

**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.

=====

[૨૦૧૩] ૮ એસ.સી.આર. ૩૧૨

અહેસાનુલ હોદા

વિરુદ્ધ

બિહાર રાજ્ય

(સિવિલ અપીલ નં. ૫૩૧૧/૨૦૧૨)

જુલાઈ ૧, ૨૦૧૩

[જી.એસ. સિંઘવી અને સુધાંશુ જ્યોતિ મુજોપાધ્યાય, ન્યાયમૂર્તિઓ]

ધ લેન્ડ એક્ટિવેશન એક્ટ, ૧૯૮૪ – જમીનનું સંપાદન – વળતર –  
હાઈકોર્ટે જમીનનો નીચો બજાર દર નક્કી કરીને અરજદાર-અપીલકર્તાને  
આપવામાં આવેલ વળતરમાં ઘટાડો કર્યો અને રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા ઊભા પાકના  
નુકસાન પેટે રૂ. ૧૦,૦૦૦/- મંજૂર કરતો હુકમનો ભાગ રદ કર્યો – ઔચિત્ય –  
ઠેરવ્યું: હકીકતો પર જોતાં, વાજબી નથી – હાઈકોર્ટ દ્વારા બજાર કિંમતનું

નિર્ધારણ કોઈપણ પુરાવા પર આધારિત ન હતું પરંતુ માત્ર ધારણા અને અનુમાનો પર આધારિત હતું - હાઈકોર્ટે રાજ્યના એક અધિકારી (ઓપી-ડબલ્યુ-૧) ના નિવેદન પર ખોટો આધાર રાખીને ઊભા પાકના નુકસાન પેટેનું વળતર રદ કર્યું, જે અધિકારી જમીન સંપાદન સમયે અન્યત્ર નિયુક્ત હતા - હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ હુકમ રદ કરવામાં આવે છે અને રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા કરવામાં આવેલ એવોર્ડ પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે છે.

હાઈકોર્ટે, વાદગ્રસ્ત હુકમ દ્વારા, જમીનનો નીચો બજાર દર નક્કી કરીને અરજદાર-અપીલકર્તાને આપવામાં આવેલ વળતરમાં ઘટાડો કર્યો અને રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા ઊભા પાકના નુકસાન પેટે રૂ. ૧૦,૦૦૦/- મંજૂર કરતો હુકમનો ભાગ રદ કર્યો.

અપીલકર્તાએ નીચેના કારણોસર હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદાને પડકાર્યો: (૧) બજાર કિંમતનું નિર્ધારણ કોઈપણ પુરાવા પર આધારિત ન હતું પરંતુ માત્ર ધારણા અને અનુમાનો પર આધારિત હતું; અને (૨) હાઈકોર્ટે ખોટી રીતે ઓપી-ડબલ્યુ-૧ ના નિવેદન પર આધાર રાખ્યો, જે જમીન સંપાદન સમયે અન્યત્ર નિયુક્ત હતા.

અપીલ મંજૂર કરતાં, કોર્ટે ઠેરવેલ કે:

૧. આ કોર્ટે અસંખ્ય કેસોમાં એ હકીકતની અદાલતી નોંધ લીધી છે કે જમીનની બજાર કિંમતમાં સતત વધારો થાય છે અને વધેલી બજાર કિંમત નક્કી કરવા માટેની પ્રક્રિયા પણ અપનાવી છે અને પ્રતિ વર્ષ આપેલ ચોક્કસ દરે થયેલા

વ્યવહાર પર આધાર રાખ્યો છે. [ફકરો ૧૬] [૩૧૯-સી]  
જનરલ મેનેજર, ઓઈલ એન્ડ નેચરલ ગેસ કોર્પોરેશન લિમિટેડ વિરુદ્ધ રમેશભાઈ  
જીવણભાઈ પટેલ અને અન્ય (૨૦૦૮) ૧૪ એસ.સી.સી. ૭૪૫ : ૨૦૦૮  
(૧૧) એસ.સી.આર. ૯૨૭; સરદાર જોગિન્દરસિંહ વિરુદ્ધ ઉત્તર પ્રદેશ રાજ્ય  
અને અન્ય (૨૦૦૮) ૧૭ એસ.સી.સી. ૧૩૩ – પર આધાર રાખવામાં આવ્યો.

૨. મોટા કૃષિ વિસ્તારના બજારભાવના નિર્ધારણ માટે કોર્ટ દ્વારા નાના  
રહેણાંક વિસ્તારના વેચાણ દસ્તાવેજો પર માત્ર આધાર રાખવાથી જ્યાં સુધી અને  
જો એવું દર્શાવવામાં ન આવે કે નિર્ધારણ યોગ્ય ન હતું ત્યાં સુધી તે નિર્ધારણ  
ગેરકાયદેસર ઠરશે નહીં. [ફકરો ૧૯] [૩૨૦-ડી-ઈ]  
હરિદ્વાર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી વિરુદ્ધ રઘુબીરસિંહ અને અન્ય (૨૦૧૦) ૧૧  
એસ.સી.સી. ૫૮૧ : ૨૦૧૦ (૨) એસ.સી.આર. ૨૦૧ – પર આધાર રાખવામાં  
આવ્યો.

