

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/ her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====

ગુજરાત ઉચ્ચ ન્યાયાલય, અમદાવાદ સમક્ષ

આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૪૧/૨૦૧૭

વીથ

આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૪૨/૨૦૧૭

વીથ

આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૪૩/૨૦૧૭

વીથ

આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૪૪/૨૦૧૭

વીથ

આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૪૫/૨૦૧૭

વીથ

આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૪૬/૨૦૧૭

વીથ

આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૪૭/૨૦૧૭

વીથ

આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૪૮/૨૦૧૭

વીથ

આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૪૯/૨૦૧૭

વીથ

આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૫૦/૨૦૧૭

વીથ

આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૫૧/૨૦૧૭

વીથ

આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૫૨/૨૦૧૭

વીથ

આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૫૩/૨૦૧૭

વીથ

આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૫૪/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૫૫/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૫૬/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૫૭/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૫૮/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૫૯/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૬૦/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૬૧/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૬૨/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૬૩/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૬૪/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૬૫/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૬૬/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૬૭/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૬૮/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૬૯/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૭૦/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૭૧/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૭૨/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૭૩/૨૦૧૭
વીથ

આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૭૪/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૭૫/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૭૬/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૭૭/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૭૮/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૭૯/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૮૦/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૮૧/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૮૨/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૮૩/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૮૪/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૮૫/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૮૬/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૮૭/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૮૮/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૮૯/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૯૦/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૯૧/૨૦૧૭
વીથ
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૯૨/૨૦૧૭
વીથ
આર/ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૮૧/૨૦૧૭
ઈન

આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૪૧/૨૦૧૭
વીથ
આર/ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૮૨/૨૦૧૭
ઈન
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૪૩/૨૦૧૭
વીથ
આર/ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૮૩/૨૦૧૭
ઈન
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૪૬/૨૦૧૭
વીથ
આર/ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૮૪/૨૦૧૭
ઈન
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૪૭/૨૦૧૭
વીથ
આર/ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૮૫/૨૦૧૭
ઈન
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૪૮/૨૦૧૭
વીથ
આર/ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૮૬/૨૦૧૭
ઈન
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૫૦/૨૦૧૭
વીથ
આર/ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૮૭/૨૦૧૭
ઈન
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૫૧/૨૦૧૭
વીથ
આર/ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૮૮/૨૦૧૭
ઈન
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૫૨/૨૦૧૭
વીથ
આર/ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૮૯/૨૦૧૭
ઈન
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૫૩/૨૦૧૭
વીથ
આર/ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૯૦/૨૦૧૭
ઈન
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૫૪/૨૦૧૭
વીથ
આર/ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૯૧/૨૦૧૭
ઈન

આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૬૧/૨૦૧૭
વીથ
આર/ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૮૨/૨૦૧૭
ઈન
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૬૦/૨૦૧૭
વીથ
આર/ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૮૩/૨૦૧૭
ઈન
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૫૯/૨૦૧૭
વીથ
આર/ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૮૪/૨૦૧૭
ઈન
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૫૮/૨૦૧૭
વીથ
આર/ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૮૫/૨૦૧૭
ઈન
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૫૭/૨૦૧૭
વીથ
આર/ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૮૬/૨૦૧૭
ઈન
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૫૬/૨૦૧૭
વીથ
આર/ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૮૭/૨૦૧૭
ઈન
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૭૪/૨૦૧૭
વીથ
આર/ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૮૮/૨૦૧૭
ઈન
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૭૩/૨૦૧૭
વીથ
આર/ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૮૯/૨૦૧૭
ઈન
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૭૧/૨૦૧૭
વીથ
આર/ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૧૦૧/૨૦૧૭
ઈન
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૭૦/૨૦૧૭
વીથ
આર/ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૧૦૨/૨૦૧૭
ઈન

આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૬૭/૨૦૧૭
વીથ
આર/ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૧૦૩/૨૦૧૭
ઈન
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૬૬/૨૦૧૭
વીથ
આર/ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૧૦૪/૨૦૧૭
ઈન
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૬૫/૨૦૧૭
વીથ
આર/ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૧૦૫/૨૦૧૭
ઈન
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૬૪/૨૦૧૭
વીથ
આર/ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૧૦૬/૨૦૧૭
ઈન
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૬૩/૨૦૧૭
વીથ
આર/ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૧૦૭/૨૦૧૭
ઈન
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૮૪/૨૦૧૭
વીથ
આર/ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૧૦૮/૨૦૧૭
ઈન
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૮૨/૨૦૧૭
વીથ
આર/ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૧૦૯/૨૦૧૭
ઈન
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૭૯/૨૦૧૭
વીથ
આર/ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૧૧૦/૨૦૧૭
ઈન
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૮૦/૨૦૧૭
વીથ
આર/ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૧૧૧/૨૦૧૭
ઈન
આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૭૮/૨૦૧૭
વીથ
આર/ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૧૧૨/૨૦૧૭
ઈન

આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૯૦/૨૦૧૭
 વીથ
 આર/ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૧૧૩/૨૦૧૭
 ઈન
 આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૯૨/૨૦૧૭
 વીથ
 આર/ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૧૧૪/૨૦૧૭
 ઈન
 આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૮૮/૨૦૧૭
 વીથ
 આર/ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૧૧૫/૨૦૧૭
 ઈન
 આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૮૭/૨૦૧૭
 વીથ
 આર/ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૧૧૬/૨૦૧૭
 ઈન
 આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૮૬/૨૦૧૭
 વીથ
 આર/ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૧૧૭/૨૦૧૭
 ઈન
 આર/ ફર્ટ અપીલ નં. ૨૪૮૫/૨૦૧૭

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ એ.વાય. કોઝે

અને

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ જે.એલ. ઓડેદરા

=====		
અહેવાલ કરવાની મંજૂરી	હા	ના
=====		

એક્ઝિક્યુટિવ એન્જીનિયર/ જનરલ મેનેજર

વિરુદ્ધ

સગરામભાઈ ઘુડાભાઈ સુથાર અને અન્ય એક

=====

ઉપસ્થિતિ:

અપીલકર્તા(ઓ) નં. ૧ વતી સુશ્રી કિષ્ણા રાવલ

સામાવાળા-રાજ્ય વતી શ્રી શિવમ દિક્ષિત, એ.જી.પી.

ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૨૪૪૧/૨૦૧૭ થી ૨૪૪૫/૨૦૧૭, ૨૪૫૧/૨૦૧૭ થી ૨૪૫૫/૨૦૧૭, ૨૪૬૧/૨૦૧૭ થી ૨૪૬૫/૨૦૧૭, ૨૪૭૧/૨૦૧૭ થી ૨૪૭૫/૨૦૧૭, ૨૪૮૧/૨૦૧૭ થી ૨૪૮૫/૨૦૧૭, ૨૪૯૧/૨૦૧૭ અને ૨૪૯૨/૨૦૧૭,

કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૮૧/૨૦૧૭ થી ૮૩/૨૦૧૭, ૮૪/૨૦૧૭ થી ૮૮/૨૦૧૭

સામાવાળા-રાજ્ય વતી સુશ્રી ધારિત્રી પંચોલી, એ.જી.પી.

ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૨૪૪૬/૨૦૧૭ થી ૨૪૫૦/૨૦૧૭, ૨૪૫૬/૨૦૧૭ થી ૨૪૬૦/૨૦૧૭, ૨૪૬૬/૨૦૧૭ થી ૨૪૭૦/૨૦૧૭, ૨૪૮૬/૨૦૧૭ થી ૨૪૯૦/૨૦૧૭

કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૯૪/૨૦૧૭ થી ૯૮/૨૦૧૭, ૧૦૫/૨૦૧૭ થી ૧૦૯/૨૦૧૭

સામાવાળા-રાજ્ય વતી સુશ્રી સ્પીટી સમારા, એ.જી.પી.

ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૨૪૭૬/૨૦૧૭ થી ૨૪૮૦/૨૦૧૭

કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૯/૨૦૧૭ થી ૯૩/૨૦૧૭, ૯૯/૨૦૧૭, ૧૦૧/૨૦૧૭ થી ૧૦૪/૨૦૧૭, ૧૧૦/૨૦૧૭ થી ૧૧૪/૨૦૧૭, ૧૧૫/૨૦૧૭ થી ૧૧૭/૨૦૧૭

પ્રતિવાદી(ઓ) નં. ૨ વતી

પ્રતિવાદી(ઓ) નં. ૧ વતી શ્રી એ.વી. પ્રજાપતિ (૬૭૨)

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ એ.વાય. કોઝે

અને

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ જે.એલ. ઓડેદરા

તારીખ: ૨૫/૦૯/૨૦૨૫

ઓરલ જજમેન્ટ

(માનનીય ન્યાયમૂર્તિ એ.વાય. કોજે દ્વારા)

૧. આ ફર્સ્ટ અપીલોનો સમૂહ ભારતીય રેલવે દ્વારા દાખલ કરવામાં આવ્યો છે, જે સંપાદન કરનારી સંસ્થા છે. તેણે જમીન સંપાદન અધિનિયમ (લેન્ડ એકિવિઝિશન એક્ટ) હેઠળ જમીનના વિવિધ ટુકડાઓ સંપાદિત કર્યા છે અને અપીલકર્તા વતી પ્રતિવાદી નંબર ૨-ગુજરાત રાજ્ય દ્વારા આ કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં આવી હતી.

