

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.

[૨૦૧૫] ૯ એસ.સી.આર. ૪૯૮

પીરાપ્પા હનમંથા હરિજન (ડી) ના વારસદારો દ્વારા અને અન્ય

વિરુદ્ધ

કર્ણાટક રાજ્ય તથા અન્ય એક

(દિવાની અપીલ નં. ૫૮૦૪/૨૦૧૫ વગેરે)

જુલાઈ ૩૦, ૨૦૧૫

[વી. ગોપાલ ગૌડા અને સી. નાગપ્પન, ન્યાયમુર્તીશ્રી]

જમીન સંપાદન - રાજ્ય દ્વારા જમીનનું સંપાદન - કર્ણાટક ઔદ્યોગિક વિસ્તાર વિકાસ અધિનિયમની કલમ ૨૮(૧) અને (૪) હેઠળ - ઔદ્યોગિક વિસ્તાર વિકાસ બોર્ડ દ્વારા ઔદ્યોગિક વિકાસના હેતુસર - જમીન આગળ બોર્ડ દ્વારા અપીલકર્તા-કંપનીને ભાડાપટ્ટે ફાળવવામાં આવી હતી - જમીનમાલિકોને વળતર આપવામાં આવ્યું અને પછી સંદર્ભ અદાલતે તેમાં વધુ વધારો કર્યો - ફાળવણી પામેલ કંપની દ્વારા એવોર્ડની યોગ્યતાને પડકારતી રિટ અરજી, આ દલીલ સાથે કે સંપાદનના લાભાર્થી હોવાને કારણે તેઓ 'હિતધારક વ્યક્તિ' હતા અને તેથી સંદર્ભની કાર્યવાહી માટે આવશ્યક પક્ષકાર હતા - વડી અદાલતે સંદર્ભ અદાલતનો હુકમ રદ કરી, કંપનીને સુનાવણીનો અવસર આપવા માટે તેને દિશાનિર્દેશ આપ્યો - અપીલમાં, ઠરાવાયું: કર્ણાટક ઔદ્યોગિક વિસ્તાર વિકાસ અધિનિયમ (કેઆઈએડી અધિનિયમ) ની કલમ ૩૨(૨) ની જોગવાઈ તથા કર્ણાટક ઔદ્યોગિક વિસ્તાર વિકાસ બોર્ડના વિનિયમો સાથે ભાડાપટ્ટા કરારની શરતોને જોતા સ્પષ્ટ થાય છે કે કંપની ફક્ત ફાળવણીના આધારે ભાડાપટ્ટેદાર છે - તેથી, કંપની ન તો લાભાર્થી છે અને ન તો કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૨(૨) અથવા જમીન સંપાદન અધિનિયમની ધારા ૩(બી) ના અર્થમાં 'હિતધારક વ્યક્તિ' છે - તેથી, અધિગ્રહિત જમીનના

બજાર મૂલ્યના નિર્ધારણ અને વળતરના એવોર્ડ સંબંધિત કાર્યવાહીમાં ભાગ લેવાનો કંપનીનો દાવો કાયદામાં ટકી શકે એવો નથી - જમીન સંપાદન અધિનિયમની કલમ ૫૪ ની જોગવાઈને ધ્યાનમાં લેતાં પણ કંપનીને રિટ અરજી દાખલ કરવાનો હક નથી - કંપની દ્વારા દાખલ કરાયેલ રિટ અરજી કાયદેસર રીતે ચલાવી શકાય તેવી નહોતી - કર્ણાટક ઔદ્યોગિક વિસ્તાર વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૬૬ - કલમો ૨(૧૧), ૨૮ અને ૩૨(૨) - કર્ણાટક ઔદ્યોગિક વિસ્તાર વિકાસ બોર્ડ વિનિયમો, ૧૯૬૮ - વિનિયમ ૪, ૭, ૧૦(બી), (સી) અને (ડી) - જમીન સંપાદન અધિનિયમ, ૧૯૮૪ - કલમો ૩(બી), ૯, ૨૦(બી) અને ૫૪.

જમીન સંપાદન અધિનિયમ, ૧૯૮૪ - કલમ ૩(એફ)(૮) (કર્ણાટક વિધાનમંડળ દ્વારા અધિનિયમ નં. ૧૭/૬૧ થી કરવામાં આવેલા સુધારા મુજબ) અને કલમ ૫૦(૧) તથા (૨) - લાગુ પડતાપણું - કર્ણાટક ઔદ્યોગિક વિસ્તાર વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૬૬ની જોગવાઈઓ હેઠળ જમીનના સંપાદન અંગે - ઠરાવ્યું: કલમ ૩(એફ)(૮) ૧૯૬૬ના અધિનિયમ હેઠળના સંપાદનને લાગુ પડતી નથી - કર્ણાટક ઔદ્યોગિક વિસ્તાર વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૬૬.

જમીન સંપાદન - વળતર - તેના નિર્ધારણ અંગે - બિન-કૃષિ જમીનનું સંપાદન - કર્ણાટક ઔદ્યોગિક વિસ્તાર વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૬૬ ની કલમ ૨૮ હેઠળ - ઔદ્યોગિક વિકાસના હેતુસર - જમીનમાંથી સેન્ડ-સ્ટોન

કાઢવા માટે, જે સિમેન્ટના ઉત્પાદન માટે કાચા માલ તરીકે વપરાતું હતું તેમજ કંપનીને આધારભૂત સુવિધાઓ પૂરી પાડવા માટે, તે જમીન આગળ એક કંપનીને ભાડે આપવામાં આવી - સક્ષમ સત્તાધિકારીએ અધિગ્રહિત જમીનનું બજારમૂલ્ય રૂપિયા ૧૭૦૦/- પ્રતિ એકર નક્કી કરીને અન્ય કાયદેસર લાભો સાથે વળતર મંજૂર કર્યું - સંદર્ભ અદાલતે જમીનના બજારમૂલ્યનું પુનઃનિર્ધારણ કરીને વળતર વધારીને રૂપિયા ૧,૩૭,૦૦૦/- પ્રતિ એકર કર્યું - વડી અદાલતે સંદર્ભ અદાલત દ્વારા કરાયેલ તે નિર્ધારણને યથાવત્ રાખ્યું - અપીલમાં, ઠરાવવામાં આવ્યું: કેસના તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓમાં, જમીનનો કબજો લેવામાં આવ્યો તેની તારીખથી લઈને વળતર ચૂકવવાની તારીખ સુધીના તમામ કાયદેસર લાભો સાથે રૂપિયા ૧,૮૨,૦૦૦/- પ્રતિ એકર મુજબ વળતર નક્કી કરવું ન્યાયસંગત અને યોગ્ય રહેશે - જમીનમાલિકો જમીન સંપાદન અધિનિયમની કલમ ૨૭માં જોગવાઈ મુજબ સમગ્ર કાર્યવાહીમાં ખર્ચ મેળવવા માટે પણ હકદાર છે - જમીન સંપાદન અધિનિયમ, ૧૮૯૪ - કલમો ૨૭, ૨૩(૨), ૨૩(૧-અ) અને ૨૮ - કર્ણાટક ઔદ્યોગિક વિસ્તાર વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૬૬ - કલમ ૨૮.

જમીન સંપાદન - અધિગ્રહિત જમીન - તેની બજાર કિંમત - નિર્ધારણ - તેના માટેના માપદંડ - ઠરાવ્યું: અધિગ્રહિત જમીનની બજાર કિંમતનું નિર્ધારણ કરવા માટેના માપદંડ એવા હોવા જોઈએ કે જમીનને

ભવિષ્યમાં જે ઉપયોગો માટે વાજબી રીતે સક્ષમ રીતે ઉપયોગમાં લઈ શકાય તેવી છે, તે બાબત ધ્યાનમાં લેવામાં આવે.

શબ્દો અને વાક્યપ્રયોગો :

‘હિત ધરાવનાર વ્યક્તિ’ – જમીન સંપાદન અધિનિયમ અને કર્ણાટક ઔદ્યોગિક વિસ્તાર વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૬૬ ના સંદર્ભમાં, તેનો અર્થ.

અપીલોનો નિકાલ કરતાં, અદાલતે

ઠરાવવામાં આવ્યું: ૧.૧ કર્ણાટક ઔદ્યોગિક વિસ્તાર વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૬૬ (કેઆઈએડી અધિનિયમ) અને કર્ણાટક ઔદ્યોગિક વિસ્તાર વિકાસ બોર્ડ નિયમો, ૧૯૬૯ (કેઆઈએડીબી નિયમો) ની જોગવાઈઓથી સંપૂર્ણપણે સ્પષ્ટ થાય છે કે કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૨૮(૧) અને (૪) હેઠળ બહાર પાડવામાં આવેલી અધિસૂચનાઓ દ્વારા સૂચિત ઔદ્યોગિક વિસ્તારમાં આવેલી કૃષિ જમીનની સંપાદન પ્રક્રિયા રાજ્ય સરકારને કર્ણાટક ઔદ્યોગિક વિસ્તાર વિકાસ બોર્ડ (કેઆઈએડીબી) દ્વારા ઔદ્યોગિક વિકાસના હેતુસર જમીન સંપાદિત કરવાની સત્તા આપે છે. કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૨૮(૫)નું વાચન કરતાં સ્પષ્ટ થાય છે કે રાજ્ય સરકાર દ્વારા સંપાદિત કરવામાં આવેલી જમીન કાયદેસરની રીતે સંપૂર્ણપણે રાજ્ય સરકારમાં જ નિર્વિવાદરૂપે વેસ્ટ થાય છે. કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમો

૨૮(૬) અને (૭) હેઠળ નિર્ધારિત પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યા પછી, રાજ્ય સરકાર જમીનના માલિક/વ્યક્તિ/વ્યક્તિઓ કે જેઓ તે જમીનના કબજામાં હોય તેમના પાસેથી સંપાદિત જમીનનો કબજો લે છે અને કેઆઈએડીબી નિયમોના નિયમ ૧૦(એ) અનુસાર તેના વિકાસ અને તેના નિકાલ માટે તે જ કેઆઈએડીબીના હિતમાં હસ્તાંતરિત કરે છે. [પરિચ્છેદ ૪૧ અને ૪૯] [૫૨૮-બી, સી; ૫૩૩-બી-સી]

૧.૨ કીઆડ અધિનિયમની કલમો ૨૯ અને ૩૦, જમીન સંપાદન અધિનિયમ, ૧૯૯૪ (એલ.એ. અધિનિયમ) ની કલમો ૧૧, ૧૮ અને ૩૦ સાથે વાચનીય, સ્પષ્ટપણે એવો ફરમાન કરે છે કે રાજ્ય સરકાર અને કીઆડબી બંને, સંયુક્ત રીતે અથવા પૃથક રીતે, અધિગ્રહિત જમીનના માલિકો અથવા હિતધારક વ્યક્તિઓને વળતર ચૂકવવા માટે જવાબદાર છે. [પેરા ૪૨] [૫૨૮-ડી-ઈ]

૧.૩ કેઆઈએડીબીના નિયમો નિર્વિવાદ રીતે સ્પષ્ટ કરે છે કે હસ્તગત કરાયેલ જમીનનો નિકાલ કેઆઈએડીબી દ્વારા પાત્ર અરજદારો પાસેથી અરજીઓ મંગાવીને, જમીનની ઉપલબ્ધતા અંગે સૂચના પ્રસિદ્ધ કરીને, આવા નિકાલની રીત નિર્ધારિત કરીને, અરજીઓ રજૂ કરવાની છેલ્લી તારીખ નક્કી કરીને અને કર્ણાટક રાજ્યની અંદર તથા બહાર વ્યાપક પ્રસાર ધરાવતા અખબારોમાં પ્રકાશન કરીને, તે સંપૂર્ણપણે જરૂરી ગણે તેવી વિગતો આપીને કરવામાં આવશે. [પરિચ્છેદ ૪૩] [૫૨૮-જી-એચ]

૧.૪ અપીલકર્તાઓની જમીન અંગે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ ભાડાપટ્ટા કરારની શરતોનું સાવધાનીપૂર્વક પરીક્ષણ કરતાં સ્પષ્ટપણે જણાઈ આવે છે કે ઉક્ત કરાર, કેઆઈએડીબી નિયમો હેઠળના નિયમન ૧૦(એ) અને (સી) મુજબ અનુક્રમે કંપનીના પક્ષે જમીન ફાળવણી કરવામાં આવ્યા બાદ, રસ ધરાવતા પક્ષકારો પાસેથી અરજીઓ મંગાવવાની અને જમીનની કિંમત તરફ જરૂરી થાપણો સાથે અરજીઓ રજૂ કરવાની પ્રક્રિયા અનુસરીને, કેઆઈએડીબી દ્વારા કંપનીના હિતમાં કરવામાં આવ્યો છે. વધુમાં, ભાડાપટ્ટા કરારની શરત ૫ (એ) અને (બી) સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે ભાડાપટ્ટા કરારની શરત (૧) માં દર્શાવેલ પ્રીમિયમ જમીનની તાત્કાલિક કિંમતનું પ્રતિનિધિત્વ કરે છે અને જો ભાડે આપનારને, ભાડે અપાયેલ મિલકત અથવા તેના કોઈ ભાગ અંગે, સક્ષમ કાયદેસરની અદાલત દ્વારા આપવામાં આવેલા એવોર્ડના કારણે અથવા એલ.એ. અધિનિયમની જોગવાઈઓના પરિપ્રેક્ષ્યમાં, સંપાદન સત્તાધિકારીએ આપેલા એવોર્ડથી વધુ રકમો જમીનમાલિકોને ચુકવવી પડે, તો તે જ રકમ ભાડુઆત દ્વારા ભરપાઈ કરાશે. શરત ૫(બી) પણ તે બાબતે ભાડે આપનાર અને ભાડુઆત વચ્ચે સમાન જોગવાઈ કરે છે. [ફકરો ૪૭] [૫૩૨-એ-ઈ]

૧.૫ આ રીતે, કીઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૩૨(૨) ની જોગવાઈ સાથે ભાડાપટ્ટા કરારની શરતો તથા કીઆઈએડીબી નિયમાવલિના નિયમ નં. ૪, ૭, ૧૦ (બી), (સી) અને (ડી) ને ધ્યાનમાં લેતા, એ સ્પષ્ટ છે કે કંપની જમીનના ફાળવણીના આધારે માત્ર ભાડૂત જ છે, કારણ કે ઉક્ત જમીન

કીઆઈએડીબીએ તેના પક્ષે ફાળવી છે અને ફાળવેલી જમીન અંગે તેના પક્ષે ભાડાપટ્ટાનો દસ્તાવેજ અમલમાં મૂક્યો છે. [પરિચ્છેદ ૪૮] [૫૩૨-એફ-જી]

૧.૬ કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૨(૧૧) અથવા એલ.એ. અધિનિયમની કલમ ૩(બી) મુજબ, જેમાં “હિતધારક વ્યક્તિ”માં કેઆઈએડી અધિનિયમ હેઠળ જમીનના સંપાદનને કારણે આપવામાં આવનાર વળતરમાં હિતનો દાવો કરતી તમામ વ્યક્તિઓનો સમાવેશ થાય છે અને જો કોઈ વ્યક્તિને જમીનને અસર કરતી સુવિધાધિકારમાં હિત હોય તો તેને જમીનમાં હિત ધરાવતી માનવામાં આવશે, તે મુજબ કંપની ન તો લાભાર્થી છે અને ન તો તેમનો દાવો મુજબ હિતધારક વ્યક્તિ છે. એલ.એ. અધિનિયમની કલમો ૩(બી), ૯ અને ૨૦(બી), જે તમામ હિતધારક વ્યક્તિઓને નોટિસની સેવા અંગે છે, તે કેઆઈએડીબી અથવા કંપની પૈકી કોઈના પણ કેસને સમર્થન આપતી નથી. [પેરા ૫૦ અને ૫૬] [૫૩૩-એચ; ૫૩૪-એ-બી; ૫૩૬-સી-ઈ]

૧.૭ કર્ણાટક વિધાનમંડળે અધિનિયમ નં. ૧૭ ઓફ ૬૧ દ્વારા સુધારેલ એલ.એ. અધિનિયમની કલમ ૩(એફ)(૮) ના પ્રકાશમાં એવું કહી શકાય નહીં કે કંપની અધિકૃતિત જમીનની બજાર કિંમતના નિર્ધારણ તથા વળતરનો એવોર્ડ પસાર કરવાની કાર્યવાહીમાં ‘હિતધારક વ્યક્તિ’ છે. કલમ ૩(એફ)(૮) માં કંપનીના હિતમાં અધિકૃતિત માટે જમીન ઉપલબ્ધ કરાવવાની જોગવાઈનો સમાવેશ થાય છે – અ) જ્યાં જમીન કોઈ કાર્યના નિર્માણ માટે જરૂરી હોય અને એવું કાર્ય જનતાને મહત્વપૂર્ણ રીતે ઉપયોગી થવાનું સંભવિત હોય;

અથવા બ) જ્યાં જમીન મકાનોના નિર્માણ માટે બિલ્ડિંગ સહકારી મંડળી અથવા નિગમને જરૂરી હોય. આ જોગવાઈ વર્તમાન હકીકતી પરિસ્થિતિ પર લાગુ પડતી નથી. હાલના કેસમાં, આ કાર્યવાહીમાં સંકળાયેલ જમીનનું અધિક્કહણ કીઆઈએડી અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ છે, એલ.એ. અધિનિયમ હેઠળ નથી. એલ.એ. અધિનિયમ હેઠળની “જાહેર હેતુ” ની વ્યાખ્યા રાજ્ય સરકાર દ્વારા કીઆઈએડી અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ ઔદ્યોગિક વિકાસ માટે કરવામાં આવેલ જમીનના અધિક્કહણમાં આયાત કરી શકાતી નથી, કારણ કે કીઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૨ ની ઉપકલમો (૫), (૬) અને (૭) હેઠળ ‘વિકાસ’, ‘ઔદ્યોગિક વિસ્તાર’ અને ‘ઔદ્યોગિક વસાહત’ શબ્દોની સ્પષ્ટ વ્યાખ્યા આપવામાં આવી છે. [ફકરા ૫૩, ૫૪ અને ૫૫] [૫૩૪-એચ; ૫૩૫-એ-એફ]

૧.૮ એલ.એ. અધિનિયમની કલમ ૫૦(૧) અને (૨) પણ વર્તમાન કેસને લાગુ પડતી નથી, કારણ કે એલ.એ. અધિનિયમની કલમ ૫૦ રાજ્ય સરકાર દ્વારા એલ.એ. અધિનિયમના ભાગ ૭ હેઠળ કલ્પિત ફરજિયાત પ્રક્રિયા તથા તે હેતુ માટે બનાવવામાં આવેલા સંબંધિત નિયમોનું અનુસરણ કરીને કંપનીના હિતમાં જમીનના સંપાદન પર લાગુ પડે છે. [પેરા ૫૭] [૫૩૬-એફ, જી]

૧.૯ આમ, એલ.એ. અધિનિયમ, કેઆઈએડી અધિનિયમ અને કેઆઈએડીની નિયમનોની જોગવાઈઓ સ્પષ્ટ રીતે દર્શાવે છે કે કંપની ન તો

લાભાર્થી છે અને ન તો જમીન સંપાદનની તારીખે તે જમીન અંગે હિત ધરાવતી વ્યક્તિ છે, કારણ કે જમીન રાજ્ય સરકાર દ્વારા કેઆઈએડીબીના હિતમાં અધિગ્રહિત કરવામાં આવી હતી, જે લાભાર્થી છે, અને રાજ્ય સરકારે અધિગ્રહિત જમીન તેના હિતમાં હસ્તાંતર કર્યા બાદ તથા ભાડે આપવાના કરારનું અમલીકરણ કર્યા પછી તે કંપનીના હિતમાં ફાળવવામાં આવી હતી. તેથી, કંપની દ્વારા કરવામાં આવેલો આ દાવો કે તેને અધિગ્રહિત જમીનની બજારકીમતના નિર્ધારણ અને પુનઃનિર્ધારણ સંબંધિત કાર્યવાહી માં તથા જમીન સંપાદન અધિકારી અથવા ડેપ્યુટી કમિશનર દ્વારા અથવા રેફરન્સ અદાલત અથવા અપીલી અદાલત સમક્ષ આપવામાં આવેલ વળતર અંગેના એવોર્ડમાં ભાગ લેવાનો દરેક હક પ્રાપ્ત છે, તે કાયદેસર રીતે સંપૂર્ણપણે અસંગત છે. [પરિચ્છેદ ૫૧ અને ૫૭] [૫૩૪-સી-ઈ; ૫૩૬-એચ; ૫૩૭-એ]

૧.૧૦ તેથી, વડી અદાલત દ્વારા સમર્થિત કરવામાં આવેલ રેફરન્સ અદાલતના એવોર્ડની ચથાર્થતા અંગે પ્રશ્ન ઉઠાવતી કંપની દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી રિટ અરજી કાયદાની દૃષ્ટિએ સર્વથા જળવાઈ શકે તેવી નથી. માત્ર આ આધારે જ કંપની દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી રિટ અરજી વડી અદાલતે ફગાવી દેવી જોઈતી હતી; પરંતુ તેના બદલે તે મંજૂર કરીને કંપનીને અવસર આપ્યા પછી દાવાઓના પુનર્વિચાર માટે મામલો રેફરન્સ અદાલતને પરત મોકલવામાં આવ્યો છે, અને એવો હુકમ કાયદામાં ભૂલથી પીડિત છે તથા કેઆઈએડી અધિનિયમ, એલ.એ. અધિનિયમ, કેઆઈએડીબી નિયમો અને કેઆઈએડીબી દ્વારા કંપનીના

પક્ષમાં કરવામાં આવેલા ભાડાપટ્ટા કરારની જોગવાઈઓના વિરુદ્ધ છે. તેથી, તે રદ કરવામાં આવવો પાત્ર છે. [પરિચ્છેદ ૫૮ અને ૫૯] [૫૩૮-૭-અચ; ૫૩૯-એ, સી, ડી]

૧.૧૧ એલ.એ. અધિનિયમની કલમ ૫૪નું મૂળવણી ન કરવામાં વડી અદાલતે કાનૂની રીતે પણ ભૂલ કરી છે, કારણ કે આ જોગવાઈ જમીનમાલિકો, અથવા રાજ્ય સરકાર અને અધિગ્રહિત જમીનના લાભાર્થીઓને અપીલ કરવાનો અધિકાર આપે છે, પરંતુ ભાડે ધરાવતી કંપનીને એવો અધિકાર આપતી નથી. જ્યારે કંપનીને એવોર્ડ વિરુદ્ધ અપીલ દાખલ કરવાનો અધિકાર નથી, ત્યારે તેને રિટ અરજી દાખલ કરવાનો પણ કોઈ અધિકાર નથી. [પેરા ૬૦] [૫૩૯-ઈ-એફ]

યુ.પી. આવાસ એવમ વિકાસ પરિષદ વિ. જ્ઞાન દેવી ૧૯૯૪ (૪) સપ્લ. એસ.સી.આર. ૬૪૬: (૧૯૯૫) ૨ એસ.સી.સી. ૩૨૬; હિમાલયન ટાઈલ્સ એન્ડ માર્બલ પ્રા. લિ. વિ. ફ્રાન્સિસ વિક્ટર ૧૯૮૦ (૩) એસ.સી.આર. ૨૩૫: (૧૯૮૦) ૩ એસ.સી.સી. ૨૨૩; પી નારાયણપ્પા અને અન્ય વિ. કર્ણાટક રાજ્ય અને અન્ય ૨૦૦૬ (૪) સપ્લ. એસ.સી.આર. ૭૧૬: (૨૦૦૬) ૭ એસ.સી.સી. ૫૭૮ – ભિન્ન ઠેરવવામાં આવેલ.

૨. કેઆઈએડીબી દ્વારા અપીલકર્તાઓએ દાખલ કરેલી અપીલનો વડી અદાલતે નિકાલ કર્યા બાદ વિલંબિત અપીલ દાખલ કરવામાં આવી છે.

