

GJJM020001161989



રજુ તારીખ : ૧૯-૦૬-૧૯૮૯
 દાખલ તારીખ : ૧૯-૦૬-૧૯૮૯
 નિકાલ તારીખ : ૩૦-૦૩-૨૦૨૬
 સમયગાળો : વર્ષ-માસ-દિવસ
 ૩૬ ૦૯ ૧૧

મે. જામનગરના બીજા એડીશનલ સીનીયર સીવીલ જજ સાહેબની કોર્ટમાં

મુખ્ય એલ.એ.આર. નં. ૧૧૦/૧૯૮૯
 (ગ્રુપ એલ.એ.આર.નં. ૧૧૧/૧૯૮૯)
 આંક-

મુખ્ય એલ.એ.આર. નં. ૧૧૦/૧૯૮૯

અરજદાર: ૧. રવજી જીવા
 ૨. નરસી જીવા
 બંને રહે. ચંદ્રગઢ,
 તા.જી.જામનગર.

વિરુદ્ધ

સામાવાળા: ૧. કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી,
 માર્ગ અને મકાન પંચાયત વિભાગ,
 જામનગર, ઠે. જીલ્લા પંચાયત કચેરી,
 પંચાયત ભુવન, જામનગર.
 ૨. શ્રી ગુજરાત રાજ્ય

એલ.એ.આર. નં. ૧૧૧/૧૯૮૯

અરજદાર: ૧. મૈ. ભવાનભાઈ ખીમજીભાઈ ના વારસો
 ૧.૧ ચતુરાબેન ભવાનભાઈ ડોબરીયા
 ૧.૨ ગોરધનભાઈ ભવાનભાઈ ડોબરીયા
 ૧.૩ શર્માલાબેન ભવાનભાઈ ડોબરીયા
 વા/ઓ જમનભાઈ પાંભર

૧.૪ હિતેષભાઈ ભવાનભાઈ ડોબરીયા

તમામ રહે. ચંદ્રગઢ,

તા.જી. જામનગર

૨. મૈ. મુળજીભાઈ ખીમજીભાઈ ના વારસો

૨.૧ શાંતાબેન મુળજીભાઈ ડોબરીયા

૨.૨ ધર્મિષ્ઠાબેન ધર્મેશકુમાર અજુડીયા

૨.૩ ઉષાબેન સંદિપભાઈ ધોળકીયા

૨.૪ જસ્મિનબેન મુળજીભાઈ ડોબરીયા

૨.૫ અક્ષયભાઈ મુળજીભાઈ ડોબરીયા

૨.૬ ભાવિક મુળજીભાઈ ડોબરીયા

તમામ રહે. ચંદ્રગઢ,

તા.જી. જામનગર

૩. મૈ. જેરામભાઈ ખીમજીભાઈ પટેલ ના વારસો

૩.૧ ચતુરાબેન જેરામભાઈ ડોબરીયા

૩.૨ રમેશભાઈ જેરામભાઈ ડોબરીયા

૩.૩ રસીલાબેન જેરામભાઈ ડોબરીયા

વા/ઓ જીવનભાઈ સખીયા

૩.૪ નિલેશભાઈ જેરામભાઈ ડોબરીયા

તમામ રહે. ચંદ્રગઢ,

તા.જી. જામનગર

૪. મૈ. રણછોડભાઈ ખીમજીભાઈ પટેલ ના વારસો

૪.૧ ગં.સ્વ. હેમીબેન રણછોડભાઈ પટેલ

૪.૨ ધર્મેન્દ્ર રણછોડભાઈ પટેલ

૪.૩ ચેતન રણછોડભાઈ પટેલ

તમામ રહે. ૩૦૫, વૃંદાવન સોસાયટી,

ડભોલી ચાર રસ્તા,

નવજીવનની બાજુમાં, વેડ રોડ,

સુરત.

વિરૂદ્ધ

સામાવાળા : ૧. ગુજરાત રાજ્ય,
૨. કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી,
માર્ગ અને મકાન પંચાયત વિભાગ,
જામનગર, ઠે. જીલ્લા પંચાયત કચેરી,
પંચાયત ભુવન, જામનગર.

વિષય: જમીન સંપાદન ધારાની કલમ-૧૮ મુજબ રેકૉર્ડ્સ અરજી.

