

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

નાયબ કલેક્ટર , જમીન સંપાદન, ગુજરાત તથા અન્ય

– વિ. –

**મધુભાઈ ગોબરભાઈ અને અન્ય એક
(દીવાની અપીલ ક્રમાંક ૨૦૪ ઓફ ૨૦૦૦)**

જુલાઈ ૨૯, ૨૦૦૯

[એસ.બી. સિન્હા અને સિરિયાક જોસેફ, ન્યાયાધીશો.]

જમીન સંપાદન અધિનિયમ, ૧૮૯૪:

ધારા ૨૩ – નદી પર બંધ બાંધકામની પ્રક્રિયામાં નદીના પાણીમાં ડૂબી જનાર જમીનનું અધિગ્રહણ – વળતર – તેની ગણતરી – તેના માટેના માપદંડ – ધ્યાનમાં લેવાના અનુકૂળ અને પ્રતિકૂળ પરિબલો – સમજાવવામાં આવ્યા – તુલનાત્મક દાખલાઓ પર વિચાર કરવામાં આવ્યો – તે અનુસાર અધિગ્રહિત થયેલ જમીનોનું બજારમૂલ્ય નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યું.

ધારા ૨૩ – બાંધકામવાળી જમીનનું અધિગ્રહણ – વળતરનું નિર્ધારણ – નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યું: જે જમીનના વિસ્તારમાં ગોડાઉન આવેલાં છે, તે માટે અલગથી વળતર ચૂકવવાની જરૂર નથી, જ્યારે ગોડાઉનોના ભાડા મૂલ્યના આધારે વળતર ચૂકવવામાં આવી રહ્યું હોય – જમીન અધિગ્રહણ અધિકારીએ વડી અદાલતે અપનાવેલી પદ્ધતિનું અનુસરણ કરીને તે મુજબ વળતરની ગણતરી કરવી.

ગુજરાત રાજ્યમાં અમરેલી, બક્ષીપુરા અને ગિરિયા એવા ત્રણ ગામોમાં ઠેબી નદીના બંને કાંઠે આવેલી કૃષિ તથા બિનકૃષિ જમીનોના વિશાળ વિસ્તારમાં, ઠેબી નદી પર બંધ બાંધવાની પ્રક્રિયામાં ઉક્ત વિસ્તાર પાણીમાં ડૂબી જવાનો હોવાથી, જમીન

સંપાદન અધિનિયમ, ૧૮૯૪ હેઠળ સંપાદન કરવામાં આવ્યું હતું. નદીના પૂર્વ કાંઠાનો વિસ્તાર, જેમાં ગિરિયા ગામની જમીનોનો સમાવેશ થતો હતો, વિકાસિત હતો, જ્યારે પશ્ચિમ કાંઠાનો વિસ્તાર, જેમાં બક્ષીપુરા અને અમરેલી ગામોની જમીનોનો સમાવેશ થતો હતો, અવિકસિત હતો. સંપાદિત થયેલી જમીનનો એક ભાગ અમરેલી નગરપાલિકાની હદમાં પણ આવતો હતો. જુદા જુદા સમૂહોમાં આવતી જમીનો અનુસાર જમીનમાલિકોને અલગ અલગ દરે વળતર ફાળવવામાં આવ્યું હતું.

સમૂહ ૧ હેઠળ આવતી જમીનો માટે

પ્રતિ ચો. મી. રૂપિયા ૭૫/- ના દરે વળતર ફાળવવામાં આવ્યું હતું.

સમૂહ ૨ હેઠળ આવતી જમીનો માટે – વિશેષ જમીન સંપાદન અધિકારીએ

‘બાગાયત’ જમીન માટે પ્રતિ ચો. મી. રૂપિયા ૧૨/- ના દરે,

‘જીરાયત’ જમીન માટે પ્રતિ ચો. મી. રૂપિયા ૮/- ના દરે, અને

બિનકૃષિ જમીન માટે પ્રતિ ચો. મી. રૂપિયા ૫૦/- ના દરે વળતર ફાળવ્યું હતું.

જેમાં

સંદર્ભ અદાલતે પ્રતિ ચો. મી. રૂપિયા ૪૦૦/- ના એક્સરખા દરે વળતર ફાળવ્યું હતું. વડી અદાલતે બિનકૃષિ જમીન માટેનું વળતર ચથાવત રાખ્યું, પરંતુ કૃષિ જમીન માટે તે ઘટાડીને પ્રતિ ચો. મી. રૂપિયા ૩૦૦/- કર્યું હતું.

સમૂહ ૩ ની જમીનો માટે જમીન સંપાદન અધિકારીએ

કૃષિ જમીન માટે પ્રતિ ચો. મી. રૂપિયા ૫૦/- અને

બિનકૃષિ જમીન માટે રૂપિયા ૧૫૦/- ના દરે વળતર ફાળવ્યું હતું.

જેમાં

સંદર્ભ અદાલતે કૃષિ જમીન માટે વળતર વધારીને પ્રતિ ચો. મી. રૂપિયા ૧૬૦/- અને બિનકૃષિ જમીન માટે રૂપિયા ૨૪૦/- કર્યું હતું.

વડી અદાલતે તે આદેશની પુષ્ટિ કરી હતી.

અપીલોનો નિકાલ કરતાં, અદાલતે ઠરાવ્યું કે ; ઠરાવ્યું કે :

૧.૧. હસ્તગત કરાયેલ જમીનની બજાર કિંમતનું નિર્ધારણ કરવું હોય તો તે અનેક હકારાત્મક અને નકારાત્મક પરિબલો પર આધારિત રહે છે. કૃષિ જમીન અને રહેણાંક જમીનની બજાર કિંમતના નિર્ધારણ માટેના માપદંડો ભિન્ન હોઈ શકે. હસ્તગત કરવાની જાણ બહાર પાડ્યાની તારીખની આસપાસ, સમાન સ્થિતિ ધરાવતી જમીન અંગે કરાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ પ્રતિફળની રકમ પણ સંબંધિત પરિબલ છે. આવા કોઈ દાખલા ઉપલબ્ધ ન હોય ત્યારે બજાર કિંમત ઉપજના આધારે અથવા બગીચાની જમીનના કિસ્સામાં ફળ આપતાં વૃક્ષોની સંખ્યાના આધારે નિર્ધારિત કરી શકાય.

[પરિચ્છેદ ૨૪ અને ૨૫] [૫૪૩-જી, એચ; ૫૪૪-ડી]

વિલુબેન ઝાલેજર કોન્ટ્રાક્ટર વિ. ગુજરાત રાજ્ય

(૨૦૦૫) ૪ એસ.સી.સી. ૭૮૯, પર આધાર રાખવામાં આવ્યો. ગ્રુપ ૧

૧.૨. બંધારણીય ખંડપીઠના નિર્ણયને ધ્યાનમાં રાખીને, અપીલકર્તા દ્વારા નોંધ પર વધારાના દસ્તાવેજો મૂકવા માટે કરાયેલ અરજી, આ અદાલતના તા. ૨૩.૧૦.૨૦૦૮ના આદેશથી મંજૂર કરવામાં આવી હતી. તેથી, ઉક્ત વ્યવહારોને પણ વિચારણામાં લેવામાં આવશે. [ફકરો ૨૩] [૫૪૩-એફ]

સિમેન્ટ કોર્પોરેશન ઓફ ઇન્ડિયા લિ. વગેરે વગેરે વિ. પુર્યા અને અન્ય વગેરે વગેરે (૨૦૦૪) ૮ એસ.સી.સી. ૨૭૦; પી. રામ રેડ્ડી અને અન્ય વિ. જમીન સંપાદન અધિકારી, હૈદરાબાદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી, હૈદરાબાદ અને અન્ય (૧૯૯૫) ૨ એસ.સી.સી. ૩૦૫; રણવીર સિંહ અને અન્ય એક વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા (૨૦૦૫) ૧૨ એસ.સી.સી. ૫૯ તથા લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસર અને મંડલ રેવન્યુ ઓફિસર વિ. વી. નરસૈયા (૨૦૦૧) ૩ એસ.સી.સી. ૫૩૦, પર અવલંબ રાખવામાં આવ્યો.

૧.૩. હાલના દાવાઓમાં માં, વડી અદાલતે નદીના પૂર્વ કાંઠે આવેલ જમીનો સંબંધે આપવામાં આવેલા વળતરના નિર્ણયોને પશ્ચિમ કાંઠાની જમીનો સંબંધિત નિર્ણયોની સાથે ગડબડ કરી દીધી. સ્વીકાર્ય રીતે, નદીના પશ્ચિમ કાંઠે કોઈ વિકાસ ન હતો. ગામને કોઈ મોટા શહેર સાથે જોડતી કોઈ રેલવે લાઈન ન હતી અને ન તો તે વિસ્તારમાંથી કોઈ રાજ્ય ધોરીમાર્ગ પસાર થતો હતો. જમીનમાં બે પાક લેવાતા હતા તેવું પણ દર્શાવવામાં આવ્યું નથી. વડી અદાલતે આ આધારે આગળ વધ્યું કે, ભલે અધિગ્રહિત જમીનો નદીના એક બાજુ સ્થિત હોય, પરંતુ સમગ્ર અધિગ્રહિત જમીન ડૂબમાં જવાની હોવાને ધ્યાનમાં રાખતાં, જમીનની પ્રકૃતિ અંગે કોઈ ન્યાયસંગત ભેદ કરી શકાતો નથી. અમરેલી શહેરથી થોડા કિલોમીટરનું અંતર અગત્યનું નથી એવું માનવામાં વડી અદાલતે ભૂલ કરી. વધુમાં, વડી અદાલતે એવો મત વ્યક્ત કર્યો કે બક્ષીપુરા ગામની જમીનો પણ ઉર્વર હતી અને તેથી કોઈ ભેદભાવ કરી શકાતો નથી. [પરા ૩૨, ૩૬ અને ૪૦-૪૧]

[૫૪૯-૭; ૫૪૮-બી, સી, ડી; ૫૫૦-એફ, જી]

૧.૫. જમીનની કિંમતમાં થોડા જ સમયમાં આવેલો ફેરફાર

જમીનની બજારકિંમતે. પરંતુ આ પ્રકારના પ્રકરણમાં સમગ્ર દૃષ્ટિકોણ અપનાવવો આવશ્યક છે. કૃષિ જમીન અને અકૃષિ જમીન વચ્ચેનો ભેદ અવગણવો સર્વથા અયોગ્ય છે. એ જ વિસ્તારમાં પણ કૃષિ જમીન અને અકૃષિ જમીનની કિંમતમાં નોંધપાત્ર ફરક હોઈ શકે છે. તે હેતુ માટે રસ્તો, રેલવે સ્ટેશન, વિમાનમથક, શાળાઓ, મહાવિદ્યાલયો, હોસ્પિટલો વગેરેનું અસ્તિત્વ મહત્વપૂર્ણ ભૂમિકા ભજવે છે. આ એવું પ્રકરણ નથી કે જેમાં વિકસિત વિસ્તાર અને અવિકસિત વિસ્તાર, અથવા તે જ રીતે અકૃષિ અને કૃષિ જમીનોને માત્ર એક રસ્તો વહેંચતો હોય. આ એવું પ્રકરણ પણ નથી કે જેમાં સમગ્ર વિસ્તારને એક જ અને સમાન તરીકે ઓળખવામાં અને ગણવામાં આવતો હોય, ભલે તેનો એક ભાગ પંચાયતના નિયંત્રણ હેઠળ હોય અને બીજો ભાગ નગરપાલિકા વિસ્તારમાં આવતો હોય. સ્વીકારાયેલું છે કે

અધિગ્રહિત જમીન સર્વ હેતુઓ અને અર્થોમાં બે ભાગોમાં વિભાજિત છે. પૂર્વીય ભાગ અને પશ્ચિમ બાજુનો માત્ર નાનો ભાગ નગરપાલિકા વિસ્તારમાં આવે છે, અને બીજો ભાગ, જે કૃષિ જમીનોનો બનેલો છે, નગરપાલિકા વિસ્તારની બહાર છે. વધુમાં, એ પણ સ્વીકારાયેલું છે કે નગરનો વિકાસ માત્ર નદીની પૂર્વ બાજુએ થયો છે અને કૃષિ જમીનો પશ્ચિમ બાજુએ આવેલી છે, જ્યાં એક પણ રહેણાક મકાન નથી. આ પ્રકારના પ્રકરણમાં, નિર્વિવાદપણે, બજારકિંમતના નિર્ધારણ માટે ભિન્ન માપદંડો અને ધોરણો અપનાવવાની આવશ્યકતા છે.

[ફકરા ૪૨ અને ૪૩] [૫૫૧-એ-એફ]

યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા વિ. પ્રમોદ ગુપ્તા (૨૦૦૫) ૧૨ એસ.સી.સી. ૧;
 રણવીર સિંહ વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા, (૨૦૦૫) ૧૨ એસ.સી.સી. ૫૯;
 કરીમ્બનક્કલ સુલૈમાન (મૃત) તેના એલ.આર.ઓ. દ્વારા વિ. કે.એ.કે.પી.આઈ.પી.
 માટેના સ્પેશિયલ તહસીલદાર (૨૦૦૪) ૧૩ એસ.સી.સી. ૬૪૩;
 વિલુબેન ઝાલેજર કોન્ટ્રાક્ટર વિ. ગુજરાત રાજ્ય, (૨૦૦૫) ૪ એસ.સી.સી. ૭૮૯;
 બસંત કુમાર વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા (૧૯૯૬) ૧૧ એસ.સી.સી. ૫૪૨;
 સતીશ અને અન્ય વિરુદ્ધ ઉત્તર પ્રદેશ રાજ્ય અને અન્ય (૨૦૦૯) ૯ સ્કેલ ૬૩૨
 અને નેશનલ થર્મલ પાવર કોર્પોરેશન લિમિટેડ વિરુદ્ધ મહેશ દત્તા અને અન્ય
 (૨૦૦૯) ૯ સ્કેલ ૫૯૧, નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો.

૧.૬. આ અદાલતે સ્પષ્ટ અને નિર્વિવાદ રીતે ઠરાવ્યું છે કે સામાન્ય રીતે સમગ્ર ગામને એક જ એકમ તરીકે ગણવું ન જોઈએ, કારણ કે ‘એક જ ગામમાં પણ કોઈ બે જમીનોનું બજાર મૂલ્ય સમાન હોતું નથી’, કારણ કે સંભવિત રીતે રાષ્ટ્રીય મહામાર્ગ અથવા માર્ગને અડીને આવેલી જમીનોનું બજાર મૂલ્ય, તેવી સ્થિતિમાં ન આવેલી જમીન કરતાં વધુ હોય છે. સંભવિત વિકાસ અને/અથવા વિકાસની શક્યતા એવા પરિબળો પણ છે, જેઓ સંબંધિત ગણવામાં આવ્યા છે. અધિગ્રહિત

કરવામાં આવનાર જમીનની બાંધકામક્ષમ સંભાવના પણ સંબંધિત વિચારણા ગણાશે. તેમ છતાં, જે હેતુ માટે જમીન અધિગ્રહિત કરવાની માંગ કરવામાં આવે છે, તે પણ કંઈક મહત્વ ધારણ કરશે.

[પરા ૪૬, ૪૭, ૫૧ અને ૫૨] [૫૫૫-ડી, એફ; ૫૫૭-ડી, ઈ]

કંવર સિંહ વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા (૧૯૯૮) ૮ એસસીસી ૧૩૬ અને સ્ટેટ ઓફ મહારાષ્ટ્ર વિ. બસંતીબાઈ મોહનલાલ ખેતાન (૧૯૮૬) ૨ એસસીસી ૫૧૬, નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો.

૧.૭. વિવાદાસ્પદ જમીનો સંપૂર્ણપણે કૃષિ જમીનો હતી. ત્યાં કોઈ ઈમારતો નહોતી; કોઈ રહેણાંક ઉપયોગ નહોતો; કોઈ કારખાનું નહોતું. કોઈ વિકાસ થયો નહોતો અને નજીકના ભવિષ્યમાં કોઈ વિકાસ થવાની અપેક્ષા પણ નહોતી. જમીનોનું અધિગ્રહણ માત્ર જળમગ્ન થવાના હેતુસર કરવામાં આવ્યું હતું. તેથી તેમાં ઈમારત બાંધકામની કોઈ સંભાવના પણ નહોતી. નોંધ પર લાવવામાં આવેલી સામગ્રી, જેમાં દષ્ટાંતરૂપ વિવિધ વેચાણ દસ્તાવેજોનો સમાવેશ થાય છે, તેને ધ્યાનમાં લેતાં જમીનોનું મૂલ્યાંકન પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ.૫૦/- (માત્ર રૂપિયા પચાસ) મુજબ નક્કી થવું જોઈએ. [ફકરા ૫૪-૫૫] [૫૫૭-એફ, જી]

જૂથ- ૨

૩.૧. કુગાવાના કારણે ભાવવધારો થયો હોવા અંગે સંદર્ભ અદાલતે કરેલા અવલોકનો સંપૂર્ણપણે અપ્રસ્તુત હતા. સંદર્ભ અદાલતે ઇચ્છુક અને વિવેકી ખરીદદારની સ્થિતિમાં પોતાને મૂકી પોતાને જ એવો પ્રશ્ન પૂછવો જોઈએ કે, શું તે સંબંધિત જમીન માટે આપવામાં આવનાર એવા જ ભાવની ઓફર કરે, જે પુરસ્કૃત કરવા માંગવામાં આવ્યો છે. વધુમાં, માત્ર એટલા માટે કે કેટલાક સાક્ષીઓએ એવું જણાવ્યું હતું કે સંબંધિત જમીન વિકસિત બનવાની સંભાવના ધરાવતી હતી, કૃષિ જમીનોના મૂલ્યની તુલના બિન-કૃષિ જમીનોના મૂલ્ય સાથે કરી શકાતી નહોતી. [ફકરો ૬૬ અને ૭૧] [૫૬૯- ડી; ૫૭૦-ડી]

૩.૨. દાવેદારો દ્વારા આધારરૂપ ગણાવવામાં આવેલા વેચાણ વ્યવહારોમાં જમીનની બે ભિન્ન શ્રેણીઓમાં દર્શાવવામાં આવેલ કિંમતમાં ફેરફાર અને બજારમૂલ્ય નોંધપાત્ર છે. લગભગ સમાન સમયગાળા દરમિયાન કૃષિ જમીન અને અકૃષિ જમીન વચ્ચેનો કિંમતી ફેરફાર પણ કેટલીક હદે મહત્વનો છે. વધુમાં, નોંધવા જેવી બાબત એ છે કે અલ્પ સમયગાળામાં જ જમીનની કિંમતોમાં અચાનક ભારે વધારો થયો હતો અને તે પણ જમીન અધિગ્રહણની પ્રક્રિયા શરૂ થયા બાદ તરત જ. વધુમાં, એ નોંધવું પણ મહત્વનું છે કે સર્વે નંબરે આવેલી જમીનો બાબતે પણ કિંમતોમાં નોંધપાત્ર ફેરફાર અસ્તિત્વમાં હતો

નં. ૮૯, જે બહુ મોટો પ્લોટ હોવાનું જણાય છે.

[ફકરો ૭૬ અને ૭૭] [૫૭૩-ડી, ઈ]

૩.૩. તેમાં કોઈ શંકા રહી શકતી નથી કે જુદા જુદા ગામોમાં આવેલી જમીનોની અને એક જ ગામના જુદા જુદા ભાગોમાં આવેલી જમીનોની સંભાવિત ક્ષમતા ભિન્ન ભિન્ન હોવી સ્વાભાવિક છે. તેથી, વડી અદાલતે જુદા જુદા ગામોમાં આવેલી તમામ પ્રકારની જમીનોને તુલનીય વર્ગ સાથે સંબંધિત ગણવી યોગ્ય નહોતું. આ અદાલતે પડોશની જમીન અંગે આપવામાં આવેલા પુરસ્કારના આધારે વળતર નિર્ધારિત કરવાની પ્રથાની નિંદા કરી છે. તેમ છતાં, એ પણ સત્ય છે કે અદાલત જમીનની સંભાવિત ક્ષમતાને ધ્યાનમાં લેવા માટે બંધાયેલ છે. [પરા ૭૮ અને ૮૦] [૫૭૩-જી; ૫૭૪-સી]

કંપર સિંહ અને અન્ય વિ. ભારત સંઘ (૧૯૯૮) ૮ એસ.સી.સી. ૧૩૬;

બસંત કુમાર વિ. ભારત સંઘ (૧૯૯૬) ૧૧ એસ.સી.સી. ૫૪૨;

રઘુબંસ નારાયણ સિંહ વિ. ધ ઉત્તર પ્રદેશ ગવર્નમેન્ટ શુ કલેક્ટર ઓફ બિજનેસ

૧૯૬૭ (૧) એસ.સી.આર. ૪૮૯ અને

મહાબીર પ્રસાદ સંતુકા અને અન્ય વિ. કલેક્ટર, કટક અને અન્ય

[(૧૯૮૭) ૧ એસ.સી.સી. ૫૮૭], નો સંદર્ભ લેવાયો.

૩.૫. જ્યાં સુધી વર્ષ ૧૯૮૮ અને ૧૯૮૯ સંબંધિત વેચાણદસ્તાવેજોનો પ્રશ્ન છે, તે સંપાદનની તારીખથી ત્રણ વર્ષથી વધુ અગાઉ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યા હતા. તેમ છતાં, સર્વે નં. ૮૯ સંબંધિત વેચાણદસ્તાવેજોના સંદર્ભમાં, વેચાયેલ જમીનોનું ઓછી કિંમતમાં મૂલ્યાંકન કરવામાં આવેલ હોવાનું ધ્યાનમાં રાખીને, કલેક્ટરે તે માટે પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૧૨૫/- નો દર નક્કી કર્યો હતો. વધુમાં, કૃષિ જમીનને બિન-કૃષિ જમીનમાં રૂપાંતર કરવા માટેનો પ્રીમિયમ પણ કલેક્ટરે પોતે જ પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૩૦૦/- નક્કી કર્યો હતો. જો કે, માત્ર તે જ પોતે બજાર મૂલ્ય નિર્ધારિત કરવા માટે સુરક્ષિત માપદંડ ગણાય નહીં, છતાં આ બંને બાબતો વાજબી નિષ્કર્ષ પર પહોંચવા માટે આધારરૂપ બની શકે. [પરા ૮૧] [પ૭૫-સી-ઈ]

૩.૬. હાઈવે થી અન્ય પરિબળો ઉપરાંત અધિગ્રહણ માટે માંગવામાં આવેલી જમીનોનું અંતર પણ મહત્વપૂર્ણ ભૂમિકા ભજવે છે. રેકૉર્ડ પર એવો પુરાવો લાવવામાં આવ્યો છે કે કેટલીક જમીનો, જે વેચાણ દસ્તાવેજોની વિષયવસ્તુ છે અને જેના પર દાવેદારોએ આધાર મૂક્યો છે, હાઈવે થી ૧.૫ થી ૪ કિ.મી.ના અંતરે આવેલી છે. આ પરિસ્થિતિમાં, ગેરકૃષિ જમીનો માટે અધિગ્રહણની તારીખે બજાર મૂલ્ય રૂ. ૨૫૦/- પ્રતિ ચો. મી. નક્કી કરવું સુરક્ષિત રહેશે. જ્યાં સુધી કૃષિ જમીનોનો પ્રશ્ન છે, ભલે સૂચનાની તારીખે તેમને ગેરકૃષિ જમીનમાં રૂપાંતરિત કરવાની ક્ષમતા હતી, તેમ છતાં તેઓ વિકસિત વિસ્તારમાં આવેલી કૃષિ જમીનો જ હતી. તેથી તેમનું મૂલ્યાંકન વિકસિત જમીનના ૫૦% દરે, અર્થાત્ રૂ. ૧૨૫/- પ્રતિ ચો. મી. પર નક્કી કરી શકાય. [ફકરા ૮૨ અને ૮૩] [પ૭૫-એફ-એચ; ૫૭૬-એ]ગ્રુપ ૩

૪.૧. સંદર્ભ અદાલતે આ આધાર પર કાર્યવાહી કરી કે સંપાદનના સમયેનગરપાલિકા વિસ્તારમાં આવેલી જમીનની બજાર કિંમત રૂ. ૪૮૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટર હતી અને તેથી, પ્રશ્નાધીન જમીનો નગરપાલિકા વિસ્તારની બહાર હોવાને કારણે તેમાં ૫૦% કપાત કરી, એટલે કે, રૂ. ૨૪૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર

ગણવામાં આવ્યા. કૃષિ જમીનની કિંમત વધુ નિર્ધારિત કરવા માટે વધારામાં એક-તૃતીયાંશ કપાત કરવામાં આવી. [પરા ૯૯] [૫૮૪-જી-એચ; ૫૮૫-એ-બી]

૪.૨. આ અદાલતના નિર્ણયો માં પ્રતિપાદિત અનુપાત તેમજ નોંધપોથી પર મૂકાયેલા દસ્તાવેજોને ધ્યાનમાં રાખતા, આ મામલામાં સંપાદિત જમીનો માટે વડી અદાલતે નક્કી કરેલી વળતરની રકમ, એટલે કે, બિન-કૃષિ જમીન માટે રૂ. ૨૪૦/- પ્રતિ ચો.મી. અને કૃષિ જમીન માટે રૂ. ૧૬૦/- પ્રતિ ચો.મી., તેમાં કોઈ હસ્તક્ષેપ કરવાની જરૂરિયાત ઉપજતી નથી. આ સંદર્ભે વડી અદાલતે યોગ્ય અભિગમ અપનાવ્યો છે, ખાસ કરીને એ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખતા કે પ્રશ્નાધીન જમીનો માત્ર વિકસિત વિસ્તારમાં આવેલી નથી, પરંતુ એરોડ્રોમ, શાળાઓ, હોસ્પિટલો વગેરેની નજીક આવેલ હોવાને કારણે તેની બજાર કિંમત ઓછી દરે નિર્ધારિત થઈ શકતી નહોતી. [પરા ૧૦૨] [૫૮૬-સી-એફ]

વેસ્ટ બંગાળના એડમિનિસ્ટ્રેટર જનરલ વિ. વારાણસીના કલેક્ટર એ.આઈ.આર. ૧૯૮૮ એસ.સી. ૯૪૩, પર આધાર રાખવામાં આવ્યો.

૫.૧. ૨૧ ગોડાઉન અને જમીનના અધિગ્રહણ બદલ ચૂકવવાપાત્ર રકમ અંગે, કુલ ૪૨૫૦ ચો. મી. જમીન વિસ્તારમાંથી ૨૯૭૨ ચો. મી. કૃષિ જમીન છે અને ૧૨૭૮ ચો. મી. બિનકૃષિ જમીન છે, જેના પર ગોડાઉનો બાંધવામાં આવ્યા છે. તેના પર વર્ષ ૧૯૮૪માં વ્યાપારી સંકુલો બાંધવામાં આવ્યા હતા. ગોડાઉનોના ભાડાની રકમ નોંધ પર લાવવામાં આવી છે. પ્રતિવાદીઓએ વિવિધ મથાળાઓ હેઠળ વળતરની માંગણી કરી છે, એટલે કે, જમીનની કિંમત, ગોડાઉનોના ૨ વર્ષના ભાડાની વસૂલીના કારણે થયેલ નુકસાન, ઊંડા કૂવા, ચોકીદારના ક્વાર્ટર વગેરેના બાંધકામ માટે થયેલ નુકસાન. [ફકરા ૧૦૩ અને ૧૦૪] [૫૮૬-એફ-જી; ૫૮૭-એ]

૫.૨. જે જમીનના વિસ્તાર પર ગોડાઉનો ઉભાં છે, તે માટે ગોડાઉનોની ભાડા આવક સંદર્ભે વળતર ચૂકવવામાં આવી રહ્યું હોય ત્યારે અલગથી વળતર ચૂકવવાની

જરૂર નથી. વડી અદાલતે, અન્ય બાબતો ઉપરાંત, વાર્ષિક આવક પર ૧૦ નો ગુણાંક લાગુ કરીને વળતર મંજૂર કર્યું છે. વડી અદાલતનો અભિગમ યોગ્ય છે. [પરિચ્છેદ ૧૦૭] [૫૮૭-ઈ-જી]

રતન કુમાર ટંડન અને અન્ય વિ. ઉત્તર પ્રદેશ રાજ્ય

(૧૯૯૭) ૨ એસ.સી.સી. ૧૬૧;

એરપોર્ટ્સ ઓથોરિટી ઓફ ઇન્ડિયા વિ. સત્યગોપાલ રોય અને અન્ય

(૨૦૦૨) ૩ એસ.સી.સી. ૫૨૭;

આસિસ્ટન્ટ કમિશનર-કમ-ભૂમિ અધિગ્રહણ અધિકારી, બેલારી વિ. એસ. ટી. પોમ્પના શેઠી (૨૦૦૫) ૯ એસ.સી.સી. ૬૬૨;

વધારાના વિશેષ ભૂમિ અધિગ્રહણ અધિકારી વિ. ચમનાપ્પા બસલિંગપ્પા ચલવાડી (૧૯૯૪) ૩ એસ.સી.સી. ૩૨૩; કેરળ રાજ્ય વિ. પી.પી. હસન કોયા એ.આઈ.આર. ૧૯૬૮ એસ.સી. ૧૨૦૧; અને વિશેષ ભૂમિ અધિગ્રહણ અધિકારી, કાલીનદાઈ (હાઈડ્રો-ઇલેક્ટ્રિક) પ્રોજેક્ટ, ડાંડાલી, ઉત્તર કન્નડ જિલ્લો વિ. વસંત ગુંડુ બાલે ૧૯૯૫ સપ્લી. (૪) એસ.સી.સી. ૬૪૯, ઉલ્લેખિત.

