

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

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

=====

[૨૦૧૨] ૪ એસ.સી.આર. ૨૪

મેહરાવલ ખેવાજી ટ્રસ્ટ (૨જી.), ફરીદકોટ અને અન્ય

વિરુદ્ધ

પંજાબ રાજ્ય અને અન્ય

(સિવિલ અપીલ નં. ૪૦૦૫/૨૦૧૨)

એપ્રિલ ૨૭, ૨૦૧૨

[પી. સથાશિવમ અને જે. ચેલમેશ્વર, ન્યાયમૂર્તિઓ]

લેન્ડ એકિવિઝિશન એક્ટ, ૧૮૯૪:

વળતર – સોલેશિયમ અને વધારાના બજાર મૂલ્ય પર વ્યાજ – વેચાણના દ્રષ્ટાંતો – વાર્ષિક વધારો – કપાત – કોર્ટે ઠેરવેલ કે: જ્યારે સમાન જમીનોના સંદર્ભમાં વેચાણના કેટલાક દ્રષ્ટાંતો હોય, ત્યારે સામાન્ય નિયમ એ છે કે દ્રષ્ટાંતોમાં જે સૌથી વધુ હોય, જો તે સંતોષકારક હોય કે તે એક શુદ્ધ દાનતનો વ્યવહાર છે, તો તેને ધ્યાનમાં લેવો જોઈએ અને સ્વીકારવો જોઈએ – યોગ્ય વળતર નક્કી કરવા માટે સત્તાધિકારી/કોર્ટ સમક્ષ રજૂ કરાયેલા વિવિધ વેચાણ દસ્તાવેજોની સરેરાશ કાઢવી ઇચ્છનીય નથી – હાલના કેસમાં કલમ ૪ ના જાહેરનામાના ૨ ½ વર્ષ અગાઉનું વેચાણ દ્રષ્ટાંત હોવાથી, વાર્ષિક વધારો ૧૨% નક્કી કરવામાં આવે છે – જો કે, સદર દ્રષ્ટાંત નાના પ્લોટનું હોવાથી, બજાર મૂલ્યમાંથી ૨૦% કપાત મંજૂર કરવામાં આવશે – તે મુજબ વળતર આપવામાં

આવે છે - અરજદાર સોલેશિયમ અને વધારાના બજાર મૂલ્ય પરના વ્યાજ સહિતના અન્ય વૈધાનિક લાભો મેળવવા માટે પણ હકદાર રહેશે.

વાદગ્રસ્ત જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૩ એકર છે, તેનું સંપાદન લેન્ડ એકિવિઝિશન એક્ટ, ૧૮૯૪ (જે હવે પછી સદર અધિનિયમ તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ની કલમ ૪ હેઠળ તારીખ ૨૨.૧૨.૧૯૭૯ ના જાહેરનામાની શરતો અનુસાર કરવામાં આવ્યું હતું. કલેક્ટર દ્વારા પસાર કરાયેલા તારીખ ૨૭.૧૦.૧૯૮૨ ના ચુકાદાથી અસંતુષ્ટ થઈને, અપીલકર્તાઓએ સદર અધિનિયમની કલમ ૧૮ હેઠળ સંદર્ભ માટે અરજી દાખલ કરેલ. સંદર્ભ કોર્ટે વળતર વધારીને રૂ. ૧,૦૦,૦૦૦/- પ્રતિ એકર કર્યું હતું. હાઈકોર્ટે હસ્તક્ષેપ કરવાનો ઇનકાર કર્યો હતો.

હાલની અપીલમાં, અપીલકર્તાઓએ કિંમતોની સરેરાશ કાઢવાને બદલે ઊંચા દ્રષ્ટાંત, એટલે કે આંક એ-૬૧ ના આધારે વળતરની અને સોલેશિયમ પર વ્યાજની અરજ કરેલ છે.

અપીલ મંજૂર કરતા, કોર્ટે

ઠેરવેલ કે: ૧.૧ સંદર્ભ કોર્ટ સૌથી ઊંચા દ્રષ્ટાંત, એટલે કે તારીખ ૨૨.૦૭.૧૯૭૭ ના આંક એ-૬૧ હેઠળના વેચાણ વ્યવહારની નોંધ લેવામાં નિષ્ફળ રહી છે. જ્યારે કોઈ વ્યક્તિ પાસેથી તેની જમીન ફરજિયાતપણે છીનવી લેવામાં આવી રહી હોય, ત્યારે તે એવા સૌથી વધુ મૂલ્ય મેળવવા માટે હકદાર છે જે તે વિસ્તારની સમાન જમીન સંપાદનના સમયની આસપાસ એક ઈચ્છુક ખરીદનાર અને ઈચ્છુક વેચનાર વચ્ચે થયેલા શુદ્ધ દાનતના વ્યવહારમાં મળેલું દર્શાવવામાં આવ્યું હોય. જ્યારે સમાન જમીનોના સંદર્ભમાં વેચાણના કેટલાક દ્રષ્ટાંતો હોય, ત્યારે સામાન્ય નિયમ એ છે કે દ્રષ્ટાંતોમાં જે સૌથી વધુ હોય, જો તે સંતોષકારક હોય કે તે એક શુદ્ધ દાનતનો વ્યવહાર છે, તો તેને ધ્યાનમાં લેવો જોઈએ અને સ્વીકારવો જોઈએ. યોગ્ય વળતર નક્કી કરવા માટે સત્તાધિકારી/કોર્ટ સમક્ષ રજૂ કરાયેલા વિવિધ વેચાણ દસ્તાવેજોની સરેરાશ કાઢવી ઇચ્છનીય નથી. તેથી, તારીખ ૨૨.૦૭.૧૯૭૭ ના આંક એ-૬૧ મુજબ બજાર મૂલ્ય રૂ. ૧,૩૯,૧૩૦.૪૩ પ્રતિ એકર (આશરે રૂ. ૧.૪૦ લાખ પ્રતિ એકર) હતું. સદર વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ ૨૨.૧૨.૧૯૭૯ ના કલમ ૪(૧) ના જાહેરનામા કરતાં સમયમાં અઢી વર્ષ અગાઉનો હતો. ઉપરોક્ત વેચાણ વ્યવહારને પડતો મૂકવાનું કોઈ કારણ નથી. એ પણ દર્શાવવામાં આવ્યું છે કે આંક એ-૬૧ હેઠળ આવરી લેવાયેલી જમીનો સંપાદન હેઠળની અપીલકર્તાઓની જમીનોની વધુ નજીક છે. [પેરા ૧૨ અને ૧૫]

