

[2022] 2 एस. सी. आर. 1001

भारत सरकार

विरुद्ध

प्रेमलता आणि इतर

(2022 चे दिवाणी अपील क्रमांक 176-177)

एप्रिल 06, 2022

[सन्माननीय न्यायमूर्ती एम. आर. शाह आणि सन्माननीय
न्यायमूर्ती बी. व्ही. नागरत्ना]

भूमि संपादन कायदा, 1894-तुलनात्मक विक्री -कलम 4-45
हेक्टर 89 आर जमीन अधिग्रहित करण्यासाठी अधिसूचना जारी --
भूसंपादन अधिकाऱ्यांनी सर्व्हे क्रमांक ४३/२ असलेल्या जमिनीसाठी
हेक्टरी रु.१,१३,५००/- व सर्व्हे क्रमांक ४०, ४१ व ४४ असलेल्या
जमिनीसाठी रु.१,३५,०००/- एवढी रक्कम दिली-संदर्भ न्यायालयाने
विकास शुल्कापोटी २५% वजावट केल्यानंतर नुकसान भरपाई ६/- रुपये
प्रति चौरस फूट दराने वाढविली - उच्च न्यायालयाने त्याच दराने नुकसान
भरपाई ठेवली परंतु विकास शुल्कापोटी २५% वजावटऐवजी १/३
वजावटीच्या अधीन राहून.- अपील केल्यावर, असे म्हटले गेले: संदर्भ
न्यायालयासमोर जमीन मालकाने इतर विक्री प्रकरणांवर भर दिला होता,
जे संदर्भ न्यायालयाने फेटाळले होते, कारण ती विक्री प्रकरणे लहान

भूखंडांच्या संदर्भात होती-अगदी उच्च न्यायालयानेही संदर्भ न्यायालयाने विक्री प्रकरणांच्या संदर्भात नोंदवलेल्या निष्कर्षांशी सहमती दर्शवली- कायद्याच्या निश्चित स्थितीनुसार, जमिनीच्या छोट्या भूखंडांच्या संदर्भात विक्री प्रकरणांची भरपाई निश्चित करण्याच्या उद्देशाने मोठ्या प्रमाणात जमिनीशी तुलना केली जाऊ शकत नाही-सध्याच्या प्रकरणात, अधिग्रहित जमीन हे एक मोठे क्षेत्र आहे ज्याची विक्रीच्या उदाहरणासह अजिबात तुलना केली जाऊ शकत नाही-पुढे, अधिग्रहित जमीन ही क्षेत्रफळाची मोठी व्याप्ती आहे हे लक्षात घेऊन विकास शुल्कासाठी 40 टक्के कपात केली जाते, ती एक कृषी जमीन आहे जी पूर्णपणे विकसित केलेली नाही, जमीन मालकाने संपादित केलेल्या जमिनीचे बाजार मूल्य सिद्ध करण्यासाठी एकरमध्ये विकल्या गेलेल्या जमिनीच्या मोठ्या तुकड्यांशी संबंधित कोणतेही नमुना विक्री करार दाखल केले नाहीत आणि जमीन मालकाने विकसित केलेल्या आणि बिगरशेती वापरात रूपांतरित केलेल्या अत्यंत लहान भूखंडांशी संबंधित उदाहरणे ज्यावर अवलंबून आहेत.

अपील निकाली काढताना न्यायालयाने असे सांगितले की ,

1. संदर्भ न्यायालयाने बोरखेडी, गावातील सर्व्हे क्रमांक ४२ - नि. ९१ ते ९३ असलेल्या भूखंडांच्या विक्री दस्तऐवजाचा आधार घेऊन विकास शुल्कापोटी २५ टक्के वजावट करून बाजारभाव निश्चित करून प्रतिचौरस फूट ६/- रुपये दराने नुकसान भरपाईची रक्कम वाढविली. संदर्भ न्यायालयासमोर, जमीनमालक इतर विक्री नि 50, 51 आणि

27 मधील प्रकरणांवर अवलंबून होता. विक्रीची सर्व प्रकरणे लहान भूखंडांच्या संदर्भात होती या वस्तुस्थितीचा विचार करून, संदर्भ न्यायालयाने ती फेटाळली. विक्री नि 50, 51 आणि 27 प्रकरणांच्या संदर्भात संदर्भ न्यायालयाने नोंदवलेल्या निष्कर्षांशी देखील उच्च न्यायालयाने सहमती दर्शवली. विक्रीची सर्व प्रकरणे लहान भूखंडांच्या संदर्भात आहेत आणि तीच प्रकरणे 1987 सालची आहेत. सध्याच्या प्रकरणात, 1894 च्या कायद्याच्या कलम 4 अंतर्गत अधिसूचना 1992 मध्ये जारी करण्यात आली आहे. कायद्याच्या स्थायिक स्थितीनुसार, जमिनीचे लहान भूखंड हे इच्छुक आणि विवेकपूर्ण खरेदीदाराद्वारे खुल्या बाजारात जमिनीचा मोठा भाग खरेदी केल्याप्रमाणे बाजार किंमत देऊ शकत नाहीत. सामान्यतः नुकसानभरपाई निश्चित करण्याच्या उद्देशाने जमिनीच्या छोट्या भूखंडांच्या/भूखंडांच्या विक्रीच्या घटनांची मोठ्या प्रमाणातील जमिनीशी तुलना केली जाऊ शकत नाही. म्हणून, संदर्भ न्यायालयाने तसेच उच्च न्यायालयाने योग्यरित्या निरीक्षण केल्याप्रमाणे, नि . 50, 51 आणि 27 येथे सादर केलेल्या विक्रीच्या घटना यांची तुलना अजिबात होऊ शकली नाही. [परिच्छेद 5] [1010-ई-जी]

2. सध्याच्या प्रकरणात, 46 हेक्टर 89 आर इतकी मोठी जमीन अधिग्रहित करण्यात आली आहे. नि. 91 ते 93 मधील विक्री जमीनधारक भूखंडांच्या सर्वेक्षण क्र. ४२ संदर्भात 1200 चौरस फुट

