

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.

=====

અમદાવાદ ખાતે ગુજરાતની ઉચ્ચ અદાલતમાં

આર/ફર્સ્ટ અપીલ નંબર ૪૨૭/૨૦૨૨

સાથે

આર/ ફર્સ્ટ અપીલ નંબર ૪૫૧૧/૨૦૨૨

સાથે

આર/ ફર્સ્ટ અપીલ નંબર ૪૨૯/૨૦૨૨

સાથે

આર/ ફર્સ્ટ અપીલ નંબર ૪૩૧/૨૦૨૨

સાથે

આર/ ફર્સ્ટ અપીલ નંબર ૪૨૮/૨૦૨૨

સાથે

આર/ ફર્સ્ટ અપીલ નંબર ૪૩૦/૨૦૨૨

સાથે

આર/ ફર્ટ અપીલ નંબર ૪૫૦૪/૨૦૨૨

સાથે

આર/ ફર્ટ અપીલ નંબર ૪૫૦૫/૨૦૨૨

સાથે

આર/ ફર્ટ અપીલ નંબર ૪૫૦૬/૨૦૨૨

સાથે

આર/ ફર્ટ અપીલ નંબર ૪૫૦૭/૨૦૨૨

સાથે

આર/ ફર્ટ અપીલ નંબર ૪૫૦૮/૨૦૨૨

સાથે

આર/ ફર્ટ અપીલ નંબર ૪૫૦૯/૨૦૨૨

સાથે

આર/ ફર્ટ અપીલ નંબર ૪૫૧૦/૨૦૨૨

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ સુશ્રી સંગીતા કે. વિશન

અને

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી નિરલ આર. મેહતા

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર	હા.	ના.

પ્રગતિ રેવાભાઈ મગનભાઈ અને અન્યો

વિરુદ્ધ

એડિઝક્યુટિવ એન્જિનિયર અને અન્ય દ્વારા ગુજરાત રાજ્ય

ઉપસ્થિતિ:

અપીલકર્તા(ઓ) નં. ૧,૨,૩,૪,૫,૬ માટે શ્રી આર.કે. મન્સૂરી (૩૨૦૫)

સામવાળા(ઓ) નં. ૧,૨ માટે એ.જી.પી. સુશ્રી ફોરમ ત્રિવેદી

ફોરમ:માનનીય ન્યાયમૂર્તિ સુશ્રી સંગીતા કે. વિશન

અને

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી નિરલ આર. મેહતા

તારીખ:૧૧/૦૨/૨૦૨૫

સામાન્ય મૌખિક ચુકાદો

(માનનીય ન્યાયમૂર્તિ સુશ્રી સંગીતા કે. વિશન દ્વારા)

આ અપીલમાં સામેલ મુદ્દો સામાન્ય છે અને તેથી, તમામ અપીલની સુનાવણી સમાન રીતે કરવામાં આવી રહી છે અને આ સામાન્ય ચુકાદા દ્વારા તેનો નિકાલ કરવામાં આવી રહ્યો છે.

૨. શીર્ષક ધરાવતું જૂથ જમીન સંપાદન સંદર્ભ નંબરો ૨/૨૦૧૨ થી ૩૧/૨૦૧૨ માં સાબરમતી જિલ્લાના હિમ્મતનગર જિલ્લાના વિદ્વાન મુખ્ય વરિષ્ઠ સિવિલ જજ દ્વારા પસાર કરાયેલા ૩૧/૧૨/૨૦૧૮ (ત્યારબાદ 'વિવાદિત ચુકાદો' તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) ના ચુકાદા અને ચુકાદામાંથી ઉદ્ભવે છે, જેમાં જમીન સંપાદન અધિનિયમ, ૧૮૯૪ (ત્યારબાદ 'અધિનિયમ ૧૮૯૪' તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) ની કલમ ૧૮ હેઠળનો સંદર્ભ નકારી કાઢવામાં આવ્યો છે અને આમ, કલમ ૧૧ હેઠળ નાયબ કલેક્ટર દ્વારા નિર્ધારિત બજાર મૂલ્યની પુષ્ટિ થઈ છે.તેથી, દાવેદારો દ્વારા શીર્ષકવાળી અપીલ.

૩. દાવેદારો વતી હાજર રહેલા વકીલ શ્રી આર. કે. મન્સુરીએ વિવાદિત ચુકાદા તરફ આ કોર્ટનું ધ્યાન આકર્ષિત કરતી વખતે રજૂઆત કરી હતી કે વિવિધ મુદ્દાઓ ઘડવામાં આવ્યા હતા; શું દાવેદારો વધારાના વળતર માટે હકદાર છે, જો હા, તો કયા દરે મંજૂરી છે?; શું દાવેદારો સાબિત કરે છે કે જમીન સંપાદન અધિકારી દ્વારા આપવામાં આવેલ એવોર્ડ અપૂરતો છે?એવું રજૂ કરવામાં આવે છે

કે મોટા પ્રમાણના દસ્તાવેજ પુરાવાઓ રેકૉર્ડ પર રજૂ કરવામાં આવ્યા હતા, એટલે કે, તે જ ગામની હરાજી દ્વારા રહેણાંક પ્લોટની ફાળવણીના આદેશો; જિલ્લા સ્તરની મૂલ્યાંકન સમિતિ, હિંમતનગર (ત્યારબાદ 'મૂલ્યાંકન સમિતિ' તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) દ્વારા નક્કી કરાયેલ બજાર મૂલ્ય, શ્રાવણ, ગાંભોઈ અને વીરવાડા ગામડાઓ.વર્ષ ૨૦૦૧માં મૂલ્યાંકન સમિતિએ રાયગઢ ગામના ટેલિફોન એક્સચેન્જને ફાળવણી માટે જમીનનું ઊંચું બજાર મૂલ્ય નક્કી કર્યું હતું, જ્યારે જમીન સંપાદન અધિકારીએ એવોર્ડ આપતી વખતે બજાર મૂલ્ય નક્કી કર્યું હતું.એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે વિદ્વત ન્યાયાધીશ, પુરાવાઓને ધ્યાનમાં રાખીને ૩૩ થી ૪૩ દર્શાવે છે અને તેમનો અભિપ્રાય હતો કે મૂલ્યાંકન સમિતિ દ્વારા નિર્ધારિત બજાર મૂલ્ય બિન-કૃષિ જમીન માટે છે (ત્યારબાદ 'એનએ' તરીકે ઓળખવામાં આવે છે); જ્યારે, જે જમીન હસ્તગત કરવામાં આવી છે તે કૃષિ જમીન છે.ત્યારબાદ એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે સરકારે નબળા વર્ગને રાહત દરે જમીન ફાળવી છે તે વિવાદમાં નથી અને તેથી, જમીનની હરાજી માટે નક્કી કરવામાં આવેલી અપસેટ કિંમત ઓછી હતી.નહિંતર, પ્રચલિત બજાર મૂલ્ય હરાજીમાં આપવામાં આવેલી કિંમત કરતાં વધારે હતું.તે રજૂ કરવામાં આવે છે કે પુરાવા, ૯૭, જમીન સંદર્ભ કેસ નંબર ૩૨૨/૧૯૯૬ થી ૩૨૯/૧૯૯૬ માં આપવામાં આવેલા ચુકાદાને ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યો હતો અને વિદ્વાન ન્યાયાધીશે ૧૦ ટકા પ્રશંસા લાગુ કરી હતી અને મેળવેલી રકમ ચોરસ મીટર દીઠ રૂ.૨૩.૮૪

૩.૧ વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ૩૩ થી ૩૯ એ તમામ આદેશો છે જે સંબંધિત સત્તામંડળે ૨૧૯ રૂપિયાથી ૨૫૪ રૂપિયા પ્રતિ ચોરસ મીટર સુધીનું બજાર મૂલ્ય નક્કી કરવા માટે પસાર કર્યા હતા. જ્યારે બજાર કિંમત સહેલાઈથી ઉપલબ્ધ હતી, ત્યારે વિદ્વાન ન્યાયાધીશે પ્રશ્નમાં સંપાદન માટે વર્ષ ૧૯૯૬માં પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને ચુકાદાને ધ્યાનમાં લેવો જોઈતો ન હતો. હકીકતમાં, વિવિધ ઓર્ડર પસાર થયા હતા અને રાજ્ય સરકાર દ્વારા નિર્ધારિત બજાર મૂલ્યની પ્રશંસા અને સ્વીકાર થવો જોઈએ. આ ઉપરાંત, ઉપલબ્ધ સંબંધિત પુરાવાઓ દર્શાવે છે કે ૭૬ તે ટેલિફોન એક્સચેન્જ અને સ્ટાફ ક્વાર્ટર્સના હેતુ માટે ફાળવવામાં આવેલી જમીનનું મૂલ્યાંકન સમિતિ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલું બજાર મૂલ્ય છે. સમિતિએ ૨૦૦૦ ચોરસ મીટર જેટલી જમીનના મોટા ભાગ માટે ચોરસ મીટર દીઠ રૂ. ૪૯૦/- નક્કી કર્યા છે.

૩.૨ એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે વિદ્વાન ન્યાયાધીશે પુરાવા સ્વીકાર્યા હોવા જોઈએ, ૭૬ દર્શાવ્યા હોવા જોઈએ અને ૧૦ ટકાની પ્રશંસા લાગુ કરીને, મેળવેલ મૂલ્ય રૂ. ૯૮૦/- હશે. વિકાસ માટે ૩૦ ટકા કે ૩૫ ટકા કપાતને અસર કરતા, જે રકમ મેળવી શકાય છે તે રૂ. ૬૮૬/- હશે અને તેથી, સાચું બજાર મૂલ્ય રૂ. ૬૮૬/- છે, જે વિદ્વાન ન્યાયાધીશે સ્વીકારવું જોઈએ. વધુમાં, વર્ષ ૨૦૦૯ અને ૨૦૧૦ના અન્ય ઉદાહરણો હતા, એટલે કે, બજાર મૂલ્ય નક્કી

કરતા નિષ્ણાતોનો અહેવાલ વગેરે.; જો કે, તેની અવગણના કરીને, વિદ્વાન ન્યાયાધીશે જમીન સંપાદન અધિકારી દ્વારા આપવામાં આવેલા સૂચનને સ્વીકાર્યું છે, જે વિદ્વાન ન્યાયાધીશ દ્વારા કરવામાં આવેલી ભૂલભરેલી ક્વાયત હતી.

