

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 વડી અદાલતમાં અમદાવાદ ખાતે

આર/પ્રથમ અપીલ નં. ૮૫૭ /૨૦૧૮

વીથ

આર/પ્રથમ અપીલ નં. ૮૫૮ /૨૦૧૮

વીથ

આર/પ્રથમ અપીલ નં. ૮૫૯ /૨૦૧૮

વીથ

આર/પ્રથમ અપીલ નં. ૮૬૦ /૨૦૧૮

વીથ

આર/પ્રથમ અપીલ નં. ૮૬૧ /૨૦૧૮

વીથ

આર/પ્રથમ અપીલ નં. ૮૬૨ /૨૦૧૮

વીથ

આર/પ્રથમ અપીલ નં. ૮૬૪ /૨૦૧૮

વીથ

આર/પ્રથમ અપીલ નં. ૮૬૬ /૨૦૧૮

વીથ

આર/પ્રથમ અપીલ નં. ૮૬૩ /૨૦૧૮

વીથ

આર/પ્રથમ અપીલ નં. ૮૬૭ /૨૦૧૮

વીથ

આર/પ્રથમ અપીલ નં. ૮૬૮ /૨૦૧૮

વીથ

આર/પ્રથમ અપીલ નં. ૮૬૯ /૨૦૧૮

વીથ

આર/પ્રથમ અપીલ નં. ૮૭૦ /૨૦૧૮

વીથ

આર/પ્રથમ અપીલ નં. ૮૭૧ /૨૦૧૮

વીથ

આર/પ્રથમ અપીલ નં. ૮૭૨ /૨૦૧૮

વીથ

આર/કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૧૪૫ /૨૦૨૨

ઈન

પ્રથમ અપીલ નં. ૮૫૮ /૨૦૧૮

વીથ

આર/કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૧૫૬ /૨૦૨૨

ઈન

પ્રથમ અપીલ નં. ૮૫૯ /૨૦૧૮

વીથ

આર/કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૧૪૬ /૨૦૨૨

ઈન

પ્રથમ અપીલ નં. ૮૬૦ /૨૦૧૮ માં

વીથ

આર/કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૧૪૭ /૨૦૨૨

ઈન

પ્રથમ અપીલ નં. ૮૬૧ /૨૦૧૮

વીથ

આર/કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૧૪૮ /૨૦૨૨

ઈન

પ્રથમ અપીલ નં. ૮૬૩ /૨૦૧૮

વીથ

આર/કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૧૪૯ /૨૦૨૨

ઈન

પ્રથમ અપીલ નં. ૮૬૪ /૨૦૧૮

વીથ

આર/કોસ ઓબજેક્શન નં. ૧૫૦ /૨૦૨૨

ઈન

પ્રથમ અપીલ નં. ૮૬૬ /૨૦૧૮

વીથ

આર/કોસ ઓબજેક્શન નં. ૧૫૧ /૨૦૨૨

ઈન

પ્રથમ અપીલ નં. ૮૬૭ /૨૦૧૮

વીથ

આર/કોસ ઓબજેક્શન નં. ૧૫૨ /૨૦૨૨

ઈન

પ્રથમ અપીલ નં. ૮૬૮ /૨૦૧૮ માં

વીથ

આર/કોસ ઓબજેક્શન નં. ૧૫૩ /૨૦૨૨

ઈન

પ્રથમ અપીલ નં. ૮૬૯ /૨૦૧૮ માં

વીથ

આર/કોસ ઓબજેક્શન નં. ૧૫૪ /૨૦૨૨

ઈન

પ્રથમ અપીલ નં. ૮૭૦ /૨૦૧૮ માં

વીથ

આર/કોસ ઓબજેક્શન નં. ૧૫૫ /૨૦૨૨

ઈન

પ્રથમ અપીલ નં. ૮૭૧ /૨૦૧૮ માં

વીથ

આર/પ્રથમ અપીલ નં. ૩૨૯૭ /૨૦૧૭

વીથ

આર/પ્રથમ અપીલ નં. ૩૨૯૮ /૨૦૧૭

વીથ

આર/કોસ ઓબજેક્શન નં. ૯૩ /૨૦૧૮

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય સુશ્રી ન્યાયમૂર્તિ સોનિયા ગોકાણી

અને

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી હેમંત એમ. પ્રચ્છક

=====

૧	શું સ્થાનિક સમાચારપત્રોના પત્રકારોને ચુકાદો જોવાની મંજૂરી આપવામાં આવી શકે છે?	હા
૨	પત્રકારને સંદર્ભ કરવામાં આવશે કે નહીં?	હા
૩	શું ન્યાયમૂર્તિઓ ચુકાદાની ઉચિત નકલ જોવા માંગે છે?	ના
૪	શું આ કેસમાં ભારતના બંધારણના અર્થઘટન સંબંધે અથવા તેના હેઠળ કરવામાં આવેલા કોઈપણ આદેશ સંબંધે કાયદાનો કોઈ મહત્વનો પ્રશ્ન સંકળાયેલો છે?	ના

=====

અધિક વિશેષ જમીન સંપાદન અધિકારી અને અન્ય ૨

વિ.

અશ્વમેઘ (સોલા) કો.ઓપ. હા.સો. લિમિટેડ

=====

ઉપસ્થિતિ :

અપીલકર્તા(ઓ) નં. ૧,૨,૩ તરફે સુશ્રી. શ્રુતિ પાઠક સાથે સુશ્રી મનીષા

લવકુમાર શાહ, સરકારી વકીલ

સામાવાળા(ઓ) નં. ૧ તરફે (શ્રી એચ.એ. શાહ)(૬૦૭૧)

શ્રી શાલિન મહેતા, પરિષ્ઠ વકીલ, સાથે જે.કે. ગાંધી(૭૪૮૨) સામાવાળા(ઓ)

નં. ૧ તરફે હાજર

નિયમની બજવાણી સામાવાળા(ઓ) નં. ૧ પર કરવામાં આવી

=====

=

કોરમ:માનનીય સુશ્રી ન્યાયમૂર્તિ સોનિયા ગોકાણી અને માનનીય શ્રી ન્યાયમૂર્તિ
હેમંત એમ.

પ્રરછક

તારીખ : ૦૬/૦૨/૨૦૨૩ નિર્ણય માટે અનામત ચુકાદો

૧. આંકિત વિવાદિત ચુકાદા અને એવોર્ડ તા. ૦૬.૦૩.૨૦૧૭ થી, જે અમદાવાદના મિર્ઝાપુર ખાતેના વિદ્વાન પ્રિન્સિપલ સિનિયર સિવિલ ન્યાયાધીશ, અમદાવાદ (ગ્રામીણ) દ્વારા જમીન સંદર્ભ કેસ નં. ૮ ઓફ ૨૦૧૨ માં પસાર કરવામાં આવ્યો હતો (જેને હવેથી “સંદર્ભ અદાલત” તરીકે ઉલ્લેખવામાં આવશે), તેનાથી વ્યથિત અને અસંતુષ્ટ થઈ, અપીલકર્તાઓ – રાજ્ય સત્તાધિકારીઓએ ઉપરોક્ત પ્રથમ અપીલો જમીન સંપાદન અધિનિયમ, ૧૯૮૪ ની કલમ ૫૪ હેઠળ (જેને હવેથી સંક્ષિપ્તતા અને સુવિધા માટે “અધિનિયમ” તરીકે ઉલ્લેખવામાં આવશે) અને સિવિલ પ્રોસિજર સંહિતા,

૧૯૦૮ ની કલમ ૯૬ હેઠળ (જેને હવેથી સંક્ષિપ્તતા અને સુવિધા માટે “સંહિતા” તરીકે ઉલ્લેખવામાં આવશે) પ્રસ્તુત કરી છે.

૨. દાવેદારોએ પણ પ્રથમ અપીલ નં. ૩૨૯૭ ઓફ ૨૦૧૭ અને ૩૨૯૮ ઓફ ૨૦૧૭ તેમજ આક્ષેપ-આપત્તિઓ દાખલ કરીને એ જ વિવાદિત ચુકાદા અને એવોર્ડને પડકાર્યો છે. કારણ કે આ બાબતો એક જ ચુકાદા અને એવોર્ડમાંથી ઉદ્ભવી છે, તેથી તેમની સુનાવણી સમાન રીતે કરવામાં આવી છે અને આ સામાન્ય ચુકાદા દ્વારા તેમનો નિકાલ કરવામાં આવે છે. હકીકતોનું વર્ણન:—

૩. હાલના કેસના સંક્ષિપ્ત તથ્યો નીચે મુજબ છે:—

૩.૧ કે અપીલકર્તા નં.૨—એક્ઝિક્યુટિવ એન્જિનિયરે મૌજે સોલા, તાલુકો: દાસકોઈ, જિલ્લો: અમદાવાદ ખાતે આવેલી જમીનો જાહેર હેતુ માટે, અર્થાત્ આ અદાલતના પરિસરની વિસ્તરણ માટે, સર્વે નંબરો ૧૬૬/૧, ૧૬૬/૨, ૧૬૯, ૧૭૦, ૧૭૧/૧, ૧૭૧/૨, ૧૭૧/૪, ૨૨૦/૧, ૨૨૦/૨, ૨૨૦/૩, ૨૨૦/૪, ૨૨૦/૫, ૨૨૦/૬, ૨૨૦/૭, ૨૨૧, ૨૨૨, ૨૨૩/૧, ૨૨૩/૨, ૨૨૩/૩, ૨૨૪/૧, ૨૨૪/૨, ૨૫૩ ધરાવતી અને સરખેજ-ગાંધીનગર હાઈવે (એસ.જી. હાઈવે) ને અડીને આવેલી કુલ ૮૩,૧૫૨ ચોરસ મીટર જમીનના અધિગ્રહણ અંગે પ્રસ્તાવ કર્યો હતો, જેમાં જમીન અધિગ્રહણ અધિકારીએ પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૫૫૦/- મુજબ વળતર આપ્યું હતું, અને તે બાબતોનો સંદર્ભ અદાલતે વિચાર કરવો આવશ્યક હતો, તથા તે અનુસાર અપીલકર્તા નં.૧ એ જમીનો અધિગ્રહિત કરી હતી. તબક્કો-૧ માટે આપવામાં આવેલા એવોર્ડ વિરુદ્ધ કલમ ૧૮ હેઠળની અરજીઓ સંદર્ભ અદાલત સમક્ષ

નિરાકરણ માટે બાકી હતી. જમીન અધિગ્રહણ અધિનિયમ, ૧૮૯૪ ની કલમ ૪ હેઠળની જાહેરનામું ૦૪.૦૨.૨૦૦૯ના રોજ પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવી હતી અને એલ.એ. અધિનિયમની કલમ ૬ હેઠળની જાહેરનામું પણ ૦૫.૦૨.૨૦૧૦ના રોજ પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવી હતી અને ત્યારબાદ એલ.એ. અધિનિયમની કલમ ૧૧ હેઠળનો વિવાદિત એવોર્ડ જમીન અધિગ્રહણ અધિકારી દ્વારા એલ.એ.ક્યુ. કેસ નં. ૪ ઓફ ૨૦૦૯ માં ૩૧.૦૧.૨૦૧૨ના રોજ આપવામાં આવ્યો, જેના દ્વારા જમીન અધિગ્રહણ અધિકારીએ અધિગ્રહિત જમીનો માટે પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૧,૦૮૦/-ના દરે વળતર આપ્યું હતું.

૩.૨ તા. ૩૧.૦૧.૨૦૧૨ ના પડકારિત એવોર્ડથી વ્યથિત થઈ, દાવેદારોએ એલ.એ. અધિનિયમની કલમ ૧૮ હેઠળ કુલ પંદર સંદર્ભ કેસોમાં પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂપિયા ૪૫,૦૦૦/- ના વળતરની માંગણી કરતાં સંદર્ભો દાખલ કર્યા હતા.

૩.૩ આ જમીનો જાહેર હેતુ માટે હસ્તગત કરવામાં આવી છે અને તે મુજબ એલ.એ. અધિનિયમની કલમ ૪ અને ૬ હેઠળ જાહેર નોટિસ બહાર પાડવામાં આવી હતી અને સંબંધિત પરિબળો, એટલે કે, જમીનોનું સ્થાન, ઊર્વરતા, પાક, ગામના વિકાસની શક્યતા અને જમીન હસ્તગત કરવાની ક્ષમતા, ધ્યાનમાં લઈને વિશેષ ભૂમિ હસ્તગત અધિકારીએ સરેરાશ વેચાણ કિંમત અથવા અગાઉના પાંચ વર્ષના વેચાણ વ્યવહારોના આધારે વળતરનો દર નક્કી કર્યો હતો.

૩.૪ વિશેષ ભૂમિ સંપાદન અધિકારીના આવા એવોર્ડ વિરુદ્ધ, મૂળ દાવેદારોએ અમદાવાદના મિર્ઝાપુર ખાતે અમદાવાદ (ગ્રામ્ય)ના માનનીય પ્રિન્સિપલ સિનિયર સિવિલ ન્યાયાધીશ સમક્ષ એલ.એ. અધિનિયમની કલમ ૧૮ હેઠળ જમીન સંદર્ભ કેસ નં. ૮/૨૦૧૨ દાખલ કર્યો હતો. જમીન સંદર્ભ કેસો અને એવોર્ડ:-

૪. આ સંદર્ભ પ્રકરણોના આ સમૂહમાં સંદર્ભ અદાલત સમક્ષ પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૧,૦૮૦/- ના વળતરના એવોર્ડના સ્થાને પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૪૫,૦૦૦/- બજાર મૂલ્ય મંજૂર કરવા માટે પ્રાર્થના કરવામાં આવી હતી. દાવેદારોએ કલેક્ટરના એવોર્ડ અનુસાર અંતરિમ વળતર પ્રાપ્ત કર્યું હતું, જેને તેમણે આક્ષેપો સાથે સ્વીકાર્યું હતું.

૪.૧. અપીલકર્તા - રાજ્ય વતીના વાંધાઓ આંક ૮ પર ૦૪.૦૭.૨૦૧૪ના રોજ દાખલ કરવામાં આવ્યા હતા અને રેફરન્સ અદાલત સમક્ષ એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે બજાર મૂલ્યનું નિર્ધારણ પડોશના વિસ્તારમાં આવેલી સ્થાનિકતા ના આધારે કરવું પડશે. વળતરના એવોર્ડ ચુકિતસંગત અને યોગ્ય હોવાથી, દાવેદારોની અરજીઓ વિચારણાને પાત્ર નહોતી.

૪.૨. સંદર્ભ અદાલતે આંક ૯ દ્વારા નીચેના મુદ્દાઓ નિર્ધારિત કર્યા:- “(૧) શું દાવેદાર એ સાબિત કરે છે કે વિશેષ જમીન સંપાદન અધિકારી દ્વારા આપવામાં આવેલ વળતર અપર્યાપ્ત અને યોગ્ય નથી?

(૨) શું દાવેદાર વધારાના વળતર મેળવવાનો હકદાર છે, જો હા, તો કેટલી હદ સુધી અને કેટલી રકમ સુધી?”

૪.૩. અદાલતના નિષ્કર્ષો નીચે મુજબ છે:- “(૧) હકારાત્મક. (૨) અંતિમ આદેશ મુજબ.”

૪.૪. અરજદારો-દાવેદારોની તરફેથી રજૂ કરવામાં આવેલા મૂળ તથા દસ્તાવેજ પુરાવા નીચે મુજબ છે:-

ક્રમ	દસ્તાવેજ પુરાવાઓની વિગત (Particulars)	એક્ઝિબિટ નંબર
૧	મોજે સોલાના ગામ નમૂના નંબર ૭/૧૨ ની નકલ, સર્વે નંબર ૧૬૬/૧	૧૪
૨	મોજે સોલાના ગામ નમૂના નંબર ૭/૧૨ ની નકલ, સર્વે નંબર ૧૭૦ પૈકી	૧૫
૩	મોજે સોલાના ગામ નમૂના નંબર ૭/૧૨ ની નકલ, સર્વે નંબર ૧૬૬/૨	૧૬
૪	મોજે સોલાના ગામ નમૂના નંબર ૭/૧૨ ની નકલ, સર્વે નંબર ૧૬૯	૧૭
૫	મોજે સોલાના ગામ નમૂના નંબર ૭/૧૨ ની નકલ, સર્વે નંબર ૧૬૧/૧	૧૮
૬	મોજે સોલાના ગામ નમૂના નંબર ૭/૧૨ ની નકલ, સર્વે નંબર ૧૭૧/૨	૧૯
૭	મોજે સોલાના ગામ નમૂના નંબર ૭/૧૨ ની નકલ, સર્વે નંબર ૧૭૧/૩	૨૦
૮	મોજે સોલાના ગામ નમૂના નંબર ૭/૧૨ ની નકલ, સર્વે નંબર ૧૭૧/૪	૨૧
૯	મોજે સોલાના ગામ નમૂના નંબર ૭/૧૨ ની નકલ, સર્વે નંબર ૨૨૦/૧	૨૨

૧૦	મોજે સોલાના ગામ નમૂના નંબર ૭/૧૨ ની નકલ, સર્વે નંબર ૨૨૦/૨	૨૩
૧૧	મોજે સોલાના ગામ નમૂના નંબર ૭/૧૨ ની નકલ, સર્વે નંબર ૨૨૦/૩	૨૪
૧૨	મોજે સોલાના ગામ નમૂના નંબર ૭/૧૨ ની નકલ, સર્વે નંબર ૨૨૦/૪	૨૫
૧૩	મોજે સોલાના ગામ નમૂના નંબર ૭/૧૨ ની નકલ, સર્વે નંબર ૨૨૦/૫	૨૬
૧૪	મોજે સોલાના ગામ નમૂના નંબર ૭/૧૨ ની નકલ, સર્વે નંબર ૨૨૦/૬	૨૭
૧૫	મોજે સોલાના ગામ નમૂના નંબર ૭/૧૨ ની નકલ, સર્વે નંબર ૨૨૦/૭	૨૮
૧૬	મોજે સોલાના ગામ નમૂના નંબર ૭/૧૨ ની નકલ, સર્વે નંબર ૨૨૨ પૈકી	૨૯
૧૭	મોજે સોલાના ગામ નમૂના નંબર ૭/૧૨ ની નકલ, સર્વે નંબર ૨૨૩/૧	૩૦
૧૮	મોજે સોલાના ગામ નમૂના નંબર ૭/૧૨ ની નકલ, સર્વે નંબર ૨૨૩/૨	૩૧
૧૯	મોજે સોલાના ગામ નમૂના નંબર ૭/૧૨ ની નકલ, સર્વે નંબર ૨૨૩/૩	૩૨
૨૦	મોજે સોલાના ગામ નમૂના નંબર ૭/૧૨ ની નકલ, સર્વે નંબર ૨૨૪/૨	૩૩
૨૧	મોજે સોલાના ગામ નમૂના નંબર ૭/૧૨ ની નકલ, સર્વે નંબર ૨૫૩	૩૪
૨૨	ઉપરોક્ત સંપાદિત જમીનની જાહેર નોટિસની નકલ, જમીન સંપાદન અધિનિયમની કલમ ૪ હેઠળનું જાહેરનામું	૩૫

૨૩	સર્વે નંબર ૨૨૨ અને ૨૨૪/૨ ની કલમ ૯(૨)(૩) હેઠળની સુનાવણીમાં દાવાકર્તાના લેખિત જવાબની નકલ	૩૬
૨૪	સોલાના સર્વે નંબર ૨૦૨ ના વેચાણ ઇન્ડેક્સ અને વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ	૩૭
૨૫	કાર્યપાલક ઈજનેર (ગુજરાત હાઈકોર્ટ (માર્ગ અને મકાન) વિભાગ) દ્વારા રજીસ્ટ્રાર જનરલ, ગુજરાત હાઈકોર્ટને લખાયેલ પત્રની નકલ	૩૮
૨૬	રજીસ્ટ્રાર જનરલ, ગુજરાત હાઈકોર્ટ દ્વારા સચિવશ્રી, કાયદા વિભાગને લખાયેલ પત્રની નકલ	૩૯
૨૭	જમીનની કિંમત અંગે સરકાર દ્વારા મંજૂર કરાયેલ કોષ્ટક (ડ્રાફ્ટ મંજૂર) ની સાચી નકલ	૪૦
૨૮	હરાજી દ્વારા જમીન વેચાણ અંગે દૈનિક સમાચાર પત્ર "દિવ્ય ભાસ્કર" માં પ્રકાશિત જાહેર સમાચારની સાચી નકલ	૪૧
૨૯	જમીન વેચાણ અંગે ચેરિટી કમિશનર શ્રી દ્વારા દૈનિક સમાચાર પત્ર "ગુજરાત સમાચાર" માં પ્રકાશિત જાહેર નોટિસની સાચી નકલ	૪૨
૩૦	હરાજી દ્વારા જમીન વેચાણ અંગે દૈનિક સમાચાર પત્ર "સંદેશ" ના પાના નંબર ૧૮ પર પ્રકાશિત જાહેર નોટિસની સાચી નકલ	૪૩
૩૧	સરકારી માન્ય વેલ્યુઅર એ.વાય. છીપા દ્વારા તૈયાર કરાયેલ સર્વે નંબર ૨૨૨ ની જમીનના મૂલ્યાંકન અહેવાલની સાચી નકલ	૪૪
૩૨	સરકારી માન્ય વેલ્યુઅર એ.વાય. છીપા દ્વારા તૈયાર કરાયેલ સર્વે નંબર ૨૨૪/૨ ની જમીનના મૂલ્યાંકન અહેવાલની સાચી નકલ	૪૫
૩૩	સર્વે નંબર ૨૨૨ ની જમીનને બિન-ખેતી (N.A.) કરવા અંગે કલેક્ટર, અમદાવાદ દ્વારા પસાર કરાયેલ આદેશની સાચી નકલ	૪૬
૩૪	સર્વે નંબર ૨૨૪/૨ ની જમીનને બિન-ખેતી (N.A.) કરવા અંગે કલેક્ટર, અમદાવાદ દ્વારા પસાર કરાયેલ આદેશની સાચી નકલ	૪૭
૩૫	દાવાકર્તાઓ દ્વારા સંયુક્ત રીતે આપવામાં આવેલા જવાબની નકલ	૪૮
૩૬	મોજે વસ્ત્રાપુરની ભાડે આપેલી જમીનના ટી.પી. નંબર ૧,	૪૯

	ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૪૨/૨ ના ઈન્ડેક્સની સાચી નકલ	
૩૭	મોજે ઘાટલોડિયાની ભાડે આપેલી જમીનના ટી.પી. નંબર ૧, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૧૪ ના ઈન્ડેક્સની સાચી નકલ	૫૦
૩૮	ઔડા દ્વારા સત્યપ્રિય રિયાલિટી પ્રાઇવેટ લિમિટેડ પાસેથી પ્રીમિયમ સ્વીકારવા અને મોજે ઘાટલોડિયાના ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૧, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૧૪ ની જમીન ૯૯ વર્ષ માટે ભાડે આપવા અંગે પસાર કરાયેલ આદેશની સાચી નકલ	૫૧
૩૯	ઔડા દ્વારા મોજે ઘાટલોડિયાના ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૧, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૧૪ ની જમીનનો કબજો સત્યપ્રિય રિયાલિટી પ્રાઇવેટ લિમિટેડને સોંપવા અંગેની કબજા રસીદની સાચી નકલ	૫૨
૪૦	ઔડા દ્વારા સૈનિકનગરને મોજે ઘાટલોડિયાના ટી.પી. નંબર ૧, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૨૩૫ ની જમીન માટે આપેલા ભાડાપટ્ટા (લીઝ ડીડ) ની નકલ	૫૩
૪૧	માહિતી અધિકાર (RTI) અધિનિયમ હેઠળ ઔડા દ્વારા અનુસૂચિ સાથે આપવામાં આવેલી માહિતીની નકલ	૫૪
૪૨	માહિતી અધિકાર (RTI) અધિનિયમ હેઠળની માહિતી અંગે ઔડા ના ફોરવર્ડિંગ પત્રની નકલ	૫૫
૪૩	માહિતી અધિકાર (RTI) અધિનિયમ હેઠળ ઔડા દ્વારા અનુસૂચિ સાથે આપવામાં આવેલી માહિતીની નકલ	૫૬
૪૪	દાવાકર્તાઓ દ્વારા સંયુક્ત રીતે આપવામાં આવેલા જવાબની નકલ	૫૭
૪૫	સર્વે નંબર ૨૨૨ અને ૨૨૪/૨ ની જમીન અંગે દાવાકર્તા સવિતાબેન ઈશ્વરભાઈ દ્વારા તારીખ ૦૯/૦૩/૨૦૧૦ ના રોજ પુરાવા સાથે આપવામાં આવેલા જવાબની નકલ	૫૮
૪૬	દાવાકર્તાઓ દ્વારા સંયુક્ત રીતે તારીખ ૦૨/૦૪/૨૦૧૦ ના રોજ પુરાવા સાથે આપવામાં આવેલા જવાબની નકલ	૫૯
૪૭	ગુજરાત સરકારના મહેસૂલ વિભાગના ગુજરાત હાઇકોર્ટના માનનીય ન્યાયાધીશોને રહેણાંક પ્લોટની ફાળવણી અંગેના ઠરાવ નંબર JMN-૧૬૯૬-૧૯૬૬-A ૧-(ભાગ-૧) ની નકલ	૬૦

૪૮	એસેસમેન્ટ કમિટીમાં ચર્ચા કરાયેલ અમદાવાદ જિલ્લાની જમીનોના મૂલ્યાંકન અંગે તારીખ ૦૧-૦૭-૨૦૦૯ મુદ્દા નંબર ૩ અને ૪ ની કાર્યવાહીની નકલ	૬૧
૪૯	મહેસૂલ વિભાગ દ્વારા કલેક્ટર શ્રીને લખાયેલ પત્રની નકલ	૬૨
૫૦	કાયદા વિભાગ દ્વારા અધિક જમીન સંપાદન અધિકારી શ્રીને લખાયેલ પત્રની નકલ	૬૩
૫૧	દાવાકર્તાઓ દ્વારા સંયુક્ત રીતે પુરાવા સાથે આપવામાં આવેલા જવાબની નકલ	૬૪
૫૨	ઑડા દ્વારા રિલાયન્સ ઇન્ડસ્ટ્રીઝને મોજે વસ્ત્રાપુરના ટી.પી. નંબર ૧, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૪૨/૨ ના સબ-પ્લોટ નંબર ૪૨/બી ની જમીન માટે આપેલા ભાડાપટ્ટા અંગેના નોંધાયેલા દસ્તાવેજ નંબર ૯૭૯૧ ની નકલ	૬૫
૫૩	ઑડા દ્વારા નિશા લિથુર લિમિટેડને મોજે થલતેજના ટી.પી. નંબર ૧, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૮ ની જમીન માટે આપેલા ભાડાપટ્ટા અંગેના નોંધાયેલા દસ્તાવેજ નંબર ૫૫૦ ની નકલ	૬૬
૫૪	ઑડા દ્વારા સત્યપ્રિય પ્રાઇવેટ લિમિટેડને મોજે ઘાટલોડિયાના ટી.પી. નંબર ૧, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૧૪ ની જમીન માટે આપેલા ભાડાપટ્ટા અંગેના નોંધાયેલા દસ્તાવેજ નંબર ૯૭૫૮ ની નકલ	૬૭
૫૫	ઑડા દ્વારા નિર્માણ ફાઉન્ડેશનને મોજે વસ્ત્રાપુરના ટી.પી. નંબર ૧, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૨૮ ની જમીન માટે આપેલા ભાડાપટ્ટા અંગેના દસ્તાવેજ ક્રમ નંબર ૬૫૨ ના ઈન્ડેક્સની નકલ	૬૮
૫૬	ઑડા દ્વારા એ.એસ.જી. ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરને મોજે વસ્ત્રાપુરના ટી.પી. નંબર ૧, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૨૩૯ ની જમીન માટે આપેલા ભાડાપટ્ટા અંગેના દસ્તાવેજ ક્રમ નંબર ૮૭૮ ના ઈન્ડેક્સની નકલ	૬૯
૫૭	ઑડા દ્વારા રિલાયન્સ ઇન્ડસ્ટ્રીઝને મોજે બોડકદેવના ટી.પી. નંબર ૧, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૫ ની જમીન માટે આપેલા ભાડાપટ્ટા અંગેના દસ્તાવેજ ક્રમ નંબર ૨૦૨૫ ના ઈન્ડેક્સની નકલ	૭૦
૫૮	ઑડા દ્વારા સ્વામિનારાયણ એસોસિએટ્સને મોજે બોડકદેવના ટી.પી. નંબર ૧/બી, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૫૨૬ ની જમીન માટે	૭૧

	આપેલા ભાડાપટ્ટા અંગેના દસ્તાવેજ ક્રમ નંબર ૪૨૭૩ ના ઈન્ડેક્સની નકલ	
૫૯	ઔડા દ્વારા અંશ ડેવલપર્સને મોજે બોડકદેવના ટી.પી. નંબર ૧/બી, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૮૪ ની જમીન માટે આપેલા ભાડાપટ્ટા અંગેના દસ્તાવેજ ક્રમ નંબર ૫૬૭૬ ના ઈન્ડેક્સની નકલ	૭૨
૬૦	ઔડા દ્વારા સ્નેહશ્રુતિ કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટીને મોજે બોડકદેવના ટી.પી. નંબર ૧/બી, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૧૦, સર્વે નંબર ૨૮૩/૧ અને અન્ય જમીન માટે આપેલા ભાડાપટ્ટા અંગેના દસ્તાવેજ ક્રમ નંબર ૧૧૫૨૭ ના ઈન્ડેક્સની નકલ	૭૩
૬૧	ઔડા દ્વારા કલા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરને મોજે ઘાટલોડિયાના ટી.પી. નંબર ૧, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૧૭ ની જમીન માટે આપેલા ભાડાપટ્ટા અંગેના દસ્તાવેજ ક્રમ નંબર ૪૮૭૫ ના ઈન્ડેક્સની નકલ	૭૪
૬૨	ઔડા દ્વારા સૈનિકનગર કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડને મોજે ઘાટલોડિયાના ટી.પી. નંબર ૧, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૨૩૫ ની જમીન માટે આપેલા ભાડાપટ્ટા અંગેના દસ્તાવેજ ક્રમ નંબર ૬૬૭૭ ના ઈન્ડેક્સની નકલ	૭૫
૬૩	ઔડા દ્વારા સન્મય કન્સ્ટ્રક્શન પ્રાઈવેટ લિમિટેડને મોજે ઘાટલોડિયાના ટી.પી. નંબર ૧/બી, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૨૨૯ ની જમીન માટે આપેલા ભાડાપટ્ટા અંગેના દસ્તાવેજ ક્રમ નંબર ૧૧૫૨૮ ના ઈન્ડેક્સની નકલ	૭૬
૬૪	ગુજરાત સરકારના કાયદા વિભાગના ઠરાવ નંબર CCB/૧૦૨૦૦૧૨૨૨૮/Gh ૧૧૫૦ ની નકલ	૭૭
૬૫	સર્વે નંબર ૨૨૦/૩ અને ૨૫૩ ના દાવાકર્તાના જવાબની નકલ	૭૮
૬૬	વેલ્યુઅર એ.વાય. છીપા દ્વારા તૈયાર કરાયેલ સર્વે નંબર ૨૨૦/૩ ની જમીનના મૂલ્યાંકન અહેવાલની નકલ	૭૯
૬૭	વેલ્યુઅર એ.વાય. છીપા દ્વારા તૈયાર કરાયેલ સર્વે નંબર ૨૫૩ ની જમીનના મૂલ્યાંકન અહેવાલની નકલ	૮૦
૬૮	અશ્વમેઘ કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડના નોંધણી	૮૧

	પ્રમાણપત્રની નકલ	
૬૯	સર્વે નંબર ૨૨૦/૧, ૨૨૦/૨ અને ૨૨૦/૭ ના દાવાકર્તાના જવાબની નકલ	૮૨
૭૦	વેલ્યુઅર એ.વાય. છીપા દ્વારા તૈયાર કરાયેલ સર્વે નંબર ૨૨૦/૧ ની જમીનના મૂલ્યાંકન અહેવાલની નકલ	૮૩
૭૧	વેલ્યુઅર એ.વાય. છીપા દ્વારા તૈયાર કરાયેલ સર્વે નંબર ૨૨૦/૨ ની જમીનના મૂલ્યાંકન અહેવાલની નકલ	૮૪
૭૨	વેલ્યુઅર એ.વાય. છીપા દ્વારા તૈયાર કરાયેલ સર્વે નંબર ૨૨૦/૭ ની જમીનના મૂલ્યાંકન અહેવાલની નકલ	૮૫
૭૩	સર્વે નંબર ૨૨૦/૪, ૨૨૦/૫ ના દાવાકર્તાના જવાબની નકલ	૮૬
૭૪	વેલ્યુઅર એ.વાય. છીપા દ્વારા તૈયાર કરાયેલ સર્વે નંબર ૨૨૦/૪ ની જમીનના મૂલ્યાંકન અહેવાલની નકલ	૮૭
૭૫	વેલ્યુઅર એ.વાય. છીપા દ્વારા તૈયાર કરાયેલ સર્વે નંબર ૨૨૦/૫ ની જમીનના મૂલ્યાંકન અહેવાલની નકલ	૮૮
૭૬	સર્વે નંબર ૧૬૯ ના દાવાકર્તાના જવાબની નકલ	૮૯
૭૭	વેલ્યુઅર એ.વાય. છીપા દ્વારા તૈયાર કરાયેલ સર્વે નંબર ૧૬૯ ની જમીનના મૂલ્યાંકન અહેવાલની નકલ	૯૦
૭૮	સર્વે નંબર ૧૭૦ ના દાવાકર્તાના જવાબની નકલ	૯૧
૭૯	વેલ્યુઅર એ.વાય. છીપા દ્વારા તૈયાર કરાયેલ સર્વે નંબર ૧૭૦ ની જમીનના મૂલ્યાંકન અહેવાલની નકલ	૯૨
૮૦	સર્વે નંબર ૧૭૧/૩ ના દાવાકર્તાના જવાબની નકલ	૯૩
૮૧	વેલ્યુઅર એ.વાય. છીપા દ્વારા તૈયાર કરાયેલ સર્વે નંબર ૧૭૧/૩ ની જમીનના મૂલ્યાંકન અહેવાલની નકલ	૯૪
૮૨	સર્વે નંબર ૧૭૧/૨ ના દાવાકર્તાના જવાબની નકલ	૯૫

૮૩	વેલ્યુઅર એ.વાય. છીપા દ્વારા તૈયાર કરાયેલ સર્વે નંબર ૧૭૧/૨ ની જમીનના મૂલ્યાંકન અહેવાલની નકલ	૯૬
૮૪	સર્વે નંબર ૧૬૬/૧ ના દાવાકર્તાના જવાબની નકલ	૯૭
૮૫	વેલ્યુઅર એ.વાય. છીપા દ્વારા તૈયાર કરાયેલ સર્વે નંબર ૧૬૬/૧ ની જમીનના મૂલ્યાંકન અહેવાલની નકલ	૯૮
૮૬	વેલ્યુઅર એ.વાય. છીપા દ્વારા તૈયાર કરાયેલ સર્વે નંબર ૧૬૬/૨ ની જમીનના મૂલ્યાંકન અહેવાલની નકલ	૯૯
૮૭	સર્વે નંબર ૧૬૬/૧ અને ૧૬૬/૨ ની જમીનને બિન-ખેતી (N.A.) કરવા અંગે જિલ્લા કલેક્ટર, અમદાવાદના આદેશની નકલ	૧૦૦
૮૮	સર્વે નંબર ૧૭૧/૧ ના દાવાકર્તાના જવાબની નકલ	૧૦૧
૮૯	વેલ્યુઅર એ.વાય. છીપા દ્વારા તૈયાર કરાયેલ સર્વે નંબર ૧૭૧/૧ ની જમીનના મૂલ્યાંકન અહેવાલની નકલ	૧૦૨
૯૦	સર્વે નંબર ૧૭૧/૧ ની જમીનને બિન-ખેતી (N.A.) કરવા અંગે જિલ્લા કલેક્ટર, અમદાવાદના આદેશની નકલ	૧૦૩
૯૧	સર્વે નંબર ૨૨૩/૨ અને ૨૨૩/૩ ના દાવાકર્તાના જવાબની નકલ	૧૦૪
૯૨	વેલ્યુઅર એ.વાય. છીપા દ્વારા તૈયાર કરાયેલ સર્વે નંબર ૨૨૩/૨ ની જમીનના મૂલ્યાંકન અહેવાલની નકલ	૧૦૫
૯૩	વેલ્યુઅર એ.વાય. છીપા દ્વારા તૈયાર કરાયેલ સર્વે નંબર ૨૨૩/૩ ની જમીનના મૂલ્યાંકન અહેવાલની નકલ	૧૦૬
૯૪	સર્વે નંબર ૨૨૩/૨ ની જમીનને બિન-ખેતી (N.A.) કરવા અંગે જિલ્લા કલેક્ટર, અમદાવાદના આદેશની નકલ	૧૦૭
૯૫	સર્વે નંબર ૨૨૩/૩ ની જમીનને બિન-ખેતી (N.A.) કરવા અંગે જિલ્લા કલેક્ટર, અમદાવાદના આદેશની નકલ	૧૦૮
૯૬	સર્વે નંબર ૨૨૦/૬ ના દાવાકર્તાના જવાબની નકલ	૧૦૯