અરજદાર તરફ	: વિ.વકીલશ્રી કે.ડી.પટેલ
સામાવાળા નં. ૧ તરફ	: વિ.એ.જી.પીશ્રી ડી.ટી.મામતોરા
સામાવાળા નં. ૨ તરફ	: વિ.વકીલશ્રી એચ.કે.સવજાણી

: ચુકાદો :

૧. અરજદારે હાલની અરજી જમીન સંપાદન ધારાની કલમ- ૧૮ મુજબ વધારે વળતર મેળવવા માટે દાખલ કરેલી છે.
૨. અરજીની હકીકત એવી છે કે, અરજદારની ખેતીની જમીન ચંદ્રગઢ ગામમાં આવેલી છે અને આ ખેતીની જમીનો નાયબ કલેક્ટરશ્રી અને જમીન સંપાદન અધિકારી, જામનગરે એલ.એ.ક્યુ. કેસ નં. ૧૫/૧૯૮૬ ના કામે લોઠીયા થી બાવળીયા રોડ માટે સંપાદન કરેલી છે. જમીન સંપાદન અધિકારીએ અરજદારની માલીકીની રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૭ પૈકી હે. ૦૦-૪૬-૫૬ સંપાદન કરેલી છે અને આ ખેતીની જમીન અંગે સંપાદન અધિકારી દ્વારા એવોર્ડ જાહેર કરવામાં આવેલો, તે વખતે અરજદારોને હાજર રહેવા માટે કોઈ જાણ કરવામાં આવેલ નથી કે એવોર્ડ બહાર પાડ્યા અંગે કોઈ ખબર પણ આવવામાં આવેલી નથી. એવોર્ડની નકલ આજદીન સુધી અરજદારને મોકલવામાં આવેલ નથી. તેથી ના. ગુજરાત હાઈકોર્ટના ચુકાદા મુજબ અરજદારની અરજી સમયમર્યાદા છે.
૩. અરજદારની ખેતીની જમીન સંપાદન કરવા માટે સરકારશ્રી તરફથી કલમ-૪ હેઠળ જાહેરનામું પ્રસિધ્ધ કરવામાં આવેલ છે અને ત્યારબાદ છેલ્લે થોડા સમયથી કલમ-૧૨(૨) ની નોટીસ બજાવવામાં આવેલી છે અને તેમાં અમારી ખેતીની જમીનની વળતરની જે રકમ મંજૂર કરવામાં આવેલી છે તે

બજાર કિંમત કરતા ઘણી જ ઓછી છે. અરજદારે જમીન સંપાદન અધિકારી સમક્ષ રૂબરૂ તેમજ લેખીત રજુઆત કરી, રૂ.૧,૦૦૦/- પ્રતિ આરેના વળતરની માંગણી મુકેલી હતી. અમારી ખેતીની જમીન ઉચ્ચ પ્રકારની, ફળદ્રુપ, બાગાયત પ્રકારની છે તે હકીકત પુરવાર કરવામાં આવેલી છે તેમ છતાં સંપાદન અધિકારીએ તે હકીકત ધ્યાને લીધેલી નથી અને અમારી જમીનોની કિંમત રૂ.૬૦/- પ્રતિ આરે ચુકવવાનો હુકમ કરેલો છે અને તેથી અરજદારની હાલની રેફરન્સ અરજી નીચેના કારણોસર દાખલ કરેલી છે.

' કારણો '

