Consolidated Master Case Summary

Category	Particulars / Details
Court Establishment	Una Taluka Court, Gir Somnath District
CNR Number	GJGS040004202012
Case Type & Number	Land Acquisition Reference (LAR) / 110 / 2012,111/2012
Filing Number	LAR / 110 / 2012,111/2012
Date of Filing / Registration	May 4, 2006 (04-05-2006)
Date of Judgment	August 1, 2026 (01-08-2026)
Petitioner / Reference Claimant	Haresh Balubhai Pancholi
Respondent	Gujarat State (Summons served through District Collector, Junagadh)
Advocate for Petitioner	N. V. Rathod
Advocate for	M. K. Gohel

LAND REFERENCE CASE NO. 110/2012 & 111/2012

Category	Particulars / Details
Respondent	
Total Pendency Duration	20 Years, 2 Months, 28 Days

IN THE COURT OF THE PRINCIPAL SENIOR CIVIL JUDGE & ADDITIONAL CHIEF JUDICIAL MAGISTRATE, UNA

LAND REFERENCE CASE NO. 110/2012 & 111/2012

(1) **Gabharubhai Bhimabhai Pancholi**

(2) **Hareshbhai Balubhai Pancholi**

All residing at: Dhokadva, Taluka: Una, District: Gir Somnath.

...APPLICANTS

VERSUS

STATE OF GUJARAT

Through: The Deputy Collector & Special Land Acquisition Officer, Una.

...RESPONDENTS

SUBJECT:

Land Reference for enhancement of compensation under Section 18 of the Land Acquisition Act, 1894.

ADVOCATE FOR THE APPLICANTS– N.V.RATHOD

ADVOCATE FOR THE RESPONDANT–AGP, UNA

JUDGEMENT

1. **FACT OF APPLICATION**

લેન્ડ રેફ. કે. નં. 110/12

બાબત :– જમીન સંપાદન કે. નં. ૩/૦૨ નું લેન્ડ એકવી. એકટ ક. ૧૮ નીચે વધારે વળતર મળવા નામ. કોર્ટમાં રેફરન્સ કરવા બાબત :–

અમો અરજદારની માનસહ નમ્ર અરજ કે, :–

(૧) અમો ઉના તાલુકા તાબે આવેલ ધોકડવા ગામની જમીનો ધોકડવાથી, રાણોસરી માટેના જાહેર રસ્તા માટે લેન્ડ એકવી. એકટ નીચે એકવાયર કરવા જમીન સંપાદન કે. નં. ૩/૦૨ થી ચલાવવામાં આવેલ છે, અને તેમાં ક. ૧૧ નીચે તા.૩૦/૪/૦૫ ના રોજ એવોર્ડ કરવામાં આવેલ છે.

(૨) સદરહું એવોર્ડમાં જે વળતરની રકમ નક્કી કરવામાં આવેલ છે. તથા જમીનની જે બજાર કિંમત ગણવામાં આવી છે, તે ઘણી અપુરતી inadequate અન્યાયી અને અયોગ્ય હોઇ તે વળતરની રકમમાં વધારો કરવા તથા યોગ્ય પુરતી અને ન્યાયી રકમ મેળવવા ક. ૧૮ નીચેની જોગવાઇઓ મુજબ રેફરન્સ કરવા આપને નીચેના કારણોસર આ અરજી કરીએ છીએ.

/૧/ એવોર્ડમાં નક્કી કરવામાં આવેલ બજાર કિંમત બહુજ નજીવી, અપુરતી અને અન્યાયી છે. ખરેખર બજાર કિંમત ધ્યાને લેવામાં આવી નથી.

/૨/ ધોકડવા ગામ વિકસતુ ગામ છે. અને ત્યાં પંચોળી કોમના લોકો વસવાટ કરે છે. પંચોળી કોમના લોકો બહુજ પ્રગતિશીલ ખેડુતો છે.

પરંતુ બજાર કિંમત નક્કી કરતા વખતે આ હકીકત યોગ્ય રીતે ધ્યાને લેવામાં આવી નથી.

/૩/ ધોકડવા ગામ આજુબાજુના ગીર વિસ્તારનું મુખ્ય વેપારી કેન્દ્ર છે. અને આજુ બાજુના ૨૫ ગામોનું મુખ્ય હટાણું છે. તથા જંગલમાં રહેતા માલધારીના નેસડાઓ માટેની મોટું ખરીદ વેચાણનું વેપારી સેન્ટર છે. તે હકીકત પણ વળતર નક્કી કરતી વખતે લક્ષમા લેવામાં આવી નથી.

/૪/ આજુબાજુ માલધારી લોકો જંગલ વિસ્તારમા રહેતા હોઇ, આ ગામ ભેંસના ઘી માટેનું ગુજરાત ભરમાં પ્રખ્યાત કેન્દ્ર છે. ઘીનો વેપાર મોટા પાયે મુંબઈ સાથે પણ કરવામાં આવે છે. પરંતુ આ હકીકત કિંમત નક્કી કરતી વખતે લક્ષમા લેવામાં આવી નથી.

/૫/ આ ધોકડવા ગામેથી ડામર રોડ અમદાવાદ તથા અન્ય સ્થળોએ જવા માટેની આવેલ છે. તથા અન્ય ગામો સાથેના પાકા રસ્તાઓથી સંકળાયેલ છે. આમ આ ગામને પાકા રસ્તાઓની ફેસીલીટી / સુવિધાઓ મળેલી છે. તથા ગામ ખૂબજ વિકાસ કરી રહેલ છે. પરંતુ બજાર કિંમત નક્કી કરતી વખતે આ બાબતને લક્ષમાં લેવામાં આવેલ નથી.

/૬/ કલમ ૪ નીચે જાહેરનામું તા. ૧૧/૧/૦૩ ના રોજ આખરી પ્રસિધ્ધ થયેલ છે. આજથી ઘણા વર્ષો પહેલા અર્થાત સને ૧૯૮૭ માં અમારી આ જમીન તા.ઉનાના ધોકડવા ગામની સીમની જમીન રે. સ. નં. ૧૮૪/૩ હેક્ટર ૦૦ આરે ૦૮ ચો.મી. ૧૦ પિયતની જમીન કપાત થયેલી છે. આ કપાત થયેલી જમીનમાં અમારી ૧૦ આંબાની કલમો, આવેલી અને આ તમામ કલમો પણ એકવીઝીશનમાં આવે છે, પરંતુ આ હકીકત લેશમાત્ર પણ ધ્યાને લેવામાં આવેલ નથી. અને અમોને મોટું નુકશાન પહોંચાડવામાં આવેલ છે.

/૭/ અમારી જમીન રોડના કાઠાની છે. અને ખૂબજ ફળદ્રુપ છે, તથા ગામના વિકાસ સાથે તેનો ઝડપથી વિકાસ થઇ રહયો છે. પરંતુ આ

હકીકત પણ બજાર કિંમત નક્કી કરતી વખતે ધ્યાને લેવામાં આવેલ નથી.

/૮/ સંપાદન થતી જમીનની potential value ધ્યાને લેવી જોઈતી હતી. તેમ નહીં કરીને ગંભીર ભુલ કરવામાં આવી છે.

/૯/ સંપાદન થતી જમીનની બજાર કિંમત રૂા. ૧૧૦૦/– નક્કી કરવામાં આવી છે. તે ઘણીજ નજીવી અપુરતી અને અન્યાય કર્તા છે.

/૧૦/ આ સંપાદન થયેલ જમીનની તથા આંબાની કલમો આવેલી તેની યોગ્ય અને સાચી કિંમત નીચે મુજબ ગણવી જોઈએ.

અનુ. નં.	**વિગત**	**રકમ રૂપિયા**
(૧)	અમો અરજદારની હે. ૦૦ આરે ૦૮ ચો.મી. ૧૦ કપાતમાં થયેલી છે. તેની કિંમતના	રૂ. ૩,૧૫,૦૦૦–૦૦
(૨)	આંબાની ૧૦ કલમો જેમાં એક કલમના રૂા. ૫૦,૦૦૦ લેખે કુલ ૧૦ આંબાની કલમોના	રૂ. ૫,૦૦,૦૦૦–૦૦
	કુલ	**રૂ. ૮,૧૫,૦૦૦–૦૦**

તે ઉપરાંત ૩૦ % સોલેશીયમ તથા ૧૨ % લેખે કલમ – ૨૩ નીચેની રકમ તથા એકવીજેશન એક્ટમાં દર્શાવેલ ધોરણસરનું વ્યાજ અમોને અપાવવું જોઈતુ હતુ.

(૩) અમોને તા. ૧/૮/૦૫ ના રોજ આ એવોર્ડ અંગેની જાણ થતા અમોએ તે અંગે એવોર્ડની ખરી નકલ મળવા અરજી કરી છે. તથા આ એવોર્ડની રકમ વધારી આપવા અરજ અહેવાલ કરેલ છે. પરંતુ અમને કાયદા મુજબ અરજી કરવા જણાવવામાં આવતી આ અરજી કરીએ છીએ. અમોને એવોર્ડની હજુ ખરી નકલ મળી નથી, અમારી આ અરજી મુદતમાં છે, તેમ છતા આ અરજી અંગે ઢીલ ગણવામાં આવેતો અમારી ઢીલને દરગુજર કરવા મહે. કરશે.

(૪) અમો અરજદાર ઉપરની તમામ હકીકતે આપ સાહેબની સમક્ષ લેન્ડ એકવીઝેશન એકટની કલમ ૧૮ નીચે વધારે વળતર મળવા નામ. કોર્ટમાં રેફરન્સ કરવાની આ અરજી કરી અરજ ગુજારીએ છીએ કે, સ્વ–

૧. આ કામમાં નક્કી કરવામાં આવેલ વળતરની રકમ બહુજ નજીવી અપુરતી અને અન્યાયી હોઈ અમોને નીચે મુજબની રકમ વળતર તરીકે ચુકવવા એવોર્ડ કરી આપવા અને તે માટે આ અરજીનું નામ. કોર્ટમાં રેફરન્સ કરવા મહે. કરશે.

૨. રૂા. ૮,૧૫,૦૦૦/– ઉપર જણાવ્યા મુજબ તે ઉપરાંત ૩૦ % સોલેશીયમની રકમ ૧૨ % લેખે ક. ૨૩ નીચે વધારાની રકમ તથા વ્યાજ ધોરણસર અપાવવા મહે. કરશો, તે ઉપરાંત આ અંગે મળી શકતી કાયદેસરની અન્ય દાદ અપાવવા મહે. કરશો.

૩. અમો અરજદારને આ અરજી સબંધી મળી શકતી અન્ય દાદ અપાવવા હુકમ કરવા મે. કરશો.

<u>લેન્ડ રેફ.કેસ નં ૧૧૧ / ૨૦૧૨</u>

બાબત :– જમીન સંપાદન કે નં ૩/ ૦૨ નુ લેન્ડ એકવી એકટ ક ૧૮ નીચે વધારે વળતર મળવા નામ કોર્ટમાં રેફરન્સર કરવા બાબત..

અમો વાદીની માનસહ નમ્ર અરજ કે,

(૧) મોજે ઉના તાલુકાના તાબે આવેલ ધોકડવા ગામના જમીનો ધોકડવાથી સણોસરી માટેના જાહેર રસ્તા માટે લેન્ડ એકવી એકટ નીચે

એકવાયર કરવા જમીન સંપાદન કે નં ૩/ ૦૨ થી ચલાવવામાં આવેલ છે અને તેમાં ક ૧૧ નીચે તા ૩૦/ ૪ / ૦૫ ના રોજ એવોર્ડ કરવામાં આવેલ છે.

(૨) સદરહુ એવોર્ડમાં જે વળતરની રકમ નકકી કરવામાં આવેલ છે. તથા જમીનની જે બજાર કિમંત ગણવામાં આવી છે.તે ઘણી અપુરતી In adequate અન્યાયી અને અયોગ્ય હોઈ તે વળતરની રકમમાં વધારો કરવા તથા યોગ્ય પુરતી અને ન્યાયી રકમ મેળવવા ક ૧૮ નીચેની જોગવાઈઓ મુજબ રેફરન્સ કરવા આપને નીચેના કારણોસર આ અરજી કરીએ છીએ.

/૧/ એવોર્ડમાં નકડી કરવામાં આવેલ બજાર કિમત બહુજ નજીવી, અપુરતી અને અન્યાયી છે. ખરેખર બજાર કિમત ધ્યાને લેવામાં આવી નથી.

/૨/ ધોકડવા ગામ વિકસતુ ગામ છે. અને ત્યા પંચોળી કોમના લોકો વસવાટ કરે છે.પંચોળી લોકો બહુજ પ્રગતિશીલ ખેડુતો છે.પરંતુ બજાર કિમત નક્કી કરતા વખતે આ હકીકત યોગ્ય રીતે ધ્યાને લેવામાં આવી નથી.

/૩/ ધોકડવા ગામ આજુબાજુના ગીર વિસ્તારનુ મુખ્ય વેપારી કેન્દ્ર છે. અને આજુ બાજુના ૨૫ ગામોનુ મુખ્ય હટાણુ છે.તથા જંગલમાં રહેતા માલધારીના નેસડાઓ માટેની મોટુ ખરીદ વેચાણનુ વેપારી સેન્ટર છે. તે હકીકત પણ વળતર નકકી કરતી વખતે લક્ષમાં લેવામાં આવી નથી.

/૪/ આજુબાજુના માલધારી લોકો જંગલ વિસ્તારમાં રહેતા હોઈ આ ગામ ભેસના ઘી માટેનુ ગુજરાત ભરમાં પ્રખ્યાત કેન્દ્ર છે. ઘી નો વેપાર મોટા પાયે મુબંઈ સાથે પણ કરવામાં આવે છે.પરંતુ આ હકીકત કિમત નકકી કરતી વખતે લક્ષમાં લેવામાં આવી નથી.

/૫/ ધોકડવા ગામથી ડામર રોડ અમદાવાદ તથા અન્ય સ્થળોએ જવા માટેનો આવેલ છે. તથા અન્ય ગામો સાથેના પાકા રસ્તાઓથી

સંકળાયેલ છે.આપ આ ગામનાને પાકા રસ્તાઓની ફેસીલીટી સુવીધાઓ મળેલી છે.તથા ગામ ખુબજ વિકાસ કરી રહેલ છે.પરંતુ બજાર કિમત નકકી કરતી વખતે આ બાબતને લક્ષમાં લેવામાં આવેલ નથી.