૩.૩ ૨૦૧૩ (ઓ) એ. આઈ. જે. ઈ. એલ.-એચ. સી.-૨૨૯૬૪૯ માં નોંધાયેલા જનરલ મેનેજર વિરુદ્ધ ઠાકુર સોપનજી ચતુરજીના કેસમાં રિલાયન્સને ચુકાદા પર મૂકવામાં આવ્યું છે, જેમાં સંકલન ખંડપીઠે ચુકાદો આપ્યો છે અને અવલોકન કર્યું છે કે બજાર મૂલ્ય નક્કી કરવા માટેની માન્ય પદ્ધતિઓમાંની એક નિષ્ણાતોના અભિપ્રાયના સંદર્ભમાં છે અને આવી વૈધાનિક રીતે રચાયેલી નિષ્ણાત સમિતિ દ્વારા બજાર મૂલ્યનો અંદાજ જમીન સંપાદનના કેસોમાં બજાર મૂલ્ય નક્કી કરવા માટેનો આધાર બનાવી શકે છે, જે સંબંધિત પુરાવા તરીકે છે.રિલાયન્સને ગુજરાત રાજ્યના કેસમાં વિશેષ જમીન સંપાદન અધિકારી દ્વારા અને અન્ય વિરુદ્ધ અમાજી મોહનજી ઠાકુર દ્વારા ૨૦૧૦ (૩) જી. એલ. એચ. ૪૪૭ માં નોંધાયેલા ચુકાદા પર પણ મૂકવામાં આવ્યું છે.મૂલ્યાંકન સમિતિમાં જિલ્લા કલેક્ટર, નગર આયોજન અધિકારીઓ સહિત મૂલ્યાંકનના ક્ષેત્રમાં નિષ્ણાત મંડળનો સમાવેશ થાય છે અને તેથી મૂલ્યાંકન સમિતિ દ્વારા કરવામાં આવેલા મૂલ્યાંકન પર વિશ્વાસ ન કરી શકાય તેનું કોઈ કારણ નથી.એવું માનવામાં આવ્યું છે અને અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે સરકાર દ્વારા જમીનની ફાળવણી માટે, સમિતિ બજાર મૂલ્ય નક્કી કરે છે અને જે તેના દ્વારા સ્વીકારવામાં આવે છે અને જ્યારે તે બજાર મૂલ્યને અપનાવે છે, ત્યારે જ્યારે

તેમની માલિકીથી હસ્તગત કરેલી જમીનના સંપાદનના બદલામાં ખાનગી પક્ષને વળતરની ચૂકવણી કરવાની વાત આવે ત્યારે કિંમત સ્વીકારવી અશક્ય રહેશે.તે કિસ્સામાં, નિષ્ણાતો દ્વારા સંચાલિત સમિતિ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલી કિંમત ચૂકવવાની જવાબદારી રાજ્ય સરકાર પર છે.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે રાજ્ય સરકાર માટે બેવડા ધોરણ અપનાવવું અશક્ય હશે, કારણ કે જ્યારે જમીનની ફાળવણી કરવાની હોય ત્યારે બજાર મૂલ્ય નિર્ધારિત થાય છે, જે ઊંચું હોય છે અને જ્યારે જમીન હસ્તગત કરવાની હોય છે, ત્યારે રાજ્ય સરકાર બજાર મૂલ્યના નીચા દરને અપનાવવાનું પસંદ કરે છે.રાજ્ય સરકારના વલણમાં આવી દ્વિભાજન સ્વીકારવામાં ન આવે.

૩.૪ તે આગળ રજૂ કરવામાં આવે છે કે નજીકના ગામોના અન્ય ઉદાહરણો પણ હતા.શ્રવણ ગામ માટે મૂલ્યાંકન સમિતિએ સરકારી નકામી જમીનની બજાર કિંમત રૂ.૫૪ રૂપિયા નક્કી કરી છે.તેવી જ રીતે ગામભોઈ ગામની સરકારી કચરો જમીન માટે મૂલ્યાંકન સમિતિએ પશુ દવાખાને જમીનની ફાળવણી માટે બજાર કિંમત રૂ.૮૬૬ રૂપિયા નક્કી કરી હતી.તેવી જ રીતે, વીરવાડા ગામની જમીન, મૂલ્યાંકન સમિતિએ વ્યાપારી હેતુ માટે બજાર મૂલ્ય રૂ. ૭૬૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર નક્કી કર્યું હતું.આની સામે, નિષ્ણાત દ્વારા નિર્ધારિત બજાર મૂલ્ય વાજબી બજાર મૂલ્ય હતું અને તેને સ્વીકારવું જોઈએ.

૩.૫ (૨૦૧૫) ૩ એસ. સી. સી. ૬૫૦ માં નોંધાયેલા પટેલ જત્યાભાઈ પુનાઝભાઈ વિરુદ્ધ ઉત્તર ગુજરાત યુનિવર્સિટીના કેસમાં ચુકાદા પર રિલાયન્સ મૂકવામાં આવ્યું છે, જેમાં એવું માનવામાં આવ્યું છે અને અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે કૃષિ જમીનના બજાર મૂલ્ય પર પહોંચવા માટે યોગ્ય માર્ગ અપનાવવો એ બિન-કૃષિ જમીનના બજાર મૂલ્યને ધ્યાનમાં લેવું અને પછી, વિકાસ માટે ૩૦ ટકા કપાત કરવી અને ૧૦ ટકા વૃદ્ધિ ઉમેરવી, જે પણ બજાર મૂલ્ય ઉપલબ્ધ હોય, તે ધ્યાનમાં લેવું જોઈએ.તેથી, વિદ્વાન ન્યાયાધીશે વર્ષ ૧૯૯૬ના ચુકાદા પર આધાર રાખવાને બદલે, એન. એ. જમીનના બજાર મૂલ્યને ધ્યાનમાં લેવું જોઈએ અને ૩૦ ટકા બાદ કર્યા પછી, ૧૦ ટકા મૂલ્યવૃદ્ધિ લાગુ કરવી જોઈએ અને સાચા બજાર મૂલ્ય પર પહોંચવું જોઈએ.વિદ્વાન ન્યાયાધીશ દ્વારા કરવામાં આવેલી સમગ્ર કવાયત ખોટી હતી અને તેને રદ કરીને બાજુ પર મૂકી દેવાને પાત્ર છે.વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે જો કોઈ તમામ ગામડાઓનું ભૌગોલિક સ્થાન જુએ, તો તે રાષ્ટ્રીય ધોરીમાર્ગ સાથે જોડાયેલા છે અને એક સીધી રેખામાં સ્થિત છે અને તેથી, તમામ ગામડાઓની જમીનની સંભાવના સમાન હશે.

૩.૬ તેથી એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે જે સાચું બજાર મૂલ્ય સ્વીકારવું જોઈતું હતું તે વર્ષ ૨૦૦૧માં રાયગઢ ગામની મૂલ્યાંકન સમિતિ દ્વારા ટેલિફોન એક્સચેન્જને જમીન ફાળવવા માટે નક્કી કરવામાં આવેલું બજાર મૂલ્ય હતું અને

૧૦ ટકા વૃદ્ધિ દર લાગુ કરીને અને વિકાસ શુલ્કના ૩૦ ટકા બાદ કરીને ઉપલબ્ધ બજાર મૂલ્ય સ્વીકારવું જોઈતું હતું; જો નહીં, તો ઓછામાં ઓછું હરાજી દ્વારા ફાળવવામાં આવેલા રહેણાંક પ્લોટના સંદર્ભમાં નિર્ધારિત બજાર મૂલ્યને ધ્યાનમાં લેવું જોઈતું હતું અને યોગ્ય વૃદ્ધિ દર લાગુ કરીને બજાર મૂલ્ય નક્કી કરવું જોઈતું હતું.ત્યારબાદ એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે જમીન હસ્તગત કરવામાં આવી છે, કબજો લેવામાં આવ્યો છે અને તેનો ઉપયોગ તળાવના વિકાસના હેતુ માટે કરવામાં આવી રહ્યો છે અને તેથી, જો રાજ્ય સરકાર જમીનની જરૂર નથી તેવું વલણ અપનાવવા માંગે છે, તો તે તેના દ્વારા રજૂ કરાયેલ ખોટો સિદ્ધાંત હશે.ત્યારબાદ એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ૫૦ હેક્ટરમાંથી ૩ હેક્ટર જમીન સિવાય હસ્તગત કરેલી મોટાભાગની જમીનનું પેટા-વિલિનીકરણ કરવામાં આવ્યું છે, અપીલને મંજૂરી આપવા માટે વિનંતી કરવામાં આવે છે.

૪. બીજી તરફ, વિદ્વાન સહાયક સરકારી વકીલ સુશ્રી ફોરમ ત્રિવેદીએ સંદર્ભ અદાલતના ચુકાદાને ટેકો આપ્યો છે.બજાર મૂલ્ય નક્કી કરતી વખતે કોઈ ભૂલ થઈ નથી એમ કહી શકાય નહીં.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે વિદ્વાન ન્યાયાધીશે ૩૩ થી ૪૩ પુરાવાઓને યોગ્ય રીતે ધ્યાનમાં લીધા નથી કારણ કે, સામેલ જમીનો બિન-કૃષિ જમીનો હતી અને તેની સરખામણી એટલી ન હતી જેટલી હસ્તગત કરેલી જમીનો કૃષિ જમીનો છે અને ચોક્કસપણે ઓછી કિંમત મેળવશે.ઉપરાંત, જ્યારે વર્ષ ૧૯૯૬માં નક્કી કરવામાં આવેલા તે જ ગામના