કેઆઈએડીબી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી વિલંબિત અપીલને વડી અદાલતે યોગ્ય રીતે ફગાવી દીધી છે. [પેરા ૬૦] [૫૩૯-એફ-૭]

૩.૧ કીઆડ અધિનિયમની કલમ ૨૮(૧) હેઠળ જારી કરાયેલ સૂચનાની તારીખનો વિચાર કરવામાં આવ્યો નથી તે હકીકત હોવા છતાં, અધિગ્રહિત જમીનની બજાર કિંમત નક્કી કરવી આવશ્યક છે, પરંતુ જે ઉપયોગો માટે જમીનને યુક્તિપૂર્ણ રીતે ભવિષ્યમાં વાપરી શકાય તેવી તેની ક્ષમતા છે, તેવા ઉપયોગોને આધારે જમીનની બજાર કિંમત નક્કી કરવાની કસોટીનો અદાલતે વિચાર કરવો પડશે. બીજા એક કેસમાં (એમ.એફ.એ. નં. ૩૭૯૬ નું ૨૦૦૫ અને કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૨૧૩ નું ૨૦૦૫) આવરી લેવામાં આવેલ જમીનની બજાર કિંમત હાલના કેસમાં અપીલકર્તાઓની જમીન પર લાગુ કરવી પડશે, કારણ કે બંને સૂચનાઓમાં આવશ્યક જમીન કીઆડબી દ્વારા ઔદ્યોગિક વિકાસ માટે ઉપયોગમાં લેવામાં આવી છે, અને જમીનો કંપનીને તે જમીનોમાંથી સેન્ડ સ્ટોન કાઢવા માટે ફાળવવામાં આવી છે, જેનો ઉપયોગ સિમેન્ટના ઉત્પાદન માટે કાચા માલ તરીકે તથા કંપનીના આધારીક માળખાની સુવિધા ઉપલબ્ધ કરાવવા માટે થાય છે. [પેરા ૭૪] [૫૪૭-એફ-૭; ૫૪૯-એફ-૭]

૩.૨ રાજ્ય સરકાર દ્વારા કરવામાં આવેલ સર્વે મુજબ, જમીનમાં ખનિજ ઉપલબ્ધ છે અને કંપની તેની ફેક્ટરીમાં સિમેન્ટના ઉત્પાદન માટે કાચા માલ તરીકે તેનો ઉપસર્જન કરી રહી છે, તે એક નિર્વિવાદિત હકીકત છે. તેથી,

હાલના કેસમાં ભલે આ જમીન ૨૦૦૫ ની એમ.એફ.એ. નં. ૩૭૯૬ અને ૨૦૦૫ ની કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૨૧૩ માં આવરી લેવામાં આવેલી જમીનોથી થોડા અંતરે આવેલ હોય, તેમ છતાં બંનેનો ઉદ્યોગ વિકાસના હેતુસર સંપાદન કરવામાં આવ્યો છે અને કંપની દ્વારા તે જ હેતુ માટે તેનો ઉપયોગ કરવા માંગવામાં આવ્યો છે. આ રીતે, અપીલકર્તાઓની જમીન કૃષિબાહ્ય સંભાવ્યતાને ધ્યાનમાં લઈને અધિગ્રહિત કરવામાં આવી છે અને તેનો ઉપયોગ વ્યાપારી હેતુ માટે કરવામાં આવે છે. ૭ વર્ષ માટે પ્રતિ વર્ષ ૫% ના દરે વધારો-ઘટાડા તરફની કપાત તથા રાહ જોવાના અને અન્ય અનુસંગિક ખર્ચ તરફ ૧૦% ની કપાત અપીલકર્તાઓની જમીનની બજાર કિંમતના પુનઃનિર્ધારણને ચુકિતસંગત ઠરાવશે. [પેરા ૭૩] [૫૪૬-બી-એફ]

૩.૩ વિવાદિત જમીનમાં બિન-કૃષિ સંભાવ્યતા રહેલી છે તે હકીકતને ધ્યાનમાં લેતાં, વિકાસ ખર્ચ માટે ૨૫% કપાત તથા દરેક વર્ષ માટે પ્રતીક્ષા અવધિ માટે ૫% કપાત અને રૂપાંતર માટેના ખર્ચ બાબતે સંદર્ભ અદાલતે કરેલી કપાત નિશ્ચિતપણે અતિશય ઊંચી છે. તેથી, તે ભૂલસભર છે અને કાયદાની ભૂલથી દૂષિત હોવાથી તેને અસ્વીકાર કરવી આવશ્યક છે. [ફકરો ૭૩] [૫૪૫-એફ-જી]

૩.૪ વર્તમાન કેસના તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓને ધ્યાનમાં રાખીને, તેમજ જમીનનું સંપાદન વર્ષ ૧૯૮૧માં કરવામાં આવ્યું હતું તે હકીકતને મૂલવીને, પ્રતિ એકર રૂ. ૧,૯૨,૦૦૦/- મુજબ વળતર નક્કી કરવું

ન્યાયસંગત અને યોગ્ય રહેશે, સાથે કલમ ૨૩(૨) હેઠળ જોગવાઈ મુજબ ૩૦% સોલેટિયમ તેમજ એલ.એ. અધિનિયમની કલમો ૨૩(૧-એ) અને ૨૮ હેઠળ કાયદેસર ચૂકવવાપાત્ર વ્યાજ, જમીનનો કબજો લેવામાં આવેલ તારીખથી ચૂકવણીની તારીખ સુધી, સહિતના તમામ કાનૂની લાભો આપવાના રહેશે. અપીલકર્તાઓ એલ.એ. અધિનિયમની કલમ ૨૭ મુજબ સમગ્ર કાર્યવાહી દરમિયાન ખર્ચ મેળવવા પણ હકદાર છે. [પેરા ૭૪] [પ૪૯-એચ; ૫૫૦-એ-બી]

રાજા વાયરીયર્સ નારાયણ ગજપતિરાજુ વિ. રેવન્યુ ડિવિઝનલ ઓફિસર, વિઝાગાપટ્ટણમ એ.આઈ.આર. ૧૯૩૯ પ્રિવી કાઉન્સિલ ૯૮ - ૫૨ આધાર રાખવામાં આવ્યો.

ચંદ્રશેખર અને અન્ય વિ. ભૂસંપાદન અધિકારી અને અન્ય એક. ૨૦૧૧ (૧૫) એસ.સી.આર. ૪૧૪ : (૨૦૧૨) ૧ એસ.સી.સી. ૩૯૦ - ભિન્ન માનવામાં આવેલ.

ઓલ્ગા ટેલિસ અને અન્ય વિ. બોમ્બે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અને અન્ય. ૧૯૮૫ (૨) સપ્લિ. એસસીઆર ૫૧: (૧૯૮૫) ૩ એસસીસી ૫૪૫; રામચંદ્ર દાહદુ સોનાવણે (મૃત) તેમના કાનૂની વારસદારો દ્વારા અને અન્ય વિ. વિઠ્ઠા હિરા મહાર (મૃત) તેમના કાનૂની વારસદારો દ્વારા અને અન્ય. ૨૦૦૯ (૧૫) એસસીઆર ૨૨૨: (૨૦૦૯) ૧૦ એસસીસી ૨૭૩; હરિ દાસ વિ. ઉષા રાણી બાઈક ૨૦૦૬ (૩) એસસીઆર ૮૭: (૨૦૦૬) ૪ એસસીસી ૭૮;

બહારપુર ઇન્ડસ્ટ્રીઝ લિ. અને કેઆઈએડીબી વિ. સિવિલ ન્યાયાધીશ
(આઈએલઆર) ૧૯૮૭ કર ૩૪૪૫; ડીડીએ વિ. ભોલા નાથ શર્મા (૨૦૧૧) ૨
એસસીસી ૫૪ – સંદર્ભિત.

પ્રકરણ કાનૂન સંદર્ભ

૧૯૮૫ (૨) સપ્લિ. એસ.સી.આર. ૫૧	નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો	પરિચ્છેદ ૫
૨૦૦૯ (૧૫) એસ.સી.આર. ૨૨૨	નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે	પરિચ્છેદ ૧૮
૨૦૦૬ (૩) એસ.સી.આર. ૮૭	નો સંદર્ભ લેવાયો	પેરા ૧૮
(આઈ.એલ.આર.) ૧૯૮૭ કાર ૩૪૪૫	નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે	પેરા ૧૮
(૨૦૧૧) ૨ એસ.સી.સી. ૫૪	નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે	ફકરો ૨૩
આઈ.એલ.આર. ૧૯૮૭ કાર ૩૪૪૫	નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે	પેરા ૨૪
૧૯૯૪ (૪) સપ્લિ. એસ.સી.આર. ૬૪૬	ભિન્ન ઠરાવવામાં આવ્યો	ફકરો ૫૮
૧૯૮૦ (૩) એસ.સી.આર.	ને ભિન્ન ઠરાવવામાં	ફકરો ૫૮

૧૯૮૫ (૨) સપ્લિ. એસ.સી.આર. ૫૧	નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો	પરિષ્કેદ ૫
૨૩૫	આવ્યો	
૨૦૦૬ (૪) સપ્લિ. એસ.સી.આર. ૭૧૬	ભિન્ન ઠરાવવામાં આવ્યું	પેરા ૫૮
૨૦૧૧ (૧૫) એસ.સી.આર. ૪૧૪	ભિન્ન ઠરાવવામાં આવ્યો	પેરા ૬૫
એઆઈઆર ૧૯૩૯ પ્રિવી કાઉન્સિલ ૯૮		

દીવાની અપીલી જ્યુરિડિક્શન : દીવાની અપીલ નં. ૫૮૦૪/૨૦૧૫.ગુલબર્ગા સ્થિત કર્ણાટક સર્કિટ બેન્ચના એમ.એફ.એ. નં. ૨૦૧૨ ના ૩૨૧૫૭ (એલ.એ.સી.) માં તા. ૦૫.૦૩.૨૦૧૩ના ચૂકાદા અને હુકમમાંથી.સાથેસિવિલ અપીલ નં. ૫૮૦૬-૫૮૦૭ અને ૫૮૦૮-૫૮૧૦/૨૦૧૫ ની.

રંજિત કુમાર, એસ. જી., કિરણ સુરી, મોહન પરાસરણ, અભિષેક મનુ સિંઘવી, બસવા પ્રભુ પાટીલ, શરણબોસપ્પા વી. નિસ્તી, અમીત કુમાર દેશપાંડે, એસ. જે. અમિથ, ડૉ. વિપિન ગુપ્તા, નિશાંત પાટીલ, અનુપ જૈન, અશ્વિન કુમાર, અભિજાત પી. મેઘ, વી. એન. રઘુપથી, પરીક્ષિત પી. અંગડી,

વનિતા ભાર્ગવ, અરવિંદ કુમાર રાય, અભિષાર બૈરાગી (ખૈતાન એન્ડ કો. માટે)
હાજર રહેલા પક્ષકારો તરફથી.

અદાલતનો ચુકાદો નીચે મુજબ પ્રગટ કરવામાં આવ્યો હતોવી.
ગોપાલ ગૌડા, ન્યાયમુર્તીશ્રી ૧. તમામ વિશેષ અનુમતિ અરજીઓમાં અનુમતિ
મંજૂર કરવામાં આવે છે.

૨. એસ.એલ.પી. નં. ૧૯૮૧૯/૨૦૧૩ માંથી ઉદ્ભવેલી આ
અપીલમાં પડકાર કર્ણાટકની વડી અદાલત, ગુલબર્ગા સ્થિત સર્કિટ બેન્ચ દ્વારા
મિસ. ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૩૨૧૫૭/૨૦૧૨ (એલ.એ.સી.) માં તા.
૦૫.૦૩.૨૦૧૩ના રોજ આપવામાં આવેલ વિવાદિત ચુકાદો અને હુકમ સામે છે
(જે પ્રિન્સિપલ સિવિલ ન્યાયાધીશ (સિનિયર ડિવિઝન), ગુલબર્ગા, રેફરન્સ
અદાલત દ્વારા એલ.એ.સી. નં. ૯૪૩/૧૯૯૭ માં તા. ૨૯.૦૯.૨૦૧૨ના
ચુકાદો અને હુકમ સામે દાખલ કરવામાં આવી હતી), જેના દ્વારા વડી અદાલતે
પ્રિન્સિપલ સિવિલ ન્યાયાધીશ (સિનિયર ડિવિઝન) દ્વારા અપાયેલ વળતરની
રકમ ચથાવત રાખી હતી, તેમાં હસ્તક્ષેપ કરવાને ઇનકાર કર્યો હતો અને
અપીલકર્તાઓ દ્વારા દાખલ કરાયેલી અપીલ નામંજૂર કરી હતી.

૩. વર્ષ ૨૦૧૪ ની એસ.એલ.પી. નં. ૩૧૬૨૪-૩૧૬૨૫ માંથી
ઉદ્ભવેલ અપીલોમાં પડકાર કર્ણાટક વડી અદાલત, ગુલબર્ગા ખંડપીઠ દ્વારા
એમ.એફ.એ. નં. ૩૨૧૫૭/૨૦૧૨ માં (કેઆઈએડીબી દ્વારા દાખલ) તથા રિટ
અરજી નં. ૧૦૦૮૬૦/૨૦૧૩ માં (કંપની દ્વારા દાખલ) રિવ્યૂ પિટિશન નં.

૨૫૩૭૨૦૧૩ માં તા. ૨૨.૦૯.૨૦૧૪ના આપવામાં આવેલ ચુકાદા અને હુકમ વિરુદ્ધ કરવામાં આવ્યો છે, જેના દ્વારા વડી અદાલતે પ્રકરણને કેસના પુનર્વિચાર માટે રેફરન્સ અદાલતને પરત મોકલ્યો છે.

૪. કર્ણાટક ઇન્ડસ્ટ્રીયલ એરિયા ડેવલપમેન્ટ બોર્ડ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ, એસ.એલ.પી. નં. ૩૪૮૨-૩૪૮૪/૨૦૧૫માંથી ઉત્પન્ન થતી અપીલોમાં પડકાર, કર્ણાટક વડી અદાલત, ગુલબર્ગા ખંડપીઠે, રિવ્યૂ પિટિશન નં. ૨૫૩૭/૨૦૧૩ ઇન એમ.એફ.એ. નં. ૩૨૧૫૭/૨૦૧૨, મિસ્ક. ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૩૦૭૦૨/૨૦૧૩ અને રિટ પિટિશન નં. ૧૦૦૮૬૦/૨૦૧૩માં, તા. ૨૨.૦૯.૨૦૧૪ના રોજ આપેલ ચુકાદા અને હુકમમાંથી ઉદ્ભવે છે, જેના દ્વારા વડી અદાલતે ઉપરોક્ત અપીલ અને અરજીઓનો નિકાલ આ મામલો રેફરન્સ અદાલતને પરત મોકલીને, લાભાર્થીને અને અનુસંગિક રીતે તેમાંના અરજદારને (અલોટી કંપનીને) સુનાવણીની તક આપવા માટે કર્યો હતો. ઉક્ત અપીલો કેઆઈએડીબી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી હતી, કારણ કે કેસને પરત મોકલતી વખતે ચુકાદામાં કરવામાં આવેલ કેટલીક નોંધો અંગે તે વ્યથિત હતું, જે કેસના ગુણદોષને અસર કરે છે.

૫. આ એક જમીનમાલિકનો અત્યંત કરુણ કેસ છે અને તેમના અવસાન બાદ તેમના કાનૂની વારસદારોને, કર્ણાટક ઇન્ડસ્ટ્રીયલ એરિયાઝ ડેવલપમેન્ટ બોર્ડ (સંક્ષેપમાં 'કેઆઈએડીબી') ના ઇશારે કરવામાં આવેલી સંપાદન કાર્યવાહી દરમિયાન તેમની જે જમીન જતી રહી હતી અને જે તેમની

આવક તથા જીવનનિર્વાહનું એકમાત્ર સાધન હતી, તેના બદલામાં ન્યાયસંગત અને વાજબી વળતર મેળવવા માટે ત્રણ દાયકાથી વધુ સમય સુધી મુકદ્દમાબાજી કરવી પડી છે; અને જીવનનિર્વાહનો એવો અધિકાર ભારતના બંધારણની કલમ ૨૧ હેઠળ ખાતરી આપવામાં આવેલ મૂળભૂત અધિકાર છે, જેમ આ અદાલતની બંધારણીય ખંડપીઠે ઓલ્ગા ટેલિસ તથા અન્ય વિ. બોમ્બે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તથા અન્ય, (૧૯૮૫) ૩ એસીસી ૫૪૫ ના કેસમાં ઠરાવ્યું હતું. આ મામલો ત્રણ દાયકાથી વધુ સમયથી અદાલતો સમક્ષ લંબિત રહ્યો છે. અપીલકર્તા-જમીનમાલિકો જમીન સંપાદન અધિનિયમ, ૧૯૮૪ (સંક્ષેપમાં "એલ.એ. અધિનિયમ") હેઠળ ન્યાયસંગત અને વાજબી વળતર મેળવવાના પોતાના કાયદેસર અધિકારના અમલીકરણ માટે ન્યાયની માંગણી કરતા રહ્યા છે. વર્તમાન કેસની જમીન કર્ણાટક રાજ્ય સરકારે કેઆઈએડીબીના ઇશારે કર્ણાટક ઇન્ડસ્ટ્રિયલ એરિયાઝ ડેવલપમેન્ટ અધિનિયમ, ૧૯૬૬ (સંક્ષેપમાં 'કેઆઈએડી અધિનિયમ') ની કલમ ૨૮ હેઠળ પોતાના સર્વોચ્ચ અધિકારના પ્રયોગમાં સંપાદિત કરી હતી. ઉક્ત જમીનનું સંપાદન રાજ્ય સરકારે કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૨૮(૧) અને ૨૮(૪) હેઠળની સૂચનાઓ દ્વારા તે જમીન પર ઉદ્યોગોની સ્થાપના કરવાના હેતુસર કર્યું હતું. કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૩ હેઠળ રાજ્ય સરકારે અગાઉ જારી કરેલી સૂચના દ્વારા આ કાર્યવાહી સાથે સંકળાયેલી જમીનને ઔદ્યોગિક વિસ્તારમાં પણ સમાવી લેવામાં આવી હતી. કેઆઈએડી અધિનિયમ સંપાદિત જમીનમાં ઔદ્યોગિક વસાહતની રચના કર્યા

બાદ ત્યાં ઉદ્યોગોની સ્થાપના અને સુવ્યવસ્થિત વિકાસને પ્રોત્સાહન આપવા હેતુથી કર્ણાટક રાજ્યમાં ઔદ્યોગિક વિસ્તારની સ્થાપના સુનિશ્ચિત કરવાની જોગવાઈ કરે છે.

. આ અપીલોમાં પક્ષકારોની તરફથી રજૂ કરાયેલ પરસ્પર વિરુદ્ધ કાનૂની દલીલો પર વિચાર કરવા માટે જે પ્રસ્તુત હકીકતો જરૂરી છે, તે સંક્ષેપમાં નીચે દર્શાવવામાં આવે છે.

૬. અપીલકર્તા (હવે અવસાન પામેલ), જેઓના કાનૂની પ્રતિનિધિઓ દ્વારા પ્રતિનિધિત્વ કરવામાં આવ્યું છે, કર્ણાટક રાજ્યના ગુલબર્ગા જિલ્લાની સેદમ તાલુકાના મલખેડ ગામે આવેલ સર્વે નં. ૩૦૬/૯/૧ ની ૫ એકર ૨૦ ગુન્ટા જમીનના સંપૂર્ણ માલિક હતા. એવો દાવો કરવામાં આવે છે કે ૧૨.૨.૧૯૮૧ના રોજ મેસર્સ રાજશ્રી સિમેન્ટ વર્ક્સના પૂર્વવર્તીએ, જે મેસર્સ અલ્ટ્રા ટેક સિમેન્ટ લિ.ની એક એકમ છે (મૂળરૂપે ઇન્ડિયા રેયોન એન્ડ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ લિ.ની એક એકમ), સિમેન્ટ ઉત્પાદન કારખાનું સ્થાપવા માટે કર્ણાટક રાજ્ય-સામાવાળા સમક્ષ પ્રસ્તાવ મૂક્યો હતો અને મલખેડ, ગુલબર્ગા ખાતે કારખાનું, રહેણાંક વસાહત વગેરે સ્થાપવા હેતુસર ૧૧૮૭ એકર અને ૫ ગુન્ટા જમીનના સંપાદન અને ફાળવણી માટે અરજી કરી હતી. આ હકીકતને રાજ્ય સરકારના વકીલ દ્વારા આ અદાલત સમક્ષ રજૂ કરાયેલ સરકારના મૂળ જમીન સંપાદનના અભિલેખોથી આધાર મળતો નથી.

૭. રાજ્ય સરકારે અપીલકર્તાઓની જમીન સહિત કેઆઈએડીબીના હિતમાં ૧૧૮૭.૧૫ એકર જમીનના સંપાદન માટે કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૨૮(૧) હેઠળ તા. ૧૮.૦૬.૧૯૮૧નું પ્રારંભિક જાહેરનામું બહાર પાડ્યું હતું. જાહેરનામામાં એ પણ જણાવવામાં આવ્યું હતું કે જમીનનું સંપાદન ઉદ્યોગોની સ્થાપના હેતુસર કરવામાં આવી રહ્યું છે. રાજ્ય સરકારે તા. ૨૪.૧૧.૧૯૮૧ના રોજ કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૨૮(૪) હેઠળ અનુમાનિત ઘોષણા બહાર પાડી હતી. રાજ્ય સરકારે તા. ૦૩.૧૨.૧૯૮૧ના રોજ કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૨૮(૬) હેઠળ રસ ધરાવતા પક્ષકારોને નોટિસો જારી કરી હતી।

૮. ગુલબર્ગાના વિશેષ ઉપઆયુક્તે, તા. ૨૮.૦૫.૧૯૮૨ના એવોર્ડ દ્વારા, અધિકૃતિત જમીનની બજાર કિંમત રૂપિયા ૧૭૦૦/- પ્રતિ એકર નક્કી કરી હતી, તેમજ વળતરની રકમ પર ચૂકવવાપાત્ર ૧૫% સોલેટિયમ અને કાયદેસર વ્યાજ જેવી અન્ય વૈધાનિક ચૂકવણીઓ પણ નિર્ધારિત કરી હતી.

૯. ૦૭.૦૬.૧૯૮૦ના રોજ, રાજ્ય સરકારે સંપાદિત જમીનનો કબજો જમીનમાલિક પાસેથી લીધો અને તે જ કબજો કેઆઈએડીબી ને હસ્તાંતરિત કર્યો, જેણે બાદમાં કેઆઈએડી અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા કણા ટક ઔદ્યોગિક વિસ્તારો વિકાસ બોર્ડ નિયમાવલીઓ, ૧૯૬૯ (આગળથી "કેઆઈએડીબી નિયમાવલીઓ" તરીકે ઓળખવામાં આવશે) ની સંબંધિત જોગવાઈઓ અનુસાર તે જ કંપનીના હિતમાં

જાળવી આપી. અપીલકર્તાઓએ વળતર વિરોધ હેઠળ સ્વીકાર્યું હતું અને એલ.એ. અધિનિયમની કલમ ૧૮(૧) હેઠળ વળતર વધારવા માટે પુરસ્કારનો સંદર્ભ રેફરન્સ અદાલતમાં મોકલવા બાબતે ૨૦.૦૬.૧૯૮૨ના રોજ વિશેષ ઉપાયુક્ત સમક્ષ અરજી કરી હતી. અપીલકર્તાઓ દ્વારા અધિનિયમની કલમ ૧૮(૩) હેઠળ ઉપાયુક્ત સમક્ષ તા. ૧૨.૪.૧૯૮૧ના રોજ દાખલ કરાયેલ સંદર્ભ અરજીને વિવિધ અરજી નં. ૧૦૧/૧૯૮૧ તરીકે નંબર આપવામાં આવ્યો હતો. વિશેષ ઉપ કમિશનરે, તા. ૩૦.૧૨.૧૯૮૨ અને ૦૨.૦૧.૧૯૮૩ના પૂરક પુરસ્કારો દ્વારા, જમીન સંપાદન (સુધારા) અધિનિયમ (નં. ૬૮ સન ૧૯૮૪) હેઠળની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં રાખીને ૩૦% ના દરે સોલેટિયમ મંજૂર કર્યું હતું. સંદર્ભના કાગળો જમીન સંપાદન અધિકારીએ પ્રિન્સિપલ સિવિલ ન્યાયાધીશ (સિનિયર ડિવિઝન), ગુલબર્ગા સમક્ષ મોકલ્યા હતા, અને તે એલ.એ.સી. નં. ૯૪૩ સન ૧૯૮૭ તરીકે નોંધવામાં આવ્યો હતો. માનનીય ન્યાયાધીશે એલ.એ. અધિનિયમની કલમ ૧૮(૩) હેઠળ અપીલકર્તાઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અરજીમાં થયેલા વિલંબને માફ કરવાનો ઇનકાર એ આધારે કર્યો કે પ્રથમ અરજીની તારીખમાં છેડછાડ કરવામાં આવી હતી. પ્રિન્સિપલ સિવિલ ન્યાયાધીશના હુકમ વિરુદ્ધ અપીલકર્તાઓ દ્વારા વડી અદાલત સમક્ષ એક સિવિલ રિવિઝન પિટિશન દાખલ કરવામાં આવી હતી, જેને કર્ણાટક વડી અદાલતના માનનીય એકલ ન્યાયાધીશે તા. ૨૧.૦૮.૨૦૦૩ ના હુકમ દ્વારા નામંજૂર કરી હતી.