- સંપાદન અધિકારીએ સંપાદીત થયેલ જમીનો બાગાયત પ્રકારની હોવા છતાં જીરાયત પ્રકારની ગણીને વળતર ચુકવવાનો જે હુકમ કર્યો છે તેમાં ગંભીર ભુલ કરેલી છે.
- સંપાદન અધિકારીએ પ્રાપ્ત થતી જમીનો, કુવાઓ, ઝાડ, વિગેરેની જે બજાર કિંમત નક્કી કરેલી છે તેમાં કાયદાની ગંભીર ભુલ કરેલી છે અને તેથી અરજદારને ઘણો અન્યાય થયેલો છે.
- જમીન સંપાદન અધિકારીએ પ્રાપ્ત થતી ખેતીની જમીન કુવાઓ, ફળઝાડ અંગે ઈન્જરીયસ એક્કેશનનું વળતર પુરેપુરું નહીં આપતા અરજદારને અન્યાય થયેલ છે. અમારી જમીન ખુબ જ ફળદ્રુપ અને બાગાયત પ્રકારની છે જે હકીકત ધ્યાને લીધેલી નથી તેથી અરજદારને નુકશાન થયેલું છે.
- ખેતીની જમીનો સંપાદીત થતા બાકી રહેતી જમીનોના ટુકડા થઈ ગયેલા છે અને ટુકડા થતા બાકી જમીનોનું ધોવાણ થાય તેમ છે તેથી અમારે ફરીથી પાળા બાંધવા પડે તેમ છે અને જમીનની ફરી સુધારણા કરવી પડે અને જે પાછળ મોટો ખર્ચ કરવો પડે તેમ છે તે હકીકત ધ્યાને લીધેલી નથી.
- અમારી જમીનમાં સિંચાઈ માટે ઘણો મોટો ખર્ચ કરીને પાઈપ લાઈન નાખેલી છે અને જમીન સંપાદીત થતા પાઈપ લાઈન નિષ્ફળ ગયેલ છે અને જમીનમાં આવેલ કુવો પણ નિષ્ફળ થઈ ગયેલ છે તે હકીકત સંપાદન અધિકારીએ ધ્યાનમાં લીધેલી નથી.

- સંપાદીત જમીનમાં ખુબ જ મોટો ખર્ચ, સુધારણા કરી અને ઉચ્ચ પ્રકારની બનાવેલી છે જે હકીકત ધ્યાને લેવામાં આવેલી નથી.
 - અમારી જમીન ગામથી ખુબ જ નજીકમાં આવેલી છે અને નદી પણ ખુબ જ નજીક આવેલી છે તથા બાજુમાંથી રોડ પસાર થાય છે તેથી અમારી જમીનની કિંમત આજુબાજુની જમીનો કરતા ઘણી ઉંચી છે જે હકીકત ધ્યાને લીધેલી નથી.
 - અમારી સંપાદીત જમીનમાં નીલગીરીના ૫૦-૬૦ ઝાડ આવેલા હતા જે ઝાડ સંપૂર્ણપણે નિષ્ફળ ગયેલા છે અને ઉપરાંત જામફળી અને નાળીયેરીના ઝાડ આવેલા હતા તે પણ નિષ્ફળ ગયેલ છે તે અંગે સંપાદન અધિકારી તરફથી અમોને કોઈ વળતર ચુકવવામાં આવેલું નથી.
 - સંપાદીત જમીન અંગે રૂ.૬૦/- પ્રતિ આરે વળતર ચુકવવામાં આવેલ છે તે ઘણું ઓછું છે. હાલમાં બજાર કિંમત પ્રમાણે એક આરેના રૂ.૮૦૦/- થી રૂ.૧,૦૦૦/- ચાલે છે તે હકીકત જમીન સંપાદન અધિકારીએ ધ્યાને લીધેલી નથી.
 - જમીન સંપાદન અધિકારીએ કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતોનું પાલન કર્યું નથી અને અરજદારને સાંભળવાની કોઈપણ તક આપ્યા વગર એવોર્ડ જાહેર કરેલો છે.
 - સંપાદીત જમીનની કિંમત સૌથી ઓછી કિંમતના વેચાણોને ધ્યાને લઈ કરવામાં આવેલ છે જે કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતો વિરૂદ્ધ છે.
૪. અરજદારે અરજીમાં જણાવેલ હકીકતોને ધ્યાને લઈ વધારાના વળતર પેટે રૂ.૪૯,૦૦૦/- અને તે ઉપર ૫૦% લેખે સોલેશીયમ, ૧૨% વધારાનું વળતર અને જાહેરનામાની તારીખથી રકમ વસુલ થતા સુધી ૨૪% લેખે વ્યાજ તથા કબજો લીધાના પ્રથમ વર્ષ માટે ૧૫% લેખે વ્યાજ અપાવવા માંગણી કરેલી છે.
૫. મુખ્ય એલ.એ.આર.નં. ૧૧૦/૧૯૮૯ તથા ગ્રુપ એલ.એ.આર.નં. ૧૧૧, ૧૧૨/૧૯૮૯ ના અરજદારો એ બીજા એડીશનલ સીનીયર સીવીલ