जमिनीच्या छोट्या तुकड्यांच्या आहेत. जे बिगर-कृषी विकसित भूखंड होते आणि या विक्री करारांमध्ये नमूद केलेली बाजार किंमतदेखील चौरस फूट आधारावर होती. अधिग्रहित केलेली जमीन एक नापीक शेतजमीन होती ज्यात बिगर-कृषी क्षमता असू शकते. त्यामुळे नि. ९१ ते ९३ द्वारे सादर करण्यात आलेले विक्री दस्तऐवज हे अत्यंत अल्प भूखंडांच्या संदर्भात असून ते बिगरशेती विकसित भूखंड असून तेही महामार्गावर असून मुख्य रस्त्यापर्यंत प्रवेश असल्याने त्यांना विकास शुल्कापोटी किमान ४० टक्के वजावट मिळणार आहे. त्यामुळे, उच्च न्यायालयाने विकास शुल्कासाठी 33.33% (एक तृतीयांश कपात) दराने कपात करणे का आणि कोणत्या आधारावर योग्य मानले, याचे कोणतेही योग्य कारण दिलेले नाही. म्हणून, या न्यायालयाने उपरोक्त निर्णयांमध्ये कायदानुसार विकास शुल्कासाठी योग्य कपात करण्याबाबत संबंधित घटकांचा विचार करता, असे आढळून आले आहे की प्रथम, अधिग्रहित केलेली जमीन ही मोठ्या प्रमाणात जमीन (45 हेक्टर 89 आर) आहे; दुसरे म्हणजे, ती पूर्णपणे विकसित नसलेली शेतजमीन होती; तिसरे म्हणजे, अधिग्रहित जमिनीचे बाजार मूल्य सिद्ध करण्यासाठी एकरांमध्ये विकल्या गेलेल्या जमिनीच्या मोठ्या तुकड्यांशी संबंधित जमीनमालकाने कोणतेही आदर्श विक्री दस्तऐवज दाखल केलेले नव्हते; आणि चौथे, जमीनमालक, विशेषतः नि. 91 ते 93 हे जमिनीच्या अगदी लहान भूखंडांशी/भूखंडांशी संबंधित आहेत आणि ते देखील, विकसित

केलेल्या आणि बिगर-कृषी वापरात रूपांतरित केलेल्या लहान भूखंडांच्या संदर्भात आणि विक्री पत्रांमध्ये जमिनीत आढळलेली विशिष्ट वैशिष्ट्ये, उदा. अधिग्रहित जमिनीत नि.91 ते 93 अस्तित्वात नाहीत, उच्च न्यायालयाने काढलेल्या विकास शुल्कासाठी एक तृतीयांश कपात खालच्या बाजूला असल्याचे म्हटले जाऊ शकते. उपरोक्त तथ्ये आणि परिस्थिती आणि संबंधित घटक लक्षात घेता, जर विकास शुल्कासाठी 40 टक्के कपात करण्याचे आदेश दिले गेले, तर प्रकरणातील तथ्ये आणि परिस्थितीनुसार विकास शुल्कासाठी ती योग्य कपात असल्याचे म्हटले जाऊ शकते. [परिच्छेद ७] [1013-जी-एच; 1014-ए-जी]

लाल चंद विरुद्ध भारत सरकार (2009) 15 एस. सी. सी. 769 भारत सरकार विरुद्ध दियागला देवम्मा (2018) 8 एस. सी. सी. 485:[2018] 7 एस. सी. आर. 1118; महंती देवी विरुद्ध जयप्रकाश असोसिएट्स लिमिटेड (2019) 5 एस. सी. सी. 163; विलुबेन झलेजर कंत्राटदार वि. गुजरात राज्य (2005) 4 एससीसी 789:[2005] 3 एससीआर 542; मनोज कुमार विरुद्ध हरियाणा राज्य (2018) 13 एससीसी 96:[2017] 8 एससीआर 997; माया देवी (मृत) कायदेशीर प्रतिनिधि च्या माध्यमाने . 5. हरियाणा राज्य (2018) 2 एस. सी. सी. 474: [2018] 1 एस. सी. आर. 225-यावर अवलंबून आहे.

पीतांबर हेमलाल बडगुजर (मृत) कायदेशीर प्रतिनिधि द्वारे विरुद्ध उप. विभागीय अधिकारी, धुळे (1996) 7 एस. सी. सी. 554; भूमि संपादन अधिकारी आणि

उपजिल्हाधिकारी, गडवाल विरुद्ध श्रीलता भूपाल (1997) 9 एस. सी. सी. 628: [1997] 3 एस. सी. आर. 875; भगवथुला समन्ना आणि इतर विरुद्ध विशेष जी. तहसीलदार आणि भूमि संपादन अधिकारी, विशाखापट्टणम, नगरपालिका, विशाखापट्टणम (1991) 4 एस. सी. सी. 506: 875; भगवथुला समन्ना आणि इतर विरुद्ध विशेष जी तहसीलदार आणि भूमि संपादन अधिकारी, विशाखापट्टणम, नगरपालिका, विशाखापट्टणम (1991) 4 एस. सी. सी. 506:[1991] 1 पूरक. एस. सी. आर. 172; त्रिशाला जैन वि. उत्तरांचल राज्य (2011) 6 एस. सी. सी. 47: [2011] 8 एस. सी. आर. 520; नेल्सन फर्नांडिस आणि इतर विरुद्ध विशेष भूमि संपादन अधिकारी, दक्षिण गोवा आणि इतर (2007) 9 एस. सी. सी. 447:[2007] 3 एस. सी. आर. 563; रघुवंस नारायण सिंग विरुद्ध उत्तर प्रदेश सरकार, बिजनौर-चे जिल्हाधिकारी यांच्यामार्फत: ए. आय. आर. 1967 एस. सी. 465, [1967] 1 एस. सी. आर. 489; महेश दत्तात्रेय तीर्थकर विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य (2009) 11 एस. सी. सी. 141: [2009] 3 एस. सी. आर. 1122; ऊधो दास विरुद्ध हरियाणा राज्य (2010) 12 एस. सी. सी. 51: [2010] 8 एस. सी. आर. 900; आंध्र प्रदेश गृहनिर्माण मंडळ विरुद्ध के. मनोहर रेड्डी (2010) 12 एस. सी. सी. 707: [2010] 11 एससीआर 1107-संदर्भित.

खटला कायदा संदर्भ

(१९९६) ७ एससीसी ५५४ चा संदर्भ परिच्छेद ३.१

- [१९९७] ३ एससीआर ८७५ चा संदर्भ परिच्छेद ३ .२
- (२००९) १५ एससीसी ७६९ चा संदर्भ परिच्छेद ३ .३
- [२०१८] ७ एससीआर १११८ चा संदर्भ परिच्छेद ३.३
- [१९९१] १ एससीआर १७२ चा संदर्भ परिच्छेद ४
- [२०११] ८ एससीआर ५२० चा संदर्भ परिच्छेद ४
- [२००७] ३ एससीआर ५६३ चा संदर्भ परिच्छेद ४ .३
- [१९६७] १ एससीआर ४८९ चा संदर्भ परिच्छेद ४.६
- [२००९] ३ एससीआर ११२२ चा संदर्भ परिच्छेद ४ .७
- [२०१०] ८ एससीआर ९००चा संदर्भ परिच्छेद ४.७
- (२०१९) ५ एससीसी १६३ चा संदर्भ परिच्छेद ५
- [२००५] ३ एससीआर ५४२ चा संदर्भ परिच्छेद ५
- [२०१७] ८ एससीआर ९९७ चा संदर्भ परिच्छेद ५
- [२०१८] १ एससीआर २२५ चा संदर्भ परिच्छेद ६ .१
- [२०१०] ११ एससीआर ११०७ चा संदर्भ परिच्छेद ६.१

दिवाणी अपील न्यायाधिकरण:२०२२ चे दिवाणी अपील क्रमांक १७६-१७७.