શ્રી રાણી એમ. વિજયલક્ષ્મમ્મા રાવ બહાદુર, રાણી ઓફ પુચ્ચુર વિ. કલેક્ટર ઓફ મદ્રાસ, (૧૯૬૯) ૧ એમ.એલ.જે. જપ (એસ.સી.); સ્ટેટ ઓફ પંજાબ એન્ડ અનધર વિ. હંસરાજ (મૃતક) વારસદારો સોહન સિંહ અને અન્ય, (૧૯૯૪) ૫ એસ.સી.સી. ૭૩૪; અંજની મોલુ દેસાઈ વિ. સ્ટેટ ઓફ ગોવા એન્ડ અનધર ૨૦૧૦ (૧૪) એસ.સી.આર. ૯૯૭ = (૨૦૧૦) ૧૩ એસ.સી.સી. ૭૧૦ – આધાર રાખવામાં આવ્યો.

૧.૨ આ કોર્ટે સમયાંતરે પ્રતિ વર્ષ ૧૦% થી ૧૫% નો વધારો મંજૂર કર્યો છે. વાર્ષિક વધારો પ્રતિ વર્ષ ૧૨% નક્કી કરવામાં આવે છે અને વધારાના તે દર સાથે, અપીલકર્તાઓની જમીનનું બજાર મૂલ્ય જાહેરનામાની તારીખે રૂ. ૧,૮૨,૦૦૦ પ્રતિ એકર થશે. [પેરા ૧૬]

રણજીત સિંહ વિ. યુનિયન ટેરિટરી ઓફ ચંદીગઢ (૧૯૯૨) ૩ એસ.સી.સી. ૬૫૯; દિલ્હી ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી વિ. બાલી રામ શર્મા અને અન્ય (૨૦૦૪) ૬ એસ.સી.સી. ૫૩૩; ઓ.એન.જી.સી. લિમિટેડ વિ. રમેશભાઈ જીવણભાઈ પટેલ ૨૦૦૮ (૧૧) એસ.સી.આર. ૯૨૭ = (૨૦૦૮) ૧૪ એસ.સી.સી. ૭૪૫; યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા વિ. હરપત સિંહ અને અન્ય (૨૦૦૯) ૧૪ એસ.સી.સી. ૩૭૫ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો

૧.૩ તારીખ ૨૨.૦૭.૧૯૭૭ નો દ્રષ્ટાંત આંક એ-૬૧ એકદમ વ્યાજબી અને સ્વીકાર્ય છે. જો કે, એ હકીકતને ધ્યાનમાં લેતા કે તારીખ ૨૨.૦૭.૧૯૭૭ ના આંક એ-૬૧ હેઠળની જમીનનું ક્ષેત્રફળ નાનું છે, તે યોગ્ય જ છે કે તેના માટે યોગ્ય કપાત થવી જોઈએ. આમ, સંપાદિત જમીન માટેનું બજાર મૂલ્ય રૂ. ૧,૮૨,૦૦૦/- માઈનસ રૂ. ૩૬,૪૦૦/- (૨૦% કપાત પેટે) એટલે કે રૂ. ૧,૪૫,૬૦૦/- ના રાઉન્ડ ફિગર રૂ. ૧,૪૫,૦૦૦/- પ્રતિ એકર નક્કી કરવામાં આવે છે જે એકદમ ન્યાયી, વ્યાજબી અને સ્વીકાર્ય છે. [પેરા ૧૭]

ત્રિશલા જૈન અને અન્ય વિ. સ્ટેટ ઓફ ઉત્તરાંચલ અને અન્ય, ૨૦૧૧ (૮) એસ.સી.આર. ૫૨૦ = ૨૦૧૧ (૬) એસ.સી.સી. ૪૭; સ્ટેટ ઓફ મધ્ય પ્રદેશ અને અન્ય વિ. કાશીરામ (મૃતક) વારસદારો અને અન્ય દ્વારા, ૨૦૧૦ (૧૪) એસ.સી.સી. ૫૦૬ અને પ્રભાકર રઘુનાથ પાટીલ અને અન્ય વિ. સ્ટેટ ઓફ મહારાષ્ટ્ર, ૨૦૧૦ (૧૩) એસ.સી.આર. ૫૮૬ = ૨૦૧૦ (૧૩) એસ.સી.સી. ૧૦૭ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો.

