

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

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

=====

પંજાબ રાજ્ય

વિરુદ્ધ

હરચલ સિંહ (મૃત) ના કાનૂની પ્રતિનિધિ દ્વારા

૨૩ મે, ૨૦૦૬

[ડો. એ. આર. લક્ષ્મણન અને લોકેશ્વર સિંહ પંતા, જે. જે.]

જમીન સંપાદન અધિનિયમ-કલમ ૪-જાહેર હેતુ માટે હસ્તગત કરવામાં આવેલી ગામમાં આવેલી "ચાઈ" જમીન-ઉચ્ચ અદાલતે એકર દીઠ રૂપિયા ૧,૭૫,૦૦૦ નું વળતર નક્કી કર્યું-પડકાર-યોજાયો:હકીકતો પર, વળતર આપતી વખતે ઉચ્ચ અદાલતે આપેલું કારણ સચોટ અને ભરોસાપાત્ર હતું-આપવામાં

આવેલ વળતરને અતિશય તરીકે વર્ગીકૃત કરી શકાતું નથી-તેથી આ અદાલત દ્વારા દખલગીરીની જરૂર નથી.

૧૯૮૧માં, જમીન સંપાદન અધિનિયમની કલમ ૪ હેઠળ બહાર પાડવામાં આવેલા એક જાહેરનામા દ્વારા, એક ગામમાં આવેલી "ચાઈ" જમીન ઔદ્યોગિક કેન્દ્રના વિસ્તરણ માટે હસ્તગત કરવામાં આવી હતી.આ જમીન એક વિકસિત વસાહતની એકદમ નજીક હતી.જમીન સંપાદન અધિકારીએ આ જમીન માટે એકર દીઠ ૮૫,૦૦૦ રૂપિયા આપ્યા હતા.જિલ્લા ન્યાયાધીશે એવોર્ડ જાળવી રાખ્યો હતો.જોકે, ઉચ્ચ અદાલતે અપીલમાં વિકસિત કોલોનીમાં ખૂબ જ નાના કદના પ્લોટના વેચાણના વ્યવહારને ધ્યાનમાં રાખીને એકર દીઠ રૂપિયા ૧,૭૫,૦૦૦ નું વળતર વધાર્યું હતું.તેથી વર્તમાન અપીલ.

અરજીઓ ફગાવી દેતા કોર્ટે

ઠરાવ્યુ : ૧.૧.ઉચ્ચ અદાલતે ૪૦૭ ચોરસ ચાર્ડની જમીનના વેચાણની તારીખને ધ્યાનમાં રાખીને એકર દીઠ રૂપિયા ૧,૭૫,૦૦૦ નો ચુકાદો આપ્યો હતો.આ જમીનની વેચાણ કિંમત રૂ.૨૩,૬૩૫ રૂપિયા હતી અને એકર દીઠ કિંમત રૂપિયા ર,૮૧,૦૬૫ આવે છે.ઉચ્ચ અદાલતે ₹૨૩,૬૩૫ માટે ૪૦૭ ચોરસ ચાર્ડને

લગતા ઉપરોક્ત વેચાણ વ્યવહારને ધ્યાનમાં લેતા અને તે એક વિકસિત વસાહતમાં હું તે વળતરની રકમ પ્રતિ એકર રૂપિયા ૨,૮૧,૦૬૫ થી ઘટાડીને પ્રતિ એકર રૂપિયા ૧,૪૦,૫૩૨.૫૦ કરી હતી.તેણે રાજ્યની રજૂઆતને ધ્યાનમાં રાખીને ૫૦ ટકા કાપ લાગુ કર્યો હતો કે ઉચ્ચ અદાલતે હસ્તગત કરેલી જમીન માટે સમાન વળતરની રકમ ન આપવી જોઈએ કારણ કે વેચાણ વ્યવહાર, જે ઉચ્ચ અદાલતે ધ્યાનમાં લીધો હતો, તે ખૂબ જ નાના કદના પ્લોટ સાથે સંબંધિત છે અને તે પણ વિકસિત વસાહતમાં.ઉચ્ચ અદાલતે લાંબા સમયગાળાને ધ્યાનમાં રાખીને એકર દીઠ ૩૫,૦૦૦ રૂપિયાની વધુ વૃદ્ધિનો આદેશ આપ્યો હતો, જે તેના અનુસાર ન્યાયના ઉદ્દેશોને પૂર્ણ કરે છે.[૮૭૧-બી-ઈ]

