

**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 હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ

ફર્સ્ટ અપીલ્સ નં. ૬૧૮૪/૧૯૯૫ થી ૬૨૦૩/૧૯૯૫, ૫૨૮૯/૧૯૯૬,  
૫૨૯૦/૧૯૯૬, ૪૧૦/૧૯૯૮ થી ૪૧૭/૧૯૯૮, ૨૦૭૩/૧૯૯૮ થી  
૨૦૭૮/૧૯૯૮, ૧૧૬૬/૧૯૯૭, ૨૬૯/૧૯૯૭ થી ૨૭૫/૧૯૯૭,  
૯૧૦/૧૯૯૬ થી ૯૨૦/૧૯૯૬, ૧૦૧૭/૧૯૯૬ થી ૧૦૫૦/૧૯૯૬,  
૭/૧૯૯૭ થી ૧૩/૧૯૯૭, ૨૩૫૮/૧૯૯૭, ૨૩૫૯/૧૯૯૭,  
૨૫૪૬/૧૯૯૭, ૯૮૯/૧૯૯૮ થી ૯૯૫/૧૯૯૮, ૧૮૮૦/૧૯૯૭ થી  
૧૮૯૪/૧૯૯૭, ૨૦૬૧/૧૯૯૮ થી ૨૦૬૬/૧૯૯૮

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એમ.આર. કાદિયા

અને

માનનીય કુમારી ન્યાયમૂર્તિ આર.એમ. દોશિત

|                                                                                                                         |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| ૧. શું સ્થાનિક અખબારોના રીપોર્ટ્સને ચુકાદો જોવાની મંજૂરી છે?                                                            |  |
| ૨. રીપોર્ટરને મોકલવામાં આવે કે નહીં?                                                                                    |  |
| ૩. શું ન્યાયમૂર્તિઓ ચુકાદાની આખરી નકલ જોવા માંગે છે?                                                                    |  |
| ૪. શું આ કેસમાં ભારતીય બંધારણ અથવા તે હેઠળ કરવામાં આવેલ કોઈ હુકમના અર્થઘટન અંગે કાયદાનો કોઈ નોંધપાત્ર પ્રશ્ન સમાયેલ છે? |  |
| ૫. શું સિવિલ જજને પરિપત્રિત કરવામાં આવે કે કેમ?                                                                         |  |

ડેપ્યુટી કલેક્ટર

વિરુદ્ધ

લાલુભાઈ કેશવભાઈ

ઉપસ્થિતિ:

ફર્સ્ટ અપીલ્સ નં. ૬૧૮૪/૯૫ થી ૬૨૦૩/૯૫, ૨૬૯/૯૭ થી ૨૭૫/૯૭, ૯૮૯/૯૭ થી ૯૯૫/૯૭, ૭/૯૭ થી ૧૩/૯૭, ૨૦૭૩/૯૮ થી ૨૦૭૮/૯૮, ૪૧૦/૯૮ થી ૪૧૭/૯૮ માં અપીલકર્તાઓ માટે વિદ્વાન જી.પી. શ્રી પી.જી. દેસાઈ સાથે વિદ્વાન એડિશનલ એડવોકેટ જનરલ શ્રી એસ.એન. શેલત.

ફર્સ્ટ અપીલ્સ નં. ૧૦૧૭/૯૬ થી ૧૦૫૦/૯૬, ૧૮૮૦/૯૭ થી ૧૮૯૪/૯૭, ૯૧૦/૯૬ થી ૯૨૦/૯૬ માં અપીલકર્તાઓ માટે વિદ્વાન એ.જી.પી. શ્રી એલ.આર. પુજારી સાથે વિદ્વાન એડિશનલ એડવોકેટ જનરલ શ્રી એસ.એન. શેલત.

ફર્સ્ટ અપીલ્સ નં. ૨૦૬૧/૯૭ થી ૨૦૬૬/૯૭, ૧૧૧૬/૯૭, ૫૨૮૯/૯૬, ૫૨૯૦/૯૬, ૨૩૫૮/૯૭, ૨૩૫૯/૯૭, ૨૫૪૬/૯૭ માં અપીલકર્તાઓ માટે વિદ્વાન એ.જી.પી. સુશ્રી અમી યાજ્ઞિક સાથે વિદ્વાન એડિશનલ એડવોકેટ જનરલ શ્રી એસ.એન. શેલત.

સામાવાળાઓ – દાવાદારો માટે શ્રી નીતિન એમ. અમીન, શ્રી સંજય એમ. અમીન, શ્રી વાય.એસ. લાખાણી, શ્રી પી.સી. કવીના, શ્રી ગૌરાંગ ભટ્ટ અને શ્રી એમ.ડી. પરીખ.

ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૨૭૨/૯૭ માં ઉમેરાયેલા સામાવાળા નં. ૨ અને ૩ માટે શ્રી પી.જે. કાનાબાર

=====

કોરમ : ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એમ.આર. કાલા અને

કુમારી ન્યાયમૂર્તિ આર.એમ. દોશિત

ચુકાદાની તારીખ: ૦૪/૦૫/૧૯૯૯

સી.એ.વી. સંયુક્ત ચુકાદો (એમ.આર. કાલા, ન્યાયમૂર્તિ દ્વારા)

૧. ૧૨૭ ફર્સ્ટ અપીલોની આ શ્રેણી "થેબી સિંચાઈ યોજના" માટે જે પક્ષકારોની જમીન સંપાદિત કરવામાં આવી હતી તેવા અમરેલી, બક્ષીપુર અને ગીરીયા ગામોના દાવાદારોના સંબંધમાં આસિસ્ટન્ટ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ, અમરેલી દ્વારા વિવિધ તારીખોએ લેન્ડ રેફરન્સ કેસોમાં આપવામાં આવેલા હુકમ વિરુદ્ધ કરવામાં આવેલી છે. અમારી સમક્ષની આ પ્રત્યેક અને તમામ અપીલોમાં અપીલકર્તાઓ તરફેના વિદ્વાન વકીલશ્રીએ રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ વળતરના વધારેલા દરને પડકાર્યો છે. જ્યારે આ તમામ અપીલો એક જ યોજના માટે સંપાદિત કરવામાં આવેલી જમીનો સાથે સંબંધિત છે અને આ બાબતો પ્રત્યેક જૂથના તથ્યો પર આધારિત સમાન પ્રશ્નો ધરાવે છે કે જેમાં લેન્ડ રેફરન્સ કેસોનો નિર્ણય કરતી વખતે કોર્ટ દ્વારા સંયુક્ત હુકમો પસાર કરવામાં આવ્યા હતા, ત્યારે અમે આ તમામ ૧૨૭ ફર્સ્ટ અપીલોનો આ સંયુક્ત ચુકાદા અને હુકમ દ્વારા નિર્ણય કરવાનું પ્રસ્તાવિત કરીએ છીએ. અમે સંબંધિત ગામ અને આ ચૌદ જૂથોમાંથી પ્રત્યેકમાં રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા સંયુક્ત હુકમના સંદર્ભમાં આ અપીલોને કુલ ૧૪ જૂથોમાં વિભાજિત કરી છે.

૧.૧ શરૂઆતમાં જ દાવાદારો (સામાવાળા) તરફે એ બાબત દર્શાવવામાં આવી હતી કે સમાન કેસમાં એટલે કે ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૩૧૧૯/૯૭ માં આ કોર્ટની ડિવિઝન બેંચ (કોરમ: વાય.બી. ભટ્ટ અને સી.કે. બુચ, ન્યાયમૂર્તિઓ) દ્વારા તારીખ ૨૩.૨.૯૮ ના રોજ અપીલને સંક્ષિપ્તમાં પહેલાથી જ ફગાવી દેવામાં આવી હતી અને તેથી, આ અપીલોને પણ ફગાવી દેવામાં આવે. જો કે, વિદ્વાન એડિશનલ એડવોકેટ જનરલ મિ. એસ.એન. શેલતે એવી રજૂઆત કરી હતી કે

તારીખ ૨૩.૨.૯૮ ના હુકમે અંતિમતા પ્રાપ્ત કરી નથી અને તેને સંક્ષિપ્તમાં ફગાવી દેવામાં આવી હતી અને તેમણે આગ્રહ કર્યો હતો કે આ બાબતોની અલગથી સુનાવણી કરવામાં આવે. તારીખ ૨૩.૨.૯૮ ના આ હુકમની વિગતો નીચે મુજબ પુનઃ રજૂ કરવામાં આવે છે:

"કોરમ: ન્યાયમૂર્તિ વાય.બી. ભટ્ટ અને

ન્યાયમૂર્તિ સી.કે. બુચ

ચુકાદાની તારીખ: ૨૩/૦૨/૯૮

મૌખિક

ચુકાદો

૧. અપીલકર્તા તરફેના વિદ્વાન વકીલશ્રીને સાંભળવામાં આવ્યા.
૨. આ ધ લેન્ડ એક્ટિવિઝિશન એક્ટની કલમ ૫૪ હેઠળની અપીલ છે, જેમાં સદર અધિનિયમની કલમ ૧૮ હેઠળ રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલા ચુકાદા અને એવોર્ડને પડકારવામાં આવ્યો છે.
૩. અપીલકર્તા-રાજ્ય દ્વારા સામાવાળા-દાવાદારોને આપવામાં આવેલા વળતરના પ્રમાણને પડકારવામાં આવ્યું છે. અમે અપીલ હેઠળના ચુકાદા અને એવોર્ડના પેરા ૧૧ થી ૧૪ માં ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા નોંધવામાં આવેલા કારણો અને તારણો પર વિચારણા કરી છે. વળતરના પ્રમાણના પ્રશ્ન પર, પુરાવા પરથી એ સ્થાપિત થાય છે કે સંપાદિત જમીનો રાષ્ટ્રીય ધોરીમાર્ગને અડીને આવેલી છે, અડીને આવેલી જમીનો પ્લોટ તરીકે વિકસાવવામાં આવી છે, અને બિનખેતી જમીન તરીકે રૂ. ૪૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વેચવામાં આવી છે. બીજી

તરફ દાવાદારોને પિયત ખેતીની જમીન માટે રૂ. ૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર આપવામાં આવ્યું છે. સંપાદન હેઠળની જમીનો નોંધપાત્ર બિનખેતી ક્ષમતા ધરાવે છે તે હકીકત વિવાદમાં નથી. આ સમગ્ર બાબતનો સર્વાંગી ખ્યાલ લેતાં, અમારો એવો મત છે કે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ વળતરનું પ્રમાણ વાજબી, યોગ્ય અને રેકૉર્ડ પરના તથ્યો અને પુરાવા પર ન્યાયી છે. જ. ઉપરોક્ત સંજોગોમાં, અમને અપીલ હેઠળના ચુકાદા અને એવોર્ડમાં દખલ કરવાનું કોઈ કારણ જણાતું નથી. તેથી અપીલ સંક્ષિપ્તમાં ફગાવી દેવામાં આવે છે."

૧.૨ ઉપરોક્ત મુજબ અપીલોના પ્રત્યેક જૂથને હાથ ધરતાં પહેલાં, ધ લેન્ડ એકિવિઝિશન એક્ટ હેઠળ સંપાદિત જમીનોના બજાર મૂલ્યના નિર્ધારણના પ્રશ્ન પર સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા ઠરાવવામાં આવેલા સુસંગત સિદ્ધાંતો અને માપદંડો પર એક નજર નાખવી યોગ્ય રહેશે, જે અમારી સમક્ષના કેસો પર પ્રભાવ ધરાવે છે:-

(૧) લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસર, રેવન્યુ ડિવિઝનલ ઓફિસર, ચિત્તૂર વિરુદ્ધ શ્રીમતી એલ. કમલમ્મા, એ.આઈ.આર. ૧૯૯૮ એસ.સી. ૭૮૧ ના કેસમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે જ્યારે મોટો વિસ્તાર સંપાદિત કરવામાં આવ્યો હોય અને તુલનાત્મક જમીનના વેચાણ ઉપલબ્ધ ન હોય, ત્યારે આવાસ માટે સંપાદિત ઉચ્ચ સંભવિત મૂલ્ય ધરાવતી નાની જમીનને બજાર મૂલ્ય નક્કી કરવા માટે ધ્યાને લઈ શકાય છે અને વિકાસ ખર્ચ પેટે કપાત કરવી પડે છે. એવું પણ

ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે જ્યારે જમીન શહેરી વિસ્તાર તરીકે વિકસિત થવાની સંભાવના ધરાવતી હોય, ત્યારે તેને માત્ર બિનખેતી જમીન તરીકે વર્ગીકૃત કરી શકાય, રસ્તાને અડીને આવેલી જમીન અને અંદરની જમીન વચ્ચે કોઈ ભેદ કરી શકાય નહીં અને રસ્તાને અડીને આવેલી અને અંદરની જમીન તરીકે જમીનનું વર્ગીકરણ વાજબી ન હતું અને બેલિંગ જરૂરી નથી.

(૨) કે.એસ. શિવદેવમ્મા વિરુદ્ધ આસિસ્ટન્ટ કમિશનર એન્ડ લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસર, એ.આઈ.આર. ૧૯૯૬ એસ.સી. ૨૮૮૬ ના કેસમાં, વિકાસ પેટે કપાતના પ્રશ્ન પર એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે જ્યારે મોટી જમીન સંપાદિત કરવામાં આવે છે ત્યારે વિકાસ ખર્ચ પેટે કપાત સામાન્ય રીતે એક તૃતીયાંશ (૩૩.૩૩%) હોય છે પરંતુ કાયદાનો કોઈ નિયમ નથી કે તે ૩૩% કરતાં વધી શકે નહીં. કેસના તથ્યોમાં રોડ, ડ્રેનેજ, વીજળી વગેરે નાખવા માટે વિકાસ ખર્ચ પેટે ૫૩% ની કપાત યોગ્ય ગણવામાં આવી હતી.

(૩) બસવવા વિરુદ્ધ સ્પેશિયલ લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસર, એ.આઈ.આર. ૧૯૯૬ એસ.સી. ૩૧૬૮ ના કેસમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે જ્યારે જમીન એક જ બ્લોકમાં સંપાદિત કરવામાં આવી હોય અને શહેરી જમીન તરીકે વિકસિત થવાની ક્ષમતા ધરાવતી હોય, માત્ર તેનો કેટલોક હિસ્સો મુખ્ય રસ્તાને અડીને આવેલો હોવાથી વધુ વળતર ચૂકવવું જોઈએ જ્યારે અંદરના ભાગની જમીનો માટે ઓછું વળતર ચૂકવવું જોઈએ તે બાબત તર્કસંગત ન હોઈ શકે, કારણ કે જ્યારે

પ્લોટ બને છે ત્યારે મુખ્ય રસ્તાને અડીને આવેલા પ્લોટના ફાયદા તેમજ ગેરફાયદા પણ હોય છે. ઘણા સમજદાર ગ્રાહકો અંદરના ભાગમાં અને મુખ્ય રસ્તાથી દૂર રહેવાનું પસંદ કરી શકે છે અને તે સ્થળ માટે વાજબી રીતે વધુ કિંમત ચૂકવવા તૈયાર હોઈ શકે છે. જ્યારે સમગ્ર જમીન એક જ બ્લોકમાં સંપાદિત કરવામાં આવી હોય ત્યારે જમીનના વર્ગીકરણની ઝીણવટભરી ક્વાયતમાં માત્ર સંભાવના પર આધાર રાખી શકાય નહીં અને તેથી તેનું વિવિધ શ્રેણીઓમાં વર્ગીકરણ તર્કસંગત નથી.

(૪) યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા વિરુદ્ધ મંગતુ રામ, એ.આઈ.આર. ૧૯૯૭ એસ.સી. ૨૭૦૪ ના કેસમાં, બેલિંગ જરૂરી છે કે કેમ તે પ્રશ્નનો જવાબ સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા તે કેસના સંજોગોમાં આપવામાં આવ્યો હતો કે જ્યારે સંપાદન હેઠળની વિશાળ જમીનમાં અનેક વ્યક્તિઓની જમીનનો સમાવેશ થતો હોય અને કેટલીક જમીનો મુખ્ય રસ્તાને અડીને આવેલી હોય અને કેટલીક જમીનો અંદરના ભાગમાં હોય, ત્યારે તેનું એકસમાન બજાર મૂલ્ય ન હોઈ શકે. સ્વાભાવિક રીતે, વળતર નક્કી કરતાં પહેલાં વાજબી સીમાંકન/વર્ગીકરણ કરવું જોઈએ.

(૫) યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા વિરુદ્ધ એ. અજીત સિંહ, એ.આઈ.આર. ૧૯૯૭ એસ.સી. ૨૬૬૯ ના કેસમાં, સુપ્રીમ કોર્ટે પેરા ૫ માં અવલોકન કર્યું છે કે હાઈકોર્ટે ચુકાદામાં નોંધ્યું છે કે જમીનો વિકસિત વિસ્તારમાં આવેલી છે અને ખાનગી પક્ષકારો અને સરકારની માલિકીની વિકસિત વસાહતોની ખૂબ જાન્યૂર છે. તેથી,

તે મકાન બાંધકામના હેતુઓ માટે વાપરવા માટે સંભવિત મૂલ્ય ધરાવે છે. આવી વિચારણાના આધારે બજાર મૂલ્યનું નિર્ધારણ સિદ્ધાંતની કોઈ ભૂલથી દૂષિત ન હતું.

(૬) સ્પેશિયલ એલ.એ.ઓ., કર્ણાટક હાઉસિંગ બોર્ડ વિરુદ્ધ પી.એમ. મલપ્પા, એ.આઈ.આર. ૧૯૯૭ એસ.સી. ૩૬૬૧ ના કેસમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે વળતરનું નિર્ધારણ જાહેરનામાની તારીખે અસ્તિત્વમાં રહેલા જમીનના સંભવિત મૂલ્ય પર આધારિત હોવું જોઈએ અને ત્યારપછી થયેલા વિકાસના આધારે નહીં.

(૭) કરણ સિંહ વિરુદ્ધ યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા, એ.આઈ.આર. ૧૯૯૭ એસ.સી. ૩૮૮૯ ના કેસમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે, કલમ ૪ હેઠળના જાહેરનામાની તારીખે અથવા તેના થોડા દિવસો પહેલાં જમીન વેચાણના વ્યવહારના પુરાવાના અભાવના કેસમાં સંપાદિત જમીનનું બજાર મૂલ્ય નક્કી કરવાના હેતુ માટે, અમુક શરતો હેઠળ, સંપાદિત જમીનનું મૂલ્ય નક્કી કરવામાં જાહેરનામા પછીના જમીન વેચાણ વ્યવહારો પર આધાર રાખી શકાય છે. જો કે, વિશ્વસનીય પુરાવા દ્વારા દર્શાવવું આવશ્યક છે કે જાહેરનામું બહાર પાડવાના સમયગાળા અને વેચાણ વ્યવહારની તારીખ દરમિયાન જમીનની કિંમતમાં કોઈ વધારો થયો ન હતો અને વધુમાં કોર્ટના એવોર્ડ અથવા ચુકાદાને સંપાદિત જમીનનું મૂલ્ય નક્કી કરવા માટેનો આધાર બનાવી શકાય છે, જો આવો ચુકાદો અથવા એવોર્ડ કલમ ૪ હેઠળના જાહેરનામા પહેલાંનો હોય. ચુકાદાના પેરા ૫ માં

અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે સદર અધિનિયમની કલમ ૪ હેઠળ જાહેરનામું બહાર પાડવાના સમયે અથવા તેની આસપાસ જમીનનું વેચાણ સંપાદિત જમીનનું બજાર મૂલ્ય નક્કી કરવા માટેનો શ્રેષ્ઠ પુરાવો ગણાય છે. આવા પુરાવાના અભાવે, સમાન ફાયદા અને ગેરફાયદા ધરાવતી જમીનોના સમકાલીન વ્યવહારો સંપાદિત જમીનનું બજાર મૂલ્ય નક્કી કરવા માટે સારો પુરાવો બનશે. જો તે પણ ઉપલબ્ધ ન હોય, તો સદર અધિનિયમની કલમ ૪ હેઠળના જાહેરનામાની તારીખની નજીકના સમાન ફાયદા ધરાવતા જમીનના અન્ય વ્યવહાર સંપાદિત જમીનનું બજાર મૂલ્ય નક્કી કરવામાં માર્ગદર્શન આપશે.

(૮) સ્પેશિયલ ડેપ્યુટી કલેક્ટર વિરુદ્ધ કુરા સાંબાસિવા રાવ, એ.આઈ.આર. ૧૯૯૭ એસ.સી. ૨૬૨૫ ના કેસમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે, વાજબી, યોગ્ય અને પર્યાપ્ત બજાર મૂલ્ય શું છે તે હંમેશા રજૂ કરાયેલા પુરાવા, સંજોગોવશાત્ પુરાવા અને પ્રત્યેક કેસમાં ઉદ્ભવતી સંભાવનાઓ પર આધારિત હકીકતનો પ્રશ્ન છે. માર્ગદર્શક તારક અથવા કસોટી એ હશે કે શું કોઈ કાલ્પનિક ઈચ્છુક વેચનાર જમીન ઓફર કરશે અને સામાન્ય માનવીય વર્તનમાં કોઈ ઈચ્છુક ખરીદનાર સામાન્ય બજારની પરિસ્થિતિઓમાં સદર અધિનિયમની કલમ ૪(૧) હેઠળના જાહેરનામાની તારીખે જે વિસ્તારમાં સંપાદિત જમીનો આવેલી છે તે ખુલ્લા બજારમાં પ્રવર્તતી સામાન્ય બજાર પરિસ્થિતિઓમાં એક સમજદાર માણસ તરીકે ખરીદવા તૈયાર થશે; પરંતુ ફેંકી દેવાના ભાવે દૂર રહીને વ્યવહાર કરતો ઉત્સુક ખરીદનાર નહીં, કે બજાર મૂલ્ય વધારવા માટે ઝડપી ક્રમમાં અથવા

અન્યથા કરવામાં આવેલા બનાવટી વેચાણ કે દેખાવના વેચાણ નહીં. જજ સાહેબે સદર ઈચ્છુક ખરીદનારની ખુરશીમાં બેસવું જોઈએ અને એ પ્રશ્નનો જવાબ શોધવો જોઈએ કે આપેલ સંજોગોમાં એક સમજદાર ખરીદનાર તરીકે શું તે ઉપલબ્ધ બજાર પરિસ્થિતિઓમાં સંપાદિત જમીનો માટે કોર્ટ દ્વારા નક્કી કરવા પ્રસ્તાવિત સમાન બજાર મૂલ્ય ઓફર કરશે. એવું પણ ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે સંપાદિત જમીનના સંબંધમાં વેચાણ વ્યવહાર કે જેમાં દાવાદાર પોતે એક પક્ષકાર છે તે શ્રેષ્ઠ પુરાવો છે અને પડોશી જમીનોના વેચાણ વ્યવહારો પણ સુસંગત છે.

(૯) જય પ્રકાશ વિરુદ્ધ યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા, એ.આઈ.આર. ૧૯૯૭ એસ.સી. ૨૨૩૭ ના કેસમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે પડોશી ગામોમાં આવેલી જમીનો માટે આપવામાં આવેલ વધુ વળતર એ સમાન વળતરનો દાવો કરવાનું કારણ નથી. તમામ સુસંગત તથ્યો પર વિચારણા કર્યા પછી હાઈકોર્ટે વળતર નક્કી કર્યું હોવાથી, કોઈ દખલગીરીની જરૂર નહોતી.

(૧૦) મહેતા રવીન્દ્રરાય અજીતરાય વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય, એ.આઈ.આર. ૧૯૮૯ એસ.સી. ૨૦૫૧ ના કેસમાં બજાર મૂલ્ય નક્કી કરવાના હેતુ માટે અડીને આવેલી જમીનના વેચાણની સુસંગતતાના પ્રશ્ન પર વિચારણા કરતી વખતે, એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે કલમ ૪ ના જાહેરનામાના પાંચ મહિના પછીના વેચાણ કરારને અવગણી શકાય નહીં જ્યારે સંપાદન પછી કિંમતમાં કોઈ તીવ્ર અથવા સહાકીય વધારો થયો ન હતો.

અમે દર્શાવી શકીએ છીએ કે હવે પછી બાબતોના પ્રત્યેક જૂથ પર વિચારણા કરતી વખતે, અમે સુસંગત સિદ્ધાંતોને ધ્યાનમાં રાખ્યા છે કે જેનો અમે ઉપર ટૂંકમાં ઉલ્લેખ કર્યો છે અને દરેક કેસમાં ઉપલબ્ધ તથ્યો, સંજોગો અને સામગ્રી પર આ સિદ્ધાંતો લાગુ કરીને બાબતોનો નિર્ણય કર્યો છે.

૨. અમરેલી ગામને લગતી ફર્ટ અપીલ્સ નં. ૬૧૮૪/૯૫ થી ૬૨૦૩/૯૫ (કુલ ૨૦) એ ૨૦ લેન્ડ રેફરન્સ કેસો એટલે કે મુખ્ય લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૧૭૧/૯૩ વિથ ૧૬૩/૯૩ થી ૧૭૦/૯૩, ૧૭૨/૯૩ થી ૧૮૧/૯૩, ૧૮૩/૯૩ (કુલ ૨૦) માં તારીખ ૬.૫.૯૫ ના રોજ પસાર કરવામાં આવેલા સંયુક્ત હુકમ સામે કરવામાં આવેલી છે. આ કેસોમાં સંબંધિત જમીનોના સંપાદન માટે, ધ લેન્ડ એક્ટિવિઝિશન એક્ટ (જે હવે પછી 'સદર અધિનિયમ' તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ની કલમ ૪ હેઠળનું જાહેરનામું તારીખ ૧૫.૩.૯૦ ના રોજ બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું, કલમ ૬ હેઠળનું જાહેરનામું તારીખ ૧૧.૭.૯૧ ના રોજ બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું અને લેન્ડ એક્ટિવિઝિશન ઓફિસર દ્વારા તારીખ ૨૩.૭.૯૩ ના રોજ એવોર્ડ પસાર કરીને દાવાદારોને રૂ. ૩.૫૦ પૈસા પ્રતિ ચોરસ મીટર અને રૂ. ૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મંજૂર કરવામાં આવ્યું હતું. દાવાદારોએ નારાજ થઈને રૂ. ૨૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતરની માંગણી સાથે સદર અધિનિયમની કલમ ૧૮ હેઠળ લેન્ડ રેફરન્સ કેસો રજૂ કર્યા હતા. રેફરન્સ કોર્ટે આ કેસોમાં ઠરાવ્યું હતું કે દાવાદારો રૂ. ૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મેળવવા માટે હકદાર હતા.

૨.૧ આ અપીલોમાં રેફરન્સ કોર્ટના તારીખ ૬.૫.૮૫ ના સંયુક્ત હુકમને પડકારતાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે થેબી નદીના પશ્ચિમ કાંઠેથી ૧ થી ૨ કિ.મી. ના અંતરે આવેલી પ્રશ્નવાળી જમીન દાવાદારો દ્વારા ટાંકવામાં આવેલા વેચાણના દાખલાઓની જમીન સાથે તુલનાત્મક નહોતી, જે અમરેલી શહેરના ચીતલ રોડ નજીકની જમીનને લગતા છે. અમરેલી શહેરના ચીતલ રોડ નજીકની જમીન અમરેલી શહેરના પોશ વિસ્તારમાં આવેલી સંપૂર્ણ વિકસિત જમીન છે. જે જમીન સંપાદિત કરવામાં આવી છે તે થેબી નદીના પશ્ચિમ કાંઠે આવેલી છે જ્યારે દાવાદારો દ્વારા આધાર રાખવામાં આવેલા દાખલાઓની જમીન પૂર્વ કાંઠે આવેલી છે, જે સંપૂર્ણ વિકસિત વિસ્તાર છે. પશ્ચિમ કાંઠે આવેલી જમીનના વિકાસની કોઈ શક્યતા નથી. એવી પણ રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે આ કેસમાં સંપાદન વિશાળ વિસ્તાર માટે છે જ્યારે દાવાદારો દ્વારા ટાંકવામાં આવેલા વેચાણના દાખલા નાના પ્લોટોના હતા અને જ્યારે વિશાળ જમીન સંપાદિત કરવામાં આવે ત્યારે નાના પ્લોટોના વેચાણના દાખલાઓ સીધા લાગુ કરી શકાય નહીં અને તે સંદર્ભે વેચાણ દસ્તાવેજો આંક ૮૬ થી ૧૦૦ નો સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો હતો. થેબી નદીના પૂર્વ કાંઠે આવેલી જમીનની સંભાવના પશ્ચિમ કાંઠે આવેલી જમીનોની સરખામણીએ ઘણી વધારે છે. એવી પણ રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે ભરત કાંતિલાલ આંક ૪૭ ની જુબાની અને વેચાણ દાખલો આંક ૪૦ તથા ભીમજી રામી આંક ૭૭ ની જુબાની અને મૂલ્યાંકન અહેવાલ આંક ૭૮ પર આધાર રાખી શકાય નહીં. રેફરન્સ કોર્ટે પુરાવાનું મૂલ્યાંકન કરવામાં ભૂલ કરી છે.

