

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. It may not be used for any other purpose. For all practical official purposes, the English version of the judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====

ગુજરાત ઉચ્ચ ન્યાયાલય, અમદાવાદ

ફર્સ્ટ અપીલ નં.૬૪૮૧/૧૯૯૮ થી ૬૪૯૯/૧૯૯૮

તથા

સિવિલ એપિલિકેશન નં.૧૦૩૧૦/૧૯૯૮ થી ૧૦૩૨૮/૧૯૯૮

ઈન

ફર્સ્ટ અપીલ નં.૬૪૮૧/૧૯૯૮ થી ૬૪૯૯/૧૯૯૮

તથા

ક્રોસ ઓબ્જેક્શન્સ નં.૨૨૯/૧૯૯૯ થી ૨૩૬/૧૯૯૯

ઈન

ફર્સ્ટ અપીલ નં.૬૪૮૧/૧૯૯૮ થી ૬૪૮૮/૧૯૯૮

તથા

કોસ ઓબ્જેક્શન્સ નં.૨૩૭/૧૯૯૯ થી ૨૪૭/૧૯૯૯

ઈન

ફર્સ્ટ અપીલ નં.૬૪૮૯/૧૯૯૮ થી ૬૪૯૯/૧૯૯૮

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એમ. આર. કલ્પા

તથા

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી આર. પી. ધોળકિયા

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 આવેલા કોઈ હુકમના અર્થઘટન અંગે કાયદાનો કોઈ નોંધપાત્ર પ્રશ્ન સમાયેલ છે?
૫	શું સિવિલ જજને પરિપત્રિત કરવામાં આવે કે કેમ?

--	--

ગુજરાત ઇન્ડસ્ટ્રિયલ ડેવલપમેન્ટ કોર્પ.

વિરુદ્ધ

ઓફિસર ઓન સ્પેશિયલ ડ્યુટી (એલએફ્યુ)

ઉપસ્થિતિ:

અપીલકર્તાઓ તરફે તથા સિવિલ એપ્લિકેશન્સમાં અરજદારો તરફે તથા કોસ ઓબ્જેક્શન્સમાં ગુજરાત ઇન્ડસ્ટ્રિયલ ડેવલપમેન્ટ કોર્પોરેશન તરફે શ્રી એસ. એન. શેલાત સાથે શ્રી એન. વી. અંજારિયા.

ફર્સ્ટ અપીલ નં.૬૪૮૧/૧૯૯૮ થી ૬૪૮૯/૧૯૯૮ તથા સિવિલ એપ્લિકેશન નં.૧૦૩૧૦/૧૯૯૮ થી ૧૦૩૧૮/૧૯૯૮માં સામાવાળા ઓફિસર ઓન સ્પેશિયલ ડ્યુટી તરફે તથા કોસ ઓબ્જેક્શન્સ નં.૨૨૯/૧૯૯૯ થી ૨૩૬/૧૯૯૯માં કોસ ઓબ્જેક્ટર્સ તરફે લર્ડ ગવર્નમેન્ટ પ્લીડર શ્રી પ્રશાંત જી. દેસાઈ.

ફર્સ્ટ અપીલ નં.૬૪૯૦/૧૯૯૮ થી ૬૪૯૪/૧૯૯૮ તથા સિવિલ એપિલકેશન નં.૧૦૩૧૯/૧૯૯૮ થી ૧૦૩૨૩/૧૯૯૮માં સામાવાળા ઓફિસર ઓન સ્પેશિયલ ડ્યુટી તરફે તથા કોસ ઓબ્જેક્શન્સ નં.૨૩૮/૧૯૯૯ થી ૨૪૨/૧૯૯૯માં કોસ ઓબ્જેક્ટર્સ તરફે લર્ડ આસિસ્ટન્ટ ગવર્નમેન્ટ પ્લીડર શ્રી કે. જી. શેઠ.

ફર્સ્ટ અપીલ નં.૬૪૯૫/૧૯૯૮ થી ૬૪૯૯/૧૯૯૮ તથા સિવિલ એપિલકેશન નં.૧૦૩૨૪/૧૯૯૮ થી ૧૦૩૨૮/૧૯૯૮માં સામાવાળા ઓફિસર ઓન સ્પેશિયલ ડ્યુટી તરફે તથા કોસ ઓબ્જેક્શન્સ નં.૨૪૩/૧૯૯૯ થી ૨૪૭/૧૯૯૯માં કોસ ઓબ્જેક્ટર્સ તરફે લર્ડ આસિસ્ટન્ટ ગવર્નમેન્ટ પ્લીડર શ્રી પી. બી. ભટ્ટ.