૧.૨. એકર દીઠ રૂપિયા ૧,૭૫,૦૦૦ વળતર નક્કી કરવા માટે ઉચ્ચ અદાલતે આપેલા કારણો સચોટ અને ભરોસાપાત્ર છે.આપવામાં આવેલ વળતરને અતિશય અથવા ઉચ્ચ બાજુ તરીકે વર્ણવી શકાતું નથી.ઉચ્ચ અદાલતે કેસની વિચિત્ર હકીકતો અને સંજોગોમાં એકર દીઠ રૂપિયા ૧,૭૫,૦૦૦ નું વળતર આપ્યું હોવાથી, આ અદાલત ઉપરોક્ત ચુકાદામાં દખલ કરવાનો પ્રસ્તાવ કરતી નથી.આ ઉપરાંત, કલમ ૪ (૧) વર્ષ ૧૯૮૧માં જાહેર કરવામાં આવી હતી અને આ અદાલતમાં વર્ષ ૧૯૮૮માં વિશેષ રજા અરજીઓ દાખલ કરવામાં આવી હતી અને વર્ષ ૧૯૯૯માં રજા આપવામાં આવી હતી અને હવે વર્ષ ૨૦૦૬માં અપીલનો નિકાલ

કરવામાં આવી રહ્યો છે, જે માત્ર "કાયદામાં વિલંબ" ને કારણે છે અને વિલંબ કોઈ એકને આભારી નથી.[૮૭૧-એફ-૭]

૧.૩.૫ધુમાં, દાવો કરનાર અધિનિયમની કલમ ૨૩ (૧એ), ૨૩ (૨) અને ૨૮માં સમાવિષ્ટ જમીન સંપાદન અધિનિયમની સુધારેલી જોગવાઈઓ હેઠળ અન્ય તમામ વૈધાનિક લાભો માટે પણ હકદાર રહેશે. ઉચ્ચ અદાલતે દાવેદારોને અપીલનો ખર્ચ પણ ચુકવ્યો છે જેની પુષ્ટિ કરવામાં આવી છે.[૮૭૨-એ]

સિવિલ અપીલેટ જ્યુરિસડીક્શન : સિવિલ અપીલ નંબર ૩૮૯૦-૩૮૯૧/૧૯૯૯.

આર. એફ. એ. નંબર્સ ૨૮૫૩/૧૯૮૬ અને ૮૨/૮૭ માં ચંદીગઢ ખાતે પંજાબ અને હરિયાણા હાઈકોર્ટના ૧૮/૧/૧૯૮૯ ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

એચ. એમ. સિંહ, કૌશલ યાદવ, અનિલ હુડ્ડા, સુશ્રી શબાના સૈફિલ અને અરુણ કે સિન્હા, અપીલકર્તા વતી વકીલો છે.

પ્રતિવાદીઓ વતી વકીલ શ્રીમતી શીલા ગોચલ વતી નિખિલ ગોચલ.