नागपूर खंडपीठ, नागपूर येथील मुंबई उच्च न्यायालयाच्या दिनांकित 10.03.2021 च्या निकाल आणि आदेशानुसार, 2019 च्या पहिल्या अपीलमध्ये क्रमांक.599 2021 च्या उलट आक्षेपासह नं 14

सह

2022 चे दिवाणी अपील क्रमांक.178-179

के. एम. नटराज, ए. एस. जी., गोपाल शंकरनारायणन, वरिष्ठ अधिवक्ता, प्रियंका दास, अपूर्व कुरुप, धनंजय महापात्रा, दिग्विजय दाम, अरविंद कुमार शर्मा, राहुल भांगडे, सत्यजित ए. देसाई, अनघा एस. देसाई, सत्यकाम शर्मा, सिद्धार्थ गौतम, हिमांशू शर्मा, बी. शिवानी विज, सचिन पाटील, राहुल चिटनीस, आदित्य ए. पांडे, जिओ जोसेफ, श्वेतल शेपाल, अधिवक्ता हे न्यायालयासमोरील पक्षकारमार्फत

न्यायालयाचा निर्णय **न्यायमूर्ती एम. आर. शाह** यांनी दिला.

1) मुंबई उच्च न्यायालयाने 2019 च्या प्रथम अपील क्रमांक 599 आणि 2021 च्या उलट आक्षेप क्रमांक 14 मध्ये 10.03.2021 रोजी दिलेल्या आक्षेपार्ह निर्णय आणि आदेशाबद्दल व्यथित आणि असमाधानी वाटणे, ज्याद्वारे उच्च न्यायालयाने अधिग्रहित जमिनीचा मोबदला रु.6/- प्रति चौरस फूट दराने निश्चित केला आहे, १/३ वजावटीच्या अधीन राहून, अधिग्रहण करणारी संस्था आणि मूळ दावेदार या दोघांनीही सध्याच्या अपीलांना प्राधान्य दिले आहे.

2.) सध्याच्या अपीलांकडे नेणारी तथ्ये थोडक्यात खालीलप्रमाणे आहेत:

भूमि संपादन कायदा, 1894 च्या कलम 4 अंतर्गत (यापुढे '1894

कायदा' म्हणून संदर्भित) नागपूर जिल्ह्यातील बोरखेडी तहसील येथे 65 हेक्टर 47 आर जमीन अधिग्रहित करण्यासाठी अधिसूचना जारी करण्यात आली होती. ही जमीन संरक्षण मंत्रालयाने आपल्या संशोधन आणि विकास संस्थेसाठी अधिग्रहित करण्याची मागणी केली होती. 19 हेक्टर 79 आर जमिनीच्या अधिग्रहणाची कार्यवाही रद्द करण्यात आली आणि अधिग्रहित केलेली वास्तविक जमीन सुमारे 45 हेक्टर 89 आर इतकी झाली. हा वाद सर्वेक्षण क्रमांक 40,41,43/2 आणि 44 मधील मूळ दावेदारांच्या मालकीच्या जमिनीच्या चार तुकड्यांच्या संदर्भात आहे (दिवाणी अपील क्रमांक 178-179/2022 मध्ये अपीलकर्ता).

2.1) भूसंपादन अधिकाऱ्यांनी दिनांक 09.03.1995 च्या निवाड्याद्वारे सर्व्हे क्रमांक 43/2 असलेल्या जमिनीसाठी प्रति हेक्टर रु.1,13,500/- आणि सर्व्हे क्रमांक 40,41 व 44 असलेल्या जमिनीसाठी रु.1,35,000/- एवढी रक्कम दिली आहे. मूळ दावेदारांच्या सांगण्यावरून १८९४ च्या कायद्याच्या कलम १८ अन्वये संदर्भ देण्यात आला. संदर्भ न्यायालयाने १८९४ च्या कायद्याच्या कलम १८ अन्वये विकास शुल्कापोटी २५ टक्के वजावट करून नुकसान भरपाई प्रति चौरस फूट ६/- रुपये केली.

2.2) नुकसानभरपाईची रक्कम रु. 2 लाखांपर्यंत वाढवण्याच्या संदर्भ न्यायालयाने दिलेल्या आदेशामुळे व्यथित आणि असमाधानी वाटणे. 6/- प्रति चौरस फूट, 25 टक्के कपात केल्यानंतर, अधिग्रहित संस्थेने प्रथम अपील क्रमांक 716/1996 म्हणून उच्च न्यायालयासमोर अपील केले. 21.09.2016 तारखेच्या निर्णयाद्वारे आणि आदेशाद्वारे, उच्च न्यायालयाने संदर्भ न्यायालयाचा आदेश रद्द केला आणि संदर्भ कार्यवाहीला आव्हान देण्यासाठी अधिग्रहित संस्थेला पुरेशी संधी दिली गेली नाही या आधारावर

नवीन निर्णयासाठी कार्यवाही साठी प्रकरण परत पाठवले (रिमांड केले). रिमांडवर असताना, संदर्भ न्यायालयाने आपला निकाल आणि एल. ए. सी. क्रमांक ३८/१९९५ मधील आदेशाद्वारे नुकसानभरपाई 25 टक्के वजा केल्यानंतर प्रति चौरस फूट रु. 6/- इतकी वाढवली/निश्चित केली.

2.3) संदर्भ न्यायालयाने दिलेल्या आदेशामुळे व्यथित आणि असमाधानी वाटल्याने मूळ दावेदाराने नुकसानभरपाईची रक्कम वाढवण्याची विनंती करत उच्च न्यायालयात प्रथम अपील क्रमांक 599/2019 दाखल केले. अधिग्रहित करणाऱ्या संस्थेने उलट आक्षेप क्रमांक 14/2021 देखील दाखल केला आणि नुकसानभरपाईची रक्कम वाढवून संदर्भ न्यायालयाने दिलेल्या आदेशाला आणि निर्णयाला आव्हान दिले. 6/- प्रति चौरस फूट. आक्षेपित निर्णय आणि आदेशाद्वारे, उच्च न्यायालयाने एल. ए. सी. क्रमांक 38/1995 मधील संदर्भ न्यायालयाने दिलेल्या निर्णयात आणि आदेशात बदल केला आहे आणि असे म्हटले आहे की दावेदाराला अधिग्रहित जमिनीसाठी 6/- रुपये प्रति चौरस फूट दराने नुकसानभरपाई मिळण्याचा हक्क असेल, जो सर्व वैधानिक लाभांसह एक तृतीयांश कपातीच्या (संदर्भ न्यायालयाच्या निकालानुसार 25 टक्के कपातीऐवजी) अधीन असेल. परिणामी, मूळ दावेदाराने दाखल केलेले पहिले अपील फेटाळण्यात आले आहे आणि अधिग्रहित संस्थेने दाखल केलेल्या उलट आक्षेपाला उपरोक्त मर्यादिपर्यंत परवानगी देण्यात आली आहे.