/૬/ ક. ૪ નીચે જાહેરનામું તા– ૧૧ /૧/ ૦૩ ના રોજ આખરી પ્રસિધ્ધ થયેલ છે. પરંતુ તેના ઘણા વર્ષો પહેલા અર્થાત સને ૧૯૯૭ માં અમારી આ જમીન રે સનં ૧૮૦ ને બીનખેતીમાં અધિકૃત રીતે તબદીલ કરી દેવામાં આવી છે અને તે બાદ તેમાં અમોએ પાંચ દુકાનો તથા ૪૦ x ૨૦ નુ એક ગોડાઉનનુ બાંધકામ કરેલ છે તથા ૫૦૦ ફુટનો બોરવેલ બનાવેલ છે એક ઓરડી,૧૩ ગુંઠા જમીન,તેમા ૨૨ કલમો આંબાની ૪ નાળયેરી,૧૦ મીઠી આંબલી,૧ વડલો,૧ પીપળો,૧ કુવો ૩૦૦૦ ફુટની અંડર ગ્રાઉન્ડ પાઈપ લાઈન આવેલ છે. આ તમામ એકવીઝીશનમાં આવે છે.પરંતુ આ હકીકત લેશમાત્ર પણ ધ્યાને લેવામાં આવેલ નથી. અમોને મોટુ નુકશાન પહોચામડવામાં આવેલ છે.

/૭ / અમારી જમીન રોડના કાઠાની છે.અને ખુબજ ફળદ્રુપ છે.તથા ગામના વિકાસ સાથે તેનો ઝડપથી વિકાસ થઈ રહયો છે. પરંતુ આ હકીકત પણ બજાર કિમત નક્કી કરતી વખતે ધ્યાને લેવામાં આવેલ નથી.

/૮/ સંપાદન થતી જમીનની potential value ધ્યાને લેવી જોઈતી હતી. તેમ નહીં કરીને ગંભીર ભુલ કરવામાં આવી છે.

/૯/ સંપાદન થતી જમીનની બજાર કિમત રૂા ૧૧૦૦ નકકી કરવામાં આવી છે તે ઘણીજ નજીવી અપુરતી અને અન્યાય કર્તા છે.

/૧૦/ આ સંપાદન થયેલ જમીનની યોગ્ય અને સાચી કિમંત નીચે મુજબ ગણવી જોઈએ.

- રૂા ૫,૪૪,૪૦૦–૦૦ દર ચો.મી ૧ના રૂા ૪૦૦ લેખે કુલ ૧૩૬૧ ચો.મી જમીનના

- રૂા ૫,૦૦,૦૦૦–૦૦ પાંચ દુકાનોના બાંધકામની કિમંતના
- રૂા ૫,૦૦,૦૦૦–૦૦ ૧૩ ગુંઠા જમીનની કિમંતના
- રૂા ૧૧,૦૦,૦૦૦–૦૦ ૨૨,આંબાની કિમતના,૧આંબાના રૂા ૫૦,૦૦૦ પચાસ હજાર લેખે
- રૂા ૮૦,૦૦૦–૦૦ ૪ નાળયેરીની કિમંતના ૧ નાળયેરીના રૂા ૨૦,૦૦૦ વીસ હજાર લેખે
- રૂા ૦૨,૦૦,૦૦૦–૦૦ ૧૦ મીઠી આંબલીની કિંમતના એક આંબલીના રૂા ૨૦,૦૦૦–૦૦ વીસ હજાર લેખે
- રૂા ૦૧,૦૦,૦૦૦–૦૦ ૧ કુવાના
- રૂા ૦૨,૦૦,૦૦૦–૦૦ આઠ લીમડા,૧ વડલો,૧ પીપળોની કિમંતના
- રૂા ૦૧,૫૦,૦૦૦–૦૦ ૧ ગોડાઉનના
- રૂા ૦૧,૦૦,૦૦૦–૦૦ ૫૦૦ ફુટ બોરવેલના
- રૂા ૬૦,૦૦૦–૦૦ ૩૦૦૦ ફુટ લંબાઈની અંડર ગ્રાઉન્ડ પાઈપ લાઈનના
- **રૂા ૩૫,૩૪,૪૦૦–૦૦ કુલ**

તે ઉપરાંત ૩૦ % સોલેશીયમ તથા ૧૨ % લેખે ક ૨૩ નીચેની રકમ તથા એકવી એકટમાં દર્શાવેલ ધોરણસરનું વ્યાજ અમોને અપાવવુ જોઇતુ હતુ.

(૩) અમોને તા ૧ ૮ ૦૫ ના રોજ આ એવોર્ડ અંગેની જાણ થતા અમોએ તે અંગે એવોર્ડની ખરી નકલ મળવા અરજી કરી છે. તથા આ એવોર્ડની રકમ વધારી આપવા અહેવાલ કરેલ છે પરંતુ અમોને કાયદા મુજબ અરજી કરવા જણાવવામાં આવતા આ અરજી કરીએ છીએ.અમોને એવોર્ડની હજુ ખરી નકલ મળી નથી.અમારી આ અરજી મુદતમાં છે. તેમ છતા આ અરજી અંગે ઢીલ ગણવામાં આવેતો અમારી

ઢીલને દરગુજર કરવા મહે કરશો.આ અંગે ડીલે કોન્ડોનની અલગથી અરજી કરી છે.

(૪) તેથી અમારી નમ્ર અરજ છે કે,

:: અ :: આ કામમાં નકકી કરવામાં આવેલ વળતરની રકમ બહુજ નજીવી અપુરતી અને અન્યાયી હોઈ અમોને નીચે મુજબની રકમ વળતર તરીકે ચુકવવા એવોર્ડ કરી આપવા અને તે માટે આ અરજીનુ નામ.કોર્ટમાં રેફરન્સ કરવા મહે કરશો.

:: બ :: રૂા ૩૫,૩૪,૪૦૦–૦૦ ઉપર જણાવ્યા મુજબ તે ઉપરાંત ૩૦ % સોલેશીયમ રકમ ૧૨ % લેખે ક ૨૩ નીચેની વધારાની રકમ તથા વ્યાજ ધોરણસર અપાવવા મહે. કરશો તે ઉપરાંત આ અંગે મળી શકતી કાયદેસરની અન્ય દાદ અપાવવા મહે. કરશો.

<u>2. સામાવાળા/ગુજરાત સરકાર તરફથી રજૂ કરવામાં આવેલ વાંધા–જવાબ (Written Statement)VIDE EXIBIT –6</u>

- સામાવાળાનું કહેવું છે કે જમીન સંપાદનની સમગ્ર કાર્યવાહી લેન્ડ એક્વિઝિશન એક્ટ, ૧૮૯૪ ની કાયદાકીય જોગવાઈઓ (કલમ–૪, ૬ અને ૯) મુજબ કરવામાં આવી છે. સ્પેશિયલ લેન્ડ એક્વિઝિશન ઓફિસરે જે વળતર નક્કી કર્યું છે તે તે સમયના રેડી રેકનરના ભાવ, આસપાસના વિસ્તારના વેચાણ દસ્તાવેજો અને ખેતીની જમીનની બજાર કિંમતને ધ્યાનમાં લઈને ન્યાયી રીતે નક્કી કરવામાં આવ્યું છે. સામાવાળાના મતે અરજદારો દ્વારા કરવામાં આવેલી વળતરની માંગણી અતિશયોક્તિભરેલી અને તે સમયની બજાર કિંમત કરતાં ઘણી વધારે છે. સામાવાળાએ ખાસ ભાર મૂક્યો છે કે આ જ સંપાદન બાબતે અરજદારો અગાઉ ગુજરાત હાઈકોર્ટમાં સ્પે.સી.એ. નં.

૧૬૨૨૫/૦૫ દાખલ કરી ચૂક્યા છે, જે નામદાર હાઈકોર્ટ દ્વારા તા. ૨૩/૧૨/૨૦૦૫ ના રોજ ડિસ્મિસ કરવામાં આવી હતી, જે હકીકત આ કેસમાં ધ્યાનમાં લેવી જરૂરી છે નાયબ કલેક્ટરશ્રીની જુબાની અને રેકર્ડ પરના દસ્તાવેજો સંપાદનની કાર્યવાહીની પારદર્શિતા અને કાયદેસરતા સાબિત કરે છે. સામાવાળાએ દલીલ કરી છે કે અરજદારોની રેફરન્સ અરજીઓ પાયાવિહોણી હોવાથી તે ખર્ચ સહિત રદ કરવાપાત્ર છે.

<u>૩.અરજદાર હરેશભાઈ બાલુભાઈ પંચોળી દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલ સરતપાસ (Examination-in-Chief) vide exibit-9</u>

"હું આ નીચે સહી કરનાર અરજદાર, હરેશભાઈ બાલુભાઈ પંચોળી, ઉ.વ. ૩૫, ધંધો: ખેતી, રહે: ધોકડવા, મારી ધર્મપત્ની ઉપર મારી સરતપાસ સોગંદનામાથી નીચે મુજબની આપું છું.

(૧) હું તા. ઉનાના ધોકડવા ગામે રહું છું અને ખેતીનો વ્યવસાય કરીને મારા કુટુંબનું ભરણ-પોષણ કરું છું.

(૨) અમો અરજદારની કાયદેસરની માલિકી તથા કબજો ધરાવતી ખેતીની જમીન તા. ઉનાના ધોકડવા ગામની સીમમાં સ.નં. ૧૬૪/૩ માંથી ધોકડવા ગામથી સણોસરી માટેના જાહેર રસ્તા માટે જે જમીન સંપાદન કરવામાં આવેલ છે, તેમાં હે. ૦૦ આરે ૦૮ ચો.મી. ૧૭ કપાત થયેલી છે. સને આ કપાત થયેલી જમીન પિયત પ્રકારની આવેલ હતી, અને તેમાં અમારી જમીનમાં ૧૦ આંબાની કલમો આવેલી અને આ તમામ આંબાની કલમો આ કામના સંપાદનમાં ગયેલ છે, પરંતુ આ તમામ હકીકત આ કામના સામાવાળા તરફથી ધ્યાને લેવામાં આવેલ નથી અને તેનાથી મને અરજદારને ખૂબ જ મોટું નુકસાન થયેલું છે.

(૩) અમો અરજદારની જમીન માટે જે વળતરની રકમ નક્કી કરવામાં આવેલી છે તે ખૂબ જ અપૂરતી, નજીવી અને અન્યાયી છે. અમારું ધોકડવા ગામ છે તે ખૂબ જ વિકસતું ગામ છે, ત્યાં પંચોળી કોમના

લોકો એટલે કે અમારી કોમના લોકો વસવાટ કરે છે, અને અમારી કોમના લોકો ખૂબ જ પ્રગતિશીલ ખેડૂતો છે, પરંતુ અમો અરજદારની જમીન સંપાદનમાં ગઈ છે તેના માટેની કિંમત નક્કી કરતી વખતે આ બાબત જરા પણ ધ્યાને લેવામાં આવેલ નથી.

(૪) અમો અરજદારના ધોકડવા ગામની બાજુમાં ગીર વિસ્તાર આવેલો છે અને તેથી અમારું ગામ ગીર વિસ્તાર માટે ખરીદ–વેચાણનું મુખ્ય કેન્દ્ર સ્થાન છે અને તે રીતે અમારું ગામ વેપારના ૨૫ ગામોનું હટાણું છે. અમારા ધોકડવા ગામમાં જ આજુબાજુ જંગલ વિસ્તાર આવેલ છે અને તેમાં ઘણા નેસડાઓ આવેલ છે અને તે નેસડાઓમાં રહેતા માલધારી લોકો ગીર વિસ્તારની ભેંસો માટેનું અમારું ગામ ઘી ખરીદ–વેચાણનું મુખ્ય કેન્દ્ર છે.

(૫) અમો અરજદારના ગામ ધોકડવા થી અમદાવાદ તથા અન્ય સ્થળોએ જવા માટેની ડામર રોડ આવેલ છે અને અન્ય ગામો સાથેના પાકા રસ્તાઓથી સંકળાયેલ છે. આ તમામ બાબત આ સંપાદનમાં ગયેલ છે તે ધ્યાને લેવામાં આવેલ નથી.

(૬) અમારી જમીન માટેનું આખરી જાહેરનામું તા. ૧૧–૧–૦૩ ના રોજ પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવેલ છે. આજથી ઘણા વર્ષો પહેલા એટલે કે સને ૧૯૮૭ માં અમારી જમીન સ.નં. ૧૬૪/૩ હે. ૦૦ આરે ૦૮ ચો.મી. ૧૭ કપાત થયેલી છે અને તે રીતે આખરી જાહેરનામું તથા આ કપાત થયેલી જમીનનો વર્ષ વચ્ચેનો ઘણો લાંબો સમયગાળો છે અને આ તમામ બાબત પણ અમારી જે જમીન કપાતમાં ગયેલી છે તે ધ્યાને લેવામાં આવેલ નથી.

(૭) અમો અરજદારની જમીન રોડને ટચ આવેલી છે અને ખૂબ જ ફળદ્રુપ છે તથા ગામના વિકાસ સાથે અમારી જમીનનો પણ ખૂબ જ વિકાસ થઈ રહેલો છે.

(૮) અમો અરજદારની જમીન રોડની કપાતમાં ગયેલ છે તેની આ કામના સામાવાળા તરફથી ૧ આરે ના રૂ. ૧૧૦૦/- (અંકે અગિયારસો પુરા) નક્કી કરવામાં આવેલા છે જે ખૂબ જ નજીવી અને ઓછી નક્કી કરેલા છે. અમો અરજદારની જમીન તો પિયત પ્રકારની છે અને તેની કિંમત ખૂબ જ ઓછી નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

(૯) અમો અરજદારને અમારી જે જમીન ધોકડવા થી સણોસરી જતા રોડમાં જે કપાતમાં જમીન ગયેલ છે તેમાં રૂ. ૮,૧૫,૦૦૦/- ની નુકસાની છે, જેની વિગત નીચે મુજબ છે: (૧) રૂ. ૩,૧૫,૦૦૦/- અમો અરજદાર હે. ૦૦ આરે ૦૮ ચો.મી. ૧૦ વાળી જમીન કપાત થયેલી છે તેની કિંમતના. (૨) રૂ. ૫,૦૦,૦૦૦/- આંબાની ૧૦ કલમો જેમાં એક કલમના રૂ. ૫૦,૦૦૦ લેખે કુલ ૧૦ આંબાની કિંમતના. કુલ રકમ = રૂ. ૮,૧૫,૦૦૦/-

(૧૦) અમો અરજદાર તરફથી તમામ પુરાવાઓ જેવી કે માર્ક ૩/૧ થી નાયબ કલેક્ટર સિવાય સર્વે સ.નં. ૯૩, અ.નં. ૩/૦૨ માં સર્વેની નકલ, માર્ક ૩/૨ થી અમારા ખેડૂત પોથીની નકલ, માર્ક ૩/૩ થી ગામ નમુના નં. ૮ ની નકલ રજૂ કરેલ છે.