૨. અરજદાર સોલેશિયમ અને વધારાના બજાર મૂલ્ય પર વ્યાજ મેળવવા માટે પણ હકદાર છે. [પેરા ૧૮]

સુંદર વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા, (૨૦૦૧) ૭ એસ.સી.સી. ૨૧૧;
ગુરપ્રીત સિંહ વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા, (૨૦૦૬) ૮ એસ.સી.સી. ૪૫૭ –
અનુસરવામાં આવ્યું.

સ્ટેટ ઓફ હરિયાણા વિ. કૈલાશવતી, એ.આઈ.આર. ૧૯૮૦ પી.એન્ડ
એચ. ૧૧૭ નો સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો.

કેસ લો રેફરન્સ:

(૧૯૬૯) ૧ એમ.એલ.જે. ૪૫ (એસ.સી.) આધાર રાખવામાં આવ્યો પેરા ૧૨
(૧૯૯૪) ૫ એસ.સી.સી. ૭૩૪ આધાર રાખવામાં આવ્યો પેરા ૧૨
૨૦૧૦ (૧૪) એસ.સી.આર. ૯૯૭ આધાર રાખવામાં આવ્યો પેરા ૧૪
(૧૯૯૨) ૩ એસ.સી.સી. ૬૫૯ આધાર રાખવામાં આવ્યો પેરા ૧૬
(૨૦૦૪) ૬ એસ.સી.સી. ૫૩૩ આધાર રાખવામાં આવ્યો પેરા ૧૬
૨૦૦૮ (૧૧) એસ.સી.આર. ૯૨૭ આધાર રાખવામાં આવ્યો પેરા ૧૬
(૨૦૦૯) ૧૪ એસ.સી.સી. ૩૭૫ આધાર રાખવામાં આવ્યો પેરા ૧૬
૨૦૧૧ (૮) એસ.સી.આર. ૫૨૦ આધાર રાખવામાં આવ્યો પેરા ૧૭
૨૦૧૦ (૧૪) એસ.સી.સી. ૫૦૬ આધાર રાખવામાં આવ્યો પેરા ૧૭
૨૦૧૦ (૧૩) એસ.સી.આર. ૫૮૬ આધાર રાખવામાં આવ્યો પેરા ૧૭
(૨૦૦૧) ૭ એસ.સી.સી. ૨૧૧ અનુસરવામાં આવ્યું પેરા ૧૮
(૨૦૦૬) ૮ એસ.સી.સી. ૪૫૭ અનુસરવામાં આવ્યું પેરા ૧૮
એ.આઈ.આર. ૧૯૮૦ પી.એન્ડ એચ. ૧૧૭નો સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો પેરા ૧૮

સિવિલ એપેલેટ જ્યુરિસડિક્શન: સિવિલ અપીલ નં. ૪૦૦૫/૨૦૧૨.

ચંદીગઢ ખાતેની પંજાબ અને હરિયાણા હાઈકોર્ટના આર.એફ.એ. નં.
૯૯૮/૧૯૮૮ (ઓ. એન્ડ એમ.) માં તારીખ ૦૬.૦૧.૨૦૦૯ ના ચુકાદા અને
હુકમમાંથી.

અપીલકર્તાઓ તરફે ધ્રુવ મહેતા, બિજોયલક્ષ્મી, રાઘવ પાંડે, હેમા
શેખાવત, શોભા.

સામાવાળાઓ તરફે ટી.એસ. દોઆનિયા, વિવેક ગોયલ, એ.એ.જી., જગજીત સિંહ છાબડા, મનિન્દ્ર દુબે, અમિતેશ ગૌરવ, કુલદીપ સિંહ.

કોર્ટે ઠેરવેલ કે ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ પી. સથાસિવમ દ્વારા આપવામાં આવેલ.

૧. લીવ મંજૂર કરવામાં આવી.

૨. હાલની અપીલ ચંદીગઢ ખાતેની પંજાબ અને હરિયાણા હાઈકોર્ટ દ્વારા આર.એફ.એ. નં. ૯૯૮/૧૯૮૮ (ઓ. એન્ડ એમ.) ની સાથે અન્ય સાત અપીલમાં તારીખ ૦૬.૦૧.૨૦૦૯ ના રોજ પસાર કરાયેલા આખરી ચુકાદા અને હુકમ સામે દાખલ કરવામાં આવી છે, જેના દ્વારા હાઈકોર્ટે એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ, ફરીદકોટના એલ.આર. નં. ૨૦/૧૯૮૪ માં તારીખ ૧૧.૦૨.૧૯૮૮ ના હુકમમાં હસ્તક્ષેપ કરવાનો ઇનકાર કર્યો હતો.