૨. સંપાદિત કરવામાં આવેલા જમીનના ટુકડાઓ પાટણ તાલુકા અને જિલ્લાના કાંસા ગામની સીમામાં આવે છે, જે 'પાટણ-ભીલડી નવી બ્રોડગેજ રેલવે લાઇન' ના નિર્માણના જાહેર હેતુ માટે સંપાદિત કરાયા છે.

૩. જમીન સંપાદન અધિનિયમની કલમ ૪ હેઠળની નોટિફિકેશન (જાહેરનામું) ગેઝેટમાં ૦૩.૦૩.૨૦૦૯ ના રોજ બહાર પાડવામાં આવી હતી અને ૨૪.૦૩.૨૦૦૯ / ૨૧.૦૩.૨૦૦ ૯ ના રોજ બે દૈનિક વર્તમાનપત્રોમાં ગામના એક પ્રત્યક્ષ (મુખ્ય) સ્થળે પ્રકાશિત કરવામાં આવી હતી અને આખરી નોટિફિકેશન ૧૮.૦૪.૨૦૦૯ ના રોજ પ્રકાશિત થઈ હતી. કલમ ૬ ની નોટિફિકેશન ૨૯.૦૯.૨ ૦ ૦૯ ના રોજ પ્રકાશિત થઈ હતી, કલમ ૯ હેઠળની સુનાવણી ૧૬.૦૪.૨૦૧૦ ના રોજ નિયત કરવામાં આવી હતી, અને કલમ ૧૧ હેઠળનો એવોર્ડ (ચુકાદો) જમીન સંપાદન અધિકારી દ્વારા ૦૪.૧૧.૨૦૧૧ ના રોજ જાહેર કરવામાં આવ્યો હતો.

૪. જમીન ધારકો દ્વારા પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૧,૦૦૦/- ની માંગણી સામે, જમીન સંપાદન અધિકારીએ જમીનનું મૂલ્યાંકન માત્ર રૂ. ૧૨/- પ્રતિ ચોરસ

મીટર અને ગામના નળિયા (ગામના રસ્તા) સુધી પહોંચ ધરાવતી જમીન માટે રૂ. ૧૩/- પ્રતિ ચોરસ મીટર નક્કી કર્યું હતું.

૫. જમીન સંપાદન અધિકારીના એવોર્ડથી નારાજ થઈને, દાવેદારોએ નિયત સમય મર્યાદામાં રેફરન્સ દાખલ કર્યો અને એવી દલીલ કરી કે જમીનનું નિર્ધારિત મૂલ્યાંકન ખૂબ જ ઓછું છે. સિંચાઈની સુવિધાને કારણે પાકની ઉપજ અને ગામમાં ઉપલબ્ધ અન્ય સુવિધાઓ જેવા વિવિધ માપદંડોને ધ્યાનમાં રાખીને તેમણે જમીનની કિંમત રૂ. ૧,૦૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર હોવાનો દાવો કર્યો હતો, જેની સામે રેફરન્સ કોર્ટે પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૨૧૬/- ના દરે વળતર મંજૂર કર્યું હતું.

૬. રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા આ પ્રકારે મંજૂર કરાયેલા વળતરથી અસંતુષ્ટ થઈને, રેલવેએ જમીન સંપાદન અધિનિયમની કલમ ૫૪ હેઠળ વર્તમાન અપીલ દાખલ કરી છે, જેને આ અદાલતે ૨૧.૦૭.૨૦૧૭ ના રોજ ના હુકમથી ગ્રાહ્ય (એડમિટ) રાખી હતી. તે જ દિવસે સ્ટે (સ્થગિતતા) માટેની સિવિલ એપ્લિકેશન હેઠળના એક હુકમમાં, આ અદાલતે સમગ્ર વળતરની રકમ જમા કરાવવાની શરતે આક્ષેપિત હુકમ પર સ્ટે આપ્યો હતો અને દાવેદારોને ૫૦% રકમ ઉપાડવાની મંજૂરી આપી હતી તેમજ બાકીની ૫૦% રકમ રાષ્ટ્રીયકૃત બેંકની ફિક્સ્ડ ડિપોઝિટમાં જમા કરાવવાનો આદેશ આપ્યો હતો.