ફર્સ્ટ અપીલ નં.૬૪૮૧/૧૯૯૮ થી ૬૪૮૮/૧૯૯૮, સિવિલ એપિલકેશન નં.૧૦૩૧૦/૧૯૯૮ થી ૧૦૩૧૭/૧૯૯૮ તથા કોસ ઓબ્જેક્શન્સ નં.૨૨૯/૧૯૯૯ થી ૨૩૬/૧૯૯૯માં સામાવાળા-દાવેદારો તરફે શ્રી મુકેશ આર. શાહ.

ફર્સ્ટ અપીલ નં.૬૪૮૯/૧૯૯૮ થી ૬૪૯૯/૧૯૯૮, સિવિલ એપિલકેશન નં.૧૦૩૧૮/૧૯૯૮ થી ૧૦૩૨૮/૧૯૯૮ તથા કોસ ઓબ્જેક્શન્સ નં.૨૩૭/૧૯૯૯ થી ૨૪૭/૧૯૯૯માં સામાવાળા-દાવેદારો તરફે શ્રી જીતેન્દ્ર એમ. પટેલ તથા શ્રી જે. એન. પટેલ.

કોરમ:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એમ. આર. કલ્હા

તથા

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી આર. પી. ધોળકિયા

નિર્ણય તારીખ: ૨૨/૦૪/૯૯

સામાન્ય મૌખિક ચુકાદો

જ્યારે આ બધી ૧૯ પહેલી અપીલો અને આ દરેક અપીલમાં દાખલ કરાયેલી સિવિલ અરજીઓ તેમજ આ દરેક અપીલમાં દાખલ કરાયેલા ક્રોસ ઓબ્જેક્શન, રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા એક સામાન્ય ચુકાદા અને હુકમમાંથી ઉદ્ભવે છે, ૧૯૯૦ ના ૭૪ થી ૧૯૯૦ ના ૯૨ ના જમીન સંદર્ભ કેસોમાં ૩૧ જાન્યુઆરી ૧૯૯૮ ના રોજના એક સામાન્ય ચુકાદા અને હુકમ તરીકે, મુખ્ય જમીન સંદર્ભ ૧૯૯૦ ના કેસ નંબર ૮૯ છે જેનો નિર્ણય આસિસ્ટન્ટ જજ, સુરત દ્વારા કરવામાં આવ્યો હતો, અમે આ બધી ૧૯ પહેલી અપીલો, તેના પર દાખલ કરાયેલી ૧૯ સિવિલ અરજીઓ અને તેના પર દાખલ કરાયેલા ૧૯ ક્રોસ ઓબ્જેક્શનનો નિર્ણય આ સામાન્ય ચુકાદા અને હુકમ દ્વારા કરવાનો પ્રસ્તાવ મૂકીએ છીએ.

૨. આ કેસોમાં સંબંધિત જમીનો સુરત જિલ્લાના ચોર્યાસી તાલુકાના સચિન ગામમાં આવેલી છે. આ જમીનો ગુજરાત સરકાર દ્વારા જમીન સંપાદન કાયદા હેઠળ, ગુજરાત ઔદ્યોગિક વિકાસ નિગમ, જેને હવે પછી 'GIDC' તરીકે ઓળખવામાં આવશે, માટે ઔદ્યોગિક ગૃહ વસાહત અને ગૃહનિર્માણ સોસાયટીના નિર્માણ માટે સંપાદિત કરવાની માંગ કરવામાં આવી હતી. ૧૨/૦૪/૧૯૮૨ ના રોજ જમીન સંપાદન કાયદાની કલમ ૪ હેઠળની સૂચનાઓ ૧.૭.૧૯૮૨ ના રોજ પ્રકાશિત કરવામાં આવી હતી. ત્યારબાદ ૨૯/૦૫/૧૯૮૫ ના રોજ કાયદાની કલમ ૬ હેઠળ નોટિસ જારી કરવામાં આવી હતી અને ત્યારબાદ ૩.૨.૧૯૮૬ ના રોજ કલમ ૮ હેઠળ નોટિસ જારી કરવામાં આવી હતી. દાવેદારો જમીન સંપાદન અધિકારી સમક્ષ હાજર થયા હતા અને દાવેદારોની વાત સાંભળ્યા પછી, ૧૫ ઓક્ટોબર ૧૯૮૭ ના રોજ તેમના ચુકાદા દ્વારા, દાવેદારોને પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૨.૫૦ ના દરે વળતર આપવાનું નક્કી કર્યું હતું. દાવેદારો દ્વારા દાવો કરાયેલા પ્રતિ ચો.મીટર રૂ.૨૫.૦૦.