૩. ટૂંકી હકીકતો:

(એ) કર્નલ સર હરિન્દર સિંહ, જેઓ હવે મૃત્યુ પામ્યા છે, તેઓ ફરીદકોટ રાજ્યના ભૂતપૂર્વ શાસક હતા. ૧૯૭૯ માં, તેમની માલિકીની ૨૫૯ કનાલ અને ૧૬ મરલા (૩૩ એકર) જમીન પંજાબ સરકાર દ્વારા ફરીદકોટ ખાતેના હયાત

અનાજ બજારના વિસ્તરણ માટે લેન્ડ એકિવિઝિશન એક્ટ, ૧૯૮૪ (જે હવે પછી "સદર અધિનિયમ" તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ની કલમ ૪ હેઠળના જાહેરનામા નંબર ૧૪(૬૮)એમ-iv-૭૮/૧૭૩૧૫ તારીખ ૨૨.૧૨.૧૯૭૯ થી સંપાદિત કરવામાં આવી હતી, જે પંજાબ સરકારના ગેઝેટમાં પ્રકાશિત થયું હતું. સદર અધિનિયમની કલમ ૬ હેઠળનું જાહેરનામું તારીખ ૧૯.૦૨.૧૯૮૨ ના રોજ બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું. કલેક્ટર દ્વારા ચુકાદો તારીખ ૦૨.૧૦.૧૯૮૨ ના રોજ જાહેર કરવામાં આવ્યો હતો અને જમીનનો કબ્જો પણ તે જ દિવસે લેવામાં આવ્યો હતો. કલેક્ટરે નહેરી જમીન માટે રૂ. ૧૫,૦૦૦/- પ્રતિ એકર, બારાની જમીન માટે રૂ. ૧૦,૦૦૦/- પ્રતિ એકર અને બંજર કદીમ જમીન તથા ઘેર મુમકીન જમીન માટે રૂ. ૨૫,૦૦૦/- પ્રતિ એકરના દરે વળતર આપ્યું હતું. ૧૫% ના દરે સોલેશિયમ સહિત આપવામાં આવેલ કુલ વળતર રૂ. ૪,૮૫,૨૦૨.૮૬/- હતું.

(બી) કલેક્ટર દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદાથી નારાજ થઈને, તારીખ ૨૭.૧૦.૧૯૮૨ ના રોજ, અપીલકર્તાઓએ સદર અધિનિયમની કલમ ૧૮ હેઠળ સંદર્ભ માટે અરજી દાખલ કરેલ. એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ, ફરીદકોટ દ્વારા એલ.આર. નં. ૨૦/૧૯૮૪ માં તારીખ ૧૧.૦૨.૧૯૮૮ ના હુકમથી વળતર વધારીને રૂ. ૧,૦૦,૦૦૦/- પ્રતિ એકર કરીને સદર સંદર્ભનો નિકાલ કરવામાં આવ્યો હતો.

(સી) ઉપરોક્ત હુકમ સામે, અપીલકર્તાઓએ હાઈકોર્ટ સમક્ષ આર.એ.એફ. નં. ૯૯૮/૧૯૮૮ દાખલ કરેલ. હાઈકોર્ટે તારીખ ૦૬.૦૧.૨૦૦૯ ના વાદગ્રસ્ત સંયુક્ત હુકમ અને ચુકાદા દ્વારા, એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ દ્વારા પસાર કરાયેલા હુકમમાં હસ્તક્ષેપ કરવાનો ઇનકાર કર્યો હતો અને અપીલકર્તાઓ દ્વારા માંગવામાં આવ્યા મુજબ વળતરમાં વધારો કર્યો ન હતો.

(ડી) હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા હુકમથી નારાજ થઈને, અપીલકર્તાઓએ આ કોર્ટ સમક્ષ સ્પેશિયલ લીવ દ્વારા હાલની અપીલ દાખલ કરેલ છે.

જ. અપીલકર્તાઓ તરફે વિદ્વાન સીનિયર કાઉન્સેલ શ્રી ધ્રુવ મહેતા, પંજાબ રાજ્ય તરફે વિદ્વાન એડિશનલ એડવોકેટ જનરલ શ્રી વિવેક ગોયલ અને સામાવાળા નંબર ૨ તરફે વિદ્વાન સીનિયર કાઉન્સેલ શ્રી ટી.એસ. દોઆબિયાને સાંભળ્યા.

પ. હાલની અપીલમાં વિચારણા માટેનો એકમાત્ર મુદ્દો એ છે કે શું અપીલકર્તાઓએ માંગ્યા મુજબ વધુ વળતર માટેનો કેસ સાબિત કર્યો છે કે કેમ.

૬. લેન્ડ એકિવિઝિશન કલેક્ટર અને સંદર્ભ કોર્ટ સમક્ષ મૂકવામાં આવેલી સામગ્રી દર્શાવે છે કે જમીન ખૂબ જ ઉચ્ચ સંભવિત મૂલ્ય ધરાવે છે કારણ કે તે મુખ્ય રસ્તાઓને અડતી વ્યાપારી હબ પર વ્યૂહાત્મક રીતે આવેલી છે અને કેનાલ કોલોની, ફૂડ કોર્પોરેશન ઓફ ઇન્ડિયાના ગોડાઉનો, ખાનગી અને સરકારી રહેણાંક વસાહતો, રેડક્રોસ ભવન, ગવર્નમેન્ટ મેડિકલ કોલેજ, હયાત અનાજ બજાર અને વેરહાઉસિંગ કોર્પોરેશનના ગોડાઉન સહિતની વ્યાપારી ઇમારતોથી ઘેરાયેલી છે. એ પણ દર્શાવવામાં આવ્યું હતું કે જમીનનો એક હિસ્સો જે "ટીકોની" તરીકે ઓળખાય છે, તેની ત્રણ બાજુએ મુખ્ય રસ્તાઓ છે.