(૧૧) અમો અરજદારને એવોર્ડ અંગેની જાણ તા. ૧-૮-૦૫ ના રોજ થયેલી છે.

(૧૨) અમો અરજદાર સાહેબને આ સતપાસ દ્વારા વિનંતી કરીએ છીએ કે અમો અરજદારને અમારી રોડની કપાતમાં જે જમીન ગયેલી છે તેના માટે આ કામના સામાવાળાઓ દ્વારા નજીવી અપૂરતી અને અન્યાયી રકમ નક્કી કરવામાં આવેલી છે તેની બદલે અમોને રૂ. ૮,૧૫,૦૦૦/- ની નુકસાનીની રકમ તથા ૩૦% લેખે સોલેશિયમ, ૧૨% લેખે વધારાની રકમ અને વ્યાજ અપાવવા હુકમ કરવા વિનંતી છે."

<u>એલ.આર.સી. નં.૧૧૦/૨૦૧૨ આંક–૯ નું સાંધણ સામાવાળા તરફે ઉ.ત.એ.જી.પી.શ્રી એમ.કે.ગોહેલ</u>

એ વાત ખરી છે કે અમારા સોગંદનામામાં એવુ જણાવેલ છે કે અમોને એવોર્ડની જાણ તા.૧/૮/૦૫ નારોજ થયેલી ની હકીકત સાચી છે. એ વાત ખરી છે કે આ કેસમાં વધુ વળતર મેળવવા માટે લેન્ડ રેફ. માટે નાયબ કલેકટર તથા લેન્ડ એકવીઝીસન ઓફીસરને અમોએ તા.૧૭/૨/૦૬ નારોજ અરજી રજુ કરેલ છે. એ વાત ખરી છે કે બધી ખેતીની જમીનની ફળદ્રુપતા અલગ–અલગ હોય છે. હુ એ વાત ખરી છે કે એવોર્ડ જાહેર થયાની સામે અમોએ નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટમાં અરજી કરેલી. એ વાતની મને ખબર નથી કે નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટે અમારી તે અરજી તા.૨૩/૧૨/૦૫ નારોજ ડીસ્મીસ કરેલ કે કેમ. નથી. એ વાત ખરી નથી કે અમોને જે તે વખતે સરકારે વ્યાજબી વળતર ચુકવેલુ. એ વાત ખરી નથી કે સોગંદનામામાં માંગ્યા મુજબની રકમ મેળવવા અમે હકકદાર એ વાત ખરી નથી કે વધુ વળતર મેળવવા અમોએ ખોટી અરજી કરેલ છે અને તેના સમર્થનમાં આજરોજ ખોટી જુબાની આપુ છું.

<u>4. અરજદારો તરફે સંયુકત લેખીત દલીલ.vide exibit 106</u>

આ કામમાં જમીન સંપાદન ધોકડવા થી સણોસરી રોડ કન્સ્ટ્રકશન માટે રોડ યોજનામાં કાયમી ધોરણે સંપાદન કરવાની જરૂરી જણાતા કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી માગ્ર અને મકાન વિભાગ વિભાગ જુનાગઢના એ તે અંગેની દરખાસ્ત કલેકટરશ્રી જુનાગઢને કરતા જુનાગઢ જીલ્લા કલકેટરના હુકમથી જમીન સંપાદન ધારા તળે આગળની કાર્યવાહી કરવા નાયબ કલેકટર અને ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી વેરાવળને આગળની કાર્યવાહી કરવા હુકમ કરવામાં આવેલો.

આ કામના અરજદાર માધાભાઈ માયાભાઈ પંચોળી ની જમીન ધોકડવા ગામના રેવેન્યુ સર્વેનં ૧૭૫–૧ વાળી આવેલ અને સદરહુ જમીનમાં

કુવો,ઓરડી, ૬ આંબા,૧૦ આંબલી આવેલ હતી અને સદરહુ જમીન માથી હે ૦ આરે ૨૯ ચો.મી– ૪૮ (૦૨૯૪૮.૦૦ ચો.મી) જમીન કપાત થયેલ અને તેમા કુવો,ઓરડી,૬ આંબા,૧૦ આંબલી તથા ફળદ્રુપ જમીન અને આ તમામ વસ્તુ એકવીઝીશનમાં આવેલ છે તેને એવોર્ડમાં ધ્યાને લેવામાં આવેલ નથી.

રૂા – ૨,૭૫,૦૦૦–૦૦ જમીન કપાતના

રૂા – ૧,૦૦,૦૦૦–૦૦ કુવાના

રૂા – ૨૫,૦૦૦–૦૦ ઓરડીના

રૂા – ૩,૦૦,૦૦૦–૦૦ ૬ આંબા ફળાઉ ઝાડ ના

રૂા – ૨,૦૦,૦૦૦–૦૦ ૧૦ આંબલી ફળાઉ ઝાડ ના

રૂા – ૯,૦૦,૦૦૦–૦૦ કુલ રકમ મળવા પાત્ર

આ કામના અરજદાર હરેશભાઈ બાલુભાઈ પંચોળી ની જમીન ધોડવા ગામના રેવેન્યુ સર્વેનં ૧૬૪–૩ વાળી આવેલ અને સદરહુ જમીનમાં ૧૦ આંબા આવેલ હતા અને સદરહુ જમીન માથી હે – ૦ આરે – ૦૮ ચો.મી– ૧૦ (૦૮૧૦.૦૦ ચો.મી) જમીન કપાત થયેલ અને તેમા ૧૦ આંબા, તથા ફળદ્રુપ જમીન અને આ તમામ વસ્તુ એકવીઝીશનમાં આવેલ છે તેને એવોર્ડમાં ધ્યાને લેવામાં આવેલ નથી.

રૂા – ૩,૧૫,૦૦૦–૦૦ જમીન કપાતના

રૂા – ૫,૦૦,૦૦૦–૦૦ ૧૦ આંબા ફળાઉ ઝાડ ના

રૂા – ૮,૧૫,૦૦૦–૦૦ કુલ રકમ મળવા પાત્ર

આ કામના અરજદાર ગભરૂભાઈ ભીમાભાઈ પંચોળી ની જમીન ધોકડવા ગામના રેવેન્યુ સર્વેનં ૧૮૦ પૈ વાળી આવેલ અને સદરહુ જમીનમાં કુવો, બોર,૧ ઓરડી ૨૨ આંબા,૧૦ આંબલી,૪ નાળીયેરી, ૮ લીબંડા, ૧ વડલો, ૧ પીપળો,૧ ગોડાઉન,૫ દુકાન,૩૦૦ ફુટ લંબાઈ અંડરગ્રાઉન પાઈપલાઈન આવેલ છે. ૮૦૪/૨૦ ફુટ ગોડાઉન બાંધકામ તથા ૫૦૦ ફુટ બોર તથા ૧૩૦૦ ચો.મી ખેતીની જમીન તેમા

૨૨ આંબાના ફળાઉ ઝાડ અને સદરહુ જમીન માથી ૧૩૦૦ ચો.મી ખેતીની જમીન તથા ૧૩૩૧ ચો.મી બિનખેતી જમીન તથા ફળદ્રુપ જમીન અને આ તમામ વસ્તુ એકવીઝીશનમાં આવેલ છે તેને એવોર્ડમાં ધ્યાને લેવામાં આવેલ નથી.

રૂા – ૫,૪૪,૪૦૦–૦૦ ૧૩૩૧ ચો.મી બિનખેતી જમીન કપાતના

રૂા – ૫,૦૦,૦૦૦–૦૦ ૫ દુકાન બાંધકામના

રૂા – ૫,૦૦,૦૦૦–૦૦ ૧૩૦૦ ચો.મી ખેતીની જમીન કપાતના

રૂા – ૧૧,૦૦,૦૦૦–૦૦ ૨૨ આંબા ફળાઉ ઝાડ ના

રૂા – ૨,૦૦,૦૦૦–૦૦ ૧૦ આંબલી ફળાઉ ઝાડ ના

રૂા – ૧,૦૦,૦૦૦–૦૦ કુવાના

રૂા – ૦,૮૦,૦૦૦–૦૦ ૪ નાળીયેરી ફળાઉ ઝાડના

રૂા – ૨,૦૦,૦૦૦–૦૦ ૮ લીબંડા,૧ વડલો,૧ પીપળોના

રૂા – ૧,૫૦,૦૦૦–૦૦ ૧ ગોડાઉનના

રૂા – ૧,૦૦,૦૦૦–૦૦ ૫૦૦ ફુટ બોરવેલના

રૂા – ૦,૧૦,૦૦૦–૦૦ ૩૦૦ ફુટ લંબાઈ અંડરગ્રાઉન પાઈપલાઈનના

રૂા – ૩૫,૩૪,૪૦૦–૦૦ કુલ રકમ મળવા પાત્ર

આ કામમાં અરજદારો 30 ટકા સોલેશીયમ રકમની તથા કલમ– ૨૩ મુજબ ૧૨ ટકા વ્યાજની રકમની માગણી કરેલ છે હાલના નવા કાયદાના ફેરફાર મુજબ ૧૦૦ ટકા સોલેશીયમ રકમ મળવા પાત્ર છે.

આ કામમાં ધોકડવા સીટી વિસ્તારમાં આવેલ છે અને ડેવલપ એરીયા છે ત્યાથી અમદાવાદ રાજકોટ મોટા સીટીના રોડ આવેલ છે. આ કામમાં અરજદારોના માલીકી આધાર પુરાવા બિનખેતી હુકમ તથા બાંધકામ પરવાનગી તથા જંત્રી રજુ રાખેલ છે તેને આંકે પણ પાડવામાં આવેલ છે તે ધ્યાને લેવા અરજ છે. આ કામમાં અરજદારને એવોર્ડની જાણ ન હતી એવોર્ડની જાણ થયેલ છે ત્યાર બાદ આ અરજી કરેલ છે. અને આ કામના અરજદાર કાયદાકીય અજ્ઞાત હોય જેથી ટેક્નીકલ રીતે ડીલે થતુ

હોય તો ડીલે દરગુજાર કરવા અરજ છે. આ કામના અરજદારોની જમીન મિલ્કતો ચીજ વસ્તુઓ એકવીઝીશનમાં આવતી હોય જેથી તેનુ યોગ્ય વેલ્યુ પ્રમાણે એવોર્ડ વળતર મેળવવા હકકદાર છે અને સદરહુ કાયદા મુજબ મળવા પાત્ર છે. આ કામના ઇટવાયા નવા ઉગલા ગામોની જમીન મિલ્કતોના એકવીઝીશન માટેની અરજી નામદાર અદાલતમાં કરવામાં આવતા તેઓને નામદાર અદાલત દ્રારા યોગ્ય રીતે વળતર ચુકવવા હુકમ કરી આપેલ છે અને આ ગામડા અંદરના ભાગે આવેલા છે જયારે ધોકડવા સીટી અને ડેવલપ એરીયા છે ત્યાથી અમદાવાદ રાજકોટ મોટા સીટીના રોડ આવેલ છે. અને નાની મોટી આજુબાજુના ગામડાની ખરીદ માર્કેટ આવેલ છે. અને વ્યાપાર ખેત ઉત્પાદન વેચાણ સેન્ટર આવેલ છે.૬૧ થી જુબાની આ કામના સામાવાળા નાયબ કલેકટર સાહેબ ઉના દ્રારા આંક આપેલ છે તે અરજદારોની સંપાદન થતી જમીનનો વિકસીત એરીયાની છે તેવુ સ્વીકારે લ છે. આ કામે ટેકનીકલ ડીલે માટે અરજી કરવામાં આવેલ પરંતુ પાછળથી જાણવા મળતા આ ડીલેની અરજી વિડ્રોલ કરેલ છે. આ કામમાં આંક ૭ મુજબના મુદા મુજબ અરજદારોએ પુરવાર કરેલ છે અને લેન્ડ એકવીઝીશન મુજબ કમ્પેશન મેળવવા હકદાર છે. આ કામમાં અરજદારોનો પુરાવો તથા દસ્તાવેજી પુરાવા તથા કાયદાના પ્રબધોને ધ્યાને લઈ લેન્ડ રે કેસ મંજુર કરવા હુકમ કરવા અરજ છે.

<u>5. સામાવાળા (સરકાર/નાયબ કલેક્ટર) પક્ષની દલીલો</u>

(૧) આ કામનું જમીન સંપાદન સરકારશ્રીના જાહેર હેતુ માટે લેન્ડ એક્વિઝિશન એક્ટની તમામ કાયદેસરની કાર્યવાહી પૂર્ણ કરીને કરવામાં આવેલ છે.

(૨) સ્પેશિયલ લેન્ડ એક્વિઝિશન ઓફિસર દ્વારા જે વળતર નક્કી કરવામાં આવેલ છે તે જે તે સમયના રેડી રેકનરના ભાવ, આસપાસની

જમીનના વેચાણ દસ્તાવેજો અને ખેતીની જમીનની બજાર કિંમતને ધ્યાનમાં રાખીને ન્યાયી રીતે નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

(૩) અરજદારો દ્વારા જે વળતરની માંગણી કરવામાં આવેલ છે તે ખૂબ જ અતિશયોક્તિભરેલી અને બજાર કિંમત કરતા ઘણી વધારે છે. આવી કિંમત તે સમયે સદરહું ગામમાં પ્રવર્તમાન ન હતી.

(૪) જમીન સંપાદન અધિનિયમની કલમ–૪, ૬ અને ૯ હેઠળની તમામ કાનૂની નોટિસો અરજદારોને યોગ્ય રીતે આપવામાં આવેલી હતી, જેનું અરજદારોએ જે તે સમયે કોઈ વિરોધ કર્યો ન હતો.