જજ, જામનગર ની કોર્ટમાં રેફરન્સ અરજીઓ દાખલ કરેલી હતી, જે અરજીઓ ડીસમીસ કરવાનો હુકમ તા.૩૦-૦૬-૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલો હતો. સદર હુકમની વિરૂધ્ધ એલ.આર.નં. ૧૧૦/૧૯૮૯ ના અરજદારે ના. ગુજરાત હાઈકોર્ટમાં R/FIRST APEAL No.3372/2025 દાખલ કરેલી હતી. તે કામે ના. ગુજરાત હાઈકોર્ટે તા.૧૬-૦૯-૨૦૨૫ ના રોજ હુકમ કરી રેફરન્સ અરજી ફરીથી ચલાવવાનો આદેશ આ કોર્ટને કરેલો છે.

એલ.એ.આર. નં. ૧૧૧/૧૯૮૯ ના અરજદારે તા.૩૦-૬-૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ હુકમ વિરૂધ્ધ ના. ગુજરાત હાઈકોર્ટમાં R/FIRST APEAL No. 3371/2025 દાખલ કરેલી હતી. તે કામે ના. ગુજરાત હાઈકોર્ટે તા.૧૬-૦૯-૨૦૨૫ ના રોજ હુકમ કરી રેફરન્સ અરજી ફરીથી ચલાવવાનો આદેશ આ કોર્ટને કરેલો છે.

ના. ગુજરાત હાઈકોર્ટે રેફરન્સ અરજીઓ ફરીથી ચલાવવાનો હુકમ કરતા સામાવાળા તથા અરજદાર ને નોટીસ કરવામાં આવેલી છે જે બજા જતા તમામ પક્ષકારો તેઓના વિ.વકીલશ્રી મારફત હાજર થયેલા છે.

૬. સામાવાળા નં. ૧ એ અરજી સામે આંક-૧૪ થી જવાબ રજુ કરેલો છે. જવાબમાં સામાવાળા નં. ૧ એ તકરાર કરી છે કે, અરજદારે હાલની અરજી સમય મર્યાદામાં દાખલ કરેલી નથી તેથી રદ થવાને પાત્ર છે. અરજદારની અરજી સંપાદનમાં જતા વ્યાજબી અને કાયદેસરનું વળતર સંપાદન અધિકારીએ નક્કી કરેલું છે તેથી તેમાં હસ્તક્ષેપ કરવો યોગ્ય નથી. અરજદારની જમીન જીરાયત પ્રકારની છે અને આ વિસ્તારની જમીનોના વ્યવહારો, ભૌગોલીક પરિસ્થિતિ જમીનના પ્રકાર લક્ષમાં લઈને વળતરની રકમ નક્કી કરવામાં આવેલી છે તેથી આ હસ્તક્ષેપ કરવો યોગ્ય નથી. અરજદાર અરજીમાં માંગ્યા મુજબનું વધારે વળતર માંગવા કે મેળવવા માટે હક્કદાર નથી. અરજદારની અરજી પ્રોપર ફોર્મમાં ન હોવાથી રદ થવાને પાત્ર છે. અરજદારને વળતર અંગે રજુઆત માટે પુરતી તક આપવામાં આવેલી છે. અરજદારે સંપાદન અધિકારી સમક્ષ પણ વળતર માટેના કોઈ આધારો રજુ કરેલા નથી. આ રેફરન્સ અરજીમાં જણાવેલ હકીકતોના સમર્થનમાં કોઈ આધારો રજુ કરવામાં આવેલા નથી. અરજદાર વધારાનું કોઈ વળતર મેળવવા માટે હક્કદાર નથી તેથી અરજીનો જવાબ ધ્યાને લઈ રેફરન્સ અરજી રદ કરવા માટે વિનંતી કરેલી છે.

