

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.

=====

[૨૦૨૧] ૯ એસ. સી. આર. ૧

મુનુસામી

વિરુદ્ધ

જમીન સંપાદન અધિકારી

(સિવિલ અપીલ નંબર ૩૯૮/૨૦૧૦)

૨૯ સપ્ટેમ્બર, ૨૦૨૧

[ન્યાયમૂર્તિ એમ. આર. શાહ અને ન્યાયમૂર્તિ એ. એસ. બોપન્ના]

જમીન સંપાદન કાયદો, ૧૯૮૪:તુલનાત્મક વેચાણ-તમિલનાડુના
ધર્મપુરી જિલ્લાના દેનકાનીકોટ્ટાઈ તાલુકામાં અન્નિયાલમ ગામમાં આવેલી ૧. ૮

એકર જમીન સંપાદન માટે પ્રસ્તાવિત કરવામાં આવી હતી-કલમ-૪ જાહેરનામું ૨૭/૦૯/૧૯૯૦/૧૧/૦૧/૧૯૯૧ પર પ્રકાશિત કરવામાં આવ્યું હતું-કલમ-૬ જાહેરનામું ૧૨/૧૨/૧૯૯૧ પર પ્રકાશિત કરવામાં આવ્યું હતું-કલેક્ટરે ઉક્ત જમીનના વળતરનું મૂલ્યાંકન એકર દીઠ રૂ. ૧૬૦૦૦/- કર્યું હતું-સંદર્ભ અદાલતે જમીનના માલિક દ્વારા ચલાવવામાં આવેલા ૧૧/૦૧/૧૯૯૦ ના દસ્તાવેજ/વેચાણ દસ્તાવેજ પર આધાર રાખીને બજાર મૂલ્યનું મૂલ્યાંકન રૂ. અન્નિયાલમ ગામ નજીકનું ૨૯૭૭ ટકાના ભાવે વેચાણ થયું હતું-ઉચ્ચ અદાલતે આંશિક રીતે અપીલને મંજૂરી આપી હતી અને રૂ.૧ ટકાના દરે વળતરનું મૂલ્યાંકન કર્યું હતું-પીડિત, મૂળ માલિક/દાવેદારએ તાત્કાલિક અપીલ દાખલ કરી હતી-શું જમીન માલિકો વળતરની વધેલી રકમ માટે હકદાર છે કે કેમ તે જમીનના માલિક દ્વારા પોતે ચલાવવામાં આવેલા ૧૧/૦૧/૧૯૯૦ ના દસ્તાવેજ પર આધાર રાખીને કે જેના દ્વારા ૫.૫ ટકા જમીન ૨૯૭૭ ટકાના ભાવે વેચવામાં આવી હતી-ધાર્યુ:એ વાત સાચી છે કે ૧૧/૦૧/૧૯૯૦ તારીખના વેચાણ ખતને માત્ર આ આધાર પર નકારી શકાય નહીં કે તે જમીન માલિક દ્વારા તેના સંબંધીની તરફેણમાં ચલાવવામાં આવ્યું હતું કારણ કે એવું કંઈ રેકૉર્ડમાં નથી કે જ્યારે ૧૧/૦૧/૧૯૯૦ તારીખના વેચાણ ખતને અમલમાં મૂકવામાં આવ્યું હતું ત્યારે પક્ષકારોને ખબર હતી કે તે જમીન નજીકના ભવિષ્યમાં હસ્તગત કરવામાં આવશે-કોઈ તુલનાત્મક વેચાણના ઉદાહરણોની ગેરહાજરીમાં વ્યક્તિએ ૧૧/૦૧/૧૯૯૦ તારીખના વેચાણ ખતને ધ્યાનમાં લેવું

