

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.

=====

વિશેષ જમીન સંપાદન અધિકારી

વિરૂદ્ધ

ઇન્ડિયન સ્ટાન્ડર્ડ મેટલ કંપની લિમિટેડ

સપ્ટેમ્બર ૩૦, ૨૦૦૪

[અરિજીત પાસાયત અને સી. કે. ઠાકર, ન્યાયમૂર્તિઓ]

જમીન સંપાદન અધિનિયમ, ૧૮૯૪ – જમીન સંપાદન – વળતર – વધેલી રકમ માટેનો દાવો – દાવેદાર દ્વારા જમીનની ખરીદ કિંમત દર્શાવતા દસ્તાવેજ પુરાવા રજૂ ન કરવા – દાવેદાર સાક્ષીઓ ખરીદ કિંમત સાબિત કરેલ નથી – સરકારે ખરીદ કિંમત ઘણી ઓછી દર્શાવતો દસ્તાવેજ રજૂ કર્યો – જમીનનો વિકાસ કલમ ૪ હેઠળના જાહેરનામા પછી થયો હતો – આસપાસના ઔદ્યોગિક વિકાસને ધ્યાનમાં રાખીને હાઈકોર્ટ દ્વારા વળતર વધારવામાં આવ્યું

હતું – અપીલ પર, એવું ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે : જ્યારે દાવેદારએ જમીન ખરીદી હતી, ત્યારે તેની ખરીદ કિંમત, સંપાદન કરેલ જમીનની કિંમત નક્કી કરવામાં એક મહત્વપૂર્ણ પરિબલ હતું – હાઈકોર્ટનો આદેશ દસ્તાવેજી પુરાવાઓની અવગણના કરતો હોવાથી, અને વેચાણ દસ્તાવેજો અને સાક્ષીઓને રજૂ ન કરવાની હકીકતની અવગણના કરતો હોવાથી, તેને બરતરફ કરવામાં આવે છે – કેસને પુનર્વિચારણા માટે હાઈકોર્ટમાં પરત મોકલવામાં આવે છે.

પ્રતિવાદી-દાવેદારની જમીન રાજ્ય સરકાર દ્વારા ફેબ્રુઆરી, ૧૯૭૦માં જમીન સંપાદન અધિનિયમ, ૧૯૮૪ની કલમ ૪ હેઠળ જાહેરનામું બહાર પાડીને સંપાદિત કરવામાં આવી હતી. સંપાદન કરેલી જમીનનો એક ભાગ સરકાર દ્વારા ૧૯૬૭માં હસ્તગત કર્યા પછી દાવેદારને આપવામાં આવ્યો હતો અને જમીનનો અમુક ભાગ દાવેદાર દ્વારા ૧૯૬૪-૬૫ માં ખરીદવામાં આવ્યો હતો. જમીન સંપાદન સત્તામંડળે જમીનનું બજાર મૂલ્ય નક્કી કરતો ચુકાદો પસાર કર્યો હતો. દાવેદારએ વધેલા વળતરનો દાવો કરીને જમીન સંદર્ભ દાખલ કર્યો હતો. સંદર્ભ દાવેદાર સાક્ષી નંબર ૧ માં, પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડરે પદભ્રષ્ટ કર્યું હતું કે જમીનનો સંપૂર્ણ વિકાસ ૧૯૭૦ પહેલા અથવા તેની આસપાસ ન હતો અને તે ઉપરોક્ત સમયગાળા પછી હતો. દાવો કરનાર સાક્ષી નંબર ૨, જમીનના મૂલ્યાંકનકારે પદભ્રષ્ટ કર્યો કે તેમને ૧૯૮૬માં કંપની દ્વારા હસ્તગત કરેલી જમીનના મૂલ્યાંકનનું કામ સોંપવામાં આવ્યું હતું; અને તે કે આ વિસ્તારમાં

૧૯૭૦ પહેલાં કોઈ ઉદ્યોગ ન હતો અને કોઈ વ્યાપારી ક્ષેત્રની રચના કરવામાં આવી ન હતી.સંદર્ભ અદાલતે એ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને કે ૧૯૬૪-૬૫ માં જમીનની ખરીદી સંબંધિત દસ્તાવેજો દાવેદાર દ્વારા રજૂ કરવા જોઈએ; અને કારણ કે સરકાર અનુસાર જમીન દાવેદાર દ્વારા ઘણી ઓછી કિંમતે ખરીદવામાં આવી હતી અને સરકારે ૧૯૬૪-૬૫ માં દાવેદાર દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલી કિંમત દર્શાવતા અનુક્રમણિકા અર્ક પર આધાર રાખ્યો હતો, જેના કારણે વળતરમાં થોડો વધારો કરવામાં આવ્યો હતો.વળતરની રકમથી અસંતુષ્ટ દાવેદારએ વધુ વળતરનો દાવો કરતી પ્રથમ અપીલ દાખલ કરી હતી.ઉચ્ચ અદાલતે જમીનનું સ્થાન કેટલાક મહત્વપૂર્ણ સ્થળોની નજીક હોવાનું કહીને વળતરમાં વધારો કર્યો હતો અને તે જમીનના બજાર મૂલ્યનું મૂલ્યાંકન આસપાસના ઔદ્યોગિક વિકાસ સાથે સુસંગત રીતે કરવાનું હતું.