૫.૩. જોકે, આ અદાલતના નિર્ણયોનો ગુણોત્તર સિદ્ધાંત અને આ કેસના તથ્યોને ધ્યાનમાં રાખીને, વડી અદાલતના નિર્ણયમાં એ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે છે કે ગેરકૃષિ જમીનના ૧૨૭૮ ચો. મી. માટે, જેમાં ૨૧ ગોડાઉનો બાંધવામાં આવ્યા છે, તેના બદલામાં અલગ વળતરની રકમની ચુકવણી બાકાત રાખવામાં આવે, અને આ ગોડાઉનો માટેનું બજાર મૂલ્ય ભાડા મૂલ્યના આધારે ગણવામાં આવે. તેથી, જ્યાં જમીનનું બજાર મૂલ્ય પ્રતિ ચોરસ ફૂટ રૂ.૨૪૦/- પ્રમાણે નક્કી કરવામાં આવશે, ત્યાં જે જમીનો પર ગોડાઉનો બાંધવામાં આવ્યા છે, તેની વળતરની રકમ, વડી અદાલતે અપનાવેલી પદ્ધતિનું અનુસરણ કરીને, તેના ભાડા મૂલ્યના આધારે ગણવામાં આવશે. ઉપરોક્ત હેતુસર, મામલો ભૂમિ સંપાદન અધિકારીને પરત મોકલવામાં આવે છે. [પરા ૧૧૩] [૫૮૯-એફ-એચ; ૫૯૦-એ]

કેસ કાનૂન સંદર્ભ:

- ૧૯૯૫ સપ્. (૨) એસસી ૧૬૮ પરિચ્છેદ ૧૪ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો
(૧૯૯૫) ૨ એસ.સી.સી. ૩૦૫ પર ફરો ૨૨ માં આધાર રાખવામાં આવ્યો
(૨૦૦૧) ૩ એસ.સી.સી. ૫૩૦ પર પરિચ્છેદ ૨૨ માં આધાર રાખવામાં આવ્યો
(૨૦૦૪) ૮ એસ.સી.સી. ૨૭૦ પર ફરો ૨૨માં નિર્ભર કરવામાં આવ્યું
(૨૦૦૫) ૧૨ એસસીસી ૫૯ પર ફરો ૨૨ માં આધાર રાખવામાં આવ્યો
(૨૦૦૫) ૪ એસ.સી.સી. ૭૮૯ પર પરિચ્છેદ ૨૫ માં આધાર રાખવામાં આવ્યો
(૨૦૦૫) ૧૨ એસ.સી.સી. ૧ ફરો ૪૫ માં ઉલ્લેખિત
(૨૦૦૪) ૧૩ એસ.સી.સી. ૬૪૩નો પરા ૪૫માં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો
(૧૯૯૬) ૧૧ એસ.સી.સી. ૫૪૨ નો પરિચ્છેદ ૪૫ માં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે
(૧૯૯૬) ૧૧ એસ.સી.સી. ૫૪૨ નો પેરા ૪૫ માં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો
(૧૯૯૮) ૮ એસ.સી.સી. ૧૩૬ નો પરિચ્છેદ ૪૭ માં સંદર્ભ લેવાયો
(૧૯૮૬) ૨ એસ.સી.સી. ૫૧૬નો ઉલ્લેખ ફરો ૪૯ માં કરવામાં આવ્યો
(૨૦૦૯) ૯ સ્કેલ ૬૩૨ નો અનુચ્છેદ ૫૦ માં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો
(૨૦૦૯) ૯ સ્કેલ ૫૯૧ ફરો ૫૦ માં ઉલ્લેખિત
૧૯૬૭ (૧) એસ.સી.આર. ૪૮૯ નો પરિચ્છેદ ૮૦ માં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો
(૧૯૮૭) ૧ એસ.સી.સી. ૫૮૭નો પરિચ્છેદ ૮૦માં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે
એ.આઈ.આર. ૧૯૮૮ એસ.સી. ૯૪૩ પર પરિચ્છેદ ૧૦૧ માં અવલંબ લેવામાં આવ્યો
(૧૯૯૭) ૨ એસ.સી.સી. ૧૬૧ નો પરા ૧૦૬ માં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો
(૨૦૦૨) ૩ એસ.સી.સી. ૫૨૭ નો પરિચ્છેદ ૧૦૮ માં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો
(૨૦૦૫) ૯ એસ.સી.સી. ૬૬૨ નો પરા ૧૦૯ માં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો
(૧૯૯૪) ૩ એસસીસી ૩૨૩નો પરિચ્છેદ ૧૧૦માં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે
એ.આઈ.આર. ૧૯૬૮ એસ.સી. ૧૨૦૧ નો પરિચ્છેદ ૧૧૧ માં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે
૧૯૯૫ સપ્તી. (૪) એસ.સી.સી. ૬૪૯ નો ઉલ્લેખ પરા ૧૧૨ માં કરવામાં આવ્યો

દીવાની અપીલક્ષેત્રાધિકાર : દીવાની અપીલ ક્રમાંક ૨૦૪ / ૨૦૦૦

અમદાવાદ સ્થિત ગુજરાત વડી અદાલતના

પ્રથમ અપીલ ક્રમાંક ૩૧૧૯ ઓફ ૧૯૯૭ માં

તા. ૨૩.૦૨.૧૯૯૮ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

દીવાની અરજીઓ ક્રમાંક ૨૧૩, ૨૧૪-૨૧૯, ૨૦૫-૨૧૨, ૨૨૧-૩૨૪,
૩૨૫-૩૩૧, ૪૦૯૦, ૪૦૯૧ સન ૨૦૦૦ ના અને ૨૯૭૩-૨૯૭૮ સને ૨૦૦૧

એસ.એન. શેલાતી, યશંક અધ્યારુ, દિનેશ દ્વિવેદી, હેમંતિકા વાહી, એલ.આર.
પુજારી, પિંકી, સોમનાથ અને કીર્તિરેણુ મિશ્રા અપીલકર્તાઓ તરફથી.

રમેશ પી. ભટ્ટ, સુનીલ કૃ. ગુપ્તા, સિરીશ અમીન, દત્તાત્રય વ્યાસ, મનીષ શર્મા,
ચિરાગ, એમ. શ્રોફ, સરોજ રાયચુરા, એચ.એ. રાયચુરા, મુકેશ કુમાર સિંહ, ડૉ.
મનીષ સિંહવી, અતુલ ઝા, વિકાસ કૃ. પંકજ, ધર્મેન્દ્ર કુમાર સિંહા, સાકેશ કુમાર,
રમેશ્વર પ્રસાદ ગોયલ પ્રતિવાદીઓ તરફથી.

અદાલતનો ચુકાદો નીચે મુજબ આપવામાં આવ્યો હતો દ્વારા

એસ.બી. સિંહા, ન્યાયાધીશ.

૧. આ અપીલો, જેમાં કાયદા અને હકીકતના સામાન્ય પ્રશ્નો સંકળાયેલા છે, ને
એકસાથે સુનાવણી માટે હાથ ધરવામાં આવી હતી અને આ સામાન્ય ચુકાદા દ્વારા
તેમનો નિકાલ કરવામાં આવે છે.

૨. ગુજરાત રાજ્યએ ‘ઠેબી’ તરીકે ઓળખાતી નદી પર બંધના નિર્માણ માટે
જમીનના વિશાળ વિસ્તારમાં સંપાદન કરવા વિવિધ સૂચનાઓ બહાર પાડી હતી.
સંપાદન માટે માગવામાં આવેલી જમીનો ત્રણ ગામોમાં ફેલાયેલી હતી, એટલે કે,

અમરેલી, બક્ષીપુર અને ગિરિયા. જ્યારે અમરેલી અને બક્ષીપુર ગામો નદીની પશ્ચિમ બાજુએ આવેલાં છે અને અમરેલી નગરની નગરપાલિકા સીમામાં આવે છે; ત્યારે ગિરિયા ગામ તેની પૂર્વ કિનારે આવેલું છે અને ઉક્ત અમરેલી નગરની નગરપાલિકા સીમાની બહાર આવેલું છે।

૩. અમરેલી, અમરેલી જિલ્લાના મુખ્ય મથક તરીકે આવેલું છે. તે એક સુવિકસિત નગર છે. "અમરેલી – ચિત્તલ રોડ" તરીકે ઓળખાતો એક રાષ્ટ્રીય રાજમાર્ગ અમરેલી નગરમાંથી પસાર થાય છે.

૪. શહેરના રહેવાસીઓ પરિવહન, હોસ્પિટલો, શાળાઓ, કોલેજો, ટેલિફોન વગેરે જેવી સુવિધાઓનો લાભ મેળવે છે. તેમ છતાં, આ સ્વીકારવામાં આવ્યું છે કે સમગ્ર વિકાસ નદીના પૂર્વ કિનારે થયો છે અને પશ્ચિમ કિનારે થયો નથી. તેમ છતાં, પશ્ચિમ કિનારે આવેલા ગામો નિર્વિવાદ રીતે સંપૂર્ણપણે અવિકસિત છે. સંપાદન હેઠળની જમીનો કૃષિ જમીનો છે. સંપાદન પછી તે જમીનો પાણી હેઠળ ડૂબી જવાની હતી.

૫. ભૂમિ અધિગ્રહણ અધિકારીએ ત્રણ અલગ-અલગ ગામો માટે ત્રણ ભિન્ન ઇનામો આપ્યા હતા.

બક્ષીપુર ગામમાં આવેલ કૃષિ જમીનો માટે, જે એફ.એ. નં. ૩૧૧૯/૧૯૯૭ અને એફ.એ. નં. ૩૧૨૦/૧૯૯૭ માં તા. ૨૩.૦૨.૧૯૯૮ના રોજ આપવામાં આવેલ

ચુકાદા અને આદેશ તથા એફ.એ. નં. ૬૧૮૪-૬૨૦૩/૧૯૯૫ અને અન્ય સંબંધિત અપીલોમાં તા. ૪.૫.૧૯૯૯ના રોજ આપવામાં આવેલ ચુકાદા અને આદેશના વિષયવસ્તુ છે, તેમાં પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂપિયા ૭૫/-ના દરે વળતર મંજૂર કરવામાં આવ્યું હતું.

તેમ છતાં, ૩૫૦ જમીનમાલિકોમાંથી માત્ર ૧૫૬ જમીનમાલિકોએ જમીન સંપાદન અધિનિયમ, ૧૯૯૪ (આગળથી જેને "ઉક્ત અધિનિયમ" તરીકે સંબોધવામાં આવશે) ની કલમ ૧૮ મુજબ કલેક્ટર સમક્ષ સંદર્ભ માટે અરજીઓ દાખલ કરી હતી.

૬. સંદર્ભ અદાલતે બક્ષીપુર ગામમાં (ઠેબી નદીની પશ્ચિમ બાજુ), ગિરીયા ગામમાં (ઠેબી નદીની પૂર્વ બાજુ) અને અમરેલી ગામમાં (ઠેબી નદીની પશ્ચિમ બાજુ) આવેલી જમીનો બાબતે તેની બજારકીમત રૂ. ૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે ગણી વળતર મંજૂર કર્યું હતું. જ્યાં સુધી અમરેલી નગરની સીમામાં આવેલી, જે મ્યુનિસિપલ વિસ્તારમાં આવે છે અને નદીની પૂર્વ બાજુ આવેલ રહેણાંક તથા વાણિજ્યિક વિસ્તારનો સમાવેશ કરતી તથા ૧૯૮૪થી વિકસિત થયેલી જમીનોનો સંબંધ છે, ત્યાં જમીન સંપાદન અધિકારીએ કૃષિ જમીનો બાબતે રૂ. ૫૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મંજૂર કર્યું હતું, પરંતુ સંદર્ભ અદાલતે તેમજ વડી અદાલતે જમીન માટે રૂ. ૧૬૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મંજૂર કર્યું હતું. એ જ વિસ્તારમાં અકૃષિ જમીનો બાબતે જમીન સંપાદન અધિકારીએ રૂ. ૧૫૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મંજૂર કર્યું હતું, જ્યારે સંદર્ભ અદાલતે તેમજ વડી

અદાલતે રૂ. ૨૪૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર મંજૂર કર્યું હતું.

૭. જ્યાં સુધી સી.એ. નં. ૩૨૫-૩૩૧/૨૦૦૦ના વિષયવસ્તુરૂપ એવા ગિરિયા ગામે સ્થિત જમીનોના અધિગ્રહણનો સંબંધ છે; ત્યાં જમીન અધિગ્રહણ અધિકારીએ ખેતીની જમીનો બાબતે પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૧૨/- ના દરે અને બિન-ખેતીની જમીનો બાબતે પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૫૦/- ના દરે વળતર મંજૂર કર્યું હતું, જ્યારે સંદર્ભ અદાલતે જમીનની બંને શ્રેણીઓ માટે પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૪૦૦/- ના દરે વળતર મંજૂર કર્યું હતું, તથાપિ વડી અદાલતે બિન-ખેતીની જમીનો બાબતે વળતરની ઉક્ત રકમ યથાવત રાખતાં, ખેતીની જમીનો માટે વળતરની રકમ ઘટાડીને પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૩૦૦/- કરી હતી.

૮. ઉપરોક્ત ચુકાદાઓથી વ્યથિત અને અસંતુષ્ટ થઈને ગુજરાત રાજ્ય અમારી સમક્ષ હાજર થયું છે. કેટલાક એવા દાવેદારોએ પણ અપીલ દાખલ કરી છે, જેઓ બિન-કૃષિ જમીનોના માલિક છે અને તે જનો ગોડાઉન તરીકે ઉપયોગ કરવા માટે બાંધકામ ઊભું કર્યું હતું.

૯. આપણે દરેક સમૂહમાં અલગથી અમારી સમક્ષ રજૂ થયેલ સંબંધિત તથ્યો અને રજૂઆતોનો વિચાર કરી શકીએ. સમૂહ - ૧

પક્ષકારોના પરસ્પર વિરોધી દલીલોની મૂળવણી કરવા હેતુસર, અમારી હેતુસાધકતા માટે સંબંધિત એવા ગ્રુપ -૧ માં આવરી લેવાયેલા કેસોની સંખ્યા તેમજ અન્ય

સંબંધિત તથ્યો નીચે નોંધવા યોગ્ય છે, જેમાં વળતર રૂ. ૭૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે મંજૂર કરવામાં આવ્યું છે.

કુલ દાવાઓ	દીવાની અરજીઓ ક્રમાંક	પ્રથમ અપીલ ક્રમાંક	તારીખવાળી કલમ ૪ ની સૂચના	ચુકાદાની તારીખ
જૂથ - ૧				
૧	૨૦૪/૨૦૦૦	૩૧૧૮/૧૯૯૭	૫.૬.૧૯૯૩	૨૩.૨.૧૯૯૮
જૂથ - ૨				
૧	૨૧૩/૨૦૦૦	૩૧૨૦/૧૯૯૭	૧૭.૯.૧૯૯૨	૨૩.૨.૧૯૯૮
જૂથ - ૩				
૨૦	૨૨૧-૨૪૦/ ૨૦૦૦	૬૧૮૪-૬૨૦૩/ ૧૯૯૫	૧૫.૩.૧૯૯૦	૪.૫.૧૯૯૯
૨	૨૪૧-૨૪૨/ ૨૦૦૦	૫૨૮૯-૫૨૯૦/ ૧૯૯૬	૧૫.૩.૧૯૯૦	૪.૫.૧૯૯૯
૭	૨૪૩-૨૪૮/ ૨૦૦૦	૨૬૯-૨૭૫/ ૧૯૯૭	૧૫.૩.૧૯૯૦	૪.૫.૧૯૯૯
૧૧	૨૫૦-૨૬૦/ ૨૦૦૦	૯૧૦-૯૨૦/ ૧૯૯૬	૧૫.૩.૧૯૯૦	૪.૫.૧૯૯૯
૩૪	૨૬૧-૨૮૪/ ૨૦૦૦	૧૦૧૭-૧૦૫૦/ ૧૯૯૬	૧૫.૩.૧૯૯૦	૪.૫.૧૯૯૯
૭	૨૮૫-૩૦૧/ ૨૦૦૦	૭-૧૩/ ૧૯૯૭	૨૦.૯.૧૯૯૦	૪.૫.૧૯૯૯
૨	૩૦૨-૩૦૩/ ૨૦૦૦	૨૩૫૮-૨૩૫૯/ ૧૯૯૭	૧૫.૩.૧૯૯૦	૪.૫.૧૯૯૯
૧૫	૩૦૪-૩૧૮/ ૨૦૦૦	૧૮૮૦-૧૮૮૪/ ૧૯૯૭	૧૦.૧૨.૧૯૯૨	૪.૫.૧૯૯૯
૬	૩૧૮-૩૨૪/ ૨૦૦૦	૨૦૬૧-૨૦૬૬/ ૧૯૯૭	૧૦.૧૨.૧૯૯૨	૪.૫.૧૯૯૯
જૂથ - ૪				
૧	૪૦૯૦/૨૦૦૦	૨૫૪૬/૧૯૯૭	૧૫.૩.૧૯૯૦	૪.૫.૧૯૯૯
જૂથ - ૫				
૧	૪૦૯૧/૨૦૦૦	૧૧૬૬/૧૯૯૭	૮.૮.૧૯૯૦	૪.૫.૧૯૯૯

૧૦. અમે, પ્રારંભે, એ બાબત પણ નોંધીએ છીએ કે રેફરન્સ અદાલત અને વડી અદાલતે રાજ્ય દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલા વેચાણના મોટી સંખ્યાના દસ્તાવેજો (આંક ૮૬ થી ૧૦૦) પર, અન્ય બાબતો ઉપરાંત, આ અદાલતના પી. રામ રેડ્ડી

અને અન્ય વિ. લેન્ડ એકિવઝિશન ઓફિસર, હૈદરાબાદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી, હૈદરાબાદ અને અન્ય (૧૯૯૫) ૨ એસ.સી.સી. ૩૦૫ ના નિર્ણય પર આધાર રાખીને, વિચાર કરવા ઇનકાર કર્યો, કારણ કે તે પુરાવામાં ગ્રાહ્ય નહોતા. કારણ કે તે જ સાબિત કરવા હેતુસર, જણાવેલ વેચાણ દસ્તાવેજોના સંબંધમાં ન તો વેચનાર અને ન તો ખરીદદારની તપાસ કરવામાં આવી હતી. અમારી સમક્ષ દાખલ કરાયેલ વધારાના પુરાવા રજૂ કરવાની અરજી મંજૂર કરવામાં આવી છે.

૧૧. શ્રી એસ.એન. શેલાતી, રાજ્ય તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ રજૂ કરશે:

(૧) સર્વોચ્ચ અદાલતના પી. રામ રેડ્ડી અને અન્ય વિ. લેન્ડ એકિવઝિશન ઓફિસર, હૈદરાબાદ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી, હૈદરાબાદ અને અન્ય (૧૯૯૫) ૨ એસ.સી.સી. ૩૦૫ ના નિર્ણયને લેન્ડ એકિવઝિશન ઓફિસર અને મંડલ રેવન્યૂ ઓફિસર વિ. વી.વી. નરસૈયા [(૨૦૦૧) ૩ એસ.સી.સી. ૫૩૦] અને સિમેન્ટ કોર્પોરેશન ઓફ ઇન્ડિયા વિ. પુર્યા અને અન્ય [(૨૦૦૪) ૮ એસ.સી.સી. ૨૭૦] માં નામંજૂર કરવામાં આવેલ હોવા છતાં, રેફરન્સ અદાલત અને વડી અદાલતે વેચાણખતની સાચી નકલો (આંક ૮૬ થી ૧૦૦) પુરાવામાં સ્વીકારવામાં ન લઈ ગંભીર ભૂલ કરી હતી. સિમેન્ટ કોર્પોરેશનના નિર્ણયનું અનુસરણ પણ આ સર્વોચ્ચ અદાલતે રણવીરસિંહ વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા (૨૦૦૫) ૧૨ એસ.સી.સી. ૫૯ માં કર્યું છે.

(૨) સંદર્ભ અદાલત અને વડી અદાલતે મૂલ્યાંકનના સિદ્ધાંતનો ખોટો ઉપયોગ કરીને અને મૂલ્યાંકનની ખોટી પદ્ધતિ અપનાવીને હસ્તગત કરાયેલ જમીનોના વળતર માટે અતિશય ઊંચી કિંમત મંજૂર કરી હતી અને તેથી, સ્પષ્ટ ભૂલ કરી હતી.

(૩) વળતરનિર્ધારણ કરતાં વખતે, સંદર્ભ અદાલત તેમજ વડી અદાલતે એ હકીકત ધ્યાનમાં લીધી નહોતી કે બક્ષીપુર ગામની જમીનો ઠેબી નદીના પશ્ચિમ કાંઠે, અમરેલી ગામથી દૂર આવેલ છે, તેમજ એ હકીકત પણ ધ્યાનમાં લીધી નહોતી કે ઠેબી નદીના પૂર્વ કાંઠાની ભૌગોલિક સ્થિતિ પશ્ચિમ કાંઠે આવેલી જમીનોની સરખામણીએ સંપૂર્ણપણે ભિન્ન છે. જ્યારે પૂર્વ કાંઠે આવેલી જમીનોનો મોટાભાગ ગેરકૃષિ જમીનમાં રૂપાંતરિત થઈ ગયો છે; ત્યારે ઠેબી નદીના પશ્ચિમ કાંઠે આવેલી જમીનો માત્ર કૃષિ જમીનો જ છે અને તે દ્રષ્ટિએ, ખાસ કરીને જ્યારે ત્યાં રહેણાંક મકાનો પણ બાંધવામાં આવ્યા નથી, ત્યારે નદીના પશ્ચિમ કાંઠે આવેલી જમીનોની પૂર્વ કાંઠે આવેલી જમીનો સાથે સરખામણી કરવી કાયદેસર રીતે અનુમત્ય નથી. ઠેબી નદીના પશ્ચિમ કાંઠે આવેલી જમીનો ગેરકૃષિ જમીનમાં રૂપાંતરિત થઈ નથી અને ત્યાં કોઈ વિકાસ માટે બહુ ઓછો અવકાશ છે, અને વધુમાં જે હેતુસર અધિગ્રહણ કરવામાં આવ્યું છે, એટલે કે જમીન પાણી હેઠળ જતી રહે તે માટે, તેને ધ્યાનમાં લેતાં, સંદર્ભ અદાલત તેમજ વડી અદાલતે ઠેબી નદીના પશ્ચિમ કાંઠે આવેલી કૃષિ જમીનોની સરખામણી પૂર્વ કાંઠે આવેલી ગેરકૃષિ જમીનો સાથે કરીને ગંભીર

ભૂલ કરી છે એવું માનવું ફરજિયાત બને છે.

- (૪) જમીન સંપાદન અધિકારીએ પશ્ચિમ કિનારા અને પૂર્વ કિનારા પર આવેલી કૃષિ જમીનોના તુલનાત્મક વેચાણો તેમજ બિન-કૃષિ જમીનોના વેચાણોને ધ્યાનમાં લઈને અને જુરાયત જમીન માટે પ્રતિ આર રૂપિયા ૩૫૦/- તથા સિંચિત જમીન માટે પ્રતિ આર રૂપિયા ૫૦૦/- ના દરે વળતર મંજૂર કરીને, આ રીતે તમામ સંબંધિત પરિબલોને ધ્યાનમાં લીધા હોવાથી, તેમાં સંદર્ભ અદાલત તેમજ વડી અદાલત દ્વારા હસ્તક્ષેપ કરવો ન જોઈએ હતો.
- (૫) તુલનાત્મક દાખલાઓ અંગે કોઈ વિશ્વસનીય પુરાવો ઉપલબ્ધ ન હોવા અથવા જમીનમાંથી વાસ્તવિક ઉપજ દર્શાવતો પુરાવો ન હોવાને કારણે, અને તેથી જમીનધારકો પુરાવાનો ભાર ઉતારવામાં સમર્થ રહ્યા ન હોવાથી, આ અદાલતના સ્પેશિયલ લેન્ડ એક્ટિવેશન ઓફિસર વિ. સિદ્ધા પુમારી [૧૯૯૫ સપ્લિ. (૨) એસસી ૧૬૮ (પરા ૨૨)] ના નિર્ણયો ના પ્રકાશમાં લેન્ડ એક્ટિવેશન ઓફિસર દ્વારા અપાયેલ વળતરની રકમ ન્યાયસંગત અને પર્યાપ્ત હતી એમ માનવું જોઈએ.
- (૬) સંદર્ભ અદાલતે અને પરિણામે વડી અદાલતે, નોંધપત્ર પર કોઈપણ સામગ્રી વિના, તેવા કૃષિ જમીનો અંગે પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ.૭૫/- ના દરે વળતર મંજૂર કર્યું, જે નિર્વિવાદ રીતે અવિકસિત વિસ્તારમાં સ્થિત છે, અને તેથી કાનૂનની ગંભીર ભૂલ કરી.
- (૭) "અમરેલી - ચિત્તલ રોડ" અને સંબંધિત ગામ વચ્ચેનું અંતર, જે ૧.૫

કિલોમીટરથી ૨ કિલોમીટર છે, તેને અવગણવું રેફરન્સ અદાલતને યોગ્ય નહોતું અને તેથી જમીન સંપાદન અધિકારી દ્વારા આપવામાં આવેલ વળતરની રકમ અયોગ્ય હતી એવો નિષ્કર્ષ કાઢવાના હેતુસર "અમરેલી - ચિત્તલ રોડ"ને અડીને આવેલી જમીનો સંબંધિત આંક ૩૫ થી ૪૦ રૂપે આવેલી વેચાણની નજિરો પર આધાર રાખવામાં ગંભીર ભૂલ કરવામાં આવી હતી.

(૮) અવિકસિત વિસ્તારમાં આવેલી જમીનની સાચી બજાર કિંમત નિર્ધારિત કરવાનો હેતુ રાખીને ૧.૫ થી ૨ કિલોમીટરના અંતરને અવગણવું (જેને વડી અદાલતે ઘણું મહત્વનું ન ગણ્યું હતું) સંપૂર્ણપણે ભૂલભર્યું હતું, ખાસ કરીને આ હકીકતને ધ્યાનમાં લેતાં કે પ્રતિવાદીઓની તરફેણી તપાસાયેલા સાક્ષીઓએ સ્પષ્ટપણે જણાવ્યું હતું કે ઉક્ત વિસ્તાર ભવિષ્યમાં વિકસિત થવાની કોઈ સંભાવના નહોતી.

(૯) વધુમાં, વડી અદાલતે જેરામભાઈ દેવસિંહભાઈ (આંક ૧૨) ના પુરાવાને ધ્યાનમાં લેવામાં નિષ્ફળ જવું ન જોઈએ હતું, જેમણે સ્પષ્ટપણે સ્વીકાર્યું હતું કે ઓઈલ મિલ્સ સિવાય અમરેલી ગામમાં બીજી કોઈ ઉદ્યોગ એકમ નહોતી અને ન તો ઉક્ત ગામમાંથી કોઈ રાજ્ય ધોરીમાર્ગ પસાર થતો હતો અને ન તો કોઈ રેલવે જોડાણ હતું. સાક્ષી ભગવંદાસે પણ સ્વીકાર્યું હતું કે બંધ અને પ્રતાપપુરા વિસ્તાર વચ્ચે કોઈ રહેણાંક મકાનો ન હતાં. તે જ રીતે, સાક્ષી ભરતભાઈ કે. મહેતાએ સ્વીકાર્યું હતું કે તેમણે જમીન પોતાના હેતુ માટે,

એટલે કે વ્યવસાયિક અને રહેણાંક હેતુ માટે ખરીદી હતી.

(૧૦) સંદર્ભ અદાલત તેમજ વડી અદાલતે ભીખાભાઈ રામી દ્વારા સાબિત કરવામાં આવેલા મૂલ્યાંકન અહેવાલ પર આધાર રાખવો ન જ જોઈતો હતો, કારણ કે તેમણે સંપૂર્ણ સ્પષ્ટ શબ્દોમાં સ્વીકાર્યું હતું કે તેમણે આસપાસની જમીનો અંગેનો કોઈપણ દસ્તાવેજ જોયો નહોતો અને વધુમાં એવોર્ડમાં ઉલ્લેખિત વેચાણખતીઓને ધ્યાનમાં લીધી નહોતી અને ઉપરાંત ત્યાં કોઈ માર્ગસુવિધા ઉપલબ્ધ નહોતી તથા કોઈ રહેણાંક મકાન પણ શોધી શકાયું નહોતું અને નદીની પશ્ચિમ બાજુએ કોઈ ઔદ્યોગિક વિકાસની શક્યતા પણ નહોતી.

(૧૧) સંદર્ભ અદાલતે તેમજ વડી અદાલતે પણ આ હદ સુધી ગંભીર ભૂલ કરી હતી કે તેમણે આ બાબત વિચારમાં લીધી નહોતી કે જમીનમાલિકો વિવાદિત જમીનમાં વિકાસની કોઈ સંભાવના હતી તે દર્શાવવાનો તેમનો ભાર ઉતારવામાં નિષ્ફળ ગયા હતા.

