

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.

=====

રાષ્ટ્રપતિ, એ.પી.એમ.સી., તલુકા દર્જા, જિલ્લા

ચવતમાલ, મહારાષ્ટ્ર

વિ.

મેનિકન્ટ અને ઓઆરએસ.

ઓક્ટોબર ૧૧, ૧૯૯૬

[કે. રામાસ્વામી અને જી. બી. પટનાયક, જે. જે.]

જમીન સંપાદન કાયદો, ૧૯૮૪ :

નીચેની અદાલતો દ્વારા વળતર-પુરસ્કાર-વૃદ્ધિ:જ્યારે મોટા પ્રમાણમાં જમીન હસ્તગત કરવામાં આવે છે ત્યારે કોઈ પણ તૈયાર ખરીદનાર ચોરસ ફૂટના આધારે જમીન ખરીદવા તૈયાર થતો નથી-૧૭૧ અગાઉ વળતર વધારવામાં ઉચ્ચ અદાલત ભૂલ કરતી હતી.

સિવિલ અપીલીય હકૂમત:૧૯૯૬ની સિવિલ અપીલ No.૧૩૨૬૮.

૧૯૮૮ના એફ.એ.નં.૨૪૧ માં બોમ્બે હાઈકોર્ટના તા.૩૦/૩૧.૭.૯૨ ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

અપીલકર્તા માટે એસ. વી. દેશપાંડે.

પ્રતિવાદીઓ માટે વી. એ. મોહતા, આર. એસ. લામ્બટ અને ડી. એમ. નારગોલકર.

કોર્ટ દ્વારા નીચે મુજબનો આદેશ જારી કરવામાં આવ્યો હતો:

વિલંબ માફ કરવામાં આવે છે.

પરવાનગી આપી.

બંને પક્ષોની વિદ્વાન સલાહ સાંભળી.

બંને પક્ષોની વિદ્વાન સલાહ સાંભળી.

જમીન સંપાદન અધિનિયમ, ૧૮૮૪ની કલમ ૪ [૧] હેઠળ જાહેરનામું [ટૂંકમાં, "અધિનિયમ"] શરૂઆતમાં ૮ જાન્યુઆરી, ૧૯૭૦ના રોજ પ્રકાશિત કરવામાં આવ્યું હતું, જેમાં લગભગ ૩ એકર અને તેનાથી વધુ જમીન હસ્તગત કરવામાં આવી હતી; તેનો એક ભાગ કલમ ૪૮ [I] હેઠળ જાહેરનામા દ્વારા પાછો ખેંચી લેવામાં આવ્યો હતો, ત્યારબાદ ૬ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૯૩ના રોજ અન્ય એક જાહેરનામું બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું જેમાં એક ભાગ હસ્તગત કરવામાં આવ્યો હતો. જે જમીન કલમ ૪૮ [૧] હેઠળ જાહેરનામા દ્વારા પાછો ખેંચી લેવામાં આવી હતી.આખરે, હવે હસ્તગત કરેલી જમીન ૩ એકર ૩૩ ગુંઠા જેટલી છે.જમીન, સંપાદન અધિકારીએ બજાર મૂલ્ય @રે નક્કી કર્યું. ૦. ૩૬ પ્રતિ ચોરસ

ફૂટ.પગ.સંદર્ભ પર, દીવાની ન્યાયાધીશે બજાર મૂલ્ય વધારીને ચોરસ ફૂટ દીઠ રૂ. ૧/- કર્યું.પગ.અપીલકર્તાઓએ સંદર્ભ અદાલત દ્વારા વધારવામાં આવેલા બજાર મૂલ્ય સામે હાઈકોર્ટમાં અપીલમાં આ બાબતને હાથ ધરી નથી.દાવેદારોની વધુ અપીલ પર, ઉચ્ચ અદાલતે વળતર વધારીને રૂ. ૧. ૩૦ પ્રતિ ચોરસ ફૂટ.અપીલ નં.૨૪૧/૮૮ માં કરવામાં આવેલા જુલાઈ ૩૦/૩૧,૧૯૯૨ ના વિવાદિત ચુકાદા દ્વારા બીજા જાહેરનામા હેઠળ આવરી લેવામાં આવેલી જમીન માટે પગ, આમ વિશેષ રજા દ્વારા આ અપીલ.

જમીન સંપાદન અધિકારીએ તેમના પુરસ્કારમાં જમીનની ટાઈપોગ્રાફી અને સંભવિતતાનું વર્ણન આ રીતે કર્યું છે:

"સંપાદન હેઠળની જમીન દિગ્રાસની નગરપાલિકા મર્યાદામાં આવે છે.દિગ્રાસ એક દબાણ અને વ્યાપારી નગર છે.પહેલાં તે એક પ્રખ્યાત કપાસ બજાર હતું.આ જમીન દિગ્રાસ-મનોરા જિલ્લા મુખ્ય માર્ગ પર આવે છે.તે દરવા-પુસદ રોડને પણ અડીને આવેલો છે, બજાર ચાર્ડ, ગોડાઉન અને એ.પી.એમ.સી. ની કચેરીઓ. દિગ્રાસ, શહેરની અબાદીને અડીને આવેલા છે.આ જમીનની પશ્ચિમ બાજુએ શાસ્ત્રી નગરનો એક નવો વિસ્તાર છે.હવે આ જમીનની આસપાસ ઈમારતોના નિર્માણનું કામ ચાલી રહ્યું છે.આ એક પ્લાન અને ટેબલ લેન્ડ છે.દિગ્રાસ કો-ઓપરેટિવ સોસાયટીની જિનિંગ ફેક્ટરી પણ આ જમીનને અડીને આવેલી છે.હાલનું કપાસનું બજાર આ

