[२०२४] ७ एस.सी.आर. २२४८ : २०२४ आयएनएससी ५०५

काझी अकिलोद्दीन

वि.

महाराष्ट्र राज्य आणि इतर

(दिवाणी अपील क्रमांक ६७७६-६७७७ ऑफ २०१३)

१० जुलै २०२४

[सूर्यकांत आणि के.व्ही.विश्वनाथन, न्या.]

विचारकरण्याजोगा मुद्दा

०३.०६.१९९९ रोजी अर्जदाराच्या जमिनीचे बाजारमूल्य किती असावे; विदर्भ पाटबंधारे विकास महामंडळ (व्हीआयडीसी) या अधिग्रहित संस्थेने केलेल्या युक्तिवादानुसार अर्जदाराची जागा 'ब्लू झोन'मध्ये येते का? ती 'ब्लू झोन'मध्ये येत असेल, तर जमिनीचे बाजारमूल्य किती असावे; जमीन किंवा त्याचा कोणताही भाग 'ब्ल्यू झोन'म्हणून निश्चित करायचा नसेल, तर प्रचलित कायद्यानुसार 'नो कन्स्ट्रक्शन

झोन'कोणता होता; आणि त्या भागासाठी देय असलेले बाजारमूल्य किती असावे; 'नो कन्स्ट्रक्शन झोन'च्या बाहेर पडणाऱ्या कोणत्याही भागाचे बाजारमूल्य किती असावे.

हेडनोट्स

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ – कलम १४ (ज), २१, २२ (ज) - भूसंपादन अधिनियम, १८९४ – एस.४ - अर्जदाराची जमीन, जर निळ्या झोनमध्ये येत असेल तर - कलम ४ अधिसूचनेची तारीख ०३.०६.१९९९ रोजीचे त्याचे बाजारमूल्य अपीलकर्त्याची संपूर्ण जमीन ब्ल्यू झोनमध्ये येत असल्याचे घोषित करणे उच्च न्यायालयाने योग्य नाही - जर अधिग्रहण करणारी संस्था वैधानिक आदेशावर अवलंबून असेल, जमिनीची क्षमता नाही हे सिद्ध करण्यासाठी, तर अशी वैधानिक मध्यस्थी अस्तित्वात आहे हे कोणत्याही संदिग्धतेशिवाय दर्शविण्याचा भार संबंधित अधिग्रहण संस्थेवर आहे - व्हीआयडीसीने कायदेशीरदृष्ट्या वैध सीमांकन आहे हे दर्शविण्याचे ओझे उचलले नाही "या अधिनियमांतर्गत कलम ४ अधिसूचनेच्या

तारखेस ब्ल्यू झोन ची स्थापना करण्यात आली ती म्हणजे "महाराष्ट्रातील "ब"व "क"वर्ग नगर परिषदांसाठी प्रमाणित इमारत उपविधी व विकास नियंत्रण नियमावली" – दिनांक ०३.०६.१९९९ रोजी, म्हणजे अर्जदाराच्या जमिनीसाठी एस.४ अधिसूचनेच्या तारखेपर्यंत, नो कन्स्ट्रक्शन झोन जलवाहिनीच्या निर्धारित हद्दीपासून केवळ १५ मीटर अंतरावर घेता येईल. मोरणा नदी जर ती जागा निर्धारित हद्दीच्या १५ मीटरच्या आत असेल तर

जलवाहिनी, त्या भागालाच विकासाची कोणतीही क्षमता नाही असे म्हणता येईल - अर्जदाराच्या जागेतील जलवाहिनीच्या निर्धारित हद्दीपासून १५ मीटरच्या मर्यादेपलीकडची जमीन स्वतंत्रपणे ग्राह्य धरली जावी - जलवाहिनीच्या निर्धारित हद्दीपासून १५ मीटरच्या मर्यादेशिवाय अर्जदाराची जमीन नो कन्स्ट्रक्शन झोनने व्यापलेली नाही - जमिनीची क्षमता आणि तिची स्थिती लक्षात घेता, जलवाहिनीच्या निर्धारित हद्दीपासून १५ मीटरपर्यंतच्या जमिनी

वगळता रु.१००/- प्रती चौरस फूट. एकूण मोजमाप क्षेत्राच्या ६८.३% क्षेत्रासाठी देण्यात आले आहे – अशा प्रकारे, जलवाहिनीच्या निर्धारित हद्दीपासून १५ मीटरच्या आत येणारे जमीन क्षेत्र वगळून उर्वरित क्षेत्राच्या ६८.३% (अंदाजे) क्षेत्रासाठी १००/- रुपये प्रति चौरस फूट मिळण्याचा अर्जदारास हक्क आहे - नो कन्स्ट्रक्शन झोनमध्ये येणाऱ्या जमिनीसाठी, जर असेल तर, प्रमाणित इमारत उपविधीनुसार, त्याला पुरस्कारात विशेष भूसंपादन अधिकाऱ्याने ठरविलेल्या दराने पैसे दिले जातील - अपीलकर्त्याला भाड्याची भरपाई @ दिलेल्या रकमेच्या ८ % आहे, निर्देशानुसार - संदर्भ न्यायालयाच्या ऑपरेटिव्ह आदेशात सुधारणा करण्यात आली आहे. [पारस ४१, ४३, ४५, ५६, ५७, ६६]

भूसंपादन – उदाहरणे – अवलंबून – दोन व्यवहार, एक अपक्ष/असंबंधित पक्षांमध्ये आणि दुसरा संबंधित पक्षांमध्ये - दोन्ही व्यवहार जास्त वेळेच्या अंतराशिवाय झाले:

असे मानले जाते: जेव्हा व्यवहार हाताच्या लांबीवर व्यवहार करणार् या असंबंधित पक्षांमध्ये असेल आणि ज्या उदाहरणात व्यवहार उच्च

मूल्याच्या संबंधित पक्षांमध्ये असेल, जे दोन्ही व्यापकपणे एकाच कालखंडाच्या आसपास आहेत, तेव्हा विवेक ठरवेल आणि सामान्य ज्ञान असंबंधित पक्षांमधील व्यवहारात निर्धारित मूल्य स्वीकारले जाईल अशी आज्ञा देईल - सध्याच्या प्रकरणात, हाताच्या लांबीचा व्यवहार स्वीकारला जातो व १००/- रुपये प्रति चौरस फूट या रकमेचे बाजारमूल्य स्वीकारले जाते व १७५/- रुपये प्रति चौरस फूट हा दावा फेटाळला जातो. [पारस ६२, ६५]

भूसंपादन – विकास शुल्क – निर्धारण – पूर संरक्षण भिंत बांधण्यासाठी संपादन :

विकास शुल्क ठरविताना जमीन कोणत्या हेतूने संपादित केली जाते याचा विचार करणे आवश्यक आहे - हे संपादन पूर संरक्षण भिंत बांधण्यासाठी असल्याने कोणत्याही विकासाचा किंवा त्याच्या खर्चाचा प्रश्नच उद्भवत नाही - इमारत बांधण्यासाठी जमीन वापरण्यास योग्य होती - प्रकरणातील विशेष वस्तुस्थिती आणि परिस्थितीमध्ये, विकास खर्चाच्या आधारे कोणतीही वजावट आदेश दिलेली नाही - लहान

भूखंडांनी मिळवलेले मूल्य, मोठ्या भूखंडाचे मूल्यमापन करताना केव्हा लागू केले जाऊ शकते, यावर चर्चा केली आहे. [पारस ६७, ६६]

केस लॉ चा हवाला

ओरिसा राज्य विरुद्ध ब्रिजलाल मिश्रा आणि इतर [१९९५] सुप २ एससीआर ३५४**:** (१९९५) ५ **एससीसी** २०३**;** *सरदारा सिंग व इतर विरुद्ध भूसंपादन जिल्हाधिकारी, सुधार प्रन्यास, रूपनगर व इतर* (२०२०) १४ **एससीसी** ४८३**;***ओम प्रकाश आणि इतर विरुद्ध हरियाणा राज्य* (२०१६) १३ **एससीसी** १९०**;***विशेष भूसंपादन अधिकारी वि. करीगौडा व इतर* [२०१०] ५ एससीआर १६४**:** (२०१०) ५ **एससीसी** ७०८**;** *पश्चिम बंगालचे प्रशासक जनरल विरुद्ध जिल्हाधिकारी, वाराणसी* [१९८८] २ एससीआर १०२५**:** (१९८८) २ **एससीसी** १५०**;***हिम्मत सिंग आणि ओआरएस विरुद्ध मध्य प्रदेश राज्य आणि ए.एन.आर.* (२०१३) १६ **एससीसी** ३९२ **;***नेल्सन फर्नांडिस विरुद्ध भूसंपादन अधिकारी* [२००७] ३ एससीआर ५६३**:** (२००७) ९ **एससीसी** ४४७**;***भाग सिंग आणि इतर विरुद्ध चंदीगड केंद्रशासित*

प्रदेश भूसंपादन जिल्हाधिकारी, चंदीगड [१९८५] सुप २ एससीआर ९४९**: (१९८५) ३ एससीसी ७३७;** *अशोक कुमार आणि आणखी एक विरुद्ध हरियाणा राज्य* [२०१६] १ एससीआर १०८४**: (२०१६) ४ एससीसी ५४४ - यावर अवलंबून होते.**

काझी अकिलोद्दीन सुजाउद्दीन विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि ओर्स. [२०१३] ७ एससीआर ३८२**:** (२०१३) १४ **एससीसी** ८**;** *मुनुसामी विरुद्ध भूसंपादन अधिकारी* [२०२१] ९ एससीआर १ **:** (२०२१) १३ **एससीसी** २५८**;** *मेहरावल खेवाजी ट्रस्ट (नोंदणीकृत), फरीदकोट आणि इतर विरुद्ध पंजाब राज्य आणि इतर*२४ [२०१२] ४ एससीआर 24 **:** (२०१२) ५ **एससीसी** ४३२**;** *भागवतुला समन्ना व इतर विरुद्ध विशेष तहसिलदार व भूसंपादन अधिकारी, विशाखापट्टणम नगरपालिका, विशाखापट्टणम* [१९९१] सुप १ एससीआर १७२**: (१९९१) ४ एससीसी ५०६;** *चरणदास (मृत) एल.आर. विरुद्ध एच. पी. गृहनिर्माण व नागरी विकास प्राधिकरण आणि ओआरएस.* [२००९] १४ एससीआर १६३ **:** (२०१०) १३ **एससीसी** ३९८;*राधेश्याम* राज्य

[२०२२] ९ एससीआर ७४३: २०२२ **एससीसी ऑनलाइन एससी** १६२;*महाराष्ट्र राज्य व इतर विरुद्ध दिगंबर भीमाशंकर तांदळे व ओ.आर.* [१९९६] २ एससीआर ९०: **(१९९६) २ एससीसी ५८३ - संदर्भित.**

कृत्यांची यादी[संपादन]

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६; भूसंपादन कायदा, १८९४ .

कीवर्डची यादी

भूसंपादन; नुकसान भरपाई; जमिनीचे बाजारमूल्य; उदाहरणे; विकास शुल्क; विशेष भूसंपादन अधिकारी;

पूर संरक्षण भिंत बांधण्यासाठी भूसंपादन; ब्लू झोन; निळा रंग; नो कन्स्ट्रक्शन झोन; पाण्याचा प्रवाह; जमिनीची क्षमता; संभाव्य मूल्य; बिल्डिंग बायलॉज; भाड्याची भरपाई; व्यवहार, स्वतंत्र/असंबंधित पक्ष; संबंधित पक्ष; शेतीची उद्दिष्टे; बिगरशेती प्रयोजना; बिगरशेती जमीन; जवळीक; विकसित क्षेत्रे[संपादन]१

त्यातून उद्भवलेले प्रकरण

दिवाणी अपील अधिकारक्षेत्र: दिवाणी अपील क्रमांक ६७७६-६७७७ ऑफ २०१३ मुंबई उच्च न्यायालयाच्या नागपूर येथील १७.०६.२०१३ च्या निकाल व आदेशावरून २००८ चा एफए क्रमांक १२१० व २००९ चा एफए क्रमांक ६ सह दिवाणी अपील संख्या-७३२२,७३२३,७३२४,७३२५,७३२६,७३२७,७३२८ आणि २०२४ चे ७३२९

पक्षांची उपस्थिती

अग्रवाल, सत्यजित देसाई, अंसुमन सिंह, सिद्धार्थ गौतम, गजानन एन तीर्थकर, अभिनव के. मुत्यालवार, विजय राज सिंह चौहान, लव कुमार, अनघा एस. देसाई, निशांत आर. काटनेश्वरकर, अमोल निर्मलकुमार सूर्यवंशी, सृष्टी पांडे, उदय बी. दुबे, हिमांशू चौबे, सिद्धार्थ गर्ग, सृजन सिन्हा, पल्लवी अग्रवाल, एस. एस. श्रॉफ, श्रीरंग बी. सिद्धार्थ धर्माधिकारी, आदित्य अनिरुद्ध पांडे , भरत बागला, सौरव सिंग, आदित्य कृष्णा, प्रीत एस. फणसे, आदर्श दुबे, ॲड.

सर्वोच्च न्यायालयाचा निर्णय / आदेश

न्यायमूर्ती के.व्ही.विश्वनाथन, न्या.

दिवाणी अपील क्रमांक ६७७६-६७७७/२०१३ (काझी अकिलोद्दीन विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य व अन्य.)

अ. **तथ्ये**

1 या दिवाणी अपिलांमुळे मुंबई, नागपूर खंडपीठ, नागपूर येथील उच्च न्यायालयाच्या २००८ च्या पहिल्या अपील क्रमांक १२१० (येथे अपीलकर्त्याने दाखल केलेल्या) आणि २००९ च्या प्रथम अपील क्रमांक ६ मधील १७.०६.२०१३ च्या निकालाच्या अचूकतेवर प्रश्नचिन्ह उपस्थित केले जाते

महाराष्ट्र राज्य व इतरांनी दाखल केलेली . या निकालाद्वारे उच्च न्यायालयाने अपीलकर्त्याचे अपील फेटाळून लावले होते. राज्य सरकारच्या याचिकेवर सुनावणी करताना उच्च न्यायालयाने ती मान्य करताना अपीलकर्त्याने काढलेली जादा रक्कम पैसे काढण्याच्या

संबंधित तारखेपासून @ ९% वार्षिक व्याजासह परत करावी, असे निर्देश दिले.

2 वस्तुस्थिती एका संकुचित कंपासमध्ये दडलेली आहे. मौजा अकोला (बुजुर्ग), तालुका व जिल्हा अकोला येथे १ हेक्टर १७०० चौरस मीटर (१,२५,९३७ चौरस फूट) क्षेत्रफळाच्या सर्व्हे क्रमांक १ च्या जमिनीचे ते मालक आहेत.

3 भूसंपादन अधिनियम, १८९४ (थोडक्यात 'कायदा') अन्वये कलम ४ अधिसूचना दिनांक ०३.०६.१९९९ रोजी विषयभूसंपादनासाठी जारी करण्यात आली. तत्पूर्वी १५.११.१९९८ रोजी पूरसंरक्षक भिंत बांधण्यासाठी विषयभूसंपादनाचा प्रस्ताव लक्षात घेऊन भाडेमोबदल्याच्या आश् वासनावर विषयजमीन हस्तांतरित करण्यासाठी अर्जदाराशी संपर्क साधण्यात आला होता. १५.११.१९९८ रोजी ताबाही घेण्यात आला. दिनांक ०२.१२.१९९९ रोजी या अधिनियमांतर्गत कलम ६ अधिसूचना जारी करण्यात आली. पुरस्काराच्या प्रक्रियेत अर्जदाराने प्रति चौरस फूट ५०० रुपये नुकसान

भरपाई चा दावा केला. ०४.०८.२००० रोजी भूसंपादन अधिकार् याने विषय जमिनीसाठी हेक्टरी ५,६१,०००/- रुपये इतका मोबदला मंजूर केला, जो रु. ५/- प्रति चौरस फूट (अंदाजे) इतका आहे. महत्त्वाचे म्हणजे संदर्भ न्यायालय, उच्च न्यायालय आणि या न्यायालयासमोर पक्षकारांमधील वादाचा मुख्य मुद्दा ठरलेल्या 'ब्ल्यू झोन'अंतर्गत येणाऱ्या जमिनीचा या पुरस्कारात उल्लेख नाही.

4 संदर्भ न्यायालयासमोर अपीलकर्त्याने ८४,४८१ चौरस फुटांच्या संपादित जमिनीसाठी ४,३०,८४,०००/- रुपये प्रति चौरस फूट या अतिरिक्त नुकसानभरपाईचा दावा केला. १ हेक्टरसाठी देण्यात आलेल्या भूखंडात एकूण १,२५,९३७ चौरस फूट १७ आर खालीलप्रमाणे तरतूद करण्यात आली होती: भूखंडाखालील एकूण क्षेत्रफळ - ८४४८१ चौरस फूट (अंदाजे ६८.३%) रस्त्यांखालील एकूण क्षेत्रफळ - ३०१०६ चौरस फूट .

खुल्या जागेखालील एकूण क्षेत्रफळ - ११२९८ चौरस फूट.

तसेच रस्त्याच्या कामासाठी २५ लाख रुपयांची नुकसान भरपाई मिळावी, तसेच ५० लाख रुपयांची नुकसानभरपाई मिळावी, अशी मागणीही त्यांनी केली. रस्ते टाकण्यासाठी २५ लाख रुपयांच्या खर्चाचा दावा वगळता ४१ हजार ४०४ चौरस फूट क्षेत्रासाठी वाढीव मोबदल्याचा दावा करण्यात आलेला नाही.

(वर म्हटल्याप्रमाणे रस्त्याचे क्षेत्रफळ व मोकळी जागा).

5 संदर्भ न्यायालयासमोर अपीलकर्त्याने स्वत:ला पीडब्ल्यू-१, मो. फोटोग्राफर नादिर यांची पीडब्ल्यू-२ आणि सिव्हिल इंजिनीअर टी. एन. भूब यांची पीडब्ल्यू-३ म्हणून तपासणी करण्यात आली. राज्य सरकारने उपविभागीय अभियंता के. एस. भोयर यांची डीडब्ल्यू-१ आणि भूसंपादन अधिकारी लक्ष्मण भिका राऊत यांची डीडब्ल्यू-२ म्हणून तपासणी केली. याचिकाकर्त्याने आपल्या जबाबात म्हटले आहे की, त्याने या जमिनीचे बिगरशेती साठी रूपांतर करण्याची योजना आखली होती. त्यानुसार याचिकाकर्त्याने या जमिनीतील सर्व ४३ भूखंडांचे मोजमाप व सीमांकन केल्याचे सांगितले; अकोला शहर

नजुल रेकॉर्डमधील जागा क्रमांक २८-डी व भूखंड क्रमांक २० चे वाटप करण्यात आले असून बिगरशेती कारणासाठी देयकाची पावतीही रेकॉर्डवर उपलब्ध आहे. ही जमीन अकोला गावठाणाला स्पर्श करीत असून लगतच्या सर्व जमिनी निवासी वापरासाठी वापरण्यात आल्याचा युक्तिवाद याचिकाकर्त्याने केला; की आजूबाजूच्या जमिनींचे बिगरशेती कारणात रूपांतर झाले आहे; अकोला शहरातील महापालिका हद्दीत पोलिस क्वार्टर, इतर शासकीय निवासस्थाने, मराठा महासंघ वसतिगृह, स्वामी विवेकानंद आश्रम, जाजू हाऊसिंग सोसायटी, गीतानगर, लक्ष्मीनगर, स्नेहनगर, एपीएमसी उपबाजार, लक्झरी बसस्थानक, डॉ. आंबेडकर नगर, बी. आर. हायस्कूल, कमला नगर या परिसराचा समावेश आहे.

6 उदाहरणम्हणून, १०.०५.१९९९ (प्रदर्शन-७१) च्या विक्री व्यवहाराच्या प्रमाणित प्रती ज्यानुसार लेआऊट सर्व्हे क्रमांक ७/२ मधील ३,००० चौरस फूट क्षेत्रफळाचा भूखंड क्रमांक ५० सरासरी रु. ५,२५,०००/- प्रति चौरस फूट दराने खरेदी करण्यात आला होता.

१७.११.१९९९ (प्रदर्शन-७२) चा विक्री करारही तयार करण्यात आला असून त्याची सरासरी किंमत ६०१/- रुपये प्रति चौरस फूट आहे. १४.०७.१९९८ @ १०४७ रुपये प्रति चौरस फूट (प्रदर्शन -७३) या विक्री कराराचा निर्देशांक तयार करण्यात आला. २४.०८.१९९८ @ ४२२ रुपये प्रति चौरस फूट (प्रदर्शन-३३) चा विक्री करार तयार करण्यात आला. वरील व्यवहार २०० फूट ते ५०० फूट या नाममात्र अंतरावर असल्याचा युक्तिवाद अपीलकर्ता/दावादाराने केला आणि त्या आधारे त्याने वर नमूद केल्याप्रमाणे ८४,४८१ चौरस फूट जमिनीसाठी प्रति चौरस फूट ५००/- रुपये अतिरिक्त मोबदला @ असा दावा केला.

7 पीडब्ल्यू-2 मो. छायाचित्रकार नादिर यांनी ही जागा अकोला गावठाणाला लागून असून पश्चिमेला राहत नगर पोलिस परिसर आणि उत्तरेला मराठा महासंघ असल्याचे सांगितले. छायाचित्रे चिन्हांकित करण्यात आली होती.

8 पीडब्ल्यू-३ चे टी. एन. भूब यांनी मालमत्तेची पाहणी करताना नगररचना विकास आराखड्याचा उल्लेख केला आणि संपादित केलेली जमीन 'ब्लू झोन'क्षेत्रात येत नसल्याची साक्ष दिली.