૨.૨ જ્યાં સુધી જમીનના સ્થળનો સંબંધ છે, ત્યાં સુધી એ વાતમાં કોઈ વિવાદ નથી કે તે થેબી નદીના પશ્ચિમ કાંઠે અને અમરેલી નગરપાલિકાની હદ બહાર આવેલી છે પરંતુ તે જ સમયે અપીલકર્તા વતી અમરેલીના એડિશનલ આસિસ્ટન્ટ એન્જિનિયર રમણીકલાલ બચ્છુભાઈ આંક ૮૦ ની જુબાની પરથી એ પણ સ્થાપિત થાય છે કે સંપાદિત જમીન અમરેલી-ચીતલ રોડથી માત્ર દોઢથી બે કિલોમીટર દૂર હતી. માત્ર એટલા માટે કે તેમણે જણાવ્યું હતું કે આ વિસ્તારના વિકાસની કોઈ શક્યતા નહોતી, એ વાત સ્વીકારી શકાય નહીં કે પ્રશ્નવાળી જમીન, જે અમરેલીની આટલી નજીક છે, તેનો વિકાસ થવાની શક્યતા નથી. અમરેલી એ વિવિધ જિલ્લા કચેરીઓ, શાળાઓ, કોલેજો, તબીબી સેવાઓ, રસ્તાઓ અને ટેલિફોન વગેરે જેવી આધુનિક સુવિધાઓ ધરાવતું જિલ્લા મથક છે. રેફરન્સ કોર્ટે એ પણ નોંધ્યું છે કે સ્ટેટ હાઇવે અમરેલીમાંથી પસાર થાય છે અને તે તમામ પ્રકારના વાહનવ્યવહારથી જોડાયેલું છે. દાવાદારો દ્વારા રજૂ કરાયેલા આંક ૪૭ અને ૫૩ ના નકશાઓ પરથી એ સ્થાપિત થાય છે કે સંપાદિત જમીન અમરેલી-ચીતલ રોડની નજીક આવેલી છે અને નકશા આંક ૫૩ પરથી જણાય છે કે સંપાદિત જમીનો આસપાસની અન્ય જમીનો સાથે સારી રીતે જોડાયેલી છે. એ પણ સ્પષ્ટ થાય છે કે સંપાદિત જમીનોની નજીકમાં જ ઔદ્યોગિક શેડ અને અન્ય બાંધકામો આવેલા છે. રેફરન્સ કોર્ટે યોગ્ય રીતે ઠરાવ્યું છે કે સંપાદિત જમીનો માત્ર ખેતીની જમીન તરીકે રાખવામાં આવી નહોતી પરંતુ તે ભવિષ્યમાં બાંધકામ અને બિનખેતી ઉપયોગ માટે ઉચ્ચ સંભવિત મૂલ્ય ધરાવતી હતી. પૂર્વ કાંઠે અને પશ્ચિમ કાંઠે આવેલી જમીનો વચ્ચેના તફાવતને

ધ્યાનમાં રાખીને, રેફરન્સ કોર્ટે દાવાદારો દ્વારા દાવો કરાયેલા રૂ. ૨૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરને બદલે વિકાસ ખર્ચ અને અન્ય પરિબલો પેટે યોગ્ય કપાત કરીને રૂ. ૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરનો દર નક્કી કર્યો છે. નદીના સામા કાંઠે અગાઉ રૂ. ૫૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર ચૂકવવામાં આવ્યું હતું તે બાબત અને સમય વીતવા સાથે થયેલા ભાવવધારાને ધ્યાનમાં રાખીને સમગ્ર પુરાવાના આધારે રેફરન્સ કોર્ટે દ્વારા નક્કી કરાયેલ રૂ. ૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરનો દર અવાજબી કે વધુ પડતો કહી શકાય નહીં અને તેથી, આ કોર્ટના મતે, રેફરન્સ કોર્ટે પસાર કરેલા હુકમમાં કોઈ દખલગીરીની જરૂર જણાતી નથી.

૩. પ્રતાપપુરા (અમરેલી ગ્રામ્ય) ગામને લગતી ફર્સ્ટ અપીલ્સ નં. ૫૨૮૯/૯૬ અને ૫૨૯૦/૯૬ (કુલ ૨) એ મુખ્ય લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૧/૯૪ વિથ લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૨/૯૪ (કુલ ૨) માં તારીખ ૧૨.૮.૯૬ ના રોજ રેફરન્સ કોર્ટે દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા હુકમ સામે કરવામાં આવેલી છે. આ કેસોમાં, કલમ ૪ હેઠળનું જાહેરનામું તારીખ ૨૦.૧.૯૦ ના રોજ બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું અને ત્યારપછી તારીખ ૧૧.૬.૯૧ ના રોજ કલમ ૬ હેઠળનું જાહેરનામું બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું. લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસરે તારીખ ૨૩.૭.૯૩ ના રોજ એવોર્ડ પસાર કરીને રૂ. ૩.૫૦ પૈસા પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મંજૂર કર્યું હતું. દાવાદારોએ નારાજ થઈને અન્ય કાનૂની લાભો સાથે રૂ. ૧૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતરનો દાવો કરીને કલમ ૧૮ હેઠળ લેન્ડ રેફરન્સ માટેના કેસો રજૂ કર્યા હતા. રેફરન્સ કોર્ટે તારીખ ૧૨.૮.૯૬ ના રોજ બંને રેફરન્સોનો

નિર્ણય કરતો સંયુક્ત હુકમ પસાર કરીને એવું ઠરાવ્યું હતું કે દાવાદારો રૂ. ૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મેળવવા માટે હકદાર હતા.

૩.૧ આ અપીલોમાં રેફરન્સ કોર્ટના હુકમને એવા કારણસર પડકારવામાં આવ્યો છે કે ૧૯૯૫(૧) જી.એલ.આર. ૧ (ગુજરાત રાજ્ય વિરુદ્ધ ગોબર રૂપા) માં નોંધાયેલા ચુકાદાને અનુસરીને આંક ૨૦ ના આધારે હુકમ પસાર કરવો જોઈતો ન હતો અને રેફરન્સ કોર્ટે આંક ૨૦ ને લગતી જમીનના તથ્યો અને પુરાવા ધ્યાને લેવા જોઈતા હતા અને તે બંને જમીનો અલગ-અલગ છે.

૩.૨ અમે શોધીએ છીએ કે આ કેસમાં, કોઈપણ પક્ષકાર તરફથી કોઈ મૌખિક પુરાવો રજૂ કરવામાં આવ્યો નથી. માત્ર દસ્તાવેજી પુરાવા પર આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો, એટલે કે તારીખ ૬.૫.૯૫ ના લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૧૬૩/૯૩ થી ૧૮૩/૯૩ માં અગાઉનો એવોર્ડ આંક ૨૦ અને આંક ૨૪ કે જેમાં ગામ નમૂના નં. ૭-૧૨ અને સંબંધિત વેચાણ વ્યવહારનો મૂલ્યાંકન અહેવાલ સમાવિષ્ટ છે. આ ઉપરાંત, દાવાદારોએ આંક ૨૧ થી પુરસીસ રજૂ કરીને અરજ કરી હતી કે જો તેમને પણ લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૧૬૩/૯૩ થી ૧૮૩/૯૩ માં આપવામાં આવ્યા મુજબ રૂ. ૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર ચૂકવવામાં આવે તો તેમને કોઈ વાંધો નથી. રેફરન્સ કોર્ટે નોંધ્યું છે કે સામાવાળાને આ પુરસીસ વિશે કંઈ કહેવાનું ન હતું.

૩.૩ રેફરન્સ કોર્ટે આમ અગાઉના એવોર્ડના આધારે આ બાબતનો નિર્ણય કર્યો છે, જેને આ કોર્ટના ૧૯૯૫(૧) જી.એલ.આર. ૧ (ગુજરાત રાજ્ય વિરુદ્ધ

ગોબર રૂપા) (ઉપર મુજબ) માં નોંધાયેલા નિર્ણયમાં કરવામાં આવેલા અવલોકનો મુજબ ધ્યાને લઈ શકાય છે. રેફરન્સ કોર્ટે શોધી કાઢ્યું છે કે અગાઉના એવોર્ડ આંક ૨૦ માં દાવાદારોની જમીન તે જ પ્રોજેક્ટ એટલે કે "થેબી સિંચાઈ પ્રોજેક્ટ" માટે સમાન સંપાદન સત્તામંડળ દ્વારા સંપાદિત કરવામાં આવી હતી અને કલમ ૪ હેઠળનું જાહેરનામું તારીખ ૧૫.૩.૮૦ ના રોજ બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું. આ કેસમાં પણ, દાવાદારોની જમીનો સમાન પ્રોજેક્ટ માટે સંપાદિત કરવામાં આવી હતી અને સંપાદન કરનાર એકમ પણ સમાન છે. સદર અધિનિયમની કલમ ૪ હેઠળનું જાહેરનામું તારીખ ૩૦.૧.૮૦ ના રોજ એટલે કે તે જ વર્ષે બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું. સંપાદનનો હેતુ પણ સમાન છે. માત્ર એટલો જ તફાવત છે કે આંક ૨૦ ના દાવાદારો અમરેલી શહેરના રહેવાસી હતા અને હાલના કેસના દાવાદારો પ્રતાપપુરા ગામના રહેવાસી છે. એ વાત વિવાદમાં નથી કે જે જમીનો આંક ૨૦ માં સંપાદનનો વિષય હતી તે અમરેલી શહેરની સીમ પર હતી અને હાલના કેસમાં સંપાદિત થયેલી જમીનોની સીમાઓ, જે પ્રતાપપુરાની છે, તે અડીને આવેલી છે. જો બે જમીનોના જૂથની સીમાઓ અડીને આવેલી હોય, તો માત્ર એટલા માટે કે આંક ૨૦ માં જમીનો અમરેલીની હતી અને હાલના કેસમાં જમીનો પ્રતાપપુરાની હતી તેનાથી કોઈ ફરક પડતો નથી અને તેથી, રેફરન્સ કોર્ટે હાલના કેસમાં રૂ. ૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મંજૂર કરવામાં કોઈ ગેરકાયદેસરતા આચરી નથી. અપીલકર્તાઓ તરફથી કરવામાં આવેલી એવી દલીલ માટે કોઈ આધાર નથી કે આંક ૨૦ પર આધાર રાખી શકાય નહીં અને ગુજરાત રાજ્ય વિરુદ્ધ ગોબર રૂપા (ઉપર મુજબ) ના કેસમાંના

નિર્ણયને અનુસરવો જોઈતો ન હતો અથવા એવું કહેવું કે બે જમીનો અલગ હતી, ખાસ કરીને જ્યારે અપીલકર્તાઓએ દાવાદારો દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી પુરતીસ આંક ૨૧ સામે કંઈ કહ્યું ન હતું. રેફરન્સ કોર્ટે રૂ. ૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે કિંમત યોગ્ય રીતે નક્કી કરી છે અને વાદગ્રસ્ત હુકમમાં કોઈ દખલગીરીની જરૂર જણાતી નથી.

૪. અમરેલીને લગતી ફર્સ્ટ અપીલ્સ નં. ૪૧૦/૯૮ થી ૪૧૭/૯૮ (કુલ ૮) એ રેફરન્સ કેસ નં. ૬/૯૬ થી ૧૩/૯૬ (કુલ ૮) માં તારીખ ૨૨.૯.૯૭ ના રોજ રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા હુકમ સામે કરવામાં આવેલી છે. આ કેસોમાં કલમ ૪ હેઠળનું જાહેરનામું તારીખ ૨૧.૨.૯૦ ના રોજ દૈનિક અખબારમાં પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવ્યું હતું. સદર જાહેરનામું તારીખ ૧૫.૩.૯૦ ના રોજ ગેઝેટમાં પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવ્યું હતું, જે તારીખ ૧.૮.૯૦ ના રોજ સંબંધિત સ્થળોએ પણ ચોંટાડવામાં આવ્યું હતું અને ત્યારપછી તારીખ ૧૮.૬.૯૧ ના રોજ કલમ ૬ હેઠળનું જાહેરનામું પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવ્યું હતું. લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસરનો એવોર્ડ તારીખ ૨૩.૭.૯૩ ના રોજ પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવ્યો હતો જેમાં ખેતીની જમીનો માટે રૂ. ૫૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર અને બિનખેતી જમીનો માટે રૂ. ૧૫૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મંજૂર કરવામાં આવ્યું હતું. દાવાદારોએ ખેતીની જમીનો માટે રૂ. ૫૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર અને બિનખેતી જમીનો તથા વાણિજ્યિક હેતુઓ માટેની જમીનો માટે રૂ. ૬૦૦/- થી રૂ. ૭૫૦/- ના દરે વળતરની માંગણી સાથે કલમ ૧૮ હેઠળ રેફરન્સ માટેના કેસો રજૂ કર્યા હતા. રેફરન્સ કોર્ટે તારીખ ૨૨.૯.૯૭ ના પોતાના સંયુક્ત હુકમ દ્વારા

ખેતીની જમીનોનું બજાર મૂલ્ય રૂ. ૧૬૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર અને બિનખેતી જમીનો માટે રૂ. ૨૪૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે નક્કી કર્યું હતું અને એવું પણ ઠરાવ્યું હતું કે લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૭/૯૬ ના દાવાદારો વાર્ષિક ભાડાની આવક મુજબ ૨૧ ગોડાઉનો માટે તેમજ બાકીની ખુદી જમીન માટે અન્ય કાનૂની લાભો સાથે વળતર મેળવવા હકદાર હતા.

૪.૧ આ અપીલોમાં રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા તારીખ ૨૨.૯.૯૭ ના વાદગ્રસ્ત હુકમને એવા કારણોસર પડકારવામાં આવ્યો છે કે રેફરન્સ કોર્ટે દાવાદારોના પુરાવા તેમજ દસ્તાવેજો, ખાસ કરીને દાવાદારો દ્વારા આધાર રાખવામાં આવેલા વેચાણના દાખલાઓનું ખોટું અર્થઘટન કર્યું છે, રેફરન્સ કોર્ટે વિભાગીય સાક્ષીઓની જુબાની અને સાક્ષીઓ દ્વારા રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજોની યોગ્ય કદર કરવામાં નિષ્ફળતા દર્શાવી છે, કલમ ૪ હેઠળના જાહેરનામાની તારીખ પછી નોંધાયેલા દસ્તાવેજ આંક ૫૮ પર વળતરની રકમ વધારવા માટે આધાર રાખવામાં આવ્યો છે, જમીન દલાલ એવા નવનીતભાઈ - ફરિયાદીપક્ષના સાક્ષી નં. ૬ ની જુબાની પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે જો કે તેમણે જણાવ્યું હતું કે જમીન વેચવાનો કરાર મૂળ વેચાણ દસ્તાવેજના છ મહિના પહેલાંનો હોઈ શકે છે જ્યારે વાસ્તવિક ખરીદનારે વેચાણ દસ્તાવેજના અમલ પહેલાં વેચાણના કોઈપણ કરાર વિશે જણાવ્યું નથી, વેચાણ દાખલા આંક ૫૮ ની જમીન આ કેસોમાં સંપાદન હેઠળની જમીનથી ઘણી દૂર હતી અને તેથી તેના પર આધાર રાખી શકાય નહીં; રેફરન્સ કોર્ટે એ બાબત સમજવામાં નિષ્ફળ રહી હતી કે વેચાણના દાખલા આંક ૬૦ અને આંક ૬૧ ના સંબંધમાં વેચનાર કે

ખરીદનારની તપાસ કરવામાં આવી નહોતી અને માત્ર દલાલે વેચાણ દસ્તાવેજ રજૂ કર્યો હતો અને તેથી આ દસ્તાવેજો આંક ૬૦ અને આંક ૬૧ પ્રદર્શિત કરી શકાયા ન હોત, રેફરન્સ કોર્ટે ડેપ્યુટી કલેક્ટર અને લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસરના પુરાવાને એવા કારણસર ખોટી રીતે નકારી કાઢ્યા હતા કે તેમણે પોતાની જુબાનીમાં કોઈ પુરાવો આપ્યો નહોતો, રેફરન્સ કોર્ટે વર્ષ ૧૯૮૫ થી ૧૯૮૯ ના વર્ષો માટેના વેચાણના દાખલાઓ પર આધાર રાખ્યો છે પરંતુ વર્ષ ૧૯૯૦ એટલે કે જે વર્ષમાં રેફરન્સનો વિષય બનેલી જમીન સંપાદિત કરવાના હેતુ માટે કલમ ૪ હેઠળનું જાહેરનામું બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું તે વર્ષના વેચાણના દાખલાઓને ધ્યાને લીધા નથી.

૪.૨ એ વાતમાં કોઈ વિવાદ નથી કે તમામ દાવાદારો અમરેલી ખાતે રહે છે અને તેમની જમીનો ગીરીયા, બક્ષીપુરા ગામો અને અમરેલી-રાજકોટ હાઇવે એટલે કે ચીતલ રોડ તરીકે ઓળખાતા માર્ગ પર અમરેલી શહેરની હદને અડીને આવેલી છે. વાદગ્રસ્ત હુકમના પેરા ૧૧ માં, વિદ્વાન આસિસ્ટન્ટ જજ, અમરેલીએ ઉદ્દેખ કર્યો છે કે સાક્ષી મહેન્દ્રકુમાર નથુલાલ અદાતિયા - ફરિયાદીપક્ષના સાક્ષી નં. ૧ ની આંક ૨૦ અને ૩૧ પર બે વાર તપાસ કરવામાં આવી હતી અને તેથી લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૬/૯૬ માં દાવાદારો શાંતાબેન શંભુભાઈ અને મનસુખભાઈ શંભુભાઈના પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડર તરીકે તેમજ લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૭/૯૬ માં દાવાદાર નથુભાઈ પોલાભાઈ અદાતિયાના પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડર તરીકે તેમની જુબાની સમગ્રતયા ધ્યાને લેવામાં આવી છે. આ સાક્ષીના જણાવ્યા અનુસાર અમરેલી એ સિવિલ હોસ્પિટલ, એસ.ટી.

ડેપો, એરોડ્રોમ, દવાખાના અને કોલેજોની સુવિધાઓ ધરાવતું એક પોશ શહેર છે અને તેમાં વધુ વિકાસની શક્યતા છે. તેમાં મોટું માર્કેટ ચાર્ડ છે અને જમીનો નદીના પૂર્વ કાંઠે આવેલી છે, જે ઝડપથી વિકસતો વિસ્તાર છે. જમીનમાં ગીરીયા અને બક્ષીપુરા ગામના અમુક સર્વે નંબરો તેમજ થેબી નદીના પશ્ચિમ કાંઠાનો પણ સમાવેશ થાય છે. અમરેલી-ચીતલ હાઇવે, કે જેના પર આ જમીન આવેલી છે, તેના પર સંપાદિત જમીનની નજીક એરોડ્રોમ, પેવેલિયન, આઈ હોસ્પિટલ અને અમુક રહેણાંક સોસાયટીઓ તેમજ શાળા અને ખાનગી હોસ્પિટલો આવેલી છે. વધુમાં: આ વિસ્તારમાં તબીબો, વકીલો અને અધિકારીઓ પણ રહે છે અને સદર રોડ પર બજાજ સુપરનો શો રૂમ છે. સંપાદિત જમીનની સામે કોમર્શિયલ સેન્ટરો છે અને સર્વે નં. ૪૩/૫ કે જેમાં બે કોમર્શિયલ સેન્ટરો પૈકીનું એક છે, તેને ૧૯૮૩-૮૪ માં બિનખેતી હેતુઓ માટે ફેરવવામાં આવ્યું હતું અને આ જમીનના સંબંધમાં બિનખેતી જમીન તરીકે વળતરનો દાવો કરવામાં આવ્યો છે. એવું પણ જણાવવામાં આવ્યું છે કે જમીન નગરપાલિકાના ઓક્ટ્રોય નાકા પછી તરત જ આવેલી છે અને સંપાદિત જમીનની આસપાસ ગોડાઉનો આવેલા છે અને એરોડ્રોમના પુનઃ ઉદ્ઘાટન સાથે જમીનની કિંમત બમણી થઈ ગઈ છે. આ સાક્ષીના જણાવ્યા મુજબ, લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસર દ્વારા ખેતીની જમીન માટે રૂ. ૫૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર અને બિનખેતી જમીન તથા પાકા વાણિજ્યિક બાંધકામ અને મકાન વગેરે માટે રૂ. ૧૫૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે મંજૂર કરાયેલ વળતર ખૂબ ઓછું છે અને તે રૂ. ૬૦૦/- થી રૂ. ૧૨૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે આપવું જોઈતું હતું. ઉલટતપાસમાં તેમણે પોતાને કરવામાં

આવેલા એવા સૂચનોનો ઇનકાર કર્યો હતો કે નદીની બંને બાજુની જમીનો  
 ડુંગરાળ, પથરાળ અને બંજર છે અને તે ખેતીના હેતુઓ માટે અયોગ્ય હતી,  
 અમરેલી અવિકસિત વિસ્તાર છે અને ગોડાઉનો, શાળાઓ, શો રૂમ વગેરે  
 સંપાદિત જમીનથી ઘણા દૂર છે. તેમણે એ પણ જણાવ્યું હતું કે તે જમીન પર  
 રૂ. ૨૧ ગોડાઉનો આવેલા છે, નાના કદના ગોડાઉનોનું ભાડું દર મહિને રૂ. ૩૫૦/-  
 છે અને મોટા કદના ગોડાઉનોનું ભાડું દર મહિને રૂ. ૫૫૦/- છે. તેમના  
 જણાવ્યા મુજબ ઓક્ટ્રોય નાકા પછી તરત જ ૬ મોટા ગોડાઉનો અને ૧૫ નાના  
 ગોડાઉનો આવેલા છે. આ ગોડાઉનો ઉપરાંત, ૧૯૮૪ માં બાંધવામાં આવેલા  
 અન્ય ઘણા લોકોની માલિકીના ગોડાઉનો પણ છે. તેમના જણાવ્યા મુજબ  
 મ્યુનિસિપલ હદ અને ઓક્ટ્રોય નાકાની બહાર ગોડાઉનોની સ્થિતિ એ ઊંચા  
 ભાડાનું કારણ છે કારણ કે તે ઓક્ટ્રોયને પાત્ર નથી. આવક દર્શાવવા માટે  
 ખાતાવહી આંક ૩૮ રજૂ કરવામાં આવી હતી અને એવું જણાવવામાં આવ્યું હતું કે  
 આ આવક આંક ૩૯ મુજબ ઇન્કમેટેક્સ રિટર્નમાં પણ દર્શાવવામાં આવી છે.  
 સંપાદિત જમીનને અડીને આવેલા અન્ય સર્વે નંબરોની સ્થિતિ દર્શાવવા માટે  
 નકશો પણ રજૂ કરવામાં આવ્યો છે. તેમણે એ વાતનો પણ ઇનકાર કર્યો હતો કે  
 લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૭/૯૬ ની જમીન જીરાયત જમીન છે અને એવી સ્પષ્ટતા  
 કરી હતી કે તેમના કહેવા મુજબ તે બિનખેતી જમીન છે અને ૧૯૮૪ પહેલાં તે  
 જીરાયત જમીન હતી. આ સાક્ષીએ વાસ્તવમાં દાવાદારો વતી જુબાની આપી છે.  
 ત્યારપછીના સાક્ષી ફરિયાદીપક્ષના સાક્ષી નં. ૩ હર્ષદરાય નથ્યુલાલ ચંદ્રાણા  
 (આંક ૫૨) એ જલારામ કોમ્પ્લેક્સ તરીકે ઓળખાતા ગોડાઉનો ભાડાના ધોરણે

રાખ્યા છે અને તે ગોડાઉનો છગનભાઈ ગોપાલભાઈની માલિકીના છે. તેમણે એ પણ જણાવ્યું છે કે ૨૧ ગોડાઉનો છે. તેઓ કહે છે કે તેઓ બે ગોડાઉનો માટે દર મહિને રૂ. ૭૦૦/- નું ભાડું ચૂકવે છે અને છગનભાઈ ગોપાલભાઈના અન્ય ગોડાઉનો પણ ભાડે આપવામાં આવ્યા હતા. આ સાક્ષીના જણાવ્યા મુજબ પણ જમીનો મ્યુનિસિપલ ઓફિસના નાકા બહાર આવેલી છે.

૪.૩ ત્યારપછીના સાક્ષી ફરિયાદીપક્ષના સાક્ષી નં. ૪ પરેશભાઈ દિનકરરાય દાવડાની આંક ૫૫ પર તપાસ કરવામાં આવી છે. તેઓ જલારામ કોમ્પ્લેક્સમાં આવેલા ગોડાઉનોના ભાડૂતો પૈકીના એક છે અને તેમણે પણ તે જ રીતે જુબાની આપી છે જે રીતે ફરિયાદીપક્ષના સાક્ષી નં. ૩ દ્વારા જુબાની આપવામાં આવી હતી. પ્રવર્તમાન બજાર મૂલ્યના દાવાના સમર્થનમાં, દાવાદારોએ આંક ૫૭ પર ફરિયાદીપક્ષના સાક્ષી નં. ૫ ભરતભાઈ કાંતિલાલની તપાસ કરી છે. આ સાક્ષીએ પણ ડૉ. બીનાબેન શાહ પાસેથી બે ખુદ્દા પ્લોટ ખરીદ્યા હતા. વેચાણ દસ્તાવેજની ઝેરોક્ષ નકલ આંક ૫૮ પર રજૂ કરવામાં આવી હતી. સદર ખરીદી પછી તેમને સરકાર તરફથી કલમ ૩૨એ હેઠળ નોટિસ પણ મળી હતી. ઉલટતપાસમાં તેમણે જણાવ્યું હતું કે તેમણે પોતાના પ્લોટની આસપાસની જમીનોના વેચાણ દસ્તાવેજો જોયા નથી. દસ્તાવેજ આંક ૫૮ દર્શાવે છે કે સર્વે નં. ૩૪ અને ૪૦/૯ નો પ્લોટ તેમના દ્વારા રૂ. ૧,૨૦,૦૦૦/- ના અવેજ માટે ખરીદવામાં આવ્યો હતો જ્યારે જમીન ૨૪૬ ચોરસ મીટર છે. આ દસ્તાવેજ તારીખ ૨૦.૯.૯૦ ના રોજ નોંધાયો હતો. આ દસ્તાવેજ મુજબ, અમરેલી-ચીતલ રોડ પૂર્વ બાજુએ છે. દસ્તાવેજ મુજબ,

સાક્ષીએ રૂ. ૪૯૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે જમીન ખરીદી હોવાનું જણાય છે. વ્યવહારોના સમર્થનમાં દલાલ તરીકે આંક ૫૯ પર ફરિયાદીપક્ષના સાક્ષી નં. ૬ નવનીતભાઈ કકુભાઈની તપાસ કરવામાં આવી છે અને તેમના જણાવ્યા મુજબ પક્ષકારોએ સપ્ટેમ્બર ૧૯૯૦ ના ૫ થી ૬ મહિના પહેલાં દર નક્કી કર્યો હોવો જોઈએ. દસ્તાવેજ આંક ૬૦ અને ૬૧ દ્વારા વ્યવહાર તારીખ ૧૬.૧.૯૧ ના રોજ થયો હતો. ઉલટતપાસમાં આ સાક્ષીએ જણાવ્યું હતું કે આંક ૬૦ અને ૬૧ મુજબના પ્લોટ્સ ઉપરાંત તેમની પાસે અન્ય છ પ્લોટ્સ છે અને તેમણે આસપાસમાં આવેલા તમામ પ્લોટ્સ વેચી દીધા હતા. આ સાક્ષીના જણાવ્યા મુજબ, સંબંધિત સમયે સંપાદિત જમીનની આસપાસની જમીનનું બજાર મૂલ્ય રૂ. ૪૦૦/- થી રૂ. ૫૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર પ્રવર્તતું હતું. આમ આ સાક્ષીનું કહેવું વેચાણના દાખલાઓ આંક ૫૮, ૬૦ અને ૬૧ પર આધારિત છે.

૪.૪ દાવાદારોનો એવો પણ કેસ હતો કે સર્વે નં. ૪૩/૫ માં પાકું બાંધકામ તેમજ ગોડાઉનો હતા અને તેનું મૂલ્ય સાબિત કરવા માટે સાક્ષી જીવણભાઈ પ્રાગજીભાઈ સાવલિયા - ફરિયાદીપક્ષના સાક્ષી નં. ૭ ની તપાસ કરવામાં આવી છે, જેઓ કન્સલ્ટિંગ લાયકાત ધરાવતા એન્જિનિયર અને સહકારી સંસ્થાઓ માટે માન્ય મૂલ્યાંકનકાર છે, તેઓ ઈન્કમ-ટેક્સ એક્ટ અને વેલ્થ ટેક્સ એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળ આવકવેરા માટે નોંધાયેલા મૂલ્યાંકનકાર છે અને તેઓ એલ.આઈ.સી. અને જી.એસ.એફ.સી. માટે પણ નોંધાયેલા મૂલ્યાંકનકાર છે. તેમણે સરકાર દ્વારા નિર્ધારિત પ્રક્રિયા મુજબ મૂલ્યનું આકલન કર્યું હતું અને નિયત નમૂનામાં રિપોર્ટ આંક ૬૩ આપ્યો હતો. ઉલટતપાસમાં

તેમણે જણાવ્યું હતું કે તેઓ છેલ્લા ૧૭ વર્ષથી આ રીતે કામ કરતા હતા. ઉલટતપાસમાં તેમના આકલન અહેવાલ આંક ૬૩ અને તેમણે રજૂ કરેલા નકશા આંક ૬૪ સામે કોઈ પડકાર નથી. આ સાક્ષી ફરિયાદીપક્ષના સાક્ષી નં. ૭ ના જણાવ્યા મુજબ સર્વે નં. ૩૬ ની જમીનની કિંમત વર્ષ ૧૯૮૮ માં રૂ. ૧૫૦/- હતી અને વર્ષ ૧૯૯૦ માં તેનો દર રૂ. ૪૮૫/- હતો એટલે કે આ વિસ્તારના ઝડપી વિકાસના કારણે બે વર્ષમાં ૩૦૦ ટકાનો વધારો થયો હતો.

