सुप्रीम कोर्ट रिपोर्ट्स [२०२२] १९ एस.सी.आर. पान नंबर - १४९ ते १६७

(इंग्रजी टंकलिखित न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

2022-19-SCR-149

रामराव शंकर तापसे

विरुद्ध

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ आणि इतर

(दिवाणी अपील क्रमांक - २७३२/२०२२)

१९ एप्रिल २०२२

[न्यायमूर्ती - एम. आर. शहा आणि न्यायमूर्ती - बी. व्ही. नागरत्ना]

भूसंपादन अधिनियम, १८९४: कलम २३ - भोयर गावातील औद्योगिक वसाहतीच्या विस्तारासाठी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळासाठी राज्य शासनाने हाती घेतलेली भूसंपादन प्रक्रिया - विशेष भूसंपादन अधिकाऱ्याने पुरस्कार जाहीर करून मूळ दावेदारांना देय असलेल्या नुकसानभरपाईचे प्रमाण निश्चित केले - संदर्भ न्यायालयाने नुकसान भरपाईची रक्कम वाढविली - मूळ दावेदार तसेच अधिग्रहित संस्था या दोघांनीही संदर्भ न्यायालयाने दिलेल्या निर्णयाविरुद्ध अपील दाखल केले. संदर्भ न्यायालय – उच्च न्यायालयाने सर्व अपील व क्रॉस हरकती सामायिक निर्णय व आदेशाद्वारे निकाली काढल्या आणि अधिग्रहण संस्थेने केलेले अपील अंशत: मंजूर केले आणि संदर्भ

न्यायालयाने दिलेली नुकसान भरपाईची रक्कम कमी केली - निर्धारित केले की: उच्च न्यायालयाने नुकसानभरपाई निश्चित करताना त्याच गावाच्या एकमेव विक्री उदाहरणावर योग्य विश्वास ठेवला आणि विचार केला व अन्य गाव लोहारा येथील विक्री उदाहरणाचे ते एकतर सध्याच्या प्रकरणातील अधिग्रहणाच्या नंतरच्या कालावधीतील उदाहरण असल्याने आणि/किंवा सदर अधिग्रहण हे जमिनीच्या अल्प क्षेत्राच्या संदर्भात असल्याने खंडन केले - तथापि, नुकसान भरपाईच्या रकमेत बदल करण्यात आला - उच्च न्यायालयाने स्वीकारलेल्या १०% संचयी वाढीऐवजी १२% संचयी वाढ न्याय्य आणि योग्य आणि वास्तविक पात्रतेसाठी असेल - दावेदारांच्या वतीने केला गेलेला युक्तिवाद की, संबंधित जमीन औद्योगिक महामंडळासाठी संपादित केली गेली आहे आणि ती उद्योगांसाठी/व्यावसायिक कारणासाठी वापरला गेली जाणार आहे तर त्यानुसार मोबदला द्यायला हवा होता, तर या बाबतीत हा विचार करणे आवश्यक आहे की संबंधित जमीन ही शेतजमीन होती - औद्योगिक वापर आणि/किंवा उद्योगांच्या हेतूनेदेखील महामंडळाला त्याच्या विकासासाठी खर्च करणे आवश्यक आहे आणि म्हणून नुकसान भरपाई निश्चित करताना विकास शुल्क वजा करावे लागेल - तथापि, सध्याच्या प्रकरणात, विकास शुल्क कापले गेले नाही - असे असले तरी संपादित जमिनीचा भविष्यातील वापर हा संपादित जमिनींचा मोबदला ठरविण्याचा मुख्य निकष असू शकत नाही.

अपीलांना अंशत: मान्यता देत न्यायालयाने असे अधिनिर्णित केले कि –

१.१ संदर्भ न्यायालय आणि अगदी उच्च न्यायालयासमोर मूळ दावेदारांनी निशाणी ४१, ४२, ४३ आणि ४४ वर आणि लोहारा गावातील जमिनीसंदर्भात व इतर विक्री करार/विक्री प्रकरणांवर विश्वास ठेवला. तथापि, लोहारा गावातील जमिनींसंदर्भातील विक्री करार एकतर सध्याच्या प्रकरणात संपादित केलेल्या जमिनीनंतरच्या कालावधीचे होते आणि / किंवा तेच जमिनीच्या छोट्या क्षेत्रासंदर्भात होते. उच्च न्यायालयाने ते योग्यच फेटाळून लावले आहेत. [परिच्छेद ७] [१६३-ए-बी]

१.२ सर्व्हे क्रमांक २०/२ असलेल्या जमिनीच्या संदर्भात निशाणी ४१ वर सादर केलेला विक्री करार त्याच भोयर गावाच्या संदर्भात होता जो त्याच गावाचा एकमेव विक्री नमुना होता आणि इतर विक्री करार/विक्री दस्त दुसऱ्या लोहारा गावाच्या संदर्भात होते आणि ते जमिनीच्या छोट्या तुकड्यांच्या बाबत होते. उच्च न्यायालयाने भोयर या गावाच्या जमिनींसंदर्भात सध्याच्या प्रकरणांमध्ये मोबदला ठरविताना निशाणी ४१ वरील विक्रीचा योग्य आधार घेतला आहे. खटल्याची वस्तुस्थिती आणि परिस्थिती पाहता १० टक्क्यांऐवजी उच्च न्यायालयाने स्वीकारलेल्या संचयी वाढीप्रमाणे १२ टक्के एकत्रित वाढ स्वीकारणे न्याय्य आणि योग्य ठरले असते आणि वास्तविक पात्र ठरले असते आणि तेच स्वीकारले गेले आहे.[परिच्छेद १०] [१६३-जी-एच; १६४-ए-बी]

१.३ दावेदारांच्या वतीने युक्तिवाद असा होता की, संबंधित जमिनी औद्योगिक महामंडळासाठी संपादित करण्यात आल्या असून त्यांचा वापर उद्योग/व्यावसायिक कारणासाठी असल्यामुळे त्यानुसार नुकसानभरपाई द्यायला हवी होती. संबंधित जमिनी

शेतजमिनी होत्या. औद्योगिक वापर आणि/किंवा उद्योगांच्या हेतूनेही महामंडळाला त्याच्या विकासासाठी खर्च करावा लागतो आणि त्यामुळे नुकसान भरपाई ठरवताना विकास शुल्क वजा करावे लागेल. मात्र, सध्याच्या प्रकरणात विकास शुल्क कापले गेले नाहीत. असे असले तरी संपादित जमिनीचा भविष्यातील वापर हा संपादित जमिनींचा मोबदला ठरविण्याचा मुख्य निकष असू शकत नाही. [परिच्छेद ११] [१६४ सी-डी]

१.४ आता, भोयर गावातील अधिग्रहण केलेल्या वेगवेगळ्या जमिनीं साठी वेगवेगळी नुकसान भरपाई निश्चित केलेली असतांना, जी रु. १,५०,०००/- प्रती हेक्टर ते रु. २,००,०००/- प्रती हेक्टर दराने निश्चित केली आहे, तर ती त्याच गावातील किंवा त्याच परिक्षेत्रातील वेगवेगळ्या अधिग्रहित जमिनीं करिता वेगवेगळ्या बाजार भावा प्रमाणे निश्चित केली जाऊ शकते. [परिच्छेद १३][१६४-जी-एच]

पहलाद राम विरुद्ध हरियाणा अर्बन डेव्हलपमेंट अथॉरिटी (२०१४) १४ एससीसी ७७८; हुकियार सिंग विरुद्ध विशेष भूसंपादन अधिकारी (१९९६) ३ एससीसी ७६६ : [१९९६] ३ एससीआर ४२२; कंवर सिंग वि. युनिअन ऑफ इंडिया (१९९८) ८ एससीसी १३६: [१९९८] २ एस.सी.आर. ५०५; तरलोचन सिंग विरुद्ध पंजाब राज्य (१९९५) २ एससीसी ४२४ - भर दिला.