કોર્ટનો ચુકાદો આના દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો

ડૉ. એ. આર. લક્ષ્મણન, જે:અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલ શ્રી એચ. એમ. સિંહ અને પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલ શ્રી નિખિલ ગોયલને સાંભળ્યા.આ બાબત જાહેર હેતુ માટે પ્રતિવાદીની માલિકીની જમીનના સંપાદન સાથે સંબંધિત છે.ઔદ્યોગિક ફોકલ પોઇન્ટ મોહાલીના વિસ્તરણના હેતુથી જિલ્લા રોપરના કાંબલી ગામ, તાલુકા ખારારમાં જમીન સંપાદન માટે જમીન સંપાદન અધિનિયમની કલમ ૪ હેઠળ જાહેરનામું બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું.જમીન સંપાદન અધિકારીએ તેની તારીખ ૨૨/૧૨/૧૯૮૩ ના ચુકાદા દ્વારા ચાઇ જમીન માટે એકર દીઠ ૮૫,૦૦૦/- રૂપિયાની રકમ આપી હતી.અમે આ અપીલમાં માત્ર ચાહી જમીનની જ ચિંતા કરીએ છીએ, અન્ય જમીનોની નહીં.૨/૯/૧૯૮૬ પર, જિલ્લા ન્યાયાધીશે ચાઇ જમીનના સંદર્ભમાં એકર દીઠ ૮૫,૦૦૦/- રૂપિયાનું વળતર જાળવી રાખ્યું હતું.આ મામલો પંજાબ રાજ્યની અપીલ પર લેવામાં આવ્યો હતો.પ્રતિવાદીએ પણ અપીલ દાખલ કરી હતી.૧૮/૧/૧૯૮૯ પર એક સામાન્ય ચુકાદા દ્વારા હાઇકોર્ટ દ્વારા બંને અપીલોનો નિકાલ કરવામાં આવ્યો હતો.ઉચ્ચ અદાલતે હસ્તગત કરેલી જમીન માટે એકર દીઠ રૂપિયા ૧,૭૫,૦૦૦ નું વળતર આપ્યું હતું અને અપીલકર્તા રાજ્યની અપીલને ફગાવી દીધી હતી અને દાવેદારોની અપીલને મંજૂરી આપી હતી.પંજાબ રાજ્ય દ્વારા વર્ષ ૧૯૮૯માં એસ. એલ. પી. (સી) નંબર ૮૬૪૭-

૮૬૪૮/૧૯૮૯ તરીકે વિશેષ રજા અરજીઓ દાખલ કરવામાં આવી હતી.આ અદાલતે ૧૯/૭/૧૯૯૯ પર રજા આપી હતી અને ૧૦ વર્ષ અને વિચિત્ર સમયગાળા પછી હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશના અમલ પર પણ રોક લગાવી હતી.દીવાની અપીલની પેન્ડન્સી દરમિયાન, પ્રતિવાદી હરચલ સિંહનું અવસાન થયું હતું અને તેમના એલ. આર. ને ૨/૯/૨૦૦૫ ના આદેશ દ્વારા રેકૉર્ડ પર લાવવામાં આવ્યા હતા, તે દિવસે, આ અદાલતે પણ ઘટાડાને રદ કર્યો હતો.

આ અપીલ હવે અંતિમ નિકાલ માટે આ બેન્ચ સમક્ષ સૂચિબદ્ધ છે.અમે જમીન સંપાદન અધિકારી દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને જિલ્લા ન્યાયાધીશ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશ અને હાઈકોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલા સામાન્ય ચુકાદાનો અભ્યાસ કર્યો છે.ઉચ્ચ અદાલતે તેની સમક્ષ દાખલ કરેલા અને ચિહ્નિત કરેલા પ્રદર્શનોની વિચારણા અને મૌખિક પુરાવા એવા નિષ્કર્ષ પર આવ્યા કે "ફ્રેઝ એન. ઓ. એસ".. અર્બન એસ્ટેટ મોહાલીની X અને XI અગાઉ કંબાલી ગામની જમીનમાં આવી છે અને દાવેદારની જમીન ૧૧મા તબક્કાથી ત્રણ કિલોના અંતરે છે અને હસ્તગત કરેલી જમીનની સ્થિતિ પહેલેથી જ અર્બન એસ્ટેટના વિકાસ હેઠળના વિસ્તારની એકદમ નજીક છે.તાત્કાલિક કિસ્સામાં, આ જમીનના સંપાદનનો હેતુ ઔદ્યોગિક ફોકલ પોઇન્ટના વિસ્તરણ માટે છે, જે પોતે જ સૂચવે છે કે દાવેદારની હસ્તગત કરેલી જમીન ઔદ્યોગિક હેતુઓ અથવા સમાન પ્રકારના બાંધકામના