૧૦. તેનાથી વ્યથિત થઈ અપીલકર્તાઓએ આ અદાલત સમક્ષ સિવિલ અપીલ નં. ૩૨૪૪/૨૦૦૫ દાખલ કરી હતી. આ અદાલતે રેફરન્સ અદાલતનો હુકમ રદ કરી મામલો તેને પરત મોકલી આપ્યો હતો અને અપીલકર્તાઓની અરજીનો ગુણદોષના આધારે પુનઃનિર્ણય કરવા તેમજ હસ્તગત કરાયેલ જમીનની બજાર કિંમતનું પુનઃનિર્ધારણ કરી તે મુજબ વળતર ફાળવવા નિર્દેશ આપ્યો હતો. આ અદાલતે આગળ એવું પણ ઠરાવ્યું હતું કે રેફરન્સ અદાલતે અપીલકર્તાઓની અરજી મર્યાદા કાયદાથી અવરોધિત હોવાનું ઠરાવવામાં ભૂલ કરી હતી, કારણ કે પુરસ્કાર માત્ર ૦૭.૦૬.૧૯૯૦ના રોજ જ આપવામાં આવ્યો હોવાનું કહી શકાય, એટલે કે જે દિવસે રાજ્ય સરકારે હસ્તગત કરાયેલ જમીનનો કબજો લીધો હતો અને અપીલકર્તાઓને વળતર ઓફર કરવામાં આવ્યું હતું. આ અદાલતે વધુમાં એવું પણ ઠરાવ્યું હતું કે ઉપઆયુક્તને પ્રથમ તકે ૨૮.૦૫.૧૯૮૨ના રોજ પુરસ્કાર પસાર કરવાની અધિકારક્ષેત્રસત્તા નહોતી, કારણ કે રાજ્ય સરકારની તા. ૨૪.૧૧.૧૯૮૧ની જાહેર સૂચનાઓ સંબંધિત તમામ જમીન સંપાદનની કાર્યવાહી કર્ણાટક વડી અદાલતના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે અપીલકર્તાઓ તથા જમીન સંપાદનથી પ્રભાવિત અન્ય જમીનમાલિકો દ્વારા દાખલ કરાયેલી રિટ અરજી નં. ૯૩૫૬ થી ૯૩૬૧/૧૯૮૨માં તા. ૦૫.૦૩.૧૯૮૨ના કામચલાઉ હુકમ દ્વારા સ્થગિત કરી હતી, અને ઉપરોક્ત પુરસ્કાર પસાર થયેલી તારીખે તે કામચલાઉ હુકમ અમલમાં

હતો; આ હકીકતનો ન તો રેકૉર્ડ્સ અદાલતે અને ન જ વડી અદાલતે નોંધ લીધી હતી.

૧૧. તે અનુસારે, આ અદાલત દ્વારા પરત મોકલવાના હુકમ બાદ અપીલકર્તા (હવે અવસાન પામેલ) દ્વારા સંદર્ભ અદાલત સમક્ષ સુધારેલી દાવા અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી, જેમાં ગુલબર્ગાના મુખ્ય નાગરિક ન્યાયાધીશ સમક્ષ પ્રતિ એકર રૂ.૨,૫૦,૦૦૦/- ના દરે વળતર માંગવામાં આવ્યું હતું. મુખ્ય નાગરિક ન્યાયાધીશે કર્ણાટક વડી અદાલતના તા. ૨૭.૦૨.૨૦૦૫ ના એમ.એફ.એ. નં. ૩૭૯૬/૨૦૦૫ અને કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૨૧૩/૨૦૦૫ ના ચુકાદા અને હુકમ પર આધાર મૂક્યો હતો, જેમાં સર્વે નં. ૩૮૯ માંથી પાડવામાં આવેલા સાઈટોના વેચાણ દસ્તાવેજો પર પ્રતિ ચોરસ ફૂટ રૂ.૭.૫/- ના દરે આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો. એ જ ગામના સર્વે નં. ૪૧૪/૨ અંગેનો સંદર્ભ, જેના મુજબ વર્ષ ૧૯૮૫-૧૯૮૬માં પ્રતિ ચોરસ ફૂટ રૂ.૧૩/- ના દરે વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો, તેના પર પણ આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો. તેના આધારે વિદ્વાન મુખ્ય નાગરિક ન્યાયાધીશે અપીલકર્તાઓની દાવા અરજી આંશિક રીતે મંજૂર કરી હતી અને જમીનની બજાર કિંમતનું પુનઃનિર્ધારણ કર્યા બાદ પ્રારંભે પ્રતિ એકર જમીન રૂ.૧,૭૦૦/- તરીકે અપાયેલ વળતર વધારીને પ્રતિ એકર જમીન રૂ.૧,૩૭,૦૦૦/- કર્યું હતું તથા એલ.એ. અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ માલિકોને ચુકવપાત્ર અન્ય વૈધાનિક

લાભો પણ એલ.એ.સી. નં. ૯૪૩/૧૯૯૭ માં તા. ૨૯.૦૯.૨૦૧૨ ના હુકમ દ્વારા આપ્યા હતા.

૧૨. એલ.એ.સી. નં. ૯૪૩/૧૯૯૭ માં સંદર્ભ અદાલતે આપેલા ઉક્ત ચુકાદા અને હુકમથી વ્યથિત થઈ, અપીલકર્તાઓએ કર્ણાટક વડી અદાલત, ગુલબર્ગા ખંડપીઠ સમક્ષ એમ.એફ.એ. નં. ૩૨૧૫૭/૨૦૧૨ દાખલ કરી. રાજ્ય સરકારે, કેઆઈએડિબી મારફતે, અપીલકર્તાઓએ વધારાની માંગણી માટે દાખલ કરેલી ઉપરોક્ત વિવિધ અપીલ નામંજૂર થયા બાદ વિલંબથી વડી અદાલત સમક્ષ એમ.એફ.એ. નં. ૩૦૭૦૨/૨૦૧૩ દાખલ કરી. વડી અદાલતના માનનીય એકલ ન્યાયાધીશે એવું ઠરાવ્યું કે સંદર્ભ અદાલતે હસ્તગત કરવામાં આવેલી જમીનની બજાર કિંમત નિશ્ચિત કરતી વખતે, તે બિનકૃષિ (એન.એ.) સંભાવના ધરાવે છે તે હકીકતનો વિચાર કર્યો હતો અને રાહ જોવાના સમયગાળા સંબંધિત ખર્ચ તેમજ વિકાસખર્ચ ૩૦% ના દરે ઘટાડ્યા બાદ હસ્તગત જમીનની બજાર કિંમત રૂ.૧,૩૭,૦૦૦/- પ્રતિ એકર તરીકે પુનઃનિર્ધારિત કરી હતી. તેથી, વડી અદાલતના માનનીય એકલ ન્યાયાધીશે એવું ઠરાવ્યું કે તેમાં તેની હસ્તક્ષેપની જરૂરિયાત ઊભી થતી નથી અને તે મુજબ તારીખ ૦૫.૦૩.૨૦૧૩ ના ચુકાદા અને હુકમ દ્વારા અપીલકર્તાઓની અપીલ નામંજૂર કરી.

૧૩. ઉક્ત ચુકાદા અને હુકમથી વ્યથિત થઈ, અપીલકર્તાઓ- જમીનમાલિકોએ, વડી અદાલત દ્વારા એમ.એફ.એ. નં. ૩૭૯૬/૨૦૦૫ અને

કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૨૧૩/૨૦૦૫ માં આપવામાં આવેલા એવોર્ડના આધારે જમીનની બજારકિંમતનું પુનઃનિર્ધારણ કર્યા પછી વળતરની વૃદ્ધિ મેળવવા હેતુથી, વિશેષ અનુમતિ અરજિ નં. ૧૯૮૧૯/૨૦૧૩ માંથી ઉદ્ભવેલ આ અપીલ આ અદાલત સમક્ષ દાખલ કરી છે, આ આધાર પર કે આંક પી.પ, જે જમીનનો ગામનો નકશો છે, તેની તપાસ કરતાં પૂરતું સ્પષ્ટ થાય છે કે કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૨૧૩/૨૦૦૫ માં આપવામાં આવેલા એવોર્ડ હેઠળ આવરી લેવામાં આવેલી જમીન, અપીલકર્તાઓની તે જમીન સાથે તુલનીય છે, જેનું રાજ્ય સરકાર દ્વારા કેઆઈએડિબીના પ્રસ્તાવે ઔદ્યોગિક વિકાસ માટે સંપાદન કરવામાં આવ્યું હતું.

૧૪. જ્યારે આ અદાલત સમક્ષ આ મામલો હજી સાંભળવાનો બાકી હતો, ત્યારે સામાવાળા-રાજ્યએ કેઆઈએડિબી મારફતે વડી અદાલત સમક્ષ એમ.એફ.એ. નં. ૩૨૧૫૭/૨૦૧૨ માં રિવ્યૂ પિટિશન નં. ૨૫૩૭/૨૦૧૩ દાખલ કરી હતી. તે ઉપરાંત, રેફરન્સ અદાલતે એલ.એ.સી. નં. ૯૪૩/૧૯૯૭ માં આપેલા ચુકાદા અને એવોર્ડ વિરુદ્ધ વિલંબિત એમ.એફ.એ. નં. ૩૦૭૦૨/૨૦૧૩ પણ દાખલ કરવામાં આવી હતી. મેસર્સ અલ્ટ્રા ટેક સિમેન્ટ લિ. એ પોતાની એકમ મેસર્સ રાજાશ્રી સિમેન્ટ લિ. મારફતે, જમીન માલિકોના હિતમાં આપવામાં આવેલા વળતરના એવોર્ડની યોગ્યતા પર આ આધારથી પ્રશ્ન ઉઠાવતા કે તેઓ રેફરન્સ અદાલત સમક્ષની રેફરન્સ કાર્યવાહી માટે આવશ્યક પક્ષકાર છે અને તેમને ઉક્ત કાર્યવાહી અંગે સૂચના આપવામાં

આવી ન હતી, વડી અદાલત સમક્ષ ૧૯.૦૩.૨૦૧૩ના રોજ રિટ પિટિશન નં. ૧૦૦૮૬૦/૨૦૧૩ દાખલ કરી હતી. વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે ઉપરોક્ત રિટ પિટિશન મંજૂર કરીને રેફરન્સ અદાલતનો ચુકાદો અને એવોર્ડનો હુકમ રદ કર્યો હતો અને કથિત લાભાર્થી-કંપનીને કાર્યવાહી માં ભાગ લેવા માટે સાંભળવાની તક આપવા તથા કંપનીને તક આપ્યા પછી કાયદા અનુસાર ગુણદોષના આધારે મામલાનો નિર્ણય કરવા માટે તેને નિર્દેશ આપ્યો હતો.

૧૫. કર્ણાટક વડી અદાલત સમક્ષ કંપનીએ તા. ૩૦.૧૨.૧૯૯૨ અને ૦૨.૦૧.૧૯૯૩ના વિશેષ ઉપ કમિશનર દ્વારા આપવામાં આવેલા પૂરક વળતર નિર્ધારો સામે વ્યથિત થઈ, તેમની કાયદેસરતા અને માન્યતાને પડકારતી રિટ અરજી નં. ૮૭૦૭/૧૯૯૩ દાખલ કરી. વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે ઠરાવ્યું કે એલ.એ. અધિનિયમમાં સુધારા બાદ, જમીનમાલિકો ૩૦% સોલેટિયમ તથા કલમો ૨૩(૧-એ), ૨૩(૨) અને ૨૮ હેઠળના વધારાના લાભો મેળવવા હકદાર હતા, કારણ કે આ મામલામાં જમીનો સંબંધિત સંપાદન કાર્યવાહી તા. ૩૦.૦૪.૧૯૮૨ના રોજ બાકી હતી, કેમ કે વિશેષ ઉપ કમિશનરે તા. ૩૦.૦૪.૧૯૮૨ના રોજ અથવા તે પહેલાં કોઈ વળતર નિર્ધાર આપ્યો નહોતો. વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે વધુમાં ઠરાવ્યું કે વિશેષ ઉપ કમિશનરે એલ.એ. અધિનિયમની ઉપરોક્ત જોગવાઈઓ હેઠળના લાભો આપતા પૂરક વળતર નિર્ધાર આપ્યો તે યોગ્ય હતું. તેથી, વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે

નિષ્કર્ષ આપ્યો કે કંપનીને પૂરક વળતર નિર્ધારો સામે કોઈ ફરિયાદ રહી શકતી નથી અને રિટ અરજી ફગાવી દીધી.

૧૬. અસંતોષ પામી, કંપનીએ કર્ણાટક વડી અદાલતની વિભાગીય ખંડપીઠ સમક્ષ વિધાવહી અરજી અપીલ નં. ૪૩૨૧/૧૯૯૮ દાખલ કરી હતી, જેનો હેતુ માનનીય એકલ ન્યાયાધીશે વિધાવહી અરજીમાં તા. ૧૭.૦૬.૧૯૯૮ના પસાર કરેલા નામંજૂરીના હુકમને રદ કરાવવાનો હતો. માનનીય વિભાગીય ખંડપીઠે કંપનીની અપીલ મંજૂર કરી અને તા. ૨૯.૦૫.૨૦૦૦ના પોતાના ચુકાદા અને હુકમ દ્વારા વિશેષ ઉપ આયુક્તના તા. ૩૦.૧૨.૧૯૯૨ અને ૦૨.૦૧.૧૯૯૩ના પૂરક ઇનામોને રદ કર્યા, એમ ઠરાવતા કે અપીલકર્તાઓએ વળતર બાબતે રાજ્ય સરકાર અને કેઆઈએડિબી તેમજ કંપની સાથે કરાર કર્યો હતો, તેથી પ્રારંભિક ઇનામને અંતિમતા પ્રાપ્ત થઈ ગઈ હતી અને તેથી વિશેષ ઉપ આયુક્તને પૂરક ઇનામો પસાર કરવાની અધિકારિતા નહોતી. વિભાગીય ખંડપીઠે વધુમાં એવું પણ ઠરાવ્યું કે ઉદ્દેખિત જમીન કેઆઈએડિબી દ્વારા કંપનીના હિતમાં ફાળવવામાં આવી હતી અને જ્યારે કોઈ સંદર્ભ લંબિત ન હતો ત્યારે વિશેષ ઉપ આયુક્તને પૂરક ઇનામો પસાર કરવાની કોઈ સત્તા નહોતી. તેમ છતાં, ઉપરોક્ત સિવિલ રિવિઝન પિટિશનમાં વડી અદાલતે સમર્થન આપેલા સંદર્ભ કેસમાં સંદર્ભ અદાલતે પસાર કરેલા નામંજૂરીના હુકમને આ અદાલતે સિવિલ અપીલ નં. ૩૨૪૪/૨૦૦૫માં તા. ૨૭.૦૪.૨૦૧૧ના પોતાના ચુકાદા અને હુકમ દ્વારા રદ કર્યો હતો. ત્યારબાદ,

આ અદાલતે આપેલા નિર્દેશ મુજબ સંદર્ભ અદાલતે અપીલકર્તાઓ- જમીનમાલિકોની સંપાદિત જમીનના બજાર મૂલ્યનું પુનઃનિર્ધારણ કર્યું, જેમાં રાજ્ય સરકાર કેઆઈએડિબી મારફતે પક્ષકાર હતી.

૧૭. અપીલકર્તાઓ તરફથી હાજર વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ સુશ્રી કિરણ સુરીએ દલીલ કરી છે કે હસ્તગત કરાયેલ જમીનના બજાર મૂલ્યના નિર્ધારણ માટે રેફરન્સ અદાલત સમક્ષ ચાલતી કાર્યવાહીમાં કંપનીને પક્ષકાર બનાવવાની આવશ્યકતા નથી, કારણ કે કેઆઈએડિબી અધિનિયમ અને એલ.એ. અધિનિયમની જોગવાઈઓના અર્થમાં તે હસ્તગત કરાયેલ જમીનની લાભાર્થી નથી.

૧૮. વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલે વધુમાં દલીલ કરી છે કે રાજ્ય સરકારને કેઆઈએડિબી મારફતે, એ જ મુદ્દો અપીલકર્તાઓની પહેલ પરથી વડી અદાલત દ્વારા અગાઉથી જ નક્કી થઈ ચૂક્યા પછી, એમએફએ અથવા રિટ અરજી પૈકી કોઈપણ દાખલ કરવાની પરવાનગી અપાઈ જ ન હોત. ઉપરોક્ત કાનૂની રજૂઆતના સમર્થનમાં તેમણે આ અદાલતના રામચંદ્ર દહડુ સોનાવણે (મૃત) એલ.આર.ઓ. મારફતે અને અન્ય વિ. વિદુ હીરા મહાર (મૃત) એલ.આર.ઓ. મારફતે અને અન્ય, (૨૦૦૯) ૧૦ એસસીસી ૨૭૩ ના નિર્ણય પર આધાર મૂક્યો છે, જેમાં રેસ જુડિકેટના પ્રશ્ન અંગે આ અદાલતે અવલોકન કર્યું હતું કે, એકવાર વિવાદનો વિષય રહેલો મુદ્દો સક્ષમ અદાલત દ્વારા નિર્ધારિત થઈ જાય, ત્યારબાદ કોઈપણ પક્ષને અનુગામી વિવાદપ્રક્રિયામાં તેને ફરીથી ખોલવાની

મંજૂરી આપી શકાતી નથી. આવો નિયમ કાયદાપુસ્તકમાં એ દષ્ટિએ સામેલ કરવામાં આવ્યો હતો કે એવા વિવાદને અંતે પહોંચાડવો, જેના અંતિમ હેતુ તરીકે બીજા પક્ષને હેરાન કરવો રહેલો હોય. વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા વધુમાં દલીલ કરવામાં આવી છે કે અપીલકર્તાઓ દ્વારા દાખલ કરાયેલ એમએફએમાં વડી અદાલતે આ મુદ્દાનો અંતિમ નિષ્કર્ષ આપી દીધો છે અને તેથી, નોંધપોથીના મુખપૃષ્ઠ પર જ સ્પષ્ટ દેખાતી ભૂલ ન હોય ત્યાં સુધી, તેના દ્વારા પારિત થયેલા ચુકાદા અને હુકમની સમીક્ષા કરવાનો પ્રશ્ન ઊભો થતો નથી. તેમણે હરિ દાસ વિ. ઉષા રાણી બાનિક, (૨૦૦૬) ૪ એસસીસી ૭૮ ના કેસ પર આધાર મૂક્યો છે. વધુમાં, બદ્મારપુર ઇન્ડસ્ટ્રીઝ લિ. અને કેઆઈએડીબી વિ. સિવિલ ન્યાયાધીશ (આઈએલઆર) ૧૯૮૭ કેએઆર ૩૪૪૫ ના નિર્ણય પર પણ આ દલીલના સમર્થનમાં આધાર મૂકવામાં આવ્યો છે કે ૧૯૮૪ ના એલ.એ. અધિનિયમની કલમ ૨૦ (સી) હેઠળ જે જોગવાઈ છે તેના મુજબ, ભાડે લેનાર/ ફાળવણીપ્રાપ્ત વ્યક્તિને જમીન સંપાદન કલેક્ટર સમક્ષ અથવા સંદર્ભ અદાલત સમક્ષની કાર્યવાહીમાં પક્ષકાર હોવું આવશ્યક નથી।

૧૯. વડી અદાલત સમક્ષ કેઆઈએડીબી દ્વારા પ્રતિનિધિત્વ પામેલ કર્ણાટક રાજ્ય દ્વારા દાખલ કરાયેલી સમીક્ષા અરજિ અને અપીલનો ઉલ્લેખ કરતાં, અપીલકર્તાઓની તરફથી વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે સંબંધિત સમયબિંદુએ, જ્યારે જમીનમાલિકોની પ્રેરણાથી અપીલકર્તા/માલિકોની એમએફએમાં વડી અદાલતે મામલો નિર્ધારિત કર્યો

હતો, ત્યારે કબજામાં લેવાયેલી જમીનની બજાર કિંમતના પુનઃનિર્ધારણની યોગ્યતા તથા સંદર્ભ અદાલત દ્વારા આપવામાં આવેલ એવોર્ડને પડકારતી કોઈ અપીલ કેઆઈએડીબી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી નહોતી, જે એ રીતે વડી અદાલતે સમર્થિત કર્યો હતો કે માલિકોની જમીનની બજાર કિંમત રૂપિયા ૧,૩૭,૦૦૦ પ્રતિ એકર છે. કંપનીને રિટ અરજી દાખલ કરીને એવોર્ડને પડકારવાનો હક ન હોવાથી, વડી અદાલતે રિટ અરજીમાં તેમાં હસ્તક્ષેપ કરી શક્યો હોત નહીં. કેઆઈએડબી દ્વારા મોડેથી દાખલ કરવામાં આવેલી એમ.એફ.એ. વડી અદાલતે યોગ્ય રીતે ફગાવી દીધી હતી. વધુમાં, વિદ્વાન પરિષ્ક વકીલે દલીલ કરી હતી કે કેઆઈએડબી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી પુનર્વિલોકન અરજી કે કંપની દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી રિટ અરજી, બંને વડી અદાલતે સ્વીકારવી જ ન જોઈતી, કારણ કે એકથી વધુ કારણોસર તે જાળવાપાત્ર નહોતી. પ્રથમ, સંદર્ભ અદાલત દ્વારા આપવામાં આવેલા એવોર્ડને રિટ અરજીમાં પડકારવાનો કંપનીને કોઈ સ્થિત્યધિકાર નહોતો, જ્યારે પીડિત પક્ષ એટલે કે રાજ્ય સરકાર અને કેઆઈએડબી માટે અપીલનો ઉપાય ઉપલબ્ધ હતો. દ્વિતીય, જમીનમાલિકોએ વળતરમાં વધારો માગતી દાખલ કરેલી એમ.એફ.એ.નું નિરાકરણ થયા પછી, કેઆઈએડબી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી પુનર્વિલોકન અરજી અને મોડેથી દાખલ કરાયેલ વિવિધ પ્રથમ અપીલને વડી અદાલતે યોગ્ય રીતે નકારી કાઢી હતી.