9 डीडब्ल्यू-१ के. एस. भोयर यांनी संयुक्त मोजणी करून संपादित जमिनीचा नकाशा तयार केल्याचे सांगितले. नकाशात झोन दाखवण्यात आले होते. डीडब्ल्यू-१ नुसार, फिल्ड सर्व्हे क्रमांक १ मधील संबंधित जमीन 'ब्लू झोन'मध्ये असून ती नदीपात्रातही होती. डीडब्ल्यू-१ ने सांगितले की ही जमीन शेतजमीन होती परंतु संबंधित वेळी, ती ओसाड होती आणि कधीही बिगरशेती कारणासाठी रूपांतरित केली गेली नाही. डीडब्ल्यू-१ नुसार ही जमीन 'ब्लू झोन'मध्ये येत असल्याने ती मूल्यहीन होती; जेव्हा जेव्हा पूर येतो तेव्हा जमीन नेहमीच पाण्याने झाकली जाते आणि म्हणूनच पूर संरक्षण भिंत बांधण्यासाठी जमीन घेतली गेली आणि अपीलकर्त्याने देखील राजिनामा पत्रची अंमलबजावणी केली. डीडब्ल्यू-१ ने नगररचना

प्राधिकरणाशी सल्लामसलत करून नगररचना नकाशाही गोळा केल्याचे सांगितले.

10 २२.०१.२००८ रोजी झालेल्या उलटतपासणीत डीडब्ल्यू-१ ने सांगितले की, ज्या मूळ नकाशाच्या आधारे एक्सएच.१४१ तयार करण्यात आला होता तो आपण आणला नव्हता आणि एक्सएच.१४१ कोणत्या वर्षी तयार झाला हे सांगण्याच्या स्थितीत नाही. तो १९९८-९९ मध्ये तयार करता आला असता, पण तो तयार होण्याची तारीख आणि महिनाही आपण निश्चितपणे सांगू शकलो नाही, असेही ते म्हणाले. संयुक्त मोजणीनंतर तालुका भूमी अभिलेख निरीक्षक कार्यालयाने (टीआयएलआर) मोजमाप नकाशा दिला आणि त्या नकाशात 'ब्लू झोन'दाखविला नाही, असेही डीडब्ल्यू-१ ने नमूद केले आहे. संयुक्त मोजमाप नाही आणि नकाशा तयार करण्यात आलेला नाही, ही सूचना त्यांनी फेटाळून लावली.

11 भूसंपादन अधिकारी डीडब्ल्यू-२ लक्ष्मण भिका राऊत यांनी घटनास्थळाला भेट देऊन पाहणी केली असता ही जमीन नदीपात्रात

असून ती 'ब्लू झोन'मध्ये येत असल्याचे निदर्शनास आले. डीडब्ल्यू -२ ने म्हटले आहे की पुरस्कारात त्याने मालमत्तेचे स्थान आणि इतर तपशील नोंदवले नाहीत आणि त्याने पुरस्कारात तसा उल्लेख का केला नाही याचे कोणतेही कारण देऊ शकत नाही. डीडब्ल्यू-२ ने कबूल केले की त्यांनी मालमत्तेच्या तपासणीबद्दल पुरस्कारात उल्लेख केला नाही. डीडब्ल्यू-२ ने म्हटले आहे की, ब्रिजमोहन भारतीयांच्या बाबतीत नमूद केलेल्या विक्री प्रकरणाचा विचार केला गेला नाही कारण ती जमीन खटल्याच्या मालमत्तेपासून खूप दूर होती. डीडब्ल्यू-२ ने कबूल केले की पुरस्कार एक्सएच.४६ मध्ये सूट मालमत्ता 'ब्लू झोन'मध्ये असल्याचा कोणताही संदर्भ नव्हता आणि तो इतका संदर्भित का केला गेला नाही याचे कोणतेही कारण आपण देऊ शकत नाही.

<u>अ संदर्भ न्यायालयाचे निष्कर्ष</u>

12 संदर्भ न्यायालयाने दिनांक २.०८.२००८ च्या निर्णयाद्वारे अधिग्रहित जमिनींची संभाव्यता काय आहे याची कायदेशीर स्थिती ठरविल्यानंतर प्रासंगिक विचार म्हणून पाहिले जावे, पुराव्यांचे

विश्लेषण करण्यासाठी सेट केले जावे. ही जमीन अकोला गावठाणाला लागून असल्याचे दावेदार साक्षीदारांच्या जबाबाच्या निदर्शनास आले; की शेजारच्या मालमत्तेचे बिगरशेती कारणात रूपांतर करण्यात आले आहे; या मालमत्तेला रहिवासी घरे, सोसायट्या, उपबाजार आणि लक्झरी बसस्थानकाने वेढले होते; की वरील तथ्य सिद्ध करणारे नकाशे आणि छायाचित्रे तयार केली गेली आहेत आणि दावा दाराने प्रारंभिक जबाबदारी पार पाडली आहे असे म्हटले आहे. राज्याचा पुरावा ग्राह्य धरत न्यायालयाने म्हटले आहे की, एक्सएच.५७ ते एक्सएच.५९ आणि एक्सएच.१४१ येथे सादर केलेल्या नकाशांमध्ये निळ्या रंगाची एक छोटी पट्टी सूट मालमत्तेतून जात असल्याचे दिसून आले आहे आणि मालमत्तेचे संपूर्ण क्षेत्र 'ब्लू झोन'मध्ये समाविष्ट आहे की नाही हे स्पष्ट नाही. ४६ या पुरस्कारात सूट मालमत्ता 'ब्लू झोन'मध्ये येत असल्याचा कोणताही उल्लेख नव्हता आणि पुरस्काराची रक्कम मोजताना या घटकाचा काहीही परिणाम झाला नाही, ही वस्तुस्थिती अधोरेखित करण्यात आली. ही मालमत्ता विकसित क्षेत्राशी

जवळअसल्याची चर्चा केल्यानंतर अधिग्रहीत केलेली मालमत्ता अकोली शहराच्या महापालिका हद्दीत असून रेकॉर्डवरील पुराव्यांवरून ही मालमत्ता सार्वजनिक कार्यालये, रस्ते आणि शासकीय निवासी निवासस्थानांनी वेढलेली असल्याचे निदर्शनास आले आहे.

13 अनेक संबंधित बाबींकडे दुर्लक्ष करण्यात आल्याने भूसंपादन अधिकाऱ्याने बाजारभाव योग्य पद्धतीने ठरवला नाही, असे निरीक्षण संदर्भ न्यायालयाने नोंदवले. १०-५-१९९९ च्या एक्सएच.७१ विक्री उदाहरणाचा आणि एक्सएच.७३ (१४-७-९८) आणि एक्सएच.७४ (२७-८-१९९८) येथील निर्देशांक २ उतारांचा संदर्भ देऊन खटल्याच्या मालमत्तेचे संभाव्य मूल्य जास्त असल्याचा निष्कर्ष काढला . अकोली (बीके) येथील खटला मालमत्ता (सर्व्हे क्रमांक १), सर्व्हे क्रमांक ५/२, सर्व्हे क्रमांक ७ आणि सर्व्हे क्रमांक २ याच अधिसूचनेद्वारे संबंधित संरक्षक भिंत बांधण्याच्या उद्देशाने संपादित करण्यात आल्याचे निदर्शनास आले. त्या आधारे दावेदारांना त्याच दराने नुकसानभरपाई मिळण्याचा हक्क असल्याचे नमूद केले. २००० च्या एलएसी क्रमांक

१८३ मध्ये दिनांक १५.१०.२००५ रोजी एक्सएच.८८ येथे पारित केलेल्या पुरस्काराची प्रमाणित प्रत रेकॉर्डवर घेतली आणि असे आढळले की त्या प्रकरणात संदर्भ न्यायालयाने बाजारमूल्य @ १००/- रुपये प्रति चौरस फूट निश्चित केले. तसेच अकोली खुर्दयेथील सर्व्हे क्रमांक ६, सर्व्हे क्रमांक ७ व सर्व्हे क्रमांक ६० संदर्भात सन २०२२ च्या एलएसी क्रमांक २०९ च्या दिनांक १०.०८.२००६ च्या पुरस्काराची प्रत दुसर् या अधिसूचनेद्वारे संपादित करण्यात आल्याचे निदर्शनास आले. त्या प्रकरणातही संदर्भ न्यायालयाने बाजारमूल्य @ १००/- रुपये प्रति चौरस फूट निश्चित केले. या पुरस्काराची प्रमाणित प्रत प्रदर्शित करण्यात आली नसली तरी ती एक्सएच.१३१ सी म्हणून रेकॉर्डवर घेण्यात आली. त्यानंतर अधिग्रहित मालमत्तेसाठी योग्य बाजारमूल्य १००/- रुपये प्रति चौरस फूट असेल, असा निर्वाळा दिला आणि इतर सर्व परिणामी लाभांसह त्याचे आदेश दिले.

<u>अ उच्च न्यायालयाचे निष्कर्ष</u>

14 अपीलकर्ता आणि राज्य ने उच्च न्यायालयात अपील आणि क्रॉस अपील दाखल केले. उच्च न्यायालयाने असे म्हटले आहे की, नकाशे पाहिल्यावर हे स्पष्ट होते की खटल्याची जमीन फक्त मोरणा नदीच्या काठावर होती आणि इतर सर्व्हे क्रमांक 5, 6 आणि 7 [संदर्भ न्यायालयाने दिलेल्या पुरस्कारांमध्ये अधिग्रहित केलेल्या जमिनी होत्या] नदीपासून दूर अकोली (बीके) च्या गावठाणाच्या पलीकडे सर्व्हे क्रमांक १ च्या वर आहेत. सर्व्हे क्रमांक५,६ आणि ७ चे आणखी उपविभाजन करण्यात आले असून सर्व्हे क्रमांक ७/२ चे ०८.०७.१९८२ च्या आदेशाद्वारे बिगरशेती वापरात रूपांतर करण्यात आल्याचे उच्च न्यायालयाच्या निदर्शनास आले. उच्च न्यायालयाने दिलेल्या माहितीनुसार, १०.०५.१९९९ रोजीचा विक्री करार (एक्स.एच.७१) सर्व्हे क्रमांक ७/२ @ मधील ३००० चौरस फूट भूखंड क्रमांक ५० च्या संदर्भात १७५ रुपये प्रति चौरस फूट होता. सध्याच्या अपीलात (सर्व्हे क्रमांक १) संपादित केलेली जमीन कधीही बिगरशेती वापरात रूपांतरित न झाल्याने विक्री करार (एक्सएच.७१) विचारात

घेता येणार नाही, असे उच्च न्यायालयाने म्हटले आहे. १७.११.१९९९ रोजीच्या विक्री कराराचा (उदा.७२) विचार केला असता, विक्री करार कलम ४ अधिसूचनेनंतरचा आहे आणि विक्री करार जमिनीच्या छोट्या तुकड्याशी निगडित आहे आणि एक्सएच.७१ ने १७५ रुपये प्रति चौरस फूट मूल्य @ दाखविले आहे, या कारणास्तव संशयास्पद असल्याचे ही म्हटले आहे. कलम ४ अन्वये अधिसूचनेनंतर आलेल्या एक्सएच.७२ मध्ये ६०१ रुपये प्रति चौरस फूट मूल्य @ दाखवण्यात आले. एक्सएच.३३ बाबत उच्च न्यायालयाने म्हटले आहे की, ती कोणत्या सर्व्हे क्रमांकावरून निर्माण झाली आणि मालमत्तेचे निवासी वापरात रूपांतर केव्हा झाले, हे दाखवण्यात आलेले नाही.

15 या याचिकेत अधिग्रहित केलेली जमीन मोरणा नदीच्या काठावर वसलेली असून या संदर्भात भूसंपादन अधिकारी डीडब्ल्यू-२ लक्ष्मण भिका राऊत यांच्या पुराव्यांचा आधार घेतला आहे, असे उच्च न्यायालयाने म्हटले आहे. निळ्या रंगामुळे जमिनीच्या एका छोट्या पट्ट्यावर परिणाम होत असल्याच्या संदर्भ न्यायालयाच्या निष्कर्षांचा

आधार घेतला आणि अपीलकर्त्याने या निष्कर्षांना गांभीर्याने आव्हान दिले नसल्याचे म्हटले. एक्सएच.१४१ चा नकाशा पाहिल्यावर संदर्भ न्यायालयाचा असा निष्कर्ष ही चुकीचा आहे की, जमिनीचा केवळ एक छोटा सा पट्टा निळ्या रंगाने प्रभावित झाला आहे, कारण एक्सएच.१४१ मध्ये खटल्याच्या जमिनीचा मोठा भाग 'ब्लू झोन'मध्ये होता. त्यानंतर या मालमत्तेवर 'ब्ल्यू झोन'चा परिणाम होत असल्याने त्याचे रूपांतर शेजारच्या इतर सर्व्हे क्रमांकांप्रमाणे बिगरशेती वापरात करता येणार नाही, असे निरीक्षण नोंदवले

कदाचित त्यामुळेच जमिनीचे बिगरशेती वापरात रूपांतर करण्याचा प्रयत्न झाला नाही. २५.०२.२००० च्या एक्सएच.६७ च्या आधारे सहाय्यक संचालक, नगररचना, अकोला यांनी भूसंपादन अधिकाऱ्यांना पाठविलेले पत्र होते. त्या पत्रात परिच्छेद २ मध्ये नमूद करण्यात आले आहे की, अपीलातील संपादित जमीन नो डेव्हलपमेंट झोनमध्ये येते आणि त्यामुळे ती बिगरशेती साठी रूपांतरित करण्यास पात्र नाही.

16 त्यानंतर उच्च न्यायालयाने सर्व्हे क्रमांक ५/२, ६, ७ आणि ८ प्रमाणे या जमिनीत बिगरशेती क्षमता नसल्याचा निष्कर्ष काढला. १००/- रुपये प्रति चौरस फूट हा पुरस्कार चुकीचा असल्याचे नमूद केले. जमिनीचे रूपांतर करता येत नसल्याने ४३ भूखंडांच्या प्रस्तावित आराखड्याबाबतचा युक्तिवाद फेटाळून लावला.

17 अपीलकर्त्याने विकसित क्षेत्र म्हणून दावा केलेल्या काही क्षेत्रांची गणना केली गेली आणि बाजारमूल्याच्या मोजणीतून वगळण्यात आली, हे लक्षात येऊनही, उच्च न्यायालयाने विकास करण्यासाठी आवश्यक मूल्य वजा केले पाहिजे, असे मत व्यक्त केले. असे ठरवून ७० टक्के क्षेत्रापर्यंत वजावट करणे आवश्यक असल्याचे मत नोंदवत राज्याचे अपील मान्य करून भूसंपादन अधिकाऱ्याचा पुरस्कार पुन्हा बहाल केला. तसेच अपीलकर्त्याने व्याजासह काढलेली नुकसान भरपाई @ ९ टक्के वार्षिक परताव्याचे आदेश दिले. शेवटी अपीलकर्त्याचे अपील फेटाळण्यात आले आणि राज्याचे अपील मंजूर

करण्यात आले. याचिकाकर्ते आमच्यासमोर २०१३ च्या दिवाणी अपील क्रमांक ६७७६-६७७७ मध्ये आहेत.

डी. <u>वाद:</u>

18 विद्वान वकील हिमांशू चौबे यांनी याचिकाकर्त्याची बाजू चोखपणे मांडली. विद्वान वकिलांनी असा युक्तिवाद केला की एक्सएच.१४१ दुसर्या नकाशाच्या आधारे तयार करण्यात आला होता आणि मान्य आहे की मूळ नकाशा न्यायालयात कधीच सादर केला गेला नाही; भारतीय पुरावा कायद्याच्या कलम ८३ अन्वये कोणत्याही कारणासाठी केलेल्या योजना अचूक असल्याचे सिद्ध होणे आवश्यक आहे; डीडब्ल्यू-१ के. एस. भोयर (उपविभागीय अभियंता) यांनी साक्ष दिली की, जमिनीची नेमकी परिस्थिती दर्शविण्यासाठी संयुक्त मोजमापाचा भाग म्हणून एक्सएच.१४१ तयार करण्यात आला होता आणि त्यामुळे कलम ८३ चा अंदाज राज्याला उपलब्ध नाही ; एक्सएच.१४१ हा जास्तीत जास्त दुय्यम पुरावा होता आणि तो तेव्हाच ग्राह्य धरला जातो जेव्हा हे सिद्ध होते की मूळ नष्ट झाले आहे किंवा

हरवले आहे किंवा जेव्हा त्याच्या सामग्रीचा पुरावा देणारा पक्ष, इतर कोणत्याही कारणास्तव, त्याच्या स्वत: च्या डिफॉल्ट किंवा दुर्लक्षामुळे उद्भवत नाही, वाजवी वेळेत तो सादर करू शकत नाही आणि म्हणून असा युक्तिवाद केला की दुय्यम पुरावा स्वीकारण्याचे घटक स्थापित केले गेले नाहीत.

19 संबंधित जमीन 'ब्लू झोन'म्हणून निर्दिष्ट करण्यात आली आहे हे सिद्ध करण्यासाठी प्रतिवादीने कोणतीही अधिसूचना किंवा आदेश रेकॉर्डवर आणलेला नाही आणि अपीलकर्त्याने रेकॉर्डवर ठेवल्याप्रमाणे विकास आराखड्यात कोणतेही चिन्ह नसल्याचे दिसून आले आहे, असा युक्तिवाद विद्वान वकिलांनी केला. मास्टर प्लॅनमध्ये पूर नियंत्रण क्षेत्र 'ब्ल्यू झोन'म्हणून दाखवावे असा युक्तिवाद करण्यासाठी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ (नंतर 'एमआरटीपी ॲक्ट'म्हणून संबोधले जाते) च्या कलम १४ (जे) आणि २२ (जे) चा आधार घेत अभ्यासू वकिलांनी असा युक्तिवाद केला आणि मास्टर प्लॅनमध्ये असे कोणतेही मार्किंग नसल्याचा युक्तिवाद केला.

कोणताही आदेश नसताना प्रतिवादी क्रमांक २ विशेष भूसंपादन अधिकारी नकाशा तयार करण्याचा अधिकार आहे हे सिद्ध करण्यासाठी कोणतेही नियम किंवा कायदे रेकॉर्डवर आणले गेले नाहीत, असा युक्तिवाद विद्वान वकिलांनी केला; उच्च न्यायालयाने केवळ डीडब्ल्यू -१ च्या पुराव्यांचा अभ्यास करून चूक केली, विशेषत: जेव्हा डीडब्ल्यू -१ ला नकाशा कधी बनविला गेला हे आठवत नव्हते आणि शिवाय नकाशाचे लेखक-श. ए. के. कुलकर्णी यांचीही तपासणी करण्यात आली नाही. आपल्या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ विद्वान वकिलांनी महाराष्ट्र शासनाने दिनांक ०२.०४.२०२४ रोजी दाखल केलेल्या प्रतिज्ञापत्राचा आधार घेतला.

20 कलम ४ अधिसूचना जारी करण्याच्या तारखेपर्यंत म्हणजेच ०३.०६.१९९९ पर्यंत ब्लू झोन लाइन्सचे सीमांकन करण्यात आले नव्हते आणि बांधकाम पूर्णपणे १९७४ च्या उपविधीनुसार होते, असा युक्तिवाद विद्वान वकिलांनी केला. प्रतिवादी-राज्याने ज्या कागदपत्रांचा आधार घ्यायचा आहे, ती कागदपत्रेही या

न्यायालयासमोर प्रथमच रेकॉर्डवर आणली गेली आहेत आणि मान्य आहे की नकाशा म्हणजे एक्सएच.१४१ वगळता अपीलकर्त्याची जमीन 'ब्लू झोन'मध्ये येते हे सिद्ध करण्यासाठी इतर कोणतेही दस्तऐवज रेकॉर्डवर आणले गेले नाहीत. विद्वान वकिलांचा असा युक्तिवाद आहे की उच्च न्यायालय एक्सएच .५२, म्हणजेच प्राधिकरणाने जारी केलेल्या नकाशाचा विचार करण्यात अपयशी ठरले आहे ज्याद्वारे अपीलकर्त्याच्या जमिनीला नजूल शीट क्रमांक २८-डी आणि भूखंड क्रमांक २० देण्यात आले होते. ज्या जमिनीसाठी नजूल शीट जारी करण्यात आली आहे, ती जमीन बिगरशेती जमीन मानली जाते आणि सर्व्हे क्रमांक ११ शाहनवाजपूर , अकोला शहर च्या संपादनासंदर्भात ०५.०२.२००८ च्या आदेशावर अवलंबून असते, असा युक्तिवाद विद्वान वकिलांनी केला. भूसंपादन अधिकाऱ्यांनी आपल्या पुरस्कारात 'ब्ल्यू झोन'च्या मुद्द्यावर कुजबुज केली नाही, असा युक्तिवाद अभ्यासू वकिलांनी केला; आणि भूसंपादन अधिकाऱ्याने सर्व्हे क्रमांक ९/१ अ मधील उदाहरणाच्या आधारे

कार्यवाही केली आणि 'ब्लू झोन'चा मुद्दा प्रथमच संदर्भ न्यायालयासमोर मांडण्यात आला.

21 पुराव्यांवरून सिद्ध झालेल्या जमिनीच्या संभाव्यतेकडे उच्च न्यायालयाने दुर्लक्ष केले आहे, असा युक्तिवाद विद्वान वकिलांनी केला. विद्वान वकिलांचे म्हणणे आहे की, उच्च न्यायालयात अपील प्रलंबित असताना, उत्पन्न कर विभागाने ३१.०८.२०१२ रोजी एक आदेश पारित केला होता ज्यात अपीलकर्त्याची जमीन शहरी जमीन आणि बिगरशेती जमीन मानली गेली होती. विद्वान वकिलांनी सांगितले की, या कार्यवाहीतील प्रतिवादीने त्यास आक्षेप घेतला नाही आणि त्याऐवजी अपीलकर्त्याची जी जमीन संपादित केली आहे ती बिगरशेती जमीन आहे असा निष्कर्ष मान्य केला.

