

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 judgement 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 judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====

અનામત રાખેલ તારીખ : ૦૮/૦૭/૨૦૨૬

જાહેર કર્યા તારીખ : ૧૪/૦૭/૨૦૨૬

ગુજરાત હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ ખાતે

આર/સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૨૧૬૭/૨૦૧૩

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એ.એસ. સુપેહિયા : સહી/-

અને

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ સુશ્રી વૈભવી ડી. નાણાવટી : સહી/-

=====

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર	હા	ના
	✓	

=====

કેતન નટવરલાલ બ્રહ્મભટ્ટ

વિરુદ્ધ

ભારત સંઘ સચિવ મારફત અને અન્ય

=====

ઉપસ્થિતિ:

અરજદાર(રો) નં. ૧ તરફે શ્રી ચતિન સોની(૮૬૮)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૧ તરફે નિયમ (૩૯) ની બજવાણી થયેલ નથી

સામાવાળા(ઓ) નં. ૨, ૩ તરફે શ્રી વડા કે. પટેલ(૩૮૦૨)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૪ તરફે શ્રી રાજ તન્ના, એ.જી.પી.

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એ.એસ. સુપેહિયા

અને

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ સુશ્રી વૈભવી ડી. નાણાવટી

સીએવી ચુકાદો

(માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એ.એસ. સુપેહિયા દ્વારા)

(૧) હાલની રિટ અરજી મારફતે, અરજદાર વેલ્થ ટેક્સ રૂલ્સ, ૧૯૫૭ (સંક્ષિપ્તમાં “સદર નિયમો”) ના નિયમ ૮એ(૩) ને ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪ અને ૧૯ ના અધિકારક્ષેત્ર બહારના જાહેર કરવાની ઘોષણાની માંગ કરી રહ્યા છે. અરજદારે સામાવાળા નં. ૩-ચીફ કમિશનર ઓફ ઇનકમ ટેક્સ દ્વારા પસાર કરાયેલા તારીખ ૨૬.૦૯.૨૦૧૨ ના હુકમની કાયદેસરતા અને માન્યતાને પણ પડકારી છે, જેના દ્વારા કેટેગરી-૨ એટલે કે ખેતીની જમીનો (કોફી, ચા, રબર અને એલચીના બગીચાઓ સિવાય) માટે સદર નિયમોના નિયમ ૮એ(૩) સાથે વંચાણે લેતાં વેલ્થ ટેક્સ એક્ટ, ૧૯૫૭ (સંક્ષિપ્તમાં “સદર અધિનિયમ”) ની કલમ ૩૪એબી હેઠળ “નોંધાયેલ મૂલ્યાંકનકાર” તરીકે નોંધણીની માંગ કરતી અરજદારની અરજી એ કારણસર ફગાવી દેવામાં આવી હતી કે અરજદાર સદર નિયમોના નિયમ ૮એ(૩) હેઠળ વિચાર્યા મુજબની નિયત શૈક્ષણિક લાયકાત, એટલે કે માન્ય યુનિવર્સિટીમાંથી કૃષિ વિજ્ઞાનમાં ડિગ્રી ધરાવતા નથી.

કેસની સંક્ષિપ્ત હકીકતો :

(૨) અરજદાર વ્યવસાયે સિવિલ એન્જિનિયર છે, જેઓ ગુજરાત યુનિવર્સિટીમાંથી બેચલર ઓફ એન્જિનિયરિંગની ડિગ્રી ધરાવે છે. પોતાના એન્જિનિયરિંગ અભ્યાસ દરમિયાન, અરજદારે ડિગ્રી પ્રોગ્રામના આઠમા સેમેસ્ટરમાં "પ્રોફેશનલ પ્રેક્ટિસ એન્ડ વેલ્યુએશન" વિષય હાથ પર લીધો હતો અને સફળતાપૂર્વક પૂર્ણ કર્યો હતો. અરજદાર બાર વર્ષ કરતાં વધુ સમયથી વ્યવસાયિક રિયલ એસ્ટેટ મૂલ્યાંકનકાર તરીકે પ્રેક્ટિસ કરી રહ્યા છે અને ચીફ કમિશનર ઓફ ઇનકમ ટેક્સ, અમદાવાદ-૨ દ્વારા જારી કરાયેલ તારીખ ૨૦.૦૮.૨૦૦૧ ના નોંધણી નં. કેટ/૧/૪૦૨/૨૦૦૧-૨૦૦૨ ને અનુસરીને સ્થાવર મિલકતો (ખેતીની જમીન, બગીચા, જંગલો, ખાણો અને ક્વારીઓ સિવાય) માટે સરકાર માન્ય મૂલ્યાંકનકાર તરીકે યોગ્ય રીતે નોંધાયેલા છે.

(૩) તારીખ ૧૭.૦૪.૨૦૧૨ ના રોજ, અરજદારે કેટેગરી-૨ એટલે કે ખેતીની જમીન (કોફી, ચા, રબર અને એલચીના બગીચાઓ સિવાય) માટે નોંધાયેલ મૂલ્યાંકનકાર તરીકે નોંધણીની માંગણી કરતી સદર નિયમોના નિયમ ૮એ(૩) સાથે વંચાણે લેતાં સદર અધિનિયમની કલમ ૩૪એબી હેઠળ સામાવાળા નં. ૩ સમક્ષ અરજી રજૂ કરી હતી. સદર અરજી સાથે નિયત ફી સાથે તમામ જરૂરી દસ્તાવેજો સામેલ હતા. જો કે, તારીખ ૨૬.૦૮.૨૦૧૨ ના હુકમથી, સામાવાળા નં. ૩ એ સદર અરજી માત્ર એ કારણસર ફગાવી દીધી હતી કે અરજદાર સદર નિયમોના નિયમ ૮એ(૩) હેઠળ નિયત શૈક્ષણિક

લાયકાત ધરાવતા નહોતા.

- (૪) અરજદારની મુખ્ય ફરિયાદ એ છે કે સદર નિયમોના નિયમ ૮એ(૩) હેઠળ ખેતીની જમીનના મૂલ્યાંકનકાર તરીકે નોંધણી માટે આવશ્યક લાયકાત તરીકે કૃષિ વિજ્ઞાનમાં ડિગ્રીની આવશ્યકતા મનસ્વી, અતાર્કિક અને સિદ્ધ કરવા માગતા ઉદ્દેશ્ય સાથે કોઈપણ વાજબી સંબંધ વિનાની છે.