૨૦. અપીલકર્તાઓ તરફથી વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલે વધુમાં એવી દલીલ કરી છે કે વડી અદાલતે, કંપની કેઆઈએડી અધિનિયમ અથવા એલ.એ. અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ અધિગ્રહિત જમીનની લાભાર્થી છે કે નહીં તે અંગે કોઈ ચોક્કસ નિષ્કર્ષ નોંધ્યા વિના, કંપનીને તક આપવા માટે મામલો સંદર્ભ અદાલત પાસે પરત મોકલીને કાયદામાં ગંભીર ભૂલ કરી છે. અપીલકર્તાઓ તરફથી વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલે વધુમાં રજૂ કર્યું છે કે આ વિશિષ્ટ મુદ્દો વડી અદાલત સમક્ષ ઉઠાવવામાં આવ્યો હતો, તેમ છતાં તેનો જવાબ આપવામાં આવ્યો નથી અને તેથી માન્ય તથા યુક્તિપૂર્ણ કારણો સાથે નિષ્કર્ષ નોંધ્યા વિના મામલો સંદર્ભ અદાલતને પરત મોકલવાનો કોઈ પ્રશ્ન જ ઉદ્ભવતો નથી.

૨૧. અપીલકર્તાઓ તરફથી હાજર વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે વડી અદાલતે, આ બાબતે સંબંધિત કેઆઈએડી અધિનિયમ, એલ.એ. અધિનિયમ, નિયમાવલીઓ તથા આ અદાલતે નિર્ધારિત કરેલા કાયદાનો વિચાર કર્યા વિના, સંપાદન કાર્યવાહી શરૂ થયાને અંદાજે ૩૩ વર્ષ પછી, સહજ ઢબે મામલાને રેફરન્સ અદાલતમાં પરત મોકલીને કાયદામાં ગંભીર ભૂલ કરી છે. કાયદા મુજબ, વડી અદાલત માટે કંપની દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી, જે કેવળ ફાળવણીગ્રાહી છે, એવી અગ્રાહ્ય રિટ અરજીએ વિચારણા કરવી અનુમતિપાત્ર નથી, અને એલ.એ. અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને રેફરન્સ કાર્યવાહીમાં પક્ષકાર તરીકે જોડાવાનો અથવા

રેફરન્સ અદાલત દ્વારા આપવામાં આવેલા એવોર્ડ વિરુદ્ધ એલ.એ. અધિનિયમની કલમ ૫૪ હેઠળ ઉપલબ્ધ અપીલના ઉપાયનો લાભ લેવો એવો કોઈ હક નથી, કારણ કે એલ.એ. અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ વળતરની રકમના પુનર્નિર્ધારણ અંગે એવોર્ડની શૂદ્ધતા પર પ્રશ્ન ઉઠાવવાનો તેને કોઈ અધિકાર નથી, કારણ કે તે ફાળવણી હુકમ તથા તેના દ્વારા કરવામાં આવેલી લીઝ ડીડની શરતો અને નિયમો દ્વારા સંચાલિત થાય છે; અને આ પાસા અંગેનો કાયદો, કંપની ફાળવણીગ્રાહી તરીકેના તેના હક વિશે, સ્પષ્ટ છે. તેથી, રેફરન્સ અદાલત દ્વારા આપવામાં આવેલા એવોર્ડની શૂદ્ધતા પડકારતી તેની રિટ અરજી કાયદેસર રીતે ચાલતી નથી અને ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ અને ૨૨૭ હેઠળ વડી અદાલતે પોતાના અસાધારણ, વિવેકાધીન અને દેખરેખાધીન અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરીને આપેલો રિમાન્ડનો હુકમ, કાયદા મુજબ આરંભથી જ શૂન્ય છે, કારણ કે વડી અદાલત સમક્ષની રિટ અરજીની કાર્યવાહી મૂળભૂત રીતે જ કાયદેસર રીતે ચાલતી નથી. વધુમાં, કંપનીએ પોતે લાભાર્થી હોવાનું કહીને જે કાનૂની હકનો દાવો કર્યો હતો, તે બાબતનો નિર્ણય કર્યા વિના જ વડી અદાલતે રિમાન્ડનો હુકમ આપ્યો, જ્યારે સ્વીકાર્ય સ્થિતિ એવી છે કે કંપની સંપાદિત જમીનની ભાડે ધારક છે, જે જમીન કેઆઈએડીબી દ્વારા કેઆઈએડી અધિનિયમ અને નિયમાવલીઓની જોગવાઈઓ મુજબ સંપાદિત જમીનની બજાર કિંમત પર તેના પક્ષે ફાળવવામાં આવી હતી. રાજ્ય સરકાર દ્વારા આધારિત ૦૭.૦૪.૧૯૮૨નું પત્ર સ્પષ્ટ દર્શાવે છે કે કેઆઈએડીબીએ ઇન્ડિયન

રેયોન કોર્પોરેશન લિમિટેડને જાણ કરી હતી કે અંદાજે ૯૭૧.૦૭ એકર જેટલી જમીન ૨૧ વર્ષની અવધિ માટે લીઝ-કમ-વેચાણના ધોરણે કંપનીના પક્ષે ફાળવવાનો નિર્ણય લેવામાં આવ્યો છે. ઉપરોક્ત પત્રની શરત નં. ૧૪ દર્શાવે છે કે, જો કેઆઈએડીબીને એવો સંતોષ થાય કે જમીન જે હેતુ માટે માંગી હતી તે હેતુ માટે તેનો ઉપયોગ કરવામાં આવતો નથી, તો કંપની દ્વારા યોગ્ય રીતે ઉપયોગમાં ન લેવામાં આવેલી સમગ્ર જમીન અથવા તેના કોઈ ભાગમાં ફરી પ્રવેશ કરીને તેનો કબજો લેવા માટે તે મુક્ત રહેશે. વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા વધુમાં રજૂ કરવામાં આવે છે કે કેઆઈએડીબી અને કંપની વચ્ચે થયેલ ૩૦.૦૩.૨૦૦૫ના કરાર, જેના પર કંપનીએ આધાર મૂક્યો છે, તે દર્શાવે છે કે કંપનીએ ૨૭ એકર ૨૧ ગુંઠા જમીન, જેમાં જમીનમાલિકોની જમીનનો પણ સમાવેશ થાય છે, તેની લીઝ મંજૂર કરવા માટે અરજી કરી હતી અને આ જ જમીનની લીઝ કેઆઈએડીબી દ્વારા કંપનીના પક્ષે ૨૧ વર્ષની અવધિ માટે કરવામાં આવી છે, જે હાલના કેસમાં કેઆઈએડીબીના કહેવા પર રાજ્ય સરકાર દ્વારા શરૂ કરવામાં આવેલી સંપાદન કાર્યવાહીથી સ્વતંત્ર છે. એવો દાવો કરવામાં આવે છે કે કંપની દ્વારા રજૂ કરાયેલા અને આધારિત તમામ દસ્તાવેજો દર્શાવે છે કે જમીનમાલિકોની સંપાદિત જમીન ઔદ્યોગિક વિકાસ માટે છે અને કંપની કેઆઈએડીબીના પક્ષે સંપાદિત કરાયેલ જમીનોની ભાડે ધારક છે. આ કાર્યવાહી દરમિયાન રાજ્ય સરકાર અથવા કેઆઈએડીબી દ્વારા રજૂ કરાયેલા મૂલ્યવાન દસ્તાવેજોમાંથી, જમીનનું સંપાદન કંપનીના કહેવા પર અને તેના ખર્ચે કરવામાં આવ્યું હતું એવું માન્ય રાખવા માટે

કોઈ હકીકતસભર આધાર પ્રાપ્ત થતો નથી. આ હકીકત રાજ્ય સરકાર દ્વારા કેઆઈએડી અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ બહાર પાડવામાં આવેલી સંપાદન સૂચનાઓ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે. વિપરીત રીતે, સંપાદન સૂચનાઓ મુજબ, ઔદ્યોગિક વિસ્તારમાં ઔદ્યોગિક એસ્ટેટની રચના માટે તે કેઆઈએડીની પક્ષે સંપાદિત કરવામાં આવી છે. તેથી, સંપાદિત જમીનના સંપાદનનો લાભાર્થી હોવાનો અથવા કેઆઈએડી અધિનિયમ કે એલ.એ. અધિનિયમના હેતુઓ માટે હિતધારક વ્યક્તિ હોવાનો દાવો કંપની કરી શકતી નથી, જેથી સંપાદિત જમીનની બજાર કિંમત નિર્ધારિત કરવાની કાર્યવાહી દરમિયાન, વિશેષ ઉપઆયુક્ત સમક્ષ અથવા રેફરન્સ અદાલત સમક્ષ, અપીલકર્તાઓની સંપાદિત જમીન બાબતે તેમના પક્ષે ન્યાયસંગત અને વાજબી વળતર આપતો એવોર્ડ આપવા માટે તેને ભાગ લેવા તક આપવામાં આવે.

૨૨. અપીલકર્તાઓ તરફથી વિધાવંત વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૨૯ મુજબ, જ્યાં રાજ્ય સરકાર દ્વારા કોઈ જમીન અધિગ્રહિત કરવામાં આવે છે, ત્યાં તે અધિનિયમની જોગવાઈઓ અનુસાર તેવી સંપાદનની કિંમતરૂપે અધિગ્રહિત જમીન માટે ચુકવણી કરશે. કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૨૮(૧) અને ૨૮(૪) હેઠળ રાજ્ય સરકાર દ્વારા પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવેલી સૂચનાઓ સ્પષ્ટ રીતે દર્શાવે છે કે જમીન કોઈ વિશિષ્ટ કંપનીના હિતમાં નહીં પરંતુ કેઆઈએડીની માટે, રાજ્ય સરકાર દ્વારા કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૩ હેઠળ જાહેર

કરવામાં આવેલા ઔદ્યોગિક વિસ્તારમાં ઉદ્યોગોની સ્થાપના કરવા માટે, રાજ્ય સરકાર દ્વારા અધિગ્રહિત કરવામાં આવે છે. તેથી, જમીનમાલિકોને ચૂકવવાની ન્યાયસંગત અને વાજબી જમીન વળતરની નિર્ધારણા કરવા માટે જમીન સંપાદન અધિકારી સમક્ષ હોય કે સંદર્ભ અદાલત સમક્ષ હોય, કાર્યવાહી માં ભાગ લેવા બાબતે કંપનીની કોઈ વિશિષ્ટ ભૂમિકા નથી.

૨૩. વધુમાં, વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલે જોરશોરથી દલીલ કરી છે કે હાલના કેસના તથ્યો પર ડી.ડી.એ. વિ. ભોલા નાથ શર્મા, (૨૦૧૧) ૨ એસ.સી.સી. ૫૪, ના કેસમાં આ અદાલતે પ્રતિપાદિત કરેલો કાયદો લાગુ કરીને વડી અદાલતે કાયદાની દૃષ્ટિએ ભૂલ કરી હતી. તે કેસમાં આવરી લેવાયેલ જમીનનું સંપાદન ડી.ડી.એ.ના કહ્યાથી કરવામાં આવ્યું હતું, અને ત્યાંના સામાવાળા-જમીનમાલિકોના હિતમાં જમીનના સંપાદન અંગે નક્કી કરવામાં આવેલી વળતરની રકમ ચૂકવવા માટે ડી.ડી.એ.ને કહેવામાં આવ્યું હતું. હાલના કેસના તથ્યોમાં જમીનનું સંપાદન કંપનીના કહ્યાથી નહોતું, પરંતુ કે.આઈ.એ.ડી.બી.ના કહ્યાથી હતું; અને આ હકીકત રાજ્ય સરકાર દ્વારા કે.આઈ.એ.ડી.બી.એ અગાઉથી જાહેર કરેલા ઔદ્યોગિક વિસ્તારમાં ઉદ્યોગોની સ્થાપના કરવા માટે ઔદ્યોગિક વસાહતની રચના કરવાના હેતુસર બહાર પાડવામાં આવેલી સંપાદનની જાહેરખબરો પરથી સ્પષ્ટ થાય છે.

૨૪. અપીલકર્તા-માલિકોની તરફથી વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા વધુમાં આ દલીલ કરવામાં આવે છે કે વડી અદાલતે બદ્દારપુર ઈન્ડસ્ટ્રીઝ વિ.

સિવિલ જજની અદાલત, આઈ.એલ.આર. ૧૯૮૭ કર ૩૪૪૫ ના કેસમાં વડી અદાલતની વિભાગીય ખંડપીઠ દ્વારા નિર્ધારિત કાયદાનું અનુસરણ ન કરીને ભૂલ કરી છે, જેમાં અદાલતે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું:

"૨૮. કલમો ૨૯ અને ૩૦ની જોગવાઈઓ અધિગ્રહિત જમીન અંગે વળતરની નિર્ધારણા માટે છે. વળતરનું ચુકવણું અધિનિયમની જોગવાઈઓ અનુસાર કરવામાં આવે છે. કલમ ૨૯(૨) રાજ્ય સરકાર અને જેને વળતર ચૂકવવાનું હોય તે વ્યક્તિ વચ્ચેના કરાર દ્વારા વળતરની નિર્ધારણાનો વિચાર કરે છે. સરકાર અને જેને વળતર ચૂકવવાનું હોય તે વ્યક્તિ વચ્ચે આવો કરાર થાય તે પહેલાં, અધિનિયમ મુજબ કેઆઈએડિબી વાટાઘાટોમાં અથવા કરારમાં પક્ષકાર હોવો આવશ્યક નથી. આ બાબતમાં અધિનિયમની કોઈ જોગવાઈ ત્રિપક્ષીય ચર્ચા અથવા કરારનો વિચાર કરતી નથી. તેવી જ રીતે, કંપની જેવી કોઈ અન્ય ખાનગી વ્યક્તિને પણ આ મામલે કંઈ કહેવાનો અધિકાર નથી. ૨૯. માત્ર ત્યારે જ, જ્યારે આવા કરાર પર પહોંચવામાં ન આવી શકે, રાજ્ય સરકારે વળતર રકમના નિર્ધારણ માટે મામલો 'ડેપ્યુટી કમિશનર'ને સંદર્ભિત કરવો પડે છે. સંદર્ભ પ્રાપ્ત થયા પછી, ડી.વાય. કમિશનરે ધારા ૨૯(૪) હેઠળ જમીનના માલિક અથવા

કબજેદારને તેમજ તેમાં હિત ધરાવતા હોવાનું જાણીતાં અથવા માનવામાં આવતા તમામ વ્યક્તિઓને તેની સમક્ષ હાજર રહી ઉક્ત જમીનમાં પોતાના-પોતાના હિતો દર્શાવવા માટે નોટિસ આપવાની હોય છે. અહીં પણ, કેઆઈએડીબી અથવા કંપનીને નોટિસ આપવાની કોઈ જોગવાઈ કલ્પવામાં આવી નથી." (આ સર્વોચ્ચ અદાલતે વિશેષ ભાર મૂક્યો છે)

૨૫. વધુમાં, અપીલકર્તાઓ તરફથી વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલે એવી દલીલ કરી છે કે, આ વડી અદાલતે દિનાંક ૧૧.૦૭.૨૦૧૩ના હુકમ દ્વારા, એમ.એફ.એ. ૩૨૧૫૭/૨૦૧૨માં વડી અદાલતે આપેલા ચૂકાદા અને હુકમમાંથી ઉદ્ભવેલી એસ.એલ.પી. નં. ૧૯૮૧૯/૨૦૧૩માં નોટિસ જારી કરી હતી અને દસ્તીની મંજૂરી આપી હતી. આ અદાલતે ઉક્ત હુકમમાં વધારામાં એવું પણ ઉદ્ઘોષ્યું છે કે, નોટિસમાં એ દર્શાવ્યું જોઈએ કે આ અદાલત અનુમતિ આપવાની, પડકારાયેલ હુકમ રદ કરવાની અને સંદર્ભ અદાલતે મંજૂર કરેલા વળતરમાં વધારો કરવાની સંભાવના ધરાવે છે.

૨૬. બીજી તરફ, શ્રી રણજિત કુમાર, વિદ્વાન સોલિસિટર જનરલ અને સામાવાળા- કેઆઈએડીબી તરફથી વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી મોહન પરાસરણે દલીલ કરી કે વડી અદાલતે આ આધારે રેફરન્સ અદાલતે આપેલો એવોર્ડ રદ કર્યો હતો કે કંપનીએ સંપાદિત જમીનની લાભાર્થી હોવાનો દાવો કર્યો

છે, પરંતુ તે ન તો રેફરન્સ કાર્યવાહીનો પક્ષકાર છે અને ન તો તેની વાત સાંભળવામાં આવી છે; તેથી, વડી અદાલતે આપેલા પરત મોકલવાના હુકમ અનુસાર, કંપની સહિત તમામ હિતધારક પક્ષકારોને સાંભળ્યા બાદ સંપાદિત જમીન માટે આપવાનો વળતર અંગેનો પ્રશ્ન રેફરન્સ અદાલતે નવી સિરેથી નક્કી કરવો જોઈએ. વધુમાં, એવી રજૂઆત કરવામાં આવી કે જમીનમાલિકોના હિતમાં રેફરન્સ અદાલતે આપેલું વળતર યથોચિત અને યોગ્ય છે એમ ઠરાવવામાં વડી અદાલતે ભૂલ કરી છે.

૨૭. પ્રતિભાવીઓ તરફથી વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે સંદર્ભ અદાલતે જમીનની બજાર કિંમતના પુનઃનિર્ધારણ સમયે રજૂ કરવામાં આવેલા, સંપાદિત જમીનને સમકક્ષ એવી જમીનોના સંબંધિત અવધિ દરમિયાનના વેચાણ આંકડાઓને ધ્યાનમાં લીધા નથી અને તેમનો વિચાર કર્યો નથી. વડી અદાલતે આ હકીકત ધ્યાનમાં ન લઈને ભૂલ કરી છે કે સંદર્ભ અદાલતે આપેલું વળતર વેચાણ આંકડાઓમાં દર્શાવાયેલ મૂલ્ય કરતાં ૧૦૦૦ ગણું વધુ છે. તેઓ તરફથી વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે વડી અદાલતે નાગરિક પ્રક્રિયા સંહિતા, ૧૯૦૮ ના હુકમ ૪૧ નિયમ ૨૭ હેઠળ દાખલ કરવામાં આવેલી અરજીનો વિચાર ન કરીને ભૂલ કરી, જે સંપાદિત જમીનની આસપાસ આવેલી જમીનોના સંબંધિત અવધિના વેચાણ દસ્તાવેજોની પ્રમાણિત નકલો રજૂ કરવા માટે અને અપીલકર્તાઓની જમીન

બાબતે સંદર્ભ અદાલતે પુનઃનિર્ધારિત કરેલું વળતર અતિશય અને અયોગ્ય રીતે અત્યંત ઊંચી બાજુએ હોવાનું દર્શાવવા માટે દાખલ કરવામાં આવી હતી.

૨૮. પ્રતિસ્પર્ધી કાનૂની દલીલોના આધારે, અમારી વિચારણા માટે નીચેના મુદ્દાઓ ઊભા થાય છે:

૧) શું આવંટીત કંપની (મેસર્સ અલ્ટ્રા ટેક સિમેન્ટ લિ.) અપીલકર્તાઓની અધિગ્રહિત જમીન અંગે વાજબી અને યથોચિત વળતર આપવાના હેતુસર બજાર મૂલ્યના નિર્ધારણ પહેલાં, ડેપ્યુટી કમિશનર સમક્ષ અથવા સંદર્ભ અદાલત સમક્ષ, સુનાવણી મેળવવા હકદાર લાભાર્થી અથવા રસ ધરાવતી વ્યક્તિ પૈકી કોઈ એક છે કે નહીં—૨) ફાળવણી પ્રાપ્ત કંપની દ્વારા વડી અદાલત સમક્ષ દાખલ કરવામાં આવેલી રિટ અરજી કાયદેસર રીતે ગ્રાહ્ય છે કે નહીં—૩) ફાળવણી પ્રાપ્ત કંપનીની રિટ અરજી મંજૂર કરતાં સંદર્ભ અદાલતને પરત મોકલવાનો હુકમ કાયદેસર અને માન્ય છે કે કેમ—૪) જમીનના માલિકો વધારેલા વળતર મેળવવા હકદાર છે કે નહીં

૫) જો હા, તો કયો એવોર્ડ—

૨૯. મુદ્દા નં. ૧, ૨ અને ૩ પરસ્પર સંબંધિત હોવાથી, નીચેના કારણો દર્શાવીને તેઓનો એકસાથે જવાબ આપવામાં આવે છે:આ નિર્વિવાદ હકીકત છે કે અપીલકર્તાઓની જમીનનું સંપાદન, કેઆઈએડીબીના કહેવા પર, રાજ્ય સરકારે કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૨૮ હેઠળની પોતાની સત્તાનો ઉપયોગ કરીને, સેડમ તાલુકા, ગુલબર્ગા જિલ્લામાં ઉદ્યોગોની સ્થાપના માટે ઔદ્યોગિક વિસ્તારમાં ઔદ્યોગિક વસાહત રચવાના હેતુસર, કેઆઈએડીબીના હિતમાં, અન્ય માલિકોની જમીનો સાથે મળીને કર્યું હતું.

૩૦. કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૨૮(૧) એ એવી કલ્પના કરે છે કે, જો કોઈપણ સમયે રાજ્ય સરકારનો એવો મત થાય કે કોઈ જમીન કેઆઈએડીબી દ્વારા વિકાસના હેતુ માટે અથવા આ અધિનિયમના હેતુઓને આગળ વધારવા માટેના અન્ય કોઈ હેતુ માટે જરૂરી છે, તો તે જાહેરનામા દ્વારા આવી જમીન સંપાદિત કરવાની પોતાની મનશા અંગે નોટિસ આપી શકે છે. જમીન સંપાદન અધિકારી, જમીનના માલિક તેમજ તેમાં હિત ધરાવતા અન્ય કોઈ વ્યક્તિએ, જો કોઈ કારણ દર્શાવ્યું હોય, તો તેનું વિચારણું કર્યા પછી અને આવા માલિક તથા વ્યક્તિને સાંભળવાની તક આપ્યા પછી, ઉદ્યોગોની સ્થાપના માટે જમીન સંપાદિત કરવા અંગે તેને યોગ્ય લાગે તેવા આદેશો પસાર કરી શકે છે. જ્યારે રાજ્ય સરકારને એવો સંતોષ થાય કે કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૨૮(૧) હેઠળ જારી કરાયેલા જાહેરનામામાં નિર્દિષ્ટ હેતુ માટે કોઈ જમીન સંપાદિત થવી જોઈએ, અને કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૨૮(૩) મુજબ

રાજ્ય સરકાર દ્વારા તેવા આદેશો કરવામાં આવ્યા બાદ, રાજ્ય સરકાર કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૨૮(જ) અનુસાર તે બાબતે સત્તાવાર રાજપત્રમાં ઘોષણાત્મક જાહેરનામું બહાર પાડશે, જેમાં અધિનિયમની કલમ ૨૮(૧) હેઠળના જાહેરનામામાં ઉલ્લેખિત જમીન કેઆઈએડીનીના હિતમાં તેની દ્વારા ઔદ્યોગિક વિકાસના હેતુ માટે સંપાદિત કરવામાં આવે છે તેવી ઘોષણા કરવામાં આવશે.

૩૧. હાલના કેસના તથ્યોમાંથી જેમ જોઈ શકાય છે, તેમ કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૨૮(૧) હેઠળની જાહેર સૂચનામાં અપીલકર્તાઓ તથા અન્ય જમીનમાલિકોની જમીન સંપાદન કરવા માટે રાજ્ય સરકારે જે હેતુ નિર્દિષ્ટ કર્યો છે તે કેઆઈએડીની દ્વારા ઉદ્યોગોની સ્થાપના માટેનો છે. વધુમાં, એ પણ યાદ રાખવું જોઈએ કે અધિનિયમના પ્રાવધાનો મુજબ, કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૨૮(જ) હેઠળની જાહેર સૂચના પ્રકાશિત થયા પછી થયેલા સંપાદન અનુસંધાને જમીનની માલિકી અધિનિયમની કલમ ૨૮(૫) હેઠળ સંપૂર્ણપણે રાજ્ય સરકારમાં નિર્વિવાદપણે નિહિત થશે અને તે સર્વ બોજાઓથી મુક્ત રહેશે.