आत्मा सिंग विरुद्ध हरियाणा राज्य (२००८) २ एससीसी ५६८ : [२००७] १२ एससीआर ११२०; साभिया मोहम्मद युसूफ अब्दुल हमीद मुल्ला (मयत) कायदेशीर प्रतिनिधींन मार्फत विरुद्ध विशेष भूसंपादन अधिकारी [२०१२] ७ एससीसी ५९५, भूसंपादन

अधिकारी महसूल विभागीय अधिकारी विरुद्ध एल. कमलाम्मा (मयत) कायदेशीर प्रतिनिधींन तर्फे (१९९८) २ एससीसी ३८५; डॉलर कंपनी विरुद्ध मद्रासचे कलेक्टर (१९७५) २ एससीसी ७३० : [१९७५] एससीआर ४०३; शकुंतलाबाई विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य (१९९६) २ एससीसी १५२ : [१९९५] ५ एस.सी.आर. ६१८; रामचंद्र शेट्टी विरुद्ध अध्यक्ष, कर्नाटक गृहनिर्माण मंडळ (२००९) १४ एससीसी ३३४; शुभ राम विरुद्ध हरियाणा राज्य (२०१०) १ एससीसी ४४४ : [२००९] १५ एससीआर २८७; जनरल मॅनेजर, ओएनजीसी लिमिटेड वि. रमेशभाई जीवनभाई पटेल (२००८) १४ एससीसी ७४५ : [२००८] ११ एससीआर ९२७; मनोज कुमार विरुद्ध हरियाणा राज्य (२०१८) १३ एससीसी ९६ : [२०१७] ८ एससीआर ९९७- संदर्भित केले.

<u>निर्णय विधी संदर्भ</u>

[२००७] १२ एससीआर ११२०	संदर्भित केले	परिच्छेद ४
[१९७५] एससीआर ४०३	संदर्भित केले	परिच्छेद ६.१
[१९९५] ५ पुरवणी एससीआर ६१८	संदर्भित केले	परिच्छेद ६.१
[१९९६] ३ एससीआर ४२२	भर दिला	परिच्छेद ६.२
[२००९] १५ एससीआर २८७	संदर्भित केले	परिच्छेद ६.२
[१९९८] २ पुरवणी एससीआर ५०५	भर दिला	परिच्छेद ६.२

[२००८] ११ एससीआर ९२७ संदर्भित केले परिच्छेद ६.३

[२०१७] ८ एससीआर ९९७ संदर्भित केले परिच्छेद ६.३

दिवाणी अपील अधिकारक्षेत्र: दिवाणी अपील क्र. २७३२/२०२२.

प्रथम अपील क्रमांक - १३३/२००७ मधील मुंबई उच्च न्यायालयाच्या, नागपूर खंडपीठ, नागपूर न्यायालयाच्या दि. २४.०४.२०१८ च्या न्यायनिर्णय व आदेशावरून.

सह

दिवाणी अपील क्रमांक - २७४६-२६४७, २७४५, २७४४, २७३३-२७३४, २७३७-२७३८, २७४०-२७४१, २७३९, २७३५-२७३६ आणि २७४२-२७४३./२०२२.

अपिलार्थीसाठी विधिज्ञ म्हणून - आदित्य ए. पांडे, चंदर शेखर आश्री, कुश चतुर्वेदी, कु. प्रियश्री शर्मा पीएच, सय्यद फराज आलम, हृषिकेश चितळे, विजय करी सिंग, रजत जोसेफ, सत्यजित ए. देसाई, सत्यकाम शर्मा, सिद्धार्थ गौतम, कु. अनघा एस. देसाई, शकुल आर. घाटोळे, कु. जयकृती एस. जडेजा, कु. प्राप्ति अल्लाघ, आशिष वाड, तमाली वाड, सिद्धार्थ महाजन, सुकृती जग्गी, आयुष पी. शाह, मेसर्स जे. एस. वाड अँड कंपनी, के. कृष्ण कुमार.

उत्तरवादी विधिज्ञ करिता.राहुल चिटणीस, सचिन पाटील, जिओ जोसेफ, कु. श्वेताल शेपल, गगन संघी, रामेश्वर प्रसाद गोयल.

न्यायालयाचा न्यायनिर्णय न्यायमूर्ती - एम. आर. शहा, यांनी दिला –

१. अपिलांच्या या समूहात एकाच भूसंपादन प्रक्रियेतून कायदा आणि वस्तुस्थितीचे सामान्य प्रश्न निर्माण होत असल्याने हे सर्व अपील या सामायिक न्यायनिर्णयाद्वारे निकाली काढण्यात येतात.

२. ही सर्व अपील प्रकरणे राज्य सरकारने, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ (एमआयडीसी) (या नंतर जिचा उल्लेख 'संपादन संस्था' म्हणून केला आहे) करिता भोयर तालुका व जिल्हा यवतमाळ या गावी औद्योगिक मालमत्तेच्या विस्ताराकरिता उपक्रमित जमीन अधिग्रहण प्रक्रियेतून उद्भवल्या आहेत. राज्य सरकारने भोयर या गावी प्रश्नांकित जमिनीच्या अनुषंगाने जमीन अधिग्रहणाकरिता दि. ०९.०३.१९९५ रोजी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियम, १९९१ (या पुढे ज्याचा उल्लेख 'अधिनियम' असा केला आहे) च्या कलम ३२(२) प्रमाणे अधिसूचना जारी केली होती. या अधिसूचने नुसार विविध व्याप्तीच्या, विविध ठिकाणच्या, विविध सर्वे नंबर प्रमाणे असलेल्या मूळ दावेदारांच्या भोयर गावात पसरलेल्या विविध जमीनी संपादित करण्यात आल्या. विशेष भूसंपादन अधिकाऱ्याने पुरस्कार जाहीर केले आणि मूळ दावेदारांना देय असलेल्या नुकसानभरपाईचे प्रमाण निश्चित केले, ज्याचा तपशील खाली दिला आहे. मूळ दावेदारांनी या कायद्याच्या कलम ३४ अन्वये आणि भूसंपादन कायदा, १८९४ च्या कलम १८ अन्वये संदर्भ न्यायालयात संदर्भ अर्ज दाखल केले . संदर्भ न्यायालयाने नुकसान भरपाईच्या रकमेत वाढ केली. संदर्भ न्यायालयाने दिलेला सामायिक निर्णय आणि

निकाला विरुद्ध, मूळ दावेदार तसेच अधिग्रहित संस्थेने उच्च न्यायालयात अपील दाखल केले. मूळ दावेदारांनी नुकसान भरपाई वाढविण्याकरिता आवाहन केले. सामाईक न्यायनिर्णय व आदेशाद्वारे उच्च न्यायालयाने सर्व अपील व उलटहरकती निकाली काढल्या असून अधिग्रहित संस्थेने दाखल केलेल्या अपिलांना अंशत: मान्यता दिली असून संदर्भ न्यायालयाने ठरवून दिलेल्या नुकसानभरपाईची रक्कम खालीलप्रमाणे कमी केली आहे. त्यामुळे मूळ दावेदारांनी प्रस्तुतचे अपील दाखल केले आहे.

३. प्रत्येक दावेदार आणि अपील यांच्या बाबतीत तथ्यात्मक बाबी खालीलप्रमाणे आहेत:

<u>दिवाणी अपील क्रमांक - २७३२/२०२२ @ एसएलपी (सी) नंबर २३२५०/२०१८</u>

उच्च न्यायालयाने प्रथम अपील क्रमांक १३३/२००७ मध्ये दिलेल्या आक्षेपित निर्णय आणि आदेशातून सध्याचे अपील उभे राहिले आहे. भोयर गावातील सर्व्हे क्रमांक ३१/२ मधील ४.९१ हेक्टर जमीन संपादित करण्यात आली. भूसंपादन अधिकारी यांनी दिनांक २७.११.१९९७ रोजी हा पुरस्कार जाहीर केला व ४.२३ हेक्टर लागवडीयोग्य जमिनीसाठी ५०,०००/- रुपये प्रति हेक्टर आणि ० .६८ हेक्टर अलागवडीयोग्य जमिनीसाठी रु.१५००/- प्रतिहेक्टर मोबदला निश्चित केला. विहिरीसाठी रु.२४,४००/- देण्यात आले. दावेदारांच्या सांगण्यावरून, संदर्भ न्यायालयाकडे संदर्भ देण्यात आला, ज्याचा क्रमांक एल.ए.सी. क्रमांक २१३/१९९ असा होता. संदर्भ न्यायालयाने नुकसान भरपाई हेक्टरी ३,७५,०००/- रुपये वाढवली. संपादन संस्था - एमआयडीसीने प्रथम

अपील क्रमांक १३३/२००७ हे अपील उच्च न्यायालयात दाखल केले. भोयर गावातीलच सर्व्हे क्रमांक २०/२ असलेल्या जमिनीशी संबंधित निशाणी क्र. ४१ नुसार दाखल दि. १८.०९.१९९२ रोजीच्या विक्री दस्तऐवजाचा आधार घेऊन व संपादित जमिनीच्या संभाव्यतेचा विचार करून व दिनांक १८.०९.१९९२ ची अधिसूचना व सध्याची अधिसूचना दिनांक ९.३.१९९५ मधील वेळेचे अंतर लक्षात घेऊन आणि अंदाजे तीन वर्षांच्या कालावधीचे अंतर विचारात घेऊन, भाववाढ/वाढीसाठी १०% जोडून आणि संभाव्य वाढीसाठी व संपादित जमिनीचे स्थान या करिता आणखी १५% जोडून, उच्च न्यायालयाने संबंधित न्यायनिर्णय व आदेशाद्वारे हेक्टरी रु.१,५०,०००/- मोबदला निश्चित केला आहे. त्यामुळे मूळ दावेदाराने प्रस्तुत अपील दाखल केले आहे.