૩. પ્રસ્તુત કેસમાં, રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા જે વેચાણ દસ્તાવેજો (આંક ૧ અને  
આંક ૧/બી) પર આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો તે નાના પ્લોટ્સ સંબંધિત  
હોવાથી, રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા ૩૭% ની કપાત કરવામાં આવી હતી અને  
ત્યારબાદ, વેચાણ દસ્તાવેજોની તારીખથી સદર અધિનિયમની કલમ ૪ હેઠળના  
જાહેરનામાની તારીખ સુધી જમીનની કિંમતમાં ૧૦% નો યોગ્ય વધારો આપીને,  
રેફરન્સ કોર્ટ રૂ. ૨૫૦/- પ્રતિ ડેસિમલના આંકડા પર પહોંચી હતી. હાઈકોર્ટે રૂ.  
૧૦૦/- પ્રતિ ડેસિમલના આંકડા પર પહોંચતી વખતે માત્ર એ હકીકત ધ્યાને

લીધી કે જે વેચાણ દસ્તાવેજો પર આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો તે નાના પ્લોટ્સ સંબંધિત હતા અને તે વેચાણ દસ્તાવેજો (આંક ૧ અને આંક ૧/બી) હોમસ્ટેડ જમીન સંબંધિત હતા અને તેથી વળતર તરીકે રૂ. ૧૦,૦૦૦/- પ્રતિ એકર નક્કી કર્યા. તે જમીનની કિંમતમાં થયેલા વધારાને ધ્યાનમાં લેવામાં સંપૂર્ણપણે નિષ્ફળ રહી અને હાઇકોર્ટ દ્વારા કરવામાં આવેલી કપાત લગભગ ૭૫% છે જે કાયદાનુસાર નથી. આંક ૧ અને આંક ૧/બી જે નાના વિસ્તાર સંબંધિત હતા, સરખામણી માટે ઉપલબ્ધ એકમાત્ર વેચાણ દસ્તાવેજો હતા, તેથી રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા તેમના પર આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો, પરંતુ હાઇકોર્ટે સદર વેચાણ દસ્તાવેજોને અવગણવામાં સંપૂર્ણપણે ભૂલ કરી અને આ રીતે માત્ર ધારણા અને અનુમાનો પર બજાર કિંમત તરીકે રૂ. ૧૦૦/- પ્રતિ ડેસિમલના તારણ પર પહોંચી. હાઇકોર્ટે એવું ઠેરવવામાં પણ ભૂલ કરી કે વેચાણ દસ્તાવેજો (આંક ૧ અને આંક ૧/બી) હોમસ્ટેડ જમીન સંબંધિત છે. આંક ૧ માં જમીન હોમસ્ટેડ જમીન હોવાનું દર્શાવતો કોઈ ઉલ્લેખ મળ્યો ન હતો. બીજી તરફ આંક ૧/બી સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે આ જમીન એક ખેતીની જમીન છે જેના માટે વાર્ષિક મહેસૂલી ભાડું રૂ. ૨૫ ચૂકવવાપાત્ર છે. [ફકરા ૨૦, ૨૧] [૩૨૦-એફ-એચ; ૩૨૧-એ-બી, ડી-ઈ]

૪. હાઇકોર્ટે કોઈપણ કારણ વિના અરજદારો દ્વારા રજૂ કરાયેલા પુરાવાને સંપૂર્ણપણે અવગણ્યો; તેમ છતાં, તેણે રાજ્યના એક અધિકારી (ઓપી-ડબલ્યુ-૧) ના પુરાવા પર આધાર રાખ્યો અને ઊભા પાક સંબંધિત વળતર રદ કર્યું. રેફરન્સ કોર્ટે તેના હુકમમાં સ્પષ્ટપણે નોંધ્યું છે કે સદર રાજ્ય અધિકારી

સંપાદન સમયે તે વિસ્તારમાં નિયુક્ત ન હતા અને તેમનું જ્ઞાન સરકારી રેકૉર્ડ પૂરતું સીમિત હતું. કલેક્ટરે ઊભા પાકના નુકસાન પેટે કોઈ રકમ મંજૂર કરી ન હતી અને ખતિયાંનમાં આવી કોઈ રકમનો ઉલ્લેખ નથી તે હકીકતનો અર્થ એવો નથી થતો કે જમીનનો કબજો લેતી વખતે ત્યાં કોઈ ઊભો પાક ન હતો. તેનાથી વિપરીત, સાક્ષીઓ એડબલ્યુ-૧ થી એડબલ્યુ-૫ હાજર થયા અને અરજદારના એ નિવેદનને સમર્થન આપ્યું કે કબજા સમયે ત્યાં ઊભા પાક હતા જે નુકસાન પામ્યા હતા જેના કારણે રૂ. ૧૦,૦૦૦ થી રૂ. ૧૨,૦૦૦/- સુધીનું નુકસાન થયું હતું. [ફકરો ૨૨] [૩૨૧-ઈ-જી; ૩૨૨-એ]