૭. દાવેદારો પણ આ એવોર્ડથી નારાજ હતા અને તેથી તેમણે મુખ્યત્વે ડિસ્ટ્રિક્ટ વેલ્યુએશન કમિટી (જિલ્લા મૂલ્યાંકન સમિતિ) ના અહેવાલના આધારે વિવિધ ગ્રાઉન્ડ્સ પર કોસ ઓબ્જેક્શન્સ (સામા વાંધા) દાખલ કર્યા હતા. આ અદાલતે

૨૩.૧૧.૨૦૧૭ ના રોજ ના હુકમથી કોસ ઓબ્જેક્શન્સ ગ્રાહ્ય રાખ્યા હતા અને તેને મુખ્ય અપીલો સાથે સાંભળવાનો આદેશ કર્યો હતો.

૮. તમામ અન્ય અપીલોમાં સામેલ મુદ્દાઓ અને રજૂ કરાયેલી દલીલોની સમાનતાને ધ્યાનમાં લેતા, આ તમામ અપીલોને સંયુક્ત આખરી સુનાવણી માટે હાથ ધરવામાં આવી છે અને હકીકતો અગ્રણી અપીલ એટલે કે ફર્સ્ટ અપીલ નંબર ૨૪૪૧ ઓફ ૨૦ ૧૭ અને કોસ ઓબ્જેક્શન નંબર ૮૧ ઓફ ૨૦૧૭ માંથી લેવામાં આવી છે.

૯. પ્રિન્સિપલ સિનિયર સિવિલ જજ, પાટણે એલ.એ.આર. નંબર ૮૦ ઓફ ૨૦૧૨ થી ૧૩૦ ઓફ ૨૦૧૨ અને એલ.એ.આર. નંબર ૭૨ ઓફ ૨૦૧૨ (મુખ્ય રેફરન્સ) ને આંશિક રીતે મંજૂર કર્યા હતા અને (૧) એલ.એ.આર. નંબર ૮૦ ઓફ ૨૦૧૨ થી ૧૩૦ ઓફ ૨૦૧૨ અને એલ.એ.આર. નંબર ૭૨ ઓફ ૨૦૧૨ ના તમામ દાવેદારોને વધારાના વળતર તરીકે રૂ. ૨૧૬/- પ્રતિ ચોરસ મીટરની રકમ મંજૂર કરી હતી, અને (૨) જમીનના ફરજિયાત સંપાદન બદલ અધિનિયમની કલમ ૨૩(૨) ની જોગવાઈ મુજબ સંપાદિત જમીનની બજાર કિંમત પર ૩૦% ના દરે વધારાની સોલેશિયમ (તુષ્ટિકરણ) ની રકમ પણ મંજૂર કરી હતી, અને (૩) અધિનિયમની કલમ ૨૩(૧એ) માં જોગવાઈ કર્યા મુજબ, કલમ ૪(૧) હેઠળના જાહેરનામાના પ્રકાશનની તારીખથી શરૂ કરીને કલેક્ટર દ્વારા એવોર્ડ પસાર કરવાની તારીખ અથવા જમીનનો કબજો લેવાની તારીખ, જે પણ વહેલી હોય તે સમયગાળા માટે સંપાદિત જમીનની બજાર કિંમત પર વાર્ષિક ૧૨% ના દરે રકમ મંજૂર કરી હતી, અને (૪)

દાવેદારોને સમગ્ર વળતરની રકમ, ખર્ચ, ચાર્જ અને ખર્ચાઓ ચૂકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી કલમ ૨૮ હેઠળ મંજૂર કરાયેલા વધારાના વળતરની રકમ પર પ્રથમ વર્ષ માટે ૯% ના દરે અને ત્યારબાદ ૧૫% ના દરે વ્યાજ મંજૂર કર્યું હતું, અને (૫) દાવેદારોને ખર્ચ મંજૂર કર્યો હતો તથા સામાવાળાઓનો ખર્ચ તેઓએ પોતે ભોગવવાનો આદેશ કર્યો હતો અને તે મુજબ ગણતરી પત્રક (કેલ્ક્યુલેશન શીટ) તૈયાર કરવા તથા ડિક્રી (હુકમનામું) દોરવા માટે નિર્દેશ આપ્યો હતો.