અરજદાર તરફે રજૂઆતો :

- (૫) વિદ્વાન વકીલ શ્રી સોનીએ રજૂઆત કરી છે કે ભારતમાં કોઈ વિશિષ્ટ શૈક્ષણિક કાર્યક્રમ કૃષિ વિજ્ઞાનમાં ડિગ્રી દ્વારા ખાસ કરીને ખેતીની જમીનોના મૂલ્યાંકનમાં તાલીમ આપતો નથી, જ્યારે બેચલર ઓફ સિવિલ એન્જિનિયરિંગના અભ્યાસક્રમમાં પ્રોફેશનલ પ્રેક્ટિસ એન્ડ વેલ્યુએશન વિષયનો સમાવેશ થાય છે, જેથી સિવિલ એન્જિનિયરોને મૂલ્યાંકનની કામગીરી હાથ ધરવા માટે જરૂરી કુશળતાથી સજ્જ કરવામાં આવે છે. તેથી એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે કૃષિ વિજ્ઞાનમાં ડિગ્રીનું નિર્ધારણ ખેતીની જમીનોના મૂલ્યાંકનના કાર્ય સાથે કોઈ તાર્કિક સંબંધ ધરાવતું નથી અને પરિણામે ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪ અને ૧૯ ના અધિકારક્ષેત્ર બહારનું જાહેર થવાને પાત્ર છે.

- (૬) એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વેલ્થ ટેક્સ એક્ટ, ૧૯૫૭ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમોની યોજના હેઠળ, ખેતી તેમજ બિન-ખેતી બંને મિલકતોના સંબંધમાં મૂલ્યાંકન અહેવાલો નિયત વૈધાનિક ફોર્મેટમાં રજૂ કરવાના હોય છે. ફોર્મનો સંદર્ભ આપતાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે

આ ક્વાયતમાં મૂળભૂત રીતે મૂલ્યાંકનના સિદ્ધાંતો સામેલ છે અને તેમાં કૃષિ વિજ્ઞાનમાં કોઈ વિશિષ્ટ શૈક્ષણિક જ્ઞાનની જરૂર નથી.

(૭) ત્યારબાદ એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે ભારતમાં મૂલ્યાંકનકારોની નોંધણી માટે કોઈ સ્વતંત્ર વૈધાનિક સત્તામંડળ કે નિયમનકારી સંસ્થા અસ્તિત્વમાં નથી, અને માત્ર ઇનકમ ટેક્સ ડિપાર્ટમેન્ટ જ વેલ્થ ટેક્સ એક્ટ અને સંલગ્ન કાયદાઓ હેઠળ મૂલ્યાંકનકારોની નોંધણીનું નિયમન કરે છે. તેથી, પરિણામ સ્વરૂપે, સદર વૈધાનિક માળખા હેઠળ નોંધાયેલી વ્યક્તિ સાર્વત્રિક રીતે સરકાર માન્ય મૂલ્યાંકનકાર અથવા સરકારી નોંધાયેલ મૂલ્યાંકનકાર તરીકે ઓળખાય છે.

(૮) વિદ્વાન વકીલ શ્રી સોનીએ વધુમાં રજૂઆત કરી છે કે ખેતીની જમીનની બજાર કિંમતનું નિર્ધારણ મુખ્યત્વે કૃષિ વિજ્ઞાનના શૈક્ષણિક જ્ઞાનને બદલે મૂલ્યાંકન અને બજાર આકારણીના સ્વીકૃત સિદ્ધાંતો પર આધારિત છે. તેથી, કૃષિ વિજ્ઞાનની ડિગ્રીની આવશ્યકતાને મૂલ્યાંકનના ઉદ્દેશ્ય સાથે કોઈ તાર્કિક સંબંધ નથી.

(૯) વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે કલેક્ટર, નાયબ કલેક્ટર, સેટલમેન્ટ ઓફિસર, જમીન મૂલ્યાંકન અધિકારી, લેન્ડ રેકોર્ડ્સના સુપરિન્ટેન્ડેન્ટ અને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ હેઠળના રજિસ્ટ્રાર જેવા વિવિધ સરકારી સત્તાવાળાઓ સદર નિયમોના નિયમ ૮એ(૩)(ર) હેઠળ નોંધણી માટે પાત્ર બને છે છતાં પણ તેઓ કૃષિ વિજ્ઞાનમાં ડિગ્રી ધરાવતા ન હોઈ શકે કે મૂલ્યાંકનમાં કોઈ ઔપચારિક શૈક્ષણિક તાલીમ ધરાવતા ન હોઈ

શકે. વિદ્ધાન વકીલના જણાવ્યા અનુસાર, નિયત સેવા અનુભવ ધરાવતા સરકારી અધિકારીઓને સદર નિયમો હેઠળ પાત્રતા આપવામાં આવે છે, જ્યારે ખાનગી ક્ષેત્રના સમાન દરજ્જો ધરાવતા વ્યાવસાયિકોને માત્ર શૈક્ષણિક લાયકાતના આધારે બાકાત રાખવામાં આવે છે. તેથી એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે આવું વર્ગીકરણ મનસ્વી, ભેદભાવપૂર્ણ અને ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪ નું ઉલ્લંઘન કરનારું છે.

(૧૦) ખેતીની જમીનના મૂલ્યાંકન માટે અપનાવવામાં આવતી પદ્ધતિની વિગતો આપતાં એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે આ ક્વાયતમાં અનિવાર્યપણે જમીનનું સ્થળ અને સ્થિતિ, આસપાસનો વિકાસ, તુલનાત્મક વેચાણના દાખલા, બજાર કિંમત નક્કી કરતા ન્યાયિક એવોર્ડ્સ, સરકારી જંત્રી મૂલ્યાંકન, જમીન-ઉપયોગના પ્રતિબંધો, પ્રવર્તમાન બજાર પરિસ્થિતિઓ અને જ્યાં લાગુ પડતું હોય ત્યાં ખેતીની આવકનું મૂડીકરણ સહિતના કેટલાક સંબંધિત પરિબલોની વિચારણા સામેલ છે, અને મૂલ્યાંકનની આ માન્ય પદ્ધતિઓમાંથી કોઈમાં પણ કૃષિ વિજ્ઞાનમાં વિશિષ્ટ શૈક્ષણિક જ્ઞાનની જરૂર પડતી નથી. મૂલ્યાંકન માટે નિયત વૈધાનિક ફોર્મેટ પણ આવી લાયકાતની કલ્પના કરતું નથી. તેથી એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે સદર નિયમોના નિયમ ૮એ(૩) હેઠળ કૃષિ વિજ્ઞાનમાં ડિગ્રીનું નિર્ધારણ મનસ્વી, અવાજબી અને બંધારણીય રીતે અસમર્થનીય છે.