પડશે-અન્યથા પણ, ૧૧/૦૧/૧૯૯૦ તારીખના વેચાણ ખતને સમયના ખૂણાથી નિકટતા તેમજ પરિસ્થિતિના ખૂણાથી નિકટતાને ધ્યાનમાં રાખીને તુલનાત્મક ઉદાહરણ તરીકે કહી શકાય-જો કે, તે જ સમયે કોઈ પણ એ હકીકતને નજરઅંદાજ ન કરી શકે કે ૧૧/૦૧/૧૯૯૦ તારીખનો વેચાણ દસ્તાવેજ જમીનના નાના ભાગ માટે હતો જે માત્ર ૫.૫ ટકા છે-આપેલ કિસ્સામાં પણ નાના વિસ્તારોના તુલનાત્મક વેચાણનો વેચાણ દસ્તાવેજ પણ બજાર મૂલ્ય નક્કી કરતી વખતે યોગ્ય ક્ષપાત આપીને ધ્યાનમાં લઈ શકાય છે-તેથી, એ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને કે ૧૧/૦૧/૧૯૯૦ તારીખનો વેચાણ દસ્તાવેજ ૫.૫૦ ટકા માટે ₹૧૬૩૭૫/- ના વેચાણ વિચારણા માટે ચલાવવામાં આવ્યો હતો જે ₹૨૯૭૭ ટકા આવે છે અને ૬૦ ટકા બાદ કર્યા પછી (કેસની વિચિત્ર હકીકતો અને સંજોગોમાં) બજાર મૂલ્ય ₹૧૧૯૧ નક્કી કરી શકાય છે. ટકા-અપીલકર્તા-મૂળ દાવેદાર-જમીનનો માલિક અન્ય તમામ વૈધાનિક લાભો સાથે ૧૧૯૧ ટકાના દરે હસ્તગત કરેલી જમીન માટે વળતરનો હકદાર રહેશે.

અપીલને આંશિક રીતે મંજૂરી આપતા, અદાલતે ઠેરવેલ કે:

કોઈ તુલનાત્મક વેચાણના ઉદાહરણોની ગેરહાજરીમાં વ્યક્તિએ ૧૧/૦૧/૧૯૯૦ આંક-સી૧ તારીખના વેચાણ ખતને ધ્યાનમાં લેવું પડશે. અન્યથા પણ ૧૧/૦૧/૧૯૯૦ તારીખના આંક-સી૧ વેચાણ ખતને સમયના

ખૂણાથી નિકટતા તેમજ પરિસ્થિતિના ખૂણાથી નિકટતાને ધ્યાનમાં રાખીને તુલનાત્મક ઉદાહરણ કહી શકાય. હાઉસિંગ પ્રોજેક્ટ માટે હસ્તગત કરવામાં આવેલી જમીન પણ. જો કે, તે જ સમયે કોઈ એ હકીકતની અવગણના ન કરી શકે કે ૧૧/૦૧/૧૯૯૦ આંક-સી૧ તારીખનો વેચાણ દસ્તાવેજ જમીનના નાના ભાગ માટે હતો જે માત્ર ૫.૫ ટકા છે. આપેલ કિસ્સામાં બજાર મૂલ્ય નક્કી કરતી વખતે યોગ્ય ક્ષપાત આપીને નાના વિસ્તારોના તુલનાત્મક વેચાણના વેચાણ દસ્તાવેજને પણ ધ્યાનમાં લઈ શકાય છે. તેથી, કેસની વિશિષ્ટ લાક્ષણિકતાઓ, તથ્યો અને સંજોગો અને ન્યાયના હિતને ધ્યાનમાં રાખીને, વળતરની તારીખ ૬૦ ટકા ક્ષપાતની યોગ્ય ક્ષપાત આપીને ૧૧/૦૧/૧૯૯૦ આંક-સી૧ તારીખના વેચાણ પત્રને ધ્યાનમાં રાખીને નક્કી કરી શકાય છે. તેથી, એ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને કે ૧૧/૦૧/૧૯૯૦ આંક-સી૧ તારીખના વેચાણ કરારને ૫.૫૦ ટકા માટે ૧૬૩૭૫/- ના વેચાણ વિચારણા માટે અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો, જે ૨૯૭૭ ટકા થશે અને ૬૦ ટકા બાદ કર્યા પછી (કેસની વિચિત્ર હકીકતો અને સંજોગોમાં) બજાર મૂલ્ય ૧૧૯૧ ટકા નક્કી/મૂલ્યાંકન કરી શકાય છે. [ફકરો ૭. ૨] [૫-એચ; ૬-એ-ડી]

સિવિલ અપીલેટ જ્યુરિસડિક્શન:સિવિલ અપીલ નંબર ૩૯૮/૨૦૧૦.

એ. એસ. નંબર ૧૨૨૨/૨૦૦૧ માં મદ્રાસ ખાતેની હાઈકોર્ટ ઓફ જ્યુડિકેચરના
૩૦/૦૭/૨૦૦૮ ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

કુમાર દુષ્યંત સિંહ, ટી. મીકંદન, સુશ્રી પૂજા સિંહ, સુશ્રી સુબશ્રી જગનાથન, કે.
કે. મોહન, અપીલકર્તાના વકીલો.