૧૨. બીજી તરફ, પ્રતિવાદીઓ તરફથી હાજર થયેલા શીખેલા વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી આર.પી. ભટ્ટ રજૂ કરશે:

૧. જમીન સંપાદન અધિકારીએ પોતે જ આપેલા એવોર્ડના પરિશીલન પરથી એવું સ્પષ્ટ થાય છે કે સમગ્ર વિસ્તાર વિકસિત હતો અને જમીનમાલિકો પ્રગતિશીલ ખેડૂત હતા; તેથી બિન-કૃષિ જમીનોની તુલના કૃષિ જમીનો સાથે કરવામાં કોઈ ખામી આચરાઈ હોવાનું કહી શકાય નહીં, ખાસ કરીને

જ્યારે એક જ વિસ્તારની જમીનો બાબતે તેમણે પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૫૦/- ના દરે વળતર મંજૂર કર્યું હતું, ત્યારે બિન-સિંચિત જમીનો માટે પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૩.૫૦ અને સિંચિત જમીનો માટે પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૫/- ના દરે અવોર્ડ કેમ આપવામાં આવવો જોઈએ તે માટે કશી જ વાજબી કારણસર નહોતું.

૨. વળતરની ન્યાયસંગત અને વાજબી રકમ નક્કી કરવા માટે કોઈ એકમાત્ર નિર્ણાયક પરિબળ અસ્તિત્વમાં નહોતું અને દરેક મામલો તેના પોતાના ગુણદોષના આધારે વિચારવો જરૂરી હતો. જોકે, જ્યારે આવી નિર્ધારણા એકથી વધુ પરિબળો લાગુ કરીને કરી શકાય તેવી હોય, ત્યારે બીજી દૃષ્ટિ શક્ય હોવા છતાં અપીલી અદાલતે તેમાં હસ્તક્ષેપ કરવો યોગ્ય નહોતો.

૩. જમીનની સ્થિતિ મહત્વપૂર્ણ હોવા છતાં, એ હકીકત ધ્યાનમાં રાખતાં કે તમામ હેતુઓ અને આશયો માટે ત્રણેય ગામો એક જ નગરનો ભાગ છે, માત્ર એટલા કારણે કે અધિગ્રહિત જમીનનો એક ભાગ ૧.૫ થી ૨ કિલોમીટર જેટલા અંતરે આવેલો છે, વિકસિત વિસ્તાર સંબંધિત વેચાણના દાખલાઓ, અલબત્ત તે સંદર્ભે લાગુ પડતી કપાતને આધિન રહી, લાગુ પાડી શકાય.

૧૩. જમીનના વિવિધ ખંડોના અધિગ્રહણ માટેની સૂચનાઓ જુદી જુદી તારીખોએ બહાર પાડવામાં આવી હતી.

૧૪. નિર્વિવાદ રીતે, સંપાદનનો હેતુ ઠેબી નદી ઉપર બંધનું નિર્માણ કરવાનો હતો. સંપાદિત કરવામાં આવેલી જમીનો ત્રણ ગામોમાં આવેલ છે. સંપાદિત કરવામાં આવેલી જમીનોનો સ્વભાવ કૃષિ તથા બિન-કૃષિ બંને પ્રકારનો હતો. તેમાંની કેટલીક સારી રીતે વિકસિત શહેરી વિસ્તારમાં આવેલ હતી અને કેટલીક સંપૂર્ણપણે વિકસિત નહોતી તથા મુખ્યત્વે કૃષિ જમીનો હતી.

૧૫. બક્ષીપુર ખાતે આવેલી જમીનો, જે બિન-કૃષિ જમીનો છે અને ઠેબી નદીના પશ્ચિમ કિનારે સ્થિત છે, તે નિર્વિવાદ રીતે કૃષિ જમીનો હતી. તેમની સંપાદનનો હેતુ એ હતો કે ઉક્ત જમીનો પાણીમાં ડૂબી જશે.

૧૬. એ બાબત પણ વિવાદિત નથી કે ગામ ગિરિયા અને અમરેલીના વિવિધ ભાગો નગરપાલિકાની હદમાં આવે છે, જ્યારે ગામ બક્ષીપુરમાં આવેલી જમીનોમાંથી માત્ર એક ભાગ જ નગરપાલિકાની હદમાં આવે છે.

૧૭. પક્ષકારોએ અહીં તેમના પોતાના-પોતાના મામલાઓના સમર્થનમાં વેચાણ દસ્તાવેજો સહિત મોટી સંખ્યામાં દસ્તાવેજો પર અવલંબન રાખ્યું હતું. મુદ્દાઓમાં કેટલાક નિષ્ણાતો સહિત મોટી સંખ્યામાં સાક્ષીઓની તપાસ કરવામાં આવી હતી.

૧૮. અમે ઉપરોક્ત ભાગમાં જમીન સંપાદન કલેક્ટરના તર્કવિચારણાનો નોંધ લીધો

છે; તેમજ સંદર્ભ ન્યાયાધીશ અને વડી અદાલતે તેમના અનુરૂપ અભિપ્રાયો પર પહોંચવા માટે અપનાવેલા તર્કનો પણ નોંધ લીધો છે.

૧૯. વિદ્વાન રેફરન્સ ન્યાયાધીશે, તેમ છતાં, અન્ય કારણો સાથે આ આધારે સંપાદન અધિકારી દ્વારા રજૂ કરાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજોને નકારી કાઢ્યા કે, તે જ સાબિત કરવા માટે ન તો તેના વેચનારને અને ન તો ખરીદનારને તપાસવામાં આવ્યા હતા. ઉક્ત હેતુ માટે, તેણે આ સર્વોચ્ચ અદાલતના પી. રામ રેડ્ડી વિ. લેન્ડ એક્ટિવિઝિશન ઓફિસર, (સુપ્રા) ના નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો. જોકે, આ સર્વોચ્ચ અદાલતનો ઉક્ત નિર્ણય બાદમાં આ સર્વોચ્ચ અદાલતની ત્રણ ન્યાયાધીશોની ખંડપીઠ દ્વારા લેન્ડ એક્ટિવિઝિશન ઓફિસર અને મંડલ રેવન્યૂ ઓફિસર વિ./સ. વી. નરસૈયા, [(૨૦૦૧) ૩ એસ.સી.સી. ૫૩૦] માં, અન્ય બાબતો સાથે, ઉલટાવી દેવામાં આવ્યો છે. ત્યારબાદ, આ સર્વોચ્ચ અદાલતની બંધારણીય ખંડપીઠે સિમેન્ટ કોર્પોરેશન ઓફ ઈન્ડિયા લિ. વગેરે વગેરે વિ./સ. પુર્યા અને અન્ય વગેરે વગેરે, [(૨૦૦૪) ૮ એસ.સી.સી. ૨૭૦] માં, અધિનિયમની કલમ ૫૧-એનું અર્થઘટન કરતાં એવો અભિપ્રાય વ્યક્ત કર્યો કે, ઉક્ત જોગવાઈ વેચાણ દસ્તાવેજોને સાબિત કરવા બાબતે અપવાદ ઊભો કરવા પ્રયત્નશીલ છે, એમ જણાવતાં:-

"૨૫. જમીન અધિગ્રહણ અધિનિયમની કલમ ૫૧-એ ઉપરોક્ત નિયમનો અપવાદ કરવાનો પ્રયત્ન કરે છે.

૨૬. સંપાદનની કાર્યવાહી દરમિયાન, જ્યારે જમીન સંપાદિત કરવાની માંગ

કરવામાં આવે ત્યારે તે જમીનના માલિકને ચુકવવાપાત્ર બજાર મૂલ્ય નક્કી કરવાની દૃષ્ટિએ વેચાણખતાનો રેકૉર્ડ પર લાવવો આવશ્યક છે.

૨૭. ઉપરોક્ત જોગવાઈના કારણે પક્ષકારોને મૂળ દસ્તાવેજો રજૂ કરવા અને ભારતીય પુરાવા અધિનિયમ હેઠળ કલ્પાયેલ પુરાવાના નિયમોની શરતો અનુસાર તે સાબિત કરવા માટે સ્વતંત્રતા હોવા છતાં, એલ.એ. અધિનિયમ તેમાં વિકલ્પરૂપ જોગવાઈ કરે છે, અને ઉક્ત જોગવાઈનો સમાવેશ કરીને એવી વ્યવસ્થા કરે છે કે જે પ્રમાણિત નક્લીઓ, જે અન્યથા ગૌણ પુરાવો ગણાતી હોય, તે વ્યવહારને પ્રતિપાદિત કરતાં રેકૉર્ડ પર લાવવામાં આવી શકે. આવા વ્યવહારો ઉપરોક્ત જોગવાઈ મુજબ પુરાવામાં સ્વીકારવામાં આવી શકે. પુરાવાનું સ્વીકાર એ કોઈ પારિભાષિક કાનૂની શબ્દપ્રયોગ નથી. તેનો વ્યુત્પત્તિજન્ય અર્થ છે. તે રેકૉર્ડ પર રહેલી સામગ્રી પર ન્યાયિક મનનો ઉપયોગ કરવાનું અનુમાનિત કરે છે. અદાલત દ્વારા પુરાવાનું સ્વીકાર કેસના તથ્યો અને અન્ય સંબંધિત પરિબળો પર નિર્ભર રહેશે. આપેલી પરિસ્થિતિમાં કોઈ એક પુરાવાખંડ કાયદાની અદાલત દ્વારા સ્વીકારવામાં આવી શકે, પરંતુ બીજી પરિસ્થિતિમાં તે સ્વીકારવામાં ન પણ આવે.

૨૮. એલ.એ. અધિનિયમની કલમ ૫૧-એનો શબ્દશઃ અર્થમાં વાંચન કરી શકાય અને વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા સાબિત થતી વ્યવહારસંબંધિત "પુરાવાનો સ્વીકાર" શબ્દસમૂહને જે સામાન્ય અર્થ આપવો શક્ય છે તે ધ્યાનમાં લેતા, પુરાવા તરીકે તેની સ્વીકાર્યતા અંગે કોઈ પ્રશ્ન રહી શકતો નથી. અમે આ

હકીકતથી અજાણ નથી કે માત્ર દસ્તાવેજ પુરાવો નોંધપોથીમાં લાવી દેવાથી તે આપોઆપ નોંધપોથી પર આવી જાય એવું નથી. દસ્તાવેજ પુરાવો નોંધપોથી પર લાવવા માટે તે માત્ર સ્વીકાર્ય જ હોવો પૂરતો નથી, પરંતુ તેની વિષયવસ્તુ કાયદા મુજબ સાબિત પણ કરવી આવશ્યક છે. પરંતુ જ્યારે અધિનિયમ અદાલતને કોઈ વ્યવહાર સાબિત કરતા વેચાણ દસ્તાવેજને નોંધપોથી પર સ્વીકારવાની સત્તા આપે છે, ત્યારે ત્યારબાદ વધુ કંઈ કરવાની જરૂર રહેતી નથી. વેચાણ દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલની સ્વીકાર્યતા માત્ર એટલા કારણસર અસ્વીકાર્ય ઠરી શકે નહીં કે મૂળ પુરાવાની ગેરહાજરી સાબિત કર્યા વગર ગૌણ પુરાવો નોંધપોથી પર લાવવામાં આવ્યો છે. તેની વિષયવસ્તુ સાબિત કરવા માટે તેના વેચનાર અથવા ખરીદદારે પોતે જ પરીક્ષણ માટે હાજર થવું પણ આવશ્યક નથી. તેમ છતાં, તેનો અર્થ એવો થતો નથી કે નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજથી સાબિત થતી વ્યવહારની વિષયવસ્તુ આપોઆપ સ્વીકારી લેવામાં આવશે. વિધાનમંડળે વિચારપૂર્વક "શકે" શબ્દનો ઉપયોગ કર્યો છે. તેથી, અદાલતને વિવેકાધિકાર પ્રદાન કરવામાં આવ્યો છે, જેનો ઉપયોગ ન્યાયસંગત રીતે, અર્થાત્ સંબંધિત પરિબલોને ધ્યાનમાં લઈને, કરવો રહેલો છે.

(રણવીર સિંહ અને અન્ય વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા,

[(૨૦૦૫) ૧૨ એસ.સી.સી. ૫૮] પણ જુઓ.

૨૦. ઉપરોક્ત બંધારણીય ખંડપીઠના નિર્ણયને ધ્યાનમાં રાખીને, અપીલકર્તા દ્વારા વધારાના દસ્તાવેજો રેકૉર્ડ પર મૂકવા માટે કરવામાં આવેલી અરજીને અમે અમારા તા. ૨૩.૧૦.૨૦૦૮ ના આદેશ દ્વારા મંજૂર કરી હતી. તેથી, અમારે ઉક્ત વ્યવહારોને પણ ધ્યાનમાં લેવા આવશ્યક છે.

૨૧. અમારી વિચારણા માટે ઉદ્ભવતો મુખ્ય પ્રશ્ન એ છે કે જમીનની બજાર કિંમત નિર્ધારિત કરવા માટે કયા સિદ્ધાંતો લાગુ પાડવા જોઈએ. હવે કાનૂનનો એ સુસ્થાપિત સિદ્ધાંત છે કે અધિગ્રહિત થયેલી જમીનની બજાર કિંમતનું નિર્ધારણ નિર્વિવાદપણે મોટી સંખ્યામાં પરિબળો પર આધાર રાખે છે, જેમાં જમીનની પ્રકૃતિ અને ગુણવત્તા એ તેમમાંથી એક છે. કૃષિ જમીન અને રહેણાંક જમીનની બજાર કિંમતના નિર્ધારણ માટે લાગુ પાડવાના ધોરણો ભિન્ન હોઈ શકે છે. નિર્ધારિત કિસ્સાઓમાં જમીનનું સ્થાન અને ખાસ કરીને કોઈ માર્ગ અથવા રાજમાર્ગથી તેની નજીકતા બજાર કિંમતના નિર્ધારણમાં મહત્વપૂર્ણ ભૂમિકા ભજવે છે, જેના માટે યોગ્ય કિસ્સાઓમાં પટ્ટા પદ્ધતિનો આશ્રય લેવો પડી શકે. જમીનની સ્થિતિ, ખાસ કરીને વરસાદી ઋતુમાં, કોઈ મકાન વગેરેનું અસ્તિત્વ પણ મહત્વપૂર્ણ ભૂમિકા ભજવે છે. અધિગ્રહિત જમીનમાં અને તેની આસપાસ થયેલ વિકાસ અને/અથવા વિકાસની સંભાવના સહિતના અન્ય અનેક પરિબળો પણ જમીનની કિંમતના નિર્ધારણ પર અસર કરશે.

૨૨. જમીનની બજાર કિંમતનું નિર્ધારણ દરેક કેસના તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓ પર પણ નિર્ભર હોઈ શકે છે; તેમ છતાં, તેમાં સમાન પરિસ્થિતિ ધરાવતી જમીનના, અધિનિયમની કલમ ૪(૧) હેઠળની અધિસૂચના જારી થયેલી તારીખની આસપાસના સમયગાળામાં થયેલા વેચાણલેખમાં દર્શાવાયેલ જમીનનો ભાવ અને પ્રતિકૂળની રકમ જેવા પરિબલોનો સમાવેશ થશે; આવા કોઈ દાખલા ઉપલબ્ધ ન હોય તો બજાર કિંમત ઉત્પાદન આધારિત ધોરણે અથવા બગીચા બાબતે ફળ આપતા વૃક્ષોની સંખ્યાના આધારે નક્કી કરી શકાય. કિંમતના નિર્ધારણના હેતુસર અદાલતોને હકારાત્મક અને નકારાત્મક પરિબલોનો વિચાર કરવો યોગ્ય રહેશે, એવું આ અદાલતે વિલુબેન ઝાલેજર કોન્ટ્રાક્ટર વિ. સ્ટેટ ઓફ ગુજરાત [(૨૦૦૫) ૪ એસ.સી.સી. ૭૮૯] માં પ્રતિપાદિત કર્યું છે, નામે:-

હકારાત્મક પરિબલો	નકારાત્મક પરિબલો
(૧) કદની નાનાશ	(૧) વિસ્તારનું વિશાળપણું
(૨) માર્ગની નજીકતા	(૨) આંતરિક વિસ્તારમાં આવેલ સ્થિતિ રસ્તાથી અંતર
(૩) માર્ગ પરનો મોખરાનો ભાગ	(૩) બહુ સંકોચિત જમીનની પટ્ટી સાથે નાની આગળની પહોળાઈની સરખામણીએ ગહનતા
(૪) વિકસિત વિસ્તારમાં નિકટતા	(૪) જરૂરી નીચલું સ્તર દબાયેલો ભાગ ભરવાનો ઉપર
(૫) નિયમિત આકાર	(૫) વિકાસ પામેલ વિસ્તારમાંથી અંતર
(૬) જમીનના સ્તર સંબંધે એવા ઘટકો, જે અવરોધરૂપ બનશે	(૬) કેટલાક વિશેષ પ્રતિકૂળતા-સ્વરૂપ અધિગ્રહણ
(૭) ખરીદદાર ના માલિક માટે વિશેષ	

મૂલ્ય એક સીમાવર્તી મિલકત જેના માલિકને તેમાં કંઈક અત્યંત વિશેષ હોઈ શકે છે લાભ.	
--	--

૨૩. સંદર્ભ ન્યાયાધીશે તેમજ વડી અદાલતે અન્ય બાબતો ઉપરાંત, કેટલીક વેચાણ દસ્તાવેજો; મૂલ્યાંકન અહેવાલ; જમીનના રૂપાંતરણ અંગે ચુકવવાપાત્ર પ્રીમિયમ બાબતે કલેક્ટરે જારી કરેલા પરિપત્ર વગેરે પર આધાર રાખી અથવા તેના આધારે બજારમૂલ્ય નક્કી કરવાની કાર્યવાહી કરી હતી.

૨૪. રાજ્ય દ્વારા આધાર રાખવામાં આવેલ વેચાણખતીઓને, ઉપરોક્ત કારણોસર અવગણીને, સંદર્ભ અદાલત અને વડી અદાલતે મુખ્યત્વે થોડાંક વેચાણખતીઓ પર આધાર રાખ્યો હતો. તેમાંનાં કેટલાક, અર્થાત્ આંક ૩૫, ૩૬, ૩૭, ૩૮, ૩૯ અને ૪૦, અમે નોંધમાં લઈશું.

૨૫. રાજ્યએ જેમના પર આધાર મૂક્યો હતો એવા કેટલાક દસ્તાવેજોનું પણ અવલોકન કરવું લાભદાયક રહેશે; તે આંક ૮૬, ૯૦, ૯૧ અને ૯૬ છે. વેચાણખત અંગે, જેમના પર દાવેદારોએ આધાર મૂક્યો હતો, રાજ્ય તરફથી કરવામાં આવેલી ટીકાઓ નીચે મુજબ છે.

૧. આંક ૩૫ બિન-કૃષિ રહેણાંક પ્લોટને સંબંધિત છે; તેના પરનું બાંધકામ માત્ર પાયો સ્તર સુધી જ છે; તે નગરપાલિકા વિસ્તારમાં આવેલો છે; તે ખૂબ નાનો

પ્લોટ છે અને તેથી જ તે તુલનાત્મક ન હતો.

૨. આંક ૩૬ અને ૩૭ બિનકૃષિ રહેણાંક જમીનના પ્લોટોને સંબંધિત છે. તેઓ

હાઇવેની બાજુમાં અને નગરપાલિકા વિસ્તારમાં સ્થિત છે.

૩. આંક ૩૮ બિનકૃષિ રહેણાંક પ્લોટને સંબંધિત છે, જે માટીના બંધના વિસ્તારમાં

આવે છે. તે નગરપાલિકાના વિસ્તારની બહાર છે.

૪. આંક ૩૯ અને ૪૦ બિન-કૃષિ રહેણાંક જમીનના પ્લોટોને સંબંધિત છે. તેઓ

અમરેલી-ચિત્તલ-રાજકોટ હાઇવેને અડીને આવેલાં છે અને નગરપાલિકાના વિસ્તારમાં આવેલાં છે.

વિ. ભારતભાઈ, આંક ૪૦ હેઠળની જમીનના ખરીદદાર પી.ડબલ્યુ.-૭ એ જણાવ્યું હતું કે તેમના દ્વારા પ્લોટની ખરીદી એક વિશેષ હેતુ માટે કરવામાં આવી હતી, એટલે કે - વ્યાવસાયિક અને રહેણાંક હેતુઓ માટે.

૨૬. જમીન સંપાદન અધિકારીએ પોતાના એવોર્ડમાં સંપાદિત કરવામાં માંગવામાં આવેલી જમીનની સ્થિતિ અને સ્થાન અંગે નીચેના શબ્દોમાં નોંધ લીધી હતી:-

અધિગ્રહિત કરવાની જમીનની વિગતો. પુરસ્કારના હિસાબપત્રકમાં ક્રમાંક નં. ૧ થી ૨૮ પર દર્શાવેલ સર્વે નં. ૧૦૦૭ થી ૧૦૪૬ સુધીની જમીનો ખેતીલાયક જમીન છે, જે ઠેબી નદીના પશ્ચિમ ભાગે, અમરેલીથી ઘણાં દૂર, બક્ષીપુરની હદની નજીક સ્થિત છે. હિસાબપત્રકમાં દર્શાવ્યા મુજબ આ જમીનો જીરાયત સૂકી અને જીરાયત સિંચિત

છે, જે કાળી અને ઉર્વર છે તથા ચોમાસા અને શિયાળામાં ૨ પાક આપે છે. અધિગ્રહિત કરવા પ્રસ્તાવિત જમીન જૂની અને નવી શરતની છે. અમરેલી શહેર અમરેલી જિલ્લાના મુખ્ય મથક છે, તે રેલવે સ્ટેશન છે, અને એસ.ટી. બસોની અવરજવર સમગ્ર વર્ષ દરમિયાન રહે છે. અમરેલીની વસ્તી અંદાજે ૧,૧૦,૦૦૦ જેટલી છે, જેમાં મુખ્યત્વે પટેલ, બનિયા, બ્રાહ્મણ, વણકરો વગેરેનો સમાવેશ થાય છે, જે પ્રગતિશીલ ખેડૂત છે. ત્યાં તેલની મિલો, હાથવણાટ વગેરે જેવા ઉદ્યોગો છે.

૨૭. ઉક્ત એવોર્ડમાં કૃષિ જમીનોના વેચાણનો સારાંશ તૈયાર કરવામાં આવ્યો હતો, જે નીચે મુજબ હતો:- **કૃષિ જમીનોના નોંધપાત્ર વેચાણનો સારાંશ**

પશ્ચિમ કિનારાના વેચાણ				પૂર્વ કિનારાના વેચાણ			
સર્વે ક્રમ સંખ્યા	એકર	વેચાણ તારીખ	કિંમત ૧ આર	સર્વે ક્રમ સંખ્યા	એકર	વેચાણ તારીખ	કિંમત ૧ આર
૯૯૧	૩.૦૮	૨૧/૫/૮૫	૭૮૫-૨૫	૩૭/૩૭/૨	૬.૨૦	૬/૬/૮૫	૩૦૭-૬૯
૧૦૬૩	૨.૩૮	૧૩/૧૨/૮૫	૩૮૧-૦૦	૨૯	૦.૨૪	૨૩/૭/૮૭	૧૦૪૧-૬૬
૯૪૯	૨.૨૮	૧૫/૪/૮૭	૪૨૬.૦૦	૩૩/એબી	૧.૧૧	૨/૩/૮૯	૩૮૮૨.૩૫
૧૦૬૩	૧.૧૩	૩/૨/૮૯	૭૫૪-૭૧	૩૩/એબી	૧.૧૦	૩/૩/૮૯	૩૮૮૦.૦૦

કૃષિ જમીનોના આ વેચાણોને જોતા, ઠેબી નદીના પશ્ચિમ કિનારાની જમીનો માટે પ્રતિ આર જિરાયત જમીનનો રૂપિયા ૩૫૦/- અને સિંચાઈવાળી જમીનનો રૂપિયા ૫૦૦૦/- યોગ્ય જણાય છે. આ વેચાણો અને જમીનની કિંમતોમાં થયેલા વધારાને ધ્યાનમાં લેતાં, પ્રતિ આર જમીન માટે રૂપિયા ૨૦૦૦/- અને રૂપિયા

૩૦૦૦/- યોગ્ય જણાય છે, પરંતુ પૂર્વ કિનારાની ભૌગોલિક પરિસ્થિતિ એકદમ ભિન્ન છે, કારણ કે મોટાભાગની જમીનોને બિન-કૃષિ જમીનમાં રૂપાંતરિત કરવામાં આવી છે અને તે વિસ્તાર વસતિસભર છે અથવા લગભગ વસતિસભર વિસ્તાર છે, તથા અમરેલી-ચિત્તળ રાજ્ય માર્ગ પર આવેલ છે. આ તમામ પરિબલોને જોતા, પશ્ચિમ કિનારાની જમીનની પૂર્વ કિનારાની જમીન સાથે તુલના કરવી શક્ય નથી. ઠેબી નદીના પશ્ચિમ કિનારે કોઈ જમીન બિન-કૃષિમાં રૂપાંતરિત થયેલી નથી અને ત્યાં કોઈ વસવાટ નથી. જ્યારે પૂર્વ કિનારે ઘણી બિન-કૃષિ જમીનો છે અને વસવાટ દિવસેને દિવસે વધી રહ્યો છે. ઉપરાંત, પૂર્વ કિનારાની ઘણી જમીનો, જે સંપાદિત કરવાની દરખાસ્ત હતી, તેને બિન-કૃષિમાં રૂપાંતરિત કરવામાં આવી છે. તેથી, પૂર્વ કિનારાની જમીનો અમરેલી, ચિત્તળ, રાજકોટ માર્ગ પર આવેલ તથા તેની નજીક હોવાને કારણે, બિન-કૃષિ પ્લોટિંગના વેચાણ અંગે પણ ચર્ચા કરવી આવશ્યક જણાય છે, અને બિન-કૃષિ જમીનોના વેચાણનું એક નિવેદન કસબા તલાટી, અમરેલી પાસેથી મેળવવામાં આવ્યું છે, જે નિવેદન નંબર કે-૨ તરીકે જોડાયેલ છે. આ વેચાણોની ચર્ચા નીચે મુજબ વર્ણવવામાં આવે છે."

૨૮. અમારું ધ્યાન વધુમાં આ હકીકત તરફ દોરવામાં આવ્યું હતું કે સ્વીકાર્ય રીતે નદીના પશ્ચિમ તરફ કોઈ વિકાસ થયો ન હતો. અમારું ધ્યાન વધુમાં દાવેદારોમાંના એક એવા પી.ડબલ્યુ.-૧, જેરામભાઈના પુરાવા તરફ દોરવામાં આવ્યું છે. તેણે સ્વીકાર્યું હતું કે તેણે રજૂ કરેલા ગામના નમૂનામાં બે પાક લેવાય છે તે

દર્શાવવામાં આવ્યું નથી અને ઉગાડવામાં આવેલા પાકની આવક અંગે તેણે કોઈ હિસાબ કે તુલનાપત્રક રાખ્યું નહોતું. તેણે વધુમાં સ્વીકાર્યું હતું કે ગામને કોઈ મોટા શહેર સાથે જોડતી કોઈ રેલવે ન હતી. એ પણ સ્વીકારવામાં આવ્યું હતું કે અમરેલીમાંથી કોઈ રાજ્ય ધોરીમાર્ગ પસાર થતો નહોતો અને તેલની મિલો સિવાય અન્ય કોઈ ઉદ્યોગો ન હતા.

૨૯. દાવેદારોએ નિષ્ણાતોમાંથી એક, એટલે કે ભીખુભાઈને ફરિયાદ પક્ષના સાક્ષી-૯ તરીકે તપાસ્યો, જેમણે સ્વીકાર્યું કે તેમણે માત્ર રહેણાંક જમીન સંબંધિત વેચાણદસ્તાવેજોની તપાસ કરી હતી અને ખેતીની જમીનો સંબંધિત દસ્તાવેજોની નહીં. તેમણે વધુમાં સ્વીકાર્યું કે જમીન સંપાદન અધિકારીએ પોતાના પુરસ્કારમાં પાંચ વર્ષના વેચાણ વ્યવહારોના આંકડાઓને ધ્યાનમાં લીધા હતા. પોતાના જુબાનીમાં તેમણે આ પ્રમાણે જણાવ્યું:-

(જ) હું જાણું છું કે ઔદ્યોગિક હેતુ માટે અમરેલી પછાત છે અને મારા કહેવા મુજબ ઔદ્યોગિક વિકાસ શરૂ થયો છે. નદીની પશ્ચિમ બાજુએ કંઈ જ નથી, તે સાચું છે. વધુમાં, પશ્ચિમ બાજુ તરફ જવા માટે માર્ગની કોઈ સુવિધા ઉપલબ્ધ નથી. મારા કહેવા મુજબ, હસ્તગત કરાયેલ જમીન રહેણાંક હેતુની જમીન છે. મેં ટાઉન પ્લાનિંગ કચેરીમાંથી પૂછપરછ કરી છે. આ વિસ્તારમાં કોઈ રહેણાંક મકાનો જોવા મળ્યાં નથી, તે સાચું છે. ઈ.સ. ૧૯૭૨માં અમરેલીમાં ટાઉન પ્લાનિંગ મંજૂર કરવામાં આવ્યું હતું અને આ હકીકત હું સારી રીતે જાણું છું.