22 प्रमाणित इमारत उपविधी व दिनांक ०२.०४.१९७४ च्या शासन निर्णयाचा आधार घेत विद्वान वकिलांनी अधिग्रहित केलेली जमीन बांधकाम नसलेल्या क्षेत्रात नसल्याचा युक्तिवाद केला आणि असा युक्तिवाद केला की राज्य सरकार सरासरी पूरचिन्ह स्थापित

करण्यासाठी कोणतेही दस्तऐवज रेकॉर्डवर आणण्यात अपयशी ठरले आहे. प्रतिवादी-राज्य पाटबंधारे विभागाने या न्यायालयासमोर सादर केलेल्या संयुक्त मोजमाप अहवालानुसार, अपीलकर्त्याची जमीन आणि जलवाहिनीची परिभाषित सीमा यांच्यातील अंतर १५ ते २० मीटर दरम्यान आहे आणि म्हणूनच, विद्यमान उपविधींनुसार, अपीलकर्त्याची जमीन बांधकाम नसलेल्या क्षेत्राबाहेर आहे. विद्वान वकिलांनी युक्तिवाद केला की संबंधित संयुक्त मापन अहवाल प्रतिवादीने संपादनाच्या वेळी तयार केला होता आणि डीडब्ल्यू -१ च्या पुराव्यात देखील त्याचा उल्लेख केला गेला आहे. एक्सएच.३२ च्या आधारे मोरणा नदी आणि सर्व्हे क्रमांक १ दरम्यान मोकळी जमीन होती, अशी कबुली डीडब्ल्यू-१ ने दिली आहे. ही दरी नदीच्या वक्र तीरामुळे आहे आणि अंतर समजू नये, असे व्हीआयडीसीने (विदर्भ पाटबंधारे विकास महामंडळ) सुनावणीदरम्यान दिलेले स्पष्टीकरण अमान्य आहे. विद्वान वकिलांच्या मते, असा युक्तिवाद म्हणजे एक तर अपीलकर्त्याची जमीन नदीपासून उंचीवर होती आणि दुसरे म्हणजे

नदी आणि अपीलकर्त्याची जमीन यांच्यात अंतर आहे . अपीलकर्त्याच्या अभ्यासू वकिलाच्या म्हणण्यानुसार, पुराच्या भिंतीची रुंदी ३० मीटर आहे, निर्धारित सीमा जलप्रवाहापासून भिंतीच्या शेवटापर्यंत मोजमाप घेतले जाते; संयुक्त मोजमाप नकाशानुसार अपीलकर्त्या जमिनीची रुंदी सरासरी ५० ते ५५ मीटर दरम्यान आहे आणि त्यामुळे अपीलकर्त्याच्या जमिनीच्या शेवटापर्यंत जलवाहिनीच्या हद्दीपासून एकूण अंतर ६५ मीटर आहे, असा युक्तिवाद वकिलांनी केला. जलवाहिनीच्या निर्धारित हद्दीपासून १५ मीटरपर्यंतची जमीनच नो डेव्हलपमेंट झोनमध्ये येते, असे नियम असतानाही याचिकाकर्त्याची संपूर्ण जमीन नो डेव्हलपमेंट झोनमध्ये येत असल्याचे मानण्यात आले आहे, असा युक्तिवाद अभ्यासू वकिलांनी केला.

23 याचिकाकर्त्याने नजूल प्लॉट क्रमांक मिळविला आहे, असा युक्तिवाद करून जमिनीचे बिगरशेतीत रूपांतर करण्यात अपयशी ठरल्याच्या उच्च न्यायालयाच्या निष्कर्षावर विद्वान वकिलांनी आक्षेप घेतला. महसूल प्राधिकरणाकडून ४३ भूखंड व शुल्कही भरून पावती

रेकॉर्डवर ठेवण्यात आली; आणि पावले उचलता न येण्याचे एकमेव कारण म्हणजे मध्यंतरी कलम ४ ची अधिसूचना जारी करण्यात आली. उच्च न्यायालयाने नमूद केलेल्या विक्रीच्या घटनांची दखल घेतली नाही, असा युक्तिवाद विद्वान वकिलांनी केला. या संदर्भात त्यांनी आखोली बी.के.मधील एक्सएच.३३ (रु. ४२२ प्रति चौरस फूट), एक्सएच.७१ (रु. १७५ प्रति चौरस फूट) आणि सर्व्हे क्रमांक ५/१ च्या विक्री निर्देशांकाचा आधार घेतला जिथे भूखंड क्रमांक ७८ च्या १५०० चौरस फूट क्षेत्रासाठी १२.०२.१९९९ च्या १,५०,०००/- रुपयांच्या विक्री कराराचा व्यवहार झाला होता. सर्वोच्च उदाहरणाचा विचार व्हायला हवा होता, असा युक्तिवाद विद्वान वकिलांनी केला. अधिग्रहणाच्या त्या हेतूने कोणताही विकास झाला नसल्याने विकास शुल्काचा प्रश्नच उद्भवत नाही, असा युक्तिवाद अभ्यासू वकिलांनी केला.

24 विदर्भ पाटबंधारे विकास महामंडळाचे (व्हीआयडीसी) अभ्यासू वकील उदय बी. दुबे यांनी याचिकाकर्त्याच्या युक्तिवादाला कडाडून विरोध केला आणि ही जमीन नदीकाठी वसलेली आहे आणि

त्यासंदर्भात समांतर निष्कर्ष नोंदविण्यात आले आहेत, असा युक्तिवाद केला. विद्वान वकिलांनी जमिनीच्या जागेसंदर्भात डीडब्ल्यू-१ च्या पुराव्यांवर विश्वास ठेवला. विद्वान वकिलांनी २५.०२.२००० च्या एक्सएच.६७ चा आधार घेतला ज्यात सर्व्हे क्रमांक १ नो डेव्हलपमेंट झोनमध्ये आल्याची नोंद आहे. विद्वान वकिलांनी डीडब्ल्यू-२- विशेष भूसंपादन अधिकाऱ्याच्या पुराव्यांचा आधार घेतला. याचिकाकर्त्याची जमीन खोदून भिंतीसाठी माती मिळवली होती, असा युक्तिवाद विद्वान वकिलांनी केला. अभ्यासू वकील असा युक्तिवाद करतात की, अपीलकर्त्याने विकासक असूनही अकृषी वापराची परवानगी घेतलेली नाही; ही जमीन पूरप्रवण असून अपीलकर्त्याच्या बाबतीत प्रति चौरस फूट १००/- रुपये देण्याचा निर्णय पूर्णपणे अयोग्य आहे, असा युक्तिवाद विद्वान वकिलांनी केला. याचिकाकर्त्याची जमीन आणि नदी यांच्या मध्ये रस्ता आहे हे दर्शविण्यासाठी अपीलकर्त्याने ज्या नकाशाचा आधार घेतला तो पूर्णपणे चुकीचा आहे आणि बिंदूयुक्त जमीन उतार दर्शविते, असे विद्वान वकिलांनी नमूद केले. या

न्यायालयात सुनावणीदरम्यान सादर केलेला नकाशा फेटाळण्यात यावा, अशी विनंती विद्वान वकिलांनी केली.

25 'ब्ल्यू झोन'च्या मुद्द्यावर निळी किंवा लाल रेषा काढणे हे पाटबंधारे विभागाचे कर्तव्य असून पाटबंधारे विभागाने आपले कर्तव्य पार पाडले आहे, असा युक्तिवाद अभ्यासू वकिलांनी केला. व्हीआयडीसीच्या लेखी निवेदनात खालीलप्रमाणे स्पष्टपणे नमूद करण्यात आले आहे :-

विकास *आराखड्यात त्याची अंमलबजावणी करण्यात नगररचना विभागाला अपयश आल्याने मूल्यांकनावर कोणताही परिणाम होणार नाही.*

26 भारतीयांच्या बाबतीत सादर करण्यात आलेले तीन विक्री करार (एलएसी क्रमांक १८३) हे संबंधित पक्षांमधील संशयास्पद व्यवहार आहेत, त्यामुळे अपील फेटाळण्यात यावे, अशी विनंती विद्वान वकिलांनी केली.

27 आम्ही राज्याचे विद्वान वकील श्रीरंग बी. वर्मा यांचेही म्हणणे ऐकले आहे ज्यांनी २०.०३.२०२४ च्या आदेशानुसार त्यांनी दाखल केलेल्या ०२.०४.२०२४ च्या प्रतिज्ञापत्रावर विश्वास ठेवला आहे. आम्ही खाली प्रतिज्ञापत्राचा सविस्तर विचार केला आहे.

28 पक्षकारांनी मांडलेल्या युक्तिवादांवर आम्ही गांभीर्याने विचार केला आहे.

ई. **<u>प्रश्न :</u>**

29 पुढील प्रश्न विचारार्थ उभे राहतात:

(१) ०३.०६.१९९९ रोजी अर्जदाराच्या जमिनीचे बाजारमूल्य किती असावे? याचे उत्तर देण्यासाठी पुढील प्रश्नांचा विचार करणे आवश्यक आहे.

1 याचिकाकर्त्याची जागा अधिग्रहण संस्था (व्हीआयडीसी) च्या युक्तिवादानुसार 'ब्लू झोन'मध्ये येते का?

2 ती 'ब्लू झोन'मध्ये येत असेल, तर जमिनीचे बाजारमूल्य किती असावे?

3 जमीन किंवा त्याचा कोणताही भाग 'ब्ल्यू झोन'म्हणून निश्चित करायचा नसेल, तर प्रचलित कायद्यानुसार 'नो कन्स्ट्रक्शन झोन'कोणता होता आणि त्या भागाचे बाजारमूल्य किती असावे?

4 'नो कन्स्ट्रक्शन झोन'च्या बाहेर पडणाऱ्या कोणत्याही भागाचे बाजारमूल्य किती असावे?

<u>तर्क आणि निष्कर्ष:</u>

सोयीसाठी आम्ही प्रश्न क्रमांक १ (अ) ते १ (ड) यांचा एकत्रित विचार केला आहे.

30 २० मार्च २०२४ रोजी सुनावणीदरम्यान आम्ही खालील आदेश दिले:

१. पक्षकारांचे युक्तिवाद निष्फळ ठरले.

दरम्यान, मूळ नोंदी मागविण्यात आल्या आहेत.

2 पक्षकारांचे अभ्यासू वकील मूळ रेकॉर्डची तपासणी करण्यासाठी आणि पुढील बाजू मांडण्यासाठी वेळ मागतात आणि त्यांना वेळ दिला जातो.

3 पाटबंधारे विभागाचे एक अधिकारी या ठिकाणच्या काही ताज्या छायाचित्रांसह उपस्थित आहेत. मात्र, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ अन्वये पाटबंधारे विभागाने दिलेल्या अधिकाराचा वापर करून ब्लू लाईन निश्चित करण्याबाबतची मूळ नोंद त्यांनी आणलेली नाही.

1 प्रतिवादी महामंडळाचे अभ्यासू वकील उदय बी. दुबे यांनी अशी नोंद सादर करण्याचे आश्वासन दिले.

2 या आदेशाच्या अनुषंगाने नगररचना सहाय्यक संचालक (शाखा कार्यालय, जिल्हा अकोला) यांनी २ एप्रिल २०२४ रोजी प्रतिज्ञापत्र दाखल केले असून त्यात काही तथ्ये समोर आली आहेत. त्याचा मजकूर शहर अकोला येथील पूररेषेचे चिन्हांकन आणि त्याचे नकाशे यापुरताच मर्यादित असल्याचे प्रतिज्ञापत्रात नमूद करण्यात

आले आहे. या अपिलातील संबंधित जमीन अकोला नगरपरिषदेच्या बाहेर असल्याचे नमूद करण्यात आले असून, त्यावर याचिकाकर्त्याने आक्षेप घेतला आहे. एमआरटीपी कायद्याच्या कलम १४ (जे) अन्वये सिंचन, पाणीपुरवठा व जलविद्युत, कामे, पूर नियंत्रण व नदी प्रदूषण रोखण्याचे प्रस्ताव प्रादेशिक आराखड्याचे घटक असल्याचे प्रतिज्ञापत्रात नमूद करण्यात आले आहे. एमआरटीपी कायद्याच्या कलम २२ (जे) मधील तरतुदींनुसार पूर नियंत्रण व नदी प्रदूषण रोखण्याचे प्रस्ताव विकास आराखड्याचे घटक आहेत.

3 प्रतिज्ञापत्रातून थोडे से वगळून येथे नमूद करता येईल की, एमआरटीपी कायद्यांतर्गत कलम २ (२५) मध्ये प्रादेशिक योजना म्हणजे राज्य शासनाने मंजूर केलेली आणि या कायद्यांतर्गत अंमलात आलेल्या प्रदेशाच्या विकास किंवा पुनर्विकासाची योजना अशी व्याख्या केली आहे. कलम २१ अन्वये विकास आराखडा म्हणजे नियोजन प्राधिकरणाच्या अखत्यारीतील क्षेत्राचा विकास किंवा पुनर्विकास चा आराखडा आणि त्याच्या कार्यक्षेत्रातील जमिनीच्या

विकासासाठी विशेष नियोजन प्राधिकरणाच्या प्रस्तावांमध्ये सुधारणा करणे होय. कलम १४ जे उपकलम - अ आणि ज सह प्रादेशिक योजनेच्या मजकुराशी संबंधित आहे ते खाली काढले आहेत:

"१४. **प्रादेशिक आराखड्यातील मजकूर**

या अधिनियमातील तरतुदींच्या अधीन राहून आणि प्रादेशिक आराखड्याचे स्वरूप नियमित करण्यासाठी आणि तो प्रकाशित करण्याच्या पद्धतीच्या अधीन राहून, अशी कोणतीही प्रादेशिक योजना प्रादेशिक मंडळाने त्या प्रदेशातील जमिनीचा वापर कसा करावा असा प्रस्ताव ठेवतो, मग तो विकास करून असो वा अन्य, असा कोणताही विकास कोणत्या टप्प्यांद्वारे करायचा आहे, दळणवळण आणि वाहतुकीचे जाळे, नैसर्गिक संसाधनांचे संवर्धन आणि विकासाचे प्रस्ताव आणि अशा इतर बाबी ज्यांचा या प्रदेशाच्या विकासावर महत्त्वपूर्ण प्रभाव पडण्याची शक्यता आहे; आणि विशेषत: अशी कोणतीही योजना खालीलपैकी सर्व किंवा कोणत्याही बाबींसाठी

किंवा राज्य सरकार निर्देश देईल अशा बाबींसाठी तरतूद करू शकते, म्हणजे-

(अ) जमिनीचे विविध उपयोग, सर्वसाधारण वितरण व सर्वसाधारण स्थाने यासाठी जमिनीचे वाटप, तसेच जमिनीचा रहिवासी, औद्योगिक, कृषी किंवा जंगल म्हणून किंवा खनिज शोषणासाठी किती प्रमाणात वापर करता येईल;

(ञ) सिंचन, पाणीपुरवठा व जलविद्युत कामे, पूर नियंत्रण व नदी प्रदूषण रोखण्याचे प्रस्ताव;

4 कलम २१ मध्ये विकास आराखड्याविषयी सांगण्यात आले आहे आणि कलम २२ जे विकास आराखड्यातील मजकुराविषयी सांगते, ते समर्पक आहेत, ते खाली काढले आहेत:

"२१. **विकास आराखडा**

(१) हा अधिनियम लागू झाल्यानंतर शक्य तितक्या लवकर, परंतु अशी अंमलबजावणी झाल्यानंतर तीन वर्षांहून अधिक कालावधीत, आणि या अधिनियमातील तरतुदींच्या अधीन राहून, प्रत्येक नियोजन

प्राधिकरण सर्वेक्षण करेल, विद्यमान भू-वापर नकाशा तयार करेल आणि प्रादेशिक योजनेतील तरतुदींनुसार आपल्या कार्यक्षेत्रातील क्षेत्राचा प्रारूप विकास आराखडा तयार करेल, जिथे अशी योजना असेल [प्रारूप विकास आराखडा तयार झाला आहे असे नमूद करून अधिकृत राजपत्रात व इतर प्रकारे सूचना प्रसिद्ध करा] आणि आराखडा मंजुरीसाठी राज्य सरकारकडे सादर करा . नियोजन प्राधिकरण सर्वेक्षण च्या प्रगतीचा त्रैमासिक अहवाल राज्य सरकारला सादर करेल आणि आराखडा तयार करेल.

२२. विकास आराखड्यातील मजकूर

विकास आराखडा सामान्यत: नियोजन प्राधिकरणाच्या क्षेत्रातील विकास जमिनीचा वापर कशा प्रकारे नियंत्रित केला जाईल हे दर्शवेल आणि त्यातील जमिनीचा विकास कशा प्रकारे केला जाईल हे देखील दर्शवेल. विशेषतः खालीलपैकी सर्व किंवा कोणत्याही बाबींसाठी आवश्यक तेवढी तरतूद करेल, म्हणजेच:-

(अ) निवासी, औद्योगिक, वाणिज्यिक, कृषी, करमणूक अशा कारणांसाठी जमिनीचा वापर करण्याचे प्रस्ताव;

(ञ) अन्न नियंत्रण व नदी प्रदूषण रोखण्याचे प्रस्ताव;

5 राज्याच्या दिनांक ०२.०४.२०२४ च्या प्रतिज्ञापत्राचा दाखला देताना प्रतिज्ञापत्रात म्हटले आहे की, प्रारूप प्रादेशिक आराखडा २००२ वर्षाचा होता आणि प्रारूप विकास आराखडा (सुधारित) सन २००० चा होता. एमआरटीपी कायद्याच्या कलम २६ (१) अन्वये प्रारूप विकासआराखड्याची नोटीसदिनांक ०३.०२.२००० ची प्रसिद्ध करण्यात आली होती. प्रतिज्ञापत्रात म्हटले आहे की, कलम १६ अन्वये प्रारूप स्वरूपात अकोली वाशिम जिल्ह्याच्या प्रादेशिक आराखड्याची नोटीस २५.१२.२००२ रोजी प्रसिद्ध करण्यात आली होती. प्रारूप प्रादेशिक आराखडा च २००२ चा असून तो एमआरटीपी कायद्याच्या कलम १५ (१) अन्वये २३.०४.२०१२ रोजी मंजूर करण्यात आला आणि १५.०६.२०१२ रोजी अंमलात आला, असे प्रतिज्ञापत्रात नमूद करण्यात आले आहे.

6 अकोला वाशीम विभागासाठी २००२ च्या प्रारूप प्रादेशिक आराखड्यासाठी तसेच प्रारूप विकास आराखडा (सुधारित) २००० साठी संबंधित कार्यकारी अभियंता, पाटबंधारे विभाग अकोला यांनी दिनांक १८.०१.१९९९ च्या पत्राद्वारे तयार केलेल्या निळ्या व लाल पूररेषा घटक म्हणून विचारात घेण्यात आल्या होत्या. कार्यकारी अभियंत्याच्या प्रस्तावाच्या आधारे अकोली शहराच्या परिघीय आराखड्याच्या नकाशांवर निळ्या आणि लाल पूररेषा दाखवण्यात आल्याचे प्रकरण आहे.

7 या प्रतिज्ञापत्रात आणखी काही मनोरंजक बाबी आहेत. अकोला नगरपरिषदेच्या मूळ हद्दीचा विकास आराखडा दिनांक ०१.०४.१९७७ पासून लागू असून सर्व्हे क्रमांक १ ज्यामध्ये अर्जदाराची जमीन आहे, त्याचा समावेश नो डेव्हलपमेंट झोनमध्ये करण्यात आलेला नाही. त्यानंतर अकोला नगरपरिषदेच्या विस्तारित हद्दीचा विकास आराखडा शासनाने ३०.१२.१९९२ रोजी मंजूर केला व ०१.०३.१९९३ पासून अंमलात आला. या विकास आराखड्यात

संबंधित जमीन मंजूर विकास आराखड्याचा भाग नसल्याचे प्रतिज्ञापत्रात नमूद करण्यात आले आहे. ०१.१०.२००१ पासून नगरपरिषदेचे महापालिकेत रूपांतर झाले असून १५.१२.२००४ रोजी अंमलात आलेल्या सुधारित विकास आराखड्यातही अर्जदाराच्या जमिनीचा समावेश नसल्याचे प्रतिज्ञापत्रात नमूद करण्यात आले आहे. त्यानंतर, प्रतिज्ञापत्रात खालील महत्त्वपूर्ण बाबी आढळतात ज्याचा सध्याच्या वादावर निर्णय घेण्यात मोठा परिणाम होतो, विशेषत: अपीलकर्त्याची जमीन ब्लू झोनमध्ये येते की नाही हा मुद्दा :-

"७. दरम्यान, अकोला - वाशीम विभागाचा प्रादेशिक आराखडा सन २००२ मध्ये प्रसिद्ध करण्यात आला ज्यामध्ये वर नमूद केल्याप्रमाणे संबंधित पाटबंधारे विभागाचे पत्र व परिपत्रक विचारात घेऊन प्रथमच निळ्या व लाल पूररेषेचा समावेश करण्यात आला. नगरविकास विभागात शासनाने अधिसूचना क्र. द्वारे मंजूर केलेल्या या प्रादेशिक आराखड्याच्या परिघीय आराखड्याचा उपरोक्त नकाशा. टीपीएस-

२५०२/२०५/सीआर-१०६/२००९/यूडी-३०, दिनांक २३.०४.२०१२ पासून लागू करण्यात आला आहे.

8 या प्रादेशिक आराखड्याच्या परिघीय आराखड्यानुसार मौजा अकोली (बुद्रुक) येथील सर्व्हे क्रमांक १ असलेली जमीन "कृषी क्षेत्र/नो डेव्हलपमेंट झोन"मध्ये समाविष्ट करण्यात आली असून या जमिनीचा काही भाग नदीकाठ व ब्ल्यू फ्लड लाइनमध्ये वसलेला आहे, तर मौजा अकोली (खुर्द) येथील सर्व्हे क्रमांक ६ व ७ असलेल्या इतर जमिनी निवासी झोनमध्ये समाविष्ट आहेत. वरील जमिनी दर्शविणार् या उपरोक्त परिघीय योजनेच्या भाग आराखड्याची खरी प्रत येथे जोडली आहे आणि परिशिष्ट आर -५ म्हणून चिन्हांकित केली आहे.

1 आता महापालिका, अकोला यांच्या संपूर्ण हद्दीचा विकास आराखडा मूळ मर्यादेचा प्रारूप विकास आराखडा (दुसरी सुधारणा) पहिली विस्तारित मर्यादा (आर.) + दुसरी विस्तारित मर्यादा असा तयार करण्यात येत असून त्यासाठी एमआरटीपी कायद्याच्या कलम

२६ मधील तरतुदीनुसार महाराष्ट्र शासनाच्या राजपत्रात दिनांक २५ - ३१/०१/२०२४ च्या सूचना प्रसिद्ध करण्यात आल्या असून या कायद्याच्या कायदेशीर चौकटीनुसार पुढील प्रक्रिया प्रगतीपथावर आहे.