2.4) मूळ दावेदाराने दाखल केलेले पहिले अपील फेटाळणाऱ्या आणि अधिग्रहित करणाऱ्या संस्थेने दाखल केलेल्या उलट आक्षेपाला अंशतः परवानगी देणाऱ्या, उच्च न्यायालयाने दिलेल्या, वादग्रस्त सामान्य निर्णयामुळे आणि आदेशामुळे व्यथित आणि

असमाधानी वाटल्याने, मूळ दावेदार तसेच अधिग्रहित करणाऱ्या संस्थेने सध्याच्या अपीलांना प्राधान्य दिले आहे.

3.) अधिग्रहित संस्थेच्या वतीने भारताचे विद्वान अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल के. एम. नटराज यांनी सादर केले आहे की, अधिग्रहित संस्था उच्च न्यायालयाने दिलेल्या आक्षेपार्ह निर्णयाला आणि आदेशाला १/३ वजावटीच्या अधीन राहून ६ रुपये प्रति चौरस फूट दराने नुकसान भरपाई निश्चित करण्याच्या आदेशाला पार्थमिकतः खालील कारणास्तव मान्यता देत आहे.

- i) मोठ्या प्रमाणात जमिनीच्या संदर्भात चौरस फूट तत्त्वावर मोबदला निश्चित करणे बेकायदेशीर व अमान्य आहे;
- ii) मोबदला ठरविण्याच्या हेतूने जमिनीचे छोटे तुकडे मोठ्या प्रमाणात जमिनीशी तुलना करता येत नाहीत; आणि
- iii) विकास शुल्काची वजावट वापराची व्याप्ती आणि विकास खर्च या दोन बाबींच्या अनुषंगाने निश्चित करण्यात यावी

3.1) विद्वान एसजी के. एम. नटराज यांनी ठामपणे सांगितले की, सध्याच्या प्रकरणात अधिग्रहणाची कार्यवाही सुमारे ४५ हेक्टर ८९ आर च्या मोठ्या प्रमाणात जमिनीसंदर्भात होती.. त्यामुळे संदर्भ न्यायालय आणि उच्च न्यायालय या दोघांनीही चौरस फूट आधारावर नुकसानभरपाई निश्चित करण्यात मोठी चूक केली आहे. जी जमीन विचाराधीन होती तीदेखील नापीक शेतजमीन होती, असा युक्तिवाद केला जातो. त्यामुळे मोठ्या प्रमाणातील जमिनीच्या संदर्भात चौरस फूट आधारावर नुकसानभरपाईचा निर्णय घेण्यास परवानगी नाही, असे सादर केले आहे. एल. आर.

द्वारे पीतांबर हेमलाल बडगुजर (मृत) एल. आर. द्वारे वि. उप. विभागीय अधिकारी, धुळे यांनी (१९९६) ७ एस. सी. सी. ५५४ (परिच्छेद ४) याच्या प्रकरणात या न्यायालयाच्या निर्णयावर मोठ्या प्रमाणात अवलंबून आहे.

3.2) विद्वान ए. एस. जी. यांनी पुढे असा युक्तिवाद केला आहे की, संदर्भ न्यायालय आणि उच्च न्यायालय या दोघांनीही, अधिग्रहित केलेल्या जमिनीच्या तुलनेत जमिनीच्या वैयक्तिक भूखंडांच्या बाबतीत खूपच लहान असलेल्या विक्री प्रकरणांवर अवलंबून राहण्यात चूक केली आहे. मोठ्या प्रमाणात जमीन खरेदी करण्याच्या तुलनेत जमिनीच्या छोट्या भूखंडांना बाजारभाव खूप जास्त मिळतो हे सर्वमान्य आहे, असे सादर केले. त्यामुळे मोठ्या प्रमाणातील जमिनीची नुकसानभरपाई निश्चित करताना छोट्या भूखंडांच्या/जमिनीच्या भागांच्या विक्रीच्या घटनांवर भर देता आला नसता, असे सादर केले. भूमि संपादन अधिकारी आणि उपजिल्हाधिकारी गडवाल वि. श्रीलता भूपाल (१९९७) ९ एस. सी. सी. ६२८ मध्ये नोंदवलेल्या यांच्या खटल्यातील या न्यायालयाच्या निर्णयाचा आधार घेण्यात आला आहे .

3.3) विद्वान ए. एस. जी. यांनी पुढे असा युक्तिवाद केला आहे की , उच्च न्यायालयाने विकास शुल्कासाठी केवळ ३३ टक्के कपात करण्यात चूक केली आहे. विकास शुल्कावरील कपात निश्चित करताना दोन घटकांचा विचार करणे आवश्यक आहे, म्हणजे- (i) विकास कामांसाठी वापरण्यासाठी आवश्यक क्षेत्र; आणि (ii) विकास कामांचा खर्च. जी क्षेत्राच्या ४० टक्क्यांपर्यंतचा वापर विकास कामांसाठी केला जाऊ शकतो आणि विविध सुविधा पुरविण्याचा खर्च भूखंडाच्या मूल्याच्या ३५ टक्क्यांपर्यंत असू शकतो, असे सादर केले जाते. उपरोक्त तत्वांच्या प्रकाशात आणि उपरोक्त दोन

घटक लक्षात घेऊन, उच्च न्यायालयाने दिलेली ३३ टक्के कपात वाजवी नाही आणि उपरोक्त घटकांचा, विशेषतः एच जेव्हा जमीन नापीक शेतजमीन होती, परिणाम लक्षात घेता जास्त असायला पाहिजे.

(२००९) १५ एस. सी. सी. ७६९ मध्ये नोंदवलेल्या लाल चंद विरुद्ध भारत सरकार (२००९) १५ एस. सी. सी. ७६९ मध्ये नोंदवलेल्या या खटल्यातील या न्यायालयाच्या निर्णयावर तसेच भारत संघ विरुद्ध दयागाला देवम्मा (२०१८) ८ एस. सी. सी. ४८५ मध्ये नोंदवलेल्या या खटल्यातील या न्यायालयाच्या निर्णयावर आधार धरणायत आहे.

3.4) वरील निवेदने सादर करून आणि उपरोक्त निर्णयांवर अवलंबून राहून, अधिग्रहित मंडळाने केलेल्या अपीलांना परवानगी द्यावी आणि मूळ दावेदाराने केलेल्या अपीलांना फेटाळावे अशी प्रार्थना केली.