૫. ઉપર નોંધાયેલા તારણને ધ્યાનમાં રાખીને, હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ હુકમ રદ કરવામાં આવે છે અને રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ એવોર્ડ પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે છે. [ફકરો ૨૩] [૩૨૨-બી]

કેસ કાયદાનો સંદર્ભ:

| ચુકાદાનો સંદર્ભ            | સ્થિતિ                 | ફકરા નં. |
|----------------------------|------------------------|----------|
| ૨૦૦૮ (૧૧)<br>એસ.સી.આર. ૯૨૭ | આધાર રાખવામાં<br>આવ્યો | ફકરો ૧૭  |
| (૨૦૦૮) ૧૭<br>એસ.સી.સી. ૧૩૩ | આધાર રાખવામાં<br>આવ્યો | ફકરો ૧૮  |

|               |               |        |
|---------------|---------------|--------|
| ૨૦૧૦ (૨)      | આધાર રાખવામાં | ફરો ૧૯ |
| એસ.સી.આર. ૨૦૧ | આવ્યો         |        |

**સિવિલ અપીલીય અધિકારક્ષેત્ર: સિવિલ અપીલ નં. ૫૩૧૧/૨૦૧૨.**

પટના સ્થિત હાઇકોર્ટ ઓફ જ્યુડિકેચર દ્વારા ફર્ટ અપીલ નં. ૧૮૯/૨૦૦૫ માં પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૧૦.૦૨.૨૦૧૧ ના ચુકાદા અને હુકમ સામે.

અપીલકર્તા તરફથી ગૌરવ અગ્રવાલ.

સામાવાળા તરફથી મનીષ કુમાર.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ સુધાંશુ જ્યોતિ મુખોપાધ્યાય દ્વારા આપવામાં આવેલ:

૧. આ અપીલ દાવેદાર-અપીલકર્તા દ્વારા પટના હાઇકોર્ટના તારીખ ૧૦.૨.૨૦૧૧ ના ચુકાદા અને હુકમ વિરુદ્ધ દાખલ કરવામાં આવી છે, જેના દ્વારા હાઇકોર્ટે વાદગ્રસ્ત જમીનનો નીચો બજાર દર નક્કી કરીને દાવેદારને આપવામાં આવેલ વળતરમાં ઘટાડો કર્યો હતો અને રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા ઊભા પાકના નુકસાન પેટે રૂ. ૧૦,૦૦૦/- મંજૂર કરતો હુકમનો ભાગ રદ કર્યો હતો.

૨. મૌજે મોથાબારી, થાણા કટોરિયા, પરગણા સરોહી, જિલ્લો ભાગલપુર (હવે બાંકા) માં આવેલી કેટલીક જમીનો ઓરણી જળાશયના નિર્માણ માટે સંપાદિત કરવામાં આવી હતી. અપીલકર્તાની માલિકીની તે જ ગામના ખાતા નં. ૧૧૧, ખસરા નં. ૨૯૨૫ ની ૩.૫૪ એકર જમીન પણ સંપાદિત કરવામાં આવી

હતી. કલેક્ટરે તારીખ ૧૬.૧૦.૧૯૮૪ ના એવોર્ડ હુકમ દ્વારા રૂ. ૧૬ પ્રતિ ડેસિમલના બજાર દરના આધારે સમગ્ર જમીન માટે રૂ. ૬૫૧૩.૬૦ નું વળતર નક્કી કર્યું હતું. ઊભા પાકના નુકસાન પેટે કોઈ રકમ આપવામાં આવી ન હતી.