2 या प्रारूप विकास आराखड्यानुसार मौजा अकोला (बुद्रुक) येथील सर्व्हे क्रमांक १ व ७ च्या संदर्भातील जमीन व मौजा अकोली (खुर्द) येथील सर्व्हे क्रमांक ६, ७ व ६० असलेल्या इतर जमिनींचा 'निवासी झोन'मध्ये समावेश प्रस्तावित आहे.

उपरोक्त प्रारूप प्रस्तावित विकास आराखड्यात दिनांक ०६/१०/२०२३ च्या पत्र क्र.५३९६/लाईन- १/२०२३ अन्वये अकोला पाटबंधारे विभाग, अकोला यांच्याकडून उपलब्ध माहितीनुसार निळ्या व लाल पूररेषा दर्शविण्यात आल्या आहेत. दिनांक ०६.१०.२०२३ च्या पत्राची खरी प्रत येथे जोडून परिशिष्ट आर-६ म्हणून चिन्हांकित केली आहे.

3 मौजा अकोली (बुद्रुक) येथील सर्व्हे क्रमांक १ च्या संदर्भातील जमीन निळ्या व लाल पूररेषेच्या मधोमध वसलेली आहे.

(जोर दिला आहे)

9 कलम ४ अधिसूचनेच्या तारखेस म्हणजे ०३.०६.१९९९ रोजी प्रारूप प्रादेशिक आराखडा किंवा प्रारूप विकास आराखड्याची कोणतीही प्रसिद्ध नोटीस प्रसिद्ध करण्यात आली नसल्याचे प्रतिज्ञापत्रात स्पष्ट पणे नमूद करण्यात आले आहे. १८.०१.१९९९ च्या कार्यकारी अभियंत्याच्या पत्राचा आधार घेऊन लाल व निळ्या रेषांच्या सीमांकनाचे प्रस्ताव देण्याचा प्रयत्न करण्यात आला आहे. प्रतिज्ञापत्रात पुढे म्हटले आहे की, दिनांक ०३.०६.१९९९ रोजी लागू असलेली वैधानिक योजना म्हणजे महाराष्ट्रातील 'ब'व 'क'वर्ग नगर परिषदांसाठी प्रमाणित इमारत उपविधी व विकास नियंत्रण नियम जे दिनांक ०२.०४.१९७४ च्या शासन निर्णयानुसार बाहेरील महापालिका हद्दीसाठी लागू होते. नियम क्रमांक १७.१.२ नुसार एखाद्या जागेवर इमारत बांधण्याची परवानगी दिली जाणार नाही, असे प्रतिज्ञापत्रात नमूद करण्यात आले आहे.

"ही जागा सर्वोच्च पाण्याच्या पातळीपासून ९ ***(नऊ) मीटरच्या आत आहे आणि जर जवळ मोठा जलवाहिनी असेल तर त्यापासून भूखंडांचे अंतर सरासरी उच्च पूर पातळीपासून*** ९ ***मीटर किंवा जलवाहिनीच्या निर्धारित सीमेपासून*** १५ ***मीटर जे जास्त असेल ते असेल."***

10 अपीलकर्त्याने १५.०४.२०२४ रोजी प्रतिज्ञापत्रावर उत्तर दाखल केले आहे. अर्जदाराने निदर्शनास आणून दिले आहे की, राज्य सरकारने ०२.०४.२०२४ च्या प्रतिज्ञापत्रात सादर केल्याप्रमाणे अभियंत्याच्या पत्रांना जोडलेला नकाशा संदर्भासमोर सादर केलेल्या एक्सएच.१४१ शी विसंगत आहे. कोर्ट आणि युक्तिवाद करतो की यापैकी एकही बरोबर असू शकत नाही. अपीलकर्ता तसेच ही जमीन महापालिका हद्दीबाहेर असल्याचे सांगत नगररचना उपसंचालकांनी दिलेल्या २५.०२.२००० च्या पत्रावर ही जमीन महापालिका हद्दीत असल्याचे स्पष्ट केले आहे. अधिग्रहणाच्या तारखेपर्यंत कोणत्याही मंजूर विकास/प्रादेशिक आराखड्यात सर्व्हे

क्रमांक एकचे संपूर्ण क्षेत्र नो डेव्हलपमेंट झोन म्हणून निश्चित करण्यात आलेले नाही, असे याचिकाकर्त्याने नमूद केले आहे. याचिकाकर्त्याने राज्य सरकारच्या प्रतिज्ञापत्रात नमूद केलेल्या महाराष्ट्रातील 'ब'आणि 'क'वर्ग नगरपरिषदांसाठी प्रमाणित इमारत उपविधी व विकास नियंत्रण नियमावलीचा आधार घेतला.

11 अर्जदाराच्या लेखी युक्तिवादात असे म्हटले आहे की, पूरचिन्ह निश्चित करणारे कोणतेही वैध दस्तऐवज नसल्यामुळे प्रमुख जलवाहिनीच्या निर्धारित हद्दीच्या संदर्भात नो कन्स्ट्रक्शन झोन निश्चित करावा लागेल. याचिकाकर्त्याच्या म्हणण्यानुसार, प्रतिवादी-पाटबंधारे विभागाने सादर केलेल्या संयुक्त मोजमाप अहवालानुसार , अपीलकर्त्याची जमीन आणि जलवाहिनीची परिभाषित हद्द यांच्यातील अंतर १५ ते २० मीटर आहे. याचिकाकर्त्याने व्हीआयडीसीच्या स्पष्टीकरणावर आक्षेप घेतला आहे की बिंदूरेषा नदीचा वक्र किनारा दर्शवितात.

12 संयुक्त मापन नकाशानुसार अपीलकर्त्या जमिनीची रुंदी ५० ते ५५ मीटर दरम्यान आहे, असे अपीलकर्त्याचे म्हणणेआहे. याचिकाकर्त्याचे म्हणणे आहे की, सध्याच्या नियमांनुसार जलवाहिनीच्या निर्धारित हद्दीपासून १५ मीटरपर्यंतची जमीनच नो डेव्हलपमेंट झोनमध्ये येईल आणि त्यामुळे संपूर्ण जमीन नो डेव्हलपमेंट झोनमध्ये येते असे मानले जाऊ शकत नाही.

13 आमच्यासमोर दाखल केलेल्या राज्याच्या प्रतिज्ञापत्रासह वस्तुस्थिती आणि परिस्थितीचा विचार केल्यावर, अपीलकर्त्याची संपूर्ण जमीन ब्लू झोनमध्ये येत असल्याचे घोषित करणे उच्च न्यायालयाने योग्य नाही असे मानण्यास आम्ही बांधील आहोत.

14 वर दाखविल्याप्रमाणे एमआरटीपी कायद्यांतर्गत ब्ल्यू झोन/ब्लू लाईनचे सीमांकन करणारी वैधानिक कागदपत्रे विकास आराखड्याच्या बाबतीत २००० मध्ये आणि प्रादेशिक आराखड्याच्या बाबतीत २००२ मध्येच मसुदा स्वरूपात आली. या प्रकरणात अधिनियमांतर्गत कलम ४ अधिसूचना ०३.०६.१९९९ ची आहे. संदर्भ

न्यायालयासमोर जे दस्तऐवज उपलब्ध होते ते एक्सएच.१४१ नकाशा होते. मात्र, उपविभागीय अभियंता डीडब्ल्यू-१ के. एस. भोयर यांनी ०५.०१.२००८ रोजी मुख्य प्रतिज्ञापत्र दाखल केल्याने आम्ही त्यावर अवलंबून राहण्यास तयार नाही.

एक्सएच.१४१ कोणत्या वर्षी तयार झाला हे निश्चितपणे सांगण्याच्या स्थितीत नव्हते. ज्या मूळ नकाशाच्या आधारे एक्सएच.१४१ तयार करण्यात आला होता, तो मूळ नकाशा आपण आणलेला नाही, अशी कबुलीही त्यांनी दिली. एमआरटीपी कायद्यान्वये आराखडा अधिसूचित करण्याची प्रक्रिया असल्याने व दिनांक ०३.०६.१९९९ च्या कलम ४ अधिसूचनेनंतर संपूर्ण प्रक्रिया सुरू झाली असल्याने कार्यकारी अभियंत्यांच्या दिनांक १८.०१.१९९९ च्या पत्रातील प्रस्तावाच्या आधारे पुढे जाणे अत्यंत असुरक्षित ठरेल, जरी त्यात प्रादेशिक आराखडा व विकास आराखडा तयार करण्याचा आधार असू शकतो.

15 जमीन ची क्षमता नाही हे सिद्ध करण्यासाठी जर अधिग्रहण करणारी संस्था वैधानिकआदेशावर अवलंबून असेल, तर अशी वैधानिक मध्यस्थी अस्तित्वात आहे हे कोणत्याही संदिग्धतेशिवाय दर्शविण्याची जबाबदारी संबंधित अधिग्रहित संस्थेवर असते. सध्याच्या प्रकरणात, व्हीआयडीसीने या कायद्यांतर्गत कलम ४ अधिसूचनेच्या तारखेस "ब्लू झोन"चे वैध सीमांकन होते हे दर्शविण्याचा भार उचलला नाही. 'महाराष्ट्रातील 'ब'व 'क'वर्ग नगरपरिषदांसाठी प्रमाणित इमारत उपविधी व विकास नियंत्रण नियमावली या उपविधीचे अस्तित्व च प्रस्थापित झाले आहे.

16 राज्याच्या म्हणण्यानुसार अस्तित्वात असलेली वैधानिक व्यवस्था म्हणजे महाराष्ट्रातील 'ब'व 'क'वर्ग नगरपरिषदांसाठी प्रमाणित इमारत उपविधी व विकास नियंत्रण नियम जे दिनांक ०२.०४.१९७४ च्या शासन निर्णयाद्वारे महापालिका हद्दीबाहेरील जमिनींनाही लागू करण्यात आले. त्यानुसार, ही जागा सर्वाधिक पाण्याच्या पातळीपासून ९ मीटरच्या आत असेल तरच बांधकाम परवानग्या नाकारता येतील

आणि जवळच मोठा जलवाहिनी असेल, तर त्यापासून भूखंडाचे अंतर सरासरी उच्च पूरपातळीपासून ९ मीटर किंवा जलवाहिनीच्या निर्धारित हद्दीपासून १५ मीटर यापैकी जे जास्त असेल तेच असेल.

17 सर्वात जास्त पाण्याची पातळी किंवा सरासरी उच्च पूरचिन्ह काय होते हे दर्शविण्यासाठी रेकॉर्डवर कोणतेही निश्चित पुरावे नाहीत, परिणामी आम्ही खटल्याच्या विचित्र तथ्यांमध्ये असा निष्कर्ष काढतो की ०३.०६.१९९९ रोजी, म्हणजे अर्जदाराच्या जमिनीसाठी कलम ४ अधिसूचनेच्या तारखेपर्यंत, नो कन्स्ट्रक्शन झोन हा जलवाहिनीच्या परिभाषित सीमेपासून केवळ १५ मीटर म्हणजे मोरणा नदी म्हणून घेतला जाऊ शकतो. ही जागा जलवाहिनीच्या निर्धारित हद्दीच्या १५ मीटरच्या आत असेल, तर केवळ त्या भागाच्या विकासाला वाव नाही, असे म्हणता येईल. पलीकडची जमीन

अपीलकर्त्याच्या जागेवरील जलवाहिनीच्या निर्धारित हद्दीपासून १५ मीटर च्या चिन्हास स्वतंत्रपणे मानले जावे आणि त्याचे मूल्य काय असेल याबद्दल आम्ही खाली चर्चा करू . १५ मीटरपर्यंतच्या

जमिनीसाठी (जलवाहिनीच्या निर्धारित हद्दीपासून १५ मीटरच्या आत जागा किंवा जागेचा काही भाग पडल्यास) भूसंपादन अधिकाऱ्याने दिनांक ०४.०८.२००० रोजीच्या आदेशात ठरविल्याप्रमाणे रक्कम अदा करण्यात येईल.

18 जलवाहिनीच्या निर्धारित हद्दीपासून १५ मीटरची मर्यादा वगळता अर्जदाराची जमीन नो कन्स्ट्रक्शन झोनने व्यापलेली नाही, असा निष्कर्ष आता आम्ही काढल्याने ०३.०६.१९९९ रोजी देय असलेले बाजारमूल्य किती असावे , असा प्रश्न निर्माण होतो . आधी सांगितल्याप्रमाणे एलएओने आपल्या पुरस्कारात (उदा. ४६) १,२५,९३७ चौरस फूट क्षेत्रासाठी हेक्टरी रु.५,६१,०००/- इतकी रक्कम दिली आहे. भूसंपादन अधिकाऱ्याने २४.०४.१९९८ च्या सर्व्हे क्रमांक ९/१ अ मधील एका भूखंडाच्या विक्री व्यवहाराचा आधार घेतला. कलम १८ अन्वये दिलेल्या संदर्भानुसार जमिनीची स्थिती लक्षात घेऊन ती जमीन ब्ल्यू झोनमध्ये येत नसल्याचा निष्कर्ष काढल्यानंतर व भूसंपादन अधिकाऱ्याने पुरस्कारात जमीन ब्लू झोनवर असल्याचा

कोणताही उल्लेख केलेला नसल्याचे निदर्शनास आल्यानंतर संदर्भ न्यायालयाने प्रति चौरस फूट रु.१००/- एवढा दंड ठोठावला.

19 संदर्भ न्यायालयाने ही मालमत्ता अकोली शहर महापालिका हद्दीत असल्याचे निदर्शनास आणून दिले आणि एक्सएचचा उल्लेख केला. ७१, ७३ आणि ७४ ने या जमिनीची क्षमता व मूल्य जास्त असल्याचा निष्कर्ष काढला होता. त्यानंतर २००० च्या एलएसी क्रमांक १८३ (२०२३ च्या एसएलपी (सी) क्रमांक ६८२० मधून उद्भवणारे दिवाणी अपील आणि २०२३ च्या एसएलपी (सी) क्रमांक२७५३ मधून उद्भवणारे दिवाणी अपील) आणि १०.०८.२००६ च्या एलएसी क्रमांक २०९ (एसएलपी (सी) क्रमांक ६८१७ पासून उद्भवणारे दिवाणी अपील आणि २०२३ च्या एसएलपी (सी) क्रमांक ६८१७ मधून उद्भवणारे दिवाणी अपील) मधील संदर्भ न्यायालयाच्या निर्णयावर अवलंबून होते. खूप बॅच.

20 एलएसी क्रमांक १८३/२००० दिनांक १५.०१.२०१५ वरील आमची चर्चा प्रासंगिक असेल तर २०२३ च्या एसएलपी (सी) क्रमाक

६८२० आणि २०२३ च्या एसएलपी (सी) क्रमांक २७५३ मुळे उद्भवलेल्या दिवाणी अपीलाच्या या निर्णयाद्वारे निकाली काढण्यासाठी देखील लागू होईल. त्याचप्रमाणे, २००२ च्या एलएसी क्रमांक २०९ वरील आमची चर्चा दिनांक १०.०८.२००६ च्या एसएलपी (सी) क्रमांक ६८१७ आणि २०२३ च्या एसएलपी (सी) क्रमांक २३२४ मधून उद्भवलेल्या दिवाणी अपीलाच्या या निर्णयाद्वारे निकाली काढण्यासाठी देखील लागू होईल.

21 २०२३ च्या एसएलपी (सी) क्रमांक ६८२० आणि २०२३ च्या एसएलपी (सी) क्रमांक २७५३ मधून उद्भवलेल्या दिवाणी अपीलमध्ये कलम ४ अधिसूचना सामान्य होती. त्या याचिकेत ही जमीन अकोली गाव बुजुर्ग (बीके) येथील सर्व्हे क्रमांक ७/२ मध्ये होती. संदर्भ न्यायालयाने २००० च्या एलएसी क्रमांक १८३ मधील १५.०१.२००५ च्या निर्णयाद्वारे प्रति चौरस फूट १०० रुपये दिले, जे २००२ च्या एलएसी क्रमांक २०९ मध्ये १०.०८.२००६ रोजी देण्यात आले होते,

परंतु त्या प्रकरणांमध्ये जमीन अकोली खुर्द गावातील सर्व्हे क्रमांक ६,७ आणि ६० मध्ये होती.

22 सन २००० च्या एलएसी क्रमांक १८३ मधील प्रकरणांमध्ये भूसंपादन जिल्हाधिकाऱ्यांनी हेक्टरी ५,६१,०००/- रुपये दिले. ही जमीन अकोली बुजुर्ग येथील सर्व्हे क्रमांक ७/२ मध्ये असली तरी भूसंपादन जिल्हाधिकाऱ्यांनी सर्व्हे क्रमांक १ (सध्याचे अपील) तसेच सर्व्हे क्रमांक ७/२ मधील जमिनींना समान किंमत दिली आणि संदर्भ न्यायालयाने दोन्ही सर्व्हे क्रमांकांसाठी प्रति चौरस फूट १००/- रुपये दिले.

23 २००२ च्या एलएसी क्रमांक २०९ मध्ये भूसंपादन अधिकाऱ्यांनी अकोली खुर्द गावातील सर्व्हे क्रमांक ६, ७ व ६० मधील जमिनीसाठी हेक्टरी रु.७२,४००/- दिले. संदर्भ न्यायालय व उच्च न्यायालयाने ३५९६८४.४४ चौरस फूट भूखंडासाठी त्या जमिनींसाठीही प्रति चौरस फूट १००/- रुपये दिले आहेत.

24 सध्याच्या काळात उच्च न्यायालयाने प्रति चौरस फूट रु.१००/- दिले नाहीत याचे एकमेव कारण म्हणजे ही जमीन ब्लू झोनमध्ये असल्याचे आढळले, जे आम्ही आधीच रद्द केले आहे. भूसंपादन अधिकाऱ्याला दिनांक १५.०१.२००५ रोजी २००० च्या एलएसी क्रमांक १८३ चा विषय असलेल्या जमिनी आणि सध्याची जमीन यात साम्य आढळले. अकोला बुजुर्ग गावातील सर्व्हे क्रमांक ७/२ मधील जमिनीसंदर्भात २००० च्या एलएसी क्रमांक १८३ मधील संदर्भ न्यायालयाने दिलेला आदेश योग्य आहे, असे मानण्यास आम्हाला पटले तर जमिनीच्या त्या मर्यादेखेरीज सध्याच्या अपीलकर्त्याला तेवढेच मूल्य देऊ नये, असे कोणतेही कारण नाही, जर काही असेल तर आधी सांगितल्याप्रमाणे जलवाहिनीच्या निर्धारित हद्दीपासून १५ मीटर च्या मर्यादेत पडणे.

25 २००० च्या एलएसी क्रमांक १८३ मधील संदर्भ न्यायालयाने दिलेला १५.०१.२००५ रोजीचा निकाल आपण उदाहरण म्हणून पाहिला तर भूखंड क्रमांक ७८ संदर्भात उषा संतोष गोडे या महिलेने

अशोक कृष्णराव सपकाळ यांच्या बाजूने १२.०२.१९९९ रोजी केलेल्या विक्री कराराचा आधार घेण्यात आला. क्लेम स्टेटमेंटमध्ये तसेच २०१९ च्या आयए क्रमांक ८५६६४ मध्ये सध्याच्या प्रकरणात नमूद केलेले हे विक्री दस्तऐवज आहे जे अतिरिक्त कागदपत्रे दाखल करण्याच्या परवानगीसाठी अर्ज आहे

परिशिष्ट-ए ३ म्हणून. सध्याच्या प्रकरणात २१.०५.१९९९ रोजीच्या खरेदी-विक्रीच्या तपशीलांचा निर्देशांक दिला असला तरी २०२३ च्या एसएलपी (सी) क्रमांक ६८२० आणि २०२३ च्या एसएलपी (सी) क्रमांक २७५३ मधून उद्भवलेल्या सी.ए.मध्ये नमूद केलेल्या विक्री एक्सएच.४५ चा उल्लेख १२.०२.१९९९ च्या प्रविष्टि क्रमांक ८ मध्ये केला आहे. तेथे १५०० चौरस फूट जागा रु.१,५०,०००/- म्हणजे @ १०० प्रति चौरस फूट दराने विकली गेली. अखेरीस १५.०१.२००५ रोजी २००० च्या एलएसी क्रमांक १८३ मधील संदर्भ न्यायालयाच्या आदेशात, न्यायालयाने त्या प्रकरणात मूल्यमापकाने दिलेले मूल्यांकन रु.२००/- प्रति चौरस फूट विचारात घेतले; एका उदाहरणात रु.१७५/-

प्रति चौरस फूट विक्री चे उदाहरण व बाजारभाव व प्रचलित वातावरणातील चढ-उतारासाठी जमिनीचे मूल्य कमी केल्यावर रु.१००/- इतका आकडा गाठला होता. हे योगायोगाने एक्सएचमध्ये नमूद केलेल्या विक्रीच्या उदाहरणाशी जुळते. त्यात ४५. त्या बाबतीत इतर वैधानिक लाभ देण्यात आले.

26 असे असले तरी कायद्याने जमिनीची संभाव्यता तपासून पाहणे बंधनकारक आहे. अकोली बुजुर्ग येथील सर्व्हे क्रमांक ७/२ मधील अर्जदाराची जमीन व जमीन भूसंपादन अधिकाऱ्याने समान मानली होती. साहजिकच आजूबाजूच्या भागात अशा जमिनी आहेत ज्यासाठी बिगरशेती परवानगी देण्यात आली होती. ही जमीन गजबजलेल्या व्यावसायिक आस्थापना व शैक्षणिक संस्थांनी वेढलेल्या परिसरात असल्याचे पुराव्यानिशी समोर आले असून अकोला जिल्हा व अकोला तालुक् यातील तहसील कार्यालय व जिल्हाधिकारी कार्यालय जवळच्या परिसरात असल्याचे संपादन संस्थेच्या पुराव्यांवरूनही मान्य झाले आहे (डीडब्ल्यू-१ चा पुरावा). पीडब्ल्यू-२

ने तयार केलेल्या छायाचित्रांमधूनही या परिसरात घडामोडी घडल्याचे दिसून येते.