4.) मूळ दावेदाराच्या वतीने उपस्थित असलेले विद्वान ज्येष्ठ वकील श्री गोपाल शंकरनारायणन यांनी परखडपणे असे सादर केले की, सध्याच्या प्रकरणात, संदर्भ न्यायालय आणि उच्च न्यायालय या दोघांनी एकाच वेळी अधिग्रहित जमिनीच्या क्षमतेचा विचार करून 6/- रुपये प्रति चौरस फूट जमिनीचे बाजार भाव निश्चित केले आहे. हे सादर केले आहे की खालील दोन्ही न्यायालयांसाठी लगतच्या जमिनीचा मोबदला समान दर देण्यासाठी सर्व्हे क्र. 42 ज्याचा आकार 6.25 हेक्टर लेआउट मध्ये रूपांतरित करण्यात आले आणि त्यातील भूखंड 12.03.1992 रोजी 7/- प्रति चौरस फूट मध्ये विकले गेले, म्हणजेच कलम 4 अधिसूचनेच्या 05.11.1992 च्या आठ महिन्यांपूर्वी. त्यामुळे संदर्भ न्यायालय आणि उच्च न्यायालय या दोघांनीही सर्व्हे क्रमांक ४२ (उदा. ९१, ९२ व ९३) मधून विकलेल्या भूखंडांच्या विक्री दस्तऐवजाचा योग्य आधार घेतला आहे. भगवतुला समन्ना व इतर विरुद्ध विशेष तहसिलदार व भूसंपादन अधिकारी, विशाखापट्टणम, नगरपालिका, विशाखापट्टणम(१९९१) ४ एससीसी ५०६ आणि त्रिशाला जैन वि. उत्तरांचल राज्य, (2011) 6 एससीसी 47 यांनी मध्ये नोंदवले गेले आहे की लहान

भूखंडांच्या विक्रीची उदाहरणे मोठ्या प्रमाणात जमिनीचा मोबदला निश्चित करण्यासाठी आधार बनू शकतात, असे सादर केले गेले आहे .

4.1) मूळ दावेदाराच्या वतीने उपस्थित असलेल्या विद्वान वकिलांनी पुढे असा युक्तिवाद केला आहे की शेजारील जमिनीच्या विक्रीचे करार असले तरी (नि. 91, 92 आणि 93) कलम 4 अधिसूचनेच्या आठ महिने आधी होते, ज्याद्वारे प्लॉट रु.7/- प्रति चौरस फूट दराने विकले गेले, तरीही खालील न्यायालयांनी केवळ अद्याप फक्त रुपये ६/- प्रति चौरस फूट दराने भरपाई मंजूर केली आहे की शेजारील जमीन सर्व्हे क्रमांक 42 चे स्थान अधिक चांगले आहे. हे सादर केले जाते की खालील न्यायालयांचा हा तर्क चुकीचा आहे. केवळ शेजारच्या जमीन धारक सर्वेक्षण क्रमांक 42 च्या विक्रीच्या घटनांचा विचार केला तरी, दावेदाराला किमान 8/- रुपये प्रति चौरस फूट 12.03.1992 ते 05.11.1992 या कालावधीसाठी 15 टक्के दरवाढ मिळण्याचा हक्क असेल, असे आवाहन करण्यात आले आहे.

4.2) आता विकास शुल्काच्या वजावटीचा प्रश्न आहे, तर मूळ दावेदाराच्या वतीने बाजू मांडणाऱ्या विद्वान वकिलांनी ठामपणे सांगितले की, सर्व्हे क्रमांक ४२ च्या एक्स ९० येथील लेआऊट मॅपमध्ये लेआऊट कोरताना केवळ १५ टक्के जमीन गमावल्याचे दिसून आले आहे. तज्ज्ञ मूल्यांककाने देखील 25 टक्के कपात केल्याचे सादर केले आहे. त्यामुळे संदर्भ न्यायालयाने 25 टक्के कपात मंजूर केली जी उच्च न्यायालयाने वाढवून 33 टक्के करायला नको होती.

4.3) पुढे असे सादर केले जाते की, अशा प्रकारे, संलग्न जमीन धारक सर्वेक्षण क्रमांक 42 साठी कपात केवळ 15 टक्के असल्याने, तीच कपात खालील दोन्ही न्यायालयांनी मंजूर करायला हवी होती. पुढे असे सादर केले जाते की, संबंधित जमीन भारतीय संघाच्या संशोधन आणि विकास प्रकल्पाच्या बांधकामासाठी

अधिग्रहित केली गेली होती आणि जमीनमालकाला 28 वर्षांहून अधिक काळ खटला भरणे आवश्यक होते, त्यामुळे खालील दोन्ही न्यायालयांनी कोणतीही कपात मंजूर केली नसावी. वरील बाबींच्या समर्थनार्थ, (2007) 9 एस. सी. सी. 447 (परिच्छेद 29 आणि 30) मध्ये नोंदवलेल्या, नेल्सन फर्नांडिस आणि इतर विरुद्ध विशेष भूमि संपादन अधिकारी, दक्षिण गोवा आणि इतर या खटल्यातील या न्यायालयाच्या निर्णयावर भर दिला जातो. वरील निर्णयावर अवलंबून, असे सादर केले जाते की संपादनाचा उद्देश कपातीची व्याप्ती निश्चित करण्यासाठी एक संबंधित घटक आहे.

4.4) मूळ दावेदाराकडून हजर असलेल्या विद्वान ज्येष्ठ वकिलांनी पुढे सादर केले आहे की खरे तर दावेदाराने बिगर-कृषी क्षमता दर्शविण्यासाठी जमीनधारक सर्वेक्षण क्रमांक 42 च्या संदर्भात विक्रीच्या घटनांवर भर दिला होता (नि. 91, 92 आणि 93). असे सादर केले जाते की नि. 91 ते 93 मधील विक्री प्रकरणांमध्ये लक्षणीय अधोमूल्यन झाले होते. . विक्रीच्या नि. 39, 40, 41 आणि 47 मधील विक्री प्रकरणां वर अवलंबून असे सादर केले जाते की त्याच बोरखेडी गावातील विक्री प्रकरणांमध्ये अधोमूल्यन आणि दोन ते चार पटीच्या दरम्यान देखील आहे.

4.5) बोरखेडी येथील याच गावातील सर्व्हे क्रमांक २० असलेली जमीन दिनांक ५.६.१९८७ रोजी म्हणजे कलम ४ च्या अ दिनांक ०५.११.१९९२ च्या अधिसूचनेच्या पाच वर्षे अगोदर १५/- रुपये प्रति चौरस फूट दराने विकण्यात आली होती. त्यामुळे १९९२ मध्ये संपादित केलेल्या जमिनीची किंमत रु.७/- प्रति चौरस फूट इतकी असल्याने नि.९१ ते ९३ विक्री च्या घटनांमधील दरात लक्षणीय कमी मूल्यांकन झाल्याचे स्पष्ट पणे दिसून येते.

4.6) जमिनीचे मूल्य प्रति चौरस फूट २८ ते ४० रुपयांच्या दरम्यान असेल हे सिद्ध

करण्यासाठी दावेदारांनी नि. ५९, ६३ आणि ६५ येथे संभाव्य खरेदीदारांची तपासणी केली. बिजनौरच्या जिल्हाधिकारी यांच्यामार्फत रघुबंस नारायण सिंग विरुद्ध उत्तर प्रदेश सरकार ए. आय. आर. 1967 एस. सी. 465 (परिच्छेद 6) मध्ये नोंदवलेल्या या खटल्यातील या न्यायालयाच्या निर्णयाच्या दृष्टीने हे प्रस्ताव संबंधित पुरावे होते.