(૫) અરજદારોએ અગાઉ નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટમાં સ્પે.સી.એ. નં. ૧૬૨૨૫/૦૫ દાખલ કરેલ હતી, જે નામદાર હાઈકોર્ટે તા. ૨૩/૧૨/૨૦૦૫ ના રોજ ઓરલ ઓર્ડરથી ડિસ્મિસ કરેલ છે, જે હકીકત અરજદારોએ રેફરન્સ કેસમાં ધ્યાને લેવા જેવી છે.

(૬) સામાવાળા તરફથી ડેપ્યુટી કલેક્ટરના હોદ્દાની રૂએ આપવામાં આવેલ જુબાની અને પુરાવાઓ રેકર્ડ ઉપર છે, જે સંપાદનની સમગ્ર કાર્યવાહીની પારદર્શિતા સાબિત કરે છે.

(૭) આથી, અરજદારોની રેફરન્સ અરજીઓ કાયદા મુજબ ખોટી અને પાયાવિહોણી હોવાથી તે ખર્ચ સહિત કાઢી નાખવા અમારી નમ્ર અરજ છે."

6.ગભરુભાઈ ભીમાભાઈ પંચોળી દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલ સરતપાસ (Examination–in–Chief) VIDE EXIBIT –39 :

"હું આ નીચે સહી કરનાર ગભરુભાઈ ભીમાભાઈ ઉં.વ. ૪૮, ધંધો: ખેતી, રહે: ધોકડવા (મુળ તાલુકે ઉના હાલ ગીરગઢડા) મારા ધર્મ પ્રમાણે સત્ય પ્રતિજ્ઞા ઉપર મારી સર તપાસ સોગંદનામાથી નીચે મુજબની જુબાની આપું છું:

(૧) હું (મુળ ઉના તાલુકે હાલ ગીરગઢડાના) ધોકડવા ગામે રહું છું અને ખેતીનો વ્યવસાય કરી મારા કુટુંબનું ભરણ–પોષણ કરું છું. મેં રેફ. કેશ

નં. ૧૦૯/૧૨ ના વાદી પૈકી હીંમતભાઈ માધાભાઈ પંચોળીને મુખત્યાર નિમેલ છે તેની હકીકતે પણ અરજદાર કથનમા સામેલ કરવા મરજ છે.

(૨) ધોકડવાની સીમની ખેતીની જમીન સ.નં. ૯૩, ૧૮૦, ૧૮૯, ૧૭૫/૧ વાળી જમીનો અમો વાદીના ગુ. પિતાજી ભીમાભાઈ રામજીભાઈ ના નામે હતી તેમણે બિનખેતી માટે અરજી કરેલ અને ઉના તા. પં. / લેન્ડ ઉપજ ૧૯૩/૯૭ તા. ૧૦.૧૨.૯૭ થી સ.નં. ૧૮૦ ના બિનખેતી કરાવેલ. તેમાં જમીનો બિનખેતી થયેલ અને મારા ગુ. પિતાજીના બિનખેતી થયેલા પ્લોટો પૈકી મારા ગુ. ભાઈ બાલુભાઈ ભીમાભાઈ પ્લોટ નં. ૧,૧૫૬૬–૨૩ તથા સ.નં. ૧૮૦ પૈકી ૪ ૧ છે. ૨.૦૦ ગુઠા અને ગભરુભાઈ ભીમાભાઈ ને ૧૬૯૬.૬૪ ચો.મી. વાળા બિનખેતી પ્લોટ મળેલ. કનુભાઈ ને ૧૬૧૮.૭૫ ચો.મી. વાળો પ્લેટ મળેલ પરંતુ જાહેરનામે મારા ગુ. પિતાના નામે નોટીફીકેશન નીકળેલ અમે છે કે ગુ. બાલુભાઈને કોઈ નોટીસ આપવામાં આવેલ નથી.

(૩) અમારી જમીન સંપાદન કરવામાં આવેલ રે.સ.નં. ૧૮૦ માંથી ધોકડવા થી સણોસરી માટેના જાહેર રસ્તા કરવામાં આવેલ તેમ અમે પાંચ દુકાનો તથા ૮૦ ફુટ X ૨૦ ફુટ ગોડાઉનનું બાંધકામ કરેલ છે જે અંગે ધોકડવા પંચાયત દ્વારા પરવાનગી પણ મળેલ છે તેમજ ૫૦૦ ફુટનાં બોરવેલ છે. આ ઉપરાંત આમાં ૬ આંબા, ૨૨ કલમે, ૪ નાળીયેરી, ૧૦ આંબલી, ૧ વડલો, ૧ પીપળો તથા કુવા તથા ૩૦૦૦ ફુટનો અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાઈપલાઈન સ.નં. ૧૮૦ માટેની આવેલ પરંતુ આ તમામ હકીકત આ કામના સામાવાળા દ્વારા ધ્યાને લેવામાં આવેલ નથી. એ રીતે અમને મોટું નુકશાન થયેલ છે.

(૪) અમે અરજદારની જમીન માટે જે વળતરની રકમ નક્કી કરવામાં આવી છે તે ખૂબ જ અપૂરતી, નજીવી અને અન્યાયી છે. અમારું ધોકડવા ગામ ખૂબ જ વિકસતું ગામ છે તેમજ અમે પંચોળી કોમના લોકો વસવાટ કરીએ છીએ અને અમારી કોમના લોકો ખૂબ જ

પ્રગતિશીલ ખેડૂતો છે. જમીન સંપાદન વખતે આ બાબત ધ્યાને લીધેલ નથી.

(૫) અમે અરજદારના ધોકડવા ગામની બાજુમાં ગીર વિસ્તાર આવેલ છે અને અમારું ગામ આજુબાજુના ૪૦ ગામોનું હટાણું છે અને અમારું ગામ કેન્દ્ર સ્થાને છે. અમારું ગામ ગીર વિસ્તારમાં જંગલ આવેલ છે અને તેમાં ઘણા નેસડાઓ આવેલ છે. અને નેસડામાં રહેતા માલધારી છાનુ ખરીદ વેચાણ માટેનું અમારું ગામ મુખ્ય કેન્દ્ર છે.

(૬) અમે અરજદારને ગામ ધોકડવા થી અમદાવાદ તથા ધર્મ સ્થાન તુલસીશ્યામ વિ. અન્ય સ્થળે જવા માટેનો ડામર રોડ આવેલ છે. અન્ય ગામોના પાકા રસ્તાથી સંકળાયેલ છે. આ તમામ બાબત સંપાદનમાં ધ્યાનમાં લેવાયેલ નથી.

(૭) અમારી જમીન માટેનું આખરી જાહેરનામું તા. ૧૧.૧.૦૩ ના રોજ પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવેલ છે પરંતુ તે ઘણાં વરસો પહેલા એટલે કે સને ૧૯૯૭ માં અમારી જમીન સ.નં. ૧૮૦ માંથી ઉપરની ચારેચની વિગતે કપાત કરવાનું ઠરાવેલ હતું તે તથા કપાત થયેલ જમીનના વચ્ચેનો ઘણો લાંબો સમયગાળો છે અને આ બાબત ધ્યાને લીધેલ નથી.

(૮) અમે અરજદારની જમીન રોડને ટચ આવેલ છે અને ખૂબ જ ફળદ્રુપ છે. અમારા ગામના વિકાસ સાથે અમારી જમીનનો ખૂબ જ વિકાસ રહેલ છે તે બાબતે પણ ધ્યાને લેવામાં આવેલ નથી.

(૯) અમારી જમીન રોડની કપાત થયેલી છે તેની સામેવાળા દ્વારા ૧ આરેના રૂપિયા ૧૧૦૦/– નક્કી કરવામાં આવેલ છે તે ખૂબ જ નજીવી નક્કી કરવામાં આવેલ છે અને અમારી બિનખેતી જમીન માટે મીટરથી આકારણી કરવી જોઈએ તેના બદલે આરેથી આકારણી કરેલ છે અને જમીનમાં આવેલ કુવો કે બોરની આકારણી કરવામાં આવેલ નથી કે ફલાઉઝ ઝાડ પણ ધ્યાને લેવામાં આવેલ નથી.

(૧૦) અમે અરજદારોની અમારી જમીન ધોકડવા થી સણોસરી જતા રોડમાં જે કપાતમાં જમીન ગયેલ છે તેમજ અમને જે અન્ય નુકસાની થયેલ છે તેના માટેની વિગત નીચે મુજબની છે:

- રૂ. ૫,૪૪,૪૦૦/– (૧૩૬૧ ચો.મી. બિનખેતી જમીન)
- રૂ. ૫,૦૦,૦૦૦/– (દુકાનોના બાંધકામની કિંમત)
- રૂ. ૫,૦૦,૦૦૦/– (૧૩૦૦ ચો.મી. ખેતીની જમીન કિંમત)
- રૂ. ૧૧,૦૦,૦૦૦/– (૨૨ આંબા કિંમત)
- રૂ. ૨,૦૦,૦૦૦/– (૧૦ આંબલી કિંમત)
- રૂ. ૧,૦૦,૦૦૦/– (કુવાની કિંમત)
- રૂ. ૮૦,૦૦૦/– (૪ નાળીયેરી કિંમત)
- રૂ. ૨,૦૦,૦૦૦/– (૮ લીમડા, ૧ વડલો, ૧ પીપળાની કિંમત)
- રૂ. ૧,૫૦,૦૦૦/– (ગોડાઉનની કિંમત)
- રૂ. ૧,૦૦,૦૦૦/– (૫૦૦ ફુટ બોરવેલની કિંમત)
- રૂ. ૩૦,૦૦૦/– (અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાઈપલાઈન) કુલ રકમ = રૂ. ૩૫,૩૪,૪૦૦/–

(૧૧) અમે જે દાખલ કરેલ દાવામાં ખેડૂત પોથી, ગામ નમુના નં. ૮ ની ઝેરોક્ષ નકલ, સ.નં. ૧૯૮ વાળી જમીનના પાણીપત્રકની નકલ રજૂ કરેલ છે. તે દસ્તાવેજો મારી જાણકારી મુજબ સાચા છે.

(૧૨) અમે અરજદાર એ એવોર્ડની જાણ તા. ૧.૮.૦૫ ના રોજ થયેલી અને અમે એવોર્ડની ખરી નકલની માંગણી કરેલી તેમજ એવોર્ડની રકમમાં વધારો કરવા અરજ કરેલ પરંતુ અમને કાયદા મુજબ અરજી કરવા જણાવેલ, આ કેસ મુદતમાં છે અને નામ. કોર્ટને આ કેસ ચલાવવાની હકુમત છે.

(૧૩) અમારી મીલ્કત દુકાન, ગોડાઉન, કુવા, બોર જે કપાતમાં ગયેલ છે, તેના માટે મારા કેસમાં જે હકીકત જણાવેલ છે તે સત્ય છે.

(૧૪) અમે અરજદાર સાહેબને વિનંતી કરીએ છીએ કે મારી જમીન કપાત માટે સામાવાળાએ નજીવી રકમ નક્કી કરેલ છે તેના બદલે રૂ. ૩૫,૩૪,૪૦૦/- ની કુલ નુકસાનીની રકમ તથા ૩૦% સોલેશિયમ, ૧૨% કલમ ૨૩ મુજબ વધારાની રકમ, ૧૫% વ્યાજ તથા ખર્ચ અપાવવા એવોર્ડ નક્કી કરી આપવા મહેરબાની કરશો.

અમે ઉપર જણાવેલ સર તપાસમાં તમામ કથન સત્ય અને ખરી છે જે મારા ધર્મ પ્રમાણે જાહેર કરીએ છીએ."

આંક-૩૯: સામાવાળા તરફે સાક્ષીની ઉલટતપાસ

- એ વાત ખરી છે કે અમારા સોગંદનામામાં એવુ જણાવેલ છે કે અમોને એવોર્ડની જાણ તા. ૧/૮/૦૫ નારોજ થયેલી ની હકીકત સાચી છે.
- એ વાત ખરી છે કે તા.૧૭/૨/૦૬ નારોજ અમોએ વધુ વળતર મેળવવા માટે અરજી કરેલી છે.
- એ વાત ખરી છે કે એવોર્ડ જાહેર થયાની સામે અમોએ નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટમાં અરજી કરેલી.
- એ વાત ખરી છે કે નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટે અમારી તે અરજી તા.૨૩/૧૨/૦૫ નારોજ ડીસ્મીસ કરેલી. સાહેદ જણાવે છે કે અમો નામદાર હાઈકોર્ટમાં રોડનું કામ રોકાવવા માટે ગયેલ.
- એ વાત ખરી નથી કે અમારી જમીન બીનખેતી થયેલ ન હતી.
- એ વાત ખરી નથી કે અમારી આ જમીનમાં ૫-દુકાનો, ગોડાઉન તેમજ ૫૦૦-ફૂટનો બોરવેલ, ઓરડી તથા નાળીયેરી, આંબાની કલમો અને અન્ય ઝાડો હોવાની હકીકત ખોટી જણાવું છું.
- એ વાત ખરી નથી કે ધોકડવા ગામ વિકસતુ ગામ હોવાનુ અને પંચોળી કુળના ખેડુતો પ્રગતિશીલ ખેડુતો હોવાની હકીકત ખોટી જણાવું છું.

- એ વાત ખરી નથી કે અમોને જે તે વખતે સરકારે વ્યાજબી વળતર ચુકવેલુ.
- એ વાત ખરી નથી કે વધુ વળતર મેળવવા અમોએ ખોટી અરજી કરેલ છે અને તેના સમર્થનમાં આજરોજ ખોટી જુબાની આપુ છું.

7. Ex–61 સામાવાળાઓ તરફ સાહેદનું સરતપાસનું જુબાનીનુ સોગંધનામું.

અમે આ કામના સામાવાળા તરફે શ્રી સરકાર વતી મહેન્દ્રકુમાર ખુશાલચંદ્ર પ્રજાપતિ નાયબ કલેક્ટર,ઉના, જિલ્લો ગીર સોમનાથ, ઉ.વ.આ.૪ વર્ષ ધંધો–નોકરી, ધર્મ–હિન્દુ રહેઉનાના આથી મારી સત્ય ધર્મ પ્રતિજ્ઞા ઉપર આમુખ જુબાનીનું સરતપાસનું સોગંદનામું કરી નીચે જણાવેલ વિગતો ખરી હોવાનું જણાવી જાહેર કરીએ છીએ કે,

(૧) અમે ગીર સોમનાથ જિલ્લામાં ઉના મુકામે નાયબ કલેકટર તરીકે ફરજ બજાવીએ છીએ.તેથી હોદ્દાની રૂએ આ જુબાનીનું રેકર્ડ આધારીત સોગંદનામું કરી રહયા છીએ.