27 येथे प्रश्न असा आहे की सध्याच्या अपीलांमध्ये संदर्भ न्यायालयाने २००० च्या एलएसी क्रमांक १८३ मधील निर्णयाचे पालन करणे योग्य होते का? ही जमीन ब्लू झोनमध्ये येते, असा निकाल उच्च न्यायालयाने दिला आहे, जो निकाल आम्ही रद्द बातल ठरवला आहे. याचिकाकर्त्याची जमीन मोरणा नदीच्या काठावर असताना सर्व्हे क्रमांक ५, ६ व ७ हे सर्व्हे क्रमांक १ च्या वर व अकोली बी.के.च्या गावठाणाच्या पलीकडे व मोरणा नदीच्या तीरापासून दूर आहेत. तसेच सर्व्हे क्रमांक ७/२ चे रूपांतर बिगरशेती वापरात करण्यात आल्याचे म्हटले आहे. सर्व्हे क्रमांक १ चे रूपांतर कधीही बिगरशेती जमिनीत झाले नाही आणि त्यामुळे १०.०५.१९९९ च्या एक्सएच.७१ विक्री कराराचा आधार घेता येणार नाही, असे न्यायालयाने म्हटले आहे. उच्च न्यायालयाने २५.०२.२००० रोजीच्या पत्राचा आधार घेतला ज्यात परिच्छेद मध्ये असे नमूद केले आहे की मौजा अकोलीचे सर्व्हे नंबर १

(सूट लँड) सर्व्हे नंबर ५/२, सर्व्हे नंबर ५/१, ७, ८ २, २५, ९/१-अ नो डेव्हलपमेंट झोनमध्ये येतात आणि त्यामुळे त्यांचे रूपांतर होऊ शकत नाही

या जमिनी महापालिका हद्दीत येत असल्या तरी बिगरशेती हेतूने. या निष्कर्षाला अपीलकर्त्याने लेखी निवेदनात सर्व्हे क्रमांक ५/१, ७ ८, ९/१-अ आणि २८ साठी अकृषी परवानगी देण्यात आल्याचे नमूद केले आहे. त्याचे प्रतिवादी-अधिकार् यांनी रूपांतर केलेले नाही.

28 आजूबाजूची जमीन अपीलकर्त्याच्या जमिनीत रूपांतरित करण्यात आली आहे आणि अपीलकर्त्याला नजूल शीट देण्यात आली आहे आणि आवश्यक शुल्क देखील भरले गेले आहे . बाजारमूल्य ठरवताना जमिनीच्या संभाव्यतेची आपल्याला खरोखरच काळजी असते, याखेरीज आपण या पैलूवर अधिक काही बोलत नाही. जलवाहिनीच्या निर्धारित हद्दीपासून १५ मीटरचा परिसर वगळता इतर जमीन नो कन्स्ट्रक्शन झोनमध्ये नसेल, तर तेवढेच बाजारमूल्य देता येण्याचे कारण नाही. या पार्श् वभूमीवर जमिनीची संभाव्यता व तिची

स्थिती लक्षात घेऊन जलवाहिनीच्या निर्धारित हद्दीपासून १५ मीटरपर्यंतच्या जमिनी वगळता प्रति चौरस फूट रु.१००/- देण्याचा आमचा मानस आहे. एकूण मापन क्षेत्राच्या ६८.३% साठी. एलएओने सर्व्हे क्रमांक ७ अकोली बीके क्रमांक १ मधील जमिनीला, म्हणजे अपीलकर्त्याच्या जमिनीला समान वागणूक दिली हे विसरता कामा नये. संदर्भ न्यायालयाने त्यांना @ १००/- रुपयेही ठोठावले. ही जमीन ब्लू झोनमध्ये असल्याच्या आधारे उच्च न्यायालयाने कारवाई करत संदर्भ न्यायालयाचा आदेश व निकाल रद्द बातल ठरवला.

29 जलवाहिनीच्या निर्धारित हद्दीच्या १५ मीटरच्या आत जमीन असल्यास व उर्वरित क्षेत्रफळाच्या ६८.३ टक्के क्षेत्रासाठी अपीलकर्त्याच्या सर्व्हे क्रमांक १ मधील उर्वरित जमिनीसाठी आम्ही रु.१००/- प्रति चौरस फूट हा दर देतो.

30 १०.०८.२००६ च्या २००० च्या एलएसी क्रमांक २०९ हा संदर्भ न्यायालयाचा आदेश आहे जो सी.ए. क्र. @ एसएलपी (सी) क्रमांक ६८१७ ऑफ २०२३ आणि सी.ए. @ २०२३ चा एसएलपी (सी)

क्रमांक २३२४ जे याच बाबींचा भाग आहेत. या संदर्भातील जमीन सर्व्हे क्रमांक ६, ७ व ६० असलेल्या अकोली खुर्द गावात आहे. येथे पुन्हा कलम ४ ची अधिसूचना ०३.०६.१९९९ रोजी जारी करण्यात आली. ०३.०३.१९८३ रोजी या जमिनींचे बिगरशेती वापरात रूपांतर करण्यात आले यात शंका नाही.

31 एलएसी क्रमांक २०९/२००२ मध्ये समाविष्ट भूखंड क्षेत्र ३३४१५.५० चौरस मीटर आहे आणि अर्जदार प्लॉट क्षेत्रासाठी दावा करीत होते आणि मोकळ्या जागा आणि रस्त्यांसाठी नुकसान भरपाईचा दावा करीत नव्हते. एलएसी क्रमांक २०९/२००२ मध्ये एलएओने हेक्टरी ७२,४०० रुपये दिले, परिणामी कलम १८ अन्वये संदर्भ देण्यात आला. ही जमीन सरकारकडे नाही, असे कोणतेही प्रकरण नाही

मोरणा नदीला लागून आहे. एलएसी क्रमांक २०९/२००२ मधील जमीन अनेक शैक्षणिक आणि इतर धार्मिक संस्थांजवळ होती. एलएसी क्रमांक २०९/२००२ मध्ये वाढ करण्याचा दावा एक्सएचवर

आधारित होता. ७८ दिनांक १० -११/५/१९९९ रोजी अकोली बी.के.चा भूखंड क्रमांक ५० सर्व्हे क्रमांक ७/२ @ १७५/- रुपये प्रति चौरस फूट विकला गेला. अकोली (बीके) आणि अकोली खुर्द ही जुळी गावे आहेत, असे एलएओ मान्य करतात. त्यात पडलेल्या जमिनी सारख्याच स्वरूपाच्या असल्याचीही नोंद आहे. मागील पुरस्काराच्या आधारे प्रति चौरस फूट रु.१००/- देण्यात आले. उच्च न्यायालयाने हा निर्णय कायम ठेवला. उदा. अकोला सर्व्हे क्रमांक ८ व सर्व्हे क्रमांक ५/१ मधील भूखंड क्रमांक ७५ चा १२.०२.२००९ चा विक्री करार ७५ होता. या विक्री करारातील किंमत १०० रुपये प्रति चौरस फूट होती. १५०० चौरस फूट क्षेत्रासाठी. हा दस्तऐवज आहे जो सीएनो. एक्सएच.४५ आहे. @ एसएलपी (सी) क्रमांक ६८२० ऑफ २०२३ आणि सी.ए. @ एसएलपी (सी) क्रमांक २७५३ ऑफ २०२३ आणि हा दस्तऐवज देखील वाढीचा एक आधार आहे. वर दिलेल्या या अपिलाच्या बॅचमधील आमच्या निष्कर्षानुसार, उच्च न्यायालयाने इतर विक्री करार फेटाळणे योग्य होते.

संबंधित कायदेशीर तत्त्वे:

32 मोबदला ठरविताना न्यायालय कलम ४ (१) (ओरिसा राज्य*विरुद्ध ब्रिजलाल मिश्रा व इतर(१९९५) ५ एससीसी २०३*)अन्वये प्रसिद्ध झालेल्या अधिसूचनेच्या तारखेपर्यंत अस्तित्वात असलेल्या जमिनीची संभाव्यता विचारात घेईल हे सर्वमान्य आहे

33 सरदारा सिंग व इतर विरुद्ध भूसंपादन कलेक्टर, इम्प्रूव्हमेंट ट्रस्ट, रूपनगर व इतर **(२०२०) १४ *एससीसी* ४८३ या खटल्यात न्यायालयाने** असे म्हटले आहे की, दिलेल्या तथ्ये आणि पुराव्यांमध्ये साम्य सिद्ध झाल्यास आजूबाजूच्या गावांमध्ये देण्यात येणाऱ्या नुकसान भरपाईच्या दरांकडे दुर्लक्ष करता येणार नाही. त्याचप्रमाणे ***ओमप्रकाश व इतर विरुद्ध हरियाणा राज्य* (२०१६) १३ एससीसी १९०** या खटल्यात न्यायालयाने असे म्हटले आहे की, संभाव्यतेत साम्य असेल तर शेजारच्या गावात देण्यात आलेल्या नुकसानभरपाईचा विचार केला जाऊ शकतो. [*विशेष भूसंपादनअधिकारी व्ही. करीगौडा आणि इतर* **(२०१०) ५ एससीसी ७०८ पहा**].कायद्याची ही निश्चित

स्थिती लक्षात घेता या निष्कर्षात ढवळाढवळ करण्याचा कोणताही आधार आम्हाला दिसत नाही.

34 जेव्हा व्यवहार हाताच्या लांबीवर व्यवहार करणार् या असंबंधित पक्षांमध्ये असेल आणि ज्या उदाहरणात व्यवहार उच्च मूल्याच्या संबंधित पक्षांमध्ये असेल, हे दोन्ही व्यापकपणे एकाच कालावधीच्या आसपास असतील अशा उदाहरणापैकी एक ची निवड केली जाते, तेव्हा विवेकबुद्धी ठरवेल आणि सामान्य ज्ञान आदेश देईल की आपण असंबंधित पक्षांमधील व्यवहारात निर्धारित केलेले मूल्य स्वीकारू. हाताच्या लांबीचा व्यवहार स्वीकारून १००/- रुपये प्रति चौरस फूट या रकमेचे बाजारमूल्य स्वीकारून १७५/- रुपये प्रति चौरस फूट हा दावा फेटाळून लावण्यास आमचा कल आहे.

35 इच्छूक खरेदीदाराच्या, इच्छूक विक्रेत्याच्या किमतीच्या आधारे बाजारमूल्य ठरवले जाते, हे सर्वमान्य आहे. ***पश्चिम बंगालचे प्रशासक जनरल विरुद्ध जिल्हाधिकारी, वाराणसी*** **(१९८८) २ *एससीसी* १५०** या खटल्यात असे म्हटले होते :

"८.शहरी वापराची क्षमता असलेल्या जमिनीच्या तुकड्याचे बाजारमूल्य निश्चित करणे ही एक गुंतागुंतीची प्रक्रिया आहे ज्यासाठी विविध आर्थिक निकषांचे संकलन आणि एकत्रीकरण आवश्यक आहे. कायद्याच्या कलम २३ च्या उद्देशाने मालमत्तेच्या तुकड्याचे बाजारमूल्य असे म्हटले आहे की ज्या किंमतीवर मालमत्ता इच्छूक विक्रेत्याकडून इच्छूक, परंतु फार चिंताग्रस्त नसलेल्या खरेदीदाराकडे हस्तांतरित होते, हाताच्या लांबीवर व्यवहार करते. एका लेखकाने म्हटल्याप्रमाणे बाजारमूल्याचे निर्धारण म्हणजे एखाद्या आर्थिक घटनेचा अंदाज म्हणजे काल्पनिक विक्रीचा किंमतपरिणाम, संभाव्यतेच्या दृष्टीने व्यक्त केला जातो. प्राथमिक अधिसूचनेच्या वेळी किंवा त्यासुमारास विक्रीच्या प्रामाणिक व्यवहारांतर्गत समान फायदे आणि संभाव्यता असलेल्या समान जमिनींसाठी मिळणाऱ्या किंमती हे बाजारमूल्याचे नेहमीचे, आणि खरोखरच सर्वोत्तम पुरावे आहेत. तत्सम जमीन विक्रीचे पुरावे उपलब्ध नसल्यास मूल्यांकनाच्या इतर पद्धतींचा अवलंब केला जातो.

36 या बाबतीत आपल्याकडे दोन उदाहरणे आहेत, एक दोन अपक्ष पक्षांमध्ये आणि दुसरी दोन संबंधित पक्षांमध्ये आणि दोन्ही व्यवहार फार से वेळेचे अंतर न ठेवता झाले आहेत.

37 जेथे थोड्या फार प्रमाणात जमिनीचा प्रश्न आहे, तेथे आता हे स्पष्ट झाले आहे की सर्व्हे क्रमांक १ मधील ज्या जमिनींमध्ये अद्याप परवानगी मिळालेली नाही, त्या जमिनी जलवाहिनीच्या निर्धारित हद्दीपासून १५ मीटरच्या आत येतात, त्या जमिनीदेखीलबांधकामासाठी वापरण्यास योग्य होत्या आणि म्हणूनच त्या जमिनी इमारतीसाठी वापरण्यास योग्य होत्या आणि म्हणूनच त्या प्रमाणेच मूल्य स्वीकारणे आवश्यक होते. दिनांक १२.२/.१९९९ @ रु. १००/- प्रति चौरस फूट विक्री कराराचे प्रकरण रास्त आहे. हे क्षेत्र ७९४८ चौरस मीटर क्षेत्रफळाचे असल्याचे पुरावे रेकॉर्डवर आहेत. आणि ४३ भूखंड होते. तसेच त्यांनी दिलेल्या पुराव्यांमध्येच रस्ते बांधण्यात आल्याचे दिसून येते. अधिग्रहित संस्थेच्या पुराव्यांमध्ये हे वादग्रस्त असले तरी पुराव्यांमध्ये

त्यांच्या नेतृत्वाखाली जमीन शेतीच्या वापराची, पडीक आहे आणि विकास होत नाही. सीमांकन भूखंड नव्हते, हे स्पष्टपणे नाकारले जात नाही. हे देखील खरे आहे की संपादनाच्या तारखेस अकृषी परवानगी नव्हती जरी अपीलकर्त्याचे प्रकरण असे आहे की त्याने पूर्वतयारी केली होती आणि शुल्क जमा केले होते.

38 ***पश्चिम बंगालचे प्रशासक जनरल (सुप्रा)***यांनी छोट्या भूखंडांसाठी मिळणाऱ्या किमतीच्या आधारे मोठ्या भूखंडाचे मूल्यमापन करण्याच्या पैलूशी संबंधित प्रकरणात खालीलप्रमाणे निकाल दिला:

"१२.छोट्या भूखंडांसाठी मिळणाऱ्या किमती मोठ्या भूखंडांच्या मूल्यमापनासाठी सुरक्षित आधार बनवू शकत नाहीत, कारण या दोन्ही तुलनात्मक मालमत्ता नाहीत. (पाहा) *लखीमपूरचे जिल्हाधिकारी* व्ही. *बी.सी.* दत्ता[(१९७२) ४ एससीसी २३६]; *मिर्झा नौशेरवान खान वि. जिल्हाधिकारी (भूसंपादन), हैदराबाद*[(१९७५) १ एससीसी २३८]; *पद्मा उप्पल वि. पंजाब राज्य*[(१९७७) १ एससीसी ३३०]; *श्रीमती*

कौशल्या देवी बोगरा वि. भूसंपादन अधिकारी, औरंगाबाद[(१९८४) २ एससीसी ३२४] छोट्या, विकसित भूखंडांच्या विक्रीच्या बाजारमूल्याचा पुरावा मोठ्या प्रमाणात जमिनीचे मूल्यमापन करताना सुरक्षित मार्गदर्शक ठरत नाही, हे तत्त्व त्याच्या योग्य परिप्रेक्ष्यात समजून घेतले पाहिजे. लहान विकसित भूखंडांसाठी मिळणाऱ्या किमती चा थेट मोठ्या प्रमाणात मूल्यमापन करताना अवलंब करता येणार नाही, असे या तत्त्वात नमूद करण्यात आले आहे. तथापि, जर असे दर्शविले गेले की मोठ्या प्रमाणात मूल्यवान आहे हे मान्य केले जात नाही आणि ते बांधकामासाठी वापरण्यासाठी योग्य आहे; त्या जमिनीवर उभारता येणारी बांधकामे ही चांगली विक्री ची कल्पना असेल आणि काल्पनिक मांडणीच्या पद्धतीच्या आधारे मूल्यमापन योग्य रीतीने अवलंबले जाऊ शकते, तर अशा छोट्या, निर्धारित स्थळांचे मूल्यमापन करताना अधिसूचनेच्या वेळी किंवा त्या सुमारास परिसरातील तुलनेने लहान जागा विकून दर्शविलेले मूल्यमापन समर्पक ठरेल. अशा परिस्थितीत रस्ते व इतर नागरी सुविधांच्या उभारणीसाठी

लागणाऱ्या जमिनीच्या मर्यादेसाठी आवश्यक कपात; रस्ते, गटारे, गटारे, पाणी व वीजवाहिन्या टाकून जागेच्या विकासाचा खर्च आणि किंमत वसुली लांबणीवर टाकण्याच्या कालावधीतील खर्चावरील व्याज; उपक्रमावर होणारा नफा वगैरे कमावायचा आहे....."

अपीलकर्ता नुकसान भरपाई @ ५०० रुपये प्रति चौरस फूट असा दावा करीत होता आणि ते सिद्ध करण्यासाठी मूल्यमापकाची तपासणी केली जी संदर्भ न्यायालय देण्यास इच्छुक नव्हती आणि आम्ही त्या संदर्भात संदर्भ न्यायालयाशी सहमत आहोत . दावेदाराच्या म्हणण्यानुसार, रस्ते आणि मोकळ्या जागेने व्यापलेल्या क्षेत्राशी संबंधित असलेल्या ३२% (अंदाजे) जमिनीसाठी आम्ही कोणतीही रक्कम देत नाही. आम्ही कोणतीही नुकसान भरपाई किंवा नुकसान भरपाई देण्यास तयार नाही. शिवाय त्या कारणास्तवही ६८.३% (अंदाजे) जमिनीसाठी निश्चित केलेल्या @ १०० रुपये प्रति चौरस फूट बाजारमूल्यातून कोणतीही कपात करण्यास आमचा कल नाही. ही जमीन बांधकामासाठी वापरण्यासाठी योग्य असल्याचे पुरावे

आमच्याकडे आहेत. या प्रकरणातील विशेष वस्तुस्थिती आणि परिस्थिती पाहता जमिनीची व्याप्ती आणि विकासासाठी येणारा खर्च यावर आधारित कोणतीही वजावट आदेश देण्यास आमचा कल नाही. एलएओने या पुरस्कारात अपीलकर्त्याची जमीन आणि सर्व्हे क्रमांक ७/२ (एलएसी क्रमांक १८३/२००० चा विषय) मधील जमीन समान मानली आणि संदर्भ न्यायालयानेही त्यांना समान वागणूक दिली.

39 अशा वेळी हे संपादन पूरसंरक्षक भिंत बांधण्यासाठी असल्याने तेथे काही विकास किंवा त्याचा खर्च होण्याचा प्रश्नच उद्भवत नाही. विकास शुल्क ठरविताना जमीन कोणत्या हेतूने संपादित केली जाते, याचा विचार होणे आवश्यक आहे, हे सर्वमान्य आहे.

40 ***हिम्मत सिंग आणि ओआरएस विरुद्ध मध्य प्रदेश राज्य आणि एएनआर.*** **(२०१३) १६ *एससीसी* ३९२**, हे न्यायालय, खालीलप्रमाणे असलेल्या रेल्वे मार्गाच्या संपादनाच्या संदर्भात विकास शुल्क वजावटीच्या मुद्द्याशी संबंधित आहे:

"३३.अपीलकर्त्यांनी सादर केलेल्या विक्री कराराच्या आधारे निश्चित केलेल्या बाजारमूल्यातून विकास/विकास शुल्काच्या खर्चापोटी वजावट करताना संदर्भ न्यायालय व उच्च न्यायालयाने अवलंबलेला दृष्टिकोन स्पष्टपणे चुकीचा होता. रेल्वे मार्ग टाकण्यासाठी संदर्भ न्यायालयाने आखून दिलेला विकास म्हणजे रस्ते, गटारे, मलनिस्सारण वाहिन्या, उद्याने, वीजवाहिन्या आदी कामे करणे किंवा अन्य कोणतीही विकासकामे करणे आवश्यक आहे, असेही प्रतिवादींनी सुचवले नव्हते. त्यामुळे संदर्भ न्यायालयाने केलेली आणि उच्च न्यायालयाने दोन वेगवेगळ्या शीर्षकाखाली मंजूर केलेली २५ टक्के वजावट कायदेशीरदृष्ट्या अयोग्य आहे.

41 ***जिथे*** रस्ते, गटारे, गटारवाहिन्या, उद्याने इत्यादी कोणत्याही विकासाची कल्पना नाही आणि गरज आहे ती केवळ पूर नियंत्रण भिंत बांधण्याची, विकास शुल्क कापण्याचा प्रश्नच उद्भवत नाही. [***नेल्सन फर्नांडिस विरुद्ध भूसंपादन अधिकारी***(२००७) ९ ***एससीसी*** ४४७ पहा].

42 ब्लू झोनचा परिणाम दाखवण्यासाठी व्हीआयडीसीने काही परिपत्रकांचा आधार घेतला आहे. हद्दीपासून १५ मीटरपर्यंत कोणतेही बांधकाम क्षेत्र मर्यादित नसल्याचे निदर्शनास आल्याने या परिपत्रकांमध्ये राज्याचा मुद्दा पुढे जात नाही. महाराष्ट्र शासनाच्या प्रतिज्ञापत्रात स्पष्टपणे नमूद करण्यात आले आहे की, संबंधित काळात महाराष्ट्रातील ब व क वर्ग नगरपरिषदांसाठी प्रमाणित इमारत उपविधी व विकास नियंत्रण नियमावली लागू करण्यात आली होती, जी ०२.०४.१९७४ च्या शासन निर्णयाद्वारे महापालिका हद्दीबाहेरील भागांनाही लागू करण्यात आली होती. राज्य ने आपल्या प्रतिज्ञापत्रात कोणत्याही लागू परिपत्रकाचा उल्लेख केलेला नाही.