4.7) तसेच दावेदाराने नि.५६ येथील तज्ञ मूल्यमापकांच्या अहवालावर ही मोठ्या प्रमाणात विश्वास ठेवला असून, त्यांनी विषयजमिनीचे मूल्य ३५/- रुपये प्रति चौरस फूट ठेवले आहे. तज्ञ मूल्यमापकांची प्रमाणपत्रे बचाव पक्षाच्या साक्षीदार क्रमांक २ ने मान्य केली आहेत कारण तज्ञ मूल्यमापक निवृत्त सरकारी कर्मचारी आहेत आणि अधिग्रहित जमिनीचे मूल्य मोजण्यास अधिक सक्षम आहेत. महेश दत्तात्रेय तीर्थकर विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य (2009) 11 एस. सी. सी. 141 मध्ये नोंदवलेल्या आणि ऊधो दास विरुद्ध हरियाणा राज्य (2010) 12 एस. सी. सी. 51 मध्ये नोंदवलेल्या या प्रकरणांमध्ये या न्यायालयाच्या निर्णयांवर अवलंबून, तज्ञांचा मूल्यांकन अहवाल सामान्यतः स्वीकारला जावा अशी विनंती केली जाते.

4.8) वरील युक्तिवाद करून व वरील निर्णयांचा आधार घेऊन संपादित जमिनीचा मोबदला प्रति चौरस फूट रु. ३५/- निश्चित करावा व त्यानुसार उच्च न्यायालयाने दिलेल्या निर्णयात व आदेशात बदल करावा, अशी विनंती केली जाते.

5) आम्ही संबंधित पक्षांचे विद्वान सल्लागार दीर्घकाळ ऐकले आहेत.

सुरुवातीला, हे लक्षात घेणे आवश्यक आहे की संदर्भ न्यायालयाने बाजार किंमत निश्चित करण्यासाठी नुकसानभरपाईची रक्कम रु. 6/- प्रति चौरस फूट विकास शुल्कासाठी 25 टक्के कपात केल्यानंतर, बोरखेडी गावातील जमीनधारक सर्वेक्षण क्रमांक 42 च्या भूखंडांच्या संदर्भात विक्री करारांवर

अवलंबून राहून आणि त्यावर विचार केल्यानंतर, उदा. 91 ते 93. हे देखील नोंदवले गेले आहे की संदर्भ न्यायालयासमोर, जमीनमालक नि. 50, 51 आणि 27 मधील इतर विक्री प्रकरणांवर अवलंबून होता. नि. 50, 51 आणि 27 म्हणून सादर केलेल्या विक्री प्रकरणांच्या संदर्भात संदर्भ न्यायालयाने नोंदवलेल्या निष्कर्षांशी उच्च न्यायालयानेही सहमती दर्शविली आहे. नि. 50, 51 आणि 27 म्हणून सादर केलेल्या विक्री प्रकरणांच्या संदर्भात संदर्भ न्यायालय तसेच उच्च न्यायालयाने घेतलेल्या दृष्टिकोनाशी आम्ही पूर्णपणे सहमत आहोत. विक्रीची सर्व प्रकरणे लहान भूखंडांच्या संदर्भात आहेत आणि तीच प्रकरणे 1987 सालची आहेत. सध्याच्या प्रकरणात, 1894 च्या कायद्याच्या कलम 4 अंतर्गत अधिसूचना 1992 मध्ये जारी करण्यात आली आहे. कायद्याच्या स्थायिक स्थितीनुसार, जमिनीचे लहान भूखंड/भाग बाजार किंमताप्रमाणे देऊ शकत नाहीत, जेव्हा इच्छुक आणि विवेकपूर्ण खरेदीदाराकडून खुल्या बाजारात जमिनीचा मोठा भाग खरेदी केला जातो. कायद्याच्या निश्चित स्थितीनुसार, नुकसानभरपाई निश्चित करण्याच्या उद्देशाने सामान्यतः लहान भूखंड/जमिनीच्या भागांच्या विक्रीच्या प्रकरणांची मोठ्या प्रमाणातील जमिनीशी तुलना केली जाऊ शकत नाही. (2019) 5 एस. सी. सी. 163 मध्ये नोंदवलेल्या महंती देवी विरुद्ध जयप्रकाश असोसिएट्स लिमिटेडच्या प्रकरणात, (2005) 4 एस. सी. सी. 789 मध्ये नोंदवलेल्या विलुबेन झलेजर बी कंत्राटदार विरुद्ध गुजरात राज्य या प्रकरणात या न्यायालयाच्या निर्णयाचे पालन केल्यानंतर, असे मानले जाते की जमिनीच्या मोठ्या भागाचे अधिग्रहण आणि जमिनीच्या छोट्या भागाचे उदाहरण असल्यास, विकास खर्चासाठी योग्य कपात केली जाईल. विक्रीची सर्व प्रकरणे लहान भूखंडांच्या संदर्भात होती या वस्तुस्थितीचा विचार करून, संदर्भ न्यायालयाने ती फेटाळली.

(2018) 13 एस. सी. सी. 96 मध्ये नोंदवलेल्या मनोज कुमार

विरुद्ध हरियाणा राज्य या प्रकरणात, या न्यायालयाला लहान विकसित भूखंडांशी संबंधित व्यवहारांचा विचार करताना, मोठ्या क्षेत्राची भरपाई निश्चित करण्यासाठी आवश्यक असलेल्या कपातीचा विचार करण्याची संधी होती आणि असे म्हटले जाते की जेव्हा मोठे क्षेत्र अधिग्रहित केले जाते, तेव्हा दोन प्रकारच्या कपाती कराव्या लागतात, म्हणजे, (i) विकासासाठी आणि (ii) हा एक लहान क्षेत्राचा व्यवहार असेल, तर मोठ्या क्षेत्राचे मूल्य गाठण्यासाठी कपातीची आवश्यकता असते.

5. 1 सध्याच्या प्रकरणात, नि 50 मधील विक्रीचे हे 135 चौरस मीटरच्या भूखंडाच्या संदर्भात होते. त्याचप्रमाणे, नि 51 मधील विक्रीचे हे 135 चौरस मीटर भूखंडाच्या संदर्भात होते. नि 27 मधील विक्रीचे उदाहरण देखील हे 1500 चौरस मीटरच्या संदर्भात होते. हे देखील लक्षात घेण्यासारखे आहे की अगदी नि 50 मधील विक्रीच्या बाबतीतही. दिनांकित 5.6.1987, निर्धारित किंमत रु. 10.34 प्रति चौरस फूट आणि नि 51 विक्रीच्या दिनांकित 10.09.1987 निर्धारित किंमत रु. 3/- प्रति चौरस फूटचा संबंध आहे. नि. 50, 51 आणि 27 येथे सादर केलेल्या विक्री प्रकरणांचे योग्यरित्या निरीक्षण केले गेले आणि संदर्भ न्यायालय तसेच उच्च न्यायालयाने ते मान्य केले की 50, 51 आणि 27 यांची तुलना अजिबात होऊ शकत नाही. अधिग्रहित केलेली जमीन एक मोठे क्षेत्र आहे, म्हणजे 45 हेक्टर 89 आर. , मीटर. संदर्भ न्यायालयाने तसेच उच्च न्यायालयाने माजी फेटाळलेल्या दृष्टिकोनाशी आम्ही पूर्णपणे सहमत आहोत.