૯૭	વેલ્યુઅર એ.વાય. છીપા દ્વારા તૈયાર કરાયેલ સર્વે નંબર ૨૨૦/૬ ની જમીનના મૂલ્યાંકન અહેવાલની નકલ	૧૧૦
૯૮	ટી.પી. નંબર ૪૩, સર્વે નંબર ૨૨૦/૩ અંગે નગર આયોજન અધિકારી શ્રી દ્વારા આપવામાં આવેલી નોટિસની નકલ	૧૧૧
૯૯	સર્વે નંબર ૨૨૦/૩, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૪૪ ના પાર્ટ પ્લાનની નકલ	૧૧૨
૧૦૦	ઔડા દ્વારા જાહેર કરાયેલ સર્વે નંબર ૨૨૦, ટી.પી. નંબર ૪૩ ની જમીનના ઝોનિંગ સર્ટિફિકેટની નકલ	૧૧૩
૧૦૧	સર્વે નંબર ૨૨૦/૧, ૨૨૦/૨ અને ૨૨૦/૭, ટી.પી. નંબર ૪૩ ની જમીનના "એફ" (F) ફોર્મની નકલ	૧૧૪
૧૦૨	ઔડા દ્વારા સર્વે નંબર ૨૨૨, ટી.પી. નંબર ૪૩ ની જમીનની સુનાવણી અંગે આપવામાં આવેલી નોટિસની નકલ	૧૧૫
૧૦૩	ઔડા દ્વારા જાહેર કરાયેલ સર્વે નંબર ૨૨૨, ટી.પી. નંબર ૪૩ ની જમીનના ઝોનિંગ સર્ટિફિકેટની નકલ	૧૧૬
૧૦૪	ટી.પી. નંબર ૪૩, સર્વે નંબર ૨૨૪ અંગે નગર આયોજન અધિકારી શ્રી દ્વારા આપવામાં આવેલી નોટિસની નકલ	૧૧૭
૧૦૫	ટી.પી. નંબર ૪૩, સર્વે નંબર ૨૨૪/૧ અને ૨૨૪/૨ અંગે નગર આયોજન અધિકારી શ્રી દ્વારા આપવામાં આવેલી નોટિસની નકલ	૧૧૮
૧૦૬	ટી.પી. નંબર ૪૩, સર્વે નંબર ૨૨૨ અંગે નગર આયોજન અધિકારી શ્રી દ્વારા આપવામાં આવેલી નોટિસની નકલ	૧૧૯
૧૦૭	ટી.પી. નંબર ૪૩, સર્વે નંબર ૧૭૧/૩ અંગે ઔડા દ્વારા આપવામાં આવેલી નોટિસની નકલ	૧૨૦
૧૦૮	સર્વે નંબર ૧૭૧/૩, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૪૪ ના પાર્ટ પ્લાનની નકલ	૧૨૧
૧૦૯	સર્વે નંબર ૧૭૧/૩, ટી.પી. નંબર ૪૩ ની જમીનના ફોર્મની નકલ	૧૨૨
૧૧૦	ઔડા દ્વારા જાહેર કરાયેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૨૫, ટી.પી. નંબર	૧૨૩

	૪૩ ની જમીનના ઝોનિંગ સર્ટિફિકેટની નકલ	
૧૧૧	ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૨૫, ટી.પી. નંબર ૪૩ ના પાર્ટ પ્લાનની નકલ	૧૨૪
૧૧૨	ઔડા દ્વારા જાહેર કરાયેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૨૨૧, ટી.પી. નંબર ૪૩ ની જમીનના ઝોનિંગ સર્ટિફિકેટની નકલ	૧૨૫
૧૧૩	ઔડા દ્વારા જાહેર કરાયેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૨૨/૨, ટી.પી. નંબર ૪૩ ની જમીનના ઝોનિંગ સર્ટિફિકેટની નકલ	૧૨૬
૧૧૪	ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૨૨/૧, ટી.પી. નંબર ૪૩ ના પાર્ટ પ્લાનની નકલ	૧૨૭
૧૧૫	ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૨૨/૨, ટી.પી. નંબર ૪૩ ના પાર્ટ પ્લાનની નકલ	૧૨૮
૧૧૬	સર્વે નંબર ૧૬૬/૧ અને ૧૬૬/૨, ટી.પી. નંબર ૪૩ ની જમીનના ફોર્મની નકલ	૧૨૯
૧૧૭	ઔડા દ્વારા જાહેર કરાયેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૨૭/૪, ટી.પી. નંબર ૪૩ ની જમીનના ઝોનિંગ સર્ટિફિકેટની નકલ	૧૩૦
૧૧૮	ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૨૭/૪, ટી.પી. નંબર ૪૩ ના પાર્ટ પ્લાનની નકલ	૧૩૧
૧૧૯	ઔડા દ્વારા જાહેર કરાયેલ સર્વે નંબર ૨૨૩, ટી.પી. નંબર ૪૩ ની જમીનના ઝોનિંગ સર્ટિફિકેટની નકલ	૧૩૨
૧૨૦	સર્વે નંબર ૨૨૩, ટી.પી. નંબર ૪૩ ના પાર્ટ પ્લાનની નકલ	૧૩૩
૧૨૧	સર્વે નંબર ૨૨૩/૧, ૨૨૩/૨ અને ૨૨૩/૩, ટી.પી. નંબર ૪૩ ની જમીનના ફોર્મની નકલ	૧૩૪
૧૨૨	ઔડા દ્વારા જાહેર કરાયેલ ઝોનિંગ કોષ્ટકની નકલ	૧૩૫
૧૨૩	સુપ્રિટેન્ડન્ટ ઓફ સ્ટેમ્પ્સ, ગાંધીનગર દ્વારા નિર્ધારિત કરાયેલ સોલા ટી.પી. નંબર ૪૩ ની જમીનના ભાવપત્રક (જંત્રી/કોષ્ટક) ની નકલ	૧૩૬

૧૨૪	માહિતી અધિકાર (RTI) અધિનિયમ હેઠળ માહિતી આપવા અંગે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા કિરણભાઈ કાળુભાઈ પટેલને આપવામાં આવેલા પત્રની નકલ	૧૩૭
૧૨૫	અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા કિરણભાઈ કાળુભાઈ પટેલને તેમણે માંગેલી માહિતી અંગે આપેલા જવાબની નકલ	૧૩૮
૧૨૬	ગુજરાત સરકારના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ દ્વારા ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૪૨ (સોલા-થલતેજ) અંગે જાહેર કરાયેલા જાહેરનામાની નકલ	૧૩૯
૧૨૭	ગુજરાત સરકારના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ દ્વારા ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૪૨ (સોલા-થલતેજ) આખરી (ફાઇનલાઈઝ્ડ) કરવા અંગે જાહેર કરાયેલા જાહેરનામાની નકલ	૧૪૦
૧૨૮	ગુજરાત સરકારના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ દ્વારા ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૪૩ (સોલા) અંગે જાહેર કરાયેલા જાહેરનામાની નકલ	૧૪૧
૧૨૯	ગુજરાત સરકારના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ દ્વારા ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૪૦ (સોલા-હેબતપુર-ભડજ) અંગે જાહેર કરાયેલા જાહેરનામાની નકલ	૧૪૨
૧૩૦	ગુજરાત સરકારના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ દ્વારા ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૪૧ (સોલા-હેબતપુર) અંગે જાહેર કરાયેલા જાહેરનામાની નકલ	૧૪૩
૧૩૧	ગુજરાત સરકારના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ દ્વારા ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૪૧ (સોલા-હેબતપુર) આખરી કરવા અંગે જાહેર કરાયેલા જાહેરનામાની નકલ	૧૪૪
૧૩૨	ગુજરાત સરકારના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ દ્વારા ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૨૨૭ (શીલજ-થલતેજ-હેબતપુર-સોલા-ભડજ) આખરી કરવા અંગે જાહેર કરાયેલા જાહેરનામાની નકલ	૧૪૫
૧૩૩	ટી.પી. નંબર ૨૮ (ઘાટલોડિયા-સોલા-ચાંદલોડિયા) ની જમીનના નકશાની નકલ	૧૪૬

૧૩૪	ટી.પી. નંબર ૪૩ (સોલા) ની જમીનના નકશાની નકલ	૧૪૭
૧૩૫	ટી.પી. નંબર ૪૨ (સોલા-થલતેજ) ની જમીનના નકશાની નકલ	૧૪૮
૧૩૬	ટી.પી. નંબર ૪૧ (સોલા-હેબતપુર) ની જમીનના નકશાની નકલ	૧૪૯
૧૩૭	ટી.પી. નંબર ૪૦ (સોલા-હેબતપુર-ભડજ) ની જમીનના નકશાની નકલ	૧૫૦
૧૩૮	ટી.પી. નંબર ૧૮ (ઘાટલોડિયા-ચાંદલોડિયા-સોલા) ની જમીનના નકશાની નકલ	૧૫૧
૧૩૯	ટી.પી. નંબર ૨૯ (સોલા-ગોટા-ચાંદલોડિયા) ની જમીનના નકશાની નકલ	૧૫૨
૧૪૦	ટી.પી. નંબર ૨૧૭ (સોલા-થલતેજ-હેબતપુર-શીલજ-ભડજ) ની જમીનના નકશાની નકલ	૧૫૩
૧૪૧	ટી.પી. નંબર ૫૬ (સોલા-ઓગણજ-ગોટા) ની જમીનના નકશાની નકલ	૧૫૪
૧૪૨	ઑડા દ્વારા રિલાયન્સ ઈન્ડસ્ટ્રીઝને મોજે વસ્ત્રાપુરના ટી.પી. નંબર ૧, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૪૨/૨ ના સબ-પ્લોટ નંબર ૪૨/૨/બી ની જમીન માટે આપેલા ભાડાપટ્ટા અંગેના દસ્તાવેજ ક્રમ નંબર ૯૭૯૧ ની નકલ	૧૫૫
૧૪૩	ગુજરાત ટુરિઝમ કોર્પોરેશન લિમિટેડ દ્વારા પેસિફિકા (સોલા) પ્રોજેક્ટ ડેવલપર્સ પ્રાઇવેટ લિમિટેડને ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૨૮, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૭૨/૧ ની મોજે સોલાની જમીન વેચાણ અંગેના દસ્તાવેજ ક્રમ નંબર ૧૦૯૮ ની નકલ	૧૫૬
૧૪૪	મોજે સોલાના સર્વે નંબર ૨૦૨ પૈકીની જમીનના ગામ નમૂના નંબર ૭/૧૨ ની નકલ	૧૫૯
૧૪૫	મોજે સોલાના ટી.પી. નંબર ૨૮, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૭૨/૧ ની જમીનના પાર્ટ પ્લાનની નકલ	૧૬૦
૧૪૬	ટી.પી. નંબર ૨૮ (ઘાટલોડિયા-સોલા-ચાંદલોડિયા) ની જમીનના એફ-ફોર્મ (F-Form) ની નકલ	૧૬૧

૧૪૭	મોજે વસ્ત્રાપુરના ટી.પી. નંબર ૧, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૪૨/૨ ની જમીનના પાર્ટ પ્લાનની નકલ	૧૬૨
૧૪૮	મોજે સોલાની જમીનના ભાવપત્રક (ટેબલ) અંગે નાયબ કલેક્ટર શ્રી, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી મદદનીશ વિભાગ, ડિવિઝન-૨ દ્વારા આપવામાં આવેલા પત્રની નકલ	૧૬૩
૧૪૯	તારીખ ૦૧/૦૪/૧૯૯૯ ના રોજ સોલા ગામની જમીન માટે રાજ્ય સરકાર દ્વારા નિર્ધારિત કરાયેલ ભાવપત્રક (ટેબલ) ની નકલ	૧૬૪
૧૫૦	તારીખ ૧૮/૦૪/૨૦૧૧ ના રોજ સોલા ગામની જમીન માટે રાજ્ય સરકાર દ્વારા નિર્ધારિત કરાયેલ ભાવપત્રક (ટેબલ) ની નકલ	૧૬૫

૪.૫. દાવેદારો તરફથી મૌખિક પુરાવામાં નરેન્દ્રભાઈ દાહ્યાભાઈ પટેલનું આંક ૧૩ મુજબનું જમાબંધ નિવેદન રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું, જ્યારે અપીલકર્તાઓ- મૂળ વિરોધીઓની તરફથી રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજી પુરાવાઓ આ હતા: (૧) ટાઉન પ્લાનર દ્વારા એલ.એ.ક્યૂ. કેસ નં. ૪/૦૯/૭૪૪-૭૪૫ની નકલ (આંક ૧૮૨), (૨) ટાઉન પ્લાનિંગ એન્ડ એસેસમેન્ટ ડિપાર્ટમેન્ટ, અમદાવાદ દ્વારા તૈયાર કરાયેલ મૂલ્યાંકન અહેવાલની નકલ (આંક ૧૮૩), (૩) વેચાણ યોજનાની નકલ (આંક ૧૮૪) અને, (૪) જમીનના મૂલ્યાંકનના અનુસૂચીની નકલ, ટાઉન પ્લાનિંગ એન્ડ એસેસમેન્ટ ડિપાર્ટમેન્ટ (આંક ૧૮૫).

૪.૬. અદાલતે બંને મુદ્દાઓનો સંયુક્ત રીતે નિર્ણય કર્યો હતો, જેમાં સરકારના મૂલ્યાંકન અધિકારી શ્રી એ.વાય. છીપા ના મૂલ્યાંકન અહેવાલની નોંધ લેવામાં આવી છે. વળતર મંજૂર કરવા માટે ગામ સોલાના સર્વે નં. ૨૦૨ ની

૧૮.૦૨.૨૦૦૭ તારીખની, નં. નં. ૧૪૦૯૮/૨૦૦૭ ખાતે નોંધાયેલ વેચાણખતને આધાર બનાવવામાં આવ્યો છે.

૪.૭. ગુજરાત ટુરિઝમ કોર્પોરેશન અને યુએસ કંપની પેસિફિકા ડેવલપર્સ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ વચ્ચે અમલમાં આવેલ નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા રૂ. ૨૨,૮૭,૦૦,૦૦૦/- ના મૂલ્યે વેચાયેલી ૯૧૪૦ ચોરસ મીટર જમીનની વેચાણ ઘટના ધ્યાનમાં લેતાં, બજારદર પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૨૫,૦૨૧/- થાય છે. વસ્ત્રાપુર ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ માટે પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૬૫,૦૦૦/- નો વેચાણ ભાવ તથા અન્ય વિગતો પણ આ હકીકત સાથે વિચારવામાં આવી છે કે આ જમીન એસ.જી. હાઇવે રોડથી ૨૦૦ થી ૩૦૦ મીટર દૂર આવેલ છે અને તેથી સ્થાનના ફરકને ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યો છે.

૪.૮. આ મર્યાદિત ચર્ચા અને બંને પક્ષોની લેખિત દલીલોના આધારે, અદાલતે કલેક્ટર અને ભૂમિ સંપાદન અધિકારી દ્વારા અપાયેલ રકમની સરખામણીએ પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૨૧,૦૦૦/-નું વધારાનું વળતર આપવાનું પસંદ કર્યું.

૪.૯. ઉક્ત સંદર્ભનો કાર્યકારી આદેશ નીચે મુજબ છે:- “૧. આ સંદર્ભનો દાવો ખર્ચા સાથે આથી મંજૂર કરવામાં આવે છે.

૨. સંગ્રહકર્તાના એવોર્ડ સહિત સંપાદિત જમીનોનું બજારમૂલ્ય પ્રતિ ચો. મી. રૂ. ૨૨,૦૮૦/- ઠરાવવામાં આવે છે અને સંપાદનકર્તા સત્તામંડળને દાવેદારોને

તમામ કાયદેસરના લાભો સાથે પ્રતિ ચો. મી. રૂ. ૨૧,૦૦૦/- નું વધારાનું વળતર ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે.

૩. તે અનુરૂપ એવોર્ડ તૈયાર કરવામાં આવે.”

૪.૧૦. તેના બળ પર, સંદર્ભ અદાલતે એવોર્ડ તૈયાર કર્યો છે.

અપીલો:-

૫. તા. ૦૬.૦૩.૨૦૧૭ના વિવાદિત ચુકાદા અને વળતરથી પોતાને પીડિત તથા અસંતોષિત અનુભવી, અપીલકર્તાઓએ વર્તમાન અપીલ દાખલ કરી છે અને સામાવાળાઓ- મૂળ દાવેદારોએ પણ પ્રત્યુત્તર અપીલો તથા પ્રત્યુત્તર વાંધાઓ દાખલ કર્યા છે.

૫.૧. કેટલાક દાવેદારોએ વળતરની રકમમાં વધારો કરવા માટે આ અદાલત સમક્ષ વર્ષ ૨૦૧૭ની પ્રથમ અપીલ નં. ૩૨૯૭ અને ૩૨૯૮ દાખલ કરી છે, જે આ અદાલતની વિભાગીય ખંડપીઠ દ્વારા ૦૨.૧૧.૨૦૧૭ના રોજ સ્વીકારવામાં આવી હતી.

૬. આ અદાલતે [કોરમ:- શ્રી એસ.આર. બ્રહ્મભટ્ટ અને શ્રી એ.જી. ઉરાઈઝી, જે.જે.] એ પ્રથમ અપીલ નં. ૮૫૭/૨૦૧૮ને ૧૮.૦૪.૨૦૧૮ના રોજ દાખલ રાખતાં, નીચેનો આદેશ કર્યો:-

પ્રથમ અપીલ નં. ૮૫૭ /૨૦૧૮: સ્વીકારવામાં આવે. નાગરિક અરજી નં. ૧ /૨૦૧૮: નિયમ ૧૮.૦૬.૨૦૧૮ના રોજ પરત ફરવા યોગ્ય. અસ્થાયી વચગાળાના રાહતરૂપે, પડકારાયેલો એવોર્ડ અપીલકર્તા દ્વારા આજથી આઠ અઠવાડિયાની અંદર અથવા તે પહેલાં એવોર્ડની સંપૂર્ણ રકમ જમા કરાવવાની શરતે સ્થગિત રહેશે.

૬.૧. અપીલો બાકી રહેલી દરમિયાન, કેટલાક દાવેદારોએ વળતરની વધારેલી રકમ જમા કરાવવા અંગે આંતરિમ રાહત માટે વિનંતી કરી હતી. આ અદાલતે [કોરમ: શ્રી આર.એમ. છાયા અને શ્રી પરેશ ઉપાધ્યાય, ન્યાયાધીશો] એ તારીખ ૧૬.૧૨.૨૦૧૮ ના આદેશ દ્વારા નીચે મુજબનો આદેશ પસાર કરીને અપીલકર્તાઓ દ્વારા માગવામાં આવેલી આંતરિમ રાહત નામંજૂર કરી હતી:—

“૧. અરજદાર માટે સુશ્રી મનીષા એલ. શાહ, વિદ્વાન સરકારી વકીલ સાથે શ્રી તીર્થરાજ પંડ્યા, વિદ્વાન એ.જી.પી. તથા સામાવાળાઓ માટે શ્રી પર્સી કવીના, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ, જેમને શ્રી જે.કે. ગાંધી, વિદ્વાન વકીલ દ્વારા સહાય આપવામાં આવી, તેમની દલીલો સાંભળવામાં આવી.

૨. પક્ષકારોની તરફેથી હાજર થયેલા વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા બાદ અને તા. ૧૮.૦૪.૨૦૧૮ ના અગાઉના આદેશ તેમજ એફ.એ. નં. ૮૫૭ ઓફ ૨૦૧૮ માં વિવિધ દીવાની અરજી નં. ૩/૧૮ માં તા. ૨૭.૦૬.૨૦૧૮ ના પસાર કરાયેલા આદેશ તેમજ એફ.એ. નં. ૮૫૭ ઓફ ૨૦૧૮ માં વિવિધ દીવાની અરજી નં. ૩/૧૮ ઉપર પસાર કરાયેલ તા. ૧૮.૦૨.૨૦૧૮ ના વધુ આદેશને ધ્યાનમાં

લેતા, હકીકત એ જ રહે છે કે અરજદાર-અપીલકર્તા દ્વારા ધારા ૧૮ હેઠળના એવોર્ડને પડકારવામાં આવ્યો છે. આ કેસની હકીકતોમાં, એવોર્ડની સમગ્ર રકમ જમા કરાવવાની શરતે અગાઉ આપવામાં આવેલ સ્થગિતી અંગે, સુશ્રી શાહ, વિદ્વાન સરકારી વકીલ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવ્યું છે તે મુજબ, પુનઃવિચાર કરવાની કોઈ જરૂર નથી. જોકે, સુશ્રી શાહની વિનંતિ પર, રકમ જમા કરાવવા માટે આજથી આઠ અઠવાડિયાનો સમય આપવામાં આવે છે.

૩. નાગરિક અરજીઓનો નિકાલ કરવામાં આવે છે.”

૬.૨. આ નામંજૂરીને પડકારતા મામલો સર્વોચ્ચ અદાલત સુધી પહોંચ્યો, જેમાં સિવિલ અપીલ નં. ૪૫૦૬-૪૫૨૦ ઓફ ૨૦૨૧ માં, સર્વોચ્ચ અદાલતે ૩૦.૦૭.૨૦૨૧ના રોજ નીચેનો આદેશ પસાર કર્યો:-

રજા મંજૂર કરવામાં આવે છે।

આ અપીલો, અપીલકર્તા દ્વારા વધારેલ વળતરની રકમ જમા કરાવવા અંગે માંગવામાં આવેલી વચગાળાની રાહત નામંજૂર કરતી, અમદાવાદ સ્થિત ગુજરાત વડી અદાલતે એફ.એ. નં. ૮૫૭-૮૬૪/૨૦૧૮ અને એફ.એ. નં. ૮૬૬-૮૭૨/૨૦૧૮ માં તા. ૧૬.૧૨.૨૦૧૮ના રોજ આપેલા ચુકાદા અને આદેશ સામે અપવાદ લે છે.

પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા બાદ, અમારો વિચારપૂર્વકનો અભિપ્રાય એવો છે કે વર્તમાન કેસની હકીકતની પરિસ્થિતિમાં, અપીલકર્તા આજે થી છ અઠવાડિયામાં વધારેલી રકમના ૨૫% જમા કરાવશે.

દાવેદારોને તે રકમ ઉપાડવાનો હક માત્ર ત્યારે જ રહેશે જ્યારે તેઓ પોતાના દ્વારા ઉપાડવામાં આવતી સમકક્ષ રકમ માટે બેંક ગેરંટી અથવા સક્ષમ જામીન રજૂ કરે, તથા તેમાં આ બાંહેધરી પણ સમાવવામાં આવે કે તેઓ અપીલમાં પસાર કરવામાં આવનાર અંતિમ આદેશોનું પાલન કરશે.

અન્ય શબ્દોમાં કહીએ તો, અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરાયેલ અપીલ, જે વડી અદાલત સમક્ષ બાકી છે, જો મંજૂર થાય અને દાવેદારોને રકમ પરત કરવાની દિશા આપવામાં આવે, તો અપીલનો નિકાલ કરતી વખતે વડી અદાલત દ્વારા નિર્ધારિત કરવામાં આવે તે મુજબ વ્યાજ સહિત તેઓએ તેવું કરવું પડી શકે.

અમને આ હકીકતની જાણ છે કે દાવેદારો દ્વારા રકમ ઉપાડી લેવા માટે કોઈ ઔપચારિક અરજી કરવામાં આવી નહોતી, પરંતુ વર્તમાન કેસની વિશિષ્ટ હકીકતોને ધ્યાનમાં રાખીને અને કાર્યવાહીનો બહુવિધતા ટાળવા માટે, અમે અપીલકર્તા દ્વારા જમા કરવામાં આવી શકે તેવી રકમ દાવેદારોને અત્યાર સુધી ઉદ્દેખિત શરતોનું પાલન કરવાની આધીનતાએ ઉપાડી લેવા મંજૂરી આપી છે.

આ ઉપરાંત, આ અપીલોમાં વધુ કંઈ કહેવાની આવશ્યકતા નથી.

અમે વડી અદાલતને વિનંતી કરીએ છીએ કે, બાકી રહેલી અપીલોને અંતિમ સુનાવણી માટે તાત્કાલિક હાથ ધરે અને શક્ય હોય તો જૂન, ૨૦૨૨ ના અંત સુધીમાં તેનો નિકાલ કરે, કારણ કે તેમાં સંકળાયેલ વળતરની રકમ ખૂબ જ

નોંધપાત્ર છે અને જો અપીલો નિષ્ફળ જાય અને રાજ્યને તે રકમ ચૂકવવાની ફરજ પડે, તો વિલંબિત ચુકવણીના વ્યાજરૂપે રાજ્યની તિજોરી પર વધારાનો ભાર પડશે.

અપીલોનો ઉપરોક્ત શરતો મુજબ નિકાલ કરવામાં આવે છે.

બાકી રહેલ અરજીઓ, જો કોઈ હોય, તો તે નિપજાવેલ ગણાશે. ”

૬.૩. અંતે, આ તમામ બાબતો અંતિમ સુનાવણી માટે આ અદાલત સમક્ષ મૂકવામાં આવી.

૭. રાજ્ય તરફથી કરવામાં આવેલી દલીલો અને વિરોધનો મુખ્ય સાર એ છે કે દર્શાવેલ જમીનથી વેચાણના દૃષ્ટાંતનું અંતર ૧૧૦૦ ચોરસ મીટર છે અને રાજ્યના મત અનુસાર સંપાદનનો હેતુ પણ તે સમયના હેતુથી ભિન્ન છે, જ્યારે પેસિફિકાએ ગુજરાત ટુરિઝમ કોર્પોરેશન પાસેથી જમીન ખરીદી હતી, તેમ છતાં ૨૨ ગણો વધારો કોઈ પણ રીતે ચુકિતસંગત ઠરી શકે તેમ નથી, ખાસ કરીને ત્યારે, જ્યારે શ્રી છીપાની તપાસ કરવામાં આવી નથી અને કોઈને માન્ય ઠરે તેવી પદ્ધતિશાસ્ત્ર સંબંધિત કોઈ નોંધ દસ્તાવેજી અભિલેખ પર ઉપલબ્ધ નથી.

લર્નેડ સરકારી વકીલની મૌખિક અને લેખિત રજૂઆતો:—

૮. અમે અપીલકર્તાઓ તરફથી હાજર રહેલી સુશ્રી મનીષા શાહ, વિધાવતી સરકારી વકીલ, જેમને સુશ્રી શ્રુતિ પાઠક દ્વારા સહાય આપવામાં આવી હતી,

તથા સામાવાળાઓ તરફથી હાજર રહેલા શ્રી શાલીન મહેતા, વિધાવતી વરિષ્ઠ વકીલ, જેમને શ્રી જે. કે. ગાંધી અને શ્રી પિનાંકરૈયાણી, વિધાવાન વકીલો દ્વારા સહાય આપવામાં આવી હતી, તેમની વિસ્તૃત રીતે દલીલો સાંભળી છે.

૯. અપીલકર્તાઓ તરફથી હાજર સુશ્રી શાહ, વિદ્વાન સરકારી વકીલે દલીલ કરી છે કે સંદર્ભ અદાલતે આપેલો આક્ષેપિત ચુકાદો અને આદેશ કોઈ સશક્ત કારણો વિના આપવામાં આવ્યો છે અને માત્ર એક જ વેચાણ દાખલા ના આધારે વળતરની સંપૂર્ણ રકમમાં રૂ. ૨૨ ગણો વધારો કરવામાં આવ્યો છે. તેમણે વધુ જોરપૂર્વક ઉમેર્યું છે કે દાવેદારો દ્વારા કરવામાં આવેલી સંદર્ભ અરજી જમીન સંપાદન અધિનિયમની કલમ ૧૮ હેઠળ મર્યાદાકાળ બહાર હતી અને વિશેષ ભૂમિ સંપાદન અધિકારીએ તા. ૩૧.૦૧.૨૦૧૨ ના આદેશ દ્વારા વળતર મંજૂર કર્યું હતું; તેમ છતાં, આટલા સ્પષ્ટ પાસાં હોવા છતાં સંદર્ભ અદાલતે વધારાનું વળતર પણ મંજૂર કર્યું છે, જે અતિશય વધુ છે. વિશેષ ભૂમિ સંપાદન અધિકારીના એવોર્ડનો ઉલ્લેખ કરતાં તેમણે રજૂ કર્યું છે કે વિશેષ ભૂમિ સંપાદન અધિકારીએ જમીનનો દર નક્કી કરતી વખતે તમામ સંબંધિત પરિબલોના સમગ્ર વ્યાપને ધ્યાનમાં લીધો હતો. તેમણે રજૂ કર્યું છે કે ઊલટપાસ દરમિયાન દાવેદારોના સાક્ષીએ જણાવ્યું હતું કે તે વર્ષમાં ત્રણ વખત પાક લેતો હતો તે દર્શાવવા માટે તેની પાસે કોઈ પુરાવો નહોતો અને આવક તથા ખર્ચનો હિસાબ પણ તેણે રાખ્યો નહોતો અને જમીનની સંભવિતતા અંગે પણ તેની પાસે કોઈ પુરાવો નહોતો. તેમણે રજૂ કર્યું છે કે વિશેષ ભૂમિ સંપાદન અધિકારીએ યોગ્ય

વળતર મંજૂર કર્યું છે અને ઉક્ત રકમમાં વધારો કરવા માટે કોઈ કારણ નથી. તેમણે રજૂ કર્યું છે કે સંપાદિત જમીનોની ઉર્વરતા ની ગુણવત્તા તેમજ વિસ્તારના વિકાસને ધ્યાનમાં લઈને વિશેષ ભૂમિ સંપાદન અધિકારીએ આક્ષેપિત એવોર્ડ આપ્યો હતો અને જમીન સંપાદન અધિનિયમની કલમ ૪ હેઠળની જાહેરખબર બહાર પાડવામાં આવી તે સમયે પ્રચલિત બજારભાવ તથા મહેસૂલી નોંધપોથીનો વિચાર કર્યો હતો, જે સંપાદિત જમીનની બજારકિંમત નક્કી કરવા માટે ધ્યાનમાં લેવા જરૂરી હોય છે. તેમણે આગ્રહ કર્યો છે કે દાવેદારોએ વધુ રકમની માંગણી કરી હતી, છતાં જમીનની કિંમત નક્કી કરવા માટે તેમણે તેમના દાવાને દસ્તાવેજી પુરાવાથી સમર્થિત કર્યા નથી. તેમણે રજૂ કર્યું છે કે સંદર્ભ અદાલતે વર્ષ ૨૦૦૭ ના વેચાણ દાખલા પર આધાર રાખીને વળતર મંજૂર કર્યું, જોકે દેખાઈ આવે છે કે ઉક્ત વેચાણ દાખલો માત્ર ૯૧૪૦ ચોરસ મીટર વિસ્તારની જમીન માટેનો છે, જ્યારે સંપાદન હેઠળની વિવાદિત જમીન ૮૩૧૫૨ ચોરસ મીટર હતી અને તેથી, સર્વોચ્ચ અદાલતે ચંદ્રશેખર (ડી) બાય એલ.આર.એસ. વિરુદ્ધ ભૂમિ સંપાદન અધિકારી, અહેવાલિત (૨૦૧૨) ૧ એસ.સી.સી. ૩૯૦ ના કેસમાં આપેલા નિર્ણય મુજબ, જમીનની નાનાપણા અને મોટાપણાના કિસ્સામાં ૭૫% કપાત આવશ્યક છે. તેમણે રજૂ કર્યું છે કે અગાઉના એવોર્ડને લાગુ કરવા માટેની આવશ્યક પૂર્વશરતો પૂર્ણ થતી નથી, જેમ સર્વોચ્ચ અદાલતે વિવિધ નિર્ણયોમાં વારંવાર સૂચવ્યું છે.