૭. વધુ વળતરના તેમના દાવાના સમર્થનમાં, અપીલકર્તાઓએ સદર અધિનિયમની કલમ ૧૮ હેઠળના સંદર્ભમાં વિવિધ વેચાણ દસ્તાવેજો પર આધાર રાખ્યો છે. વધુમાં એ જોવામાં આવ્યું કે સંદર્ભ કોર્ટે એક કનાલ કરતા ઓછા વિસ્તારને લગતા વેચાણના તમામ ઉદાહરણોને ફગાવી દીધા અને વેચાણના અન્ય ઉદાહરણો પર વિચાર કરવા આગળ વધી. એ બાબત તરફ નિર્દેશ કરવામાં આવ્યો હતો કે પંજાબ રાજ્યે સંદર્ભ કોર્ટ દ્વારા અપનાવવામાં આવેલા સદર માપદંડને પડકાર્યો ન હતો. તે જ બાબત દર્શાવીને, અપીલકર્તાઓ તરફે એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે એક કનાલ અથવા તેથી વધુના વેચાણ માટેના દ્રષ્ટાંતો આધાર રાખવા માટે ઉપલબ્ધ છે.

૮. સંદર્ભ કોર્ટે વેચાણના ત્રણ ઢ્રષ્ટાંતો ધ્યાનમાં લીધા છે જે આંક એ-૪૮, આંક એ-૫૨ અને આંક એ-૬૧ છે. અપીલકર્તાઓની ફરિયાદ એ છે કે સૌથી ઊંચા ઢ્રષ્ટાંતો પર આધાર રાખવાને બદલે, સંદર્ભ કોર્ટે ત્રણેય ઢ્રષ્ટાંતોની કિંમતોની સરેરાશ કાઢીને અપીલકર્તાઓની જમીનની બજાર કિંમત ભૂલભરેલી રીતે નક્કી કરી અને તે દ્વારા રૂ. ૧ લાખ પ્રતિ એકરનું વળતર આપ્યું. હાઈકોર્ટે સંદર્ભ કોર્ટના સદર હુકમને માન્ય રાખ્યો હતો.

૯. અપીલકર્તાઓ બે પાસાઓ પર નારાજ છે, પ્રથમ તો કિંમતોની સરેરાશ કાઢવાને બદલે સૌથી ઊંચા ઢ્રષ્ટાંત, એટલે કે આંક એ-૬૧ પર આધાર રાખવો જોઈતો હતો અને બીજું, સંદર્ભ કોર્ટે સોલેશિયમ પર વ્યાજ મંજૂર કર્યું ન હતું.

૧૦. સંદર્ભ કોર્ટે વિવાદિત જમીનના બજાર મૂલ્યના નિર્ધારણ માટે અપીલકર્તાઓ દ્વારા આધાર રાખવામાં આવેલા નીચેના ત્રણ વેચાણ વ્યવહારોને સુસંગત ગણાવ્યા હતા:

વેચાણ દસ્તાવેજ	તારીખ	ક્ષેત્રફળ (કે-એમ)	કિંમત (રૂ. કે-એમ)	(રૂ./એકર)
આંક એ-૪૮	૨૯.૦૫.૧૯૭૯	૩-૪	૩૧,૦૦૦	૭૭,૫૦૦
આંક એ-૫૨	૨૦.૦૩.૧૯૭૮	૧-૫.૨૫	૧૯,૦૦૦	૧,૨૧,૬૦૦
આંક એ-૬૧	૨૨.૦૭.૧૯૭૭	૧-૩	૨૦,૦૦૦	૧,૩૯,૧૩૦

અન્ય સંદર્ભો સહિત આ તમામ વ્યવહારોને ધ્યાનમાં લઈને, સંદર્ભ કોર્ટે એક સંયુક્ત હુકમ દ્વારા કેસનો નિકાલ કર્યો હતો જેના દ્વારા વળતર વધારીને રૂ. ૧,૦૦,૦૦૦/- પ્રતિ એકર કરવામાં આવ્યું હતું.

૧૧. પંજાબ રાજ્યમાં સંપાદન હેઠળની જમીનના માપ કનાલ અને મરલામાં હોવાથી, આ એકમોનું એકર અને ચોરસ વારમાં રૂપાંતર નીચે મુજબ દર્શાવવામાં આવ્યું છે:

૨૦ મરલા	=	૧ કનાલ
૮ કનાલ	=	૧ એકર
૧૬૦ મરલા	=	૧ એકર
૧ એકર	=	૪૮૪૦ ચોરસ વાર
૧ કનાલ	=	૬૦૫ ચોરસ વાર
૧ મરલા	=	૩૦.૨૫ ચોરસ વાર

૧૨. ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ, સંદર્ભ કોર્ટ સૌથી ઊંચા દ્રષ્ટાંત, એટલે કે તારીખ ૨૨.૦૭.૧૯૭૭ ના આંક એ-૬૧ હેઠળના વેચાણ વ્યવહારની નોંધ લેવામાં નિષ્ફળ રહી છે. આ સંબંધમાં, શ્રી રાણી એમ. વિજયલક્ષ્મમ્મા રાવ બહાદુર, રાણી ઓફ પુચ્ચુર વિ. કલેક્ટર ઓફ મદ્રાસ, (૧૯૬૯) ૧