સંદર્ભમાં સીધો પુરાવો ઉપલબ્ધ હતો અને યોગ્ય મૂલ્યાંકન લાગુ કરવામાં આવ્યું હતું, ત્યારે જે બજાર મૂલ્ય નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું તે સાચું બજાર મૂલ્ય હતું.જ્યાં સુધી ૩૦ ટકા કપાતની વાત છે, દાવેદારોએ અગ્રણી પુરાવા દ્વારા સાબિત કરવું ફરજિયાત હતું; જો કે, દાવેદારો આમ કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા છે.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે રાજ્ય સરકાર તરફથી કોઈ ભૂલ થઈ નથી અને યોગ્ય પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યા પછી જમીનોનું સંપાદન કરવામાં આવ્યું છે.એવું ન કહી શકાય કે બજાર મૂલ્ય નક્કી કરવામાં જમીન સંપાદન અધિકારી દ્વારા કોઈ ભૂલ કરવામાં આવી હતી અને વિદ્વાન ન્યાયાધીશે સંદર્ભનું મનોરંજન કર્યું ન હતું, કારણ કે વિદ્વાન ન્યાયાધીશ બજાર મૂલ્ય નક્કી કરવામાં જમીન સંપાદન અધિકારી દ્વારા હાથ ધરવામાં આવેલી ક્વાયતથી સંતુષ્ટ હતા.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે પુરાવા પર મૂકવામાં આવેલી નિર્ભરતા દર્શાવે છે કે ૩૩ થી પર, ખોટી હશે કારણ કે તેમાં સામેલ જમીનો ગરીબ વર્ગના લોકોને ફાળવવામાં આવી હતી.જ્યાં સુધી અન્ય પુરાવાઓનો સંબંધ છે, એટલે કે, ૫૦ થી પર દર્શાવે છે, તે ન તો અહીં છે અને ન તો ત્યાં છે, કારણ કે તે મહેસૂલ રેકૉર્ડમાં એન્ટ્રીઓ છે.તે પણ રજૂ કરવામાં આવે છે કે પુરાવા, ૭૬,૭૭ અને ૭૮, નાના પ્લોટના વેચાણના ઉદાહરણો છે અને જમીનના મોટા ભાગના સંપાદનમાં તેને ધ્યાનમાં લઈ શકાતા નથી.

પ. સંબંધિત પક્ષો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા.પેપર-બુક સહિત રેકૉર્ડ પર ઉપલબ્ધ કરાયેલા દસ્તાવેજોને ધ્યાનમાં લીધા અને ધ્યાનમાં લીધા, તેમજ રેકૉર્ડ અને કાર્યવાહી પણ.

ક. દેખીતી રીતે, જમીન જાહેર હેતુ માટે હસ્તગત કરવામાં આવી છે અને ૧૮૯૪ના કાયદાની કલમ ૪ની સૂચના ૨૧/૦૯/૨૦૧૦ પર પ્રકાશિત કરવામાં આવી હતી, ત્યારબાદ ૦૮/૧૦/૨૦૧૦ પર કલમ ૬ની સૂચના પ્રકાશિત કરવામાં આવી હતી.૦૧/૦૨/૨૦૧૨ પર, જમીન સંપાદન અધિકારીએ તેનો ચુકાદો આપ્યો છે અને બજાર મૂલ્ય નક્કી કર્યું છે, જે પ્રતિ ચોરસ મીટર દીઠ રૂ.૮૫ ના દરે હતું, અપીલકર્તાઓ-દાવેદારોએ કલમ ૧૮ હેઠળ સંદર્ભ દાખલ કર્યો છે, જે જમીન સંદર્ભ કેસોમાં પરિણમે છે.દાવેદારો દ્વારા કરવામાં આવેલો દાવો રૂ. ૨૫૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરનો હતો અને સંદર્ભ અદાલતને વિશ્વાસ ન થયો હોવાથી, ૩૧/૧૨/૨૦૧૮ ના ચુકાદા અને ચુકાદા દ્વારા તેને નકારી કાઢવામાં આવ્યો હતો.

ગ. સંદર્ભ અદાલત સમક્ષ દાવેદારોએ મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવા રજૂ કર્યા છે.મૌખિક પુરાવા દ્વારા, દાવેદારોએ વિવિધ સાક્ષીઓની તપાસ કરી છે જેમ કે ૨૭,૬૪,૬૫,૭૫ અને ૧૩૫; જ્યારે દસ્તાવેજી પુરાવા, ૩૩ થી પર પ્રદર્શિત થયા હતા અને ૭૬ થી ૭૯ અને ૮૫ પ્રદર્શિત થયા હતા.તેવી જ રીતે,

પ્રતિવાદીઓએ તેમના પુરાવા, મૌખિક અને દસ્તાવેજ રજૂ કર્યા છે.મૌખિક પુરાવા દ્વારા, ૯૫ અને ૧૪૪ દર્શાવે છે કે પ્રતિવાદીઓએ ડેપ્યુટી કલેક્ટર, હિમ્મતનગર તેમજ ડેપ્યુટી એક્ઝિક્યુટિવ એન્જિનિયર, ગુહાઈ સબ-ડિવિઝનની તપાસ કરી છે.જ્યાં સુધી દસ્તાવેજ પુરાવાનો સંબંધ છે, ત્યાં સુધી ૧૦૭ થી ૧૩૧,૧૩૮ અને ૧૩૯ પ્રદર્શન દ્વારા વિવિધ કબજાની રસીદો રજૂ કરવામાં આવે છે.રજૂ કરાયેલા અન્ય દસ્તાવેજ પુરાવા ઉપરાંત ૯૭,૧૦૦,૧૦૬,૧૪૭ થી ૧૫૪ અને ૧૫૯ થી ૧૬૧ પ્રદર્શન હતા.ઉપરોક્ત ઉલ્લેખિત મૌખિક અને દસ્તાવેજ પુરાવાને ધ્યાનમાં રાખીને, સંદર્ભ અદાલતે નીચેના મુદ્દાઓ તૈયાર કર્યા છે, એટલે કે:

- (૧) શું દાવેદારો સાબિત કરે છે કે જમીન સંપાદન અધિકારી દ્વારા આપવામાં આવેલ એવોર્ડ અપૂરતો છે?
- (૨) શું દાવેદારો વધારાના વળતર માટે હકદાર છે?જો હા, તો મીટર દીઠ ક્યા દરે?
- (૩) શું દાવેદારો પ્રાર્થના મુજબ રાહત મેળવવા માટે હકદાર છે?
- (૪) કયો આદેશ અને પુરસ્કાર?

૮. ઉપરોક્ત ઉલ્લેખિત મુદ્દાઓ (૧) થી (૩) નો જવાબ નકારાત્મકમાં આપવામાં આવ્યો હતો અને ઈશ્યૂ નંબર (૪) અંતિમ ક્રમ મુજબ હતો.કલમ ૧૮ હેઠળ સંદર્ભનો સ્વીકાર ન થવાથી શીર્ષકવાળી અપીલ દાખલ કરવામાં વધારો થયો છે.

૯. દાવેદારોનો દાવો મુખ્યત્વે મૂલ્યાંકન સમિતિ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલી કિંમત પર આધારિત છે, જેનો પુરાવો ૩૩ થી ૪૨ અને ૭૬ થી ૭૯ માં જોવા મળે છે. અપીલકર્તાઓનો કેસ છે કે રહેણાંક પ્લોટની હરાજી કરવામાં આવી હતી અને આર્થિક રીતે નબળા વર્ગોને રૂ. ૨૧૯/- પ્રતિ ચોરસ મીટરથી રૂ. ૨૫૧/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના ભાવે ફાળવવામાં આવ્યા હતા. શ્રવણ, ગંભોઈ, વીરવાડા અને રાયગઢ ગામોમાં આવેલી જમીન માટે મૂલ્યાંકન સમિતિ દ્વારા નિર્ધારિત બજાર મૂલ્ય પર પણ ભારે નિર્ભરતા મૂકવામાં આવે છે. નિર્ભરતા મૂકીને એવો દાવો કરવામાં આવે છે કે જ્યારે નિષ્ણાત સમિતિ દ્વારા બજાર મૂલ્યનું મૂલ્યાંકન કરવામાં આવે છે, ત્યારે તેને ધ્યાનમાં લેવું જોઈએ. બીજી બાજુ, વિરોધીઓ દ્વારા લેવામાં આવેલું વલણ એ છે કે નિર્ભરતા ખોટી છે. પ્રથમ, જમીન નાના પ્લોટ છે; બીજું, જમીન વિકસિત અને બિન-કૃષિ છે અને ત્રીજું, ફાળવણી ખાસ કરીને ગરીબ વર્ગના લોકો માટે કરવામાં આવી હતી. વધુમાં, ચુકાદાનો સીધો પુરાવો છે, જે વર્ષ ૧૯૯૬ના સ્વ-ગામડાના કિસ્સામાં દર્શાવવામાં આવ્યો હતો, જેમાં બજાર મૂલ્ય નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યું હતું, જે સિંચિત જમીન માટે ૫૨૭ રૂપિયા પ્રતિ એકર અને બિન-સિંચિત જમીન માટે ૪૭૪ રૂપિયા પ્રતિ એકર હતું; ૧૫ વર્ષના સમયગાળા માટે ૧૦ ટકા વૃદ્ધિની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી, જેના પરિણામે ૨ રૂપિયા પ્રતિ એકરનું અંતિમ મૂલ્યાંકન થયું હતું, જે સિંચિત જમીન માટે પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૩૮૦ થી, જમીન સંપાદન અધિકારીએ ચોરસ મીટર દીઠ રૂ. ૨૫.૮૦

ની રકમ નક્કી કર્યા પછી, તે વાજબી બજાર મૂલ્ય હશે.વિરોધીઓના વલણને સ્વીકારીને, સંદર્ભને નકારી કાઢવામાં આવ્યો.

૧૦. તેથી, આ અદાલતની વિચારણા માટે જે મુખ્ય મુદ્દો ઊભો થાય છે તે એ છે કે શું વિજ્ઞાન ન્યાયાધીશે દાવેદારો દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલા અને સાબિત કરવામાં આવેલા પુરાવાઓનું યોગ્ય મૂલ્યાંકન કર્યું છે અને સંદર્ભનો અસ્વીકાર વાજબી હતો કે કેમ?