૯.૧. સુશ્રી શાહ, વિદ્વાન સરકારી વકીલ, એ આંક ૧૮૧ પરના અમદાવાદના ઉપકલેક્ટરના પુરાવાનો ઉલ્લેખ કરતાં રજૂ કર્યું છે કે ઉપકલેક્ટરે જણાવ્યું હતું કે જમીનની કિંમત નક્કી કરવાની હેતુસર ટાઉન પ્લાનર, વેચાણ યોજના અને વેચાણ દસ્તાવેજો વગેરેના મૂલ્યાંકન અહેવાલોને વિચારણામાં લેવામાં આવ્યા હતા. તેમની મુજબ, રેફરન્સ અદાલતે સન ૨૦૦૭ના વેચાણ દસ્તાવેજને ધ્યાનમાં લઈને ભૂલ કરી છે, જે ગુજરાત ટુરિઝમ કોર્પોરેશન અને પેસિફિક ડેવલપર્સ પ્રા. લિ. @ સોલા પ્રોજેક્ટ ડેવલપમેન્ટ કંપની વચ્ચે કરવામાં આવ્યો હતો. તેમણે જમીનના બે ખંડો વચ્ચેનો ફરક દર્શાવ્યો, જે તેમની મુજબ ખૂબ જ મહત્વપૂર્ણ છે. તેમણે એક ચાર્ટ રજૂ કર્યો, જેમાં વર્તમાન કાર્યવાહી હેઠળ પ્રાપ્ત કરાયેલ જમીનો અને રેફરન્સ અદાલતે આધાર રાખેલા વેચાણના દાખલા વચ્ચેના ભિન્ન લક્ષણો દર્શાવવામાં આવ્યા હતા:—

વિગતો	સંદર્ભ અદાલતે જેના પર ભરોસો મૂક્યો તે વેચાણખત	અધિગ્રહણ હેઠળની વિષયભૂત જમીન
વેચાણ દસ્તાવેજોના પક્ષકારો	ગુજરાત ટુરિઝમ કોર્પોરેશન લિમિટેડ અને પેસિફિક ડેવલપર્સ (સોલા પ્રોજેક્ટ) લિમિટેડ.	વિવિધ પક્ષકારો વચ્ચેના વેચાણ વ્યવહારો, કારણ કે જમીનના અનેક ખંડો છે
જમીનનું	૯૧૪૦ ચોરસ મીટરનો	૮૩૧૫૨ ચોરસ મીટરનો મોટો

ક્ષેત્રફળ	નાનો જમીનખંડ	જમીનખંડ
સ્થાન	સોલા હાઇવેને અડીને, સોલા સિવિલ હોસ્પિટલની સામે (મુખ્ય હાઇવે પર સ્થિત)	હાઇ કોર્ટના પરિસરની પાછળ સ્થિત અને રહેણાંક સોસાયટીઓથી ઘેરાયેલ
વ્યવહારની તારીખ	૧૮.૧૨.૨૦૦૭	૨૦૦૫-૨૦૦૯
ટાઉન પ્લાનિંગ યોજના નં.	સોલા - ગોતા - ચાંદલોડિયા ખાતે ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનિંગ યોજના નં. ૨૮	મસુદા નગર આયોજન યોજના નં. ૪૩ (સોલા)
સર્વે નંબર.	સર્વે નં.૨૦૨, એફ.પી. નં.૭૨/૧, મોજે: સોલા, તાલુકો: દાસક્રોઈ	સર્વે નંબરો ૧૬૬/૧, ૧૬૬/ ૧૭૦, ૧૭૧/૧, ૧૭૧/૨, ૧૭૧/ ૨૨૦/૧, ૨૨૦/૨, ૨૨૦/૩, ૨૨૦/ ૨૨૦/૫, ૨૨૦/૬, ૨૨૦/૭, ૨૨ ૨૨૨, ૨૨૩/૧, ૨૨૩/૨, ૨૨૩/ ૨૨૪/૧, ૨૨૪/૨, ૨૫૨, ૨૫૩ આવેલ મોજે: સોલા, તાલુકા: દાસક્રોઈ

તાલુકો	દાસક્રોઈ (હવે ઘાટલોડિયા)	દાસક્રોઈ (હવે ઘાટલોડિયા)
જમીનનો પ્રકાર	ગેર-કૃષિ (વાણિજ્યિક)	બિન-ખેતી રહેણાંક હેતુ માટે સર્વે નં. ૧૬૬/૧, ૧૬૬/ ૨૨૨ પૈકી, ૨૨૪/૧. અન્ય સર્વે નંબરો કૃષિ જમીનો હતા

ઉક્ત ચાર્ટ પર આધાર રાખીને, તેમણે રજૂ કર્યું છે કે મૂળ દાવેદારો દ્વારા જેના પર આધાર મૂકવામાં આવ્યો છે તેવી જમીનોના સ્વરૂપ, સ્થાન અને વિસ્તાર વચ્ચે અત્યંત મોટો ફરક છે અને જેના પર આધાર મૂકવામાં આવેલ વેચાણ દાખલો સંપાદિત જમીનોથી અંદાજે ૬૦૦ થી ૭૦૦ મીટર જેટલા અંતરે આવેલો છે. તેમણે રજૂ કર્યું છે કે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના ચીફ સિટી પ્લાનરના જમા નિવેદનમાંથી, અહીં આંક ૧૭૫ પરથી એવું જણાય છે કે ઉક્ત અધિકારીએ પોતાના મુખ્ય પરીક્ષણમાં એવું જણાવ્યું છે કે ટી.પી. યોજના નં.૨૮માં આવેલી જમીન અને હાલમાં વિવાદગ્રસ્ત જમીન વચ્ચેનું અંતર ૧૧૦૦ મીટર છે. સુશ્રી શાહ, વિદ્વાન સરકારી વકીલે રજૂ કર્યું છે કે રેકૉર્ડ્સ અદાલતે રૂપિયા ૨૨,૦૮૦/-નું મૂલ્યાંકન કરતાં ભૂલ કરી છે, કારણ કે (૧) જેના પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે તે વેચાણ દાખલાની જમીન વ્યાપારી હેતુ માટે વિદેશી દેશ દ્વારા કરવામાં આવેલ વ્યવહાર હતો, (૨) સંપાદિત જમીનનું અંતર

અને આસપાસનો વિસ્તાર સંપૂર્ણપણે અવગણવામાં આવ્યો છે; (૩) સંપાદિત જમીન અને વેચાણ દાખલાની જમીનનું સ્થાન અલગ હોવા છતાં તે બાબત ધ્યાનમાં લેવામાં આવી નથી, (૪) સંપાદિત જમીનનો વિસ્તાર વેચાણ દાખલાની જમીન કરતાં ૯ ગણો વધુ છે, (૫) સમાન અને લાગોલગ જમીનખંડોના વેચાણ દાખલાઓને સર્વથા ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યા નથી અને (૬) નોંધપર રહેલા સમગ્ર પુરાવાને અવગણીને માત્ર એક જ વેચાણ દાખલા પર આધાર રાખવા માટે કોઈ યોગ્યતા/કારણદર્શન આપવામાં આવ્યું નથી. તેમણે રજૂ કર્યું છે કે દાવેદારોએ એવો કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવો રજૂ કર્યો નથી જેનાથી આ હકીકત દર્શાવાઈ શકે કે સંપાદિત જમીન અને એવા વેચાણ દાખલાઓ વચ્ચે સમાનતાઓ છે કે જેઓ પર વળતર નક્કી કરવાની દૃષ્ટિએ આધાર રાખવાનો છે અને જે સંપાદિત જમીનની નજીકતાને સંબંધિત હોય.

૯.૨. સુશ્રી શાહ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવે છે કે જમીનના નાના ટુકડા અંગેના વેચાણના દાખલાઓને જમીનનું મૂલ્ય સરખાવવા અને નિર્ધારિત કરવા માટે ધ્યાનમાં લઈ શકાતા નથી અને સ્વીકાર્ય રીતે સંદર્ભ અદાલતે જે વેચાણના દાખલા પર આધાર મૂક્યો છે તે ૯૧૪૦ ચોરસ મીટર માપની જમીન સંબંધિત છે, જ્યારે અધિકૃત જમીન ૮૩૧૫૨ ચોરસ મીટર માપની છે. એવું પ્રતિપાદિત કરવામાં આવે છે કે માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે વિવિધ નિર્ણયોમાં પ્રતિપાદિત કરેલો કાયદાનો સ્થિર સિદ્ધાંત એવો છે કે વિશાળ વિસ્તારમાં આવેલી કૃષિ અથવા અવિકસિત જમીનનું મૂલ્યાંકન, વિકસિત નાના ટુકડાની વેચાણ

વ્યવહારના આધારે નક્કી કરી શકાય નહીં, અને માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે વિવિધ નિર્ણયોમાં એવું ઠરાવ્યું છે કે જમીનના નાના ટુકડાને મળેલી કિંમતની સરખામણી મોટા ટુકડાની જમીન સાથે કરી શકાય નહીં. તેમનો આ પણ રજૂઆત છે કે સંદર્ભ અદાલતે આ હકીકતનું મૂલવણું જોઈએ હતું કે સર્વે નં. ૧૬૬/૧, ૧૬૬/૨, ૨૨૨પી, ૨૨૨૪/૧ સિવાયની બાકીની તમામ જમીનના ટુકડાઓ કૃષિ જમીનો હતાં, તેમ છતાં તમામ જમીનો માટે ગેરકૃષિ જમીનને લાગુ પડતું પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૧૦૮૦/- મુજબ વળતર આપવામાં આવ્યું હતું અને તેથી તમામ જમીનોને ગેરકૃષિ જમીનને લાગુ પડતું વળતર અપાઈ શક્યું હોત નહીં. તેમણે રજૂ કર્યું છે કે સંદર્ભ અદાલતે વિગતો, દસ્તાવેજ પુરાવા તથા ૨૦૧૧ના જંત્રી દરોની તપાસ કર્યા વિના અતિશય રકમનું વળતર આપ્યું છે અને ૨૦૧૧ના જંત્રી દરો આંક ૧૬૩ પર નોંધપાત્ર પર રજૂ કરવામાં આવ્યા હતા તથા આપેલ વળતરની રકમ ૨૦૧૧ના જંત્રી દરોથી વધુ છે.

૯.૩. તેણીનું એવું કહેવું છે કે સામાવાળા દાવેદારોએ મૂલ્યાંકનકાર શ્રી એ.વાય. છીપાના મૂલ્યાંકન અહેવાલો પર આધાર મૂક્યો છે, જેનો કોઈ પરિણામકારક પ્રભાવ થતો નથી, કારણ કે ઉક્ત મૂલ્યાંકનકારને દાવેદારોએ પોતાના પુરાવાના સમર્થનમાં તથા મૂલ્યાંકન અહેવાલોને સાબિત કરવા માટે તપાસ્યા નથી, અને માત્ર મૂલ્યાંકન અહેવાલોની રજૂઆત કરવાથી પણ કોઈ પરિણામકારક અસર થતી નથી, કારણ કે કાનૂનનો એ સ્થિર સિદ્ધાંત છે કે પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૪૫ હેઠળ નિષ્ણાત પુરાવાની ગ્રાહ્યતા માટે પ્રથમ તો નિષ્ણાતને

સાંભળવો જરૂરી છે અને તેનું પુરાવું વિશ્વસનીય સિદ્ધાંતો અને સશક્ત તર્કધાર પર આધારિત હોવું જોઈએ. તેમના મુજબ, મૂલ્યાંકન અહેવાલ પરથી જણાય છે કે તેમાં કોઈ તર્કધાર અને નિષ્કર્ષો દર્શાવવામાં આવ્યા નથી અને વધુમાં, હાલના મામલે મૂલ્યાંકનકારની તપાસ કરવામાં આવી નથી. વધુમાં એવું પણ રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૬૭ મુજબ, દસ્તાવેજને એલ.એ. અધિનિયમની કલમો ૪૫ અને ૪૭ હેઠળ નિર્ધારિત રીતથી અથવા તેના પોતાના વિષયવસ્તુથી પ્રાપ્ત થતી આંતરિક સાબિતી દ્વારા સાબિત કરવો આવશ્યક છે. મૂલ્યાંકનકાર શ્રી એ.વાય. છીપાએ આપેલા અનેક અહેવાલોને કામચલાઉ આંક આપવામાં આવ્યા છે, જે અન્યથા પુરાવા તરીકે ગ્રાહ્ય ગણાતા નથી, અને જો મૂલ્યાંકનકારના અહેવાલ પર આધાર મૂકવાનો હોય, તો તેને સાબિત કરવો જરૂરી બને છે; માત્ર મૂલ્યાંકનકારના અહેવાલની રજૂઆત પૂરતી ગણાતી નથી અને દસ્તાવેજના રચયિતાએ ઉક્ત દસ્તાવેજ સાબિત કરવા માટે સાક્ષીપેટીમાં પ્રવેશ કરવો આવશ્યક છે.

૯.૪. સુશ્રી શાહ, વિદ્વાન સરકારી વકીલ મુજબ, મૂળ દાવેદારોએ જે જિલ્લા મૂલ્યાંકન સમિતિની તા. ૦૧.૦૭.૨૦૦૮ની બેઠકની નોંધોના સ્વરૂપમાં દસ્તાવેજ પુરાવા પર આધાર મૂક્યો છે, તે ગુજરાત વડી અદાલતના માનનીય ન્યાયાધીશોને ફાળવવામાં આવેલી જમીન સંબંધિત હતા. ઉક્ત બેઠકની નોંધો પર આધાર મૂકવો ભૂલભર્યો તથા સંપૂર્ણપણે અસ્થાને છે, કારણ કે ઉક્ત જમીનનો સ્વભાવ અને સ્થાન, અધિગ્રહિત જમીનો કરતાં ભિન્ન હતા. વધુમાં,

આ જમીનો હાલ વિવાદમાં રહેલી જમીનો કરતાં અલગ નગર આયોજન યોજનાનો ભાગ બને છે, એટલે કે યોજના નં. ૨૮ અને ૨૯, જે એસ. જી. હાઈવે નજીક આવેલ છે, જ્યારે અધિગ્રહિત જમીનો જુદા જુદા સ્થાનો પર આવેલ છે અને કોઈપણ તુલનાનું આધાર બની શકતી નથી. ઉક્ત દસ્તાવેજોનો આધાર લઈને વળતરના વધારા માટે દાવેદારો દ્વારા કરવામાં આવેલ દાવો સંપૂર્ણપણે અન્યાયસંગત છે અને દાવેદારોએ પણ આ દસ્તાવેજોના સમર્થનમાં કોઈ સાક્ષીની તપાસ કરી નથી. સુશ્રી શાહ, વિદ્વાન સરકારી વકીલ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવે છે કે મોજે: વસ્ત્રાપુર, થલતેજ, ચાંદલોડિયા, વાડજ વગેરે સ્થિત જમીનોના સૂચકાંક સંપૂર્ણપણે અસ્થાને છે, કારણ કે આ જમીનો અને અધિગ્રહિત જમીનો વચ્ચે કોઈ સંબંધ કે સમાનતા નથી, કેમ કે આ જમીનો વિવાદિત જમીનથી નોંધપાત્ર અંતરે આવેલ છે અને આ જમીનો વિવાદિત જમીનો સાથે તુલનાત્મક છે તે સ્થાપિત કરવા માટે નોંધપોથી પર કંઈ જ ઉપલબ્ધ નથી. દાવેદારોએ તેમના દાવાના સમર્થનમાં આંક ૧૭૮ પર કૌશિકભાઈ પટેલની તપાસ કરી છે, તેમ છતાં, ઉક્ત સાક્ષીને અધિગ્રહિત જમીનના સ્વભાવ અંગે કોઈ માહિતી નથી અને પેસિફિકા કંપની દ્વારા ખરીદવામાં આવેલી જમીન અને અધિગ્રહિત જમીન વચ્ચેના અંતર અંગે પણ તેને જાણ નથી.

૯.૫. સુશ્રી શાહ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે દાવેદારોએ દાવેદારો પૈકીના એક નરેન્દ્રભાઈ દાહ્યાભાઈ પટેલને આંક ૧૩ ખાતે તપાસ્યા છે, જેઓએ પોતાની

મુખ્ય તપાસમાં સ્પષ્ટપણે જણાવ્યું છે કે જમીન રહેણાંક બંગલાઓથી ઘેરાયેલ છે અને તેમની જરાહ તપાસમાં તેમણે ટુરિઝમ કોર્પોરેશન ગુજરાત લિ. અને પેસિફિકા ડેવલપર વચ્ચેના વેચાણ વ્યવહારને સ્વીકાર્યો હતો, તેમ છતાં તેમને સર્વે નંબરો અથવા ટી.પી. યોજનાની બાબતે જાણ નહોતી. તેમણે વધુમાં રજૂ કર્યું છે કે જમીનના મૂલ્યનું નિર્ધારણ જરૂરી અને સંબંધિત તુલનાત્મક વેચાણના દાખલાને ધ્યાનમાં લીધા વિના કરી શકાય નહીં. વિશાળ ક્ષેત્રફળવાળી જમીનનું વિકાસ માટે જરૂરી વિકાસખર્ચ ઉપાડી વિકાસ કરવો પડે અને તેથી જમીનનું મૂલ્ય નિર્ધારિત કરતી વખતે જરૂરી કપાતો કરવી જરૂરી બને. પરંતુ વર્તમાન કેસમાં, આટલા મોટા જમીનખંડ માટે વળતર નક્કી કરતી વખતે સંદર્ભ અદાલતે કોઈ કપાત કરી નથી.

૯.૬. સુશ્રી શાહ, વિદ્વાન સરકારી વકીલે વધુમાં રજૂ કર્યું છે કે ચાર સર્વે નંબરોને બાદ કરતાં જમીનના તમામ ખંડો કૃષિ જમીન હતા અને તેમ છતાં, સમગ્ર વળતર બિનકૃષિ જમીન માટે આપવામાં આવ્યું છે. એ સ્થિર કાનૂન છે કે જ્યારે સંપાદિત જમીન જમીનનો મોટો ભાગ હોય અને અવિકસિત હોય ત્યારે વિકાસ ખર્ચના સંદર્ભમાં ઘટાડા કરવાના રહે છે અને મૂલ્યાંકનના નિર્ધારણના હેતુસર ૨૦% થી ૭૫% વચ્ચે યોગ્ય કપાત કરવી આવશ્યક છે.

૯.૭. પોતાની રજૂઆતોના સમર્થનમાં, સુશ્રી શાહ, વિધાપંત સરકારી વકીલે નીચેના નિર્ણયો પર આધાર મૂક્યો છે.

(૧) બ્રિગ. સાહિબ સિંહ કાલ્હા અને અન્ય વિ. અમૃતસર ઈમ્પ્રુવમેન્ટ ટ્રસ્ટ અને અન્ય,

(૧૯૮૨) ૧ એસ.સી.સી. ૪૧૯; (૨) સ્પેશિયલ લેન્ડ એક્ટિવિઝિશન ઓફિસર અને અન્ય વિ. સિદ્ધા આમત્રા તુમારી અને અન્ય, ૧૯૯૫ સપ્પ. (૨) એસ.સી.સી. ૧૬૮; (૩) લેન્ડ એક્ટિવિઝિશન ઓફિસર અને સબ-કલેક્ટર, ગદવાલ વિ. શ્રીલતા ભૂપાલ (સ્મટ) અને અન્ય, (૧૯૯૭) ૯ એસ.સી.સી. ૬૨૮; (૪) સ્ટેટ ઓફ મહારાષ્ટ્ર વિ. દામુ એસ/ઓ. ગોપીનાથ શિંદે અને અન્ય, (૨૦૦૦) ૬ એસ.સી.સી. ૨૬૯; (૫) કસ્ટૂરી અને અન્ય વિ. સ્ટેટ ઓફ હરિયાણા, (૨૦૦૩) ૧ એસ.સી.સી. ૩૫૪; (૬) લેન્ડ એક્ટિવિઝિશન ઓફિસર, કમ્મારપક્ષી વિલેજ, નિઝામાબાદ ડિસ્ટ્રિક્ટ એ.પી., (૨૦૦૩) ૧૨ એસ.સી.સી. ૩૩૪; (૭) રમેશ ચંદ્ર અગ્રવાલ વિ. રીજન્સી હોસ્પિટલ લિમિટેડ અને અન્ય, (૨૦૦૯) ૯ એસ.સી.સી. ૭૦૯; (૮) આંધ્ર પ્રદેશ હાઉસિંગ બોર્ડ વિ. કે. મનોહર રેડ્ડી, (૨૦૧૦) ૧૨ એસ.સી.સી. ૭૦૭; (૯) કોલકાતા મેટ્રોપોલિટન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી વિ. ગોબિંદા ચંદ્ર મકલ અને અન્ય, (૨૦૧૧) ૯ એસ.સી.સી. ૨૦૭; (૧૦) ચંદ્રશેખર અને અન્ય વિ. લેન્ડ એક્ટિવિઝિશન ઓફિસર અને અન્ય, (૨૦૧૨) ૧ એસ.સી.સી. ૩૯૦; (૧૧) ભૂપાલ સિંહ અને અન્ય વિ. સ્ટેટ ઓફ હરિયાણા, (૨૦૧૫) ૫ એસ.સી.સી. ૮૦૧;

૯.૮. વિદ્વાન સરકારી વકીલે તેથી એવી દલીલ કરી છે કે રાજ્ય સત્તાધિકારીઓ દ્વારા દાખલ કરાયેલ અપીલો મંજૂર કરવામાં આવવી જરૂરી છે અને પ્રથમ અપીલ નં. ૩૨૯૭ / ૨૦૧૭ અને ૩૨૯૮ / ૨૦૧૭ તેમજ દાવેદારો દ્વારા દાખલ કરાયેલ ક્રોસ-આપત્તિઓ નામંજૂર કરવામાં આવવા પાત્ર છે. મૂળ દાવેદારો તરફથી અને તેમની વતી મૌખિક અને લેખિત રજૂઆતો:-

૧૦. સામાવાળાઓ તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી શાલિન મહેતા, જેમને શ્રી જે.કે. ગાંધી અને શ્રી પિનાંક રૈયાણી, વિદ્વાન વકીલો દ્વારા સહાય કરવામાં આવી હતી, તેમણે દલીલ કરી છે કે વડી અદાલત સંકુલના વિસ્તરણના હેતુસર અધિગ્રહિત ૮૩૧૫૨ ચોરસ મીટર જમીન બાબતે વિશેષ જમીન અધિગ્રહણ અધિકારીએ એલ.એ. અધિનિયમની કલમ ૧૧ હેઠળ પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂપિયા ૧,૦૮૦/- વળતર મંજૂર કર્યું હતું. તેમણે રજૂ કર્યું છે કે દાવેદારોએ સંદર્ભ અદાલત સમક્ષ વર્ષ ૨૦૦૭ના વેચાણના દૃષ્ટાંત પર આધાર રાખીને પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂપિયા ૪૫,૦૦૦/- જેટલા વળતરની માંગણી કરી હતી અને એસ. જી. હાઇવે પર આવેલ (વડી અદાલતની ઉત્તર-પૂર્વ બાજુની) સરકાર માલિકીની ૯૧૪૦ ચોરસ મીટર જમીન તા. ૧૮.૧૨.૨૦૦૭ના નોંધાયેલ વેચાણખત દ્વારા યુ.એસ. સ્થિત કંપનીને પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂપિયા ૨૫,૦૨૧/- ના દરે વેચવામાં આવી હતી.

૧૦.૧. શ્રી.મહેતા, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવે છે કે ઉક્ત વેચાણના દાખલાને ધ્યાનમાં લેતાં, સંદર્ભ અદાલતે આ કારણ આપીને બજાર મૂલ્ય રૂ.૨૨,૦૮૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર જેટલું ઠરાવ્યું છે કે પ્રશ્નાસ્પદ જમીન એસ. જી. હાઇવે થી ૩૦૦ મીટર દૂર આવેલી છે. તેમણે રજૂ કર્યું છે કે હાઇવે થી ૩૦૦ મીટરના અંતરના આધારે કરવામાં આવેલ ૨૩% કપાત અયોગ્ય છે અને એલ.એ. અધિનિયમની યોજના વિરુદ્ધ છે. રજૂ કરવામાં આવે છે કે જેના પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે તે વેચાણનો દાખલો અને પ્રશ્નાસ્પદ જમીન બંને સમાન રીતે સ્થિત જમીનો છે અને તેથી “કોઈ કપાત નહીં” નો સિદ્ધાંત લાગુ કરવો જોઈએ હતો. શ્રી.મહેતા, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે રજૂ કર્યું છે કે વેચાણના દૃષ્ટાંત અને પ્રશ્નાસ્પદ જમીન વચ્ચેના સમયના અંતર (૧૩ મહિના) ના આધારે આપવામાં આવેલ ૧૫% વધારો રૂ.૪,૦૬૫/- જેટલો થાય છે, છતાં સંદર્ભ અદાલતે સમયનો તફાવત ૧૨ મહિના ગણાવી રૂ.૩,૭૫૩/- મંજૂર કર્યા છે.

૧૦.૨. સામાવાળાઓ તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી મહેતાએ વધુમાં રજૂ કર્યું છે કે દાવેદારોએ વેચાણના ત્રણ દાખલા રજૂ કર્યા હતા અને સંદર્ભ અદાલતે, ગુજરાત પર્યટન વિભાગ અને પેસિફિકા ડેવલપર્સ લિમિટેડ વચ્ચે થયેલા વેચાણના એક દાખલા પર આધાર રાખીને, વિશેષ જમીન અધિગ્રહણ અધિકારી દ્વારા આપવામાં આવેલ રૂપિયા ૧૦૮૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરથી વળતર વધારીને રૂપિયા ૨૨,૦૮૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર કર્યું હતું. તેમણે વધુમાં આગ્રહ કર્યો છે કે સંદર્ભ અદાલત દ્વારા પુરાવા સ્વીકારવામાં ન આવ્યા હોવા

બાબતે અપીલકર્તાઓની દલીલ જ્યાં સુધી સંબંધિત છે, ત્યાં સુધી અપીલકર્તાઓએ કાર્યવાહી સંદર્ભે ચાર પુરાવા રજૂ કર્યા હતા, અર્થાત્ (૧) આંક ૧૮૨ પરનો ટાઉન પ્લાનરનો પત્ર, (૨) આંક ૧૮૩ પર ટાઉન પ્લાનિંગ અને મૂલ્યાંકન વિભાગ દ્વારા અધિગ્રહિત જમીનોનો મૂલ્યાંકન અહેવાલ, (૩) આંક ૧૮૪ પર વેચાણ યોજના અને (૪) આંક ૧૮૫ પર પ્રશ્નાધીન જમીનોની વિગતોનું નિવેદન.

૧૦.૩. વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલના જણાવ્યા અનુસાર વિશેષ જમીન સંપાદન અધિકારીનો નિર્ધાર સંપૂર્ણપણે નગર આયોજન અને મૂલ્યાંકન વિભાગના મૂલ્યાંકન અહેવાલ પર આધારિત છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે મૂલ્યાંકન અહેવાલના સમર્થનમાં, નગર આયોજન અધિકારીએ એ જ ગામની આસપાસની જમીનોના ૪૭ વેચાણ દાખલાઓનો વિચાર કર્યો હતો અને તે ૪૭ વેચાણ દાખલાઓમાંથી ૧૦ વેચાણ દાખલાઓના વેચાણ પ્રતિક્ષણની સરેરાશ કાઢીને, નગર આયોજન અધિકારીએ સંપાદિત જમીનની કિંમત પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ.૧,૦૮૦/- નક્કી કરી હતી. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે નોંધવા યોગ્ય બાબત એ છે કે ન તો તે વેચાણ દાખલાઓ સંદર્ભ અદાલત સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવ્યા હતા અને ન તો નગર આયોજન અધિકારીએ બજાર મૂલ્ય નક્કી કર્યું હતું અને/અથવા તેની તપાસ કરી હતી, તેથી આંક ૧૮૨ થી ૧૮૫ પરના દસ્તાવેજોના આધારે આપેલો વિશેષ જમીન સંપાદન અધિકારીનો નિર્ધાર પુરાવા તરીકે વાંચી શકાય નહીં.

૧૦.૪. એ પણ રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે વિશેષ જમીન સંપાદન અધિકારીનો એવોર્ડ માત્ર એક ઓફર છે અને એવોર્ડમાં ઉલ્લેખિત વેચાણ વ્યવહારો પર નિર્વિવાદ રીતે આધાર રાખી શકાય નહીં, જો દાવેદારો સંદર્ભ અદાલત સમક્ષ પુરાવા રજૂ કરીને દાવાનો વિરોધ કરે; અને સંદર્ભ મૂળ કાર્યવાહી હોવાથી, પક્ષકારોએ સંદર્ભ અદાલત સમક્ષ સ્વતંત્ર પુરાવા રજૂ કરીને પોતાનો દાવો સ્થાપિત કરવો આવશ્યક છે. શ્રી મેહતા, વરિષ્ઠ ન્યાયવક્તાએ રજૂ કર્યું કે વળતરની અપર્યાપ્તતા સ્થાપિત કરવાનો ભાર દાવેદારો પર છે, તેમ છતાં, હાલના કેસમાં દાવેદારોએ વેચાણ દસ્તાવેજો તથા લગોલગ ગામ સંબંધિત પુરાવા રજૂ કરીને અને દિનાંક ૧૮.૧૨.૨૦૦૭ ના વેચાણ દસ્તાવેજ સંદર્ભે સાક્ષીની તપાસ કરીને પોતાનો ભાર ઉતારી દીધો છે, જેના દ્વારા વિવાદિત જમીનની નજીક આવેલ જમીનનો એક ભાગ રૂપિયા ૨૫,૦૨૧/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વેચાયો હતો, અને અપીલકર્તાઓ પડકારિત એવોર્ડમાં નિર્ધારિત વળતર રકમને સમર્થન આપવા માટે કોઈ સ્વતંત્ર સામગ્રી રજૂ કરવામાં નિષ્ફળ ગયા છે. તેમણે રજૂ કર્યું છે કે દાવેદારોએ સંદર્ભ અદાલત સમક્ષ વેચાણના ત્રણ દાખલાઓ રજૂ કર્યા છે, જેમાંથી એક વેચાણ દાખલો એ જ ગામ (સોલા) નો છે, જેને સંપાદિત જમીનની બજાર કિંમત નક્કી કરવા માટે ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યો છે.

૧૦.૫. શ્રી. મહેતા દ્વારા રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે સંપાદનના સમયે સંપાદિત જમીનો ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૪૩ હેઠળ આવરી લેવાયેલા હતા અને ગુજરાત ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન્સ (જી.ડી.સી.આર.) હેઠળ કરાયેલ વર્ગીકરણ મુજબ રહેણાંક ઝોન – ૨ હેઠળ મૂકવામાં આવ્યા હતા. વધુમાં, સંબંધિત સમયે સંપાદિત જમીનો પર કોઈ કૃષિ પ્રવૃત્તિઓ કરવામાં આવતી નહોતી અને જે જમીનનો વેચાણ દાખલો રજૂ કરવામાં આવ્યો હતો તે રહેણાંક ઝોન – ૧ હેઠળ હતી. તેમણે રજૂ કર્યું છે કે બંને ઝોનમાં વાણિજ્યિક વિકાસ અનુમત્ય છે. એ પણ રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે નોંધ પરનું પુરાવું સ્પષ્ટ રીતે દર્શાવે છે કે બંને જમીનો સમાન રીતે સ્થિત છે, કારણ કે બંને જમીનો ખુદી અને સમતળ હતી અને સંપાદનના સમયે સંપાદિત જમીનો પાણી, ગટરનિકાસ, વીજ પુરવઠો, ટેલિફોન લાઈન અને રસ્તાઓ જેવી બધી આવશ્યક સુવિધાઓ સાથે જોડાયેલ હતી અને તેથી તે ‘વિકસિત જમીન’ શબ્દપ્રયોગના વ્યાપમાં આવે છે અને વાણિજ્યિક અથવા રહેણાંક હેતુ માટે સંપાદિત જમીનો પર બાંધકામ શરૂ કરવા માટે કોઈ વધારાના પ્રયત્નોની આવશ્યકતા નહોતી. એ પણ રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે બજાર મૂલ્ય નક્કી કરતી વખતે વિકસિત વિસ્તારની નજીકતા અને માર્ગ વગેરે સહિતના વિવિધ પરિબલોને ધ્યાનમાં રાખવા જોઈએ અને કૃષિ જમીનની બાબતમાં વળતરની રકમ નક્કી કરતી વખતે બિન-કૃષિ સંભાવ્યતા પણ વિચારવામાં આવવી આવશ્યક છે.

૧૦.૬. તેમણે રજૂ કર્યું છે કે આવક રેકૉર્ડમાં સંપાદિત જમીનની સ્થિતિના આધારે ભેદ ઉપસ્થિત કરવાનો અપીલકર્તાઓનો એવો પ્રયાસ ભ્રાંતિપૂર્ણ છે અને વિચારણા માટે જરૂરી બાબત જમીનની વાસ્તવિક સ્થિતિ છે. જ્યાં સુધી સંપાદિત જમીનોની સરખેજ- ગાંધીનગર હાઇવે થી દૂરીનો પ્રશ્ન છે, ત્યાં સુધી શ્રી. મહેતા, વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલે રજૂ કર્યું છે કે સંપાદિત જમીનો હાઇવે થી ૩૦૦ મીટર દૂર છે અને આ કારણસર સંદર્ભ અદાલતે અવલંબિત વેચાણના દાખલાઓના બજાર મૂલ્યમાંથી ૨૩% ઘટાડો લાગુ કર્યો છે અને હાઇવે થી માત્ર ૩૦૦ મીટરની નજીકતા માટે કરવામાં આવેલો એવો અન્યાયી ઘટાડો, જ્યારે બંને જમીનો સમાન ક્ષમતાવાળી તથા સમાન રીતે સ્થિત હતી, ત્યારે મૂળ દાવેદારો દ્વારા રજૂ કરાયેલ અપીલો અને પ્રતિઆક્ષેપોમાં પડકાર હેઠળ છે.

૧૦.૭. વિધાવાન વકીલે રજૂ કર્યું છે કે, સંપાદન ગુજરાત વડી અદાલત સંકુલના વિસ્તરણ માટે (વિશેષ કરીને, ગુજરાત રાજ્ય ન્યાયિક અકાદમીની સ્થાપના માટે) કરવામાં આવ્યું હતું તે હકીકતને ધ્યાનમાં લેતાં, સંપાદિત જમીનોને શાંત અને નિરામય વિસ્તારમાં સ્થિત હોવાનો વિશેષ લાભ પ્રાપ્ત હતો. ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સમાં તફાવત અંગે, શ્રી મહેતા દલીલ કરે છે કે રેસિડેન્શિયલ ઝોન - ૧ માં મંજૂર એફ.એસ.આઇ. ૧.૮ છે, જ્યારે રેસિડેન્શિયલ ઝોન - ૨ માં મંજૂર એફ.એસ.આઇ. ૧.૨ છે અને તેથી બંને ઝોન વચ્ચેનો તફાવત ૦.૬ છે. રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે આવો તફાવત કોઈ મહત્વનો નથી, કારણ કે જી.ડી.સી.આર. વધારાના એફ.એસ.આઇ.ની ખરીદી માટે જોગવાઈ કરે છે અને

વિકાસકર્તા ૦.૬ ના તફાવત જેટલો વધારાનો એફ.એસ.આઈ. ખરીદી શકે છે. તેમણે રજૂ કર્યું છે કે જમીનો વચ્ચે ભેદ પાડવા માટે એફ.એસ.આઈ.માં રહેલો તફાવત નિર્ધારક પરિબલ ગણવો એ ગેરસમજ પર આધારિત છે, કારણ કે સંપાદિત જમીનો પર ઊભી કરાયેલ સુવિધા માટે મંજૂર એફ.એસ.આઈ. એટલે કે ૧.૨ નો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો નથી અને તેથી વધારાના એફ.એસ.આઈ.ની ખરીદી તરફના વધારાના ખર્ચનો પ્રશ્ન ઊભો થતો નથી. તેમણે રજૂ કર્યું છે કે ગામ : સોલા ખાતે, શહેરની સીમામાં સૌથી ઊંચું રહેણાંક મકાન (અર્થાત ૩૧ માળ) બાંધવાની મંજૂરી રેસિડેન્શિયલ ઝોન – ૨ હેઠળ આવતી જમીન પર આપવામાં આવી છે અને આજની તારીખે તે જ ગામની, સંપાદિત જમીનોની નજીકની આસપાસ આવેલ રેસિડેન્શિયલ ઝોન – ૨ હેઠળ આવતી જમીનો પર અનેક બહુમાળી વાણિજ્યિક ઇમારતો બાંધવામાં આવેલી છે.

૧૦.૮. અધિનિયમની યોજનાના અનુસારે, દાવેદારો જમીન માટે શ્રેષ્ઠ વળતર મેળવવા હકદાર છે, કારણ કે વેચાણ દસ્તાવેજોમાં ઓછી કિંમત દર્શાવવામાં આવી છે અને તે જમીનની વાસ્તવિક કિંમત ક્યારેય પ્રતિબિંબિત કરી શકતા નથી. વકીલે રજૂ કર્યું છે કે હાલના મામલામાં, અધિગ્રહિત જમીનોમાં એટલી પૂરતી સંભાવના હતી કે જે હેતુ માટે દૃષ્ટાંતરૂપ જમીન ન્યૂનતમ કિંમતે વેચવામાં આવી હતી, તે જ હેતુ માટે આ જમીનોનો ઉપયોગ થઈ શક્યો હોત, અને તેમના વિકાસ માટે ન્યૂનતમ અથવા કોઈ પ્રયત્નોની જરૂર ન પડતી, કારણ કે જમીનો ખુદ્દી, સપાટ અને તમામ આવશ્યક સુવિધાઓ સાથે જોડાયેલી હતી. તેમણે રજૂ

કર્ચું છે કે આધારરૂપ માનવામાં આવેલ વેચાણ દૃષ્ટાંતની કિંમત અંગે અપીલકર્તાઓની દલીલ જેટલી છે, તે તૈયાર ગણતરીપત્રકમાંથી પ્રાપ્ત થયેલો દર હોવાથી તેના પર આધાર રાખી શકાય તેમ નથી. એવું રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે સંબંધિત સમયગાળામાં, તા. ૦૯.૦૫.૨૦૦૭ના પરિપત્રને ધ્યાનમાં રાખીને, વેચાણ દસ્તાવેજોની નોંધણી વખતે સ્ટામ્પ ડ્યૂટી વસૂલવાના હેતુસર મિલકતના મૂલ્યાંકન માટે સ્ટામ્પ ડ્યૂટી વિભાગે જરૂરી ફેરફારો / સુધારાઓ કર્યા હતા. તા. ૧૮.૧૨.૨૦૦૭ના આધારરૂપ વેચાણ દૃષ્ટાંતના મામલે, ઉક્ત પરિપત્રના પાલનમાં, મિલકતનું મૂલ્યાંકન પ્રમાણપત્ર કલેક્ટર, સ્ટામ્પ ડ્યૂટી વિભાગ પાસેથી મેળવવામાં આવ્યું હતું અને ત્યારબાદ, આ અદાલતે ૨૦૧૩ની રિટ અરજી (પી.આઈ.એલ.) નં. ૧૦ માં તા. ૦૩.૦૩.૨૦૧૪ના પસાર કરાયેલા આદેશ દ્વારા ઉક્ત પરિપત્ર રદ કર્યો હતો.