<u>दिवाणी अपील क्रमांक - २७४६-२७४७/२०२२ @ एसएलपी (सी) नंबर ६३०९ बी ६३१०/२०२२ @ डी.नं. ८९००/२०२१.</u>

भोयर गावातील सर्व्हे क्रमांक ३३/२ मधील २.४३ हेक्टर जमीन संपादित करण्यात आली. भूसंपादन अधिकार् यांनी हा पुरस्कार जाहीर करून हेक्टरी रु.१५००/- इतका मोबदला निश्चित केला. संदर्भ न्यायालयाने नुकसान भरपाईची रक्कम रु.४,००,०००/- प्रति हेक्टर पर्यंत वाढवली. या आक्षेपार्ह निर्णयाद्वारे व आदेशाद्वारे उच्च न्यायालयाने हेक्टरी रु.२,००,०००/- नुकसान भरपाई निश्चित केली आहे. त्यामुळे मूळ दावेदारांनी प्रस्तुत अपील दाखल केले आहे.

दिवाणी अपील क्रमांक - २७४५/२०२२ @ एसएलपी (सी) नंबर ६३०८/२०२२ @ डी.क्र.३६३२०/२०१९.

भोयर गावातील सर्व्हे क्रमांक ३२/१ मधील १.६२ हेक्टर जमीन संपादित करण्यात आली. भूसंपादन अधिकारी यांनी हेक्टरी १५००/- रुपये दराने मोबदला ठरवून दिला. संदर्भ न्यायालयाने शेजारच्या लोहारा गावाच्या विक्री कराराच्या आधारे नुकसानभरपाईची रक्कम हेक्टरी रु.३,७५,०००/- पर्यंत वाढविली. उच्च न्यायालयाने आक्षेपार्ह निर्णय व आदेशाद्वारे मोबदला रक्कम कमी करून भोयर गावातील जमिनीसंदर्भात दि. १८.०९.१९९२ च्या निशाणी क्र. ४१ वरील विक्री कराराचा आधार घेऊन प्रतिहेक्टरी रु.२,००,०००/- या दराने नुकसान भरपाई निश्चित करून दिली असून दावेदाराने प्रस्तुत अपील दाखल केले आहे.

दिवाणी अपील क्रमांक - २७४४/२०२२ @ एसएलपी (सिविल) नंबर १७९३/२०१९.

भोयर गावातील सर्व्हे क्रमांक ३३/४ मधील ४.४७ हेक्टर जमीन संपादित करण्यात आली. भूसंपादन अधिकार् यांनी पुरस्कार जाहीर करून हेक्टरी १५००/- रुपये मोबदला निश्चित केला. संदर्भ न्यायालयाने लोहारा गावातील निशाणी ३१ प्रमाणे दि. २८.११.१९९४ रोजी सादर केलेल्या विक्री कराराच्या आधारे १७ रुपये प्रति चौरस फूट दराने नुकसानभरपाई निश्चित करून दिली. या निर्णयाद्वारे व आदेशाद्वारे उच्च न्यायालयाने अधिग्रहित संस्थेने दाखल केलेल्या प्रथम अपील क्रमांक ५६/२००६ मध्ये

नुकसान भरपाईची रक्कम हेक्टरी रु.२,००,०००/- निश्चित करून दिली आहे. त्यामुळे दावेदाराने सध्याचे अपील दाखल केले आहे.

दिवाणी अपील संख्या २७३३-२७३४/२०२२ @ एसएलपी (सिविल) क्रमांक - २४८९०-२४८९१/२०१८.

भोयर गावातील सर्व्हे क्रमांक १७ मधील ७.७५ हेक्टर जमीन संपादित करण्यात आली. भूसंपादन अधिकार् यांनी ७.२४ हेक्टर लागवडीयोग्य जमिनीसाठी हेक्टरी ४५,०००/- रुपये आणि ०.५१ हेक्टर अलागवडीयोग्य जमिनीसाठी १५००/- रुपये प्रति हेक्टर या दराने नुकसान भरपाई निश्चित करून दिली. संदर्भ न्यायालयाने नुकसानभरपाईची रक्कम वाढवून लागवडीयोग्य जमिनीसाठी हेक्टरी रु.१,८०,०००/- आणि अलागवडीयोग्य जमिनीसाठी रु.९०,०००/- प्रति हेक्टरी केली. या निर्णयाद्वारे व आदेशाद्वारे उच्च न्यायालयाने लागवडीयोग्य जमिनीसाठी रु .१,५०,०००/- आणि अलागवडीयोग्य जमिनीसाठी रु.७५,०००/- मोबदला निश्चित करून दिला आहे. त्यामुळे मूळ दावेदारांनी संध्याचे अपील दाखल केले आहे.

दिवाणी अपील क्रमांक २७३७-२७३८/२०२२ @ एसएलपी (सिव्हिल) नंबर २६२४५-२६२४६/२०१८.

भोयर गावातील सर्व्हे क्रमांक ४/३ मधील ४.०५ हेक्टर जमीन संपादित करण्यात आली. भूसंपादन अधिकार् यांनी ३.७५ हेक्टर लागवडीयोग्य जमिनीसाठी हेक्टरी

५५,०००/- रुपये आणि ०.३० हेक्टर अलागवडीयोग्य जमिनीसाठी रु.१५००/- या प्रमाणे नुकसान भरपाई निश्चित करून दिली. संदर्भ न्यायालयाने संपूर्ण जमिनीचा मोबदला हेक्टरी २,४०,०००/- रुपयांपर्यंत वाढवला. जमीन मालक आणि अधिग्रहण संस्था या दोघांनीही उच्च न्यायालयात पहिले अपिल दाखल केले. या निर्णयाद्वारे व आदेशाद्वारे उच्च न्यायालयाने अधिग्रहित संस्थेने केलेले अपील अंशतः मान्य केले आहे आणि परिणामी जमीन मालकांनी हेक्टरी रु.१,८०,०००/- मोबदला देण्याचे ठरविलेले अपील फेटाळून लावले आहे. त्यामुळे मूळ दावेदारांनी सध्याचे अपिल दाखल केले आहे.

<u>दिवाणी अपील संख्या २७४०-२७४१/२०२२ @ एसएलपी (सिविल) नंबर २७१४०-२७१४१/२०१८.</u>

याच अधिसूचनेद्वारे भोयर गावातील सर्व्हे क्रमांक २/१ मधील ३.४० हेक्टर जमीन संपादित करण्यात आली. भूसंपादन अधिकाऱ्यांनी २.७५ हेक्टर लागवडीयोग्य जमिनीसाठी हेक्टरी ६२,५२९/- रुपये आणि ०.६५ हेक्टर अलागवडीयोग्य जमिनीसाठी प्रति हेक्टरी १५००/- रुपये दिले. संदर्भ न्यायालयाने नुकसानभरपाईची रक्कम वाढवून लागवडीयोग्य जमिनीसाठी हेक्टरी रु.२,००,०००/- आणि अलागवडीयोग्य जमिनीसाठी रु.१,००,०००/- प्रति हेक्टर केली. जमीन मालक आणि अधिग्रहण संस्था या दोघांनीही उच्च न्यायालयात दाद मागण्यास प्राधान्य दिले. संबंधित सामायिक निर्णय व आदेशाद्वारे उच्च न्यायालयाने अधिग्रहित संस्थेने केलेले अपील अंशतः मान्य केले आहे आणि परिणामी शेतजमिनीसाठी हेक्टरी १,८०,०००/- रुपये आणि अलागवडीयोग्य

जमिनीसाठी ९०,०००/- रुपये प्रति हेक्टर या दराने नुकसान भरपाई निश्चित करून जमीन मालकांनी केलेले अपील फेटाळून लावले आहे. त्यामुळे मूळ दावेदारांनी सध्याचे अपील दाखल केले आहे.