વિસ્તરણ વગેરે માટે યોગ્ય હતી. જમીન સંપાદન કલેક્ટરે સંભવિતતા પર પણ વિચાર કર્યો અને જમીનનું મૂલ્યાંકન કર્યું જે મહેસૂલ રેકૉર્ડમાં એકર દીઠ ૮૫,૦૦૦/- ના દરે "ચાઇ" તરીકે નોંધવામાં આવી હતી. દાવેદારના જણાવ્યા અનુસાર, તેની જમીન ગટરના ગટર દ્વારા સિંચાઈ કરવામાં આવતી હતી. આ હકીકતની વધુ પુષ્ટિ કલેક્ટરના એવૉર્ડથી થઈ હતી જેમાં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે કે "ગંડા નાલા" દ્વારા સિંચાઈ કરવામાં આવતી જમીન અત્યંત ફળદ્રુપ છે અને તે સમતોલ આકારમાં છે. પી. ડબલ્યુ. ૧ એ પોતાના પુરાવાઓમાં જણાવ્યું છે કે મોહાલીમાં દસમા તબક્કામાં પ્લોટ નંબર ૨૩૩૦ હરાજીમાં રૂપિયા ૨,૩૧,૦૦૦ માં વેચાયો હતો-અને આ પ્લોટ ૫૦૭ ચોરસ ચાર્ડ માપવામાં આવ્યો હતો. નવમા તબક્કામાં અન્ય એક પ્લોટ ૨૫,૯૯૮/- રૂપિયામાં વેચાયો હતો, જે ૪૦૭ ચોરસ ચાર્ડનો હતો. જો કે, દાવેદારોની જમીન સંપાદન સંબંધિત સૂચના પછી આ પ્લોટ ૨૭/૦૩/૧૯૮૨ પર વેચવામાં આવ્યા હતા. આ પ્લોટ સંપૂર્ણપણે વિકસિત વિસ્તારમાં વેચવામાં આવતા હતા અને ખરીદદારો દ્વારા હામાં તેની કિંમત ચૂકવવાની હતી. પી. ડબલ્યુ. ૨ હરદેવ સિંહ પોતાના પુરાવાઓમાં જણાવે છે કે તબક્કો એન. ઓ. એસ. X અને IX એ વિલાલગે કંબાલીનો એક ભાગ છે અને દાવેદારોની જમીન IX તબક્કાથી ત્રણ કિલોના અંતરે છે. તેમની કોસ-એક્ઝામિનેશનમાં, તેમણે સ્વીકાર્યું હતું કે હસ્તગત કરેલી જમીનની ખૂબ નજીક ઈંટ ભઠ્ઠી હતી અને સ્વીકાર્યું હતું કે હસ્તગત કરેલી જમીન અને તબક્કા IX વચ્ચે કોઈ

ઘર અસ્તિત્વમાં નહોતું. વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે પણ આ સાક્ષીઓ દ્વારા રજૂ કરાયેલા પુરાવા પર આધાર રાખ્યો હતો.ઉચ્ચ અદાલતે હવે ૪૦૭ ચોરસ ચાર્ડની જમીનના વેચાણની તારીખને ધ્યાનમાં રાખીને એકર દીઠ રૂપિયા ૧,૭૫,૦૦૦ નો ચુકાદો આપ્યો છે.આ જમીનની વેચાણ કિંમત ૨૩,૬૩૫ રૂપિયા હતી અને એકર દીઠ કિંમત રૂપિયા ૨,૮૧,૦૦૦-આવે છે.હાઈકોર્ટ ૪૦૭ ચોરસ ચાર્ડને લગતા નવમા તબક્કામાં વેચાણના વ્યવહારને ધ્યાનમાં લઈ રહી છે.૨૩, ૬૩૫/- રૂપિયા માટે અને તે વિકસિત વસાહતમાં હોવાથી વળતરની રકમ એકર દીઠ રૂપિયા ૨,૮૧,૦૬૫ થી ઘટાડીને એકર દીઠ રૂપિયા ૧,૪૦,૫૩૨-૫૦ કરવામાં આવી હતી.ઉચ્ચ અદાલતે રાજ્ય માટે વિદ્વાન વકીલની તમામ રજૂઆતોને ધ્યાનમાં રાખીને ૫૦ ટકા કાપ લાગુ કર્યો છે કે ઉચ્ચ અદાલતે હસ્તગત કરેલી જમીન માટે વળતરની સમાન રકમ ન આપવી જોઈએ કારણ કે વેચાણ વ્યવહાર, જે ઉચ્ચ અદાલતે ધ્યાનમાં લીધો હતો, તે ખૂબ જ નાના કદના પ્લોટ સાથે સંબંધિત છે અને તે પણ વિકસિત વસાહતમાં.ઉચ્ચ અદાલતે લાંબા સમયગાળાને ધ્યાનમાં રાખીને એકર દીઠ ૩૫,૦૦૦/- રૂપિયાની વધુ વૃદ્ધિ કરવાનો આદેશ આપ્યો હતો, જે ઉચ્ચ અદાલત અનુસાર ન્યાયના ઉદ્દેશોને પૂર્ણ કરશે.બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, ચૂકવવાપાત્ર વળતરને હસ્તગત કરેલી જમીનના એકર દીઠ રૂપિયા ૧,૭૫,૦૦૦ માં ફેરવી શકાય છે.ઉચ્ચ અદાલતનો મત હતો કે હસ્તગત કરેલી જમીનની ઉચ્ચ