૧૦. અપીલકર્તા વતી એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વિદ્વાન રેફરન્સ કોર્ટે આંક ૧૪ હેઠળના જિલ્લા મૂલ્યાંકન સમિતિના તારીખ ૧૪.૧૨.૨૦૦૫ ના ઠરાવ/અહેવાલ પર આધાર લીધો હતો. જિલ્લા મૂલ્યાંકન સમિતિ હેઠળ કલેક્ટર દ્વારા નિર્ધારિત કરાયેલું જમીનનું આવું અંદાજપત્રક અથવા બજાર કિંમત કે બજાર કિંમતનું મૂલ્યાંકન, દાવેદારને વધારાના વળતરની રકમ નક્કી કરવા માટેનું એકમાત્ર માર્ગદર્શક પરિબળ બની શકે નહીં. આ પરિસ્થિતિ અથવા દસ્તાવેજી પુરાવાને કાયદાની કોઈ વૈધાનિક જોગવાઈઓનું પીઠબળ નથી. આવો દસ્તાવેજ સ્પષ્ટપણે અધિનિયમની કલમ ૨૩ ના દાયરાની બહાર છે અને તેથી, દાવેદાર દ્વારા રજૂ કરાયેલા આંક ૧૪ હેઠળના દસ્તાવેજી પુરાવા પર ભરોસો મૂકીને આ રેફરન્સના દાવેદારને વધારાનું વળતર મંજૂર કરવાનો સમગ્ર પાયો અધિનિયમની કલમ ૨૩ ની સમગ્ર જોગવાઈઓ (યોજના) ની વિરુદ્ધ છે.

૧૧. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે રેફરન્સ કોર્ટે સરકાર દ્વારા ફાળવવામાં આવેલા પ્લોટનું કદ, સંપાદન હેઠળની જમીન, વપરાશનો પ્રકાર, વિસ્તાર (લોકાલિટી), અન્ય પરિબળો જેવા કે; ખેતીવાડી હેતુ માટેનો વપરાશ,

બિન-ખેતીવાડી હેતુ માટેનો વપરાશ અને અન્ય સંબંધિત પરિબલોને ધ્યાનમાં રાખીને તેમાંથી કપાત (ડિડક્શન) કરવી જોઈતી હતી અને તેથી, તે હદ સુધી જિલ્લા મૂલ્યાંકન સમિતિ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલી આવી બજાર કિંમતમાં ઘટાડો થવો જોઈએ. તેથી, વિદ્વાન રેફરન્સ કોર્ટે ગંભીર ભૂલ કરી છે.

૧૨. દાવેદારો અને સામાવાળાઓ વતી સામા વાંધા (કોસ ઓબ્જેક્શન્સ) દાખલ કરવામાં આવ્યા છે. વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે તારીખ ૧૪.૧૨.૨૦૦૫ ના રોજ મૂલ્યાંકન સમિતિ દ્વારા આંક ૧૪ પર રજૂ કરાયેલા મૂલ્યાંકન અહેવાલમાં સમિતિએ ગામતળની જમીનની બજાર કિંમત રૂ. ૩૨૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટર નક્કી કરી હતી. જોકે, ઉક્ત બજાર કિંમતનો સ્વીકાર કર્યો હોવા છતાં, રેફરન્સ કોર્ટે પાયાની બજાર કિંમત રૂ. ૩૨૫/- ના બદલે રૂ. ૨૦/- ગણીને ભૂલ કરી છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે આ વડી અદાલત (હાઈકોર્ટ) ના ચુકાદાને ધ્યાનમાં રાખીને વિદ્વાન ન્યાયાધીશે ૩૦% ની કપાત યોગ્ય રીતે કરી છે, પરંતુ મૂલ્યાંકન સમિતિ દ્વારા નક્કી કરાયેલી બજાર કિંમત રૂ. ૩૨૫/- ના બદલે પાયાની કિંમત રૂ. ૨૮૦/- માંથી ૩૦% ની કપાત કરીને ગંભીર ભૂલ કરી છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે વિદ્વાન ન્યાયાધીશ દ્વારા પાયાની કિંમત રૂ. ૨૮૦/- ધ્યાનમાં લેવી વાજબી નથી કારણ કે મૂલ્યાંકન સમિતિ દ્વારા કિંમત અગાઉથી જ રૂ. ૩૨૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે નક્કી કરવામાં આવી છે.

૧૩. આ અદાલત સમક્ષ વિચારણા માટે આવતો મુદ્દો એ છે કે જ્યારે તે જ ગામમાં શાળાના હેતુ માટે જમીનનો એક ટુકડો સંપાદિત કરવામાં આવ્યો હતો,

ત્યારે જિલ્લા મૂલ્યાંકન સમિતિ દ્વારા નક્કી કરાયેલું મૂલ્યાંકન કેવું હતું. ગુજરાત રાજ્ય વિરુદ્ધ અમાજી મોહનાજી ઠાકોર, ૨૦૧૦ (૩) જી.એલ.એચ. ૪૪૭ ના કેસમાં આ અદાલતનો ચુકાદો ઠરાવે છે કે જિલ્લા મૂલ્યાંકન સમિતિ દ્વારા કરાયેલા મૂલ્યાંકનના ઉદાહરણો જમીનની કિંમત નક્કી કરવા માટે યોગ્ય માર્ગદર્શિકા બની શકે છે.