दिवाणी अपील संख्या २७३९/२०२२ @ एसएलपी (सिविल) नंबर २६२४९/२०१८ - याच अधिसूचनेद्वारे भोयर गावातील सर्व्हे क्रमांक १०/३ मधील ८.४६ हेक्टर जमीन संपादित करण्यात आली. भूसंपादन अधिकार् यांनी ७.२९ हेक्टर लागवडीयोग्य जमिनीसाठी हेक्टरी ४५,०००/- रुपये आणि १.१७ हेक्टर बिनलागवडी योग्य जमिनीसाठी रु .१५००/- या दराने मोबदला दिला. संदर्भ न्यायालयाने नुकसानभरपाईची रक्कम वाढवून लागवडीयोग्य जमिनीसाठी हेक्टरी रु.१,८०,०००/- आणि अलागवडीयोग्य जमिनीसाठी रु .९०,०००/- प्रति हेक्टरी केली. मूळ दावेदारांनी नुकसान भरपाईवाढीसाठी उच्च न्यायालयात अपील करण्यास प्राधान्य दिले . या निर्णयाने व आदेशाने उच्च न्यायालयाने हे अपील फेटाळून लावत नुकसान भरपाईची रक्कम कायम ठेवली आहे संदर्भ न्यायालयाने दिलेल्या आदेशानुसार लागवडीयोग्य जमिनीसाठी हेक्टरी १,८०,०००/- रुपये आणि अलागवडीयोग्य जमिनीसाठी ९०,०००/- रुपये प्रति हेक्टर. त्यामुळे जमीन मालकांचे सध्याचे आवाहन आहे.

दिवाणी अपील संख्या २७३५-२७३६/२०२२ @ एसएलपी (सी) नंबर २४९०९-२४९१०/२०१८ -

भोयर गावातील सर्व्हे क्रमांक २/२ मधील २.२० हेक्टर जमीन संपादित करण्यात आली. भूसंपादन अधिकाऱ्यांनी हेक्टरी १५००/- रुपये या दराने मोबदला दिला. संदर्भ न्यायालयाने नुकसान भरपाईची रक्कम हेक्टरी २,४०,०००/- रुपये इतकी वाढवली. मूळ दावेदार आणि अधिग्रहण करणारी संस्था या दोघांनीही उच्च न्यायालयासमोर अपील केले. सामाईक निर्णय व आदेशाद्वारे उच्च न्यायालयाने अधिग्रहित संस्थेने केलेले अपील अंशतः मान्य केले असून मूळ दावेदारांनी हेक्टरी रु.१,८०,०००/- या प्रमाणे नुकसान भरपाई निश्चित करून दिलेले अपील फेटाळून लावले आहे. त्यामुळे मूळ दावेदारांनी सध्याचे अपील केले आहे.

<u>दिवाणी अपील संख्या २७४२-२७४३/२०२२ @ एसएलपी (सी) क्र.२७८८-२७८९/२०१८ -</u>

भोयर गावातील सर्वे नंबर १७ मधील २.०२ हेक्टर जमीनअधिग्रहित करण्यात आली. भूसंपादन अधिकारी यांनी १.९२ हेक्टर लागवडी युक्त जमिनीसाठी रु. ४५,०००/- प्रती हेक्टर दराने मोबदला दिला आणि ०.१० हेक्टर बिन लागवडी योग्य जमिनीसाठी रु. १५००/- प्रती हेक्टर दराने मोबदला दिला. संदर्भ न्यायालयाने नुकसानभरपाईच्या रकमेत वाढ करून लागवडीयोग्य जमिनीसाठी हेक्टरी रु.१,८०,०००/- आणि अलागवडीयोग्य जमिनीसाठी ९०,०००/- रुपये प्रति हेक्टर वाढ केली. अधिग्रहित संस्था आणि मूळ दावेदार या दोघांनीही उच्च न्यायालयात अपील दाखल केले. सामाईक निर्णय व आदेशाद्वारे उच्च न्यायालयाने अधिग्रहित संस्थेने केलेले

अपील अंशतः मान्य केले आहे आणि परिणामी लागवडीयोग्य जमिनीसाठी हेक्टरी रु.१,५०,०००/- आणि अलागवडीयोग्य जमिनीसाठी रु .७५,०००/- प्रति हेक्टर या प्रमाणे नुकसान भरपाईची रक्कम निश्चित करून देऊन मूळ दावेदारांनी केलेले अपील फेटाळून लावले आहे. त्यामुळे मूळ दावेदारांच्या सांगण्यावरून सध्याचे अपील करण्यात आले आहे.

४. संबंधित अपीलकर्त्यांची-मूळ दावेदारांची बाजू मांडणारे विद्वान वकील यांनी नुकसान भरपाईची रक्कम वाढविण्यासाठी त्यांच्या खटल्याच्या समर्थनार्थ खालील युक्तिवाद केले आहेत:

I. सध्याचे अधिग्रहण महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ अधिनियम, १९६१ या विशेष कायद्यांतर्गत आहे, ज्याचे उद्दिष्ट व हेतू औद्योगिक विकास महामंडळ स्थापन करणे हा आहे. त्यामुळे संपादित केलेल्या जमिनीचा वापर व्यावसायिक कारणासाठी करावा, असे निवेदन करण्यात आले आहे;

II. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या औद्योगिक क्षेत्राच्या विस्तारासाठी भोयर, पांगरी आणि लोहारा या लगतच्या तीन गावांच्या जमिनी ९.३.१९९५ च्या अधिसूचनेद्वारे संपादित करण्यात आल्या होत्या. संपादनाचा वरील हेतू या प्रकरणाच्या मुळाशी जातो आणि भूसंपादन कायद्यासारख्या फायदेशीर कायद्यांतर्गत मोबदला

निश्चित करण्यात मार्गदर्शक/निर्णायक घटक असायला हवा होता. उच्च न्यायालयाने या घटकाकडे पूर्णपणे दुर्लक्ष केले आहे, असे सादर केले आहे;

III. संबंधित जमीन व्यावसायिक/ औद्योगिक कारणासाठी संपादित करण्यात आली आहे, हे त्याच्या बिगरशेती क्षमतेची आणि व्यावसायिक मूल्याची पुरेशी साक्ष देते. संबंधित संपूर्ण जमीन व्यावसायिक भूखंड म्हणून संभाव्य उद्योगांना व्यावसायिक दराने विकली जाणार आहे, ही बाब उच्च न्यायालयाने पूर्णपणे दुर्लक्षित केली आहे. आत्मा सिंग विरुद्ध हरियाणा राज्य (२००८) २ एससीसी ५६८ (परिच्छेद ५) या खटल्यातील या न्यायालयाच्या न्यायनिर्णयावर भरवसा ठेवला आहे;

IV. उच्च न्यायालयाने बाजारमूल्य निश्चित करताना केवळ निशाणी ४१ वरील विक्री करारावर अवलंबून राहून चूक केली आहे. असे सादर केले जाते की केवळ निशाणी ४१ वरील विक्री करारावर उच्च न्यायालय खालील कारणांसाठी विश्वास ठेवू शकत नाही:

(अ) निशाणी ४१ वरील विक्री करार निव्वळ शेतजमीनी संदर्भात आहे. तर वर्तमान प्रकरणातील संपादन निव्वळ व्यावसायिक/औद्योगिक हेतूसाठी असते;

(ब) विक्री दस्तऐवजामध्ये नमूद केलेले विक्री मूल्य मुद्रांक शुल्क आणि नोंदणी शुल्क वाचविण्यासाठी नेहमीच कमी दर्शविले जाते याची न्यायालयीन दखल घेतली जाऊ शकते;

(क) निशाणी ४१ वरील विक्री करार सध्याच्या संपादनाच्या सुमारे तीन वर्षे आधीचा आहे आणि जमिनीचे व्यावसायिक / औद्योगिक बाजारमूल्य प्रतिबिंबित करीत नाही आणि असे निश्चित विक्री मूल्य नाही ज्या करिता एक इच्छूक विक्रेता त्याची मालमत्ता सोडून देईल, जे व्यावसायिक / औद्योगिक मूल्य आहे.