સામાવાળા તરફે રજૂઆતો :

(૧૧) વિદ્ધાન સિનિયર સ્ટેવિંગ કાઉન્સેલ શ્રી વરૂણ કે. પટેલે હાલની રિટ

અરજીનો વિરોધ કરતાં રજૂઆત કરી છે કે સદર નિયમોનો નિયમ ૮એ(૩) બંધારણીય રીતે માન્ય છે અને આ અદાલત દ્વારા દખલગીરીની જરૂર હોય તેવી કોઈ ખામીથી પીડાતો નથી. એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે બંધારણનો અનુચ્છેદ ૧૯(૬) વિશાળ જાહેર હિતમાં કોઈપણ વ્યવસાય, ધંધો કે વ્યાપાર કરવા માટે વ્યવસાયિક અથવા તકનીકી લાયકાત નક્કી કરવાની રાજ્યને સ્પષ્ટ સત્તા આપે છે. વાદગ્રસ્ત નિયમ માત્ર ખેતીની જમીનના મૂલ્યાંકનકાર તરીકે નોંધણી માટે લઘુત્તમ શૈક્ષણિક લાયકાત નક્કી કરે છે અને તેથી બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૯(૬) ના અર્થમાં વાજબી પ્રતિબંધ રચે છે. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે સદર નિયમ ન તો કોઈ મનસ્વી વર્ગીકરણ ઊભું કરે છે કે ન તો કોઈ પ્રતિબંધિત ગ્રાઉન્ડ પર ભેદભાવ રાખે છે અને પરિણામે બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪ નું ઉલ્લંઘન કરતો નથી.

(૧૨) વિદ્વાન સિનિયર સ્ટેઝિંગ કાઉન્સેલે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે સદર નિયમોનો નિયમ ૮એ પેટા-નિયમો (૧) થી (૧૨) હેઠળ વિવિધ વર્ગની અસ્કયામતોના સંબંધમાં મૂલ્યાંકનકારોની નોંધણી માટે જરૂરી શૈક્ષણિક લાયકાત અને અનુભવનું વિસ્તૃત નિર્ધારણ કરે છે. નિયત કરેલી લાયકાતો જે અસ્કયામતનું મૂલ્યાંકન કરવાનું હોય તેના સ્વરૂપ અને લાક્ષણિકતાઓ પર આધાર રાખીને બદલાય છે. સદર નિયમોનો નિયમ ૮એ(૨) ખાસ કરીને ખેતીની જમીનો, બગીચાઓ, જંગલો, ખાણો અને ક્વારીઓ સિવાયની સ્થાવર મિલકતોના મૂલ્યાંકન સાથે સંબંધિત છે. ખેતીની જમીનો એક અલગ અને વિશિષ્ટ વર્ગ બનાવે છે, જેના મૂલ્યાંકનને સંચાલિત કરતા અનન્ય

પરિબળોને કારણે અલગ કુશળતાની જરૂર પડે છે.

(૧૩) વિદ્વાન સિનિયર સ્ટેવિંગ કાઉન્સેલ દ્વારા આગળ એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે અરજદાર લાયકાત ધરાવતા સિવિલ એન્જિનિયર હોવાથી, સદર નિયમોના નિયમ ૮એ(૨) ના કાર્યક્ષેત્ર હેઠળ આવતા મકાનો, શહેરી જમીનો અને અન્ય સ્થાવર મિલકતોનું મૂલ્યાંકન કરવા માટે સંપૂર્ણપણે પાત્ર છે. તેમની શૈક્ષણિક લાયકાત તેમને આર્કિટેક્ટર, સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયરિંગ, ટાઉન પ્લાનિંગ, જમીનનો વિકાસ, ક્વોન્ટિટી સર્વેયિંગ, બિલ્ડિંગ્સનું મૂલ્યાંકન અને રિયલ એસ્ટેટ કન્સલ્ટન્ટ્સી સંબંધિત કાર્યો કરવા માટે યોગ્ય રીતે સજ્જ કરે છે. જો કે આવી લાયકાતો તેમને આપોઆપ ખેતીની જમીનોના મૂલ્યાંકનકાર તરીકે નોંધણી માટે હકદાર બનાવી શકતી નથી, જેના માટે નિયમ બનાવનાર સત્તામંડળ દ્વારા સભાનપણે એક અલગ શૈક્ષણિક લાયકાત નિયત કરવામાં આવી છે.

(૧૪) વાદગ્રસ્ત નિયમ પાછળના તર્કને વિસ્તૃત કરતાં, વિદ્વાન સિનિયર સ્ટેવિંગ કાઉન્સેલે રજૂઆત કરી હતી કે ખેતીની જમીનનું મૂલ્યાંકન અન્ય સ્થાવર મિલકતોના મૂલ્યાંકન કરતાં મૂળભૂત રીતે અલગ છે. સ્થળ અને બજાર કિંમત ઉપરાંત, મૂલ્યાંકન અનિવાર્યપણે જમીનની ફળદ્રુપતા, ખેતીનું સ્વરૂપ અને ગુણવત્તા, સિંચાઈ સુવિધાઓ, પાક પદ્ધતિ, કૃષિ ઉત્પાદકતા, મહેસૂલી રેકર્ડમાં જમીનનું વર્ગીકરણ, વાર્ષિક ઉપજ, બજારોની નિકટતા, પહોંચક્ષમતા, ખેતીની પદ્ધતિ અને અન્ય સંલગ્ન પરિબળો સહિતના કેટલાક કૃષિ-વિશિષ્ટ પરિમાણો પર આધારિત છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી

કે આ બાબતોની અસરકારક મૂલવણી માટે ક્ષેત્રમાં વ્યવહારુ અનુભવ સાથે કૃષિ વિજ્ઞાનમાં વિશિષ્ટ શૈક્ષણિક જ્ઞાનની અનિવાર્યપણે જરૂર પડે છે. એવી પણ રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે સમગ્ર દેશમાં ઘણી કૃષિ યુનિવર્સિટીઓ છે, જેમાં ગુજરાત રાજ્યમાં ચાર કૃષિ યુનિવર્સિટીઓનો સમાવેશ થાય છે, જે કૃષિ વિજ્ઞાનમાં માન્ય ડિગ્રીઓ આપે છે.