આ કોર્ટને અપીલમાં અપીલકર્તા-રાજ્યએ દલીલ કરી હતી કે વળતરની રકમ કાયદાની કલમ ૪ હેઠળ જાહેરનામાની તારીખે નક્કી કરવાની છે અને તે પછી નહીં; બે સાક્ષીઓના પુરાવાને ધ્યાનમાં રાખીને હાઈકોર્ટ દ્વારા વળતરની રકમમાં વધારો કરી શકાયો ન હોત કે વિકાસ ૧૯૭૦ પછી થયો હતો; અને તે કે જે જમીન જમીનનો મોટો ભાગ છે, જમીનના નાના ટુકડાઓના સંદર્ભમાં દાવેદાર દ્વારા તેના પર આધાર રાખવાની માંગ કરવામાં આવી હતી તે વેચાણના કિસ્સાઓ સુસંગત ન હતા.

આંશિક રીતે અપીલને મંજૂરી આપતા કોર્ટે

ઠેરવ્યુ :૧. હાઈકોર્ટ દ્વારા અપીલનો નિર્ણય લેવા અને વળતરની રકમ વધારવામાં સંબંધિત અને વ્યાપક વિચારણા ધ્યાનમાં લેવામાં આવી નથી.ઉચ્ચ અદાલતે દાવેદારની સંપત્તિ માટે સાક્ષીઓના પુરાવાની પ્રશંસા કરી ન હતી.વર્ષ ૧૯૬૪-૬૫ માં જમીનની ખરીદી સંબંધિત દસ્તાવેજો કંપની દ્વારા રજૂ કરવા જોઈએ તેવા અવલોકનો કરીને, સંદર્ભ અદાલતે કોઈ ગેરકાયદેસરતા કરી નથી.ઉચ્ચ અદાલતે આ પાસાને તેના યોગ્ય પરિપ્રેક્ષ્યમાં ધ્યાનમાં લીધું નથી.સંદર્ભ અદાલતે એવું પણ નિરીક્ષણ કર્યું હતું કે સરકાર અનુસાર, કેટલીક જમીન ૧૯૬૪-૬૫ માં કંપની દ્વારા ખરીદીનો વિષય હતી અને કંપની દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલી કિંમત ઘણી ઓછી હતી.રાજ્યએ ૧૯૬૪-૬૫ માં કંપની દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલી કિંમત દર્શાવતા અનુક્રમણિકા અર્ક પર પણ આધાર રાખ્યો હતો.[૮૦૩-B-C; ૮૦૦-G-H; ૮૦૨-D-E-F]

૨. તાત્કાલિક કિસ્સામાં, જમીનનું સંપાદન મોટા પાયે થાય છે અને જેમ કે, જમીનના નાના ટુકડાઓના વેચાણના ઉદાહરણો દાવેદારને વધુ મદદરૂપ થશે નહીં.તેથી, ઉચ્ચ અદાલતે વેચાણના કેસોને અનુચિત મહત્વ આપવું જોઈએ નહીં.[૮૦૩-બી-સી]

૩. હાઈકોર્ટ દસ્તાવેજ પુરાવા તેમજ કંપની દ્વારા વેચાણ પત્રો રજૂ ન કરવાના તથ્ય અને દાવેદાર માટે બે સાક્ષીઓના પુરાવાને તેના યોગ્ય પરિપ્રેક્ષ્યમાં ધ્યાનમાં લેવામાં નિષ્ફળ ગઈ હોવાથી, હાઈકોર્ટનો નિર્ણય રદ કરવામાં આવે છે અને હાઈકોર્ટને મોકલવામાં આવે છે જેથી હાઈકોર્ટ તેની સમક્ષના પુરાવાના પ્રકાશમાં અને આ કોર્ટ દ્વારા કરવામાં આવેલા અવલોકનોના પ્રકાશમાં આ બાબત પર નવેસરથી વિચારણા કરી શકે.[૯૦૩-ડી-ઈ]

દિવાની અપીલીય અધિકારક્ષેત્ર :સિવિલ અપીલ નંબર ૬૩૬૮/૨૦૦૪.

એફ. એ. નંબર ૭૫૮/૧૯૮૮ માં બોમ્બે હાઈકોર્ટના ૩.૭.૨૦૦૧ ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

અપીલકર્તા માટે આર. કે. અદસુરે અને મુકેશ કે. ગિરી.

ગોપાલ સુબ્રમણ્યમ, રાણા મુખર્જી, સિદ્ધાર્થ ગૌતમ અને ગુડવિલ ઇન્ડીવર પ્રતિવાદી માટે.

કોર્ટનો ચુકાદો જસ્ટિસ ઠાકર દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો.પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

વિશેષ રજા દ્વારા આ અપીલ બોમ્બેની ન્યાયિક હાઈકોર્ટ દ્વારા પ્રથમ અપીલ નંબર ૭૫૮/૧૯૮૮ માં ૩ જુલાઈ, ૨૦૦૧ ના ચુકાદા અને આદેશ સામે નિર્દેશિત કરવામાં આવી છે, જે અંશતઃ ઉન્નત વળતર આપવા માટે દાવેદારોની અપીલને મંજૂરી આપે છે.