જ.૫ વિભાગ વતી આંક ૭૮ પર સાક્ષી કૌશિકભાઈ મગનલાલની તપાસ કરવામાં આવી હતી. તેઓ ડેપ્યુટી કલેક્ટર અને લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસર છે. ઉલટતપાસમાં તેમણે સ્વીકાર્યું છે કે તેમણે સંપાદિત જમીનને બે ભાગોમાં વિભાજિત કરી હતી એટલે કે નદીની પૂર્વ બાજુ અને નદીની પશ્ચિમ બાજુ અને નદીની પૂર્વ બાજુની જમીન બિનખેતી જમીન છે. તેમણે એ પણ સ્વીકાર્યું હતું કે સંપાદિત જમીનની આસપાસ ઘણી બધી હાઉસિંગ સોસાયટીઓ હતી અને વધુમાં સર્વે નં. ૪૩/૧ થી ૪૩/૫ ની જમીન રસ્તાને અડીને આવેલી છે અને સર્વે નં. ૪૪ ની જમીન પણ સામેની બાજુએ રસ્તાને અડીને આવેલી છે અને એરોડ્રોમનું સ્થળ સર્વે નં. ૪૪ ની જમીનની નજીક છે. આ સાક્ષીના જણાવ્યા મુજબ સર્વે નં. ૪૩/૨, ૪૩/૪ અને ૪૩/૫ ની જમીન બિનખેતી જમીન છે અને સર્વે નં. ૪૦/૪ ની જમીન રસ્તાના અંદરના ભાગમાં આવેલી છે જેના માટે રૂ. ૧૫૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર આપવામાં આવ્યું છે અને સર્વે નં. ૪૪ વાળી જમીન માટે રૂ. ૫૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર આપવામાં આવ્યું છે. સર્વે નં. ૩૭ અને ૩૯ ની જમીનો સર્વે નં. ૪૩/૫ અને ૩૬ ની

જમીનની વચ્ચે આવેલી છે અને સર્વે નં. ૩૭, ૩૯, ૪૩/૫, ૪૩/૪ અને ૪૩/૩ ની જમીનો સર્વે નં. ૩૬ અને ૪૩/૨ વાળી જમીનની વચ્ચે આવેલી છે. તેમણે એ પણ સ્વીકાર્યું હતું કે સર્વે નં. ૩૪ અને ૩૬ ની જમીનો એકબીજાને અડીને આવેલી છે અને તે રસ્તાની ખૂબ નજીક છે. આ સાક્ષીએ તે હકીકતો સ્વીકારી છે, જે અન્યથા રેકૉર્ડ પર હતી. વેચાણના દાખલાઓના હેતુ માટે વિભાગ વતી બીજા સાક્ષીની આંક ૮૦ થી તપાસ કરવામાં આવી છે. તેમણે જણાવ્યું છે કે તેમની જમીન થેબી નદીના કાંઠેથી દૂર છે અને તેમણે ૧૯૮૫ માં રૂ. ૧૦,૦૦૦/- ના અવેજ માટે પોતાની ૫ વીઘા જમીન વેચી દીધી હતી. વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ આંક ૮૩ રજૂ કરવામાં આવી હતી. તે ૧૯૮૫ નું હોવાથી તે હાલના કેસના હેતુ માટે વધુ મદદરૂપ થઈ શકે નહીં કારણ કે વેચાણ કરાર ૧૯૮૫ પહેલાં પણ થયો હોવો જોઈએ. આ સાક્ષીએ એ પણ સ્વીકાર્યું હતું કે તેમણે ઓછી કિંમતના સ્ટેમ્પ પેપર પર વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યો હતો અને તે માટે કલેક્ટર, અમરેલીએ તેમને નોટિસ પાઠવી હતી અને દંડ ફટકાર્યો હતો. તેમણે એ પણ જણાવ્યું હતું કે આંક ૮૫ પર રજૂ કરાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ ૨૬.૧૦.૮૮ ના રોજ એટલે કે હાલના કેસમાં કલમ ૪ હેઠળના જાહેરનામાની તારીખ પહેલાં કરવામાં આવ્યો હતો. ત્યારપછીના વિભાગીય સાક્ષી નંદલાલ ત્રિકમજીભાઈની આંક ૮૪ થી તપાસ કરવામાં આવી છે જેમણે વેચાણ દસ્તાવેજ આંક ૮૫ ની નકલ રજૂ કરી છે. તેમણે સ્વીકાર્યું હતું કે જમીનની કિંમત વેચાણ દસ્તાવેજના અમલ પહેલાં નક્કી કરવામાં આવી હતી જે તારીખ ૨૬.૧૦.૮૮ ના રોજ કરવામાં આવ્યો હતો એટલે કે આ કેસને લગતા કલમ ૪ હેઠળના

જાહેરનામા પહેલાંની તારીખે. તેમણે એ પણ જણાવ્યું હતું કે છ મહિના પછી રૂ. ૫૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે આ જ જમીન ખરીદવાનો પ્રસ્તાવ હતો. એવું જાણવા મળ્યું છે કે આંક ૮૫ પર તેમના દ્વારા ખરીદવામાં આવેલી જમીન ચીતલ રોડને અડતી નથી અને તે આંતરિક ભાગ હતો, તે ઢાળવાળો વિસ્તાર હતો અને પ્રવર્તમાન બજાર મૂલ્ય રૂ. ૨૦૦/- થી રૂ. ૨૫૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર હતું. આમ આ વેચાણ દાખલાઓને ધ્યાનમાં લેવાના તમામ પાસાઓ વિભાગના કેસને સમર્થન આપતા નથી.

૪.૬ જ્યારે સાક્ષીઓની તપાસ કર્યા વિના બંને પક્ષો દ્વારા અમુક દસ્તાવેજો સ્વીકારવામાં આવ્યા હતા, આવા દસ્તાવેજો આંક ૬૭ - દાવાદારો દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા વાંધાઓ છે, દસ્તાવેજો આંક ૬૮ થી ૭૧ એ દાવાદારો દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલા ગામ નમૂનાઓની પ્રમાણિત નકલો છે.

૪.૭ પુરાવાના વિશ્લેષણના આધારે, જે આ કેસોમાં રેકૉર્ડ પર જોવા મળે છે, તે સ્પષ્ટ છે કે રેકૉર્ડ્સ કોર્ટે યોગ્ય રીતે શોધી કાઢ્યું છે કે લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસરે સંપાદિત જમીનને અડીને આવેલી જમીનોના વેચાણના દાખલાઓના આધારે સંબંધિત સમયે પ્રવર્તમાન બજાર મૂલ્ય ધ્યાને લીધું ન હતું જેના આધારે બજાર મૂલ્ય નક્કી કરવું જોઈતું હતું. આવા વેચાણના દાખલાઓ સંપાદન પછીના વેચાણના હોય તો પણ તેને સંપૂર્ણપણે અવગણી શકાય નહીં. વધુમાં વધુ, વેચાણ દસ્તાવેજોમાં દર્શાવેલ કિંમતમાંથી અમુક કપાત કરી શકાય. તેમાં કોઈ શંકા નથી કે સંપાદિત જમીન વેચાણ દાખલાઓ આંક ૫૮, ૬૦ અને ૬૧

ની જમીનોને અડીને આવેલી છે અને સંપાદિત જમીનની આસપાસની જમીન ઝડપથી વિકસી રહી છે. લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસરે પોતે આંક ૭૮ માં ઉલટતપાસમાં સ્વીકાર્યું હતું કે આ વિસ્તારની આસપાસ અમુક સોસાયટીઓ આવેલી છે અને આંક ૫૮ ને માત્ર એટલા માટે અવગણી શકાય નહીં અને સંપૂર્ણપણે નકારી શકાય નહીં કારણ કે તે કલમ ૪ હેઠળના જાહેરનામાના પ્રકાશન પછી કરવામાં આવ્યો હતો. વાસ્તવિક બજાર મૂલ્ય એટલે એવી કિંમત કે જે કોઈ ઈચ્છુક ખરીદનાર કોઈ મિલકત માટે તેની હાલની પરિસ્થિતિઓ, તેના વર્તમાન ફાયદાઓ અને તેની ક્ષમતાને યોગ્ય ધ્યાનમાં રાખીને કોઈ ઈચ્છુક વેચનારને ચૂકવશે. આમ, સંપાદન હેઠળની જમીનના સંબંધમાં કલમ ૪ હેઠળના જાહેરનામાના સમયની નજીકની અને નજીકની જમીનને લગતા વેચાણના દાખલાઓ બજાર મૂલ્ય પર પહોંચવા માટે સુસંગત વિચારણા છે. તેવી જ રીતે, સંપાદન હેઠળની જમીનો જેવા જ સમાન ફાયદા કે ગેરફાયદા ધરાવતા નજીકના વિસ્તારની જમીનોના સંબંધમાં સમય અને ગુણવત્તાની દ્રષ્ટિએ તુલનાત્મક વેચાણના દાખલાઓ પણ સુસંગત વિચારણા છે. જો કે, સંપાદન પછી જમીનની કિંમતમાં થયેલા વધારા જેવા પરિબળને ધ્યાનમાં રાખીને અમુક કપાત કરવી પડે. હાલના કેસના તથ્યોમાં, વેચાણ દાખલા હેઠળની જમીન અને સંપાદન હેઠળની જમીન વચ્ચેનો એકમાત્ર તફાવત એ છે કે વેચાણ દાખલાઓની જમીનો મ્યુનિસિપલ હદમાં હતી અને સંપાદન હેઠળની જમીનો મ્યુનિસિપલ હદની બહાર તરત જ હતી. જમીનના સ્થળના આ તફાવત અને ભાવવધારા સંબંધિત પરિબળને ધ્યાનમાં રાખીને, વિદ્વાન રેફરન્સ કોર્ટે ૫૦% નો કાપ મૂક્યો છે અને

શોધી કાઢ્યું છે કે સંપાદિત જમીન માટે તે રૂ. ૪૮૫/- ને બદલે રૂ. ૨૪૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર નક્કી કરી શકાય અને તેના આધારે તેમણે ખેતીની જમીનના સંબંધમાં દર રૂ. ૧૬૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર એટલે કે બિનખેતી જમીન માટે નક્કી કરાયેલા રૂ. ૨૪૦/- ના ૨/૩ જેટલો નક્કી કર્યો છે. આ કોર્ટ શોધે છે કે રેફરન્સ કોર્ટે આ સંબંધમાં સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા ઠરાવવામાં આવેલી કસોટીઓ લાગુ કરી છે અને તેથી, બિનખેતી જમીન માટે રૂ. ૨૪૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર અને ખેતીની જમીન માટે રૂ. ૧૬૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરનો દર નક્કી કરવાના આ પાસા પરના તારણમાં કોઈ દખલગીરીની જરૂર જણાતી નથી.

૪.૮ જ્યાં સુધી ૨૧ ગોડાઉનોનો સંબંધ છે, નાના ગોડાઉનો માટે દર મહિને રૂ. ૩૫૦/- અને મોટા કદના ગોડાઉનો માટે રૂ. ૫૫૦/- ના દરે ભાડું અને ૬ મોટા ગોડાઉનો અને ૧૫ નાના ગોડાઉનો હોવાની હકીકત બાબતે કોઈ વિવાદને અવકાશ નથી કારણ કે આ દરોને અનુરૂપ આવક આવકવેરા રિટર્નમાં દર્શાવવામાં આવી છે અને તેના સમર્થનમાં દસ્તાવેજી પુરાવા રેકૉર્ડ પર મૂકવામાં આવ્યા છે અને આવકવેરા આકારણી હુકમ મુજબ પણ ૨૧ ગોડાઉનોની ભાડાની આવક વાર્ષિક રૂ. ૧,૦૪,૭૩૧/- છે. તેથી દાવાદારો વાર્ષિક ભાડાની આવકના નુકસાન માટે વળતર મેળવવા હકદાર હતા. (૧૯૯૦) ૧ એસ.સી.સી. ૫૯ (હિન્દુસ્તાન ઓઈલ મિલ્સ લિ. વિરુદ્ધ સ્પેશિયલ ડેપ્યુટી કલેક્ટર) માં સુપ્રીમ કોર્ટે ઠરાવ્યું હતું કે ૨૫ વર્ષનું ગુણક વાજબી ગણાશે. હાલના કેસના તથ્યોમાં રેફરન્સ કોર્ટે ૨૦ વર્ષનું ગુણક લાગુ કર્યું છે. તેમાં કોઈ શંકા નથી કે હિન્દુસ્તાન ઓઈલ મિલ્સ લિ. વિરુદ્ધ સ્પેશિયલ ડેપ્યુટી કલેક્ટર (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં

ભાવો સતત વધી રહ્યા છે તેવા ગ્રાઉન્ડ પર સંપાદિત જમીનના સંબંધમાં વળતરની રકમ વધારતી વખતે, કોર્ટે દર મહિને રૂ. ૧૦૦૦/- નું ભાડું મેળવતા ૨૦૦૦ ચોરસ વાર વિસ્તાર ધરાવતા ગોડાઉનોવાળી જમીનોના સંબંધમાં વળતરના પ્રશ્ન પર વિચારણા કરતી વખતે હાઈકોર્ટે આદેશ આપ્યા મુજબ ગોડાઉનના બજાર મૂલ્યનું આકલન કરવા માટે ૨૫ વર્ષનું ગુણક વાજબી ઠરાવ્યું હતું. સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા આ કેસમાં નોંધવામાં આવ્યું હતું કે પદ્મા આપનારે ગોડાઉનનું સમારકામ કરવાનું હતું અને તે ૨૦૦૦ ચોરસ વાર વિસ્તારનો કેસ હતો જેમાં માસિક રૂ. ૧૦૦૦/- નું ભાડું મળતું હતું. ગોડાઉનનું ચોખ્ખું વાર્ષિક ભાડું રૂ. ૧૨,૦૦૦/- ને બદલે રૂ. ૧૦,૦૦૦/- નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું અને ૨૫ વર્ષનું ગુણક લાગુ કરવામાં આવ્યું હતું. જો કે, હાલના કેસમાં વાર્ષિક ભાડાની આવક રૂ. ૧ લાખથી વધુ આવે છે અને એ ચાદ રાખવું પડશે કે આ સંપાદનના બદલામાં ચૂકવવાનું માત્ર વળતર છે અને આવા કેસોમાં ૨૫ વર્ષનું ગુણક સીધી કિંમત સુધી પહોંચી જશે. જો મિલકત વેચવામાં આવે તો જે બજાર કિંમત મળી શકે તે અને જે કેસોમાં સંપાદનના બદલામાં વળતર ચૂકવવાનું હોય તેવા કેસો વચ્ચે તફાવત કરવો પડશે. હાલના કેસમાં રેકૉર્ડ પર એવી કોઈ શરત લાવવામાં આવી નથી કે જે સુપ્રીમ કોર્ટ સમક્ષના કેસમાં હતી અને સુપ્રીમ કોર્ટે તેને સાર્વત્રિક નિયમ તરીકે ઠરાવ્યો નથી કે દરેક કેસમાં ૨૫ વર્ષ કે તેટલું ગુણક લાગુ કરવું જોઈએ. હિન્દુસ્તાન ઓઈલ મિલ્સ લિ. (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં ઉપરોક્ત નિર્ણય પછી, જે.ટી. ૧૯૯૭(૧) એસ.સી. ૪૪૪ માં નોંધાયેલા ગુજરાત રાજ્ય વિરુદ્ધ રામા રાણા ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટે પાકના ઉત્પાદનના

મૂલ્ય વિશેના પુરાવાને સ્વીકારતી વખતે ખેતી ખર્ચ પેટે ૫૦% ની કપાત કર્યા પછી ૧૦ વર્ષનું ગુણક લાગુ કર્યું છે જ્યારે પાકનો અંદાજ રૂ. ૨૦૫૦/- માન્ય રાખવામાં આવ્યો હતો. આમ, ખેતીની ઉપજમાંથી થતી આવકના કેસમાં પણ સુપ્રીમ કોર્ટના ઉપરોક્ત ત્યારપછીના નિર્ણયમાં વળતર આપવાના હેતુ માટે તેણે ૧૦ વર્ષનું ગુણક માન્ય રાખ્યું છે અને તે પણ ખેતી ખર્ચ પેટે ૫૦% ની કપાત કર્યા પછી. આ બાબતને ધ્યાનમાં રાખીને, આ કોર્ટ શોધે છે કે ગોડાઉનની ભાડાની આવક માટે ૨૦ વર્ષનું ગુણક લાગુ કરવું તે વધારે પડતું છે એટલે કે બમણું છે, જે આ કેસના તથ્યોમાં બિલકુલ જરૂરી નહોતું અને અન્યથા પણ ૨૦ વર્ષનું ગુણક લાગુ કરવા માટે કોઈ વાજબી ખુલાસો નથી. આવા કેસોમાં, જો મિલકતની વાર્ષિક ભાડાની આવક નક્કી કરવા માટે કોઈ સમકાલીન પુરાવા ન હોય, તો વળતર એવી રીતે આપી શકાય નહીં કે જાણે પ્રશ્નવાળી મિલકત ખુદા બજારમાંથી ખરીદવામાં આવી રહી હોય. જો તે હેતુ માટે ૨૫ વર્ષ કે ૨૦ વર્ષનું ગુણક સાર્વત્રિક નિયમ તરીકે લાગુ કરવામાં આવે, તો ઘણા કેસોમાં વળતરની રકમ તે મિલકતની સમગ્ર કિંમત કરતાં પણ વધી શકે છે. આ કોર્ટને તેથી જાણાતું નથી કે આ કેસમાં ૨૦ વર્ષનું ગુણક લાગુ કરવું જરૂરી કે વાજબી હતું. જ્યારે સુપ્રીમ કોર્ટ પોતે પાકના મૂલ્યના કેસોમાં પણ તાજેતરમાં ૧૦ વર્ષનું ગુણક લાગુ કરી રહી છે, ત્યારે ગુજરાત રાજ્ય વિરુદ્ધ રામા રાણા (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટે કર્યા મુજબ માત્ર ૧૦ વર્ષનું ગુણક લાગુ કરવામાં આવ્યું હોત તો ન્યાયના ઉદ્દેશો પૂરા કરવા માટે પૂરતું હોત. બાબતના આ દ્રષ્ટિકોણથી, જ્યાં સુધી ગોડાઉનની ભાડાની આવકના નુકસાન માટેના વળતરનો સંબંધ છે ત્યાં

સુધી ગુણક માત્ર ૧૦ વર્ષનું હોવું જોઈએ અને આ હદ સુધી રેફરન્સ કોર્ટ પસાર કરેલા હુકમમાં સુધારો કરવાની જરૂર છે.

૪.૯ આમ સંબંધિત પ્રત્યેક રેફરન્સમાં નીચે મુજબ વળતર ચૂકવવાનું રહેશે:-

- (૧) ખેતીની જમીનના સંબંધમાં રૂ. ૧૬૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર.
- (૨) બિનખેતી જમીનના સંબંધમાં રૂ. ૨૪૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર.
- (૩) ૨૧ ગોડાઉનો માટેના લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૭/૯૬ ના સંબંધમાં, વાર્ષિક ભાડાની આવક રૂ. ૧,૦૪,૭૦૦/- ગણીને ૨૦ ને બદલે ૧૦ વડે ગુણીને વળતર ચૂકવવાપાત્ર રહેશે.

એ સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે કે આ લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૭/૯૬ માં ૪૨૫૦ ચોરસ મીટર જમીનમાંથી, ૨૯૭૨ ચોરસ મીટર જમીન ખેતીની જમીન છે અને ૧૨૭૮ ચોરસ મીટર જમીન બિનખેતી જમીન છે કે જેના પર ગોડાઉનો બાંધવામાં આવ્યા છે. તેથી, દાવાદારોને ૨૯૭૨ ચોરસ મીટરની ખેતીની જમીનના સંબંધમાં રૂ. ૧૬૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે અને ૧૨૭૮ ચોરસ મીટરની બિનખેતી જમીન કે જેના પર ગોડાઉનો બાંધવામાં આવ્યા છે તેના સંબંધમાં રૂ. ૨૪૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર ચૂકવવાનું રહેશે. વિદ્વાન રેફરન્સ કોર્ટે આપેલ એ હુકમ કે ખેતીની જમીન માટે પણ દાવાદારો રૂ. ૨૪૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મેળવવા હકદાર છે તે ટકાવી શકાય તેમ નથી. સદર હુકમ ઉપરોક્ત હદ સુધી રદબાતલ કરવામાં આવે છે.

૫. અમરેલીને લગતી ફર્સ્ટ અપીલ્સ નં. ૨૦૭૩/૯૮ થી ૨૦૭૮/૯૮ (કુલ ૬) એ મુખ્ય લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૧૮૨/૯૩ વિથ અન્ય લેન્ડ રેફરન્સ કેસો નં. ૩/૯૪ અને ૧૧૧/૯૪ થી ૧૧૪/૯૪ (કુલ ૬) માં તારીખ ૨૪.૧૨.૯૭ ના રોજ રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા સંયુક્ત ચુકાદા અને હુકમ સામે કરવામાં આવેલી છે. આ કેસોમાં, કલમ ૪ હેઠળનું જાહેરનામું તારીખ ૨.૨.૯૦ ના રોજ દૈનિક અખબારમાં પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવ્યું હતું, સદર જાહેરનામું તારીખ ૧૫.૩.૯૦ ના રોજ ગેઝેટમાં પ્રસિદ્ધ થયું હતું, તે તારીખ ૧.૮.૯૦ ના રોજ સંબંધિત સ્થળોએ ચોંટાડવામાં આવ્યું હતું, ત્યારપછી કલમ ૬ હેઠળનું જાહેરનામું બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું જે તારીખ ૧૮.૬.૯૧ ના રોજ દૈનિક અખબારમાં પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવ્યું હતું અને તારીખ ૧૧.૭.૯૧ ના રોજ ગેઝેટમાં પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવ્યું હતું તથા તારીખ ૨૫.૭.૯૧ ના રોજ સંબંધિત સ્થળોએ ચોંટાડવામાં આવ્યું હતું. સ્પેશિયલ લેન્ડ એક્ટિવિઝિશન ઓફિસરે તારીખ ૨૩.૭.૯૩ ના રોજ એવોર્ડ પ્રસિદ્ધ કરીને ખેતીની જમીન માટે રૂ. ૫૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર અને બિનખેતી જમીન માટે રૂ. ૧૫૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મંજૂર કર્યું હતું. દાવાદારોએ નારાજ થઈને ખેતીની જમીન માટે રૂ. ૫૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર અને બિનખેતી જમીન માટે રૂ. ૬૦૦/- નો દાવો કરીને કલમ ૧૮ હેઠળ કલેઈમ કેસો દાખલ કર્યા હતા. આ તમામ રેફરન્સ કેસોનો નિર્ણય તારીખ ૨૪.૧૨.૯૭ ના સંયુક્ત હુકમ દ્વારા કરવામાં આવ્યો હતો જેમાં ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે દાવાદારો ખેતીની જમીન માટે રૂ. ૧૬૦/- પ્રતિ ચોરસ

મીટર અને બિનખેતી જમીન માટે રૂ. ૨૪૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મેળવવા સાથે હુકમમાં નોંધાયેલા અન્ય લાભો મેળવવા હકદાર હતા.

૫.૧ આ અપીલોમાં, વિદ્વાન રેફરન્સ કોર્ટના હુકમને એ કારણસર પડકારવામાં આવ્યો છે કે પુરાવાનું યોગ્ય રીતે મૂલ્યાંકન કરવામાં આવ્યું નથી, રેફરન્સ કેસ નં. ૬/૯૬ થી ૧૩/૯૬ માં પસાર કરવામાં આવેલા એવોર્ડ પર ખોટી રીતે આધાર રાખવામાં આવ્યો છે અને અગાઉના એવોર્ડ આંક ૩૯ પર ખોટી રીતે આધાર રાખવામાં આવ્યો છે.

૫.૨ પ્રશ્નવાળી જમીન સીમ નજીક તેમજ અમરેલી રાજકોટ હાઇવે પર ચિત્તલ રોડ તરીકે ઓળખાતી અમરેલી શહેરની જમીનને અડીને આવેલી છે.

૫.૩ આ કેસમાં, દાવાદારોએ મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવા રજૂ કર્યા છે. પરેશ દિનકરરાય દાવડાએ આંક ૧૨ પર જમીનનું સ્થાન દર્શાવ્યું છે, જે લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૬/૯૬ થી ૧૩/૯૬ માંથી ઉદ્ભવતી ફર્સ્ટ અપીલ્સ નં. ૪૧૦/૯૮ થી ૪૧૭/૯૮ નો વિચાર કરતી વખતે વર્ણવ્યા મુજબ તદ્દન સમાન છે. આ સાક્ષીએ જણાવ્યું છે કે સર્વે નં. ૪૩/૫-એ-૧ ની જમીન બિનખેતી હેતુઓ માટેની જમીનમાં ફેરવવામાં આવી હતી. એવું પણ જણાવવામાં આવ્યું છે કે સર્વે નં. ૩૯ વાળી જમીન સર્વે નં. ૪૩/૫-એ-૧ વાળી જમીનની તદ્દન અડીને આવેલી છે અને સર્વે નં. ૩૯ ની જમીન નવી શરતની જમીન છે અને તેને બિનખેતી હેતુઓ માટે ફેરવવામાં આવી હતી. જમીન ડુંગરાળ, પથરાળ અને ખરાબાની જમીન હોવાના આક્ષેપને નકારી કાઢવામાં આવ્યો છે અને જમીન

ખેતીના હેતુઓ માટે યોગ્ય નહોતી તે પણ નકારી કાઢવામાં આવ્યું છે. સંપાદિત જમીનની આસપાસ ચૂનાના પથ્થરના કારખાના (લાઈમ સ્ટોન ફેક્ટરી) સિવાય કોઈ વાણિજ્યિક સંકુલ કે ઉદ્યોગો નહોતા તેવા આક્ષેપને પણ નકારી કાઢવામાં આવ્યો હતો. ફરિયાદપક્ષના સાક્ષી નં. ૨ મુકેશભાઈ કાળુભાઈએ આંક ૧૪ મુજબ જણાવ્યું છે કે સંપાદિત જમીનમાં તેમણે મકાન બનાવ્યું છે અને સંબંધિત સમયે તેઓ પોતાના મકાનમાં રહેતા હતા, સંપાદિત જમીન તેમના પરિવારના સભ્યોના સંયુક્ત નામે હતી અને તમામ કલેઈમ પિટિશનમાં અરજદારો હતા, વર્ષ ૧૯૯૦ માં તેમના મકાનની અંદાજિત કિંમત રૂ. ૧૨,૦૦,૦૦૦/- હતી, સંપાદિત જમીનની આસપાસ ખેતીની જમીનો આવેલી છે. ધીરુભાઈ મનજીભાઈ વગેરેના પાવર ઓફ એટર્ની ધારક ફરિયાદપક્ષના સાક્ષી નં. ૩ મુકેશ કાળુભાઈ કોરાટે પણ ફરિયાદપક્ષના સાક્ષી નં. ૨ મુકેશભાઈ કાળુભાઈની જેમ જ જુબાની આપી છે. તેમણે લેન્ડ રેફરન્સ કેસો નં. ૬/૯૬ થી ૧૩/૯૬ માં રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને એવોર્ડની ઝેરોક્ષ નકલ આંક ૩૯ તરીકે રજૂ કરી છે અને અગાઉના એવોર્ડ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે. રેફરન્સ કોર્ટે નોંધ્યું છે કે દાવાદારોએ રજૂઆત કરી હતી કે તેઓ તે રકમ સ્વીકારવા તૈયાર હતા જે લેન્ડ રેફરન્સ કેસો નં. ૬/૯૬ થી ૧૩/૯૬ ના દાવાદારોને એનાયત કરવામાં આવી હતી. વિભાગ વતી ગામ નમૂના નં. ૭-૧૨, ગામ નમૂના નં. ૮-અ ની નકલ અને ગામ નમૂના નં. ૨ ની નકલ આંક ૨૭ પર, પેરા ૧૦૪ ની ઝેરોક્ષ નકલ આંક ૨૮ પર, ૫ વર્ષના પાકના વેચાણના આંકડા દર્શાવતું પત્રક આંક ૨૯ પર, મૂલ્યાંકન અહેવાલ (વેલ્યુએશન રિપોર્ટ) ની ઝેરોક્ષ નકલ આંક ૩૦ પર, તારીખ