૩. ૧૫ ઓક્ટોબર ૧૯૮૭ ના રોજના આ ચુકાદાથી નારાજ થઈને, વળતર આપવા માટે પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૨.૫૦ ના દરે વળતરનો દર નક્કી કરીને, દાવેદારોએ જિલ્લા કોર્ટ સમક્ષ કલમ ૧૮ હેઠળ સંદર્ભોની માંગણી કરી, અને તે મુજબ કલેક્ટર દ્વારા જિલ્લા કોર્ટ, સુરતમાં સંદર્ભો મોકલવામાં આવ્યા. આ સંદર્ભો સુરતના સહાયક ન્યાયાધીશને નિર્ણય માટે મોકલવામાં આવ્યા. સંદર્ભ કોર્ટની કાર્યવાહીની નોટિસના જવાબમાં રાજ્ય સરકાર તેમજ GIDC સંદર્ભ કોર્ટ સમક્ષ

હાજર થયા અને તેમણે જમીન માલિકોના દાવાને પડકાર્યો. સંદર્ભ કોર્ટ આ જમીન સંદર્ભ કેસ નંબર ૭૪ ઓફ ૧૯૯૦ થી ૯૨ ઓફ ૧૯૯૦, મુખ્ય જમીન સંદર્ભ કેસ નંબર ૮૯ ઓફ ૧૯૯૦, ૩૧/૦૧/૧૯૯૮ ના હુકમ દ્વારા વળતરનો દર રૂ. ૨.૫૦ પ્રતિ ચોરસ મીટરને બદલે રૂ. ૨૦.૦૦ પ્રતિ ચોરસ મીટર નક્કી કર્યો. જમીન સંપાદન અધિકારી દ્વારા આપવામાં આવેલા અન્ય સંલગ્ન રાહતો સાથે, જેમ કે વાંધાજનક હુકમમાં ઉલ્લેખિત છે. રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા એવો પણ હુકમ આપવામાં આવ્યો હતો કે, નવી માલિકીની જમીનના કિસ્સામાં, એવોર્ડની રકમના ૫% કાપવામાં આવશે. GIDC તેમજ દાવેદારોએ ૩૧/૦૧/૧૯૯૮ ના આ હુકમ સામે નારાજગી અનુભવી છે અને તેના કારણે GIDC વતી પ્રથમ અપીલ નં. ૬૪૮૧ ઓફ ૧૯૯૮ થી ૬૪૯૯ ઓફ ૧૯૯૮ અને કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૨૨૯ ઓફ ૧૯૯૯ થી ૨૪૭ ઓફ ૧૯૯૯ સુધી દાખલ કરવામાં આવ્યા છે.

૩.અમે બંને પક્ષોના વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા છે અને રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલા ૩૧ જાન્યુઆરી ૧૯૯૮ ના રોજના વાંધાજનક હુકમ તેમજ અગાઉના એવોર્ડ એકઠા. ૧૪, જેના વિશે વાંધાજનક હુકમમાં સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો છે, તે પણ વાંચ્યો છે. અમને જાણવા મળ્યું છે કે આ કેસોમાં દાવેદારોએ કિરીટભાઈ નટવરભાઈ શાહ, એકઠા. ૧૩ માં તપાસ્યા છે, જેઓ ૧૯૯૦ ના જમીન સંદર્ભ કેસ નં. ૮૭ માં દાવેદાર છે. આ એકમાત્ર સાક્ષી છે જેની તપાસ કરવામાં આવી છે. અપીલકર્તાઓ વતી કોઈ સાક્ષીની તપાસ કરવામાં આવી નથી અને બંને પક્ષોએ કેટલાક દસ્તાવેજો રજૂ કર્યા છે અને સંયુક્ત જિલ્લા ન્યાયાધીશ,