૧૦.૯. વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલે નિર્દેશ કર્યો કે દાવેદારોએ ૧૮.૧૨.૨૦૦૭ તારીખના વેચાણ દસ્તાવેજના પક્ષકારો વચ્ચે નિર્ધારિત થયેલ વેચાણ પ્રતિફળ પર આધાર રાખ્યો છે, કલેક્ટર, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી વિભાગના મૂલ્યાંકન પ્રમાણપત્ર પર નહીં, અને તેથી અપીલકર્તાઓની તરફથી ઉઠાવવામાં આવેલ આવી દલીલનું કોઈ પ્રાસંગિક મહત્વ નથી. તેમણે રજૂ કર્યું છે કે દાવેદારોએ ગામ: સોલા, વસ્ત્રાપુર અને બોડકદેવના ત્રણ વેચાણ દાખલાઓ રજૂ કર્યા છે, જેમાંથી સંદર્ભ અદાલતે ગામ: સોલાના એક વેચાણ દાખલાને ધ્યાનમાં લીધો છે, જેમાં એસ. જી. હાઈવે પર આવેલ સરકારની માલિકીની ૯૧૪૦ ચોરસ મીટર જમીન પ્રતિ

ચોરસ મીટર રૂપિયા ૨૫,૦૨૧/- ના દરે ચુ.એસ. સ્થિત કંપનીને વેચવામાં આવી હતી. તેમણે રજૂ કર્યું છે કે સંપાદિત જમીનની સંભાવ્યતા સંદર્ભની અવસ્થાએ તેમજ ઉચ્ચ અદાલતો સમક્ષ અપીલની કાર્યવાહી દરમિયાન પણ ધ્યાનમાં લઈ શકાય છે.

૧૦.૧૦. કલમ ૪ હેઠળની અધિસૂચનાના પ્રકાશનની તારીખે પણ, સામાવાળાઓના વર્ણન મુજબ અધિગ્રહિત જમીનની સંભાવ્યતા ઘણું વધુ ઊંચી હતી, કારણ કે તે ગુજરાત વડી અદાલત, સિવિલ હોસ્પિટલ અને મેડિકલ કોલેજ જેવી સંબંધિત અને પ્રતિષ્ઠિત સંસ્થાઓને અડીને આવેલી છે. રજૂ કરવામાં આવે છે કે સંદર્ભ અદાલતે, આવી કપાત કરતી વખતે, સૌથી મહત્વપૂર્ણ પરિબલનો સંપૂર્ણપણે વિચાર કરવામાં નિષ્ફળ ગઈ છે, જેનો વિચાર કરવો આવશ્યક હતો, એટલે કે અધિગ્રહિત જમીનની ભાવિ સંભાવ્યતા. તેમણે રજૂ કર્યું છે કે સંદર્ભ અદાલત દ્વારા તા. ૦૬.૦૩.૨૦૧૭ ના રોજ પસાર કરાયેલ પડકારાયેલ આદેશમાં ઉપરોક્ત કારણોસર હસ્તક્ષેપ કરવો જરૂરી છે અને તેથી, વર્તમાન મામલાના તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓમાં આ અદાલતને યોગ્ય લાગે તે મુજબ યોગ્ય દરે દાવેદારોને અપાયેલ વળતરની રકમમાં વધારો કરવામાં આવે.

૧૦.૧૧. સામાવાળાઓ તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી મહેતાએ નીચેના નિર્ણયો પર આધાર રાખ્યો છે:

(૧) ભગવથુલા સમન્ના અને અન્ય વિ. સ્પેશિયલ તેહસિલદાર અને અન્ય, (૧૯૯૧) ૪ એસ.સી.સી. ૫૦૬; (૨) સ્ટેટ ઓફ પંજાબ અને અન્ય એક વિ. હંસ રાજ (મૃત) અને અન્ય, (૧૯૯૪) ૫ એસ.સી.સી. ૭૩૪; (૩) મેજર પાખર સિંહ અટવાલ અને અન્ય વિ. સ્ટેટ ઓફ પંજાબ અને અન્ય, (૧૯૯૫) સપ્લિ. (૨) એસ.સી.સી. ૪૦૧; (૪) ઠાકરસીભાઈ દેવજીભાઈ અને અન્ય વિ. એકિઝક્યુટિવ એન્જિનિયર અને અન્ય, (૨૦૦૧) ૯ એસ.સી.સી. ૫૮૪; (૫) સુભ રામ અને અન્ય વિ. સ્ટેટ ઓફ હરિયાણા અને અન્ય એક, (૨૦૧૦) ૧ એસ.સી.સી. ૪૪૪; (૬) ઉધો દાસ વિ. સ્ટેટ ઓફ હરિયાણા અને અન્ય, (૨૦૧૦) ૧૨ એસ.સી.સી. ૫૧; (૭) અંજની મોલુ દેસાઈ વિ. સ્ટેટ ઓફ ગોવા અને અન્ય એક, (૨૦૧૦) ૧૩ એસ.સી.સી. ૭૧૦; (૮) ત્રિશલા જૈન અને અન્ય એક વિ. સ્ટેટ ઓફ ઉત્તરાંચલ અને અન્ય એક, (૨૦૧૧) ૬ એસ.સી.સી. ૪૭; (૯) ગુજરાત મિનરલ ડેવલપમેન્ટ કોર્પોરેશન વિ. સ્પેશિયલ લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસર, ૨૦૧૮ એ.આઈ.આર. સી.સી. ૬૫૫; (૧૦) યુ. પી. આવાસ એવમ વિકાસ પરિષદ વિ. આશા રામ (ડી) શ્રુ. એલ.આર.એસ. અને અન્ય, સિવિલ અપીલ નં. ૨૦૨૧ ના ૩૩૭ માં, તારીખ ૨૩.૦૩.૨૦૨૧; (૧૧) રામરાવ શંકર તાપસે વિ. મહારાષ્ટ્ર ઇન્ડસ્ટ્રીયલ ડેવલપમેન્ટ કોર્પોરેશન અને અન્ય, (૨૦૨૨) ૭ એસ.સી.સી. ૫૬૩; (૧૨) ભારત સંચાર નિગમ લિમિટેડ વિ. એમ/એસ.

નેમિયંદ દામોદરદાસ અને અન્ય એક વિ. સિવિલ અપીલ નં. ૩૪૭૮ ઓફ ૨૦૨૨ તા. ૧૧.૦૭.૨૦૨૨;

૧૦.૧૨. શ્રી મહેતા, વિજ્ઞાન પરિષ્ઠ વકીલે દઢતાપૂર્વક દલીલ કરી છે કે ઉપરોક્ત તથ્યો અને સર્વોચ્ચ અદાલતના નિર્ણયો ના પ્રકાશમાં, દાવેદારો દ્વારા દાખલ કરાયેલ અપીલો અને કોસ વાંધાઓ મંજૂર થવા યોગ્ય છે અને વળતરની રકમમાં વધારો કરવો આવશ્યક છે તથા રાજ્ય સત્તાધિકારીઓ દ્વારા દાખલ કરાયેલ અપીલો નામંજૂર થવા યોગ્ય છે.

૧૧. આ રીતે બંને પક્ષના વિધાવંત પરિષ્ઠ વકીલોની પરસ્પર વિરોધી રજૂઆતો સાંભળ્યા બાદ અને પુરાવા સાથેના સમગ્ર તથ્યવિસ્તારને ધ્યાનમાં લેતા, રેફરન્સ અદાલતે આપેલ ચુકાદા અને એવોર્ડમાં કોઈ મહત્વપૂર્ણ ફેરફારો કરવો ઈચ્છનીય ગણાશે નહીં. વિષય સંબંધિત સત્તાધિક નિર્ણયો:—

૧૨. હકીકતો તરફ વળતાં પહેલાં, આ તબક્કે વિષયસંદર્ભિત કાયદાની ચર્ચા કરવી આવશ્યક છે. બ્રિગ. સાહિબ સિંહ કાલા (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં, સર્વોચ્ચ અદાલતે નીચે મુજબ ફકરો નં. ૩ માં ઠરાવ્યું અને અવલોકન કર્યું છે:—

૩. મુદ્દા નં. (૨) અંગે, થોડા તથ્યો જણાવવા જરૂરી છે. કુલ ૧૧૮.૫ એકરના વિસ્તારમાંથી ૨૭૯ કનાલ અને ૯ મર્લાનો વિસ્તાર અધિગ્રહિત કરવામાં આવ્યો હતો. કલેક્ટરે 'બેલિંગ' સિદ્ધાંતના આધારે એવોર્ડ આપ્યો હતો અને અધિગ્રહિત વિસ્તારને બે બેલ્ટમાં, અર્થાત્, 'એ' અને 'બી' માં વર્ગીકૃત કર્યો હતો. ત્રણ બાજુ રસ્તાઓને અડીને આવેલ અને કરમ્સની ઊંડાઈ સુધીનો ૪૮ કનાલ અને ૧૮ મર્લાનો વિસ્તાર બેલ્ટ 'એ' તરીકે વર્ગીકૃત કરવામાં આવ્યો હતો અને બાકીનો

૨૦૦ કનાલ ૧૧ મર્લાનો વિસ્તાર બેલ્ટ 'બી' તરીકે ગણવામાં આવ્યો હતો. અધિગ્રહિત જમીન નિઃસંદેહ રીતે વિકસિત વિસ્તારના પરિસરમાં આવેલ છે, પરંતુ તે પોતે અવિકસિત છે, જોકે તેની ચાર બાજુ ૪ રસ્તાઓ છે. દાવેદારો જે ૪૫ બંગલાઓ અને ૫ કારખાનાઓની વાત કરે છે, તે, વડી અદાલત નોંધે છે તેમ, અધિગ્રહિત વિસ્તારની બહાર આવેલ છે. વિસ્તાર મોટો હોવા છતાં, તેને સુવિધાઓ સાથેના નાના મકાનપ્લોટોમાં વહેંચવો પડે. આ સુવિધાઓમાં રસ્તા, ગટરવ્યવસ્થા, પ્રકાશ વ્યવસ્થા વગેરેનો સમાવેશ થશે, અને રસ્તાઓ માટે જગ્યા જરૂરી બનશે તથા રસ્તા બાંધવામાં ખર્ચ પણ આવશે. વડી અદાલતે, ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા વિકાસ ખર્ચ તરફ એક કેસમાં બજાર મૂલ્યમાંથી ૩૩ ટકા અને બીજા કેસમાં ૨૦ ટકાની કપાત જાળવી રાખતાં, નોંધ્યું છે: મોટા પ્લોટને નાના પ્લોટોમાં ફેરવવા માટે રસ્તાઓ, બાગબગીચા વગેરેની જોગવાઈ કરવી આવશ્યક બનશે. આવા રસ્તાઓ અને બાગબગીચા વગેરેનો લાભ પ્લોટધારકોને કોઈ વધારાની કિંમત ચૂકવ્યા વિના મળશે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, રસ્તાઓ અને બાગબગીચા વગેરે હેઠળ આવતી જમીનની કિંમત મોટા પ્લોટમાંથી બનાવેલા નાના પ્લોટોની કિંમતમાં સામેલ કરવામાં આવશે. આ પરિસ્થિતિના પરિપ્રેક્ષ્યમાં, ૨૬૯ કનાલ ૯ મર્લાના અધિગ્રહિત વિસ્તારની બજાર કિંમતનું મૂલ્યાંકન કરતી વખતે, ટ્રિબ્યુનલે અન્યથા નિર્ધારિત કરાયેલી કિંમત પર ૨૦ ટકાની કપાત લાગુ કરી હતી.... મૂલ્યાંકનનો એ સુસ્થાપિત સિદ્ધાંત છે કે જ્યાં અધિગ્રહણ હેઠળ અવિકસિત જમીનનો મોટો ૪૫ વિસ્તાર હોય, ત્યાં નગરજીવનની લઘુત્તમ સુવિધાઓ જેવી કે પાણીના જોડાણો, યોગ્ય રીતે

રચાયેલા રસ્તાઓ, નિકાસ વ્યવસ્થા, વિદ્યુત જોડાણો વગેરે ઉપલબ્ધ કરાવવા માટે જોગવાઈ કરવી પડે. આ પ્રક્રિયામાં અવિકસિત જમીનને વિકસિત જમીન સમકક્ષ લાવવા માટે જરૂરી પરિબળોના ખર્ચની કપાત અનિવાર્ય રીતે સામેલ થાય છે. કુલ અધિગ્રહિત જમીનમાંથી ૨૦ ટકાનો હિસ્સો સામાન્ય રીતે રસ્તાઓ માટે જરૂરી જગ્યાની વાજબી કપાત તરીકે માનવામાં આવે છે. આ તો રસ્તાઓ બાંધવાના ખર્ચ તથા વીજળી, પાણી, ભૂગર્ભ ગટરવ્યવસ્થા વગેરે જેવી અન્ય સુવિધાઓ ઉપલબ્ધ કરાવવાના ખર્ચથી અલગ છે. ટ્રિબેની દેવી અને અન્ય વિ. કલેક્ટર ઓફ રાંચી માં અદાલતે વિકાસ ખર્ચ તરફ ૩૩-૧/૩ ટકાની કપાત મંજૂર કરી હતી. જમીનની પ્રકૃતિ, તેનું સ્થાન અને વિકાસના તબક્કા વગેરે પર આધાર રાખીને વિકાસ ખર્ચ ૨૦ થી ૩૩ ટકા સુધી હોઈ શકે. ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ એવી સામગ્રી ઉપલબ્ધ હતી જેના આધારે તેણે એક કેસમાં બજાર મૂલ્યમાંથી ૩૩ ટકાની અને બીજા કેસમાં ૨૦ ટકાની કપાત નિર્દેશિત કરી હતી. ઉપરોક્ત કપાતો મનસ્વી અથવા અવાજબી હતી એવું કહી શકાય નહીં, ખાસ કરીને એ હકીકતને ધ્યાનમાં લેતાં કે અધિગ્રહિત જમીન અવિકસિત વિસ્તાર છે અને ટ્રિબ્યુનલનો એવોર્ડ 'બેલિંગ' સિદ્ધાંત પર આધારિત છે.

૧૨.૧. સિદ્ધાંત ઓમત્રા તુમારી (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં, સર્વોચ્ચ અદાલત નિષ્ણાતના અહેવાલના મહત્વ અને વધારાના વળતર મેળવવાની માંગણી કરતી વખતે તેને દૃઢ પુરાવાથી સમર્થિત કરવાની આવશ્યકતા અંગેના પ્રશ્ન પર

વિચારણા કરી રહી હતી અને પરિણેદ નં. ૧૩, ૧૪, ૧૫ અને ૧૭ માં નીચે મુજબ ઠરાવ્યું અને અવલોકન કર્યું હતું:-

“૧૩. જ્યાં અદાલતે અધિગ્રહિત કૃષિ જમીનોના વિશાળ વિસ્તારમાંના બજારમૂલ્યનો નિર્ધાર કરવો હોય, ત્યાં નાના વિસ્તારની કૃષિ જમીનોના વેચાણથી પ્રાપ્ત થયેલ કિંમતે માર્ગદર્શન લેવું ઇચ્છનીય ન હોઈ શકે, કારણ કે આવા નાના વિસ્તારને ખરીદી પોતાના ખેતીના હેતુઓ માટે વાપરતા સાચા કૃષિકરોની શક્યતા બહુ ઓછી હોય છે; અને જો આવા નાના વિસ્તારના કૃષિ ભૂખંડો મકાન બાંધકામના હેતુસર ખરીદવામાં આવ્યા હોય, તો પણ તેમની વેચાણકિંમતના આધારે અધિગ્રહિત કૃષિ જમીનોનું બજારમૂલ્ય નક્કી કરવું પણ ઇચ્છનીય ન હોઈ શકે, કેમ કે તે માટે અતિશય અનિશ્ચિત પરિબલોની વિચારણા કરવી પડે. તેમ છતાં, જો નાના વિસ્તારની જમીન સંબંધિત વેચાણદસ્તાવેજ અથવા વેચાણનો કરાર, જેના આધારે વિશાળ વિસ્તારની કૃષિ જમીનનું બજારમૂલ્ય નક્કી કરવાનું હોય, તે અધિગ્રહિત જમીનનો જ કોઈ ભાગ હોય અથવા તેની અતિ નજીકની બીજી જમીન સંબંધિત હોય, તો તેને અધિગ્રહિત વિશાળ વિસ્તારની કૃષિ જમીનનું બજારમૂલ્ય નક્કી કરવા માટે આધારરૂપ બનાવવામાં આવી શકે; પરંતુ એવું ત્યારે જ કરવાનું રહે જ્યારે અધિગ્રહિત જમીન અથવા તેની આસપાસની બીજી જમીનો સંબંધિત મોટા વિસ્તારના વેચાણો અથવા વેચાણના કરારો ઉપલબ્ધ નથી તે બાબતનો સંતોષકારક પુરાવો હોય. તે છતાં પણ, આવા નાના વિસ્તારની જમીનથી પ્રાપ્ત થયેલ અથવા પ્રાપ્ત થનાર કિંમતે અધિગ્રહિત વિશાળ વિસ્તારની કૃષિ જમીનોનું બજારમૂલ્ય નક્કી કરવાની

આધારભૂત રીતે સ્વીકારતા પહેલાં, અધિગ્રહણ માટે સૂચિત થયેલી તારીખે અધિગ્રહિત વિશાળ જમીનની કિંમત ઘટાડે એવા તમામ જરૂરી તત્વોને અવશ્ય ધ્યાનમાં લેવા પડશે, કારણ કે આ સર્વવિદિત છે, જેમ કે આ અદાલતે કલેક્ટર ઓફ લખીમપુર વિ. ભૂબન ચંદ્ર દત્તા, [૧૯૭૨] ૪ એસ.સી.સી. ૨૩૬ માં ઠરાવ્યું છે, કે જ્યારે અધિગ્રહણ હેઠળનો વિષય વિશાળ વિસ્તારની જમીન હોય, ત્યારે તે નાના ભૂખંડો જે દરે વેચાય છે તે દરે કિંમત મેળવી શકતી નથી. એક મુદ્દો, જેનું તોલમાપ કરવું જોઈએ, એ છે કે નાના ભૂખંડોથી પ્રાપ્ત થયેલી કિંમતોના આધારે અધિગ્રહિત વિશાળ વિસ્તારની જમીનોનું મૂલ્યનિર્ધાર કરવું અંતિમ ઉપાયરૂપ બાબત હોવી જોઈએ અને તે ત્યારે જ અપનાવવું જોઈએ જ્યારે મોટા વિસ્તારના તુલ્ય વ્યવહારોના આધારે અધિગ્રહિત જમીનોનું બજારમૂલ્ય નક્કી કરવાની કોઈ શક્યતા ન હોય.

૧૪. તેથી, જ્યાં જમીનના નાનાં વિસ્તારને સંબંધિત વેચાણખત અથવા વેચાણ માટેનો કરાર દાવેદાર દ્વારા રજૂ કરવામાં આવે છે, ત્યાં તેની વિશાળ વિસ્તારવાળી જમીન માટે ચુકવવાપાત્ર વળતર નક્કી કરવા માટે હાથ ધરાયેલી તપાસમાં, અદાલત હંમેશા આવા વેચાણખત અથવા વેચાણ માટેના કરારમાં આવરી લેવાયેલા નાનાં વિસ્તારની જમીને પ્રાપ્ત કરેલી અથવા પ્રાપ્ત થનારી કિંમતોના આધારે અધિગ્રહિત થયેલી એવી વિશાળ વિસ્તારની જમીનની બજારકિંમત નક્કી કરવા માટે બંધાયેલ નથી.

૧૫. અદાલત પાસેથી અધિગ્રહિત જમીનો માટે વધારાનો વળતર માંગતા દાવેદારોમાં, નિષ્ણાતોએ તૈયાર કર્યા હોવાનું દર્શાવવામાં આવતા તેમની જમીનોના મૂલ્યાંકન અહેવાલો અદાલતમાં રજૂ કરવાની બાબત સામાન્ય બનતી ગઈ છે. નિશ્ચિતપણે, અધિગ્રહિત જમીનોનું બજાર મૂલ્ય નક્કી કરતી વખતે અદાલતો આવા નિષ્ણાત પુરાવા પર કાર્ય કરી શકે છે, પરંતુ એ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને કે અદાલતમાં રજૂ કરાયેલા મૂલ્યાંકન અહેવાલો નિષ્ણાતો દ્વારા દાવેદારોના કહ્યાથી તૈયાર કરાયેલા હશે અને તેઓ આવા અહેવાલોના સમર્થનમાં સાક્ષી આપશે, અદાલતે આવા અહેવાલો તથા તેમના સમર્થનમાં આપવામાં આવેલ પુરાવાનું સાવચેતી અને કાળજીપૂર્વક પરિક્ષણ કરવું આવશ્યક છે. જ્યારે પણ કોઈ નિષ્ણાત દ્વારા બનાવવામાં આવેલ મૂલ્યાંકન અહેવાલ અદાલતમાં રજૂ થાય, ત્યારે એવા નિષ્ણાતે અધિગ્રહિત જમીનની કીમત અંગે આપેલ અભિપ્રાય, તે સંબંધિત તથ્યાત્મક માહિતી અથવા સામગ્રીના આધારે રચાયેલ ન હોય, અને જે સામગ્રી પણ અન્ય કોઈપણ પુરાવાની જેમ અદાલત સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવી અને સાચી તથા વિશ્વસનીય હોવાનું સાબિત કરવામાં આવી ન હોય, તો આવી જમીનનું બજાર મૂલ્ય નક્કી કરવામાં કોઈ ઉપયોગી સહાયરૂપ થઈ શકતો નથી. વધુમાં, જો નિષ્ણાતે પોતાના અહેવાલમાં અપનાવેલી અધિગ્રહિત જમીનના મૂલ્યાંકનની પદ્ધતિ સમાન પ્રકારની જમીનોના માન્ય મૂલ્યાંકનના સ્વીકાર્ય ઉપાયો સાથે સુસંગત ન હોવાનું જણાય, તો તેવા સંજોગોમાં પણ તેના અહેવાલમાં વ્યક્ત કરાયેલ અભિપ્રાય અને તેનો પુરાવો, અધિગ્રહિત જમીનનું બજાર મૂલ્ય નક્કી કરવામાં અદાલતને કોઈ વાસ્તવિક સહાય આપી શકતા નથી.

કારણ કે પોતાના અહેવાલમાં એવી મૂલ્યાંકનને સ્પર્શતા તથ્યાત્મક આંકડાઓના આધારે જમીનનું બજાર મૂલ્ય નિર્ધારિત કરવા માટે નિષ્ણાતે જે કસરત કરી હશે, તે અધિગ્રહિત જમીનનું બજાર મૂલ્ય નક્કી કરતી વખતે અદાલતને કરવી પડતી કસરત સમાન જ હશે, તેથી જો તે યોગ્ય રીતે કરવામાં આવી હોય અને અહેવાલ જે આંકડાઓના આધારે બનેલો હોય તે અદાલત સમક્ષ મૂકવામાં આવ્યા હોય અને તેમની પ્રામાણિકતા સ્થાપિત કરવામાં આવી હોય, તો નિશ્ચિતપણે અદાલતને આવા અહેવાલથી સહાય મળી શકે છે.

૧૭. તેથી, જ્યારે દાવેદાર દ્વારા હસ્તગત કરાયેલ જમીનોના બજાર મૂલ્ય દર્શાવતો નિષ્ણાતનો અહેવાલ અદાલત સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવે છે, ત્યારે જો જે આંકડા અથવા સામગ્રીના આધારે એવો અહેવાલ આધારિત હોય તે અદાલત સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવ્યા હોય અને તેમની પ્રામાણિકતા સાબિત કરવામાં આવી હોય તથા તેમાં અપનાવવામાં આવેલી મૂલ્યાંકનની પદ્ધતિ યોગ્ય હોય, તો અદાલત હસ્તગત કરાયેલ જમીનો માટે ચૂકવવાપાત્ર વળતરની રકમના નિર્ધારણ માટે એવા અહેવાલ પર કાર્ય કરવાની પસંદગી કરી શકે છે.”

૧૨.૨. શ્રીલથા ભૂપાલ (શ્રીમતી) (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં, સર્વોચ્ચ અદાલતે મોટા જમીનખંડ સાથેના નાના જમીનખંડ અંગે વિચારણા કરતાં આ મુજબ ઠરાવ્યું અને અવલોકન કર્યું હતું:—

“૪. વડી અદાલતે આંક એ-૪ પર, જે નાનકડા જમીનખંડના વેચાણને સંબંધિત હતું, આધાર રાખ્યો છે અને તે મુજબ પ્રતિ ચોરસ ચાર્ડ રૂ. ૨૦.૦૦ના બજારમૂલ્યને સમર્થન આપ્યું છે. હવે આ સુસ્થાપિત કાનૂની સ્થિતિ છે કે જ્યારે કોઈ ઇચ્છુક અને વિવેકી ખરીદદારે ખુદા બજારમાં જમીનનો વિશાળ વિસ્તાર ખરીદવાનો હોય ત્યારે જમીનના નાનકડા ખંડો એ જ પ્રકારનું બજારમૂલ્ય આપી શકતા નથી. આ પણ સુસ્થાપિત કાનૂની સ્થિતિ છે કે અદાલતે પોતાને એક વિવેકી ખરીદદારની સ્થિતિમાં મૂકી પોતાના સમક્ષ એવો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત કરવો પડે કે આપેલ પરિસ્થિતિઓમાં, જો નાનકડો જમીનખંડ વેચાણ માટે મુકવામાં આવે તો અદાલત જેવું બજારમૂલ્ય નિર્ધારિત કરે તેવી જ કિંમત, શું આ જમીન પણ મેળવી શકશે કે નહીં. દુર્ભાગ્યે, વડી અદાલતે તે સિદ્ધાંત અપનાવ્યો નથી; તેણે ફક્ત નાનકડા જમીનખંડને સંબંધિત વેચાણખત પર આધાર રાખીને કાર્યવાહી કરી છે. અમે કલેક્ટરના એવોર્ડનો અભ્યાસ કર્યો છે. કલેક્ટરે વિવિધ વેચાણખતોનો ઉલ્લેખ કર્યો હતો અને અંતે એક વેચાણ વ્યવહાર પર આધાર રાખી એવો નિષ્કર્ષ આપ્યો હતો કે નં. નં. ૧૨૦ ખાતે દર્શાવેલ વેચાણખતમાં આવતી, સર્વે નં. ૮૫૪ સંબંધિત જમીનો, જેઓ વેચાણની તારીખ એટલે કે ૨૭.૧૨.૧૯૭૮ના રોજ રૂ. ૪,૫૧૯-૭૭નો દર પ્રાપ્ત કરતી હતી, તે તુલનાત્મક હતી. જમીન અધિગ્રહણ અધિકારીએ નોંધ્યું હતું કે ત્યાંની જમીનોને બિનકૃષિ જમીનમાં રૂપાંતરિત કરવામાં આવી હતી અને પ્રશ્નસ્થ જમીનો હજુ પણ કૃષિ જમીનો જ હતી તથા ગદવાલ નગરને અડીને આવેલી હતી. આ પરિસ્થિતિઓમાં, તેણે પ્રતિ એકર રૂ. ૮,૦૦૦.૦૦ના દરે બજારમૂલ્યનો એવોર્ડ

આપ્યો હતો. આ સુસ્થાપિત કાનૂની સ્થિતિ છે કે ઊંચા વળતર માટે સ્વીકાર્ય પુરાવા રજૂ કરીને તેને સાબિત કરવાની જવાબદારી દાવેદાર પર છે. વડી અદાલતે આધાર રાખેલો આંક એ-૪ અમે નામંજૂર કર્યા પછી, ભલે જમીન અધિગ્રહણ અધિકારીનો એવોર્ડ કડક અર્થમાં પુરાવો ન ગણાતો હોય, તેમ છતાં સાર્થક ન્યાય કરવા દૃષ્ટિએ અમે તેને જોયો અને તેમાં સંકલિત સામગ્રીનો વિચાર કર્યો. પુરાવાની સ્થિતિ, પ્રશ્નસ્થ જમીનના વિશાળ વિસ્તાર તથા સંબંધિત તથ્યોને ધ્યાનમાં લેતાં, અમને લાગે છે કે યોગ્ય બજારમૂલ્ય પ્રતિ એકર રૂ. ૨૦,૦૦૦.૦૦ રહેશે અને તે ન્યાયસંગત તથા વાજબી વળતર ગણાશે.

૫. પરિણામે, અપીલ મંજૂર કરવામાં આવે છે. વડી અદાલતે યથાવત્ રાખેલો સંદર્ભ અદાલતનો આદેશ રદ કરવામાં આવે છે. તેના સ્થાને, સામાન્ય સોલેટિયમ સાથે પ્રતિ એકર રૂપિયા ૨૦,૦૦૦.૦૦ ના દરે, ૩૦ ટકા ના પ્રમાણમાં, અને કબજો લેવામાં આવેલી તારીખથી આવી વધારાની વળતર રકમના ચૂકવણાની તારીખ સુધી પ્રતિ વર્ષ ૮ ટકા ના દરે વધારાની વળતર પર વ્યાજ તથા તે પછી વધારાની વળતર રકમ અદાલતમાં જમા થાય ત્યાં સુધી પ્રતિ વર્ષ ૧૫ ટકા ના દરે વ્યાજ સાથે એવોર્ડ પ્રતિસ્થાપિત કરવામાં આવશે.”

૧૨.૩. દામુ એસ/ઓ. ગોપીનાથ શિંદે (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં, સર્વોચ્ચ અદાલતે નિષ્ણાતને સાક્ષી તરીકે પરીક્ષણ કરવાની મહત્વતા ઉજાગર કરી છે અને પરિણેદ નં. ૪૦ માં નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું છે:—

“૪૦. આંક ૬૪ માત્ર દસ્તાવેજોના આસિસ્ટન્ટ રાજ્ય પરીક્ષકનો અભિપ્રાય છે. માત્ર તે વર્ણન પરથી જ એવું નિષ્કર્ષ કાઢી શકાય નહીં કે તેમનું કચેરી ધારા ના કાર્યક્ષેત્રમાં આવશે કે નહીં.

સંહિતાની ૨૯૩. આથી, નિષ્ણાતને અદાલતમાં સાક્ષી તરીકે પરીક્ષણ કર્યા વિના, માત્ર આંક ૬૪ પર કોઈ આધાર રાખી શકાય નહીં.”

૧૨.૪. કસ્તુરી (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં, વળતરની મૂલવણીના હેતુસર, સર્વોચ્ચ અદાલતે વિશાળ વિસ્તારના જમીનખંડની સરખામણી નાની જમીનના ટુકડા સાથે કરી હતી અને અનુચ્છેદ નં. ૭, ૧૬ અને ૧૭ માં નીચે મુજબ ધારણ કર્યું અને અવલોકન કર્યું હતું:—

“૭. આ અંગે કોઈ વિવાદ નથી કે આંક પી-૭ દ્વારા આવરી લેવાયેલ વેચાણ વ્યવહાર નાના પ્લોટ સંબંધિત છે અને અત્રે હસ્તગત કરવામાં આવેલી વિવાદિત જમીન આશરે ૮૪ એકર છે. વિશાળ વિસ્તાર ધરાવતી આ જમીન વિકસિત નથી, તથાપિ તેમાં રહેણાંક અને વ્યાપારી હેતુઓ માટે સંભવિત મૂલ્ય છે. આ જમીનનો વિકાસ કરવા માટે રસ્તાઓ પાડવાના હતા, ગટરનિકાસની વ્યવસ્થા કરવાની હતી અને અન્ય નાગરિક સુવિધાઓ માટે અમુક વિસ્તાર અનામત રાખવાનો હતો. તેથી, ઉપરોક્ત હેતુઓ માટે જરૂરી જમીનનો વિસ્તાર છોડ્યા બાદ, વીજળી, પાણી વગેરે જેવી અન્ય વિકાસલક્ષી કામગીરી માટે ખર્ચ કરીને રહેણાંક અને વ્યાપારી હેતુઓ માટે પ્લોટો બનાવવાના હતા. હસ્તગત કરવામાં આવેલી જમીન એવો નાનો પ્લોટ નથી કે જે એવી રીતે આવેલ હોય કે તેમાં અન્ય

કોઈ વિકાસની જરૂર જ ન હોય અને તેને જેમ છે તેમ વિકસિત બાંધકામ સ્થળ તરીકે ઉપયોગમાં લઈ શકાય. આ સુસ્થાપિત છે કે કૃષિ જમીન અથવા અવિકસિત જમીન, જેને રહેણાંક અથવા વ્યાપારી હેતુઓ માટે સંભવિત મૂલ્ય હોય, તેના સંદર્ભમાં સામાન્ય રીતે હસ્તગત જમીન માટે ચુકવવાપાત્ર વળતરની રકમમાંથી ૧/૩ રકમની કપાત કરવી પડે છે, જો કે જમીનના સ્વરૂપ, સ્થાન, વિકાસ માટે આવનારા ખર્ચની વ્યાપકતા તથા જમીનને રહેણાંક અથવા વ્યાપારી હેતુઓ માટેના પ્લોટોમાં રૂપાંતરિત કરવા જરૂરી રસ્તાઓ અને અન્ય નાગરિક સુવિધાઓ માટે આવશ્યક વિસ્તારને આધારે તેમાં ફેરફાર શક્ય છે. જમીન સમતળ પણ હોઈ શકે અથવા અસમતળ પણ હોઈ શકે; બાંધકામના હેતુસર પાયો નાખવા માટે જમીનની માટી નરમ પણ હોઈ શકે અથવા કઠોર પણ હોઈ શકે; શક્ય છે કે જમીન ચારે બાજુથી વિકસિત વિસ્તારમાં આવેલ હોય, પરંતુ તે જમીનમાં ટેકરી હોય અથવા તે નીચાણવાળી હોય અથવા તેમાં ઊંડી ખાઈઓ હોય. તેથી, વિસ્તારના વિકાસ માટે થનારા ખર્ચની રકમ પણ બદલાતી રહે છે. જે દાવેદાર એવો દાવો કરે છે કે તેની જમીન સંપૂર્ણપણે વિકસિત છે અને વિકાસલક્ષી હેતુઓ માટે વધુ કંઈ કરવાની જરૂર નથી, તેણે પુરાવાના આધારે દર્શાવવું પડે કે જમીન એવી જ પ્રકૃતિની છે અને તે એવા જ સ્થાને આવેલ છે. આવા પુરાવાના અભાવે, માત્ર એટલું કહેવું કે તેની જમીનને અડીને આવેલ વિસ્તાર વિકસિત છે, પૂરતું નથી; ખાસ કરીને ત્યારે, જ્યારે હસ્તગત જમીનનો વિસ્તાર વિશાળ હોય, અને ભલે જમીનનો નાનો ભાગ વિકસિત વિસ્તારમાં મુખ્ય માર્ગને અડીને આવેલ હોય, તો પણ તેનાથી આખી જમીનને વિકસિત

વિસ્તારનો સ્વભાવ પ્રાપ્ત થતો નથી. ૮૪ એકર હસ્તગત જમીનમાં ભલે એક બાજુનો કોઈ એક ભાગ મુખ્ય માર્ગને અડીને આવેલ હોય, તો પણ બાકીની વિશાળ જમીન, જ્યાં આયોજનબદ્ધ વિકાસ આવશ્યક છે, ત્યાં આંતરિક રસ્તાઓ, ગટરનિકાસ, ગંદાપાણી નિકાલ, પાણી અને વીજળીની લાઈનો તથા નાગરિક સુવિધાઓ વગેરે ઉપલબ્ધ કરાવવાની જરૂર પડે છે. તેમ છતાં, કેટલીક એવી જમીનના કિસ્સાઓમાં કે જ્યાં આસપાસના વિકસિત વિસ્તારને કારણે કેટલાક લાભો પ્રાપ્ત થતા હોય, ત્યાં તે કારણસર જરૂરી વિકાસલક્ષી ખર્ચ ઓછો આવતો હોઈ કપાતના લાગુ પડતા ટકાવારમાં ઘટાડો કરવામાં સહાય થઈ શકે. વિકાસલક્ષી ખર્ચ તરફ વળતર ચુકવણીમાં કપાત લાગુ કરતાં વિવિધ તથ્યાત્મક પરિબલોને ધ્યાનમાં લેવા પડે છે; કેટલાક કિસ્સાઓમાં તે ૧/૩ કરતાં વધુ હોઈ શકે અને કેટલાક કિસ્સાઓમાં ૧/૩ કરતાં ઓછું હોઈ શકે. એ યાદ રાખવું આવશ્યક છે કે વિકસિત વિસ્તાર અને એવો વિસ્તાર, જેને સંભવિત મૂલ્ય તો છે પરંતુ જેનો વિકાસ હજી થવાનો બાકી છે, એ બંને વચ્ચે ભેદ છે. કોઈ વિસ્તાર વિકસિત છે અથવા વિકસિત વિસ્તારને અડીને આવેલ છે એ હકીકત માત્રથી જ તે વિસ્તારમાં આવેલી દરેક જમીનને વિકસિત માનીને બાંધકામ સ્થળ અથવા પ્લોટ તરીકે મૂલ્યાંકિત કરી શકાય નહીં; ખાસ કરીને ત્યારે, જ્યારે અત્રે જેવો વિકાસ હેતુસર વિશાળ જમીનખંડ હસ્તગત કરવામાં આવ્યો હોય.