ક્ષમતાના આધારે, હવે આપવામાં આવેલ વળતર ઉચ્ચ બાજુ પર હોવાનું કહી શકાય નહીં.

અમારા મતે, હાઈકોર્ટ દ્વારા એકર દીઠ રૂપિયા ૧,૭૫,૦૦૦ નું વળતર નક્કી કરવા માટે આપવામાં આવેલા કારણો સચોટ અને ભરોસાપાત્ર છે. રાજ્યના વિદ્વાન વકીલે દલીલ કરી હતી તેમ એકર દીઠ રૂપિયા ૧,૭૫,૦૦૦ ના દરે આપવામાં આવતા વળતરને અતિશય અથવા ઊંચી બાજુ તરીકે વર્ણવી શકાતું નથી. ઉચ્ચ અદાલતે કેસની વિચિત્ર હકીકતો અને સંજોગોમાં એકર દીઠ રૂપિયા ૧,૭૫,૦૦૦ નું વળતર આપ્યું હોવાથી, અમે ઉપરોક્ત ચુકાદામાં દખલ કરવાનો પ્રસ્તાવ નથી કરતા. આ ઉપરાંત, ઉપરોક્ત ૪ (૧) વર્ષ ૧૯૮૧માં જાહેરનામું બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું અને વર્ષ ૧૯૮૯માં આ અદાલતમાં વિશેષ રજા અરજીઓ દાખલ કરવામાં આવી હતી અને વર્ષ ૧૯૯૯માં રજા આપવામાં આવી હતી અને હવે વર્ષ ૨૦૦૬માં અપીલનો નિકાલ કરવામાં આવી રહ્યો છે, જે માત્ર "કાયદામાં વિલંબ" ને કારણે છે અને વિલંબ કોઈ એકને આભારી નથી.

તેથી, અમારી પાસે અપીલને રદ કરવા સિવાય બીજો કોઈ વિકલ્પ નથી. અમે એ પણ સ્પષ્ટ કરીએ છીએ કે દાવો કરનાર અધિનિયમની કલમ ૨૩ (૧એ), ૨૩ (૨) અને ૨૮માં સમાવિષ્ટ જમીન સંપાદન અધિનિયમની સુધારેલી

જોગવાઈઓ હેઠળ અન્ય તમામ વૈધાનિક લાભો માટે પણ હકદાર રહેશે. ઉચ્ચ અદાલતે દાવેદારોને અપીલનો ખર્ચ પણ ચુકવ્યો છે.અમે એ જ વાતની પુષ્ટિ કરીએ છીએ.

સરકારે વર્ષ ૧૯૮૧માં જમીન હસ્તગત કરી હોવાથી, ઓછામાં ઓછું હવે આ તારીખથી ત્રણ મહિનાની અંદર દાવેદારોને વળતર અને અન્ય લાભો ચૂકવે છે.

અમારા મતે, હાઈકોર્ટ દ્વારા એકર દીઠ રૂપિયા ૧,૭૫,૦૦૦ નું વળતર નક્કી કરવાના આદેશમાં દખલગીરી માટે કોઈ વોરંટ નથી. તદનુસાર અરજીઓ ફગાવી દેવામાં આવે છે. ખર્ચ અંગે કોઈ ઓર્ડર આપવામાં આવશે નહીં.

બી. બી. બી.

અપીલ ફગાવી દેવામાં આવી હતી.

This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.

=====

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ

થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

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