એમ.એલ.જે. ૪૫ (એસ.સી.) માં આ કોર્ટના નિર્ણયનો સંદર્ભ લેવો ઉપયોગી છે. આ કેસમાં, આ કોર્ટે આ પ્રમાણે ઠેરવેલ કે:

"... જ્યાં સરકાર વતી વિવિધ વ્યવહારોને લગતા વેચાણ દસ્તાવેજો પર આધાર રાખવામાં આવ્યો હોય, ત્યાં સૌથી વધુ મૂલ્ય દર્શાવતા વ્યવહારને બાકીના વ્યવહારો કરતાં પ્રાધાન્ય આપવું જોઈએ, જ્યાં સુધી કોઈ અલગ માર્ગ અપનાવવા માટે મજબૂત સંજોગો ન હોય. કોઈપણ કેસમાં અમને એવું કોઈ કારણ દેખાતું નથી કે આ કેસમાં બે વેચાણ દસ્તાવેજોની સરેરાશ કેમ કાઢવામાં આવી."

૧૩. સ્ટેટ ઓફ પંજાબ એન્ડ અનધર વિ. હંસરાજ (મૃતક) વારસદારો સોહન સિંહ અને અન્ય દ્વારા, (૧૯૯૪) ૫ એસ.સી.સી. ૭૩૪ માં, આ કોર્ટે ઠેરવેલ કે વિવિધ વેચાણ વ્યવહારો હેઠળ ચૂકવવામાં આવેલી 'સરેરાશ કિંમત' નક્કી કરવાની પદ્ધતિ યોગ્ય નથી અને સામાન્ય રીતે આવી પદ્ધતિનો આશરો લેવો જોઈએ નહીં. આ કોર્ટે વધુમાં ઠેરવેલ કે સંપાદિત જમીનોની પડોશમાં આવેલી જમીનોના સંપાદનના સમયની નજીકના શુદ્ધ દાનતના વેચાણ વ્યવહારો બજાર મૂલ્ય નક્કી કરવા માટેનો વાસ્તવિક આધાર છે.

૧૪. આ કોર્ટે અંજની મોલુ દેસાઈ વિ. સ્ટેટ ઓફ ગોવા એન્ડ અનધર, (૨૦૧૦) ૧૩ એસ.સી.સી. ૭૧૦ માં, આ કોર્ટના અગાઉના નિર્ણયો એમ. વિજયલક્ષ્મી રાવ બહાદુર (ઉપર મુજબ) અને હંસરાજ (ઉપર મુજબ) પર આધાર રાખ્યા પછી પેરા ૨૦ માં આ પ્રમાણે ઠેરવેલ કે:

"૨૦. કાનૂની સ્થિતિ એ છે કે જ્યાં સમાન જમીનોના સંદર્ભમાં કેટલાક દ્રષ્ટાંતો હોય, ત્યાં સામાન્ય રીતે દ્રષ્ટાંતોમાં જે સૌથી વધુ હોય, જે શુદ્ધ દાનતનો વ્યવહાર હોય, તેને ધ્યાનમાં લેવામાં આવશે."

ફરીથી, પેરા ૨૩ માં, એવું ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે "બે વેચાણ દસ્તાવેજો હેઠળની કિંમતોની સરેરાશ કાઢવી ન્યાયી ન હતી."

૧૫. એ સ્પષ્ટ છે કે જ્યારે સમાન જમીનોના સંદર્ભમાં કેટલાક દ્રષ્ટાંતો હોય, ત્યારે સામાન્ય નિયમ એ છે કે દ્રષ્ટાંતોમાં જે સૌથી વધુ હોય, જો તે સંતોષકારક હોય કે તે એક શુદ્ધ દાનતનો વ્યવહાર છે, તો તેને ધ્યાનમાં લેવો જોઈએ અને સ્વીકારવો જોઈએ. જ્યારે કોઈ વ્યક્તિ પાસેથી તેની જમીન ફરજિયાતપણે છીનવી લેવામાં આવી રહી હોય, ત્યારે તે એવા સૌથી વધુ મૂલ્ય મેળવવા માટે હકદાર છે જે તે વિસ્તારની સમાન જમીન સંપાદનના સમયની આસપાસ એક ઈચ્છુક ખરીદનાર અને ઈચ્છુક વેચનાર વચ્ચે થયેલા શુદ્ધ દાનતના વ્યવહારમાં મળેલું દર્શાવવામાં આવ્યું હોય. અમારા મતે, તે ન્યાયી જ જણાય છે કે જ્યાં સરકાર વતી વિવિધ વ્યવહારોને લગતા વેચાણ દસ્તાવેજો પર આધાર રાખવામાં આવ્યો હોય, ત્યાં સૌથી વધુ મૂલ્ય દર્શાવતા વ્યવહારને બાકીના વ્યવહારો કરતાં પ્રાધાન્ય આપવું જોઈએ, જ્યાં સુધી કોઈ અલગ માર્ગ અપનાવવા માટે મજબૂત સંજોગો ન હોય. યોગ્ય વળતર નક્કી કરવા માટે સત્તાધિકારી/કોર્ટ સમક્ષ રજૂ કરાયેલા વિવિધ વેચાણ દસ્તાવેજોની સરેરાશ કાઢવી ઇચ્છનીય નથી.