અમિત આનંદ તિવારી, એએજી, ડી કુમારન, શેખ ફખરુદ્દીન કાલિયા,
પ્રતિવાદીના વકીલો.

અદાલતનો ચુકાદો આમના દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો

ન્યાયમૂર્તિ એમ. આર. શાહ.

૧. મદ્રાસ ખાતેની હાઈકોર્ટ ઓફ જ્યુડિકેચર દ્વારા એએસ નંબર ૧૨૨૨/૨૦૦૧
માં પસાર કરાયેલા વિવાદિત ચુકાદા અને આદેશથી વ્યથિત અને અસંતુષ્ટ
અનુભવું છું, જેના દ્વારા ઉચ્ચ કારણ:હસ્તગત કરેલી જમીન માટે વળતરની રકમ
૨૩૨.૪૫ ટકા, મૂળ જમીન માલિક-દાવેદારએ વર્તમાન અપીલને પ્રાધાન્ય
આપ્યું છે.

૧. ૧ જમીન ૦. ૭૩ હેક્ટર (૧. ૮ એકર) જેટલી છે. તમિલનાડુના ધર્મપુરી જિલ્લાના દેનકાનીકોટ્ટાઈ તાલુકામાં અન્નિયાલમ ગામમાં આવેલી જમીન જાહેર હેતુ માટે હસ્તગત કરવામાં આવી હતી. જમીન સંપાદન અધિનિયમની કલમ ૪ હેઠળની સૂચના (ત્યારબાદ 'ધ એક્ટ' તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) ૨૭/૦૯/૧૯૯૦/૧૧/૦૧/૧૯૯૧ પર પ્રકાશિત કરવામાં આવી હતી. કાયદાની કલમ ૬ હેઠળની ઘોષણા ૧૨/૧૨/૧૯૯૧ પર પ્રકાશિત કરવામાં આવી હતી. કલેક્ટર, જમીન સંપાદનએ તેમના તારીખ ૧૬/૦૩/૧૯૯૩ ના ચુકાદા દ્વારા હસ્તગત કરેલી જમીનના વળતરનું મૂલ્યાંકન હેક્ટર દીઠ ૩૯,૫૦૬ રૂપિયા એટલે કે એકર દીઠ ૧૬૦૦૦ રૂપિયા કર્યું હતું. જમીનના માલિકના કહેવા પર કાયદાની કલમ ૧૮ હેઠળ જિલ્લા અદાલત-સંદર્ભ અદાલતને સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો હતો. લર્નડ સબ જજ, હોસુરએ તેના ચુકાદા અને ૧૦/૧૧/૧૯૯૭ ના આદેશ દ્વારા એકર દીઠ ₹૨૧૮૩૩૩/- બજાર મૂલ્યનું મૂલ્યાંકન કર્યું હતું.

૨. ₹ ૨૧૮૩૩૩/- પ્રતિ એકરના ભાવે અધિગ્રહિત જમીનના વળતરનું મૂલ્યાંકન કરતી લર્નડ રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને આદેશથી વ્યથિત અને અસંતુષ્ટ જમીન સંપાદન અધિકારીએ હાઈકોર્ટ સમક્ષ અપીલ કરી હતી અને વિવાદિત ચુકાદા અને આદેશ દ્વારા ઉચ્ચ અદાલતે આંશિક રીતે

ઉપરોક્ત અપીલને મંજૂરી આપી છે અને વળતરનું મૂલ્યાંકન/નિર્ધારણ રૂ. ૨૩૨.૪૫ ટકાના દરે.

૩. રૂ. ૨૩૨.૪૫ ટકાના દરે હસ્તગત કરેલી જમીન માટે વળતરનું મૂલ્યાંકન/નિર્ધારણ કરતા હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા વિવાદિત ચુકાદા અને આદેશથી વ્યથિત અને અસંતુષ્ટ, મૂળ માલિક/દાવેદારએ વર્તમાન અપીલને પ્રાધાન્ય આપ્યું છે.

૪. અપીલકર્તા વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલે ભારપૂર્વક રજૂઆત કરી છે કે કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં ઉચ્ચ અદાલતે વિદ્વાન સંદર્ભ અદાલત દ્વારા આપવામાં આવેલી વળતરની રકમ ઘટાડવામાં ગંભીર ભૂલ કરી છે.