43 १२५९३७.८ चौरस फुटांच्या एकूण क्षेत्रफळापैकी ८४४८१ चौरस फुटांसाठी @ ५००/- रुपये प्रति चौरस फूट म्हणजे एकूण क्षेत्रफळाच्या ६८.३ टक्के (अंदाजे) असा दावा याचिकाकर्त्याने केला होता. उर्वरित क्षेत्रफळ ४१४०४ चौरस फूट म्हणजे अंदाजे ३२ टक्के म्हणजे रस्ते आणि मोकळ्या जागेने व्यापलेले क्षेत्र . रस्ते

बनविण्यासाठी त्यांनी २५ लाख रुपयांची मागणी केली होती आणि ५० लाख रुपयांच्या नुकसानभरपाईची मागणीही केली होती.

44 आमच्या निर्णयानुसार, जलवाहिनीच्या निर्धारित हद्दीपासून १५ मीटरच्या आत येणारे जमीन क्षेत्र वगळून, उर्वरित क्षेत्राच्या ६८.३% (अंदाजे) क्षेत्रासाठी अपीलकर्त्याला रु.१००/- प्रति चौरस फूट मिळण्याचा हक्क असेल . नो कन्स्ट्रक्शन झोनमध्ये येणाऱ्या जमिनींसाठी प्रमाणित इमारत उपविधीनुसार विशेष भूसंपादन अधिकाऱ्याने ठरवून दिलेल्या दराने मोबदला देण्यात येणार आहे. संबंधित जमिनीचे बाजारमूल्य आणि इतर वैधानिक लाभांचा विचार करता, संदर्भ न्यायालयाचा निर्णय एका दुरुस्तीच्या अधीन राहून कार्यरत राहील. कलम ४ ची अधिसूचना जारी होण्यापूर्वी १५.११.१९९८ रोजी या प्रकरणातील जमिनीचा ताबा घेण्यात आला होता. आज या बॅचमध्ये आम्ही निर्णय घेतलेल्या दुसर्या अपिलात, आम्ही अपीलकर्त्याला पुरस्काराच्या तारखेपासून दिनांक १५.११.१९९८ ते ०४.०८.२०००याकालावधीसाठी प्रदान केलेल्या रकमेच्या ८%

दराने भाडे भरपाईस पात्र ठरविले आहे. ही बाब लक्षात घेता संदर्भ न्यायालयाच्या कामकाजाच्या आदेशातील निर्देश क्रमांक ५ मध्ये बदल करणे आवश्यक आहे. हे निर्देश कलम २८ अन्वये होते

कृती करा. दिनांक ०४.०८.२००० पर्यंतच्या भाड्याच्या उत्पन्नाचा हक्क लक्षात घेता, अपीलकर्त्याला ०४.०.८२००० पासून एक वर्षाच्या कालावधीसाठी वाढीव रकमेवर ९ % दराने आणि त्यानंतरच्या कालावधीसाठी १५% दराने न्यायालयात रक्कम देईपर्यंत व्याज मिळेल. जर रक्कम आधीच जमा झाली असेल तर पुढे काही करण्याची गरज नाही. तसे न केल्यास राज्य तूट भरून काढू शकते.

45 वरील आमच्या निष्कर्षांच्या अनुषंगाने २०१३ च्या दिवाणी अपील क्रमांक ६७७६-६७७७ ला अंशतः परवानगी आहे. २००८ च्या प्रथम अपील क्रमांक १२१० आणि २००९ च्या प्रथम अपील क्रमांक ६ मधील १७.०६.२०१३ रोजीचा आक्षेपार्ह निकाल रद्द बातल आहे आणि आमच्या सध्याच्या निर्णयाने तो बदलला जाईल. खर्चाचा आदेश नाही.

२. २०१८ च्या एसएलपी (सी) क्रमांक २१६११ मधून उद्भवलेले दिवाणी अपील

(काझी अकिलोद्दीन सुजाउद्दीन विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि ओर्स))

७४ . सुट्टी मंजूर आहे.

75 या प्रकरणात वस्तुस्थिती २०१३ च्या दिवाणी अपील क्रमांक ६७७६-६७७७ सारखीच आहे. १५,११.१९९८ (जेव्हा अपीलकर्त्याच्या जमिनीचा ताबा घेण्यात आला होता) ते ०४.०८.२००० (जेव्हा भूसंपादन अधिकाऱ्याने हा पुरस्कार मंजूर केला होता) या कालावधीतील भाडे मोबदला देण्याविषयी प्रश्न आहे . संदर्भ न्यायालयाने ०२.०८.२००८ रोजी नुकसान भरपाईत वाढ केल्यानंतर, अपीलकर्ता आणि राज्य ाने उच्च न्यायालयात अपील आणि क्रॉस अपील दाखल केले, जसे की अपीलकर्त्याने २००८ चे पहिले अपील क्रमांक १२१० आणि राज्याने २००९ चे पहिले अपील क्रमांक ६. उच्च न्यायालयात अपील प्रलंबित असताना, अपीलकर्त्याने संदर्भ न्यायालयाने दिनांक ०२.०८.२००८ च्या आदेशाद्वारे दिलेल्या वाढीव

मोबदल्याच्या आधारे भाडे भरपाई देण्यासाठी येथील तिसरे प्रतिवादी, विशेष भूसंपादन अधिकारी यांच्याकडे अर्ज केला. कोणतेही उत्तर न मिळाल्याने अपीलकर्त्याने उच्च न्यायालयात २००९ ची रिट याचिका क्रमांक २७६३ दाखल केली. त्या रिट याचिकेचा निपटारा सहाय्यक सरकारी वकिलाचा जबाब नोंदवून घेण्यात आला की अपीलकर्त्याच्या अर्जावर लवकरात लवकर गुणवत्तेच्या आधारे निर्णय घेतला जाईल.

75 त्यानंतर दिनांक ०५.१०.२००६ रोजी संदर्भ न्यायालयाच्या आदेशाला उच्च न्यायालयात आव्हान देत असल्याचे कारण देत अर्ज फेटाळण्यात आला.

76 नाराज होऊन अपीलकर्त्याने २०१० ची रिट याचिका क्रमांक ३८८३ दाखल केली. दिनांक १५.०९.२०११ च्या निर्णयाद्वारे २०१० च्या रिट याचिका क्रमांक ३८८३ मध्ये संदर्भ न्यायालयाने दिलेल्या निर्देशानुसार वाढीव भाडे भरपाई @ ८ टक्के वाढीव भाडे भरपाई @ ८ टक्के उच्च न्यायालयात जमा करण्याचे निर्देश देण्यात आले. तसेच अपीलकर्त्याला सुरक्षा व उर्वरित रक्कम मुदत ठेवीत ठेवून अर्धी रक्कम

काढता येईल, असे निर्देश दिले. १५.११.१९९८ ते पुरस्कार ाच्या तारखेपर्यंत म्हणजे ०४.०८.२००० या कालावधीसाठी ८% मोजणी करण्यात आली हे निर्विवाद आहे.

77 १५.११.१९९८ (आगाऊ ताबा घेण्याची तारीख) ते ०४.०८.२००० (पुरस्काराची तारीख) पर्यंत भाडे भरपाईचा हक्क ठरविणाऱ्या १५.०९.२०११ च्या आदेशाला राज्य सरकारने आव्हान दिले नाही. २०१० च्या रिट पिटीशन ३८८३ मधील १५.०९.२०११ च्या निकालाने व्यथित झालेल्या अपीलकर्त्याने २०१३ चे दिवाणी अपील क्रमांक ५०८४ या न्यायालयासमोर दाखल केले जे ३ जुलै २०१३ रोजी निकाली काढण्यात आले आणि असे निर्देश दिले की नुकसानभरपाई वाढविल्यास अपीलकर्ता वाढीव रकमेनुसार भाडे भरपाईसाठी पात्र असेल. संदर्भ न्यायालयाने दिलेल्या रकमेच्या ८ टक्के भाडे भरपाई @ अपिलीय न्यायालयात जमा करण्याचे आणि अपीलकर्त्याला केवळ अर्धी रक्कम काढण्याची मुभा देण्याच्या उच्च न्यायालयाच्या आदेशात हस्तक्षेप केला नाही. संदर्भ न्यायालयाचा आदेश कायम राहिल्यास

किंवा अपिलीय न्यायालयाने नुकसानभरपाईत आणखी वाढ केल्यास अपीलकर्त्याला प्रमाणिक उच्च भाडे भरपाईचा दावा करण्याचे स्वातंत्र्य देखील राखून ठेवण्यात आले होते. त्यामुळे अपीलकर्त्याचे अपील फेटाळण्यात आले.

78 विशेष म्हणजे या न्यायालयाने २०१३ च्या दिवाणी अपील क्रमांक ५०८४ मध्ये ३ जुलै २०१३ रोजी [*काझी अकिलोद्दीन सुजाउद्दीन विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर*]वर नमूद केलेल्या निर्णयाद्वारे.(२०१३) १४ एससीसी ८ ***मध्ये नमूद*** करण्यात आले आहे की, राज्याने कोणतेही अपील न केल्यामुळे, उच्च न्यायालयाने २०१० च्या रिट याचिका ३८८३ मध्ये जारी केलेल्या परमादेशमालेत अडथळा आणण्याची कोणतीही संधी नव्हती, कारण १५.११.१९९८ ते ०४.०८.२००० या कालावधीसाठी भाडे भरपाईचा हक्क निश्चित केला होता. म्हणूनच, या कार्यवाहीत अपीलकर्त्याला ज्या कालावधीसाठी भाडे नुकसान भरपाई मिळण्याचा अधिकार होता त्या कालावधीला राज्य आव्हान देऊ शकत नाही. भाडे मोबदला व कालावधी दिनांक

०२.०५.१९६१, ०१.१२.१९७२, ०२.०४.१९७९ व २४.०३.१९९८ रोजीच्या शासन निर्णयांवर आधारित होता.

79 त्यामुळे २०१३ च्या दिवाणी अपील क्रमांक ६७७६-६७७७ मध्ये आज आम्ही ठरविलेल्या रकमेच्या ८% रकमेच्या आधारे १५.११.१९९८ ते ०४.०८.२००० या कालावधीतील भाडे भरपाईसाठी अपीलकर्ता पात्र आहे. दिवाणी अपील वरील अटींमध्ये मंजूर आहे आणि १०.०७.२०१८ च्या २०१८ च्या रिट याचिका क्रमांक ४०६२ मधील आक्षेपार्ह निकाल सध्याच्या निकालाने बदलला आहे. खर्चाचा आदेश नाही.

अ. २०२२ **च्या एसएलपी (सी) क्रमांक** ६४९० **(एसएयू) मधून उद्भवणारे दिवाणी अपील. द्वारकाबाई वि. महाराष्ट्र राज्य व अ.**

80 सोडा.

81 सध्याचे अपील मुंबई, नागपूर खंडपीठ, नागपूर येथील उच्च न्यायालयाने १८.०२.२०२१ रोजी २०१६ च्या प्रथम अपील क्रमांक ८९६ मध्ये दिलेल्या निकालावरून उद्भवले आहे. वस्तुस्थिती पुढीलप्रमाणे

आहे. या अधिनियमांतर्गत कलम ४ (१) अधिसूचना दिनांक ११.०३.१९९९ रोजी प्रसिद्ध करण्यात आली. अकोला शहरासाठी पूर संरक्षण भिंत बांधण्यासाठी प्रतिवादींनी हिंगणा म्हैसपूर, ता.व जिल्हा अकोला (महाराष्ट्र) येथील शेतगट क्रमांक ४/२ मधील ०.८६ हेक्टर म्हणजेच २ एकर ६ गुंठे जमीन संपादित करण्याची मागणी केली होती. त्यानंतर दिनांक २२.०६.२००० रोजी हेक्टरी एकूण ५६,५८८/- रुपये नुकसान भरपाई देण्याचा पुरस्कार मंजूर करण्यात आला. कायद्याच्या कलम १८ अन्वये करण्यात आलेल्या संदर्भावर अपीलकर्त्याने अधिक नुकसान भरपाईचा दावा केला. अपीलकर्त्याच्या बाजूने चार साक्षीदार तपासण्यात आले. अपीलकर्त्याने स्वतःला पीडब्ल्यू -१ म्हणून तपासले. आजूबाजूचा परिसर पूर्णपणे बिगरशेती व विकसित असल्याचे दाखवण्यासाठी त्यांनी नकाशा तयार केला होता. विक्री कराराच्या तीन प्रमाणित प्रती, त्यापैकी एक अधिसूचनेनंतरचा दस्तऐवज देखील सादर करण्यात आला. अकोला बुजुर्गयेथील सर्व्हे क्रमांक ७/१ व ७/२ मध्ये विकल्या गेलेल्या भूखंडांची यादीही तयार

करण्यात आली. रामकृष्ण विवेकानंद विक्री केंद्र, मराठा सेवा संघ, व्यंकटेश रेस्टॉरंट, कृषी उत्पन्न बाजार समिती आदींना लागून असलेल्या विकसित भागात ही जमीन असल्याचा युक्तिवाद याचिकाकर्त्याने केला. आश्चर्याची बाब म्हणजे, राज्याने अपीलकर्त्याची कोणतीही उलटतपासणी केली नाही.

82 सुधाकर नामदेवराव अंबुस्कर (पीडब्ल्यू-३) आणि भगवान शामराव थिटे (पीडब्ल्यू-४) या गावातील दोन तलाठी ंची तपासणी करण्यात आली. पीडब्ल्यू-३ ने हिंगणा म्हैसपूरचे रेखाचित्र चिन्हांकित करून जागेच्या उत्तरेला गाडीट्रॅक आहे आणि कार्ट ट्रॅकच्या दक्षिणेला अकोली गावाची हद्द आहे हे सिद्ध केले. उलटतपासणीत सर्व्हे क्रमांक ४ नदीला लागून असून केवळ पाण्याचा उपसा होण्याची शक्यता असल्याने ते बिगरशेतीसाठी उपयुक्त नसल्याचे त्यांनी सांगितले. याच परिणामासाठी पीडब्ल्यू -४ चे पुरावे आहेत.

83 प्रतिवादींनी कोणताही पुरावा जोडला नाही. संदर्भ न्यायालयाने प्रति चौरस फूट १००/- रुपये दिले. संदर्भ न्यायालयाच्या आदेशाचे परिच्छेद ९, १० व ११ खालीलप्रमाणे आहेत.

९. अधिग्रहित जमिनीच्या भौतिक परिस्थितीचे समर्थन पी.डब्ल्यू.क्र.३ आणि ४ च्या तोंडी पुराव्यांद्वारे केले जाते, जे तलाठी आहेत आणि संबंधित जमिनीच्या भागाशी संबंधित आहेत. या दोन्ही साक्षीदारांनी संपादित केलेल्या जमिनीच्या भागाचा परिसर सिद्ध केला आहे. पी.डब्ल्यू.क्र.३ व ४ चे तोंडी पुरावे केवळ याचिकाकर्त्याने मांडलेल्या जमिनीच्या परिसराला समर्थन देत नाहीत, तर रेकॉर्डवर उपलब्ध असलेल्या ब्ल्यू-प्रिंट नकाशाला आणि इतर नकाशांनाही समर्थन देतात, जे महसूल अधिकाऱ्यांकडूनच काढले जातात. रेकॉर्डवर दोन नकाशे दाखल आहेत. एक अकोली के.डी.चा तर दुसरा हिंगणा म्हैसपूरचा आहे. अधिसूचनेच्या वेळेपूर्वी या दोन्ही जमिनी निवासी कारणांसाठी उपलब्ध आणि मिळण्यायोग्य असल्याचे दिसते .

प्रतिवादीने त्यांच्या लेखी निवेदनात उपस्थित केलेल्या जमिनीच्या जमिनीच्या भौतिक स्थितीबद्दल कोणतेही खंडनिय पुरावे नाहीत.

10 याचिकाकर्त्याच्या खटल्याच्या समर्थनार्थ विक्री -दस्तऐवज, नकाशे, तोंडी पुराव्यांच्या आधारे हे प्रथमदर्शनी सिद्ध झाले आहे की, अकोली केडी आणि हिंगणा म्हैसपूर च्या लँड झोनचा रहिवासी क्षेत्राशी संबंध आहे आणि त्यामुळे बाजारमूल्यात मोठ्या प्रमाणात वाढ होण्याची शक्यता आहे, तीही अधिसूचनेच्या वेळेपासून.

11 . रेकॉर्डवरील साहित्य आणि खटल्याला समर्थन देणारे तोंडी पुरावे यांच्या आधारे नुकसान भरपाई वाढविण्याची याचिकाकर्त्याची बाजू भक्कम असल्याचे दिसते. एवढेच नव्हे तर याचिकाकर्त्याने दिनांक १५/०१/२००५ रोजी एल.ए.सी.क्र.१८३/२००० मध्ये दिलेल्या संबंधित निर्णयाचे समर्थन केले आहे. प्रमाणित प्रत रेकॉर्डवर आहे, ज्यावरून संबंधित जमिनीच्या बाजारमूल्यानुसार प्रचलित दर रु.१००/- प्रति चौरस फूट असल्याचे स्पष्टपणे दिसून येते. हा दर स्थिर ठेवता येणार नाही. सध्याच्या परिस्थितीत बाजारमूल्यात वाढ होणे गरजेचे आहे. ही

वस्तुस्थिती लक्षात घेऊन याचिकाकर्त्याने आपल्या युक्तिवादात कोणतीही दुरुस्ती केली नाही. युक्तिवादाच्या टप्प्यावर पान क्रमांक ८ वरील लेखी युक्तिवाद एक्स.एच.४८ द्वारे १००/- रुपये दराने वाढीव नुकसान भरपाईचा दावा केला, ज्यामुळे मला न्याय्य आणि नैसर्गिक वाटले आणि बाजार मूल्यांकनाबद्दल सर्व पार्श्वभूमीसह समर्थन केले गेले.

इतर वैधानिक लाभही देण्यात आले.

84 संदर्भ न्यायालयाच्या आदेशाने व्यथित झालेल्या राज्य सरकारने उच्च न्यायालयात २०१६ च्या प्रथम अपील क्रमांक ८९६ ला प्राधान्य दिले. एलएसी क्रमांक १८३/२००० वरील संदर्भ न्यायालयाने दिलेला विश्वास योग्य नाही, कारण या एलएसी क्रमांक १८३/२००० मधील निर्णय उच्च न्यायालयात अपील प्रलंबित आहे; एलएसी क्रमांक १८३/२००० चा विषय असलेली जमीन वेगळ्या गावात होती आणि ती जमीन समान स्वरूपाची नव्हती; एलएसी क्रमांक १८३/२००० मधील निकालाचा हाताशी असलेल्या खटल्याला लागू होण्याचा विचार न

करता यांत्रिकरित्या त्यावर विश्वास ठेवला गेला आहे; विक्री दस्तऐवज लहान बिगरशेती भूखंडांशी संबंधित होते ज्यांची बांधकाम क्षमता होती आणि तुलनात्मक उदाहरणे नाहीत. एलएसी क्रमांक १४०/२००० (२०१३ च्या दिवाणी अपील क्रमांक ६७७६-६७७७ मधील अपीलाचा विषय) पासून उद्भवलेल्या २००८ च्या दुसर्या प्रथम अपील क्रमांक १२१० मध्ये राज्याचे अपील मंजूर करण्यात आले आणि १००/- रुपये प्रति चौरस फूट निश्चित केलेली नुकसानभरपाई रद्द करण्यात आली आणि भूसंपादन अधिकाऱ्याने ५.३०/- रुपये प्रति चौरस फूट निश्चित केलेली नुकसान भरपाई पूर्ववत करण्यात आली.

85 ही जमीन हिंगणा म्हैसपूर येथे असली तरी हे गाव अकोली (बीके) गावापासून केवळ बैलगाडीने वेगळे करण्यात आले आहे, असा युक्तिवाद याचिकाकर्त्याचे वकील निशांत कातनेश्वरकर यांनी केला. अधिग्रहित जमिनीत आणि आजूबाजूला नागरी सुविधा उपलब्ध होत्या; की जमिनीत बांधकाम क्षमता होती; एलएसी क्र.१८३/२००० मधील निकाल हा एकमेव आधार नव्हता आणि ०४.०५.१९९९

(उदा.४०), ११.०६.१९९८ (उदा.४१) आणि १५.०७.१९९८ (उदा.४२) च्या विक्री दस्तऐवजांचा आधार घेण्यात आला ज्यावरून असे दिसून आले की त्याच परिसरात असलेली जमीन @ ११०/- रुपये प्रति चौरस फूट, ६०/- रुपये प्रति चौरस फूट, रु. ही जमीन नदीकाठी असून पुराचा धोका असल्याचे कोणतेही पुरावे नाहीत, असेही सांगण्यात आले. तसेच २००८ च्या प्रथम अपील क्रमांक १२१० (२०१३ च्या दिवाणी अपील क्रमांक ६७७६-६७७७ मधील विषय) मधील निकालाला अंतिम स्वरूप प्राप्त झालेले नाही, असेही नमूद करण्यात आले.

86 संदर्भ न्यायालयाच्या निर्णयाचा एकमेव आधार एलएसी क्रमांक १८३/२००० मधील आदेश असल्याप्रमाणे उच्च न्यायालयाने आपल्या आदेशात पुढे सरसावले. परिच्छेद ८ च्या वाचनातून हे स्पष्ट होते

या आदेशात म्हटले आहे की, "*संदर्भ न्यायालयाने एलएसी क्रमांक १८३/२००० मधील निकालाच्या आधारे अधिग्रहित जमिनीचा*

बाजारदर निश्चित केला आहे."हे पूर्णपणे अचूक विधान असू शकत नाही कारण वर काढलेल्या संदर्भ न्यायालयाच्या निर्णयाच्या भागांचे काळजीपूर्वक अवलोकन केल्यास असे दिसून येते की एलएसी क्रमांक १८३/२००० मधील आदेश हा एक अतिरिक्त घटक होता. एलएसी क्रमांक १८३/२००० मधील जमीन सर्व्हे नंबर ७/२ या छोट्या भूखंडाची आहे, ज्याचे १९८२ मध्ये बिगरशेती वापरात रूपांतर करण्यात आले होते, असे उच्च न्यायालयाने म्हटले आहे. सध्याच्या भूखंडाप्रमाणे एलएसी क्रमांक १८३/२००० मधील विषय असलेली जमीन नदीकिनारी नसल्याचेही निदर्शनास आले. ०४.०५.१९९९ (एक्स.एच.४०) चा विक्री करार हा अधिसूचनेनंतरचा व्यवहार असल्याचे उच्च न्यायालयाच्या निदर्शनास आले. ११.०६.१९९८ (उदा.४१) व १५.०७.१९९८ (उदा.४२) च्या विक्री दस्तऐवजाचा विचार करता उच्च न्यायालयाने अकोली (खुर्द) गावातील सर्व्हे क्रमांक ६, ७ व ६० मधून कोरलेल्या भूखंड क्रमांक ११७, १६२ व १२ चे अनुक्रमे ११७, १६२ व १२ क्रमांकाचे असून त्याचे सन १९८२ मध्ये

बिगरशेती जमिनीत रूपांतर करण्यात आले होते. त्यानंतर उच्च न्यायालयाने पुढीलप्रमाणे निकाल दिला.