6) आता पुढील मुद्दा नि .91 ते 93 मधील विक्रीच्या सर्वेक्षण क्रमांक 42 भूधारक भूखंडांच्या उदाहरणांशी संबंधित आहे, जे तुलनात्मक आणि/किंवा तुलनात्मक विक्रीच्या जवळपास असल्याचे म्हटले जाऊ शकते कारण भूधारक सर्वेक्षण क्रमांक 42 अधिग्रहित जमिनीच्या शेजारी होते. विक्री करारानुसार, नि . 91 ते 93

पर्यंत भूखंड 7/- रुपये प्रति चौरस फूट दराने विकले गेले. तथापि, सर्वेक्षण क्रमांक 42 ला मुख्य रस्त्याकडे थेट प्रवेश होता आणि अधिग्रहित जमिनीपेक्षा चंद्रपूर-नागपूर एन. एच. 7 च्या जवळ होता ही वस्तुस्थिती लक्षात घेता, संदर्भ न्यायालयाने बाजार किंमत रु. 6/- प्रति चौरस फूट आणि विकास शुल्कासाठी 25 टक्के वजा केल्यानंतर नुकसानभरपाई निश्चित केली. उच्च न्यायालयाने कपात 25 टक्क्यांवरून 1/3 म्हणजे 33.33% पर्यंत वाढवली आहे.

अशा प्रकारे, संदर्भ न्यायालय तसेच उच्च न्यायालय दोघांनीही 'नि. 91 ते 93' वर मोठ्या प्रमाणात भर दिला आहे. जमीनधारक भूखंडांच्या संदर्भात सर्वेक्षण क्रमांक 42 आणि बाजार भाव निश्चित केला. हे खरे आहे की सर्वसाधारण नियम म्हणून, नुकसानभरपाई चौरस फूट आधारावर निश्चित केली जाणार नाही (पीतांबर हेमलाल बडगुजर (डी) पहा). तथापि, त्याच वेळी, दिलेल्या प्रकरणात, न्यायालय ठरवू शकते विकास शुल्कासाठी, विक्रीची इतर प्रकरणे उपलब्ध नसल्यास. वाजवी कपात केल्यानंतर चौरस फूट आधारावर नुकसानभरपाई

6.1)विकास शुल्कासाठी वाजवी कपात काय असावी याचा विचार या न्यायालयाने लालचंद (वरील) आणि दियागला देवम्मा (वरील) यांच्या प्रकरणांमध्ये केला आहे.

लालचंद (उपरोक्त) प्रकरणात या न्यायालयाने दिलेल्या निकालानुसार, अविकसित शेतजमिनीच्या मोठ्या भागाच्या (विकासाच्या संभाव्यतेसह) बाजारभावापर्यंत पोहोचण्यासाठी, लहान विकसित भूखंडांच्या विक्री किंमतीच्या संदर्भात, विकासासाठी कपात करण्याची टक्केवारी, अशा विकसित भूखंडांच्या किंमतीच्या 20 ते 75 टक्क्यांच्या दरम्यान बदलते, ही टक्केवारी, ज्या मांडणीमध्ये आदर्श भूखंड आहेत त्या मांडणीच्या विकासाच्या

स्वरूपावर अवलंबून असते. लाल चंद (वरील) प्रकरणातील निर्णयानंतर या न्यायालयाने माया देवी (मृत) प्रकरणामध्ये कायदेशीर प्रतिनिधी वि. हरियाणा राज्य, (2018) 2 एस. सी. सी. 474 मध्ये तसेच आंध्र प्रदेश गृहनिर्माण मंडळ वि. के. मनोहर रेड्डीच्या बाबतीत, (2010) 12 एस. सी. सी. 707 च्या माध्यमातून घेतला आहे.

6.2) दयाळा देवम्मा (वर नमूद केलेल्या) च्या बाबतीत, संदर्भ न्यायालयाने वजा केलेल्या 50 टक्क्यांच्या जागी विकास शुल्कासाठी 25 टक्के कपात करण्याचा उच्च न्यायालयाचा निर्णय आणि आदेश रद्द करताना, परिच्छेद 19 आणि 20 मध्ये, ते खालीलप्रमाणे निरीक्षण केले आणि गृहीत धरले आहे:

"19. या तत्वांव्यतिरिक्त, या न्यायालयाने अनेक प्रकरणांमध्ये असे नमूद केले आहे की अधिग्रहित जमिनीचे खरे बाजार मूल्य निश्चित करताना, विशेषतः अधिग्रहित जमीन ही अविकसित जमिनीचा मोठा भाग असताना, अधिग्रहित जमिनीच्या विकासाच्या खर्चासाठी योग्य कपात करणे न्याय्य आणि वाजवी आहे. किती टक्के कपात केली जावी हे 10 ते 86 टक्क्यांपर्यंत बदलते आणि त्यामुळे जमिनीचे स्वरूप, अधिग्रहणाखालील क्षेत्र, जमीन विकसित आहे की नाही आणि तसे असल्यास, ब संपादनाचा उद्देश किती आहे इत्यादी लक्षात घेऊन ही कपात केली जावी, असेही सातत्याने म्हटले गेले आहे. जमिनीच्या मोठ्या भागाचे बाजार मूल्य निश्चित करताना जमिनीच्या मूल्यात योग्य कपात केल्यानंतर जमिनीच्या छोट्या तुकड्यांचे मूल्य विचारात घेतले जाऊ

शकते, विशेषतः जेव्हा जमिनीच्या मोठ्या भागाची विक्री पत्रे उपलब्ध नसतात, असेही म्हटले गेले आहे. न्यायालयाने अधिग्रहित जमिनीची संभाव्यता इतर संबंधित बाबींव्यतिरिक्त विचारात घेतली पाहिजे, असेही या न्यायालयाने 'क' मध्ये नमूद केले आहे. या न्यायालयाने हे देखील मान्य केले आहे की कायद्याच्या कलम 23 अंतर्गत निर्दिष्ट केलेल्या निकषांनुसार न्याय्य आणि न्याय्य बाजार मूल्य निश्चित करण्यासाठी समभाग संतुलित करण्यासाठी न्यायालये नेहमीच वाजवी प्रमाणात अंदाज लावू शकतात. (त्रिशाला डी जैन विरुद्ध उत्तरांचल राज्य, (2011) 6 एस. सी. सी. 47: (2011) 3 एस. सी. सी. (सी. आय. व्ही.) 178] आणि विठ्ठल राव विरुद्ध एल. ए. ओ. (2017) 8 एस. सी. सी. 558: (2017) 4 एस. सी. सी. (सी. आय. व्ही.) 155 पहा.