૧૬. ઉપરોક્ત સિદ્ધાંતોના આધારે, તારીખ ૨૨.૦૭.૧૯૭૭ ના આંક એ-૬૧ મુજબ બજાર મૂલ્ય રૂ. ૧,૩૯,૧૩૦.૪૩ પ્રતિ એકર (આશરે રૂ. ૧.૪૦ લાખ પ્રતિ એકર) હતું. સદર વેચાણ દસ્તાવેજ કલમ ૪(૧) ના તારીખ ૨૨.૧૨.૧૯૭૯ ના જાહેરનામા કરતાં સમયમાં અઢી વર્ષ અગાઉનો હતો. ઉપરોક્ત વેચાણ વ્યવહારને પડતો મૂકવાનું કોઈ કારણ નથી. એ પણ દર્શાવવામાં આવ્યું છે કે આંક એ-૬૧ હેઠળ આવરી લેવાયેલી જમીનો સંપાદન હેઠળની અપીલકર્તાઓની જમીનોની વધુ નજીક છે. આ કોર્ટે સમયાંતરે પ્રતિ વર્ષ ૧૦% થી ૧૫% નો વધારો મંજૂર કર્યો છે. રણજીત સિંહ વિ. યુનિયન ટેરિટરી ઓફ ચંદીગઢ (૧૯૯૨) ૩ એસ.સી.સી. ૬૫૯ માં, આ કોર્ટે વધુ વળતર આપવા માટે ૧૦% વાર્ષિક વધારાનો નિયમ લાગુ કર્યો હતો. દિલ્લી ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી વિ. બાલી રામ શર્મા અને અન્ય (૨૦૦૪) ૬ એસ.સી.સી. ૫૩૩ માં, આ કોર્ટે અપીલની બેચ પર વિચાર કર્યો અને વધુ વળતર આપવા માટે વાર્ષિક વધારાનો નિયમ લાગુ કર્યો. ઓ.એન.જી.સી. લિમિટેડ વિ. રમેશભાઈ જીવણભાઈ પટેલ (૨૦૦૮) ૧૪ એસ.સી.સી. ૭૪૫ માં, આ કોર્ટે ઠેરવેલ કે જ્યાં સંપાદિત જમીન શહેરી/અર્ધ-શહેરી વિસ્તારોમાં હોય, ત્યાં વધારો પ્રતિ વર્ષ ૧૦% થી ૧૫% સુધીનો હોઈ શકે છે અને જો સંપાદિત જમીન ગ્રામીણ વિસ્તારોમાં આવેલી હોય, તો વધારો પ્રતિ વર્ષ ૫% થી ૭.૫% ની વચ્ચે હોઈ શકે છે. યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા વિ. હરપત સિંહ અને અન્ય (૨૦૦૯) ૧૪ એસ.સી.સી. ૩૭૫ માં, આ કોર્ટે પ્રતિ વર્ષ ૧૦% વધારાનો નિયમ લાગુ કર્યો

હતો. ઉપરોક્ત સિદ્ધાંતના આધારે, અમે વાર્ષિક વધારો પ્રતિ વર્ષ ૧૨% નક્કી કરીએ છીએ અને વધારાના તે દર સાથે, અપીલકર્તાઓની જમીનનું બજાર મૂલ્ય જાહેરનામાની તારીખે રૂ. ૧,૮૨,૦૦૦ પ્રતિ એકર થશે.

૧૭. જોકે સંદર્ભ કોર્ટે તારીખ ૨૯.૦૫.૧૯૭૯ ના આંક એ-૪૮ હેઠળ આવરી લેવાયેલા વેચાણ વ્યવહાર પર આધાર રાખ્યો હતો અને વળતર રૂ. ૧ લાખ પ્રતિ એકર નક્કી કર્યું હતું, પરંતુ તારીખ ૨૨.૦૭.૧૯૭૭ ના આંક એ-૬૧ હેઠળ, એટલે કે સદર અધિનિયમની કલમ ૪(૧) હેઠળના જાહેરનામાના અઢી વર્ષ અગાઉ પણ, બાજુની જમીનોની વધુ કિંમત ઉપજી છે અને ઉપરોક્ત નિર્ણયોમાં સ્થાપિત સિદ્ધાંતોના પ્રકાશમાં, અમારા મતે તારીખ ૨૨.૦૭.૧૯૭૭ નો દ્રષ્ટાંત આંક એ-૬૧ એકદમ વ્યાજબી અને સ્વીકાર્ય છે. જો કે, સામાવાળા નંબર ૨ ના વિદ્વાન કાઉન્સેલ દ્વારા યોગ્ય રીતે દર્શાવ્યા મુજબ અને એ હકીકતને ધ્યાનમાં લેતા કે તારીખ ૨૨.૦૭.૧૯૭૭ ના આંક એ-૬૧ હેઠળની જમીનનું ક્ષેત્રફળ નાનું છે, તે યોગ્ય જ છે કે તેના માટે યોગ્ય કપાત થવી જોઈએ. ત્રિશલા જૈન અને અન્ય વિ. સ્ટેટ ઓફ ઉત્તરાંચલ અને અન્ય, ૨૦૧૧ (૬) એસ.સી.સી. ૪૭ માં, આ કોર્ટે ઠેરવેલ કે જમીનના મોટા ટુકડાનું મૂલ્ય નક્કી કરવા માટે જમીનના નાના ટુકડાઓના વેચાણના મૂલ્યને ધ્યાનમાં લઈ શકાય છે પરંતુ શરત એ છે કે કોર્ટે આવા ઉદાહરણોને ધ્યાનમાં લેતી વખતે અન્ય સંબંધિત સંજોગોને ધ્યાનમાં રાખીને વ્યાજબી કપાત કરવી પડશે. આવો જ અભિપ્રાય સ્ટેટ