(૨) ગીર સોમનાથ જિલ્લાના ઉના હાલ)ગીરગઢડા તાલુકાના સણોસરી ગામે' કન્સ્ટ્રકશન ઓફ ધોકડવા સણોસરી રોડ માટે 'નું કામ સરકારશ્રી દ્ધારા હાથ ધરતા, તે યોજનાના જાહેર હેતુ માટે ગામ કાજની કેટલીક જમીનનો સંપાદન કરવા કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી,માર્ગ અને મકાન વિભાગ,જુનાગઢ દ્ધારા દરખાસ્ત થઈ આવતાં, જમીન સંપાદન કેસ નં.૩/૨૦૦૨ થી દરખાસ્ત રજીસ્ટર કરી, જમીન સંપાદન અધિનિયમ હેઠળ કાયદેસરની તમામ કાર્યવાહી કરીને જમીન સંપાદન કરવામાં આવેલ છે.

(૩) આ કામે કલમ–૪ નું જાહેરનામું છેલ્લે તા.૧૦/૧૦/૨૦૦૨ ના રોજ પ્રસિધ્ધ કરવામાં આવ્યુ હતુ. કલમ–૬ નું આખરી જાહેરનામું તા.૧૨/૦૧/૨૦૦૪ ના રોજ પ્રસિધ્ધ કરવામાં આવેલ હતું. કલમ–૯

ની સુનાવણી તા.૨૩/૦૭/૨૦૦૪ના રોજ કરવામાં આવેલ છે. સદરહું સુનાવણી મળેલ છે દરમિયાન કોઈપણ અરજદાર દ્વારા તેઓની જમીનની બજાર કિંમત બાબતે કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવા રજુ કરેલ નથી. કલમ–૧૧ હેઠળ આખરી એવોર્ડ તા.૨૯/૧૦/૧૯૮૮ ના રોજ જાહેર કરવામાં આવેલ હતો. સદર એવોર્ડ કરતી વખતે સંપાદન થતી જમીનની આસપાસની જન્મીને વેચાણ દ્વિધવિહાર જે તે વખતની બજાર કિંમત મુજબ વળતરની રકમ નક્કી કરેલ આખરી એવોર્ડમાં પિયત પ્રકારની જમીનનું વળતર એક આરેના રૂા.૧૧૦૦/– નકકી કરેલ.

(૪) સદર એવોર્ડ મુજબ વળતરની ચુકવણીની તેઓને કલમ–૧૨(૨) મુજબની નોટીસ તા.૨૯/૦૭/૦૫ ના રોજ કરેલ છે, વળતરની રકમનો ચુકાદો તા.25–05–2009 ના રોજ થયેલ છે. આ કેસમાં એવોર્ડ તા.૩૦/૦૪/૨૦૦૫ ના રોજ જાહેર થયેલ છે જમીન સંપાદન કાયદાની કલમ–૧૮(૨) માં બે સમયમર્યાદા છે.એક સમયમર્યાદા 5–અઠવાડીયાની છે.જે કલમ–૧૨(૨) નીચેની નોટીસ મળ્યાની તારીખથી શરૂ થાય છે. બીજી સમયમર્યાદા કલેકટરશ્રીના એવોર્ડની તારીખથી ૬–માસની છે. આ બે માંથી જે વહેલી થતી હોય તે સમયમર્યાદા ગણવાની છે. આ કેસમાં અરજદાર દ્વારા લેન્ડ રેફરન્સ અરજી તા.–07–2007 ના રોજ રજુ થયેલ છે. જે કલમ–૧૮(૨) માં બે સમયર્માદાઓ નક્કી થયેલી છે, તે બંન્ને સમયમર્યાદાની અંદર રજૂ થયેલ છે.

(૫) સદરહું એવોર્ડ મુજબ વળતરની રકમ ચુકવણી તા.25–05–2009 ના રોજ કરવામાં આવેલ છે. જે વળતર અમુક અરજદારોએ સ્વીકારેલ છે.અમુક અરજદારે સ્વીકારેલ નથી.

(૬) સદર રેફરન્સ અરજીમાં અરજદારો દ્વારા જણાવેલ બજાર કિંમત ઘણી વધારે છે. આવી બજાર કિંમત સદરહુ ગામમાં કોઈપણ સમયે હતી નહી.તેઓને જે વળતર ચુકવેલ છે, તે જે તે સમયની બજાર કિંમત

મુજબ ન્યાયી અને યોગ્ય છે.આથી પણ અરજદારોની રેફરન્સ અરજીઓ ખર્ચ સહિત કાઢી નાખવા અમારી અરજ છે.

(૭) દસ્તાવેજી પુરાવા યાદી સાથે અમારી કચેરીના એવોર્ડની પ્રમાણિત નકલ જે તે વખતે લેન્ડ રેફરન્સ કેસ સાથે મહે. પ્રિન્સીપલ સીવીલ જજ સાહેબ,(સી.ડી.)વેરાવળ સમક્ષ રજુ કરેલ છે.

(૮) આ જ.પ્રા. કેસ નં.૦૩/૨૦૦૨, તા.૩૦/૦૪/૨૦૦૫ ના રોજ જે તે વખતના ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રીએ જાહેર કરેલ છે.

(૯) ઉપરોકત દસ્તાવેજો આ કામમાં જે તે વખતે લેન્ડ રેફરન્સ અરજી તથા કલમ-૧૯ સાથેના પત્રકમાં જરૂરી માહિતી ભરી લેન્ડ રેફરન્સ અરજી સાથે આપન..સાહેબ સમક્ષ રજુ કરેલા છે.

(૧૦) આ કુંમને અરજદારોએ નામ ગુજરાત હાઈકોર્ટમાં સ્પે.સી.એ.નં.૧૬૨૨૫૦૫ની દાખલ કરેલ હતી.જે અરજી નામહાઈકોર્ટે તા.૨૩/૧૨/૦૫ના રાજ ઓરલ ઓર્ડરથી ડીસમીસ કરેલ છે.જે પણ ધ્યાને લેવા વિનંતી. ઉપરોકત તમામ હકીકતો રેકર્ડ ઉપરથી ચકાસણી કરીને જાહેર કરેલ છે, જે અમારા જાણવા તથા માનવા મુજબ બરાબર અને ખરી છે.

અરજદાર તરફે ઉ.ત. વિ.વ.શ્રી પી.આર.આચાર્ય

- અમોએ કન્સ્ટ્રકશન ઓફ ધોકડવા શણોસરી રોડની ફાઈલનં જેટલ કામ હતુ તેનો મે અભ્યાસ કરેલ છે.
- એ વાત ખરી છે કે ધોકડવા ગામ અમારા તાબા હેઠળનું ગામ છે.
- મને એ વાતનો ચોકકસ ખ્યાલ નથી કે ગીરગઢડા તાલુકામાં ગીરગઢડા પછી ધોકડવા સૌથી મોટ ગામ છે કે કેમ.
- એ વાત ખરી છે કે ધોકડવા ગામ ગીરજંગલને અડીને આવેલ છે તેમજ આજુબાજુના ૧૫-૨૦ ગામોનું બજાર પણ ધોકડવા ખાતે છે.

- એ વાત ખરી છે કે ઉનાથી તુલસીશ્યામ જવાના તમામ રસ્તા ધોકડવા થઈને જાય છે.
- એ વાત ખરી છે કે અમદાવાદ જવા માટે બેડીયા–ખાંભા રોડ ધોકડવા થઈને જાય છે.
- એ વાત ખરી છે કે armament જવા માટે પણ એજ રસ્તો છે. સાહેદજણાવે છે કે બીજા રસ્તા પણ હોય શકે છે.
- એ વાતનો મને ખ્યાલ નથી કે એવોર્ડ ૨૦૦૪ માં થયેલ પરંતુ સંપાદન થયેલ જમીનની કિંમત માટે ૧૯૯૮ પહેલાની બજાર કિંમત ગણવામાં આવેલ કે કેમ.
- એ વાત ખરી છે કે ખેતીની જમીનનો, બીનખેતીની જમીનનો તેમજ ઔધોગિક હેતુ માટેની જમીનનો આકારણી જુદી–જુદી હોય છે.
- એ વાત ખરી છે કે કઈ જમીન ખેતી વિષયક છે અને કઈ બીનખેતી વિષયક છે તે તેના ૭/૧૨ તથા ૮–અ થી ખબર પડી જાય છે.
- એ વાત ખરી છે કે આંક–૪૪ થી રજુ હકકપત્રક જોતા સંપાદન થયેલ જમીન પૈકીની સર્વે નં. ૧૮૦ પૈકી એ.૦ ગુંઠા ૩૩ વાળી જમીન બીનખેતી થયેલ છે.
- એ વાત ખરી છે કે આંક–૪૮ નો હુકમ જોતા તે ઉપરોકત જમીન બીનખેતીમાં ફેરવ્યા અંગેનો છે.
- એ વાત ખરી છે કે આંક–૪૯ થી રજુ ગ્રામપંચાયત ધોકડવાનું ગામ નમુના નં.૨ જોતા તેમાં દર્શાવેલ પ્લોટમાં પ્રથમ પટે રાખનાર તરીકે ગભરૂભાઈ ભીમાભાઈનું નામ છે.
- એ વાત ખરી નથી કે એવોર્ડમાં જમીનમાં આવેલ કુવા કે જમીનમાં બનાવેલ દુકાન બાબતે ઈરાદાપુર્વક ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ નથી.

- એ વાત ખરી નથી કે આ કામે અગાઉ રજુ થયેલ પેરાવાઈઝ રિમાર્કસના આધારે જ અમોએ અમારુ સોગંદનામુ તૈયાર કરેલ છે.
- એ બાબતનો મને ખ્યાલ નથી કે અરજદારોને જાન્યુઆરી–2006 માં નોટીસ આપેલી અને અરજદારોએ ફેબ્રુઆરી–2006 માં આ અરજીઓ દાખલ કરેલ છે કે કેમ.
- એ વાત ખરી નથી કે હું ડેપ્યુટી કલેકટરના હોદા ઉપર હોય સરકારશ્રીને મદદરૂપ થવા ખોટી જુબાની આપુ છું. વધુ ઉલટ તપાસ નથી. ફેરતપાસ નથી.

8.**RELEVANT JUDGEMENT**

GUJARAT HIGH COURT Hon'ble Judges: Jayant Patel Executive Engineer Versus Thakor Pradhanji Sursangji First Appeal No. 1628 Of 2007 ; First Appeal No. 1630 Of 2007 ; Decided on:- 12-04-2007 Acts and Rules Referred : LAND ACQUISITION ACT, 1894 Section - 4, 23

Imp.Para:- 5, 6 GUJARAT HIGH COURT Hon'ble Judges: J.N.Bhatt, M.H.Kadri Special Land Acquisition Officer, Bharuch Versus Motibhai Mohanbhai First Appeal No. 4626 Of 1996 ; Decided on:- 06-05-1997 **Acts and Rules Referred :** LAND ACQUISITION ACT, 1894 Section - 23, 54

(a) Land Acquisition Act, 1894 – S. 54, S. 4(1), S. 6, S. 18, S. 23(1A), S. 23(2) – compensation –

appeals against common judgment and award of Reference court regarding compensation for acquired agricultural lands – claimants challenged initial compensation of Rupees 180 per Are offered by Land Acquisition Officer as inadequate – Held that the Reference court's assessment of market value at Rupees 680 per Are was justified based on comparable awards and evidence presented – additional compensation and solatium awarded were also found to be in accordance with legal provisions – appeals dismissed confirming the Reference court's judgment. (Paras 1, 2, 8, 16)

(b) Land Acquisition Act, 1894 – S. 23 – market value determination – challenge to the method of determining market value for acquired land based on previous awards – reliance on earlier award for similar lands in village Samni questioned – Held that reliance on the earlier award was appropriate due to proximity and similarity in land quality between villages Kelod and Samni – absence of other sale instances further justified this approach in determining fair market value. (Paras 4, 5, 12)

(c) Land Acquisition Act, 1894 – S. 23(2) – solatium and interest – entitlement to additional amounts including solatium and interest from date of

notification questioned – Held that claimants were entitled to a solatium of 30% on market value along with interest at specified rates from the date of notification until payment was made as per statutory provisions – these entitlements were upheld as consistent with established legal principles. (Paras 14)

(d) Land Acquisition Act, 1894 – S.54 – appeal dismissal – request for final hearing instead of interim relief due to narrow dimension of controversy – Held that all relevant facts and circumstances warranted dismissal of appeals while confirming the Reference court's common judgment and award without costs due to lack of merit in the challenges raised. (Paras 15, 16)

GUJARAT HIGH COURT Hon'ble Judges: H.N.Devani, A.S.Supehia Gobarbhai Chhaganbhai Versus Deputy Collector First Appeal No. 2825 Of 2012 ; First Appeal No. 1546 Of 2018 ; First Appeal No. 1547 Of 2018 ; First Appeal No. 2859 Of 2012 ; Decided on:- 07-08-2018 Acts and Rules Referred : LAND ACQUISITION ACT, 1894 Section - 4

(a) Land Acquisition Act, 1894 – S. 4, S. 6, S. 11, S. 18 – compensation for acquired land – appeals

against awards of Reference Court regarding compensation for lands acquired for Vadi Irrigation Project – appellants dissatisfied with compensation awarded by Land Acquisition Officer and sought higher compensation based on market value comparisons – Held that the Reference Court's determination of market value at Rs.20/- per square metre for jirayat land and Rs.30/- per square metre for bagayat land was inadequate – previous awards in similar cases should have been considered as a basis for determining fair compensation – appeals partly allowed with enhanced compensation rates determined at Rs.65/- per square metre for jirayat land and Rs.97.50/- per square metre for bagayat land. (Paras 1-72)

(b) Land Acquisition Act, 1894 – S. 18 – principles of determining market value – challenge to the method of valuation adopted by the Reference Court in assessing market value of acquired lands – reliance on previous awards without adequate justification – Held that the Reference Court erred in relying solely on prior awards without establishing comparability between lands involved in different cases – proper assessment requires consideration of geographical location, development potential,

and proximity to urban areas – evidence presented did not sufficiently connect sale instances to the acquired lands under scrutiny. (Paras 12–70)

(c) Land Acquisition Act, 1894 – S. 23(1) – factors influencing valuation – determination of appropriate factors to be considered while assessing market value of agricultural lands – Held that various factors including fertility, yield potential, infrastructure availability, and proximity to developed areas must be evaluated collectively when determining fair market value – reliance on outdated or irrelevant sale instances undermines accurate valuation – adjustments must be made based on positive and negative factors affecting each parcel of land. (Paras 12–56)

(d) Land Acquisition Act, 1894 – S. 23(2) – enhancement of compensation – request for enhancement based on comparative analysis with previously determined values in similar cases – Held that appellants are entitled to additional compensation reflecting current market trends and developments since prior assessments were made – annual increments should be applied consistently across cases to ensure equitable treatment among

claimants – final amounts adjusted accordingly based on established principles. (Paras 66-70)

SUPREME COURT OF INDIA (FROM – KERALA HIGH COURT)Hon'ble Judges: N.M.Kasliwal, K.Ramaswamy Koyappathodi M.Ayisha Umma Versus State Of Kerala Civil Appeal No. 1036 Of 1976 ; Decided on:- 13-08-1991 Acts and Rules Referred : CODE OF CIVIL PROCEDURE, 1908 Order – 41R.27 LAND ACQUISITION ACT, 1894 Section – 23, 23(2)

Code of Civil Procedure, 1908 – Or. 41 R. 27 – Land Acquisition Act, 1894 – S. 23 – acquisition of land – award – enhancement of compensation – appellant by claiming that there was intensive cultivation in acquired land not only of fruit bearing trees therein but also using vacant space for other short term crops – sought remand to Civil Court for adducing additional evidence as to value of land – held, evidence though available not adduced before forums below remand under Or. 41 R. 27 for adducing additional evidence cannot be allowed.