૨૩.૭.૯૩ ના એવોર્ડની ઝેરોક્ષ નકલ આંક ૩૧ પર, જમીન સંપાદન દર્શાવતો નકશો આંક ૩૨ પર રજૂ કરવામાં આવ્યા છે. જો કે, કોઈ સાક્ષીની તપાસ કરવામાં આવી નથી અને આંક ૪૦ પર પુર્ણિષ આપવામાં આવી હતી જેમાં જણાવાયું હતું કે લેન્ડ રેફરન્સ કેસો નં. ૬/૯૬ થી ૧૩/૯૬ માં રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજ પુરાવા તેમજ મૌખિક પુરાવા આ જૂથમાં પણ ધ્યાને લેવામાં આવે અને આ કલેઈમ કેસોમાં કોઈ વધારાનો પુરાવો રજૂ કરવાની જરૂર નથી કારણ કે દાવાદારો મુખ્ય લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૬/૯૬ માં પસાર કરાયેલા અગાઉના એવોર્ડ પર આધાર રાખી રહ્યા હતા. એ હકીકત જ કે વિભાગ પોતે કોઈપણ સાક્ષીની તપાસ કર્યા વિના માત્ર અમુક દસ્તાવેજો રજૂ કરીને સંતોષ માની બેઠું અને વળી વિભાગ દ્વારા પોતે જ આંક ૪૦ ની પુર્ણિષ આપવામાં આવી હતી કે લેન્ડ રેફરન્સ કેસો નં. ૬/૯૬ થી ૧૩/૯૬ માં રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજ તેમજ મૌખિક પુરાવા આ જૂથમાં પણ ધ્યાને લેવામાં આવે અને આ કલેઈમ કેસોમાં કોઈ વધારાનો પુરાવો રજૂ કરવાની જરૂર નહોતી કારણ કે દાવાદારો અગાઉના એવોર્ડ પર આધાર રાખી રહ્યા હતા, તે દર્શાવે છે કે પુરાવાના મૂલ્યાંકન અંગે અને અગાઉના એવોર્ડ પર ખોટી રીતે આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો તે અંગે અપીલકર્તા દ્વારા કરવામાં આવેલી ફરિયાદો ગેરસમજભરી છે. ૧૯૯૫(૧) જી.એલ.આર. ૧ (ઉપર મુજબ) માં નોંધાયેલા નિર્ણયમાં ઠરાવવામાં આવેલા સિદ્ધાંતોને રેફરન્સ કોર્ટે યોગ્ય રીતે લાગુ કર્યા છે. તેમાં કોઈ વિવાદ હોઈ શકે નહીં કે અગાઉના એવોર્ડ પર આધાર રાખી શકાય છે અને રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા તેના પર યોગ્ય રીતે આધાર રાખવામાં આવ્યો છે અને આ બાબતોના જૂથનો નિર્ણય તે જ

ધોરણો અને તે જ કારણો પર કરવાનો હતો જેના પર લેન્ડ રેફરન્સ કેસો નં. ૬/૯૬ થી ૧૩/૯૬ નો નિર્ણય કરવામાં આવ્યો હતો અને આ કોર્ટના મતે, ઉપર મુજબ ફર્સ્ટ અપીલ્સ નં. ૪૧૦/૯૮ થી ૪૧૭/૯૮ નો વિચાર કરતી વખતે આપવામાં આવેલા કારણો ખેતીની જમીન માટે રૂ. ૧૬૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર અને બિનખેતી જમીન માટે રૂ. ૨૪૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતરનો દર નક્કી કરવાના હેતુ માટે આ બાબતોના જૂથને સંપૂર્ણપણે લાગુ પડે છે કારણ કે એવું જણાય છે કે આ બાબતોના જૂથમાં પ્રશ્નવાળી જમીનનું સ્થાન અગાઉના એવોર્ડ આંક ૩૯, કે જે લેન્ડ રેફરન્સ કેસો નં. ૬/૯૬ થી ૧૩/૯૬ માં પસાર કરાયેલ હુકમ હતો, તેમાં સંકળાયેલી જમીનોને બિલકુલ સમાન છે. આ બાબતોના જૂથમાં સંપાદનાધીન જમીન સ્પષ્ટપણે તે જમીન સાથે તુલનાત્મક છે જે લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૬/૯૬ થી ૧૩/૯૬ માં સંપાદનનો વિષય હતી, જેમાંથી ફર્સ્ટ અપીલ્સ નં. ૪૧૦/૯૮ થી ૪૧૭/૯૮ ઉદ્ભવી છે. સંપાદનનો હેતુ, સંપાદન કરનાર સંસ્થા તેમજ કલમ ૪ હેઠળના જાહેરનામાની તારીખ પણ બંને કેસોમાં સમાન એટલે કે ૧૫.૩.૯૦ છે. તેથી ફર્સ્ટ અપીલોનું આ જૂથ પણ ફર્સ્ટ અપીલ્સ નં. ૪૧૦/૯૮ થી ૪૧૭/૯૮ નો વિચાર કરતી વખતે આપેલા તે જ ધોરણો અને કારણો પર નક્કી કરવામાં આવે છે અને દાવાદારો ખેતીની જમીન માટે રૂ. ૧૬૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર અને બિનખેતી જમીન માટે રૂ. ૨૪૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મેળવવા માટે હકદાર ઠરાવવામાં આવે છે.

૬. ચિત્તલ રોડ, અમરેલી ખાતે આવેલી જમીનોને લગતી ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૧૧૬૬/૯૭ (સંખ્યામાં ૧) એ લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૯/૯૩ માં તારીખ

૧૮.૧૦.૯૬ ના રોજ પસાર કરવામાં આવેલા રેફરન્સ કોર્ટના હુકમ સામે કરવામાં આવેલી છે. આ કેસમાં કલમ ૪ હેઠળનું જાહેરનામું તારીખ ૨૦.૯.૯૦ ના રોજ બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું અને ત્યારપછી તારીખ ૭.૩.૯૧ ના રોજ કલમ ૬ હેઠળનું જાહેરનામું બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું. લેન્ડ એક્ટિવિઝિશન ઓફિસરે તારીખ ૩૧.૩.૯૩ ના રોજ એવોર્ડ પસાર કરીને રૂ. ૩/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મંજૂર કર્યું હતું. દાવાદારોએ અસંતુષ્ટ થઈને રૂ. ૨૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતરનો દાવો કરીને કલમ ૧૮ હેઠળ રેફરન્સ માટે કેસ રજૂ કર્યો હતો. રેફરન્સ કોર્ટે ઉપર જણાવ્યા મુજબ તારીખ ૧૮.૧૦.૯૬ ના પોતાના હુકમ દ્વારા ઠરાવ્યું છે કે દાવાદારો રૂ. ૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મેળવવા હકદાર હતા.

૬.૧ આ કેસમાં, દાવાદારો વતી એક કપિલાબેન ઇન્દુકુમાર ભટ્ટની આંક ૨૦ પર તપાસ કરવામાં આવી હતી. વિભાગે કોઈ સાક્ષીની તપાસ કરી નહોતી અને માત્ર દસ્તાવેજ પુરાવા જ રજૂ કરવામાં આવ્યા છે. સદર કપિલાબેન ભટ્ટે જણાવ્યું છે કે દાવાદારોની જમીનો અમરેલીમાં ચિત્તલ રોડ પર આવેલી છે. દસ્તાવેજ પુરાવાના રૂપમાં, દાવાદારોએ કેટલાક વેચાણ વ્યવહારો અને અગાઉના એવોર્ડની નકલ સહિત આંક ૧૯ થી ૩૧ રજૂ કર્યા છે. રેફરન્સ કોર્ટે વેચાણના દાખલાઓ પર આધાર રાખવાનો યોગ્ય રીતે ઇનકાર કર્યો છે કારણ કે આ વેચાણના દાખલાઓ સાબિત કરવા માટે કોઈ સક્ષમ સાક્ષીની તપાસ કરવામાં આવી નહોતી. રેફરન્સ કોર્ટે એ પણ શોધી કાઢ્યું છે કે દાવાદારો પાકની ક્ષમતા સંબંધિત કોઈ પુરાવો રજૂ કરવામાં પણ નિષ્ફળ રહ્યા હતા અને તેથી,

તેને પણ ધ્યાને લેવામાં આવ્યો નહોતો. જો કે, અગાઉના એવોર્ડ (આંક ૮૫ પર પ્રમાણિત નકલ) અને દાવાદારો દ્વારા રજૂ કરાયેલ આંક ૮૪ ની પુર્ણિષ પર આધાર રાખીને, રેફરન્સ કોર્ટે શોધી કાઢ્યું છે કે હાલના દાવાદારોની જમીનો ચિત્તલ રોડ, અમરેલી ખાતે આવેલી છે. આમ, આ કેસમાં સંકળાયેલા દાવાદારોની જમીનોના સ્થાનની સરખામણી તે જમીન સાથે કરીને કે જે અગાઉના એવોર્ડનો વિષય હતી અને એ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને કે હાલના કેસમાં દાવાદારોની જમીનો પણ તે જ પ્રોજેક્ટ માટે અને તે જ સંપાદન કરનાર સંસ્થા દ્વારા સંપાદિત કરવામાં આવી છે, દાવાદારો તે જ દરે એટલે કે રૂ. ૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર ચૂકવવા માટે પણ હકદાર હતા. રેફરન્સ કોર્ટના હુકમના પેરા ૮ માં, એ નોંધવામાં આવ્યું છે કે વિદ્વાન ડી.જી.પી. શ્રી ત્રિવેદીએ પણ એવી રજૂઆત કરી હતી કે અગાઉના એવોર્ડમાં દાવાદારોને એનાયત કરવામાં આવ્યા હતા તે મુજબ રૂ. ૭૫/- થી વધુ માટે દાવાદારો હકદાર નહોતા. બાબતના આ દ્રષ્ટિકોણથી, આ કેસમાં દાવાદારોને રૂ. ૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર ચૂકવવા હકદાર ઠરાવતો રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ હુકમ કોઈ હસ્તક્ષેપને પાત્ર નથી અને અમને એવો કોઈ આધાર જણાતો નથી કે જેના પર આ કેસમાં રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા લેવાયેલા નિર્ણયને તેવા કોઈપણ કારણોસર ગેરકાયદેસર કે અન્યાયી કહી શકાય કે જેના આધારે તેને આ કોર્ટ સમક્ષ પડકારવામાં આવ્યો છે.

૭. બક્ષીપુર ગામની જમીનોને લગતી ફર્સ્ટ અપીલ્સ નં. ૨૬૯/૯૭ થી ૨૭૫/૯૭ (કુલ ૭) એ મુખ્ય લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૪/૯૪ વિથ લેન્ડ રેફરન્સ

કેસ નં. ૫/૯૪ થી ૧૦/૯૪ (કુલ ૭) માં તારીખ ૧૪.૧૦.૯૬ ના રોજ રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા હુકમ સામે કરવામાં આવેલી છે. આ કેસોમાં, કલમ ૪ હેઠળનું જાહેરનામું તારીખ ૧૫.૩.૯૦ ના રોજ બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું, ત્યારપછી તારીખ ૨૨.૧૧.૯૦ ના રોજ કલમ ૬ હેઠળનું જાહેરનામું બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું અને લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસરે તારીખ ૬.૨.૯૩ ના રોજ એવોર્ડ પસાર કરીને જુરાયત જમીન માટે રૂ. ૨.૫૦ પૈસા પ્રતિ ચોરસ મીટર અને બગાયત જમીન માટે રૂ. ૩.૫૦ પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મંજૂર કર્યું હતું. દાવાદારોએ નારાજ થઈને રૂ. ૨૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતરની માંગણી સાથે કલમ ૧૮ હેઠળ રેફરન્સ માટે કેસો રજૂ કર્યા હતા. રેફરન્સ કોર્ટે દાવાદારોને અન્ય લાભો સાથે રૂ. ૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મેળવવા માટે હકદાર ઠરાવ્યા છે.

૭.૧ આ બાબતોમાં દાવાદારોએ મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવા રજૂ કર્યા હતા, ત્યારે એવી જુબાની આપવામાં આવી હતી કે રેફરન્સ કેસો નં. ૩૬/૧૯૯૩ થી ૮૦/૧૯૯૩ ના દાવાદારોની જમીનો અડીને આવેલી જમીનો હતી અને તેથી, ઉપરોક્ત રેફરન્સ કેસો નં. ૩૬/૧૯૯૩ થી ૮૦/૧૯૯૩ ના દાવાદારો પણ બક્ષીપુર ગામે રહેતા હતા અને તેમના કેસોમાં રૂ. ૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મંજૂર કરવામાં આવ્યું હતું. આ કેસોના દાવાદારોએ જણાવ્યું હતું કે તેઓ પણ તે જ રકમ સ્વીકારવા તૈયાર હતા કારણ કે તેમની જમીનો પણ બક્ષીપુર ગામની જ છે જે તે જ હેતુ એટલે કે થેબી સિંચાઈ યોજના માટે સંપાદિત કરવામાં આવી છે. વિભાગ વતી કેટલાક વેચાણના દાખલાઓ સહિતના

દસ્તાવેજો રજૂ કરવામાં આવ્યા હતા, પરંતુ તે સાબિત થયા નહોતા કારણ કે તેને સાબિત કરવા માટે કોઈ સક્ષમ સાક્ષીની તપાસ કરવામાં આવી નહોતી. રેફરન્સ કોર્ટે આ સંબંધમાં ટાંકવામાં આવેલા ચુકાદાઓનો વિચાર કર્યા પછી ઠરાવ્યું હતું કે આવા દસ્તાવેજો ધ્યાને લઈ શકાય નહીં અને માત્ર દસ્તાવેજો રજૂ કરવા તે પૂરતું નથી. રેફરન્સ કોર્ટે શોધી કાઢ્યું છે કે હાલના દાવાદારોનો કેસ અગાઉના એવોર્ડ આંક ૨૩ માં સંકળાયેલા દાવાદારોના કેસો સાથે તુલનાત્મક હતો, જે કેસમાં રૂ. ૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મંજૂર કરવામાં આવ્યું હતું. તે યોગ્ય રીતે શોધી કાઢવામાં આવ્યું હતું કે હાલના દાવાદારોના કેસો અગાઉના લેન્ડ રેફરન્સ કેસો, જે પૈકી મુખ્ય લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૩૬/૧૯૯૩ હતો, તેમાં સંકળાયેલા દાવાદારોના કેસો જેવા જ સમાન હતા અને તે મુજબ રેફરન્સ કોર્ટે ઠરાવ્યું હતું કે દાવાદારો રૂ. ૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મેળવવા માટે હકદાર હતા. આંક ૨૩ એટલે કે અગાઉના એવોર્ડમાં પ્રવર્તતી હકીકતલક્ષી સ્થિતિ અને હાલના કેસની સ્થિતિ સમાન હોવા બાબતે કોઈ વિવાદ નહોતો અને તેથી, રેફરન્સ કોર્ટે રજૂ કરાયેલા પરંતુ સાબિત ન થયેલા કોઈપણ દસ્તાવેજના આધારે ભિન્ન અભિપ્રાય અપનાવી શકી ન હોત અને હાલના કેસમાં અગાઉના એવોર્ડ પર યોગ્ય રીતે જ આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો અને તેથી, આ કેસોનો નિર્ણય કરતી વખતે રેફરન્સ કોર્ટે દ્વારા લેવાયેલા નિર્ણયમાં કોઈ હસ્તક્ષેપ કરવાની જરૂર નથી.

૭.૨ એ નોંધી શકાય કે ફર્સ્ટ અપીલ્સ નં. ૨૬૯/૯૭ થી ૨૭૫/૯૭ ના આ જૂથમાં, શાંતાબેન મોતીરામ અને સમજુબેન મોતીરામ વતી ઉપસ્થિત રહેલા

શ્રી કાનાબાર દ્વારા તારીખ ૫.૧૧.૯૮ ની એક નોંધ દાખલ કરવામાં આવી હતી જેમાં જણાવાયું હતું કે કોર્ટના હુકમ દ્વારા તારીખ ૨૪.૨.૯૮ ના રોજ જ તેમને સામાવાળા તરીકે પક્ષકાર બનાવવામાં આવ્યા હતા અને જો કે શ્રી કાનાબારે આ ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૨૭૨/૯૭ માં તેમના પતી વકીલાતનામું દાખલ કર્યું હતું, તેમ છતાં જ્યારે આ ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૨૭૨/૯૭ સહિતની ઉપરોક્ત બાબતોનું જૂથ કોર્ટ સમક્ષ સુનાવણી માટે બોર્ડ પર આવ્યું ત્યારે શ્રી કાનાબારનું નામ બોર્ડમાં દર્શાવવામાં આવ્યું નહોતું. જ્યારે આ તારીખ ૫.૧૧.૯૮ ની નોંધ દાખલ કરવા સંબંધિત હકીકત કોર્ટના ધ્યાને ત્યારે લાવવામાં આવી જ્યારે આ બાબતોના જૂથમાં ચુકાદો અનામત રાખવામાં આવ્યો હતો અને આ સમય સુધીમાં બેઠક વ્યવસ્થા (સીટિંગ્સ) મુજબ આ બેંચ ઉપલબ્ધ નહોતી, ત્યારે તારીખ ૫.૧૧.૯૮ ની આ નોંધ પર વિચારણા કરવા માટે તારીખ ૧૦.૩.૯૯ ના રોજ આ બેંચની ખાસ રચના કરવામાં આવી હતી અને તારીખ ૧૦.૩.૯૯ ના રોજ એવો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો કે આ ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૨૭૨/૯૭ ને ફર્સ્ટ અપીલોના અન્ય જૂથ સાથે આ ડિવિઝન બેંચ સમક્ષ આખરી સુનાવણી માટે તારીખ ૧૫.૩.૯૯ ના રોજ બપોરે ૨.૪૫ વાગ્યે ફરીથી લિસ્ટ કરવામાં આવે અને તારીખ ૧૫.૩.૯૯ ના રોજ ફરીથી દલીલો સાંભળવામાં આવી હતી અને હુકમ અનામત રાખવામાં આવ્યો હતો.

૭.૩ એવું જણાય છે કે વાસ્તવમાં શાંતાબેન મોતીરામ અને સમજુબેન મોતીરામે બે સિવિલ અપિલકેશન્સ નં. ૧૧૦૮૮/૯૭ અને ૧૧૦૯૦/૯૭ દાખલ કરી છે. સિવિલ અપિલકેશન નં. ૧૧૦૮૮/૯૭ દ્વારા એવી અરજ

કરવામાં આવી હતી કે તેઓને સામાવાળા નં. ૨ અને ૩ તરીકે પક્ષકાર બનાવવામાં આવે અને ગુજરાત રાજ્ય તથા કાર્યપાલક ઇજનેર, સિંચાઈ વિભાગ દ્વારા સિવિલ અપિલકેશન નં. ૩૬૨૯/૯૭ પર નામદાર કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા હુકમના અનુસંધાનમાં નીચલી કોર્ટમાં જમા કરાવવામાં આવેલી રકમ સામાવાળા કાંતિલાલ મોતીરામ રામાવતને ચૂકવવામાં ન આવે. અન્ય સિવિલ અપિલકેશન નં. ૧૧૦૯૦/૯૭ માં, એવી અરજ કરવામાં આવી હતી કે આ અપીલમાં સિવિલ અપિલકેશન નં. ૩૬૨૯/૯૭ માં આ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા હુકમના અનુસંધાનમાં ગુજરાત રાજ્ય અને સંબંધિત કાર્યપાલક ઇજનેર દ્વારા નીચલી કોર્ટમાં જમા કરાવવામાં આવેલી રકમમાંથી આ બંને અરજદારોને તેમના સંબંધિત હિસ્સાની હદ સુધી રકમ ઉપાડવાની મંજૂરી આપવામાં આવે. આ બંને સિવિલ અપિલકેશન્સ નં. ૧૧૦૮૮/૯૭ અને ૧૧૦૯૦/૯૭ નો નીચે મુજબનો હુકમ પસાર કરીને કોર્ટ દ્વારા તારીખ ૨૪.૨.૯૮ ના રોજ (કોરમ: વાય.બી. ભટ્ટ અને સી.કે. બુચ, ન્યાયમૂર્તિઓ) નિકાલ કરવામાં આવ્યો હતો:—

"સંબંધિત પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલશ્રીઓને સાંભળવામાં આવ્યા. અહીં ત્રીજા સામાવાળાની એવી દલીલ કે અરજદારોને વળતરની રકમમાં હિસ્સો મેળવવાનો કોઈ અધિકાર નથી, તે ખુલ્લી રાખવામાં આવે છે. ઉપરોક્તને અધીન રહીને, અરજદારોને ફર્સ્ટ અપીલમાં પક્ષકાર-સામાવાળા તરીકે જોડાવાની મંજૂરી આપવામાં આવે છે.

બંને અરજીઓનો તે મુજબ ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ કર્યા વિના નિકાલ કરવામાં આવે છે. બંને અરજીઓમાં ઉપરોક્ત હદ સુધી રૂલ એન્સોલ્યુટ કરવામાં આવે છે.

૭.૪ આમ આ બંને અરજદારોને ફર્સ્ટ અપીલમાં પક્ષકાર-સામાવાળા તરીકે જોડાવાની મંજૂરી આપતી વખતે, વળતરની રકમમાં હિસ્સો મેળવવાનો તેમને કોઈ અધિકાર હતો કે કેમ તે પ્રશ્ન આ કોર્ટ દ્વારા ખુલ્લો રાખવામાં આવ્યો હતો. શ્રી કાનાબાર દ્વારા રજૂઆત કરવામાં આવી છે તે મુજબ આ બંને સામાવાળાઓનો કેસ એવો છે કે રેફરન્સ કેસ નં. ૭/૯૪ કાંતિલાલ મોતીરામ રામાવત દ્વારા પોતાના વતી તેમજ સ્વર્ગસ્થ મોતીરામ પરશોત્તમના કાયદેસરના વારસદારો વતી દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. આ બંને સામાવાળાઓએ સ્વર્ગસ્થ મોતીરામ પરશોત્તમના કાયદેસરના વારસદાર હોવાનો દાવો કર્યો છે અને રજૂઆત કરી હતી કે કાંતિલાલ મોતીરામ રામાવત આ બંને સામાવાળાઓના ભાઈ છે અને સ્વર્ગસ્થ મોતીરામ પરશોત્તમના અન્ય ૫ વારસદારો છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે તેમના હિતનું પ્રતિનિધિત્વ દાવાદાર કાંતિલાલ મોતીરામ રામાવત દ્વારા કરવામાં આવ્યું હોવાનું જણાય છે. શ્રી કાનાબાર દ્વારા આ બંને સામાવાળાઓ વતી એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે નીચલી કોર્ટમાં આ બંને સામાવાળાઓના હક્ક, અધિકાર અને હિતનું સામૂહિક રીતે પ્રતિનિધિત્વ કાંતિલાલ મોતીરામ રામાવત દ્વારા કરવામાં આવી રહ્યું હતું પરંતુ હવે જ્યારે આ કોર્ટના આદેશ હેઠળ નીચલી કોર્ટમાં રકમ જમા કરવામાં આવી છે, ત્યારે તેઓ સમગ્ર રકમ લઈ જવા માંગે છે અને અરજદારોને તેમના સંબંધિત હિસ્સા જેટલી

રકમ આપવા માંગતા નથી. તેથી, તેઓએ નીચલી કોર્ટ સમક્ષ અરજી દાખલ કરી હતી. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે રૂ. ૧૧,૧૭,૩૯૩/- ની રકમ નીચલી કોર્ટ પાસે પડેલી છે. આ બંને સામાવાળાઓએ કાંતિલાલ મોતીરામ રામાવત દ્વારા ૬ હિસ્સા જેટલી રકમ ઉપાડવા માટે પણ સંમતિ આપી હતી અને તેની સામે કાંતિલાલ મોતીરામ રામાવતે તેમના હિસ્સા જેટલી રકમ ઉપાડવા માટે સંમતિ આપી હતી. નીચલી કોર્ટે તે મુજબ બંને અરજીઓ પર તારીખ ૨૦.૮.૯૭ ના રોજ હુકમો પસાર કર્યા હતા અને ત્યારપછી કાંતિલાલ મોતીરામ રામાવતે તેનો વાંધો ઉઠાવ્યો હોવાથી, નીચલી કોર્ટ દ્વારા આ બંને સામાવાળાઓ પૈકી કોઈને અથવા કાંતિલાલ મોતીરામ રામાવતને રકમ ચૂકવવામાં આવી નથી.

૭.૫ જ્યારે દાવાદાર કાંતિલાલ મોતીરામ રામાવત વતી ઉપસ્થિત રહેલા શ્રી લાખાણીએ રજૂઆત કરી છે કે આ સામાવાળાઓને વળતરની રકમમાં હિસ્સો મેળવવાનો કોઈ અધિકાર નથી અને કોર્ટ દ્વારા તારીખ ૨૪.૨.૯૮ નો હુકમ પસાર કરતી વખતે આ દલીલ ખુદી રાખવામાં આવી છે, ત્યારે અમારો એવો અભિપ્રાય છે કે મૂળભૂત રીતે આ એક ફર્સ્ટ અપીલ છે જે ગુજરાત રાજ્ય અને કાર્યપાલક ઈજનેર દ્વારા વળતર કયા દરે આપવું તે અંગે રેફરન્સ કોર્ટે પસાર કરેલા હુકમને પડકારતી દાખલ કરવામાં આવી છે. વળતરની રકમમાં પોતાના હિસ્સાના દાવા અંગે આ બંને સામાવાળાઓ દ્વારા ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલ વિવાદ એ લેન્ડ એક્ટિવેશન એક્ટની કલમ ૩૦ હેઠળ વહેંચણીના સ્વરૂપમાં સ્વર્ગસ્થ મોતીરામ પરશોત્તમના પુત્રોના કાયદેસરના વારસદારો જેમાં કાંતિલાલ મોતીરામ રામાવત અને શાંતાબેન મોતીરામ તથા સમજુબેન મોતીરામ વગેરે

વચ્ચેનો અંદરોઅંદરનો વિવાદ છે. અમને જણાય છે કે સ્વર્ગસ્થ મોતીરામ પરશોત્તમના કાયદેસરના વારસદારો વચ્ચેના વાસ્તવિક અંદરોઅંદરના વિવાદનો નિર્ણય કરવો તે આ અપીલના કાર્યક્ષેત્ર બહારનું રહેશે. બાબતના આ ઢ્રષ્ટિકોણથી, વળતરના દાવામાં તેમના હિસ્સાના સંબંધમાં સ્વર્ગસ્થ મોતીરામ પરશોત્તમના કાયદેસરના પ્રતિનિધિઓના અધિકારો નક્કી કરવા તે અપીલના કાર્યક્ષેત્ર બહારનું રહેશે. હકીકત એ રહે છે કે આ બાબતમાં થયેલી કાર્યવાહી મુજબ પણ કાંતિલાલ મોતીરામ રામાવતે સ્વર્ગસ્થ મોતીરામ પરશોત્તમના પુત્ર અને વહીવટકર્તા તરીકે કામ કર્યું છે અને તેઓ પક્ષકાર છે. તેથી, જો નીચલી કોર્ટ તારીખ ૨૦.૮.૯૭ ના રોજ આ બંને સામાવાળાઓની અરજી પર હુકમ પસાર કર્યો હોય, જેવું કે સિવિલ અપિલકેશન નં. ૧૧૦૯૦/૯૭ ના પેરા ૨ માં જણાવવામાં આવ્યું છે, અને જો આ સામાવાળાઓની અરજી પર પસાર કરવામાં આવેલ તે તારીખ ૨૦.૮.૯૭ નો હુકમ પહેલેથી જ અંતિમ બની ગયો હોય, તો સંબંધિત પક્ષકારો પૈકી કોઈપણ માટે જે રકમ જમા કરવામાં આવી છે તેમાં પોતાના હિસ્સાના સંબંધમાં તે મુજબ પગલાં ભરવાનું ખુલ્લું છે અને જો તે બાબત કાંતિલાલ મોતીરામ રામાવત દ્વારા દાખલ કરાયેલા વાંધા પર નીચલી કોર્ટ સમક્ષ ખુલ્લી હોય તો પણ કાયદા અનુસાર તેના પર યોગ્ય હુકમ પસાર કરવાનું સંબંધિત કોર્ટ માટે છે અને કોઈપણ નારાજ પક્ષકાર માટે આ સંબંધમાં યોગ્ય જણાય તેવી કાર્યવાહી કરવાનું ખુલ્લું રહેશે. આ અવલોકનો સિવાય, આ અપીલમાં આ બંને સામાવાળાઓ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી ફરિયાદો પર આ કોર્ટ દ્વારા કોઈ હુકમ પસાર કરી શકાય નહીં કારણ કે આ અપીલ મૂળભૂત રીતે ગુજરાત રાજ્ય દ્વારા

રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા જે દરે વળતર આપવાનો નિર્દેશ કરવામાં આવ્યો છે તેને પડકારતી દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલ છે.

૮. ફર્ટ અપીલ્સ નં. ૯૧૦/૯૬ થી ૯૨૦/૯૬ (કુલ ૧૧) એ મુખ્ય લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૭૭/૯૩ વિથ અન્ય લેન્ડ રેફરન્સ કેસો નં. ૩૬/૯૩, ૫૦/૯૩, ૫૨/૯૩, ૫૯/૯૩, ૬૦/૯૩, ૬૩/૯૩, ૬૯/૯૩, ૭૨/૯૩, ૭૫/૯૩ અને ૭૮/૯૩ (કુલ ૧૧) માં તારીખ ૨૯.૧૨.૯૫ ના રોજ પસાર કરવામાં આવેલા રેફરન્સ કોર્ટના સંયુક્ત હુકમ સામે કરવામાં આવેલી છે. આ કેસોમાં, કલમ ૪ હેઠળનું જાહેરનામું તારીખ ૨૦.૧.૯૦ ના રોજ બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું અને ત્યારપછી તારીખ ૨.૨.૯૦ ના રોજ કલમ ૬ હેઠળનું જાહેરનામું બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું. લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસરે તારીખ ૬.૨.૯૫ ના રોજ એવોર્ડ પસાર કરીને રૂ. ૨/- પ્રતિ ચોરસ મીટર અને રૂ. ૨.૫૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મંજૂર કર્યું હતું. દાવાદારોએ રૂ. ૨૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતરની માંગણી સાથે કલમ ૧૮ હેઠળ રેફરન્સ માટેના કેસો રજૂ કર્યા હતા અને રેફરન્સ કોર્ટે તારીખ ૨૯.૧૨.૯૫ ના પોતાના હુકમ દ્વારા ઠરાવ્યું છે કે દાવાદારો અન્ય લાભો સાથે રૂ. ૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર ચૂકવવા મેળવવા હકદાર છે.