ઓફ મધ્ય પ્રદેશ અને અન્ય વિ. કાશીરામ (મૃતક) વારસદારો અને અન્ય દ્વારા, ૨૦૧૦ (૧૪) એસ.સી.સી. ૫૦૬ અને પ્રભાકર રઘુનાથ પાટીલ અને અન્ય વિ. સ્ટેટ ઓફ મહારાષ્ટ્ર, ૨૦૧૦ (૧૩) એસ.સી.સી. ૧૦૭ માં વ્યક્ત કરવામાં આવ્યો છે. તેને ધ્યાનમાં લેતા, ૨૦% ના દરે કપાત મંજૂર કરવી ન્યાયી અને વ્યાજબી રહેશે. ઉપરોક્ત પદ્ધતિ લાગુ કરીને, સંપાદિત જમીન માટેનું બજાર મૂલ્ય રૂ. ૧,૮૨,૦૦૦/- માઈનસ રૂ. ૩૬,૪૦૦/- (૨૦% કપાત પેટે) એટલે કે રૂ. ૧,૪૫,૬૦૦/- ના રાઉન્ડ ફિગર રૂ. ૧,૪૫,૦૦૦/- પ્રતિ એકર નક્કી કરવામાં આવે છે જે એકદમ ન્યાયી, વ્યાજબી અને સ્વીકાર્ય છે.

૧૮. અપીલકર્તાઓની અન્ય ફરિયાદ એ છે કે સોલેશિયમ અને વધારાના બજાર મૂલ્ય પર વ્યાજ આપવામાં આવ્યું ન હતું. આ પાસા પર સુંદર વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા, (૨૦૦૧) ૭ એસ.સી.સી. ૨૧૧ ના કેસમાં બંધારણીય પીઠ દ્વારા વિચારણા કરવામાં આવી છે અને જવાબ આપવામાં આવ્યો છે. હાઈકોર્ટના વિવિધ નિર્ણયો પર વિચારણા કરતી વખતે અને સ્ટેટ ઓફ હરિયાણા વિ. કૈલાશવતી, એ.આઈ.આર. ૧૯૮૦ પી.એન્ડ એચ. ૧૧૭ માં પંજાબ અને હરિયાણા હાઈકોર્ટના નિર્ણયને મંજૂર રાખતા, આ કોર્ટે ઠેરવેલ કે કલમ ૨૮ હેઠળ મળવાપાત્ર વ્યાજમાં બજાર મૂલ્ય અને વૈધાનિક સોલેશિયમ બંનેનો સમાવેશ થશે. તેને ધ્યાનમાં લેતા, એ સ્પષ્ટ છે કે જે વ્યક્તિ વળતર મેળવવા માટે હકદાર છે તે સોલેશિયમ સહિતની કુલ રકમ પર વ્યાજ મેળવવા માટે પણ હકદાર છે.

ઉપરોક્ત સ્થિતિ ગુરપ્રીત સિંહ વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા, (૨૦૦૬) ૮ એસ.સી.સી. ૪૫૭ ના ચુકાદામાં ત્યારપછીની બંધારણીય પીઠ દ્વારા વધુ સ્પષ્ટ કરવામાં આવી છે. સુંદર (ઉપર મુજબ) ના અગાઉના બંધારણીય પીઠના નિર્ણયના આધારે, વર્તમાન બંધારણીય પીઠે ઠેરવેલ કે જો સંદર્ભ કોર્ટ અથવા અપીલ કોર્ટનો ચુકાદો સોલેશિયમ અને વધારાના બજાર મૂલ્ય પરના વ્યાજના પ્રશ્નનો સ્પષ્ટપણે ઉદ્દેખ ન કરતો હોય અથવા જ્યાં દાવાને સ્પષ્ટ કે ગર્ભિત રીતે નકારી કાઢવામાં આવ્યો ન હોય, તો અરજદારો સોલેશિયમ અને વધારાના બજાર મૂલ્ય પર વ્યાજ મેળવવા માટે હકદાર રહેશે. તેને ધ્યાનમાં લેતા, અમે ઠેરવીએ છીએ કે અપીલકર્તાઓ ઉપર સંદર્ભિત બે બંધારણીય પીઠના ચુકાદાઓમાં ઠેરવ્યા મુજબ સોલેશિયમ અને વધારાના બજાર મૂલ્ય પર વ્યાજ મેળવવા માટે હકદાર છે.

૧૯. ઉપરોક્ત ચર્ચાના પ્રકાશમાં, અપીલકર્તાઓએ વળતરમાં વધારો કરવા માટેનો કેસ સાબિત કર્યો છે. તદનુસાર, સોલેશિયમ અને વધારાના બજાર મૂલ્ય પરના વ્યાજ સહિતના અન્ય તમામ વૈધાનિક લાભો સાથે સદર વળતર રૂ. ૧,૪૫,૦૦૦/- પ્રતિ એકર નક્કી કરવામાં આવે છે. અપીલ ઉપરોક્ત દર્શાવેલી મરદા સુધી મંજૂર કરવામાં આવે છે. ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ નથી.

આર.પી.

અપીલ મંજૂર કરવામાં આવી.

This is an AI-assisted translation.

=====

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

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