૩. રેફરન્સ કોર્ટ, કે જેને જમીન માલિકોના વધુ વળતર માટેના દાવાઓ સંદર્ભિત કરવામાં આવ્યા હતા, તેણે બજાર કિંમત રૂ. ૨૫૦/- પ્રતિ ડેસિમલ એટલે કે રૂ. ૨૫,૦૦૦/- પ્રતિ એકર નક્કી કરી હતી. રેફરન્સ કોર્ટે પોતાનો નિર્ણય દાવેદાર દ્વારા રજૂ કરાયેલા પડોશી વિસ્તારના પ્લોટ્સના વેચાણ સંબંધિત તારીખ ૨૫.૧૧.૧૯૮૦ અને ૧૬.૧૦.૧૯૭૫ ના બે વેચાણ વ્યવહારો (આંક ૧ અને આંક ૧/બી) પર આધારિત રાખ્યો હતો. વેચાણ દસ્તાવેજો નજીકના ગામની ઓછી જમીન સંબંધિત હતા અને સંપાદન મોટા વિસ્તાર સંબંધિત હતું તે હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને, રેફરન્સ કોર્ટનો એવો અભિપ્રાય હતો કે વાદગ્રસ્ત જમીનની કિંમત નક્કી કરતી વખતે અમુક ટકાવારી કાપી શકાય છે. જો કે, વેચાણ દસ્તાવેજો અગાઉના સમયગાળાના હોવાથી, આવી કપાત પછી, વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી ધ લેન્ડ એકિવિઝિશન એક્ટ, ૧૮૮૪ (જે હવે પછી 'સદર એક્ટ' તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ની કલમ ૪ હેઠળના જાહેરનામાની તારીખ સુધી જમીનની કિંમતમાં યોગ્ય વધારો કરવામાં આવ્યો હતો.

૪. સામાવાળાએ હાઈકોર્ટ સમક્ષ અપીલ દાખલ કરી હતી. હાઈકોર્ટે તારીખ ૧૦.૨.૨૦૧૧ ના વાદગ્રસ્ત ચુકાદા દ્વારા સદર અપીલનો નિકાલ કર્યો હતો. હાઈકોર્ટે બજાર દરને રૂ. ૨૫૦/- પ્રતિ ડેસિમલથી ઘટાડીને રૂ. ૧૦૦/- પ્રતિ

ડેસિમલ કરીને બજાર કિંમત અંગે રેફરન્સ કોર્ટના ચુકાદામાં ફેરફાર કર્યો હતો અને હુકમનો તે ભાગ રદ કર્યો હતો કે જેના દ્વારા ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા ઊભા પાકના નુકસાન તરીકે રૂ. ૧૦,૦૦૦/- ની રકમ મંજૂર કરવામાં આવી હતી.

૫. હાઈકોર્ટ સમક્ષ અપીલ પેટિંગ હતી તે દરમિયાન અને સંપાદનના ૨૩ વર્ષ પછી, અપીલકર્તાને રેફરન્સ કોર્ટના નિર્ધારણ મુજબ તારીખ ૪.૭.૨૦૦૭ ના રોજ રૂ. ૫,૬૯,૫૩૧/- ની રકમ મળી હતી અને કર પેટે રૂ. ૫૬,૯૫૩/- ની રકમ ચૂકવી હતી. હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ વાદગ્રસ્ત ચુકાદાની અસર એ થાય છે કે દાવેદારે વળતર તરીકે મેળવેલી રકમનો અમુક ભાગ પરત કરવો પડશે.

૬. અમારા વિચારણા માટે ઉપસ્થિત થતા પ્રશ્નો નીચે મુજબ છે:

(૧) શું ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ બજાર કિંમત બિહાર રાજ્ય દ્વારા કરવામાં આવેલી દલીલ મુજબ અતિશય વધારે છે;

(૨) શું ટ્રિબ્યુનલે ઊભા પાકના નુકસાન માટે દાવેદારને યોગ્ય રીતે વળતર ચૂકવ્યું હતું.

૭. હાઈકોર્ટે તેના વાદગ્રસ્ત ચુકાદા દ્વારા વળતરમાં ફેરફાર કર્યો અને ઊભા પાકના વળતર સંબંધિત હુકમનો ભાગ ત્રણ બાબતોના આધારે રદ કર્યો, એટલે કે; (એ) તારીખ ૨૫.૧૧.૧૯૮૦ (આંક ૧) અને ૧૬.૧૦.૧૯૭૫ (આંક ૧/બી) ના વેચાણ દસ્તાવેજો અનુક્રમે ૨૫ અને ૬ ½ ડેસિમલ જમીનના નાના



વિસ્તાર સંબંધિત હતા; (બી) ઉપરોક્ત વેચાણ દસ્તાવેજો ખેતીની જમીન સંબંધિત નથી પરંતુ હોમસ્ટેડ જમીન સંબંધિત છે કારણ કે વેચાણ દસ્તાવેજ પૈકી એકની સીમામાં 'મરિજદ' અને 'રોડ' દર્શાવેલ છે; (સી) ઓપી-ડબલ્યુ-૧, શ્રી રત્નેશ્વર પ્રસાદ સિંઘે જણાવ્યું છે કે કબજો લેતી વખતે જમીન પર કોઈ પાક ઊભો ન હતો.