"20. वर नमूद केलेली तत्त्वे लक्षात घेऊन, जेव्हा आपण हाताशी असलेल्या खटल्यातील तथ्यांची ई नोंद घेतो, तेव्हा आपल्याला आढळते की सर्वप्रथम, अधिग्रहित केलेली जमीन ही जमिनीचा एक मोठा भाग (101 एकर) आहे. अंदाजे.); दुसरे म्हणजे, ते पूर्णपणे विकसित झालेले नाही; तिसरे म्हणजे, प्रतिवादींनी (जमीनमालकांनी) एफ अधिग्रहित जमिनीचे बाजार मूल्य सिद्ध करण्यासाठी एकरांमध्ये विकल्या गेलेल्या जमिनीच्या मोठ्या तुकड्यांशी संबंधित कोणतेही उदाहरण विक्री दस्तऐवज दाखल केलेले नाही; चौथे,

प्रतिवादींनी ज्या उदाहरणावर भर दिला आहे विशेषतः एक्स. पी-18 जमिनीच्या अगदी लहान तुकड्यांशी (19 गुंटा) संबंधित आहे; पाचवे, विक्री करारात असलेल्या जमिनीत आढळणारी तीन विशिष्ट वैशिष्ट्ये (विस्तार. पी-18) अधिग्रहित जमिनीत अस्तित्वात नाहीत.

7) सध्याच्या खटल्यातील तथ्यांची भरपाई निश्चित करताना विकास शुल्कासाठी जी केलेल्या कपातीवर या न्यायालयाने दिलेला कायदा लागू करताना, हे लक्षात घेणे आवश्यक आहे की सध्याच्या प्रकरणात 46 हेक्टर 89 आर इतकी मोठी जमीन अधिग्रहित करण्यात आली आहे. एक्स मधील विक्रीची उदाहरणे. जमीनधारक भूखंडांच्या संदर्भात 91 ते 93 पर्यंत सर्वेक्षण क्र. 1200 चौरस मीटरच्या जमिनीच्या छोट्या तुकड्यांच्या संदर्भात 42 आहेत. जे बिगर-कृषी विकसित भूखंड होते आणि या विक्री करारांमध्ये नमूद केलेली बाजार किंमतदेखील चौरस फूट आधारावर होती. सध्याच्या परिस्थितीत, अधिग्रहित केलेली जमीन ही नापीक शेतजमीन आहे, ज्यात बिगर-कृषी क्षमता असू शकते. म्हणून, नि. 91 ते 93 येथे सादर केलेल्या विक्रीचे उदाहरण/विक्री पत्रे ही वस्तुस्थिती लक्षात घेता, हे जमिनीच्या अगदी लहान भूखंडांच्या संदर्भात आहेत आणि ते बिगर-कृषी विकसित भूखंड होते आणि तेदेखील महामार्गावर होते आणि मुख्य रस्त्यापर्यंत पोहोचण्यासाठी, आमचे मत आहे की विकास शुल्कासाठी किमान 40 टक्के कपात केली जाईल. त्यामुळे, उच्च न्यायालयाने विकास शुल्कासाठी 33.33% (एक तृतीयांश कपात) दराने कपात करणे का आणि कोणत्या आधारावर योग्य मानले, याचे कोणतेही योग्य कारण दिलेले नाही. उच्च न्यायालयाने विकास शुल्कासाठी योग्य कपात करताना संबंधित घटकांचा अजिबात विचार केला नाही. म्हणून, उपरोक्त निर्णयांमध्ये या न्यायालयाने

दिलेल्या कायदानुसार विकास शुल्कासाठी योग्य कपात करण्याबाबत संबंधित घटकांचा विचार करून आणि जेव्हा आपण या प्रकरणाच्या तथ्यांची दखल घेतो, तेव्हा आपल्याला आढळते की प्रथम, अधिग्रहित केलेली जमीन ही मोठ्या प्रमाणात जमीन आहे (45 हेक्टर 89 आर); दुसरे म्हणजे, ती शेतीची जमीन पूर्णपणे विकसित नव्हती; तिसरे म्हणजे, अधिग्रहित जमिनीचे बाजार मूल्य सिद्ध करण्यासाठी एकरांमध्ये विकल्या गेलेल्या जमिनीच्या मोठ्या तुकड्यांशी संबंधित जमीनमालकाने कोणतेही उदाहरणादाखल विक्री दस्तऐवज दाखल केलेले नाही; आणि चौथे, जमीनमालकाने, विशेषतः नि . 91 ते 93 हे जमिनीच्या अगदी लहान भूखंडांशी/भूखंडांशी संबंधित आहेत आणि ते देखील, विकसित केलेल्या आणि बिगर-कृषी वापरात रूपांतरित केलेल्या लहान भूखंडांच्या संदर्भात आणि विक्री पत्रांमध्ये जमिनीत आढळलेली विशिष्ट वैशिष्ट्ये, उदा. अधिग्रहित जमिनीत 91 ते 93 अस्तित्वात नाहीत, आमचे ठाम मत आहे की उच्च न्यायालयाने काढलेल्या विकास शुल्कासाठी एक तृतीयांश कपात खालच्या बाजूला असल्याचे म्हटले जाऊ शकते. उपरोक्त तथ्ये आणि परिस्थिती आणि संबंधित घटक लक्षात घेता, आमचे असे मत आहे की जर विकास शुल्कासाठी 40 टक्के कपात करण्याचे आदेश दिले गेले तर प्रकरणातील तथ्ये आणि परिस्थितीनुसार विकास शुल्कासाठी ती योग्य कपात असल्याचे म्हटले जाऊ शकते.

8) वरील बाबी लक्षात घेऊन आणि वर नमूद केलेल्या कारणांमुळे, 2022 च्या दिवाणी अपील क्र. 176-177 ला याद्वारे अंशतः परवानगी आहे. प्रथम अपील क्र. 599/2019 आणि प्रति आक्षेप क्र. 14/2021 मध्ये उच्च न्यायालयाने पारित केलेल्या आक्षेपार्ह सामान्य निर्णय आणि आदेशात सुधारणा करण्यात आली आहे आणि असे निर्देश देण्यात आले आहेत की मूळ दावेदार सर्व वैधानिक लाभांसह विकास शुल्कासाठी 40 टक्के कपातीच्या अधीन राहून, अधिग्रहित जमिनीसाठी

6/- रुपये प्रति चौरस फूट दराने नुकसानभरपाई मिळण्याचा हक्कदार असेल. परिणामी, मूळ जमीनमालकाने दिलेले दिवाणी अपील क्रमांक 178-179/2022 फेटाळले जाते. खर्चाबाबत कोणतीही आदेश नाही.

देविका गुजराल

अपील निकाली काढण्यात आले.

अस्वीकरण

या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या / तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापूरताच मर्यादित राहिल आणि त्याचा इतर कोणत्याही कारणाकरिता वापर करता येणार नाही तसेच इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्याण हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापारकरीत विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणी करिता वैध मानला जाईल.