૮.૧ આ બાબતોમાં, દાવાદારો વતી એક મધુભાઈ પોપટભાઈની આંક ૭૧ પર અને જેરામભાઈ દેવશીભાઈની આંક ૭૩ પર તપાસ કરવામાં આવી હતી અને દાવાદારોએ આંક ૧૮ પર ચાટી રજૂ કરી હતી, જેમાં મુખ્યત્વે ગામ નમૂના

નં. ૭/૧૨ નો સમાવેશ થાય છે. દાવાદારોએ આંક ૨૦ પર કેટલાક દસ્તાવેજ પુરાવા સાથે લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૧૭૧/૯૩ નો અગાઉનો એવોર્ડ આંક ૬૮ પર પણ રજૂ કર્યો છે. દાવાદારોએ બાનાખતની નકલ આંક ૭૫ પર અને સરકારી જાહેરનામાની નકલ આંક ૮૨ પર પણ રજૂ કરી છે. વિભાગ વતી એક ભીખુભાઈ મેઘજીભાઈની આંક ૮૦ પર તપાસ કરવામાં આવી હતી અને વેચાણ વ્યવહારોની નકલ અને તેના સમર્થનમાં અન્ય દસ્તાવેજો ધરાવતો દસ્તાવેજ પુરાવો પણ દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો.

૮.૨ રેફરન્સ કોર્ટે યોગ્ય રીતે શોધી કાઢ્યું છે કે દાવાદારો દ્વારા કોઈપણ વેચાણ વ્યવહાર પર આધાર રાખવામાં આવ્યો નહોતો અને વિભાગ દ્વારા દાખલ કરાયેલ ચાદી આંક ૫૧ સાથેના વેચાણ વ્યવહારો પર આધાર રાખી શકાય નહીં અને પુરાવામાં વાંચી શકાય નહીં કારણ કે તેને સાબિત કરવા માટે કોઈ સક્ષમ સાક્ષીની તપાસ કરવામાં આવી નહોતી. પાકની સંભવિત ક્ષમતાના આધારે વળતર કયા દરે ચૂકવવું તે નક્કી કરવાનો પ્રશ્ન પણ રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા યોગ્ય રીતે નકારી કાઢવામાં આવ્યો છે કારણ કે આ સંબંધમાં કોઈ પુરાવો નહોતો. રેફરન્સ કોર્ટે ધ્યાનમાં લીધું છે કે આંક ૭૩ પર તપાસવામાં આવેલા સાક્ષીએ જણાવ્યું હતું કે અગાઉના એવોર્ડ હેઠળના દાવાદારોની જમીનો અને હાલના દાવાદારોની જમીનો અડીને આવેલી હતી અને સમાન ફળદ્રુપતા ધરાવતી હતી. આ જુબાની બિનપડકારાયેલી રહી છે. વિભાગ દ્વારા તપાસવામાં આવેલા આંક ૮૦ ના સાક્ષી ભીખુભાઈ મેઘજીભાઈએ પોતાની ઊલટતપાસમાં સ્વીકાર્યું છે કે આંક ૨૦૧ ના નકશા મુજબ દાવાદારોની જમીનો અમરેલી શહેરના સર્વે નં. ૧૦૩૭ અને ૧૦૩૮

ની જમીનોને તદ્દન અડીને આવેલી હતી. તેમણે એ પણ સ્વીકાર્યું છે કે સરકારી જાહેરનામા આંક ૮૨ મુજબ બક્ષીપુર ગામનો સર્વે નં. ૧૨૭૮ અમરેલી શહેરના પરિઘ વિસ્તારમાં છે. તેમણે એ પણ જણાવ્યું છે કે બક્ષીપુર ગામની જમીનો પણ ફળદ્રુપ છે. આમ, અગાઉના એવોર્ડ આંક ૬૮ ને ધ્યાનમાં રાખીને અને અગાઉના એવોર્ડ આંક ૬૮ માં સંકળાયેલી જમીનો સાથે પ્રશ્નવાળી જમીનોની સમાનતાને તથા દાવાદારોની જમીનો અમરેલી શહેરના ૧ કિ.મી. ના પરિઘ વિસ્તારમાં આવેલી હોવાનું ધ્યાને રાખીને, હાલના દાવાદારોને રૂ. ૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર ચૂકવવા મેળવવા માટે હકદાર ઠરાવવામાં આવ્યા છે. અમને જણાય છે કે અગાઉના એવોર્ડ એટલે કે આંક ૬૮ પર રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા યોગ્ય રીતે આધાર રાખવામાં આવ્યો છે અને આ કેસોમાં બાબતોના અગાઉના જૂથોનો નિર્ણય કરતી વખતે વિગતવાર આપવામાં આવેલા કારણોસર, અમને જણાતું નથી કે આ કેસ કોઈપણ હસ્તક્ષેપને યોગ્ય છે અને વધુમાં રૂ. ૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરનો દર કોઈપણ રીતે વધુ પડતો કે અપ્રમાણસર નથી. પરિણામે, આ અપીલોમાં પડકારવામાં આવેલ રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ હુકમમાં કોઈ હસ્તક્ષેપની જરૂર નથી.

૯. બક્ષીપુરને લગતી ફર્સ્ટ અપીલ્સ નં. ૧૦૧૭/૯૬ થી ૧૦૫૦/૯૬ (કુલ ૩૪) એ મુખ્ય લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૭૪/૯૩ વિથ અન્ય લેન્ડ રેફરન્સ કેસો નં. ૩૭/૯૩ થી ૪૯/૯૩, ૫૧/૯૩, ૫૩/૯૩ થી ૫૮/૯૩, ૬૧/૯૩ થી ૬૨/૯૩, ૬૪/૯૩ થી ૬૮/૯૩, ૭૦/૯૩, ૭૧/૯૩, ૭૩/૯૩, ૭૬/૯૩, ૭૯/૯૩ અને ૮૦/૯૩ (કુલ ૩૪) માં તારીખ ૨૮.૧૨.૯૫ ના રોજ

પસાર કરવામાં આવેલા રેફરન્સ કોર્ટના સંયુક્ત હુકમ સામે કરવામાં આવેલી છે. આ કેસોમાં, કલમ ૪ હેઠળનું જાહેરનામું તારીખ ૨૦.૧.૮૦ ના રોજ બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું અને ત્યારપછી તારીખ ૨.૨.૮૦ ના રોજ કલમ ૬ હેઠળનું જાહેરનામું બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું. સ્પેશિયલ લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસરે તારીખ ૬.૨.૮૩ ના રોજ એવોર્ડ પસાર કરીને રૂ. ૨/- પ્રતિ ચોરસ મીટર અને રૂ. ૨.૫૦ પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મંજૂર કર્યું હતું. દાવાદારોએ રૂ. ૨૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતરની માંગણી સાથે કલમ ૧૮ હેઠળ રેફરન્સ માટેના કેસો રજૂ કર્યા હતા અને રેફરન્સ કોર્ટે તારીખ ૨૮.૧૨.૮૫ ના પોતાના ઉપરોક્ત સંયુક્ત હુકમ દ્વારા ઠરાવ્યું છે કે દાવાદારો અન્ય લાભો સાથે રૂ. ૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મેળવવા માટે હકદાર હતા.

૮.૧ અપીલોના આ જૂથમાં, અમને જણાય છે કે રેફરન્સ કોર્ટે વાદગ્રસ્ત હુકમ પસાર કરતી વખતે અગાઉના એવોર્ડ એટલે કે આંક ૨૮ ના આધારે પણ બાબતનો નિર્ણય કર્યો છે અને બાબતોના આ જૂથમાં રેફરન્સ કોર્ટના હુકમ સામે જે પડકાર ફેંકવામાં આવ્યો છે, તે ફર્સ્ટ અપીલ્સ નં. ૮૧૦/૮૬ થી ૮૨૦/૮૬ ના કેસ જેવા જ કારણો પર છે અને વાદગ્રસ્ત હુકમ પણ અપીલોના ઉપરોક્ત જૂથ એટલે કે ફર્સ્ટ અપીલ્સ નં. ૮૧૦/૮૬ થી ૮૨૦/૮૬ ની જેમ જ આંક ૬૮ અને આંક ૨૧૧ પરના પુરાવાની વિચારણા પર આધારિત છે. એવું શોધી કાઢવામાં આવ્યું છે કે દાવાદારોની જમીનો અમરેલી શહેરના ૧ કિ.મી. ના પરિઘ વિસ્તારમાં છે. બાબતના આ ડ્રાઈકોણથી, રેફરન્સ કોર્ટે દ્વારા જે દરે વળતર આપવામાં આવ્યું છે એટલે કે રૂ. ૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટર, તેને તે જ

કારણોસર વધુ પડતો કે અપ્રમાણસર કહી શકાય નહીં. તેથી બાબતોના અગાઉના જૂથમાં આપવામાં આવેલા સમાન કારણોના આધારે રેફરન્સ કોર્ટના હુકમમાં કોઈ હસ્તક્ષેપની જરૂર નથી. પરિણામે, આ અપીલોમાં પડકારવામાં આવેલ રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ હુકમમાં કોઈ હસ્તક્ષેપની જરૂર નથી.

૧૦. બક્ષીપુરની જમીનોને લગતી ફર્ટ અપીલ્સ નં. ૭/૯૭ થી ૧૩/૯૭ (કુલ ૭) એ મુખ્ય લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૧૯૦/૯૩ વિથ અન્ય લેન્ડ રેફરન્સ કેસો નં. ૧૯૧/૯૩ થી ૧૯૬/૯૩ (કુલ ૭) માં તારીખ ૨૬.૭.૯૬ ના રોજ પસાર કરવામાં આવેલા રેફરન્સ કોર્ટના સંયુક્ત હુકમ સામે કરવામાં આવેલી છે. આ કેસોમાં, કલમ ૪ હેઠળનું જાહેરનામું તારીખ ૧૩.૭.૯૩ ના રોજ પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવ્યું હતું અને ત્યારપછી તારીખ ૮.૮.૯૩ ના રોજ કલમ ૬ હેઠળનું જાહેરનામું બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું. સ્પેશિયલ લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસરે જીરાયત જમીન માટે રૂ. ૨.૨૦ પૈસા પ્રતિ ચોરસ મીટર અને બગાયત જમીન માટે રૂ. ૨.૭૫ પૈસા પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મંજૂર કરતો એવોર્ડ પસાર કર્યો હતો. દાવાદારોએ રૂ. ૧૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતરની માંગણી સાથે કલમ ૧૮ હેઠળ રેફરન્સ માટેના કેસો રજૂ કર્યા હતા. રેફરન્સ કોર્ટે ઉપરોક્ત સંયુક્ત હુકમ દ્વારા ઠરાવ્યું છે કે દાવાદારો અન્ય લાભો સાથે રૂ. ૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મેળવવા માટે હકદાર છે.

૧૦.૧ બાબતોના આ જૂથમાં દાવાદારો વતી, એક રવજીભાઈ હરજીભાઈની આંક ૧૭ પર તપાસ કરવામાં આવી હતી. દાવાદારોએ મુખ્ય લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૧૭૧/૯૩ માં પસાર કરાયેલા અગાઉના એવોર્ડ પર આધાર રાખ્યો છે, જેની નકલ આંક ૧૮ પર રજૂ કરવામાં આવી હતી. દાવાદારોએ આંક ૨૦ ની એવી પુર્ણિષ પણ દાખલ કરી હતી કે તેઓ તે રકમ સ્વીકારવા તૈયાર અને રાજી હતા, જે મુખ્ય લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૧૭૧/૯૩ ના દાવાદારોને એનાયત કરવામાં આવી હતી. વિભાગ વતી ચાદી આંક ૨૨ સાથે દસ્તાવેજી પુરાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો, જેમાં મુખ્યત્વે ગામ નમૂના નં. ૭/૧૨ અને કેટલાક વેચાણ વ્યવહારોનો સમાવેશ થાય છે પરંતુ તેને સાબિત કરવા માટે કોઈ સક્ષમ સાક્ષીની તપાસ કરવામાં આવી નહોતી. તેથી રેફરન્સ કોર્ટે અગાઉના એવોર્ડ પર આધાર રાખ્યો છે અને શોધી કાઢ્યું છે કે હાલના દાવાદારોની જમીનો પણ તે જ થેબી સિંચાઈ યોજના માટે જરૂરી હતી. હાલના કેસોમાં અને આંક ૧૮ ના કેસમાં દાવાદારોના કેસોમાં જાહેરનામાની તારીખ સમાન છે, સંપાદન કરનાર સંસ્થા પણ સમાન છે, જમીન સંપાદનનો હેતુ પણ સમાન છે અને એવોર્ડ આંક ૧૮ અમરેલી શહેરની સીમમાં આવેલી જમીનોના દાવાદારોને સંબંધિત છે જ્યારે હાલના દાવાદારો બક્ષીપુર ગામે રહે છે, જે અમરેલી શહેરની તદ્દન અડીને આવેલું છે. રેફરન્સ કોર્ટે અવલોકન કર્યું છે કે એ બાબતે કોઈ વિવાદ નહોતો કે અમરેલી શહેર અને બક્ષીપુર ગામની જમીનોની સીમાઓ અડીને આવેલી છે અને જમીનો સમાન ફળદ્રુપતા પણ ધરાવે છે. લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૧૭૧/૯૩ ના અગાઉના એવોર્ડ એટલે કે આંક ૧૮ પર યોગ્ય રીતે જ આધાર રાખવામાં આવ્યો છે અને

તેના આધારે બાબતોના આ જૂથમાં પણ વળતરનો દર રૂ. ૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટર નક્કી કરવામાં આવ્યો છે, જે કોઈપણ રીતે વધુ પડતો કે અપ્રમાણસર નથી અને અમને જણાય છે કે બાબતોના આ જૂથમાં પણ રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલ હુકમમાં, ઉપર જણાવ્યા મુજબ બાબતોના અગાઉના સમાન જૂથનો વિચાર કરતી વખતે આપવામાં આવેલા કારણોસર કોઈ હસ્તક્ષેપ કરવાની જરૂર નથી. પરિણામે, આ અપીલોમાં પડકારવામાં આવેલ રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ હુકમમાં કોઈ હસ્તક્ષેપની જરૂર નથી.

૧૧. બક્ષીપુરને લગતી ફર્સ્ટ અપીલ્સ નં. ૨૩૫૮/૯૭ અને ૨૩૫૯/૯૭ (કુલ ૨) એ લેન્ડ રેફરન્સ કેસો નં. ૩/૯૬ અને ૪/૯૬ (કુલ ૨) માં તારીખ ૧૪.૩.૯૭ ના રોજ રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા સંયુક્ત હુકમ સામે કરવામાં આવેલી છે. આ કેસોમાં, કલમ ૪ હેઠળનું જાહેરનામું તારીખ ૧૫.૩.૯૦ ના રોજ બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું અને ત્યારપછી તારીખ ૨૭.૭.૯૦ ના રોજ કલમ ૬ હેઠળનું જાહેરનામું પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવ્યું હતું. લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસરે તારીખ ૨૩.૭.૯૩ ના રોજ એવોર્ડ પસાર કરીને રૂ. ૩.૫૦ પ્રતિ ચોરસ મીટર અને રૂ. ૬/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મંજૂર કર્યું હતું. દાવાદારોએ રૂ. ૨૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતરની માંગણી સાથે સદર અધિનિયમની કલમ ૧૮ હેઠળ રેફરન્સ માટેના કેસો દાખલ કર્યા હતા અને રેફરન્સ કોર્ટે ઉપર જણાવ્યા મુજબ તારીખ ૧૪.૩.૯૭ ના પોતાના સંયુક્ત હુકમ દ્વારા ઠરાવ્યું છે કે દાવાદારો અન્ય લાભો સાથે રૂ. ૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મેળવવા માટે હકદાર છે.

૧૧.૧ આ કેસોમાં બંને દાવાદારોની જમીનો તે જ પ્રોજેક્ટ એટલે કે "થેલી સિંચાઈ યોજના" માટે સંપાદિત કરવામાં આવી હતી. આ કેસોમાં પક્ષકારો પૈકી કોઈના દ્વારા કોઈ પુરાવો રજૂ કરવામાં આવ્યો નહોતો અને દાવાદારોએ એલ.એ. કેસો ૧૬૩/૯૩ થી ૧૮૩/૯૩ ની જૂથ બાબતોમાં અગાઉના એવોર્ડ પર આધાર રાખ્યો હતો, તારીખ ૧૪.૩.૯૭ ના રેફરન્સ કોર્ટના હુકમના પેરા ૯ માં જણાવ્યા મુજબ આંક ૧૧ ની પુર્ણિષ પણ રજૂ કરવામાં આવી હતી અને આંક ૧૦ પરનો આ તે અગાઉનો એવોર્ડ છે જેના આધારે રેફરન્સ કોર્ટે હુકમ પસાર કર્યો છે. અગાઉના એવોર્ડમાં, કે જેના પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે, રૂ. ૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મંજૂર કરવામાં આવ્યું હતું અને અગાઉના એવોર્ડ આંક ૧૦ માં સંકળાયેલી જમીનો પણ તે જ ગામ એટલે કે બક્ષીપુરાની જમીનોને લગતી હતી અને તે સમાન રીતે સ્થિત છે. રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ હુકમ એ પણ દર્શાવે છે કે વિદ્વાન ડી.જી.પી., કે જેઓ વિભાગ વતી રેફરન્સ કોર્ટ સમક્ષ ઉપસ્થિત રહ્યા હતા, તેમને પણ આ મુદ્દે કશું કહેવાનું નહોતું અને તેથી, આ કેસોમાં દાવાદારોની જમીનો અને અગાઉના એવોર્ડમાં સંકળાયેલી જમીનો વચ્ચે સમાનતા શોધીને તથા બંને કેસોમાં કલમ ૪ હેઠળના જાહેરનામાનું વર્ષ પણ સમાન છે તે ધ્યાને રાખીને, રેફરન્સ કોર્ટે દાવાદારોને રૂ. ૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મંજૂર કર્યું છે અને અમને આ બંને કેસોમાં રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા હુકમમાં હસ્તક્ષેપ કરવાનું કોઈ કારણ જણાતું નથી.

૧૨. બક્ષીપુરને લગતી ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૨૫૪૬/૯૭ (સંખ્યામાં ૧) એ લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૫/૯૬ (સંખ્યામાં ૧) માં તારીખ ૧૪.૩.૯૭ ના રોજ

રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા હુકમ સામે કરવામાં આવેલી છે. આ કેસમાં, કલમ ૪ હેઠળનું જાહેરનામું તારીખ ૧૫.૨.૯૩ ના રોજ બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું અને ત્યારપછી તારીખ ૬.૫.૯૩ ના રોજ પ્રસિદ્ધ થયેલ કલમ ૬ હેઠળનું જાહેરનામું બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું. લેન્ડ એક્ટિવિઝિશન ઓફિસરે તારીખ ૨૨.૬.૯૫ ના રોજ એવોર્ડ પસાર કરીને રૂ. ૪/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મંજૂર કર્યું હતું. દાવાદારે રૂ. ૨૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતરની માંગણી સાથે કલમ ૧૮ હેઠળ રેફરન્સ માટે કેસ રજૂ કર્યો હતો. રેફરન્સ કોર્ટે દાવાદારને અન્ય લાભો સાથે રૂ. ૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મેળવવા માટે હકદાર ઠરાવ્યો છે.

૧૨.૧ આ કેસમાં પણ પક્ષકારો પૈકી કોઈના દ્વારા કોઈ પુરાવો રજૂ કરવામાં આવ્યો નહોતો અને અગાઉના એવોર્ડ આંક ૧૫ ની પ્રમાણિત નકલ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે. રેફરન્સ કોર્ટે નોંધ્યું છે કે હાલના દાવાદારોની જમીનો અને અગાઉના એવોર્ડ આંક ૧૫ માં સંકળાયેલી જમીનો સમાન જાહેર હેતુ માટે અને સમાન પ્રોજેક્ટ માટે સંપાદિત કરવામાં આવી હતી અને અગાઉનો એવોર્ડ આંક ૧૫ પણ બક્ષીપુરા ગામની જમીનોને લગતો હતો અને હાલના દાવાદારો પણ બક્ષીપુરા ગામે પોતાની જમીનો ધરાવે છે, કલમ ૪ હેઠળના જાહેરનામાનું વર્ષ પણ સમાન છે અને વિદ્વાન ડી.જી.પી. ને પણ આ મુદ્દે કશું કહેવાનું નહોતું અને તેથી, સમાન કેસોમાં સમાન વર્તન આપવા માટે, રેફરન્સ કોર્ટે અગાઉનો એવોર્ડ આંક ૧૫ પસાર કરતી વખતે કર્યું હતું તે મુજબ જ હાલના કેસમાં પણ તે જ દરે એટલે કે રૂ. ૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મંજૂર

કર્ચું છે. ઉપર જણાવ્યા મુજબના કારણોસર, અમને આ અપીલમાં પણ રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા તારીખ ૧૪.૩.૯૭ ના હુકમમાં હસ્તક્ષેપ કરવાનું કોઈ કારણ જણાતું નથી.

૧૩. ફર્સ્ટ અપીલ્સ નં. ૯૮૯/૯૮ થી ૯૯૫/૯૮ (કુલ ૭) ગીરિયા, બક્ષીપુર ગામો અને અમરેલી શહેરની સીમાઓને અડીને આવેલી દાવાદારોની જમીનોને લગતી છે અને તે મુખ્ય લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૮૦/૯૫ વિથ અન્ય લેન્ડ રેફરન્સ કેસો નં. ૮૧/૯૫ થી ૮૬/૯૫ (કુલ ૭) માં તારીખ ૯.૧.૯૮ ના રોજ રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા સંયુક્ત ચુકાદા અને હુકમ સામે કરવામાં આવેલી છે. આ કેસોમાં, કલમ ૪ હેઠળનું જાહેરનામું તારીખ ૭.૧૦.૯૨ ના રોજ દૈનિક અખબારોમાં પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવ્યું હતું, સદર જાહેરનામું તારીખ ૧૦.૧૨.૯૨ ના રોજ ગેઝેટમાં પ્રસિદ્ધ થયું હતું અને તારીખ ૧૪.૧૨.૯૨ ના રોજ સંબંધિત સ્થળોએ ચોંટાડવામાં આવ્યું હતું, ત્યારપછી કલમ ૬ હેઠળનું જાહેરનામું તારીખ ૧૮.૨.૯૩ ના રોજ ગેઝેટમાં અને તારીખ ૨૦.૨.૯૩ ના રોજ અખબારમાં પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવ્યું હતું તથા તારીખ ૨૪.૨.૯૩ ના રોજ સંબંધિત સ્થળોએ ચોંટાડવામાં આવ્યું હતું. સ્પેશિયલ લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસરે તારીખ ૨૩.૨.૯૫ ના રોજ એવોર્ડ પ્રસિદ્ધ કરીને બગાયત જમીન માટે રૂ. ૧૨/- પ્રતિ ચોરસ મીટર (રૂ. ૧૨૦૦/- પ્રતિ આરે) અને જીરાયત જમીન માટે રૂ. ૮/- પ્રતિ ચોરસ મીટર (રૂ. ૮૦૦/- પ્રતિ આરે) તથા બિનખેતી જમીન માટે રૂ. ૫૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મંજૂર કર્યું હતું. આ એવોર્ડથી નારાજ થઈને, દાવાદારોએ રૂ. ૧૦૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે

વળતરની માંગણી સાથે કલમ ૧૮ હેઠળ રેફરન્સ કેસો દાખલ કર્યા હતા. રેફરન્સ કોર્ટે તારીખ ૯.૧.૯૮ ના પોતાના સંયુક્ત હુકમ દ્વારા અન્ય લાભો સાથે રૂ. ૪૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મંજૂર કરીને આ તમામ કેસોનો નિર્ણય કર્યો હતો.

૧૩.૧ આ કેસોમાં દાવાદારોની જમીનો ગીરિયા, બક્ષીપુરા ગામો અને અમરેલી શહેરની હદોને અડીને આવેલી છે. તેમની જમીનો પણ 'થેબી સિંચાઈ યોજના' માટે સંપાદિત કરવામાં આવી છે. દાવાદારો વતી ૭ સાક્ષીઓની તપાસ કરવામાં આવી હતી અને વિભાગે ૩ સાક્ષીઓની તપાસ કરી હતી. દાવાદારોના સાક્ષી નં. ૧ ગુણવંતભાઈ વલ્લભભાઈએ જણાવ્યું છે કે સર્વે નં. ૯૦/૧ વાળી જમીન અમરેલી રાજકોટ રોડની પૂર્વ બાજુએ આવેલી છે અને સર્વે નં. ૮૯ ની જમીન પણ તે જ દિશામાં સર્વે નં. ૯૦/૧ ની જમીનને અડીને આવેલી છે. આ સાક્ષીના જણાવ્યા મુજબ, સર્વે નં. ૯૧ વાળી જમીન રોડની પશ્ચિમ બાજુએ રસ્તાની બાજુને અડીને આવેલી છે. સર્વે નં. ૯૦/૧ અને ૯૧ ની જમીનો સદર અમરેલી-રાજકોટ હાઇવેની અનુક્રમે પૂર્વ અને પશ્ચિમ બાજુએ આવેલી છે અને સર્વે નં. ૮૯ વાળી જમીન પણ સર્વે નં. ૯૧ ની જમીનને અડીને પૂર્વ બાજુએ આવેલી છે. રેફરન્સ કોર્ટે નક્કશા આંક ૩૯ નો ઉલ્લેખ કર્યો છે અને નોંધ્યું છે કે દક્ષિણ બાજુએ સર્વે નં. ૪૪ વાળી જમીન આવેલી છે અને તે રસ્તાની પશ્ચિમ બાજુએ આવેલી સર્વે નં. ૯૧ વાળી જમીનને અડીને આવેલી છે અને સર્વે નં. ૩૯ વાળી જમીન સર્વે નં. ૪૩ ને અડીને આવેલી છે અને તે જ દિશામાં છે. સર્વે નં. ૩૯ ની જમીન 'સૂર્યા ગાર્ડન' હોટેલને લગતી છે અને જેના માટે કલેક્ટરે સદર

જમીનને બિનખેતી હેતુઓમાં ફેરવવા માટે રૂ. ૩૦૦/- નું પ્રીમિયમ ચૂકવવાનો આદેશ કર્યો છે. આ ત્રણેય સર્વે નંબરો એક જ લાઈનમાં અને હાઈવેની પશ્ચિમ બાજુએ આવેલા છે. ભૌગોલિક સ્થિતિ અનુસાર રસ્તાની બીજી બાજુ એટલે કે રસ્તાની પૂર્વ બાજુએ, સર્વે નં. ૫૧ વાળી જમીન સર્વે નં. ૩૯ વાળી જમીનની તક્કન સામે આવેલી છે અને પૂર્વ બાજુએ સર્વે નં. ૫૧ માં એરોડ્રોમ (હવાઈ મથક) માટેની જમીન આવેલી છે જ્યારે સર્વે નં. ૪૪ સર્વે નં. ૪૪ ની ઉત્તર તરફ જતી એરોડ્રોમની જમીન સર્વે નં. ૫૧ ની સરહદને અડીને આવેલો છે. સર્વે નં. ૯૧ ની જમીન તેની અડીને આવેલી છે અને તે જ સમયે સર્વે નં. ૪૪ ની પશ્ચિમ બાજુએ સર્વે નં. ૫૦ અને સર્વે નં. ૪૯ છે અને સર્વે નં. ૫૦ ની જમીનની સરહદ અમુક હદ સુધી સર્વે નં. ૮૯ ની જમીનને અડે છે. આમ, સર્વે નં. ૩૯ અને ૫૧ 'સૂર્યા ગાર્ડન' હોટેલ અને એરોડ્રોમની જમીનો અનુક્રમે રસ્તાની સામસામેની દિશામાં આવેલી છે. સર્વે નં. ૪૩ સંપાદિત જમીન સર્વે નં. ૯૧ ની સરહદને અડે છે. સર્વે નં. ૪૩ ની પશ્ચિમ બાજુએ સર્વે નં. ૪૧ અને ૪૨ ની જમીનો આવેલી છે અને સર્વે નં. ૩૮ ની જમીન સર્વે નં. ૪૧ ની દક્ષિણ બાજુને અડે છે. આમ આ તમામ સર્વે નંબરોની ભૌગોલિક સ્થિતિ દર્શાવે છે કે આ જમીનો સંપાદિત જમીનની આસપાસ આવેલી છે. ફરિયાદપક્ષના સાક્ષી નં. ૧ ગુણવંતભાઈ વલ્લભભાઈએ સંપાદિત જમીનની આસપાસના આ જ સર્વે નંબરોની વિગતોની પણ જુબાની આપી હતી. તેમણે જણાવ્યું છે કે સર્વે નં. ૪૩ વાળી જમીન માટેનો એવોર્ડ રૂ. ૨૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે છે. આ સર્વે નં. ૪૩ સદર અમરેલી-રાજકોટ રોડની સરહદને અડીને આવેલો છે. આ પરિસ્થિતિ નકશા

આંક ૩૯ પરથી પણ સ્પષ્ટ થાય છે અને સર્વે નં. ૪૦ ની જમીન રસ્તાની અંદરની બાજુએ આવેલી છે જેના માટે રૂ. ૭૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મંજૂર કરવામાં આવ્યું છે. આ સાક્ષીના જણાવ્યા મુજબ, સર્વે નં. ૪૧, ૪૩/૫, ૪૦/૪, ૪૩/૨ અને ૪૩/૪ વાળી કેટલીક અન્ય જમીનો પણ સંપાદિત કરવામાં આવી હતી અને આ જમીનો માટે લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસરે રૂ. ૧૫૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર પણ મંજૂર કર્યું હતું. આ સાક્ષીની જુબાની મુજબ, સર્વે નં. ૩૯ ની જમીન રસ્તાને અડીને આવેલી છે અને એરોડ્રોમની જમીનની તદ્દન સામે આવેલી છે, જ્યાં 'સૂર્યા ગાર્ડન' હોટેલ આવેલી છે અને આ જમીન માટે ટાઉન પ્લાનિંગ વિભાગે પણ મૂલ્યાંકન કર્યું હતું અને તારીખ ૧૬.૧૦.૯૨ ના પત્ર દ્વારા કિંમત રૂ. ૨૧૭/- નક્કી કરી હતી. આ સાક્ષી દ્વારા એ પણ જણાવવામાં આવ્યું છે કે સર્વે નં. ૩૯ ની જમીન નવી શરતની જમીન છે અને આ જમીનને બિનખેતી હેતુઓ માટે ફેરવવા માટે કલેક્ટર, અમરેલીએ પોતાના તારીખ ૨૭.૧૧.૯૨ ના પત્ર દ્વારા, જે આંક ૪૬ પર રજૂ કરવામાં આવ્યો છે, રૂ. ૩૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરનું પ્રીમિયમ નક્કી કર્યું હતું. આ સાક્ષીએ એ પણ જણાવ્યું છે કે અન્ય કેટલાક સર્વે નંબર જેવા કે સર્વે નં. ૫૬, જે સંપાદિત જમીનથી માત્ર ૩૦૦ મીટર દૂર છે તેના કેસોમાં પણ તારીખ ૧૧.૫.૯૨ ના રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૯૦૦ દ્વારા જમીન રૂ. ૬૯૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વેચવામાં આવી હતી, કે સર્વે નં. ૩૪ અને ૪૦/૯ ની જમીનો, જે પ્રશ્નવાળી જમીનથી લગભગ ૨૦૦ મીટર દૂર છે અને પ્લોટ નં. ૧૦, ૧૭, ૧૮, ૬૦ અને ૬ પણ ઊંચી કિંમતે વેચાયા હતા.