૭. આ કામે સામાવાળા નં. ૨ તર્ફે વિ.એજીપીશ્રી હાજર થયેલા છે પરંતુ અરજીનો કોઈ જવાબ કે અરજી સામે વાંધા રજુ કરવામાં આવેલા નથી.
૮. અરજદાર તર્ફે વિ.વકીલશ્રીએ આંક-૨૬ થી એલ.એ.આર.નં. ૧૧૦/૧૯૮૯ અને ૧૧૧/૧૯૮૯ એક જ ગ્રુપના રેફરન્સ હોવાથી, બંને રેફરન્સની સંપાદીત જમીનો એક જ ગામની હોવાથી, એક જ હેતુ માટે સંપાદીત કરવામાં આવેલી હોવાથી તથા જમીન સંપાદન અધિકારી એ એલ.એ.ક્યુ. નં. ૧૫/૧૯૮૬ ના કામે એક જ એવોર્ડ આપેલો હોવાથી બંને રેફરન્સો સંયુક્ત રીતે ચલાવવા માટે અરજી આપેલી છે અને તેથી એલ.એ.આર. નં. ૧૧૧/૧૯૮૯ ને ગ્રુપ રેફરન્સ ગણી એલ.એ.આર. નં. ૧૧૦/૧૯૮૯ ને મુખ્ય રેફરન્સ ગણી બંને સાથે ચલાવવાનો અને પુરાવો એલ.એ.આર. નં. ૧૧૦/૧૯૮૯ માં નોંધવાનો હુકમ કરવામાં આવેલો છે.
૯. આ કામે અરજદાર તર્ફે નીચે મુજબનો મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવો રજુ કરવામાં આવેલો છે.

: મૌખિક પુરાવો :

- આંક-૪૧ અરજદાર હિતેષભાઈ ભવાનભાઈ ડોબરીયા નુ પુરાવાનુ સોગંદનામુ

: દસ્તાવેજી પુરાવો :

- આંક-૪૩ મુખ્ય એલ.એ.આર. નં. ૫/૧૯૯૧ ના હુકમની નકલ
- આંક-૪૪ મુખ્ય રેફરન્સ નં. ૧૦૦/૨૦૦૧ ના હુકમની નકલ
- આંક-૪૫ ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૨૪૭૮/૨૦૧૩ થી ૨૫૩૫/૨૦૧૩ ના કામે કરવામાં આવેલ હુકમ ની નકલ
- આંક-૪૬ સીવીલ અપીલ નં. ૬૭૦૫/૨૦૧૪ થી ૬૭૬૨/૨૦૧૪ ના કામે કરવામાં આવેલ હુકમની નકલ
- આંક-૪૭ ચંદ્રગઢ ગામના નકશા ની નકલ
- આંક-૪૮ જામનગર તાલુકાના નકશા ની નકલ

૧૦. સામાવાળા નં. ૧ તર્ફે નીચે મુજબનો મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવો રજુ છે.

: મૌખિક પુરાવો :

- આંક-૫૧ સામાવાળા નં. ૧ તર્ફે કૌશલકુમાર બી. છેયા તુ પુરાવાનુ સોગંદનામુ
- આંક-૫૮ સાહેદ કીશનભાઈ રમેશભાઈ ગઢવીનુ પુરાવાનુ સોગંદનામુ

: દસ્તાવેજી પુરાવો :

- આંક-૬૩ એલ.એ.કયુ. નં. ૧૫/૧૯૮૬ ના કામે કરવામાં આવેલ એવોર્ડ ની નકલ
- આંક-૬૪ એલ.એ.કયુ. નં. ૧૫/૧૯૮૬ ના કામે તૈયાર કરવામાં આવેલ પત્રક ની નકલ
- આંક-૬૫ એલ.એ.કયુ. નં. ૧૮/૧૯૮૬ ના કામે ચુકવાયેલ રકમના વાઉચર ની નકલ
- આંક-૬૬ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૩૮૩ ની ખરી નકલ
- આંક-૬૭ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૮૯૭ ની ખરી નકલ
- આંક-૬૮ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૫૭૧ ની ખરી નકલ
- આંક-૬૯ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૮૮૩ ની ખરી નકલ
- આંક-૭૦ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૩૭૪૧ ની ખરી નકલ
- આંક-૭૧ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૩૭૪૨ ની ખરી નકલ
- આંક-૭૨ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૩૮૦ ની ખરી નકલ
- આંક-૭૩ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૯૯૨ ની ખરી નકલ
- આંક-૭૪ કલોર્સીંગ પુરસીસ

૧૧. સામાવાળા નં. ૨ તર્ફે પુરાવાના તબક્કે કોઈ પુરાવો રજુ કરવામાં ન આવતા પુરાવાનો હકક બંધ કરવાનો હુકમ કરવામાં આવેલો છે.