(૧૫) વિજ્ઞાન સિનિયર સ્ટેન્ડિંગ કાઉન્સેલે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે સદર નિયમોનો નિયમ ૮એ(૩)(૨) નિવૃત્ત સરકારી અધિકારીઓની અમુક કેટેગરીઓ, જેમ કે કલેક્ટર, નાયબ કલેક્ટર, સેટલમેન્ટ ઓફિસર, જમીન મૂલ્યાંકન અધિકારી, લેન્ડ રેકોર્ડ્સના સુપરિન્ટેન્ડેન્ટ, કૃષિ અધિકારીઓ, રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ હેઠળના રજિસ્ટ્રાર અને સમકક્ષ હોદ્દા ધરાવતા અધિકારીઓને પાત્રતા આપે છે, શરતે કે તેઓએ આવી ક્ષમતામાં પાંચ વર્ષથી ઓછી ન હોય તેવી સેવા આપી હોય. સામાવાળાઓના જણાવ્યા મુજબ, આવા અધિકારીઓનો સમાવેશ ખેતીની જમીનોના વહીવટ, આકારણી, વર્ગીકરણ અને મૂલ્યાંકન સાથે સંકળાયેલી સત્તાવાર ફરજોના પાલન દરમિયાન મેળવેલા તેમના વ્યાપક વ્યવહારુ અનુભવ પર આધારિત છે. તેથી આવા અધિકારીઓને આપવામાં આવેલ પ્રેફરન્શિયલ ટ્રીટમેન્ટ એ સિદ્ધ કરવા માંગતા ઉદ્દેશ્ય સાથે સીધો સંબંધ ધરાવતા સમજી શકાય તેવા ભેદરેખા પર આધારિત છે.

(૧૬) વિજ્ઞાન સિનિયર સ્ટેન્ડિંગ કાઉન્સેલ દ્વારા વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે ઔપચારિક શૈક્ષણિક લાયકાતના વિકલ્પ તરીકે સંબંધિત

વ્યવહારુ અનુભવની માન્યતા એ માત્ર સદર નિયમોના નિયમ ૮એ(૩) પૂરતી સીમિત નથી, પરંતુ વિવિધ વર્ગની અસ્કયામતો માટે મૂલ્યાંકનકારોની નોંધણીનું સંચાલન કરતા સદર નિયમોના સમગ્ર નિયમ ૮એ માં જોવા મળતું સુસંગત કાયદાકીય લક્ષણ છે. નિયમ બનાવનાર સત્તામંડળે જ્યાં યોગ્ય માન્યું હોય ત્યાં શૈક્ષણિક લાયકાત અને વિશિષ્ટ ક્ષેત્રીય અનુભવ વચ્ચે સભાનપણે સંતુલન સાધ્યું છે. તેથી એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે વાદગ્રસ્ત નિયમ નિષ્ણાત મૂલ્યાંકન અને તકનીકી બાબતો પર આધારિત એક સુવિચારિત નીતિ વિષયક નિર્ણયનું પ્રતિનિધિત્વ કરે છે, જેમાં સામાન્ય રીતે બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળના રિટ અધિકારક્ષેત્રના ઉપયોગમાં દખલગીરી થવી જોઈએ નહીં.

(૧૭) સામાવાળાઓ તરફે ઉપસ્થિત રહેલા વિદ્વાન સિનિયર સ્ટેઝિંગ કાઉન્સેલે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે અરજદાર દ્વારા કરવામાં આવેલ પડકાર એવી ભૂલભરેલી ધારણા પર આધારિત છે કે ખેતીની જમીનનું મૂલ્યાંકન માત્ર સામાન્ય મૂલ્યાંકન સિદ્ધાંતોના ઉપયોગ સાથે સંકળાયેલું છે. સામાવાળાઓના જણાવ્યા અનુસાર, ખેતીની જમીન એ સ્થાવર મિલકતનો એક અલગ વર્ગ બનાવે છે જેનું મૂલ્ય તેની કૃષિ લાક્ષણિકતાઓ અને ઉત્પાદક ક્ષમતા સાથે આંતરિક રીતે જોડાયેલું છે. પરિણામે, વિશિષ્ટ શૈક્ષણિક લાયકાતોનું નિર્ધારણ મનસ્વી કે અતાર્કિક કહી શકાય નહીં.

(૧૮) ખેતીની જમીનના મૂલ્યાંકન માટેના નિયત વૈધાનિક ફોર્મેટનો સંદર્ભ આપતાં, સામાવાળાઓના વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે નોંધાયેલ

મૂલ્યાંકનકારે જમીનની ગુણવત્તા અને ફળદ્રુપતા, મહેસૂલી રેકર્ડમાં જમીનનું વર્ગીકરણ, સિંચાઈની ઉપલબ્ધતા અને પદ્ધતિ, ખેતીનું સ્વરૂપ અને પદ્ધતિ, ઉગાડવામાં આવતા પાક, ગામડાં, નગરો અને બજારોની નિકટતા, રસ્તાઓ અને પરિવહન સુવિધાઓની ઉપલબ્ધતા, જમીન માલિક દ્વારા ખેડાય છે કે ગણોતિયાઓ મારફતે, અને તેના મૂલ્યાંકન પર અસર કરતી અન્ય વિશેષ લાક્ષણિકતાઓ સંબંધિત વિસ્તૃત વિગતો પૂરી પાડવી જરૂરી છે. મૂલ્યાંકનકારે અપનાવેલ એકમ મૂલ્ય જાહેર કરવું અને બજાર કિંમત નક્કી કરવા માટેની પદ્ધતિ અને આધાર સમજાવવો પણ જરૂરી છે. તેથી એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે વૈધાનિક પ્રોફોર્મા પોતે જ દર્શાવે છે કે ખેતીની જમીનનું મૂલ્યાંકન કરવા માટે કૃષિ વિજ્ઞાનનું વિશિષ્ટ જ્ઞાન અને કૃષિ કામગીરી સાથે વ્યવહારુ પરિચય હોવો અનિવાર્ય છે. પરિણામે, સદર નિયમોના નિયમ ૮એ(૩) હેઠળ કૃષિ વિજ્ઞાનમાં ડિગ્રીનું નિર્ધારણ સિદ્ધ કરવા માંગતા ઉદ્દેશ્ય સાથે સીધો અને તાર્કિક સંબંધ ધરાવે છે અને તેને મનસ્વી, ભેદભાવપૂર્ણ અથવા બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪ અને ૧૯ નું ઉલ્લંઘન કરનારું કહી શકાય નહીં.

વિશ્લેષણ અને તારણ :

(૧૯) અરજદાર તારીખ ૨૬.૦૯.૨૦૧૨ ના હુકમથી વ્યથિત છે, જેના દ્વારા સદર અધિનિયમની કલમ ૩૪એબી હેઠળ મૂલ્યાંકનકાર તરીકે નોંધણી માટેની તેમની અરજી એ કારણસર ફગાવી દેવામાં આવી હતી કે તેઓ સદર નિયમોના નિયમ ૮એ(૩) હેઠળ નિયત કરેલ જરૂરી લાયકાત ધરાવતા નથી.