કેસની ટૂંકી હકીકતો એ છે કે પ્રતિવાદી-દાવેદાર, ઈન્ડિયા સ્ટાન્ડર્ડ મેટલ કંપની લિમિટેડ (ટૂંકમાં "કંપની") પાસે મહારાષ્ટ્રના રાયગઢ જિલ્લાના તાલુકા પનવેલના વડઘર ગામમાં સ્થિત લગભગ ૨૧ હેક્ટર અને ૩૧.૫ એકર (૨૧૩૧૫૦ ચોરસ મીટર) જમીનના વિવિધ ટુકડાઓ હતા.તે જમીનો રાજ્ય સરકાર દ્વારા ન્યૂ બોમ્બે પ્રોજેક્ટ માટે જમીન સંપાદન અધિનિયમ, ૧૮૯૪ (ત્યારબાદ "અધિનિયમ" તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) ની કલમ ૪ હેઠળ ૩ ફેબ્રુઆરી, ૧૯૭૦ના રોજ જાહેરનામું બહાર પાડીને હસ્તગત કરવામાં આવી હતી, જે ૪ ફેબ્રુઆરી, ૧૯૭૦ના રોજ સરકારી રાજપત્રમાં પ્રકાશિત કરવામાં આવી હતી.૫ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૭૦ના રોજનો શુદ્ધિપત્ર ૭ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૭૦ના રોજ સરકારી રાજપત્રમાં પ્રકાશિત થયો હતો.ત્યારબાદ, કાયદાની કલમ ૬ હેઠળ ૨૫ ઓક્ટોબર, ૧૯૭૨ના રોજ જાહેરનામું બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું, જે ૭

ડિસેમ્બર, ૧૯૭૨ના રોજ સરકારી રાજપત્રમાં પ્રકાશિત થયું હતું.કાયદાની કલમ ૯ (૧) અને ૯ (૨) હેઠળની સૂચનાઓ ૧૦ મે, ૧૯૭૩ના રોજ બહાર પાડવામાં આવી હતી અને અનુક્રમે ૨૧ મે, ૧૯૭૩ અને ૧૦ મે, ૧૯૭૩ના રોજ સરકારી રાજપત્રમાં પ્રકાશિત કરવામાં આવી હતી.કલમ ૯ (૩) અને ૯ (૪) હેઠળ વ્યક્તિગત નોટિસો પણ ૧૦ ઓક્ટોબર, ૧૯૭૫ના રોજ જારી કરવામાં આવી હતી, જે ૧૬ ઓક્ટોબર, ૧૯૭૫ના રોજ પ્રતિવાદી-કંપનીને આપવામાં આવી હતી.પ્રતિવાદી-કંપનીએ બિન-કૃષિ જમીન માટે ચોરસ ચાર્જ દીઠ ૨૦ રૂપિયા અને કૃષિ જમીન માટે ચોરસ ચાર્જ દીઠ ૧૫ રૂપિયા વળતરનો દાવો કર્યો હતો.વિશેષ જમીન સંપાદન અધિકારી, મેટ્રો સેન્ટર નંબર ૧, પત્તવેલએ ૨૨ ફેબ્રુઆરી, ૧૯૮૫ના રોજ કાયદાની કલમ ૧૧ હેઠળ ચુકાદો આપ્યો હતો અને વૃક્ષો, બાંધકામ, સોલેટિયમ અને વધારાના વળતર વગેરે સહિત જમીનનું બજાર મૂલ્ય ૭૪૦૮૩૨ અને ૬૭ પૈસા નક્કી કર્યું હતું, જેથી જમીનનું બજાર મૂલ્ય ચોરસ મીટર દીઠ ૧ અને ૧૦ પૈસા નક્કી થયું હતું.૨૫ ફેબ્રુઆરી, ૧૯૮૫ના રોજ દાવેદારોને રૂપિયા ૭૪૦૮૩૨-૭૫ ની રકમ ચૂકવવામાં આવી હતી અને સમગ્ર જમીનનો કબજો લેવામાં આવ્યો હતો.

કાયદાની કલમ ૧૨ (૨) હેઠળ નોટિસ પ્રાપ્ત થયા પછી, ચુકાદાથી અસંતુષ્ટ હોવાને કારણે, દાવેદાર-પ્રતિવાદી-કંપનીએ કાયદાની કલમ ૧૮ હેઠળ વિશેષ જમીન સંપાદન અધિકારી સમક્ષ L A R નંબર ૧૮૯/૧૯૮૬

તરીકે જમીન સંદર્ભ દાખલ કર્યો હતો અને તેને ચુકાદા માટે દીવાની કોર્ટમાં મોકલવાની વિનંતી કરી હતી અને ચોરસ મીટર દીઠ ૧૫ રૂપિયાના સમાન દરે સમગ્ર જમીન માટે વળતરનો દાવો કર્યો હતો.આમ, ૨૯૫૮૭૯૦ રૂપિયાની વધારાની રકમનો દાવો કરવામાં આવ્યો હતો.અપીલકર્તા-રાજ્યએ સંદર્ભમાં અભિભાગ ખાતે વરિષ્ઠ વિભાગ રાયગઢના સિવિલ જજ સમક્ષ પોતાનું લેખિત નિવેદન દાખલ કર્યું હતું.જમીન સંદર્ભમાં, પ્રતિવાદી-કંપનીએ તેના પાવર ઓફ એટર્ની ધારક બાલચંદ્ર શાંતારામ સુલેની સી. ડબલ્યુ. એલ. તરીકે અને સી. ડબલ્યુ. ૨ તરીકે જીવન નારાયણ કુલકર્ણીની પણ તપાસ કરી હતી, જેમણે ઓગસ્ટ-સપ્ટેમ્બર, ૧૯૮૬માં જમીનની મુલાકાત લીધી હતી.રાયગઢના દીવાની ન્યાયાધીશે ૧૮ એપ્રિલ, ૧૯૮૭ના રોજ એક આદેશ દ્વારા ચોરસ મીટર દીઠ રૂપિયા ૧-૮૦ વળતરનો આદેશ આપ્યો હતો.આમ, પ્રથમ વર્ષ માટે ૯ ટકાના વ્યાજ સાથે અને પછીના વર્ષો માટે ૧૫ ટકાના વ્યાજ સાથે રૂપિયા ૫૦૯૧૦૩-૬૦ ની વધારાની રકમ આપવામાં આવી હતી.