૧૪. રેફરન્સ કોર્ટ સમક્ષ, આંક ૧૪ એ મૂલ્યાંકન અહેવાલ છે જેને રેફરન્સ કોર્ટે રૂ. ૨૧૬/- ની કિંમત નક્કી કરતી વખતે ધ્યાનમાં લીધો હતો. તેમ કરતી વખતે, એવું તર્ક અપનાવવામાં આવ્યું હતું કે જો આંક ૧૪ ના આધારે બજાર કિંમત નક્કી કરવામાં આવે, તો મૂલ્યાંકન સમિતિએ ૧૪.૧૨.૨૦૦૫ ના રોજ બેઠક યોજી હતી અને પ્રાથમિક શાળા નંબર ૨ માટે કાંસા ગામતળની ઉત્તરે આવેલી સર્વે નંબર ૬૧૩ પૈકીની ૪૦૪૭ ચોરસ મીટર જમીન માટે બજાર કિંમત રૂ. ૩૨૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટર ગણવાનું નક્કી કર્યું હતું. આ કેસમાં આવેલી જમીનો પણ કાંસા ગામની જ છે. વધુમાં, કલમ ૪ હેઠળ સંપાદન માટેનું આખરી જાહેરનામું ૧૮.૦૪.૨૦૦૮ ના રોજ પ્રકાશિત કરવામાં આવ્યું છે. આમ, જો આ બંને વચ્ચેના સમયગાળાને ધ્યાનમાં લેવામાં આવે, તો તે માત્ર આશરે ૩ વર્ષ અને ૪ મહિના જેટલો જ થાય છે. તેથી, જો મૂલ્યાંકન સમિતિ આ કેસમાં નક્કી કરાયેલી બજાર કિંમતના આધારે વળતરનો આદેશ આપે, તો એક ન્યાયી કિંમત પર પહોંચી શકાય છે.

૧૫. મૂલ્યાંકન સમિતિએ કાંસા ગામની જમીન માટે રૂ. ૨૮૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરનો દર નક્કી કર્યો હતો અને ઉક્ત જમીનના સ્થાન (લોકેશન), રસ્તા

પરની લંબાઈ (ફુન્ટેજ) અને આકારણીને ધ્યાનમાં લીધા પછી, ૧૫% ના ભાવવધારાને ગણતરીમાં લઈને દર રૂ. ૩૨૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટર નક્કી કર્યો હતો. જોકે, આ કેસમાં સંપાદિત કરવામાં આવેલી જમીન પ્રાથમિક શાળા માટે ફાળવવામાં આવેલી જમીન જેવું જ સ્થાન અને ફુન્ટેજ ધરાવે છે તે દર્શાવતો કોઈ પુરાવો નથી. તેથી, તેણે (રેફરન્સ કોર્ટે) રૂ. ૨૮૦/- ને પાયાની કિંમત તરીકે નક્કી કરી. વધુમાં, આંક ૧૪ પરની મૂલ્યાંકન સમિતિની કાર્યવાહીની નોંધને ધ્યાનમાં લેતા, એ સ્પષ્ટ થાય છે કે સંપાદિત જમીન પ્રાથમિક શાળા માટે એટલે કે બિન-ખેતીવાડી હેતુ માટે ફાળવવામાં આવી છે. તદુપરાંત, વડી અદાલતે (હાઈકોર્ટે) અગાઉ ઉલ્લેખિત અમાજી મોહનાજી ઠાકોરના કેસમાં ઠરાવ્યું છે કે મૂલ્યાંકન સમિતિ દ્વારા આપવામાં આવેલી જમીનને બિન-ખેતીવાડી જમીન તરીકે ગણવામાં આવે છે અને તેથી, સંપાદિત જમીન માટે તેની કિંમતમાંથી ૩૦% કિંમત ઘટાડવામાં આવી છે. આ સિદ્ધાંત મુજબ, રૂ. ૨૮૦/- ની કિંમતમાં ૩૦% નો ઘટાડો ધ્યાનમાં લેતા, પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૮૪/- બાદ કરવા જરૂરી છે. આમ, પાયાની કિંમત રૂ. ૧૯૬/- ગણી શકાય. વધુમાં, આંક ૧૪ પર મૂલ્યાંકન સમિતિ દ્વારા નક્કી કરાયેલી જમીનની કિંમતને ધ્યાનમાં લેતા, એ સ્પષ્ટ થાય છે કે ઉક્ત જમીન ગામતળની ઉત્તરે નજીકમાં આવેલી છે. જ્યારે સંપાદિત જમીન ગામતળની નજીક અને માનવ વસ્તીની વચ્ચે આવેલી છે તેવો કોઈ પુરાવો નથી. તેથી, તે મથાળા હેઠળ કિંમતમાં ૧૦% નો ઘટાડો કરવો યોગ્ય અને જરૂરી છે. આમ, તે મુજબ રૂ. ૧૯૬/- ના ૧૦% ઘટાડીને, અને રૂ.