તેથી અરજદારે સદર હુકમ તેમજ સદર નિયમોના નિયમ ૮એ ની બંધારણીય માન્યતાને પડકારી છે.

(૨૦) અમે ઉલ્લેખ કરી શકીએ છીએ કે નિયમો સાથેનો વેલ્થ ટેક્સ એક્ટ, ૧૯૫૭ તારીખ ૦૧.૦૪.૨૦૧૬ થી નાબૂદ અને બંધ કરવામાં આવ્યો છે. સદર નિયમોના નિયમ ૮એ(૩) ની જગ્યા ઈનકમ ટેક્સ રૂલ્સ, ૨૦૨૬ ના નિયમ ૨૪૭ દ્વારા લેવામાં આવી છે, જેમાં સદર અધિનિયમની કલમ ૩૪એબી ની જગ્યા સદર અધિનિયમ, ૨૦૨૫ ની કલમ ૫૧૪ દ્વારા લેવામાં આવી છે. સમાન વિષયવસ્તુ ધરાવતા નિયમને વધુ પડકાર ટાળવા માટે, અને અરજદારને પોતાની જાતને નોંધણી કરાવવાના અધિકારનો ઈનકાર કરવામાં આવ્યો છે તે હકીકતના પગલે, અમે સદર નિયમોના નિયમ ૮એ(૩) ની બંધારણીય માન્યતાની તપાસ કરી છે.

(૨૧) ગુણદોષ પર પરસ્પરની દલીલો તરફ આગળ વધતાં પહેલાં, વિવિધ વર્ગની અસ્કયામતો માટે અલગ શૈક્ષણિક લાયકાતો નક્કી કરીને સિદ્ધ કરવા માંગતા ઉદ્દેશ્ય સાથે સદર નિયમોના નિયમ ૮એ સાથે વંચાણે લેતાં સદર અધિનિયમની કલમ ૩૪એબી હેઠળ મૂલ્યાંકનકારોની નોંધણીનું સંચાલન કરતી વૈધાનિક યોજનાની તપાસ કરવી યોગ્ય રહેશે;

“૩૪એબી. **મૂલ્યાંકનકારોની નોંધણી** (૧) [ચીફ કમિશનર અથવા ડિરેક્ટર જનરલ] રજિસ્ટર ઓફ વેલ્યુઅર્સ તરીકે ઓળખાતું એક રજિસ્ટર રાખશે જેમાં પેટા-કલમ (૨) હેઠળ મૂલ્યાંકનકાર તરીકે નોંધાયેલ વ્યક્તિઓના નામ અને સરનામા દાખલ કરવામાં આવશે. (૨) આ સંબંધમાં નિયત લાયકાતો

ધરાવતી કોઈપણ વ્યક્તિ આ કલમ હેઠળ મૂલ્યાંકનકાર તરીકે નોંધણી માટે નિયત ફોર્મમાં [ચીફ કમિશનર અથવા ડિરેક્ટર જનરલ] ને અરજી કરી શકે છે: પરંતુ અસ્કયામતોના વિવિધ વર્ગોના મૂલ્યાંકનકારો માટે અલગ લાયકાતો નિયત કરી શકાય છે.

વેલ્થ ટેક્સ રૂલ્સ, ૧૯૫૭ નો નિયમ ૮એ

[નોંધાયેલ મૂલ્યાંકનકારોની લાયકાતો]. ૮એ. (૧) કલમ ૩૪એબી ની પેટા-કલમ (૨) ના હેતુઓ માટે, અસ્કયામતના વિવિધ વર્ગોના મૂલ્યાંકનકારો તરીકે નોંધણી માટેની લાયકાતો પેટા-નિયમો (૨) થી (૧૧) માં નિર્દિષ્ટ કર્યા મુજબની રહેશે.

XXX XXX XXX

(૩) ખેતીની જમીનોના મૂલ્યાંકનકાર [પેટા-નિયમ (૪) માં ઉલ્લેખિત બગીચાઓ સિવાય] નીચેની લાયકાતો ધરાવતા હોવા જોઈએ, એટલે કે:-

(૧) તેઓ માન્ય યુનિવર્સિટીમાંથી કૃષિ વિજ્ઞાનમાં સ્નાતક હોવા જોઈએ અને ઓછામાં ઓછા પાંચ વર્ષના સમયગાળા માટે ફાર્મ મૂલ્યાંકનકાર તરીકે કામ કરેલું હોવું જોઈએ; અથવા

(૨) તેઓ અગાઉ સરકાર હેઠળ કલેક્ટર, નાયબ કલેક્ટર, સેટલમેન્ટ ઓફિસર, જમીન મૂલ્યાંકન અધિકારી, લેન્ડ રેકોર્ડ્સના સુપરિન્ટેન્ડેન્ટ, કૃષિ અધિકારી, રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ (૧૯૦૮ નો ૧૬) હેઠળના રજિસ્ટ્રાર અથવા સમાન કાર્યો કરતા સમકક્ષ હોદ્દાના અન્ય કોઈ અધિકારી તરીકેની જગ્યા પર નોકરી કરતા વ્યક્તિ હોવા જોઈએ અને ઉપરોક્ત હોદ્દાઓ પૈકીના

કોઈપણ એક અથવા વધુમાં કુલ પાંચ વર્ષથી ઓછી ન હોય તેવી સેવા આપ્યા પછી આવી નોકરીમાંથી નિવૃત્ત થયા હોવા જોઈએ અથવા રાજીનામું આપેલું હોવું જોઈએ.”

(૨૨) એ નિર્વિવાદ છે કે અરજદાર પોતાની બેચલર ઓફ એન્જિનિયરિંગ (સિવિલ) ની લાયકાતના આધારે નોંધાયેલ મૂલ્યાંકનકાર છે અને સ્થાવર મિલકતોના સંબંધમાં એસ્ટેટ મૂલ્યાંકનકાર તરીકે યોગ્ય રીતે નોંધાયેલા છે. અરજદાર સદર નિયમોના નિયમ ૮એ(૩) ની કેટેગરી-૨ હેઠળ આવતા કોફી, ચા, રબર અને એલચીના બગીચાઓ સહિત ખેતીની જમીન માટે મૂલ્યાંકનકાર તરીકે નોંધણીની માંગ કરે છે. અરજદારના જણાવ્યા મુજબ, સિવિલ એન્જિનિયરિંગમાં તેમની લાયકાત તેમને ખેતીની જમીનનું મૂલ્યાંકન કરવા માટે સમાન રીતે સક્ષમ બનાવે છે.