૧૩.૨ આ સાક્ષી ફરિયાદપક્ષના સાક્ષી નં. ૧ એ એ પણ જણાવ્યું છે કે તેમની જમીનમાં ૧૪ પાકા સિમેન્ટના બાંધકામવાળા મકાનો અને ૩ પાકા ફૂવાઓ હતા, તેમાં જુદી જુદી ઉંમરના ૮ ગુંદાના વૃક્ષો હતા, ૨ ગુલમહોરના વૃક્ષો, ૩ વાંસના ઝાડ, ૧૯ લીમડાના ઝાડ, ૧ પીળા નાના ફળનું ઝાડ, ૪ ખીજડાના વૃક્ષો અને ૧૧ બાવળના વૃક્ષો હતા, કે લેન્ડ એકિવિઝિશન કેસ નં. ૮૨/૯૫ માં ૧૦ બાંધકામવાળા મકાનો, ૩ ફૂવાઓ તેમજ ૩ ઢોરના કોઠાર (કેટલ હાઉસ) હતા, લેન્ડ એકિવિઝિશન કેસ નં. ૮૩/૯૫ માં પથ્થરની કમ્પાઉન્ડ વોલ, ૨૦૦૦ ફૂટ લાંબી સિમેન્ટ પાઈપલાઈન, ૫ પાકા મકાનો, ૫ ફૂવા, ૧ ઢોરનું કોઠાર, ૧ મશીન રૂમ, ૫ નાની કુંડીઓ, ૧૬૧ આંબાના ઝાડ, ૭૩ પીચના ઝાડ, ૨૫ નાસપાતીના ઝાડ, ૬ વાંસના ઝાડ, ૧ બદામનું ઝાડ, ૧ ગુલમહોરનું ઝાડ, ૮ ગુંદાના ઝાડ, ૧ સેવનનું ઝાડ, ૧ પીપળાનું ઝાડ, ૧ અરીઠાનું ઝાડ, ૧૬ સોપારીના ઝાડ, ૨૫ બોરડીના ઝાડ, ૨ નીલગીરીના ઝાડ, ૧૫૨ લીમડાના ઝાડ, ૧૩ દેશી બાવળના ઝાડ, ૫ દેશી બોરડીના ઝાડ હતા; લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૮૪/૯૫ માં ૫ બાંધેલા પાકા મકાનો, ૧ પાકો ફૂવો, ૫ ઢોરના કોઠાર, ૧૩ નાની બોરડીઓ વગેરે હતા અને આ તમામ હકીકતો સુનાવણી વખતે લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસરના ધ્યાને લાવવામાં આવી હતી. વધુમાં એવું જણાવવામાં આવ્યું છે કે તેમણે બાંધકામ માટે રૂ. ૧,૫૦,૦૦૦/- અને મશીન રૂમ માટે રૂ. ૫૦,૦૦૦/- નો ખર્ચ કર્યો હતો.

૧૩.૩ આ સાક્ષીએ એ પણ જણાવ્યું છે કે સર્વે નં. ૨૨/૨ અને ૨૩/૧ ની જમીનો ગીરિયા ગામની છે અને તે ચિત્તલ રોડની દક્ષિણ બાજુએ આવેલી છે

જે સંપાદિત જમીનથી લગભગ એકથી દોઢ કિલોમીટર દૂર છે, દાવાદારોની હાલની સંપાદિત જમીનો ગીરિયા ગામના સર્વે નં. ૨૨/૨ અને ૨૩/૧ ની જમીનોની તુલનામાં ઘણી સારી છે.

૧૩.૪ આ વિસ્તારના વિકાસ અંગે, આ સાક્ષીએ જણાવ્યું છે કે સર્વે નં. ૩૯ વાળી જમીનમાં 'સૂર્યા ગાર્ડન' હોટેલ આવેલી છે અને દાવાદારોની સંપાદિત જમીનો તથા 'સૂર્યા ગાર્ડન' હોટેલ વચ્ચે સ્કૂટર, ટેલિવિઝન, ફ્રિજ, સાયકલ માટેના ગોડાઉનો આવેલા છે અને કેટલાક રહેણાંક મકાનો પણ છે, તે ઉપરાંત સર્વે નં. ૩૯ અને ૯૧ ની વચ્ચે એક સિમેન્ટ ફેક્ટરી આવેલી છે. આ તમામ ગોડાઉનો વગેરે રસ્તાની પશ્ચિમ બાજુએ આવેલા છે. રસ્તાની પૂર્વ બાજુએ મ્યુનિસિપલ પેવેલિયન, એરોડ્રોમ, આંખની હોસ્પિટલ અને રહેણાંક મકાનો આવેલા છે.

૧૩.૫ હવે પછીના ફરિયાદપક્ષના સાક્ષી નં. ૨ નવનીતભાઈ કનુભાઈ ગણાત્રા (આંક ૪૭) એ જણાવ્યું છે કે તેમણે તારીખ ૨૮.૭.૮૮ ના રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૪ અને ૪૦/૯ માં પ્લોટ નં. ૧૭ અને ૧૮ ખરીદ્યા હતા અને ૭૩૯.૨૧ ચોરસ મીટર માટે રૂ. ૧૩૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે કુલ રૂ. ૯૬,૦૦૦/- ચૂકવ્યા હતા, દસ્તાવેજ આંક ૪૮ મુજબ, આ પ્લોટ્સ અને સંપાદિત જમીન વચ્ચેનું અંતર લગભગ ૪૦૦ થી ૫૦૦ ફૂટ છે, કે તેમણે આંક ૨૯ પર રજૂ કરાયેલ ઈન્ડેક્સની નકલ મુજબ તારીખ ૧૬.૧.૯૧ ના રોજ રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા ૧૩૮ ચોરસ મીટરનું માપ ધરાવતો પ્લોટ

નં. ૧૭ ચુનીલાલ રણછોડભાઈ પરમારને રૂ. ૫૫,૨૦૦/- માં વેચી દીધો હતો અને જણાવ્યું છે કે તેમને રૂ. ૪૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે કિંમત મળી હતી. તેમણે ઇન્ડેક્સની નકલ આંક ૩૦ મુજબ તારીખ ૧૬.૧.૯૧ ના રોજ અશોકભાઈ નાથાભાઈ પરમારને રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા રૂ. ૫૭,૨૦૦/- ના અવેજથી પ્લોટ નં. ૧૭ માંથી ૧૪૩ ચોરસ મીટર જમીન પણ વેચી હતી અને આમ તેમણે પ્લોટ નં. ૧૭ ની જમીન ૨ ભાગમાં રૂ. ૪૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરની કિંમતે વેચી દીધી છે.

૧૩.૬ ફરિયાદપક્ષના સાક્ષી નં. ૩ - વિપુલ કનૈયાલાલ કાનાબારે આંક ૫૦ પર જણાવ્યું છે કે તેમણે તારીખ ૨૮.૧૨.૯૨ ના રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા સર્વે નં. ૩૪ અને ૪૦/૯ ના પ્લોટ નં. ૬ ની જમીનો ખરીદી હતી, તેમણે ૩૨૮ ચોરસ મીટર માપ ધરાવતા આ પ્લોટ માટે રૂ. ૨,૩૦,૦૦૦/- ચૂકવ્યા હતા. આ જમીન જીતેન્દ્રકુમાર હીરાલાલ મહેતા પાસેથી ખરીદવામાં આવી હતી, જેમણે તેમની હાજરીમાં રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ પર સહી કરી હતી અને દસ્તાવેજ આંક ૫૧ રજૂ કરવામાં આવ્યો છે. આ સાક્ષી દ્વારા એ પણ જણાવવામાં આવ્યું છે કે સર્વે નં. ૩૪ અને ૪૦/૯ ના પ્લોટ નં. ૬ ની જમીન ફરિયાદપક્ષના સાક્ષી નં. ૧ - ગુણવંતભાઈ વલ્લભભાઈની જમીનને અડીને આવેલી છે, જે આ કેસમાં સંપાદિત જમીન છે. વેચાણ દસ્તાવેજ દર્શાવે છે કે તે તારીખ ૨૮.૧૨.૯૨ ના રોજ રૂ. ૬૯૯/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના ભાવે ખરીદવામાં આવી હતી.

૧૩.૭ ફરિયાદપક્ષના સાક્ષી નં. ૪ ઉસ્માનભાઈ જમાલભાઈ આંક પર એ રજિસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ રજૂ કર્યો છે, જે કમલાબેન દ્વારા કરી આપવામાં આવ્યો હતો અને જમીન એક રેખાબેન ભીખુભાઈ મઢક દ્વારા ખરીદવામાં આવી હતી. ૫૭-૯૪-૨૨ ચોરસ મીટર માપ ધરાવતી આ જમીન રૂ. ૪૦,૦૦૦/- ના અવેજથી ખરીદવામાં આવી હતી અને કમલાબેને તેમની હાજરીમાં દસ્તાવેજ આંક ૫૩ પર સહી કરી હતી. સર્વે નં. ૫૬ નો ભાગ ધરાવતી આ દસ્તાવેજમાં સંકળાયેલી જમીન તારીખ ૧૧.૫.૯૨ ના રોજ રૂ. ૬૯૦/- પ્રતિ ચોરસ વારના ભાવે વેચવામાં આવી હતી.

૧૩.૮ ફરિયાદપક્ષના સાક્ષી નં. ૫ મહેન્દ્રકુમાર નાથાલાલ અડાતિયા (આંક ૫૪) એ જણાવ્યું હતું કે તેમણે તારીખ ૨૭.૧૦.૮૮ ના રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા સર્વે નં. ૩૬/૧ માં પ્લોટ નં. ૮ ખરીદ્યો હતો અને આ પ્લોટ ૫૯૨.૫૦ ચોરસ મીટરનો હતો. સદર પ્લોટ દસ્તાવેજ આંક ૫૫ મુજબ રૂ. ૮૩,૫૦૦/- ના અવેજથી ખરીદવામાં આવ્યો હતો અને તેમણે તારીખ ૨૭.૧૦.૮૮ ના રોજ રૂ. ૧૪૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર ચૂકવ્યા હતા. સર્વે નં. ૩૬/૧ ની જમીન એરોડ્રોમની જમીન સર્વે નં. ૫૧ ની તદ્દન સામે આવેલી છે અને આ સર્વે નંબર પણ સદર રોડની સરહદ પર આવેલો છે. આ જમીન એક પાવર ઓફ એટર્ની ધારક અતુલકુમાર ભગવાનદાસ અને અનિલકુમાર ગિરધરભાઈ પાસેથી ખરીદવામાં આવી હતી.

૧૩.૯ ફરિયાદપક્ષના સાક્ષી નં. ૬ પરેશકુમાર જયંતીલાલ (આંક ૫૬) એ જણાવ્યું છે કે તેઓ છેલ્લા ૧૨ વર્ષથી 'બોન્ડ રાઇટર' નો વ્યવસાય કરી રહ્યા છે અને તેઓ દસ્તાવેજ આંક ૫૭ ના લહિયા (સ્કાઈબ) છે એટલે કે દસ્તાવેજ, જે રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૪ અને ૪૦/૯ દ્વારા અમરેલી શહેરની જમીનને લગતો રજિસ્ટર્ડ થયો હતો અને આ દસ્તાવેજ દ્વારા ૩૬૧ ચોરસ મીટર માપ ધરાવતો પ્લોટ નં. ૧૦ રૂ. ૧,૫૦,૦૦૦/- માં ખરીદવામાં આવ્યો હતો. ખરીદનાર ડો. રેખાબેન બી. મહેતા છે અને વેચનાર કાંતિલાલ એન. શાહ હતા. આ દસ્તાવેજ આંક ૫૭ દર્શાવે છે કે સર્વે નં. ૩૪ અને ૪૦/૯ નો પ્લોટ નં. ૧૦ રૂ. ૪૧૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના ભાવે વેચાયો હતો. આ સાક્ષીએ બંને પક્ષોના કહેવાથી આ દસ્તાવેજ પ્રમાણિત (એટેસ્ટેડ) કર્યો હતો. તેમણે એ પણ જણાવ્યું છે કે આ દસ્તાવેજ આંક ૫૭ નો મુસદ્દો તેમના દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવ્યો હતો અને ત્યારબાદ તેમણે તે ટાઈપ કરાવ્યો હતો. તેમણે સર્વે નં. ૩૪ અને ૪૦/૯ ના પ્લોટ નં. ૬૦ ને લગતો ૧૯૯.૬૯ ચોરસ મીટર માપ ધરાવતો દસ્તાવેજ આંક ૫૮ પણ પ્રમાણિત કર્યો હતો જે રૂ. ૮૫,૦૦૦/- માં વેચવામાં આવ્યો હતો. આ દસ્તાવેજ આંક ૫૮ તારીખ ૧૧.૧૦.૯૧ ના રોજ કરી આપવામાં આવ્યો હતો. આ પ્લોટની વેચાણ કિંમત જોતાં જણાય છે કે તે તારીખ ૧૧.૧૦.૯૧ ના રોજ રૂ. ૪૨૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના અવેજથી વેચાયો હતો. તેમણે એ પણ જણાવ્યું છે કે સર્વે નં. ૩૪ અને ૪૦/૯ ની જમીન એરોડ્રોમની જમીનની સામેની બાજુએ આવેલી છે અને 'સર્વોદય' સોસાયટી આ જમીનથી લગભગ ૨૦૦ થી ૨૫૦ મીટર દૂર આવેલી છે.

૧૩.૧૦ ફરિયાદપક્ષના સાક્ષી નં. ૭ – અનિલકુમાર કરશનદાસ કાનાકિયા (આંક ૫૯) એ સર્વે નં. ૪૧ માં આવેલો પ્લોટ નં. ૧૪ વેચ્યો છે. રજિસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ તારીખ ૫.૧.૯૧ ના રોજ કરી આપવામાં આવ્યો હતો. ખરીદનાર એક પી.જે. શેલડિયા છે. ૧૩૦ ચોરસ મીટર માપ ધરાવતી જમીન રૂ. ૩૮,૦૦૦/- માં વેચવામાં આવી હતી. સાક્ષીએ જણાવ્યું છે કે તેમણે દસ્તાવેજ પર સહી કરી હતી અને પ્રમાણિત નકલ આંક ૬૦ રજૂ કરી હતી, જે દર્શાવે છે કે પ્લોટ નં. ૧૪ સર્વે નં. ૪૧ ના ભાગ તરીકે તારીખ ૫.૧.૯૧ ના રોજ રૂ. ૨૯૨/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વેચવામાં આવ્યો હતો.

૧૩.૧૧ વિભાગે બચાવપક્ષના સાક્ષી નં. ૧ – ઈકબાલહુસેન રસુલભાઈ મન્સૂરી (આંક ૬૯) ની તપાસ કરી છે અને તેઓ હાલના કલેઈમ કેસોમાં મૂળ એવોર્ડ આંક ૩૮ ના રચયિતા છે. તેમણે જણાવ્યું છે કે સંપાદિત જમીનો અમરેલી-રાજકોટ રોડ પર આવેલી છે અને તેમણે જમીનની મુલાકાત લીધી હતી પરંતુ સંપાદિત જમીન પર કોઈ રહેણાંક મકાન જોયું નહોતું અને તેમણે બિનખેતી જમીનો માટે વળતર તરીકે રૂ. ૫૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર મંજૂર કર્યા હતા પરંતુ ડ્રાફ્ટ એવોર્ડની નકલ રજૂ કરી નહોતી. નકશા આંક ૩૯ ને જોયા પછી તેમણે સ્વીકાર્યું છે કે હાલના સર્વે નંબરો અમરેલી શહેરની સરહદને સ્પર્શતા (ટેન્જેન્શિયલ) છે અને સર્વે નં. ૮૯, ૯૦/૧ અને ૯૧ એ સર્વે નં. ૪૦, ૪૬ અને ૫૦ વાળી જમીનની નજીક છે અને વધુમાં સર્વે નં. ૪૦, ૪૬ અને ૫૦ ની જમીનો પણ તે જ 'થેબી સિંચાઈ યોજના' માટે સંપાદિત કરવામાં આવી હતી અને એ પણ સ્વીકાર્યું છે કે સર્વે નં. ૪૩ ની જમીનો રોડને અડીને આવેલી છે

અને સર્વે નં. ૯૦/૧ અને ૯૦ ની જમીનો પણ રોડની બાજુને અડીને આવેલી છે અને બંને સર્વે નંબરો સર્વે નં. ૪૩ વાળા રોડની ઉત્તર બાજુએ આવેલા છે. આ સાક્ષીની ઊલટપાસ પરથી જણાય છે કે દાવાદારોએ વિસ્તારના વિકાસ અંગે તેમજ સર્વે નં. ૪૩ ની જમીનોમાં સિમેન્ટ ફેક્ટરી, ઔદ્યોગિક એકમો અને અમુક સોસાયટીઓ હોવા અંગે, દાવાદારોની સંપાદિત જમીનની નજીક આવેલા એરોડ્રોમ, પેવેલિયન, ડો. બી.કે. મહેતા અને ડો. શાહની હોસ્પિટલો તથા અન્ય રહેણાંક મકાનો વગેરે હોવા અંગે પોતાનો કેસ રજૂ કર્યો હતો, પરંતુ તેમણે આ સૂચનો કાં તો નકારી કાઢ્યા હતા અથવા તે અંગે અજ્ઞાનતા દર્શાવી હતી. તેમણે સ્વીકાર્યું છે કે સર્વે નં. ૯૦/૧ અને ૯૧ ની જમીનો બિનખેતી જમીનમાં ફેરવાય તેવી શક્યતા છે. તેમણે પાકા રહેણાંક મકાનો જ્યાં પાઇપલાઇન, ઢોરનું કોઠાર, મશીન રૂમ, બાંધેલી કુંડીઓ વગેરે સંપાદિત જમીનમાં હતા તે અંગેના સૂચનને પણ નકારી કાઢ્યું હતું, જો કે આ સંબંધમાં કોઈ પંચનામું તૈયાર કરવામાં આવ્યું નહોતું.

૧૩.૧૨ બચાવપક્ષના સાક્ષી નં. ૨ – પી.એમ. ઝીંઝુવાડિયા (આંક ૭૧) એ જણાવ્યું છે કે તેમણે ગીરિયા ગામની સર્વે નં. ૮૯ વાળી જમીન એક પટેલ શંભુભાઈ વલ્લભભાઈ કાબરીયા પાસેથી તારીખ ૨.૧૧.૮૮ ના રોજ રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા ખરીદી હતી. આ સર્વે નં. ૮૯ માંથી ૧૦ પ્લોટ ખરીદવામાં આવ્યા હતા જેના માટે તેમણે આંક ૭૨ મુજબ ૧૦૦૦ ચોરસ મીટર જમીન માટે રૂ. ૧૮,૫૦૦/- ચૂકવ્યા હતા. તેમણે જણાવ્યું છે કે સર્વે નં. ૮૯ ની જમીનો અમરેલી શહેરના રહેણાંક પરિસરોથી લગભગ ૪ કિમી દૂર છે અને

તેમના દ્વારા ખરીદવામાં આવેલી જમીનો બિનખેતી જમીનો હતી. તેમણે જણાવ્યું છે કે તેમણે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી બેથી અઢી વર્ષ અગાઉ સાટાખત (એગ્રીમેન્ટ ટુ સેલ) કર્યું હતું. સાટાખતમાં જમીનની કિંમત રૂ. ૩૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર નક્કી કરવામાં આવી હતી, પરંતુ તેઓ જણાવે છે કે ઓછી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ચૂકવવા માટે રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ આંક ૭૨ માં ઓછી કિંમત દર્શાવવામાં આવી હતી અને તેમને રજિસ્ટ્રારની કચેરીમાંથી મૂળ રજિસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ મળ્યો નહોતો અને નાયબ કલેક્ટર (સ્ટેમ્પ ડ્યુટી) અમરેલીએ સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની વસૂલાત માટે નોટિસ જારી કરી હતી અને તેમને સ્ટેમ્પ ડ્યુટી એક્ટની કલમ ૩૨-સી હેઠળની નોટિસની નકલ મળી હતી. સદર નોટિસ તેમને તારીખ ૩૧.૧૨.૯૨ ના રોજ મળી હતી અને તે નોટિસમાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કલેક્ટરે સર્વે નં. ૮૯ વાળી જમીનની કિંમત રૂ. ૧,૨૭,૦૦૦/- એટલે કે રૂ. ૧૨૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટર નક્કી કરી હતી. ઊલટપાસમાં તેમણે એ પણ જણાવ્યું છે કે તેમની પાસે અમરેલી શહેરની સીમમાં આવેલ સર્વે નં. ૪૩ માં જમીન છે, સર્વે નં. ૪૩ ની જમીનની દક્ષિણ બાજુએ અમરેલીની સીમની જમીન બિનખેતી જમીનમાં ફેરવવામાં આવી હતી અને દક્ષિણ બાજુએ રહેણાંક મકાનો, સોસાયટીઓ, ગોડાઉનો, શોરૂમ્સ, કોમર્શિયલ સેન્ટર્સ, ઇલેક્ટ્રિક વસ્તુઓની દુકાનો, સ્કૂટર ગોડાઉનો, સિમેન્ટ ફેક્ટરી, રહેણાંક હાઉસિંગ સોસાયટીઓ જેવી કે શ્રીપાર્ક સોસાયટી, સર્વોદય સોસાયટી, શ્રીરંગ સોસાયટી, મહિલા સોસાયટી, શ્રીજી સોસાયટી, સિદ્ધિવિનાયક સોસાયટી, સાંઈનગર સોસાયટી, નિજાનંદ સોસાયટી વગેરે આવેલી છે. તેમણે આ જમીન નજીક એરોડ્રોમ, પેવેલિયન, આઈ

હોસ્પિટલ, ડો. શાહ હોસ્પિટલ, નૂતન હાઈસ્કૂલ, ડો. બી.કે. મહેતા હોસ્પિટલ અને અન્ય રહેણાંક મકાનો હોવાનું પણ સ્વીકાર્યું છે. તેમણે એ પણ સ્વીકાર્યું છે કે અમરેલી શહેર તરફ આગળ જતાં ગોડાઉનો, બજાજ સ્કૂટરનો શો રૂમ, જલારામ કોમર્શિયલ કોમ્પ્લેક્સ, મેઘનાથ કોમર્શિયલ સેન્ટર અને સૂર્યા ગાર્ડન હોટેલ વગેરે આવેલા છે. તેમણે એ પણ સ્વીકાર્યું છે કે આ જમીનની આસપાસ અમરેલી શહેરનો સૌથી વધુ વિકસિત અને પોશ વિસ્તાર છે અને સર્વે નં. ૯૦ અને ૯૧ ની જમીનો ઉપરોક્ત સર્વે નં. ૪૩ ની નજીક આવેલી છે. તેમણે એ પણ સ્વીકાર્યું છે કે સર્વે નં. ૮૯ વાળી જમીન પણ 'થેબી સિંચાઈ યોજના' માટે સંપાદિત કરવામાં આવી હતી અને એ પણ સ્વીકાર્યું છે કે ગીરિયા ગામની સર્વે નં. ૮૯ વાળી જમીનનું સાટાખત તારીખ ૨.૧૧.૮૮ પહેલાં રૂ. ૩૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના ભાવે નક્કી થયું હતું, પરંતુ દસ્તાવેજ આંક ૭૨ માં તેમણે ઓછી કિંમત દર્શાવી હતી અને ઓછી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ચૂકવવા બદલ નોટિસ મળી હતી અને સરકારે આ દસ્તાવેજ આંક ૭૨ માં કિંમત રૂ. ૧૫૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર નક્કી કરી છે અને આંક ૭૨ વાળી આ જમીન પણ અમરેલી શહેરના રહેણાંક મકાનોથી ૪ કિમી દૂર છે.

૧૩.૧૩ બચાવપક્ષના સાક્ષી નં. ૩ – ભાણાભાઈ નારણભાઈ લીંબાસિયા આંક ૭૩ એ ગીરિયા ગામના ભાગરૂપ સર્વે નં. ૩૫ વાળી જમીન તારીખ ૨.૧૦.૯૦ ના રોજ એક વિઠ્ઠલભાઈ ભાનજીભાઈને વેચી હતી અને આ જમીન રૂ. ૧૪,૦૦૦/- ના અવેજથી વેચવામાં આવી હતી, જે ખેતીની જમીન હતી અને વેચાણ દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ આંક ૭૪ રજૂ કરવામાં આવી છે.

તેમણે એ પણ જણાવ્યું છે કે ગીરિયા ગામની સર્વે નં. ૩૫ વાળી જમીન દાવાદારોની સંપાદિત જમીનોથી લગભગ ૩ થી ૪ કિમી દૂર આવેલી છે અને જણાવ્યું છે કે એ વાત સાચી નથી કે ગીરિયા ગામની સર્વે નં. ૩૫ વાળી તેમની જમીન ડુંગરાળ અને અસમતલ (ખાડાટેકરાવાળી) જમીન હતી, પરંતુ તેમણે સ્વીકાર્યું છે કે બેથી ૫ નાની ઝૂંપડીઓ સિવાય ત્યાં કોઈ રહેણાંક મકાનો નથી. ઊલટતપાસમાં તેમણે રજૂઆત કરી છે કે દાવાદારોની સર્વે નં. ૮૯, ૯૦ અને ૯૧ ની જમીનો અમરેલી-રાજકોટ રોડ નજીક આવેલી છે અને તે રહેણાંક મકાનો, ગોડાઉનો વગેરેથી ઘેરાયેલી છે અને એ પણ જણાવ્યું છે કે તે પોશ વિસ્તારને અડીને આવેલી છે અને આ વિસ્તાર વિકસિત છે. તેમણે એ પણ જણાવ્યું છે કે તેઓ ૧૯૭૮ થી આ વિસ્તારથી પરિચિત છે, કે ગીરિયા ગામની સર્વે નં. ૩૫ વાળી જમીન રોડથી અંદરની બાજુએ આવેલી છે અને વ્યવહારિક રીતે ગીરિયા-વરસડા રોડ પર આવેલી છે. તેમણે સ્વીકાર્યું છે કે સર્વે નં. ૩૫ વાળી જમીનના વેચાણનો દસ્તાવેજ કલેક્ટર કચેરીમાંથી પરત આવ્યો નહોતો અને નાયબ કલેક્ટર (સ્ટેમ્પ ડ્યુટી) એ સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની કલમ ૩૨-સી હેઠળ નોટિસ ફટકારી હતી.