૧૨. અરજદાર તર્ફે આંક-૭૫ થી રજુ લેખીત દલીલો વંચાણે લેવામાં આવેલી છે. સામાવાળા નં. ૧ તર્ફે આંક-૭૬ થી રજુ લેખીત દલીલો વંચાણે લેવામાં આવેલી છે. સામાવાળા નં. ૨ તર્ફે દલીલના તબક્કે કોઈ હાજર ન રહેતા દલીલ નો હકક બંધ કરવાનો હુકમ કરવામાં આવેલો છે.

૧૩. આ રેફરન્સ અરજીનો નિર્ણય કરવા આંક-૧૨ થી નીચે મુજબના મુદ્દાઓ ઘડવામાં આવેલા છે.

: મુદ્દાઓ :

1. Whether Compensation Awarded by land acquisition officer is inadequate and unreasonable ?
2. Whether the applicant is entitled to enhanced Compensation for the acquired land ? If yes, what amount they are entitled ?
3. Whether the reference are barred by Limitation Act ?
4. What Order ?

૧૪. ઉપરોક્ત મુદ્દાઓ પરત્વે મારા નિર્ણયો નીચે મુજબ છે.

મુદ્દા નં. ૧ હકારમાં

મુદ્દા નં. ૨ અંશતઃ હકારમાં, વધારાના રૂ.૬૧.૪૦/- પ્રતિ ચો.મી. પ્રમાણે

મુદ્દા નં. ૩ નકારમાં

મુદ્દા નં. ૪ આખરી હુકમ મુજબ

: કારણો :

મુદ્દા નં. ૩

૧૫. આ મુદ્દો સમયમર્યાદાને લગતો હોવાથી તેની ચર્ચા સૌપ્રથમ કરવામાં આવેલી છે. અરજદારોએ અરજીમાં જણાવ્યું છે કે, તેઓની મોજે ચંદ્રગઢ, તા.જી.જામનગર ના સર્વે નં. ૩૭ હે. ૦૦-૪૬-૫૬ તથા સર્વે નં. ૩૯ હે.૦૦-૨૨-૫૬ વાળી જમીનો લોઠીયા-બાવળીયા રોડ બનાવવાના જાહેર હેતુ માટે સંપાદન કરવામાં આવેલી છે અને આ અંગે ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીએ એલ.એ.ક્યુ. નં. ૧૫/૧૯૮૬ ચલાવી તા.૩૦-૧૧-૧૯૮૮ ના રોજ એવોર્ડ જાહેર કરેલો છે. સામાવાળા નં. ૧ એ આંક-૬૩ થી એવોર્ડની નકલ રજૂ કરેલી છે તે વંચાણે લેતા પણ સ્પષ્ટ થાય છે કે, એલ.એ.ક્યુ. નં. ૧૫/૧૯૮૬ ના કામે ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીએ તા.૩૦-૧૧-૧૯૮૮ ના રોજ એવોર્ડ જાહેર કરેલો છે. બંને અરજદારોએ રેફરન્સ અરજી તા.૨૦-૦૩-૧૯૮૯ ના રોજ દાખલ કરેલી છે.

૧૬. સામાવાળા નં. ૧ એ અરજદારોએ સમયમર્યાદામાં રેફરન્સ દાખલ કરેલો નથી તેવી તકરાર ઉપસ્થિત કરેલી છે.
૧૭. રેફરન્સ અરજીમાં જણાવેલ સંપાદીત જમીનો અંગે ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીએ તા.૩૦-૧૧-૧૯૮૮ ના રોજ એવોર્ડ જાહેર કરેલો છે અને બંને રેફરન્સ તા.૨૦-૦૩-૧૯૮૯ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલા છે. જમીન સંપાદન અધિનીયમની કલમ-૧૮ માં રેફરન્સ દાખલ કરવા અંગે સમયમર્યાદાની જોગવાઈ કરવામાં આવેલી છે. જમીન સંપાદન અધિનીયમની કલમ-૧૮ વંચાણે લેતા તે નીચે મુજબ છે.