V.लोहारा गावातील जमीन मालकांना हेक्टरी ३,७५,०००/- रुपये या दराने नुकसान भरपाई देण्यात आली. सामाईक अधिसूचनेनुसार तीन गावांची लगतची जमीन भोयर, पांगरी व लोहारा ही गावे एकाच उद्देशाने म्हणजेच औद्योगिक क्षेत्राच्या विस्तारासाठी संपादित करण्यात आली असून, प्रति हेक्टरी १,५०,०००/- एवढी तुटपुंजी भरपाई निश्चित करून देण्यात उच्च न्यायालयाने गंभीर चूक केली आहे. असे सादर करण्यात आले आहे की, जमिनीचे विविध श्रेणींमध्ये वर्गीकरण करण्याचा उच्च न्यायालयाचा दृष्टिकोन साभिया मोहम्मद युसूफ अब्दुल हमीद मुल्ला (मयत) कायदेशीर प्रतिनिधीं मार्फत विरुद्ध विशेष भू संपादन अधिकारी (२०१२) ७ एससीसी ५९५ (परिच्छेद २२) या

प्रकरणात या न्यायालयाने घालून दिलेल्या कायद्याच्या स्पष्टपणे विरुद्ध आहे.

VI. प्रश्नांकित भूमिधारक ज्यांच्या जमिनी सामायिक अधिसूचने द्वारे सामायिक हेतू करिता संपादित करण्यात आल्या त्यांना कोणताही भेदभाव न करता समान दराने समप्रमाणात नुकसान भरपाई द्यायलाच हवी. याकरिता याच न्यायालयाने भू संपादन अधिकारी महसूल विभागीय अधिकारी विरुद्ध एल. कमलाम्मा (मयत) कायदेशीर प्रतिनिधीं तर्फे., (१९९८) २ एससीसी ३८५ (परि. ७) या प्रकरणातील दिलेल्या न्यायनिर्णयावर भरवसा ठेवला आहे.

VII. प्रश्नांकित जमीन ही बिनलागवडी क्षमतेची जमीन असून ती जिल्ह्याचे ठिकाण यवतमाळ पासून ६ ते ७ किलोमीटर अंतरावर आहे; एमआयडीसी क्षेत्राच्या भिंतीला लागत आहे; प्रासंगिक कालावधीत बिनलागवडीयोग्य जमिनी साठी रु. २०-२५/- प्रती चौरस फुट दर होता; आणि ती बारमाही सिंचनाची जमीन होती ही बाब निर्णय घेतांना विचारात घेता येईल.

VIII. मुल दावेदारांच्या वतीने त्यांचे विद्वान वकिलांनी काही दावेदारां करिता पुढे असे निवेदन केले की, त्यांच्या जमीनी लोहारा गावास अगदी लागून होत्या. त्यामुळे असे सादर केले गेले की मुल

दावेदार अभिलेखावर दाखल लोहारा गावातील जमिनी संबंधित विक्री दस्त विचारात घेता आणि/किंवा लोहारा गावातील भूधारकांना त्यांची जमीन संपादन केल्या बद्दल मिळालेल्या नुकसान भरपाई इतकीच नुकसान भापाई मिळण्याचे हक्कदार आहेत.

५. उपरोक्त निवेदन करून व न्यायनिर्णयांवर भिस्त ठेवून ही विनंती केली जाते की प्रस्तुत अपील प्रकरणे मंजूर करण्यात यावी.

६. एमआयडीसी तसेच सरकारच्या च्या वतीने बाजू मांडणाऱ्या विद्वान वकिलांनी सर्व अपिलांना ठाम पणे विरोध दर्शवित पुढील प्रमाणे म्हणणे सादर केले:

i. की उच्च न्यायालयाने प्रत्येक प्रकरणातील बाबी विचारात घेऊन आणि या न्यायालयाने भू संपादनासाठी केल्या जाणाऱ्या नुकसान भरपाईच्या गणने करिता निर्धारित केलेली कायद्याची तत्वे विचारात घेऊन योग्य-कारणाने न्यायनिर्णय दिलेला आहे. असे निवेदन करण्यात आले की, दावेदारांनी उच्च न्यायालयाने कोणतेही कायद्याचे तत्व चुकीचे अवलंबिले असल्याचे किंवा मूल्य निर्धारनास प्रभावित करणारा एखादा महत्वाचा मुद्दा/पुरावा दुर्लक्षित केल्याचे कुठेही प्रदर्शित केलेले नाही;

ii. जमीन मालकांना/ मूळ दावेदारांना भरमसाठ मोबदला देणाऱ्या संदर्भ न्यायालयाने दिलेल्या आदेशात हस्तक्षेप करण्यामागे उच्च न्यायालयाने ठोस कारणे दिली आहेत. उच्च न्यायालयाने संदर्भ न्यायालयाने दिलेली कारणे नमूद केली आहेत आणि त्यानंतर प्रत्येक प्रकरणात नुकसान भरपाईची रक्कम कमी करण्यामागे ठोस कारणे दिली आहेत;

iii. की उच्च न्यायालयाने निशाणी ४१ दि. १८.०९.१९९२ रोजीच्या च्या विक्री करारावर योग्य विश्वास ठेवला आहे ज्याद्वारे मूळ पैकी एक दावेदार – सतीश निमोडिया यांनी भोयर गावातील सर्व्हे क्रमांक २०/२ मधील १.२१ हेक्टर शेतजमीन १,२१,०००/- रुपये प्रति हेक्टर दराने खरेदी केली होती आणि त्यानंतर १९९५ मध्ये शेतजमिनींचे रास्त बाजारमूल्य मिळविण्यासाठी एकूण १०% वाढ दिली होती, जी संपादनाचा विषय आहे. असे सादर करण्यात आले आहे की, अधिग्रहित शेतजमिनींमध्ये बिगरशेती क्षमता असून, भोयर गावाच्या नकाशावरून संबंधित जमिनींचे स्थान निश्चित केल्यानंतर प्रत्येक प्रकरणात जमिनींचे रास्त बाजारमूल्य व त्यांची बिगरशेती क्षमता निश्चित करण्यात आली आहे;

iv. उच्च न्यायालयाने रास्त बाजारमूल्याच्या मोजणीशी संबंधित निश्चित कायदेशीर तत्त्वाचा विचार केला आहे. असे सादर केले जाते की जमीनमालकांनी - मूळ दावेदारांनी लोहारा गावातील छोट्या भूखंडांच्या विक्रीच्या उदाहरणांवर विश्वास ठेवला होता, जिथे औद्योगिक वसाहत अस्तित्वात आहे आणि सरकारने दिलेल्या आदेशांचा आधार घेतला होता. सध्याच्या प्रकरणांमध्ये संदर्भ न्यायालय. उच्च न्यायालयाने काटेकोर पणे कार्यवाही केली असून निशाणी ४१ वर सादर करण्यात आलेला हेच उदाहरण विचारात घेऊन भोयर या गावाच्या संदर्भात इतर पुरावे फेटाळून लावले आहेत आणि विक्री च्या निशाणी ४१ वरील उदाहरणावर अवलंबून राहून नुकसान भरपाई योग्य ठरवली आहे;

v. अधिग्रहित जमिनी शेतजमिनी आहेत. विकासाच्या पायाभूत सुविधांसाठी मोठ्या प्रमाणात क्षेत्राचा वापर केला जाईल आणि त्यासाठी एमआयडीसीकडून मोठ्या प्रमाणात विकासात्मक गुंतवणूक/ खर्चाची आवश्यकता असेल. असे निवेदन करण्यात आले की विकास खर्चाची वजावट केली जाते, जी उच्च न्यायालयाने केली नाही;

vi. असे निवेदन करण्यात आले की संदर्भ न्यायालयाने मंजूर केलेल्या दर साल ५०% संचयी वाढीची नोंद घेत उच्च न्यायालयाने दर साल १०% संचयी वाढ मंजूर केली, जी पहलाद राम विरुद्ध हरियाणा

नागरी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, (२०१४) १४ एससीसी ७७८ या खटल्यातील न्यायनिर्णयाच्या अगदी विपरीत आहे ज्या मध्ये असे निरीक्षण करण्यात आले व निर्धारित केले गेले की जमिनीच्या बाजार मूल्यात वार्षिक १० ते १५% वाढ स्वीकारली जाऊ शकते. असे निवेदन केले गेले की जर संचायी वाढ ही १०% वरून १२% इतकी वाढविली गेली तर नुकसान भरपाई ही ३३% विकास खर्च विचारात घेऊन कमी केली जावी जी की वर्तमान प्रकरणात केलेली नाही. तसेच १० ते १२% वाढ योग्य ठरवण्यास भोयर गावात विक्री मूल्य वाढत गेल्याचा कल दर्शविणारा कोणताही पुरावा नाही.