આંક ૭૮ માં કૉલમ નં. ૯ માં દર્શાવેલ હકીકતો, જે વેચાણ વ્યવહારને ધ્યાનમાં લઈને ઉદ્દેખવામાં આવી છે.

૩૦. રાજ્ય તરફથી એક રમણીકલાલનો ડી.ડબલ્યુ.-૧ તરીકે પરીક્ષણ કરવામાં આવ્યો હતો. તે ઉપ કાર્યકારી ઇજનેર (હેબી સિંચાઈ) હતા. તેમણે માત્ર એટલું જ નિવેદન આપ્યું નથી કે સંપાદિત જમીન અમરેલી મ્યુનિસિપાલિટીની સીમાથી બહાર આવેલી છે, પરંતુ તેમના મુજબ તે અમરેલી-ચિત્તલ માર્ગથી અંદાજે ૧ = કિ.મી. - ૨ કિ.મી.ના અંતરે આવેલી છે. જ્યારે રહેણાંક વિસ્તાર, તેમના જણાવ્યા મુજબ, પૂર્વ બાજુએ હતો, ત્યારે હેબી નદીની પશ્ચિમ બાજુએ કોઈ નિવાસસ્થાન ન હતું. તેમણે આગળ એમ પણ જણાવ્યું કે અમરેલીમાંથી કોઈ રાજ્ય ધોરીમાર્ગ પસાર થતો નથી અને રેલવે પણ મોટા શહેર સાથે જોડાયેલ નથી.

૩૧. શ્રી કૌશિક, જેઓ રાજ્યની તરફથી ડી.ડબલ્યુ.-૨ તરીકે પરીક્ષાયા હતા અને ડેપ્યુટી ડિસ્ટ્રિક્ટ ડેવલપમેન્ટ ઓફિસર તરીકે રાજ્યની સેવા બજાવી રહ્યા હતા, તેમણે પોતાના સાક્ષ્યમાં સ્વીકાર્યું:-

મેં કૃષિ જમીન માટે, જેનું વિકાસ થવાની શક્યતા છે, પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ.૧૫૦/- ના દરે વળતર મંજૂર કર્યું છે. પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ.૫૦/- ના દરે મંજૂર થયેલ વળતર પૂર્ણપણે મંજૂર કરવામાં આવ્યું છે અને પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ.૧૫૦/- ના દરે વળતર માર્ગ (રસ્તા) ની કિંમત કપાત કરીને ગણવામાં

આવ્યું છે. જ્યાં રસ્તાનો કબજો લેવામાં આવ્યો ન હોય, એવા કિસ્સાઓમાં મેં પ્રતીકાત્મક રૂપે રૂ.૧/- ના દરે વળતર મંજૂર કર્યું છે અને એવા કિસ્સામાં, જેમાં રસ્તાનો કબજો સોંપી દેવાયો હોય, તેમાં રસ્તાની કપાત કરવામાં આવતી હતી. સામાન્ય રીતે જમીનને બિન-કૃષિ હેતુ માટે રૂપાંતરિત કરવા માટે દાવેદારે ૪૦ થી ૪૩% જમીન છોડવી પડે છે.

૩૨. એવું જણાય છે કે વડી અદાલતે નદીના પૂર્વ તરફ આવેલ જમીનો સંબંધે આપવામાં આવેલા એવોર્ડોને પશ્ચિમ તરફની જમીનો સંબંધે આપવામાં આવેલા એવોર્ડો સાથે ગૂંચવી દીધા હતા.

૩૩. હવે અમે તે વેચાણખતની નોંધ લઈ શકીએ છીએ, જેના પર રાજ્યએ આધાર રાખ્યો હતો.

૩૪. આંક ૮૬ સર્વે નં. ૯૯૧ સંબંધિત વેચાણખત અંગે છે, જે સર્વે નં. ૧૦૩- એને લાગતું આવેલું છે, જેના અનુસાર જમીનની બજારકિંમત પ્રતિ ચોરસ મીટર માત્ર રૂ. ૦.૭૭ નક્કી કરવામાં આવી હતી. નોંધમાં એ પણ મૂકવામાં આવ્યું હતું કે વેચનાર લાલુભાઈ કેશવભાઈ અમારી સમક્ષના દાવેદારોમાંના એક છે. તેમ છતાં, આંક ૯૦ પરથી, જે તા. ૭મી જાન્યુઆરી, ૧૯૮૭નું વેચાણખત છે અને જે સર્વે નં. ૯૯૯ કેને લાગતી જમીન સંબંધિત છે, તેના અવલોકનથી એવું જણાય છે કે

બજારકિંમત પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૧.૮૫ હતી. ઉક્ત વેચાણખતનો વિષય નાણા અંકડીરા ગામના માર્ગની નજીક, નદીની પશ્ચિમ બાજુએ આવેલી અને અધિગ્રહિત જમીનને અડીને આવેલી જમીન છે.

૩૫. આંક ૯૬ એ ૨૨મી જૂન, ૧૯૮૯ તારીખનો વેચાણ દસ્તાવેજ છે, જે સર્વે નં. ૧૦૪૩ પીને લગતો છે; જેના અવલોકનથી એવું જણાય છે કે જમીનની બજારકિંમત પ્રતિ ચો. મીટર રૂ. ૨.૦૮ હતી. આંક ૯૮ એ ૨૧મી એપ્રિલ, ૧૯૯૦ તારીખનો વેચાણ દસ્તાવેજ છે, જે નદીની પૂર્વ બાજુએ અને અમરેલી નગરપાલિકા વિસ્તારને લાગતી જિયારત જમીન સંબંધિત છે. તેની બજારકિંમત પ્રતિ ચો. મીટર રૂ. ૮.૪૧ થાય છે. આંક ૯૯ એ ૨૭મી સપ્ટેમ્બર, ૧૯૯૦ તારીખનો વેચાણ દસ્તાવેજ છે, જે સર્વે નં. ૧૦૪૭/૧ને લગતો છે અને સર્વે નં. ૧૦૩૧ તથા ૧૦૪૬ને અડીને આવેલી બાગાયત જમીન સંબંધિત છે, જે હસ્તગત કરાયેલ જમીન નજીક, નદીની પશ્ચિમ બાજુએ અને માટીના બંધના નીચલા પ્રવાહ વિસ્તારમાં આવેલી હોવાનું જણાવાયું છે, તેની બજારકિંમત પ્રતિ ચો. મીટર રૂ. ૨.૫૦ હતી.

૩૬. તેમ છતાં, વડી અદાલતે એ આધાર પર કાર્યવાહી આગળ ધપાવી કે, હસ્તગત કરાયેલ જમીનો નદીની એક બાજુ આવેલ હોવા છતાં, સમગ્ર હસ્તગત કરાયેલ જમીન જળમગ્ન થવાની હતી એ હકીકતને ધ્યાનમાં લેતા, જમીનની પ્રકૃતિ અંગે કોઈ વાજબી ભેદકારણ કરી શકાતું નથી. વડી અદાલતે એવું ઠરાવ્યું (અમારા

મત મુજબ ખોટી રીતે) કે અમરેલી શહેરથી થોડા કિલોમીટરના અંતરે હોવાનો કોઈ ફરક પડતો નથી.

૩૭. વડી અદાલતે વધુમાં એવો અભિપ્રાય વ્યક્ત કર્યો કે બક્ષીપુર ગામની જમીનો પણ ઉપજાઉ હતી અને તેથી કોઈ ભેદભાવ કરી શકાય નહીં. ઉક્ત હેતુસર વડી અદાલતે અગાઉના કેસમાં કરવામાં આવેલા, આંક ૬૮ અને ૭૩ તરીકે દર્શાવવામાં આવેલા એવોર્ડ્સ પર આધાર રાખ્યો, જેના મુજબ પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૭૫/- ના દરે વળતર ચૂકવવામાં આવ્યું હતું.

૩૮. થોડા જ વર્ષોની અંદર જમીનની કિંમતોમાં આવેલ ફેરફાર અત્યંત મહત્વપૂર્ણ બાબત છે. એ સત્ય છે કે જમીનની બજારકીમત નિર્ધારિત કરવા માટે કોઈ એકમાત્ર પરિબલ નિર્ધારક બની શકે નહીં. પરંતુ આ સ્વભાવના કેસમાં સર્વાંગી દષ્ટિકોણ અપનાવવો આવશ્યક છે. અમારા મત મુજબ, કૃષિ જમીન અને અકૃષિ જમીન વચ્ચેનો ભેદ વિસરાવી દેવું સંપૂર્ણપણે અયોગ્ય છે. એ જ વિસ્તારમાં પણ કૃષિ જમીન અને અકૃષિ જમીનની કિંમતમાં નોંધપાત્ર તફાવત હોઈ શકે છે. તે હેતુસર માર્ગ; રેલવે સ્ટેશન; વિમાનમથક; શાળાઓ; મહાવિદ્યાલયો; હોસ્પિટલ્સ વગેરેનું અસ્તિત્વ મહત્વપૂર્ણ ભૂમિકા ભજવે છે. આ એવો કેસ નથી જેમાં વિકસિત વિસ્તાર અને અવિકસિત વિસ્તાર, અથવા તે બાબતે અકૃષિ અને કૃષિ જમીનો, માત્ર એક માર્ગ દ્વારા અલગ પડતી હોય. આ એવો કેસ પણ નથી જેમાં સમગ્ર

વિસ્તારને એક જ અને સમાન તરીકે ઓળખવામાં આવતો હોય અને માનવામાં આવતો હોય, ભલે તેના એક ભાગ ઉપર પંચાયતનું શાસન હોય અને બીજો ભાગ નગરપાલિકા વિસ્તારમાં આવતો હોય. એ સ્વીકારાયેલું છે કે સંપાદિત જમીનો તમામ વ્યવહારુ હેતુઓ માટે બે ભાગોમાં વહેંચાયેલી છે. પૂર્વીય ભાગ અને પશ્ચિમ તરફનો માત્ર નાનો ભાગ નગરપાલિકા વિસ્તારમાં આવે છે અને બીજો ભાગ, જે કૃષિ જમીનોથી બનેલો છે, નગરપાલિકા વિસ્તારની બહાર છે. વધુમાં એ પણ સ્વીકારાયેલું છે કે નગરનો વિકાસ ફક્ત નદીની પૂર્વ બાજુએ થયો છે અને કૃષિ જમીનો પશ્ચિમ બાજુએ આવેલી છે, જ્યાં એકપણ રહેણાંક મકાન નથી.

૩૯. આ સ્વરૂપના કેસમાં, નિર્વિવાદપણે બજાર મૂલ્યના નિર્ધારણ માટે ભિન્ન માપદંડો અને ધોરણો અપનાવવાની આવશ્યકતા રહે છે. અમારી સમક્ષ પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલોએ અનેક નિર્ણયો પર આધાર રાખ્યો છે. અમે તેમાંના કેટલાકનો ઉલ્લેખ કરી શકીએ છીએ.

૪૦. આ અદાલતે યુનિયન ઑફ ઇન્ડિયા વિ. પ્રમોદ ગુપ્તા, [(૨૦૦૫) ૧૨ એસ.સી.સી. ૧], માં બજાર મૂલ્યના નિર્ધારણના પ્રશ્ન પર આ પ્રમાણે અભિપ્રાય વ્યક્ત કર્યો હતો :—

૨૪. રાજ્ય દ્વારા અધિગ્રહિત કરવામાં આવેલી જમીનો સંબંધે ચૂકવાપાત્ર વળતરની રકમ નક્કી કરતી વખતે, તે માટેનું બજારમૂલ્ય નિર્વિવાદ રીતે નિર્ધારિત કરવું

આવશ્યક છે. તે માટે વિવિધ પદ્ધતિઓ ઉપલબ્ધ છે.

૨૫. શ્રેષ્ઠ પદ્ધતિ, જેમ કે સર્વવિદિત છે, તે એવી રકમ હશે જે ઈચ્છુક ખરીદદાર જમીનના માલિકને ચૂકવવા તૈયાર હોય. તેમ છતાં, કોઈ પ્રત્યક્ષ પુરાવાના અભાવે, અદાલત વિવિધ અન્ય જાણીતી પદ્ધતિઓનો આશરો લઈ શકે છે. તે માટે સ્વીકાર્ય પુરાવાઓમાં, અન્ય બાબતો ઉપરાંત, એ જ ગામમાં અને/અથવા પડોશી ગામોમાં થયેલ જમીન અધિગ્રહણ સંબંધિત આપવામાં આવેલા ચુકાદાઓ અને એવોર્ડોનો સમાવેશ થાય છે. વેચાણખત, નિષ્ણાતનો અહેવાલ તથા અન્ય સંબંધિત પુરાવા જેવા કોઈ અન્ય પુરાવાના અભાવે, એવો ચુકાદો અને એવોર્ડ માત્ર પુરાવાત્મક મૂલ્ય જ ધરાવશે.

૨૬. તેથી, ભારત સંઘ ઉપરોક્ત એવોર્ડોમાં પક્ષકાર હતું એવી દલીલ માત્ર તેના આધારે જ રેસ જુડિકેટા અને/અથવા એસ્ટોપલના સિદ્ધાંતો અમલમાં લાવવા માટેનું કારણ બની શકશે નહીં. આવા એવોર્ડો હોવા છતાં, પ્રતિવાદી દાવેદારોને વળતરની રકમ મેળવવાનો હક છે કે નહીં અને/અથવા તે સંબંધિત વૈધાનિક મર્યાદાઓ અંગે પ્રશ્ન ઉઠાવવો ભારત સંઘ માટે ખુલ્લો રહી શકે છે. નોંધપાત્ર પર લાવવામાં આવેલી અન્ય સામગ્રીના આધાર પર અથવા તેના પર નિર્ભર રહીને અન્ય દલીલો ઉઠાવવી પણ તેના માટે ખુલ્લી રહેશે. અધિગ્રહણ હેઠળની જમીનો, જેઓના સંબંધમાં ચુકાદાઓ આપવામાં આવ્યા છે તે જમીનોથી સમાન નથી, એવી દલીલ કરવું પણ અપીલકર્તા માટે ખુલ્લું હતું. જમીનનો વિસ્તાર, તેનું સ્વરૂપ, તેમાં રહેલા લાભો અને ગેરલાભો તથા

અન્ય બાબતો, મિલ્કતના વાસ્તવિક બજાર મૂલ્યના નિર્ધારણ માટે સંબંધિત પરિબલો ગણાશે, તેમ છતાં આવા ચુકાદાઓ/એવોર્ડો, જો યોગ્ય રીતે નોંધપાત્ર પર લાવવામાં આવ્યા હોય, તો ઉપર જણાવ્યા મુજબ, પુરાવામાં ગ્રાહ્ય ગણાશે."

આગળ એવો પણ અભિપ્રાય વ્યક્ત કરવામાં આવ્યો હતો કે :-

૩૬. ફરી એકવાર રસ બેહારી મંડલ વિ. રાજા જગદીશ ચંદ્ર દેઓ ધૌબલ દેબ મામલે પટણા વડી અદાલતે આ પૂર્વધારણાનું પુનરોચ્ચાર કર્યું કે ભાડે આપનાર ખાણો અને ખડકોની ખાણોમાંના તમામ અધિકારો જાળવી રાખે છે. તેમાં હાઉસ ઓફ લોર્ડ્સના ગ્રેટ વેસ્ટર્ન રેલવે કો. વિ. કાર્પોરાલ ચુનાઈટેડ ચાઈના કલે કો. લિ. ના નિર્ણયનો પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો, જેમાં ખનિજોને અનામત રાખતી મંજૂરી ચાઈના કલેના જથ્થાને બહાર રાખે છે એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું, ભલે તે જ સપાટી નજીક મળી આવ્યું હોય.

એવું પણ ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે:-

"૮. વી. હનુમાન્થા રેડ્ડી વિ./વસ. ભૂમિ સંપાદન અધિકારી અને મંડલ આર.

અધિકારી માં કાયદો નીચેના શબ્દોમાં જણાવવામાં આવ્યો છે:

(એસ.સી.સી. પૃ. ૬૪૫, પરિચ્છેદ ૫)

હવે આ કાયદાનો સુસ્થાપિત સિદ્ધાંત છે કે રાષ્ટ્રીય રાજમાર્ગને અડીને આવેલી જમીન, અંદરના ભાગમાં આવેલી જમીન કરતાં ઘણો વધુ ઊંચો ભાવ મેળવશે.

આ અદાલતે વધુમાં આ મંતવ્ય વ્યક્ત કર્યું કે :-

"૮૪. આ વાત જણાવવી પણ સુસ્થાપિત છે કે કૃષિ જમીનની બજાર કિંમત, વ્યાવસાયિક હેતુઓ માટે યોગ્ય જમીનની બજાર કિંમત કરતાં ઓછી હોય છે.

(જુઓ ઓમ પ્રકાશ વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા.)

આગળ વધુમાં એવો અભિપ્રાય વ્યક્ત કરવામાં આવ્યો હતો કે :-

"૮૭. કોઈ વિશિષ્ટ પરિયોજનાના હેતુસર સંપાદિત કરવામાં આવેલી જમીનના વિસ્તારને ધ્યાનમાં રાખીને વળતરવૃદ્ધિના નાણાકીય પ્રભાવની વિશાળતા પણ અદાલતોને વિચારણામાં લેવી પડશે."

રણવીર સિંહ વિ./સ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા,

[(૨૦૦૫) ૧૨ એસ.સી.સી. ૫૯],

માં, આ અદાલતે નીચે મુજબ મત વ્યક્ત કર્યો હતો :-

૨૨. નિર્વિવાદ રીતે, વડી અદાલતે તેના વિવાદિત ચુકાદામાં તે વેચાણના દાખલાઓ પર જરાય પણ આધાર રાખ્યો નહોતો, જેઓ પર પક્ષકારોએ માત્ર આ એક જ કારણસર ભારે આધાર મૂક્યો હતો કે તેનાં વેચનાર અથવા ખરીદનાર પૈકી કોઈની પણ સાક્ષી તરીકે તપાસ કરવામાં આવી ન હતી. પક્ષકારોએ દાખલ કરેલા અન્ય કોઈપણ ચુકાદા અથવા પુરસ્કાર પર પણ વડી અદાલતે કોઈ આધાર રાખ્યો નહોતો. વડી અદાલતે ઉક્ત નિષ્કર્ષે પહોંચતી વખતે, સ્પષ્ટપણે તે સમયની અમલમાં રહેલી કાનૂની સ્થિતિને ધ્યાનમાં લીધી હતી. ઉપરોક્ત દૃષ્ટિકોણ અપનાવવામાં આવેલ હતો એવા

નિર્ણયોનું શાસ્ત્રોક્તપણું શંકાસ્પદ માનવામાં આવ્યું અને મુદ્દો વિશાળ ખંડપીઠને સુપરત કરવામાં આવ્યો હતો.

સિમેન્ટ કોર્પોરેશન (ઉપરોક્ત) નો સંદર્ભ આપતાં, એવો અભિપ્રાય વ્યક્ત કરવામાં આવ્યો હતો કે હસ્તગત કરવામાં આવેલી જમીનની બજારકિંમત નિર્ધારિત કરવા માટે વડી અદાલતે વેચાણખતની તેમની યોગ્ય દૃષ્ટિકોણથી વિચારણા કરવાની આવશ્યકતા હતી.

કરીબનક્કલ સુલેમાન (મૃત) તેમના કાનૂની વારસદારો દ્વારા વિ. કે.એ.કે.પી.આઈ.પી. માટેના વિશેષ તહસીલદાર, [(૨૦૦૪) ૧૩ એસ.સી.સી. ૬૪૩], માં, આ અદાલતે આ રીતે ઠરાવ્યું:

"જમીનની કિંમત નિર્ધારિત કરતી વખતે વડી અદાલતે આ પરિબળોને ધ્યાનમાં લીધા છે. વધુમાં, સંપાદિત કરવામાં આવેલી જમીન કૃષિ જમીન હતી અને તેનો સંપાદન સિંચાઈ પ્રકલ્પના હેતુસર કરવામાં આવ્યો હતો. નોંધ પર એવું દર્શાવવા માટે કંઈ નથી કે જમીનને કોઈ વ્યાપારી કિંમત હતી અથવા ભવિષ્યની કોઈ સંભાવનાઓ હતી. અમને એવું લાગતું નથી કે જમીનની કિંમત

આ અદાલત દ્વારા હસ્તક્ષેપ કરવામાં આવે એટલી નીચી નિશ્ચિત કરવામાં આવી છે."

વિલુબેન ઝાલેજર કોન્ટ્રાક્ટર વિ. ગુજરાત રાજ્ય,
[(૨૦૦૫) ૪ એસસીસી ૭૮૯],

માં, આ અદાલતે એવો અભિપ્રાય વ્યક્ત કર્યો હતો કે :-

૨૪. જે હેતુ માટે સંપાદન કરવામાં આવે છે તે પણ બજાર મૂલ્ય નક્કી કરવા માટેનો સંબંધિત પરિબળ છે. બસવ્વા વિ. સ્પેશિયલ લેન્ડ એક્ટિવિઝિશન ઓફિસર મામલામાં વિકાસ ખર્ચ તરફ ૬૫% જેટલી કપાત કરવામાં આવી હતી.

બસંત કુમાર વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા, [(૧૯૯૬) ૧૧ એસ.સી.સી. ૫૪૨], માં, આ અદાલતે એવું અભિપ્રાય વ્યક્ત કર્યું છે કે, ભલે સમગ્ર જમીન એક જ ગામની હોય, તો પણ તમામ વ્યક્તિઓને સમાન વળતર આપી શકાય નહીં, એમ જણાવતાં:-

....આ સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદાઓની અખંડ શ્રેણી દ્વારા આ કાયદો દબપણે સ્થિર કરવામાં આવ્યો છે કે કલમ ૨૩(૧) હેઠળ વળતર નક્કી કરનાર ન્યાયાધીશે ખુલા બજારમાં સ્વેચ્છુક અને વિવેકી ખરીદદારની સ્થિતિમાં પોતાને મૂકી એ જોવું જોઈએ કે તે જ અથવા સમાન જમીન માટે, એટલે કે સર્વ લાભદાયક લક્ષણો ધરાવતી અને સમાન વ્યાપ ધરાવતી જમીન માટે, બજાર મૂલ્ય તરીકે નક્કી કરવા પ્રસ્તાવિત તે જ રકમ સ્વેચ્છુક અને વિવેકી ખરીદદાર તરીકે આપવા તૈયાર થાય કે નહીં. આ કસોટી હંમેશા ધ્યાનમાં રાખવી જોઈએ અને સંબંધિત તમામ તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓને ધ્યાનમાં લઈ તેનો હકારાત્મક ઉત્તર આપવો જોઈએ. જો કલ્પનાના અતિરેકને પ્રભાવિત થવા દેવામાં આવે, તો તે પોતાના ન્યાયિક નિર્ણયક્ષેત્રની સીમા

વટાવી જાય છે અને શિસ્તસંબંધી કાયદા હેઠળ કાર્યવાહીપાત્ર દુર્વર્તનમાં ફસાય છે...

૪૧. સ્પષ્ટપણે એવું નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યું છે કે સામાન્ય રીતે સમગ્ર ગામને એકમાત્ર એક એકમ તરીકે ગણવું જોઈએ નહીં, કારણ કે ‘એક જ ગામમાં પણ કોઈ બે જમીનોનું બજારમૂલ્ય સમાન હોતું નથી’, કેમ કે સંભાવ્ય રીતે રાષ્ટ્રીય રાજમાર્ગ અથવા માર્ગને અડીને આવેલી જમીનોનું બજારમૂલ્ય, તેવી સ્થિતિમાં ન આવેલી જગ્યાએ આવેલી જમીનની સરખામણીએ, વધુ હોય છે.

૪૨. સંભવિત વિકાસ અને/અથવા વિકાસની શક્યતા પણ એવા પરિબળો છે, જેને આ અદાલતે કન્પર સિંહ વિ. યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા, [(૧૯૯૮) ૮ એસ.સી.સી. ૧૩૬] માં પ્રાસંગિક ગણાવ્યા છે, અને નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું:-

૮. જ્યાં સુધી પ્રથમ દલીલનો પ્રશ્ન છે કે અપીલકર્તાઓને લગતા ગામના દાવેદારોને જે વળતરનો સમાન દર આપવામાં આવ્યો હતો તે જ દર આપવામાં આવવો જોઈતો હતો, ત્યાં સુધી, અધિગ્રહિત કરાયેલ જમીન માટેના વળતરની રકમ અધિનિયમની કલમ ૪ હેઠળની સૂચના જાહેર થવા પૂર્વેની તાત્કાલિક તારીખે જમીનની બજાર કિંમત પર આધારિત હોય છે અથવા જ્યારે તે જ જમીન અધિગ્રહિત કરવામાં આવે અને ચુકાદા દ્વારા

વળતરની દરખાસ્ત કરવામાં આવે ત્યારે તેના આધાર પર નિર્ભર રહે છે. આવી વળતરની દરખાસ્ત અધિનિયમની કલમ ૪ હેઠળની સૂચનાની તારીખે જમીનની બજાર કિંમતનું પ્રતિનિધિત્વ કરે છે કે નહીં, તે અદાલત સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવેલા પુરાવાના આધારે નક્કી કરવાનું રહે છે. દાવેદારોએ સાબિત કરવું અને દર્શાવવું પડે છે કે કલેક્ટર દ્વારા આપવામાં આવેલ વળતર પૂરતું નથી અને તે અધિનિયમની કલમ ૪ હેઠળની સૂચનાની તારીખે જમીનની સાચી બજાર કિંમતને પ્રતિબિંબિત કરતું નથી. આ કાર્ય દાવેદારો માત્ર એ પ્રકારનો પુરાવો રજૂ કરીને જ કરી શકે કે સંબંધિત તારીખે પ્રશ્નસ્થ જમીનની બજાર કિંમત એવી હતી કે જેના દરે વેચનાર અને ખરીદનાર જમીન વેચવા અથવા ખરીદવા ઇચ્છુક હતા. અધિનિયમની કલમ ૪ હેઠળ જારી થયેલી સૂચનાની તારીખે અથવા તે તારીખ પહેલાં થયેલા સદભાવપૂર્ણ વ્યવહારોમાં જમીન માટે પ્રાપ્ત થયેલ કિંમતી પ્રતિક્ષણ સામાન્ય રીતે અધિગ્રહિત જમીનની બજાર કિંમત દર્શાવે છે અને અધિગ્રહિત જમીનની બજાર કિંમતનું મૂલ્યાંકન તેવા વ્યવહારોના આધાર પર કરવાનું રહે છે. અધિનિયમની કલમ ૪ હેઠળની સૂચના જાહેર થવાની તારીખે અથવા તેના આસપાસ, સમાન લાભો ધરાવતી સમાન જમીન માટે સદભાવપૂર્ણ વેચાણ વ્યવહારમાં પ્રાપ્ત થયેલ કિંમત દર્શાવતા વેચાણ દાખલાઓ અધિગ્રહિત જમીનની બજાર કિંમત નક્કી કરવા માટે યોગ્ય પુરાવા તરીકે સુસ્થાપિત રીતે માન્ય ગણાય છે.

૪૩. એવો અભિપ્રાય વ્યક્ત કરવામાં આવ્યો હતો કે વળતરની રકમ પાડોશી ગામ માટે નક્કી કરાયેલ જમીનની બજારકિંમતના આધારે આપવી જોઈએ નહીં.

૪૪. મહારાષ્ટ્ર રાજ્ય વિ. બસંતીબાઈ મોહનલાલ ખેતાન,

[(૧૯૮૬) ૨ એસ.સી.સી. ૫૧૬] માં જમીનની કિંમત નક્કી કરવા માટે મૂડીકરણ પદ્ધતિનો ઉલ્લેખ કરતાં, આપું અભિપ્રેત કરવામાં આવ્યું હતું:

આ વાંધાના આ આધારની મૂળવણી કરવા માટે, એ તપાસવું આવશ્યક છે કે અધિનિયમ હેઠળ સંપાદન બદલ ચૂકવવાપાત્ર રકમ નિર્ધારિત કરવા હેતુસર જમીનને મ્યુનિસિપલ વિસ્તારમાં આવેલી જમીન અને ગ્રામ્ય વિસ્તારમાં આવેલી જમીન એમ કરાયેલ વર્ગીકરણ અમાન્ય છે કે કેમ. આ બાબતનો ઇનકાર કરવામાં આવ્યો નથી કે મ્યુનિસિપલ વિસ્તારમાં આવેલી જમીનને એવા વિવિધ લાભો પ્રાપ્ત થાય છે, જે ગ્રામ્ય વિસ્તારોની જમીનના મામલામાં ઉપલબ્ધ નથી.