(૨૩) અરજદારનો વધુમાં એવો કેસ છે કે સદર નિયમો હેઠળ નિયત કરેલી લાયકાતો અનુસાર ખેતીની જમીનની બજાર કિંમતનું આકલન કરવા માટે લાયકાત ધરાવતા મૂલ્યાંકનકારોની સંખ્યા મર્યાદિત છે. અરજદાર આ અદાલત પાસેથી સદર નિયમોના નિયમ ૮એ(૩) ને બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪ અને ૧૯ ના અધિકારક્ષેત્ર બહારનો જાહેર કરવાની ઘોષણાની માંગ કરી રહ્યા છે, એ કારણસર કે તે ખેતીની જમીનના મૂલ્યાંકનકાર તરીકે નોંધણી માટે કૃષિ વિજ્ઞાનમાં લાયકાત ફરજિયાત બનાવે છે, એ હકીકત છતાં કે આવું વિશિષ્ટ જ્ઞાન આવું મૂલ્યાંકન કરવા માટે અનિવાર્ય નથી. વળી, સદર નિયમ કલેક્ટર, નાયબ કલેક્ટર અને અન્ય નિર્દિષ્ટ ગેઝેટેડ સરકારી અધિકારીઓને

મૂલ્યાંકનકાર તરીકે નોંધણી કરાવવાની પરવાનગી આપે છે ભલે તેઓ કૃષિ વિજ્ઞાનમાં ડિગ્રી ધરાવતા હોવું જરૂરી ન હોય. તેથી અરજદાર એવી દલીલ કરે છે કે વાદગ્રસ્ત નિયમ મનસ્વી અને ભેદભાવપૂર્ણ છે અને ગેરબંધારણીય જાહેર થવાને પાત્ર છે.

(૨૪) આ તબક્કે, સદર નિયમોના નિયમ ૮એ ની તપાસ કરવી યોગ્ય રહેશે, જે તેમાં નિર્દિષ્ટ વિવિધ વર્ગો/અસ્કયામતો હેઠળ મૂલ્યાંકનકાર તરીકે નોંધણી માટેની લાયકાતો નિયત કરે છે. સદર નિયમ સદર અધિનિયમની કલમ ૩૪એબી ની પેટા-કલમ (૨) હેઠળ આપવામાં આવેલી સત્તાઓની રૂએ ઘડવામાં આવ્યો છે.

(૨૫) સદર અધિનિયમની કલમ ૩૪એબી સદર અધિનિયમના પ્રકરણ ૭-બી હેઠળ આવે છે. સદર અધિનિયમની કલમ ૩૪એબી ની પેટા-કલમ (૨) મૂલ્યાંકનકારોની નોંધણીનું સંચાલન કરે છે. સદર અધિનિયમની કલમ ૩૪એબી ની પેટા-કલમ (૨) ની પરંતુક (૨) અસ્કયામતોના વિવિધ વર્ગોના મૂલ્યાંકનકારો માટે અલગ લાયકાતો નક્કી કરવાની કલ્પના કરે છે. સદર કાયદાકીય હેતુને આગળ ધપાવવા માટે, અસ્કયામતોના વિવિધ વર્ગોના સંબંધમાં મૂલ્યાંકનકાર તરીકે નોંધણી માટે અલગ લાયકાતો નક્કી કરતો સદર નિયમોનો નિયમ ૮એ ઘડવામાં આવ્યો છે. નિયમ ૮એ ના સંબંધિત પેટા-નિયમો નીચે મુજબ સંક્ષિપ્તમાં જણાવવામાં આવ્યા છે:

૨૫.૧ સદર નિયમોનો નિયમ ૮એ(૨) સ્થાવર મિલકત (ખેતીની જમીન,

બગીચા, જંગલો, ખાણો અને ક્વારીઓ સિવાય) ના મૂલ્યાંકનકાર તરીકે નોંધણી માટેની લાયકાતો નિયત કરે છે. તેમાં અરજદાર માન્ય યુનિવર્સિટીમાંથી સિવિલ એન્જિનિયરિંગ, આર્કિટેક્ચર અથવા ટાઉન પ્લાનિંગમાં ડિગ્રી, અથવા રિયલ એસ્ટેટ વેલ્યુએશનમાં અનુસ્નાતક ડિગ્રી ધરાવતા હોવું જરૂરી છે. વૈકલ્પિક રીતે, નિયત ક્ષમતામાં ગેઝેટેડ સરકારી અધિકારી તરીકે સેવા આપેલ વ્યક્તિ પણ પાત્ર છે.

૨૫.૨ સદર નિયમોનો નિયમ ૮એ(૩) ખેતીની જમીનના મૂલ્યાંકનકાર તરીકે નોંધણી માટેની લાયકાતો નિયત કરે છે. તેમાં અરજદાર માન્ય યુનિવર્સિટીમાંથી કૃષિ વિજ્ઞાનમાં ડિગ્રી ધરાવતા હોવું અને ઓછામાં ઓછા પાંચ વર્ષના સમયગાળા માટે ફાર્મ મૂલ્યાંકનકાર તરીકે કામ કરેલું હોવું જરૂરી છે.

૨૫.૩ સદર નિયમોનો નિયમ ૮એ(૪) કોફી, ચા, રબર અને એલચીના બગીચાઓના મૂલ્યાંકનકાર તરીકે નોંધણી માટેની લાયકાતો નિયત કરે છે.

૨૫.૪ સદર નિયમોનો નિયમ ૮એ(૫) જંગલોના મૂલ્યાંકનકાર તરીકે નોંધણી માટેની લાયકાતો નિયત કરે છે. તેમાં અરજદારે નિયત ક્ષમતામાં ગેઝેટેડ જગ્યા પર સરકાર હેઠળ ઓછામાં ઓછા પાંચ વર્ષ સેવા આપી હોવી જરૂરી છે.

૨૫.૫ સદર નિયમોનો નિયમ ૮એ(૬) ખાણો અને ક્વારીઓના મૂલ્યાંકનકાર

તરીકે નોંધણી માટેની લાયકાતો નિયત કરે છે, જેમાં અરજદાર માન્ય યુનિવર્સિટીમાંથી માઈનિંગ એન્જિનિયરિંગમાં ડિગ્રી ધરાવતા હોવું જરૂરી છે.

૨૫.૬ સદર નિયમોનો નિયમ ૮એ(૭) સ્ટોકસ, શેર્સ, ડિબેન્ચર્સ, સિક્યોરિટીઝ, ભાગીદારી હિતો અને વ્યવસાયિક અસ્કયામતોના મૂલ્યાંકનકાર તરીકે નોંધણી માટેની લાયકાતો નિયત કરે છે. તેમાં અરજદાર ઇન્સ્ટિટ્યૂટ ઓફ ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ્સ ઓફ ઇન્ડિયા અથવા ઇન્સ્ટિટ્યૂટ ઓફ કોસ્ટ એન્ડ વર્ક્સ એકાઉન્ટન્ટ્સ ઓફ ઇન્ડિયાના સભ્ય હોવું જરૂરી છે.