६.१ अधिग्रहित संस्थेच्या वतीने तसेच राज्याच्या वतीने उपस्थित असलेले विद्वान वकील डॉलर कंपनी विरुद्ध मद्रासचे कलेक्टर, (१९७५) २ एससीसी ७३० या प्रकरणात या न्यायालयाच्या निर्णयांवर विश्वास ठेवला आहे; तसेच शकुंतलाबाई वि. महाराष्ट्र राज्य, (१९९६) २ एससीसी १५२; रामचंद्र शेट्टी विरुद्ध अध्यक्ष, कर्नाटक गृहनिर्माण मंडळ, (२००९) १४ एससीसी ३३४, मधील अधिग्रहीत जमिनीची विक्री किंमत हा त्याचे रास्त बाजारमूल्य ठरविण्याचा उत्तम पुरावा आहे या तत्त्वावर विश्वास ठेवला आहे.

६.२ अधिग्रहित संस्था तसेच राज्याच्या वतीने बाजू मांडणाऱ्या विद्वान वकिलांनीही तरलोचन सिंग विरुद्ध पंजाब राज्य, (१९९५) २ एससीसी ४२४ या

खटल्यात या न्यायालयाच्या निर्णयांवर विश्वास ठेवला आहे; हुकियार सिंग विरुद्ध विशेष भूसंपादन अधिकारी, (१९९६) ३ एससीसी ७६६; आणि शुभ राम वि. हरयाणा राज्य, (२०१०) १ एससीसी ४४४, अधिग्रहण केलेल्या जमिनीच्या संपादनाचा / भविष्यातील वापराचा हेतू मोबदला निश्चित करण्यासाठी विचारात घेतला जाऊ शकत नाही या तत्त्वावर आणि कंवरसिंग विरुद्ध भारत सरकार, (१९९८) ८ एससीसी १३६ या खटल्यात या न्यायालयाने दिलेला निर्णय, या तत्त्वावर की शेजारच्या गावातील किंवा त्याच गावातील जमिनीची गुणवत्ता समान असू शकत नाही आणि म्हणून समान बाजारभाव मिळू शकत नाही.

६.३ अधिग्रहण संस्था तसेच राज्याच्या वतीने बाजू मांडणाऱ्या विद्वान वकिलांनीही ओएनजीसी लिमिटेडचे महाव्यवस्थापक विरुद्ध रमेशभाई जीवनभाई पटेल, (२००८) १४ एससीसी ७४५; पहलाद राम (सुप्रा); आणि मनोज कुमार वि. हरयाणा राज्य, (२०१८) १३ एससीसी ९६, या खटल्यांमध्ये बाजार मुल्यातील दर साल १० ते १५% संचायी वाढीत फरक असू शकतो, या न्यायालयाच्या निर्णयांचा आधार घेतला आहे.

६.४ वरील युक्तिवाद करून व वरील निर्णयांचा आधार घेऊन सध्याचे अपील फेटाळण्याची विनंती केली जाते.

७. आम्ही संबंधित पक्षांच्या विद्वान वकिलांचे सविस्तर म्हणणे ऐकले आहे.

उच्च न्यायालयाने सामाईक निर्णय व आदेशाद्वारे वेगवेगळ्या ठिकाणी असलेल्या विविध जमिनींसाठी वेगवेगळ्या प्रमाणात मोबदला दिला आहे, परंतु एकाच गाव भोयरच्या संदर्भात ज्याचा तपशील तक्त्याच्या स्वरूपात खालीलप्रमाणे संकलित केला आहे:

तक्ता

१. संपादित जमीन यवतमाळ जिल्ह्यातील भोयर गावात आहे. महाराष्ट्र. औद्योगिक वसाहतीच्या विस्तारासाठी संपादित शेजारच्या लोहारा गावात.

२. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियम, १९६१ च्या कलम १(३) आर/डब्ल्यू ३१ अन्वये अधिसूचना = ३०.११.१९९४

३. महाराष्ट्र औद्योगिक कलम ३२(२) अन्वये अधिसूचना विकास अधिनियम, १९६१, संपादन प्रक्रियेची ची कार्यवाही सुरू करणे = ०९.०३.१९९५

अनु. क्र	मालक	दिवाणी अपील क्रमांक	सर्वेक्षण क्रमांक	क्षेत्रफळ (ह)	पहिले अपील क्र.	उच्च न्यायालयाने दिलेली भरपाई
१	शैला कैलाशचंद्र चौधरी आणि इतर [कैलाशचंद यांनी	२७४४/२२	३३/४	४.४७	५६/२००६	प्रति हेक्टर रु. २,००,०००/-

	०१.०४.१९८९ रोजीच्या विक्रीपत्राद्वारे अधिग्रहित जमीन ५५,०००/- रुपयांना खरेदी केली होती.					
२	सिंधुबाई प्रजापती	२७४५/२२	३२/१	१.६२	४८९/२०१७	प्रति हेक्टर रु. २,००,०००/-
३	लीलाबाई लंगोटे (ड) मार्फत एलआरएस	२२४६-४७/२०२२	३३/२	२.४३	१२४/०७ आणि ५९१/२००६	प्रति हेक्टर रु. २,००,०००/-
४	लीलाबाई सुरस्वर आणि उमाशंकर गौतम	२७४०-२७४१/२०२२	२/१	३.४०	१२५४/२००९ & ७/२०१३	लागवडीयोग्य जमिनीसाठी प्रति हेक्टर रु. १,८०,०००/- लागवडीखालील नसलेल्या जमिनीसाठी प्रति हेक्टर ९०,००० रुपये
५	दिनेश बोरा आणि इतर	२७३५-२७३६/२०२२	२/२	२.२०	२१६/२०११ & २७६/२०११	प्रति हेक्टर रु. १,८०,०००/-
६	चंद्रशेखर मोर	२७३७-२७३८/२०२२	४/३	४.०५	२१५/२०११ & ६०२/२०१२	प्रति हेक्टर रु. १,८०,०००/-
७	रामराव तापसे	२७३२/२०२२	३१/२	४.९१	१३३/२००७	प्रति हेक्टर रु. १,५०,०००/-
८	जगन्नाथ झिंगे	२७४२-२७४३/२०२२	१७	२.०२	१२३४/२००९ & ४३१/२०१८	लागवडीयोग्य जमिनीसाठी प्रति हेक्टर रु. १,५०,०००/-

						लागवडीखालील नसलेल्या जमिनीसाठी प्रति हेक्टर ७५,०००/- रुपये
९	माधव लगड (ड) मार्फत एलआरएस	२७३३-२७३४/२०२२	१७	९.५०	१२४८/२००९ & ४३१/२०१८	लागवडीयोग्य जमिनीसाठी प्रति हेक्टर रु. १,५०,०००/- लागवडीखालील नसलेल्या जमिनीसाठी प्रति हेक्टर ७५,०००/- रुपये
१०	उमाशंकर गौतम	२७३९/२०२२	१०/३	८.४६	१२५५/२००९	लागवडीयोग्य जमिनीसाठी प्रति हेक्टर १,८०,०००/- रुपये आणि लागवडीयोग्य जमिनीसाठी ९०,०००/- रुपये भरपाई कमी न करता अपील फेटाळले.

प्रारंभी, हे लक्षात घेणे आवश्यक आहे की संदर्भ न्यायालय आणि अगदी उच्च न्यायालया पूर्वीही मूळ दावेदारांनी लोहारा गावाच्या जमिनीसंदर्भात निशाणी ४१, ४२, ४३ आणि ४४ आणि लोहारा गावातील इतर विक्री करार/विक्री प्रकरणांचा आधार घेतला

आहे. तथापि, लोहारा गावातील जमिनींसंदर्भातील विक्री करार एकतर सध्याच्या प्रकरणात संपादित केलेल्या जमिनी नंतरच्या कालावधीचे होते आणि / किंवा तेच जमिनीच्या छोट्या क्षेत्रासंदर्भात होते, तेच उच्च न्यायालयाने फेटाळून लावले आहे ज्याच्याशी आम्ही सहमत आहोत.