વળતરની રકમથી અસંતુષ્ટ, પ્રતિવાદી-કંપનીએ બોમ્બે હાઈકોર્ટ સમક્ષ પ્રથમ અપીલ નંબર ૭૫૮/૧૯૮૮ પસંદ કર્યો અને ચોરસ મીટર દીઠ ૧૫ રૂપિયાના સમાન દરે વળતરનો દાવો કર્યો.દાવેદાર-પ્રતિવાદીએ બાકી રહેલા ફર્સ્ટ અપીલ નંબર ૭૫૬/૧૯૮૮ માં સિવિલ એપિલિકેશન નંબર ૯૩૦/૧૯૯૨ પણ દાખલ કર્યો હતો અને વધારાના પુરાવા રજૂ કરવાની પરવાનગી માંગી હતી

અને ચોરસ મીટર દીઠ જપ રૂપિયા વધારેલા વળતરનો દાવો કરીને સુધારાની પણ માંગ કરી હતી.ઉચ્ચ અદાલતે ૩ જુલાઈ, ૨૦૦૧ના વિવાદિત આદેશ દ્વારા ૨૦ ટકાના વિકાસ ખર્ચમાં કપાત કરીને સમગ્ર જમીન માટે ચોરસ મીટર દીઠ હસ્તગત કરેલી જમીનના વળતરમાં વધારો કરવાનો આદેશ આપ્યો હતો.ઉચ્ચ અદાલતે અવલોકન કર્યું હતું કે જમીનનું સ્થાન કેટલાક મહત્વપૂર્ણ સ્થળોની નજીક છે અને તે જમીનના બજાર મૂલ્યનું મૂલ્યાંકન કરીને વળતર આસપાસના ઔદ્યોગિક વિકાસ સાથે સુસંગત રીતે આપવાનું હતું.કોર્ટે જણાવ્યું હતું કે જમીનની એન. એ. સંભવિતતા પર પણ વિચાર કરવો જરૂરી છે.કોર્ટે વધુમાં અવલોકન કર્યું હતું કે ટ્રાયલ જજ દ્વારા કારણ આપ્યા વિના નિષ્ણાત મૂલ્યાંકનકર્તાના મૂલ્યાંકન અહેવાલની અવગણના કરવામાં આવી હતી.કોર્ટે નોંધ્યું હતું કે આવા કેસોમાં સુસંગત ઢ્રષ્ટિકોણ લેવામાં આવ્યો છે કે જેથી વિકાસના પાસાને ધ્યાનમાં લેવું પડે.તે અવલોકન કર્યું;

"આપણે એ પણ નોંધ કરી શકીએ કે આ અદાલતે એ જ વિસ્તારની જમીન સાથે સંકળાયેલા કેસમાં વળતર આપવાના સંદર્ભમાં સુસંગત ઢ્રષ્ટિકોણ અપનાવ્યો છે અને નજીકના ગામડાઓમાં આવેલી જમીન સાથે વ્યવહાર કરતી વખતે એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે બજાર મૂલ્યની વિચારણા માટે વિકાસ પરિબળ રાષ્ટ્રીય ધોરીમાર્ગ, રાજ્ય ઉચ્ચ ધોરીમાર્ગો અને અન્ય માળખાગત સુવિધાઓ જેવા

વિવિધ પરિબલોની નિકટતાના આધારે હતું.તેથી, જો આપણે આ કોર્ટના અન્ય નિર્ણયો સાથે સુસંગત સમાન નિયમનું પાલન કરવું હોય અને વિવાદિત જમીનના સ્થાનના સંદર્ભમાં તેની સંભવિતતા સાથે તમામ સંબંધિત પાસાઓને ધ્યાનમાં લેવા હોય, તો અમારું માનવું છે કે આ જમીન માટે વળતરનો યોગ્ય દર ચોરસ મીટર દીઠ ૧૨ રૂપિયા અને ૫૦ પૈસા હશે.

હાઈકોર્ટના આદેશથી અસંતુષ્ટ વિશેષ જમીન સંપાદન અધિકારીએ વિશેષ રજા દ્વારા આ અપીલને પસંદ કરી છે.

નોટિસ જારી કરવામાં આવી હતી જેના અનુસાર પ્રતિવાદી હાજર થયો હતો.જવાબી સોગંદનામા અને સોગંદનામા દાખલ કરવામાં આવ્યા છે.અમે પક્ષકારો વતીના વિદ્વાન વકિલોને સાંભળ્યા છે.

અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલે દલીલ કરી હતી કે ઉચ્ચ અદાલતે અપીલને મંજૂરી આપવામાં કાયદાની સાથે સાથે અધિકારક્ષેત્રની ભૂલ કરી છે.એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે વળતરની માત્રા નક્કી કરવા માટેની સંબંધિત તારીખ કાયદાની કલમ ૪ હેઠળ જાહેરનામું હતું. આ જાહેરનામું ફેબ્રુઆરી, ૧૯૭૦માં બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું.તેથી, તે તારીખના આધારે વળતરની

રકમ નક્કી કરવાની જરૂર હતી.આ વિસ્તારનો વિકાસ ૧૯૭૦ પછી અને પછી થયો હતો અને ૧૯૭૦ પછી વિસ્તારના વિકાસને ધ્યાનમાં રાખીને વળતરની રકમ નક્કી કરી શકાઈ ન હતી.ઉચ્ચ અદાલતે આવા વિકાસને ધ્યાનમાં લઈને વળતરની રકમ વધારવામાં ભૂલ કરી હતી.એવી પણ રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે સંદર્ભ અદાલતે દાવેદારના બે સાક્ષીઓના પુરાવાને તેના યોગ્ય પરિપ્રેક્ષ્યમાં ધ્યાનમાં લીધા હતા.ઉપરોક્ત પુરાવાઓ પરથી એ સ્પષ્ટ હતું કે મોટાભાગનો વિકાસ ૧૯૭૦ પછીનો હતો.જ્યાં સુધી મૂલ્યાંકનકાર જીવન નારાયણ કુલકર્ણીના પુરાવાની વાત છે, ત્યાં સુધી તેમને વિનંતી કરવામાં આવી હતી કે તેમણે સ્વીકાર્યું હતું કે દાવેદારો દ્વારા હસ્તગત કરેલી જમીનના મૂલ્યાંકનનું કામ તેમને ઓગસ્ટ, ૧૯૮૬માં જ સોંપવામાં આવ્યું હતું, એટલે કે કાયદાની કલમ ૪ હેઠળ જાહેરનામું બહાર પાડ્યાના ૧૫ વર્ષથી વધુ સમય પછી. ત્યારબાદ તેમણે ૧૯૮૬ના અંતમાં આ જમીનની મુલાકાત લીધી અને તેના આધારે પોતાનો અહેવાલ તૈયાર કર્યો.દેખીતી રીતે, તેથી, ૧૯૭૦ અને ૧૯૮૬ ની વચ્ચે શું થયું તે અંગે તેમને કોઈ જાણકારી નહોતી, સિવાય કે તેમણે અન્ય વ્યક્તિઓ પાસેથી શું સાંભળ્યું હતું અથવા તેમને મળેલી કહેવાતી માહિતી.વકીલે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે આ જમીન ૨ કિલોમીટરથી વધુ જમીનનો વિશાળ માર્ગ છે.જમીનના નાના ટુકડાઓના સંદર્ભમાં દાવેદારો દ્વારા જેના પર આધાર રાખવાની માંગ કરવામાં આવી હતી તે વેચાણના ઉદાહરણો, તેથી, વધુ સુસંગત ન હતા અને તુલનાત્મક ન હતા.વિકાસ ખર્ચની ક્ષપાત તાજેતરના ભૂતકાળની

સરખામણીમાં વધુ હોત.૨૦ ટકાના દરે વિકાસ ખર્ચની ગણતરીમાં, હાઈકોર્ટ દ્વારા એક ભૂલ નોંધવામાં આવી છે.અપીલકર્તાના વિંદ્રાન વકીલ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી ગંભીર ફરિયાદ એ હતી કે ઉચ્ચ અદાલતે અત્યંત મહત્વપૂર્ણ સામગ્રીને ધ્યાનમાં લીધી નથી, એટલે કે, જમીનનો એક ભાગ સરકાર દ્વારા કંપની માટે હસ્તગત કરવામાં આવ્યો હતો અને એ હકીકત પણ કે કંપનીએ ખાનગી વાટાઘાટો દ્વારા કેટલીક જમીન ખરીદી હતી.અપીલકર્તાના આગ્રહ છતાં, કંપની દ્વારા કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવા રજૂ કરવામાં આવ્યા ન હતા કે વેચાણ-દસ્તાવેજો રજૂ કરવામાં આવ્યા ન હતા.અપીલને મંજૂરી આપતા પહેલાં અને વળતરમાં વધારો કરતા પહેલાં હાઈકોર્ટ દ્વારા તે તમામ તથ્યોની પ્રશંસા થવી જોઈએ.આમ ન કરીને, ઉચ્ચ અદાલતે ગેરકાયદેસર રીતે કામ કર્યું અને હાઈકોર્ટ દ્વારા અપીલને મંજૂરી આપતો આદેશ સંદર્ભ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને પુનઃસ્થાપિત કરીને રદ કરવાને પાત્ર છે.