સુરત દ્વારા આપવામાં આવેલ અગાઉનો ચુકાદો, એટલે કે એકઝ. ૧૪, ૧૯૮૬ ના જમીન સંદર્ભ કેસ નં. ૧૪૮ થી ૧૯૮૬ ના ૧૭૩ માં ૩૧/૦૭/૧૯૯૧ ના રોજનો અગાઉનો હુકમ હોય તેવું લાગે છે, મુખ્ય જમીન સંદર્ભ કેસ નં. ૧૯૮૬ ના કેસ નં. ૧૭૧ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે. અગાઉના હુકમ એકઝ. ૧૪ ના કિસ્સામાં, ગુજરાત હાઉસિંગ બોર્ડના મકાનો બનાવવા માટે જમીનો સંપાદિત કરવામાં આવી હતી. તે કેસોમાં જમીનો સુરત જિલ્લાના ચોરિયાસી તાલુકામાં આવેલા કનસાડ ગામની સીમમાં આવેલી હતી. જોકે જમીનો કનસાડ ગામની સીમમાં આવેલી હતી, તે સચિન ગામની નજીક હતી અને સુરત શહેરથી લગભગ ૧૫ કિ.મી. દૂર આવેલી હતી. અગાઉના હુકમ એકઝ. ૧૪ હેઠળ સંપાદનનો વિષય બનેલી કનસાડની જમીનો સુરતથી નવસારી સુધીના હાઇવેની બાજુમાં આવેલી હતી. અગાઉના હુકમ એકઝ. ૧૪ ના કિસ્સામાં, સંદર્ભ કોર્ટે વળતરનો દર રૂ. ૨૫ પ્રતિ ચોરસ મીટર નક્કી કર્યો હતો. હાલના કેસોમાં, એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે આ કેસોમાં સંબંધિત જમીનો કનસાડ ગામને લગતી કનસાડ ૧૪ ના કિસ્સામાં સંપાદિત કરાયેલી જમીનો સાથે તુલનાત્મક છે, ના, તે કનસાડની જમીનોની તુલનામાં વધુ સારી છે, અને તેથી, વળતરનો દર ઓછામાં ઓછો રૂ. નક્કી થવો જોઈએ. રૂ.૨૫.૦૦ પ્રતિ ચો.મી. જોકે, ૩૧ જાન્યુઆરી ૧૯૯૮ ના રોજના વાંધાજનક હુકમ પર અપીલકર્તાઓ વતી આ આધાર પર હુમલો કરવામાં આવ્યો છે કે સંદર્ભ અદાલત દ્વારા પ્રતિ ચો.મી. રૂ. ૨૦.૦૦ નો દર પણ ઉપરોક્ત જમીનોના સ્થાનને જોતા અતિશય અને કઠોર છે

અને એવું કહી શકાય નહીં કે આ જમીનો અગાઉના હુકમ એકઠા. ૧૪ ના કેસોમાં સંબંધિત જમીનો સાથે તુલનાત્મક છે. શ્રી શેલાત દ્વારા એ પણ નિર્દેશ કરવામાં આવ્યો હતો કે અગાઉ રેફરન્સ કોર્ટે ૧૫૪ જમીન રેફરન્સ કેસોના જૂથનો નિર્ણય લીધો હતો જેમાં ૧૯૮૯ ના જમીન રેફરન્સ કેસ નં. ૮૪ ને મુખ્ય રેફરન્સ કેસ તરીકે ગણવામાં આવ્યો હતો જેના વિશે રેફરન્સ કોર્ટે ૩૧/૦૧/૧૯૯૮ ના વાંધાજનક હુકમના ફરરા ૧૧ માં ઉલ્લેખ કર્યો છે. શ્રી દ્વારા રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું.શેલાતને જણાવ્યું હતું કે તે કેસોમાં, રેફરન્સ કોર્ટે વળતર રૂ. ૨૦.૦૦ ના દરે નક્કી કર્યું હતું, જમીન કાવાસ ખાતે આવેલી હતી, જમીન GIDC ના હેતુ માટે સંપાદિત કરવામાં આવી હતી અને રેફરન્સ કોર્ટે અવલોકન કર્યું હતું કે ૧૯૯૧ ના જમીન સંપાદન કેસ નં. ૮૮ માં સુરતના સહાયક ન્યાયાધીશના અગાઉના ચુકાદામાં વળતરનો દર રૂ. ૫.૦૦ થી વધારીને રૂ. ૨૫.૦૦ કરવામાં આવ્યો હતો અને આ નિર્ણય સામે, હાઈકોર્ટમાં અપીલ દાખલ કરવામાં આવી હતી, હાઈકોર્ટે વળતરનો દર રૂ. ૨૫.૦૦ પ્રતિ ચોરસ મીટરથી વધારીને રૂ. ૩૩.૦૦ પ્રતિ ચોરસ મીટર કર્યો હતો. પરંતુ સરકાર અને સંપાદન સંસ્થાએ માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટ સમક્ષ બીજી અપીલ દાખલ કરવાનું પસંદ કર્યું હતું; સુપ્રીમ કોર્ટે ૨૩/૦૮/૧૯૯૬ ના રોજ ચુકાદો આપ્યો હતો, જેમાં વળતરની રકમ રૂ. ૨૨.૦૦ પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે ઘટાડીને વિકાસ ખર્ચ તરીકે રકમ કાપી હતી. અમને જાણવા મળ્યું છે કે રેફરન્સ કોર્ટે વાંધાજનક હુકમ પસાર કરતી વખતે વાંધાજનક હુકમના ફરરા ૧૧ માં આ હકીકતોની નોંધ લીધી છે અને જે સિદ્ધાંતો