૨૦/- ની રાઉન્ડ ફિગર (ગોળ રકમ) બાદ કરતા, જે પાયાની કિંમત આવી તે રૂ. ૧૭૬/- પ્રતિ ચોરસ મીટર હતી.

૧૬. અદાલતના અભિપ્રાય મુજબ, આંક ૧૪ પરના જિલ્લા મૂલ્યાંકન સમિતિના અહેવાલનું મૂલ્યાંકન કરવામાં એક ભૂલ થઈ ગઈ છે, જેમાં ફકરા-૨ માં કાંસા ગામની જમીનના એક ટુકડાના મૂલ્યાંકનને ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યું હતું. જિલ્લા મૂલ્યાંકન સમિતિ દ્વારા નક્કી કરાયેલી કિંમત રૂ. ૩૨૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટર હતી, જોકે તેમ કરતી વખતે, નજીકની જમીનોના વેચાણના ચાર ઉદાહરણોને ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યા હતા જેમાં ૧૦% નો ક્રમશઃ વધારો (એસ્કેલેશન) આપવામાં આવ્યો હતો, અને તેની સાથે જ, પ્લોટના નાના કદ (નાના હોવાપણું) અને તેના આકારને ધ્યાનમાં રાખીને ૩૦% ની કપાત લાગુ કરવામાં આવી હતી અને આ ૩૦% ની કપાત કર્યા પછી જે રકમ આવી તે રૂ. ૨૮૦/- હતી, જેમાં પ્રશ્નવાળી જમીન ગામના રસ્તા પર ફ્લેટ (સરહદ/સ્થાન) ધરાવતી હોવાના કારણે ૧૫% ઉમેરવામાં આવ્યા હતા, અને તે રીતે રૂ. ૩૨૨/- પ્રતિ ચોરસ મીટરની કિંમત નક્કી થઈ હતી.

૧૬.૧ અદાલતના અભિપ્રાય મુજબ, જિલ્લા મૂલ્યાંકન સમિતિ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલી રૂ. ૩૨૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટર સુધીની મૂળ (બેઝ) કિંમત પ્લોટના નાના કદના આધારે ૩૦% ની કપાત કર્યા પછીની હતી, જે ૩૦% ની કપાત જમીનના વર્તમાન ટુકડાઓને લાગુ પડશે નહીં કારણ કે સંપાદિત થનારી જમીન એ જમીનનો મોટો ટુકડો છે. જોકે, આ જમીન ખેતીની જમીન હોવાનું ધ્યાનમાં લેતા આવી ૩૦% ની કપાત લાગુ થશે અને તેથી, રૂ. ૩૨૫/- ની

મૂળ કિંમત સામે, ૩૦% ની કપાત લાગુ કરવામાં આવે છે જે રૂ. ૨૨૭.૫૦/- (રૂ. ૩૨૫/- માંથી રૂ. ૯૭.૫/- ની કપાત બાદ કરતા) થાય છે, જે ડિસેમ્બર ૨૦૦૫ ના રોજની કિંમત ગણાશે. વર્તમાન સંપાદનમાં કલમ ૪ હેઠળનું જાહેરનામું એપ્રિલ ૨૦૦૯ નું છે અને તેથી, બજાર કિંમત પર વાર્ષિક ૧૦% ના દરે ક્રમશઃ વધારો (એસ્કેલેશન) ઉમેરવો પડશે અને તે મુજબ, રૂ. ૨૨૭.૫૦/- વત્તા રૂ. ૭૫.૮૯/- (ત્રણ વર્ષ અને ચાર મહિનાના સમયગાળા માટે ૧૦% ના દરે વધારો) મળીને કુલ રકમ રૂ. ૩૦૩.૩૦/- થશે, જેને રાઉન્ડ ફિગરમાં પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૩૦૩/- ગણવામાં આવશે, જે નીચે મુજબના કોષ્ટક (ટેબ્યુલર ફોર્મ) ના સ્વરૂપમાં છે:-