૮. અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલે નીચેના કારણોસર હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદા પર પ્રહાર કર્યો:

(૧) વેચાણ દસ્તાવેજો (આંક ૧ અને આંક ૧/બી) સિવાયના અન્ય કોઈપણ પુરાવાના અભાવમાં, બજાર કિંમતનું નિર્ધારણ કોઈપણ પુરાવા પર આધારિત નથી પરંતુ માત્ર ધારણા અને અનુમાનો પર આધારિત છે.

(૨) હાઈકોર્ટે ઓપી-ડબલ્યુ-૧, રત્નેશ્વર પ્રસાદ સિંઘના નિવેદન પર ખોટો આધાર રાખ્યો, જેઓ જમીન સંપાદન સમયે અન્યત્ર નિયુક્ત હતા. બીજી તરફ, રેફરન્સ કોર્ટે રેકૉર્ડ પરના પુરાવાના આધારે ઊભા પાકના નુકસાન પેટે ચૂકવણીની રકમ નક્કી કરી હતી.

૯. રાજ્યના વિદ્વાન વકીલે હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ હુકમને વાજબી ઠેરવ્યો હતો. એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે નાના વિસ્તાર સંબંધિત વેચાણ દસ્તાવેજોના આધારે મોટા વિસ્તાર સંબંધિત વળતર નક્કી કરી શકાય નહીં. આંક ૧ અને આંક ૧/બી ના વેચાણ દસ્તાવેજો હોમસ્ટેડ જમીન સંબંધિત

હોવાથી અને તેમની સીમામાં 'રોડ' અથવા 'મસ્જિદ' દર્શાવેલ હોવાથી, અન્ય હેતુ માટે સંપાદિત કૃષિ જમીન સાથે તેની કોઈ સરખામણી થઈ શકે નહીં.

૧૦. રેકૉર્ડ્સ કોર્ટ સમક્ષ દાવેદારે સાત સાક્ષીઓ, એડબલ્યુ-૧ થી એડબલ્યુ-૭ અને ત્રણ વેચાણ દસ્તાવેજો, આંક ૧, આંક ૧/એ અને આંક ૧/બી રજૂ કર્યા. રાજ્ય વતી, એક સાક્ષી ઓપી-ડબલ્યુ-૧, રત્નેશ્વર પ્રસાદ સિંઘ, મધ્યમ સિંચાઈ પ્રોજેક્ટ, ભાગલપુરના જમીન સંપાદન અધિકારીના સહાયક અને બે મૂલ્યાંકન ખતિયાંન, આંક એ અને એ/૧ રજૂ કરવામાં આવ્યા હતા.

૧૧. એડબલ્યુ-૬, ખુદ દાવેદારે પોતાની જુબાનીમાં જણાવ્યું હતું કે સંપાદિત તેમની ૩.૫૪ એકર જમીન 'ત્રણ ફસલા' (વિસ્તારમાં ત્રણ પાક પેદા કરતી) છે અને ઓરણી નદીમાંથી સિંચાઈ થતી હતી. રાજ્ય દ્વારા કબજો લેતી વખતે, બટાકા, ઘઉં અને શેરડી ઊભા પાક હતા જેને નુકસાન થયું હતું જેના કારણે રૂ. ૧૦,૦૦૦/- થી રૂ. ૧૨,૦૦૦/- નું નુકસાન થયું હતું. સંપાદન સમયે જમીનની બજાર કિંમત રૂ. ૫૦,૦૦૦/- થી રૂ. ૬૦,૦૦૦/- પ્રતિ એકર વચ્ચે હતી. અન્ય સાક્ષીઓ એટલે કે એડબલ્યુ-૧ થી એડબલ્યુ-૫ દ્વારા પણ સમાન નિવેદનો આપવામાં આવ્યા હતા. તેઓએ દાવેદારના દાવાને સમર્થન આપ્યું હતું.

૧૨. કન્હૈયા લાલ ઘોષ, એડબલ્યુ-૭, દસ્તાવેજ લેખકે તારીખ ૨૫.૧૧.૧૯૮૦ નો વેચાણ દસ્તાવેજ આંક ૧, તારીખ ૬.૧૦.૧૯૮૦ નો આંક

૧/એ અને તારીખ ૧૬.૧૦.૧૯૭૫ નો આંક ૧/બી સાબિત કર્યા. તેમણે જણાવ્યું કે તેઓ આંક ૧, ૧/એ અને ૧/બી ના દસ્તાવેજ લેખક હતા. આંક ૧/એ દ્વારા, બીબી રહાના સુલ્તાના અને અન્ય લોકોએ ૬.૧૦.૧૯૮૦ ના રોજ રૂ. ૭,૦૦૦/- ના અવેજ પેટે ૭૦ ડેસિમલ જમીન વેચી હતી. તારીખ ૧૬.૧૦.૧૯૭૫ ના આંક ૧/બી દ્વારા, શેખ જાનુઅલ અને અન્ય લોકોએ રૂ. ૧૫૦૦/- ના અવેજ પેટે ૬ ½ ડેસિમલ જમીન વેચી હતી.