૪.૧ એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે આ રીતે, લર્ડ રેફરન્સ કોર્ટે જમીન માલિક દ્વારા પોતે ૧૧/૦૧/૧૯૯૦ ના રોજ કરાયેલા દસ્તાવેજ/વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે સંપાદિત જમીન માટે રૂ. ૨૧૮૩.૩૩ ટકાના દરે વધારાનું વળતર યોગ્ય રીતે આપ્યું છે, જેના દ્વારા ઘરોના બાંધકામ માટે યોગ્ય અને ગામ અન્નિયાલમની ખૂબ નજીક આવેલી જમીન રૂ. ૨૯૭૭ ટકાના દરે વેચાઈ હતી.

૪.૨ વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ઉચ્ચ અદાલતે દસ્તાવેજ/વેચાણ ખત આંક-સી૧ ને ખોટી રીતે નકારી કાઢ્યું છે જે અન્યથા સાચા બજાર મૂલ્યને પ્રતિબિંબિત કરી રહ્યું હતું અને તે એક વાસ્તવિક અને પ્રામાણિક વ્યવહાર હતો. અપીલકર્તા વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ દ્વારા આગળ રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે વળતર ઘટાડીને રૂ.૩૨.૪૫ ટકા કરતી વખતે હાઈકોર્ટ દ્વારા કોઈ નક્કર કારણો આપવામાં આવ્યા નથી.

૫. પ્રતિવાદી વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ-રાજ્યએ ભારપૂર્વક રજૂઆત કરી છે કે કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં ઉચ્ચ અદાલતે જમીનના માલિક દ્વારા પોતે હસ્તગત કરેલી જમીનની ખૂબ નજીક ચલાવવામાં આવેલા વેચાણ ખત આંક-સી૧ ને યોગ્ય રીતે નકારી કાઢ્યું છે અને તેનો અમલ તેના પોતાના સંબંધીની તરફેણમાં કરવામાં આવ્યો હતો.

૫. ૧ એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે જમીન સંપાદન અધિકારી તેમજ ઉચ્ચ અદાલતે આંક-આર૨-આઈટમ નંબર ૯ તરીકે રજૂ કરાયેલા વેચાણના ઉદાહરણ પર યોગ્ય રીતે આધાર રાખ્યો છે, જે સર્વેક્ષણ નંબર ૩૫૯માં ૧ એકર જમીન માટે હતો, જેનો અમલ પણ જાન્યુઆરી, ૧૯૯૦માં કરવામાં આવ્યો હતો.

૫. ૨ એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે અન્યથા પણ જમીનના માલિક દ્વારા આંક-સી૧ તારીખના દસ્તાવેજ/વેચાણ ખત કે જેના પર નિર્ભરતા મૂકવામાં આવી છે તેના પર આધાર રાખી શકાય નહીં, સૌપ્રથમ એ આધાર પર કે તે જમીનના નાના ભાગ માટે હતો જે માત્ર ૫.૫ ટકા છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે જેની સામે જમીન સંપાદન અધિકારી અને ઉચ્ચ ન્યાયાલય દ્વારા એક્ઝિઝિટ-આર ૨ આઈટમ નંબર ૯ પર આધાર રાખેલો દસ્તાવેજ હસ્તગત કરેલી જમીનના બજાર મૂલ્યનું મૂલ્યાંકન/નિર્ધારણ કરવા માટે ઉપલબ્ધ શ્રેષ્ઠ વેચાણ દસ્તાવેજ છે.

૬. અમે સંબંધિત પક્ષો માટે લાંબા સમય સુધી વિદ્વાન સલાહકારો સાંભળ્યા છે. શરૂઆતમાં, એ નોંધવું જરૂરી છે કે વર્તમાન કેસમાં કાયદાની કલમ ૪ હેઠળ જાહેરનામું ૨૭/૦૯/૧૯૯૦/૧૧/૦૧/૧૯૯૧ પર કુલ ૦. ૭૩ હેક્ટર એટલે કે ૧.૮ એકર જમીન પર બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું. જમીન સંપાદન અધિકારીએ વેચાણના ઉદાહરણો પર આધાર રાખીને અને તેને ધ્યાનમાં રાખીને ૧૬૦ ટકા વળતર નક્કી કર્યું અને એનાયત કર્યું-વેચાણ ખત તારીખ ૧૧/૦૧/૧૯૯૦ જેમાં સર્વેક્ષણ નં. ૩૫૯ ૧૬, ૦૦૦/- એટલે કે ૧૬૦ ટકા ભાવે વેચવામાં આવ્યો હતો. જો કે, લર્નડ રેફરન્સ કોર્ટે વળતર વધારીને ₹ ૨૧૮૩. ૩૩ ટકા કર્યું હતું, જે જમીન માલિકો દ્વારા પોતે ચલાવવામાં આવેલ