૧૧. ઉપરોક્ત મુદ્દા સાથે વ્યવહાર કરતી વખતે, દાવાના સમર્થનમાં દાવેદારોની આગેવાની હેઠળના પુરાવાઓની ચર્ચા કરવી યોગ્ય રહેશે.અહીં ઉપર ચર્ચા કરવામાં આવી છે તેમ, આદેશ અને કાબૂલાત; દર્શાવે છે કે તાલુકા પંચાયતની કચેરી દ્વારા પસાર કરાયેલા અને બહાર પાડવામાં આવેલા આદેશો ૩૩ થી ૩૯ છે, જે ૧૩૮.૫૧.૦૦ ચોરસ મીટરના જથ્થાનું બજાર મૂલ્ય ₹૨૩૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર નક્કી કરે છે. તાલુકા પંચાયતની કચેરી દ્વારા પસાર કરાયેલા અન્ય આદેશો જમીનના સમાન ભાગોના સંદર્ભમાં છે.પુરાવાઓના આધારે જમીનની બજાર કિંમત ૩૩ થી ૩૯ રૂપિયા છે, જે રૂ., જે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા દૂર કરવામાં આવ્યા નથી.વધુમાં, દાવેદારોએ રેકૉર્ડ પુરાવા પણ રજૂ કર્યા છે, જેમ કે ૪૦, તે જુનિયર ટાઉન પ્લાનર, ટાઉન પ્લાનિંગ એન્ડ વેલ્યુએશન ડિપાર્ટમેન્ટ દ્વારા મુખ્ય ટાઉન પ્લાનરને સંબોધવામાં આવેલ ૦૨/૦૭/૨૦૧૦ તારીખનો પત્ર છે,

જેમાં મૂલ્યાંકન સમિતિની ૦૬/૦૬/૨૦૦૯ તારીખની બેઠકના કાર્યસૂચિનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે, જેમાં ગામ શ્રાવણ માટે નિર્ધારિત બજાર મૂલ્ય રૂ. ૨૫૪/- છે.તેવી જ રીતે, પ્રદર્શન જી એ જુનિયર ટાઉન પ્લાનરનો કલેક્ટરને સંબોધતો ૨૫/૩/૨૦૧૦ તારીખનો પત્ર છે, જેમાં ૦૨/૦૩/૨૦૧૦ તારીખની બેઠકની વિગતોનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે, જેમાં ગામભોઈ ગામમાં જમીનનું બજાર મૂલ્ય ૮૬૬ રૂપિયા નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું.૮૦૯૪ ચોરસ મીટરની જમીન પશુ હોસ્પિટલ બાંધવાના હેતુથી ફાળવવામાં આવી છે.પ્રદર્શન જી એ જુનિયર ટાઉન પ્લાનર, હિમ્મતનગર દ્વારા ફરીથી ૨૫/૦૫/૨૦૧૦ તારીખનો બીજો પત્ર છે જે જિલ્લા વિકાસ અધિકારીને તારીખની ૨૦/૦૫/૨૦૧૦ બેઠકના કાર્યવૃત્તનો ઉલ્લેખ કરે છે.આ બેઠકમાં વીરવાડા ગામની જમીનનું બજાર મૂલ્ય ૭૬૦ રૂપિયા નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું.આ જમીન, વીરવાડા દૂધ ઉત્પાદક સંઘ લિમિટેડના હેતુ માટે ફાળવવામાં આવી છે.

૧૨. વધુ પુરાવાઓ, એ જ ગામના ૭૬ નમૂનાઓ પ્રદર્શિત કરે છે અને દાવેદારોના જણાવ્યા અનુસાર, તે મુદ્દાને ઉકેલે છે.આ પુરાવા કલેક્ટરની અધ્યક્ષતામાં બોલાવવામાં આવેલી મૂલ્યાંકન સમિતિની તારીખ ૧ની બેઠકની વિગતો છે, જેમાં રાયગઢ ગામમાં ૨૦૦૦ ચોરસ મીટરની જમીન પણ એક વિષય હતો અને બજાર મૂલ્ય રૂ. ૪૯૦/- નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું.તે વિવાદમાં નથી કે જમીન ટેલિફોન એક્સચેન્જ અને સ્ટાફ ક્વાર્ટરના હેતુથી હસ્તગત કરવામાં

આવી હતી. વધુ પુરાવા, ૭૭ પ્રદર્શિત કરે છે, તે શ્રવણ ગામની ૦૬/૦૬/૨૦૦૯ ની મૂલ્યાંકન સમિતિની બેઠકની વિગતો છે. સામેલ જમીન સરકારી નકામી જમીન હતી, જેનું બજાર મૂલ્ય રૂ. ૩૫૪ રૂપિયા પ્રતિ ચોરસ મીટર ગણવામાં આવ્યું હતું અને નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું તેમાં કોઈ શંકા નથી કે, શ્રવણ અને રાયગઢ ગામડાઓ ૩.૫-૪ કિલોમીટરના અંતરે છે તેવી જ રીતે, પુરાવા, પ્રદર્શન ૭૮ એ મૂલ્યાંકન સમિતિની ૦૨/૦૩/૨૦૧૦ ની બેઠકના કાર્યવૃત્તની પ્રમાણિત નકલ છે. નોંધપાત્ર રીતે, સામેલ જમીન ગામભોઈ ગામની હતી અને પ્રાણીઓ માટે હોસ્પિટલ બનાવવાના હેતુ માટે જરૂરી હતી. મૂલ્યાંકન સમિતિએ બજાર મૂલ્ય રૂ. ૮૬૬/- પ્રતિ ચોરસ મીટર નક્કી કર્યું હતું તેવી જ રીતે, પ્રદર્શન ૭૯ એ વીરવાડા દૂધ ઉત્પાદક સંઘ લિમિટેડને બંધ કરવાના હેતુથી હસ્તગત કરાયેલ ગામ વીરવાડા સંબંધિત મૂલ્યાંકન સમિતિની તારીખ રૂ. ૭૬૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરની બેઠકની વિગતો છે.

૧૩ આની સામે, વિરોધીની આગેવાની હેઠળના અને વિદ્વાન ન્યાયાધીશ દ્વારા સ્વીકારવામાં આવેલા પુરાવા ૮૭ પ્રદર્શિત કરે છે, તે જમીન સંદર્ભ કેસ નંબર ૩૨૨ થી ૩૨૯/૧૯૯૬ માં આપવામાં આવેલ ચુકાદો છે. નિર્ધારિત બજાર મૂલ્ય રૂ. ૫૨૭/- પ્રતિ હેક્ટર હતું (રૂ. ૩૨૭ પ્રતિ હેક્ટર વધારાના વળતર (+) રૂ. ૨૦૦ પ્રતિ હેક્ટર જમીન સંપાદન અધિકારી દ્વારા પહેલેથી જ આપવામાં આવ્યું છે) અને બિન-સિંચિત જમીન માટે નિર્ધારિત બજાર મૂલ્ય રૂ. ૪૭૪/- પ્રતિ

હેક્ટર હતું (₹૨૯૪/- વધારાના વળતર (+) ₹૧૮૦/- જમીન સંપાદન અધિકારી દ્વારા પહેલેથી જ આપવામાં આવ્યું હતું).વિરોધીઓએ અન્ય પુરાવા પણ રજૂ કર્યા હતા, એટલે કે, ચૂકવણીની વિગતો દર્શાવતું નિવેદન-પ્રદર્શન ૧૦૦. પ્રદર્શન ૧૦૬ પ્રસ્તાવલી હતી અને વધુ પુરાવા પ્રદર્શન ૧૩૮ અને ૧૩૯ હતા જેમાં જમીન સંપાદનની વિગતો અને સર્વેક્ષણ નંબરોની વિગતો આપવામાં આવી હતી જ્યાં ખોદકામ હાથ ધરવામાં આવ્યું હતું.નર્મદા જળ સંસાધન, પાણી પુરવઠા અને કલ્પસર વિભાગ અને નાયબ કાર્યકારી ઈજનેર દ્વારા પસાર કરાયેલા સંદેશાવ્યવહાર અને/અથવા આદેશો ૧૪૭ થી ૧૪૯ સુધી પ્રદર્શિત કરવામાં આવ્યા હતા.પ્રદર્શનો ઉપરાંત ૧૫૦ થી ૧૫૨ રોજકમ છે અને પ્રદર્શન ૧૫૩ એ પુરસ્કારની નકલ છે.પ્રદર્શન ૧૫૪ એ પાણીમાં ડૂબી ગયેલા સર્વેક્ષણની સંખ્યાની યાદી છે.પ્રદર્શન ૧૫૯ એ ચુકાદાની ઝીરોક્સ નકલ છે અને પ્રદર્શન ૧૬૦ એ કાર્યકારી ઈજનેરનો પત્ર છે, જેમાં પ્રવાસન હેતુ માટે પ્રતાપ સાગર અનુશ્રવન તળાવ વિકસાવવાની વિનંતી કરવામાં આવી છે.પ્રદર્શન ૧૬૧ એ ચંદના તળાવ માટે રાજ્ય સરકારનો પત્ર છે, જેમાં તળાવ માટેનો નિર્ણય પાછો ખેંચવામાં આવ્યો હતો.તેથી, વિદ્વાન ન્યાયાધીશ દ્વારા ધ્યાનમાં લેવામાં આવેલો એકમાત્ર પુરાવો ૯૭ પ્રદર્શિત કરતો હતો, તે ચુકાદો છે.

૧૪. નોંધપાત્ર રીતે, ચુકાદા પ્રદર્શન ૯૭ના કિસ્સામાં કલમ ૪ની સૂચના ૨૩/૧૧/૧૯૯૪ ની તારીખની હતી અને હાથમાં રહેલા કેસમાં તે

૨૧/૦૯/૨૦૧૦ ની તારીખની છે.પંદર વર્ષના સમયગાળાને ધ્યાનમાં રાખીને, વિદ્વત ન્યાયાધીશે મૂલ્યવૃદ્ધિ લાગુ કરી અને બજાર મૂલ્ય રૂ. ૩-પ્રતિ ચોરસ મીટર મેળવ્યું વિદ્વત ન્યાયાધીશે જમીન સંપાદન અધિકારી દ્વારા નિર્ધારિત બજાર મૂલ્ય રૂ. ૧-પ્રતિ ચોરસ મીટર, રૂ. ૪-પ્રતિ ચોરસ મીટર અને જમીનના કેટલાક ભાગો માટે રૂ. ૨-પ્રતિ ચોરસ મીટર નક્કી કર્યું અને ઉપરોક્ત બજાર મૂલ્ય પર ૧૦ ટકા મૂલ્યવૃદ્ધિ સૂત્ર લાગુ કરતી વખતે, વિદ્વત ન્યાયાધીશ એવા નિષ્કર્ષ પર આવ્યા કે જમીન સંપાદન અધિકારી દ્વારા નિર્ધારિત બજાર મૂલ્ય સાચું છે.