બીજી તરફ પ્રતિવાદી-કંપની વતી હાજર રહેલા વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી ગોપાલ સુબ્રમણ્યમે હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને ટેકો આપ્યો હતો.વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે અપીલ અધિકારક્ષેત્રની નિઃશંક કવાયતમાં, ઉચ્ચ અદાલતે પક્ષકારો દ્વારા દલીલ કરાયેલા તમામ મુદ્દાઓને ધ્યાનમાં લીધા હતા અને તારણ નોંધ્યું હતું કે જમીન જમીન વિકસાવવામાં આવી હતી અને આવો વિકાસ ૧૯૭૦

માં પણ હતો જ્યારે કાયદાની કલમ ૪ હેઠળ જાહેરનામું બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું.તેમાં જમીનના સંભવિત બિન-કૃષિ ઉપયોગને પણ ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યો હતો, જે ખરેખર એક સુસંગત અને મહત્વપૂર્ણ હકીકત હતી.મૂલ્યના અહેવાલને મૂલ્યાંકનકર્તાના મૂળ પુરાવાના પ્રકાશમાં ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યો હતો જેમાં તેણે ૧૯૭૦ માં અથવા તેની આસપાસ જમીનના વિકાસ વિશે જણાવ્યું હતું.વકીલે એવી પણ રજૂઆત કરી હતી કે વિકાસ ખર્ચમાં ૨૦ ટકાની કપાત ઊંચી બાજુએ હોવા છતાં, ઉચ્ચ અદાલતે અપીલકર્તા-કંપનીને નોંધપાત્ર રકમથી વંચિત કરીને વળતરની રકમમાં ઘટાડો કર્યો હતો.હાઈકોર્ટના આદેશથી સરકાર પ્રત્યે પૂર્વગ્રહ પેદા થયો નથી અને અપીલ રદ થવાને પાત્ર છે.

પક્ષકારોની હરીફ દલીલો પર અમારી વિચારશીલ વિચારણા કર્યા પછી, અમારા મતે, અપીલ અંશતઃ મંજૂરીને પાત્ર છે.ઉચ્ચ અદાલતે કંપનીની અપીલને મંજૂરી આપી અને વિકાસ ખર્ચમાં ૨૦ ટકાની કપાત કરીને વળતરની રકમમાં વધારો કરવાની મંજૂરી આપી.જો કે, અમને એવું લાગે છે કે અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલે એવું રજૂ કરવું યોગ્ય છે કે ઉચ્ચ અદાલતે દાવેદારોના સાક્ષીઓના પુરાવાની યોગ્ય રીતે પ્રશંસા કરી નથી.દાવેદાર-સાક્ષી નંબર ૧, બાલચંદ્ર પુત્ર શાંતારામ સુલેના પુરાવા પરથી એવું લાગે છે કે સમગ્ર વિકાસ ૧૯૭૦ પહેલાં કે પછી થયો ન હતો અને આ પ્રકારનો વિકાસ ઉપરોક્ત સમયગાળા પછી થયો હતો.વધુમાં, આર્કિટેક્ટ-કમ-વેલ્યુઅર દાવેદાર-સાક્ષી નંબર ૨ નો પુરાવો પણ

ઓગસ્ટ, ૧૯૮૬ અને તે પછીના સમયગાળા સાથે સંબંધિત છે.પોતાના એક્ઝામિનેશન-ઇન-ચીફમાં જ તેમણે જણાવ્યું છે કે ઓગસ્ટ, ૧૯૮૬માં તેમને કંપની દ્વારા હસ્તગત કરેલી જમીનના મૂલ્યાંકનનું કામ સોંપવામાં આવ્યું હતું.ત્યારબાદ તેમણે હસ્તગત કરેલી જમીનની મુલાકાત લીધી હતી.તેણે એ પણ સ્વીકાર્યું કે તેણે આ સ્થળની ચાર વખત મુલાકાત લીધી હતી.વોર્ડ પછી, તેમણે પડોશી વિસ્તારનો વિકાસ અને હસ્તગત કરેલી જમીન પર તેની અસરનો અભ્યાસ કર્યો.તેમણે તલાટીની કચેરીની મુલાકાત લીધી અને ૧૯૬૭ થી ૧૯૭૨ સુધીના વેચાણ વ્યવહારોનો અભ્યાસ કરીને જમીનના વેચાણ વ્યવહારો અને મૂલ્યાંકન સંબંધિત જરૂરી માહિતી એકત્રિત કરી.

કોસ-એક્ઝામિનેશનમાં સાક્ષીએ સ્વીકાર્યું હતું કે તેને ખબર નહોતી કે હસ્તગત કરેલી જમીન દાવેદાર દ્વારા ૧૯૬૭માં ખરીદવામાં આવી હતી.તેમણે એ પણ સ્વીકાર્યું હતું કે તેમને જમીનના સંબંધમાં વેચાણના વ્યવહારો જોવાનું મન નહોતું થતું.તેમણે નકારી કાઢ્યું હતું કે તેમણે તે વ્યવહારોની અવગણના કરી હતી કારણ કે અન્યથા મૂલ્યાંકન વધારી શકાતું ન હતું.તેમણે સ્વીકાર્યું પડ્યું હતું કે ૧૯૭૦ પહેલાં વાડઘર ગામમાં કોઈ ઉદ્યોગ ન હતો અને વાડઘર ગામમાં કોઈ વ્યાપારી ક્ષેત્રની રચના કરવામાં આવી ન હતી.કોલેજ કેમ્પસ ક્વાર્ટર સિવાય ત્યાં કોઈ રહેણાંક વસાહત નહોતી.જ્યાં સુધી હસ્તગત કરેલી જમીનની વાત છે, તેમણે સ્વીકાર્યું હતું કે ૧૯૭૦માં તે આંશિક રીતે કૃષિ જમીન હતી અને આંશિક