૨૫.૭ સદર નિયમોનો નિયમ ૮એ(૮) મશીનરી અને પ્લાન્ટના મૂલ્યાંકનકાર તરીકે નોંધણી માટેની લાયકાતો નિયત કરે છે, જેમાં અરજદાર માન્ય યુનિવર્સિટીમાંથી મિકેનિકલ અથવા ઇલેક્ટ્રિકલ એન્જિનિયરિંગમાં ડિગ્રી ધરાવતા હોવું જરૂરી છે.

૨૫.૮ સદર નિયમોનો નિયમ ૮એ(૯) જવેલરીના મૂલ્યાંકનકાર તરીકે નોંધણી માટેની લાયકાતો નિયત કરે છે. તેમાં અરજદાર જવેલરીનો વ્યવસાય કરતી ભાગીદારી પેઢીમાં એકમાત્ર માલિક અથવા ભાગીદાર તરીકે પાંચ વર્ષથી ઓછો ન હોય તેવો અનુભવ ધરાવતા હોવું જરૂરી છે.

૨૫.૯ સદર નિયમોનો નિયમ ૮એ(૧૦) કલાકૃતિઓના મૂલ્યાંકનકાર તરીકે નોંધણી માટેની લાયકાતો નિયત કરે છે, જ્યારે સદર નિયમોનો નિયમ ૮એ(૧૧) આજીવન હિતો, રિપર્ઝન અને સંભવિત હિતોના મૂલ્યાંકનકાર

તરીકે નોંધણી માટેની લાયકાતો નિયત કરે છે.

(૨૬) સદર નિયમોનો નિયમ ૮એ(૧૩) જોગવાઈ કરે છે કે, પેટા-નિયમો (૧)

થી (૧૨) માં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત હોવા છતાં, કોઈ પણ વ્યક્તિ મૂલ્યાંકનકાર તરીકે નોંધણી માટે પાત્ર રહેશે નહીં જો :

“(એ) તેને સરકારી સેવામાંથી બરતરફ કરવામાં આવ્યો હોય અથવા દૂર કરવામાં આવ્યો હોય; અથવા

(બી) તેને પેટા-નિયમ ૧૩(બી) હેઠળની કોઈપણ કાર્યવાહી સાથે સંકળાયેલા ગુના માટે દોષિત ઠેરવવામાં આવ્યો હોય.

(સી) તે ડિસ્ચાર્જ ન થયેલ નાદાર હોય; અથવા

(ડી) તેને કોઈપણ ગુના માટે દોષિત ઠેરવવામાં આવ્યો હોય અને કેદની સજા ફટકારવામાં આવી હોય; અથવા

(ઇ) તે તેની વ્યવસાયિક ક્ષમતામાં ગેરવર્તણૂક માટે દોષિત જણાયો હોય.

આમ, સદર નિયમોના નિયમ ૮એ ઘડતી વખતે, નિયમ બનાવનાર સત્તામંડળે સંબંધિત ક્ષેત્રોમાં જરૂરી કુશળતાને ધ્યાનમાં રાખીને, અસ્કયામતોના વિવિધ વર્ગોના મૂલ્યાંકનકારો માટે સભાનપણે અલગ લાયકાતો નિયત કરી છે. માત્ર એટલા માટે કોઈ વૈધાનિક નિયમ અમાન્ય જાહેર કરી શકાય નહીં કે અરજદાર એવી દલીલ કરે છે કે ખેતીની જમીનના મૂલ્યાંકન માટે કોઈ વિશિષ્ટ કુશળતા જરૂરી નથી અથવા આવું મૂલ્યાંકન અરજદારની લાયકાત ધરાવતી વ્યક્તિ દ્વારા પણ સમાન રીતે કરી શકાય છે.

(૨૭) એ નોંધવું પણ સુસંગત છે કે ફોર્મ ઓ-૨, જે ખેતીની જમીનને લગતા મૂલ્યાંકન અહેવાલો માટેનું ફોર્મેટ નિયત કરે છે, તે પોતે જ મૂલ્યાંકનકાર પાસેથી અપેક્ષિત વિશિષ્ટ જ્ઞાન દર્શાવે છે. ફોર્મમાં મૂલ્યાંકનકારે જમીનનું સ્વરૂપ અને વર્ગીકરણ, સંબંધિત ગામ, તાલુકા અને જિલ્લામાં તેનું સ્થાન, તેનું ક્ષેત્રફળ, મહેસૂલી રેકર્ડમાં વર્ગીકરણ, સંબંધિત સમયગાળા દરમિયાન વાવેલા પાક અને વાર્ષિક જમીન મહેસૂલ, જો કોઈ હોય તો, તે અંગેની વિગતો આપવી જરૂરી છે.

(૨૮) ફોર્મમાં આગળ મૂલ્યાંકનકારે જમીનની વિશિષ્ટ લાક્ષણિકતાઓનું મૂલ્યાંકન કરવું જરૂરી છે, જેમાં તેની ગુણવત્તા અને ફળદ્રુપતા, સિંચાઈની પદ્ધતિ (કુવાઓ, ટ્યુબ-વેલ અથવા નહેરો દ્વારા), ગામડાંઓ, નગરો અને બજારોની નિકટતા, એપ્રોચ રોડ્સ અને પરિવહન સુવિધાઓની ઉપલબ્ધતા, જમીન માલિક દ્વારા ખેડાય છે કે ગણોતિયાઓ દ્વારા, અને તેની બજાર કિંમત પર અસર કરતા અન્ય તમામ પરિબલોનો સમાવેશ થાય છે.

(૨૯) વધુમાં, ફોર્મમાં તુલનાત્મક વેચાણના દાખલાઓની ચકાસણી જરૂરી છે, જેમાં તુલનાત્મક જમીનો સમાન રીતે આવેલી છે કે કેમ, મિલકતો વચ્ચેનું અંતર, વ્યવહારોની તારીખ, વેચાણ અવેજ અને એકમ મૂલ્યનો સમાવેશ થાય છે. દેખીતી રીતે, આ પરિમાણો માટે કૃષિ મૂલ્યાંકનમાં વિશિષ્ટ જ્ઞાન અને વ્યવહાર અનુભવની જરૂર પડે છે. તેથી, ખેતીની જમીનના મૂલ્યાંકનકાર માન્ય યુનિવર્સિટીમાંથી કૃષિ વિજ્ઞાનમાં ડિગ્રી ધરાવતા હોવા જોઈએ અને ફાર્મ મૂલ્યાંકનકાર તરીકે પાંચ વર્ષથી ઓછો ન હોય તેવો

અનુભવ ધરાવતા હોવા જોઈએ તેવું નિર્ધારિત કરવું કાયદાકીય ડહાપણની અંદર છે.