પર આ બાબતનો નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો તે ધ્યાનમાં લીધા પછી અને સૂચનાની તારીખ તેમજ કાવાસ ગામથી પ્રશ્નમાં રહેલી જમીનનું અંતર અને વાર્ષિક ૧૦% વધારો કે ઘટાડો કરવાના સિદ્ધાંતને ધ્યાનમાં લીધા પછી, તેણે વળતરનો દર પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૨૦.૦૦ નક્કી કર્યો છે. શ્રી શેલાટે GIDC વિરુદ્ધ નરોત્તમભાઈના કેસમાં ૨૩ ઓગસ્ટ ૧૯૯૬ ના સુપ્રીમ કોર્ટના હુકમની નકલ રજૂ કરી અને રજૂઆત કરી છે કે રેફરન્સ કોર્ટે, તાત્કાલિક કેસમાં, કાવાસ ગામ સંબંધિત જમીન સંદર્ભના કિસ્સામાં કલમ ૪ હેઠળ સૂચનાની તારીખ ૪.૬.૧૯૮૬ હોવાનું ભૂલથી નોંધ્યું છે, જ્યારે હકીકતમાં કલમ ૪ હેઠળ સૂચનાની તારીખ ૪.૬.૧૯૮૬ હતી. ૪ એ ૧૦ એપ્રિલ ૧૯૮૯ ની તારીખ હતી અને તેથી, ફક્ત ચાર વર્ષના સમયગાળા માટે ૧૦% ની કપાત સંપૂર્ણપણે ભૂલભરેલી હતી અને જો આવી કપાત કરવાની જ હોય, તો તે ચાર વર્ષના બદલે સાત વર્ષના સમયગાળા માટે કરવી જોઈતી હતી, કારણ કે અગાઉના કેસમાં સૂચનાની તારીખ ૧૦ એપ્રિલ ૧૯૮૯ હતી અને હાલના કેસમાં સૂચનાની તારીખ ૧૨/૦૪/૧૯૮૨ હતી. અમે ગામ કાવાસ સંબંધિત જમીન સંદર્ભ કેસોમાં પસાર થયેલા હુકમો અને હાઈકોર્ટ અને સુપ્રીમ કોર્ટ સમક્ષ આગળની કાર્યવાહીમાં પસાર થયેલા હુકમોનો અભ્યાસ કર્યો છે અને અમને જાણવા મળ્યું છે કે હાલના કેસોમાં સંપાદિત કરાયેલી જમીનો ગામ કાવાસ સંબંધિત ૧૫૪ જમીન સંદર્ભ કેસોના જૂથમાં સંબંધિત લોકો સાથે તુલનાત્મક કહી શકાય નહીં અને તેથી, ગામ કાવાસમાંથી સંપાદિત કરાયેલી જમીનોના કેસમાં પસાર કરાયેલા હુકમો સંબંધિત

રેફરન્સ કોર્ટનો આધાર સાચો આધાર કહી શકાય નહીં જેના આધારે આ કેસોમાં વળતરનો દર નક્કી કરી શકાય અને તેથી, હાથ પરના કેસોમાં વળતરનો દર નક્કી કરવાના હેતુથી, ૧૫૪ જમીનના જૂથમાં કાવાસ ગામની જમીનો સંપાદન કરતી વખતે પસાર કરાયેલા હુકમોમાંથી સહાય માંગી શકાતી નથી. સંદર્ભ કેસોમાં મુખ્ય જમીન સંદર્ભને ૧૯૮૯ ના કેસ નંબર ૮૪ ગણવામાં આવે છે.

૪. અમારા વિચારણા મુજબ, અગાઉના હુકમ એકઠા. ૧૪ ના કેસોમાં જે જમીનો સંબંધિત હતી તે કાવાસની જમીનો સાથે ઉચ્ચ ડિગ્રીની તુલનામાં તુલનાત્મક છે અને તેથી, રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલ હાલનો વાંધાજનક હુકમ એ આધારે તપાસવો જોઈએ કે શું હાલના કેસોમાં સંપાદિત જમીનો એકઠા. ૧૪ માં સંબંધિત કંસદ ગામની જમીનો સાથે બરાબર સમાન છે કે તુલનાત્મક છે. તેમાં કોઈ શંકા નથી કે કંસદની જમીનો જે એકઠા. ૧૪ માં સંબંધિત રીતે સંપાદિત કરવામાં આવી હતી તે સચિન ગામની નજીક હતી – જેની જમીનો, હાલના કેસોમાં સંપાદિત કરવામાં આવી છે અને બંને તુલનાત્મક છે, પરંતુ એક વિશિષ્ટ લક્ષણ એ છે કે દાવેદારો વતી એકઠા. ૧૩ માં જે સાક્ષીની તપાસ કરવામાં આવી હતી તેણે પોતે જણાવ્યું છે કે સચિન ગામની જે જમીનો સંપાદિત કરવામાં આવી છે તે નવસારી – સુરત હાઈવેથી ૧-૧/૨ કિમી દૂર છે. આ બાબતના દૃષ્ટિકોણથી, હાઈવેની નજીક આવેલી જમીનોનું મૂલ્યાંકન રાજ્ય ધોરીમાર્ગથી લગભગ ૧-૧/૨ કિમી દૂર આવેલી જમીન કરતાં વધુ દરે કરી શકાય છે. આ બાબતના દૃષ્ટિકોણથી, આપણે શોધી કાઢીએ છીએ કે જ્યારે એ હકીકત છે કે કનસાડ