રીતે બિનઉપજાઉ જમીન હતી.એન. આઈ. ડી. સી. ના ચુકાદા સિવાયના તમામ વેચાણના ઉદાહરણો બોમ્બે ધોરીમાર્ગની પૂર્વ બાજુએ હતા અને હસ્તગત કરેલી જમીન બોમ્બે-પુણે ધોરીમાર્ગથી લગભગ ૨ કિલોમીટર દૂર હતી અને માર્ગ દ્વારા તે ૨.૫ કિલોમીટર હતી.વેચાણના તમામ ઉદાહરણો બોમ્બે-પુણે ધોરીમાર્ગથી ૫૦૦ મીટર અને ૧ કિલોમીટરની વચ્ચે હતા.આ વેચાણ કરારો ઓછામાં ઓછા ૫૦૦ ચોરસ મીટર અને મહત્તમ ૧૫૦૦ ચોરસ મીટરના વિસ્તારના સંદર્ભમાં હતા.

રેકૉર્ડ પરથી અને દાવેદાર-સાક્ષી નંબર ૧ ની કોસ-એક્ઝામિનેશન પરથી પણ સ્પષ્ટ છે કે સરકારે પ્રતિવાદી-કંપની માટે કેટલીક જમીન (૧૨ એકર) હસ્તગત કરી હતી.સરકારે એપ્રિલ, ૧૯૬૭માં કંપનીને જમીનનો કબજો આપ્યો હતો.સાક્ષીએ પછી કહ્યું કે તે જાણતો ન હતો કે તે જમીનના સંપાદન માટે સરકારને કેટલી કિંમત ચૂકવવામાં આવી હતી.તેમણે એમ પણ જણાવ્યું હતું કે તેઓ કાર્યાલયમાં રેકૉર્ડ શોધી શક્યા નથી.જ્યારે સરકારને રજૂઆત કરવામાં આવી ત્યારે કંપની પાસે કાગળો હતા કે કેમ તે અંગે તેઓ કહી શક્યા ન હતા.તે જમીનની ખરીદી કરનાર અધિકારીનું નામ આપી શક્યા ન હતા.તેમણે કહ્યું કે તેમને આ મામલે કોઈ વ્યક્તિગત જાણકારી નથી.તેમણે સ્વીકાર્યું કે ત્યારબાદ કંપની દ્વારા કેટલીક જમીન ખરીદવામાં આવી હોવા છતાં, તેઓ ઉપરોક્ત જમીનના સંબંધમાં વેચાણ દસ્તાવેજો રજૂ કરવામાં અસમર્થ હતા.તેમણે એમ

પણ જણાવ્યું હતું કે તેમણે નજીકની જમીનનો વ્યવહાર પણ કર્યો નથી.તેમણે તે વ્યવહારો વિશે કોઈ પૂછપરછ કરી ન હતી.તેણે સ્પષ્ટ રીતે કહ્યું હતું કે તે કોઈ વેચાણ ખત રજૂ કરવા જઈ રહ્યો નથી.વધુ કોસ-એક્ઝામિનેશનમાં તેમણે સ્વીકાર્યું કે તેમના દ્વારા ઉદ્દેખિત તમામ ઉદ્યોગો પનવેલની ઉત્તર તરફ હતા.હસ્તગત કરેલી જમીનની નજીક કોઈ ઉદ્યોગ ન હતો.તેમણે સ્વીકાર્યું કે તેમને ખબર નહોતી કે ૧૯૭૦ પહેલાં હસ્તગત કરેલી જમીનની આસપાસ કોઈ વ્યાપારી કે ઔદ્યોગિક વિસ્તાર અને રહેણાંક પ્રવૃત્તિઓ હતી કે કેમ.તેમને ૧૯૭૦માં અથવા તે પહેલાં હસ્તગત કરેલી જમીનની સ્થિતિ વિશે પણ ખબર નહોતી.

દાવેદારના બે સાક્ષીઓના પુરાવાઓ અને અન્ય પુરાવાઓ પરથી પણ, સંદર્ભ અદાલતે અવલોકન કર્યું હતું કે સ્વીકાર્યું છે કે કંપની દ્વારા ૪ વર્ષ ૧૯૬૪માં કેટલીક જમીન ખરીદવામાં આવી હતી અને તેમ છતાં સાક્ષી નંબર ૧એ જણાવ્યું હતું કે તે ખરીદીની કિંમત વિશે કંઈ જાણતો ન હતો.કોર્ટે નોંધ્યું હતું કે વ્યવહારો ૧૯૬૪-૧૯૬૫ ના હતા અને આમ "ગુમાવેલા રેકૉર્ડ પુરાવાને ધ્યાનમાં લેવા માટે એટલા પ્રાચીન નથી".આ સંજોગોમાં, તે દસ્તાવેજો કંપની દ્વારા રજૂ કરવામાં આવ્યા હોવા જોઈએ.