૧૩. રત્નેશ્વર પ્રસાદ સિંઘ, ઓપી-ડબલ્યુ-૧ એ રેફરન્સ સમક્ષ જુબાની આપી હતી કે અપીલકર્તાની ૩.૫૪ એકર જમીન રાજ્ય દ્વારા એલ.એ. કેસ નં. ૭૬/૮૧-૮૨ દ્વારા સંપાદિત કરવામાં આવી હતી અને વિભાગે જમીનની કિંમત પેટે રૂ. ૫૬૬૪/- અને વધારાના વળતર તરીકે રૂ. ૮૪૯.૬૦ ચૂકવ્યા હતા; વળતર તરીકે કુલ રૂ. ૬૫૧૩.૬૦ ની રકમ ચૂકવવામાં આવી હતી. તેમણે સ્પષ્ટપણે જણાવ્યું હતું કે સંપાદન સમયે તેઓ નિયુક્ત ન હતા અને તેમણે જે કંઈ જણાવ્યું છે તે સરકારી રેકૉર્ડ પર આધારિત છે.

૧૪. આંક એ અને આંક એ/૧, મૂલ્યાંકન ખતિયાંનમાં મુખ્યત્વે ખાતા નં., ખેસરા નં., સંપાદિત વિસ્તાર, પ્રતિ એકર દર, નક્કી કરાયેલ જમીનની કિંમત અને એક અથવા બીજા દાવેદારને પૂરા પાડવામાં આવેલ અન્ય વૈધાનિક લાભો સમાવિષ્ટ છે. તે આંક એ અને એ/૧ ગામની કે નજીકના ગામની કોઈપણ જમીનની બજાર કિંમત વિશે કશું દર્શાવતા નથી.

૧૫. રેફરન્સ કોર્ટે, વેચાણ દસ્તાવેજો આંક ૧ અને આંક ૧/બી ના આધારે અને રેકૉર્ડ પરના પુરાવાઓને ધ્યાનમાં રાખીને, બજાર કિંમત રૂ. ૨૫૦/- પ્રતિ ડેસિમલ નક્કી કરી હતી અને ઊભા પાકના નુકસાન પેટે રૂ. ૧૦,૦૦૦/- ની રકમ મંજૂર કરી હતી.

૧૬. આ કોર્ટે અસંખ્ય કેસોમાં એ હકીકતની અદાલતી નોંધ લીધી છે કે જમીનની બજાર કિંમતમાં સતત વધારો થાય છે અને વધેલી બજાર કિંમત નક્કી કરવા માટેની પ્રક્રિયા પણ અપનાવી છે અને પ્રતિ વર્ષ આપેલ ચોક્કસ દરે થયેલા વ્યવહાર પર આધાર રાખ્યો છે.

૧૭. જનરલ મેનેજર, ઓઈલ એન્ડ નેચરલ ગેસ કોર્પોરેશન લિમિટેડ વિરુદ્ધ રમેશભાઈ જીવણભાઈ પટેલ અને અન્ય (૨૦૦૮) ૧૪ એસ.સી.સી. ૭૪૫ માં નોંધાયેલા કેસમાં, આ કોર્ટે અવલોકન કર્યું હતું કે અન્ય સ્વીકાર્ય પુરાવાના અભાવમાં, ૧૯૯૦ ના સંપાદનોના સંદર્ભમાં ૧૦ થી ૧૫ ટકાનો સંચયી વધારો સ્વીકાર્ય છે. ૧૯૯૦ ના દાયકા અગાઉના દાયકાઓમાં, વધારાનો જથ્થો પ્રતિ વર્ષ ૧૦ ટકા કરતાં ઓછો ગણવામાં આવતો હતો.

૧૮. આ કોર્ટે સરદાર જોગિન્દરસિંહ વિરુદ્ધ ઉત્તર પ્રદેશ રાજ્ય અને અન્ય (૨૦૦૮) ૧૭ એસ.સી.સી. ૧૩૩ માં નોંધ્યું હતું કે, સદર કેસ વર્ષ ૧૯૭૯ ના સંપાદન સંબંધિત હતો અને ૧૯૬૯ ના સંપાદન સંબંધિત એવોર્ડ પર આધાર રાખીને અવલોકન કર્યું હતું કે ૧૯૬૯-૭૯ વચ્ચેનો સામાન્ય વધારો પ્રતિ વર્ષ

આશરે ૮-૧૦ ટકા ગણી શકાય. જો આ વધારાની ગણતરી સંચયી રીતે કરવામાં આવે તો ૧૦ વર્ષમાં કુલ વધારો આશરે ૧૦૦ ટકા જેટલો થશે.