११. प्रतिवादीने एक्सएच.४० येथे ०४/०५/१९९९ च्या विक्री-दस्तऐवजाचा आधार घेतला होता, जो अधिसूचनेनंतरचा व्यवहार आहे. ११/०६/१९९८ रोजीचे एक्स.एच.४१ व १५/०७/१९९८ रोजी एक्सएच येथे वरील विक्री-दस्त तसेच विक्री-करार. अकोली (खुर्द) गावातील सर्व्हे क्रमांक ६, ७ व ६० मधून कोरलेल्या भूखंड क्र.११७, १६२ व १२ चे अनुक्रमे ४२ हे भूखंड असून त्याचे सन १९८२ मध्ये बिगरशेती जमिनीत रूपांतर करण्यात आले. हे विक्री-दस्त भूखंड ५० ते ६० रुपये प्रति चौरस फूट दराने विकले जात होते. हिंगणा गावापासून वेगळे असलेल्या अकोली खुर्द या गावात बैलगाडी ट्रॅकने हे विक्री-दस्त भूखंड आहेत, यात वाद नाही. हे विक्री-दस्त भूखंड आकाराने लहान होते आणि बांधकामासाठी योग्य होते. शिवाय हे विक्री-दस्त भूखंड नदीकाठापासून दूर असल्याने पावसाळ्यात किंवा पुराच्या वेळी पाण्याखाली जाण्याचा धोका नव्हता.

12. विक्री कराराच्या जमिनीच्या तुलनेत अधिग्रहीत केलेली जमीन नदीकाठी मोठ्या प्रमाणात शेतजमीन असून पावसाळ्यात पाणी तुंबण्याची शक्यता असल्याने बांधकामासाठी योग्य नाही. या विसंगतींमुळे अधिग्रहित जमिनीला विक्री-कराराच्या जमिनीएवढी किंमत मिळाली नसती. अधिग्रहित जमिनीकडे असलेल्या वरील नुकसानकारक घटकांना योग्य वजावट ची आवश्यकता असेल.

13. वरील विक्री-दस्त भूखंड सन १९९८ मध्ये ५०-६० रुपये प्रति चौरस फूट दराने विकले गेले. कलम ४ अन्वये अधिसूचना १९९९ सालची असल्याने व जमिनीच्या किमतीत वार्षिक १० टक्के वाढ करण्याचा विचार करता या विकसित भूखंडांचा दर रु.६०/- प्रति चौरस फूट मानता येईल. विकास शुल्कापोटी ३० टक्के, क्षेत्रफळातील फरकापोटी ३० टक्के आणि विक्री-करारजमिनीच्या तुलनेत संपादित जमिनीचे नुकसानकारक स्थान लक्षात घेता १५ टक्के रक्कम वजा केल्यास त्याची किंमत प्रति चौरस फूट रु.१५/- इतकी होते.

त्यामुळे मोबदला १५ रुपये प्रति चौरस फूट निश्चित करण्यात आला. उच्च न्यायालयाने विकास शुल्कापोटी ३० टक्के कपात तर केलीच, पण क्षेत्रफळाच्या फरकापोटी ३० टक्के आणि नुकसानकारक जागा लक्षात घेऊन १५ टक्के कपात केली.

87 आमच्या लक्षात आले आहे की राज्य या प्रकरणात अपीलात नाही आणि आधार मूल्य निश्चित करण्यासाठी एक्सएच.४१ दिनांक ११.०६.१९९८ आणि एक्सएच.४२ दिनांक १५.०७.१९९८ च्या अंमलबजावणीबद्दल कोणताही वाद नाही. आम्ही हे देखील लक्षात घेतो की अपीलकर्त्याचे स्वतःचे साक्षीदार पीडब्ल्यू ३ आणि ४ यांनी उलटतपासणीत साक्ष दिली की जमीन बिगरशेती वापरासाठी वापरली जाऊ शकत नाही. अपीलकर्त्याने त्यांची फेरतपासणी केली नाही.

88 प्रति चौरस फूट ६०/- रुपये निश्चित करून क्षेत्रफळाच्या फरकापोटी ३० टक्के रक्कम लागू करण्याच्या उच्च न्यायालयाच्या निर्णयाला आमचा दोष नसला, तरी भूसंपादन करताना विकास शुल्कापोटी आणखी वजावट ही कोणतीही विकास नसलेली भिंत

बांधण्यासाठी होती आणि पुढे १५ टक्के वंचित जागेमुळे करणे पूर्णपणे अन्यायकारक होते, असे आम्हाला वाटते. म्हणून आम्ही या अपील @ मध्ये संबंधित जमिनीचा मोबदला ४२/- रुपये प्रति चौरस फूट देतो. वैधानिक लाभ आणि व्याजासंदर्भात उर्वरित आदेश कायम ठेवला जातो. आम्ही दिलेली प्रति चौरस फूट ४२ रुपये ही रक्कम दाव्यापेक्षा जास्त आहे, याची आम्हाला जाणीव आहे.

89 अपीलकर्त्याच्या मुख्य प्रतिज्ञापत्रात खालील आशयाचे मार्मिक विवेचन आहे *".... पण कोर्ट फीची व्यवस्था करणे मला जमत नसल्याने मी जमिनीची किंमत @ रु. ३०/- प्रति चौरस फूट म्हणजे रु.१९,३५,०००/- असा दावा केला आहे. भूसंपादन अधिकार् याने जमिनीच्या किमतीपोटी रु.५६,५८५/- भरले व म्हणून मी जमिनीच्या शिल्लक बाजारमूल्यापोटी रु.१८,७८,४५०/- सह इतर सर्व लाभ, व्याज व सवलतीसह तसेच भूमिहीन व्यक्तींना देण्यात येणारे इतर लाभ ही देत आहे. आता माझ्याकडे स्वत:ची जमीन नाही."*

 भाग सिंग आणि इतर *विरुद्ध* केंद्रशासित प्रदेश *चंदीगड या खटल्यात भूसंपादन जिल्हाधिकारी, चंदीगड(१९८५) ३ एससीसी ७३७ या खटल्यात सरन्यायाधीश भगवती यांनी कायद्याला न्यायाने सामोरे जाताना जे निकाल दिले* होते, त्या निकालांमुळे आम्हाला या कारवाईला पाठिंबा मिळाला आहे:-

"३... विद्वान एकल न्यायाधीश आणि खंडपीठाने आमच्या मते तांत्रिक दृष्टिकोन अवलंबायला नको होता आणि अपीलकर्त्यांना वाढीव नुकसानभरपाईचा लाभ नाकारायला नको होता कारण त्यांनी सुरुवातीला कोर्ट फीची योग्य रक्कम भरली नव्हती. हे लक्षात ठेवले पाहिजे की हा दोन खाजगी नागरिकांमधील वाद नव्हता जिथे दावेदाराला त्याने केलेल्या दाव्यापुरते मर्यादित ठेवणे आणि दाव्यापेक्षा जास्त रक्कम न देणे अगदी न्याय्य आणि वैध ठरेल , जरी अशा परिस्थितीतही अशी परिस्थिती उद्भवू शकते की दाव्यापेक्षा जास्त रक्कम दावादारास दिली जाऊ शकते उदाहरणार्थ एखाद्या रकमेचा दावा केला जातो. कारण खात्याच्या पायथ्याशी आहे. येथे अपीलकर्त्यांनी त्यांच्या

जमिनीच्या संपादनाच्या मोबदल्यासाठी राज्य सरकारविरुद्ध दावा केला होता आणि कायद्यानुसार , अधिग्रहित जमिनीच्या बाजारमूल्याच्या आधारे अपीलकर्त्यांना नुकसान भरपाई देण्यास राज्य बांधील होते आणि जर विद्वान एकल न्यायाधीश आणि खंडपीठाच्या निर्णयानुसार, संपादित जमिनीचे बाजारमूल्य भूसंपादन जिल्हाधिकारी किंवा अतिरिक्त जिल्हा न्यायाधीशांनी दिलेल्या किमतीपेक्षा जास्त होते, अशा प्रकारे निश्चित केलेल्या बाजारमूल्याच्या देयकाचा लाभ अपीलकर्त्यांना नाकारण्याचे कोणतेही कारण नाही. अपीलकर्त्यांना हा लाभ नाकारणे म्हणजे राज्य सरकारला वास्तविक बाजारभावापेक्षा कमी दराने अपीलकर्त्यांची जमीन संपादित करण्याची परवानगी देण्यासारखे होईल. उदाहरणार्थ, कृषी सुधारणा कायद्यानुसार, जमीनधारक, कायदेशीररित्या, सामाजिक न्यायाचा विषय म्हणून, काहीलोकांच्या हातातील जमिनीचे केंद्रीकरण काढून टाकण्याच्या आणि त्याचे समन्यायी वाटप करण्याच्या दृष्टीने, ज्या जमिनीची त्याच्याकडून वैयक्तिकरित्या लागवड केली जात नाही

किंवा जी कमाल क्षेत्रापेक्षा जास्त आहे अशा जमिनीपासून वंचित राहू शकते ज्याचा मोबदला कमी मोबदला दिला जाऊ शकतो किंवा अजिबात मोबदला दिला जात नाही, परंतु जेथे भूसंपादन कायदा, १८९४ अन्वये जमीन संपादित केली जाते, तेथे कायद्याने इतक्या शब्दांत असे बाजारमूल्य दिले जाईल असे जाहीर केले असताना वास्तविक बाजारमूल्य न भरता धारकाला त्याच्या जमिनीपासून वंचित ठेवणे योग्य आणि न्याय्य ठरणार नाही. राज्य सरकारने नागरिकांसाठी जे न्याय्य आणि न्याय्य आहे ते केले पाहिजे आणि शक्य तो कर किंवा महसूल निषेधाशिवाय प्राप्त किंवा वसूल केला जातो किंवा जेथे राज्य सरकार पूर्वग्रहदूषित होईल अशा प्रकरणांखेरीज नागरिकांच्या वैध आणि न्याय्य दाव्याला पराभूत करण्यासाठी तांत्रिक याचिका करू नये. त्यामुळे सध्याच्या प्रकरणात खंडपीठ ने तसेच विद्वान एकल न्यायाधीशांनी अपीलकर्त्यांना तुटपुंज्या न्यायालयाचे शुल्क भरण्याची मुभा द्यायला हवी होती आणि त्यांनी ठरवून दिलेल्या जादा दराने किंवा दराने नुकसान भरपाई द्यायला हवी होती, असे आमचे मत आहे.

अशोक कुमार आणि अन्य *विरुद्ध* हरयाणा राज्य(२०१६) ४ *एससीसी* ५४४ सह इतर प्रकरणांमध्ये हे तत्त्व पाळले गेले आहे ज्यामध्ये परिच्छेद ७ खालीलप्रमाणे होते:-

"७.पूर्वसुधारित तरतुदीनुसार कमाल मर्यादा घालण्यात आली आहे - न्यायालयाने दिलेली नुकसान भरपाई दाव्याच्या रकमेपेक्षा जास्त असू नये. याउलट १९८४ च्या दुरुस्तीत किमान मर्यादा घालण्यात आली आहे - भूसंपादन जिल्हाधिकाऱ्यांनी दिलेल्या भरपाईपेक्षा मोबदला कमी असू शकत नाही. कमाल ची मर्यादा स्पष्टपणे वगळण्यात आली आहे आणि जी मर्यादा घालण्यात आली आहे ती केवळ किमान आहे, हे स्पष्ट आहे की न्यायालय देऊ शकणार्या नुकसान भरपाईची रक्कम यापुढे अर्जदाराने दावा केलेल्या रकमेपुरती मर्यादित राहिलेली नाही. मालकाने कितीही दावा केला तरी खरे बाजारमूल्य व इतर संबंधित बाबी विचारात घेऊन न्याय्य व योग्य मोबदला देणे हे न्यायालयाचे कर्तव्य आहे.

91 वरील उदाहरणे अशी आहेत जिथे या न्यायालयाने तांत्रिक बाबींवर न्याय आणि निष्पक्षतेचा विजय सुनिश्चित केला. या अभ्यासक्रमाद्वारे, हे सुनिश्चित केले जाते की राज्याचा प्रतिष्ठित कार्यक्षेत्राचा वापर करण्याचा अधिकार ओळखणे आणि कायदेशीररित्या देय असलेल्या वस्तू मिळविण्याच्या नागरिकाच्या अधिकारात समतोल साधला गेला आहे. वरील निर्णयानुसार, आम्ही असेही निर्देश देतो की तुटपुंजी कोर्ट फी

नुकसानभरपाई दिल्यास आता देय होईल @ ऑफ ४२/- रुपये प्रति चौरस फूट आणि इतर वैधानिक लाभ अपीलकर्त्याला देय असतील.

92 दिवाणी अपील वरील अटींमध्ये मंजूर आहे आणि २०१६ च्या प्रथम अपील क्रमांक ८९६ मधील १८.०२.२०२१ रोजीचा आक्षेपार्ह निर्णय रद्द बातल आहे आणि बाजारमूल्य निश्चित करण्याच्या बाबतीत सध्याच्या निर्णयाने तो बदलला जाईल. संदर्भ न्यायालयाच्या

आदेशानुसार सर्व वैधानिक आणि इतर लाभ सुरू राहतील . खर्चाचा आदेश नाही.

अ २०२३ **च्या एसएलपी (सी) क्रमांक** ६८१७ **(श्रीमती विजयादेवी नवलकिशोर भरतिया आणि ओआरएस विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि एएनआर) आणि** २०२३ **च्या एसएलपी (सी) क्रमांक** २३२४ **(कार्यकारी अभियंता विरुद्ध श्रीमती विजयादेवी नवलकिशोर भरतिया आणि इतर) मधून उद्भवणारे दिवाणी अपील (कार्यकारी अभियंता विरुद्ध श्रीमती विजयादेवी नवलकिशोर भरतिया आणि इतर.)**

93 दोन्ही प्रकरणात रजा मंजूर .

94 २०२३ च्या एसएलपी (सी) ६८१७ मुळे उद्भवणारे दिवाणी अपील मुंबई, नागपूर खंडपीठ, नागपूर येथील उच्च न्यायालयाने २७.०९.२०२२ च्या प्रथम अपील क्रमांक ६४३ मध्ये दिलेल्या निकालाने व्यथित जमीन मालकांच्या कुटुंबाने दाखल केले आहे. २०२३ च्या एसएलपी (सी) २३२४ मधून उद्भवणारे दिवाणी अपील २७.०९.२०२२ च्या याच निर्णयाद्वारे त्यांचे २००७ चे पहिले अपील

क्रमांक ५४१ फेटाळण्याच्या विरोधात राज्याने दाखल केले आहे. या निर्णयाच्या आधारे उच्च न्यायालयाने ३५९६८४.४४ चौरस फूट क्षेत्रफळासाठी प्रति चौरस फूट १००/- रुपये प्रति चौरस फूट, खुल्या पट्ट्यासाठी १०८५०१.१२ चौरस फूट क्षेत्रासाठी प्रति चौरस फूट ५०/- रुपये आणि २८८०९.८४ चौरस फूट क्षेत्रफळासाठी @ प्रति चौरस फूट @ ५०/- रुपये प्रति चौरस फूट मोबदला देण्याच्या निर्णयावर शिक्कामोर्तब केले.

अ. **संक्षिप्त तथ्ये:**

95 या प्रकरणाला जन्म देणारी थोडक्यात माहिती पुढीलप्रमाणे आहे. मौजा अकोली खुर्द जिल्हा अकोला येथील सर्व्हे क्रमांक ६, ७ व ६० मध्ये दावेदारांच्या जमिनी आहेत. याचिकाकर्त्यांच्या म्हणण्यानुसार, ०३.०३.१९८३ रोजी ही जमीन बिगरशेती वापरात रूपांतरित करण्यात आली. नागपूर गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास मंडळाने दिनांक ११.१०.१९८४ च्या राजपत्रित अधिसूचनेद्वारे निवासी सदनिकांच्या विकासासाठी सर्व्हे क्रमांक ७ राखीव ठेवला होता.

अधिनियम कलम ४ अन्वये पूर संरक्षण भिंत बांधण्यासाठी जमीन संपादित करण्यासाठी दिनांक ०३.०६.१९९९ रोजी अधिसूचना काढण्यात आली.

दिनांक ०६.१०.१९९९ रोजी अधिनियम कलम ६ अन्वये नोटीस प्रसिद्ध करण्यात आली. दिनांक ०९.०४.२००१ रोजी प्रति हेक्टरी रु.७२४००/- इतका पुरस्कार मंजूर करण्यात आला. याचिकाकर्त्यांचे असे म्हणणे आहे की मुळात हा पुरस्कार जास्त रकमेसाठी प्रस्तावित करण्यात आला होता परंतु त्याचे पुनर्मूल्यांकन केले गेले आणि शेवटी ०९.०४.२००१ च्या अंतिम निर्णयात कमी केले गेले. हा मुद्दा न्यायालयाला रोखून धरण्याची गरज नाही कारण शेवटी भूसंपादन अधिकाऱ्याने दिलेली रक्कम हेक्टरी ७२,४००/- रुपये होती यात वाद नाही. दावेदार मालकांच्या बाबतीत या न्यायालयात कोणताही गंभीर युक्तिवाद ही करण्यात आला नाही. प्रत्यक्षात नुकसान भरपाई कमी करण्याच्या आयुक्तांच्या निर्णयाला आव्हान देणारी २००३ ची रिट याचिका क्रमांक ७५३ ही रिट याचिका दाखल करण्यात आली होती.

ती रिट याचिका फेटाळण्यात आली आणि या न्यायालयात दाखल करण्यात आलेल्या २००३ च्या दिवाणी अपील क्रमांक २०४५ मध्ये १२.०२.२००४ रोजी आदेश देण्यात आला. या आदेशाद्वारे दावेदार मालकांना सर्व मुद्दे संदर्भ न्यायालयासमोर मांडण्यास सांगण्यात आले.

96 दरम्यान, १३.०५.२००२ रोजी भूसंपादन अधिकाऱ्याने दिलेल्या निर्णयामुळे व्यथित झालेल्या अर्जदारांनी २००२ चा एलएसी क्रमांक २०९ असलेला संदर्भ अर्ज दाखल केला. जमिनीच्या जागेबाबत पुरावे जोडण्यात आले आणि १७५/- रुपये प्रति चौरस फूट मोबदला देण्यात यावा, असा दावा करण्यात आला. प्रामुख्याने सर्व्हे क्रमांक ८ व ५/१ मधील अकोली (बीके) येथील भूखंड क्रमांक ७८ शी संबंधित (१) एक्सएच.७५, दिनांक १२.०२.१९९९ असे चार विक्री दस्तऐवज ग्राह्य धरण्यात आले. भूखंडाचे एकूण क्षेत्रफळ १५०० चौरस फूट होते व ते @ रु. १००/- प्रति चौरस फूट या दराने विकले गेले. (२) एक्सएच.७६ दिनांक ०४.०५.१९९९ रोजी अकोली (ख) येथील सर्व्हे क्रमांक ६, ७ व ६० मधील भूखंड क्र.५८ शी संबंधित होता व तो @ रु. १००/- प्रति

चौरस फूट या दराने विकला गेला. (३) एक्सएच.७७ दिनांक ०४.०५.१९९९ च्या भूखंड क्र. ७ जिथे भूखंड ११०/- रुपये प्रति चौरस फूट दराने विकला गेला आणि (४) एक्सएच. ७८ हा अकोली (ख) येथील सर्व्हे क्रमांक ७/२ मधील भूखंड क्रमांक ५० चा दिनांक ११.०५.१९९९ चा विक्री करार असून तो @ १७५/- रुपये प्रति चौरस फूट दराने विकला गेला.

97 दावादार मालकांचे मुख्य प्रकरण असे आहे की अकोली (बीके) येथील सर्व्हे क्रमांक ७/२ मधील भूखंड क्रमांक ५० शी संबंधित ११.०५.१९९९ च्या विक्री कराराच्या आधारे नुकसान भरपाई देण्यात यावी जिथे किंमत १७५/- रुपये प्रति चौरस फूट होती.

98 दिनांक १०.०८.२००६ च्या निर्णयाद्वारे संदर्भ न्यायालयाने वाढीव मोबदला दिला. ३५९६८४.४४ या भूखंड क्षेत्रासाठी १००/- रुपये प्रति चौरस फूट एवढी रक्कम देण्यात आली. खुल्या पट्ट्याखालील क्षेत्रासाठी १०८५०१.१२ चौरस फूट क्षेत्रफळासाठी ५० रुपये प्रति चौरस फूट वाढीव मोबदला देण्यात आला. विभागलेल्या भूखंडांच्या

उर्वरित क्षेत्रफळासाठी २८८०९.८४ चौरस फूट २५/- रुपये प्रति चौरस फूट देण्यात आले.