18. Reference to Court.-

- (1) xxxxx
- (2) The application shall state the grounds on which objection to the award is taken :

Provided that every such application shall be made-

- (A) if the person making it was present or represented before the Collector at the time when he made his award, within six weeks from the date of the Collector's award;
- (B) in other cases, within six weeks of the receipt of the notice from the Collector under section- 12, sub-section (2), or within six months from the date of the Collector's award, whichever period shall first expire.
૧૮. કલમ-૧૮ ની જોગવાઈ વંચાણે લેતા જ્યારે એવોર્ડ જાહેર કરવામાં આવે તે વખતે અરજદાર કે તેના પ્રતિનીધી ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારી સમક્ષ હાજર હોય તો અરજદારે એવોર્ડની તારીખથી ૬-અઠવાડીયામાં રેફરન્સ દાખલ કરી દેવાનો રહે છે. પ્રસ્તૂત કેસમાં ખાસ જમીન સંપાદીત અધિકારી દ્વારા એવોર્ડ જાહેર કરવામાં આવ્યો ત્યારે અરજદારો કે તેઓના પ્રતિનીધી હાજર હતા તેવો કોઈ પુરાવો સામાવાળા તર્ફે રજુ કરવામાં આવેલો

નથી. આમ, જયારે એવોર્ડ જાહેર કરવામાં આવ્યો ત્યારે અરજદાર કે તેઓના પ્રતિનિધી હાજર હતા તેવો પુરાવો રેકર્ડ પર ના હોય ત્યારે કલમ-૧૮(એ) ની જોગવાઈ ધ્યાને લેવાની રહેતી નથી.

૧૯. કલમ-૧૮(બી) ની જોગવાઈ વંચાણે લેતા જો ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારી દ્વારા કલમ-૧૨(૨) મુજબની નોટીસ બજાવવામાં આવી હોય તો તે નોટીસ બજાવ્યાની તારીખથી ૬-અઠવાડીયામાં રેફરન્સ દાખલ કરી દેવાનો રહે છે. સામાવાળા તર્ફે અરજદારોને કલમ-૧૨(૨) મુજબની નોટીસ બજાવવામાં આવેલી છે તે દર્શાવતો કોઈ પુરાવો રેકર્ડ પર રજૂ કરવામાં આવેલો નથી.

૨૦. કલમ-૧૮(બી) ની જોગવાઈ વંચાણે લેતા જયારે કલમ-૧૨(૨) મુજબની નોટીસ બજાવવામાં આવેલી ના હોય ત્યારે ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારી એવોર્ડ જાહેર કરે તે તારીખથી ૬-મહીનાની અંદર રેફરન્સ દાખલ કરી દેવાનો રહે છે. પ્રસ્તૂત કેસમાં તા.૩૦-૧૧-૧૯૮૮ ના રોજ ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારી દ્વારા એવોર્ડ જાહેર કરવામાં આવેલો છે અને અરજદારોને એવોર્ડ જાહેર કર્યાની જાણ કરવામાં આવેલી નથી તેથી એવોર્ડ જાહેર કર્યાની તારીખથી ૬-મહીનામાં રેફરન્સ દાખલ કરી દેવાનો રહે છે. પ્રસ્તૂત કેસમાં તા.૩૦-૧૧-૧૯૮૮ ના રોજ એવોર્ડ જાહેર કરવામાં આવેલો છે અને અરજદારોએ રેફરન્સ તા.૨૦-૦૩-૧૯૮૯ ના રોજ દાખલ કરેલા છે જે એવોર્ડ જાહેર કર્યાની તારીખથી ૬-મહીનાની અંદર દાખલ કરવામાં આવેલા છે. આમ, અરજદારોએ રેફરન્સ સમય મર્યાદામાં દાખલ કરેલા છે તેથી રેફરન્સ અરજીઓને સમય મર્યાદાનો બાધ નડતો નથી અને તેથી મુદા નં. ૩ નો જવાબ "નકારમાં" આપુ છું.