૧૯. જો નાના રહેણાંક પ્લોટ માટે નિર્ધારિત કિંમતના સંદર્ભમાં મોટા વિસ્તારની કૃષિ જમીનની કિંમત નક્કી કરવાની જરૂર હોય, તો તે સંબંધિત પ્રશ્ન આ કોર્ટ સમક્ષ હરિદ્વાર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી વિરુદ્ધ રઘુબીરસિંહ અને અન્ય (૨૦૧૦) ૧૧ એસ.સી.સી. ૫૮૧ માં વિચારણા માટે આવ્યો હતો. સદર કેસમાં, આ કોર્ટે નીચે મુજબ ઠેરવ્યું હતું:

"જ્યારે નાના રહેણાંક પ્લોટના વેચાણ દ્વારા પ્રાપ્ત કિંમતના સંદર્ભમાં મોટા વિસ્તારની કૃષિ જમીનની કિંમત નક્કી કરવાની હોય, ત્યારે મોટા જમીન વિસ્તારની કિંમત પર પહોંચવા માટે વિકાસ ખર્ચ પેટે યોગ્ય કપાત કરવી જરૂરી છે. વિકાસ ખર્ચ પેટેની કપાત વિવિધ પરિબલોના આધારે ૨૦% થી ૭૫% સુધી બદલાઈ શકે છે. સંપાદિત જમીનો પરિસ્થિતિજન્ય લાભો ધરાવતી હોય તો પણ, સામાન્ય સંજોગોમાં, મોટા વિસ્તારની કૃષિ જમીનની બજાર કિંમત પર પહોંચવા માટે નાના રહેણાંક પ્લોટની બજાર કિંમતમાંથી લઘુત્તમ કપાત ૨૦% થી ૨૫% ની રેન્જમાં રહેશે. આ કેસમાં, કલેક્ટરે પોતે ૨૫% ની કપાત અપનાવી છે જેની રેફરન્સ કોર્ટ અને હાઈકોર્ટ દ્વારા પુષ્ટિ કરવામાં આવી છે. તેથી, અમે તેમાં ફેરફાર કરવાનો પ્રસ્તાવ મૂકતા નથી."

તેથી, એ સ્પષ્ટ છે કે મોટા કૃષિ વિસ્તારના બજારભાવના નિર્ધારણ માટે કોર્ટ દ્વારા નાના રહેણાંક વિસ્તારના વેચાણ દસ્તાવેજો પર માત્ર આધાર રાખવાથી જ્યાં સુધી અને જો એવું દર્શાવવામાં ન આવે કે નિર્ધારણ યોગ્ય ન હતું ત્યાં સુધી તે નિર્ધારણ ગેરકાયદેસર ઠરશે નહીં.

૨૦. પ્રસ્તુત કેસમાં, રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા આધાર રાખવામાં આવેલ વેચાણ દસ્તાવેજો (આંક ૧ અને આંક ૧/બી) ની સરેરાશ કિંમત સંપાદન સમયે રૂ. ૪૦૧/- હતી. તેથી, વેચાણ દસ્તાવેજો નાના પ્લોટ્સ સંબંધિત હોવાથી, રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા ૩૭% ની કપાત કરવામાં આવી હતી અને ત્યારબાદ, વેચાણ દસ્તાવેજોની તારીખથી સદર એક્ટની કલમ ૪ હેઠળના જાહેરનામાની તારીખ સુધી જમીનની કિંમતમાં ૧૦% નો યોગ્ય વધારો આપીને, રેફરન્સ કોર્ટ રૂ. ૨૫૦/- પ્રતિ ડેસિમલના આંકડા પર પહોંચી હતી. હાઇકોર્ટે રૂ. ૧૦૦/- પ્રતિ ડેસિમલના આંકડા પર પહોંચતી વખતે માત્ર એ હકીકત ધ્યાને લીધી કે જે વેચાણ દસ્તાવેજો પર આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો તે નાના પ્લોટ્સ સંબંધિત હતા અને તે વેચાણ દસ્તાવેજો (આંક ૧ અને આંક ૧/બી) હોમસ્ટેડ જમીન સંબંધિત હતા અને તેથી વળતર તરીકે રૂ. ૧૦,૦૦૦/- પ્રતિ એકર નક્કી કર્યા. તે જમીનની કિંમતમાં થયેલા વધારાને ધ્યાનમાં લેવામાં સંપૂર્ણપણે નિષ્ફળ રહી અને હાઇકોર્ટ દ્વારા કરવામાં આવેલી કપાત લગભગ ૭૫% છે જે કાયદાનુસાર નથી.