८. हे देखील लक्षात घेणे आवश्यक आहे की काही प्रकरणांमध्ये संदर्भ न्यायालयाने निशाणी ३१ वरील विक्री कराराचा आधार घेत ५० % संचयी वाढ जोडली आणि नुकसान भरपाई दिली, ज्यात उच्च न्यायालयाने १० % महागाई / वाढ वाढविण्याच्या निर्णय आणि आदेशाद्वारे सुधारित केले आहे.

९. उच्च न्यायालयाने या निर्णयाद्वारे व आदेशाद्वारे प्रामुख्याने १८.०९.१९९२ रोजी भोयर गावातील सर्व्हे क्रमांक २०/२ असलेल्या जमिनीच्या विक्री कराराचा आधार घेतला आहे, ज्याद्वारे एक दावेदार सतीश निमोडिया यांनी हेक्टरी रु. ९१,७३६/- रुपये दराने ही जमीन खरेदी केली आहे. उच्च न्यायालयाने तो हेक्टरी रु.१,००,०००/- पर्यंत पुर्णांकित केला आहे. त्यामुळे उच्च न्यायालयाने १९९२ मध्ये जमिनीचे मूल्य हेक्टरी १,००,०००/- रुपये मानले आहे. दिनांक १८.०९.१९९२ (निशाणी क्र. ४१) व सध्याच्या खटल्यात संपादित केलेली जमीन यातील तीन वर्षांचे अंतर लक्षात घेता उच्च न्यायालयाने तीन वर्षांसाठी एकूण १० टक्के वाढ करून अधिग्रहित जमिनीचे रास्त बाजारमूल्य हेक्टरी रु. १,३०,०००/- रुपये निश्चित केले आहे. त्यानंतर अधिग्रहीत जमिनी ह्या अकृषीक क्षमता असलेल्या व औद्योगिक क्षेत्राच्या जवळ आहेत, हे लक्षात घेऊन उच्च न्यायालयाने

आणखी १५ टक्के भर घातली असून लागवडीयोग्य जमिनीसाठी हेक्टरी रु.२,००,०००/- रुपये दराने मोबदला निश्चित करून दिला आहे. काही प्रकरणांमध्ये अधिग्रहित जमिनींच्या जागेचा विचार करून ती प्रति हेक्टरी रु.१,८०,०००/- पर्यंत कमी केली जाते किंवा रु.१,५०,०००/- प्रति हेक्टर (दिवाणी अपील क्र. २७३३-२७३४/२०२२) पर्यंत कमी केली जाते.

१०. सर्व्हे क्रमांक २०/२ असलेल्या जमिनीच्या संदर्भात निशाणी ४१ वर सादर केलेला विक्री दस्त त्याच गावाचा एकमेव विक्री नमुना असलेल्या भोयर या गावाच्या संदर्भात होता आणि इतर विक्री करार/विक्री दस्त हे लोहारा या दुसऱ्या गावाच्या संदर्भात व जमिनीच्या छोट्या तुकड्यांच्या संदर्भात होते, हे लक्षात घेता, भोयर या गावाच्या जमिनींबाबत सध्याच्या प्रकरणांमध्ये मोबदला ठरविताना उच्च न्यायालयाने निशाणी ४१ वरील विक्रीचा योग्य आधार घेतला आहे आणि त्याचा विचार केला आहे, असे आमचे मत आहे.

तथापि, त्याच वेळी, पहलाद राम (उपरोक्त) प्रकरणात या न्यायालयाने दिलेला निर्णय लक्षात घेऊन, ज्याद्वारे या न्यायालयाने निरीक्षण केले आहे आणि म्हटले आहे की खटल्याची वस्तुस्थिती आणि परिस्थितीनुसार जमिनीच्या बाजारमूल्यात दरवर्षी १० ते १५% ची संचयी वाढ ग्राह्य धरली जाऊ शकते, आमचे असे मत आहे की उच्च न्यायालयाने स्वीकारलेल्या १०% संचयी वाढीऐवजी, जर १२% संचयी वाढीचा अवलंब केला असता तर तो न्याय्य आणि योग्य आणि बाबींना पुष्टी कारक झाला असता.

११. आता, संबंधित जमीनी औद्योगिक महामंडळासाठी संपादित करण्यात आली आहे आणि त्यांचा वापर उद्योग/ व्यावसायिक हेतूसाठी केला जाणार आहे आणि त्यानुसार नुकसान भरपाई द्यायला हवी होती, याचा विचार व्हायला हवा हा दावेदारांच्या वतीने केलेला युक्तिवाद विचारात घेता हे लक्षात घेणे गरजेचे आहे की संबंधित जमिनी ह्या शेतजमिनी होत्या. औद्योगिक वापर व/किंवा उद्योगांच्या वापराच्या हेतूनेही महामंडळाला त्याच्या विकासासाठी खर्च करावा लागतो आणि त्यामुळे नुकसान भरपाई ठरविताना विकास शुल्क वजा करावे लागेल. मात्र, सध्याच्या प्रकरणात विकास शुल्क कापले गेलेले नाही. असे असले तरी संपादित जमिनीचा भविष्यातील वापर हा संपादित जमिनींचा मोबदला ठरविण्याचा मुख्य निकष असू शकत नाही.

१२. हुकियार सिंग (उपरोक्त) या खटल्यात असे निरीक्षण केले गेले व निश्चित केले की, मोबदला ठरविताना जमिनीचा भविष्यातील वापर विचारात घेता येणार नाही.

१२.१ शुभ राम (उपरोक्त) या खटल्यात असे निरीक्षण केले गेले व निर्धारित केले गेले की संपादनाचा हेतूही एक समर्पक घटक आहे. तथापि, तो सर्वच प्रकरणांमध्ये आणि सर्वच परिस्थितीत लागू होऊ शकत नाही कारण सामान्य नियम असा आहे की जमीनमालकाला त्याच्याकडे असलेल्या व त्याने गमावलेल्या मालमत्तेची नुकसान भरपाई दिली जाते संपादनाच्या हेतूच्या संदर्भाने नुकसान भरपाई दिली जात नाही. अधिग्रहित जमिनीचे बाजारमूल्य वाढविण्यासाठी संपादनाचा हेतू कधीही घटक असू शकत नाही, असे निरीक्षण व मत नोंदवले जाते.

१३. आता जेव्हा की भोयर गावातील वेगवेगळ्या जमीन संपादना करिता वेगवेगळी नुकसान भरपाई देण्यात आली जी रु. १,५०,०००/- प्रती हेक्टर ते रु. २,००,०००/- प्रती हेक्टर आहे तिचा विचार करता एकाच गावातील किंवा परिक्षेत्रातील वेगवेगळ्या ठिकाणी असलेल्या जमिनी करिता वेगवेगळे बाजार मूल्य/नुकसान भरपाई निश्चित केली जाऊ शकते. तर्लोचन सिंघ (उपरोक्त) या खटल्यात असे निक्षण केले गेले व निर्धारित केले गेले की एकाच गावातील जमिनींचा दर्जा सारखा असू शकत नाही व त्यांचे बाजार मूल्यही सारखे असू शकत नाही, ही सामान्य ज्ञानाची बाब आहे.

१३.१ बसंत कुमार (उपरोक्त) या खटल्यात असे निरिक्षन केले गेले व निर्धारित केले गेले की, एकाच गावातही दोन जमिनींचे बाजारमूल्य समान नसते. मुख्य रस्ता किंवा राष्ट्रीय महामार्गालगतच्या जमिनींना बाजारभाव जास्त असेल आणि जमिनीचे स्थान अंतर्गत असल्याने जमिनीचा दर्जा मुख्य रस्ता किंवा महामार्गावरील जमिनीसारखा असूनही अशा जमिनीचे बाजारमूल्य कमी असेल.

१३.२ कंवरसिंग (उपरोक्त) या खटल्यात असे निरिक्षन केले गेले व निर्धारित केले गेले की साधारणपणे दोन वेगवेगळ्या गावांमध्ये असलेल्या जमिनीच्या संभाव्यतेत फरक असेल.