ગામની જમીનોના કિસ્સાઓમાં, વળતરનો દર રૂ. ૨૫.૦૦ પ્રતિ ચોરસ મીટર નક્કી કરવામાં આવ્યો હતો, અને હાલના કિસ્સાઓમાં, તે રૂ. ૨૦.૦૦ પ્રતિ ચોરસ મીટર નક્કી કરવામાં આવ્યો છે અને વળતરના દરમાં રૂ. ૫.૦૦ ની આઘટ માટે, વાજબી અને વાજબી કારણ જણાય છે, કારણ કે કનસાડ ગામમાં આવેલી જમીનોની તુલનામાં સંપાદિત જમીનો રાજ્ય ધોરીમાર્ગથી દૂર છે. અગાઉના ચુકાદા એકઝામ.૧૪નો ઉપયોગ તાત્કાલિક કેસોમાં હાલના દાવેદારોના દાવાઓનો નિર્ણય લેવા માટે માર્ગદર્શન મેળવવાના હેતુ માટે સંબંધિત હુકમ તરીકે થઈ શકે છે અને અમે અપીલકર્તાઓના વિદ્વાન વકીલની દલીલ સાથે સહમત નથી કે હાલના કેસોમાં સંબંધિત જમીનો કાવાસની જમીનો સાથે તુલનાત્મક હતી જેમ કે ૧૫૪ જમીન સંદર્ભ કેસોના અગાઉના જૂથમાં સંબંધિત હતી અને તેથી, અમને લાગે છે કે સંદર્ભ કોર્ટે જે દરે વળતર આપ્યું છે, એટલે કે હાલના કેસોમાં રૂ. ૨૦.૦૦ પ્રતિ ચોરસ મીટર, તે વાજબી અને વાજબી છે, તેને અતિશય અથવા અપ્રમાણસર કહી શકાય નહીં. આ બાબતના આ દૃષ્ટિકોણથી, અમને એવું માનવા માટે કોઈ આધાર મળતો નથી કે સંદર્ભ કોર્ટે રૂ. ૨૦.૦૦ પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે જે વળતર આપ્યું છે તે અપીલકર્તાઓના કહેવા પર દખલગીરીની વોરંટ આપે છે અને તેથી, આ અપીલો નિષ્ફળ જાય છે અને તેને ફગાવી દેવી જરૂરી છે.

૫. જ્યાં સુધી દાવેદારો દાવો કરી રહ્યા છે કે વળતરનો દર વધારીને રૂ. ૨૫.૦૦ પ્રતિ ચોરસ મીટર કરવો જોઈએ તે સિવાયના કારણોનો ઉલ્લેખ છે, જેમાં અમે આ

હુકમના પહેલા ભાગમાં આપેલા કારણોને ધ્યાનમાં રાખીને જણાવ્યું હતું કે રૂ. ૨૦.૦૦ પ્રતિ ચોરસ મીટરનો દર ન તો વધારે પડતો છે કે ન તો અપ્રમાણસર છે અને આ તારણ પર અમે પહેલાથી જ પહોંચી ગયા છીએ, દાવેદારોના વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે ફક્ત એ હકીકત કે કોઈ ચોક્કસ જમીન હાઈવેની નજીક આવેલી છે અથવા હાઈવેથી દૂર છે તે જમીનના મૂલ્ય અંગે નિર્ણાયક હોઈ શકતી નથી. આપેલ કિસ્સામાં, હાઈવેની નજીક આવેલી જમીન હાઈવેની નજીક ન હોય પરંતુ હાઈવેથી દૂર હોય તેવી જમીનની તુલનામાં ઓછી મૂલ્યવાન અને ઓછી વિકસિત હોઈ શકે છે. દાવેદારો વતી આ દલીલના સમર્થનમાં, બિહાર રાજ્ય વિરુદ્ધ મધેશ્વર પ્રસાદના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટનો નિર્ણય, (૧૯૯૬) ૬ એસસીસી ૧૯૭ માં અહેવાલ કરાયેલ, ટાંકવામાં આવ્યો છે. અમે ઉપરોક્ત નિર્ણય અને આ ચુકાદાના ફકરા ૫ ની સામગ્રીનો અભ્યાસ કર્યો છે, ખાસ કરીને જેના પર શ્રી જીતેન્દ્ર પટેલ દ્વારા નિર્દેશિત સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો હતો. જો કે, સુપ્રીમ કોર્ટ સમક્ષના કેસમાં સંબંધિત જમીનના વિકાસ અંગે વાસ્તવિક સ્થિતિ શું હતી તે સ્પષ્ટ નથી. સુપ્રીમ કોર્ટે ફક્ત એટલું જ અવલોકન કર્યું છે કે, જમીનો રાષ્ટ્રીય ધોરીમાર્ગની ખૂબ નજીક આવેલી છે, પરંતુ જમશેદપુર શહેરથી ૪ કિમી દૂર છે અને આ સંજોગોમાં, હકીકતો અને સંજોગોને ધ્યાનમાં લેતા, સુપ્રીમ કોર્ટે એવો અભિપ્રાય લીધો કે વાજબી વળતર પ્રતિ એકર રૂ. ૨૨,૦૦૦.૦૦ હશે અને વળતર પ્રતિ એકર રૂ. ૪૫,૦૦૦.૦૦ થી ઘટાડીને રૂ. ૨૨,૦૦૦.૦૦ પ્રતિ એકર કરવામાં આવ્યું. આપણે એ સમજી શકતા નથી કે જો કોઈ કેસમાં, હાઈવેથી દૂર