૩૨. ત્યારબાદ રાજ્ય સરકાર લેખિત નોટિસ જારી કરીને, જે કોઈ વ્યક્તિ જમીનના કબજામાં હોય તેને, નોટિસની તામિલ થયાની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર, તે જમીનનો કબજો રાજ્ય સરકારના હિતમાં અથવા રાજ્ય સરકાર દ્વારા તે માટે વિધિવત્ અધિકૃત કરવામાં આવેલ કોઈપણ વ્યક્તિને

સમર્પણ કરવા અથવા સોંપવાનો હુકમ આપી શકે છે. કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૨૮(૭) મુજબ, જો કોઈ વ્યક્તિ ઉપકલમ (૫) હેઠળ કરવામાં આવેલા હુકમનું પાલન કરવા ઇનકાર કરે અથવા તેમાં નિષ્ફળ જાય, તો રાજ્ય સરકાર અથવા આ બાબતમાં તેના દ્વારા અધિકૃત કરવામાં આવેલ કોઈ અધિકારી માલિક અથવા હિતધારક વ્યક્તિ પૈકી કોઈપણ પાસેથી જમીનનો કબજો લઈ શકે છે. કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૨૮(૮) સ્પષ્ટ શબ્દોમાં જણાવે છે કે જ્યાં રાજ્ય સરકારે કેઆઈએડીની માટે જમીનનું સંપાદન કર્યું હોય, ત્યાં રાજ્ય સરકાર, માલિક અથવા હિતધારક વ્યક્તિ પૈકી કોઈપણ પાસેથી જમીનનો કબજો લીધા પછી, જે હેતુ માટે જમીનનું સંપાદન કરવામાં આવ્યું હોય તે હેતુસર, તે જમીન કેઆઈએડીનીને હસ્તાંતરિત કરી શકે છે.

૩૩. વધુમાં, કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૨૯ હેઠળની જોગવાઈમાં એ જણાવવામાં આવ્યું છે કે હસ્તગત કરાયેલ જમીન સંબંધિત માલિકો અથવા તેવી જમીનમાં હિત ધરાવતા વ્યક્તિઓને ચૂકવવાપાત્ર વળતર અંગે રાજ્ય સરકાર કેઆઈએડી અધિનિયમની જોગવાઈઓ અનુસાર તે હસ્તગત કરાયેલ જમીન બાબતે એવું વળતર ચુકવશે. કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૩૦માં જણાવવામાં આવ્યું છે કે જમીનના બજાર મૂલ્યનું નિર્ધારણ કરીને ડેપ્યુટી કમિશનર દ્વારા તપાસ હાથ ધરવા અને વળતરનો એવોર્ડ પસાર કરવા બાબતે એલ.એ. અધિનિયમની જોગવાઈઓ જરૂરી ફેરફારો સાથે લાગુ પડશે. જો દાવાઓ અંગે તથા કેઆઈએડી અધિનિયમના અધ્યાય ૭ હેઠળ હસ્તગત કરાયેલ જમીન

બાબતે વળતરની ચૂકવણી અંગે કોઈ વિવાદ હોય, તો આવા વ્યક્તિ અથવા વ્યક્તિઓને ચૂકવવાપાત્ર વળતરના વહેંચણી માટે મામલો સંદર્ભ અદાલતમાં મોકલી શકાય છે. ઉપરોક્ત કેઆઈએડી અધિનિયમની વૈધાનિક જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં લેતાં, ડેપ્યુટી કમિશનર અથવા સંદર્ભ અદાલત દ્વારા જમીનમાલિકોને ચૂકવવાપાત્ર હસ્તગત કરાયેલ જમીનનું ન્યાયસંગત અને વાજબી વળતર નિર્ધારિત કરવા માટે એલ.એ. અધિનિયમની કલમો ૧૧, ૧૮ અને ૩૦ની જોગવાઈઓ લાગુ પડે છે.

૩૪. વધુમાં, અમારા માટે કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૩૨(૨)નું પરીક્ષણ કરવું આવશ્યક છે, જે એવી જોગવાઈ કરે છે કે રાજ્ય સરકાર દ્વારા કેઆઈએડીબીના હિતમાં હસ્તાંતરિત કરવામાં આવેલી, તથા કેઆઈએડીબી દ્વારા અથવા તેના નિયંત્રણ અને દેખરેખ હેઠળ વિકસાવવામાં આવેલી કોઈપણ જમીનનો વ્યવહાર, રાજ્ય સરકારની મંજૂરી મેળવ્યા બાદ કેઆઈએડીબી દ્વારા ઘડવામાં આવેલા નિયમનો અનુસાર અને તે બાબતમાં રાજ્ય સરકાર દ્વારા અપાયેલા નિર્દેશો મુજબ, કેઆઈએડીબી દ્વારા કરવામાં આવશે. કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૪૦ રાજ્ય સરકારને અગાઉથી જાહેરનામા દ્વારા પ્રકાશન કર્યા બાદ નિયમો ઘડવાની સત્તા પ્રદાન કરે છે.

૩૫. વધુમાં, કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૪૧ કેઆઈએડીબીને રાજ્ય સરકારની પૂર્વ મંજૂરીથી, અધિનિયમ અને તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલા નિયમો સાથે સુસંગત એવા વિનિયમો અધિસૂચના દ્વારા

બનાવવા સત્તા પ્રદાન કરે છે, જેથી અધિનિયમના હેતુઓ અમલમાં મૂકી શકાય. કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૪૧(૨)(બી) આ મામલાના હેતુ માટે અત્યંત પ્રાસંગિક છે, જેમાં કહેવામાં આવ્યું છે કે કેઆઈએડીની કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૨૮(૧) અને (૪) ની જોગવાઈઓ હેઠળ રાજ્ય સરકારે પોતાના હિતમાં હસ્તગત કરેલી જમીનનો તે કયા નિયમો અને શરતો હેઠળ નિકાલ કરી શકે તે નિર્ધારિત કરતાં વિનિયમો ઘડી શકે છે.

૩૬. વધુમાં, આ કેસમાં કેઆઈએડીની નિયમાવલીઓ હેઠળની સંબંધિત જોગવાઈઓનો ઉલ્લેખ કરવો પણ મહત્વનો છે. કેઆઈએડીની નિયમાવલીઓના પ્રકરણ ૨ હેઠળની નિયમાવલી જમાં ઔદ્યોગિક વિસ્તારમાં જમીન અથવા શેડના ફાળવણી માટે અરજદાર દ્વારા દાખલ કરીને રજૂ કરવાની અરજીનું સ્વરૂપ નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યું છે. તેમાં એ પણ જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે અરજી નિર્ધારિત નમૂનામાં (નમૂનો-૧) તેની પાસેથી મેળવી, બાનાખત રકમ સાથે ક્લિપત્રમાં, કેઆઈએડીનીના કાર્યકારી સભ્યને કરવી પડશે. આ પરંતુક દિનાંક ૧૩.૦૮.૨૦૦૨ની જાહેરનામા દ્વારા, ૦૩.૧૦.૨૦૦૨થી અમલમાં આવે તે રીતે, ઉમેરવામાં આવ્યો હતો.

૩૭. કેઆઈએડીની નિયમાવલીની નિયમ ૫ દરેક ઔદ્યોગિક વિસ્તાર અથવા તેના કોઈ ભાગમાં જમીન/શેડના નિકાલની રીત સંબંધે છે, ભલે તે ભાડે આપવાની, ભાડે-સહ-વેચાણ, વેચાણ, હરાજી-વેચાણ, હરાજી-ભાડે આપવું, સોંપણી અથવા અન્ય કોઈ રીતે હોય. તે વધુમાં એવો પણ

પ્રાવધાન કરે છે કે દરેક મામલામાં કેઆઈએડીબીને આવા કરારમાં વિગતવાર શરતો નક્કી કરવાની પણ વિવેકાધીન સત્તા રહેશે, અને તે અરજદાર પર બંધનકારક રહેશે.

૩૮. કેઆઈએડીબી નિયમાવલિની કલમ ૭ મુજબ, કર્ણાટક રાજ્યની અંદર તેમજ બહાર પ્રસરણ ધરાવતા અખબારો દ્વારા વ્યાપક પ્રસિદ્ધિ આપી, જમીનની ઉપલબ્ધતા, તેના નિકાલ કરવાની રીત, અરજીઓ રજૂ કરવાની અંતિમ તારીખ અને દરેક કેસમાં કેઆઈએડીબી જરૂરી માને તેવી અન્ય વિગતવાર વિગતો અંગે કેઆઈએડીબી દ્વારા સૂચના આપવામાં આવશે, અને ઔદ્યોગિક વિસ્તારમાં ઉદ્યોગપતિઓ અથવા ઉદ્યોગ શરૂ કરવાની મંજૂરી ધરાવતા વ્યક્તિઓ પાસેથી અરજીઓ આમંત્રિત કરવામાં આવશે.

૩૯. કેઆઈએડીબી નિયમનોની કલમ ૯ અનુસાર, ફોર્મ ૨ માં જાળવવામાં આવતા નોંધપોથીમાં ક્રમસર પૂર્ણ થયેલી તમામ અરજીઓની કેઆઈએડીબી દ્વારા નોંધણી કરવી અને અરજી ફી, પ્રારંભિક જમા રકમ અથવા અન્ય જમા રકમ તરીકે પ્રાપ્ત થયેલી તમામ રકમોની રસીદો આપવાની જોગવાઈ કરવામાં આવે છે.

૪૦. કેઆઈએડીબી નિયમાવલીઓની નિયમાવલી ૧૦ એ જોગવાઈ કરે છે કે અરજી કરનાર વ્યક્તિ, પેઢી અથવા કંપની યોગ્ય સમયગાળામાં ઉત્પાદન શરૂ કરવાની સંભાવના ધરાવે છે અને નિયમાવલી ૧૪ હેઠળ અપ્રિય તરીકે જાહેર કરાયેલ નથી, તે બાબતે સંતોષ પ્રાપ્ત થયા પછી

કેઆઈએડિબી ત્યારબાદ તેના/તેમના પક્ષે ફાળવણી કરી શકે છે. કેઆઈએડિબી નિયમાવલીઓની નિયમાવલી ૧૦ ની કલમ (બી) કેઆઈએડિબીને પ્લોટોની ફાળવણી માટેની અરજીઓ પર વિચાર કરવા ઉપસમિતિઓ રચવાનો તથા ઉદ્યોગિક પ્લાન્ટ/શેડની ફાળવણીના હેતુસર જરૂરી હોય તો તેની સત્તા બોર્ડના કાર્યકારી સભ્યને સોંપવાનો અધિકાર આપે છે. કેઆઈએડિબી નિયમાવલીઓની નિયમાવલી ૧૦ ની કલમ (સી) કાર્યકારી સભ્યને એવી અરજદારને, જેને ફાળવણી કરવામાં આવી હોય, તે અંગે જાણ કરવા અને દરેક કિસ્સામાં જરૂરી હોય તેવી ફેરફાર સાથે, પરિસ્થિતિ મુજબ ફોર્મ ૩ અથવા ૪ અથવા ૫ માં, નિર્ધારિત તારીખ, સમય અને સ્થળે કરારનું અમલીકરણ કરવાનો અધિકાર આપે છે. કેઆઈએડિબી નિયમાવલીઓની નિયમાવલી ૧૦ ની કલમ (ડી) એ જોગવાઈ કરે છે કે નિયમાવલી ૧૦ (સી) હેઠળ આપવામાં આવેલી નોટિસ મુજબ કાર્યકારી સભ્યે માંગેલી રકમો ચૂકવવામાં અથવા કરારનું અમલીકરણ કરવામાં નિષ્ફળતા થવા પર, ફાળવણીગ્રાહકે ફાળવણી નકારી હોવાનું માનવામાં આવશે; નિયમાવલી ૧૦ ની કલમ (ઈ) કેઆઈએડિબી અથવા કેઆઈએડિબીની સત્તાથી કાર્યકારી સભ્યને, નિયમાવલી ૧૦ (સી) હેઠળ જારી કરાયેલી નોટિસની શરતોનું પાલન કરવા માટેનો સમય, વધારેલા સમયગાળા માટે ઉક્ત નોટિસ મુજબ કેઆઈએડિબીને ચૂકવવાપાત્ર રકમો પર નવ ટકા વ્યાજની ચુકવણી સાથે અથવા તેના વિના, વધારવાનો વિવેકાધિકાર આપે છે.

૪૧. કેઆઈએડી અધિનિયમ તથા કેઆઈએડીની નિયમનોની ઉપરોક્ત જોગવાઈઓથી નિર્વિવાદપણે સ્પષ્ટ થાય છે કે કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૨૮(૧) અને (૪) હેઠળ બહાર પાડવામાં આવેલી સૂચનાઓ દ્વારા અધિસૂચિત ઔદ્યોગિક વિસ્તારમાં આવેલી કૃષિ જમીનનું સંપાદન થયા બાદ, રાજ્ય સરકાર દ્વારા અધિગ્રહિત જમીનનો કબજો કેઆઈએડીનીના હિતમાં હસ્તાંતરિત કરવામાં આવે ત્યારે, કેઆઈએડીની દ્વારા ઔદ્યોગિક વિકાસના હેતુસર તે જમીનનું સંપાદન કરવા રાજ્ય સરકારને સત્તા પ્રાપ્ત થાય છે.

૪૨. કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમો ૨૯ અને ૩૦ને એલ.એ. અધિનિયમની કલમો ૧૧, ૧૮ અને ૩૦ સાથે વાંચવાથી સ્પષ્ટ થાય છે કે રાજ્ય સરકાર તથા કેઆઈએડીની બંને, સંયુક્ત રીતે અથવા અલગ અલગ રીતે, હસ્તગત કરાયેલ જમીનના માલિકો અથવા હિતધારક વ્યક્તિઓને વળતર ચૂકવવા માટે જવાબદાર છે. હસ્તગત કરાયેલ જમીનની બજાર કિંમત, એલ.એ. અધિનિયમની કલમ ૧૧ મુજબ એવોર્ડ પસાર કર્યા પછી અને તે જ બાબતની જાણ એલ.એ. અધિનિયમની કલમ ૧૨(૨) હેઠળ જમીનમાલિકો અથવા હિતધારક વ્યક્તિઓને કર્યા બાદ, જો માલિકો ડેપ્યુટી કમિશનર દ્વારા નક્કી કરાયેલ વળતરથી અથવા જમીનના હસ્તગત ક્ષેત્રફળ બાબતે અસંતોષ ધરાવતા હોય, તો એલ.એ. અધિનિયમની કલમ ૧૮ની જોગવાઈઓ લાગુ કરીને સંદર્ભ અદાલત દ્વારા નક્કી કરવાની રહે છે.

૪૩. ઉપર ઉલ્લેખિત નિયમોનું સાવધાનીપૂર્વકનું વાચન કરવાથી નિર્વિવાદપણે સ્પષ્ટ થાય છે કે સંપાદિત કરવામાં આવેલી જમીનનો નિકાલ કેઆઈએડીબી દ્વારા પાત્ર અરજદારો પાસેથી અરજીઓ આમંત્રિત કરીને, જમીન ઉપલબ્ધ હોવાનું જાહેરનામું પ્રસિદ્ધ કરીને, આવા નિકાલની પદ્ધતિ નિર્ધારિત કરીને, અરજીઓ રજૂ કરવાની છેલ્લી તારીખ નક્કી કરીને અને તે સંપૂર્ણપણે આવશ્યક માને તેવી વિગતો કર્ણાટક રાજ્યની અંદર તથા રાજ્યની બહાર વ્યાપક પ્રસાર ધરાવતા સમાચારપત્રોમાં પ્રકાશિત કરીને કરવામાં આવશે.

૪૪. ૨૦૧૪ ના એસ.એલ.પી. (સી) નં. ૩૧૬૨૪-૩૧૬૨૫ માંથી ઉત્પન્ન થયેલી અપીલોમાં, પરિશિષ્ટ પી-૧ માં વિશેષરૂપે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે કે, સૂચનામાં દર્શાવેલ અનુસૂચિમાં નિર્દિષ્ટ જમીનો ત્યાં ઉદ્યોગોની સ્થાપના માટે કેઆઈએડીબી દ્વારા વિકાસ હેતુસર આવશ્યક છે. કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૨૮ ની ઉપકલમ (૧) દ્વારા પ્રદાન કરાયેલ સત્તાઓનો ઉપયોગ કરીને, રાજ્ય સરકારે જમીનમાલિકોને કેઆઈએડીબી દ્વારા ઔદ્યોગિક વિકાસના હિતમાં દર્શાવેલ જમીન હસ્તગત કરવાની પોતાની મનશાની નોંધ આપી હતી.

૪૫. પરિશિષ્ટ પી-૫ની કલમ ૧, જે કેઆઈએડીબી અને મેસર્સ રાજશ્રી સિમેન્ટ્સ વચ્ચે કરવામાં આવેલા કરારની નકલ છે, આ મુજબ વાંચાય છે:

"ગુલબર્ગા ખાતે તા. ૨ એપ્રિલ, ૨૦૦૫ના રોજ કરવામાં આવેલ કરાર, જે કર્ણાટક ઇન્ડસ્ટ્રિયલ એરિયા ડેવલપમેન્ટ બોર્ડ, જેના કાર્યાલય કપનૂર ૧લા સ્ટેજ ઇન્ડસ્ટ્રિયલ એરિયા, હુમનાબાદ રોડ, ગુલબર્ગા ખાતે આવેલ છે, અને જેનું પ્રતિનિધિત્વ શ્રી જી.એચ. શ્રીધરા, ઉપ વિકાસ અધિકારી દ્વારા કરવામાં આવે છે, ત્યારબાદ જેને 'ભાડેદાતા' તરીકે ઓળખવામાં આવશે (જે શબ્દસમૂહ, જ્યાં સુધી સંદર્ભ અનુમતિ આપે ત્યાં સુધી, તેના હિતના ઉત્તરાધિકારીઓને પણ અર્થમાં સમાવે છે) એક પક્ષે, અને મેસર્સ રાજાશ્રી સિમેન્ટ, આદિત્ય નગર, માલખેડ, જેનું પ્રતિનિધિત્વ શ્રી સુનીલ કોઠારી, ઉપપ્રમુખ (એફ એન્ડ સી) દ્વારા કરવામાં આવે છે, ત્યારબાદ જેને 'ભાડૂત' તરીકે ઓળખવામાં આવશે (જે શબ્દસમૂહ, જ્યાં સુધી સંદર્ભ અનુમતિ આપે ત્યાં સુધી, તેના વારસદારો, કાર્યનિર્વાહક, વહીવટકર્તાઓ, સોંપણીધારક અને કાનૂની પ્રતિનિધિઓને અર્થમાં સમાવે છે) બીજા પક્ષે....

હવે અત્રેના પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબ સંમતિ કરવામાં આવે છે:

૧. ભાડાપટ્ટાધારકે ભાડાપટ્ટાદાતાને પ્રીમિયમ તરીકે રૂપિયા ૬૫,૭૦૪.૦૦ ચૂકવેલ રકમના પ્રતિફળરૂપે અને અહીં અનામત રાખવામાં આવેલ ભાડા તથા આગળ દર્શાવેલ ભાડાપટ્ટાધારક તરફથી કરાયેલ કરારો અને વચનોના પ્રતિફળરૂપે, ભાડાપટ્ટાદાતા

આથી ભાડાપટ્ટાધારકને માલખેડ (જે) ગામ, સેદમ તાલુકાના સર્વે નં. ૩૦૬, સર્વે નં. ૩૦૬/૯/૧, ૩૦૬/૧૦/જે અને દિગ્ગાંવ ગામ, ચિત્તાપુર તાલુકા, જિલ્લો ગુલબર્ગાના સર્વે નં. ૩૨૩/૧, ૩૨૪/૧, ૩૨૫/૧ તરીકે ઓળખાતી તે જમીનની સંપૂર્ણ મિલકત, જે માપ મુજબ ૨૭ એકર ૨૧ ગુંઠા અથવા આશરે એટલી થાય છે અને જેનું વધુ સંપૂર્ણ વર્ણન નીચે લખાયેલ પ્રથમ અનુસૂચિમાં કરવામાં આવ્યું છે તથા આ સાથે સંલગ્ન નકશામાં દર્શાવવામાં આવ્યું છે અને તેમાં લાલ રંગની સીમા રેખાથી ઘેરવામાં આવ્યું છે, તેમજ હાલ તેમાં આવેલ અથવા ભવિષ્યમાં કોઈ પણ સમયે ત્યાં ઊભી કરવામાં આવનાર તમામ ઇમારતો અને બાંધકામો સાથે અને તેને સંબંધિત તમામ હકો, સુખભોગાધિકારો અને અનુસંગિક અધિકારો સાથે, પરંતુ ઉક્ત જમીનમાં અથવા તેની નીચે આવેલ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં રહેલ તમામ ખાણો અને ખનિજો ભાડાપટ્ટાદાતાના હિતમાં અપવાદરૂપે અનામત રાખીને, અહીં ઉપરોક્ત રીતે ભાડાપટ્ટે અપાયેલી દર્શાવેલ જમીન અને મિલકત (આગળ ‘ભાડાપટ્ટે અપાયેલી મિલકત’ તરીકે ઉલ્લેખિત) ભાડાપટ્ટાધારકે ૩૧ માર્ચ, ૨૦૦૫થી ગણતરીના ૨૧ વર્ષના અવધિ માટે ધારણ અને ભોગવવી, જો કે આ દસ્તાવેજની કલમ - ૪ મુજબ ભાડાપટ્ટો તે પહેલાં સમાપ્ત કરવામાં ન આવે

તો, અને તેના બદલામાં ભાડાપટ્ટાધારકે ઉક્ત અવધિ દરમિયાન દર વર્ષે ભાડાપટ્ટાદાતાને એકિઝક્યુટિવ સભ્યના કચેરીએ અથવા અન્યથા જે રીતે જરૂરી હોય તે રીતે રૂપિયા ૧૦૦/- વાર્ષિક ભાડું ચૂકવવાનું રહેશે; ઉક્ત ભાડું કોઈપણ પ્રકારની કપાત વિના ૨૧ વર્ષના ગાળામાં દર વર્ષે પ્રત્યેક વર્ષના ૩૧ માર્ચના દિવસે ચૂકવવાનું રહેશે।હંમેશાં આ શરતે કે જો કોઈ ચુકવણી જે દિવસે ચૂકવવાપાત્ર બને છે તે દિવસે કરવામાં ન આવે, તો બાકી રહેલી રકમ પર દર વર્ષે ૧૮% વ્યાજ અથવા ભાડે આપનાર દ્વારા સમયાંતરે નક્કી કરવામાં આવે તેવો દર, બાકી થવાની તારીખથી ચુકવણીની તારીખ સુધી વસૂલ કરવામાં આવશે."