(૩૦) અમને વાદગ્રસ્ત જોગવાઈમાં કોઈ અસ્પષ્ટતા કે નિયત લાયકાતો અને સદર નિયમોના નિયમ ટાંચે હેઠળ સિદ્ધ કરવા માંગતા ઉદ્દેશ્ય વચ્ચે કોઈ અસંગતતા જણાતી નથી. સદર નિયમ નિવૃત્ત ગેઝેટેડ સરકારી અધિકારીઓ, જેમ કે કલેક્ટર, નાયબ કલેક્ટર, સેટલમેન્ટ ઓફિસર, જમીન મૂલ્યાંકન અધિકારી, લેન્ડ રેકોર્ડ્સના સુપરિન્ટેન્ડેન્ટ, કૃષિ અધિકારીઓ, રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ હેઠળના રજિસ્ટ્રાર અને અન્ય નિર્દિષ્ટ અધિકારીઓની પાત્રતાને પણ માન્યતા આપે છે, શરતે કે તેઓએ સેવાનો જરૂરી સમયગાળો પૂરો કર્યો હોય. આવા અધિકારીઓ, કેટલાક વર્ષો સુધી વિસ્તરેલી તેમની સત્તાવાર ફરજોના આધારે, જમીન વહીવટ, મૂલ્યાંકન અને સંલગ્ન વિષયોને લગતી બાબતોમાં નોંધપાત્ર અનુભવ મેળવે છે.

(૩૧) આ જ કાયદાકીય અભિગમ સદર નિયમોના સમગ્ર નિયમ ટાંચે માં સ્પષ્ટ થાય છે, જ્યાં અસ્કયામતોના વિવિધ વર્ગોના મૂલ્યાંકનકારો માટે નિયત લાયકાતો સંબંધિત વ્યવસાય અથવા જાહેર પદ પર સામાન્ય રીતે પ્રાપ્ત થતી કુશળતા સાથે સુસંગત છે. જો અરજદારની દલીલ સ્વીકારવામાં આવે, તો સદર નિયમોના નિયમ ટાંચે હેઠળની સમગ્ર યોજનાની માન્યતા જોખમમાં મુકાઈ જશે. આ જ તર્કથી, નિવૃત્ત ગેઝેટેડ અધિકારીઓ, સ્ટોકસ, શેર્સ અને વ્યાપારિક અસ્કયામતોના મૂલ્યાંકન માટે ઇન્સ્ટિટ્યૂટ ઓફ ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ્સ ઓફ ઇન્ડિયાના સભ્યો, અથવા મશીનરી અને પ્લાન્ટના

મૂલ્યાંકન માટે સરકારી એન્જિનિયરો અને એન્જિનિયરિંગ શિક્ષણવિદોની પાત્રતા પર પણ પ્રશ્ન ઉઠાવવો પડશે. આવું અર્થઘટન સદર નિયમના મૂળ ઉદ્દેશ્યને જ પરાજિત કરશે. એ સ્થાપિત સિદ્ધાંત છે કે કાયદાને સમગ્ર રીતે વાંચવો જોઈએ અને કાયદાની એક જોગવાઈનું અર્થઘટન તે જ કાયદાની અન્ય જોગવાઈઓના સંદર્ભમાં કરવું જોઈએ જેથી સમગ્ર કાયદાનું સુસંગત કાયદા તરીકે અર્થઘટન થઈ શકે. સદર નિયમોના નિયમ ૮એ(૩) ને અધિકારક્ષેત્ર બહારનો જાહેર કરવાથી સદર નિયમોના નિયમ ૮એ હેઠળના અન્ય પેટા-નિયમો પર કેસ્કેડિંગ અસર પડશે જે વિવિધ / જુદી જુદી શ્રેણીઓની અસ્કયામતો માટે વિવિધ લાયકાતો નિર્ધારિત કરે છે.

(૩૨) તદનુસાર, સદર નિયમોનો નિયમ ૮એ માત્ર એટલા માટે રદ કરી શકાય નહીં કારણ કે અરજદાર, સિવિલ એન્જિનિયરિંગમાં ડિગ્રી ધરાવતા હોવા છતાં, કૃષિ અસ્કયામતોનું મૂલ્યાંકન નક્કી કરવા સક્ષમ છે, અને તેના સંબંધમાં મૂલ્યાંકનકાર તરીકે નોંધણી માટે પાત્ર છે. નિયમ દ્વારા ફરજિયાત કરાયેલી લાયકાત સિવાયની લાયકાતો આપેલ પરિસ્થિતિનું ધ્યાન રાખી શકે છે તેવા અનુમાન પર વૈધાનિક નિયમને રદ કરી શકાય નહીં. ગુજરાત રાજ્યમાં નોંધાયેલા મૂલ્યાંકનકારોની મર્યાદિત સંખ્યાને કારણે સદર નિયમ એકાધિકાર (મોનોપોલી) ઊભો કરે છે તેવી દલીલ પણ એટલી જ અસમર્થનીય છે. તેનાથી વિપરીત, અરજદાર દ્વારા પોતે રેકર્ડ પર મૂકવામાં આવેલી સામગ્રી દર્શાવે છે કે તેઓને કૃષિ મિલકતોના મૂલ્યાંકન માટે વિવિધ બેંકો દ્વારા રોકવામાં આવ્યા છે, જેથી આવા કોઈપણ એકાધિકાર અથવા

વ્યવહારુ અશક્યતાની દલીલ નકારી શકાય છે.

(૩૩) આમ, સદર નિયમોના નિયમ ૮એ ના હેતુ અને કાયદાકીય આશયના એકંદર વિશ્લેષણ અને તપાસ પર, અમે સદર નિયમોના નિયમ ૮એ(૩) ને ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪ અને ૧૯ ના અધિકારક્ષેત્ર બહારનો જાહેર કરવાથી દૂર રહીએ છીએ. રિટ અરજી નિષ્ફળ જાય છે; તે મુજબ તે ફગાવી દેવામાં આવે છે. ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ નથી.

(એ. એસ. સુપેહિયા, ન્યાયમૂર્તિ)

(વૈભવી ડી. નાણાવટી, ન્યાયમૂર્તિ)

ભાવેશ-[પીપીએસ]* - રાધિકા*

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

=====

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

DISCLAIMER: The translated judgement 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 judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====