૧૬. તે કેસમાં કપાત આ આધારે આપવામાં આવી ન હતી કે વિશાળ વિસ્તારમાં પણ એવી જમીન હોઈ શકે છે, જે તમામ સુવિધાઓ સાથે સંપૂર્ણ રીતે વિકસિત

હોય અને લાભદાયક સ્થાને આવેલી હોય; જો મોટા ભૂખંડની અંદરનો નાનો વિસ્તાર પહેલેથી જ વિકસિત હોય અને બાંધકામના હેતુઓ માટે યોગ્ય હોય અને તેની આસપાસ રસ્તાઓ, ગટરવ્યવસ્થા, વીજળી, સંચાર વગેરે જેવી સુવિધાઓ ઉપલબ્ધ હોય, તો માત્ર આ કારણસર કે તે અધિગ્રહિત મોટા ભૂખંડનો ભાગ છે, કપાતનો સિદ્ધાંત ન્યાયસંગત ઠરી શકે નહીં.

૧૭. વર્તમાન કેસમાં પરિસ્થિતિ સંપૂર્ણપણે ભિન્ન છે. સંપાદિત વિસ્તાર નાનો વિસ્તાર નથી; તેનો વિકાસ કરવામાં આવ્યો નહોતો; શક્ય છે કે તેમાં કેટલીક અનુકૂળતાઓ હતી; વિશાળ જમીનખંડનો નાનો ભાગ મુખ્ય માર્ગને અડીને હતો; તેમજ એવો પણ મામલો નહોતો કે સંપાદિત વિશાળ જમીનખંડની અંદરનો કોઈ નાનો વિસ્તાર ભગવથુલા સમન્ના (ઉપરોક્ત) ના કેસની જેમ તમામ સુવિધાઓ સાથે સંપૂર્ણ રીતે વિકસિત હતો. અત્રેના અપીલકર્તાઓ એ સ્થાપિત કરી શક્યા નહોતાં કે સંપાદિત ૮૪ એકર જમીનનો સમગ્ર વિસ્તાર માર્ગો, ગટરનાળા, ગંદાપાણીની નિકાલ વ્યવસ્થા, પાણી, વિજળીની લાઈનો અને નાગરિક સુવિધાઓ જેવી તમામ સુવિધાઓ સાથે સંપૂર્ણ રીતે વિકસિત હતો. રહેણાંક અને વ્યાપારી ઇમારતોના બાંધકામના હેતુસર જમીનને પ્લોટોમાં પરિવર્તિત કરવા માટે, વિકાસ વિસ્તારમાં ખર્ચ થવા ઉપરાંત, લેઆઉટ બનાવવાની બાબતમાં અમલમાં રહેલા કાયદા મુજબ ઉપરોક્ત હેતુઓ માટે ચોક્કસ વિસ્તાર અનામત રાખવાનો હતો. તેથી, સંપાદિત સમગ્ર વિસ્તારમાં માટે નિર્ધારિત કરાયેલ વળતરની રકમમાંથી કોઈ કપાત થવી જ ન જોઈતી હતી એવો અપીલકર્તાઓનો

દાવો ટકી શકતો નથી. શક્ય છે કે રહેણાંક અને વ્યાપારી ઇમારતોના બાંધકામની સંભાવના ધરાવતી સંપાદિત જમીનને કેટલીક અનુકૂળતાઓ હતી, અને આ પાસાને ધ્યાનમાં લઈને વડી અદાલતે સામાન્ય ૧/૩ કપાતના બદલે માત્ર ૨૦% કપાત કરી હતી.

૧૨.૫. નૂકાલા રાજમદ્યુ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં, સર્વોચ્ચ અદાલતે પણ આ જ પાસા પર વિચારણા કરીને પરિષ્કેદ નં. ૬, ૭ અને ૮ માં નીચે મુજબ ઠરાવ્યું અને અવલોકન કર્યું હતું:—

“૬. જ્યાં વિશાળ વિસ્તાર અધિગ્રહણનો વિષય હોય, ત્યાં નાનાં પ્લોટોના વેચાણ જે દરે થયા હોય તે સુરક્ષિત માપદંડ કહી શકાય નહીં. આ સંદર્ભમાં આ અદાલતના ધ કલેક્ટર ઓફ લખીમપુર વિ. ભૂબન ચંદ્ર દત્તા (એ.આઈ.આર. ૧૯૭૧ એસ.સી. ૨૦૧૫), પૃથ્વી રાજ તનેજા (મૃત) તેમના કાનૂની વારસદારો મારફતે વિ. ધ સ્ટેટ ઓફ મધ્ય પ્રદેશ અને અન્ય (એ.આઈ.આર. ૧૯૭૭ એસ.સી. ૧૫૬૦) તેમજ સુશ્રી કૌશલ્યા દેવી બોગરા અને અન્ય વગેરે વિ. લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસર, ઔરંગાબાદ અને અન્ય (એ.આઈ.આર. ૧૯૮૪ એસ.સી. ૩૯૨) ના અમુક નિર્ણયોનો ઉલ્લેખ કરી શકાય.

૭. તેમ છતાં, નાનાં પ્લોટો માટે નક્કી કરવામાં આવેલા દરો દર નક્કી કરવાની પાયાની બાબત બની શકતા નથી એવો કોઈ સર્વથા નિર્વિવાદ સિદ્ધાંત સ્થાપિત કરી શકાય નહીં. ઉદાહરણ તરીકે, જ્યાં અન્ય કોઈ સામગ્રી ઉપલબ્ધ ન હોય, ત્યાં યોગ્ય કેસોમાં નિર્ણયક અદાલત માટે જમીનના નાનાં પ્લોટો માટે

ચૂકવવામાં આવેલી કિંમતોની તુલના કરવી ખુદી હોઈ શકે છે. તેમ છતાં, આવા કેસોમાં કિંમતો નક્કી કરતી વખતે જરૂરી કપાતો/સમાયોજનો કરવા પડે છે.

૮. સુરેશ કુમાર વિ./ટાઉન ઇમ્પ્રૂવમેન્ટ ટ્રસ્ટ, ભોપાલ (એ.આઈ.આર. ૧૯૮૯ એસ.સી. ૧૨૨૨) ના કેસમાં, મધ્ય પ્રદેશ ટાઉન ઇમ્પ્રૂવમેન્ટ ટ્રસ્ટ અધિનિયમ, ૧૯૬૦ હેઠળના એક કેસમાં, આ અદાલતે એવું ઠરાવ્યું હતું કે જમીનના નાના ટુકડાઓ માટે ચૂકવાયેલા દરો, અધિગ્રહિત થયેલી જમીનની બજાર કિંમત નક્કી કરવા માટે ઉપયોગી માર્ગદર્શક પૂરાં પાડતા નથી. અધિગ્રહિત થયેલી જમીનની બજાર કિંમત નક્કી કરતી વખતે, તે યોગ્ય રીતે નક્કી કરી અને ચૂકવવી આવશ્યક છે જેથી અધિગ્રહણ કરનારના પક્ષે અન્યાયી સમૃદ્ધિ ન થાય અને માલિકના પક્ષે અતિશય વંચિતતા પણ ન થાય. વાયરીયર્લ નારાયણ ગજપતિરાજુ વિ./રેવન્યુ ડિવિઝનલ ઓફિસર, વિઝાગાપટમ (એ.આઈ.આર. ૧૯૩૯ પી.સી. ૯૮) ના કેસમાં પ્રતિપાદિત સ્વીકાર્ય સિદ્ધાંત એવો છે કે વળતર તે કિંમતે સંદર્ભિત કરીને નક્કી થવું જોઈએ, જે કિંમત સ્વેચ્છાએ વેચનાર સ્વેચ્છાએ ખરીદનાર પાસેથી વાજબી રીતે મેળવવાની અપેક્ષા રાખી શકે. બજાર કિંમતનો વિચાર કરતાં, વેચનારની પોતાની જમીન છોડવાની અનિચ્છા અને ખરીદનારની તેને ખરીદવાની તાત્કાલિક આવશ્યકતા, બન્નેને સમાન રીતે અવગણવી જરૂરી છે. એમમાંથી કોઈપણને કોઈ દબાણ હેઠળ કાર્ય કરતું હોવાનું માનવામાં આવવું નહીં જોઈએ. જમીનની કિંમતનું મૂલ્યાંકન ખરીદનાર માટે તેની જે કિંમત હોય તે તરીકે કરવાનું નથી. પરંતુ તે જ રીતે તેનો એવો અર્થ પણ નથી કે કોઈ ખાસ ખરીદનાર અન્યની સરખામણીએ તે જમીન વધુ ઈચ્છે છે તે

હકીકતને અવગણવી જોઈએ. કોઈ ખાસ ખરીદનારની ઈચ્છા, ભલે તે તેની મજબૂરી ન હોય, તેમ છતાં તેનું જેટલું મૂલ્ય હોય તે હદે હંમેશા વિચારણામાં લઈ શકાય. અધિનિયમની કલમ ૨૩ વળતર નક્કી કરતી વખતે ધ્યાનમાં લેવાની બાબતોનું વર્ણન કરે છે. વિચારણા માટે લેવામાં આવતી પ્રથમ કસોટી કલમ ૪(૧) હેઠળની જાહેરનામાની પ્રસિદ્ધિ થયેલી તારીખે જમીનની બજાર કિંમત છે. એ જ રીતે, અધિનિયમની કલમ ૨૪ એ એવી બાબતોનું વર્ણન કરે છે કે જેઓ વળતર નક્કી કરતી વખતે અદાલત વિચારણામાં નહીં લે. અધિનિયમની કલમ ૨૫ માં સુરક્ષા ઉપાયરૂપે જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે અદાલત દ્વારા આપવાનું વળતર, કલમ ૧૧ હેઠળ કલેક્ટર દ્વારા અપાયેલ રકમ કરતાં ઓછું હોવું નહીં જોઈએ. સંભાવ્યતાનું મૂલ્ય ઉપલબ્ધ સામગ્રીના આધારે અને કલ્પનાના કોઈ અતિરેકમાં પડ્યા વિના નક્કી કરવાનું છે. સંભાવ્ય મૂલ્ય નક્કી કરવાની અશક્યતા લગભગ તમામ કેસોમાં સ્પષ્ટપણે દેખાય છે. સંભાવ્યતા નક્કી કરતી વખતે કંઈક અંશે અનુમાનનો ઉપયોગ અવશ્ય સંકળાયેલો રહેવાનો છે.

૧૨.૬. નિષ્ણાતના પુરાવા અને તેની મૂલવણીનું મહત્વ રમેશ ચંદ્ર અગરવાલ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં ચર્ચાયું છે, જેમાં સર્વોચ્ચ અદાલતે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું અને અવલોકન કર્યું હતું :—

“૧૬. પુરાવાનો કાયદો એવો રચાયેલો છે કે અદાલત માત્ર એવા પુરાવાનો જ વિચાર કરે, જે તેને વિશ્વસનીય નિષ્કર્ષે પહોંચવામાં સક્ષમ બનાવે. નિષ્ણાતના પુરાવાને ગ્રાહ્ય માનવા માટેની પ્રથમ અને સર્વોપરી આવશ્યકતા એ છે કે

નિષ્ણાતનો પુરાવો સાંભળવો જરૂરી હોવો જોઈએ. તેની કસોટી એ છે કે વિષય સામાન્ય વ્યક્તિના જ્ઞાન અને અનુભવની પરિધિ બહારનો હોય. તેથી, જ્યાં નિરાકરણ કરવાનું ચિકિત્સાકીય પ્રશ્ન હોય ત્યાં નિષ્ણાતનો અભિપ્રાય સાંભળવાની આવશ્યકતા રહે છે. તેમાં સંકળાયેલો વૈજ્ઞાનિક પ્રશ્ન અદાલતના જ્ઞાનની સીમામાં નથી એવો અનુમાનિત કરવામાં આવે છે. તેથી, એવા કેસોમાં કે જેમાં સંકળાયેલું વિજ્ઞાન અત્યંત વિશિષ્ટ હોય અને કદાચ ગૂઢ સ્વરૂપનું પણ હોય, ત્યાં નિષ્ણાતની કેન્દ્રિય ભૂમિકા અંગે વિવાદ રહી શકતો નથી. નિષ્ણાતના પુરાવાની ગ્રાહ્યતા માટેની અન્ય આવશ્યકતાઓ આ મુજબ છે:—

(૧) નિષ્ણાત માન્યતા પ્રાપ્ત નિષ્ણાત ક્ષેત્રમાં આવતો હોવો જોઈએ (૨) પુરાવો વિશ્વસનીય સિદ્ધાંતો પર આધારિત હોવો જોઈએ, અને (૩) નિષ્ણાત તે શાખામાં લાયકાત ધરાવતો હોવો જોઈએ. (જુઓ એર્સ, મેડિસિન એન્ડ ધ લો, એલન મેરી અને એલેક્ઝાન્ડર મેકોલ સ્મિથ, ૨૦૦૧ એડન., કેમ્બ્રિજ યુનિવર્સિટી પ્રેસ, પૃ. ૧૭૮.)

૨૦. નિષ્ણાત હકીકતનો સાક્ષી નથી અને તેનું સાક્ષ્ય વાસ્તવમાં સલાહકાર સ્વરૂપનું હોય છે. નિષ્ણાત સાક્ષીનું કર્તવ્ય ન્યાયાધીશને નિષ્કર્ષોની ચોકસાઈની કસોટી કરવા માટે જરૂરી વૈજ્ઞાનિક માપદંડો પ્રદાન કરવાનો છે, જેથી ન્યાયાધીશ કેસના સાક્ષ્ય દ્વારા સાબિત થયેલા તથ્યો પર આ માપદંડોની અમલવારી કરીને પોતાનો સ્વતંત્ર નિર્ણય ઘડી શકે. વૈજ્ઞાનિક અભિપ્રાયરૂપ સાક્ષ્ય, જો બોધગમ્ય, વિશ્વસનીય અને પરીક્ષિત હોય, તો તે કેસના અન્ય સાક્ષ્ય સાથે વિચારણા માટેનું એક પરિબળ બને છે અને ઘણી વાર મહત્વપૂર્ણ પરિબળ પણ બને છે.

આવા સાક્ષીની વિશ્વસનીયતા તેના નિષ્કર્ષોના સમર્થનમાં દર્શાવાયેલા કારણો તથા તેના નિષ્કર્ષોના આધારરૂપ પૂરાં પાડવામાં આવેલા આંકડા અને સામગ્રી પર નિર્ભર રહે છે. (જુઓ મલય કુમાર ગાંગુલી વિ./એસ. ડૉ. સુકુમાર મુકર્જી, એસ.સી.સી. પૃષ્ઠ ૨૪૯, અનુચ્છેદ ૩૪).

૧૨.૭. વિકાસ માટે કપાતની ટકાવારીની આવશ્યકતા અંગે આંધ્ર પ્રદેશ હાઉસિંગ બોર્ડ (સુપ્રા) ના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતે વિસ્તૃત રીતે વિચારણા કરી હતી, જેમાં તેણે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું:

“૨૧. લાલ ચંદ વિ./ભારત સંઘ અને અન્ય, જે [જેટી ૨૦૦૯ (૧૧) એસસી ૪૯૦ : ૨૦૦૯ (૧૫) એસસીસી ૭૬૯] માં અહેવાલિત છે, તેમાં આ અદાલતે વિકાસ શુલ્ક કયા દરે કપાત કરી શકાય તે નક્કી કરતી વખતે આ રીતે ઠરાવ્યું હતું : (એસસીસી પૃ. ૭૭૯-૮૦, પરા ૧૩-૧૪ અને ૨૦-૨૨) “૧૩....વિકાસ માટેની કપાત” નો તે ટકાવાર હિસ્સો, જે મોટા ક્ષેત્રફળ ધરાવતા અવિકસિત કૃષિ જમીનખંડો (જેનામાં વિકાસની સંભાવના હોય) ના બજાર મૂલ્ય સુધી પહોંચવા માટે, નાના વિકસિત પ્લોટોના વેચાણ મૂલ્યના સંદર્ભમાં કરવામાં આવવાનો હોય છે, તે આવા વિકસિત પ્લોટોના મૂલ્યના ૨૦% થી ૭૫% સુધી ફેરફાર પામે છે; આ ટકાવારી તે લેઆઉટના વિકાસના સ્વરૂપ પર આધારિત રહે છે જેમાં તુલનાત્મક પ્લોટો સ્થિત હોય છે.

૧૪. 'વિકાસ માટેની કપાત'માં બે ઘટકોનો સમાવેશ થાય છે. પ્રથમ, વિકાસકાર્યો માટે ઉપયોગમાં લેવાય તેવા જરૂરી ક્ષેત્રફળના સંદર્ભમાં છે અને બીજું, વિકાસકાર્યોના ખર્ચ અંગે છે....

૨૦. તેથી, અવિકસિત જમીનની કિંમત નિર્ધારિત કરવા માટે વિકસિત લેઆઉટમાં આવેલા નાના પ્લોટની કિંમતીના સંદર્ભે જે 'વિકાસ પરિબળ' માટે કપાત કરવી પડે, તે અનધિકૃત ખાનગી લેઆઉટ અથવા ઔદ્યોગિક લેઆઉટમાં આવેલા નાના પ્લોટની કિંમતીના સંદર્ભે કરાતી કપાત કરતાં વધુ હશે. આ પણ સર્વવિદિત છે કે વધુ પરોક્ષ ખર્ચ અને વધારાના ખર્ચને ધ્યાનમાં લેતાં, કાનૂની સત્તાધિક સંસ્થાઓ દ્વારા થયેલો વિકાસ ખર્ચ ખાનગી વિકાસકર્તાઓ દ્વારા થયેલા ખર્ચ કરતાં ઘણો વધુ હોય છે.

૨૧. ડી.ડી.એ. દ્વારા રચાયેલ લેઆઉટોમાં પણ, માર્ગો, નાગરિક સુવિધાઓ, ઉદ્યાનો અને ખેલમેદાનો માટે ઉપયોગમાં લેવાતી જમીનની ટકાવારી લેઆઉટના સ્વરૂપના સંદર્ભે બદલાઈ શકે છે—અર્થાત્ તે રહેણાંક, રહેણાંક-સહ-વાણિજ્યિક કે ઔદ્યોગિક છે કે નહીં; અને રહેણાંક લેઆઉટોમાં પણ, પ્લોટોના કદ, માર્ગોની પહોળાઈ, પ્રદાન કરવામાં આવેલી સામૂહિક સુવિધાઓ, ઉદ્યાનો અને ખેલમેદાનોના વ્યાપને ધ્યાનમાં લેતાં, આ ટકાવારીમાં ફરક પડશે.

૨૨. કાયદેસર વિકાસ પ્રાધિકરણો દ્વારા રચાયેલા કેટલાક લેઆઉટોમાં, રસ્તાઓ, નાળાઓ, ઉદ્યાનો, ખેલમેદાનો અને સામૂહિક/ નાગરિક સુવિધાઓ

માટે નિર્ધારિત સામાન્ય વિસ્તારો ઉપરાંત, પાણી/ ગટરના શુદ્ધિકરણ સંયંત્રો, પાણીની ટાંકી, વિદ્યુત ઉપ-કેન્દ્રો વગેરે માટે નિર્ધારિત વિશાળ વિસ્તારો હોઈ શકે છે. ઉપરોક્ત ઉદાહરણોનો હેતુ માત્ર એટલું દર્શાવવાનો છે કે 'વિકાસ માટેની કપાત' નો ઘટક પરિવર્તનશીલ ટકાવારી ધરાવે છે અને ટકાવારીનો વ્યાપ પોતે જ ૨૦% થી ૭૫% સુધી અત્યંત વિશાળ છે.

૨૨. તેથી, ઉપરોક્ત કેસ કાયદા અને પૂર્વનિર્ણયોની ચર્ચામાંથી અવ્યક્ત રીતે એ સ્પષ્ટ થાય છે કે કોઈ નિર્દિષ્ટ જમીનના ખંડના વિકાસ માટે વિકાસ ખર્ચના હિસાબે જે કંઈ કપાત કરી શકાય, તે ૨૦ ટકા થી ૭૫ ટકા સુધી હોઈ શકે છે. નિઃસંદેહ, આ બહુ વ્યાપક પરિસીમા છે, પરંતુ કપાતને યોગ્ય ઠરાવતી પરિસ્થિતિ, સ્થાન અને જમીનની પ્રકૃતિને અનુરૂપ યોગ્ય કપાત ઉપરોક્ત તમામ પરિબળોના અંદાજના આધારે નક્કી કરી શકાય છે. જો જમીન પહેલેથી જ વિકસિત હોય અને તેનો વ્યાપારી/રહેણાંક ખંડ તરીકે ઉપયોગ કરી શકાય તેવી હોય, તો કરવાપાત્ર કપાત નીચલી બાજુની હોવી જોઈએ; જ્યારે જો વિકાસ કરવાનું બાકી હોય, જેમ કે જમીન ભરાવટ કરવી, રસ્તાઓ, ગટર વ્યવસ્થા તથા અન્ય નાગરિક સુવિધાઓ ઉપલબ્ધ કરાવવી વગેરે, તો કપાતની પરિસીમા વધુ હોઈ શકે છે.

૧૨.૮. કોલકાતા મેટ્રોપોલિટન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી (પૂર્વોક્ત) ના કેસમાં, સર્વોચ્ચ અદાલતે નીચે મુજબ ફરિ નં. ૩૨ થી ૩૬ માં ઠરાવ્યું છે અને અવલોકન કર્યું છે:—

“૩૨. કલમ ૨૩ ની ઉપકલમ (૧) મુજબ આપવામાં આવનાર વળતર, કલમ ૪ ની ઉપકલમ (૧) હેઠળની સૂચનાની પ્રકાશન તારીખના સમયે અધિગ્રહિત જમીનની બજાર કિંમતના આધારે, રેફરન્સ અદાલત દ્વારા નક્કી કરવામાં આવશે. પ્રથમ સામાવાળા એવો દાવો કરે છે કે ‘કલમ ૪(૧) હેઠળની સૂચનાની પ્રકાશન તારીખ’ની કાયદેસર વ્યાખ્યા કલમ ૪(૧) માં આપવામાં આવી છે (અર્થાત્, સત્તાવાર રાજપત્રમાં સૂચનાના પ્રકાશનની તારીખ, તે વિસ્તારમાં પ્રસરતા બે દૈનિક અખબારોમાં, જેમાંથી ઓછામાં ઓછો એક પ્રાદેશિક ભાષામાં હોવો જોઈએ, તેમાં સૂચનાના પ્રકાશનની તારીખ, તેમજ તે વિસ્તારમાં યોગ્ય સ્થળોએ આવી સૂચનાના સારનો જાહેર નોટિસ આપવામાં આવ્યાની તારીખોમાંથી જે છેલ્લી તારીખ હોય તે), અને તેથી ઉક્ત શબ્દો એલ.એ. અધિનિયમની કલમ ૪(૧) હેઠળની સૂચનાની પ્રકાશન તારીખ તરીકે ૧૬.૧૧.૨૦૦૦ ને સૂચવે છે.

૩૩. કલમ ૬ માં ૧૯૮૪માં સુધારો કરીને એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી કે કલમ ૪(૧) હેઠળની જાહેરનામાથી આવરી લેવાયેલી કોઈપણ જમીન બાબતે, કલમ ૪(૧) હેઠળના જાહેરનામાના પ્રકાશનની તારીખથી એક વર્ષ પૂર્ણ થયા પછી

કલમ ૬ હેઠળની કોઈ જાહેરાત કરવામાં આવશે નહીં. તે સંદર્ભમાં, કલમ ૪(૧) હેઠળના જાહેરનામાના પ્રકાશનની તારીખ કઈ ગણાશે તે અંગે કોઈ ગૂંચવણ ન રહે, તે માટે કલમ ૪(૧) માં પણ સુધારો કરીને સ્થિતિ સ્પષ્ટ કરવામાં આવી અને એવું નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યું કે “આવા પ્રકાશન અને આવી જાહેર નોંધ આપવાની તારીખોમાંથી છેલ્લી તારીખને અહીં જાહેરનામાના પ્રકાશનની તારીખ તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવે છે”. પરંતુ કલમ ૨૩(૧) ના પ્રથમ ખંડમાં આવેલા ‘કલમ ૪(૧) હેઠળના જાહેરનામાના પ્રકાશન’ શબ્દોનો અર્થ અને ભાવ, એલ.એ. અધિનિયમની કલમો ૪(૧) અને ૬ માં આ જ શબ્દોના ઉપયોગથી ભિન્ન છે. કલમ ૪ માં ૧૯૮૪ના સુધારા પૂર્વે, કલમ ૨૩(૧) માં આવેલા “કલમ ૪(૧) હેઠળના જાહેરનામાના પ્રકાશન” શબ્દોનો અર્થ સત્તાવાર રાજપત્રમાં જાહેરનામું પ્રકાશિત થયેલી તારીખ એવો હતો. કલમ ૪(૧) માં સુધારો થયા પછી પણ, કલમ ૨૩(૧) માં આવેલા આ શબ્દોનો એ જ પૂર્વવર્તી અર્થ યથાવત્ રહે છે. અમે અમારા આ નિષ્કર્ષના કારણો સંક્ષેપમાં દર્શાવી શકીએ છીએ.

૩૪. ધારા ૨૩(૧) હેઠળ બજારમૂલ્યના નિર્ધારણ સંબંધિત સિદ્ધાંતોમાંનું એક સિદ્ધાંત એ છે કે અધિનિયમની ધારા ૪(૧) હેઠળની જાહેરનામાની પ્રકાશન પછી બજારમૂલ્યમાં થયેલો વધારો બજારમૂલ્યના નિર્ધારણના હેતુસર ધ્યાનમાં લેવો નહીં. જો સુધારેલી ધારા ૪(૧) માં રહેલી ‘જાહેરનામાના પ્રકાશન’ ની કાલ્પનિક વ્યાખ્યાને ધારા ૨૩(૧) ની પ્રથમ કલમખંડમાં આવેલ ઉક્ત શબ્દોના અર્થ તરીકે આયાત કરવામાં આવે, તો તે અસંગત પરિણામો તરફ દોરી જશે. જે

જમીનો આ જાહેરનામાનો વિષય છે તેમના માલિકો તેમજ પડોશની જમીનોના માલિકોને, રાજપત્રમાં અથવા સમાચારપત્રોમાં પ્રકાશનની તારીખે, પ્રસ્તાવિત અધિગ્રહણ વિશે જાણ થશે. જો જાહેરનામાના સારનો જાહેર નોટિસ આપવામાં બે કે ત્રણ મહિનાનો વિલંબ થાય, તો તે અવધિ દરમિયાન નજીકની જમીનો અંગેના અનેક વેચાણ વ્યવહારો થઈ શકે, અને તેમાંથી સ્વયં અધિગ્રહણને કારણે અભિપ્રેત વિકાસને ધ્યાનમાં લેતાં મૂલ્યમાં અચાનક ઉછાળો અથવા વધારો દર્શાઈ શકે.

૩૫. જો કલમ ૨૩(૧) (પ્રથમ ઉપખંડ) માં આવેલા 'સૂચનાના પ્રકાશન' શબ્દોને પ્રકાશન અને જાહેર નોંધની તારીખોમાંથી છેલ્લી તારીખને સંદર્ભિત કરતા તરીકે અર્થઘટિત કરવાના હોય, અને સ્થાનિક વિસ્તારમાં જાહેર નોંધની તારીખને પ્રકાશનની તારીખ તરીકે માનવાની હોય, તો જમીનમાલિકો કાયદેસર રીતે એવો દાવો કરી શકે કે જાહેર નોંધની તારીખ સુધી થયેલા વેચાણોને વળતરની નિર્ધારણ કરવા માટે ધ્યાનમાં લેવાં જોઈએ, જેના પરિણામે વિનાશક પરિણામો સર્જાય. ચાલો, બે દૃષ્ટાંતો આપીએ : દૃષ્ટાંત એ : ૧૩.૯.૨૦૦૦ના રોજ અધિગ્રહિત જમીનની બજાર કિંમત પ્રતિ એકર રૂ.૧,૦૦,૦૦૦ છે. કલમ ૪(૧) હેઠળની સૂચના ૧૩.૯.૨૦૦૦ના રોજ રાજપત્રમાં અને ૧૪.૯.૨૦૦૦ના રોજ બે અખબારોમાં પ્રકાશિત થાય છે. પરંતુ સ્થાનિક વિસ્તારમાં જાહેર નોંધ માત્ર બે મહિના પછી ૧૬.૧૧.૨૦૦૦ના રોજ આપવામાં આવે છે. વિસ્તારમાંના જમીનમાલિકોને પ્રસ્તાવિત અધિગ્રહણ અને તેના પરિણામે વિસ્તારમાં

વિકાસની અપેક્ષાઓ અંગે જાણ થતા, વિકાસકર્તાઓ અને સટોડિયાઓ મેદાનમાં ઉતરે છે અને આસપાસની જમીનો ખરીદવાનું શરૂ કરે છે, જેના કારણે કિંમતોમાં તીવ્ર વધારો થાય છે. પરિણામે, ઓક્ટોબર ૨૦૦૦ દરમિયાન પ્રતિ એકર ૩.૧.૫ લાખથી ૩.૨ લાખ સુધીના દરે અનેક વેચાણો થાય છે. જો ૧૬.૧૧.૨૦૦૦ને કલમ ૪(૧) હેઠળની સૂચનાના પ્રકાશનની તારીખ તરીકે માનવાની હોય, તો જમીનમાલિકો કાયદેસર રીતે એવી દલીલ કરી શકે કે ઓક્ટોબર ૨૦૦૦માં અમલમાં આવેલા વેચાણખત, પ્રારંભિક સૂચનાના પ્રકાશનની તારીખ 'પહેલાંના હોવાથી, વળતરની નિર્ધારણ કરવા માટે ધ્યાનમાં લેવાં જોઈએ. તેથી પ્રતિ એકર ૩.૧,૫૦,૦૦૦થી ૩.૨ લાખ વચ્ચે વળતર નિર્ધારિત થવાનું પરિણામ આવશે, જ્યારે ૧૩.૯.૨૦૦૦ના રોજ, જે સૂચનાના પ્રકાશનની તારીખ છે, બજારભાવ તો માત્ર ૩.૧,૦૦,૦૦૦ જ હતો. દૃષ્ટાંત બી : જ્યારે વિશાળ વિસ્તારમાં આવેલી જમીનોનું અધિગ્રહણ કરવામાં આવે છે અને ૧૩.૯.૨૦૦૦ તારીખની પ્રારંભિક સૂચના ૧૩.૯.૨૦૦૦ના રોજ રાજપત્રમાં અને ૧૪.૯.૨૦૦૦ના રોજ અખબારોમાં પ્રકાશિત થાય છે, પરંતુ તેના સારની જાહેર નોંધમાં બે મહિનાથી વધુ વિલંબ થાય છે અને તે ૧૬.૧૧.૨૦૦૦ના રોજ આપવામાં આવે છે, ત્યારે અધિગ્રહિત જમીનના અનૈતિક જમીનમાલિકો માટે, અધિગ્રહણનો વિષય ન બનેલી કોઈક આસપાસની જમીન અંગે ૩.૧,૦૦,૦૦૦ના બજારભાવની સામે ૩.૨,૦૦,૦૦૦/-ના ભાવે નામમાત્ર વેચાણ/વેચાણો ગોઠવીને ઊંચી બજાર કિંમતનો પુરાવો ઊભો કરવા પૂરતો સમય ઉપલબ્ધ રહેશે અને તે દ્વારા રાજ્યને વિશાળ નુકસાન પહોંચાડશે.

૩૬. કાયદાની અલગ અલગ જોગવાઈઓમાં વપરાયેલા સમાન શબ્દોને સામાન્ય રીતે સમાન અર્થ આપવો જોઈએ. પરંતુ, સંદર્ભના આધારે, કાયદાની અલગ જગ્યાઓએ વપરાયેલા એ જ શબ્દોને અલગ અર્થ પણ હોઈ શકે છે. [જોવો: જસ્ટિસ જી.પી. સિંહનું સ્ટેટ્યુટરી ઇન્ટરપ્રિટેશનના સિદ્ધાંતો – ૧૨મી આવૃત્તિ – પૃષ્ઠો ૩૫૬-૩૫૮]. એલ.એ. અધિનિયમમાં, એક તરફ કલમ ૪(૧) અને ૬ માં તથા બીજી તરફ કલમ ૨૩(૧) માં વપરાયેલા 'નોટિફિકેશનના પ્રકાશન' શબ્દો તેનું ઉત્તમ ઉદાહરણ છે, જ્યાં એ જ શબ્દોનો એ જ કાયદાની જુદી જુદી જોગવાઈઓમાં જુદો અર્થ થાય છે. 'કલમ ૪ ઉપકલમ (૧) હેઠળના નોટિફિકેશનના પ્રકાશન' શબ્દો કલમ ૨૩(૧) માં બજાર મૂલ્યના નિર્ધારણ માટે સંબંધિત તારીખ નક્કી કરવા માટે વપરાયા છે. કલમ ૪(૧) માં આવેલા શબ્દો "આવા પ્રકાશનની તારીખ અને આવી જાહેર નોટિસ આપવામાં આવેલી તારીખમાંથી છેલ્લી તારીખને હવેથી નોટિફિકેશનના પ્રકાશનની તારીખ તરીકે ઓળખવામાં આવશે" અને કલમ ૬ના પ્રથમ પરંતુકમાં આવેલા શબ્દો 'નોટિફિકેશનના પ્રકાશનની તારીખથી એક વર્ષ', આ શબ્દોની વિશેષ ધારિત વ્યાખ્યા તરફ સંકેત કરે છે, જે કલમ ૬ હેઠળની ઘોષણા જારી કરવા માટેની એક વર્ષની અવધિ નક્કી કરવા માટે છે, અને જે 'નોટિફિકેશનના પ્રકાશન'ની તારીખથી ગણવામાં આવે છે. તેથી, કલમ ૪(૧) અને ૬ માં આ શબ્દો જે સંદર્ભમાં વપરાયા છે અને કલમ ૨૩(૧) માં એ જ શબ્દો જે સંદર્ભમાં વપરાયા છે, તે સંપૂર્ણપણે ભિન્ન છે. કલમ ૨૩(૧) માં "કલમ ૪(૧) હેઠળના

નોટિફિકેશનના પ્રકાશનની તારીખ ” શબ્દોનો અર્થ રાજપત્રમાં નોટિફિકેશનના પ્રકાશનની તારીખ એવો થશે. તેથી, વળતર નક્કી કરવાની દૃષ્ટિએ ‘૧૩.૯.૨૦૦૦’ સંબંધિત તારીખ ગણાશે અને ૧૬.૧૧.૨૦૦૦ નહીં.