જમીનની સ્થિતિ અને ખાસ કરીને જે વિસ્તારમાં તે સ્થિત છે તે વિસ્તાર નિર્વિવાદ રીતે સંબંધિત પરિબળ છે. જોકે, અમારો એવો સૂચન કરવાનો આશય નથી કે માત્ર એટલા માટે કે જમીન ગ્રામ પંચાયતના અધિકારક્ષેત્રમાં સ્થિત છે, તે એકમાત્ર કારણથી જ એ દર્શિત થાય કે જે જમીનોના અધિગ્રહણની માંગ કરવામાં આવી છે, તેમની કિંમતની કોઈપણ પરિસ્થિતિમાં નગરપાલિકાના અધિકારક્ષેત્રમાં આવેલી જમીન સાથે સરખામણી કરી શકાતી નથી. એવો કિસ્સો હોઈ શકે કે માર્ગની એક

બાજુ આવેલી જમીનો ગામસભાના અધિકારક્ષેત્રમાં હોય અને બીજી બાજુ આવેલી જમીનો નગરપાલિકાના અધિકારક્ષેત્રમાં હોય. આ એવો કિસ્સો પણ નથી કે વિસ્તાર એક જ અને સમાન તરીકે ઓળખાતો હોય, ભલે તે માર્ગ દ્વારા વિભાજિત થયેલો હોય અને ભિન્ન અધિકારક્ષેત્રોના અધીન આવતો હોય. {આ પણ જુઓ સતિશ અને અન્ય વિ. ઉત્તર પ્રદેશ રાજ્ય અને અન્ય [(૨૦૦૯) ૯ સ્કેલ ૬૩૨] અને નેશનલ થર્મલ પાવર કોર્પોરેશન લિમિટેડ વિ. મહેશ દત્તા અને અન્ય [(૨૦૦૯) ૯ સ્કેલ ૫૯૧]}

૪૫. આ ઉપરાંત, તેમાં કોઈ શંકા કે વિવાદ નથી કે અધિગ્રહિત જમીનની બાંધકામક્ષમ સંભાવના પણ સંબંધિત વિચારણા ગણાશે. જોકે, જે હેતુ માટે જમીન અધિગ્રહિત કરવાની માંગ કરવામાં આવે છે, તે હેતુને પણ અમુક મહત્વ પ્રાપ્ત થશે.

૪૬. ઉપરોક્ત તથ્યાત્મક પૃષ્ઠભૂમિ અને વળતર મંજૂર કરવાની પ્રક્રિયાને શાસિત કરતા કાનૂની સિદ્ધાંતોના પરિપ્રેક્ષ્યમાં, જૂથ-૧ની અંદર સ્થિત જમીનોનું બજારમૂલ્ય નિર્ધારિત કરવું આવશ્યક છે.

૪૭. જમીનો સંપૂર્ણપણે કૃષિ જમીનો છે. ત્યાં કોઈ ઇમારતો નહોતી; કોઈ રહેણાંક ઉપયોગ ન હતો; કોઈ કારખાનું ન હતું. કોઈ વિકાસ થયો ન હતો અને ન તો તાત્કાલિક ભવિષ્યમાં કોઈ વિકાસની અપેક્ષા હતી. જમીનોનું અધિગ્રહણ માત્ર

ડૂબાણના હેતુસર કરવામાં આવ્યું હતું. તેથી તેમાં ઇમારત નિર્માણની સંભાવના પણ નહોતી.

અત્રે માટે, અમે એવી મતે છીએ કે રેકૉર્ડ પર લાવવામાં આવેલી સામગ્રીના પરિપ્રેક્ષ્યમાં, જમીનની કિંમત પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૫૦/- (માત્ર રૂપિયા પચાસ) નક્કી થવી જોઈએ. જૂથ- ૨

૪૮. અપીલોના આ સમૂહનો (કુલ ૭) સંબંધ દાવેદારોની ગિરિયા, બક્ષીપુરા ગામોને અડીને આવેલી તથા અમરેલી નગરની હદમાં આવેલી જમીનો સાથે છે અને તે જ તા. ૪.૫.૧૯૯૯ ના રોજ પ્રથમ અપીલ નં. ૯૮૯/૯૮ થી ૯૯૫/૯૮ માં આપવામાં આવેલા સામાન્ય ચુકાદા અને આદેશ વિરુદ્ધ દાયર કરવામાં આવી છે, જે મુખ્ય જમીન સંદર્ભ કેસ નં. ૧/૯૬ તથા સંકલિત જમીન સંદર્ભ કેસ નં. ૧/૯૬ અને ૮૨/૯૫ થી ૮૭/૯૫ (કુલ ૭) માંથી ઉદ્ભવે છે, જેમાં મુખ્ય જમીન સંદર્ભ કેસ નં. ૧/૯૬ છે. આ કેસોમાં કલમ ૪ હેઠળની સૂચના દૈનિક સમાચારપત્રમાં તા. ૨૯.૧૧.૯૨ અને ૩૦.૧૧.૯૨ ના રોજ પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવી હતી, તે જ રાજપત્રમાં તા. ૧૦.૧૨.૯૨ ના રોજ પ્રકાશિત કરવામાં આવી હતી અને સંબંધિત સ્થળોએ તા. ૧૪.૧૨.૯૨ ના રોજ ચોંટાડવામાં આવી હતી, ત્યારબાદ કલમ ૬ હેઠળની સૂચના રાજપત્રમાં તા. ૧૮.૨.૯૩ ના રોજ અને સમાચારપત્રમાં તા. ૨૦.૨.૯૩ ના રોજ પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવી હતી તથા તે જ સંબંધિત સ્થળોએ તા. ૨૪.૨.૯૩ ના રોજ ચોંટાડવામાં આવી હતી.

૪૯. ગિરિયા ગામના સર્વે નં. ૮૯ માં, ૧૫૩ જમીનધારકોની જમીનો હસ્તગત કરવામાં આવી હતી. વિશેષ ભૂમિ અધિગ્રહણ અધિકારીએ રૂ.૨.૯૫ ના રોજ બાગાયત જમીન માટે રૂ. ૧૨/- પ્રતિ ચો. મી. (રૂ. ૧૨૦૦/- પ્રતિ આર) ના દરે અને રૂ. ૮/- પ્રતિ ચો. મી. (રૂ. ૮૦૦/- પ્રતિ આર) ના દરે વળતર મંજૂર કરતાં એવોર્ડ પ્રસિદ્ધ કર્યો હતો.

જિરાયત જમીન માટે અને બિન-કૃષિ જમીન માટે પ્રતિ ચો. મી. રૂ. ૫૦/-। તેમાંથી ૧૫૩ દાવેદારો પૈકી ૧૩૨ દાવેદારોએ અધિનિયમની કલમ ૧૮ હેઠળ કોઈ સંદર્ભ અરજી દાખલ કરી નહોતી અને ભૂમિ અર્જન અધિકારીએ પ્રતિ ચો. મી. રૂ. ૫૦/- મુજબ આપેલ પુરસ્કાર સ્વીકારી લીધો હતો. ઉક્ત પુરસ્કારથી વ્યથિત અને અસંતોષિત થઈ, કેટલાક દાવેદારોએ અધિનિયમની કલમ ૧૮ અનુસાર તેમના કેસોના સંદર્ભ માટે અરજી કરી હતી અને જણાવ્યું હતું કે તેઓ પ્રતિ ચો. મી. રૂ. ૧૦૦૦/- ના દરે વળતર મેળવવા હકદાર છે. તે અનુસંધાને જિલ્લા કલેક્ટરે સંદર્ભો કર્યા હતા.

૫૦. સંદર્ભ અદાલતે તા. ૯.૧.૯૮ ના તેના સામાન્ય આદેશ દ્વારા આ તમામ સંદર્ભોનો નિરાકરણ કરતાં અન્ય લાભો સાથે રૂ. ૪૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વળતર ફાળવ્યું હતું. વડી અદાલતે કૃષિ જમીન અને અકૃષિ જમીન વચ્ચે ભેદ કરતાં કૃષિ જમીનો સંબંધિત વળતરની રકમ ઘટાડીને રૂ. ૩૦૦/- પ્રતિ

ચોરસ મીટર કરી હતી.

નિર્વિવાદ રીતે, સંદર્ભ અદાલત સમક્ષ ૧૮ કેસો બાકી છે. ગિરિયા ગામના પાડોશી બિનખેતી સર્વે નં. ૮૨ના મામલે ૨૩ દાવેદારો હતા, જેમાંથી પચે અધિનિયમની કલમ ૧૮ હેઠળ સંદર્ભ માગ્યો નહોતો. સંદર્ભ અદાલતે ૧૮ દાવેદારોને પ્રતિ ચો. મી. રૂ. ૭૫/- આપ્યા હતા અને તેમણે તે જ સ્વીકારી લીધા હતા.

૫૧. આ કેસોમાં દાવેદારોની જમીનો ગિરિયા, બક્ષીપુરા ગામો તથા અમરેલી નગરની હદોને અડીને આવેલી છે. તેમની જમીનો પણ 'ઠેબી સિંચાઈ યોજના' માટે સંપાદિત કરવામાં આવી છે. દાવેદારો તરફથી ૭ સાક્ષીઓની તપાસ કરવામાં આવી હતી અને વિભાગે ૩ સાક્ષીઓની તપાસ કરી હતી. દાવેદારોના સાક્ષી નં. ૧ ગુણવંતભાઈ વલ્લભભાઈએ જણાવ્યું છે કે એસ. નં. ૮૦/૧ ધરાવતી જમીન અમરેલી-રાજકોટ માર્ગની પૂર્વ બાજુએ આવેલી છે અને એસ. નં. ૮૮ ધરાવતી જમીન પણ એ જ દિશામાં એસ. નં. ૮૦/૧ ની જમીનને અડીને આવેલી છે. આ સાક્ષી મુજબ, એસ. નં. ૮૧ ધરાવતી જમીન માર્ગની પશ્ચિમ બાજુએ માર્ગકાંઠે આવેલી છે. એસ. નં. ૮૦/૧ અને ૮૧ ની જમીનો અનુક્રમે અમરેલી-રાજકોટ હાઈવેની પૂર્વ અને પશ્ચિમ બાજુએ આવેલી છે અને એસ. નં. ૮૮ ની જમીન પણ એસ. નં. ૮૧ ની જમીનને અડીને પૂર્વ બાજુએ આવેલી છે. સંદર્ભ અદાલતે નકશો (આંક ૩૯) નો ઉલ્લેખ કરીને નોંધ્યું હતું કે એસ. નં. ૪૪ ધરાવતી જમીન તેની દક્ષિણ બાજુએ એસ. નં. ૮૧ ધરાવતી જમીનને અડે છે, જે માર્ગની પશ્ચિમ બાજુએ

આવેલી છે, અને એસ. નં. ૩૯ ધરાવતી જમીન એ જ દિશામાં આવેલી એસ. નં. ૪૩ ને અડે છે. એસ. નં. ૩૯ ની જમીન 'સૂર્યા ગાર્ડન' હોટેલ સંબંધિત છે અને તે જમીનનો કૃષિ હેતુમાંથી બિનકૃષિ હેતુ માટે ઉપયોગરૂપાંતર કરવા બદલ જિલ્લા કલેક્ટરે રૂ. ૩૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર મુજબ પ્રીમિયમ ચૂકવવાનો આદેશ કર્યો હતો. આ ત્રણેય સર્વે નંબરો એક જ લાઇનમાં અને હાઇવેની પશ્ચિમ બાજુએ આવેલાં છે. ભૌગોલિક સ્થિતિ મુજબ, માર્ગની બીજી બાજુએ અર્થાત માર્ગની પૂર્વ બાજુએ આવેલી જમીન ક્રમ સં. ૫૧ ધરાવતી જમીન ક્રમ સં. ૩૯ની જમીનના બરાબર સામે આવેલ છે અને પૂર્વ બાજુએ એરોડ્રોમ બાંધકામ માટે અનામત રાખવામાં આવેલી જમીન એટલે ક્રમ સં. ૫૧ આવેલ છે; જ્યારે ક્રમ સં. ૪૪ ઉત્તર તરફ ક્રમ સં. ૪૪ તરફ જતાં એરોડ્રોમની જમીન ક્રમ સં. ૫૧ની સીમાને સ્પર્શે છે. ક્રમ સં. ૯૧ની જમીન તેની અડીને આવેલ છે અને એ જ સમયે ક્રમ સં. ૪૪ની પશ્ચિમ બાજુએ ક્રમ સં. ૫૦ અને ક્રમ સં. ૪૯ આવેલ છે તથા ક્રમ સં. ૫૦ની જમીનની સીમા અમુક હદ સુધી ક્રમ સં. ૮૯ની જમીનને સ્પર્શે છે. તેથી, ક્રમ સં. ૩૯ અને ૫૧ ("સૂર્યા ગાર્ડન" હોટેલ) ધરાવતી જમીનો અને એરોડ્રોમની જમીનો અનુક્રમે માર્ગની સામેની બાજુઓ પર સ્થિત છે. ક્રમ સં. ૪૩, ક્રમ સં. ૯૧ની અધિગ્રહિત જમીનની સીમાને સ્પર્શે છે. ક્રમ સં. ૪૩ની પશ્ચિમ બાજુએ ક્રમ સં. ૪૧ અને ૪૨ની જમીનો આવેલ છે અને ક્રમ સં. ૩૯ની જમીન ક્રમ સં. ૪૧ની દક્ષિણ બાજુને સ્પર્શે છે. તેથી, આ તમામ સર્વે નંબરોની ભૌગોલિક સ્થિતિ દર્શાવે છે કે આ જમીનો અધિગ્રહિત જમીનની આસપાસ આવેલ છે.

પી.ડબલ્યુ. નં. ૧ ગુણવંતભાઈ વલ્લભભાઈએ હસ્તગત કરાયેલ જમીનની આસપાસના તે જ સર્વે નંબરોની વિગતો અંગે સાક્ષી આપી હતી. તેમણે જણાવ્યું છે કે સર્વે નં. ૪૩ની જમીન માટેનો એવોર્ડ રૂ. ૨૭૫/- પ્રતિ ચો.મી.ના દરે છે. સર્વે નં. ૪૩ ઉપરોક્ત અમરેલી-રાજકોટ માર્ગની સીમાને અડે છે, જે નકશા આંક ૩૯ પરથી પણ સ્પષ્ટ થાય છે. પરંતુ સર્વે નં. ૪૦ની જમીન માર્ગની અંદરની બાજુએ આવેલ છે, જેના માટે આપવામાં આવેલ વળતરની રકમ રૂ. ૭૦/- પ્રતિ ચો.મી.ના દરે છે. આ સાક્ષી મુજબ, સર્વે નં. ૪૧, ૪૩/૫, ૪૦/૪, ૪૩/૨ અને ૪૩/૪ ધરાવતી કેટલીક અન્ય જમીનો પણ હસ્તગત કરવામાં આવી હતી અને આ જમીનો માટે જમીન સંપાદન અધિકારીએ રૂ. ૧૫૦/- પ્રતિ ચો.મી.ના દરે વળતર આપ્યું હતું. આ સાક્ષીએ વધુમાં જણાવ્યું હતું કે સર્વે નં. ૩૯ની જમીન માર્ગને અડે છે અને એરોડ્રોમની જમીનની બરાબર સામે આવેલ છે, જ્યાં "સૂર્ય ગાર્ડન" હોટેલ આવેલ છે, અને આ જમીન માટે ટાઉન પ્લાનિંગ વિભાગે પણ તા. ૧૬.૧૦.૯૨ના પત્ર દ્વારા રૂ. ૨૧૭/- પ્રતિ ચો.મી.ના દરે કિંમત નિર્ધારિત કરી હતી. તેણે એ પણ જણાવ્યું હતું કે સર્વે નં. ૩૯ની જમીન નવી શરતની જમીન છે અને આ જમીનને બિનખેતી હેતુ માટે રૂપાંતરિત કરવા કલેક્ટર, અમરેલીએ તા. ૨૭.૧૧.૧૯૯૨ના પરિપત્ર દ્વારા, જે આંક ૪૬ તરીકે ચિહ્નિત છે, રૂ. ૩૦૦/- પ્રતિ ચો.મી.નો પ્રીમિયમ નક્કી કર્યો હતો. તેમના મુજબ, અન્ય કેટલાક સર્વે નંબરોના મામલામાં પણ, જેમ કે સર્વે નં. ૫૬, જે હસ્તગત કરાયેલ જમીનથી માત્ર ૩૦૦ મીટર દૂર છે, નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૯૦૦ તા. ૧૧.૫.૯૨ મુજબ, જમીન રૂ. ૬૯૦/- પ્રતિ ચો.મી.ના દરે વેચાઈ હતી

અને સર્વે નં. ૩૪ અને ૪૦/૯ની જમીનો, જે પ્રશ્નાધીન જમીન એટલે કે પ્લોટ નં. ૧૦, ૧૭, ૧૮, ૬૦ અને ૬થી આશરે ૨૦૦ મીટર દૂર છે, તે પણ ઊંચી કીમતે વેચાઈ હતી.

પર. સંદર્ભ અદાલતના આદેશને અપીલકર્તાઓ દ્વારા વડી અદાલત સમક્ષ મુખ્યત્વે નીચેના આધારો પર પડકારવામાં આવ્યો હતો:—

"(એ) આંક ૬૯ પર તપાસવામાં આવેલા ડી.ડબલ્યુ. નં. ૧ ના નિવેદન પર સંદર્ભ અદાલતે વિશ્વાસ રાખવો જોઈએ હતો, જેણે આંક ૩૮ નો એવોર્ડ પસાર કર્યો હતો, કારણ કે તેણે ૫ વર્ષનાં વેચાણના દાખલાઓ ધ્યાનમાં લીધા હતા અને કારણ કે તેણે આંક ૩૫ પરના ૫ વર્ષના વેચાણના દાખલાઓની યાદીમાં ગામ ગિરિયાના વેચાણના દાખલાઓ મુજબની બજારકિંમતને ધ્યાનમાં રાખીને આંક ૩૮ નો એવોર્ડ પસાર કર્યો હતો;

(બી) કે સંદર્ભ અદાલતે આ ઠરાવમાં ભૂલ કરી હતી કે સર્વે નં. ૯૦/૧ અને ૯૧ના બિન-કૃષિ જમીનમાં રૂપાંતરિત થવાની સંભાવના છે;

(સી) આંક ૭૧ પર ડી.ડબલ્યુ. નં. ૨ ના જુબાનીનો સંદર્ભ લઈને એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે આંક ૭૨ ની વેચાણખતની નકલ અનુસાર ૧૦૦૦ ચો.મીટર માપની ઉક્ત જમીન રૂ. ૧૮૫૦૦/— માં તારીખ ૨.૧૧.૮૮ ના રોજ વેચવામાં આવી હતી, એટલે કે રૂ. ૧૮.૫ પ્રતિ ચો.મીટર ના દરે, અને દાવેદારો દ્વારા જે કિંમતે જમીન ખરીદવામાં આવી હતી તે જ શ્રેષ્ઠ પુરાવા તરીકે માનવામાં આવવી જોઈએ

અને વળતર કયા દરે આપવું તે નક્કી કરવાની દૃષ્ટિએ એ જ નિર્ણાયક કસોટી બનવી જોઈએ."

૫૩. જમીનોની ભૌગોલિક સ્થિતિ અંગે અને જમીનો વિકસિત વિસ્તારમાં છે કે વિકસિત વિસ્તારની આસપાસ છે તે બાબતે, વડી અદાલતે આ અભિપ્રાય વ્યક્ત કર્યો:—

૧૩.૧૫ અમે આ મામલામાં સમગ્ર પુરાવાનો તેની સંપૂર્ણતા સાથે વિચાર કર્યો છે અને સંદર્ભ અદાલતે જે રીતે પુરાવાની મૂળવણી કરી છે તેનો પણ અવલોકન કર્યો છે. સ્પષ્ટપણે પ્રતિપાદિત થાય છે કે આ મામલાઓમાં સંપાદિત થયેલી જમીનો સર્વે નં. ૯૧ ની છે (લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૮૨/૯૫, ૮૩/૯૫ અને ૮૪/૯૫ માં), સર્વે નં. ૮૯ ની છે (લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૮૫/૯૫, ૮૬/૯૫ અને ૮૭/૯૫ માં) અને સર્વે નં. ૯૦/૧ ની છે (લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૧/૯૬ માં). જ્યાં સુધી આ જમીનોની ભૌગોલિક સ્થિતિનો પ્રશ્ન છે અને આ જમીનો વિકસિત વિસ્તારમાં છે કે વિકસિત વિસ્તારની આસપાસ આવેલ છે તે અંગેનો પ્રશ્ન છે, ત્યાં સુધી અમે જાણીએ છીએ કે બંને પક્ષોમાંથી આવેલ પુરાવામાં ઘણો ફરક નથી, કારણ કે આ જમીનો અમરેલી-રાજકોટ હાઇવેની પૂર્વ અથવા પશ્ચિમ બાજુ પર આવેલ છે અને આંક ૩૯ ના નકશા મુજબ પણ એવી જ સ્થિતિ છે. ઉપરોક્ત રીતે જે વિવિધ સર્વે નંબરોની જમીનોનો અહીં ઉપર ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે, તે બધી જ વિકસિત વિસ્તારમાં આવેલ છે અને તે સંપાદિત જમીનની આસપાસ છે. જો સંપાદિત

જમીનની આસપાસ આવેલી વિવિધ સર્વે નંબરોની જમીનો વિકસિત હોય, તો સંપાદિત જમીનો સર્વે નં. ૩૮, ૩૯, ૪૦, ૪૧, ૪૨, ૪૩, ૪૪, ૪૯, ૫૦, ૫૧ અને ૫૬ જેવી વિવિધ સર્વે નંબરોની જમીનો સાથે તુલનીય નથી એમ કહેવાનું કોઈ કારણ નથી. સર્વે નં. ૩૯ માં આવેલ 'સૂર્યા ગાર્ડન હોટેલ' ની સ્થિતિ અને દાવેદારોની સંપાદિત જમીનો તથા 'સૂર્યા ગાર્ડન હોટેલ' વચ્ચે સ્કૂટરો માટેના ગોડાઉન અને રહેણાંક મકાનો આવેલ હોવું પણ સ્થાપિત થાય છે. તેવી જ રીતે, સર્વે નં. ૩૯ અને ૯૧ ની જમીનો વચ્ચે સિમેન્ટ ફેક્ટરી આવેલ હોવું પણ સાબિત થાય છે. માર્ગની પૂર્વ બાજુએ મ્યુનિસિપાલિટીની પેવિલિયન, એરોડ્રોમની જમીન, મકાનો વગેરે તથા રહેણાંક મકાનો અંગેનું નિવેદન પણ અવિશ્વસનીય ગણાવી શકાય તેમ નથી. આ રીતે, પ્રશ્નાધીન વિસ્તારના વિકાસ અંગે કોઈ અસરકારક અને વિશિષ્ટ જિરહના અભાવે, સંપાદિત જમીનોની આસપાસની જમીનો વિકસિત વિસ્તારમાં છે તે બાબત અવિશ્વસનીય ગણાવી શકાય નહીં. ચુકાદામાં ૪ પાનું ૨૦ પર સંદર્ભ અદાલતે નીચે મુજબ નોંધ્યું છે:—

વિસ્તારના વિકાસના સંદર્ભમાં કોઈ જિરહ કરવામાં આવી નથી અને તેથી પ્રાપ્ત કરાયેલ જમીનોની આસપાસનો વિસ્તાર વિકસિત નથી એવી સાક્ષીની વાત પર અવિશ્વાસ કરવા જેવું કશું નથી.

એવું જણાય છે કે “વિકસિત” શબ્દ પહેલાં આવેલો “નહીં” શબ્દ મુદ્દાની અથવા અન્ય પ્રકારની ભૂલ છે, અને તેના આધારે એવો કોઈ તર્ક ઉભો કરી શકાય નહીં કે અધિગ્રહિત જમીનોની નજીક આવેલી જમીનો વિકસિત નથી.

૧૩.૧૬ હસ્તગત કરાયેલ જમીનો અંગેની સાક્ષી કે તેમાં ફૂવાઓ, પાકાં મકાનો અને વૃક્ષો આવેલાં છે, જેઓની વિગતો ઉપરોક્ત રીતે દર્શાવવામાં આવી છે, તે ફરિયાદ પક્ષના સાક્ષી નં. ૧ની જિરહમાં અખંડિત રહી છે. આ બધી વિગતો વળતર કયા દરે આપવાનું છે તે નક્કી કરવા માટે હસ્તગત કરાયેલ જમીનની ગુણવત્તામાં વધારો કરતી બાબતો છે. એસ. નં. ૮૯ની જે જમીનો હસ્તગત કરવામાં આવી છે તે બિન-કૃષિ જમીનો છે અને એસ. નં. ૯૦/૧ અને ૯૧ની હસ્તગત જમીનો બિન-કૃષિ જમીન તરીકે રૂપાંતરિત થવાની સંભાવના ધરાવે છે, એવો મામલો પણ અખંડિત રહ્યો છે. અપીલકર્તાઓ દ્વારા વિભાગ તરફથી મુખ્ય સાક્ષી તરીકે રજૂ કરાયેલા પ્રતિસાક્ષી નં. ૧એ પણ સ્વીકાર્યું છે કે એસ. નં. ૯૦/૧ અને ૯૧ની જમીનો બિન-કૃષિ જમીનમાં રૂપાંતરિત થવાની શક્યતા ધરાવે છે. આ બન્ને એસ. નં. ૯૦ અને ૯૦/૧ની જમીનો પણ બિન-કૃષિ જમીનોથી ઘેરાયેલ છે અને અમરેલી નગરની નજીકના સુસજ્જ વિસ્તારમાં આવેલી છે. કોઈ જમીન બિન-કૃષિ જમીન ન હોય તો પણ, જો તે બિન-કૃષિ જમીનોથી ઘેરાયેલી હોય અને જમીન હસ્તગત અધિકારીના પોતાના નિવેદન મુજબ તે બિન-કૃષિ જમીનમાં રૂપાંતરિત થવાની સંભાવના ધરાવતી હોય, તો બિન-કૃષિ જમીન સંબંધિત દરની સમકક્ષ અથવા તેની નજીકના દરે વળતર ફાળવવાનું હોય તેવો દર નક્કી કરવા માટે તે નિશ્ચિતપણે એક મહત્વપૂર્ણ અને સંબંધિત પરિબળ બને છે. વિભાગ દ્વારા પરીક્ષિત પ્રતિસાક્ષી નં. ૨એ પણ સ્વીકાર્યું છે કે અમરેલી નગર તરફ આગળ જતા ગોડાઉનો, બાજાજ સ્કૂટરનું શોરૂમ, જલારામ કોમર્શિયલ કોમ્પ્લેક્સ, મેઘનાથ કોમર્શિયલ સેન્ટર અને

સૂર્યા ગાર્ડન હોટેલ વગેરે આવેલાં છે. તેણે એ પણ સ્વીકાર્યું છે કે આ જમીન આસપાસનો વિસ્તાર અમરેલી શહેરનો અત્યંત વિકસિત અને સુસજ્જ વિસ્તાર છે અને વધુમાં એસ. નં. ૯૦ અને ૯૧ની જમીનો ઉપરોક્ત એસ. નં. ૪૩ની નજીક આવેલી છે. વિભાગ દ્વારા આંક ૭૩ પર પરીક્ષિત પ્રતિસાક્ષી નં. ૩એ ગામ ગિરિયાનો ભાગરૂપ એસ. નં. ૩૫ ધરાવતી જમીન ર.૧૦.૯૦ના રોજ એક વિઠ્ઠલભાઈ ભાણજીભાઈને વેચી હતી. આ સાક્ષીએ જિરહમાં સ્વીકાર્યું છે કે દાવેદારોની એસ. નં. ૮૯, ૯૦ અને ૯૧ની જમીનો અમરેલી-રાજકોટ રોડની નજીક આવેલી છે અને તે રહેણાંક મકાનો, ગોડાઉનો વગેરે થી ઘેરાયેલી છે. આ સાક્ષીએ એમ પણ જણાવ્યું છે કે તે સુસજ્જ વિસ્તારને અડીને આવેલી છે અને આ વિસ્તાર વિકસિત છે.

૫૪. સંદર્ભ અદાલત દ્વારા વળતર રકમના નિર્ધારણ બાબતે, વડી અદાલતે અન્ય બાબતો ઉપરાંત એવો અભિપ્રાય વ્યક્ત કર્યો કે જમીન સંપાદન અધિકારી દ્વારા જે દરે વળતર મંજૂર કરવામાં આવ્યું હતું, અર્થાત્ બાગાયત જમીન માટે પ્રતિ ચોરસ મીટરે રૂ. ૧૨/-, જિરાયત જમીન માટે પ્રતિ ચોરસ મીટરે રૂ. ૮/- અને બિન-કૃષિ જમીન માટે પ્રતિ ચોરસ મીટરે રૂ. ૫૦/- નો દર, તે સંપૂર્ણપણે અપૂરતો છે; અને રેકૉર્ડ પર લાવવામાં આવેલ સામગ્રીની, કેટલાક સંપાદિત કરાયેલા જમીનખંડોના સંદર્ભમાં તથા જેમના સંબંધે વેચાણ દસ્તાવેજો અમલમાં મૂકવામાં આવ્યા હતા તેવી જમીનોના સ્થાનની તુલનાત્મક દૃષ્ટિએ ચર્ચા કર્યા બાદ, નીચે મુજબ ઠરાવ્યું:

જ્યારે દાવેદારો સર્વે નંબર ૮૯ની જમીનોના કિસ્સામાં સંદર્ભ અદાલતે નક્કી કરેલ મુજબ (જમીન સંદર્ભ કેસ નં. ૮૫/૯૫, ૮૬/૯૫ અને ૮૭/૯૫માં) એટલે કે બિન-કૃષિ જમીનો માટે પ્રતિ ચો.મી. રૂ. ૪૦૦/- ના દરે ચૂકવવાના વળતર મેળવવા હકદાર રહેશે, ત્યારે સંબંધિત દાવેદારો સર્વે નંબર ૯૦/૧ની જમીન અંગે (જમીન સંદર્ભ કેસ નં. ૧/૯૬માં) તેમજ સર્વે નંબર ૯૧ની જમીન અંગે (જમીન સંદર્ભ કેસ નં. ૮૨/૯૫, ૮૩/૯૫ અને ૮૪/૯૫માં), જે બિન-કૃષિ જમીનમાં રૂપાંતરિત થવાની સંભાવના ધરાવે છે, સંદર્ભ અદાલતે આદેશિત પ્રતિ ચો.મી. રૂ. ૪૦૦/- ના બદલે માત્ર પ્રતિ ચો.મી. રૂ. ૩૦૦/- ના દરે વળતર મેળવવા હકદાર રહેશે.