૧૫. અહીં ઉપર ચર્ચા કરવામાં આવી છે તેમ, અને સત્તાવાળાઓએ એક જ ગામનું બજાર મૂલ્ય નક્કી કર્યું છે તે વિવાદમાં નહીં, એટલે કે, ૩૩ થી ૩૯ પ્રદર્શિત કરે છે, જે રૂ.તે હવે સારી રીતે નક્કી થઈ ગયું છે કે નિષ્ણાત સમિતિ દ્વારા મૂલ્યાંકન બજાર મૂલ્ય પર પહોંચવાના હેતુથી વિચારણા કરી શકાય છે.

૧૬. મહાપ્રબંધક વિરુદ્ધ ઠાકુર સોવનજી (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં સંકલન ખંડપીઠે ચુકાદો આપ્યો છે અને અવલોકન કર્યું છે કે મૂલ્યાંકન સમિતિમાં જિલ્લા કલેક્ટર સહિત મૂલ્યાંકન ક્ષેત્રના નિષ્ણાતોનો સમાવેશ થાય છે અને તેથી, વેચાણના ઉદાહરણો અથવા સરકાર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલી કિંમતના આધારે તે જ ગામની જમીનની ફાળવણી માટે સરકારની મૂલ્યાંકન સમિતિ દ્વારા કરવામાં

આવેલા મૂલ્યાંકનને શા માટે ધ્યાનમાં લેવું જોઈએ નહીં તેનું કોઈ કારણ નથી.આ અદાલતે સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદાનો પણ ઉલ્લેખ કર્યો છે અને ફરો ૮ આ રીતે વાંચે છે:

“૮. ડાંગર્વા ગામમાં જમીનના મૂલ્યાંકન માટે ૧૫/૫/૨૦૦૧ તારીખના મૂલ્યાંકન અહેવાલનું અવલોકન, જે મૂલ્યાંકન અહેવાલની આઈટમ નંબર ૫ પર છે, તે દર્શાવે છે કે રાજ્ય સરકાર દ્વારા કેન્દ્ર સરકારને સ્ટાફ ક્વાર્ટર્સ ખાતે ટેલિફોન એક્સચેન્જના નિર્માણ માટે જમીન ફાળવવાની હતી. તે વધુમાં દર્શાવે છે કે જમીનના સ્થાનને ધ્યાનમાં લીધા પછી, મૂલ્યાંકન ચોરસ મીટર દીઠ ૫૮૮ રૂપિયા પર પહોંચ્યું હતું, અને ત્યારબાદ તેનો ઉપયોગ વ્યાપારી હેતુ માટે થવાનો હોવાથી, ૩૦ ટકા ઉમેરવામાં આવે છે અને બજાર મૂલ્ય ચોરસ મીટર દીઠ ૭૮૦ રૂપિયા નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું. ગામની જમીન પર સર્વે નંબર ૩ હતો, જેનો ઉપયોગ કચરો ફેંકવા માટે થતો હતો.તેથી, મૂલ્યાંકન સમિતિ દ્વારા મૂલ્યાંકનના હેતુ માટે અન્ય સ્થળની વિચારણા કરવામાં આવે છે.આ મૂલ્યાંકન અહેવાલ દાવેદાર તેમજ મૂલ્યાંકન વિભાગના અધિકારીના પુરાવા તરીકે આવ્યો છે, જેમની પણ તપાસ કરવામાં આવી હતી.કેન્દ્ર સરકારને ફાળવણી માટે કરવામાં આવેલી જમીનના મૂલ્યાંકનના પાસાઓ પર, તેનાથી વિપરીત કોઈ પુરાવા નથી.આ સંજોગોમાં, મૂલ્યાંકન અહેવાલ પર સંદર્ભ અદાલત દ્વારા મૂકવામાં આવેલી નિર્ભરતાને ભૂલભરેલી ન કહી શકાય.એ નોંધવામાં આવે છે કે આ અદાલતે ગુજરાત રાજ્ય (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં તેના ચુકાદામાં ફરો ૨૧ થી ૨૮માં નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું:—

૨૧. કોઈ પણ કલ્યાણકારી રાજ્યમાં સરકાર એક જ વિષય માટે બેવડું વલણ રાખી શકે નહીં.જો કોઈ નાગરિકની જમીન હસ્તગત કરવાની હોય તો સરકારે કાયદાની જોગવાઈઓ

અનુસાર જમીનની બજાર કિંમત ચૂકવવી પડશે. સરકાર એવી દલીલ કરી શકતી નથી કે તે બજાર કિંમત ચૂકવશે નહીં, કારણ કે કાયદા અનુસાર સરકાર અથવા હસ્તગત કરનાર સંસ્થાએ કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર બજાર કિંમત ચૂકવવી ફરજિયાત છે. તેવી જ રીતે જ્યારે સરકારે નાગરિક અથવા કોઈપણ સંસ્થાને જમીનની ફાળવણી કરવાની હોય, ત્યારે તે ખાનગી અથવા જાહેર હેતુ માટે હોઈ શકે છે, તે બજાર કિંમત હોવી જોઈએ, સિવાય કે ફાળવણી કોઈ ચોક્કસ જાહેર હેતુ માટે હોય અથવા અલગ વર્ગ દ્વારા હોય, જ્યાં બજાર કિંમતમાં ચોક્કસ છૂટછાટને મંજૂરી આપવામાં આવે.કોઈ પણ સંજોગોમાં, જ્યાં ચોક્કસ દર માટે બજાર કિંમતમાં ઘટાડાને મંજૂરી આપવામાં આવે છે, તે બજાર કિંમત કરતાં ઓછી હશે.આ કિસ્સાઓમાં જ્યાં છૂટછાટ અથવા ઘટાડો કરવાનો હોય, તે બજાર કિંમત કરતાં વધી જશે નહીં.તેથી, તે સ્પષ્ટ છે કે જ્યાં સુધી જમીન રાહત દરે ફાળવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, સામાન્ય સંજોગોમાં જ્યારે સરકાર તેના નાગરિકને અથવા કોઈ પણ સંસ્થાને જમીન ફાળવવાની હોય, ત્યારે કિંમત સરકાર દ્વારા સક્ષમ અધિકારી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવતી બજાર કિંમતો હશે.તેથી, અમે વિદ્વાન વધારાના સરકારી વકીલના વલણને સ્વીકારી શકતા નથી કે જો સરકાર કોઈ પણ નાગરિક અથવા સંસ્થાને જમીન ફાળવવાનું હોય, તો બજાર કિંમત તરીકે વધુ કિંમત નક્કી કરવામાં આવશે, જ્યારે જો સરકાર કોઈ પણ નાગરિક અથવા કોઈ સંસ્થાની જમીન હસ્તગત કરવાની હોય, તો તે જમીનની ઓછી કિંમત ચૂકવશે.બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, જો સરકાર કોઈ પણ નાગરિક અથવા કોઈ પણ સંસ્થાને તેની માલિકીની 'એ' જમીન ફાળવે છે, તો તે 'બી' કિંમત વસૂલશે, પરંતુ જો 'એ' જમીન નાગરિકની છે અને સરકારે જમીન સંપાદન અધિનિયમ હેઠળ હસ્તગત

કરવાની છે, તો સરકાર નાગરિક અથવા સંસ્થાને 'બી' કિંમત કરતાં ઓછી કિંમત ચૂકવશે.જો આવી મંજૂરી આપવામાં આવે તો, અમારા મતે, તે રાજ્ય સરકાર તરફથી ભેદભાવપૂર્ણ અને મનસ્વી અભિગમમાં પરિણમશે, જેને કલ્યાણકારી રાજ્યમાં બંધારણીય અદાલત દ્વારા સમર્થન આપી શકાતું નથી.અગાઉ અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે તેમ, જો સરકાર દ્વારા નાગરિકની 'એ "જમીન હસ્તગત કરવામાં આવે, તો સરકારે કોઈપણ સંજોગોમાં' બી" કિંમત કરતાં ઓછી નહીં તેવી કિંમત ચૂકવવી પડશે અને વધુ ચોક્કસપણે કહીએ તો, સરકારે કોઈ પણ સંજોગોમાં, કોઈપણ નાગરિક અથવા સંસ્થાને જમીનની ફાળવણીના હેતુ માટે તેણે નક્કી કરેલી કિંમત કરતાં ઓછી નહીં તેવી કિંમત ચૂકવવી પડશે, અલબત્ત, જમીનની પ્રકૃતિ અને સ્વરૂપમાં ફેરફારને આધિન, જો કોઈ હોય તો.

૨૨. કોઈ પણ નાગરિક અથવા સંસ્થાને સરકારી જમીનની ફાળવણી માટે સરકારના સક્ષમ અધિકારી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલી કિંમત કાયદાકીય સત્તા અથવા કાયદાના અધિકારનો ઉપયોગ કરતી હોવાનું કહી શકાય કે નહીં તે પાસાના પ્રકાશમાં આ બાબતની તપાસ કરવામાં આવે તો પણ, એવું લાગે છે કે જમીન મહેસૂલ સંહિતાની જોગવાઈઓ સ્પષ્ટ છે.બોમ્બે જમીન મહેસૂલ સંહિતા, ૧૮૭૯ (ત્યારબાદ 'સંહિતા' તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) હેઠળ કલમ ૬૨ નીચે મુજબ વાંચે છે:—

કલમ ૬૨.બિનઉપયોગી જમીન શરતો પર આપવામાં આવી શકે છે.કલમ ૬૦ હેઠળ કબજો કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવે તે પહેલાં, આ માટે રાજ્ય સરકાર દ્વારા સમયાંતરે કરવામાં આવે તેવા નિયમોને આધિન કલેક્ટર માટે

બિનવિભાજિત જમીનની કિંમતની ચુકવણી કરવાની અથવા તેને હરાજ દ્વારા વેચવાની જરૂર પડશે અને અનુદાનમાં તેને યોગ્ય લાગે તેવી શરતો જોડવી કાયદેસર રહેશે. આવી જમીન માટે ચૂકવવામાં આવેલી કિંમત (જો કોઈ હોય તો) માં કલમ ૪૦ની જોગવાઈઓ હેઠળ ખાસ અનામત ન હોય તેવા તમામ વૃક્ષો પર સરકારના અધિકારની કિંમતનો સમાવેશ થશે અને તે જમીન મહેસૂલની બાકી રકમ તરીકે વસૂલવામાં આવશે.