૧૨.૯. ચંદ્રશેખર અને અન્યના કેસમાં (ઉપરોક્ત), સર્વોચ્ચ અદાલતે નં. ૧૬, ૧૮ અને ૨૧ના પરિચ્છેદોમાં નીચે મુજબ ઠરાવ્યું અને અવલોકન કર્યું છે:—

“૧૬. ઉપરોક્ત ચર્ચાવિચારણામાંથી નીચેના અનુમાનો પ્રસ્કુટ થાય છે: પ્રથમ, કે અધિગ્રહિત જમીન ૧૪૪ એકર માપ ધરાવતો જમીનનો વિશાળ ખંડ છે. દ્વિતીય, કે અપીલકર્તાઓની માલિકીની અધિગ્રહિત જમીન બિનસિંચિત કૃષિ જમીન હતી, જે ચારેય બાજુએ સમાન પ્રકારની જમીનોથી ઘેરાયેલ હતી, અને તેથી નિર્વિવાદ રીતે અવિકસિત જમીન હતી. તૃતીય, કે તા. ૩૦.૧૨.૧૯૮૩નું દૃષ્ટાંતરૂપ વેચાણખત ૨૪૦૦ ચોરસ ફૂટ માપ ધરાવતા જમીનના નાના ભાગ સંબંધિત હતું ($૪૦' \times ૬૦' = ૨૪૦૦$ ચોરસ ફૂટ). ચતુર્થ, કે તા. ૩૦.૧૨.૧૯૮૩નું દૃષ્ટાંતરૂપ વેચાણખત વિકસિત સ્થળના વેચાણનું હતું. અને પંચમ, કે તા. ૩૦.૧૨.૧૯૮૩નું દૃષ્ટાંતરૂપ વેચાણખત તા. ૧૩.૫.૧૯૮૨ના પ્રાથમિક અધિસૂચનાના પ્રકાશન પછી ૧ વર્ષ ૭ મહિના અને ૧૭ દિવસે અમલમાં મૂકવામાં આવ્યું હતું.

૧૮. હવે પછીની વિચારણાની પ્રક્રિયામાં, અમે અપીલકર્તાઓના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા આધાર રાખવામાં આવેલા તમામ ચુકાદાઓનો તેમજ સંબંધિત મુદ્દા અંગેના કેટલાક તાજેતરના ચુકાદાઓનો પણ ઉલ્લેખ કર્યો છે:

(૧) બ્રિગેડિયર સાહિબ સિંહ કલ્હા અને અન્ય વિ. અમૃતસર ઈમ્પ્રૂવમેન્ટ ટ્રસ્ટ અને અન્ય, (૧૯૮૨) ૧ એસ.સી.સી. ૪૧૯ માં, આ અદાલતે એવો અભિપ્રાય વ્યક્ત કર્યો હતો કે જ્યાં અવિકસિત જમીનનો વિશાળ વિસ્તાર અધિગ્રહિત કરવામાં આવે છે, ત્યાં નગરજીવનની લઘુત્તમ સુવિધાઓ ઉપલબ્ધ કરાવવા માટે જોગવાઈ કરવી આવશ્યક બને છે. અનુસંધાને, એવું ધારણ કરવામાં આવ્યું હતું કે જે જમીન પર અવસંરચના ઊભી કરવી આવશ્યક હોય તે માટે (રસ્તાઓ વગેરે માટેની જગ્યા) કુલ અધિગ્રહિત જમીનમાંથી ૨૦ ટકા કપાત કરવી જોઈએ. ઉપરોક્ત ઉપરાંત, એવું પણ ધારણ કરવામાં આવ્યું હતું કે અવસંરચના ઊભી કરવાની કિંમત પોતે જ (જેમ કે રસ્તાઓ, વીજળી, પાણી, ભૂગર્ભ ગટરવ્યવસ્થા વગેરે) પણ વિચારણામાં લેવાય તેવી છે. અવસંરચના ઊભી કરવા માટેના ખર્ચના ઘટકને આવરી લેવા માટે, અદાલતે ધારણ કર્યું હતું કે લાગુ પાડવાની કપાત ૨૦ ટકાથી ૩૩ ટકા વચ્ચે રહેશે. સંયુક્ત રીતે જોતા, એવું ધારણ કરવામાં આવ્યું હતું કે કપાતો ૪૦ થી ૫૩ ટકા વચ્ચે રહેશે.

(૨) બ્રિગેડિયર સાહિબ સિંહ કલ્હાના કેસમાં (ઉપરોક્ત) આ અદાલતે આપેલા નિર્ધારને ધ્યાનમાં લેતાં, આ અદાલતે એડમિનિસ્ટ્રેટર જનરલ ઓફ વેસ્ટ બંગાલ

વિ. કલેક્ટર, વારાણસી, (૧૯૮૮) ૨ એસ.સી.સી. ૧૫૦ માં, વડી અદાલતે લાગુ કરેલી ૪૦ ટકા કપાત (અધિગ્રહિત જમીનમાંથી) ને માન્ય રાખી હતી.

(૩) ચીમનલાલ હરગોવિંદદાસ વિ./વિશેષ જમીન અધિગ્રહણ અધિકારી, પૂણા અને અન્ય, (૧૯૮૮) ૩ એસ.સી.સી. ૭૫૧ માં, અધિગ્રહિત જમીનની બજારકીમત નિર્ધારિત કરતી વખતે જે પરિબળો ધ્યાનમાં લેવા યોગ્ય હોય તેવા પરિબળોના સંદર્ભમાં એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે નાનું પ્લોટ ઘણાં લોકોની પહોંચમાં હોય છે, જ્યારે જમીનના મોટા ખંડ માટે અંતર્નિહિત ગેરલાભો રહેલા હોય છે. ઉદાહરણરૂપે એવો ઉદ્દેશ કરવામાં આવ્યો હતો કે જમીનના મોટા ખંડનો પ્રથમ તબક્કે તેનો લેઆઉટ પ્લાન તૈયાર કરીને વિકાસ કરવો પડે. ત્યારબાદ તેમાં રસ્તાઓ કાઢવા, ખુફી જગ્યાઓ છોડવી, નાના પ્લોટો પાડી વહેંચવા, ખરીદદારોની રાહ જોવી પડે (જે દરમિયાન રોકાયેલું મૂડીભંડોળ અવરોધિત જ રહેશે). તેવી જ રીતે, ઉદ્યોગસાહસિકને લાગતા અન્ય જાણીતા જોખમો પણ હોવાનો નિર્દેશ કરવામાં આવ્યો હતો. ઉપરોક્ત સંભાવ્ય ગેરલાભોના આધારે એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે આ પરિબળોને યોગ્ય દરે ભથ્થા સ્વરૂપે કપાતો કરીને, ૨૦ ટકા થી ૫૦ ટકા સુધીની મર્યાદામાં, સમાયોજિત કરી શકાય. અદાલત મુજબ, આવી કપાતો વિકાસાત્મક પ્રવૃત્તિઓ માટે અલગ રાખવાની જરૂરી બને તેવી જમીનનો હિસાબ પૂરું પાડે છે. વધુમાં, એ પણ સ્પષ્ટ કરવા પ્રયત્ન કરવામાં આવ્યો હતો કે લાગુ કરાતી કપાત એ બાબત પર આધારિત રહેશે કે અધિગ્રહિત જમીન ગ્રામ્ય હતી કે શહેરી, બાંધકામ પ્રવૃત્તિ

વેગ પકડી રહી હતી કે સ્થગિત હતી, મૂડી કેટલા ટૂંકા કે લાંબા ગાળે બંધાઈ રહેશે તેવો પ્રતીક્ષા સમય કેટલો હતો; તથા આવા અન્ય ઉદ્યોગસાહસિક જોખમો.

(૪) લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસર રેવન્યુ ડિવિઝનલ ઓફિસર, ચોટ્ટોર વિ. એલ. કમલમ્મા (સુશ્રી) લીગલ રિપ્રેઝેન્ટેટિવ્સ દ્વારા અવસાન પામેલ અને અન્ય, (૧૯૯૮) ૨ એસ.સી.સી. ૩૮૫ માં, આ સર્વોચ્ચ અદાલતે એવો નિષ્કર્ષ પર પહોંચ્યું હતું કે જમીનમાલિકને ચુકવવાપાત્ર વળતર નક્કી કરવા માટે સંદર્ભ અદાલત દ્વારા નિર્ધારિત બજાર મૂલ્યમાંથી વિકાસ ખર્ચ તરીકે ૪૦ ટકા કપાત કરવી ન્યાયસંગત અને યોગ્ય ગણાશે.

(૫) કસ્તૂરી અને અન્ય વિ. હરિયાણા રાજ્ય, (૨૦૦૩) ૧ એસ.સી.સી. ૩૫૪ માં, આ અદાલતે એવો અભિપ્રાય વ્યક્ત કર્યો હતો કે કૃષિ જમીન અથવા અવિકસિત જમીન, જેને રહેઠાણ અથવા વાણિજ્યિક હેતુઓ માટે સંભવિત મૂલ્ય હોય, તેના સંદર્ભમાં સામાન્ય રીતે વળતરની રકમમાંથી ૧/૩ ભાગની કપાત કરવી જોઈએ, જે સ્થાન, વિકાસ માટે થનારા ખર્ચના વ્યાપ, રસ્તાઓ અને અન્ય નાગરિક સુવિધાઓ માટે આવશ્યક વિસ્તાર વગેરે પર આધારિત રહેશે. વધુમાં એવો પણ અભિપ્રાય વ્યક્ત કરવામાં આવ્યો હતો કે રહેણાંક અને વાણિજ્યિક હેતુઓ માટે પ્લોટો બનાવવા બાબતે યોગ્ય કપાતો કરી શકાય. આ બાબત સમજાવવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો હતો કે અધિગ્રહિત જમીન સમતળ અથવા અસમતળ હોઈ શકે, અધિગ્રહિત જમીનની માટી નરમ અથવા કઠિન હોઈ શકે,

અધિગ્રહિત જમીનમાં નાનું ટેકડું હોઈ શકે અથવા જમીન નીચાણવાળી હોઈ શકે અથવા તેમાં ઊંડા ખાડા હોઈ શકે. અનુસંધાને, એવું દર્શાવવામાં આવ્યું હતું કે દરેક પ્રકરણના તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓને ધ્યાનમાં રાખીને વિકાસ માટે થતો ખર્ચ બદલાતો રહેશે. કસ્તૂરીના કેસમાં (પૂર્વોક્ત) એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે વિકાસના કારણે થતી સામાન્ય કપાત વળતરની રકમના ૧/૩ ભાગ જેટલી રહેશે. તેમ છતાં, આ બાબત સ્પષ્ટ કરવામાં આવી હતી કે કેટલાક પ્રકરણોમાં આ કપાત ૧/૩ ભાગથી વધુ હોઈ શકે અને અન્ય પ્રકરણોમાં ૧/૩ ભાગથી ઓછી પણ હોઈ શકે.

(૬) બ્રિગેડિયર સાહિબ સિંહ કલ્હાના કેસમાં આ અદાલતે આપેલા નિર્ણયને અનુસરીને, આ અદાલતે લેન્ડ એક્ટિવિઝિશન ઓફિસર, કમ્મારપક્ષી વિલેજ, નિઝામાબાદ ડિસ્ટ્રિક્ટ, એ.પી. વિ. નૂકાલા રાજામલ્લુ અને અન્ય, (૨૦૦૩) ૧૨ એસ.સી.સી. ૩૩૪, માં જમીનમાલિકોને ચૂકવવાપાત્ર વળતર નિર્ધારિત કરવા માટે ૫૩ ટકા કપાત લાગુ કરી હતી.

(૭) વી. હનુમાન્થા રેડ્ડી (મૃત) દ્વારા એલ.આર.એસ. વિ. લેન્ડ એક્ટિવિઝિશન ઓફિસર અને માંડલ આર. ઓફિસર, (૨૦૦૩) ૧૨ એસ.સી.સી. ૬૪૨ માં, આ અદાલતે વડી અદાલતે જમીન ગુમાવનારને ચૂકવવાપાત્ર તરીકે નિર્ધારિત કરેલા વળતરની યોગ્યતાની તપાસ કરી હતી. સંદર્ભ અદાલતે વિકસિત જમીનની બજાર કિંમત રૂ. ૭૮ પ્રતિ ચોરસ ગજ નિર્ધારિત કરી હતી. ત્યારબાદ

સંદર્ભ અદાલતે ચૂકવાપાત્ર વળતર તરીકે રૂ. ૫૮ પ્રતિ ચોરસ ગજ પર પહોંચવા માટે ૧/૪ ની કપાત લાગુ કરી હતી. જોકે, વડી અદાલતે એવો નિષ્કર્ષ આપ્યો કે રૂ. ૩૦ પ્રતિ ચોરસ ગજના દરે વળતર યોગ્ય ગણાશે (તેનો અર્થ એ થાય કે વિકસિત જમીનની રૂ. ૭૮ પ્રતિ ચોરસ ગજની બજાર કિંમતની સરખામણીએ અંદાજે ૩૭ ટકા કપાત). આ અદાલતે કસ્તુરીના કેસ (ઉપરોક્ત) નો ઉલ્લેખ કરીને, વડી અદાલત દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશમાં કોઈ ખામી શોધી નહોતી. અન્ય શબ્દોમાં, ૩૭ ટકાની કપાતને આ અદાલતે મંજૂરી આપી હતી.

(૮) વિલુબેન ઝાલેજર કોન્ટ્રાક્ટર (મૃત) એલ.આર.એસ. દ્વારા વિ. ગુજરાત રાજ્ય, (૨૦૦૫) ૪ એસ.સી.સી. ૭૮૯ ના ચુકાદાના પરિચ્છેદ ૨૧ માં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે વિકાસ માટે, અર્થાત્ લેઆઉટ યોજનાઓની તૈયારી, રસ્તાઓ કાઢવા, ખુફી જગ્યાઓ છોડવા, નાના પ્લોટોમાં વિભાજન કરવા, ખરીદદારોની રાહ જોવી, તેમજ ઉદ્યોગસાહસિકના અન્ય જોખમોના કારણે, કપાત આદર્શ જમીનની કુલ બજાર કિંમતના ૨૦ ટકા થી ૫૦ ટકા વચ્ચે હોઈ શકે છે.

(૯) આત્મા સિંહ (મૃત) તેમના કાનૂની વારસદારો દ્વારા અને અન્ય વિ. હરિયાણા રાજ્ય અને અન્ય, (૨૦૦૮) ૨ એસ.સી.સી. ૫૬૮ માં, આ સર્વોચ્ચ અદાલતે આ મુદ્દા અંગેના અનેક નિર્ણયોનો ઉલ્લેખ કર્યા બાદ, અને દાખલારૂપ વેચાણ વ્યવહાર જમીનના નાનાં ટુકડાનો હતો તે હકીકત ધ્યાનમાં લઈને, એવો

નિષ્કર્ષ કર્યો હતો કે દરેક કેસની હકીકતો અને પરિસ્થિતિઓને આધારે ૨૦ ટકા પછીથી કપાતો કરી શકાય.

(૧૦) લાલ ચંદ વિ./સ. યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા અને અન્ય, (૨૦૦૯) ૧૫ એસ.સી.સી. ૭૬૯ માં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે અવિકસિત કૃષિ જમીનની મોટી જમીનખંડની બજાર કિંમત (જેમાં વિકાસની સંભાવના હોય) નક્કી કરવા માટે, નાના વિકસિત પ્લોટ(એસ) ના વેચાણમૂલ્યના સંદર્ભે, આવા વિકસિત પ્લોટ(એસ) ની કિંમતમાંથી ૨૦ ટકા થી ૭૫ ટકા સુધીની કપાતો કરી શકાય.

(૧૧) સુભ રામ અને અન્ય વિ. હરિયાણા રાજ્ય અને અન્ય, (૨૦૧૦) ૧ એસ.સી.સી. ૪૪૪ માં, આ અદાલતે એવો અભિપ્રાય વ્યક્ત કર્યો હતો કે જે મામલાઓમાં કૃષિ અથવા અવિકસિત જમીનના વિશાળ વિસ્તારનું મૂલ્યાંકન નાના વિકસિત પ્લોટના વેચાણ મૂલ્યના આધારે નિર્ધારિત કરવાનું હોય, તેમાં પ્રમાણભૂત કપાત તરીકે ૧/૩ ભાગ આધારભૂત સુવિધાઓ માટેની જગ્યા તરફે (રસ્તા વગેરે માટે છોડવાની રહેતી જમીન) અને ૧/૩ ભાગ આધારભૂત સુવિધાઓના વિકાસ ખર્ચ તરફે (આધારભૂત સુવિધાઓ ઊભી કરવા માટેનો ખર્ચ), એટલે કે કુલ ૨/૩ ભાગ (અથવા ૬૭ ટકા), કરવી જોઈએ.

(૧૨) આંધ્ર પ્રદેશ હાઉસિંગ બોર્ડ વિ./એસ. કે. મનોહર રેડ્ડી અને અન્ય, (૨૦૧૦) ૧૨ એસ.સી.સી. ૭૦૭ માં, આ મુદ્દા સંબંધિત પ્રવર્તમાન ન્યાયનિર્ણયોનું પરીક્ષણ કર્યા બાદ એવું નિષ્કર્ષ કાઢવામાં આવ્યું હતું કે

વિકાસને આધારે કપાત ૨૦ ટકા થી ૭૫ ટકા વચ્ચે ફેરફાર કરી શકે. કેસના વિશિષ્ટ તથ્યોમાં, ચુકવણીપાત્ર વળતર નક્કી કરવા માટે અપાયેલ રકમમાંથી વિકાસ ખર્ચ બાબતે ૧/૩મી કપાત કરવામાં આવી હતી.

(૧૩) સ્પેશિયલ લેન્ડ એક્ટિવિઝિશન ઓફિસર અને અન્ય વિ. એમ.કે. રફીક સાહિબ, (૨૦૧૧) ૭ એસીસી ૭૧૪ માં, આ અદાલતે આ નિષ્કર્ષે પહોંચ્યા બાદ કે જે જમીન સંપાદનનો વિષય હતી તે તમામ વ્યવહારુ હેતુઓ માટે કૃષિ જમીન નહોતી અને તેના પર કોઈ કૃષિ પ્રવૃત્તિઓ ચલાવી શકાતી નહોતી, એવો નિષ્કર્ષ કર્યો હતો કે ન્યાયસંગત વળતર નક્કી કરવા માટે, વિકસિત જમીનના નાના ટુકડાના વેચાણ વ્યવહારના આધારે (જોકે સંપાદિત જમીન મોટો ખંડ હતી), વડી અદાલતે ૫૦ ટકા જેટલી જે કપાત કરી હતી, તે ૬૦ ટકા સુધી વધારવી જોઈએ.

૨૧. ઉપર ઉલ્લેખિત બે ઘટકો પૈકી દરેક માટે, ઉદાહરણરૂપ જમીનની બજાર કિંમતમાંથી યોગ્ય કપાતો નિર્ધારિત કરવી અનિવાર્ય છે. ભિન્નતા દર્શાવતા ઘટકોનું સંતુલન સાધવા તરફનું આ પ્રથમ પગલું ગણાશે. તેનાથી વિકસિત ઉદાહરણરૂપ જમીનની બજાર કિંમતના આધારે અવિકસિત અધિગ્રહિત જમીનની બજાર કિંમત નિર્ધારિત કરવાની દિશામાં માર્ગ પ્રસસ્ત થશે.

૧૨.૧૦. અધિકૃત જમીનની વાજબી બજાર કિંમત કેવી રીતે નિર્ધારિત કરવી તે બાબતનો નિર્ણય ભુપાલ સિંહ અને અન્ય (ઉપરોક્ત) ના મામલામાં સર્વોચ્ચ અદાલતે કર્યો છે:—

"૧૮. હસ્તગત કરાયેલ જમીનની ન્યાયસંગત બજાર કિંમત અદાલતે કેવી રીતે નક્કી કરવી તે પ્રશ્ન સંબંધિત કાયદો આ અદાલતના અનેક નિર્ણયો દ્વારા ચર્ચિત રીતે સુસ્થાપિત થયેલો છે અને હવે તે વધુ રેસ ઇન્ટેગ્રા રહ્યો નથી. આ અદાલતે અન્ય બાબતો સાથે એવો ઠરાવ કર્યો છે કે જ્યારે હસ્તગત કરાયેલ જમીન વિકાસ ન થયેલી, પરંતુ સંભાવના ધરાવતી, વિશાળ વિસ્તારમાં આવેલી જમીન હોય અને તેનો હસ્તગતકરણ રહેણાંક હેતુ માટે કરવામાં આવ્યો હોય, ત્યારે હસ્તગત કરવાની તારીખે તેવી જમીનોની ન્યાયસંગત બજાર કિંમત નક્કી કરતી વખતે યોગ્ય કપાતો પણ કરવી આવશ્યક બને છે.

૧૯. આ અપીલોના નિવારણ માટે સંબંધિત મુદ્દા અંગે આ અદાલતના કેટલાક નિર્ણયો નોંધપાત્ર છે: ૧૯.૧ બ્રિગ. ., (૧૯૮૨) ૧ માં, જ્યાં અવિકસિત જમીનનો વિશાળ વિસ્તાર સંપાદિત કરવામાં આવે છે, ત્યાં નગરજીવનની લઘુત્તમ સુવિધાઓ પૂરી પાડવા માટે જોગવાઈ કરવી આવશ્યક બને છે. તે અનુસાર, એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે કુલ સંપાદિત જમીનમાંથી ૨૦% જેટલી કપાત એવી જમીન માટે કરવામાં આવવી જોઈએ, જેના ઉપર પાયાભૂત સુવિધાઓ ઊભી કરવાની હોય (રસ્તાઓ વગેરે માટેની જગ્યા). ઉપરોક્ત

ઉપરાંત, એવું પણ ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે પાયાભૂત સુવિધાઓ જાતે ઊભી કરવાની કિંમત (જેમ કે રસ્તાઓ, વિજળી, પાણી, ભૂગર્ભ ગટર વ્યવસ્થા વગેરે) ને પણ ધ્યાનમાં લેવી જરૂરી છે. પાયાભૂત સુવિધાઓ ઊભી કરવાની ખર્ચની ઘટકને આવરી લેવા માટે, અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે લાગુ પડતી કપાત ૨૦% થી ૩૩% ની વચ્ચે રહેશે. સમૂહરૂપે જોવામાં આવે તો, એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે કપાતો ૪૦% થી ૫૩% ની વચ્ચે રહેશે.

૧૯.૨૨૭૫૧ માં, કબજે લેવાયેલ જમીનની બજારકિંમત નક્કી કરતી વખતે કયા પરિબલોને ધ્યાનમાં લેવા જોઈએ તે અંગે ઉદ્દેશ કરતાં, એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે નાનો પ્લોટ ઘણા લોકોની પહોંચમાં હોય છે, જ્યારે જમીનનો મોટો ખંડ હોય ત્યારે તેમાં કેટલીક અંતર્નિહિત ગેરલાભકારી બાબતો રહેલી હોય છે. ઉદાહરણરૂપે, એવું જણાવવામાં આવ્યું હતું કે જમીનના મોટા ખંડનો પહેલાં તેની રૂપરેખા યોજના તૈયાર કરીને વિકાસ કરવો પડે. ત્યારબાદ તેમાં રસ્તાઓ કાઢવા, ખુફી જગ્યાઓ છોડવી, નાના પ્લોટોમાં વહેંચણી કરવી, અને ખરીદદારોની રાહ જોવી પડે (જે દરમિયાન રોકાયેલ મૂડી અટવાયેલ જ રહે). તેવી જ રીતે, એવું પણ દર્શાવવામાં આવ્યું હતું કે [ચિત્ર] ઉદ્યમકારના અન્ય જાણીતા જોખમો પણ રહે છે. ઉપરોક્ત સંભાવિત ગેરલાભોને આધારે એવો નિષ્કર્ષ કરવામાં આવ્યો હતો કે આ પરિબલોને યોગ્ય દરે ૨૦% થી ૫૦% સુધીની છૂટકાપરૂપ કપાતો કરીને ગણતરીમાં લેવામાં આવી શકે. અદાલતના મતાનુસાર, આવી કપાતો વિકાસલક્ષી પ્રવૃત્તિઓ માટે અલગ રાખવાની જમીનનો હિસ્સો આવરી લેશે. આ

બાબત પણ સ્પષ્ટ કરવાની કોશિશ કરવામાં આવી હતી કે લાગુ થતી કપાત એ પર નિર્ભર રહેશે કે કબજે લેવાયેલ જમીન ગ્રામ્ય હતી કે શહેરી, બાંધકામ પ્રવૃત્તિ તેજી પકડી રહી હતી કે સ્થગિત હતી, જે રાહકાળ દરમિયાન મૂડી બંધાઈને રહેશે તે ટૂંકો હશે કે લાંબો; અને આવા અન્ય સમાન ઉદ્યમકાર જોખમો.

૧૯.૩, (૨૦૦૩) ૧ એસ.સી.સી. ૩૫૪માં, આ અદાલતે એવો અભિપ્રાય વ્યક્ત કર્યો હતો કે કૃષિ જમીન અથવા અવિકસિત જમીન, જેને રહેણાંક અથવા વ્યાવસાયિક હેતુઓ માટે સંભવિત મૂલ્ય હોય, તેના સંબંધમાં સામાન્ય રીતે સ્થળ, વિકાસ માટે આવનારા ખર્ચના પરિમાણ, રસ્તાઓ તથા અન્ય નાગરિક સુવિધાઓ માટે આવશ્યક વિસ્તાર વગેરેને ધ્યાનમાં રાખીને વળતરની રકમમાંથી ૧/૩ ભાગની કપાત કરવી જોઈએ. આ ઉપરાંત એવો પણ અભિપ્રાય વ્યક્ત કરવામાં આવ્યો હતો કે રહેણાંક અને વ્યાવસાયિક હેતુઓ માટે પ્લોટો બનાવવા યોગ્ય કપાતો કરી શકાય. આ બાબત સ્પષ્ટ કરવાનો પ્રયત્ન કરવામાં આવ્યો હતો કે અધિગ્રહિત જમીન સમતળ પણ હોઈ શકે અથવા અસમતળ પણ હોઈ શકે, અધિગ્રહિત જમીનની માટી નરમ પણ હોઈ શકે અથવા કઠિન પણ હોઈ શકે, અધિગ્રહિત જમીનમાં નાની ટેકરી હોઈ શકે અથવા તે નીચાણવાળી હોઈ શકે અથવા તેમાં ઊંડી ખાઈઓ હોઈ શકે. તે અનુસાર, દરેક કેસના તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓને ધ્યાનમાં રાખતાં વિકાસ માટે થનારો ખર્ચ બદલાતો રહેશે તે બાબત દર્શાવવામાં આવી હતી. કસ્તુરી કેસમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે વિકાસના કારણે થતી સામાન્ય કપાત વળતરની રકમના ૧/૩ ભાગ જેટલી

રહેશે. જોકે, આ બાબત સ્પષ્ટ કરવામાં આવી હતી કે કેટલાક કેસોમાં કપાત ૧/૩ ભાગ કરતાં વધુ હોઈ શકે અને અન્ય કેટલાક કેસોમાં ૧/૩ ભાગ કરતાં ઓછી પણ હોઈ શકે.

૧૯.૪., (૨૦૦૭) અવિકસિત કૃષિ જમીનના વિશાળ ક્ષેત્રફળનું (વિકાસની સંભાવના ધરાવતું) બજાર મૂલ્ય નક્કી કરવા માટે, નાના વિકસિત પ્લોટ(એસ) ના વેચાણભાવના સંદર્ભે, આવા વિકસિત પ્લોટ(એસ) ના ભાવમાંથી ૨૦% થી ૭૫% સુધીની કપાતો કરવામાં આવી શકતી હતી.

૧૯.૫., (૨૦૧૦) ૧૨ એસસીસી ૭૦૭, આ મુદ્દા સંબંધિત જ કેસ કાયદાનું પરીક્ષણ કર્યા બાદ એવો નિષ્કર્ષ કાઢવામાં આવ્યો હતો કે વિકાસ બાબતે કપાત ૨૦% થી ૭૫% સુધી ભિન્ન હોઈ શકે. કેસની વિશિષ્ટ હકીકતોમાં, ચૂકવાપાત્ર વળતર નક્કી કરવા માટે આપવામાં આવેલી રકમમાંથી વિકાસ ચાર્જિસ તરફ ૧/૩ ભાગની કપાત કરવામાં આવી હતી.

૧૯.૬, (૨૦૧૧) ૭ એસસીસીસી ૭૧૪, આ અદાલતે નિષ્કર્ષ આપ્યો હતો કે જે જમીન અધિગ્રહણનો વિષયવસ્તુ હતી તે તમામ વ્યવહારુ હેતુઓ માટે કૃષિ જમીન નહોતી અને તેના પર કોઈ કૃષિ પ્રવૃત્તિઓ હાથ ધરવી શક્ય નહોતી, અને એ નિષ્કર્ષે પહોંચ્યું હતું કે ન્યાયસંગત વળતર નક્કી કરવા માટે, વિકસિત જમીનના નાના ટુકડાના વેચાણ વ્યવહારના આધારે (જ્યારે અધિગ્રહિત જમીન

મોટો ખંડ હતો), વડી અદાલતે ૫૦% પર જે કપાત કરી હતી, તે વધારીને ૬૦% કરવી યોગ્ય હતી.

૨૦. ઉપરોક્ત કેસોની નોંધ લીધા બાદ અને તેમાં પ્રતિપાદિત સિદ્ધાંતો પર આધાર રાખીને, આ અદાલતે ચંદ્રશેખર અને અન્યો, (ઉપરોક્ત) માં નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું: (એસ.સી.સી. પૃષ્ઠ ૩૯૯-૪૦૦, પરિચ્છેદ ૨૦-૨૨)

"૨૦. ઉપર ઉલ્લેખિત બે ઘટકો પૈકી દરેક માટે દાખલારૂપ જમીનની બજાર કિંમતમાંથી યોગ્ય કપાતો નિર્ધારિત કરવી અનિવાર્ય છે. ભિન્નતા ધરાવતા પરિબલોમાં સમતુલન સાધવા તરફનું આ પ્રથમ પગલું ગણાશે. આથી વિકસિત દાખલારૂપ જમીનની બજાર કિંમતના આધારે અવિકસિત અધિગ્રહિત જમીનની બજાર કિંમત નિર્ધારિત કરવાનો માર્ગ સુગમ બનશે.

૨૧. ઈ.સ. ૧૯૮૨માં જ, બ્રિગ. સાહિબ સિંહ કલ્હા મામલે આ અદાલતે એવું ઠરાવ્યું હતું કે માન્ય કપાત ૫૩% સુધી થઈ શકે. આ કપાતને અદાલતે બે ઘટકોમાં વિભાજિત કરી હતી. ઉપરોક્ત પરિચ્છેદમાં ઉલ્લેખિત "પ્રથમ ઘટક" માટે એવું ઠરાવાયું હતું કે ૨૦% ની કપાત કરવી જોઈએ. "બીજા ઘટક" માટે એવું ઠરાવાયું હતું કે કપાત ૨૦% થી ૩૩% વચ્ચે હોઈ શકે. તેથી સ્પષ્ટ થાય છે કે ૧૯૮૨માં જ અદાલતે ૫૩% સુધીની કપાતનો ધોરણ નિર્ધારિત કર્યો હતો. ઉપરોક્ત ધોરણ લાંબા સમય સુધી અપરિવર્તિત રહ્યું હતું, યદ્યપિ, એક કેસથી બીજા કેસમાં ઉપજતા વિશિષ્ટ તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓને ધ્યાનમાં રાખીને,

દષ્ટાંતરૂપ જમીન અને અધિગ્રહિત જમીન વચ્ચેના ભિન્ન પરિબલોમાં સંતુલન સાધવા માટે આ અદાલતે વિવિધ કપાતો લાગુ પાડી હતી. જોકે તાજેતરમાં, આ અદાલતે કપાતના વધુ ઊંચા ઘટકને મંજૂરી આપી છે.

૨૨. લાલ ચંદ પ્રકરણમાં ૨૦૦૯માં અને એ.પી. હાઉસિંગ બોર્ડ પ્રકરણમાં ૨૦૧૦માં એવું ધારિત કરવામાં આવ્યું છે કે વિકસિત જમીનના નાના ખંડના વેચાણ પ્રતિફળને આધારે, અવિકસિત અધિગ્રહિત જમીનના વિશાળ વિસ્તારમાં બજાર મૂલ્ય નિર્ધારિત કરતાં, ૨૦% થી ૭૫% સુધીની કપાતો કરી શકાઈ શકે. પરંતુ સુભ રામ પ્રકરણમાં ૨૦૦૯માં, આ અદાલતે વિકાસના “પ્રથમ ઘટક” ના હિસાબે થતી કપાત તેમજ વિકાસના “બીજા ઘટક” ના હિસાબે થતી કપાત, બન્નેને પ્રત્યેક માટે ૩૩% સુધી મર્યાદિત કરી હતી. ઉપરોક્ત કપાતો મળીને, નમૂનાત્મક વેચાણ વ્યવહાર(એસ) ના વેચાણ પ્રતિફળના ઘટકના આશરે ૬૭% જેટલી થાય છે.”

૨૧. ઉપરોક્ત સિદ્ધાંતોને ધ્યાનમાં રાખીને, અમે આ કેસોમાંના પુરાવાનો પરિશીલન કર્યો છે. એ બાબત વિવાદિત નથી કે પ્રશ્નાસ્પદ જમીનનું અધિગ્રહણ વર્ષ ૧૯૭૭ માં કરવામાં આવ્યું હતું અને તે અવિકસિત કૃષિ જમીનના મોટા ભાગ માટે હતું. એ બાબત પણ વિવાદિત નથી કે તે “રહેણાંક હેતુ” માટે હતું. વધુમાં, એ પણ વિવાદિત નથી કે અપીલકર્તાઓએ અધિગ્રહિત જમીનની વાજબી બજારકિંમત સાબિત કરવા માટે તેમના કેસના સમર્થનમાં પુરાવા તરીકે

કોઈ વેચાણખત રજૂ કર્યો નહોતો. તેમણે માત્ર એટલું જ કર્યું કે, જમીનોનું સ્થાન, તે વિસ્તારમાંથી પસાર થતો મુખ્ય માર્ગ તેની નજીક હોવો, તેમજ અધિગ્રહિત જમીનોની આસપાસના વિસ્તારોમાં કાર્યરત કેટલીક ઉદ્યોગ સંસ્થાઓ અને દવાખાનાંઓના નામ દર્શાવી, જમીનોની સંભાવ્યતા સાબિત કરવા માટે કેટલાક સાક્ષીઓનો મૌખિક પુરાવો રજૂ કર્યો હતો વગેરે. ”

૧૨.૧૧. ભગવથુલા સમન્ના (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં બજાર મૂલ્યનો એ જ પાસો સર્વોચ્ચ અદાલતે વિચારમાં લઈ નીચે મુજબ નિર્ધારિત અને અવલોકિત કર્યું હતું:—

“૧૧. તુલનીય વેચાણ હેઠળ આવરી લેવાયેલા જમીનના મૂલ્યમાં કપાત કરવાનો સિદ્ધાંત, આ રીતે, અધિગ્રહિત જમીનનું બજાર મૂલ્ય નિર્ધારિત કરવા માટે અપનાવવામાં આવે છે. આ સિદ્ધાંત લાગુ કરતી વખતે તમામ સંબંધિત તથ્યોનું વિચારણું કરવું આવશ્યક છે. અધિગ્રહણ હેઠળ આવરી લેવાયેલ વિસ્તારનું પ્રમાણ જ એકમાત્ર સંબંધિત પરિબળ નથી. વિશાળ વિસ્તારમાં પણ એવી જમીન હોઈ શકે છે જે સર્વ સુવિધાઓ ધરાવતી સંપૂર્ણપણે વિકાસિત હોય અને લાભદાયક સ્થાને આવેલી હોય. જો મોટા જમીનખંડની અંદરનો નાનો વિસ્તાર પહેલેથી જ વિકાસિત હોય અને બાંધકામના હેતુઓ માટે યોગ્ય હોય તથા તેની આસપાસ માર્ગો, ગટરવ્યવસ્થા, વિજળી, સંચાર વગેરે ઉપલબ્ધ

હોય, તો માત્ર એ કારણસર કે તે અધિગ્રહિત મોટા જમીનખંડનો એક ભાગ છે, કપાતનો સિદ્ધાંત લાગુ કરવો યોગ્ય ગણાય તેમ ન હોય.