શ્રી શેલાતી રજૂ કરશે:

૧. દાવેદારો દ્વારા જેના પર આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો એવા વેચાણખત અંગે ધ્યાનમાં લેવા બાબતમાં સંદર્ભ અદાલત તેમજ વડી અદાલતે ગંભીર ભૂલ કરી હતી, કારણ કે સર્વે નં. ૩૪ અને ૪૦/૯ ના ભાગરૂપ પ્લોટ નં. ૧૭ અને ૧૮ તા. ૨૮.૭.૧૯૮૮ ના વેચાણખતથી પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૧૨૯/- ના દરે વેચાયેલા હોવા છતાં, તે રહેણાંક પ્લોટ અને જમીનના નાના ટુકડા સંબંધિત હતા; તે અમરેલી શહેરની અંદર અને નગરપાલિકાની હદમાં આવેલાં હતાં; અત્યંત વિકસિત વિસ્તારમાં આવેલાં હોવાને કારણે, તે વિવાદાસ્પદ જમીનો, એટલે કે સર્વે નં. ૮૯, ૯૦/૧ અને ૯૧, જે તેમાંથી ૧.૫ કિલોમીટર દૂર આવેલાં છે, તેમની સાથે તુલનાત્મક ગણાવી શકાય તેમ નહોતાં.

૨. જો કે સૂચીમાંથી એવું જણાય છે કે તા. ૧૬.૧.૧૯૯૧ના વેચાણખતને કારણે, સી.એ. નં. ૨૪૪/ ૨૦૦૦માં દાવેદાર રહેલા એક નવનીતભાઈ કાકુભાઈ ગાણાત્રાએ સર્વે નં. ૩૪ અને ૪૦/૯ને અનુસંગિક પ્લોટ નં. ૧૭ના ભાગ અંગેની ૧૩૮ ચોરસ મીટર જમીન રૂપિયા ૫૫,૨૦૦/-ની રકમ માટે, એટલે કે રૂપિયા ૪૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે, એક શ્રી ચુનીલાલ રણછોડભાઈ પરમારને વેચી હતી, પરંતુ તે જ આધારોએ તેના પર આધાર રાખી શકાય તેમ નહોતું. તા. ૧૬.૧.૧૯૯૧નું વેચાણખત, જે નવનીતભાઈ કાકુભાઈ ગાણાત્રા દ્વારા, તેઓ સી.એ. નં. ૨૪૪/૨૦૦૦માં દાવેદારોમાંના એક હોવા કારણે, શ્રી અશોકભાઈ નાથાભાઈ પરમારના હિતે, પ્લોટ નં. ૧૭માં માત્ર ૧૪૩ ચોરસ મીટર જમીન અંગે રૂપિયા ૫૭,૨૦૦/-ની રકમ માટે, એટલે કે રૂપિયા ૪૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે કરવામાં આવેલ હતું, તેના પર પણ તે જ કારણોસર આધાર રાખી શકાય તેમ નહોતું.

૩. સર્વે નં. ૩૪ અને ૪૦/૯, જે પ્લોટ નં. ૬ છે, તથા સર્વે નં. ૫૬/૫૭, જેમાં અનુક્રમે ૩૨૮ ચોરસ મીટર અને ૫૯.૪૨ ચોરસ મીટર વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે, સંબંધિત ૨૮.૧૨.૧૯૯૨ અને ૧૧.૫.૧૯૯૨ના વેચાણ દસ્તાવેજો પર આધાર રાખી શકાય તેમ ન હતું; કારણ કે તેઓ અનુક્રમે રૂ. ૨,૩૦,૦૦૦/-, અર્થાત્ પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૭૦૧.૨૧ના દરે, અને રૂ. ૪૦,૦૦૦/-, અર્થાત્ પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૬૭૩.૧૭ના દરે વેચાયા હતા. વધુમાં, એ વધારાના કારણસર પણ તે દસ્તાવેજો પર આધાર રાખી શકાય

તેમ ન હતું કે ઉક્ત વેચાણ દસ્તાવેજો સૂચનાની તારીખ પછી અમલમાં મૂકવામાં આવ્યા હતા.

જ. સર્વે નં. ૩૬/૧, જે પ્લોટ નં. ૮ છે, તથા સર્વે નં. ૩૪ અને ૪૦/૯, જે પ્લોટ નં. ૧૦ છે, તે સંદર્ભે તા. ૨૭.૧૦.૧૯૮૮ અને ૧૮.૧.૧૯૯૧ના વેચાણ દસ્તાવેજો પર પણ કોઈ અવલંબન મૂકી શકાય તેમ ન હતું; આ ક્રમે ૫૯૨.૫ ચો. મીટર અને ૩૬૧ ચો. મીટર વિસ્તાર ધરાવતા હતા અને તે અનુક્રમે રૂ. ૮૩,૫૦૦, અર્થાત્ પ્રતિ ચો. મીટર રૂ. ૧૪૦.૯૨ના દરે, તથા રૂ. ૧૫૦૦૦૦, અર્થાત્ પ્રતિ ચો. મીટર રૂ. ૪૧૫.૫૧ના દરે વેચવામાં આવ્યા હતા.

વિ. વધુમાં, સર્વે નં. ૮૯ના પ્લોટ નં. ૨૬ અને ૩૯ તથા સર્વે નં. ૮૨ના પ્લોટ નં. ૧૨, જેમાં અનુક્રમે ૨૪૦ ચોરસ મીટર અને ૪૮૪ ચોરસ મીટર વિસ્તાર સમાવેશ પામે છે, સંબંધિત તા. ૨૭.૨.૧૯૮૯ અને ૨૮.૫.૧૯૯૦ના વેચાણખત પર કોઈ આધાર પણ મૂકી શકાય તેમ નહોતો, કારણ કે તે રૂ. ૪૪૦૦ના મૂલ્યે વેચાયેલા હતા, અર્થાત્ પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૧૮.૩૩ના દરે, અને રૂ. ૧૨૦૦૦ના મૂલ્યે અનુક્રમે, અર્થાત્ પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૨૮.૪ના દરે; જણાવેલ વેચાણખતોના મુખપૃષ્ઠ પરથી જ ભાવમાં ફેરફાર સ્પષ્ટ દેખાતો હતો; યોગ્ય બજાર મૂલ્ય તા. ૨૭.૨.૧૯૮૯, ૨૮.૫.૧૯૯૦ અને ૨૩.૧૦.૧૯૯૦ના જણાવેલ વેચાણખતોના આધારે પ્રતિ વર્ષ ૫%ના દરે બજાર મૂલ્ય ઉમેરીને નક્કી કરવું જોઈએ હતું, જે યોગ્ય

બજાર મૂલ્ય ગણાય. કૃષિ જમીનોના બજાર મૂલ્યની કોઈ પણ માપદંડથી બિન-કૃષિ જમીનોના બજાર મૂલ્ય સાથે તુલના કરી શકાય તેમ નહોતી.

૫૫. પ્રતિસાદીઓ તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી મનીષ સિંઘવીએ, બીજી તરફ, આ પ્રબળ રજૂઆત કરી:

૧. અમરેલી- રાજકોટ રાજમાર્ગની બાજુમાં આવેલ અને વિકસિત વિસ્તાર ધરાવતા તથા ‘ઠેબી’ નદીના પૂર્વ કાંઠે સ્થિત વિવાદિત જમીનો અંગે, આ અદાલત પડકારાયેલ ચુકાદામાં હસ્તક્ષેપ ન કરે.

૨. સંદર્ભ અદાલત તેમજ વડી અદાલત બન્નેએ હકીકત અંગે સમવર્તી નિષ્કર્ષો નોંધ્યા હોવાથી, અને ખાસ કરીને એ હકીકતને ધ્યાનમાં લેતા કે તે જ વિસ્તાર સંબંધિત વેચાણના દસ્તાવેજો ઉપલબ્ધ છે, આક્ષેપિત ચુકાદો અખંડનીય છે.

૩. જમીનોનો સ્વભાવ ભલે કૃષિનો હતો, પરંતુ તે વિકસિત વિસ્તારમાં આવેલાં હોવાથી અને અકૃષિ જમીનમાં રૂપાંતરિત થવાની મોટી સંભાવના ધરાવતા હોવાથી, તેમની બજાર કિંમત નિર્ધારિત કરવા માટેનું માર્ગદર્શક સિદ્ધાંત, અર્થાત્ ઇચ્છુક ખરીદનાર ઇચ્છુક વેચનારને ચૂકવે કોઈ સંપત્તિ માટે, તેની વર્તમાન સ્થિતિ, તેને પ્રાપ્ત તમામ હાલના લાભો, તથા તેની સંભવિત શક્યતાઓનો યોગ્ય વિચાર કરીને, જે સિદ્ધાંત અપનાવવો જોઈએ તે જ યોગ્ય રીતે અપનાવવામાં આવ્યો છે.

૪. રાજ્ય દ્વારા આધાર તરીકે રજૂ કરાયેલા વેચાણખત, જેઓની તારીખો ૨.૧૧.૧૯૮૮, ૨૭.૨.૧૯૮૯, ૪.૪.૧૯૮૯ અને ૨૦.૪.૧૯૮૯ હતી, તેના પર આધાર રાખી શકાય તેમ નહોતું, કારણ કે સ્વીકાર્ય રીતે તે અત્યંત ઓછા મૂલ્યાંકનવાળા હતા અને કલેક્ટરે તેમની બાબતમાં નોટિસો જારી કરી હતી. કલેક્ટરે પોતે જ જમીનની કિંમત પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ.૧૨૫/- નક્કી કરી હોવાને કારણે, રાજ્યને તેના વિરુદ્ધ અથવા તે સાથે અસંગત કોઈ દલીલ ઉઠાવવાની પરવાનગી આપવી જોઈએ નહીં. વધુમાં, ઉક્ત વેચાણખત જમીન સંપાદન અધિનિયમની કલમ ૪(૧) હેઠળની જાહેરનામાની જારીઆતથી ચાર વર્ષ અગાઉ અમલમાં મૂકાયેલા હોવાથી, કોઈપણ પરિસ્થિતિમાં તેના પર આધાર રાખવો જોઈએ નહીં.

વિ. શીખેલ સંદર્ભ અદાલતે તેમજ આંક ૩૦, ૫૧ અને ૫૩ પર આધાર રાખીને અથવા તેના આધારે જમીનની કિંમત પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂપિયા ૪૦૦/-, રૂપિયા ૭૦૧/- અને રૂપિયા ૬૭૩ દર્શાવતા જે તથ્યના નિષ્કર્ષો પર પહોંચી છે અને વડી અદાલતે પણ તે જ આધારે જે નિષ્કર્ષો આપ્યા છે, તે મુજબ પડકારાયેલ ચુકાદામાં હસ્તક્ષેપ કરવા માટે કોઈ કેસ બનાવવામાં આવ્યો નથી.

૬. તા. ૨૭.૧૦.૧૯૮૮નો વેચાણ દસ્તાવેજ પણ (આંક ૫૫) જમીનની કિંમત રૂપિયા ૧૪૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર દર્શાવે છે અને આંક ૫૭, ૫૮ અને ૬૦ તરીકે નોંધાયેલા અન્ય વેચાણ દસ્તાવેજો, જે અનુક્રમે તા. ૧૮.૧.૧૯૯૧,

૧૧.૧૦.૧૯૯૧ અને ૦૫.૦૧.૧૯૯૧ના રોજ કરવામાં આવ્યા હતા, એટલે કે જાહેરનામું પ્રસિદ્ધ થવા પૂર્વેના બે વર્ષના હોય અને જેમાં પ્રતિફળની ગણતરી રૂપિયા ૪૧૫/-, રૂપિયા ૪૨૫/- અને રૂપિયા ૨૯૨/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે કરવામાં આવી હોય, તે પરિસ્થિતિમાં આક્ષેપિત ચુકાદામાં હસ્તક્ષેપ કરવો જોઈએ નહીં.

૭. રાજ્ય તરફથી તપાસવામાં આવેલા ડી.ડબલ્યુ.૩- નંદલાલ ત્રિકમજીભાઈએ પોતાના જુબાનીમાં સ્પષ્ટપણે જણાવ્યું હતું કે આંક ૭૪નો વિષય બનેલી જમીનો દાવેદારોની સંપાદિત જમીનથી માત્ર ચાર કિલોમીટર દૂર આવેલી હતી અને તેથી, સંપાદિત જમીન, એટલે કે સર્વે નં. ૮૯, ૯૦/૧ અને ૯૧, જે રહેણાંક મકાનો, ગોડાઉનો વગેરે થી ઘેરાયેલી હતી તેમજ શહેરના પોશ વિસ્તારની પણ અત્યંત નજીક આવેલી હતી, તેની કિંમત નિર્ધારિત કરવા માટે પ્રતિફળની રકમને વેચાણના દાખલા તરીકે માનવી જોઈએ નહીં.

૮. કલેક્ટર પોતે જ કૃષિ જમીનને બિન-કૃષિ જમીનમાં રૂપાંતર માટેનો દર પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ.૩૦૦/- નક્કી કર્યો હોવાથી, તે જ બાબત જમીનની કિંમત અંગે કોઈ સંકેત આપતી નહોતી એવી દલીલ કરવી સંપૂર્ણપણે ખોટી ગણાશે, માટેની કૃષિ જમીનમાંથી બિન-કૃષિ જમીનરૂપ મિલ્કતના હક્કમાં વૃદ્ધિ. નિર્વિવાદ રીતે, કૃષિ જમીનો ચિત્તલ રોડને અડીને આવેલી છે, જ્યારે બિન-કૃષિ જમીનો એવી નથી.

૫૬. સંદર્ભ અદાલતે તેનો પુરસ્કાર આપતી વખતે, અન્ય બાબતો સાથે, આ મત વ્યક્ત કર્યો:

આજકાલ, કોઈપણ વ્યક્તિ પોતાની જમીનમાં એક ચોરસ મીટર વિસ્તારમાં લાકડાનું કેબિન રૂપિયા ૮/- થી રૂપિયા ૧૨/- પ્રતિ ચોરસ મીટર ભાડાના આધારે રાખવા દે નહીં, જ્યારે આ જમીન સંદર્ભ પ્રકરણોમાં જમીન સંપાદન અધિકારીએ જમીનમાલિકો/દાવેદારો પાસેથી સંપૂર્ણ જમીનો કાયમી રીતે સંપાદિત કરીને રૂપિયા ૮/- અને રૂપિયા ૧૨/- પ્રતિ ચોરસ મીટર મુજબ વળતર ચૂકવ્યું છે.

વધુમાં એવો મત વ્યક્ત કરવામાં આવ્યો હતો:

આ સમયગાળા દરમિયાન, ચાના એક કપનો ખર્ચ ન્યૂનતમ રૂ.૩/- હતો અને તે પણ રસ્તા બાજુની કેબિનમાં.

૫૭. અમારી દૃષ્ટિએ, ઉપરોક્ત અવલોકનો સર્વથા અપ્રસંગિક હતા, કારણ કે હવે કાનૂની રીતે સુસ્થાપિત છે કે સંદર્ભ અદાલતે ઈચ્છુક અને વિવેકસંપન્ન ખરીદદારે જે સ્થિતિમાં વિચાર કરે તે સ્થિતિમાં પોતાને મૂકવું જોઈએ અને પોતાને એવો પ્રશ્ન પૂછવો જોઈએ કે શું તે ઉક્ત જમીન માટે જે કિંમત અપાવવામાં આવવાની માંગ કરવામાં આવે છે, તે જ કિંમત આપવાની ઓફર કરે તેમ હોત. અમે નોંધીએ છીએ કે સર્વે નં. ૮૯ ધરાવતી જમીનનો એક ભાગ ગેર-કૃષિ ઉપયોગમાં રૂપાંતરિત કરવામાં આવ્યો હતો અને તેના એક ભાગના વેચાણ વ્યવહારમાંથી એવું દર્શાય છે કે

૧૦૦૦ ચો. મી. જમીન રૂપિયા ૧૮,૦૦૦/- માં વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા ખરીદવામાં આવી હતી

૨.૮.૧૯૮૮ના રોજ અમલમાં મુકાયેલા દસ્તાવેજ મુજબ જમીનની કિંમત પ્રતિ ચો. મીટર રૂ. ૧૮/- આવી હતી. ઉક્ત વેચાણખત હેઠળની જમીન માત્ર કૃષિબાહ્ય જમીનમાં રૂપાંતરિત જ કરવામાં આવી નહોતી, પરંતુ તેનો વિકાસ પણ કરવામાં આવ્યો હતો અને થોડીક પાછળથી તેને પ્લોટોમાં વહેંચીને અન્ય તમામ પ્રવૃત્તિઓ પણ હાથ ધરવામાં આવી રહી હતી; તેથી તેના પર આધાર રાખવો યોગ્ય ન હતો કે કેમ, તે પ્રશ્ન તરફ અમે સંદર્ભ કરીશું.

૫૮. સ્વીકારવામાં આવે છે કે અનુપશ્ચાત તે જમીનના પ્લોટોના સંબંધમાં વેચાણનો કરાર કરવામાં આવ્યો હતો, જેઓ માટે બજાર મૂલ્ય રૂપિયા ૩૦૦/- પ્રતિ ચો. મીટર નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું. તેમ છતાં, એવું જણાય છે કે વેચાણ માટેનો કોઈ કરાર સંદર્ભ અદાલત સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવ્યો ન હતો. એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે ઉક્ત કથિત વેચાણ કરાર સર્વે નં. ૯૦/૧ અને ૯૧ માટે સંબંધિત ગણાય નહીં, કારણ કે તે કૃષિ જમીનો હતી.

૫૯. વધુમાં, અમે ઉપકલેક્ટર, શ્રી મનસુરીના પુરાવાને પણ નોંધપાત્ર રીતે દર્જ કરી શકીએ, જેમાં તેમણે જણાવ્યું હતું કે, "વિવાદિત જમીનો અમરેલીના રહેણાંક વિસ્તારથી જ કિ.મી.ના અંતરે આવેલ છે." ઉક્ત સાક્ષીના જણાવ્યા મુજબ,

તેમણે ગિરિયા ગામમાં થયેલા વેચાણના ચાર દાખલાઓનો વિચાર કરીને પોતાનો એવોર્ડ આપ્યો હતો.

૬૦. જોકે, સંદર્ભ અદાલત તથા વડી અદાલત બંનેએ આ પૂર્વધારણા પર કાર્યવાહી કરી કે જિલ્લાનાં કલેક્ટરે પોતે જ સર્વે નં. ૩૯નું બજારમૂલ્ય નક્કી કર્યું હતું, જેના આધારે પ્રીમિયમ તરીકે પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૩૦૦/- ની રકમ (જે પછીના તબક્કે પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૧૦૦/- સુધી ઘટાડવામાં આવી હોવાનું કહેવાય છે) નક્કી કરવામાં આવી હતી. શું તે સંપૂર્ણપણે અસંગત હતું, એ પ્રશ્ન છે.

સર્વે નં. ૮૯ નો એક ભાગ બિનકૃષિ સ્વરૂપનો હતો, પરંતુ નિર્વિવાદ રીતે સર્વે નં. ૯૦/૧ અને ૯૧ કૃષિ જમીનો હતી. કૃષિ જમીનોની કિંમતની તુલના બિનકૃષિ જમીનોની કિંમત સાથે કરી શકાતી નહોતી; માત્ર એટલા માટે નહીં કે કેટલાક સાક્ષીઓએ એવો દાવો કર્યો હતો કે જણાવેલ જમીનોમાં વિકાસ પામવાની સંભાવના હતી.

૬૧. પ્રશ્નાસ્પદ જમીનોના બજારમૂલ્યના નિર્ધારણના હેતુસર, અમે કેટલીક વેચાણ લેવડદેવડોની નોંધ લઈ શકીએ છીએ.

૬૨. તા. ૨૮.૭.૧૯૮૮ના વેચાણખત (આંક ૪૮) મુજબ સર્વે નં. ૩૪ અને ૪૦/૯ (પ્લોટ નં. ૧૭ અને ૧૮) ધરાવતી ૭૩૯.૨૧ ચો.મીટર જેટલા વિસ્તારની

જમીન રૂપિયા ૯૬,૦૦૦/- ના પ્રતિફળે, એટલે કે રૂપિયા ૧૨૯/- પ્રતિ ચો.મીટર ના દરે વેચવામાં આવી હતી. તેમ છતાં, આ બાબત સ્વીકારવામાં આવી છે કે પ્રશ્નાસ્પદ જમીન રહેણાંક પ્લોટોથી બનેલી છે અને અમરેલી શહેરની મહાનગરપાલિકાની હદમાં આવેલ જમીનનો નાનો ટુકડો છે, જે સંપાદિત જમીનથી આશરે ૧.૫ કિ.મી.ના અંતરે સ્થિત છે. તા. ૧૬.૧.૧૯૯૧નું વેચાણખત (આંક ૩૦) દર્શાવે છે કે પ્લોટ નં. ૧૭ની ૧૪૩ ચો.મીટર જમીન રૂપિયા ૫૭,૨૦૦/- માં, એટલે કે રૂપિયા ૪૦૦/- પ્રતિ ચો.મીટર ના દરે વેચવામાં આવી હતી. એવું કહેવાય છે કે તે માત્ર રહેણાંક પ્લોટ જ નહોતો, પરંતુ અત્યંત વિકસિત વિસ્તારમાં આવેલ અમરેલી શહેર ગામની અંદરની જમીનનો નાનો ટુકડો પણ હતો; અને સંપાદિત જમીન તેનાથી આશરે ૧.૫ કિ.મી. દૂર હતી.

૬૩. સૂચનાની તારીખ પછીના બે વેચાણખત પણ આંક ૫૧ અને ૫૩ તરીકે નોંધપોથીમાં રજૂ કરવામાં આવ્યા હતા, જે સર્વે નં. ૩૪, ૪૦/૯ અને ૫૬/૫૭ સંબંધિત હતા, અને તે અનુક્રમે રૂપિયા ૭૦૧.૨૧ પ્રતિ ચો.મીટર તથા રૂપિયા ૬૭૩.૧૭ પ્રતિ ચો.મીટરના દરે હતા. પ્રશ્નાસ્પદ જમીનો સંપાદિત જમીનથી ૨ કિ.મી. દૂર હોવાનું કહેવામાં આવે છે. જોકે, તા. ૨૭.૧૦.૧૯૮૮નો એક વેચાણખત (આંક ૫૫) દર્શાવે છે કે સર્વે નં. ૩૬/૧ના પ્લોટ નં. ૮, જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૯૨.૫૦ ચો.મીટર હતું, તે રૂપિયા ૮૩,૫૦૦/-ના મૂલ્યે, એટલે કે રૂપિયા ૧૪૦.૯૨ પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે વેચવામાં આવ્યો હતો. ઉક્ત જમીન અમરેલી

શહેરના સંપૂર્ણ વિકસિત રહેણાંક વિસ્તારમાં આવેલી હોવાનું કહેવામાં આવે છે અને ગામ ગિરિયાના સર્વે નં. ૯૦/૧, ૯૦/૨ અને ૯૧ની સંપાદિત કૃષિ જમીનથી અંદાજે ૨ કિ.મી. દૂર છે. તા. ૧૮.૧.૧૯૯૧ના બીજા એક વેચાણખત મુજબ, સર્વે નં. ૩૪ અને ૪૦/૯ના પ્લોટ નં. ૧૦માં આવેલી ૩૬૧.૦૦ ચો.મીટરની જમીન રૂપિયા ૧,૫૦,૦૦૦/-માં, એટલે કે રૂપિયા ૪૧૫.૫૧ પ્રતિ ચો.મીટરના દરે વેચવામાં આવી હતી. બીજા બે વેચાણખત, જે આંક ૫૮ અને ૬૦ છે અને તા. ૧૧.૧૦.૧૯૯૧ તથા ૫.૧.૧૯૯૧ના છે, તે સર્વે નં. ૩૪, ૪૦/૯ના પ્લોટ નં. ૬૦ તથા સર્વે નં. ૪૧ના પ્લોટ નં. ૧૪ સંબંધિત હતા, જે અનુક્રમે રૂપિયા ૮૫,૦૦૦/- અને રૂપિયા ૩૮,૦૦૦/-માં, એટલે કે રૂપિયા ૪૨૫.૬૯ પ્રતિ ચો.મીટર તથા રૂપિયા ૨૯૨.૩૦ પ્રતિ ચો.મીટરના દરે વેચવામાં આવ્યા હતા.

૬૪. રાજ્ય દ્વારા જે વેચાણખત ઉપર આધાર મૂકવામાં આવ્યો છે, તેની વિગતો નીચે મુજબ છે:

અનુ ક્રમ	વેચનાર			ખરીદદાર		
	વેચાણ દસ્તાવેજ ક્રમાંક અને તારીખ	મહેસુલ સર્વે સં./ પ્લોટ નં.	વિસ્તાર	વેચાણ દસ્તાવેજની રકમ (રૂ.)	દર/ચો. મી (રૂ.)	જમીન નો પ્રકાર
૧	શંભુ વલ્લભ કાબરિયાના કુલમુખત્યાર			તુલસીદાસ અંબાલાલ લાઠીગરા		
	<u>૨૫૮</u> ૨૭-૦૨-૧૯૮૯	<u>સ. ૮૯ /</u> પ્લો. ૨૬ અને ૩૯	૨૪૦ ચો.મી.	૪,૪૦૦/-	૧૮-૩૩	બીન ખેતી
૨.	શંભુ વલ્લભ કાબરિયા ના કુલમુખત્યાર સિદ્ધિક હબીબ નગાની			ચંદ્રેશકુમાર મનસુખલાલ ઝીંઝુવાડિયા		

	૪૬૯ ૦૪.૦૪.૧૯૮૯	<u>સ. ૮૯</u> પ્લો. ૩૫, ૩ ૬ ૪૫ અને ૪૬	૪૮૦ ચો.મી.	૮,૮૦૦/-	૧૮-૩૩	બીન ખેતી
૩.	જયેશકુમાર દુલર્ભજી માવાણી, અમરેલી			ચંદ્રિકાબેન જશવંતરાય કોઠિયા		
	<u>૫૮૨</u> ૨૦.૦૪.૧૯૮૯	<u>સ. ૮૯</u> પ્લો. ૧	૩૦૦.૬૨ ચો.મી.	૭,૦૦૦/-	૨૩-૨૮	બીન ખેતી
૪.	શંભુ વલ્લભ કબારિયા ના કુલમુખત્યાર સિદ્ધીક હબીબ નાગાણી			હિતેશકુમાર હીરાલાલ ઝીંઝુવાડિયા		
	<u>૮૮૬</u> ૦૩.૦૬.૧૯૮૯	<u>સ. ૮૯</u> પ્લો. ૮૯, ૫૮, ૭૧	૫૩૮ ચો.મી.	૯,૫૦૦/-	૧૭-૬૬	બીન ખેતી
૫.	શ્રીમતી દિવાળીબેન બાબુભાઈ રોકડ			દલસુખ હીરાજી જોગાણી		
	<u>૯૫૫</u> ૨૦.૬.૧૯૮૯	પ્લો. ૨૩/૨	૧-૬૧-૮૮ હેકટર	૨૨,૫૦૦/-	૧-૩૯	<u>ખેતી</u>
૬.	ઈસ્માઈલ જુસબ મોતીવાળા ઇત્યાદિ ૬ વ્યક્તિઓ ઇકબાલ ના કુલમુખત્યાર			રેવતીબેન હરિભાઈ સોલંકી		
	<u>૧૦૬૬</u> ૨૮.૫.૧૯૯૦	<u>સ. ૮૨</u> પ્લો. ૧૨	૪૮૪ ચો.મી.	૧૨,૦૦૦/-	૨૪-	બીન ખેતી
૭.	ઈસ્માઈલ જુસબ મોતીવાળા			કરશન દામજી પીઠડિયા વગેરે.		
	<u>૧૨૧૨</u> ૧૫.૬.૧૯૯૦	<u>સ. ૮૨</u> પ્લો. ૫, ૬	૭૦૪ ચો.મી.	૨૦,૦૦૦/- ૪૦	૨૮-	બીન ખેતી
૮.	અસગરઅલી ઈનાયતઅલી સૈયદ			લાભુબેન કાનાજી ખાનેસા		
	<u>૭૧૫</u> ૧૩.૪.૧૯૯૨	પ્લોટ નં. ૨૨/૨, ૨૩/૧	૦૧-૫૩-૭૮, ૦૦-૮૩-૯૭, ૦૨-૩૭-૭૫, હેકટર	૧,૯૧,૫૧૦/-	૮-૦૫	<u>ખેતી</u>
૯.	શંભુ વલ્લભ કાબારિયા			પંકજ મનસુખ ઝીંઝુવાડિયા		
	<u>૧૩૪૮</u> ૦૩.૧૧.૧૯૮૮	<u>સ. ૮૯,</u> પ્લોટ નં. ૧૭૮ થી	૧૦૧૬ ચો.મી.	૧૮,૫૦૦/-	૧૮-૨૦	<u>ખેતી</u>

		૧૮૭ સુધી (૧૦ પ્લોટ)				
૧૦.	ભાણા નારણ લિંબાસિયા તે શિવલાલ ભાણજી લિંબાસિયા ના કુલમુખત્યાર			ભાણા નારણ લિંબાસિયા વીઠલ ભાણજી લિંબાસિયા		
	<u>૨૨૩૫</u> ૨૩.૧૦.૧૯૯૦	૩૫/પી	૩-૬૭-૦૪ હેક્ટર	૧૪,૦૦૦/-	૦૦-૩૮	<u>ખેતી</u>

૬૫. ઉપરોક્ત ચાર્ટમાં દાવેદારો તથા રાજ્ય દ્વારા આધારિત જમીનની બે ભિન્ન શ્રેણીઓમાં દર્શાવાયેલ કિંમતમાં ફેરફાર અને બજાર મૂલ્ય નોંધપાત્ર છે. લગભગ એ જ સમયગાળા દરમિયાન કૃષિ જમીન અને બિન-કૃષિ જમીન વચ્ચેનો કિંમતભેદ પણ કેટલેક અંશે મહત્વનો છે.