વેચાણ ઉદાહરણ આંક-સી૧ તારીખ ૧૧/૦૧/૧૯૯૦ પર આધાર રાખે છે અને તેને ધ્યાનમાં લે છે, જેના દ્વારા પ.પ ટકાની હદ સુધી જમીન ૧૬૩૭૫/- એટલે કે ₹૨૯૭૭ ટકા પર વેચવામાં આવી હતી અને ૧/૩ ભાગ બાદ કરવામાં આવી હતી. લર્નડ રેફરન્સ કોર્ટે ૨૧૮૩. ૩૩ ટકાના વળતરનો ચુકાદો આપ્યો હતો. જોકે, રાજ્ય દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલમાં ઉચ્ચ અદાલતે વળતરની રકમ ઘટાડીને ૨૩૨.૪૫ ટકા કરી દીધી છે.

૭. સંબંધિત પક્ષોના વિદ્વાન વકીલને સાંભળ્યા પછી આ અદાલત સમક્ષ વિચારણા માટે જે પ્રશ્ન પૂછવામાં આવ્યો છે તે એ છે કે શું જમીન માલિકો જમીનના માલિકે પોતે જ આંક-સી૧ તારીખના દસ્તાવેજ પર આધાર રાખીને વળતરની વધેલી રકમ મેળવવા માટે હકદાર છે કે જેના દ્વારા પ.પ ટકા જમીન ૨૯૭૭ રૂપિયામાં વેચવામાં આવી હતી અથવા હાઈકોર્ટ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલી રકમ કે જે ૨૩૨.૪૫ ટકા છે?

૭. ૧ શરૂઆતમાં, એ નોંધવું જરૂરી છે કે સંદર્ભ અદાલત દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને આદેશ તેમજ ઉચ્ચ અદાલત દ્વારા પસાર કરાયેલા વિવાદિત ચુકાદા અને આદેશને જોયા પછી, સંદર્ભ અદાલત તેમજ ઉચ્ચ અદાલતે જે રીતે બાબતો સાથે વ્યવહાર કર્યો છે અને નિર્ણય લીધો છે તેનાથી અમે બિલકુલ સંતુષ્ટ નથી. જો કે, આ બાબતને નવેસરથી વિચારણા માટે સંદર્ભ અદાલત/ઉચ્ચ

અદાલતમાં મોકલવાને બદલે, અમે રેકૉર્ડ પરની સામગ્રી/પુરાવાના આધારે યોગ્યતા પર અપીલ પર વિચાર કર્યો છે.

૭. ૨ હવે જ્યાં સુધી જમીનના માલિકે પોતે પોતાના સંબંધીની તરફેણમાં કરેલા 'આંક-સી૧ સેલ ડીડ' ના દસ્તાવેજ પર કરેલી નિર્ભરતા, જેના દ્વારા ૫.૫ ટકા જમીન ૨૯૭૭ ટકાના ભાવે વેચવામાં આવી હતી, તેને તુલનાત્મક વેચાણનું ઉદાહરણ ન કહી શકાય કારણ કે તે જમીનના નાના હિસ્સાના સંદર્ભમાં હતું જે ફક્ત ૫.૫ ટકા છે. એ વાત સાચી છે કે આંક-સી૧ને માત્ર એ આધાર પર નકારી શકાય નહીં કે તે જમીનના માલિક દ્વારા તેના સંબંધીની તરફેણમાં ચલાવવામાં આવ્યું હતું કારણ કે એવું કંઈ રેકૉર્ડમાં નથી કે જ્યારે ૧૧/૦૧/૧૯૯૦ આંક-સી૧ તારીખનો વેચાણ દસ્તાવેજ ચલાવવામાં આવ્યો હતો ત્યારે પક્ષોને ખબર હતી કે નજીકના ભવિષ્યમાં આ જમીન હસ્તગત કરવામાં આવશે. વર્તમાન કેસમાં ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ કલમ ૪ જાહેરનામું બહાર પાડવામાં આવ્યું છે અને પ્રથમ વખત ૨૭/૦૯/૧૯૯૦ પર પ્રકાશિત કરવામાં આવ્યું છે. એ પણ નોંધવું જરૂરી છે કે વર્તમાન કેસમાં, સંદર્ભ અદાલત તેમજ ઉચ્ચ અદાલતે ૧૧/૦૧/૧૯૯૦ તારીખના આંક-સી૧ વેચાણ ખત પર આધાર રાખ્યો હતો, જેના પર અપીલકર્તાએ આધાર રાખ્યો હતો. જો કે, હાઈકોર્ટ માટે બજાર મૂલ્ય ₹ ૨૩૨.૪૫ ટકા નક્કી કરવા/તે નક્કી કરવા માટે કોઈ વાજબીપણું નથી. અહીં ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ કોઈ પણ તુલનાત્મક વેચાણના ઉદાહરણોની ગેરહાજરીમાં