૧૩. વિશાળ વિસ્તારની જમીનને, નાના પ્લોટો જે દરે વેચાય છે તે જ દરે કિંમત મળી શકે નહીં એવો પ્રસ્તાવ સર્વથા નિરપવાદ નથી અને આપેલ પરિસ્થિતિઓમાં નાના જમીનપ્લોટોએ મેળવી આપેલી કિંમતને ધ્યાનમાં લેવી અનુમત્ય રહેશે. જો જમીનનો મોટો પટ્ટો અનુકૂળ સ્થિતિનાં કારણે તે જ હેતુ માટે ઉપયોગમાં લઈ શકાય એવો હોય, જે હેતુ માટે નાના પ્લોટોનો ઉપયોગ થાય છે, અને તે વધુ વિકાસની ઓછી અથવા બિલકુલ જરૂરિયાત વગર વિકસિત વિસ્તારમાં આવેલો પણ હોય, તો તુલનાના હેતુસર મૂલ્યમાં કપાત કરવાનો સિદ્ધાંત વાજબી ગણાતો નથી. આ બંને મામલાઓમાં સંકળાયેલા પ્લોટોની પ્રકૃતિ અંગે, નોંધ પરના પુરાવા પરથી સંતોષકારક રીતે દર્શાવવામાં આવ્યું છે કે જમીનને માર્ગ અને અન્ય સુવિધાઓ ઉપલબ્ધ છે અને તે વિકસિત કોલોનીને અડીને આવેલી છે, અને એવી પરિસ્થિતિઓમાં પ્રશ્નાધીન સમગ્ર વિસ્તારનો ઉપયોગ ઘરપ્લોટો તરીકે કરવો શક્ય છે. રસ્તા માટે અધિગ્રહિત કરાયેલ જમીન સંબંધે પણ એ જ લાભો ઉપલબ્ધ છે અને તેને કોઈ વધારાના વિકાસની જરૂર ન હતી. તેથી, અમારું માનવું છે કે વડી અદાલતે કપાતનો સિદ્ધાંત લાગુ કરવામાં તથા જમીનની વાજબી બજારકિંમત રૂપિયા ૧૦ પ્રતિ ચોરસ ચાર્ડથી ઘટાડીને રૂપિયા ૬.૫૦ પૈસા પ્રતિ ચોરસ ચાર્ડ કરવા બાબતે ભૂલ કરી છે. અમારા મત

મુજબ, આ મામલાઓના તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓમાં આવી કોઈ કપાત ન્યાયસંગત નથી. તેથી, અપીલકર્તાઓ સફળ થાય છે.

૧૨.૧૨. મેજર પખાર સિંહ અટવાલ (ઉપરોક્ત) ના નિર્ણયમાં, સર્વોચ્ચ અદાલતે જમીનનું અધિગ્રહણ કરતી વખતે વાજબી બજારભાવ અને તેની નિર્ધારણની પદ્ધતિ અંગેનો આ જ મુદ્દો પણ આવરી લીધો છે, આ મુજબ:—

૫. ઉપરોક્ત પરસ્પર વિરુદ્ધ દલીલોને ધ્યાનમાં લઈએ તો, આ કેસના તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓ અપીલ હેઠળના આદેશમાં અમારી દખલગીરીને અનુમતિ આપતા નથી. હવે કાયદો સ્થિર થઈ ગયો છે કે વળતરનો એવોર્ડ એક પ્રસ્તાવ છે અને કલેક્ટરે જે જેટલી રકમ નિર્ધારિત કરી હોય તે એક પ્રસ્તાવ છે અને તે ઇમ્પ્રુપમેન્ટ ટ્રસ્ટને બંધનકારક છે. તેમ છતાં, કલેક્ટર પર સંબંધિત સામગ્રી એકત્રિત કરવાની અને સંપાદિત જમીનની બજાર કિંમતના નિર્ધારણના સ્થિર સિદ્ધાંતોના આધાર પર વળતર આપવાનો પણ કર્તવ્ય છે. તેથી, ઇમ્પ્રુપમેન્ટ ટ્રસ્ટ કલેક્ટરે આપેલા એવોર્ડની પાછળ જઈ શકતું નથી. સંદર્ભ અપીલ નથી. તે એક મૂળ કાર્યવાહી છે. યોગ્ય વળતરનું નિર્ધારણ મેળવવા માટે દાવેદારોએ વેચાણદસ્તાવેજો રજૂ કરીને અને વેચનારાઓ અથવા ખરીદદારોની વચ્ચે પ્રતિફળની ચુકવણી વિશે, વેચાયેલી જમીનો સંપાદિત જમીનોની નજીક છે કે નહીં તે વિશે, વેચાયેલી અને સંપાદિત જમીનોની સમાનતા વિશે, તેમજ અન્ય સંબંધિત અને સ્વીકાર્ય પુરાવા રજૂ કરીને પોતાનો દાવો સ્થાપિત કરવો પડે છે.

આ કેસમાં, અધિનિયમની કલમ ૧૮ હેઠળની અદાલત તરીકે ટ્રિબ્યુનલની રચના કરવામાં આવી છે. તેથી, જો દાવેદારો સંપાદિત જમીન માટે વધુ વળતર માંગવા ઇચ્છે, તો જમીન સંપાદન અધિકારીએ આપેલું વળતર અપૂરતું છે અને તેઓ વધુ વળતર મેળવવા હક્કદાર છે તે પુરાવાથી સ્થાપિત કરવાનો ભાર તેમના પર છે. આ બાબત માત્ર સંપાદિત જમીનના અથવા આસપાસની એવી જમીનોના તુલનાત્મક વેચાણ વ્યવહારોના પુરાવા રજૂ કરીને જ સ્થાપિત થઈ શકે, જેઓ સમાન સંભાવના અથવા લાભ ધરાવતા હોય. દુર્ભાગ્યવશ, આ કેસમાં જમીનોની અથવા આસપાસના વિસ્તારની પ્રવર્તમાન બજાર કિંમત સાબિત કરવા માટે કોઈ સાક્ષીની તપાસ કરવામાં આવી નહોતી. ફક્ત નામફેરફારની નોંધો પર જ આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો. તે અસ્વીકાર્ય પુરાવો છે અને તેના પર આધાર રાખી શકાય નહીં. નિશ્ચિતપણે, એવોર્ડમાં જ જમીન સંપાદન અધિકારીએ વેચાણ વ્યવહારોનો ઉલ્લેખ કર્યો હતો. જમીન સંપાદન અધિકારી અધિનિયમ હેઠળનો સત્તાધિકારી હોવાથી, તેણે પ્રસ્તાવરૂપે વળતર નક્કી કરવા માટે પુરાવો એકત્રિત કર્યો હતો. જો કે તે એવોર્ડ જોવાલાયક એક મહત્વનો પુરાવો હોઈ શકે, છતાં તેમાં ઉલ્લેખિત વેચાણ વ્યવહારો પર નિર્વિવાદ રીતે આધાર રાખી શકાય નહીં, જો વધારો માંગતી પક્ષકાર અદાલત અથવા ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ સ્વતંત્ર રીતે પુરાવો રજૂ કરીને પોતાના દાવાને આગળ ધપાવે. આ કેસમાં, કારણ કે એવોર્ડમાં ઉલ્લેખિત વેચાણ વ્યવહારોને રેકૉર્ડ પર મૂકવા માટે કોઈ પગલાં લેવામાં આવ્યા નહોતાં, તેથી તેઓ પુરાવા બની શકતા નથી.

તેથી, ન તો તેમના પર આધાર રાખી શકાય અને ન તો તેમને પુરાવા તરીકે જોવામાં આવી શકે.

૧૨.૧૩. મોટી જમીનની તુલનામાં નાની જમીનની કિંમતના નિર્ધારણમાં રહેલો તફાવત ઠાકરસીભાઈ દેવજીભાઈ (સુપ્રા) કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતે પરીક્ષણ કર્યો હતો અને તેણે નીચે મુજબ ફરિયાદ નં. ૮ અને ૧૨ માં ઠરાવ્યું અને અવલોકન કર્યું હતું:-

“૮. પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા. ઘટાડા બાબતે, દાવેદારો તરફથી વિદ્વાન વકીલે આંક ૧૬ ઉપર દબાવેલો આધાર મૂક્યો, કારણ કે તેના હેઠળ આવતી જમીન એ જ ગામની છે, સમાન પરિસ્થિતિ ધરાવે છે અને તેની સંપાદન પ્રક્રિયા વર્તમાન સંપાદન કરતાં અગાઉની હતી; તેથી વડી અદાલત દ્વારા વળતરની રકમ રૂપિયા ૫૮/- પ્રતિ ચો. મી.માંથી રૂપિયા/- પ્રતિ ચો. મી. સુધી ઘટાડવા માટે કોઈ ચુકિતપૂર્ણ આધાર નથી. ૨૫%ના ઘટાડા અંગેની રજૂઆત પણ ટકી શકતી નથી, કારણ કે વડી અદાલતે વર્તમાન સંપાદનને જમીનના મોટા ખંડ માટેનું માનીને એવો ઘટાડો કર્યો, જ્યારે આંક ૧૬ હેઠળ આવતી જમીન તેની સરખામણીએ જુદી હતી. વધુમાં રજૂઆત એવી છે કે દરેક જમીનધારકના સંદર્ભમાં જમીનનો વિસ્તાર મોટો નથી; તે માત્ર ત્યારે જ મોટો ગણાય જ્યારે તમામ જમીનધારકોની બધી જમીનને એકસાથે જોડવામાં આવે; તેથી આ કારણસર કરાયેલ ઘટાડો ચુકિતસંગત નથી.

૧૨. જેમ આપણે ઉપર કહ્યું છે તેમ, આ આધાર પર વળતરની રકમ ઘટાડીને વડી અદાલતે ભૂલ કરી છે. આ ઘટાડો બે કારણોસર કરવામાં આવ્યો છે, એક તો કે વર્તમાન સંપાદન વિશાળ વિસ્તારમાંનું છે અને બીજું કે સંપાદન હેઠળની જમીન અને આંક ૧૬ વચ્ચેનું અંતર લગભગ ૫ કિ.મી. છે. સંપાદન વિશાળ વિસ્તારમાંનું હોવાનું જે પ્રશ્ન છે તેના સંદર્ભે ભૂલ એ છે કે, જ્યારે અમે તપાસીએ છીએ ત્યારે જણાય છે કે દરેક જમીનમાલિકની જમીનના સંપાદન બાબતે એવું કહી શકાય નહીં કે સંપાદન વિશાળ વિસ્તારનું છે. વિશાળતા માત્ર ત્યારે ઉપસ્થિત થાય છે જ્યારે દરેક જમીનધારકની જમીનને એકત્રિત કરવામાં આવે અને ત્યારબાદ કુલ વિસ્તાર મોટો બને. દરેક જમીનમાલિકના ધારણો નાના વિસ્તારના છે. અન્યથા પણ, રાજ્ય તરફથી કરવામાં આવેલી રજૂઆતની દિશામાં વિચારીએ તો અમે જણીએ છીએ કે આંક ૧૬ લગભગ બે હેક્ટર જમીનનો છે, જેને જમીનનો નાનો ટુકડો કહી શકાય નહીં. હવે, બંને પ્રકારની જમીન વચ્ચેના અંતરના બીજા પ્રશ્ન અંગે, માત્ર આ પરિબલથી જ દાવેદારનો દાવો ઓછો કરી શકાય નહીં, જો સુધી એવો અન્ય કોઈ આધારભૂત દાખલાસામગ્રી ન હોય કે જે દર્શાવે કે આવી જમીનની ગુણવત્તા અને સંભવિતતા નીચી છે. તેમ છતાં, આંક ૧૬ હેઠળની જમીન અને વર્તમાન જમીન વચ્ચેનું અંતર, ભલે તે ૫ કિ.મી. જેટલું હોય, સંબંધિત ગણાઈ શકે તેમ નથી; સંબંધિત બાબત એ હોઈ શકે કે તેમની વિરમગામ શહેરથી કેટલી દૂરી છે. અમે જણીએ છીએ કે, રાજ્ય દ્વારા રજૂ કરાયેલા નકશા મુજબ, વર્તમાન સંપાદિત જમીન

તેનાથી લગભગ ૩ કિ.મી. દૂર છે, જ્યારે આંક ૧૬ હેઠળની જમીન તેનાથી લગભગ ૨ કિલોમીટર દૂર છે. ખાસ કરીને આ કેસના તથ્યોમાં, આ તફાવત એવો નથી કે જેના આધારે વળતરની દરમાં ઘટાડો કરવામાં આવે. વર્તમાન કેસમાં, જેમ આપણે ઉપર નોંધ્યું છે તેમ, એવું નિષ્કર્ષ આવ્યું છે કે આંક ૧૬ અને વર્તમાન જમીન વચ્ચેની જમીનની ગુણવત્તા, તેમાં રહેલી સંભવિતતા સહિત, સમાન છે. બંને વચ્ચે ભિન્નતા દર્શાવવા રાજ્ય તરફથી કોઈ પુરાવો રજૂ કરવામાં આવ્યો નથી. આ પરિસ્થિતિમાં, પ્રતિ ચો. મીટર રૂ. ૧૦/- પ્રમાણે વળતર ઘટાડવા માટે વડી અદાલતે કાઢેલો અનુમાન ટકી શકતો નથી.

૧૨.૧૪. સુભ રામ (પૂર્વોક્ત) ના નિર્ણયમાં, સર્વોચ્ચ અદાલતે ફક્ત નં. ૨૫ માં નીચે મુજબ ઠરાવ્યું અને અવલોકન કર્યું છે:-

૨૫. જ્યાં અધિગ્રહિત જમીનમાં કોઈ વિકાસ ન થયેલો હોય ત્યાં કપાતનું પ્રતિશત (વિકાસ ખર્ચનો પરિબળ) સંપૂર્ણપણે લાગુ પડશે. પરંતુ જ્યાં અધિગ્રહિત જમીનને આંશિક રીતે વિકસિત માનવી શકાય (માની લો કે, ઉદાહરણ તરીકે, સારા માર્ગપ્રવેશની સુવિધા હોય અથવા વીજળી, પાણી વગેરે જેવી સુવિધાઓ ઉપલબ્ધ હોય), ત્યાં વિકાસ ખર્ચ (અર્થાત્ કપાતનું પ્રતિશત) અધિગ્રહણની તારીખે અધિગ્રહિત જમીનના વિકાસના વ્યાપના સંદર્ભે સમાયોજિત કરવામાં આવશે. પરંતુ કોઈપણ પરિસ્થિતિમાં, ભાવિ ઉપયોગ

અથવા અધિગ્રહણનો હેતુ વિકાસ ખર્ચ તરફની કપાતનું પ્રતિશત નિર્ધારિત કરવામાં કોઈ ભૂમિકા ભજવશે નહીં.

૧૨.૧૫. ઉધો દાસ (ઉપરોક્ત)ના કેસમાં, સર્વોચ્ચ અદાલતે જમીનની ક્ષમતા અંગે અનુરુદ્ધ નં. ૧૬, ૧૮ અને ૨૪માં નીચે મુજબ ઠરાવ્યું અને અવલોકન કર્યું છે:—

“૧૬. યદ્યપિ, વર્તમાન મામલામાં, વર્તમાન અધિગ્રહણની સૂચનાની તારીખના આસપાસ અથવા તેની નજીકના વેચાણના દાખલા ઉપલબ્ધ છે, તેમ છતાં તે અધિગ્રહણની તારીખે જમીનના કોઈ નિર્દિષ્ટ ટુકડાની સંભવિતતાને ન તો ન્યાયસંગત ઠરાવી શકે અને ન તો તેને સમજાવી શકે, કારણ કે એવી સંભવિતતા માત્ર ભવિષ્યના કોઈ સમયે જ ઓળખી શકાય છે, અને જમીનમાલિક દાવેદાર માટે એ દલીલ કરવું ખુદ્દું છે કે સંભવિતતાની તપાસ પ્રથમ વખત કલમ ૧૮ના સંદર્ભના તબક્કે, વડી અદાલતમાં પ્રથમ અપીલમાં અથવા સર્વોચ્ચ અદાલતમાં અપીલમાં પણ કરી શકાય. અમારે આ બાબત પણ ઉદ્દિષ્ટ કરવી જોઈએ કે રાજ્ય સરકારના પ્રતિનિધિ તરીકે કલેક્ટરો વળતર ફાળવવામાં અસામાન્ય રીતે અતિ સાવચેત રહે છે અને જમીનમાલિકોને પોતાનું હક્કનું વળતર મેળવવા પહેલાં દાયકાઓ સુધી સંઘર્ષ કરવો પડે છે. અમે વર્તમાન કેસને તેનું એક ઉદાહરણ માનીએ છીએ.

૧૯. આ બાબતને આ દષ્ટિકોણથી જોતા, અમારો મત છે કે જમીનમાલિકને એવું કહેવાનો અધિકાર છે કે જો વર્તમાન કેસની જેમ વળતર સંબંધિત કાર્યવાહી લગભગ ૨૦ વર્ષના ગાળામાં ચાલુ રહી હોય, તો તેની પાસેથી અર્જિત કરાયેલી જમીનની સંભાવ્યતાનું પણ, જો પુરાવો તેની પરવાનગી આપે, તો ૨૦ વર્ષના ગાળામાં વિસ્તારભરમાં થયેલા વિકાસને ધ્યાનમાં રાખીને નિર્ધારણ થવું જોઈએ અને તે માત્ર નજીકના ભવિષ્ય પૂરતું મર્યાદિત રાખી શકાશે નહીં.

૨૪. અમારા સમક્ષ આવેલા આ મામલામાં, નિર્વિવાદ રીતે જમીનનું અધિગ્રહણ ઈ.સ. ૧૯૯૦માં કરવામાં આવ્યું હતું, તેને વિશાળ સંભાવિત મૂલ્ય હતું, અને છેલ્લા દસ કે પંદર વર્ષોમાં વિશાળ રહેણાંક સંકુલો, ઔદ્યોગિક વિસ્તારો અને એસ્ટેટો તેમજ વિશાળ શિક્ષણનગર ઊભાં થતાં તે સંપૂર્ણપણે શહેરીકૃત બની ગઈ છે. વધુમાં, જ્યાં સુધી રહેણાંક હેતુઓ માટે ઉપયોગમાં લેવાતી જમીનનો પ્રશ્ન છે, ત્યાં સુધી મુખ્ય માર્ગથી દૂર આવેલો પ્લોટ ઘણી વાર વધુ મૂલ્યવાન હોય છે, કારણ કે મુખ્ય માર્ગોની બાજુનું ધ્વનિ પ્રદૂષણ અને વાયુ પ્રદૂષણ લગભગ અસહ્ય હોય છે. આ બાબત પણ મહત્વપૂર્ણ છે કે જમાલપુર કલાંની જમીન ઈ.સી.ઈ. કારખાનાની પાછળની બાજુને અડીને હતી અને વડી અદાલતે ઈ.સ. ૧૯૯૨ના અધિગ્રહણ માટે પ્રતિ ચોરસ ગજ રૂપિયા ૨૫૦/- વળતર મંજૂર કર્યું હતું. અમે સ્વયંને સંતોષ આપવા માટે સ્થળ નક્કશો પણ નિહાળ્યો છે અને એવું જણાય છે કે જમાલપુર કલાંમાંથી અધિગ્રહિત જમીન અને હાલની જમીન

ઈ.સી.ઈ. કારખાનાની પાછળ સામાન્ય સીમા વહેંચે છે. તેથી, હાલના કેસની હકીકતોમાં પટ્ટા પદ્ધતિ માન્ય ગણાવી શકાય તેવી નથી.

૧૨.૧૬. રામરાવ શંકર તપાસે (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં, સર્વોચ્ચ અદાલતે વિકાસ ખર્ચના ચાર્જોની કપાત કરવાની જરૂરિયાત અંગે નીચે મુજબ ફરરા નં. ૨૯, ૩૦ અને ૩૧ માં ઠરાવ્યું છે અને અવલોકન કર્યું છે:—

“૨૯. હવે, જ્યાં સુધી દાવેદારો તરફથી કરવામાં આવેલી આ રજૂઆતનો પ્રશ્ન છે કે વિવાદાસ્પદ જમીનો ઔદ્યોગિક નિગમ માટે અધિગ્રહિત કરવામાં આવી હતી અને તેનો ઉપયોગ ઉદ્યોગો/વાણિજ્યિક હેતુ માટે થવાનો હતો અને તે મુજબ વળતર ચૂકવવામાં આવવું જોઈએ, ત્યાં વિચારવાનું એ છે કે વિવાદાસ્પદ જમીનો કૃષિ જમીનો હતી. ઔદ્યોગિક ઉપયોગ અને/અથવા ઉદ્યોગો માટે પણ, નિગમને તેના વિકાસ માટે ખર્ચ કરવો આવશ્યક બને છે અને તેથી વળતર નક્કી કરતી વખતે વિકાસ ખર્ચની કપાત કરવી પડે. જો કે, વર્તમાન કેસમાં વિકાસ ખર્ચ કપાત કરવામાં આવ્યો નથી. અન્યથા પણ, અધિગ્રહિત જમીનનો ભાવિ ઉપયોગ, અધિગ્રહિત જમીનો માટેનું વળતર નક્કી કરવા માટેનું મુખ્ય માપદંડ બની શકતું નથી.

૩૦. હૂકિયાર સિંહ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે અને ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે વળતર નિર્ધારિત કરતાં વખતે જમીનનો ભાવિ ઉપયોગ સંબંધિત વિચારણા નથી.

૩૧. સુભ રામ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં, એવું અવલોકિત કરવામાં આવ્યું છે અને ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે અધિગ્રહણનો હેતુ પણ સંબંધિત પરિબળ છે. તેમ છતાં, ઉક્ત અવલોકન દરેક કેસમાં અને તમામ પરિસ્થિતિઓમાં લાગુ પડી શકે તેમ નથી, કારણ કે સામાન્ય નિયમ એવો છે કે જમીનમાલિકને તેણે જે ગુમાવ્યું છે તે માટે વળતર આપવામાં આવે છે, અધિગ્રહણના હેતુના સંદર્ભે નહીં. વધુમાં, એવું પણ અવલોકિત કરવામાં આવ્યું છે અને ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે અધિગ્રહણનો હેતુ ક્યારેય અધિગ્રહિત જમીનની બજાર કિંમત વધારવા માટે પરિબળ બની શકે નહીં.

૧૩. નોંધપાત્ર દાખલ સામગ્રીના બળ પર તથા સમકક્ષ રીતે ઉલ્લેખિત નિર્ણયો આધારિત બંને પક્ષોના વિદ્વાન વકીલો દ્વારા કરવામાં આવેલી વિસ્તૃત રજૂઆતો અનુસંધાને, નીચે મુજબ નોંધાયેલા નિષ્કર્ષો પર પહોંચવું થાય છે અને ઉપરોક્ત કાનૂની સ્થિતિથી માર્ગદર્શન પ્રાપ્ત કરીને અમે એવો મત વ્યક્ત કરીએ છીએ કે સંદર્ભ અદાલત તરફથી તથ્યો સંબંધિત થયેલી ભૂલ માત્ર અતિન્યૂન છે. વળતરની વધારાની મંજૂરી ન્યાયસંગત છે કે નહીં:—

૧૪. પ્રથમ દ્રષ્ટિએ, એકમાત્ર વેચાણના દાખલા ના આધારે ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા આપવામાં આવેલ વળતરની મંજૂરીને પ્રશ્નમાં મૂકી, જેમાં વળતરમાં વધારો ૨૨ ગણો સુધી કરવામાં આવ્યો છે, તે ચુકાદા અને એવોર્ડને ગંભીરતાપૂર્વક પડકારવા બાબતે અપીલકર્તા—રાજ્ય સત્તાધિકારીઓએ કરેલા સાહસિક પ્રયત્નને

ધ્યાનમાં લેતાં, નોંધપાત્ર બાબત એવી છે કે રેફરન્સ અદાલતે મંજૂર કરેલા વધારાના વળતર અંગે ઘણી ફરિયાદ આ દલીલ સાથે કરવામાં આવી છે કે દાવેદારે રેફરન્સ અદાલત સમક્ષ કોઈ પુરાવો રજૂ કર્યો નહોતો અને વિશેષ જમીન અધિગ્રહણ અધિકારીએ પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂપિયા ૧,૦૮૦/- ના દરે જમીનની કિંમત નક્કી કરતી વખતે તમામ હકીકતોના સમગ્ર પરિપ્રેક્ષ્યનો વિચાર કર્યો હતો. આ બાબતે પણ ભારપૂર્વક કહેવામાં આવે છે કે તે રીતે નિર્ણય લેતી વખતે તેની પાસે અનેક વેચાણના દાખલા હતા અને સર્વે નંબર પૈકી ચાર સર્વે નંબર હજુ સુધી બિન-કૃષિ જમીન તરીકે રૂપાંતરિત કરવામાં આવ્યા ન હતા. વડી અદાલતની ઇમારતના વિસ્તરણ માટે જમીનના અધિગ્રહણનો હેતુ પણ, રકમમાં ૨૨ ગણો વધારો કરવા માટેના કોઈ ન્યાયોચિત આધારના ભારે અભાવને દર્શાવતો તરીકે અલગ પાડવામાં આવ્યો છે.

૧૫. દસ્તાવેજી પુરાવા તેમજ દાવેદાર શ્રી કસ્તૂરભાઈ પટેલની મૌખિક સાક્ષી, એકમાત્ર સાક્ષીની ઊલટતપાસ અને અપીલકર્તા-રાજ્યના પુરાવા સ્વરૂપે નોંધ પર આવેલ તથ્યાત્મક પુરાવાનું સૂક્ષ્મ પરીક્ષણ કરતા, સંદર્ભ અદાલતે પુરાવાનું વિશ્લેષણ કરીને અને તેના સમર્થનમાં ચુકિતસંગત કારણો દર્શાવીને યોગ્ય રીતે નિષ્કર્ષો પર પહોંચ્યું છે. જમીન ગુજરાત રાજ્ય ન્યાયિક અકાદમી તથા વડી અદાલત માટે વધારાની સુવિધાઓ/મકાનના નિર્માણ માટે જાહેર હેતુસર હસ્તગત કરવામાં આવી છે. નિશ્ચિતરૂપે, મૂળ દાવેદારોએ વળતરની રકમને પડકારતાં સંદર્ભ અદાલતનો આશરો લીધો હોવાથી પુરાવાનો ભાર તેમના પર

આવે છે; તેમ છતાં, રાજ્ય સત્તાધિકારીની જવાબદારી પણ ઓછી નથી કે સંદર્ભ અદાલત સમક્ષ તેમજ આ અદાલત સમક્ષ અપીલોમાં, ન્યાયસંગત બજારમૂલ્ય અને મંજૂર કરાયેલા વળતરની પૂરકતા સ્થાપિત કરે.

૧૫.૧. નોંધપોથી પરથી આ હકીકતની નોંધ લેવી જરૂરી છે કે સંપાદનકારી સંસ્થાએ ગામ સોલાની ટાઉન પ્લાનિંગ યોજના નં. ૨૯ના વેચાણ દાખલા સંદર્ભે પૂરતું દસ્તાવેજ પુરાવું રજૂ કર્યું નહોતું. માત્ર તલાટી-કમ-મંત્રી/ ડેપ્યુટી મામલતદારનું મૌખિક નિવેદનરૂપ પુરાવું જ ઉપલબ્ધ છે. નોંધપોથી પર રજૂ કરાયેલ સામગ્રી પરથી, સંપાદનકારી સંસ્થાની વિગતવાર રજૂઆતોનો વિચાર કર્યા બાદ, સ્પેશિયલ લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસરે આપેલી રકમમાં રૂપિયા ૨૧,૦૦૦/-ની વધારાની રકમ એનાયત કરવાનો જે નિર્ણય સંદર્ભ અદાલતે કર્યો, તેમાં સ્પેશિયલ લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસરે આપેલી રકમ ભૂલપૂર્ણ હતી એવો નિષ્કર્ષ યોગ્ય રીતે કરવામાં આવ્યો છે. ગુજરાત રાજ્ય ન્યાયિક એકેડેમી માટે સંપાદિત થયેલી જમીનની આસપાસ હોસ્પિટલ, વાણિજ્યિક ઇમારતો તથા અન્ય નોંધપાત્ર વિકાસરૂપે મૂળભૂત સુવિધાઓ ઉપલબ્ધ હતી તે બાબતનો જે પુરાવો નોંધપોથી પર આવેલો છે, તેની અવગણના આ અદાલત કરી શકતી નથી. સોલા ગવર્નમેન્ટ હોસ્પિટલ, સોલા ભાગવત વિદ્યાપીઠ, વડી અદાલત પોતે, રેસ્ટોરાં, પાર્ટી પ્લોટ્સ, ચાર રસ્તા પર આવેલ સિનેમા તથા ગુગલ નકશા પરથી દેખાતી અનેક અન્ય વાણિજ્યિક ઇમારતો પણ આ પાસાને દૃઢતાપૂર્વક સમર્થન આપે છે.

૧૫.૨. દાવેદારોએ દાવાના સંદર્ભમાં એક કસ્તુરભાઈ પટેલની તપાસ કરી છે, જેને સંપાદિત જમીનની પ્રકૃતિ બાબતે માહિતી નહોતી અને પેસિફિકા ડેવલપર્સ લિ. દ્વારા ખરીદવામાં આવેલી જમીન અને સંપાદિત જમીન વચ્ચેના અંતર વિશે પણ તેને જાણ નહોતી. ગુજરાત ટૂરિઝમ કોર્પોરેશન લિમિટેડ અને પેસિફિકા ડેવલપર્સ લિ. વચ્ચેના વેચાણ વ્યવહાર સંબંધિત સર્વે નંબર અથવા ટી.પી. સ્કીમ નંબર અંગે તેની અજાણ હોવું, આ અદાલત દ્વારા આ વેચાણના દૃષ્ટાંતને અવગણવા માટે કોઈ રીતે યોગ્ય કારણ બની શકે તેમ નથી. વધુમાં, જે સ્થિતિમાં સંપાદિત જમીન પણ સમાન સંભાવના ધરાવતી હોય, તેવી સ્થિતિમાં માત્ર એટલા માટે કે વેચાણનો દૃષ્ટાંત વ્યાપારી વ્યવહારનો છે, તે કહેવાતો વેચાણ દૃષ્ટાંતનો લાભ નકારવા માટે ભિન્ન લક્ષણ ગણાવી શકાય નહીં.

૧૫.૩. આ અદાલતે ટીપી યોજના નં. ૨૯ માં પ્રવર્તમાન જંત્રી મૂલ્યના દરને પણ ધ્યાનમાં લેવાની આવશ્યકતા છે, જે સંબંધિત સમયબિંદુએ વિશેષ ભૂસંપાદન અધિકારીએ નિર્ધારિત કરેલી રકમ કરતાં પણ વધુ હતો. વડી અદાલતની ઇમારતના નિર્માણના હેતુસર સંપાદિત કરાયેલ જમીન અંગે બહાર પાડવામાં આવેલી પ્રથમ અધિસૂચના સન ૨૦૦૪ માં બહાર પાડવામાં આવી હતી અને તે પહેલાંની બાબતમાં સંદર્ભ હજી પણ સંદર્ભ અદાલત સમક્ષ લંબિત છે, તથા મૂળ દાવેદારે પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂપિયા ૫,૦૦૦/- નો દાવો કર્યો હતો, તે હકીકતનો પણ ઉલ્લેખ કરવો આવશ્યક છે. નિશ્ચિતપણે, માનનીય

સરકારી વકીલે જેમ આગ્રહ કર્યો છે તેમ તેને આધાર બનાવવામાં આવી શકશે નહીં, કારણ કે ત્યારબાદ ઘણો સમય વીતી ગયો છે અને આ વિસ્તારમાં તથા તેની આસપાસ થયેલા વિકાસની માત્રા અને જમીનના ભાવોમાં જે રીતે નોંધપાત્ર ઉછાળો આવ્યો છે, તેને ધ્યાનમાં લેતાં એવું માનવું જરૂરી બને છે કે સંદર્ભ અદાલતે કાયદાના સ્થિર સિદ્ધાંતોને અનુરૂપ રહી વળતરનામું અંતિમ બનાવવાનું પસંદ કર્યું છે અને તેમ કરતાં જરૂરી મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવાઓને ધ્યાનમાં લીધા છે. સંદર્ભ અદાલતે બજારભાવના નિર્ધારણ માટે સર્વોત્તમ તુલનાત્મક દાખલા પર આધાર મૂક્યો છે, જે એજ એસ.જી. હાઇવે પર અને નજીકના અંતરે આવેલો છે.

૧૫.૪. મૂળ દાવેદારો દ્વારા આધાર રાખવામાં આવેલ વેચાણ દાખલો નિઃસંદેહ એકમાત્ર એવો વેચાણ દાખલો છે, જે ૯૧૪૦ ચોરસ મીટર જેટલા નાના ક્ષેત્રફળની જમીન સંબંધિત છે, જે યુ.એસ. આધારિત કંપનીને તા. ૧૮.૧૨.૨૦૦૭ના નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૨૫,૦૨૧/-ના દરે વેચવામાં આવી હતી. સંદર્ભ અદાલતે વળતરની રકમની ગણતરી કરતી વખતે બજાર મૂલ્ય પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૨૨,૦૮૦/- નક્કી કર્યું છે. તેણે મહામાર્ગથી ૩૦૦ મીટરના અંતરના કારણે વેચાણ કિંમતેમાંથી રકમના ૨૩% જેટલી કપાત કરીને ઘટાડો કર્યો છે અને વેચાણ દાખલાની ઘટનાના બાદના ૧૨ મહિનાના સમયફેરના કારણે ૧૫% વધારો પણ કર્યો છે (રૂ. ૩,૭૫૩/-) (જે મૂળ દાવેદારના મુજબ ૧૩ મહિનાનો હોવો જોઈએ હતો,

એટલે કે રૂ. ૪,૦૬૫/-, વેચાણ દાખલાના વ્યવહાર અને વિવાદિત જમીન વચ્ચે.)

૧૫.૫. વડી અદાલત માટે વધારાની સુવિધાઓના નિર્માણ હેતુસર સંપાદનની તારીખ સુધી પેસિફિકાના વેચાણના દૃષ્ટાંતની તારીખથી ૧૩ મહિનાનો સમયગાળો પૂર્ણ થતો નથી, તેથી મૂળ દાવેદારો દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલ મુજબ ૧૨ મહિનાના બદલે ૧૩ મહિનાની ગણતરી કરીને ૧૫%નો વધારો આપવાનો અભિગમ આ અદાલતને સ્વીકાર્ય જણાતો નથી અને તેથી તે અંગે કોઈ ફેરફાર કરવો ઇચ્છનીય નથી. તેથી ગણતરી નીચે મુજબ રહેશે:-

આધારરૂપ માનવામાં આવેલ વેચાણ દાખલો, તા. ૧૮.૧૨.૨૦૦૭:-
રૂ. ૨૫,૦૨૧/- + સમયનો તફાવત (૧૨ મહિના) ૧૫%:- રૂ. ૩,૭૫૩/-

રૂ. ૨૮,૭૭૪/-

૧૫.૬. નોંધપોથીમાંથી બહાર આવે છે કે મૂળ દાવેદારોએ વેચાણના ત્રણ દાખલા રજૂ કર્યા છે અને ગુજરાત પ્રવાસન વિભાગ તથા પેસિફિકા ડેવલપર્સ લિ. વચ્ચે સંપાદિત થયેલા વેચાણના દાખલા ઉપર સંદર્ભ અદાલતે આધાર રાખ્યો છે અને તે યોગ્ય પણ છે, કારણ કે વિસ્તારની નિકટતા ધ્યાનમાં લેતાં તે સોલાના એ જ વિસ્તારનો છે જ્યાં ઉક્ત જમીન આવેલી છે અને તેથી વળતરની વધારો

રૂ. ૧,૦૮૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરથી રૂ. ૨૨,૦૮૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર સુધી કરવાનો થાય છે.

૧૫.૭. ટાઉન પ્લાનિંગ અધિકારીએ સોલા ગામની જમીનની ૪૭ વેચાણ ઘટનાઓનો વિચાર કર્યો હતો, તેમણે ૧૦ વેચાણ ઘટનાઓની વેચાણ પરિભાષિત રકમનો સરેરાશ કાઢ્યો હતો અને તેના આધારે ટાઉન પ્લાનિંગ અધિકારીએ હસ્તગત કરાયેલ જમીનનું મૂલ્ય પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૧,૦૮૦/- નિર્ધારિત કર્યું હતું. ઉલ્લેખિત વેચાણ વ્યવહારોમાં વિશેષ ભૂઅધિગ્રહણ અધિકારીનો એવોર્ડ માત્ર એક પ્રસ્તાવ સમાન હોવાથી, જો દાવેદારો સંદર્ભ અદાલત સમક્ષ પુરાવા રજૂ કરીને દાવાનો પ્રતિવાદ કરે તો તેના પર આધાર રાખી શકાય નહીં.