૬૬. વધુમાં, નોંધવા જેવી કેટલીક રસપ્રદ બાબત એ છે કે અત્પ્ર સમયગાળામાં જ જમીનની કિંમત બહુ વધી ગઈ હતી અને તે પણ જમીન અધિગ્રહણની પ્રક્રિયા શરૂ થયા બાદ તરત જ. વધુમાં, નોંધવું મહત્વપૂર્ણ છે કે સર્વે નં. ૮૯ પર આવેલ જમીનો અંગે પણ કિંમતોમાં નોંધપાત્ર ફરક અસ્તિત્વમાં હતો, જે અત્યંત મોટો પ્લોટ હોવાનું જણાય છે.

૬૭. તેમાં કોઈપણ પ્રકારની શંકા કે વિવાદ રહી શકતો નથી કે જુદા જુદા ગામોમાં આવેલી જમીનોની અને એક જ ગામના જુદા જુદા ભાગોમાં આવેલી જમીનોની સંભવિતતા ભિન્ન ભિન્ન હોવી સ્વાભાવિક છે. તેથી, વડી અદાલતે જુદા જુદા ગામોમાં સ્થિત તમામ પ્રકારની જમીનોને પણ સરખામણીયોગ્ય શ્રેણીને

સંબંધિત માનવી યોગ્ય નહોતી. આ અદાલતે અમુક પ્રકરણોમાં તો પડોશીની જમીન અંગે આપવામાં આવેલા પુરસ્કારના આધારે વળતર નક્કી કરવાની પ્રથાની પણ નિંદા કરી છે.

કન્વર સિંહ અને અન્ય વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા [(૧૯૯૮) ૮ એસસીસી ૧૩૬] જો આપણે પડોશી ગામના દાવેદારોને અપાયેલ વળતરના આધારે જઈએ, તો તે રંગપુરી ગામમાં સંપાદિત જમીનની બજાર કિંમતનું યોગ્ય મૂલ્યાંકન કરવા દોરી નહીં જાય. ઉદાહરણ તરીકે, ગામ 'એ' ગામ 'બી'ને અડે છે, ગામ 'બી' ગામ 'સી'ને અડે છે, ગામ 'સી' ગામ 'ડી'ને અડે છે, અને એ રીતે આગળ વધતા આ પ્રક્રિયામાં આખી દિલ્હી આવરી લેવાશે.

[બસંત કુમાર (ઉપરોક્ત) પણ જુઓ]

૬૮. જોકે, એ પણ સત્ય છે કે અદાલત જમીનની સંભવિતતાને પણ વિચારમાં લેવા માટે બંધાયેલ છે. એન.બી. જુજાભોય વિ. ધ ડિસ્ટ્રિક્ટ કલેક્ટર હાણા સી. એ. નં. ૩૧૩ થી ૩૧૫ ના ૧૯૬૫, જેનો નિર્ણય ઓગસ્ટ ૩૦, ૧૯૬૫ના રોજ કરવામાં આવ્યો હતો, તેમાં આ અદાલતે આ રીતે ઠરાવ્યું હતું: બજાર મૂલ્યે પોતાની જમીન વેચવા ઇચ્છુક વિકેતા કિંમત નક્કી કરતી વખતે જમીનની કોઈ વિશિષ્ટ સંભાવના અથવા ખાસ અનુકૂલતાનો વિચાર કરશે. બજાર મૂલ્યમાં વિકેતાની કલ્પના કે મનોગ્રસ્તિનો સમાવેશ થતો નથી, પરંતુ નિષ્પક્ષ પરિબળ, એટલે કે, જણાવેલી સંભાવનાનો વાજબી રીતે નજીકના ભવિષ્યમાં લાભ

લેવાઈ શકે કે કેમ, તે સામેલ થાય છે..... તેથી પ્રશ્ન દરેક કેસના તથ્યો પર આધારિત બને છે. બાંધકામ સંભાવનાના સંદર્ભમાં ઘણા પ્રશ્નો પૂછવા અને તેમના જવાબ આપવા પડશે : શું બાંધકામ પ્રવૃત્તિ માટે જમીન પર દબાણ છે, શું અધિગ્રહિત જમીન બાંધકામના હેતુઓ માટે યોગ્ય છે, શું જણાવેલી પ્રવૃત્તિનો વિસ્તાર અધિગ્રહિત જમીનની દિશામાં છે, પ્રગતિની ગતિ શું છે અને જણાવેલી પ્રવૃત્તિ કેટલા અંતર સુધી અને કેટલા સમયમાં વિસ્તરી છે, શું બાંધકામના હેતુઓ માટે ખરીદવામાં આવેલી જમીનો પર મકાનો ઊભા કરવામાં આવ્યા છે, બાંધકામ થયેલી જમીન અને અધિગ્રહિત જમીન વચ્ચેનું અંતર કેટલું છે, અને તેવા અન્ય સમાન પ્રશ્નોના જવાબ આપવા પડશે. જણાવેલ સંબંધિત પરિસ્થિતિઓ પરથી ઊભરતું સમગ્ર ચિત્ર જ તેનો ઉકેલ પ્રદાન કરે છે.

રઘુબંસ નરાયણ સિંહ વિ./એસ. બિજનૌરના કલેક્ટર મારફતે ઉત્તર પ્રદેશ સરકાર [૧૯૬૭ (૧) એસ.સી.આર. ૪૮૯] ના મામલામાં, આ અદાલતે આ રીતે ઠરાવ્યું હતું:

અધિનિયમની કલમ ૨૩ હેઠળ જેના આધારે વળતર ચુકવવાનું થાય છે તે બજારમૂલ્યનો અર્થ એવો છે કે, કોઈ મિલ્કતની વર્તમાન સ્થિતિ, તેના તમામ વર્તમાન લાભો અને તેને સર્વાધિક લાભદાયક રીતે વિકસાવવામાં આવે ત્યારે તેની સંભવિત શક્યતાઓનો યોગ્ય વિચાર કરીને, તે મિલ્કત માટે સ્પેચ્યુલ ખરીદદાર સ્પેચ્યુલ વેચનારને જે કિંમત ચૂકવે, તે; પરંતુ જે હેતુઓ માટે મિલ્કતનું બલજબરીપૂર્વક અધિગ્રહણ કરવામાં આવે છે તે યોજના અમલમાં મુકવાથી થતો

કોઈપણ લાભ તેમાં સમાવેશ પામશે નહીં.

{આ પણ જુઓ મહાબીર પ્રસાદ સંતુકા અને અન્ય વિ./કલેક્ટર, કટક અને અન્ય
[(૧૯૮૭) ૧ એસ.સી.સી. ૫૮૭]}

૬૯. ૧૯૮૮ અને ૧૯૮૯ના વર્ષોને સંબંધિત વેચાણખત અંગે જ્યાં સુધી પ્રશ્ન છે, તે સંપાદનની તારીખથી ત્રણ વર્ષથી વધુ પૂર્વે અમલમાં મૂકવામાં આવ્યા હતા. જોકે, સર્વે નં. ૮૯ને સંબંધિત વેચાણખત બાબતે, વેચાયેલ જમીનોનું ઓછું મૂલ્યાંકન કરવામાં આવ્યું હોવા કારણે, કલેક્ટરે તેનો દર પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ.૧૨૫/- નક્કી કર્યો હતો. વધુમાં, કૃષિ જમીનને બિન-કૃષિ જમીનમાં રૂપાંતર કરવા માટેનો પ્રીમિયમ પણ કલેક્ટરે પોતે પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ.૩૦૦/- નક્કી કર્યો હતો. યદ્યપિ માત્ર તે જ પોતાના બળે બજાર મૂલ્ય નક્કી કરવા માટે સલામત માપદંડ ગણાય તેમ નથી, તેમ છતાં અમારો મત છે કે બંને યોગ્ય નિષ્કર્ષે પહોંચવા માટે આધારરૂપ બની શકે છે।

૭૦. ઉપરોક્ત હેતુ માટે, આ અદાલતે આ બાબત ધ્યાનમાં રાખવી આવશ્યક છે કે અન્ય પરિબળો ઉપરાંત હાઈવે થી સંપાદિત કરવાની માંગણીવાળી જમીનોનું અંતર પણ મહત્વપૂર્ણ ભૂમિકા ભજવે છે. નોંધમાં એવો પુરાવો લાવવામાં આવ્યો છે કે કેટલીક જમીનો, જે વેચાણખતના વિષયવસ્તુરૂપ છે અને જેના પર દાવેદારો દ્વારા નિર્ભરતા રાખવામાં આવી છે, તે હાઈવે થી ૧.૫ થી ૪ કિ.મી.ના

અંતરે આવેલી છે. તે પરિસ્થિતિમાં, અમારા મત મુજબ, બિન-કૃષિ જમીનો માટે સંપાદનના દિવસે બજાર મૂલ્ય રૂ.૨૫૦/- પ્રતિ ચો. મી. નિર્ધારિત કરવું સુરક્ષિત રહેશે.

૭૧. જ્યાં સુધી કૃષિ જમીનોનો પ્રશ્ન છે, જો કે સૂચના જાહેર થયેલી તારીખે તે બિનકૃષિ જમીનમાં પરિવર્તિત થવાની સંભાવના ધરાવતી હોય, તોય તે વિકસિત વિસ્તારમાં આવેલી હોવા છતાં કૃષિ જમીનો જ હતી. તેની કિંમત વિકસિત જમીનની ૫૦% દરે નક્કી કરી શકાય, એટલે કે પ્રતિ ચો. મી. રૂપિયા ૧૨૫/- ના દરે. સમૂહ-૩ આ કેસોના આ સમૂહમાં, અધિનિયમની કલમ ૪ હેઠળની સૂચના દૈનિક અખબારમાં ૨.૨.૧૯૯૦ના રોજ બહાર પાડવામાં આવી હતી અને રાજપત્રમાં ૧૫.૩.૧૯૯૦ના રોજ પ્રકાશિત કરવામાં આવી હતી. જણાવાયું હતું કે તે અંગેની નોટિસો સંબંધિત જમીનો પર અથવા તેની નજીક ૧.૮.૧૯૯૦ના રોજ ચોંટાડવામાં આવી હતી. સંપાદન હેઠળની જમીનો પર, નિર્વિવાદ રીતે, ગોડાઉનોનું પણ નિર્માણ કરવામાં આવ્યું હતું. અધિનિયમની કલમ ૬ હેઠળની જાહેરાત ૧૮.૬.૧૯૯૧ના રોજ બહાર પાડવામાં આવી હતી અને સત્તાવાર રાજપત્રમાં ૧૧.૭.૧૯૯૧ના રોજ પ્રકાશિત કરવામાં આવી હતી.

૭૨. જૂથ-૩ માં આવતાં કેસોની વિગતો નીચે મુજબ છે:

સમૂહ	કુલ	દીવાની અપીલ નં. ક્રમાંક	પ્રથમ અપીલ નં.
------	-----	-------------------------	----------------

ક્રમાંક	દાવઓ	અધીસુચના કલમ ૪ ની તારીખ	ચુકાદાની તારીખ
૭	૮	૨૦૫-૨૧૨/૨૦૦૦	૪૧૦-૪૧૭/૧૯૯૮
		૧૫.૦૩.૧૯૯૦	૦૪.૦૫.૧૯૯૯
૮	૬	૨૧૪-૨૧૯/૨૦૦૦	૨૦૭૩-૨૦૭૮/૧૯૯૮
		૧૫.૦૩.૧૯૯૦	૦૪.૦૫.૧૯૯૯

૨૩.૭.૧૯૯૩ના રોજ જમીન સંપાદન કલેક્ટર દ્વારા એવોર્ડ કરવામાં આવ્યો હતો. અત્રેના પ્રતિવાદીઓ ઉક્ત એવોર્ડોમાં નિર્ધારિત થયેલ વળતરની રકમથી વ્યથિત તથા અસંતુષ્ટ હોવાથી, તેમણે કલેક્ટર સમક્ષ અમરેલી જિલ્લાની અદાલતમાં સંદર્ભ મોકલવા માટે અરજીઓ દાખલ કરી હતી અને કૃષિ જમીન માટે પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૫૦૦/- તથા અકૃષિ જમીન માટે રૂ. ૬૦૦/- થી રૂ. ૭૫૦/- તેમજ વળતરની વધારાની રકમનો દાવો કર્યો હતો, જેના વિગતવાર હિસાબ નીચે મુજબ છે:

નાયબ કલેક્ટર, જમીન સંપાદન, ગુજરાત અને અન્ય

- વિરુદ્ધ- મધુભાઈ ગોબરભાઈ અને અન્ય.

(એસ. બી. સિંહા, ન્યાયમૂર્તિ)

	૧	૨	૩	૪
	૫	૬	૭	૮
અનુ ક્રમ	પ્રથમ અપીલ ક્રમાંક	સર્વે ક્રમાંક	જમીન નોંધકાર	વિસ્તાર ચો.મી. માં
	જમીન સંપાદન કચેરી દ્વારા ફાળવેલ વળતર.	નીચેની અદાલત માં દાવો કરાયેલ વળતર. રૂ. ચો.મી.	નીચેની અદાલત દ્વારા હુકમનામામાં ફરમાવેલ વળતર. ચો.મી./ચોરસ મીટર રૂ.	ગુજરાત ઉચ્ચ ન્યાયાલય દ્વારા ફરમાવેલ વળતર. રૂ./ચો.મી.
૧	૪૧૦/૯૮	૪૪/૧	કૃષિ	૫૭૪૪૫
	૫૦	૫૦૦	૧૬૦	૧૬૦

૨	૪૧૧/૯૮	૪૩/પએ-૧	કૃષિ.૨૧ ગોડાઉન	--
	--	--	--	--
૩	૪૧૨/૯૮	૪૩/પએ-૧	બીન કૃષિ	૫૪૧
	૧૫૦	૫૦૦	૨૪૦	૨૪૦
૪	૪૧૩/૯૮	૩૮/૨	કૃષિ	૪૯૯૨
	૧૫૦	૫૦૦	૧૬૦	૧૬૦
૫	૪૧૪/૯૮	૪૦/૪અ	બીન કૃષિ	૪૯૯૪
	૧૫૦	૬૦૦	૨૪૦	૨૪૦
૬	૪૧૫/૯૮	૪૩/૨	બીન કૃષિ	૯૪૦૭
	૧૫૦	૫૦૦	૨૪૦	૨૪૦
૭	૪૧૬/૯૮	૪૩/૨	બીન કૃષિ	૨૩૬
	૧૫૦	૫૦૦	૨૪૦	૨૪૦
૮/૧	૪૧૭/૯૮	૪૩/૩	બીન કૃષિ	૬૩૨
	૧૫૦	૫૦૦	૨૪૦	૨૪૦
૮/૨	૨૦૭૩/૯૮	૪૨/૧પી ૪૩/૧પી	કૃષિ	૩૨,૧૦૪
	૫૦	૬૦૦	૧૬૦	૧૬૦
૯	૨૦૭૪/૯૮	૪૩/૨	બીન કૃષિ	૫૪૦૭
	૧૫૦	૬૦૦	૨૪૦	૨૪૦
૧૦	૨૦૭૫/૯૮	૩૮/૧	કૃષિ	૧૩૭૧૭
	૫૦	૬૦૦	૧૬૦	૧૬૦
૧૧	૨૦૭૬/૯૮	૪૩/પએ-૧	બીન કૃષિ	૩૦૭
	૧૫૦	૬૦૦	૨૪૦	૨૪૦
૧૨	૨૦૭૭/૯૮	૪૩/પએ-૧	બીન કૃષિ	૨૧૬
	૧૫૦	૬૦૦	૨૪૦	૨૪૦
૧૩	૨૦૭૮/૯૮	૪૩/પએ-૧	બીન કૃષિ	૨૧૬
	૧૫૦	૬૦૦	૨૪૦	૨૪૦

૭૩. દાવેદારોના મુખત્યારનામાધારક હોવાનું કહેવાતા મહેન્દ્રકુમાર નાથાલાલ

અડતિયા રેફરન્સ ન્યાયાધીશ સમક્ષ બે વખત પરીક્ષિત થયા હતા. તેમની જુબાનીઓ આંક ૨૦ અને આંક ૩૧ તરીકે ચિહ્નિત કરવામાં આવી હતી. પોતાની જુબાનીમાં તેમણે અન્ય બાબતો સાથે આ જણાવ્યું હતું કે અધિગ્રહણ હેઠળની જમીનો અમરેલી-રાજકોટ હાઇવે પર આવેલી છે, જેને ચૈતલ રોડ તરીકે ઓળખવામાં આવે છે. જણાવેલ શહેરમાં રેલવે સ્ટેશન, સિવિલ હોસ્પિટલ, એસ.ટી. ડેપો, એરડ્રોમ, કોલેજો અને માર્કેટ યાર્ડ વગેરે આવેલાં છે. તેમના કહેવા મુજબ, વધુ વિકાસ થવાની સંભાવના હતી. જણાવેલ જમીનો નદીના પૂર્વ ભાગે આવેલી હતી અને પ્રશ્નાધીન વિસ્તારનો વધુ વિકાસ પણ થઈ રહ્યો હતો. જણાવેલ સાક્ષીના કહેવા મુજબ, વધુમાં વિવિધ સોસાયટીઓ દ્વારા બાંધવામાં આવેલા મોટી સંખ્યામાં મકાનો સિવાય; પ્રશ્નાધીન જમીનોની નજીક આંખની હોસ્પિટલ, હાઈસ્કૂલ અને અન્ય હોસ્પિટલો આવેલી છે. વધુમાં એમ પણ જણાવવામાં આવ્યું હતું કે પ્રશ્નાધીન જમીનની બીજી બાજુ સર્વે નં. ૪૩/૫ ને બિન-કૃષિ ધારામાં ફેરવવામાં આવ્યો હતો અને વર્ષ ૧૯૮૩-૧૯૮૪ દરમિયાન કૃષિ જમીનને બિન-કૃષિ જમીનમાં રૂપાંતર માટે વેપારી સંકુલો બાંધવામાં આવ્યા હતા. કલેક્ટરે સર્વે નં. ૪૩/૫ અને સર્વે નં. ૪૪ને અડીને આવેલી જમીનો અંગે પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૩૦૦/- ના દરે પ્રીમિયમ નિશ્ચિત કર્યું હતું. તેમના કહેવા મુજબ, સંબંધિત સમયે પ્રચલિત બજારભાવ પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૬૦૦/- થી ૮૦૦/- હતો.

દાવેદારો સિવાય, ગોડાઉનોના કેટલાક ભાડૂતો એ પોતાને જ સાક્ષી ક્રમાંક ૩ અને સાક્ષી ક્રમાંક ૪ તરીકે તપાસાવ્યા હતા. નિષ્ણાત જીવણભાઈ પ્રાગજીભાઈ

સાવલિયા (સાક્ષી ક્રમાંક ૭) સહિત અન્ય કેટલાંક સાક્ષીઓની પણ તપાસ કરવામાં આવી હતી.

રાજ્ય તરફથી, શ્રી કૌશિક મગનલાલ (ડી.ડબલ્યુ.૧) ઉપકલેક્ટર, જેમણે એવોર્ડ પસાર કર્યો હતો, તેમનો પરીક્ષણ કરવામાં આવ્યો હતો.

૭૪. બાલુભાઈ વિ. સાવલિયા (ડી.ડબલ્યુ.૨), જે વેચનાર હતા, તેમણે વેચાણનો એક દસ્તાવેજ પુરવાર કર્યો હતો, જેને આંક ૮૩ તરીકે ચિહ્નિત કરવામાં આવ્યો હતો, જેના દ્વારા અને જેના અનુસંધાને તેમણે ૧૯૮૫માં રૂપિયા ૧૦,૦૦૦/- ના પ્રતિફળે ૫ બીઘા જમીન વેચી હતી. રાજ્યએ વધુમાં નંદલાલ ત્રિકમજીભાઈ (ડી.ડબલ્યુ.૩) નામના એક સાક્ષીની તપાસ કરી હતી. તેમણે ડેમના સ્થળની નજીક કેટલીક જમીન પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂપિયા ૧૫૦/- ના ભાવે ખરીદી હતી.

૭૫. વડી અદાલતે નોંધ પર લાવવામાં આવેલી સામગ્રીના આધારે પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૧૬૦/- થી રૂ. ૨૪૦/-ના દરે વળતર મંજૂર કર્યું હતું.

ગોડાઉનના મૂલ્ય સંબંધે જ્યાં સુધી પ્રશ્ન છે, વાર્ષિક ભાડું રૂ.૧,૦૪,૦૦૦/- હોવાનું જાણવા મળ્યું હતું, જ્યારે સંદર્ભ અદાલતે લાગુ કર્યું હતું

૨૦ નો ગુણક, વડી અદાલતે તેના પડકારાયેલા ચુકાદાના કારણે ૧૦ નો ગુણક લાગુ કર્યો છે.

બંને પક્ષોએ તે સામે અપીલો દાખલ કરી છે.

અત્રેના પક્ષકારો દ્વારા આ અદાલત સમક્ષ પણ અલગ અલગ અપીલો દાખલ કરવામાં આવી છે.

૭૬. અપીલકર્તા તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી શેલાતી રજૂ કરશે:

૧. કે સંદર્ભ અદાલતે અમરેલી – રાજકોટ રાજમાર્ગની બાજુએ તમામ સંપાદિત જમીનો આવેલી છે એવા આધાર પર ભૂલપૂર્વક કાર્યવાહી આગળ ધપાવી હતી, જ્યારે આંક ૩૯ (નકશો) સ્પષ્ટ રીતે દર્શાવે છે કે સર્વે નં. ૪૩/પએ-૧, ૩૮/૨, ૪૦/૪એ તે રાજમાર્ગને અડીને આવેલી નહોતી.

૨. સર્વે નં. ૩૯ અંગે કૃષિ જમીનને અકૃષિ જમીનમાં રૂપાંતરિત કરવા માટે કલેક્ટર દ્વારા પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂપિયા ૩૦૦/-નો નક્કી કરાયેલ બજારદર જમીનની બજારકિંમત નક્કી કરવાની હેતુસર વિચારણામાં લેવામાં આવી શક્યો ન હોત, કારણ કે તેનાથી જમીન ઉપરના સંપત્તિ અધિકારનો વ્યાપ વિસ્તારીને કરારબંધની શરતમાં લાદવામાં આવેલા પ્રતિબંધો દૂર કરવામાં આવ્યા હતા.

૩. સર્વે નં. ૩૪ અને ૪૦/૯ અંગે, ક્રમશઃ ૨૪૦ ચોરસ મીટર, ૧૪૩ ચોરસ મીટર અને ૧૪૩ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ ધરાવતા અને અનુક્રમે રૂપિયા ૧,૨૦,૦૦૦/-, અર્થાત પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂપિયા ૪૮૭.૮૦ ના દરે, રૂપિયા ૫૭,૨૦૦/-, અર્થાત પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂપિયા ૪૦૦/- ના દરે, અને રૂપિયા ૫૫,૦૦૦/-, અર્થાત પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂપિયા ૪૦૦/- ના દરે વેચાયેલા તા. ૨૦.૯.૧૯૯૦, ૧૬.૧.૧૯૯૧ અને ૧૬.૧.૧૯૯૧ ના વેચાણખત પર કોઈ આધાર મૂકી શકાય તેમ નહોતો, કારણ કે આંક ૫૮, ૬૦ અને ૬૧ તરીકેના વેચાણના દાખલા તુલનાત્મક ન હતા, કારણ કે

(૧) વેચાણ હેઠળની જમીનો જમીનના નાના ટુકડાઓ હતા;

- (૨) તેઓ અમરેલી શહેરના અત્યંત વિકસિત વિસ્તારમાં સ્થિત હતા;
- (૩) તેઓ મ્યુનિસિપાલિટીની પ્રાદેશિક હદની અંદર હતા;
- (૪) જમીનો અધિગ્રહિત જમીનોથી ૧.૫ થી ૨.૫ કિલોમીટર દૂર સ્થિત હતી; અને
- (૫) અધિસૂચના જારી થયા પછી વેચાણના દસ્તાવેજો અમલમાં મુકવામાં આવ્યા હોવાથી, તેના પર કોઈ આધાર રાખી શકાય તેમ નહોતો.

જ. સર્વે નં. ૯૯૧ સંબંધે, ક્રમશઃ ૧-૩૦-૫૧ ચોરસ મીટર અને ૩૨૩.૧૨ ચોરસ મીટર વિસ્તારની તારીખ ૨૧.૫.૧૯૮૫ અને ૨૬.૧૦.૧૯૮૮ની વેચાણખતો, જે અનુક્રમે રૂપિયા ૧૦,૦૦૦ની રકમમાં, એટલે કે પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂપિયા ૦.૭૭ના દરે, અને રૂપિયા ૪૫,૦૦૦ની રકમમાં, એટલે કે પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂપિયા ૧૩૯.૨૬ના દરે વેચવામાં આવી હતી, તે આ હકીકતનું ધોતક છે કે તેમાં અત્યંત મોટો અસમતોલ છે.

વિ. ઓક્ટ્રોય શુલ્કની ચુકવણી ટાળવાના હેતુસર ગોડાઉનો બાંધવામાં આવ્યા હતા, એ વાત જ દર્શાવે છે કે નગરપાલિકા વિસ્તારની અંદરની જમીનની કિંમત વધુ હશે.

વિ. ડૉ. ભરત કાંતિભાઈ મેહતાની સાક્ષી, જેણે જમીનો ખરીદી હતી, અને જેણે એવું જણાવ્યું હતું કે તેણે તે જમીનો વ્યવસાયિક તથા રહેણાક હેતુ માટે ખરીદી હતી અને માત્ર તે જ વિસ્તારમાં જમીન ખરીદવાનો દઢ નિર્ણય કર્યો હતો, તેથી તે જમીનને તેની દ્રષ્ટિએ કંઈક વ્યક્તિગત મૂલ્ય હતું, એટલા માટે તેને તુલનાત્મક દાખલા તરીકે ગણાવી શકાય નહીં.

૭. નગરપાલિકા વિસ્તારમાં આવેલી જમીનની સંભાવ્યતા ગ્રામિણ વિસ્તારમાં

આવેલી જમીનની સંભાવ્યતા કરતાં વધુ હોવાનું માનવું આવશ્યક છે અને તેથી, સંદર્ભ અદાલત તેમજ વડી અદાલતે નગરપાલિકા વિસ્તારમાં આવેલી જમીનો સંબંધિત વેચાણના દાખલાઓ પર આધાર રાખીને ગંભીર ભૂલ કરી હતી.

૮. વડી અદાલત અને સંદર્ભ અદાલતે ગંભીર ભૂલ કરી હતી, કારણ કે તેમણે રાજ્યએ જેમના પર આધાર મૂક્યો હતો તેવી વેચાણની દાખલાઓ, અર્થાત્ આંક ૮૩ અને આંક ૮૫, એટલે કે તારીખ ૨૧.૫.૧૯૮૫ અને ૨૬.૧૦.૧૯૮૮ ના વેચાણખતો, એ બાબત ધ્યાનમાં લીધી નહોતી કે જેથી એવું જણાતું હતું કે વર્ષ ૧૯૮૫ માં બજાર કિંમત પ્રતિ આર રૂપિયા ૦.૭૭ હતી, જ્યારે વર્ષ ૧૯૮૮ માં દર પ્રતિ આર રૂપિયા ૧૩૯.૨૬ પૈસા હતો. બંને વેચાણખતો જમીનની નાની નાની જગ્યા સંબંધિત હતા અને અધિગ્રહિત જમીનથી ૦.૭૫ કિલોમીટર અંતરે સ્થિત હોવાથી, તેથી તેમને ધ્યાનમાં લેવા જોઈતા હતા.