(આ અદાલતે ભાર મૂક્યો છે)

૪૬. ઉક્ત લીઝ દસ્તાવેજ પક્ષકારો અર્થાત્ કેઆઈએડિબી અને કંપની વચ્ચે કલમો ૫ (એ) અને (બી) હેઠળ ઉલ્લેખિત એવી શરતો અને નિયમો સાથે અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો છે, જે નીચે ઉતારવામાં આવે છે:

"૫ (એ) આ કરારની કલમ ૧ માં દર્શાવેલ પ્રીમિયમ જમીનની કામચલાઉ કિંમત દર્શાવે છે. જો ભાડે આપનારને, ભાડે અપાયેલી મિલકત અથવા તેના કોઈ ભાગ સંદર્ભે, સક્ષમ અદાલત દ્વારા

આપવામાં આવેલા ચુકાદાઓના બળે અથવા જમીન સંપાદન (સુધારા) અધિનિયમ, ૧૯૮૪ ની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં રાખીને, સંપાદન સત્તાધિકારીએ આપેલા એવોર્ડ કરતાં વધારાની રકમ જમીન માલિકોને ચૂકવવાની ફરજ પડે, તો તેવી રકમ ભાડૂત દ્વારા, ભાડે આપનારના કાર્યકારી અથવા ભાડે આપનાર દ્વારા અધિકૃત અન્ય કોઈ અધિકારીના હસ્તાક્ષરવાળા સંદેશની પ્રાપ્તિની તારીખથી એક માસની અંદર ચૂકવવામાં આવશે. વધુમાં, જો ભાડે આપનારને ભાડે અપાયેલી મિલકત ઉપર અસ્તિત્વમાં રહેલી માલકીઓ અને માળખાઓ માટે જમીન માલિકોને રકમ ચૂકવવાની ફરજ પડે, તો તેવી રકમ ભાડે આપનાર દ્વારા, કાર્યકારી સભ્ય અથવા ભાડે આપનાર દ્વારા અધિકૃત અન્ય કોઈ અધિકારીના હસ્તાક્ષરવાળા સંદેશની પ્રાપ્તિની તારીખથી એક માસની અંદર ચૂકવવામાં આવશે.બી) જેમ જ સુવિધાજનક હોય તેમ ભાડે આપનાર પછે અપાયેલ પરિસરની કિંમત નક્કી કરશે, જેના આધારે તે પટ્ટાધારકને વેચવામાં આવશે, અને તે બાબતની જાણ પટ્ટાધારકને કરશે, તથા આ અંગે ભાડે આપનારનો નિર્ણય પટ્ટાધારક પર અંતિમ અને બંધનકારક રહેશે. પટ્ટાધારકે, પ્રીમિયમ અને પટ્ટાધારક દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલ કુલ ભાડા તથા બાનાખત જમા રકમને સમાયોજિત કર્યા બાદ, મિલકતના મૂલ્યની બાકી

રકમ જો હોય તો, ભાડે આપનાર અથવા આ હેતુસર ભાડે આપનાર દ્વારા અધિકૃત કરાયેલા અન્ય કોઈ અધિકારી દ્વારા હસ્તાક્ષરિત જાણ પ્રાપ્ત થયાની તારીખથી એક મહિનાની અંદર ચૂકવવાની રહેશે. બીજી તરફ, જો ઉપરોક્ત મુજબના સમાયોજન પછી કોઈ રકમ ભાડે આપનાર તરફથી પટ્ટાધારકને ચૂકવવાની નક્કી થાય, તો આવી રકમ વેચાણ દસ્તાવેજના અમલની તારીખ પહેલાં પટ્ટાધારકને પરત કરવામાં આવશે."

(ભાર આ અદાલત દ્વારા મૂકવામાં આવ્યો છે)

૪૭. અપીલકર્તાઓની જમીન સંબંધે પક્ષકારો વચ્ચે કરાયેલ ઉપરોક્ત લીઝ કરારની કલમોનું સાવધાનીપૂર્વક પરીક્ષણ કરતાં, સ્પષ્ટપણે જણાય છે કે જણાવેલ કરાર કેઆઈએડીબી દ્વારા કંપનીના હિતમાં, કંપનીના હિતમાં જમીનનું ફાળવણી નિયમન ૧૦ (એ) અને (સી) હેઠળ અનુરૂપ રીતે કરવામાં આવ્યા બાદ, રસ ધરાવતા પક્ષકારો પાસેથી અરજીઓ મંગાવવાની અને જમીનની કિંમત તરફ જરૂરી જમા રકમ સાથે અરજીઓ રજૂ કરવાની પ્રક્રિયા અનુસરીને, અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો છે. વધુમાં, ઉપર ઉલ્લેખિત લીઝ કરારની કલમો ૫ (એ) અને (બી) સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે લીઝ કરારની કલમ (૧) માં દર્શાવાયેલ પ્રીમિયમ જમીનની કામચલાઉ કિંમત દર્શાવે છે અને જો પટ્ટાદાતા, સક્ષમ કાયદેસરની અદાલત દ્વારા આપવામાં આવેલા પુરસ્કારના આધારે અથવા

એલ.એ. અધિનિયમની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં રાખીને, ભાડે અપાયેલી મિલ્કત અથવા તેના કોઈ ભાગ અંગે, સંપાદન અધિકારી દ્વારા આપવામાં આવેલા પુરસ્કાર કરતાં વધારાની કોઈ રકમ જમીનમાલિકોને ચૂકવવા બાધ્ય બને, તો તેવી રકમ પટ્ટાધારક દ્વારા, કાર્યકારી સભ્ય અથવા પટ્ટાદાતા દ્વારા અધિકૃત કરાયેલા અન્ય કોઈ અધિકારીના હસ્તાક્ષરવાળા સંદેશના પ્રાપ્તિનાં દિવસથી એક મહિનાની અંદર ચૂકવવાની રહેશે. કલમ ૫(બી) પણ પટ્ટાદાતા અને પટ્ટાધારક વચ્ચે તે જ અસરકારક જોગવાઈ કરે છે.

૪૮. ઉપરોક્ત લીઝ કરારની કલમોનું તથા કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૩૨(૨) અને કેઆઈએડીની નિયમાવલીઓના નિયમ નં. ૪, ૭, ૧૦ (બી), (સી) અને (ડી)નું સાવચેત વાચન કરતાં સ્પષ્ટ થાય છે કે કંપની માત્ર જમીનના ફાળવણીના આધારે ભાડેથી ધારક છે, કારણ કે ઉક્ત જમીન કેઆઈએડીની દ્વારા તેના હિતમાં ફાળવવામાં આવી છે અને ફાળવાયેલ જમીન અંગે તેના હિતમાં લીઝ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો છે.

૪૯. ઉપરોક્ત દસ્તાવેજો, અર્થાત્ રાજ્ય સરકાર દ્વારા કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૨૮(૧) અને ૨૮(૪) હેઠળ જારી કરાયેલ સૂચનાઓને ધ્યાનમાં લેતા, અમે નિર્ભયપણે આ નિષ્કર્ષે પહોંચી શકીએ છીએ કે આ કાર્યવાહી સાથે સંબંધિત જમીનનું સંપાદન સેદામ તાલુકામાં કેઆઈએડીની દ્વારા ઔદ્યોગિક વિકાસના હેતુ માટે કરવામાં આવ્યું છે. તેથી, સંપાદિત જમીનનો હિતભોગી માત્ર કેઆઈએડીની જ છે, કંપની નથી, જેમ તેનો દાવો કરવામાં

આવ્યો છે. કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૨૮(પ) ના વાંચનથી સ્પષ્ટ થાય છે કે રાજ્ય સરકાર દ્વારા સંપાદિત કરાયેલ જમીન કાનૂની રીતે સંપૂર્ણપણે તેમાં નિહિત થાય છે. કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમો ૨૮(ક) અને ૨૮(ગ) હેઠળ નિર્ધારિત પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યા પછી, રાજ્ય સરકાર જમીનના કબજેદાર માલિક/વ્યક્તિ/વ્યક્તિઓ પાસેથી સંપાદિત જમીનનો કબજો લે છે અને ઉપર ઉલ્લેખિત કેઆઈએડીની નિયમાવલિના નિયમ ૧૦(એ) મુજબ તેના વિકાસ અને તેના નિકાલ માટે તે જ કેઆઈએડીનીના હિતમાં હસ્તાંતરિત કરે છે.

૫૦. વર્તમાન મામલામાં, ઉપરોક્ત ઉલ્લેખિત પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલા ભાડાપટ્ટા કરારની જોગવાઈઓ તથા કેઆઈએડીની નિયમોનું નિયમન ૧૦ ની કલમો (એ), (સી), (ડી) અને (ઈ) નો અભ્યાસ કરતાં સ્પષ્ટપણે પ્રતિપાદિત થાય છે કે કંપની હસ્તગત કરાયેલ જમીનની માત્ર ફાળવણીપ્રાપ્ત ભાડેતર ધારક છે અને ઉપરોક્ત ઉલ્લેખિત ભાડાપટ્ટા કરારની કલમ ૫(એ) અને (બી) મુજબ, તેની તરફે ફાળવાયેલ જમીન સંબંધે ભાડાપટ્ટા કરારમાં દર્શાવાયેલ પ્રીમિયમ જમીનની કામચલાઉ કિંમત દર્શાવે છે. ભાડાપટ્ટા કરારમાં વધુમાં એવું નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યું છે કે, જો ભાડે આપનારને, સંબંધિત સંપત્તિ અથવા તેના કોઈ ભાગ અંગે, જમીન સંપાદન (સુધારા) અધિનિયમ, ૧૯૮૪ ની જોગવાઈઓના પ્રકાશમાં સક્ષમ કાનૂની અદાલત દ્વારા આપવામાં આવેલા એવોર્ડને કારણે, હસ્તગત કરનાર સત્તાધિકારીએ આપેલા એવોર્ડથી વધુ રકમ જમીનમાલિકોને ચૂકવવાની ફરજ પડે, તો તેવી રકમ

ભાડેતર ધારક દ્વારા, કાર્યકારી સભ્ય અથવા ભાડે આપનાર દ્વારા અધિકૃત કોઈ અન્ય અધિકારીના હસ્તાક્ષરિત સંદેશાવ્યવહાર પ્રાપ્ત થયાની તારીખથી એક મહિનાની અંદર ચૂકવવાની રહેશે. ભાડાપટ્ટા કરારની ઉપરોક્ત શરતોને ધ્યાનમાં લેતા, ન તો કેઆઈએડબી અને ન તો કંપની એવો દાવો કરી શકે કે આ કાર્યવાહી સાથે સંકળાયેલી જમીનનું સંપાદન ભાડેતર ધારક કંપનીના હિતમાં છે. તેથી, કંપની, કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૨(૧૧) અથવા એલ.એ. અધિનિયમની કલમ ૩(બી) ના અર્થમાં, જેમનો તેઓ દાવો કરે છે તેમ, ન તો લાભાર્થી છે અને ન તો હિતસંબંધિત વ્યક્તિ છે; જે મુજબ, “હિતસંબંધિત વ્યક્તિ” માં કેઆઈએડી અધિનિયમ હેઠળ જમીનના સંપાદનને કારણે આપવામાં આવનારી વળતરરકમમાં હિતનો દાવો કરતી બધી વ્યક્તિઓનો સમાવેશ થાય છે અને જો કોઈ વ્યક્તિ જમીનને અસર કરતી કોઈ ઉપભોગસુવિધામાં હિત ધરાવતી હોય તો તેને જમીનમાં હિત ધરાવતી માનવામાં આવશે. એલ.એ. અધિનિયમની કલમ ૩(બી) ને કલમ ૮ સાથે વાંચવી જરૂરી છે, જે હિતસંબંધિત વ્યક્તિઓને નોટિસ વિશે વ્યવહાર કરે છે, અને કલમ ૧૧, જે ડેપ્યુટી કમિશનર/જમીન સંપાદન અધિકારી દ્વારા કરવામાં આવનાર તપાસ અને આપવામાં આવનાર એવોર્ડ વિશે વ્યવહાર કરે છે.

૫૧. એલ.એ. અધિનિયમ, કેઆઈએડી અધિનિયમ અને કેઆઈએડીબી નિયમનોની ઉપરોક્ત જોગવાઈઓનું સાવચેતીપૂર્વકનું વાચન સ્પષ્ટ રીતે દર્શાવે છે કે કંપની ન તો લાભાર્થી છે અને ન તો જમીન સંપાદનની

તારીખે જમીન અંગે હિતધારક વ્યક્તિ છે, કારણ કે જમીન રાજ્ય સરકાર દ્વારા કેઆઈએડીબીના હિતમાં સંપાદિત કરવામાં આવી હતી, જે લાભાર્થી છે, અને સંપાદિત જમીન રાજ્ય સરકાર દ્વારા તેના હિતમાં હસ્તાંતરિત કર્યા બાદ તથા ઉપરોક્ત ઉલ્લેખિત ભાડાપટ્ટા કરારનું અમલીકરણ કર્યા પછી તે કંપનીના હિતમાં ફાળવવામાં આવી હતી.

૫૨. સામાવાળાઓની તરફેણી વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ ડૉ. એ.એમ. સિંઘવી અને શ્રી બસવા પ્રભુ પાટીલ દ્વારા કલમ ૩(બી), ૮, ૧૧ અને ૨૦(બી) ને એલ.એ. અધિનિયમની કલમ ૫૪ સાથે વાંચીને ઉપરોક્ત જોગવાઈઓનું અર્થઘટન કરતાં કરવામાં આવેલી જોરદાર રજૂઆતો સંપૂર્ણપણે ગેરસ્થાને અને ભ્રાંતિપૂર્ણ છે, કારણ કે અપીલકર્તાઓ/માલિકોની જમીન તથા અન્ય જમીનમાલિકોની જમીનના સંપાદનને કારણે માલિકોને આપવાની વળતરમાં વ્યાજનો દાવો કરવા માટે કંપનીને "હિતધારક વ્યક્તિ" તરીકે ગણાવી શકાય નહીં.

૫૩. કંપની તરફથી રજૂ થયેલા માનનીય પરિષ્ઠ વકીલે એ બતાવવા માટે એલ.એ. અધિનિયમની કલમ ૩(એફ) (૮) પર વધુ દબ આધાર મૂક્યો છે કે કંપની અધિગ્રહિત જમીનની બજાર કિંમતના નિર્ધારણ અને એવોર્ડ પસાર કરવાની કાર્યવાહીમાંથી 'રસ ધરાવતી વ્યક્તિ' છે. કલમ ૩(એફ) (૮) માં કંપનીના હિતમાં સંપાદન માટે જમીન પૂરું પાડવાની જોગવાઈનો સમાવેશ થાય

છે- અ) જ્યાં કોઈ કામના નિર્માણ માટે જમીનની જરૂર હોય અને એવું કામ જનતાને નોંધપાત્ર રીતે ઉપયોગી સાબિત થવાનું સંભાવ્ય હોય; અથવા બ) જ્યાં મકાનોના નિર્માણ માટે બિલ્ડિંગ સહકારી સંસ્થા અથવા નિગમને જમીનની જરૂર હોય. માનનીય પરિષ્ઠ વકીલની ઉક્ત દલીલ સર્વથા ભ્રાંતિપૂર્ણ છે, કારણ કે ઉક્ત જોગવાઈ વર્તમાન તથ્યપરિસ્થિતિ પર લાગુ પડતી નથી.

૫૪. કંપનીના હિતમાં એલ.એ. અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ જમીનના સંપાદનમાં એલ.એ. અધિનિયમના ભાગ ૭ તથા નિયમોમાં નિર્ધારિત ફરજિયાત પ્રક્રિયાનું પાલન કરવું આવશ્યક છે, પરંતુ હાલની કાર્યવાહી સાથે સંકળાયેલા જમીનના સંપાદનમાં તેવી સ્થિતિ નથી, કારણ કે જમીનનું સંપાદન કેઆઈએડી અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ કરવામાં આવ્યું છે અને તેથી કર્ણાટક એલ.એ. સુધારિત અધિનિયમ ૧૭/૧૯૬૧ ની કલમ ૩(એફ)(૮) ની જોગવાઈ પર રાખવામાં આવેલ આધાર હાલના કેસના તથ્યો પર લાગુ પડતો નથી અને તેથી, ઉક્ત જોગવાઈ હાલના કેસમાં લાગુ કરી શકાય તેમ નથી.

૫૫. એલ.એ. અધિનિયમ હેઠળની "જાહેર હેતુ" ની વ્યાખ્યા, કેઆઈએડી અધિનિયમની જોગવાઈ હેઠળ ઔદ્યોગિક વિકાસ માટે રાજ્ય સરકાર દ્વારા જમીનના સંપાદનમાં આચાર કરી શકાય તેવી નથી, કારણ કે કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૨ ની ઉપકલમો (૫), (૬) અને (૭) હેઠળ 'વિકાસ', 'ઔદ્યોગિક વિસ્તાર' અને 'ઔદ્યોગિક વસાહત' શબ્દોની સ્પષ્ટ વ્યાખ્યા કરવામાં આવી છે, જે આ મુજબ છે :-

"(૫) વિકાસ તેના વ્યાકરણસંગત રૂપભેદો સાથે, જમીનમાં, જમીન પર, જમીન ઉપર અથવા જમીન નીચે સપાટીકરણ, ખોદકામ, મકાન બાંધકામ, ઈજનેરી, ખાણકામ અથવા અન્ય કામગીરીઓ હાથ ધરવાનું, અથવા કોઈ પણ મકાન અથવા જમીનમાં કોઈ મહત્વપૂર્ણ ફેરફાર કરવાનું અર્થ દર્શાવે છે, અને તેમાં પુનર્વિકાસનો સમાવેશ થાય છે; અને 'વિકસાવવું' નો અર્થ પણ તે મુજબ સમજવામાં આવશે;(૬)ઔદ્યોગિક વિસ્તારનો અર્થ એવો કોઈપણ વિસ્તાર થાય છે કે જે રાજ્ય સરકાર દ્વારા જાહેરનામા મારફતે ઔદ્યોગિક વિસ્તાર તરીકે જાહેર કરવામાં આવ્યો હોય, જેનો વિકાસ કરવાનું હોય અને જ્યાં ઉદ્યોગોને સ્થાન આપવાનું હોય; અને જ્યાં ઔદ્યોગિક અવસરચનાત્મક સુવિધાઓ અને સગવડો પૂરી પાડવાની હોય, અને તેમાં ઔદ્યોગિક વસાહતનો સમાવેશ થાય છે;(૭) ઔદ્યોગિક એસ્ટેટનો અર્થ રાજ્ય સરકાર દ્વારા પસંદ કરવામાં આવેલ કોઈપણ સ્થળ એવો થાય છે, જ્યાં કોઈપણ ઉદ્યોગ અથવા ઉદ્યોગોના વર્ગના ઉપયોગ માટે કારખાનાં અને અન્ય ઇમારતો બાંધવામાં આવે છે.

૫૬. વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા એલ.એ. અધિનિયમની કલમ ૩(બી), ૯ અને ૨૦(બી) પર પણ આધાર મૂકવામાં આવ્યો છે, જે જોગવાઈઓ હસ્તગત કરાયેલ જમીનના કબજામાં હિત ધરાવતા તમામ વ્યક્તિઓને નોટિસની તામિલ અંગે સંબંધિત છે, સિવાય તેવી વ્યક્તિઓના (જો કોઈ હોય) જેઓએ વળતર નિર્ધારણ માટે વિશેષ ઉપ કમિશનર દ્વારા તપાસ હાથ ધરવાના હેતુસર, તેમને અપાયેલ વળતરની ચુકવણી વિરોધ વિના સ્વીકારવા સંમતિ આપી હોય. એલ.એ. અધિનિયમની ઉપરોક્ત કોઈપણ જોગવાઈ કેઆઈએડીબી અથવા કંપની પૈકી કોઈના પણ કેસને સમર્થન આપતી નથી. તેથી, તેમની તરફેથી ઉઠાવવામાં આવેલી આ દલીલ કે કંપની હસ્તગત કરાયેલ જમીનમાં હિત ધરાવતી વ્યક્તિ છે અને હસ્તગત કરાયેલ તેમની જમીન બદલ જમીનમાલિકોને ચૂકવવાનું વળતર નિર્ધારિત કરવા માટે તે એવી વ્યક્તિ ગણાય, તે સંપૂર્ણપણે અસ્થિર છે અને તેથી, આ અદાલત દ્વારા તે સ્વીકારવામાં આવી શકતી નથી.

૫૭. એલ.એ. અધિનિયમની કલમ ૫૦ (૧) અને (૨) ની જોગવાઈઓ પર મૂકાયેલ આધાર પણ હાલના કેસમાં લાગુ પડતો નથી, કારણ કે એલ.એ. અધિનિયમની કલમ ૫૦ રાજ્ય સરકાર દ્વારા કંપનીના હિતમાં જમીનના સંપાદનને ત્યારે લાગુ પડે છે, જ્યારે એલ.એ. અધિનિયમના ભાગ ૭ હેઠળ કલ્પાયેલ ફરજિયાત પ્રક્રિયા તથા તે હેતુસર બનાવવામાં આવેલ સંબંધિત નિયમોનું પાલન કરવામાં આવ્યું હોય. તેથી, કંપનીએ કર્યો એવો દાવો કે પ્રાપ્ત કરાયેલ જમીનની બજાર કિંમતના નિર્ધારણ તથા પુનઃનિર્ધારણની કાર્યવાહી

અને જમીન સંપાદન અધિકારી અથવા ઉપઆયુક્ત દ્વારા અથવા સંદર્ભ અદાલત અથવા અપીલી અદાલત સમક્ષ આપવામાં આવેલ વળતરના એવોર્ડ અંગે કાર્યવાહીમાં ભાગ લેવા માટે તેને સંપૂર્ણ અધિકાર છે, તે કાયદાની દૃષ્ટિએ સંપૂર્ણપણે અસંગત છે અને તેથી કંપની તરફથી કરવામાં આવેલી રજૂઆતો સ્વીકાર્ય નથી અને તે જ નામંજૂર કરવામાં આવે છે.

૫૮. વધુમાં, કેઆઈએડિબી અને કંપની તરફથી હાજર બંને વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલોએ ઉપરોક્ત પોતાના-પોતાના કાનૂની પ્રતિપાદનોના સમર્થનમાં આ સર્વોચ્ચ અદાલતે આપેલા વિવિધ નિર્ણયોના આધાર પર નિર્ભરતા દર્શાવી છે કે કંપની હિતસંબંધિત વ્યક્તિ છે અને તેથી જમીન સંપાદન અધિકારી અથવા ડેપ્યુટી કમિશનર અથવા માલિક અથવા અન્ય કોઈ હિતસંબંધિત વ્યક્તિની રજૂઆત પરથી સંદર્ભ અદાલત દ્વારા વળતર નક્કી કરવા માટે એવોર્ડ પસાર કરવામાં આવે તે પહેલાં, સંદર્ભ અદાલત સમક્ષની કાર્યવાહીમાં ભાગ લેવાનો તેને અધિકાર પ્રાપ્ત છે. તેમાં આ સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા ચુ.પી. આવાસ એવમ વિકાસ વિ. જ્ઞાન દેવી, (૧૯૯૫) ૨ એસસીસી ૩૨૬, હિમાલયન ટાઈલ્સ એન્ડ માર્બલ પ્રા. લિ. વિ. ફ્રાન્સિસ વિક્ટર (૧૯૮૦) ૩ એસસીસી ૨૨૩, અને પી. નારાયણપ્પા અને અન્ય વિ. કર્ણાટક રાજ્ય અને અન્ય, (૨૦૦૬) ૭ એસસીસી ૫૭૮ તેમજ અન્ય નિર્ણયોનો સમાવેશ થાય છે, જેઓનો આ ચુકાદામાં ઉલ્લેખ કરવાની જરૂર નથી, કારણ કે તેઓ ઉપરોક્ત કેસોમાં પ્રતિપાદિત થયેલા કાનૂનનો માત્ર પુનરુચ્ચાર છે.