અનુક્રમ	વિગતો	રકમ (રૂ.)
૧.	બેઝ પ્રાઈસ	૩૨૫/-
૨.	૩૦% કપાત	૨૨૭.૫/- (રૂ. ૩૨૫-૯૭.૫/-) (૩૦%)
૩.	૧૦% ના દરે શરૂઆત	૨૨.૭૫ (૨૨૭.૫ X ૧૦%)
૪.	ત્રણ વર્ષનો સમયગાળો ધ્યાને લેતાં	૬૮.૨૫ (૨૨.૭૫ X ૩)
૫.	ચાર મહિનાનો સમયગાળો ધ્યાને લેતાં	૭.૫૮ (૨૨.૭/ ૪ મહિના)
	સરવાળો	૨૨૭.૫+૬૮.૨૫+૭.૫૮ = ૩૦૩.૩૩
	રાઉન્ડ અપ	૩૦૩/-

૧૭. તેથી, અદાલતના અભિપ્રાય મુજબ, જો જમીનની કિંમત રૂ. ૩૦૩/- પ્રતિ ચોરસ મીટર નક્કી કરવામાં આવે, તો ન્યાયના હેતુઓ સિદ્ધ થશે (ન્યાયી ગણાશે).

૧૮. આથી, આક્ષેપિત ચુકાદા અને એવોર્ડમાં માત્ર જમીનની કિંમત આંકવાની અને રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા નક્કી કરાયેલી રૂ. ૨૧૬/- ની કિંમતની સામે તેને વધારીને રૂ. ૩૦૩/- કરવા સુધીની મર્યાદામાં જ હસ્તક્ષેપ કરવામાં આવે છે. એવોર્ડનો બાકીનો ભાગ / મુખ્ય અમલીકરણ ભાગ (ઓપરેટિવ પાર્ટ) આથી યથાવત રાખવામાં (બહાલ રાખવામાં) આવે છે.

૧૯. અપીલ પર વિચારણા કરતી વખતે, અદાલતના ધ્યાનમાં એક વિસંગતતા લાવવામાં આવી છે, જેમાં રેફરન્સ કોર્ટના એવોર્ડ મુજબ તૈયાર કરાયેલા પત્રક (શેડ્યૂલ) માં, કોલમ નંબર ૫ જે 'વધારાની કિંમત રૂપિયા પ્રતિ ચોરસ મીટર' નું શીર્ષક ધરાવે છે, તેમાં રૂ. ૨૧૬/- નો આંકડો દર્શાવવામાં આવ્યો છે; જોકે, રેફરન્સ કોર્ટે જમીનની પ્રતિ ચોરસ મીટર કિંમત રૂ. ૨૧૬/- ગણી છે અને તેથી, કોલમ નંબર ૫ માં દર્શાવેલ આંકડો એ વધારાની કિંમત નથી, પરંતુ જમીનની કુલ કિંમત છે, જેમાં વિશેષ જમીન સંપાદન અધિકારી દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલી રકમનો પણ સમાવેશ થાય છે. વિશેષ જમીન સંપાદન અધિકારીએ જમીનની કિંમત રૂ. ૧૨/- પ્રતિ ચોરસ મીટર અને રૂ. ૧૩/- પ્રતિ ચોરસ મીટર ગણીને વળતર ચૂકવ્યું છે, અને તેથી, પત્રકની કોલમ નંબર ૫ માં જે આંકડો દર્શાવવો જોઈતો હતો તે ગામના રસ્તા (નેળિયા) સુધી પહોંચ ધરાવતી જમીન માટે રૂ. ૨૦૩/- અને રૂ. ૨૦૪/- હોવો જોઈતો હતો. જોકે, હવે આ પત્રકને વર્તમાન આદેશને સુસંગત (અનુરૂપ) બનાવવું પડશે.

૨૦. ઉપરોક્ત ચર્ચાને ધ્યાનમાં લેતા, એવોર્ડમાં માત્ર ઉપરોક્ત હદ સુધી જ હસ્તક્ષેપ કરવાની જરૂર છે. આથી, નિર્દેશ આપવામાં આવે છે કે પત્રકમાં, ખાસ કરીને કોલમ ૫ માં તે મુજબ સુધારો કરવામાં આવે.

૨૧. ઉપરોક્ત વિગતોને ધ્યાનમાં લેતા, સામા વાંધા (કોસ ઓબ્જેક્શન્સ) ને ઉક્ત હદ સુધી મંજૂર કરવામાં આવે છે. આ અપીલો આથી ફગાવી દેવામાં છે.

(એ.વાય. કોઝે, ન્યાયમૂર્તિ)

(જે.એલ. ઓડેદરા, ન્યાયમૂર્તિ)

This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.

=====

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/ her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.