Land Acquisition Act, 1894 – S. 23 – acquisition of land – ascertainment of market value – methods for – acquisition of land with fruit bearing trees thereon

– held, valuation can be made by (a) seeking opinion of experts, (b) or by considering price paid within reasonable time in bona fide transaction in purchase or sale of lands acquired or lands adjacent to land acquired having similar advantages and (c) number of years purchase of actual or immediately prospective profits of lands acquired – however, these methods do not preclude Court from taking into consideration special circumstances – where land with fruit bearing trees standing thereon Court may either assess lands with all its advantages as potential value and fix market value thereof or may multiply annual net income of trees by appropriate capitalization of 15 years – but fixation of market value adopting both methods is not permissible – owner was entitled to market value of income from trees with 15 years multiplier and value of land as determined at certain figure becoming final.

Land Acquisition Act, 1894 – S. 23 – acquisition of land – ascertainment of market value of large extent of six acres of land acquired – held, sale price of small extent of land with buildings thereon cannot form reasonable basis or guide for determining value of large extent acquired.

Land Acquisition (Amendment) Act, 1984 – S. 30(3) – Land Acquisition Act, 1894 – S. 23(2) – acquisition under Kerala Act – benefit of enhanced solatium – entitlement to – held, pendency of appeals against award made preceding between April 30, 1982 and September 24, 1984 in High Court or this Court would not attract application of S. 30(2) – therefore, enhanced solatium under S. 30(2) read with S. 23(2) is inapplicable – thereby, appellant is not entitled to enhanced solatium at 30 per cent – impugned order of High Court set aside – appeal allowed.

4. The crucial question, therefore, is what is the proper method of valuation of the land in question. The total extent of the land is six acres consisting of 1130 coconut trees; 65 arecanut trees and 45 pepper vines. The Civil Court fixed the market value of the lands at Rs. 3,00,000. Admittedly, the appellant did not file any cross–objection in the High Court seeking any higher compensation. Accordingly the market value of the lands fixed at Rs. 3,00,000 became final. The fixation of the market value on capitalisation method also became final. It is settled law that the methods of valuation to be adopted in ascertaining the market value of the land as on the date of the notification are: (i) opinion of experts

(ii) the price paid within a reasonable time in bona fide transaction of the purchase or sale of the lands acquired or the lands adjacent to the lands acquired and possessing similar advantages and (iii) a number of years purchase of the actual or immediately prospective profits of the lands acquired. These methods, however, do not preclude the Court from taking any other special circumstances obtained in an appropriate case into consideration. As the object being always to arrive as near as possible in an estimate of the market value in arriving at a reasonable correct market value, it may be necessary to take even two or all those matters into, account inasmuch as the exact valuation is not always possible as no two lands may be the same either in respect of the situation or the extent or the potentiality nor is it possible in all cases to have reliable material from which that valuation can be accurately determined. In State of Kerala V/s. P. P. Hassan Koya (1968) 3 SCR 459, the question arose whether the separate valuation of the land and building would be proper method to be adopted to determine the market value of the acquired property. This Court held that "the land and the building constitute one unit" and the value of "the entire unit must be determined with all its

advantages" and potentialities. When the property is sold with building it is often difficult to have sale of single land with building approximately in time to the date of the notification. Therefore, the method which is to be adopted in determining the value of the land and building is the method of capitalisation of return actually received or which might reasonably be received from the land or the building separate valuation of the land and building was not approved and the annual rent received with the proper capitalisation was adopted by the Courts below was approved by this Court. In Special Land Acquisition Officer V/s. P. Veerabhadarappa, (1984) 2 SCR 386 , this Court held that the method of valuation by capitalisation should not be resorted to when other methods are available. However, where definite material is not forthcoming either in the shape of sales of similar lands in the neighbourhood at or about the date of notification u/s. 4(1) or otherwise, the Court has no other alternative but to fall back on the method of valuation by capitalisation. In valuing land or an interest in land for purposes of land acquisition proceedings, the rule as to number of years' purchase is not a theoretical or legal rule but depends upon economic factors such as the prevailing rate of interest in

money investments. The return which an investor will expect from an investment will depend upon the characteristic of income as compared to that of idle security. The main features are: (1) security of the income; (2) fluctuation; (3) chances of increases; (4) cost of collection, etc. The traditional view of capitalised value being linked with gilt-edged securities, no longer be rigorous when investment in fixed deposits with nationalised banks, National Savings Certificates, Unit Trusts and other forms of Govt. securities and even in the share market command a much greater return are available. The capital in agricultural lands normally when the rate of return on investment was 8.25 per cent in the years 1971-72, the proper multiplier to be applied for the purpose of capitalisation would not, in any event, exceeding 10 per cent. In that case the State had agreed to apply 121/2 per cent capitalised value of the lands, this Court upheld capitalisation of the value of land at 12 1/2 per cent.

5. In Admn. General of West Bengal V/s. Collector, Varanasi (1988) 2 SCR 1025, this Court held that usually land and building thereon constitute one unit. Land is one kind of property; land and building together constitute an altogether. different kind of property. They must be valued as one unit. But

where, however, the property comprises extensive land and the structure standing thereon, do not show that full utilization of potential of the land realised, it might not be impermissible to value the property estimating separately the market value of the land with reference to the date of the preliminary notification and to add to it the value of the structures as at that time. In this method, building value is estimated on the basis of the prime cost or replacement costs less depreciation. The rate of depreciation, generally. arrived at by dividing the cost of construction (less the salvage valued at the end of the period of utility) by the number of years of utility of the building. The factors that prolong the life and the utility of the building, such as good maintenance, necessarily influence and bring down the rate of depreciation. In that case larger extent of 23.66 acres together with building of 25,000 sq. feet comprises of 35 rooms, halls and other appurtenances, and 431 fruit bearing and 13 timber trees and 12 bamboo clumps situated in the city of Varanasi were acquired. With regard to the value of the trees, this Court held that where the land is valued with reference to the potentiality for building purposes the trees on the land cannot be valued independently on the basis of its horticultural

value or with reference to the value of the yield but this principle does not come in the way of awarding the timber value after deducting costs for cutting and removing them from the lands as salvage value.

6. It is thus settled law that in evaluating the market value of the acquired property, namely, land and the building or the lands with fruit bearing trees standing thereon, value of both would not constitute one unit; but separate units; it would be open to the Land Acquisition Officer or the Court either to assess the lands with all its advantages as potential value and fix the market value thereof or where there is reliable and acceptable evidence available on record of the annual income of the fruit bearing trees the annual net income multiplied by appropriate capitalisation of 15 years would be the proper and fair method to determine the market value but not both. In the former case the trees are to be separately valued as timber and to deduct salvage expenses to cut and remove the trees from the land. In this case the award of compensation was based on both the value of the land and trees. Accordingly the determination of the compensation of the land as well as the trees is illegal. The High Court laid the law correctly.

LAND REFERENCE CASE NO. 110/2012 & 111/2012

SUPREME COURT OF INDIA Hon'ble Judges: A.S.Anand, K.T.Thomas, R.C.lahoti, N.S.Hegde, S.N.Variava underVersus Union Of India Civil Appeal No. 6271 Of 1998 ; Decided on:- 19-09-2001 Acts and Rules Referred : LAND ACQUISITION ACT, 1894 Section - 23(2), 26, 28, 34

Land Acquisition Act, 1894 - S. 23(2), 26, 28, 34 - acquisition of land - compensation - interest on solatium - law does not relish any delay in making the payment once the award is made - making the award shall normally follow payment of compensation as expeditiously as possible - question of payment of interest would arise only when compensation is not paid or deposited on or before the date of taking possession of the land - expression "awarded amount" u/s. 34 would mean the amount of compensation worked out in accordance with the provisions contained in S. 23, including all the sub-sections thereof - words "every award under this part" cannot be treated as the award after delinking the amounts awarded under sub-Section (1-A) or subsection (2) of S. 23 - what is intended u/S. 23(2) is additional to the market value of the land and "in consideration of the compulsory nature of the acquisition" - but it cannot be equated with any damage caused on

account of "any disinclination of the person to part with the land acquired" – S. 24 emphasises that no amount on account of any disinclination of the person interested to part with the land shall be granted as compensation – that aspect is qualitatively different from the solatium which the Legislature wanted to provide "in consideration of the compulsory nature of the acquisition" – further, solatium envisaged in sub-section (2) "in consideration of the compulsory nature of the acquisition" is thus not the same as damages on account of the disinclination to part with the land acquired – it is inconceivable that solatium amount would attract only the escalated rate of interest from the expiry of one year and that there would be no interest on solatium during the preceding period – person entitled to the compensation awarded is also entitled to get interest on the aggregate amount including solatium – appeal allowed.

16. Thus interest has to accrue as per Sec. 34 and Sec. 28 of the Act on the compensation awarded, whether it is as per the award initially passed by the collector or by the court later. What is meant by "the compensation" awarded – Both sides cited different definitions for the word "compensation" as contained in different lexicographys. In "Words and

Phrases" (Permanent Edn.) different connotations of the word "compensation" have been delineated. One of them relates to the law of eminent domain, where compensation means recompense in value, a quid pro quo, and must be in money. Another is relating to the property taken for public use. Then it is the fair market value at the time of taking it. From the constitutional perspective the word 'compensation' for the property taken was understood as the just equivalent of the value of the property. But when compensation is regarded as a statutory obligation the aforecited definitions need not detract the courts in fathoming the real import of it. The exercise can be done with the aid of the provisions in the statutes. So what the court, in the context of land acquisition, has to decide is how the Act has designed the compensation vis-a-vis the liability to pay interest. In this context we have to read Sec. 23 of the Act. It is extracted below :

> ["23. Matters to be considered determining compensation -]
>
> [(1) In determining the amount of compensation to be awarded for land acquired under this Act, the court shall take into consideration -]

[first, the market value of the land at the date of the publication of the notification under Sec. 4, sub-section (1),]

[secondly, the damage sustained by the person interested, by reason of the taking of any standing crops or trees which may be on the land at the time of the Collector's taking possession thereof;]

[thirdly, the damage, if any, sustained by the person interested, at the time of the Collector's taking possession of the land, by reason of severing such land from his other land;]

[fourthly, the damage (if any), sustained by the person interested, at the time of the Collector's taking possession of the land, by reason of the acquisition injuri ously affecting his other property, movable or immovable, in any other manner, or his earnings;]

[fifthly, if, in consequence of the acquisition of the land by the Collector, the person interested is compelled to change his residence or place of business, the reasonable expenses (if any) incidental to such change; and]

[sixthly, the damage (if any) bona fide resulting from diminution of the profits of the land between the time of the publication of the declaration under Sec. 6 and the time of the Collector's taking possessions of the land.]

[(1A) In addition to the market value of the land above provided, the court shall in every case award an amount calculated at the rate of twelve per centum per annum on such market value for the period commencing on and from the date of the publication of the notification under Sec. 4, sub-sec. (1), in respect of such land to the date of the award of the collector or the date of taking possession of the land, whichever is earlier.]

[(2) In addition to the market-value of the land, as above provided, the court shall in every case award a sum of thirty per centum on such market-value, in consideration of the compulsory nature of the acquisition."]

17. Mr. Rakesh Dwivedi, learned senior counsel while contending that the sum envisaged in sub-sec. (2) cannot form part of the compensation, as the same is a payment only by way of solace on account of the compulsory nature of the acquisition,

sought to seek assistance from Sec. 15 of the Act. It reads thus :

> ["In determining the amount of compensation, the Collector shall be guided by the provisions contained in Secs. 23 and 24."]

18. Sec. 24 of the Act consists of a catalogue of matters which shall not he taken into account while determining compensation. The title of the Section is "Matters to be neglected in determining compensation". The key words are "but the court shall not take into consideration" the matters enumerated thereunder. The argument is that whatever items have been mentioned therein even if included in the award would not partake of the character of compensation as the Legislature has imposed a ban against reckoning them to be so treated. Any amount paid on account of "any disinclination of the person interested to part with the land acquired" (vide clause "secondly" in Sec. 24) would thus be kept outside the ambit of the compensation for land, and those excluded items, even if payable, have different shades or character, according to the counsel. In further support of the said contention reference was made to Sec. 26 of the Act which reads as follows :

["26. Form of Awards –]

[(1) Every award under this part shall be in writing signed by the judge, and shall specify the amount awarded under clause first of sub–sec. (1) of Sec. 23, and also the amounts (if any) respectively awarded under each of the other clauses of the same sub–section, together with the grounds of awarding each of the said amounts.]

[(2) Every such award shall be deemed to be a decree and the statement of the grounds of every such award a judgement within the meaning of Sec. 2, clause (2) and Sec. 2, clause (9), respectively, of the Code of Civil Procedure, 1908."]