હોય તો પણ જમીન હાઇવેની નજીકની જમીનોની તુલનામાં વધુ વિકસિત થઈ શકે છે તેવી દરખાસ્ત સ્વીકારવામાં આવે, તો પણ તેને સાર્વત્રિક ઉપયોગના નિયમ તરીકે કેવી રીતે લઈ શકાય કે બધા કિસ્સાઓમાં હાઇવેથી દૂર રહેલી જમીનો વધુ વિકસિત થશે અને ખાસ કરીને હાલના કેસોના તથ્યોમાં, આપણને એવું કોઈ પુરાવા દ્વારા બહાર આવ્યું નથી કે કનસાડ ગામની જમીન જે હાઇવેની નજીક હતી તે સચિન ગામ પાસેથી હસ્તગત કરાયેલી જમીનો કરતાં ઓછી વિકસિત છે, જે હાઇવેથી ૧-૧/૨ કિમી દૂર હોવાનું કહેવાય છે. તેથી, ઉપરોક્ત સુપ્રીમ કોર્ટનો નિર્ણય, આ બાબતના આ પાસા પર કોસ વાંધાઓ ઉઠાવનારાઓને કોઈ મદદ કરી શકતી નથી અને તે ખૂબ જ સ્પષ્ટ છે કે ઉપરોક્ત કેસનો નિર્ણય ઉપલબ્ધ તથ્યો અને સંજોગોના આધારે લેવામાં આવ્યો છે જે સુપ્રીમ કોર્ટે ધ્યાનમાં લીધા હતા.

૬. કોસ ઓબ્જેક્શનમાં વિદ્વાન વકીલે એવી પણ રજૂઆત કરી છે કે કનસાડ ગામની જમીનોના કિસ્સામાં, જાહેરનામું વર્ષ ૧૯૮૧ માં જારી કરવામાં આવ્યું હતું જ્યારે હાલના કેસોમાં જાહેરનામું વર્ષ ૧૯૮૨ માં જારી કરવામાં આવ્યું હતું અને તેથી, ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારી, ભરૂચ વિરુદ્ધ મોતીભાઈ મોહનભાઈના કેસમાં ડિવિઝન બેન્ચના નિર્ણયના અધિકાર પર, ૧૯૯૭ (૨) GLH ૭૭૩ માં અહેવાલ આપ્યો હતો કે કનસાડ ગામના કિસ્સામાં વળતર જે દરે મંજૂર કરવામાં આવ્યું હતું તેના કરતાં ૧૦% વધારો હાલના દાવેદારોને આપવો જોઈતો હતો. ૧૦% વધારાનો પ્રશ્ન ત્યારે જ ઉભો થઈ શકે છે જ્યારે આપણે

સ્વીકાર્યુ હોત કે હાલના કેસોમાં દાવેદારો પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૨૫.૦૦ મેળવવાના હકદાર હતા જેમ કે કનસાડ ગામની જમીનોના કિસ્સામાં કરવામાં આવ્યું હતું. જ્યારે અમે પહેલાથી જ એવા તારણ પર આવ્યા છીએ કે જમીનો અમુક હદ સુધી તુલનાત્મક છે પરંતુ બિલકુલ સમાન નથી અને સચિન ગામની જમીનો કનસાડ ગામની જમીનોની તુલનામાં હાઇવેથી ૧-૧/૨ કિમીના અંતરે છે, ત્યારે ૧૦% વધારાની જરૂરિયાત લાગુ કરવાનો કોઈ પ્રશ્ન જ નથી. ઉપરોક્ત કારણોસર, અમને વાંધો ઉઠાવનારાઓની ફરિયાદમાં કોઈ તથ્ય નથી લાગતું કે તેમને પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૨૫.૦૦ ના દરે વળતર મળવું જોઈએ.