૧૩.૧૪ અપીલકર્તાઓ વતી, રેફરન્સ કોર્ટના હુકમને મુખ્યત્વે નીચેના કારણોસર પડકારવામાં આવ્યો છે:-

(એ) રેફરન્સ કોર્ટે આંક ૬૯ પર તપાસવામાં આવેલા બચાવપક્ષના સાક્ષી નં. ૧ ની જુબાની પર વિશ્વાસ મૂકવો જોઈતો હતો, જેમણે એવોર્ડ આંક ૩૮ પસાર કર્યો

હતો કારણ કે તેમણે ૫ વર્ષના વેચાણના દાખલાઓ ધ્યાનમાં લીધા હતા અને કારણ કે તેમણે આંક ૩૫ પર ૫ વર્ષના વેચાણના દાખલાઓની ચાદીમાં ગીરિયા ગામના વેચાણના દાખલાઓ મુજબની બજાર કિંમત જોઈને એવોર્ડ આંક ૩૮ પસાર કર્યો હતો;

(બી) રેફરન્સ કોર્ટે એવું ઠરાવવામાં ભૂલ કરી હતી કે સર્વે નં. ૯૦/૧ અને ૯૧ બિનખેતી જમીનમાં ફેરવાય તેવી શક્યતા છે;

(સી) આંક ૭૧ પર બચાવપક્ષના સાક્ષી નં. ૨ ની જુબાનીના સંદર્ભમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે વેચાણ દસ્તાવેજ આંક ૭૨ ની નકલ મુજબ ૧૦૦૦ ચોરસ મીટર માપ ધરાવતી સદર જમીન તારીખ ૨.૧૧.૮૮ ના રોજ રૂ. ૧૮,૫૦૦/- માં વેચવામાં આવી હતી, જેનો અર્થ એ થાય કે રૂ. ૧૮.૫ પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે અને દાવાદારો દ્વારા જે કિંમતે જમીન ખરીદવામાં આવી હતી તે શ્રેષ્ઠ પુરાવો ગણવો જોઈએ અને વળતર કયા દરે આપવું જોઈએ તે નક્કી કરવાના હેતુ માટે આ એક કસોટી (એસિડ ટેસ્ટ) બનવી જોઈએ.

૧૩.૧૫ અમે આ કેસમાં સમગ્ર પુરાવાને તેની સંપૂર્ણતામાં ધ્યાને લીધો છે અને રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા કરવામાં આવેલા પુરાવાના વિશ્લેષણનું પણ અધ્યયન કર્યું છે. તે સ્પષ્ટપણે સાબિત થાય છે કે આ કેસોમાં સંપાદિત જમીનો સર્વે નં. ૯૧ (લેન્ડ રેફરન્સ કેસો નં. ૮૨/૯૫, ૮૩/૯૫ અને ૮૪/૯૫ માં), સર્વે નં. ૮૯ (લેન્ડ રેફરન્સ કેસો નં. ૮૫/૯૫, ૮૬/૯૫ અને ૮૭/૯૫ માં) અને સર્વે

નં. ૯૦/૧ (લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૧/૯૬ માં) ની છે. જ્યાં સુધી આ જમીનોની ભૌગોલિક સ્થિતિનો અને આ જમીનો વિકસિત વિસ્તારમાં છે કે વિકસિત વિસ્તારની નજીકમાં છે કે કેમ તેનો સંબંધ છે, અમને જણાય છે કે બંને પક્ષો તરફથી આવેલ પુરાવામાં બહુ તફાવત નથી કારણ કે જમીનો અમરેલી-રાજકોટ હાઇવેની પૂર્વ કે પશ્ચિમ બાજુએ આવેલી છે અને નકશા આંક ૩૯ મુજબ પણ છે. જુદા જુદા સર્વે નંબરોની જમીનો, જેનો ઉપર ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે, તે તમામ વિકસિત વિસ્તારમાં આવેલી છે અને સંપાદિત જમીનની આસપાસ આવેલી છે. જો સંપાદિત જમીનની આસપાસના જુદા જુદા સર્વે નંબરોની જમીનો વિકસિત હોય, તો એવું કહેવાનું કોઈ કારણ નથી કે સંપાદિત જમીનો વિવિધ સર્વે નંબરો જેવા કે સર્વે નં. ૩૮, ૩૯, ૪૦, ૪૧, ૪૨, ૪૩, ૪૪, ૪૯, ૫૦, ૫૧ અને ૫૬ ની જમીનો સાથે તુલનાત્મક નથી. સર્વે નં. ૩૯ માં 'સૂર્યા ગાર્ડન હોટેલ' ની સ્થિતિ અને દાવાદારોની સંપાદિત જમીનો તથા 'સૂર્યા ગાર્ડન હોટેલ' વચ્ચે સ્કૂટરો માટેના ગોડાઉનો અને રહેણાંક પરિસરોનું અસ્તિત્વ પણ સાબિત થયું છે. તેવી જ રીતે સર્વે નં. ૩૯ અને ૯૧ ની જમીનો વચ્ચે સિમેન્ટ ફેક્ટરીની સ્થિતિ પણ પુરવાર થઈ છે. રહેણાંક મકાનો સાથે રસ્તાની પૂર્વ બાજુએ મ્યુનિસિપાલિટી પેવેલિયન, એરોડ્રોમની જમીન, મકાનો વગેરે અંગેની જુબાની પણ અવિશ્વસનીય માની શકાય નહીં. આમ પ્રશ્નવાળા વિસ્તારના વિકાસ સંબંધિત કોઈપણ અસરકારક અને ચોક્કસ ઊલટતપાસના અભાવે, સંપાદિત જમીનોની આસપાસની જમીનો વિકસિત વિસ્તાર છે તે અવિશ્વસનીય માની શકાય નહીં. ચુકાદામાં જ પૃષ્ઠ ૨૦ પર રેફરન્સ કોર્ટે નીચે મુજબ નોંધ્યું છે:—

"વિસ્તારના વિકાસ અંગે કોઈ ઊલટપાસ નથી અને તેથી સંપાદિત જમીનની નજીકનો વિસ્તાર વિકસિત નથી તેવું સાક્ષીનું કહેવું અવિશ્વસનીય માનવા માટે કંઈ નથી."

એવું જણાય છે કે 'વિકસિત' શબ્દ પહેલાં 'નથી' શબ્દ એ ટાઈપોગ્રાફિકલ કે અન્ય ભૂલ છે અને તેના આધારે એવું કહેવા માટે કોઈ દલીલ ઊભી કરી શકાય નહીં કે સંપાદિત જમીનોની નજીકની જમીનો વિકસિત નથી.

૧૩.૧૬ સંપાદિત જમીનોના સંબંધમાં એવી જુબાનીઓ કે તેમાં ફૂવા, પાકા મકાનો અને વૃક્ષો છે, જેની વિગતો ઉપર જણાવવામાં આવી છે, તે ફરિયાદપક્ષના સાક્ષી નં. ૧ ની ઊલટપાસમાં બિનપડકારાયેલી રહી છે. આ તમામ વિગતો વળતર કયા દરે આપવું તે નક્કી કરવાના હેતુ માટે સંપાદિત જમીનની ગુણવત્તામાં વધારો કરે છે. સર્વે નં. ૮૯ ની જે જમીનો સંપાદિત કરવામાં આવી છે તે બિનખેતી જમીનો છે અને સર્વે નં. ૯૦/૧ અને ૯૧ ની સંપાદિત જમીનો બિનખેતી જમીન તરીકે ફેરવાય તેવી સંભાવના છે તેવો કેસ પણ અકબંધ રહ્યો છે. અપીલકર્તાઓ દ્વારા વિભાગ વતી મુખ્ય સાક્ષી (સ્ટાર વિટનેસ) તરીકે દાવો કરવામાં આવ્યો છે તેવા બચાવપક્ષના સાક્ષી નં. ૧ એ પણ સ્વીકાર્યું છે કે સર્વે નં. ૯૦/૧ અને ૯૧ ની જમીનો બિનખેતી જમીનોમાં ફેરવાય તેવી શક્યતા છે. આ બંને સર્વે નં. ૯૦ અને ૯૦/૧ ની જમીનો પણ બિનખેતી જમીનોથી ઘેરાયેલી છે અને અમરેલી નગર નજીક પોશ વિસ્તારમાં

આવેલી છે. જો કોઈ જમીન બિનખેતી જમીન ન હોય તો પણ, જો તે બિનખેતી જમીનોથી ઘેરાયેલી હોય અને ખુદ લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસરના કહેવા મુજબ તે બિનખેતી જમીનમાં ફેરવાય તેવી સંભાવના હોય, તો બિનખેતી જમીનના સંબંધમાં જે દરે વળતર આપવાનું હોય તે દરની સમકક્ષ અથવા તેની તદ્દન નજીકના દરે વળતર નક્કી કરવાના હેતુ માટે તે ચોક્કસપણે એક મહત્વપૂર્ણ અને સુસંગત પરિબળ છે. વિભાગ દ્વારા તપાસવામાં આવેલા બચાવપક્ષના સાક્ષી નં. ૨ એ પણ સ્વીકાર્યું છે કે અમરેલી શહેર તરફ આગળ જતાં ગોડાઉનો, બજાજ સ્કૂટરનો શો રૂમ, જલારામ કોમર્શિયલ કોમ્પ્લેક્સ, મેઘનાથ કોમર્શિયલ સેન્ટર અને સૂર્યા ગાર્ડન હોટલ વગેરે આવેલા છે. તેમણે એ પણ સ્વીકાર્યું છે કે આ જમીનની આસપાસનો વિસ્તાર અમરેલી શહેરનો સૌથી વધુ વિકસિત અને પોશ વિસ્તાર છે અને વધુમાં સર્વે નં. ૯૦ અને ૯૧ ની જમીનો ઉપરોક્ત સર્વે નં. ૪૩ ની નજીક આવેલી છે. વિભાગ દ્વારા આંક ૭૩ પર તપાસવામાં આવેલા બચાવપક્ષના સાક્ષી નં. ૩ એ તારીખ ૨.૧૦.૯૦ ના રોજ ગીરિયા ગામના ભાગરૂપ સર્વે નં. ૩૫ વાળી જમીન એક વિઠ્ઠલભાઈ ભાનજીભાઈને વેચી દીધી હતી. આ સાક્ષીએ ઊલટતપાસમાં સ્વીકાર્યું છે કે દાવાદારોની સર્વે નં. ૮૯, ૯૦ અને ૯૧ ની જમીનો અમરેલી-રાજકોટ રોડ નજીક આવેલી છે અને તે રહેણાંક મકાનો, ગોડાઉનો વગેરેથી ઘેરાયેલી છે. આ સાક્ષીએ એ પણ જણાવ્યું છે કે તે પોશ વિસ્તારને અડીને આવેલી છે અને આ વિસ્તાર વિકસિત છે.

૧૩.૧૭ જ્યાં સુધી અપીલકર્તા વતી ઉઠાવવામાં આવેલી એવી દલીલનો સંબંધ છે કે આંક ૬૯ પર તપાસવામાં આવેલા બચાવપક્ષના સાક્ષી નં. ૧ પર

વિશ્વાસ કરવો જોઈતો હતો કારણ કે તેમણે ૫ વર્ષના વેચાણના દાખલાઓ ધ્યાનમાં લીધા હતા, તો એ દર્શાવી શકાય કે ચુકાદો બંને પક્ષોના સાક્ષીઓ દ્વારા આપવામાં આવેલી જુબાનીઓના વિશ્લેષણ પર આધારિત હોવો જોઈએ. કોઈ ચોક્કસ સાક્ષી દ્વારા આપવામાં આવેલી જુબાનીને અલગતામાં વિચારી શકાય નહીં. એ સાચું છે કે આ સાક્ષી બચાવપક્ષના સાક્ષી નં. ૧ એ એવોર્ડ પસાર કરતી વખતે ખેતીની જમીનો માટેના વેચાણના દાખલાઓ ધ્યાનમાં લીધા હતા, પરંતુ દાવાદારોના સાક્ષીઓ દ્વારા આપવામાં આવેલી જુબાનીઓ તેમજ વિભાગ દ્વારા તપાસવામાં આવેલા સાક્ષી દ્વારા આપવામાં આવેલી જુબાની પરથી એ સાબિત થાય છે કે સર્વે નં. ૯૦/૧ અને ૯૧ ની જમીનો બિનખેતી જમીનોમાં ફેરવાય તેવી શક્યતા હતી અને બાબતના તે દ્રષ્ટિકોણથી, સર્વે નં. ૯૦/૧ અને ૯૧ ની જમીનો માટે બજાર કિંમત તેમને ખેતીની જમીનો માનીને વિચારી શકાય નહીં, વિશેષ કરીને જ્યારે સર્વે નં. ૯૦/૧ અને ૯૧ ની જમીનો બિનખેતી જમીનોથી ઘેરાયેલી હોય. સાક્ષી બચાવપક્ષના સાક્ષી નં. ૧ એ પોતે પણ નકશા આંક ૩૯ ના આધારે સ્વીકાર્યું છે કે પ્રશ્નવાળા સર્વે નંબરોની જમીનો અમરેલી શહેરની સરહદને અડે છે અને સર્વે નં. ૪૦, ૪૬ અને ૫૦ વાળી જમીનોની નજીક છે અને વધુમાં આ ત્રણેય સર્વે નંબરોની જમીનો પણ તે જ 'થેબી સિંચાઈ યોજના' માટે સંપાદિત કરવામાં આવી છે. તેથી, જો એ સાચું હોય કે તેમણે અગાઉના ૫ વર્ષના વેચાણના દાખલાઓ ધ્યાને લીધા હતા, તો પણ સાક્ષી બચાવપક્ષના સાક્ષી નં. ૧ એ બિનખેતી જમીનો અથવા જે જમીનો બિનખેતી જમીનોમાં ફેરવાય તેવી સંભાવના હતી તેના સંબંધમાં પણ ખેતીની જમીનના ધોરણો લાગુ

કર્ચા છે, જો કે સંપાદિત જમીનો બિનખેતી જમીનોથી ઘેરાયેલી છે. તેથી, અમારા મતે, આ સાક્ષીને સમગ્રપણે અવિશ્વસનીય ગણવાનો આ કેસ નથી. રેફરન્સ કોર્ટે આ સાક્ષી દ્વારા આપવામાં આવેલી જુબાનીઓ અને અન્ય સાક્ષીઓ દ્વારા આપવામાં આવેલી જુબાનીઓનું વિવેચનાત્મક વિશ્લેષણ કર્યું છે અને પુરાવાના વિગતવાર અને યોગ્ય મૂલ્યાંકન પર, તેણે એવો અભિપ્રાય બાંધ્યો છે કે લેન્ડ એકિવક્રિશન ઓફિસર તરીકે, આ સાક્ષીએ જમીનની કિંમતો નક્કી કરવાના હેતુ માટે સાચા અને સુસંગત ધોરણો લાગુ કર્યા નહોતા. વિભાગીય સાક્ષીઓ સહિતના કેટલાક સાક્ષીઓ દ્વારા આપવામાં આવેલી જુબાનીઓને ધ્યાનમાં લેતા, એવું પણ કહી શકાય નહીં કે રેફરન્સ કોર્ટે એવું ઠરાવવામાં ભૂલ કરી છે કે સર્વે નં. ૯૦/૧ અને ૯૧ બિનખેતી જમીનોમાં ફેરવાય તેવી શક્યતા હતી.

૧૩.૧૮ સંપાદિત જમીનોની ભૌગોલિક સ્થિતિની ઉપર મુજબ ચર્ચા કર્યા પછી, અને સંબંધિત વિસ્તાર તેમજ નજીકના વિસ્તારના વિકાસ સંબંધિત હકીકતોને, તેમજ પ્રશ્નવાળી સંપાદિત જમીનોમાં પાકા ફૂવાઓ અને બાંધેલા મકાનોની ચોક્કસ સંખ્યા તથા વિવિધ પ્રકારના વૃક્ષો વગેરેના અસ્તિત્વને ધ્યાનમાં લીધા પછી, હવે આપણે એ વિચારવા આગળ વધી શકીએ કે શું વિદ્વાન ન્યાયાધીશે રૂ. ૪૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર નક્કી કરવામાં ભૂલ કરી છે.

(એ) આ કેસોમાં ઉપલબ્ધ પુરાવા એટલે કે વેચાણના દાખલાઓ સહિતના મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવાના આધારે, સર્વસંમતિથી સ્વીકારવું પડશે કે

લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસર દ્વારા જે દરે વળતર આપવામાં આવ્યું હતું એટલે કે બગાયત જમીન માટે રૂ. ૧૨/- પ્રતિ ચોરસ મીટર અને જીરાયત જમીન માટે રૂ. ૮/- પ્રતિ ચોરસ મીટર તથા બિનખેતી જમીન માટે રૂ. ૫૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે, તે તદ્દન અપૂરતું હતું અને અત્યંત નીચું હતું. આ સંબંધમાં, વિદ્વાન રેફરન્સ કોર્ટે અમારા મતે યોગ્ય રીતે જ નોંધ્યું છે કે, "વ્યક્તિએ નોંધ લેવી જોઈએ કે આજકાલ એટલે કે સંબંધિત સમયે જ્યારે વર્ષ ૧૯૯૨ માં કલમ ૪ હેઠળ જાહેરનામું બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું અને આ કેસોમાં એવોર્ડ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો, ત્યારે બગાયત અને જીરાયત જમીન માટે રૂ. ૮/- થી રૂ. ૧૨/- પ્રતિ ચોરસ મીટર અને બિનખેતી જમીન માટે રૂ. ૫૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરનો ભાવ સંબંધિત વિસ્તારમાં એટલે કે અમરેલી શહેરના છેડે જ્યારે જમીન અમરેલી-રાજકોટ હાઈવેને અડીને આવેલી હોય ત્યારે અકલ્પનીય હતો."

(બી) સર્વે નં. ૪૦ અને ૪૩ ની જમીનોના કેસમાં, જે લેન્ડ એકિવિઝિશન કેસ નં. ૧૧/૯૨ માં તે જ 'થેબી સિંચાઈ યોજના' માટે સંપાદિત કરવામાં આવી હતી, સર્વે નં. ૪૩ વાળી જમીનને લગતા એવોર્ડમાં રૂ. ૨૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર આપવામાં આવ્યું હતું. આ સર્વે નં. ૪૩ ની જમીનો પણ સદર અમરેલી-રાજકોટ રોડની સરહદને અડીને આવેલી છે. એ નોંધી શકાય કે જ્યાં સુધી સર્વે નં. ૪૦ ની જમીનોનો સંબંધ છે, તે રોડની અંદરની બાજુએ આવેલી છે જેના માટે રૂ. ૭૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર આપવામાં આવ્યું હતું.

(સી) લેન્ડ એકિવક્રિશન કેસ નં. ૭/૯૧ માં અમુક અન્ય જમીનોના કેસમાં લેન્ડ એકિવક્રિશન ઓફિસરે રૂ. ૧૫૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મંજૂર કર્યું હતું.

(ડી) રોડને અડીને અને એરોડ્રોમની જમીનની તદ્દન સામે આવેલી સર્વે નં. ૩૯ ની જમીનોના કેસમાં, ટાઉન પ્લાનિંગ વિભાગે મૂલ્યનું આકલન કર્યું હતું અને તેના તારીખ ૧૬.૧૦.૯૨ ના પત્ર દ્વારા રૂ. ૨૧૭/- પ્રતિ ચોરસ મીટરની કિંમત નક્કી કરી હતી. રેકૉર્ડ પર એ પણ આવ્યું છે કે સર્વે નં. ૩૯ ની જમીન નવી શરતની જમીન છે અને આ જમીનને બિનખેતી હેતુઓ માટે ફેરવવા માટે, કલેક્ટર, અમરેલીએ તેમના તારીખ ૨૭.૧૧.૯૨ ના પત્ર (આંક ૪૬ પર નકલ) દ્વારા રૂ. ૩૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે પ્રીમિયમ નક્કી કર્યું હતું.

(એફ) તે જ 'થેબી સિંચાઈ યોજના' માટે સંપાદિત કરાયેલ સર્વે નં. ૩૯, ૪૦, ૪૩, ૪૩/૫, ૪૦/૪, ૪૩/૨ અને ૪૩/૪ ની જમીનોના કેસોમાં, વળતરનો દર હાલના કેસમાં નક્કી કરાયેલા દર કરતાં ઊંચા દરે નક્કી કરવામાં આવ્યો હતો. કેટલાક અન્ય સર્વે નંબરો દાખલા તરીકે સર્વે નં. ૫૬, જે સંપાદિત જમીનથી માત્ર ૩૦૦ મીટર દૂર છે અને સર્વે નં. ૫૬ ની આ જમીન તારીખ ૧૧.૫.૯૨ ના રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૯૦૦ દ્વારા રૂ. ૬૯૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વેચવામાં આવી હતી, તેના સંબંધમાં પણ આ જ સ્થિતિ છે.

સર્વે નં. ૩૪ અને ૪૦/૯ ની જમીનો, જે લગભગ ૨૦૦ મીટર દૂર છે, તે પણ  
ઊંચા ભાવે વેચાઈ હતી.

(જી) સાક્ષી ફરિયાદપક્ષના સાક્ષી નં. ૨, જેમણે સર્વે નં. ૩૪ અને ૪૦/૯ માં  
પ્લોટ નં. ૧૭ અને ૧૮ ખરીદ્યા હતા, તેમણે તારીખ ૨૮.૭.૮૮ ના રજિસ્ટર્ડ  
વેચાણ દસ્તાવેજ મુજબ રૂ. ૧૩૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર ચૂકવ્યા હતા. આ  
પ્લોટ્સ અને સંપાદિત જમીન વચ્ચેનું અંતર માત્ર ૪૦૦ થી ૫૦૦ ફૂટ જેટલું જ  
છે. આ સાક્ષીએ તારીખ ૧૬.૧.૯૧ ના રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા ૧૩૮  
ચોરસ મીટર માપ ધરાવતો પ્લોટ નં. ૧૭ નો ભાગ રૂ. ૪૦૦/- પ્રતિ ચોરસ  
મીટરના ભાવે વેચી દીધો હતો. તેમણે તારીખ ૧૬.૧.૯૧ ના રોજ રજિસ્ટર્ડ  
વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા પ્લોટ નં. ૧૭ માંથી ૧૪૩ ચોરસ મીટર માપ ધરાવતી  
જમીન પણ રૂ. ૪૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વેચી દીધી હતી.

(એચ) સાક્ષી ફરિયાદપક્ષના સાક્ષી નં. ૩ એ તારીખ ૨૮.૧૨.૯૨ ના રજિસ્ટર્ડ  
વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા સર્વે નં. ૩૪ અને ૪૦/૯ માંથી પ્લોટ નં. ૬ ની જમીન  
રૂ. ૬૯૯/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે ખરીદી હતી. આ વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ  
૨૮.૧૨.૯૨ આંક ૫૧ ના નિષ્પાદનની તારીખ અને હાલના કેસોમાં કલમ ૪  
હેઠળના જાહેરનામાની તારીખ વચ્ચે માત્ર ૧૮ દિવસનો જ તફાવત છે અને તેથી,  
જાહેરનામા પછીનો વેચાણ દસ્તાવેજ હોવાની દલીલ અપીલકર્તા માટે અસરકારક  
રીતે ઉપલબ્ધ નથી અને માત્ર એટલા માટે કે વેચાણ દસ્તાવેજ હાલના કેસોમાં

કલમ ૪ હેઠળના જાહેરનામાની તારીખ પછી ૧૮ દિવસ બાદ કરવામાં આવ્યો હતો, આ પુરાવાને નકારી શકાય નહીં.

(આઈ) સાક્ષી ફરિયાદપક્ષના સાક્ષી નં. ૬ (આંક ૫૬) ની જુબાનીનો સંદર્ભ આપતી વખતે એ દર્શાવી શકાય કે દસ્તાવેજ આંક ૫૭ દર્શાવે છે કે સર્વે નં. ૩૪ અને ૪૦/૯ ની જમીનનો પ્લોટ નં. ૧૦ રૂ. ૪૧૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વેચાયો હતો અને રેકૉર્ડ પર એ પણ આવ્યું છે કે સર્વે નં. ૯૦/૧, ૯૧ અને ૮૯ ની સંપાદિત જમીનો સર્વે નં. ૩૪ અને ૪૦/૯ ની જમીનોની વધુ નજીક છે. સર્વે નં. ૩૪ અને ૪૦/૯ ની જમીનોના પ્લોટ નં. ૬૦ ને લગતા દસ્તાવેજ આંક ૫૮ ના સંબંધમાં પણ આવી જ સ્થિતિ છે અને તારીખ ૧૧.૧૦.૯૧ ના રોજ કરાયેલો આ દસ્તાવેજ આંક ૫૮ દર્શાવે છે કે જમીન તારીખ ૧૧.૧૦.૯૧ ના રોજ એટલે કે હાલના કેસોમાં કલમ ૪ હેઠળનું જાહેરનામું બહાર પાડવાની તારીખ અગાઉની તારીખે રૂ. ૪૨૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના અવેજથી વેચવામાં આવી હતી. ફરિયાદપક્ષના સાક્ષી નં. ૭ ની જુબાનીમાં દસ્તાવેજ આંક ૬૦ ના સંબંધમાં પણ આવી જ સ્થિતિ છે, જેમણે તારીખ ૫.૧.૯૧ ના રોજ સર્વે નં. ૪૧ નો પ્લોટ નં. ૧૪ રૂ. ૨૯૨/- પ્રતિ ચોરસ મીટરની કિંમતે વેચ્યો હતો.

(જે) વિભાગ દ્વારા તપાસવામાં આવેલા બચાવપક્ષના સાક્ષી નં. ૨ એ બજાર મૂલ્યના પ્રશ્ન પર એવી જુબાની આપી છે કે ગીરિયા ગામમાં સર્વે નં. ૮૯ વાળી તેમની જમીનના વેચાણનું સાટાખત રૂ. ૩૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના ભાવે

નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું અને તે પણ તારીખ ૨.૧૧.૮૮ પહેલાં. એ સાચું છે કે દસ્તાવેજ આંક ૭૨ માં દર્શાવેલ કિંમત ઓછી હતી, પરંતુ આ સંબંધમાં ઓછો સ્ટેમ્પ ચૂકવવા બદલ નોટિસ પણ ફટકારવામાં આવી હતી અને સ્ટેમ્પ ડ્યુટીના હેતુઓ માટે પણ સરકારે રૂ. ૧૫૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરની કિંમત નક્કી કરી હતી જ્યારે આંક ૭૨ માં સંકળાયેલી આ જમીન અમરેલી શહેરના રહેણાંક મકાનોથી લગભગ ૪ કિમી દૂર છે અને તે દાવાદારોની જમીનોથી ઘણી દૂર છે, જે હકીકત સૂચવે છે કે સંપાદિત જમીનોનો બજાર દર આંક ૭૨ માં સંકળાયેલી જમીનોની તુલનામાં વધુ હોવો જોઈએ.

(કે) અપીલકર્તાઓ વતી એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે વેચાણ દસ્તાવેજ આંક ૭૨ ની નકલ રજૂ કરનાર બચાવપક્ષના સાક્ષી નં. ૨ મુજબ, આંક ૭૨ માં સંકળાયેલી જમીન ૧૦૦૦ ચોરસ મીટરના માપ માટે રૂ. ૧૮,૫૦૦/- માં વેચવામાં આવી હતી, જે દર્શાવે છે કે જમીન માત્ર રૂ. ૧૮.૫ પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે ખરીદવામાં આવી હતી અને એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે આ શ્રેષ્ઠ પુરાવો હોવો જોઈએ. તરત જ એ દર્શાવી શકાય કે પ્રથમ તો વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ ૨.૧૧.૮૮ ના રોજ કરવામાં આવ્યો હતો અને તે કલમ ૪ હેઠળના જાહેરનામાના સમયબિંદુએ કરવામાં આવ્યો હતો તેમ કહી શકાય નહીં. આ દસ્તાવેજના નિષ્પાદનની તારીખ અને હાલના કેસોમાં કલમ ૪ હેઠળના જાહેરનામાની તારીખ એટલે કે ડિસેમ્બર ૧૯૯૨ વચ્ચે આશરે ૪ વર્ષનો તફાવત છે. બીજું, એ સામાન્ય જ્ઞાનની બાબત છે કે વેચાણ દસ્તાવેજના વાસ્તવિક

નિષ્પાદનની તારીખની સરખામણીમાં સાટાખત સામાન્ય રીતે ઘણું વહેલું થતું હોય છે અને આ કેસમાં રેકૉર્ડ પર આવ્યું છે કે વેચાણનું સાટાખત થયું હતું અને તે સાટાખત મુજબ નક્કી કરાયેલી કિંમત રૂ. ૩૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર હતી, પરંતુ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી બચાવવા માટે ઓછી રકમ દર્શાવવામાં આવી હતી અને તે હેતુ માટે કલેક્ટર, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી દ્વારા કલમ ૩૨-સી હેઠળ નોટિસ પણ ફટકારવામાં આવી હતી. સ્થાવર મિલકતના વેચાણ વ્યવહારોમાં આવી પ્રથાઓ અસામાન્ય નથી, પરંતુ જો એવું માની લેવામાં આવે કે કોઈ ચોક્કસ કેસમાં સાટાખતમાં સંમત થયેલી કિંમત વધુ હતી અને વાસ્તવમાં વેચાણ દસ્તાવેજના નિષ્પાદન સમયે નીચો દર દર્શાવવામાં આવ્યો હતો, તો તે સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની ચુકવણી ટાળવાની પ્રથાને પ્રતિબિંબિત કરશે, પરંતુ તે વાસ્તવિક બજાર મૂલ્યને અસર કરી શકે નહીં. તેનાથી વિપરીત, કલેક્ટર, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી દ્વારા ફટકારવામાં આવેલી નોટિસો દર્શાવે છે કે જે કિંમતે વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો હતો તે વાસ્તવિક કિંમત નહોતી અને વાસ્તવિક કિંમત વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ કિંમત કરતાં ઘણી વધારે હતી. આમ, ઉપર જણાવેલા બે કારણો સ્પષ્ટ કરશે કે આંક ૭૨ ના કેસમાં ૧૦૦૦ ચોરસ મીટર માપ ધરાવતી જમીન માટે રૂ. ૧૮,૫૦૦/- એ વાસ્તવિક પ્રવર્તમાન બજાર દર હોઈ શકે નહીં.