૨૩. ગુજરાત જમીન મહેસૂલ નિયમોના નિયમ ૩૭ (ત્યારબાદ 'નિયમો' તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) કૃષિ જમીનના નિકાલની રીતની જોગવાઈ કરે છે, જ્યારે નિયમ ૪૨ મકાન અને અન્ય હેતુઓ માટે જમીનના નિકાલની જોગવાઈ કરે છે. નિયમ ૩૭ અને નિયમ ૪૨ નીચે મુજબ વાંચે છે:-

૩૭. કેવી રીતે નિકાલ કરવો તે અંગેના સર્વેક્ષણના આંકડા.-

(૧) કોઈ પણ ખાસ હેતુ માટે સોંપવામાં ન આવેલ કોઈપણ ખાલી સર્વેક્ષણ નંબર, કલેક્ટરની વિવેકબુદ્ધિથી, કલેક્ટરને યોગ્ય લાગે તેવા વ્યક્તિને કૃષિ હેતુઓ માટે, કલેક્ટર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલી કિંમતની ચુકવણી પર અથવા ચાર્જ વિના આપી શકાય છે અથવા જાહેર હરાજમાં મૂકી શકાય છે અને સૌથી વધુ બોલી લગાવનારને તેની પુષ્ટિને આધિન વેચી શકાય છે.

(૨) આવી અનુદાનના કિસ્સામાં ફોર્મ એફમાં કરાર સામાન્ય રીતે રહેનાર બનવાનો ઇરાદો ધરાવતી વ્યક્તિ પાસેથી લેવામાં આવશે.

(૩) જ્યારે જમીન અવિભાજ્ય મુદત પર આપવામાં આવે છે ત્યારે ફોર્મ I માં ઉલ્લેખિત કલમ કરારમાં ઉમેરવામાં આવશે.

(૪) જ્યારે જમીનને બિનઅનુભવી મુદત પર ફોર્મ એફ (૧) માં કરાર આપવામાં આવે છે, અને જ્યારે તે બિનઅનુભવી મુદતમાં પણ આપવામાં આવે છે ત્યારે ફોર્મ I (૧) માં કરાર સામાન્ય રીતે કબજો કરનાર બનવાનો ઇરાદો ધરાવતી વ્યક્તિ પાસેથી લેવામાં આવશે.

(૫) કરારની નીચેની ઘોષણા ઓછામાં ઓછા એક આદરણીય સાક્ષી દ્વારા અને જે ગામમાં જમીન આવેલી છે તે ગામના પટેલ અને ગ્રામ એકાઉન્ટન્ટ દ્વારા સ્વીકારવામાં આવશે.

૪૨. માલિકી અને અન્ય હેતુઓ માટે જમીનનો નિકાલ.- બાંધકામની જગ્યાઓ અથવા અન્ય બિન-કૃષિ હેતુ માટે યોગ્ય હોય તેવી ખાલી પડેલી જમીન સામાન્ય રીતે, જ્યારે પણ કલેક્ટરને અભિપ્રાય હોય કે આવા કોઈ હેતુ માટે જમીનની માંગ છે, ત્યારે કાર્યવાહી દ્વારા સૌથી વધુ બોલી લગાવનારને યોગ્ય પ્લોટમાં મુક્યા પછી વેચવામાં આવશે, પરંતુ કલેક્ટર પોતાની વિવેકબુદ્ધિથી, તેમના દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલી કિંમતની ચુકવણી પર અથવા તેમને યોગ્ય લાગે તે રીતે ચાર્જ વિના, ખાનગી વ્યવસ્થા દ્વારા આવી જમીનનો નિકાલ કરી શકે છે.

૨૪. ઉપરોક્ત સૂચવે છે કે નિયમ ૩૭ મુજબ કલેક્ટર દ્વારા કોઈપણ વ્યક્તિને કૃષિ હેતુ માટે ખાલી જમીન આપી શકાય છે અને જમીનની આવી અનુદાન કલેક્ટર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલી કિંમત પર અથવા જાહેર હરાજ દ્વારા હોઈ શકે છે અને

તે વિના મૂલ્યે પણ હોઈ શકે છે.એ જ રીતે નિયમ જરૂમાં જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે કલેક્ટર દ્વારા બિન-કૃષિ હેતુ માટે સૌથી વધુ બોલી લગાવનારને જમીન ફાળવી શકાય છે, સિવાય કે કલેક્ટર પોતાની વિવેકબુદ્ધિથી ખાનગી વ્યવસ્થા દ્વારા જમીનનો નિકાલ કરવાનો નિર્ણય કરે, ક્યાં તો તેણે નક્કી કરેલી કિંમત પર અથવા ચાર્જ વિના.

૨૫. વર્તમાન બાબતોમાં, આપણે કલેક્ટર દ્વારા ચાર્જ વિના અથવા કૃષિ અથવા બિન-કૃષિ હેતુ માટે જમીનના નિકાલ માટે ખાનગી વાટાઘાટો દ્વારા સત્તાઓના ઉપયોગના પાસાની તપાસ કરવાની જરૂર નથી, તેથી, ઉપરોક્ત પાસા પર કોઈ ચર્ચાની જરૂર નથી, પરંતુ વર્તમાન બાબતમાં, કલેક્ટર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલી કિંમતની ચુકવણી પર જમીનના નિકાલ માટે સત્તાના પાસાને ધ્યાનમાં લેવું જોઈએ (રાહત શુલ્ક સિવાય).જો કલેક્ટરે નિયમોના નિયમ ૩૭ અથવા નિયમ જરૂ સાથે વાંચી શકાય તેવી કલમ ૬૨ મુજબ જમીનની ફાળવણી કરવી હોય, તો તે તેના દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલી કિંમત પર રહેશે.તેણે જમીનની ફાળવણીનો નિર્ણય લેતા પહેલાં આવી જમીનની કિંમત નક્કી કરવી પડશે.૧૯૯૫માં નોંધાયેલા ઘુંશાભાઈ ગોવિંદભાઈ પંચોલી વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય અને બીજા કેસમાં (૧) જી. એલ. એચ., ૭૯૨, કલેક્ટર દ્વારા નિયમોના નિયમ ૩૭ સાથે વાંચી શકાય તેવી સંહિતાની કલમ ૬૨ હેઠળ ભાવ નક્કી કરવા અંગે વિચારણા માટે પ્રશ્ન ઊભો થયો હતો અને આ અદાલતે અવલોકન કર્યું હતું કે કલેક્ટરને તે વ્યક્તિને કૃષિ હેતુ માટે જે જમીન આપે છે તેની કિંમત નક્કી કરવાનો અધિકાર છે અને આવી કિંમત વાજબી, વાજબી અને ન્યાયી હોવી જોઈએ અને તે મનસ્વી અથવા તરંગી ન હોવી જોઈએ અને તેણે રજૂઆતો અથવા

સામગ્રીને પણ ધ્યાનમાં લેવી પડશે, જે નીચે મુજબ હોઈ શકે છે: ફાળવણીકાર અથવા વ્યક્તિ દ્વારા રજૂ કરાયેલ, જેને જમીન ફાળવવાની હોય.તેથી, વિદ્યતાપૂર્ણ વધારાના સરકારી વકીલની દલીલ સ્વીકારવી શક્ય નથી કે જ્યારે નિયમો સાથે વાંચેલા બોમ્બે જમીન મહેસૂલ સંહિતા હેઠળ કોઈ પણ નાગરિક અથવા સંસ્થાને જમીનની ફાળવણી માટે કલેક્ટર દ્વારા કિંમત નક્કી કરવામાં આવે છે, ત્યારે કિંમત નક્કી કરવા માટેની આવી કાર્યવાહી વૈધાનિક સત્તાનો ઉપયોગ કરતી નથી. એ નોંધવું જોઈએ કે કલેક્ટરે મૂલ્યાંકનની રીત અને રીત નક્કી કરવા માટે રાજ્ય સરકારના સામાન્ય આદેશોને આધિન સત્તાનો ઉપયોગ કરવો પડે છે અને તેથી, બજાર કિંમત નક્કી કરતી વખતે કલેક્ટરે નિષ્ણાત સંસ્થાના અભિપ્રાયને ધ્યાનમાં લેવો પડે છે, જે મૂલ્યાંકન સમિતિ છે અને ત્યારબાદ અંતિમ નિર્ણય લો.તેથી, તે એવી બાબત નથી કે જ્યાં કલેક્ટર દ્વારા સત્તાનો ઉપયોગ બજાર કિંમત નક્કી કરવા માટેના વૈધાનિક કાર્યના નિર્વહનમાં નથી.આ તબક્કે, એ પણ નોંધવામાં આવી શકે છે કે બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ એગ્રિકલ્ચરલ લેન્ડ્સ એક્ટ, ૧૯૪૮ની જોગવાઈઓ હેઠળ પણ, ખાસ કરીને ઉપરોક્ત અધિનિયમની કલમ ૪૩ હેઠળ, જમીનને સ્થાનાંતરિત કરવાની મંજૂરી આપતી વખતે, જે ખેડૂત પાસે છે, જેને મૂળરૂપે આ અધિનિયમ હેઠળ કૃષિ ભાડૂત તરીકે જમીન ફાળવવામાં આવી હતી, તેણે પ્રીમિયમની ચુકવણી પર મંજૂરી આપવાની શક્તિનો ઉપયોગ કરવો પડશે.જ્યારે પ્રીમિયમ નક્કી કરવાનું હોય ત્યારે જમીનની નિર્ધારિત કિંમત સરકારની મૂલ્યાંકન સમિતિ દ્વારા નક્કી કરવાની હોય છે અને મૂલ્યાંકન અંગે કલેક્ટર દ્વારા અભિપ્રાય ધ્યાનમાં લેવાનો હોય છે.તેથી, અમારા માટે વિદ્વાન વધારાના સરકારી વકીલની દલીલ સ્વીકારવી શક્ય નથી કે કલેક્ટર દ્વારા કોઈ પણ નાગરિકને

જમીનની ફાળવણીના હેતુ માટે નજીકની જમીનની સરકારની મૂલ્યાંકન સમિતિ દ્વારા કરવામાં આવેલ મૂલ્યાંકન સંદર્ભ અદાલત દ્વારા ધ્યાનમાં લઈ શકાતું નથી.આ સંજોગોમાં, વિદ્વાન વધારાના સરકારી વકીલની દલીલ નકારી કાઢવાને પાત્ર છે, તેથી, નકારી કાઢવામાં આવે છે.