આંક ૧ અને આંક ૧/બી જે નાના વિસ્તાર સંબંધિત હતા, સરખામણી માટે ઉપલબ્ધ એકમાત્ર વેચાણ દસ્તાવેજો હતા, તેથી રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા તેમના પર આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો, પરંતુ હાઇકોર્ટે સદર વેચાણ દસ્તાવેજોને અવગણવામાં સંપૂર્ણપણે ભૂલ કરી અને આ રીતે માત્ર ધારણા અને અનુમાનો પર બજાર કિંમત તરીકે રૂ. ૧૦૦/- પ્રતિ ડેસિમલના તારણ પર પહોંચી. આ કિંમત પર પહોંચવા માટે રેકૉર્ડ પર કોઈ પુરાવો ન હતો અને, જો તે કપાતનો કેસ હતો તો પણ, હાઇકોર્ટે તેના સમર્થનમાં કોઈ કારણ આપ્યું નથી.

૨૧. હાઇકોર્ટે એ આધાર પર કે પ્રદર્શનો પૈકી એકની સીમામાં 'રોડ' અને 'મસ્જિદ' દર્શાવવામાં આવ્યા છે, વેચાણ દસ્તાવેજો (આંક ૧ અને આંક ૧/બી) હોમસ્ટેડ જમીન સંબંધિત છે તેવું ઠેરવવામાં પણ ભૂલ કરી હતી. રેકૉર્ડ પર રહેલી આંક ૧ અને આંક ૧/બી ની નકલો (એનેક્ષર પી-૧૨ કોલી) પરથી, અમને આંક ૧ માં જમીન હોમસ્ટેડ જમીન હોવાનું દર્શાવતો કોઈ ઉલ્લેખ મળતો નથી. બીજી તરફ આંક ૧/બી સ્પષ્ટપણે ઉલ્લેખ કરે છે કે આ જમીન ખેતીની જમીન છે જેના માટે રૂ. ૨૫ નું વાર્ષિક મહેસૂલી ભાડું ચૂકવવાપાત્ર છે.

૨૨. હાઇકોર્ટે કોઈપણ કારણ વિના દાવેદારો દ્વારા રજૂ કરાયેલા પુરાવાને સંપૂર્ણપણે અવગણ્યો; જો કે, તેણે રાજ્યના એક અધિકારી (ઓપી-ડબલ્યુ-૧) રત્નેશ્વર પ્રસાદ સિંઘના પુરાવા પર આધાર રાખ્યો અને ઊભા પાક સંબંધિત વળતર રદ કર્યું. રેફરન્સ કોર્ટે તેના હુકમમાં સ્પષ્ટપણે નોંધ્યું છે કે સદર રાજ્ય અધિકારી સંપાદન સમયે તે વિસ્તારમાં નિયુક્ત ન હતા અને તેમનું જ્ઞાન સરકારી

રેકૉર્ડ પૂરતું સીમિત હતું. રેકૉર્ડ ઊભા પાક અંગે મૌન હતો. ખતિયાંન (આંક એ અને આંક એ/૧) પણ ઊભા પાક સંબંધિત ન હતા. કલેક્ટરે ઊભા પાકના ગુકસાન પેટે કોઈ રકમ મંજૂર કરી ન હતી અને ખતિયાંનમાં આવી કોઈ રકમનો ઉલ્લેખ નથી તે હકીકતનો અર્થ એવો નથી થતો કે જમીનનો કબજો લેતી વખતે ત્યાં કોઈ ઊભો પાક ન હતો. તેનાથી વિપરીત, સાક્ષીઓ એડબલ્યુ-૧ થી એડબલ્યુ-૫ હાજર થયા અને દાવેદારના એ નિવેદનને સમર્થન આપ્યું કે કબજા સમયે ત્યાં ઊભા પાક હતા જે ગુકસાન પામ્યા હતા જેના કારણે રૂ. ૧૦,૦૦૦ થી રૂ. ૧૨,૦૦૦/- સુધીનું ગુકસાન થયું હતું. તેમની ઉલટતપાસ દરમિયાન સામાવાળા દાવેદારો વિરુદ્ધ અન્ય કોઈ મહત્વપૂર્ણ પુરાવો મેળવી શક્યા નહીં.

૨૩. ઉપર નોંધાયેલા તારણને ધ્યાનમાં રાખીને, અમારી પાસે હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ હુકમ રદ કરવા અને રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા કરવામાં આવેલ એવોર્ડ પુનઃસ્થાપિત કરવા સિવાય અન્ય કોઈ વિકલ્પ નથી. તદનુસાર હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ વાદગ્રસ્ત ચુકાદો રદ કરવામાં આવે છે અને અપીલ મંજૂર કરવામાં આવે છે. સામાવાળાને ત્રણ મહિનાની અંદર અગાઉ ચૂકવેલી રકમને સમાયોજિત કર્યા પછી રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા એવોર્ડ મુજબ અપીલકર્તાને વળતર ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે. ખર્ચ અંગે કોઈ અલગ હુકમ રહેશે નહીં.

**અપીલ મંજૂર કરવામાં આવે છે.**



*This judgment has been translated using an AI-assisted translation tool.*

=====

**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.