અમારા મતે, ઉપરોક્ત અવલોકનો કરીને, સંદર્ભ અદાલતે કોઈ ગેરકાયદેસરતા કરી નથી.કમનસીબે, ઉચ્ચ અદાલતે આ પાસાને તેના યોગ્ય પરિપ્રેક્ષ્યમાં ધ્યાનમાં લીધું નથી.ફરીથી, સંદર્ભ અદાલતે એવું કહીને સાચું કહ્યું હતું કે જ્યારે દાવેદાર પોતે કેટલીક જમીન ખરીદે છે, ત્યારે હસ્તગત કરેલી જમીનની કિંમત નક્કી કરવામાં જમીનની ખરીદી કિંમત એક મહત્વપૂર્ણ પરિબળ હતું.સંદર્ભ અદાલતે એવું પણ નિરીક્ષણ કર્યું હતું કે, સરકાર અનુસાર, કેટલીક જમીન ૧૯૬૪-૬૫ માં કંપની દ્વારા ખરીદીનો વિષય હતી અને કંપની દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલી કિંમત ૦-૪૫ પૈસાથી ૦-૭૫ પૈસા પ્રતિ ચોરસ મીટર સુધીની ઘણી ઓછી હતી. રાજ્યએ પણ ૧૯૬૪-૬૫ માં કંપની દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલી કિંમત દર્શાવતા અનુક્રમણિકા અર્ક (પ્રદર્શન ૩૭) પર આધાર રાખ્યો હતો.કંપની દ્વારા ખરીદવામાં આવેલી જમીનના દસ્તાવેજ પુરાવા રજૂ ન કરવાને ધ્યાનમાં રાખીને, સંદર્ભ અદાલતે અવલોકન કર્યું:

"તે અવગણી શકાય નહીં કે વર્ષ ૧૯૬૪-૬૫ માં દાવેદારો દ્વારા જમીનના ચોક્કસ ટુકડા માટે જે કિંમત ખરેખર ચૂકવવામાં આવી હતી તે તેમની જાણકારીમાં છે અને દેખીતી રીતે તે એક કંપની છે. ઇન્ડિયન સ્ટાન્ડર્ડ મેટલ કંપની લિમિટેડ કે જેણે ખાતાઓ રાખ્યા છે અને હસ્તગત કરેલી જમીન પર ફેક્ટરી શરૂ કરતી વખતે ખરીદવાની જરૂર હતી તેવી મશીનરીની વિસ્તૃત સૂચિ રજૂ કરી છે અને તે રેકૉર્ડ

અને ૧૧ વેચાણ દસ્તાવેજોના કબજામાં હોવાનું માનવામાં આવે છે.વર્ષ ૧૯૬૪-૬૫ એટલું પ્રાચીન નથી કે જેથી રેકૉર્ડ ખોવાઈ ગયો હોવાનું માનવામાં આવે અને તેથી, દેખીતી રીતે એવું લાગે છે કે દાવેદારો સંબંધિત રેકૉર્ડ રજૂ કરવા તૈયાર નથી અને એક અથવા બીજા કારણોસર તેઓ આ હકીકતને દબાવવા માંગે છે, એટલે કે વર્ષ ૧૯૬૪-૬૫ માં હસ્તગત કરેલા ટુકડાઓ માટે ચૂકવવામાં આવેલી કિંમત.

આમ એ સ્પષ્ટ છે કે હાઈકોર્ટ દ્વારા અપીલનો નિર્ણય લેવા અને વળતરની રકમ વધારવામાં સુસંગત અને વ્યાપક વિચારણા ધ્યાનમાં લેવામાં આવી નથી.અમારા માટે, અપીલકર્તા વતી રજૂઆત એ પણ સારી રીતે સ્થાપિત છે કે તાત્કાલિક કિસ્સામાં, જમીન સંપાદન ૨ કિલોમીટરથી વધુના મોટા પાયે છે, અને જેમ કે, જમીનના નાના ટુકડાઓના વેચાણના ઉદાહરણો દાવેદારને વધુ મદદરૂપ થશે નહીં.અમારા મતે, તેથી, ઉચ્ચ અદાલતે વેચાણના કેસોને અનુચિત મહત્વ આપવું જોઈએ નહીં.હાઈકોર્ટ દસ્તાવેજી પુરાવા તેમજ કંપની દ્વારા વેચાણ પત્રો રજૂ ન કરવાના હકીકત અને દાવેદારો માટે બે સાક્ષીઓના પુરાવાને તેના યોગ્ય પરિપ્રેક્ષ્યમાં ધ્યાનમાં લેવામાં નિષ્ફળ ગઈ હોવાથી, જો આપણે હાઈકોર્ટના નિર્ણયને રદ કરીએ અને આ બાબતને હાઈકોર્ટમાં મોકલીએ તો તે યોગ્ય રહેશે જેથી કોર્ટ તેની સમક્ષના પુરાવાના પ્રકાશમાં અને અહીં ઉપર

અમારા દ્વારા કરવામાં આવેલા અવલોકનોના પ્રકાશમાં આ બાબત પર નવેસરથી વિચાર કરી શકે.

ઉપરોક્ત કારણોસર, અપીલ આંશિક રીતે મંજૂર થવાને પાત્ર છે અને હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને રદ કરીને તેને મંજૂરી આપવામાં આવે છે.અમે કાયદા અનુસાર નવેસરથી યોગ્ય નિર્ણય લેવા માટે આ બાબત હાઈકોર્ટને મોકલીએ છીએ.જોકે, કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં ખર્ચ અંગે કોઈ આદેશ આપવામાં આવશે નહીં.

કે. કે. ટી.

આંશિક રીતે અપીલની મંજૂરી છે.

This judgment has been translated using AI Tool - SUVAS.

=====

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

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