કેઆઈએડબી અને કંપની તરફથી હાજર વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલો દ્વારા આ અદાલતના વિવિધ નિર્ણયો પર મૂકવામાં આવેલ આધાર ભ્રામક છે, કારણ કે જેમના પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે તે પૈકી એકપણ ચુકાદો વર્તમાન કેસની તથ્યપરિસ્થિતિને લાગુ પડતો નથી; તેનું કારણ એ છે કે તે કેસોમાં એલ.એ. અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ જમીન સંપાદન અંગેનો પ્રશ્ન, કંપની અથવા વિકાસ સત્તામંડળોના હિતમાં, વિચારવામાં આવ્યો હતો, જ્યારે હાથેના કેસમાં કેઆઈએડબી દ્વારા ઔદ્યોગિક વિકાસ માટે કેઆઈએડી અધિનિયમ હેઠળ સંપાદન કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં આવી છે. વધુમાં, કર્ણાટક રાજ્ય તરફથી હાજર વિદ્વાન સ્થાયી વકીલ દ્વારા, અમારી તા. ૧૭.૧૧.૨૦૧૪ અને ૨૪.૩.૨૦૧૫ ના આદેશો દ્વારા આપવામાં આવેલા નિર્દેશો મુજબ, કાર્યવાહી સાથે સંબંધિત સંપાદિત જમીનનો મૂળ સંપાદન રેકૉર્ડ રજૂ કરવામાં આવ્યો હતો, અને તેમાંથી એવો કોઈ તથ્ય પ્રકાશમાં આવતો નથી કે સંપાદન સૂચનાઓથી આવરી લેવાયેલી જમીનોનું સંપાદન કંપનીના હિતમાં હતું. તેથી, રાજ્ય સરકાર દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલી પ્રાથમિક અને અંતિમ સૂચનાઓમાંથી કેઆઈએડબીના હિતમાં જમીનનું સંપાદન થયું હોવું સંપૂર્ણપણે સ્પષ્ટ થાય છે અને ત્યારબાદ કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૨૮ ની ઉપકલમો (૬) અને (૭) હેઠળની પ્રક્રિયા અનુસરીને, જેઓ તે જમીનના કબજામાં હતા એવા માલિકો પાસેથી સંપાદિત જમીનનો કબજો લેવામાં આવ્યો હતો અને કેઆઈએડબીના હિતમાં તે હસ્તાંતરિત કરવામાં આવી હતી, જેથી જે હેતુ માટે જમીનો સંપાદિત કરવામાં

આવી હતી તે હેતુ માટે તેનો નિકાલ કરી શકાય, જેમ કે કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૩૨(૨) સાથે ઉપરોક્ત ઉલ્લેખિત અને કેઆઈએડબી દ્વારા કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમ ૪૧(૨)(બી) હેઠળ બનાવવામાં આવેલા નિયમનોમાં જોગવાઈ કરવામાં આવી છે. તેથી, કંપની અને કેઆઈએડબી તરફથી વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલો દ્વારા આ અદાલતના ચુકાદાઓ પર મૂકવામાં આવેલ આધાર તથ્યપરિસ્થિતિને સંપૂર્ણપણે અલાગુ છે અને તે કંપનીના કેસને કોઈ આધાર આપતો નથી. ઉપરોક્ત કારણોને ધ્યાને લઈને, જે અમે રાજ્ય સરકાર દ્વારા કેઆઈએડી અધિનિયમની વૈધાનિક જોગવાઈઓ હેઠળ બહાર પાડવામાં આવેલી સંપાદન સૂચનાઓના આધારે નોંધ્યા છે, અમારે મુદ્દા નં. ૧, ૨ અને ૩ નો જવાબ જમીનમાલિકોના હિતમાં આપવો જરૂરી બને છે, એમ ઠરાવતાં કે કંપની સંપાદિત જમીનની ન તો લાભાર્થી છે કે ન તો હિતગ્રસ્ત વ્યક્તિ છે; તેથી બજારમૂલ્યના નિર્ધારણ અને અપીલકર્તાઓની સંપાદિત જમીન માટે વળતરની રકમ નક્કી કરવા અંગેની અવોર્ડ કાર્યવાહી માં ભાગ લેવા તેનો કોઈ અધિકાર નથી. તેથી, રેફરન્સ અદાલત દ્વારા આપવામાં આવેલ, અને જેને વડી અદાલતે યથાવત્ રાખ્યો છે, એવા અવોર્ડની શાસ્ત્રોક્તતાને પડકારતી કંપની દ્વારા દાખલ કરાયેલ રિટ અરજી કાયદાની દૃષ્ટિએ બિલકુલ ચાલતી નથી. માત્ર આ જ આધાર પર કંપની દ્વારા દાખલ કરાયેલ રિટ અરજી વડી અદાલતે ફગાવી દેવી જોઈએ હતી; તેના બદલે, તેણે કંપનીને તક આપ્યા પછી દાવાઓ

પર પુનર્વિચાર કરવા માટે કેસને રેફરન્સ અદાલતને પરત મોકલીને મંજૂર કરી છે, અને એવો હુકમ કાયદાની ભૂલથી પીડિત હોવાથી તે રદ થવા પાત્ર છે।

૫૯. વધુમાં, વડી અદાલતના માનનીય ન્યાયાધીશે ભૂલથી એવો ઠરાવ કર્યો છે કે ફાળવણી પ્રાપ્ત કંપની અપીલકર્તાઓની અધિગ્રહિત જમીનની લાભાર્થી છે; માનનીય ન્યાયાધીશનું આ નિષ્કર્ષ હકીકતો તથા કાયદા બંને દૃષ્ટિએ યોગ્ય નથી. રિટ અરજી મંજૂર કરતી વખતે, રેફરન્સ અદાલતના એવોર્ડને રદ કરતી વખતે, મામલો પાછો રેફરન્સ અદાલતને મોકલતી વખતે તથા અધિગ્રહિત જમીન માટેના વળતરના પુનઃનિર્ધારણની કાર્યવાહીમાં કંપનીને ભાગ લેવા મંજૂરી આપતી વખતે, પડકારાયેલ ચુકાદામાં વડી અદાલતે નોંધેલ નિષ્કર્ષો અને દર્શાવેલ કારણો કાયદા મુજબ સંપૂર્ણપણે અસ્વીકાર્ય છે અને તે કેઆઈએડી અધિનિયમ, એલ.એ. અધિનિયમ, કેઆઈએડીની નિયમો તથા કંપનીના હિતમાં કેઆઈએડીનીએ અમલમાં મૂકેલા ભાડાપટ્ટા કરારની જોગવાઈઓના વિરુદ્ધ છે; તેથી, માલિકોની અપીલો મંજૂર કરીને પડકારાયેલ ચુકાદો અને હુકમ રદ કરવા પાત્ર છે.

૬૦. વધુમાં, વડી અદાલતના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે એલ.એ. અધિનિયમની કલમ ૫૪નું મૂલવણ ન કરીને કાયદામાં વધુ એક ભૂલ કરી છે, કારણ કે આ જોગવાઈ હેઠળ અપીલ કરવાનો અધિકાર જમીનમાલિકોને, અથવા રાજ્ય સરકારને અને હસ્તગત કરાયેલ જમીનના લાભાર્થીઓને આપવામાં આવ્યો છે, પરંતુ ભાડે ધારક એવી કંપનીને આપવામાં આવ્યો નથી. જ્યારે કંપનીને

એવોર્ડ વિરુદ્ધ અપીલ દાખલ કરવાનો અધિકાર નથી, ત્યારે તેને રિટ અરજી દાખલ કરવાનો અધિકાર પણ નથી. કેઆઈએડિબી દ્વારા અપીલકર્તાઓએ દાખલ કરેલી અપીલનો વડી અદાલતે નિકાલ કર્યા બાદ મોડેથી અપીલ દાખલ કરવામાં આવી હતી અને જે એવોર્ડ વિરુદ્ધ તેણે વર્તમાન અપીલ દાખલ કરીને તેની યોગ્યતા અંગે પ્રશ્ન ઉઠાવ્યો છે અને વળતરમાં વધારો કરવાની પ્રાર્થના કરી છે, અને પક્ષકારોની તરફેથી રજૂ કરાયેલ પરસ્પર વિરુદ્ધ કાનૂની દલીલો પર વિચારણા કર્યા પછી આ સામાન્ય ચુકાદા દ્વારા ઉક્ત અપીલનો નિકાલ કરવામાં આવી રહ્યો છે. કેઆઈએડિબી દ્વારા દાખલ કરાયેલ મોડેલી અપીલને વડી અદાલતે યોગ્ય રીતે ફગાવી દીધી હતી.

૬૧. તેથી, રિટ પિટિશન અને રિવ્યૂ પિટિશનમાં પસાર કરાયેલા પરત મોકલવાના હુકમને પડકારતી કેઆઈએડિબી દ્વારા દાખલ કરાયેલ અપીલ રદ કરવાની જવાબદાર બને છે. કેઆઈએડિબી દ્વારા અપીલ એ કારણે દાખલ કરવામાં આવી છે કે વડી અદાલતે તેમના વિરુદ્ધ નોંધેલા નિષ્કર્ષો અને કેટલીક નોંધો અંગે તેઓ અસંતોષ ધરાવે છે અને તેમને વાજબી આશંકા છે કે રેફરન્સ અદાલત સમક્ષ રજૂ થઈ શકનારા તથ્યો અને પુરાવાની તે યોગ્ય રીતે મૂલવણી ન કરે. ઉપર દર્શાવેલા કારણોસર, કેઆઈએડિબી દ્વારા દાખલ કરાયેલ અપીલમાં કોઈ સાર નથી અને તે અનાવશ્યક બની ગઈ છે; તેથી, તે ફગાવી દેવા યોગ્ય છે. તદનુસાર, અમે તે ફગાવીએ છીએ.

વળતરના વધારો સંબંધિત મુદ્દા નં. ૪ અને પના જવાબ

૬૨. કારણ કે એસ.એલ.પી. નં. ૩૧૬૨૪-૩૧૬૨૫માંથી ઉદ્ભવેલ અપીલો મંજૂર કરવામાં આવે છે અને કર્ણાટક રાજ્ય દ્વારા વિશેષ ઉપઆયુક્ત, ગુલબર્ગા મારફતે દાખલ કરાયેલ વર્ષ ૨૦૧૫ની એસ.એલ.પી. નં. ૩૪૮૨-૩૪૮૪માંથી ઉદ્ભવેલ અપીલો, જેમાં એમ.એફ.એ. નં. ૩૨૧૫૭/૨૦૧૨ અને રિટ અરજી નં. ૧૦૦૮૬૦/૨૦૧૩માં દાખલ સમીક્ષા અરજી નં. ૨૫૩૭/૨૦૧૩માં વિંદ્યાન ન્યાયાધીશ દ્વારા આપવામાં આવેલ તારીખ ૦૨.૦૮.૨૦૧૪ના આક્ષેપિત ચુકાદા અને હુકમમાં નોંધાયેલ કેટલાક નિષ્કર્ષો રદ કરાવવા માંગ્યા હતા, નામંજૂર કરવામાં આવે છે, તેથી અપીલકર્તાઓ દ્વારા દાખલ એસએલપી (સી) નં. ૧૮૮૧૮/૨૦૧૩માંથી ઉદ્ભવેલ અપીલનો અમને વિચાર કરવો આવશ્યક બને છે, કારણ કે રેફરન્સ અદાલતે ફાળવેલ અપર્યાપ્ત વળતરથી તેઓ વ્યથિત છે, અને જેને વડી અદાલતે યથાવત્ રાખ્યું છે.

૬૩. સંદર્ભ અદાલતે તેના તા. ૨૮.૦૮.૨૦૧૨ના ચુકાદા અને હુકમ દ્વારા વળતર રકમ રૂપિયા ૧,૭૦૦/- પ્રતિ એકરથી વધારીને રૂપિયા ૧,૩૭,૦૦૦/- પ્રતિ એકર કરી હતી. સંદર્ભ અદાલતે કર્ણાટક વડી અદાલતના તા. ૨૭.૦૨.૨૦૦૫ના એમ.એફ.એ. નં. ૩૭૮૬/૨૦૦૫ અને કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૨૧૩/૨૦૦૫ના ચુકાદા અને હુકમ પર આધાર રાખ્યો હતો, જે એ જ ગામને સંબંધિત હતો, જ્યાં માલિકોની જમીનો વર્ષ ૧૮૮૮ની જાહેરનામા હેઠળ ઉદ્યોગોની સ્થાપના માટે સંપાદિત કરવામાં આવી હતી. ઉલ્લેખિત કેસમાં

સામાવાળા-જમીનમાલિકે દાખલ કરેલ કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૨૧૩/૨૦૦૫માં, વડી અદાલતે સંદર્ભ અદાલતે બજારમૂલ્ય રૂપિયા ૫.૭/- પ્રતિ ચોરસ ફૂટ નક્કી કરવાના શાસ્ત્રીયપણાને પ્રશ્નિત કર્યું હતું. સંપાદન હેઠળની જમીનનું બજારમૂલ્ય નક્કી કરતાં, ઉલ્લેખિત વળતર વિવિધ સ્થળોને આવરી લેતા અને જુદા જુદા વેચાણદસ્તાવેજો હેઠળ દર્શાવાયેલ વિવિધ દરોના સરેરાશના આધારે નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું; આ સ્થળો સર્વે નંબરોની એવી જમીનોમાંથી પાડવામાં આવ્યા હતા, જે જમીનો ઉલ્લેખિત એમ.એફ.એ. અને કોસ ઓબ્જેક્શનમાં આવરી લેવાયેલી જમીનને અડીને આવેલી હતી, જુદા જુદા સ્થળોએ આવેલી હતી અને જુદી જુદી તારીખોએ વેચવામાં આવી હતી, અને તેનો દર રૂપિયા ૬.૩૩ પ્રતિ ચોરસ ફૂટ માનવામાં આવ્યો હતો. તે જ દરમાં ૧૦%નો વધારો આ આધારે કરવામાં આવ્યો હતો કે તે કેસમાં પ્રાથમિક જાહેરનામાની તારીખ ૦૩.૧૧.૧૯૮૮ હતી. ઉપરોક્ત વેચાણદસ્તાવેજોમાં ઉલ્લેખિત સ્થળો તેના બે થી ત્રણ વર્ષ અગાઉ વેચાઈ ગયા હતા. વડી અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે જુદા જુદા સ્થળોએ આવેલી અને જુદા જુદા સમયબિંદુઓએ વેચાયેલી વિવિધ સાઈટોના ભાવે સરેરાશ કાઢવી કાયદા મુજબ માન્ય નથી. વડી અદાલતે દાવેદારને સર્વાધિક હિતાવહ થાય તેવો પ્લોટનો ભાવ સ્વીકાર્યો, જે સર્વે નં. ૩૮૯માંથી પાડવામાં આવેલી જમીન માટે રૂપિયા ૭.૫/- પ્રતિ ચોરસ ફૂટ અને સર્વે નં. ૪૧૪/૨માંથી પાડવામાં આવેલી જમીન માટે રૂપિયા ૧૩/- પ્રતિ ચોરસ ફૂટ

હતો. વડી અદાલતે ત્યારબાદ વધારો-ખર્ચ તરફે ૧૦% કપાત કર્યા પછી અનુકૂળ રીતે વળતર વધાર્યું હતું.

હાલના કેસમાં સંદર્ભ અદાલતે વિકાસ શુલ્ક, ઉતારાકીય ઘટાડા શુલ્ક અને પ્રતીક્ષા અવધિ શુલ્કના ઉપરોક્ત માપદંડોને ધ્યાનમાં લઈને, હાલના કેસમાં અપીલકર્તાઓની જમીન સંબંધે રૂપિયા ૭.૫/- પ્રતિ ચોરસ ફૂટના દરે વળતર મંજૂર કર્યું હતું. વળતર રૂપિયા ૭.૫ x ૪૩,૫૬૦ ચોરસ ફૂટ મુજબ નક્કી કરવામાં આવ્યું, જે રૂપિયા ૩,૨૬,૭૦૦/- થયું; ત્યારબાદ વિકાસ શુલ્ક તરફે ૨૫% તથા પ્રતીક્ષા અવધિ અને રૂપાંતરણ ખર્ચ તરફે ૫%, એટલે કુલ ૩૦% જરૂરી કપાત કરવામાં આવી, જે રૂપિયા ૯૮,૦૦૦/- બને છે, અને આ રકમ રૂપિયા ૩,૨૬,૭૦૦/-માંથી કપાઈ હતી. આ રીતે ઉલ્લેખિત એમ.એફ.એ. નં. ૩૭૯૬/૨૦૦૫ અને કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૨૧૩/૨૦૦૫માં જે રીતે તા. ૦૩.૧૧.૧૯૮૮ના પ્રાથમિક જાહેરનામાની તારીખે જમીનનું બજારમૂલ્ય નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું, તે મુજબ અહીં પણ જમીનનું બજારમૂલ્ય નક્કી કરવામાં આવ્યું. કારણ કે હાલના કેસમાં જાહેરનામું તા. ૧૮.૦૬.૧૯૮૧ના રોજ બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું, તેથી ૮ વર્ષ માટે ૫%ના દરે ઉતારાકીય ઘટાડા શુલ્ક કપાઈ હતી, અને અપીલકર્તાઓએ માંગેલ રૂપિયા ૨,૫૦,૦૦૦/- પ્રતિ એકરની સરખામણીએ સંદર્ભ અદાલતે હાલના કેસમાં રૂપિયા ૧,૩૭,૦૦૦/- પ્રતિ એકરનો એવોર્ડ કર્યો હતો, જેને વડી અદાલતે યથાવત્ રાખ્યો હતો.

૬૪. તે જની સાચાશને અપીલકર્તાઓ તરફથી હાજર વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે આ દલીલ સાથે પડકારવામાં આવી છે કે વડી અદાલતે એમ.એફ.એ. ૩૭૯૬/૨૦૦૫ અને કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૨૧૩/૨૦૦૫માં આવરી લેવાયેલ જમીનની બજાર કિંમત નક્કી કરતી વખતે વિકાસ ખર્ચ સહિતના ખર્ચા, પ્રતીક્ષા અવધિના ખર્ચા, મૂલ્ય ઘટાડો અને રૂપાંતર ખર્ચા કપાત કરીને જે પદ્ધતિ અપનાવી છે તે મનસ્વી અને અયોગ્ય છે. આવી પદ્ધતિ વડી અદાલત દ્વારા અપનાવવામાં આવી શકતી ન હતી.

૬૫. સામાવાળા રાજ્ય તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન સોલિસિટર જનરલ શ્રી રણજિત કુમારે આ અદાલતના ચંદ્રશેખર અને અન્ય વિ. જમીન સંપાદન અધિકારી અને અન્ય, (૨૦૧૨) ૧ એસ.સી.સી. ૩૯૦, ના નિર્ણય પર નિર્ભરતા મૂકી છે અને દલીલ કરી છે કે માર્ગો, ઉદ્યાનો વગેરે જેવી વિકાસલક્ષી આધારોની સુવિધાઓ પૂરી પાડવા માટે અલગ રાખવામાં આવનાર સંપાદિત જમીનની કિંમતમાંથી કરાતી કપાત તથા "વિકાસ" શીર્ષક હેઠળનો બીજો ઘટક મળીને ૬૭% ની ઉચ્ચ મર્યાદાથી વધારે ન હોવો જોઈએ. વધુમાં એવો પણ વિવાદ કરવામાં આવ્યો હતો કે અવમૂલ્યન અને પ્રતીક્ષા શુલ્ક બાબતની કપાતો યોગ્ય દરે કરી શકાય, પરંતુ બધી કપાતો એકત્રિત રીતે મળીને ૭૫% ની ઉચ્ચ મર્યાદાથી વધારે ન હોવી જોઈએ. ઉપરોક્ત ચંદ્રશેખર કેસમાં, વડી અદાલતે વિકાસ શીર્ષક હેઠળ ૫૫%, અવમૂલ્યન હેઠળ ૧૦% અને પ્રતીક્ષા અવધિ હેઠળ ૫% મંજૂર કર્યું હતું, જે સંચિત રીતે ૭૦% થાય છે. આ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે

તેમાં કોઈ હસ્તક્ષેપ કરવાની આવશ્યકતા નહોતી, કારણ કે તે ૭૫% ની ઉચ્ચ મર્યાદાની અંદર પૂરતું આવે છે.

૬૬. વધુમાં, વિદ્વાન સોલિસિટર જનરલ તરફથી એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે જાહેરનામા દ્વારા સંપાદિત સર્વે નંબર ૩૮૯ ની જમીનોનું સંપાદન ૧૯૮૮માં કરવામાં આવ્યું હતું, જેની તુલના હાલના કેસની જમીન સાથે કરી શકાતી નહોતી, કારણ કે હાલના કેસની જમીનનું સંપાદન તેના સાત વર્ષ પહેલાં, એટલે કે ૧૯૮૧માં, જાહેરનામા દ્વારા કરવામાં આવ્યું હતું. વધુમાં, ગામના નકશા પર આધાર રાખીને તેમના દ્વારા એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે આ કેસમાં આવરી લેવાયેલ જમીનો સર્વે નંબર ૪૧૪/૨ ની જમીનથી ૪ કિમી દૂર સ્થિત છે. તેથી, વિદ્વાન સોલિસિટર જનરલની દલીલ એવી છે કે ૧૯૮૮ના જાહેરનામા હેઠળ આવરી લેવાયેલ જમીન સંબંધે આપવામાં આવેલા એવોર્ડમાં અપીલકર્તાઓની જમીનની બજારકિંમતનું પુનર્નિર્ધારણ કરવા માટે તે જ બાબતને સંદર્ભ અદાલતે માપદંડ તરીકે ગ્રહણ કરી શકી ન હોત. તેથી, એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે અપીલકર્તાઓએ માગેલ વળતરવધારો કોઈ આધાર વિના છે; તેથી તેઓ તે મેળવવા હકદાર નથી અને અપીલ નામંજૂર કરવા માટે પ્રાર્થના કરવામાં આવી છે.

૬૭. કેઆઈએડીબી તરફથી વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વેચાણ આંકડાઓના આધારે, હસ્તગત કરાયેલ જમીનની નજીક વેચાયેલી જમીનો અંગે ઉપ-રજિસ્ટ્રાર કચેરીમાંથી તે મેળવીને,

પ્રતિજવાબી નિવેદનો સાથે આ અપીલમાં રજૂ કરાયેલા વેચાણદસ્તાવેજોને હસ્તગત કરાયેલ જમીનની બજારકિંમતના પુનર્નિર્ધારણના હેતુસર લાગુ પાડવા જોઈએ. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે જો ઉક્ત વેચાણદસ્તાવેજોને ધ્યાનમાં લેવામાં આવે, તો અપીલકર્તા જમીનમાલિકો દ્વારા દાખલ કરાયેલ એમએફએમાં જેને સમર્થન આપવામાં આવ્યું છે તે રેફરન્સ અદાલત દ્વારા એનાયત કરાયેલ રૂપિયા ૧,૩૭,૦૦૦/- ના વળતરના પણ અપીલકર્તાઓ હકદાર રહેતા નથી. તેથી, વધારો માંગતી જમીનમાલિકોની અપીલ ફગાવી દેવા માટે તેમણે પ્રાર્થના કરી.

૬૮. સામાવાળા કેઆઈએડીબી તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી મોહન પરાસરણે, વર્ષ ૨૦૧૫ની એસએલપી (સી) નં. ૩૪૮૨-૩૪૮૪માંથી ઉદ્ભવેલ સંલગ્ન અપીલોમાં, આ અદાલત સમક્ષ જોરદાર વિનંતી કરી છે કે જો આ અદાલત વળતરની પુનર્નિર્ધારણ કરવા અથવા તેમાં વધારો કરવાની દૃષ્ટિ ધરાવે, તો તે લાભ માત્ર આ કેસમાં સંકળાયેલા જમીનમાલિકો સુધી જ મર્યાદિત રાખવામાં આવે; કારણ કે કેઆઈએડીબી દ્વારા ઔદ્યોગિક વિકાસના હેતુસર, અહીંના માલિકોની જમીન સાથે, રાજ્ય સરકારે વર્ષ ૧૯૮૧ની જાહેરનામા હેઠળ વિશાળ પ્રમાણમાં જમીન સંપાદિત કરી હતી અને જો આ લાભ તે તમામ જમીનમાલિકોને અપાશે જેમની જમીન વર્ષ ૧૯૮૧ની જાહેરનામા દ્વારા સંપાદિત કરવામાં આવી હતી, તો ફાળવણીફાળધારકો પર ગંભીર આર્થિક અસર પડશે.

૬૯. આ અદાલતે/૨૦૧૩ની એસએલપી (સી) નં. ૧૯૮૧૯માંથી ઉત્પન્ન થયેલ સિવિલ અપીલમાં નોટિસ જારી કરતી વખતે સામાવાળાઓને સૂચિત કર્યું હતું કે માલિકો વળતરમાં વૃદ્ધિ મેળવવા હકદાર છે અને આ અદાલતની રજિસ્ટ્રીને રેકૉર્ડ્સ અદાલતમાંથી મૂળ એલએસી રેકૉર્ડ મંગાવી સુરક્ષિત રાખવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો. અમે પક્ષકારોની તરફથી વિદ્વાન વકીલોને વિગતવાર સાંભળ્યા છે અને અમારી મૂલવણી માટે ઉપલબ્ધ કરાયેલા રેકૉર્ડનું પરિદર્શન કર્યું છે.