૭. દાવેદારો કોસ ઓબ્જેક્શન્સ વતી, સ્રોત પર કાપ મૂકવાના કર અંગે રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલ નિર્દેશ પર દબાણ કરવામાં આવ્યું નથી અને તેથી, આપણે તે પ્રશ્નમાં જવાની જરૂર નથી. જો કે, એવું રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે રેફરન્સ કોર્ટે એવોર્ડની રકમમાંથી ૫% કપાતનો નિર્દેશ આપ્યો છે કારણ કે કેટલીક જમીનો નવી માલિકીની જમીન છે અને વાંધાજનક હુકમના આ ભાગને ફક્ત બે બાબતોમાં સુધારા દ્વારા પડકારવામાં આવ્યો છે, એટલે કે, ૧૯૯૯ના કોસ ઓબ્જેક્શન નંબર ૨૩૭ અને ૧૯૯૯ના ૨૪૨. હવે કાયદાની સ્થિતિ ખૂબ જ સ્પષ્ટ છે કે નવી માલિકીની જમીનોના કિસ્સાઓમાં પણ, એવોર્ડની રકમમાંથી ૫% કપાત માન્ય નથી અને તેથી, અમને જાણવા મળ્યું છે કે ૧૯૯૯ના કોસ ઓબ્જેક્શન નંબર ૨૩૭ અને ૧૯૯૯ના ૨૪૨ ના કિસ્સામાં,

સંબંધિત જમીનો નવી માલિકીની જમીન હોવાના આધારે એવોર્ડની રકમમાંથી ૫% કપાત કરવામાં આવશે નહીં.

૮. ઉપરોક્ત ચર્ચાનો પરિણામ એ છે કે ૧૯૯૮ ના આ બધા ૧૯ પ્રથમ અપીલ નં. ૬૪૮૧ થી ૧૯૯૮ ના ૬૪૯૯ નિષ્ફળ જાય છે અને તેને આથી રદ કરવામાં આવે છે, ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ આપવામાં આવતો નથી.

૯. ૧૯૯૯ ના કોસ વાંધા નંબર ૨૨૯ થી ૧૯૯૯ ના ૨૪૭ (૧૯૯૯ ના કોસ વાંધા નંબર ૨૩૭ અને ૧૯૯૯ ના ૨૪૨ સિવાય, પ્રથમ અપીલ નંબર ૬૪૮૯ અને ૧૯૯૮ ના ૬૪૯૪ માં) નો કોઈ અર્થ નથી અને તે અહીંથી ફગાવી દેવામાં આવે છે. જ્યાં સુધી ૧૯૯૯ ના કોસ વાંધા નંબર ૨૩૭ અને ૧૯૯૯ ના ૨૪૨ નો સંબંધ છે, આ કોસ વાંધા એ હદ સુધી માન્ય છે કે દાવેદારો જે એવોર્ડ માટે હકદાર છે તેમાંથી ૫% ની કપાત કરવામાં આવશે નહીં, ભલે સંબંધિત જમીનો નવી માલિકીની જમીન હોય અને ઓર્ડરનો નીચેનો ભાગ આ બે કોસ વાંધા માં દાવેદારોને એવોર્ડ હેઠળની રકમના કોઈપણ ભાગથી વંચિત કરશે નહીં:

"કેટલીક જમીનો નવા માલિકીની જમીનોની છે અને તેથી આ નવી માલિકીની જમીનો માટે એવોર્ડની રકમના ૫% (પાંચ ટકા) કાપવામાં આવે".

આ બે કોસ વાંધાઓના સંદર્ભમાં વાંધાજનક હુકમનો આ ભાગ બાજુ પર રાખવામાં આવ્યો છે અને આ બંને કિસ્સાઓમાં, વાંધાજનક હુકમ ઉપરોક્ત હદ સુધી સુધારેલ રહેશે.

૧૦. આ બધા ૧૯ કોસ વાંધા ખર્ચ અંગે કોઈ ક્રમ વિના તે મુજબ નક્કી કરવામાં આવે છે.

૧૧. મુખ્ય પ્રથમ અપીલોમાં પસાર કરાયેલા હુકમને ધ્યાનમાં રાખીને, જેમાં અપીલો ફગાવી દેવામાં આવી છે, આ બાબતોમાં સ્ટે સંબંધિત તમામ ૧૯ સિવિલ અરજીઓમાં કોઈ હુકમ પસાર કરવાની જરૂર નથી અને આ તમામ ૧૯ સિવિલ અરજીઓનો નિકાલ તે મુજબ કરવામાં આવે છે.

શ્રીરામ

This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.

=====

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

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