૨૬. જવાજી નાગનાથમ વિરુદ્ધ મહેસૂલ વિભાગીય અધિકારી, આદિલાબાદ, એ. પી. અને અન્યોના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના નિર્ણય પર નિર્ભરતા, (૧૯૯૪) ૪ એસ. સી. સી., ૫૯૫ માં અહેવાલ આપ્યો; ૧૯૯૫ (૧) એસ. સી. સી., ૭૧૭માં નોંધાયેલા જમીન સંપાદન અધિકારી એલુરુ અને અન્યો વિરુદ્ધ જાસ્તી રોહિણી (શ્રીમતી) અને અન્યના કિસ્સામાં એવું મંતવ્ય છે કે સ્ટેમ્પ અધિનિયમના હેતુ માટે મૂલ્યાંકન રજિસ્ટરમાં મૂલ્યાંકનનું નિર્ધારણ બજાર મૂલ્યના નિર્ધારણ માટેના આધાર તરીકે ન બની શકે.હાલની સ્થિતિમાં આવી સ્થિતિ નથી.

૨૭. લાલ ચંદ વિરુદ્ધ ભારત સંઘના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતે (૨૦૦૯) ૧૫ એસ. સી. સી., ૭૬૯માં અહેવાલ આપ્યો હતો, તેનાથી વિપરીત ફકરા ૪૪માં નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું છે:—૪૪. બજાર મૂલ્ય નક્કી કરવા માટેની માન્યતા પ્રાપ્ત પદ્ધતિઓમાંની એક નિષ્ણાતોના અભિપ્રાયના સંદર્ભમાં છે.આવી વૈધાનિક રીતે રચાયેલી નિષ્ણાત સમિતિ દ્વારા બજાર મૂલ્યનો અંદાજ, નિષ્ણાત પુરાવા તરીકે, જમીન સંપાદનના કેસોમાં બજાર મૂલ્ય નક્કી કરવા માટેનો આધાર બની શકે છે, જે સંબંધિત પુરાવા તરીકે છે.જો કે, તે કોઈપણ પક્ષ માટે આવા માર્ગદર્શિકા બજાર મૂલ્યમાંથી વહેતી ધારણાને દૂર કરવા માટે પુરાવા રજૂ કરવા માટે ખુલ્લું રહેશે.જો કે, અમે

ઉમેરવા ઉતાવળ કરીએ છીએ કે માર્ગદર્શિકા બજાર મૂલ્ય એ સાબિતીનો સુસંગત ભાગ ત્યારે જ હોઈ શકે છે જ્યારે તેનું મૂલ્યાંકન વૈધાનિક રીતે નિયુક્ત નિષ્ણાત સમિતિઓ દ્વારા નિર્ધારિત પ્રક્રિયા અનુસાર કરવામાં આવે.

૨૮. વર્તમાન કિસ્સામાં, મૂલ્યાંકન સમિતિ દ્વારા વૈધાનિક સત્તાનો ઉપયોગ કરીને જિલ્લા કલેક્ટરને અભિપ્રાય આપવા માટે મૂલ્યાંકન કરવામાં આવ્યું છે. મૂલ્યાંકન સમિતિમાં મૂલ્યાંકનના ક્ષેત્રમાં નિષ્ણાત મંડળનો સમાવેશ થાય છે, જેમાં પોતે જિલ્લા કલેક્ટર, ટી. પી. ઓથોરિટી વગેરેનો સમાવેશ થાય છે, તેથી, કોઈ સંસ્થાને જમીનની ફાળવણી માટે સરકાર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલી કિંમત અથવા વેચાણના ઉદાહરણ દ્વારા તે જ ગામમાં જમીનની ફાળવણી માટે કિંમત નક્કી કરવા માટે સરકારની મૂલ્યાંકન સમિતિ દ્વારા કરવામાં આવેલા મૂલ્યાંકનને ધ્યાનમાં લેવાનું કોઈ કારણ નથી.”

૧૭. અન્ય એક ચુકાદામાં, ગુજરાત રાજ્યના કિસ્સામાં વિશેષ જમીન સંપાદન અધિકારી દ્વારા અને બીજી વિરુદ્ધ અમાજી મોહનજી ઠાકુર (ઉપરોક્ત) ની સંકલન ખંડપીઠે નોંધ્યું છે કે બજાર મૂલ્ય નક્કી કરવા માટેની માન્ય પદ્ધતિઓમાંથી એક નિષ્ણાતોના અભિપ્રાયના સંદર્ભમાં છે. આવી વૈધાનિક રીતે રચાયેલી નિષ્ણાત સમિતિ દ્વારા બજાર મૂલ્યનો અંદાજ નિષ્ણાત પુરાવા તરીકે જમીન સંપાદનના કેસોમાં બજાર મૂલ્ય નક્કી કરવા માટેનો આધાર બની શકે છે. (૨૦૦૯) ૧૫ એસ. સી. સી. ૭૬૯ માં લાલચંદ વિરુદ્ધ ભારત સંઘના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદાનો સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો છે.

૧૮. તેથી, તે કાયદાનો એક સારી રીતે માન્ય સિદ્ધાંત છે કે જ્યારે બજાર મૂલ્ય નિષ્ણાતોની બનેલી સમિતિ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે છે, ત્યારે તેને શા માટે ધ્યાનમાં ન લેવું જોઈએ તેનું કોઈ કારણ નથી. નિષ્ણાતો દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલી બજાર કિંમત અને/અથવા જમીનની હરાજના હેતુ માટે નક્કી કરવામાં આવેલી બજાર કિંમત ન સ્વીકારવાનું એકમાત્ર કારણ એ હતું કે તેમાં સામેલ જમીન બિન-કૃષિ જમીન હતી, જ્યારે પ્રશ્નમાં જમીન કૃષિ જમીન હતી. જો કે, હકીકત એ છે કે આ ક્ષેત્રના નિષ્ણાતો દ્વારા નિર્ધારિત બજાર મૂલ્ય વર્ષ ૨૦૧૦નું હતું, જે ૨૧/૦૮/૨૦૧૦ ની કલમ ૪ની સૂચના તારીખની નજીક હતું. આથી, વિદ્વત ન્યાયાધીશને નિર્ધારિત બજાર મૂલ્યની અવગણના કરવા માટે કોઈ માન્ય કારણ ઉપલબ્ધ નહોતું. જો કોર્ટનો અભિપ્રાય હતો કે વર્ગો અલગ છે, તે બિન-કૃષિ અને કૃષિ છે, તો નીચેની અદાલતને ઉપલબ્ધ શ્રેષ્ઠ પદ્ધતિ લાગુ પડતી કપાત લાગુ કરવાની રહી હોત.

૧૯. આ તબક્કે, જો કોઈ પુરાવા પર વિચાર કરે, તો રાયગઢ ગ્રામ પંચાયતની તલાટી-કમ-મંત્રીની તપાસ-ઈન-ચીફ ડપ પ્રદર્શિત કરો, તેમણે જણાવ્યું છે કે વર્ષ ૨૦૦૭માં ગામતાલના પ્લોટ ૨૧૮/- રૂપિયા પ્રતિ ચોરસ મીટરના બજાર મૂલ્યના આધારે ફાળવવામાં આવ્યા હતા. તેમણે વધુમાં જણાવ્યું હતું કે, હરાજ વર્ષ ૨૦૦૭ના પ્રચલિત બજાર મૂલ્ય અનુસાર હાથ ધરવામાં આવી હતી. વિવિધ

ઉદાહરણો ટાંકીને તેમણે સંકેત આપ્યો કે જમીનની બજાર કિંમત રૂ. ૨૧૯/- થી રૂ. ૨૫૧/- સુધીની છે.ઉપરોક્ત સાક્ષીની ઉલટતપાસણીનું વાંચન સૂચવે છે કે તેનાથી વિપરીત કંઈ સાબિત થયું નથી.એવું પણ સૂચવવામાં આવ્યું છે કે જે જમીન હસ્તગત કરવામાં આવી હતી તેની સરખામણીમાં પુરાવા દર્શાવે છે કે ૩૩ થી ૩૬ જમીન ૩૦ એમ. ટી. આર. ના અંતરે છે.રાયગઢ અને ગાંભોઈ ગામ વચ્ચેનું અંતર સૂચવતા, એવું કહેવામાં આવે છે કે અંતર લગભગ ૭ થી ૮ કિલોમીટર છે; જ્યારે, રાયગઢ અને વીરવાડા ગામ વચ્ચેનું અંતર ૧૨ કિલોમીટર છે અને શ્રવણ અને રાયગઢ ગામ વચ્ચેનું અંતર ૫ કિલોમીટર છે.

૨૦. તેવી જ રીતે, પુરાવા-પ્રદર્શન ૭૫ કલેક્ટરની કચેરીમાંથી ચિટનીઓના છે.તેમણે ટેલિફોન એક્સચેન્જ અને સ્ટાફ ક્વાર્ટરને જમીનની ફાળવણીના કિસ્સામાં મૂલ્યાંકન સમિતિ દ્વારા વર્ષ ૨૦૦૧માં નિર્ધારિત બજાર મૂલ્ય રૂ. ૪૯૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરની પુષ્ટિ કરી છે. તેથી, વર્ષ ૨૦૦૧માં નિર્ધારિત કિંમત રૂ. ૪૯૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર હતી. પુરાવા આગળ જણાવે છે કે વર્ષ ૨૦૧૦માં, શ્રાવણ ગામ માટે નિર્ધારિત બજાર મૂલ્ય રૂ. ૨૫૪/- હતું.વધુમાં, અન્ય ગામો, એટલે કે, ગાંભોઈ અને વિરાવડાના વેચાણના ઉદાહરણો પણ પૂરા પાડવામાં આવ્યા છે, જે અનુક્રમે રૂ. ૮૬૬/- પ્રતિ ચોરસ મીટર અને રૂ. ૭૬૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરની હદ સુધી છે.કોસ-એક્ઝામિનેશન દરમિયાન, એવું જણાવવામાં આવ્યું હતું કે પુરાવા-૭૬ દર્શાવે છે, જે ૧૭/૦૫/૨૦૦૧ ની

મૂલ્યાંકન સમિતિની બેઠકની વિગતો છે, જે બિન-કૃષિ જમીન સાથે સંબંધિત છે.તેવી જ રીતે, પુરાવા દર્શાવે છે કે ગામભોઈ અને વીરવાડા ગામની ૭૮ અને ૭૯ જમીન પણ બિન-કૃષિ જમીનની છે.