99 १०.०८.२००६ च्या या निर्णयाला दावेदार मालकांनी २००६ चे पहिले अपील क्रमांक ६४३ आणि राज्य सरकारने २००७ चे पहिले अपील क्रमांक ५४१ दाखल करून आव्हान दिले होते. उच्च न्यायालयाने या निर्णयाद्वारे संदर्भ न्यायालयाच्या निष्कर्षांवर शिक्कामोर्तब केले आहे. अपीलकर्ते आणि राज्य अपीलात

बी. <u>वाद:</u>

100 याचिकाकर्त्यांचे अभ्यासू ज्येष्ठ वकील श्री. रणजित कुमार यांनी युक्तिवाद केला की, ०३.०३.१९८३ रोजी जमीन विकसीत, बिगरशेती जमिनीचे बिगरशेती वापरात रूपांतर करण्यात आले; जमिनीच्या सभोवतालचा परिसर पूर्णपणे विकसित आहे आणि राष्ट्रीय महामार्गाकडे जाणारा रस्ता १ किमीवर आहे; रस्ते उपलब्ध आहेत; विकास कामे सुरू आहेत आणि ही जमीन 'ब्लू झोन'मध्ये येत नाही आणि कोणत्याही परिस्थितीत हा युक्तिवाद राज्याने सोडला आहे

अपीलकर्त्याच्या जमिनीचा प्रश्न होता. १७५/- रुपये प्रति चौरस फूट एवढा सर्वोच्च आदर्श घ्यायला हवा होता आणि ही विक्री संबंधित पक्षांमध्ये झाली ही भूमिका फेटाळून लावायला हवी होती, कारण ही विक्री जास्त मोबदला मिळविण्याच्या हेतूने झाली होती, असे दर्शविणारे कोणतेही पुरावे नाहीत, असा युक्तिवाद ज्येष्ठ वकिलांनी केला. याव्यतिरिक्त, विक्री कायदेशीर संस्थेच्या बाजूने होती. ***मुनुसामी विरुद्ध भूसंपादन अधिकारी*****(२०२१) १३ *एससीसी* २५८** आणि ***मेहरावल खेवाजी ट्रस्ट (नोंदणीकृत),फरीदकोट आणि इतर विरुद्ध पंजाब राज्य आणि इतर*****(२०१२) ५ *एससीसी* ४३२** या खटल्यातील निकालांचा आधार घेत अकोली (बीके) येथील सर्व्हे क्रमांक ७/२ मधील भूखंड क्रमांक ५० ची ११.०५.१९९९ रोजीची विक्री सर्वोच्च उदाहरण मानायला हवी होती. विकास शुल्कासाठी कोणतीही कपात करायला नको होती, असेही ज्येष्ठ वकिलांनी सांगितले. पुराची भिंत बांधण्यासाठी असल्याने कोणत्याही विकासाची गरज नाही आणि कोणत्याही परिस्थितीत रस्ते, गल्ली आणि मोकळी जागा अशा

जमिनीच्या भागाचा मोबदला देण्यात आलेला नाही, असे जाणकार वकिलांचे म्हणणे आहे. विद्वान वकिलांनी *भगवथुलासमन्ना आणि इतर विरुद्ध विशेष तहसिलदार आणि भूसंपादनअधिकारी, विशाखापट्टणम नगरपालिका, विशाखापट्टणम* (१९९१) ४ *एससीसी* ५०६ *चा आधार घेतला;चरणदास (मृत) एलआर विरुद्ध एच. पी. गृहनिर्माण व नागरीविकास प्राधिकरण आणि ओआरएस.* (२०१०) १३ *एससीसी* ३९८ आणि *एमपी राज्यविरुद्ध राधेश्याम, २०२२ एससीसी ऑनलाईन एससी* १६२.

101 हा युक्तिवाद फेटाळून लावताना विदर्भ औद्योगिक विकास महामंडळाचे (पुढे 'व्हीआयडीसी'असे संबोधले जाते) विद्वान वकील श्री. उदय बी. दुबे यांनी युक्तिवाद केला की, चार विक्री व्यवहारांपैकी एक्सएच.७५ दिनांक १२.०२.१९९९ हा असंबंधित पक्षांमधील व्यवहार होता.

इतर तीन एक्सएच.७६, एक्सएच.७७ आणि एक्सएच.७८ देखील कलम ४ अधिसूचना जारी करण्यापूर्वी अंमलात आणले गेले होते

आणि ते संबंधित पक्षांमध्ये होते. भूसंपादन सुरू होण्यापूर्वीच विक्री करार करण्यात आले होते आणि राज्याच्या म्हणण्यानुसार, पूरनियंत्रण भिंत बांधण्यासाठी प्रकल्पमंजूर करण्यासंदर्भात पक्षकारांना पूर्ण माहिती होती आणि अशा प्रकारचे विक्री करार संशयास्पद स्वरूपाचे आहेत आणि जे भूखंड १५ ते १६ वर्षे विकले जाऊ शकले नाहीत त्यांना अधिक मोबदला मिळावा या हेतूनेच आहेत. राज्य ***महाराष्ट्र राज्यआणि इतर विरुद्ध दिगंबर भीमाशंकर तांदळे आणि ओर्स वर अवलंबून होते.*** **(१९९६) २ *एससीसी* ५८३** असा युक्तिवाद करणे की जमिनींचे बिगरशेती कारणासाठी रूपांतर झाले असले तरी विकास झाला नाही आणि त्यामुळे प्रति चौरस फूट तत्त्वावर मोबदला देता आला नसता. राज्य सरकारच्या म्हणण्यानुसार, दावेदार मालक १५ ते १६ वर्षांपासून एकही भूखंड विकण्यासाठी उपलब्ध नव्हते.

102 कुटुंबाशी संबंधित सर्व बाबींमध्ये ही जमीन ७ लाख चौरस फुटांपेक्षा जास्त आहे आणि त्यामुळे १५०० चौरस फूट क्षेत्रविक्रीच्या

अनुकरणीय विक्री कराराच्या आधारे १००/- रुपये प्रति चौरस फूट मोबदला देणे योग्य नाही, असा युक्तिवाद करण्यात आला आहे.

103 आंतरकुटुंब विक्री करार एक्सएच, असा सरकारचा ठाम युक्तिवाद आहे. कलम ४ अन्वये अधिसूचनेच्या केवळ तेवीस दिवस अगोदर अंमलात आणलेला दिनांक ११.०५.१९९९ चा ७८ हा प्रति चौरस फूट १७५/- रुपये नुकसान भरपाई @ देण्याचा आधार असू शकत नाही. प्रत्यक्षात दावेदारांनी सरासरी १२१.२५/- रुपये प्रति चौरस फूट नुकसान भरपाई मिळावी एवढीच विनंती केली. त्यामुळे भूसंपादन अधिकाऱ्याने दिलेला पुरस्कार परत मिळावा, अशी प्रार्थना राज्य सरकारने केली.

क. **उच्च न्यायालयाचे निष्कर्ष :**

104 उच्च न्यायालयाने आपल्या आदेशात ही जागा निवासी सदनिकांच्या विकासासाठी राखीव असल्याचे निदर्शनास आणले आहे. ते एक्सएचवर अवलंबून होते. ६७ दिनांक २१.०९.१९९४ ची अधिसूचना शासकीय राजपत्रात प्रसिद्ध झाली . खरं तर, उच्च

न्यायालयाने नोंदवले आहे की प्रतिवादी-राज्याच्या साक्षीदाराने दस्तऐवज सादर केला गेला होता आणि दस्तऐवज अखंडराहिला होता या वस्तुस्थितीचा प्रतिकार केला नव्हता. प्रस्तावित निर्णयाविरोधात आयुक्त अपिलात बसू शकत नाहीत , असा दावादार/जमीन मालकांचा युक्तिवाद ग्राह्य धरत उच्च न्यायालयाने संदर्भ प्रक्रियेत सर्व मुद्दे उपस्थित करण्यात आले असून त्यामुळे दावेदार जमीन मालकांना कोणताही पूर्वग्रह निर्माण झालेला नाही, असे सांगून याचिका फेटाळून लावली. परिस्थितीशी निगडित

ही जमीन अकोला शहरातील विविध नामांकित संस्थांच्या जवळ असल्याचे उच्च न्यायालयाने मान्य केले. यात खालील निष्कर्ष नोंदवले गेले:

२०. एसएलएओने पारित केलेल्या पुरस्कारात अधिग्रहित जमिनीच्या ठळक जागेचा उल्लेख करण्यात आला आहे. विविध नामांकित संस्थांकडून संपादित जमिनीचे अंतर आणि त्या जमिनीचे अकोला शहराशी असलेले जवळचे अंतर नमूद करण्यात आले आहे.

अधिग्रहित जमिनीच्या उत्तरेला राहत नगर, स्नेहनगर व वायव्येला आंबेडकरनगर, विजय ऑईल इंडस्ट्रीज व कृषी उत्पन्न बाजार समिती बाजारपेठ असल्याचे सिद्ध झाले आहे. तसेच अधिग्रहित जमिनीजवळ रामकृष्ण विवेकानंद आश्रम, मां शारदा बालक मंदिर, रामकृष्ण विवेकानंद साहित्य खारेडी विक्री केंद्र व हैदराबादची संत ॲन्स शाळा आदी आहेत. भगवान व्यंकटेश बालाजीचे मंदिर, मराठा सेवा संघ, स्वामी विवेकानंद हायस्कूल, जिजाऊ वस्तीगृह हे सिद्ध झाले आहे. व्यंकटेश रेस्टॉरंट, होलसेल संपादित जागेच्या जवळच ग्रेन मर्चंट हाऊसिंग अँड कमर्शिअल कॉम्प्लेक्स सोसायटी आणि अलंकार पेट्रोल पंप आहे.

२१. पीडब्ल्यू २ ब्रिजमोहन मोदी, नोंदणीकृत मूल्यमापक, दावेदारांनी तपासले, एक्सएचएस.६३ आणि ६४ वरील मूल्यांकन अहवाल सिद्ध केले आहेत. मूल्यमापकाने काढलेला नकाशा एक्सएच.८३ येथे आहे. पीडब्ल्यू १ व पीडब्ल्यू २ च्या पुराव्यांच्या आधारे अकोला शहरालगत संपादित जमिनीचे ठळक स्थान सिद्ध झाले आहे. अधिग्रहित

जमिनीच्या परिसरात विकास झाल्याचे सिद्ध झाले आहे. निवासी व व्यापारी संकुले आहेत. प्रतिवादींनी खंडनात जोडलेले पुरावे वरील बाबी चे खंडन करण्यासाठी पुरेसे नाहीत. अधिग्रहीत केलेली जमीन मोरणा नदीच्या काठावर असल्याने भविष्यात विकासाची कोणतीही शक्यता नाही, असे एकच निवेदन प्रतिवादींनी वारंवार दिले आहे. आमच्या मते, दावेदारांनी जोडलेले सकारात्मक पुरावे लक्षात घेता प्रतिवादींचा हा युक्तिवाद स्वीकारला जाऊ शकत नाही. संदर्भ न्यायालयाच्या अभ्यासू पीठासीन अधिकाऱ्याने हा पुरावा स्वीकारला आहे. हा पुरावा नाकारण्याचे किंवा अविश्वास ठेवण्याचे कोणतेही कारण आम्हाला दिसत नाही.

105 एक्सएचचे विश्लेषण करणे. ७५ ते एक्स. ७८ अपीलकर्त्यांनी आधार घेतला, उच्च न्यायालयाने खालीलप्रमाणे निरीक्षण नोंदवले:

२३. कलम ४ अधिसूचनेच्या तारखेस जमिनीची बाजारकिंमत रु.२००/- प्रति चौरस फुटापेक्षा कमी नव्हती हे सिद्ध करण्यासाठी दावेदारांनी प्रदर्शन-७५ ते ७८ येथे विक्रीची चार उदाहरणे रेकॉर्डवर

ठेवली आहेत. एक्सएच.७५ हा सर्व्हे क्रमांक ८ व ५/१ मधील अकोली (ब.) येथील भूखंड क्रमांक ७८ चा १२.०२.१९९९ चा विक्री करार आहे. भूखंडाचे एकूण क्षेत्रफळ १५०० चौरस फूट होते. त्याची @ रु.ल००/- रुपये प्रति चौरस फूट दराने विक्री झाली. हा भूखंड उषा संतोषराव गोळे या महिलेने अशोक कृष्णराव सपकाळ व शालिकराम रामकृष्ण झामरे यांना विकल्याचे समोर आले आहे. संदर्भ न्यायालयाच्या अभ्यासू पीठासीन अधिकाऱ्याने वाढीव नुकसान भरपाई मोजण्यासाठी हा विक्री व्यवहार आधार बनविला आहे. विक्रेते आणि विक्रेत्यांना दावेदारांशी कोणत्याही प्रकारे संबंध नसतो. त्यामुळे आमच्या मते, दावेदारांनी जादा आणि अवाजवी नुकसान भरपाई मिळावी म्हणून ही विक्री घटना अस्तित्वात आणली होती, हा प्रतिवादींचा युक्तिवाद ग्राह्य धरला जाऊ शकत नाही. दावेदारांनी जोडलेले तोंडी पुरावे आणि समर्थनात्मक कागदोपत्री पुराव्यांचा अभ्यास केल्यास, आम्हाला या विक्रीचे उदाहरण नाकारण्याचे आणि अविश्वास ठेवण्याचे कोणतेही कारण दिसत नाही.

106 त्यामुळे अखेर उच्च न्यायालयाने एक्सएचवर अवलंबून असलेल्या संदर्भ न्यायालयाच्या आदेशावर शिक्कामोर्तब केले. १२/०२/१९९९ रोजीचा ७५ विक्री करार १०० /- रुपये प्रति चौरस फूट दराने. त्यात विक्रेते व विक्रेते यांचा दावेदारांशी कोणत्याही प्रकारे संबंध नसल्याचे स्पष्टपणे नमूद करण्यात आले होते आणि तेच राज्याचे मान्य प्रकरणही होते. एक्सएचला नाकारले. ७६, एक्सएच। ७७ आणि एक्स. ७८, उच्च न्यायालयाने नोंदवले की विक्री करार कुटुंबातील सदस्यांनी केले आहेत आणि म्हणून त्यांनी त्यावर अवलंबून राहणे पसंत केले नाही.

<u>निष्कर्ष:</u>

107 आम्ही या निकालात २०१३ च्या दिवाणी अपील क्रमांक ६७७६ -६७७७ हाताळताना २००२ च्या एलएसी क्रमांक २००९ मधील निर्णय आणि आदेशाच्या अचूकतेबद्दल चर्चा केली आहे , ज्याचा संदर्भ सध्याच्या अपीलकर्त्यांशी संबंधित आहे. असंबंधित पक्ष आणि संबंधित पक्षांच्या उदाहरणांवर अवलंबून राहण्याबाबतच्या

कायद्यावरही आम्ही चर्चा केली आहे आणि जेव्हा दोन उदाहरणे असतील, एक असंबंधित पक्षांमध्ये आणि दुसरा उच्च मूल्य नमूद करणार्या संबंधित पक्षांमध्ये आणि जेव्हा दोन्ही वाजवी वेळेच्या अंतरात असतील तेव्हा विवेक ठरवेल आणि सामान्य ज्ञान असंबंधित पक्षांचा समावेश असलेल्या उदाहरणांच्या स्वीकारार्हतेचे आदेश देईल. हाच युक्तिवाद इथेही लागू पडतो.

108 आम्ही त्यामध्ये विकास शुल्क लागू करण्याबाबतच्या कायद्यावर ही चर्चा केली आहे आणि मोठ्या भूखंडांचे मूल्यमापन करताना छोट्या भूखंडांना मिळणारे मूल्य कोणत्या परिस्थितीत लागू केले जाऊ शकते या पैलूचाही विचार केला आहे. याव्यतिरिक्त हेही लक्षात घ्यावे लागेल की, ३५९६८४.४४ चौरस फूट क्षेत्रफळासाठी संदर्भ न्यायालयाने प्रति चौरस फूट १००/- रुपये, खुल्या पट्ट्यासाठी १०८५०१.१२ चौरस फूट क्षेत्रफळासाठी वाढीव मोबदला केवळ @ ५०/- रुपये प्रति चौरस फूट दिला होता. तसेच २८८०९.८४ रुपये प्रति चौरस फूट विभागणीमुळे निर्माण झालेल्या भूखंड क्षेत्रासाठी वाढीव

मोबदला @ २५/- रुपये प्रति चौरस फूट होता. या कारणास्तव, तसेच ३५९६८४.४४ चौरस फूट क्षेत्रफळासाठी देण्यात आलेल्या रु.१००/- प्रती चौरस फूट रकमेत कोणतीही कपात करण्यास आमची इच्छा नाही. वरील बाबी लक्षात घेता दोन्ही दिवाणी अपील फेटाळले जातात. खर्चाचा आदेश नाही.

अ २०२३ **च्या एसएलपी (सी) क्रमांक** ६८१९ **(विजयादेवी नवलकिशोर भरतिया विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि अन्य) आणि** २०२३ **च्या एसएलपी (सी) क्रमांक** २८९२ **(कार्यकारी अभियंता विरुद्ध श्रीमती विजयादेवी नवलकिशोर भरतिया आणि इतर) मधून उद्भवणारे दिवाणी अपील (कार्यकारी अभियंता विरुद्ध श्रीमती विजयादेवी नवलकिशोर भरतिया आणि इतर)** ११०. दोन्ही प्रकरणात देण्यात आलेली रजा.

111 हे अपील २०२३ च्या एसएलपी (सी) २३२४ आणि २०२३ च्या एसएलपी (सी) क्रमांक ६८१७ मधून उद्भवलेल्या दिवाणी अपीलांसारखेच आहेत. फरक एवढाच की ही जमीन अकोली (केडी)

येथील सर्व्हे क्रमांक ६ व सर्व्हे क्रमांक ७ मध्ये असून ती २६०१६.५९ चौरस फूट आहे. अधिनियमांतर्गत कलम ४ अधिसूचना दिनांक २१.०७.२००० रोजी होती; आणि अधिनियमाची कलम ६ अधिसूचना दिनांक ०२.०२.२००१ ची होती. विशेष भूसंपादन अधिकारी यांनी दिनांक २७.०६.२००२ @ प्रति हेक्टर ९६३६४/- रुपये या दराने हा पुरस्कार प्रसिद्ध केला. दिनांक २०.०४.२००६ रोजी संदर्भ न्यायालयाने एलएसी क्रमांक ५३/२००५ मंजूर करून १००/- रुपये प्रति चौरस फूट मंजूर केले. उच्च न्यायालयाने दावेदाराने दाखल केलेले पहिले अपील क्रमांक ३८४/२००६ आणि प्रतिवादींनी दाखल केलेले पहिले अपील क्रमांक ६२१/२००६ फेटाळून लावले आहे. दोन्ही पक्षांनी २०२३ च्या एसएलपी (सी) क्रमांक २३२४ आणि एसएलपी (सी) मुळे उद्भवलेल्या दिवाणी अपीलात उपस्थित केलेल्या युक्तिवादांचा आधार घेतला आहे

२०२३ चा क्रमांक ६८१७ आणि त्याप्रमाणे त्यात जे काही झाले आहे ते या अपीलांसाठी देखील चांगले आहे. वरील बाबी लक्षात घेता दोन्ही दिवाणी अपील फेटाळले जातात. खर्चाचा आदेश नाही.

६. २०२३ **च्या एसएलपी (सी) क्रमांक** ६८२० **(श्रीमती तारादेवी चिमणलालजी भरतिया आणि ओआरएस वि. महाराष्ट्र राज्य व अ.) आणि एसएलपी (सी) मधून उद्भवणारे दिवाणी अपील**

२०२३ **चा क्रमांक** २७५३ **(कार्यकारी अभियंता विरुद्ध श्रीमती तारादेवी चिमणलालजी भरतिया आणि ओ.)**

112 दोन्ही प्रकरणात रजा मंजूर .

113 दावेदारांनी २००५ चे पहिले अपील क्रमांक २८२ दाखल केले आणि राज्याने एलएसी क्रमांक १८३/२००० वरून २००५ चे पहिले अपील क्रमांक १५५ दाखल केले. २०२३ च्या एसएलपी (सी) क्रमांक ६८१७ आणि २०२३ च्या एसएलपी (सी) क्रमांक २३२४ मधून उद्भवलेल्या दिवाणी अपीलाप्रमाणेच वस्तुस्थिती आहे. किरकोळ फरक म्हणजे क्षेत्रफळ १५५६२ चौरस फूट आणि खुल्या उपविभागीत क्षेत्र ९४६४ चौरस फूट. ०३.०६.१९९९ रोजी या अधिनियमांतर्गत कलम ४ अधिसूचना जारी करण्यात आली व अधिनियमांतर्गत कलम ६ अधिसूचना ०२.१२.१९९९ रोजी जारी करण्यात आली. दिनांक

०४.०८.२००० रोजी एलएओने प्रति हेक्टरी ५,६१,००० /- रुपये पुरस्कार @ दिला. एलएसी क्रमांक १८३/२००० मधील संदर्भ न्यायालयाने १००/- रुपये प्रति चौरस फूट नुकसान भरपाई @ देण्याचा आदेश दिला. दावेदार आणि राज्य या दोघांनीही अपील दाखल केले. आम्ही या निकालात एलएसी क्रमांक १८३/२००० मधील निष्कर्षांना पुष्टी दिली आहे ज्यातून हे अपील उद्भवतात. या आदेशाद्वारे उच्च न्यायालयाने संदर्भ न्यायालयाच्या आदेशावर शिक्कामोर्तब केले. युक्तिवाद समान आहेत, म्हणूनच, २०२३ च्या एसएलपी (सी) क्रमांक ६८१७ आणि २०२३ च्या एसएलपी (सी) क्रमांक २३२४ मधून उद्भवलेल्या दिवाणी अपीलात जे काही झाले आहे ते या अपीलांसाठी देखील चांगले ठरेल. वरील बाबी लक्षात घेता अपीलकर्ता जमीनमालक तसेच अधिग्रहित संस्थेचे दिवाणी अपील फेटाळले जाते. खर्चाचा आदेश नाही.

खटल्याचा निकाल: २०१३ च्या दिवाणी अपील क्रमांक ६७७६ -

६७७७ ला अंशत: परवानगी देण्यात आली आणि इतर संबंधित

दिवाणी अपीलांचा निपटारा करण्यात आला.

अस्वीकरण

या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वार हा पक्षकारास त्याच्या /तिच्या मातृभाषेत त्याचा अर्थ समजून घेण्यापूरता मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याही करणाकरीता कराता येणार नाही तसेच इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णय हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन विश्वासनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पआदन आणि अमलबजावणी करता वैध मानला जाईल.