૧૫.૮. અપીલકર્તા દ્વારા ચાર સમૂહના પુરાવાઓ પર મૂકાયેલ આધાર, એટલે કે (૧) ટાઉન પ્લાનરના પત્ર (આંક ૧૮૨), (૨) ટાઉન પ્લાનિંગ એન્ડ વેલ્યુએશન વિભાગ દ્વારા અધિગ્રહિત જમીનોનો મૂલ્યાંકન અહેવાલ (આંક ૧૮૩), (૩) વેચાણ યોજના (આંક ૧૮૪), અને (૪) પ્રશ્નાધીન જમીનોની વિગતોનું નિવેદન (આંક ૧૮૫), આ પુરાવાઓની સાવધાનપૂર્વક તપાસ કરતાં, અમારા મત મુજબ, એસ.જી. હાઇવે થી ૩૦૦ મીટરના અંતર માટે ૨૩%ના દરે કરવામાં આવેલ કપાત સિવાય જમીનની વધારાની કિંમત નિર્ધારિત કરતી વખતે

રેફરન્સ અદાલતે આપેલા સુસંગત અને તર્કસંગત કારણોને બાજુ પર મૂકી દેવા માટે તેઓ પૂરતા અસરકારક હોવાનું જણાતું નથી.

૧૫.૯. એ બાબત પણ નોંધનીય છે કે વેચાણનો દાખલો એવી માર્ગસંલગ્ન જમીનનો હતો જે મુખ્ય સરખેજ-ગાંધીનગર હાઇવે (એસ.જી. હાઇવે) ને અડીને આવેલી છે, જ્યારે ગુજરાત રાજ્ય ન્યાયિક અકાદમીના હેતુસર અધિગ્રહિત કરાયેલ જમીન એસ.જી. હાઇવે થી આશરે ૩૦૦ મીટર દૂર આવેલ છે. અધિગ્રહિત જમીનનું એસ.જી. હાઇવે થી અંતર માત્ર અંદાજે ૩૦૦ મીટર જ છે. આધારરૂપ માનવામાં આવેલ વેચાણના દાખલાના બજાર મૂલ્યમાંથી ૨૩% ની કપાત માત્ર આ અંદાજે ૩૦૦ મીટરના અંતરના કારણે કરવામાં આવી છે, જેને ગંભીર રીતે પડકારવામાં આવી છે અને જે, અમારી દૃષ્ટિએ, ઘટાડીને માત્ર ૭% કરવી યોગ્ય છે.

૧૫.૧૦. કાયદાનો સ્થિર થયેલો સિદ્ધાંત અને તેની મર્યાદાઓ ધ્યાનમાં લેતા, નગરજીવન માટે જરૂરી તમામ સુવિધાઓ જેવી કે પાણીનું જોડાણ, યોગ્ય રીતે બનાવેલ રસ્તો, ગટર સુવિધા, વીજળીનું જોડાણ વગેરે, વેચાણના દૃષ્ટાંત સાથે સમકક્ષ છે, જે હકીકતમાં એસ.જી. હાઇવેને અડીને આવેલો છે. વિકાસ તથા આગળ વધતા વિકાસની સંભાવનાને પણ ધ્યાનમાં લેતાં, જ્યાં ફ્લાયઓવર અને માર્ગને વધુ લેન માટેના અધિગ્રહણની પ્રક્રિયા ચાલુ છે, અમારા મત મુજબ

૨૩% ની આ કપાત વધુ પડતી હોવાનું જણાય છે અને તેને ફક્ત ૭% ની હદ સુધી ઘટાડવાની જરૂર છે.

૧૬. પુનઃ, આ અદાલતે આ હકીકતને માન્ય રાખવાની જરૂર છે કે મૂળ દાવેદારોએ પડોશી ગામના વેચાણખતો રજૂ કરીને અને ૧૮.૧૨.૨૦૦૭ ના રોજ અમલમાં આવેલા વેચાણખતો અંગે સાક્ષીની તપાસ કરીને પોતાનો પુરાવાનો ભાર ઉતારી દીધો છે, જેના દ્વારા જમીનનો ખંડ પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂપિયા ૨૫,૦૨૧/- ના દરે વેચાયો હતો, જ્યારે તેની સામે અપીલકર્તા તે જ વાતનું ખંડન કરવા માટે કોઈ સ્વતંત્ર સામગ્રી દ્વારા વિરોધાભાસરૂપ કંઈ દર્શાવી શક્યો નથી.

૧૬.૧. સંપાદનના સમયે સંપાદિત જમીનો ટાઉન પ્લાનિંગ યોજના નં. ૪૩ હેઠળ આવરી લેવામાં આવી હતી અને ગુજરાત વિકાસ નિયંત્રણ નિયમાવલિ (જી.ડી.સી.આર.) અનુસાર તેમનું વર્ગીકરણ રહેણાંક ઝોન-૨ હેઠળ કરવામાં આવ્યું હતું. વેચાણના દાખલા તરીકે રહેણાંક ઝોન-૧ની જમીન પણ દર્શાવવામાં આવી હતી અને બંને ઝોનમાં વાણિજ્યિક વિકાસ અનુમત્ય હતો. બંને જમીનો લગભગ સમાન સ્થિતિમાં આવેલ છે, જ્યાં ખુફી અને સમતળ જમીનો છે, અને સંપાદિત જમીનો પાણી, ગટરનિકાસ, વીજ પુરવઠો, ટેલિફોન લાઇનો વગેરે જેવી તમામ સુવિધાઓ સાથે જોડાયેલ હતી. નિશ્ચિતરૂપે તેમને

વિકસિત જમીનો તરીકે ગણાવી શકાય, જ્યાં બાંધકામ, વાણિજ્યિક અથવા રહેણાંક હેતુસર ઊભું કરવા માટે કોઈ વધુ વિકાસ જરૂરી નહોતો.

૧૬.૨. અમારે આ વાત પણ ધ્યાનમાં રાખવાની છે કે અધિગ્રહિત જમીનને સતત વાહનવ્યવહારથી દૂર હોવાનો લાભ પ્રાપ્ત હતો. રહેણાંક ઝોન-૧ હેઠળ મંજૂર ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ (એફએસઆઈ) ૧.૮ છે, જ્યારે રહેણાંક ઝોન-૨ હેઠળ તે ૧.૨ છે. નિશ્ચિતપણે તેમાં ૦.૬ એફએસઆઈનો તફાવત છે. જમીનમાં ભેદ પાડવા માટે એફએસઆઈનો તફાવત નિર્ધારક પરિબલ હતો, તેમ છતાં જી.ડી.સી.આર. વધારાનો એફએસઆઈ ખરીદવાની પણ મંજૂરી આપે છે. હાઇવે પરથી અંતર અને વિકાસ ખર્ચના શુલ્કની કપાત:-

૧૭. વધુમાં ઉઠાવવામાં આવેલો બીજો એક વાંધો એવો છે કે આપેલ વળતરની રકમમાંથી કપાત કરવાના વિકાસ અને સુધારણા શુલ્ક અંગેનો પ્રશ્ન પણ, જ્યાં વેચાણના દૃષ્ટાંતરૂપ દસ્તાવેજ આવેલો છે તે મુખ્ય હાઇવે પરથી જમીન કેટલા અંતરે આવેલ છે તે બાબત સાથે, વિચારણા લાયક છે. પ્રબળ પુરાવાથી અમને એવું જણાય છે કે સોલા ગામના વિસ્તારમાં આવેલી જમીનો પહેલેથી જ વિકસિત હતી અને પાણી તથા વીજળીની સુવિધાઓ તેમજ માર્ગ જોડાણોની સુવિધાઓ પણ સૂચના પ્રસિદ્ધ થયેલી તારીખ પહેલાંથી અસ્તિત્વમાં હતી.

૧૭.૧. આ અદાલત વિલુબેન ઝાલેજાર કોન્ટ્રાક્ટર (સુપ્રા) ના નિર્ણય અંગે સચેત છે, જેમાં સર્વોચ્ચ અદાલતે ઠરાવ્યું છે કે વળતરની રકમ ગણિતીય

ચોકસાઈથી નિર્ધારિત કરી શકાતી નથી અને સમયના દૃષ્ટિકોણથી નિકટતા તેમજ પરિસ્થિતિના દૃષ્ટિકોણથી નિકટતાને ધ્યાનમાં રાખીને તુલનાત્મક દાખલો ઓળખવો આવશ્યક બને છે. અધિગ્રહણ હેઠળની જમીનની બજાર કિંમત નક્કી કરવા માટે, બંને સ્થિતિઓને સમક્ષ રાખીને અને અધિગ્રહણ હેઠળની જમીનના સંદર્ભમાં વિવિધ હકારાત્મક અને નકારાત્મક પરિબલોને ધ્યાનમાં લઈને યોગ્ય સમાયોજન કરવું પડે છે. હકારાત્મક અને નકારાત્મક પરિબલો નીચે મુજબ છે:—

અનુકૂળ પરિબલો	પ્રતિકૂળ પરિબલો
(૧) કદની નાનાશ	(૧) વિસ્તારનું વિશાળપણું
(૨) માર્ગની નજીકતા	(૨) રસ્તાથી અંતરે આંતરિક વિસ્તારમાં આવેલી પરિસ્થિતિ
(૩) માર્ગ પરનો આગળનો ભાગ	(૩) ઊંડાઈની તુલનામાં અત્યંત નાની આગળની પહોળાઈ ધરાવતી જમીનની સંકીર્ણ પટ્ટી
(૪) વિકસિત વિસ્તારની નજીકતા	(૪) નીચલા સ્તરે દબાયેલો ભાગ ભરવામાં આવે તેવી આવશ્યકતા
(૫) નિયમિત આકાર	(૫) વિકસિત વિસ્તારથી દૂરસ્થતા
(૬) સંપાદન હેઠળની જમીનની સરખામણીએ સ્તર	(૬) કેટલાક વિશેષ પ્રતિકૂળ પરિબલો જે ખરીદનારને નિરોત્સાહિત કરશે
(૭) સંલગ્ન મિલ્કતના માલિક માટેનું વિશેષ	

મૂલ્ય, જેને તેમાંથી કોઈ અતિ વિશેષ લાભ પ્રાપ્ત થતો હોઈ શકે.	

આ બાબત મહાન્તી દેવી વિ. જયપ્રકાશ એસોસિયેટ્સ લિમિટેડના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા પુનરોચ્ચારિત કરવામાં આવી છે [૨૦૧૬ એસ.સી.સી. ઓનલાઈન એચ.પી. ૪૨૭૧].

૧૭.૨. આ તબક્કે, અમને વિદ્વાન સરકારી વકીલની આ દલીલ સાથે પણ વ્યવહાર કરવો આવશ્યક છે કે વિકાસનો ખર્ચ તથા સુધારણા શુલ્કો મંજૂર કરાયેલી રકમમાંથી કપાત કરવાં જોઈએ હતા. આ બાબત વિવાદિત નથી કે અધિગ્રહિત જમીનની બજાર કિંમતના નિર્ધારણ માટેના સિદ્ધાંતો નક્કી કરનારા વિવિધ નિર્ણયો માં, અદાલતે વિકાસ ખર્ચના શુલ્કોની હેતુસર કરવાનારી કપાતની આવશ્યકતાને ધ્યાનમાં લીધી છે.

૧૭.૩. આ તબક્કે, અમારે આ હકીકત ધ્યાનમાં રાખવાની છે કે વિવાદિત જમીન સોલા ગામમાં સ્થિત છે, જ્યાં તેને વર્ષો અગાઉ આપવામાં આવેલ નામકરણના કારણે તકનીકી રીતે ગામ તરીકે ઓળખવામાં આવે છે; તેમ છતાં, સૂચનાની તારીખથી ઘણાં પહેલાંથી આ વિસ્તાર અહીં ઉપર દર્શાવેલ તમામ સંભવિત સુવિધાઓ સાથે સંપૂર્ણ રીતે વિકસિત વિસ્તાર છે. તેથી, વિકાસ તથા

સુધારણા ખર્ચની કપાત કરવાની આવશ્યકતા અંગે અપીલકર્તા તરફથી કરવામાં આવેલ રજૂઆત સ્વીકાર્ય ઠરી શકતી નથી.

૧૭.૪. કસ્તુરી (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતે એવો અભિપ્રાય વ્યક્ત કર્યો હતો અને એવો નિર્ણય કર્યો હતો કે કૃષિ જમીન અથવા અવિકસિત જમીન, જેને રહેણાંક અથવા વ્યાપારી હેતુઓ માટે સંભાવિત મૂલ્ય હોય, તે અંગે સામાન્ય રીતે વળતરની રકમમાંથી ૧/૩ ભાગની કપાત કરવી જોઈએ, જે તેની પ્રકૃતિ, સ્થાન, વિકાસ માટે લાગનારા ખર્ચના વ્યાપ અને રસ્તાઓ તથા અન્ય નાગરિક સુવિધાઓ માટે જરૂરી વિસ્તાર વગેરે પર આધારિત રહેશે. અધિગ્રહિત જમીન સમતળ હોય અથવા અસમતળ હોય, જમીનની માટી નરમ હોય અથવા કઠોર હોય, અથવા તેમાં ટેકરી જેવો ઊંચાણવાળો ભાગ હોય કે નીચાણવાળો ભાગ હોય અથવા ઊંડા ખાડાઓ હોય તેવી શક્યતા પણ ધ્યાનમાં લેવાય તેવી છે. વિકાસના હિસાબે સામાન્ય કપાત વળતરની રકમના ૧/૩ ભાગ જેટલી માનવામાં આવી છે અને કેટલાક પ્રસંગોમાં તે ૧/૩ ભાગથી વધુ પણ હોઈ શકે છે.

૧૭.૫. લાલ ચંદ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં, વિકાસની સંભાવના ધરાવતી અવિકસિત કૃષિ જમીનની વિશાળ પટ્ટી માટે અને નાના વિકસિત પ્લોટના વેચાણ મૂલ્યના સંદર્ભે, આવા વિકસિત પ્લોટોના મૂલ્યમાંથી ૨૦% થી ૭૫% સુધીની કપાતોમાં ફેરફાર કરવામાં આવ્યો છે.

૧૭.૬. આંધ્ર પ્રદેશ હાઉસિંગ બોર્ડ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં, અદાલતે ચૂકવપાત્ર વળતર નક્કી કરવા માટે નિર્ધારિત રકમમાંથી વિકાસ ખર્ચ તરફ ૧/૩ નો ઘટાડો કર્યો હતો, જ્યારે એમ.કે. રફીક સાહેબ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં, અધિગ્રહણનો વિષય કૃષિ જમીન નહોતો તે નોંધતાં, વિકસિત નાની જમીનના વેચાણ વ્યવહારોના આધારે વાજબી વળતર નક્કી કરવા માટે, વડી અદાલતે કરેલો ઘટાડો ૫૦% ના બદલે વધારીને ૬૦% કરવામાં આવ્યો હતો.

૧૮. મૂળ દાવેદારો દ્વારા અવલંબાયેલ વેચાણ દૃષ્ટાંત નિશ્ચિતપણે જંત્રી મૂલ્ય કરતાં ઊંચો છે અને જમીન સંપાદન અધિકારી દ્વારા સંપાદિત કરાયેલ વિસ્તાર તેની સરખામણીએ નાનો છે. તે જ સમયે, અમે આ હકીકત અવગણી શકતા નથી કે વિવિધ માલિકોના ૧૬ સર્વે નંબરોનું સંપાદન કરવામાં આવ્યું છે અને જો વિવિધ માલિકોની જમીનના અલગ અલગ ભાગોને ધ્યાનમાં લેવામાં આવે, તો તે દાવેદારો દ્વારા અવલંબાયેલ વેચાણ દૃષ્ટાંતની સરખામણીએ જમીનનો નાનો ટુકડો છે. તેથી, અપીલકર્તા તરફથી રજૂ કરવામાં આવેલ દલીલને આ અદાલત સમર્થન આપતી નથી.

૧૮.૧. તેમ છતાં, સર્વોચ્ચ અદાલતે ઉપરોક્ત તમામ નિર્ણયોનું અવલોકન કર્યા પછી, ભગવથુલા સમન્ના (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં એવું ધારણ કર્યું છે કે અધિગ્રહણ હેઠળ આવરી લેવાયેલા વિસ્તારનું પ્રમાણ જ એકમાત્ર સંબંધિત પરિબળ નથી; વિશાળ વિસ્તારમાં પણ એવી જમીનો હોઈ શકે કે જે તમામ

સુવિધાઓ સાથે સંપૂર્ણપણે વિકસિત હોય અને લાભદાયક સ્થાને આવેલ હોય. જો વિશાળ ભૂખંડની અંદરનો નાનો વિસ્તાર પહેલેથી જ વિકસિત હોય અને ઇમારતી મિલકતો માટે યોગ્ય હોય તથા તેની આસપાસ રસ્તાઓ, ગટરવ્યવસ્થા, વીજ જોડાણ વગેરે ઉપલબ્ધ હોય, તો માત્ર એટલા કારણસર કે તે અધિગ્રહિત થયેલા મોટા ભૂખંડનો એક ભાગ છે, કપાતનો સિદ્ધાંત લાગુ કરવો ન્યાયસંગત ન ગણાય. અદાલતે વધુમાં એવું પણ ધારણ કર્યું છે કે જમીનનો મોટો વિસ્તાર, નાના પ્લોટો જે દરે વેચાય છે તે જ દરે કિંમત મેળવી શકતો નથી, એવો પ્રસ્તાવ કોઈ સર્વથા નિરપવાદ પ્રસ્તાવ નથી અને યોગ્ય પરિસ્થિતિઓમાં નાના જમીનખંડે પ્રાપ્ત કરેલી કિંમતને ધ્યાનમાં લેવી અનુમત્ય હોઈ શકે. જો જમીનનો મોટો ભૂખંડ, તેના લાભદાયક સ્થાનને કારણે, તે જ હેતુ માટે વાપરી શકાય તેવી ક્ષમતા ધરાવતો હોય જેના માટે નાના પ્લોટોનો ઉપયોગ થાય છે અને તે પણ વિકસિત વિસ્તારમાં આવેલ હોય, જ્યાં આગળના વિકાસની ખૂબ ઓછી અથવા બિલકુલ જરૂરિયાત ન હોય, તો તુલના માટે મૂલ્યમાં કપાત કરવાનો સિદ્ધાંત યોગ્ય ઠરતો નથી.

૧૮.૨. આ સિદ્ધાંતનો અમલ કરતાં, અત્યંત યોગ્ય રીતે એવું કહી શકાય કે અત્રે પણ એવો જ પ્રસંગ છે જેમાં ગુજરાત રાજ્ય ન્યાયિક અકાદમીના નિર્માણના હેતુસર વધુ મોટો એકમ આપવા માટે ૬૭ કરતાં વધુ નાના પ્લોટોનું અધિગ્રહણ કરવામાં આવ્યું છે. વેચાણનો દાખલો નાનાં ક્ષેત્રફળવાળી એવી જમીનનો છે, જે ગુજરાત રાજ્ય ટૂરિઝમ કોર્પોરેશનના હેતુસર યુ.એસ. આધારિત કંપનીએ ખરીદી

હતી, જ્યારે નાના જમીનપ્લોટોથી બનેલો મોટો વિસ્તાર એસ.જી. હાઇવે થી માત્ર ૩૦૦ મીટર દૂર છે અને તે જ અનુકૂળ સ્થિતિમાં આવેલો છે તથા જે હેતુ માટે નાના પ્લોટોનો ઉપયોગ થાય છે, તે જ હેતુ માટે ઉપયોગમાં લઈ શકાય તેવી ક્ષમતા ધરાવે છે. તેઓ પણ વિકસિત વિસ્તારમાં આવેલાં છે જ્યાં વધુ વિકાસની જરૂરીયાત અત્યંત ઓછી છે અથવા નથી જ. તેથી, તુલનાના હેતુસર મૂલ્યમાં કપાત કરવાનો સિદ્ધાંત વાજબી ઠરે તેમ નથી.

૧૯. હસ્તગત કરવામાં આવેલ વિસ્તારમાં માર્ગસુવિધા અને અન્ય સુવિધાઓ ઉપલબ્ધ હોવાના તથ્યને સ્થાપિત કરવા માટે નોંધપાત્ર અને સંતોષકારક પુરાવા અભિલેખ પર લાવવામાં આવ્યા છે. તેથી, હસ્તગત થયેલી જમીનની વાજબી બજારકીમત તથા વળતરની પૂરતી રકમ નક્કી કરતી વખતે કપાત અને ઘટાડાના સિદ્ધાંતનો અમલ કરાવવા બાબતે રાજ્ય તરફથી કરવામાં આવેલ આગ્રહ ન્યાયસંગત નથી, એવો અમારો દૃઢ અભિપ્રાય છે. વિકાસ ખર્ચના શુલ્કની કપાત દ્વારા બજારકીમતમાં ઘટાડો કરવાની શીખેલા સરકારી વકીલની જોરદાર દલીલોને આ અદાલત સ્વીકારતી નથી અને અભિલેખ પર ચર્ચાયેલ નિર્ણયો ના આધારે એવું ઠરાવી શકાય છે કે અવોર્ડ પસાર કરતી વખતે સંદર્ભ અદાલતે જે અભિગમ અપનાવ્યો છે તેમાં કોઈ ભૂલ કરી નથી.

૧૯.૧. તમામ જમીનખંડો ચાર સર્વે નંબરો સિવાય કૃષિ જમીન હતા, તે આધાર પર કૃષિ જમીન માટે જ વળતર ચૂકવવામાં આવવું જોઈએ અને બિન-કૃષિ

જમીન માટે નહીં, એવી રાજ્યની દલીલ સાથે પણ અમે સંમત નથી. આ વિસ્તારો અગાઉથી જ વિકસિત હતા અને સૂચના જાહેર કરવામાં આવી તે સમય સુધી તેનો ઉપયોગ કૃષિ જમીન તરીકે રહ્યો ન હતો. ઉપરોક્ત મુજબ, તે વિસ્તારમાં તથા તેની આસપાસ હોસ્પિટલઓ, વાણિજ્યિક ઇમારતો અને નોંધપાત્ર વિકાસ હતો. ભલે લોકોએ તેનો વાણિજ્યિક હેતુઓ માટે ઉપયોગ શરૂ કર્યો ન હોય, તથાપિ નિશ્ચિતપણે તેને નોંધપાત્ર બજાર મૂલ્ય પ્રાપ્ત થયું હોત, અને તેનું રેફરન્સ અદાલત દ્વારા કરાયેલ નિર્ધારણ કાયદાના સ્થિર સિદ્ધાંત અનુસાર છે.

૧૯.૨. અમે તે હકીકતને પણ અવગણી શકતા નથી કે સંબંધિત સમયબિંદુએ, ૦૯.૦૫.૨૦૦૭ તારીખનો એક પરિપત્ર અમલમાં હતો, જેમાં સ્ટેમ્પ ડ્યૂટી વિભાગે વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણી વખતે સ્ટેમ્પ ડ્યૂટીની ગણતરીના હેતુસર મિલકતના મૂલ્યાંકન માટે જરૂરી સુધારા કર્યા હતા. મિલકતનું મૂલ્યાંકન પ્રમાણપત્ર કલેક્ટર, સ્ટેમ્પ ડ્યૂટી વિભાગ પાસેથી ૧૮.૧૨.૨૦૦૭ના રોજ મેળવવામાં આવ્યું હતું, જે નિશ્ચિતપણે આ અદાલતે રિટ પિટિશન નં. ૧૦ /૨૦૧૩ માં ૦૩.૦૩.૨૦૧૪ના આદેશ દ્વારા રદ કર્યું હતું. તેમ છતાં, જે બાબત મહત્વની છે તે ૧૮.૧૨.૨૦૦૭ની વેચાણ દસ્તાવેજના પક્ષકારો વચ્ચે નિર્ધારિત થયેલ વેચાણ પ્રતિફળ છે.

૨૦. રાજ્ય તરફથી અને રાજ્યની વતી વિદ્વાન સરકારી વકીલે રજૂ કરેલ દલીલો સાથે અમે સહમત છીએ કે, કારણ કે ઉલ્લેખિત વેચાણના દાખલા એસ.જી. હાઇવે નજીક આવેલી યોજના નં. ૨૮ અને ૨૯થી ભિન્ન ટાઉન પ્લાનિંગ યોજનાઓના છે, તેથી તે વેચાણના નમૂનાઓની સરખામણીનો આધાર લઈને પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂપિયા ૪૫,૦૦૦/- સુધી વળતર વધુ વધારવું યોગ્ય ગણાવી શકાય નહીં. તેથી, જેમના પર આધાર રાખવાનો પ્રયત્ન કરવામાં આવ્યો છે તેવી જમીનો અને હસ્તગત કરાયેલ જમીન વચ્ચે કોઈ સમાનતા ન હોવાને કારણે, મૂળ દાવેદારોની કોસ અપીલો ટકી શકે તેવી નથી, સિવાય કે એસ.જી. હાઇવે થી અંતરના કારણે ૨૩%માંથી ૭% જેટલો ઘટાડો કરવામાં આવે તે હદ સુધી. મૂળ દાવેદારો દ્વારા પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂપિયા ૪૫,૦૦૦/- ની રકમ મંજૂર કરવાની જિદ્દ બાબતે, તે હેતુ માટે કોઈ ન્યાયસંગત સામગ્રી અને પુરાવા ના અભાવે, આવા વધારેલા દાવાને સમર્થન આપવા માટે અમને જરાય પણ કોઈ ન્યાયસંગતતા દેખાતી નથી. વળતર નિર્ધારિત કરવા માટે કોઈ કઠોર એકસમાન સૂત્ર હોઈ શકે નહીં અને દરેક કેસનું પરીક્ષણ તેના પોતાના ગુણદોષના આધાર પર કરવું પડશે.

૨૦.૧. સંદર્ભ અદાલતે પોતાની સમક્ષ રજૂ થયેલા મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવાઓનું વિચારણ કર્યા બાદ આ સામાન્ય ચુકાદો અને એવોર્ડ પસાર કર્યો છે, જેમાં બજાર મૂલ્યના ૩૦% સોલેટિયમ સાથે તથા વધુમાં જમીન અધિગ્રહણ અધિનિયમની કલમ ૨૩(૧એ) મુજબ વધારાના બજાર મૂલ્ય સાથે, અધિગ્રહિત

જમીનનું બજાર મૂલ્ય રૂ. ૨૦,૦૦૦.૦૦ પ્રતિ એકર નક્કી કરવામાં આવ્યું છે અને ૮%ના દરે વ્યાજ પણ મંજૂર કરવામાં આવ્યું છે.

નિષ્કર્ષ:-

૨૧. ઉપર દર્શાવેલ કારણોને આધારે, અહીં ઉપર ચર્ચાયેલ કપાતના મુદ્દાને છોડીને સંપાદિત જમીનોની બજાર કિંમત નિર્ધારિત કરતી વખતે સંદર્ભ અદાલતે કોઈ ભૂલ કરી હોવાનું અમે માનતા નથી અને તે કાયદેસર, ન્યાયસંગત અને યોગ્ય છે. રાજ્ય દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ આ અપીલોના સમૂહમાં કોઈ જ ગુણવત્તા નથી અને અધિનિયમની કલમ ૫૪ સાથે સંહિતાની કલમ ૮૬નું વાચન કરતાં કોઈ હસ્તક્ષેપ જરૂરી નથી. તેથી, વર્તમાન અપીલો નામંજૂર કરવામાં આવે છે. સંબંધિત અપીલોના સમૂહમાં વિદ્વાન સંદર્ભ અદાલત દ્વારા આપવામાં આવેલ ચુકાદો અને એવોર્ડ અહીંથી પુષ્ટિ કરવામાં આવે છે, પરંતુ ૨૩% કપાતના મુદ્દાને છોડીને.

૨૧.૧. પરિણામે, રાજ્ય દ્વારા દાખલ કરાયેલ પ્રથમ અપીલો નં. ૮૫૭/૨૦૧૮, ૮૫૮/૨૦૧૮, ૮૫૯/૨૦૧૮, ૮૬૦/૨૦૧૮, ૮૬૧/૨૦૧૮, ૮૬૨/૨૦૧૮, ૮૬૪/૨૦૧૮, ૮૬૬/૨૦૧૮, ૮૬૩/૨૦૧૮, ૮૬૭/૨૦૧૮, ૮૬૮/૨૦૧૮, ૮૬૯/૨૦૧૮, ૮૭૦/૨૦૧૮, ૮૭૧/૨૦૧૮ અને ૮૭૨/૨૦૧૮ સ્વીકારવામાં આવતી નથી, જ્યારે મૂળ દાવેદારો દ્વારા દાખલ કરાયેલ ક્રોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૧૪૫/૨૦૨૨,

૧૫૬/૨૦૨૨, ૧૪૬/૨૦૨૨, ૧૪૭/૨૦૨૨, ૧૪૮/૨૦૨૨,
૧૪૯/૨૦૨૨, ૧૫૦/૨૦૨૨, ૧૫૧/૨૦૨૨, ૧૫૨/૨૦૨૨,
૧૫૩/૨૦૨૨, ૧૫૪/૨૦૨૨, ૧૫૫/૨૦૨૨ અને ૯૩/૨૦૧૮ તથા પ્રથમ
અપીલો નં. ૩૨૯૭/૨૦૧૭ અને ૩૨૯૮/૨૦૧૭, રેફરન્સ અદાલતે આપેલા
એવોર્ડમાં ૨૩% ના બદલે ૭% મુજબ બજાર મૂલ્યમાં કપાત કરીને તેમાં ફેરફાર
કરવાની હદ સુધી મંજૂર કરવામાં આવે છે. તેની ગણતરી નીચે મુજબ છે:-

વેચાણ દષ્ટાંતનું બજાર મૂલ્ય:- ૨૮,૭૭૪/-- ૭% કપાત કરવાની
(૨૮,૭૭૪*૭%):- ૨૦૧૪.૧૮/-

અધિગ્રહિત જમીનની બજાર કિંમત:- ૨૬,૭૫૯.૮૨/-

૨૧.૨. અમે જાણીએ છીએ કે ૨૩% જેટલો આ નોંધપાત્ર ઘટાડો કરવા માટે,
કુલ મળીને પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂપિયા ૨૨,૦૮૦/- તરીકે તેનું મૂલ્યાંકન
કરવામાં આવે તે માટે કોઈ કારણદર્શન, તો દૂરની વાત, વિશ્વસનીય આધાર પણ
દેખાતો નથી; તેમ છતાં, વિવાદિત હાલની જમીન એસ.જી. હાઇવે થી ૨૦૦ થી
૩૦૦ મીટર દૂર આવેલ છે તે બાબત નોંધમાં લેતા, અમારી દૃષ્ટિએ, રહેઠાણના
હેતુ માટે પણ અને જમીનને પ્રાપ્ત થનાર લાભને ધ્યાનમાં રાખીને, પેસિફિકા

ડેવલપર્સ પ્રા. લિ. ની જમીનની તુલનામાં હસ્તગત થનારી જમીનની બજાર કિંમત નક્કી કરતી વખતે, ઘટાડો કોઈ પણ રીતે ૭% થી વધુ હોઈ શકતો નથી.

૨૨. ઉપરોક્ત ચર્ચા અને વિશ્લેષણ પરથી, અમે માત્ર આ મર્યાદિત હદ સુધી સંદર્ભ અદાલત દ્વારા પાઠવાયેલ પડકારાયેલ ચુકાદો અને આદેશમાં હસ્તક્ષેપ કરવો યોગ્ય ગણીએ છીએ. અમારી વિચારી-વિમર્શી દૃષ્ટિએ, પડકારાયેલ ચુકાદો અને વળતરનો એવોર્ડ પાઠવતી વખતે સંદર્ભ અદાલતે ૨૩% ની કપાત સિવાય કોઈ ભૂલ કરી નથી, જેને અમે ઘટાડીને ૭% કરીએ છીએ અને, તેથી, તે અનુરૂપ પુષ્ટિ પામવા યોગ્ય છે અને અપીલકર્તાઓ દ્વારા દાખલ કરાયેલ અપીલો નામંજૂર થવા યોગ્ય છે તથા મૂળ દાવેદારો દ્વારા દાખલ કરાયેલ કોસ વાંધાઓ તેમજ પ્રથમ અપીલો ઉપરોક્ત હદ સુધી મંજૂર થવા યોગ્ય છે.

૨૩. વિદ્વાન સરકારી વકીલ દ્વારા એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે સર્વોચ્ચ અદાલતે સિવિલ અપીલ નં. ૪૫૦૬-૪૫૨૦ ઓફ ૨૦૨૧ માં તા. ૩૦.૦૭.૨૦૨૧ ના રોજ આપેલા નિર્દેશોના અનુસંધાને, રેફરન્સ અદાલત દ્વારા નિર્દેશિત વળતરની રકમના ૨૫% ભાગની રકમ પહેલેથી જ રેફરન્સ અદાલતમાં જમા કરવામાં આવી છે, જેને બેંક ગેરંટી અથવા પૂરતી જામીનગીરી રજૂ કરીને ઉપાડી લેવા માટે પરવાનગી આપવામાં આવી હતી.

૨૩.૧. વિદ્વાન વકીલ શ્રી રૈયાણીના જણાવ્યા મુજબ, મૂળ દાવેદારોમાંથી આઠ લોકોએ દિવાળિયાપાત્ર ન હોય તેવી જામીનગીરી રજૂ કરીને રકમ ઉપાડી લીધી

છે, જેની વિગતો નીચેના કોષ્ટકમાં દર્શાવેલ છે. બાકીનાઓ વિશે તેમને કોઈ જાણ નથી.

નં.	દાવેદાર દ્વારા દાખલ કરાયેલ પ્રથમ અપીલ	દાવેદાર દ્વારા ઉપાડવામાં આવેલી રકમ
૧.	પ્રથમ અપીલ નં. ૮૫૭/૨૦૧૮	૨૫% નો ૧૦૦%
૨.	પ્રથમ અપીલ નં. ૮૫૮/૨૦૧૮	૨૫% નું ૮૫%
૩.	પ્રથમ અપીલ નં. ૮૫૯/૨૦૧૮	૨૫% નો ૧૦૦%
૪.	પ્રથમ અપીલ નં. ૮૬૦/૨૦૧૮	૨૫%નું ૫૦%
૫.	પ્રથમ અપીલ નં. ૮૬૬/૨૦૧૮	૨૫% નું ૧૦૦%
૬.	પ્રથમ અપીલ નં. ૮૬૮/૨૦૧૮	૨૫%નું ૮૦%
૭.	પ્રથમ અપીલ નં. ૮૭૧/૨૦૧૮	૨૫% નું ૧૦૦%
૮.	પ્રથમ અપીલ નં. ૮૭૨/૨૦૧૮	૨૫% નું ૧૦૦%

૨૪. તે જે હોય તે, આ અદાલત દ્વારા નિર્દેશિત મુજબ વળતરની બાકીની રકમ, તમામ કાયદેસરના લાભો સહિત, આ આદેશની નકલ પ્રાપ્ત થયાની તારીખથી સોળ (૧૬) અઠવાડિયાની અવધિમાં સંદર્ભ અદાલતમાં જમા કરવામાં આવશે. એકવાર તે જમા થઈ જાય પછી, સંબંધિત અદાલત સર્વોચ્ચ અદાલત પાસેથી કોઈ નિર્દેશ પ્રાપ્ત કરવામાં આવ્યો ન હોય તો, નેશનલ ઇલેક્ટ્રોનિક ફંડ્સ ટ્રાન્સફર (એન.ઈ.એફટી.) દ્વારા મૂળ દાવેદારોના હિતમાં તેની ચુકવણી કરશે.

૨૫. મુખ્ય અપીલો નામંજૂર કરવામાં આવતા, સંકળાયેલ નાગરિક અરજીઓનો
પણ નિકાલ કરવામાં આવે છે.

(સોનિયા ગોકાણી, ન્યાયમૂર્તિ)

(હેમંત એમ. પ્રચ્છક, ન્યાયમૂર્તિ)

The translation of this judgment has been provided by
M/s. Hyperlink E-solutions Pvt. Ltd.

=====

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.