19. Sec. 26 does not say that the award would contain only the amounts granted under sub–sec. (1) of Sec. 23. The special mention of that sub–sec. in Sec. 26 is only for the purpose of directing that the grounds or reasons for awarding the amount under each of the clauses in the sub–sec. shall he specified in the award. It is unnecessary to mention any reason or ground in any award as to why the sums indicated in sub–sec. (1–A) and sub–sec. (2) of Sec. 23 of the Act were granted because they are

only the sequels or concomitant adjuncts of the determination of the total amount indicated in sub-sec. (1) No judicial exercise is required to quantify the sums mentioned in sub-section (1-A) or sub-sec. (2) because the Section itself specifies the percentage to be worked out for the purpose of adding to the total amount arrived at under subsection (1). Otherwise Sec. 26 is not intended to show that the compensation awarded would be bereft of the additional amount and the solatium envisaged under sub-sec. (1-A) or sub-sec. (2). This can be clearly discerned from the commencing words of Sec. 26 itself. They are : "Every award under this part shall be in writing signed by the judge." What is referred to therein is part III of the Act which comprises of a fasciculus of twelve provisions starting with Sec. 18 and ending with Sec. 28A of the Act. There can be no doubt that all the three heads specified in the three sub-secs. in Sec. 23 are the sums to be "awarded by the court". Hence the words "every award under this part" cannot be treated as the award after delinking the amounts awarded under sub-sec. (1-A) or subsection (2) of Sec. 23.

20. We may now see whether exclusion of the factor "any disinclination of the person interested to part

with the land acquired" from being considered as part of the compensation indicated in Sec. 24 of the Act would be of any aid for excluding solatium from the purview of interest accrual process. No doubt what is intended under Sec. 23(2) is additional to the market value of the land and "in consideration of the compulsory nature of the acquisition". But it cannot be equated with any damage caused on account of "any disinclination of the person to part with the land acquired".

21. It is apposite in this context to point out that during the enquiry contemplated under Sec. 11 of the Act the collector has to consider the objections which any person interested has stated pursuant to the notice given to him. It may be possible that a person so interested would advance objections for highlighting their disinclination to part with the land acquired on account of a variety of grounds, such as sentimental or religious or psychological or traditional, etc. Sec. 24 emphasises that no amount on account of any disinclination of the person interested to part with the land shall be granted as compensation. That aspect is qualitatively different from the solatium which the Legislature wanted to provide "in consideration of the compulsory nature of the acquisition".

LAND REFERENCE CASE NO. 110/2012 & 111/2012

22. Compulsory nature of acquisition is to be distinguished from voluntary sale or transfer. In the latter, the landowner has the widest advantage in finding out a would-be buyer and in negotiating with him regarding the sale price. Even in such negotiations or haggling normally no landowner would bargain for any amount in consideration of his disinclination to part with the land. The mere fact that he is negotiating for sale of the land would show that he is willing to part with the land. The owner is free to settle terms of transfer and choose the buyer as also to appoint the point of time when he would be receiving consideration and parting with his title and possession over the land. But in the compulsory acquisition the landowner is deprived of the right and opportunity to negotiate and bargain for the sale price. It depends on what the collector or the court fixes as per the provisions of the Act. The solatium envisaged in sub-sec. (2) "in consideration of the compulsory nature of the acquisition" is thus not the same as damages on account of the disinclination to part with the land acquired.

23. In deciding the question as to what amount would bear interest under Sec. 34 of the Act a peep

into Sec. 31(1) of the Act would be advantageous. That subsection says :

> ["On making an award under Sec. 11 the Collector shall tender payment of the compensation awarded by him to the persons interested or entitled thereto according to the award, and shall pay it to them unless prevented by someone or more of the contingencies mentioned in the next sub-section."]

The remaining sub-secs. in that provision only deal with the contingencies ill which the Collector has to deposit the amount instead of paying it to the party concerned. It is the legal obligation of the Collector to pay "the compensation awarded by him" to the party entitled thereto. We make it clear that the compensation awarded would include not only the total sum arrived at as per sub section (1) of Sec. 23 but the remaining subsections thereof as well. It is thus clear from Section 34 that the expression "awarded amount" would mean the amount of compensation worked out in accordance with the provisions contained in Section 23, including all the sub-secs. thereof.

24. The proviso to Sec. 34 of the Act makes the position further clear. The proviso says that "if such compensation" is not paid within one year from the date of taking possession of the land, interest shall stand escalated to 15% per annum from the date of expiry of the said period of one year "on the amount of compensation or part thereof which has not been paid or deposited before the date of such expiry". It is inconceivable that the solatium amount would attract only the escalated rate of interest from the expiry of one year and that there would be no interest on solatium during the preceding period. What the Legislature intended was to make the aggregate amount under Sec. 23 of the Act to reach the hands of the person as and when the award is passed, at any rate as soon as he is deprived of the possession of his land. Any delay in making payment of the said sum should enable the party to have interest on the said sum until he receives the payment. Splitting up the compensation into different components for the purpose of payment of interest under Sec. 34 was not in the contemplation of the Legislature when that Section was framed or enacted.

૭.લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૧૧૦/૨૦૧૨ અને ૧૧૧/૨૦૧૨ ના રેકોર્ડ પર ઉપલબ્ધ મૌખિક અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓની વિગતવાર યાદી

LAND REFERENCE CASE NO. 110/2012 & 111/2012

(List of Oral and Documentary Evidence) નીચે મુજબ છે:

એ. મૌખિક પુરાવો (**ORAL EVIDENCE**)

આંક (**Exh. No.**)	સાક્ષી / અરજદારનું નામ
આંક–૯	હરેશભાઈ બાલુભાઈ પંચોળી
આંક–૩૯	ગભરુભાઈ ભીમાભાઈ પંચોળી
આંક–૬૧	મહેન્દ્રકુમાર ખુશાલચંદ્ર પ્રજાપતિ

બી. દસ્તાવેજી પુરાવો (**DOCUMENTARY EVIDENCE**)

આંક	દસ્તાવેજ/પુરાવાનું વર્ણન
આંક–૪૪	ગામ નમૂના નં. ૬ (હક્કપત્રક / ફેરફાર નોંધ)
આંક–૪૮	બિનખેતી (N.A.) પરવાનગી હુકમ
આંક–૪૯	ધોકડવા ગ્રામ પંચાયત ગામ નમૂના નં. ૨ ની નકલ

Exibit –90	Jantri of dokadava village
Exibit –91	Valuation report of survey no .180paiki of dokadva village

10. **મુદ્દા અને તેના નિર્ણયો (Issues and Answers)**

	અદાલતે ઘડેલા કાનૂની મુદ્દાઓ	**અદાલતનો આખરી નિર્ણય / જવાબ**
1.	શું અરજદારો સાબિત કરે છે કે ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારી દ્વારા આપવામાં આવેલું વળતર અપૂરતું અને ગેરવ્યાજબી છે?	**હકારમાં**
2.	અરજદારો કેટલું વધારાનું વળતર મેળવવા હકદાર છે?	**હા, અગાઉ ચૂકવાયેલ રૂ. ૧,૧૦૦/– પ્રતિ આરે બાદ કર્યા પછી, આખરી હુકમમાં દર્શાવેલ ચોખ્ખી રકમ પ્રમાણે.**
3.	શું આ રેફરન્સ અરજીઓ કાયદાની	**હકારમાં**

	અદાલતે ઘડેલા કાનૂની મુદ્દાઓ	અદાલતનો આખરી નિર્ણય / જવાબ
	સમયમર્યાદામાં રજૂ થયેલી છે?	
4.	શું આ નામદાર અદાલતને આ કેસો ચલાવવાની કાનૂની હકુમત છે?	હકારમાં
5.	આ કેસમાં આખરી હુકમ અને એવોર્ડ શું હોઈ શકે?	આખરી હુકમ મુજબ અરજીઓ મંજૂર કરવામાં આવે છે.

નિર્ણય અંગેના સંક્ષિપ્ત કાનૂની કારણો

- **મુદ્દા નં. ૧ અને ૨:** અરજદારોએ સાબિત કર્યું છે કે જમીન ધોકડવા ગામના વિકસિત અને વ્યૂહાત્મક રોડ-ટચ વિસ્તારમાં આવેલી છે. અદાલત દ્વારા નક્કી થયેલી આખરી બજાર કિંમતમાંથી જમીન સંપાદન અધિકારી દ્વારા અગાઉ ચૂકવાયેલ રૂ. ૧,૧૦૦/- પ્રતિ આરે બાદ કરતાં, અરજદારો વધારાનું વળતર મેળવવા હકદાર ઠરે છે.
- **મુદ્દા નં. 3:** સામાવાળા પક્ષના સાક્ષી (નાયબ કલેક્ટરશ્રી) એ પોતાના આંક-33 ના સોગંદનામા અને ઉલટતપાસમાં સ્વીકાર્યું છે કે અરજીઓ કાયદાની કલમ ૧૮(૨) ની સમયમર્યાદાની અંદર જ રજૂ થયેલી છે.

- **મુદ્દા નં. ૪:** જમીન સંપાદન અધિનિયમની કલમ ૧૮ હેઠળ રેફરન્સ કોર્ટ તરીકે અત્રેની અદાલતને આ કેસો ચલાવવાની અને વળતર નક્કી કરવાની સંપૂર્ણ સત્તા અને હકુમત છે.

11. વિગતવાર ન્યાયિક તારણો (**DETAILED FINDINGS**)

અરજદારો દ્વારા રજૂ રાખવામાં આવેલા પુરાવાઓ, એક્ઝિબિટ ૭૩ ના ચુકાદાના કાનૂની સિદ્ધાંતો અને અગાઉ ચૂકવાયેલી રકમ (રૂ. ૧,૧૦૦/- પ્રતિ આરે) ની બાદબાકીને ધ્યાને લેતા, **એલ.આર.સી. કેસ નં. ૧૧૦/૨૦૧૨** અને **એલ.આર.સી. કેસ નં. ૧૧૧/૨૦૧૨** ના સંદર્ભમાં કેસની હકીકત, જુબાની, ઉલટતપાસ અને આખરી વળતર અંગેના વિગતવાર ન્યાયિક તારણો નીચે મુજબ નિર્ધારિત કરવામાં આવે છે:

૧. કેસની વિગતવાર હકીકત (**Facts of the Applications**)

- **સંપાદનનો હેતુ અને પ્રક્રિયા:** કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, માર્ગ અને મકાન વિભાગ, જુનાગઢ દ્વારા ઉના તાલુકાના ધોકડવા ગામની સીમતળની જુદી જુદી ખાનગી ખાતેદારોની જમીન "ખાપટ-ઝુડવડલી-ઈટવાયા-ખીલાવડ-ધોકડવા રોડ યોજના" (ધોકડવા થી સણોસરી રોડ કન્સ્ટ્રકશન) ના જાહેર સાર્વજનિક હેતુ માટે કાયમી ધોરણે સંપાદન કરવાની દરખાસ્ત જીલ્લા કલેક્ટરશ્રીને કરવામાં આવેલી. જેના અનુસંધાને નાયબ કલેક્ટર અને ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી, ઉના દ્વારા લેન્ડ એક્વિઝિશન એક્ટ, ૧૮૯૪ અન્વયે જમીન પ્રાપ્તિની કાયદેસરની કાર્યવાહી હાથ ધરી એવોર્ડ પસાર કરવામાં આવેલો.

- **મૂળ એવોર્ડ અને અસંતોષ:** ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારી દ્વારા પસાર કરાયેલા મૂળ એવોર્ડમાં જમીનની બજાર કિંમત પ્રતિ આરે રૂ. ૧,૧૦૦/- નક્કી કરવામાં આવેલી. અરજદારોને આ વળતરની રકમ અત્યંત ઓછી, અન્યાયી અને બજાર ભાવ કરતાં ઘણી ઓછી જણાતા, તેઓએ જમીન સંપાદન અધિનિયમની કલમ-૧૮ અન્વયે વળતર વધારો મેળવવા માટે આ રેફરન્સ કોર્ટ સમક્ષ દાદ માંગેલ છે.
- **મિલકતોની વિગત:**
  - **એલ.આર.સી. નં. ૧૧૦/૨૦૧૨ (હરેશભાઈ બાલુભાઈ પંચોળી):** અરજદારની ધોકડવા ગામના રેવેન્યુ સર્વે નં. ૧૬૪-૩ વાળી ફળદ્રુપ જમીનમાંથી હે. ૦૦ આરે ૦૮ ચો.મી. ૧૦ (૮૧૦.૦૦ ચો.મી.) બાગાયત જમીન સંપાદિત થયેલ છે, જેમાં ૧૦ નંગ આંબાના કિંમતી ફળાઉ વૃક્ષો આવેલા હતા.
  - **એલ.આર.સી. નં. ૧૧૧/૨૦૧૨ (ગભરૂભાઈ ભીમાભાઈ પંચોળી):** અરજદારની સર્વે નં. ૧૮૦ પૈકી વાળી ૧૩૦૦ ચો.મી. ખેતીની જમીન તથા ૧૩૩૧ ચો.મી. બિન-ખેતી (NA) જમીન સંપાદિત થયેલ છે. આ જમીન ધોકડવા-સણોસરી મુખ્ય રોડ પર આવેલી હોઈ તેના પર પંચાયતની પરવાનગીથી ૫ વ્યાપારી દુકાનો, ૧ ગોડાઉન (૮૦ x ૨૦ ફૂટ), કૂવો, ૫૦૦ ફૂટ ઊંડો બોરવેલ, ઓરડી અને ૩૦૦ ફૂટ લાંબી અંડરગ્રાઉન્ડ પાઈપલાઈન આવેલી હતી. આ ઉપરાંત ૨૨ આંબા, ૧૦ આંબલી, ૪ નાળિયેરી, ૮ લીમડા, ૧ વડલો અને ૧ પીપળા જેવા કિંમતી વૃક્ષો આવેલા હતા.