(એલ) રેફરન્સ કોર્ટે ૧૯૯૬(૧) જી.એલ.આર. ૪૮૧ માં નોંધાયેલા સ્પેશિયલ લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસર અને અન્ય વિરુદ્ધ પટેલ ભગવાનદાસ અને અન્ય ના કેસના નિર્ણયના ગુણોત્તર (રેશિયો) ને લાગુ કરતી વખતે યોગ્ય રીતે જ

નોંધ્યું છે કે જ્યાં સુધી આ કેસોનો સંબંધ છે ત્યાં સુધી દાવાદારો દ્વારા આંક ૫૧, ૫૩, ૫૭ અને ૬૦ મુજબ રજૂ કરાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજો શ્રેષ્ઠ પુરાવા જણાય છે અને વધુમાં લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસરે તારીખ ૨૯.૧૦.૯૭ ના રોજ લેન્ડ એકિવિઝિશન કેસ નં. ૧/૯૪ માં એવોર્ડ પસાર કરતી વખતે એવોર્ડ આંક ૮૨ માં નોંધ્યું હતું કે વર્ષ ૧૯૯૧-૯૨ દરમિયાન આ વિસ્તારમાં બજાર કિંમત રૂ. ૪૦૦/- થી રૂ. ૫૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર જણાઈ હતી અને તે એવોર્ડમાં તેમણે બિનખેતી જમીન માટે સર્વે નં. ૪૨/૪ વાળી સંપાદિત જમીનો માટે રૂ. ૩૧૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર વળતર નક્કી કર્યું હતું.

(એમ) રેફરન્સ કોર્ટે લેન્ડ એકિવિઝિશન કેસો નં. ૭/૯૧, ૨૩/૯૧ અને ૧૧/૯૨ નો સંદર્ભ આપતી વખતે એવોર્ડના પાના ૫૦ પર એ પણ નોંધ્યું છે કે લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસરે વ્યવહારિક રીતે તમામ વેચાણના દાખલાઓ પર આધાર રાખ્યો હતો અને હાલના દાવાદારોને આપેલા એવોર્ડના વળતર કરતાં વધુ પર્યાપ્ત વળતર આપ્યું હતું. લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસરે જણાવ્યું હતું કે લેન્ડ એકિવિઝિશન કેસો નં. ૧૧/૯૨, ૨૩/૯૧ અને ૭/૯૧ માં સુધારેલા એવોર્ડો પણ પસાર કરવામાં આવ્યા હતા અને અગાઉના એવોર્ડોમાં વળતરની રકમ વધારવામાં આવી હતી, પરંતુ લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસરને જ શ્રેષ્ઠ રીતે જ્ઞાત કારણોસર તેમણે હાલના કેસોમાં સુધારેલા દરે વળતર મંજૂર કર્યું નહોતું. આ વિસંગતતા માટે કોઈ વાજબી ખુલાસો જણાતો નથી.

(એન) આમ, લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસર દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ હુકમ, અમારા મતે, એ.આઈ.આર. ૧૯૮૮ એસ.સી. ૯૪૩ (એડમિનિસ્ટ્રેટર જનરલ ઓફ વેસ્ટ બંગાળ વિરુદ્ધ કલેક્ટર વારાણસી) ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલા નિર્ણયને અનુરૂપ કહી શકાય નહીં, જે મુજબ પ્રાથમિક જાહેરનામાના સમયે અથવા તેની આસપાસ સમાન લાભો અને સંભાવનાઓ ધરાવતી સંપાદિત જમીનો જેવી જ જમીનો માટે મળેલી કિંમતો શ્રેષ્ઠ પુરાવો બને છે.

૧૩.૧૯ આ કેસોમાં પુરાવાને તેની સંપૂર્ણતામાં ધ્યાને લેતાં, અમને જણાય છે કે રેફરન્સ કોર્ટે વૃક્ષો, ફૂવાઓ વગેરે માટે અલગ વળતરનો દાવો યોગ્ય રીતે જ ફગાવી દીધો છે કારણ કે તેનો જમીનની ક્ષમતામાં પહેલેથી જ સમાવેશ થઈ ગયો છે, રેફરન્સ કોર્ટે બિનખેતી જમીનના કેસમાં રૂ. ૪૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર આપવાનો દર યોગ્ય રીતે જ નક્કી કર્યો છે. પરંતુ રેફરન્સ કોર્ટે દાવાદારોની તે જમીનોના સંબંધમાં પણ રૂ. ૪૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મંજૂર કરવામાં ચોક્કસપણે ભૂલ કરી છે જે વાસ્તવમાં બિનખેતી ઉપયોગ માટે ફેરવવામાં આવી નહોતી. અલબત્ત, રેકૉર્ડ પર એ દર્શાવવા માટે સકારાત્મક પુરાવો ઉપલબ્ધ છે કે સર્વે નં. ૯૦/૧ (લેન્ડ એકિવિઝિશન કેસ નં. ૧/૯૬ માં) ની સંબંધિત જમીન બિનખેતી જમીનમાં ફેરવાય તેવી શક્યતા હતી અને સર્વે નં. ૯૧ (લેન્ડ એકિવિઝિશન કેસો નં. ૮૨/૯૫, ૮૩/૯૫ અને ૮૪/૯૫ માં) માંથી સંપાદિત કરાયેલી જમીનો પણ બિનખેતી જમીનમાં ફેરવાય તેવી શક્યતા હતી અને તેથી, રેફરન્સ કોર્ટે સર્વે નં. ૮૯ ની સંપાદિત જમીનો, જે

સ્પષ્ટપણે બિનખેતી જમીનો હતી, તેના કેસમાં જે દરે વળતર આપવામાં આવ્યું હતું તે દર અને સર્વે નં. ૯૦/૧ અને ૯૧ ની સંપાદિત જમીનો, જે બિનખેતી જમીનમાં ફેરવાય તેવી શક્યતા હતી પરંતુ વાસ્તવમાં તે રીતે ફેરવવામાં આવી નહોતી, તે વચ્ચે વાજબી તફાવત રાખવો જોઈતો હતો. જમીનનું વાસ્તવિક બિનખેતી જમીનમાં રૂપાંતર જમીનના બજાર મૂલ્ય પર પોતાની અસર ઉપજાવે જ છે અને વાસ્તવિક રૂપાંતર તથા સંભવિત રૂપાંતર વચ્ચે સ્પષ્ટ તફાવત છે. જો એવું માની લેવામાં આવે કે જે જમીનો બિનખેતી જમીનોમાં ફેરવાય તેવી સંભાવના હતી તે બિનખેતી જમીનો જેટલી જ સારી છે, તો પણ વળતર ક્યા દરે આપવું તે બાબતે તેણે તફાવત કરવો જ જોઈએ. તેથી, આ કેસના તથ્યો અને સંજોગોમાં, લેન્ડ રેફરન્સ કેસો નં. ૮૫/૯૫, ૮૬/૯૫ અને ૮૭/૯૫ માં સંકળાયેલી સર્વે નં. ૮૯ માંથી બિનખેતી જમીનના કેસમાં રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા રૂ. ૪૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે જે વળતર મંજૂર કરવામાં આવ્યું છે તેમાં હસ્તક્ષેપ કરવાનું અમારું વલણ નથી, ત્યારે અમે સર્વે નં. ૯૦/૧ (લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૧/૯૬ માં) અને સર્વે નં. ૯૧ (લેન્ડ રેફરન્સ કેસો નં. ૮૨/૯૫, ૮૩/૯૫ અને ૮૪/૯૫ માં) ને લગતી જમીનોના સંબંધમાં તે જ વળતરના દર સાથે સંમત થતા નથી. જ્યારે રેકૉર્ડ પર એ પણ આવ્યું છે કે સર્વે નં. ૯૦/૧ અને ૯૧ ની જમીનોની લગોલગ અને તદ્દન નજીકમાં સમાન પ્રકારની જમીનોના કેસમાં ખેતીની જમીનોના રૂપાંતરણના હેતુ માટે ખુદ કલેક્ટરે તેમના તારીખ ૨૭.૧૧.૯૨ ના પત્ર (આંક ૪૬) દ્વારા આવા રૂપાંતરણ માટે સર્વે નં. ૩૯ ની જમીનો માટે રૂ. ૩૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરનું પ્રીમિયમ ચૂકવવાનો

આદેશ કર્યો હતો, એટલે કે ફરીથી હાથ પરના કેસોમાં કલમ ૪ હેઠળ જાહેરનામું બહાર પાડવાની તારીખની નજીકની તારીખ અને સમાન પ્રકારના અન્ય કેટલાક કેસોમાં જે દરે વળતર આપવામાં આવ્યું હતું તેને ધ્યાનમાં રાખીને, જેનો પુરાવાની ચર્ચા કરતી વખતે ઉપર પહેલેથી જ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે, અમને જણાય છે કે જ્યાં સુધી સર્વે નં. ૯૦/૧ અને ૯૧ ની જમીનો, જે બિનખેતી જમીનોમાં ફેરવાય તેવી સંભાવના જણાઈ હતી તેનો સંબંધ છે, દાવાદારો રૂ. ૪૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના બદલે માત્ર રૂ. ૩૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મેળવવા માટે હકદાર છે અને તેથી રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ હુકમમાં નીચે મુજબ ફેરફાર કરવામાં આવે છે:-

"જ્યારે લેન્ડ રેફરન્સ કેસો નં. ૮૫/૯૫, ૮૬/૯૫ અને ૮૭/૯૫ માં સર્વે નં. ૮૯ ની જમીનો એટલે કે બિનખેતી જમીનોના કેસમાં રેફરન્સ કોર્ટે નક્કી કર્યા મુજબ દાવાદારો રૂ. ૪૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે ચૂકવવાપાત્ર વળતર મેળવવા હકદાર રહેશે, ત્યારે સંબંધિત દાવાદારો સર્વે નં. ૯૦/૧ (લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૧/૯૬ માં) અને સર્વે નં. ૯૧ (લેન્ડ રેફરન્સ કેસો નં. ૮૨/૯૫, ૮૩/૯૫ અને ૮૪/૯૫ માં) ની જમીન, જે બિનખેતી જમીનોમાં ફેરવાય તેવી શક્યતા છે તેના સંબંધમાં રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા આદેશ કર્યા મુજબ રૂ. ૪૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરને બદલે માત્ર રૂ. ૩૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મેળવવા માટે હકદાર રહેશે."

૧૪. ગીરિયા ગામને લગતી ફર્સ્ટ અપીલ્સ નં. ૧૮૮૦/૯૭ થી ૧૮૯૪/૯૭ (કુલ ૧૫) એ મુખ્ય લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૬૯/૯૫ અને અન્ય રેફરન્સોમાં તારીખ ૯.૧.૯૭ ના રોજ પસાર કરવામાં આવેલા રેફરન્સ કોર્ટના સંયુક્ત હુકમ સામે કરવામાં આવેલી છે. આ કેસોમાં, કલમ ૪ હેઠળનું જાહેરનામું તારીખ ૧૦.૧૨.૯૨ ના રોજ બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું અને ત્યારપછી તારીખ ૧૮.૨.૯૩ ના રોજ કલમ ૬ હેઠળનું જાહેરનામું બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું. સ્પેશિયલ લેન્ડ એક્ટિવિઝિશન ઓફિસરે તારીખ ૨૩.૨.૯૫ ના રોજ એવોર્ડ પસાર કરીને રૂ. ૮/- થી રૂ. ૧૨/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મંજૂર કર્યું હતું. દાવાદારોએ રૂ. ૩૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતરની માંગણી સાથે કલમ ૧૮ હેઠળ રેફરન્સ માટેના કેસો રજૂ કર્યા હતા. રેફરન્સ કોર્ટે દાવાદારોને અન્ય લાભો સાથે રૂ. ૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર ચૂકવવા મેળવવા માટે હકદાર ઠરાવ્યા છે.

૧૪.૧ આ અપીલોમાં દાવાદારોએ મૌખિક પુરાવા રજૂ કર્યા છે અને દસ્તાવેજી પુરાવા પણ રજૂ કર્યા છે અને વિભાગે દસ્તાવેજી પુરાવા રજૂ કર્યા હતા. જો કે, દાવાદારો દ્વારા કોઈપણ વેચાણ વ્યવહાર પર આધાર રાખવામાં આવ્યો નહોતો અને વિભાગે તેમના દ્વારા રજૂ કરાયેલા વેચાણના દાખલાઓ સાબિત કરવા માટે કોઈપણ સાક્ષીની તપાસ કરી નહોતી અને તેથી, રેફરન્સ કોર્ટે યોગ્ય રીતે જ ઠરાવ્યું છે કે સામાવાળાઓ દ્વારા રજૂ કરાયેલા વેચાણના દાખલાઓ ધ્યાને લઈ શકાય નહીં. પાકની ક્ષમતાના આધારે વળતરના પ્રશ્નની વિચારણા પણ યોગ્ય રીતે જ નકારી કાઢવામાં આવી છે. દાવાદારોએ લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં.

૧૭૧/૯૩ (આંક ૧૯) માં પસાર કરાયેલા અગાઉના એવોર્ડ પર અને મુખ્ય લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૭૪/૯૩ (આંક ૨૦) માં પસાર કરાયેલા એવોર્ડ પર આધાર રાખ્યો હતો જે અંગે વિદ્વાન એ.પી.પી. એ કશું કહ્યું નહોતું. રેફરન્સ કોર્ટે ૧૯૯૫(૧) જી.એલ.આર. ૧ માં નોંધાયેલા ગુજરાત રાજ્ય વિરુદ્ધ ગોબર રૂપા ના કેસમાં આ કોર્ટના નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો છે. તેણે શોધી કાઢ્યું છે કે પ્રશ્નવાળી જમીનો તે જ સંપાદન કરનાર સંસ્થા દ્વારા તે જ 'થેબી સિંચાઈ યોજના' માટે સંપાદિત કરવામાં આવી છે અને કલમ ૪ હેઠળનું જાહેરનામું પણ વર્ષ ૧૯૯૦ માં પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવ્યું હતું અને લેન્ડ રેફરન્સ કેસો નં. ૧૬૩/૯૩ થી ૧૮૩/૯૩, જેમાં મુખ્ય લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૧૭૧/૯૩ હતો, તેમાં રૂ. ૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મંજૂર કરવામાં આવ્યું હતું અને તેવી જ રીતે મુખ્ય લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૭૪/૯૩ (જૂથ બાબત) માં આંક ૧૯ અને ૨૦ મુજબ રૂ. ૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મંજૂર કરવામાં આવ્યું હતું. હાલના કેસોમાં દાવાદારો આંક ૧૯ અને આંક ૨૦ ના દાવાદારોને એનાયત કરાયેલી તે જ રકમ સ્વીકારવા તૈયાર હતા અને રેફરન્સ કોર્ટે એ પણ નોંધ્યું છે કે આ મુદ્દે, રેફરન્સ કોર્ટ સમક્ષ ઉપસ્થિત થયેલા વિદ્વાન એ.પી.પી. ને અગાઉના એવોર્ડ આંક ૧૯ અને ૨૦ ને ધ્યાનમાં લેતા અને હાલના કેસોમાં સંપાદિત જમીનો પણ બક્ષીપુરા, ગીરિયા અને અમરેલીના એકબીજાને અડીને આવેલા ગામોની હોવાનું ધ્યાનમાં લેતા કશું કહેવાનું નહોતું. એ પણ નોંધવામાં આવ્યું છે કે જ્યાં સુધી લેન્ડ એક્ટિવિઝિશન એક્ટની કલમ ૪ હેઠળના જાહેરનામાનો સંબંધ છે ત્યાં સુધી બે વર્ષનો તફાવત હતો તે હકીકત વિશે કોઈ વિવાદ નથી, પરંતુ

દાવાદારોએ પોતે જ રજૂઆત કરી હોવાથી કે તેઓ લેન્ડ રેફરન્સ કેસો જેમાં અગાઉના એવોર્ડો પસાર કરવામાં આવ્યા હતા તેમાં દાવાદારોને એનાયત કરવામાં આવેલી રકમ સ્વીકારવા તૈયાર હતા, રેફરન્સ કોર્ટે દાવાદારોને રૂ. ૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મેળવવા માટે હકદાર ઠરાવ્યા છે. અપીલકર્તાઓ વતી ઉઠાવવામાં આવેલી એવી દલીલ સાથે અમે સંમત થતા નથી કે અગાઉના એવોર્ડો પર આધાર રાખી શકાય નહીં. આ કેસના તથ્યોમાં, સંબંધિત જમીનની સ્થિતિ અને ગુણવત્તા (ફળદ્રુપતા) તે જમીનો જેવી જ સમાન છે જે અગાઉના એવોર્ડમાં સંકળાયેલી હતી અને અમારી સમક્ષ એવું કશું દર્શાવવામાં આવ્યું નથી કે જેથી આ જમીનોને કાં તો ભિન્ન ગણવામાં આવે અથવા ગુણવત્તા અને ફળદ્રુપતામાં ઉતરતી ગણવામાં આવે. તેથી, અમને આ તમામ અપીલોમાં રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા હુકમમાં હસ્તક્ષેપ કરવાનો કોઈ આધાર જણાતો નથી.

૧૫. ગીરિયા ગામને લગતી ફર્સ્ટ અપીલ્સ નં. ૨૦૬૧/૯૮ થી ૨૦૬૬/૯૮ (કુલ ૬) એ તમામ મુખ્ય લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૪/૯૭ અને અન્ય લેન્ડ રેફરન્સ કેસો નં. ૨/૯૬, ૧૭/૯૬ થી ૨૦/૯૬ (કુલ ૬) માં તારીખ ૨૪.૧૨.૯૭ ના રોજ રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા સંયુક્ત હુકમ સામે કરવામાં આવેલી છે. આ કેસોમાં, કલમ ૪ હેઠળનું જાહેરનામું તારીખ ૨૯.૧૧.૯૨ અને ૩૦.૧૧.૯૨ ના રોજ અખબારમાં પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવ્યું હતું, સદર જાહેરનામું તારીખ ૧૦.૧૨.૯૨ ના રોજ ગેઝેટમાં પ્રસિદ્ધ થયું હતું અને તારીખ ૧૪.૧૨.૯૨ ના રોજ સંબંધિત સ્થળોએ ચોંટાડવામાં આવ્યું હતું. કલમ

૬ હેઠળનું જાહેરનામું તારીખ ૧૮.૨.૯૩ ના રોજ પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવ્યું હતું. સ્પેશિયલ લેન્ડ એક્ટિવિઝશન ઓફિસરે તારીખ ૨૩.૨.૯૫ ના રોજ એવોર્ડ પ્રસિદ્ધ કરીને જીરાયત ઔદ્યોગિક હેતુઓ માટેની જમીન માટે રૂ. ૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટર અને જીરાયત જમીન માટે રૂ. ૮/- પ્રતિ ચોરસ મીટર તથા બગાયત જમીન માટે રૂ. ૧૨/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મંજૂર કર્યું હતું. દાવાદારોએ રૂ. ૨૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતરની માંગણી સાથે કલમ ૧૮ હેઠળ રેફરન્સ માટેના કેસો રજૂ કર્યા હતા. રેફરન્સ કોર્ટે ઉપર જણાવ્યા મુજબ તારીખ ૨૪.૧૨.૯૭ ના પોતાના સંયુક્ત હુકમ દ્વારા ઠરાવ્યું છે કે દાવાદારો અન્ય લાભો સાથે રૂ. ૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મેળવવા માટે હકદાર છે.

૧૫.૧ બાબતોનું આ જૂથ ઉપર પેરા ૧૪.૧ માં જણાવ્યા મુજબ ફર્સ્ટ અપીલ્સ નં. ૧૮૮૦/૯૭ થી ૧૮૯૪/૯૭ ના જૂથ જેવું જ તદ્દન સમાન છે. જમીનો તે જ સિંચાઈ યોજના માટે સંપાદિત કરવામાં આવી હતી, દાવાદારોએ લેન્ડ રેફરન્સ કેસો નં. ૧૬૩/૯૩ થી ૧૮૩/૯૩, જેમાં મુખ્ય લેન્ડ રેફરન્સ કેસ ૧૭૧/૯૩ હતો, તેમાંના અગાઉના એવોર્ડ આંક ૧૯ પર આધાર રાખ્યો હતો, જેમાં રૂ. ૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મંજૂર કરવામાં આવ્યું હતું. એવું શોધી કાઢવામાં આવ્યું છે કે જમીન તે જ પ્રોજેક્ટ માટે સંપાદિત કરવામાં આવી છે, સંપાદન કરનાર સંસ્થા સમાન છે, જમીનો ગીરિયા, બક્ષીપુરા અને અમરેલી શહેરના એકબીજાને અડીને આવેલા ગામોની હતી અને એ બાબતે કોઈ વિવાદ નહોતો કે જ્યાં સુધી લેન્ડ એક્ટિવિઝશન એક્ટની કલમ ૪ હેઠળના જાહેરનામાનો સંબંધ છે ત્યાં સુધી બે વર્ષનો તફાવત હતો, પરંતુ દાવાદારોએ પોતે જ અગાઉના

એવોર્ડમાં સંકળાયેલા લેન્ડ રેફરન્સ કેસોના દાવાદારોને જે દરે વળતર આપવામાં આવ્યું હતું તે જ દરે વળતર સ્વીકારવાની પોતાની તૈયારી દર્શાવી હતી. એવું શોધી કાઢવામાં આવ્યું છે કે જમીનો સમાન છે અને સમાન ગુણવત્તા (ફળદ્રુપતા) ધરાવે છે. આ જમીનોને સ્થાનના ઢ્રષ્ટિકોણથી અથવા ગુણવત્તા અને ફળદ્રુપતાના ઢ્રષ્ટિકોણથી અગાઉના એવોર્ડ આંક ૧૯ માં સંકળાયેલી જમીનો કરતાં ભિન્ન ગણવા માટે કશું દર્શાવવામાં આવ્યું નથી. રેફરન્સ કોર્ટે અગાઉના એવોર્ડને ધ્યાને લીધો છે અને રૂ. ૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મંજૂર કર્યું છે. અમને આ બાબતોમાં પણ રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા હુકમમાં હસ્તક્ષેપ કરવાનું કોઈ કારણ જણાતું નથી.

૧૬. ઉપરોક્ત નિર્ણયનું તારણ નીચે મુજબ છે:-

(૧) ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૬૧૮૪/૯૫ થી ૬૨૦૩/૯૫ (કુલ ૨૦) નું જૂથ આથી ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ કર્યા વિના રદબાતલ કરવામાં આવે છે.

(૨) ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૫૨૮૯/૯૬ અને ૫૨૯૦/૯૬ (કુલ ૨) નું જૂથ આથી ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ કર્યા વિના રદબાતલ કરવામાં આવે છે.

(૩) ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૪૧૦/૯૮ થી ૪૧૭/૯૮ (કુલ ૮) નું જૂથ ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ કર્યા વિના નીચેની શરતોમાં મંજૂર કરવામાં આવે છે:-

એ. આ બાબતોમાં સંકળાયેલા પ્રત્યેક રેફરન્સમાં પેરા ૪.૯ હેઠળની સ્પષ્ટતા સાથે વાંચતા નીચે મુજબ વળતર ચૂકવવાનું રહેશે:-

(૧) ખેતીની જમીનના સંબંધમાં રૂ. ૧૬૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર.

(૨) બિનખેતી જમીનના સંબંધમાં રૂ. ૨૪૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર.

બી. ૨૧ ગોડાઉનો માટેના લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૭/૯૬ ના સંબંધમાં, વાર્ષિક ભાડાની આવક રૂ. ૧,૦૪,૭૦૦/- ગણીને ૨૦ ને બદલે ૧૦ વડે ગુણીને વળતર ચૂકવવાપાત્ર રહેશે.

વિદ્વાન રેફરન્સ કોર્ટે પસાર કરેલ એ હુકમ કે ખેતીની જમીન માટે પણ દાવાદારો રૂ. ૨૪૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મેળવવા હકદાર છે તે ટકાવી શકાય તેમ નથી. સદર હુકમ ઉપરોક્ત હદ સુધી તે મુજબ રદબાતલ કરવામાં આવે છે.

(૪) ફર્સ્ટ અપીલ્સ નં. ૨૦૭૩/૯૮ થી ૨૦૭૮/૯૮ (કુલ ૬) નું જૂથ ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ કર્યા વિના નીચેની શરતોમાં મંજૂર કરવામાં આવે છે. આ બાબતોમાં સંકળાયેલા પ્રત્યેક રેફરન્સમાં નીચે મુજબ વળતર ચૂકવવાનું રહેશે:-

(૧) ખેતીની જમીનના સંબંધમાં રૂ. ૧૬૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર.

(૨) બિનખેતી જમીનના સંબંધમાં રૂ. ૨૪૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર.

(૫) ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૧૧૬૬/૯૭ આથી ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ કર્યા વિના રદબાતલ કરવામાં આવે છે.

(૬) ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૨૬૯/૯૭ થી ૨૭૫/૯૭ (કુલ ૭) નું જૂથ આથી ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ કર્યા વિના રદબાતલ કરવામાં આવે છે, પરંતુ જ્યાં સુધી ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૨૭૨/૯૭ નો સંબંધ છે, ત્યાં સુધી સામાવાળા શાંતાબેન મોતીરામ અને સમજુબેન મોતીરામના કથિત દાવાના સંદર્ભમાં આ ચુકાદાના પેરા ૭.૫ માં કરાયેલા અવલોકનોના પ્રકાશમાં સંબંધિત રેફરન્સ કોર્ટ યોગ્ય હુકમો પસાર કરી શકે છે.

(૭) ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૯૧૦/૯૬ થી ૯૨૦/૯૬ (કુલ ૧૧) નું જૂથ આથી ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ કર્યા વિના રદબાતલ કરવામાં આવે છે.

(૮) ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૧૦૧૭/૯૬ થી ૧૦૫૦/૯૬ (કુલ ૩૪) નું જૂથ આથી ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ કર્યા વિના રદબાતલ કરવામાં આવે છે.

(૯) ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૭/૯૭ થી ૧૩/૯૭ (કુલ ૭) નું જૂથ આથી ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ કર્યા વિના રદબાતલ કરવામાં આવે છે.

(૧૦) ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૨૩૫૮/૯૭ અને ૨૩૫૯/૯૭ (કુલ ૨) નું જૂથ આથી ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ કર્યા વિના રદબાતલ કરવામાં આવે છે.

(૧૧) ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૨૫૪૬/૯૭ આથી ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ કર્યા વિના રદબાતલ કરવામાં આવે છે.

(૧૨) ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૯૮૯/૯૮ થી ૯૯૫/૯૮ (કુલ ૭) નું જૂથ નીચે મુજબ આંશિક રીતે મંજૂર કરવામાં આવે છે:—

"જ્યારે લેન્ડ રેફરન્સ કેસો નં. ૮૫/૯૫, ૮૬/૯૫ અને ૮૭/૯૫ માં સર્વે નં. ૮૯ ની જમીનો એટલે કે બિનખેતી જમીનોના કેસમાં રેફરન્સ કોર્ટે નક્કી કર્યા મુજબ દાવાદારો રૂ. ૪૦૦/— પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે ચૂકવવાપાત્ર વળતર મેળવવા હકદાર રહેશે, ત્યારે સંબંધિત દાવાદારો સર્વે નં. ૯૦/૧ (લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૧/૯૬ માં) અને સર્વે નં. ૯૧ (લેન્ડ રેફરન્સ કેસો નં. ૮૨/૯૫, ૮૩/૯૫ અને ૮૪/૯૫ માં) ની જમીન, જે બિનખેતી જમીનોમાં ફેરવાય તેવી શક્યતા છે તેના સંબંધમાં રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા આદેશ કર્યા મુજબ રૂ. ૪૦૦/— પ્રતિ ચોરસ મીટરને બદલે માત્ર રૂ. ૩૦૦/— પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર

મેળવવા

માટે

હકદાર

રહેશે."

આ હદ સુધી રેફરન્સ કોર્ટનો હુકમ સુધારેલો ગણાશે.

(૧૩) ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૧૮૮૦/૯૭ થી ૧૮૯૪/૯૭ (કુલ ૧૫) નું જૂથ આથી ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ કર્યા વિના રદબાતલ કરવામાં આવે છે.

(૧૪) ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૨૦૬૧/૯૮ થી ૨૦૬૬/૯૮ (કુલ ૬) નું જૂથ આથી ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ કર્યા વિના રદબાતલ કરવામાં આવે છે.

ઉપર મુજબ ચોંટ જૂથોમાંની ૧૨૭ ફર્સ્ટ અપીલોની આ બેચનો તે મુજબ નિર્ણય કરવામાં આવે છે.

— ૦ —

*This judgment has been translated using an AI-assisted translation tool.*

=====

**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.