૭૦. જમીન સંપાદન અંગેની વૈધાનિક સૂચનાઓ સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે અપીલકર્તાઓની જમીનનું સંપાદન ઔદ્યોગિક એકમોની સ્થાપનાના હેતુસર ઈ.સ. ૧૯૮૧માં જ કરવામાં આવ્યું હતું. અપીલકર્તાઓની જમીનમાં બિન-કૃષિ સંભાવ્યતા હતી, જે હકીકત રાજ્ય સરકારે કેઆઈએડી અધિનિયમની કલમો ૨૮(૧) અને (૪) હેઠળ પ્રસિદ્ધ કરેલી સૂચનાઓથી સાબિત થાય છે, કારણ કે તેમાં રાજ્ય સરકારે વિશેષરૂપે ઉલ્લેખ કર્યો છે કે અપીલકર્તાઓની જમીનનું સંપાદન ઔદ્યોગિક વિકાસ અને ઉદ્યોગોની સ્થાપના માટે છે, જે બિન-કૃષિ અને વ્યાપારી હેતુ માટે છે.

૭૧. વધુમાં, ૧૯૮૮ની સૂચના હેઠળ આવરી લેવાયેલી જમીન, રચવામાં આવેલા રહેણાંક પ્લોટોને પણ અડીને આવેલી છે. તે કેસમાં જમીનમાલિકોએ અનુક્રમે ૧૯૮૬ અને ૧૯૮૮ વર્ષની વેચાણખતીઓ રજૂ કરી હતી, જે ૧૯૮૮માં જારી થયેલી સૂચનાથી અનુક્રમે ૨ વર્ષ અને ૨ મહિના

અગાઉની હતી અને તેમાંની કેટલીક તો ૨ થી ૩ વર્ષ અગાઉની હતી. ઉક્ત સંબંધિત તથ્યોને ધ્યાનમાં લઈ, કર્ણાટક વડી અદાલતે વિકાસ ખર્ચ, અવમૂલ્યન અને રૂપાંતર ખર્ચ માટે કપાત આપ્યા બાદ, એમ.એફ.એ. નં. ૩૭૯૬/૨૦૦૫ અને કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૨૧૩/૨૦૦૫માં આપવામાં આવેલા એવોર્ડ હેઠળ આવરી લેવાયેલી સર્વે નં. ૩૮૯ની જમીન માટે વળતર રૂ. ૭.૫૦/- પ્રતિ ચોરસ ફૂટ પ્રમાણે પુનર્નિર્ધારિત કર્યું હતું. વર્તમાન કેસમાં પણ એ જ પદ્ધતિ લાગુ કરવી જોઈએ.

૭૨. વધુમાં, વડી અદાલતે આ સંબંધિત હકીકતનો વિચાર કરવો જોઈએ હતો કે ભલે એમ.એફ.એ. નં. ૩૭૯૬/૨૦૦૫ અને કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૨૧૩/૨૦૦૫ હેઠળ આવરી લેવાયેલી જમીન અંગેની અંતિમ જાહેરનામું વર્ષ ૧૯૮૮માં હતું, તે ઔદ્યોગિક વિકાસ માટે હતું અને ઉક્ત જમીન પણ ઔદ્યોગિક વિકાસ માટે ઉપયોગમાં લેવાય તે હેતુથી કેઆઈએડીબી દ્વારા ફાળવણી પામનાર કંપનીના હિતમાં ભાડે આપવામાં આવી હતી. વર્ષ ૧૯૮૧ની જાહેરનામામાં આવરી લેવાયેલી અન્ય જમીનો સાથે આ જમીન પણ રાજ્ય સરકાર દ્વારા ઔદ્યોગિક વિકાસના હેતુસર સંપાદિત કરવામાં આવી હતી અને ઔદ્યોગિક વસાહતના વિકાસ માટે કંપનીને ફાળવવામાં આવી હતી. તેથી, અપીલકર્તાઓની જમીનોના સંપાદન માટેની જાહેરનામા અને એમ.એફ.એ. નં. ૩૭૯૬/૨૦૦૫ તથા કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૨૧૩/૨૦૦૫ હેઠળ આવરી લેવાયેલી જમીન વચ્ચે ૭ વર્ષનું અંતર હતું તે હકીકતથી પરે, આ સ્વીકારાયેલ

હકીકત છે કે જમીનની પ્રકૃતિ અને જે હેતુ માટે તેમનું સંપાદન કરવામાં આવ્યું હતું તેમાં સમાનતા છે.

૭૩. વિવાદિત જમીનમાં ગેરકૃષિ સંભાવના રહેલી છે તે ધ્યાનમાં રાખતાં, વિકાસ ખર્ચ બાબતે ૨૫% કપાત તથા પ્રત્યેક વર્ષ માટે રાહ જોવાના સમયગાળા બાબતે ૫% કપાત અને રૂપાંતરણ માટેનો ખર્ચ, જે સંદર્ભ અદાલતે નિર્ધારિત કર્યો છે, તે નિશ્ચિતપણે અતિશય ઊંચો છે. તેથી, તે જ નકારવામાં આવવો જરૂરી છે, કારણ કે તે ભૂલસભર છે અને તેમાં કાનૂની ભૂલ રહેલી છે. વધુમાં, વિધાવંત સોલિસિટર જનરલે ઉપર ઉલ્લેખિત ચંદ્રશેખરના મામલામાં જે આધાર મૂક્યો છે તે ગેરસ્થાને છે, કારણ કે તે મામલો હાલના મામલાના તથ્યો સાથે કોઈ સંબંધ ધરાવતો નથી. તે મામલામાં કપાત કરાયેલ કુલ ખર્ચ ૫૫% જેટલો હતો. વર્તમાન મામલામાં વિકાસ અને રાહ જોવાના ખર્ચ બાબતે ૩૦% કપાત કરવામાં આવી હતી. રાજ્ય સરકાર દ્વારા હાથ ધરાયેલા સર્વેક્ષણ અનુસાર, જમીનમાં ખનિજ ઉપલબ્ધ છે અને કંપની તેના કારખાનામાં સિમેન્ટના ઉત્પાદન માટે કાચા માલ તરીકે તેનો ઉપયોગ કરવા તે ખનિજનું ઉત્ખનન કરી રહી છે, એ બાબત નિર્વિવાદિત હકીકત છે. તેથી, ભલે વર્તમાન મામલાની જમીન એમ.એફ.એ. નં. ૩૭૯૬/૨૦૦૫ અને કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૨૧૩/૨૦૦૫ હેઠળ આવરી લેવાયેલ જમીનોથી થોડે અંતરે આવેલ હોય, તેમ છતાં બન્નેનો અધિકૃત ઔદ્યોગિક વિકાસના હેતુસર કરવામાં આવ્યો છે અને કંપની દ્વારા તે જ હેતુ માટે તેનો ઉપયોગ કરવામાં આવવાનો છે. અહિંના અપીલકર્તાઓની

જમીન તથા અન્ય જમીનો, જેઓનું ૧૯૮૧ની જાહેરખબર દ્વારા અધિક્કરણ કરવામાં આવ્યું હતું, તે કંપનીના પક્ષે ચૂનાપથ્થર નામક ખનિજના ઉત્પન્નના હેતુસર ફાળવવામાં આવી છે, જે વ્યાપારી હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવાતા સિમેન્ટના ઉત્પાદન માટેનો કાચો માલ છે. તેથી, અપીલકર્તાઓની જમીન ગેરકૃષિ સંભાવનાને ધ્યાને રાખીને અધિક્કરિત કરવામાં આવી છે અને તેનો ઉપયોગ વ્યાપારી હેતુ માટે કરવામાં આવે છે. તેથી, ૭ વર્ષ માટે પ્રતિવર્ષ ૫% ના દરે મૂલ્યહાસ બાબતે કપાત તથા રાહ જોવાના અને અન્ય અનુસંગિક ખર્ચ બાબતે ૧૦% કપાત નક્કી કરવાથી અપીલકર્તાઓની જમીનના બજાર મૂલ્યના પુનર્નિર્ધારણને ન્યાયસંગત ઠરાવશો. અપીલકર્તાઓ તરફથી વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા જોરદાર આધાર રાખવામાં આવેલ એમ.એફ.એ. નં. ૩૭૯૬/૨૦૦૫ અને કોસ ઑબજેક્શન નં. ૨૧૩/૨૦૦૫ હેઠળ આવરી લેવાયેલી જમીન અંગે રેફરન્સ અદાલત અને અપીલીય અદાલતે જેમ વિકાસ ખર્ચની કપાત કરી છે, તેવી કપાત કરવાની કોઈ જરૂર નથી, કારણ કે આ અપીલોમાં આવતી જમીન અંગે કોઈ વિકાસ પ્રવૃત્તિઓ સંકળાયેલી નથી, કારણ કે તે જ જમીન કંપની દ્વારા જમીનમાંથી ખનિજોના ઉત્પન્ન માટે વપરાઈ રહી છે, જે સિમેન્ટના ઉત્પાદનના હેતુ માટે કાચા માલ તરીકે તેમજ તેની ફેક્ટરીના આધારીક માળખાના વિકાસ માટે પણ વપરાય છે. તેથી, નીચે દર્શાવેલ ગણતરી મુજબ પ્રતિ એકર રૂ. ૧,૯૨,૦૦૦/- મુજબ વળતરનો વધારો કરવો ન્યાયસંગત અને વાજબી ગણાશે.

ગણતરી

૧. પ્રતિ ચોરસ ફૂટ = રૂ.૭.૫/-

૨. પ્રતિ એકર = રૂ.૭.૫ X ૪૩,૫૬૦ ચોરસ ફૂટ =
રૂ.૩,૨૬,૭૦૦/- પ્રતિ એકર.

૩. આનુષંગિક અને અન્ય ખર્ચ @ ૧૦% = રૂ.૩૨,૬૭૦/-

૪. ઉપરોક્ત કપાત બાદ = રૂ.૨,૯૪,૦૩૦/-

૫. અવમૂલ્યન ખર્ચ = ૭ વર્ષ માટે ૫% (૫% x ૭ x
૨,૯૪,૦૩૦/- = રૂ.૧,૦૨,૯૧૦/- પ્રતિ એકર (રાઉન્ડ
ઓફ)

૬. વળતર = રૂ.૨,૯૪,૦૩૦/- (-) રૂ.૧,૦૨,૯૧૦/- =
રૂ.૧,૯૧,૧૨૦/-

૭. અંતિમ વળતર = રૂ.૧,૯૨,૦૦૦/- (રાઉન્ડ ઓફ)

૭૪. અહીં એ જણાવવું પ્રાસંગિક રહેશે કે કેઆઈએડી
અધિનિયમની કલમ ૨૮(૧) હેઠળ જારી કરાયેલ સૂચનાની તારીખને વિચારમાં
લેવામાં આવી નથી તે હકીકત હોવા છતાં બજાર મૂલ્યનું વળતર નિર્ધારિત
કરવાનું રહે છે, પરંતુ જમીનનું બજાર મૂલ્ય નિર્ધારિત કરવા માટે ભવિષ્યમાં જે
ઉપયોગો માટે તેનો યોગ્ય રીતે ઉપયોગ થઈ શકે તેવી ક્ષમતા ધરાવે છે તેવા

ઉપયોગોને ધ્યાનમાં લેવા માટેના માપદંડો અદાલતે અવશ્ય વિચારવા પડે, જેમ પ્રિવી કાઉન્સિલે રાજા વાઈરીચર્લ નારાયણ ગજપતિરાજુ વિ. રેવન્યુ ડિવિઝનલ ઓફિસર, વિઝાગાપટમ, એઆઈઆર ૧૯૩૯ પ્રિવી કાઉન્સિલ ૯૮ ના કેસમાં ઠરાવ્યું હતું, જેમાં આ વિષયક કાયદો સંક્ષેપમાં નીચે મુજબ નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યો છે :

"અતે, વળતરનું નિર્ધારણ તેવા ભાવના સંદર્ભે કરવું જોઈએ, જે ભાવ સ્વેચ્છુક વેચનાર સ્વેચ્છુક ખરીદદાર પાસેથી યોગ્ય રીતે પ્રાપ્ત કરવાની અપેક્ષા રાખી શકે. વેચનારને પોતાની જમીન છોડવાની અનિચ્છા અને ખરીદદારે ખરીદી કરવાની તાત્કાલિક જરૂરિયાત — બન્નેને સમાન રીતે અવગણવી જોઈએ. બન્નેમાંથી કોઈને પણ બળજબરી હેઠળ કાર્યરત માનવું નહીં. આ વાત તે પ્રચલિત કહેવતમાં અંતર્નિહિત છે કે જમીનની કિંમતનો અંદાજ ખરીદદાર માટે તેની કિંમતના આધારે કરવો નહીં. પરંતુ તેનો અર્થ એવો નથી કે કોઈ વિશિષ્ટ ખરીદદારને અન્ય કરતાં આ જમીનની વધુ ઈચ્છા હોઈ શકે તે હકીકત અવગણવાની છે. કોઈ વિશિષ્ટ ખરીદદારની ઈચ્છા, ભલે તેની બળજબરી નહીં, તેમ છતાં જેટલી મૂલ્યવાન હોય તે હદ સુધી હંમેશા ધ્યાનમાં લઈ શકાય. પરંતુ તે કેટલી મૂલ્યવાન હોઈ શકે, અર્થાત્ અનુદાનપાત્ર વળતર ઉપર તે કેટલા

પ્રમાણમાં અસર કરવી જોઈએ, તે પ્રશ્નનો વિચાર આ ચુકાદામાં આગળ કરવામાં આવશે. પસારાંતરે એ પણ નોંધવું યોગ્ય છે કે ઘણીવાર એવું કહેવામાં આવે છે કે વેચનાર માટે જમીનની જે કિંમત હોય તેનું મૂલ્યાંકન કરવાનું હોય છે. જોકે, કડક અર્થમાં આ વાત સચોટ નથી. ઉદાહરણ તરીકે, વેચનાર માટે આ જમીનનું લાગણીસભર મૂલ્ય તેની "બજાર કિંમત" કરતાં ઘણી વધુ હોઈ શકે. પરંતુ આવા કોઈ વિચારને કારણે વળતરમાં વધારો કરવો નહીં. ભારતીય અધિનિયમની કલમ ૨૩ ના શબ્દો વાપરીએ તો, વેચનારને "બજાર ભાવ" પર વેચવા ઈચ્છુક વેચનાર તરીકે ગણવો જોઈએ. આ સંદર્ભમાં "બજારભાવ" આ અભિવ્યક્તિ વિશે કંઈક કહેવું કદાચ ઈચ્છનીય છે. સામાન્ય રીતે જમીન માટે તે અર્થમાં કોઈ બજાર હોતું નથી જેમાં કોઈ શેર્સ માટેના બજાર અથવા ખાંડ માટેના બજાર અથવા તેવી જ કોઈ વસ્તુ માટેના બજારની વાત કરે છે. આવી કોઈ પણ વસ્તુનું કોઈ નિશ્ચિત સમયે મૂલ્ય બજારમાં સમાન વસ્તુઓ માટે મળતા ભાવોથી સહેલાઈથી નિર્ધારિત કરી શકાય છે. જમીનના મામલે, સામાન્ય રીતે તેનું મૂલ્ય પણ સમાન ગુણવત્તાવાળી અને સમાન સ્થિતિવાળી જમીન માટે ભૂતકાળમાં પ્રાપ્ત થયેલા ભાવોના વિચાર દ્વારા માપી શકાય છે, અને કલમ ૨૩ માં "બજાર મૂલ્ય" નો સામાન્ય અર્થ આ જ હોવો જોઈએ. પરંતુ

કચારેક એવું બને છે કે જે જમીનનું મૂલ્યાંકન કરવાનું હોય તે તેની સ્થિતિ અથવા તેની સંભાવનાઓના સંબંધમાં કેટલીક અસામાન્ય, અને કદાચ વિશિષ્ટ, લાક્ષણિકતાઓ ધરાવતી હોય છે. આવી સ્થિતિમાં, તેનું મૂલ્ય નક્કી કરતી વખતે લવાઈને માર્ગદર્શન આપવા માટે કોઈ બજાર મૂલ્ય ઉપલબ્ધ નહીં હોય, અને તેની સમક્ષ રહેલી સામગ્રીમાંથી તે શક્ય તેટલી શ્રેષ્ઠ રીતે આ નિર્ધારિત કરવાનું રહેશે કે તે વિશિષ્ટ સ્થિતિવાળી અને તે વિશિષ્ટ સંભાવનાઓ ધરાવતી જમીન માટે, વેચવા ઇચ્છુક વેચનાર કોઈ ખરીદવા ઇચ્છુક ખરીદદાર પાસેથી વાજબી રીતે કેટલું પ્રાપ્ત કરવાની અપેક્ષા રાખી શકે. કારણ કે અનેક અધિકૃત નિર્ણયોથી આ સિદ્ધ થયું છે કે જમીનનું મૂલ્યાંકન માત્ર તે ઉપયોગના સંદર્ભમાં કરવાનું નથી જેમાં તે સમયે તેનો વપરાશ થતો હોય જ્યારે તેનું મૂલ્ય નિર્ધારિત કરવાનું હોય [ભારતીય અધિનિયમ હેઠળ તે સમય કલમ ૪ (૧) હેઠળની અધિસૂચનાની તારીખ છે], પરંતુ તેવા ઉપયોગોના સંદર્ભમાં પણ કરવાનું છે જેમાં ભવિષ્યમાં તેનો વાજબી રીતે ઉપયોગ થઈ શકે છે."

(આ બાબત પર ભાર આ અદાલતે મૂક્યો છે)

પ્રિવી કાઉન્સિલ દ્વારા ઉપરોક્ત રીતે પ્રતિપાદિત કાનૂની સ્થિતિને આ અદાલતે અનેક કેસોમાં પુનરોચ્ચાર કરી છે. તે જને ધ્યાનમાં રાખીને, અમારો વિચારપૂર્વકનો મત છે કે એમ.એફ.એ. નં. ૩૭૯૬/૨૦૦૫ અને કોસ ઓબ્જેક્શન નં. ૨૧૩/૨૦૦૫ હેઠળ આવરી લેવાયેલી જમીનની બજારકિંમત વર્તમાન કેસમાં અપીલકર્તાઓની જમીન પર લાગુ કરવી જરૂરી છે, કારણ કે બંને જાહેરનામાંઓમાં આવશ્યક જમીનનો ઉપયોગ કેઆઈએડિબી દ્વારા ઔદ્યોગિક વિકાસ માટે કરવામાં આવ્યો છે, અને સિમેન્ટના ઉત્પાદન માટે કાચામાલ તરીકે વપરાતો રેતીનો પથ્થર જમીનમાંથી ઉપાડવા તેમજ કંપનીના આધારભૂત માળખાની સુવિધા પૂરી પાડવાના હેતુસર જમીનો કંપનીને ફાળવવામાં આવી છે. જોકે, વર્તમાન કેસના તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓને ધ્યાનમાં રાખીને, તેમજ જમીનનું સંપાદન વર્ષ ૧૯૮૧માં કરવામાં આવ્યું હતું તે હકીકતનો વિચાર કરતાં, ઉપરોક્ત ઉલ્લેખિત ગણતરી મુજબ પ્રતિ એકર રૂ. ૧,૯૨,૦૦૦/- વળતર નક્કી કરવું ન્યાયસંગત અને યોગ્ય રહેશે, સાથે જ ધારા ૨૩(૨) હેઠળ જોગવાઈ મુજબ ૩૦% સોલેટિયમ તથા એલ.એ. અધિનિયમની ધારા ૨૩(૧-એ) અને ૨૮ હેઠળ કાયદેસર ચૂકવવાપાત્ર વ્યાજ, જમીનનો કબજો લેવામાં આવેલી તારીખથી લઈને ચુકવણીની તારીખ સુધી, તમામ વૈધાનિક લાભો સાથે. અપીલકર્તાઓને એલ.એ. અધિનિયમની ધારા ૨૭ હેઠળ જોગવાઈ મુજબ તમામ તબક્કાઓના ખર્ચનો પણ હક છે. સામાવાળાઓને ઉપર મુજબ યોગ્ય ગણતરી કર્યા પછી, આ ચુકાદા અને એવોર્ડની નકલ પ્રાપ્ત થયાની તારીખથી આઠ અઠવાડિયામાં

ઉપરોક્ત મુજબ અપીલકર્તા-જમીનમાલિકોને વળતર ચૂકવવા હુકમ આપવામાં આવે છે.

(૧) અનુસંધાને, કંપની દ્વારા દાખલ કરાયેલ રિટ અરજી નં. ૧૦૦૮૬૦/૨૦૧૩ અને કેઆઈએડીબી દ્વારા દાખલ કરાયેલ રિવ્યૂ અરજી નં. ૨૫૩૭/૨૦૧૩માં વડી અદાલતે પસાર કરેલા પરતમોકલવાના ચુકાદા અને હુકમને રદ કરવા માટે એસએલપી (સી) નં. ૩૧૬૨૪-૩૧૬૨૫/૨૦૧૪માંથી ઉદ્ભવેલી અપીલો મંજૂર કરવામાં આવે છે અને આ અપીલો મંજૂર કરીને તે જને રદ કરવામાં આવે છે.(૨) કેઆઈએડીબી અને કંપનીના પ્રેરણે વડી અદાલતે આપેલા પરતમોકલણીના ચુકાદા અને હુકમમાં નોંધાયેલ અવલોકનો અને નિષ્કર્ષોને રદ કરાવવા માટે કેઆઈએડીબી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી એસએલપી (સી) નં. ૩૪૮૨-૩૪૮૪ ના ૨૦૧૫માંથી ઉત્પન્ન થયેલી અપીલો, આ અદાલત દ્વારા સંદર્ભ અદાલતને કરાયેલ વિવાદિત ચુકાદા અને પરતમોકલણીના હુકમને રદ કરવામાં આવેલ હોવાથી અને તેના પ્રકાશમાં તે અનાવશ્યક બનતી હોવાથી, નામંજૂર કરવામાં આવે છે.(૩) પ્રાપ્ત થયેલ જમીન અંગે વળતર વધારવા માટે જમીનમાલિકો દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી એસ.એલ.પી. (સી) નં. ૧૯૮૧૯/૨૦૧૩માંથી ઉદ્ભવેલી અપીલ આ ચુકાદાના અંતથી પહેલાના પરિચ્છેદમાં

સ્પષ્ટ રીતે ઉલ્લેખિત મુજબ મંજૂર કરવામાં આવે છે, એટલે કે પ્રતિ એકર રૂ. ૧,૩૭,૦૦૦/- માંથી વધારીને રૂ. ૧,૯૨,૦૦૦/- સુધી વળતરની રકમ કરવામાં આવે છે, તેમજ કલમ ૨૩ (૨) હેઠળ ૩૦%ના દરે સોલેટિયમ અને આ અપીલમાં મંજૂર કરાયેલા વળતર પર એલ.એ. અધિનિયમની કલમો ૨૩ (૧-એ), ૨૮ હેઠળ કાયદેસર ચૂકવવાપાત્ર વ્યાજ પણ આપવામાં આવશે. અપીલકર્તાઓને એલ.એ. અધિનિયમની કલમ ૨૭ હેઠળ જોગવાઈ મુજબ સમગ્ર કાર્યવાહીનો ખર્ચ મેળવવાનો પણ હક રહેશે. હુકમનામું તૈયાર કરવા માટે ખર્ચનું મેમો ત્રણ અઠવાડિયામાં રજૂ કરી શકાશે।

અલ્ટ્રા ટેક સિમેન્ટ લિ. ને પક્ષકાર તરીકે જોડવા બાબતની આઈ.એ. નં. ૨ જાળવવા પાત્ર ન હોવાથી ફગાવી દેવામાં આવે છે, તેમ છતાં, તેમને આ મામલામાં સાંભળવામાં આવ્યા છે.

The translation of this judgment has been provided by

M/s. Hyperlink E-Solutions Pvt. Ltd.

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.