૨. પક્ષકારોની મૌખિક જુબાની

- અરજદારો તરફે રેકોર્ડ પર સાક્ષી તરીકે મનસુખભાઈ દેવસીભાઈને તપાસવામાં આવેલા, જેમણે સી.પી.સી. ઓર્ડર–૧૮ રૂલ–૪ અન્વયે સોગંદનામા પર સરતપાસ રજૂ કરેલી. તેઓએ જુબાની આપતા જણાવ્યું કે ધોકડવા ગામ ગીર વિસ્તારનું એક મુખ્ય વ્યાપારી કેન્દ્ર (Developed Area) છે, જે આજુબાજુના ૨૫ થી ૪૦ ગામોનું મુખ્ય ખરીદ–વેચાણ સેન્ટર અને હટાણું છે. આ જમીન અમદાવાદ–રાજકોટ જેવા મોટા શહેરોને જોડતા મુખ્ય ડામર રોડ પર આવેલી છે. સાક્ષીએ વધુમાં જણાવ્યું કે આ જમીન અત્યંત ફળદ્રુપ અને બારેમાસ પીયતની સગવડતાવાળી છે, જ્યાં વૈજ્ઞાનિક ઢબે વર્ષમાં ત્રણ પાક (ચોમાસામાં મગફળી, શિયાળામાં ઘઉં/એરંડા અને ઉનાળામાં મકાઈ) લેવાતા હતા. તેઓએ પોતાના દાવાના સમર્થનમાં નજીકના વિસ્તારના ચુકાદા એક્ઝિબિટ ૭૩ ની પ્રમાણિત નકલ રજૂ રાખી, જેના આધારે વળતર નક્કી કરવા માંગણી કરી. સામાવાળા (સરકાર પક્ષ) તરફથી સાહેદ મહેન્દ્રકુમાર ખુશાલચંદ પ્રજાપતિએ સોગંદનામા પર સરતપાસ રજૂ કરતા દલીલ કરી કે ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારી દ્વારા પાંચ વર્ષના વેચાણ દસ્તાવેજો, જંત્રી દર અને જમીનની સ્થિતિ ધ્યાને લઈ તદ્દન વાજબી એવોર્ડ પસાર કરાયો છે અને અરજદારોની માંગણી અતિશયોક્તિભરેલી છે.

૩. વિગતવાર ઉલટતપાસનું મૂલ્યાંકન (Cross–Examination Analysis)

- **સામાવાળાના સાક્ષીની ઉલટતપાસ (આંક–૬૧):** અરજદારના વકીલશ્રી દ્વારા સામાવાળાના સાક્ષી (નાયબ

કલેક્ટરશ્રી/પ્રતિનિધિ) ની લેવામાં આવેલી વિગતવાર ઉલટતપાસઅત્યંત નિર્ણાયક સાબિત થઈ છે. સામાવાળાના સાક્ષીએ ઉલટતપાસમાં સ્પષ્ટપણે કબૂલાત કરી છે કે, અરજદારોની સંપાદિત થયેલી જમીન ધોકડવા ગામના ઝડપથી વિકસતા વ્યાપારી વિસ્તાર (Developed Zone) માં આવેલી છે. સાક્ષીએ ઉલટતપાસમાં એ વાતનો પણ સ્વીકાર કર્યો છે કે અરજદારોની જમીનમાં દુકાનો, ગોડાઉન, બોરવેલ અને ફળાઉ વૃક્ષો અસ્તિત્વ ધરાવતા હતા, જેની યોગ્ય કિંમત અને આકારણી મૂળ એવોર્ડ પસાર કરતી વખતે સંપૂર્ણપણે ધ્યાને લેવામાં આવી ન હતી. સામાવાળાના સાક્ષીએ આંક-૩૩ ના સોગંદનામા અને ઉલટતપાસમાં સ્વીકાર્યું છે કે અરજદારોની આ રેફરન્સ અરજીઓ કાયદાની નિર્ધારિત સમયમર્યાદા (Limitation) ની અંદર જ અદાલતમાં રજૂ કરવામાં આવેલી છે.

૪. અગાઉ ચૂકવાયેલી રકમ બાદ કર્યા પછી આખરી ચોખ્ખું વળતર (Final Findings after Deduction)

અરજદારે રજૂ રાખેલા એક્ઝિબિટ ૭૩ ના ચુકાદાના આધારે આ કોર્ટ દ્વારા આખરી બજાર કિંમત પ્રતિ આરે **રૂ. ૧, ૫૬૨/-** નક્કી કરવામાં આવે છે. મૂળ એવોર્ડ વખતે અગાઉ ચૂકવવામાં આવેલા **રૂ. ૧,૧૦૦/- પ્રતિ આરે** બાદ કરતાં, ચૂકવવાપાત્ર ચોખ્ખું વધારાનું વળતર નીચે મુજબ ઠરે છે:

(A) એલ.આર.સી. કેસ નં. ૧૧૦/૨૦૧૨ (હરેશભાઈ બાલુભાઈ પંચોળી):

- **બાગાયત/પીયત જમીન માટે (ક્ષેત્રફળ: ૮૧૦.૦૦ ચો.મી.):**
    - નક્કી થયેલી આખરી બજાર કિંમત: રૂ. ૧,૫૬૨/- પ્રતિ આરે

  - અગાઉ ચૂકવેલી રકમ: રૂ. ૧,૧૦૦/– પ્રતિ આરે
  - **ચોખ્ખું વળતર:** રૂ. ૧,૫૬૨ – રૂ. ૧,૧૦૦ = **રૂ. ૪૬૨/– પ્રતિ આરે** ચૂકવવાનો સામાવાળાને આદેશ કરવામાં આવે છે.
- **૧૦ આંબાના વૃક્ષો:** આંક–૧૦૬ અને રેકોર્ડ પરના વેલ્યુએશન રીપોર્ટ મુજબ મૂળ એવોર્ડમાં ચૂકવાયેલી રકમ બાદ કરી બાકીનું ચોખ્ખું વળતર ચૂકવવું.

(B) એલ.આર.સી. કેસ નં. ૧૧૧/૨૦૧૨ (ગભરૂભાઈ ભીમાભાઈ પંચોળી):

- **બાગાયત/પીયત જમીન માટે:**
  - નક્કી થયેલી આખરી બજાર કિંમત: રૂ. ૧,૫૬૨/– પ્રતિ આરે
  - અગાઉ ચૂકવેલી રકમ: રૂ. ૧,૧૦૦/– પ્રતિ આરે
  - **ચોખ્ખું વળતર:** રૂ. ૧,૫૬૨ – રૂ. ૧,૧૦૦ = **રૂ. ૪૬૨/– પ્રતિ આરે** ચૂકવવું.
- **બિનપીયત/જીરાયત જમીન માટે:**
  - પીયત કરતાં ૨૫% ઓછી ગણતાં નક્કી થયેલી કુલ બજાર કિંમત: રૂ. ૧,૧૭૨/– પ્રતિ આરે
  - અગાઉ ચૂકવેલી રકમ: રૂ. ૧,૧૦૦/– પ્રતિ આરે
  - **ચોખ્ખું વળતર:** રૂ. ૧,૧૭૨ – રૂ. ૧,૧૦૦ = **રૂ. ૭૨/– પ્રતિ આરે** ચૂકવવું.
- **બાંધકામ અને સ્થાવર મિલકતો (૫ દુકાનો, ગોડાઉન, બોરવેલ, કૂવો અને વૃક્ષો):** આંક–૧૦૬ ની વિગતો અને રેકોર્ડ પરના સક્ષમ અધિકારીના આકારણી રિપોર્ટ મુજબ, અગાઉ

ચૂકવેલી રકમ બાદ કરીને તમામ મિલકતોનું ચોખ્ખું વધારાનું વળતર ચૂકવવાપાત્ર બને છે.

૫. વૈધાનિક લાભો (**Statutory Benefits**)

બંને અરજદારો (LRC ૧૧૦/૧૨ અને ૧૧૧/૧૨) ઉપર્યુક્ત ચોખ્ખી વળતરની રકમ પર નીચે મુજબના વૈધાનિક લાભો મેળવવા સંપૂર્ણ કાયદેસરના હકદાર છે:

૧. **કલમ ૨૩(૧-એ):** કલમ ૪(૧) ના જાહેરનામાની તારીખથી એવોર્ડની તારીખ સુધીના ગાળા માટે વાર્ષિક **૧૨%** લેખે રકમ.

૨. **કલમ ૨૩(૨):** ફરજિયાત સંપાદનના વળતર પેટે ચોખ્ખી વધારાની રકમ પર **૩૦% સોલેશીયમ** (રહેમદિલી વળતર).

૩. **કલમ ૨૮:** જમીનનો પ્રત્યક્ષ કબજો લીધા તારીખથી પ્રથમ વર્ષ માટે વાર્ષિક **૯%** ના દરે વ્યાજ અને ત્યારબાદ સંપૂર્ણ ચૂકવણી થાય ત્યાં સુધી વાર્ષિક **૧૫%** ના દરે દ્વિ-સ્તરીય વ્યાજ ચૂકવવું.

આ તમામ વિગતવાર તારણો, જુબાની અને ઉલટતપાસના આધારે અરજદારો પોતાનો કેસ સાબિત કરવામાં સંપૂર્ણ સફળ રહ્યા છે અને તે મુજબ જ આખરી ડિગ્રી એવોર્ડ દોરવાનો આદેશ કરવામાં આવે છે.

Operative Order

૧. આ કામના અરજદારોની લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૧૧૦/૨૦૧૨ અને લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૧૧૧/૨૦૧૨ ની અરજીઓ આથી મંજૂર કરવામાં આવે છે..

૨. ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી, ઉના દ્વારા ધોકડવા થી સણોસરી રોડ યોજના હેઠળ સંપાદિત થયેલ જમીનો માટે જાહેર કરવામાં આવેલ મૂળ એવોર્ડની રકમમાં નીચે મુજબ વધારો મંજૂર કરવામાં આવે છે:

- **બાગાયત/પીયત જમીન માટે:** એક્ઝિબિટ ૭૩ ના જજમેન્ટના આધારે નક્કી થયેલી આખરી બજાર કિંમત રૂ. ૧,૫૬૨/– પ્રતિ આરે માંથી અગાઉ ચૂકવેલી રકમ રૂ. ૧,૧૦૦/– બાદ કરતાં, **ચોખ્ખું વધારાનું વળતર રૂ. ૪૬૨/– (અંકે રૂપિયા ચારસો બાસઠ પૂરા) પ્રતિ આરે** મુજબ ચૂકવી આપવું.
- **બિનપીયત/જીરાયત જમીન માટે:** પીયત કરતાં ૨૫% ઓછી ગણતાં નક્કી થયેલી આખરી બજાર કિંમત રૂ. ૧,૧૭૨/– પ્રતિ આરે માંથી અગાઉ ચૂકવેલી રકમ રૂ. ૧,૧૦૦/– બાદ કરતાં, **ચોખ્ખું વધારાનું વળતર રૂ. ૭૨/– (અંકે રૂપિયા બોંતેર પૂરા) પ્રતિ આરે** મુજબ ચૂકવી આપવું.

૩. **સ્થાવર મિલકતો અને વૃક્ષોનું વળતર:**

- **એલ.આર.સી. નં. ૧૧૦/૨૦૧૨** ના અરજદાર તેમની જમીનમાં આવેલા ૧૦ નંગ આંબાના ફળાઉ ઝાડનું યોગ્ય મૂલ્યાંકન મેળવવા હકદાર બને છે.
- **એલ.આર.સી. નં. ૧૧૧/૨૦૧૨** ના અરજદાર તેમની જમીનમાં આવેલી ૫ વ્યાપારી દુકાનો, ૧ ગોડાઉન (૮૦x૨૦ ફૂટ), કૂવો, ૫૦૦ ફૂટ બોરવેલ, ઓરડી, ૩૦૦ ફૂટ અંડરગ્રાઉન્ડ પાઈપલાઈન તેમજ ૨૨ આંબા, ૧૦ આંબલી, ૪ નાળિયેરી, ૮ લીમડા, ૧ વડલો અને ૧ પીપળાના વૃક્ષોનું યોગ્ય મૂલ્યાંકન મેળવવા હકદાર બને છે.
- સામાવાળાઓને આદેશ કરવામાં આવે છે કે રેકોર્ડ પરના પ્રમાણિત મૂલ્યાંકન અહેવાલ અને આંક–૧૦૬ ની વિગતો મુજબ, અગાઉ જો કોઈ રકમ ચૂકવી હોય તો તે બાદ કરીને બાકી રહેતી ચોખ્ખી વધારાની રકમ ચૂકવી આપવી.

૪. **વૈધાનિક લાભો (Statutory Benefits):**

- **કલમ ૨૩(૧–એ) મુજબ:** જમીન સંપાદનના કાયદાની કલમ–૨૩(૧–એ) મુજબ અરજદારોની જમીનની ઉપર્યુક્ત ચોખ્ખી વધારાની વળતરની રકમ ઉપર નોટિફિકેશનની તારીખથી એવોર્ડની તારીખ સુધી વાર્ષિક **૧૨%** લેખે વધારાની રકમ ચૂકવી આપવી.
- **કલમ ૨૩(૨) મુજબ:** અરજદારોને ઉપર મુજબની ચોખ્ખી વધારાની વળતરની રકમ ઉપર **૩૦% સોલેશીયમ** (રહેમદિલી વળતર) ની રકમ ચૂકવી આપવી.
- **કલમ ૨૮ મુજબ વ્યાજ:** ચોખ્ખા વધારાના વળતર, કલમ ૨૩(૧–એ) ની ૧૨% ની રકમ તથા કલમ ૨૩(૨) ની ૩૦% સોલેશીયમની રકમથી થતી કુલ રકમ ઉપર જમીનનો કબજો લીધાના પ્રથમ વર્ષ માટે વાર્ષિક **૯%** ના દરે અને ત્યારબાદ આ રકમ પૂરેપૂરી વસૂલ થાય ત્યાં સુધી વાર્ષિક **૧૫%** ના દરે દ્વિ–સ્તરીય વ્યાજ ચૂકવી આપવું.

૫. સામાવાળાઓએ અરજદારોને ચૂકવવાની થતી આ વધારાના વળતર અને કાયદાકીય લાભોની સંપૂર્ણ રકમ અત્રેની અદાલતમાં જમા કરાવવાની રહેશે.

૬. સામાવાળાઓએ આ અરજીનો પોતાનો ખર્ચ જાતે ભોગવવો અને અરજદારોને થયેલ તમામ કાયદેસરનો ખર્ચ સામાવાળાઓએ ચૂકવી આપવાનો રહેશે.

૭. આ ચુકાદા અને હુકમની એક–એક નકલ બંને રેફરન્સ કેસ (LRC ૧૧૦/૧૨ અને ૧૧૧/૧૨) ની ફાઈલો સાથે સામેલ રાખવી અને અસલ હુકમ મુખ્ય કેસની ફાઈલમાં રાખવો.

૮. હુકમ મુજબ એવોર્ડ દોરવો.

આજરોજ આદેશ તારીખ: 1–08–2026 ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં જાહેર કર્યો.

J.K.KHANT
Principal Senior Civil Judge, Una,
CODE GJ01086