જમીનની બાજુમાં જ છે.અનાજના બજારની છાયા પણ આ જમીનને અડીને આવેલી છે.આ જમીનની પૂર્વ બાજુએ ડી. વાય. કે. એસ. સહકારી મંડળીના રહેણાંક મકાનો પણ બાંધવામાં આવ્યા છે.આ જમીનનો પ્લોટ નં.શીટ નં. નાઝુલ રેકૉર્ડમાં આપવામાં આવ્યો હોવાથી તેને પહેલેથી જ બિન-કૃષિ હેતુઓમાં રૂપાંતરિત કરવામાં આવી હતી.તેથી ઉપરોક્ત વર્ણનને ધ્યાનમાં રાખીને આ જમીનમાં બિન-કૃષિ ક્ષમતા હતી.

તેને સંદર્ભ અદાલત દ્વારા સમર્થન આપવામાં આવ્યું હતું.દાવેદારો વેચાણ પત્રો, આંક. ૪૩, ૪૦ અને ૬૧ પર આધાર રાખતા હતા.ભૂતપૂર્વ. ૪૩, ૮ જાન્યુઆરી, ૧૯૭૦ના રોજ અમલમાં મુકવામાં આવેલ વેચાણ ખત ૪ એકર જમીન રૂ. ૪૦૦૦/- પ્રતિ એકર.તે જાહેરનામાની પ્રકાશનની તે જ તારીખે હતી. આંક.૪૦ ૬ ડિસેમ્બર, ૧૯૭૦ના રોજ ૧ એકર જમીનના વેચાણના વ્યવહાર સાથે સંબંધિત છે, જે પછીના એક વર્ષમાં રૂ.૧૫,૦૦૦/- માં વેચવામાં આવી હતી.ભૂતપૂર્વ. ૬૧ તારીખ ૨૭ ઓગસ્ટ, ૧૯૭૧ છે, જે અંતર્ગત ૩ એકર ગુંઠા જમીન રૂ.૬૧,૫૦૧/- માં વેચવામાં આવી હતી, જે રૂ.૧૬,૦૦૦/- ના દરે અને એકર દીઠ વિષમ દરે વેચવામાં આવી હતી.તેથી, નીચેની અદાલતોએ ચોરસ ફૂટ દીઠ ૧/- રૂપિયાનું વળતર વધારવાનું વાજબી ઠેરવ્યું નથી.ફુટ અને રૂ. ૧૩૦ અને રૂ. ૧. ૭૦ ચોરસ ફૂટ, તેમાં નિર્ધારિત કરેલ ફૂટ.

હવે તે સારી રીતે સ્થાપિત કાનૂની સ્થિતિ છે કે જ્યારે બજાર ચાર્ડની સ્થાપના માટે મોટા પ્રમાણમાં જમીન હસ્તગત કરવામાં આવી હતી, ત્યારે કોઈ પણ તૈયાર ખરીદનાર ચોરસ ફૂટના આધારે જમીન ખરીદવા તૈયાર નહીં હોય.તેથી, જે સિદ્ધાંત પર નીચેની અદાલતોએ વળતર નક્કી કરવા માટે કાર્યવાહી કરી હતી તે જ સિદ્ધાંત કાયદાની સ્પષ્ટ ભૂલ દ્વારા દૂષિત થાય છે.જો કે, અપીલકર્તાઓએ સંદર્ભ અદાલતના ચુકાદાને પડકાર્યો ન હતો, જે તેમની વિરુદ્ધ અંતિમ બની ગયો હતો.તેથી, આ અદાલત દ્વારા પણ કોઈપણ નિષ્કર્ષ સંદર્ભ અદાલત દ્વારા નક્કી કરવામાં આવ્યો હતો તેનાથી આગળ નહીં હોય, જો કે ચોરસ ફૂટના આધારે ખોટી રીતે કરવામાં આવ્યો હતો.તેથી, ઉચ્ચ અદાલતે પ્રથમ જાહેરનામાના સંબંધમાં વળતર વધારીને રૂ. ૧.૩૦ પ્રતિ ચોરસ ફૂટ અને બીજા જાહેરનામાના સંબંધમાં રૂ. ૧,૭૦ પ્રતિ ચોરસ ફૂટ કરવામાં ભૂલ કરી હતી.

તદનુસાર અપીલને મંજૂરી આપવામાં આવે છે અને ઉચ્ચ ન્યાયાલયના ચુકાદા અને હુકમને રદ કરવામાં આવે છે અને સંદર્ભ અદાલતનો ચુકાદો અંતિમતામાં આવ્યો હોવાનું પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે છે.ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ નથી.

જી.એન.

અપીલને મંજૂરી આપવામાં આવે છે.

*This judgment has been translated using AI Tool –
SUVAS.*

=====

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

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