૯. મહેન્દ્રકુમારે, જે પાવર ઓફ એટર્ની ધારક છે, એમ નિર્વિવાદ રીતે જણાવ્યું હતું કે, "જો ગોડાઉનો નગરપાલિકા વિસ્તારમાં આવેલ હોત તો અમે આવા પ્રકારની ભાડાની આવક મેળવી શકતા ન હોત, કારણ કે ગોડાઉનો ઓક્ટ્રોઈ નાકાની બહાર બાંધવામાં આવી રહ્યા હતા", અને તે જ રીતે એચ.એન. ચંદારાણાએ પણ એવું જણાવ્યું હતું કે ગોડાઉનો ઓક્ટ્રોઈ નાકાની બહાર આવેલ હોવાથી, ઓક્ટ્રોઈ શુલ્ક બચાવવા માટે તેમણે તે ભાડે લીધાં હતાં; અને ગોડાઉનો ઓક્ટ્રોઈના લાદણની ચુકવણી ટાળવા માટે બાંધવામાં આવ્યા હોવાથી, તે તેમની સાચી બજાર કિંમત દર્શાવતું નહોતું.

૧૦. કોઈપણ સ્થિતિમાં, બજાર મૂલ્ય નક્કી કરવા માટે ગોડાઉનના બાંધકામના ખર્ચને ધ્યાનમાં લેવો જોઈએ હતો. દાવેદારોને પ્રાપ્ત થતી વાસ્તવિક ભાડા આવક નક્કી કરતી વખતે કર, મજૂરી ખર્ચ, ગોડાઉનના જાળવણી ખર્ચ તથા ચોકીદારને ચૂકવવાપાત્ર પગાર જેવા થયેલા ખર્ચોની જોગવાઈ ધ્યાનમાં લેવામાં આવી નથી, તેથી પડકારાયેલો ચુકાદો યોગ્ય રીતે સુધારવામાં આવવો જોઈએ.

૧૧. વિષયના કોઈપણ દૃષ્ટિકોણથી જોવામાં આવે તો, એકવાર તેની આવકના આધારે બજાર મૂલ્ય નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યું પછી, જમીનની કિંમત તરફ અલગથી કોઈ વળતર મંજૂર કરી શકાય તેમ નહોતું.

૭૭. શ્રી સુનીલ ક. ગુપ્તા અને શ્રી દિનેશ દ્વિવેદી, દાવેદારો-પ્રતિવાદીઓ તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલોએ, બીજી તરફ, આ રીતે દલીલ કરી:

૧. સૂચનાની છેલ્લી પ્રકાશન તા. ૧.૮.૧૯૯૦ના રોજ કરવામાં આવી હોવાથી, સપ્ટેમ્બર ૧૯૯૦માં અને તેનાં થોડાં મહિનાં પછી જે વેચાણખતો કરવામાં આવ્યા હતા, તેઓ સમકાલીન દસ્તાવેજો હોવાને કારણે નીચલી અદાલતોએ તેમની ઉપર યોગ્ય રીતે આધાર મૂક્યો હતો.

૨. જમીન અધિગ્રહણ અધિનિયમની કલમ ૨૩ અનુસાર જમીનની બજાર કિંમત સૂચના જાહેર થયેલી તારીખે નિર્ધારિત કરવી આવશ્યક હોવાથી, તેનો અર્થ સૂચના જાહેર થયેલી તારીખની નિકટતા એવો થાય છે, સૂચના જાહેર થતા પહેલાંની કોઈ તારીખ એવો નહીં.

૩. સંપાદિત કરવામાં આવેલી જમીનો નદીની પૂર્વ બાજુએ અને અમરેલી નગરની સીમાની જ બહાર આવેલ હોવા છતાં, સંદર્ભ અદાલતે તથા વડી અદાલતે પણ નગરપાલિકા વિસ્તારમાં આવેલ જમીનની બજારકિંમતમાંથી ૫૦% કપાત કરીને ગંભીર ભૂલ કરી હતી.
૪. ગુજરાત રાજ્ય દ્વારા જેના પર ભરોસો મૂકવામાં આવ્યો છે તે નકશો પોતે જ દર્શાવે છે કે પ્રશ્નમાં આવેલ વિસ્તાર અત્યંત વિકસિત હતો અને તે એરોડ્રોમ, શાળા, હોટેલ, મોટી સંખ્યામાં રહેણાંક મંડળીઓની નજીક આવેલો હતો, અને આ પરિસ્થિતિમાં દાવેદારો દ્વારા જેમના પર ભરોસો મૂકવામાં આવ્યો છે તે વેચાણના દાખલાઓને કેમ ધ્યાનમાં લેવાં ન જોઈએ તે માટે કોઈ જ કારણ નહોતું કે તેઓ વળતરની રકમના નિર્ધારણ માટેનો નિર્ણયકારી પરિબળ.વિ. ગેરકૃષિ જમીનો પર ગોડાઉન બાંધવામાં આવ્યા હોવાને કારણે અને તેમાંથી મળતી ભાડાની આવક સાબિત કરવા માટે માત્ર મહેન્દ્રકુમારને જ બે સંદર્ભ કેસોમાં પી.ડબલ્યુ. ૧ અને પી.ડબલ્યુ. ૩ તરીકે તપાસવામાં આવ્યા નહોતા, પરંતુ બે ભાડૂતઓ, અર્થાત્ હર્ષદ નાથાલાલ ચનારાણા (પી.ડબલ્યુ. ૩) અને પરેશ દિનકરભાઈ દાવડા (પી.ડબલ્યુ. ૪) ને પણ તપાસવામાં આવ્યા હતા, જેમણે આવા ગોડાઉનના લાભો સાબિત કર્યા હતા; તેથી સામાન્ય રીતે રૂપ નો ગુણક લાગુ કરવામાં આવતો હોવા છતાં ૧૦ નો ગુણક શા માટે ઉપયોગમાં લેવાયો હોવો જોઈએ તે બાબતે કોઈ કારણ નહોતું. વિ. અધિનિયમની કલમ ૨૩ સાથે જોડાયેલ 'ચોથું'ના પરિપ્રેક્ષ્યમાં તેમાંથી થતી

આવકના નુકસાનને ધ્યાનમાં રાખીને ગોડાઉનોનું મૂલ્ય નક્કી કરવાનું આવશ્યક હતું.

૭. પી.ડબ્લ્યુ. ૬ – નવનીતભાઈ કાકુભાઈ ગાણાત્રા, જે આંક ૬૦ અને ૬૧ અંગે વેચનાર હતા, જે સર્વે નં. ૩૪ અને ૪૦/૯ સાથે સંબંધિત છે, તે સાબિત થયેલ હોવા ઉપરાંત, અધિનિયમની કલમ ૪(૧) હેઠળની જાહેરનામાની પ્રકાશન તારીખથી છ મહિનાની અવધિમાં જે વેચાણખત અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો, તે બજાર મૂલ્ય નક્કી કરવા માટે આધારરૂપ બની શક્યો ન હોત તેવું માનવા માટે કોઈ કારણ નહોતું.

૮. જીવનભાઈ પ્રાગજીભાઈ સાવલિયા (પી.ડબ્લ્યુ. ૭) એ પણ મૂલ્યાંકન અહેવાલ અને નકશો સાબિત કરીને એ દર્શાવ્યું છે કે સર્વે નંબર ૪૩/૫એ ગોડાઉનને અડીને આવેલો હતો. અધિગ્રહણ હેઠળની જમીનો નાના પ્લોટો હોવા કારણે, ગુજરાત રાજ્યનો આ વાદ કે આંક ૫૮, ૬૦ અને ૬૧ તરીકેના વેચાણ દસ્તાવેજો પર આધાર રાખી શકાય તેમ નહોતો, તે ખોટો હોવાનું માનવું પડશે.

૯. પ્રતિવાદીઓ દ્વારા આધારરૂપ માનવામાં આવેલ મોટાભાગના સમકાલીન વેચાણખત હસ્તગત કરાયેલ જમીનોની આસપાસના વિસ્તારમાં હતા, એવો સ્પષ્ટ નિષ્કર્ષ સંદર્ભ અદાલત તેમજ વડી અદાલતે નોંધ્યો હોવાથી, આ અદાલતે ભિન્ન દૃષ્ટિકોણ અપનાવવા માટે કોઈ કારણ નથી.

૭૮. ઉલ્લેખિત જમીનોના અધિગ્રહણ માટેની જાહેરનામું તા. ૧૫.૩.૧૯૯૦ના રોજ બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું. અધિગ્રહણ હેઠળની જમીનો સર્વે નં. ૪૪/૧, ૪૩/પએ-૧, ૩૮/૨, ૪૦/૪એ, ૪૩/૨, ૪૩/૩, ૪૨/૧પી, ૪૩/૧પી, ૩૮/૧, ૩૮/૨ને સંબંધિત છે. જ્યારે સર્વે નં. ૪૪/૧, ૩૮/૨, ૪૨/૧પી, ૪૩/૧પી અને ૩૮/૧ કૃષિ જમીનો છે; ત્યારે સર્વે નં. ૪૩/પએ-૧ સહિતના અન્ય સર્વે નં. અકૃષિ જમીનો છે.

૭૯. સર્વે નંબર ૪૩/પએ-૧ ના એક ભાગ પર ૨૧ ગોડાઉનો બાંધવામાં આવ્યા છે, જેના માટે વળતરની અલગ રકમ મંજૂર કરવામાં આવી છે. દાવેદારોએ પોતાના દાવાના સમર્થનમાં આંક ૫૮ તરીકે ચિહ્નિત ૨૦.૯.૧૯૯૦ તારીખના વેચાણખતો પર આધાર રાખ્યો હતો. રાજ્યની તરફથી અમલમાં મુકાયેલા વેચાણખતો ૨૧.૫.૧૯૮૫ અને ૨૬.૧૦.૧૯૮૮ તારીખના છે.

૮૦. સંદર્ભ અદાલતે તેમજ વડી અદાલતે બિન-કૃષિ જમીનો માટે પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂપિયા ૨૪૦/- ના દરે વળતરની રકમ નિર્ધારિત કરી અને તેમાંથી એક-તૃતીયાન્શ કપાત કરીને, એટલે કે, કૃષિ જમીનો માટે વળતરરૂપે રૂપિયા ૧૬૦/- નક્કી કર્યા. ઉક્ત આંકડે પહોંચવા માટે સંદર્ભ અદાલતે આ આધાર અપનાવ્યો હતો કે હસ્તગત કરવાની વેળાએ નગરપાલિકા વિસ્તારમાં આવેલ જમીનની બજારકિંમત પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂપિયા ૪૮૫/- હતી, અને તેથી,

પ્રશ્નાધીન જમીનો નગરપાલિકા વિસ્તારની બહાર આવેલી હોવાથી, તેની બજારકિંમતમાં ૫૦% ની કપાત થવી જોઈએ, એટલે કે, પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂપિયા ૨૪૦/- . અહીં અગાઉ દર્શાવ્યા મુજબ, કૃષિ જમીનની કિંમત નિર્ધારિત કરવા માટે વધુ એક-તૃતીયાન્શ કપાત કરવામાં આવી હતી.

૮૧. અમે નોંધ પર મૂકી શકીએ છીએ કે વડી અદાલત સમક્ષ પણ, દાવેદારોએ કોસ વાંધાઓ રજૂ કર્યા હતા, જેને આવશ્યક અદાલતી ફીની જરૂરી રકમ ચૂકવવામાં આવી નહોતી એવી આધારધારણા પર નામંજૂર કરવામાં આવ્યા હતા.

વેસ્ટ બંગાળના એડમિનિસ્ટ્રેટર જનરલ વિ. વારાણસીના કલેક્ટર [એ.આઈ.આર. ૧૯૮૮ એસ.સી. ૯૪૩] માં, આ અદાલતે આ મુજબ ઠરાવ્યું હતું:

નગર ઉપયોગ માટેની સંભાવનાઓ ધરાવતી જમીનના એક ખંડની બજાર-કિંમતનું નિર્ધારણ એક જટિલ પ્રક્રિયા છે, જે માટે વિવિધ આર્થિક માપદંડોનું સંકલન અને તુલનાત્મક ગોઠવણી આવશ્યક બને છે. અધિનિયમની કલમ ૨૩ના હેતુઓ માટે, મિલકતની બજાર-કિંમત તે કિંમત માનવામાં આવે છે જેના બદલામાં મિલકત સ્વેચ્છાએ વેચવા ઈચ્છુક વેચનાર પાસેથી સ્વેચ્છાએ ખરીદવા ઈચ્છુક, પરંતુ અતિ ઉત્સુક ન હોય એવા ખરીદદારને, પરસ્પર સ્વતંત્ર વ્યવહારમાં હસ્તાંતરિત થાય છે. એક લેખકે જણાવ્યું છે તેમ, બજાર-કિંમતનું નિર્ધારણ એ એક આર્થિક ઘટનાની આગાહી છે, અર્થાત્ કલ્પિત વેચાણના કિંમતી પરિણામની સંભાવનાઓના પરિમાણોમાં વ્યક્ત કરાયેલ આગાહી. પ્રારંભિક સૂચનાના સમયકાળે અથવા તેના

આસપાસ, સમાન લાભો અને સમાન સંભાવનાઓ ધરાવતી સમાન જમીનોના, સદ્ભાવનાપૂર્ણ વેચાણ વ્યવહારો હેઠળ પ્રાપ્ત થયેલ ભાવો બજાર-કિંમતના સામાન્ય અને વાસ્તવમાં શ્રેષ્ઠ પુરાવા છે. જો સમાન જમીનોના વેચાણના પુરાવા ઉપલબ્ધ ન હોય, તો મૂલ્યાંકનની અન્ય પદ્ધતિઓનો આશરો લેવામાં આવે છે.

૮૨. પંજાબ રાજ્ય અને અન્ય વિ. હંસ રાજ (મૃત) તેમના કાનૂની વારસદારો દ્વારા સોહન સિંહ અને અન્યમાં, આ અદાલતે એવું ઠરાવ્યું હતું:

અધિગ્રહિત જમીનની બજાર કિંમત નક્કી કરવા માટે જુદા જુદા પ્રકારની જુદી જુદી જમીનોના જુદા જુદા સમયોએ થયેલ વેચાણોથી પ્રાપ્ત થયેલ ભાવોનું સરેરાશ કાઢવાની પદ્ધતિ જો અનુસરવામાં આવે, તો તેનાથી એવો ભાવાંક સામે આવી શકે છે કે જેને અધિગ્રહિત જમીનના વેચાણથી પ્રાપ્ત થનારો ભાવ માનવો જ નહીં. સામાન્ય રીતે આવી પદ્ધતિનો આશ્રય લેવો જોઈએ નહીં. એ સુસ્થાપિત છે કે અધિગ્રહણ હેઠળની જમીન સંબંધિત સાચા અને સદ્ભાવપૂર્વકના વેચાણ વ્યવહારો, અથવા તે ઉપલબ્ધ ન હોય તો, અધિગ્રહણના સમયબિંદુની નજીકમાં થયેલ એવા સદ્ભાવપૂર્વકના વેચાણ વ્યવહારો કે જે અધિગ્રહિત જમીનની આસપાસ આવેલી અને સમાન કિંમત અથવા ઉપયોગિતા ધરાવતી જમીનો સંબંધિત હોય, અને જે તૈયાર ખરીદદાર તથા તૈયાર વેચનાર વચ્ચે થયેલ હોય, તથા જે સામાન્ય બજાર પરિસ્થિતિઓમાં વાજબી અને સાવચેત વ્યક્તિઓએ કરેલ સંમતિ અનુસાર વાસ્તવિક કિંમત પ્રતિબિંબિત કરે તેવી અપેક્ષા રાખી શકાય, તે જ બજાર કિંમત

નક્કી કરવાનો વાસ્તવિક આધાર છે.

ઉપરોક્ત નિર્ણયોમાં પ્રતિપાદિત અનુપાતને તેમજ નોંધપોથી પર રજૂ કરવામાં આવેલી સામગ્રીને ધ્યાનમાં રાખીને, અમારો મત છે કે આ મામલામાં અધિગ્રહિત જમીનો માટે વડી અદાલતે નિર્ધારિત કરેલી વળતરની રકમ, એટલે કે, બિન-કૃષિ જમીન માટે રૂ.૨૪૦/- પ્રતિ ચો. મી. અને કૃષિ જમીન માટે રૂ.૧૬૦/- પ્રતિ ચો. મી., અમારી તરફથી કોઈપણ હસ્તક્ષેપને પાત્ર ઠરતી નથી. આ સંદર્ભમાં વડી અદાલતે યોગ્ય અભિગમ અપનાવ્યો છે, ખાસ કરીને એ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને કે પ્રશ્નાસ્પદ જમીનો માત્ર વિકસિત વિસ્તારમાં જ આવેલી નથી, પરંતુ એરોડ્રોમ, શાળાઓ, હોસ્પિટલ વગેરેની નજીક આવેલી હોવાથી, તેની બજાર કિંમત ઓછી દરે નિર્ધારિત કરી શકાતી નહોતી.

૮૩. હવે અમે સર્વે નં. ૪૩/પએ-૧ માં આવેલા ૨૧ ગોડાઉનો અને જે જમીન પર તે આવેલાં છે તેના અધિગ્રહણ માટે ચૂકવવાપાત્ર રકમના પ્રશ્નનો વિચાર કરીશું. કુલ ૪૨૫૦ મીટર જમીનના ક્ષેત્રફળમાંથી ૨૯૭૨ ચો. મીટર જમીન કૃષિ જમીન છે અને ૧૨૭૮ ચો. મીટર જમીન બિન-કૃષિ જમીન છે, જેના પર ગોડાઉનો બાંધવામાં આવ્યા છે. તેના પર વર્ષ ૧૯૮૪ માં વાણિજ્યિક સંકુલો બાંધવામાં આવ્યા હતા.

૮૪. પ્રતિવાદીઓએ ૬ મોટા ગોડાઉન અને ૧૫ નાના ગોડાઉન બાંધ્યા છે.

ગોડાઉનોના ભાડાની રકમ અભિલેખ પર લાવવામાં આવી છે. પ્રતિવાદીઓએ વિવિધ મથકો હેઠળ વળતરની માંગણી કરી છે, જેમ કે, જમીનની કિંમત, ગોડાઉનોના ૨ વર્ષના ભાડાની વસૂલાતને કારણે થયેલ નુકસાન, ઊંડા કૂવા, વોચમેન ક્વાર્ટર વગેરેના બાંધકામ બાબતે થયેલ નુકસાન.

૮૫. અગાઉ અહીં સૂચવ્યા મુજબ, રાજ્ય તરફથી ઉઠાવવામાં આવેલ મુખ્ય પ્રશ્નોમાંનો એક એવો છે કે જમીનનું મૂલ્યાંકન પરોક્ષ રીતે બે વખત કરી શકાતું નથી, એક વખત જમીનની કિંમતના આધારે અને બીજું વખત ભાડાકીય આવકના આધારે. જોકે, જ્યાં જમીન પર માત્ર બાંધકામ હોય અને તેનો ઉપયોગ રહેણાંક અથવા અન્ય હેતુઓ માટે થતો હોય ત્યાં પરિસ્થિતિ ભિન્ન રહેશે.

રતન કુમાર ટંડન અને અન્ય વિ. ઉત્તર પ્રદેશ રાજ્ય

[(૧૯૯૭) ૨ એસ.સી.સી. ૧૬૧] માં, આ અદાલતે એવું ઠરાવ્યું હતું:

આ સુસ્થાપિત કાનૂન છે કે જ્યારે જમીન અને મકાનનું અધિગ્રહણ જાહેરનામા દ્વારા કરવામાં આવે છે, ત્યારે દાવેદારને મકાન અને જમીનની અલગ-અલગ કિંમતનિર્ધારણ મેળવવાનો અધિકાર હોતો નથી. તેઓ બેમાંથી કોઈ એક પદ્ધતિ મુજબ વળતર મેળવવા હકદાર છે, પરંતુ બંને મુજબ નહીં. જો મકાનનું મૂલ્યાંકન કરવામાં આવે, તો તે સુસ્થાપિત કાનૂન છે કે મૂલ્યાંકનનું માપદંડ યોગ્ય ગુણક સાથે મિલકતમાંથી પ્રાપ્ત થતું ભાડું અથવા મકાનનું મૂલ્ય, એમ બેમાંથી કોઈ એકના આધારે નક્કી કરવું, એ જ મૂલ્યાંકનની યોગ્ય પદ્ધતિ છે.

૮૬. અમે આ દષ્ટિકોણ સાથે સહમત છીએ કે જે જમીનના વિસ્તાર પર ગોડાઉનો ઉભા છે, તે માટે ગોડાઉનોની ભાડાકીય આવક અંગે વળતર ચૂકવવામાં આવી રહ્યું હોય ત્યારે જુદું વળતર ચૂકવવાની આવશ્યકતા નથી. વાંધાજનક ચુકાદા દ્વારા વડી અદાલતે, અન્ય બાબતો ઉપરાંત, વાર્ષિક આવક પર ૧૦ નો ગુણાંક લાગુ કરીને વળતર મંજૂર કર્યું છે. વડી અદાલતનો અભિગમ યોગ્ય છે.

એરપોર્ટ્સ ઓથોરિટી ઓફ ઇન્ડિયા વિ. સત્યગોપાલ રોય અને અન્ય [(૨૦૦૨)૩એસસીસીપર૭], તેમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે:

૮. એ સ્થાપિત કાનૂની સિદ્ધાંત છે કે અર્જિત મિલકત, અર્થાત્ જમીન અને મકાન અથવા તેના પર ઊભેલા ફળ આપતાં વૃક્ષોવાળી જમીન, તેની બજારકિંમતનું મૂલવણ કરતી વખતે બંનેની કિંમત અલગ-અલગ એકમ તરીકે નહીં પરંતુ એક જ એકમ તરીકે નિર્ધારિત કરવી જોઈએ. તેથી, જમીન અધિગ્રહણ અધિકારી અથવા અદાલત માટે એ ખુલ્લું રહેશે કે તે જમીનને તેની તમામ લાભદાયક વિશેષતાઓ સાથે મૂલવે અને તેના માટે તુલનાત્મક વેચાણના દાખલાઓના આધારે તેની બજારકિંમત નિશ્ચિત કરે. એવા કિસ્સામાં જ્યાં તુલનાત્મક વેચાણના દાખલાઓ ઉપલબ્ધ ન હોય અને જ્યાં વાર્ષિક આવક અંગેનો વિશ્વસનીય અને સ્વીકાર્ય પુરાવો અભિલેખ પર ઉપલબ્ધ હોય, ત્યાં બજારકિંમતનું મૂલવણ અને નિર્ધારણ તેની મૂડીકરણ માટે યોગ્ય ગુણકથી ગુણિત કરેલી નેટ વાર્ષિક આવકના આધારે કરી શકાય.

અસિસ્ટન્ટ કમિશનર-કમ-લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસર, બેલ્હારી વિ. એસ.ટી.

પોમ્પના શેઢી [(૨૦૦૫) ૯ એસ.સી.સી. ૬૬૨] માં, આ અદાલતે આ મુજબ ઠરાવ્યું છે:

૧૫. ઉપરોક્ત કેસોમાંથી સ્પષ્ટ થાય છે કે સામાન્ય રીતે, જ્યાં વળતર ઉપજના આધારે આપવામાં આવે છે તેવા કેસોમાં, ૧૦ નો ગુણક યોગ્ય અને સુસંગત માનવામાં આવે છે. હાલના કેસમાં, ૧૫ નો ગુણક લાગુ કરવામાં આવ્યો છે, જે ઊંચી બાજુનો છે.... તે કૃષિ જમીન હતી. {આ પણ જુઓ: એડિશનલ સ્પેશિયલ લેન્ડ એક્ટિવિઝિશન ઓફિસર વિ. ચમનાપ્પા બસલિંગાપ્પા ચાલવાડી [(૧૯૯૪) ૩ એસ.સી.સી. ૩૨૩]}

૮૭. કેરળ રાજ્ય વિ. પી.પી. હસન કોચા [એ.આઈ.આર. ૧૯૬૮ એસ.સી. ૧૨૦૧] ના મામલે, ઇમારતો ધરાવતી જમીનનું, ખાસ કરીને વેપાર હેતુઓ માટે ઉપયોગમાં લેવાતી ઇમારતોવાળી જમીનનું, મૂલ્ય નક્કી કરતી વખતે સામાન્ય રીતે જે પદ્ધતિ અપનાવવામાં આવતી હતી, તે જમીન અને ઇમારતોમાંથી વાસ્તવમાં પ્રાપ્ત થતા અથવા વાજબી રીતે પ્રાપ્ત થઈ શકે એવા વળતરના મૂડીકરણની પદ્ધતિ હતી. જ્યારે રેફરન્સ ન્યાયાધીશે વાર્ષિક આવકને ૩૫ ગણીએ ગુણાકાર કરી હતી, ત્યારે વડી અદાલતે તેને ઘટાડી ૩૩ ૧/૩ ગણી કરી હતી. વડી અદાલતનો આ અભિપ્રાય યથાવત્ રાખવામાં આવ્યો હતો.

૮૮. સ્પેશિયલ લેન્ડ એક્ટિવિઝિશન ઓફિસર, કાલીનદાઈ (હાઈડ્રો-

ઇલેક્ટ્રિક) પ્રોજેક્ટ, દાંડાલી, ઉત્તર કન્નડ જિલ્લો વિ. વસંત ગુંડુ બાલે [૧૯૯૫ સપ્લિ. (૪) એસ.સી.સી. ૬૪૯] માં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે:

૨. રાજ્ય તરફથી શીખેલ વકીલ શ્રી વીરપ્પાએ દલીલ કરી છે કે ઇમારત નિર્માણ માટે જમીનો સંભાવ્ય મૂલ્ય ધરાવતી હતી એવો નિષ્કર્ષ નોંધવામાં વડી અદાલતે કાયદાની ગંભીર ભૂલ કરી છે. અમને આ દલીલમાં કોઈ બળ જણાતું નથી. એવું જણાય છે કે જ્યારે યોજના વિસ્તારમાં ૭,૮૦૦ લાઇનામેન્ટ્સ બાંધવામાં આવ્યા હતા, ત્યારે એ સ્પષ્ટ થાય છે કે ત્યાં એક નગરવસાહત અસ્તિત્વમાં આવી ગઈ હતી. એ સ્વીકારેલી હકીકત છે કે અધિગ્રહણ હેઠળની જમીન આ નગરવસાહતની આસપાસ આવેલી છે. એ પણ સ્વીકારેલી હકીકત છે કે આંક એ-૧૨ માં ૧૩ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૭૩ના રોજ કૃષિ જમીનને લેઆઉટની શહેરી જમીનમાં રૂપાંતરિત કરવા અને પ્લોટોના વેચાણ માટે મંજૂરી પ્રાપ્ત કરવામાં આવી હતી, જે આ જમીન પર માટી નાખવામાં આવી હોવાના કારણે અમલમાં આવી શકી નહોતી. પરિણામે, આ મંજૂરી આસિસ્ટન્ટ કમિશનર દ્વારા રદ કરવામાં આવી. તેમ હોય તો પણ, વડી અદાલતે ભાડામૂલ્યના આધારે ૧૫ના ગુણાંકનો અમલ કરી પ્રતિ એકર રૂ. ૧૨૦૦ના દરે વળતર નક્કી કર્યું અને પ્રતિ એકર રૂ. ૧૮,૦૦૦ની ચોખ્ખી આવક પર પહોંચી. હવે કાયદો સ્થિર છે કે કર્ણાટક રાજ્યમાં પણ અધિગ્રહિત જમીનો માટે ૧૦નો એક્સસરખો ગુણાંક લાગુ કરવામાં આવે છે. આ સર્વોચ્ચ અદાલતે સ્પેશિયલ લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસર, દાવંગ્રી વિ. પી. વીરભદ્રપ્પા અને અન્ય, (૧૯૮૪) ૨ એસ.સી.સી. ૧૨૦ માં ઠરાવ્યા મુજબ ૧૨નો ગુણાંક સ્વીકારવામાં આવે તો પણ,

દાવેદારને પ્રતિ એકર રૂ. ૧૪,૦૦૦થી વધુ મળી શકે નહીં.

૮૯. તેથી, ઉપરોક્ત ઉલ્લેખિત નિર્ણયોનો ગુણોત્તર અને વર્તમાન કેસના તથ્યોને ધ્યાનમાં રાખીને, અમે વડી અદાલતના નિર્ણયમાં તે હદ સુધી ફેરફાર કરીએ છીએ કે ૧૨૭૮ ચો. મીટર બિન-કૃષિ જમીન, જેમાં ૨૧ ગોડાઉનો બાંધવામાં આવ્યા છે, તેના માટે વળતરની અલગ રકમની ચુકવણીને બહાર રાખવામાં આવે અને તેનો હિસાબ ભાડામૂલ્યના આધારે કરવામાં આવે. અન્ય શબ્દોમાં, જ્યાં જમીનનું બજારમૂલ્ય રૂપિયા ૨૪૦/- પ્રતિ ચોરસ ફૂટ મુજબ નક્કી કરવામાં આવશે, ત્યાં જે જમીનો પર ગોડાઉનો બાંધવામાં આવ્યા છે, તે જમીનો માટે વળતરની રકમ વડી અદાલતે અપનાવેલી પદ્ધતિ અનુસરી તેના ભાડામૂલ્યના આધારે ગણવામાં આવશે. ઉક્ત હેતુ માટે, મામલો જમીન સંપાદન અધિકારીને પરત મોકલવામાં આવે છે.

૯૦. આ અપીલોનો ઉપરોક્ત નિરીક્ષણો અને નિર્દેશો સાથે નિકાલ કરવામાં આવે છે. કેસના તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓને ધ્યાનમાં લેતા, ખર્ચ અંગે કોઈ આદેશ રહેશે નહીં.

*This judgment has been translated using AI Tool
M/s. Hyperlink E-Solutions Pvt. Ltd.*

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