કોઈએ ૧૧/૦૧/૧૯૯૦ આંક-સી૧ તારીખના વેચાણ દસ્તાવેજને ધ્યાનમાં લેવું પડશે. અન્યથા પણ ૧૧/૦૧/૧૯૯૦ તારીખના આંક-સી૧ વેચાણ ખતને સમયના ખૂણાથી નિકટતા તેમજ પરિસ્થિતિના ખૂણાથી નિકટતાને ધ્યાનમાં રાખીને તુલનાત્મક ઉદાહરણ કહી શકાય. એ પણ નોંધવું જરૂરી છે કે હાઉસિંગ પ્રોજેક્ટ માટે હસ્તગત કરવામાં આવેલી જમીન પણ. જો કે, તે જ સમયે કોઈ એ હકીકતની અવગણના ન કરી શકે કે ૧૧/૦૧/૧૯૯૦ આંક-સી૧ તારીખનો વેચાણ દસ્તાવેજ જમીનના નાના ભાગ માટે હતો જે માત્ર ૫.૫ ટકા છે. આપેલ કિસ્સામાં બજાર મૂલ્ય નક્કી કરતી વખતે યોગ્ય ક્ષપાત આપીને નાના વિસ્તારોના તુલનાત્મક વેચાણના વેચાણ દસ્તાવેજને પણ ધ્યાનમાં લઈ શકાય છે. તેથી, કેસની વિશિષ્ટ લાક્ષણિકતાઓ, તથ્યો અને સંજોગો અને ન્યાયના હિતને ધ્યાનમાં રાખીને, અમારો અભિપ્રાય છે કે વળતરની તારીખ ૬૦ ટકા ક્ષપાતની યોગ્ય ક્ષપાત આપીને ૧૧/૦૧/૧૯૯૦ આંક-સી૧ તારીખના વેચાણ પત્રને ધ્યાનમાં રાખીને નક્કી કરી શકાય છે. તેથી, એ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને કે ૧૧/૦૧/૧૯૯૦ આંક-સી૧ તારીખના વેચાણ કરારને ૫.૫૦ ટકાના ભાવે ૧૬૩૭૫/- ના વેચાણ પર અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો, જે ૨૯૭૭ ટકા થશે અને ૬૦ ટકા બાદ કર્યા પછી (કેસની વિચિત્ર હકીકતો અને સંજોગોમાં) બજાર મૂલ્ય ૧૧૯૧ ટકા નક્કી/મૂલ્યાંકન કરી શકાય છે.

ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને અને ઉપર જણાવેલા કારણોને ધ્યાનમાં રાખીને, વર્તમાન અપીલને આંશિક રીતે મંજૂરી આપવામાં આવી છે, એવું માનવામાં આવે છે કે અપીલકર્તા-મૂળ દાવેદાર-જમીન માલિક જમીન સંપાદન અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ ઉપલબ્ધ અન્ય તમામ વૈધાનિક લાભો સાથે રૂ.૧૧૯૧ ટકાના દરે હસ્તગત કરેલી જમીન માટે વળતર મેળવવા માટે હકદાર રહેશે. હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલ એ.એસ. નંબર ૧૨૨૨/૨૦૦૧ માં ૩૦/૦૭/૨૦૦૮ તારીખનો વિવાદિત ચુકાદો અને આદેશ ઉપરોક્ત હદ સુધી સુધારવામાં આવ્યો છે. તેથી, વર્તમાન અપીલને ઉપરોક્ત હદ સુધી આંશિક રીતે મંજૂરી આપવામાં આવી છે.

જો કે, ખર્ચ અંગે કોઈ ઓર્ડર નથી.

આંશિક રીતે અપીલની મંજૂરી છે.

This judgment has been translated using AI Tool - SUVAS.

=====

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

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