१४. सद्य:स्थितीत भोयर या गावाच्या संदर्भात निशाणी ४१ वर अगोदरच विक्री चे उदाहरण आहे जे वर नमूद केल्याप्रमाणे त्याच गाव भोयरच्या संपादित जमिनींच्या संदर्भात मोबदला ठरविताना सर्वोत्तम उदाहरण म्हणता येईल. उच्च न्यायालयाने निशाणी

४१ च्या विक्री कराराचा आधार घेऊन जमीन सर्व्हे क्रमांक २०/२ मानून सन १९९२ मध्ये बाजारमूल्य रु.१,००,०००/- प्रति हेक्टर निश्चित केले आहे आणि निशाणी ४१ वर सादर केलेल्या विक्री च्या आधारे नुकसानभरपाई योग्य ठरवली आहे.

मात्र, त्याचवेळी वर नमूद केल्याप्रमाणे उच्च न्यायालयाने १० टक्के संचयी वाढीऐवजी सुमारे तीन वर्षांसाठी एकूण १२ टक्के वाढ करायला हवी होती. त्या प्रमाणात उच्च न्यायालयाने दिलेला आक्षेपार्ह सामायिक न्यायनिर्णयात व आदेशात बदल करणे आवश्यक असून मूळ दावेदारांनी पसंत केलेले अपील वरील मर्यादेपर्यंत अंशतः मंजूर करणे आवश्यक आहे. अशा प्रकारे अधिग्रहित जमिनीचे बाजारमूल्य हेक्टरी रु. १,४०,४९२/- रुपये होईल व पुर्नांकना नंतर ते हेक्टरी रु.१,५०,०००/- होईल. बिगरशेती क्षमतेसाठी ५० टक्के जोडून, उच्च न्यायालयाने हेक्टरी २,००,०००/- रुपये नुकसान भरपाई निश्चित करून दिली असेल तर नुकसान भरपाई निश्चित करण्यासाठी रास्त बाजारमूल्य हेक्टरी २,२५,०००/- रुपये असेल. जमिनींचे स्थान पाहून उच्च न्यायालयाने केलेल्या इतर जमिनींच्या संदर्भातील मोबदल्यामध्ये ही कपात करण्यात येणार आहे. त्यामुळे उच्च न्यायालयाने जिथे हेक्टरी रु.१,८०,०००/- नुकसान भरपाई निश्चित केली आहे, ती हेक्टरी रु.२,००,०००/- आणि उच्च न्यायालयाने १,५०,०००/- रुपये प्रति हेक्टर इतकी नुकसान भरपाई निश्चित केली असेल तर ती हेक्टरी १,७५,०००/- रुपये होईल. दावेदारांनी पसंत केलेल्या अपिलांना वरील मर्यादेपर्यंत अंशत: परवानगी देणे आवश्यक आहे.

१५. वरील चर्चा लक्षात घेता व वर नमूद केलेल्या कारणांमुळे या सर्व अपिलांना अंशतः मान्यता देण्यात आली आहे. संबंधित अपीलकर्ते - मूळ दावेदार खालीलप्रमाणे नुकसान भरपाईसाठी पात्र आहेत, त्या सर्व वैधानिक लाभांसह, जे त्यांना कायद्यांतर्गत उपलब्ध होऊ शकतात.

अनु. क्र	मालक	दिवाणी अपील क्रमांक	सर्वेक्षण क्रमांक	क्षेत्रफळ (ह)	पहिले अपील क्र.	उच्च न्यायालयाने दिलेली भरपाई	या न्यायालयाने दिलेली भरपाई
१	शैला कैलाशचंद्र चौधरी आणि इतर [कैलाशचंद यांनी ०१.०४.१९८९ रोजीच्या विक्रीपत्राद्वारे अधिग्रहित जमीन ५५,०००/- रुपयांना खरेदी केली होती.	२७४४/२२	३३/४	४.४७	५६/२००६	प्रति हेक्टर रु. २,००,०००/-	प्रति हेक्टर रु. २,२५,०००/-
२	सिंधुबाई प्रजापती	२७४५/२२	३२/१	१.६२	४८९/२०१७	प्रति हेक्टर रु. २,००,०००/-	प्रति हेक्टर रु. २,२५,०००/-
३	लीलाबाई लंगोटे (ड) मार्फत एलआरएस	२२४६-४७/२०२२	३३/२	२.४३	१२४/०७ & ५९१/२००६	प्रति हेक्टर रु. २,००,०००/-	प्रति हेक्टर रु. २,२५,०००/-
४	लीलाबाई सुरस्वर आणि उमाशंकर गौतम	२७४०-२७४१/२०२२	२/१	३.४०	१२५४/२००९ & ७/२०१३	लागवडीयोग्य जमिनीसाठी प्रति हेक्टर रु. १,८०,०००/- लागवडीखालील नसलेल्या जमिनीसाठी प्रति हेक्टर ९० ,००० रुपये	लागवडीयोग्य जमिनीसाठी प्रति हेक्टर रु. २,००,०००/- लागवडीखालील नसलेल्या जमिनीसाठी प्रति हेक्टर १,००,०००/-

							रुपये
५	दिनेश बोरा आणि इतर	२७३५-२७३६/२०२२	२/२	२.२०	२१६/२०११ & २७६/२०११	प्रति हेक्टर रु. १,८०,०००/-	प्रति हेक्टर रु. २,००,०००/-
६	चंद्रशेखर मोर	२७३७-२७३८/२०२२	४/३	४.०५	२१५/२०११ & ६०२/२०१२	प्रति हेक्टर रु. १,८०,०००/-	प्रति हेक्टर रु. २,००,०००/-
७	रामराव तापसे	२७३२/२०२२	३१/२	४.९१	१३३/२००७	प्रति हेक्टर रु. १,५०,०००/-	प्रति हेक्टर रु. १,७५,०००/-
८	जगन्नाथ झिंगे	२७४२-२७४३/२०२२	१७	२.०२	१२३४/२००९ & ४३०/२०१८	लागवडीयोग्य जमिनीसाठी प्रति हेक्टर रु. १,५०,०००/- लागवडीखालील नसलेल्या जमिनीसाठी प्रति हेक्टर ७५,०००/- रुपये	लागवडीयोग्य जमिनीसाठी प्रति हेक्टर रु. १,७५,०००/- लागवडीखालील नसलेल्या जमिनीसाठी प्रति हेक्टर ८७,५००/- रुपये
९	माधव लगड (ड) मार्फत एलआरएस	२७३३-२७३४/२०२२	१७	९.५०	१२४८/२००९ & ४३१/२०१८	लागवडीयोग्य जमिनीसाठी प्रति हेक्टर रु. १,५०,०००/- लागवडीखालील नसलेल्या जमिनीसाठी प्रति हेक्टर ७५,०००/- रुपये	लागवडीयोग्य जमिनीसाठी प्रति हेक्टर रु. १,७५,०००/- लागवडीखालील नसलेल्या जमिनीसाठी प्रति हेक्टर ८७,५००/- रुपये
१०	उमाशंकर गौतम	२७३९/२०२२	१०/३	८.४६	१२५५/२००९	लागवडीयोग्य जमिनीसाठी प्रति हेक्टर रु. १,८०,०००/- आणि लागवडीयोग्य	लागवडीयोग्य जमिनीसाठी प्रति हेक्टर रु. २,००,०००/-

						जमिनीसाठी रु. ९०,०००/- भरपाई कमी न करता अपील फेटाळले.	लागवडीखालील नसलेल्या जमिनीसाठी प्रति हेक्टर १,००,०००/- रुपये

तथापि, दिवाणी अपील क्रमांक २७४६-२७४७/२०२२ आणि दिवाणी अपील क्रमांक २७४५/२०२२ चा विचार केल्यास, अपीलांना प्राधान्य देण्यात अनुक्रमे ६१३ आणि ४३८ दिवसांचा विलंब झाला असल्याने दावेदारांना वरील विलंब कालावधीसाठी नुकसान भरपाईच्या वाढीव रकमेवर व्याज मिळणार नाही, असे निर्देश देण्यात आले आहेत.

१६. या सर्व अपिलांना वरील मर्यादेपर्यंत अंशतः मान्यता देण्यात आली आहे. तथापि, खटल्याची वस्तुस्थिती आणि परिस्थिती पाहता, खर्चाबद्दल कोणतेही आदेश दिले जाणार नाहीत.

अपील अंशत: मंजूर .

अस्वीकरण

या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या/ तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याही कारणाकरता वापर करता येणार नाही तसेच इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णय हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापराकरिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणी करता वैध मानला जाईल.