૨૧. પ્રદર્શન ૯૫ એ નાયબ કલેક્ટરની તપાસ-ઈન-ચીફ છે, જેમણે જુબાની આપી છે કે તેમણે દસ્તાવેજો અને રેકૉર્ડનો અભ્યાસ કર્યો છે.તેણીની જુબાનીમાં, તેમણે જમીન સંપાદન સંદર્ભ કેસ નંબર ૩૨૨ થી ૩૨૯/૧૯૯૬ તારીખ ૩૧/૦૧/૨૦૧૧ માં આપવામાં આવેલા ચુકાદા પર ભાર મૂક્યો છે.એવું પણ કહેવામાં આવ્યું છે કે હસ્તગત કરેલી જમીન સમાન ક્ષમતા ધરાવતી તે જ ગામની છે અને તેથી, ઉપરોક્ત ચુકાદા સામે દાખલ કરવામાં આવેલી કોઈ અપીલની ગેરહાજરીમાં, તે ધ્યાનમાં લેવી જોઈએ.સાક્ષીએ પોતાની કોસ-એક્ઝામિનેશનમાં જણાવ્યું છે કે રાયગઢ ગામ, હિમ્મતનગરનું સૌથી મોટું ગામ છે અને તે રાષ્ટ્રીય ધોરીમાર્ગ સાથે જોડાયેલું છે.એવું પણ કહેવામાં આવ્યું હતું કે હસ્તગત કરેલી જમીન ડૂબી ગઈ છે; જો કે, સાક્ષી પુરાવાને દૂર કરી શક્યો ન હતો, ૩૩ થી ૩૯ અને ૪૨,૪૪ દર્શાવે છે તેથી ૭૬ થી ૭૯ પણ દર્શાવે છે.સાક્ષી દ્વારા પૂરા પાડવામાં આવેલા પુરાવા સંપાદનના પાસાને સ્પર્શે છે અને મૂલ્યાંકન સમિતિ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલી કિંમતને સ્વીકારી છે, જેમાં બ્લોક નંબર ૩૯૨ માટે ગામ ગમ્ભોઈના ૪૧ની કિંમત ૮૦૯૪ ચોરસ મીટર બિન-કૃષિ જમીન છે.બજાર મૂલ્ય ૮૬૬ રૂપિયા પ્રતિ ચોરસ મીટર નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું.

૨૨. વધુમાં, નાયબ કાર્યકારી ઇજનેરે પ્રદર્શન ૧૪૪ દ્વારા પદભ્રષ્ટ કર્યા છે.તેમણે પ્રતાપ સાગર અનુશ્રવન તળાવના જાહેર હેતુ માટે જમીન સંપાદનના પાસાને સ્વીકાર્યું હતું.ઉપરાંત, તળાવની આસપાસ સીમા દિવાલ બાંધવાના હેતુ માટે લેવામાં આવેલા પગલાં.કોસ-એક્ઝામિનેશનમાં, તે સ્વીકારવામાં આવે છે કે તેની પાસે બજાર મૂલ્યને સાબિત કરવા માટે કોઈ માહિતી નહોતી.આમ, સાક્ષી, બજાર મૂલ્યના નિર્ધારણને દૂર કરી શક્યો નહીં.

૨૩. વિદ્વાન ન્યાયાધીશ સાથે જે બાબત ભાર મૂકે છે તે એ જ ગામની સંદર્ભ અદાલતનો વર્ષ ૧૯૯૬નો ચુકાદો હતો.૧૦ ટકા મૂલ્યવૃદ્ધિ લાગુ કરતાં વિદ્વાન ન્યાયાધીશ બજાર મૂલ્ય પર પહોંચ્યા અને તેના આધારે તારણ કાઢ્યું કે જમીન સંપાદન અધિકારી દ્વારા નિર્ધારિત બજાર મૂલ્ય વાજબી બજાર મૂલ્ય છે.જો કે, ત્યારથી નોંધપાત્ર સમય પસાર થઈ ગયો છે અને ૩૩ થી ૩૯,૪૧,૪૨,૭૬ થી ૭૯ સુધીના વેચાણના ઉદાહરણો અત્યંત સુસંગત હતા, જેનું વિદ્વાન ન્યાયાધીશ દ્વારા વિશ્લેષણ કરી શકાયું હોત; જો કે, તે કરવામાં આવ્યું ન હતું અને તેના બદલે, વર્ષ ૧૯૯૬ ના ચુકાદાને ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યો હતો.

૨૪. દેખીતી રીતે, રાયગઢ, શ્રવણ, ગાંભોઈ અને વીરવાડા ગામો સંરેખિત છે અને રાષ્ટ્રીય ધોરીમાર્ગ નંબર ૮ સાથે જોડાયેલા છે.૨જૂ કરાયેલા પુરાવા શ્રવણ,

ગંભોઈ અને વીરવાડા ગામડાઓ સાથે સંબંધિત છે; જો કે, આ અદાલતને જાણવા મળ્યું છે કે ગાંભોઈ અને વીરવાડા ગામડાઓ વધુ અંતર પર છે અને તેથી, ૪૧,૪૨,૭૮ અને ૭૯ દર્શાવે છે, તેને ધ્યાનમાં લેવામાં આવતા નથી.નજીકનું ગામ શ્રવણ છે અને રાયગઢ અને શ્રવણ વચ્ચેનું અંતર ભાગ્યે જ ૩.૪ કિલોમીટર છે. તે જ ગામ અને ગામ શ્રાવણનું બજાર મૂલ્ય પણ ઉપલબ્ધ હતું અને તેથી, તે બજાર મૂલ્ય સ્વીકારવું યોગ્ય રહ્યું હોત.વર્ષ ૨૦૦૯માં શ્રાવણ ગામની મૂલ્યાંકન સમિતિ દ્વારા નિર્ધારિત બજાર મૂલ્ય રૂ. ૨૫૪/- પ્રતિ ચોરસ મીટર હતું.

૨૫. સ્વીકાર્ય રીતે, શ્રવણ અને રાયગઢ ગામ વચ્ચેનું અંતર ભાગ્યે જ ૩ થી ૪ કિલોમીટરનું છે અને મૂલ્યાંકન સમિતિ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ સહેલાઈથી ઉપલબ્ધ બજાર મૂલ્ય સારી રીતે દસ્તાવેજીકૃત હતું અને તેને સ્વીકારી શકાયું હોત.તે જ ગામના અન્ય પુરાવાઓ, એટલે કે ૩૩ થી ૩૯, ને ધ્યાનમાં લીધા પછી, બજાર મૂલ્ય નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યું હતું, જે રૂ. ૨૧૯/- થી રૂ. ૨૫૧/- પ્રતિ ચોરસ મીટર હતું.તેથી, જમીનનું બજાર મૂલ્ય, કલમ ૪ જાહેરનામાની તારીખની નજીકના વર્ષોના તે જ ગામનું સહેલાઈથી ઉપલબ્ધ હતું.૩૦ ટકાની જરૂરી વૃદ્ધિ અને કપાત લાગુ કરીને બજાર મૂલ્ય યોગ્ય રીતે નક્કી કરી શકાયું હોત.આ અદાલતના અભિપ્રાયમાં, પ્રદર્શન ૪૦, જે વર્ષ ૨૦૦૯ની શ્રાવણ ગામની મૂલ્યાંકન સમિતિની બેઠકની વિગતો છે, તે કલમ ૪ની

જાહેરનામાની તારીખની નજીક છે.જ્યારે નાયબ કલેક્ટર, કલેક્ટર અને નગર આયોજન અધિકારીની બનેલી રાજ્ય સરકાર દ્વારા રચાયેલી નિષ્ણાત સમિતિનો અભિપ્રાય હોય ત્યારે તેમાં શંકા કરવાનું કોઈ કારણ નથી.વધુમાં, વર્તમાન કેસમાં કલમ ૪ ની સૂચના, ૨૧/૦૮/૨૦૧૦ ની તારીખની છે અને તેથી, મૂલ્યવૃદ્ધિ લગભગ ૧૫ મહિના સુધી ઉપલબ્ધ રહેશે જે રૂ. ૩૧/- સુધી આવશે, જે મૂલ્યાંકન સમિતિ દ્વારા નિર્ધારિત બજાર મૂલ્ય રૂ. ૨૫૪/- પ્રતિ ચોરસ મીટર કરતાં વધુ હશે.

૨૬. પરિણામે, સાબરકાંઠા જિલ્લાના હિમ્મતનગરના વિદ્વાન મુખ્ય પરિષ્ઠ સિવિલ જજ દ્વારા પસાર કરાયેલો ૩૧/૧૨/૨૦૧૮ તારીખનો ચુકાદો અને ચુકાદો, સંદર્ભને નકારી કાઢે છે, તે રદ કરવાને પાત્ર છે અને રદ કરવામાં આવે છે અને આથી તેને રદ કરવામાં આવે છે અને રદ કરવામાં આવે છે.તમામ દાવેદારો અહીં ઉપર ચર્ચા કર્યા મુજબ, કલમ ૨૩ (૧-એ), કલમ ૨૩ માં પૂરા પાડવામાં આવેલ વૈધાનિક લાભો સાથે, કલમ ૨૮ની જોગવાઈઓ હેઠળ વ્યાજ સાથે, સિંચિત જમીન માટે ૨૮૫/- રૂપિયા પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વધારાના વળતર મેળવવા માટે હકદાર છે.

૨૭. પ્રથમ અપીલ, અંશતઃ માન્ય છે.ખર્ચ માટે કોઈ ઓર્ડર નથી.

૨૮. રેકૉર્ડ અને કાર્યવાહી, સંબંધિત અદાલતમાં પરત મોકલવામાં આવે.

(ન્યાયમૂર્તિ સુશ્રી સંગીતા કે. વિશન)

(ન્યાયમૂર્તિ શ્રી નિરાલ આર મેહતા)

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.*