મુદા નં. ૧, ૨

૨૧. એલ.એ.આર. નં. ૧૧૦/૧૯૮૯ ના અરજદારે તેઓની મોજે ચંદ્રગઢ, તા.જી. જામનગર ના સર્વે નં. ૩૭ પૈકી હે.૦૦-૪૬-૫૬ તથા એલ.એ.આર. નં. ૧૧૧/૧૯૮૯ ના અરજદારે તેઓની મોજે ચંદ્રગઢ, તા.જી. જામનગર ના સર્વે નં. ૩૯ પૈકી હે.૦૦-૨૨-૫૬ વાળી જમીન બદલ વધારાનુ વળતર મેળવવા માટે હાલની રેફરન્સ અરજીઓ દાખલ કરેલી છે. બંને અરજદારોની સંપાદીત થયેલ જમીનો ચંદ્રગઢ ગામે આવેલી છે અને આ બંને સંપાદીત જમીનો અંગે એલ.એ.કયુ. કેસ નં.૧૫/૧૯૮૬

ચાલેલો હતો અને તે કામે ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીએ તા.૩૦-૧૧-૧૯૮૮ ના રોજ એવોર્ડ જાહેર કરેલો છે. બંને રેફરન્સ જે જમીનો બદલ વધારે વળતર મેળવવા માટે દાખલ કરવામાં આવેલા છે તે જમીનો એક જ ગામની હોવાથી અને તે અંગે એક જ વળતર કેસ ચાલેલો હોવાથી એલ.એ.આર. નં.૧૧૦/૧૯૮૮ ને મુખ્ય રેફરન્સ ગણી એલ.એ.આર. નં.૧૧૧/૧૯૮૮ ને એલ.એ.આર. નં.૧૧૦/૧૯૮૮ સાથે ચલાવવાનો અને પુરાવો એલ.એ.આર. નં. ૧૧૦/૧૯૮૮ માં નોંધવાનો હુકમ કરવામાં આવેલો છે.

- ૨૨.** અરજીની હકીકતો વંચાણે લેતા અરજદારોની મોજે ચંદ્રગઢ, તા.જી.જામનગર ના સર્વે નં. ૩૭ પૈકી હે.૦૦-૪૬-૫૬, સર્વે નં. ૩૯ પૈકી હે.૦૦-૨૨-૫૬ વાળી જમીનો લોઠીયા થી બાવળીયા રોડ ના જાહેર હેતુ માટે સંપાદન કરવામાં આવેલી છે. સામાવાળા નં. ૧ એ આંક-૬૩ થી એલ.એ.ક્યુ. કેસ નં. ૧૫/૧૯૮૬ ના કામે ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીએ જાહેર કરેલ એવોર્ડની નકલ રજુ કરેલી છે. એલ.એ.ક્યુ. કેસ નં. ૧૫/૧૯૮૬ ની નકલ વંચાણે લેતા અરજદારોની મોજે ચંદ્રગઢ, તા.જી.જામનગર ની જમીનો લોઠીયા થી બાવળીયા રોડ બનાવવાના કામે સંપાદન કરવામાં આવેલી છે.
- ૨૩.** અરજદારોની જમીન સંપાદન કરવા અંગે જમીન સંપાદન ધારા ૧૮૯૪ ની કલમ-૪ હેઠળ જાહેરનામુ સરકારી રાજ્ય પત્રમાં તા.૦૨-૦૭-૧૯૮૭ ના રોજ તથા કલમ-૬ હેઠળ જાહેરનામુ તા.૦૭-૦૭-૧૯૮૮ ના રોજ પ્રસિધ્ધ કરવામાં આવેલુ છે. આ કામે ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીએ તા.૩૦-૧૧-૧૯૮૮ ના રોજ એવોર્ડ જાહેર કરેલો છે. અરજદારોએ સંપાદીત થયેલ જમીન અંગે રૂ.૧૦૦/- પ્રતિ ચો.મી. પ્રમાણે વળતરની માંગણી કરેલી છે.
- ૨૪.** બંને અરજદારોની મોજે ચંદ્રગઢ ની જમીનો લોઠીયા થી બાવળીયા રોડ બનાવવા જાહેર હેતુ માટે સંપાદન કરવામાં આવેલી છે. બંને જમીનો એક જ ગામમાં આવેલી છે અને તે અંગે એક જ વળતર કેસ નં. ૧૫/૧૯૮૬ ચાલેલો છે. અરજદાર તર્ફે વિ.વકીલશ્રી એ આંક-૪૩ થી મુખ્ય એલ.એ.આર. કેસ નં. ૫/૧૯૮૧ ના કામે કરવામાં આવેલ ચુકાદાની નકલ રજુ કરેલી છે. આ ચુકાદો વંચાણે લેતા તે દરેડ ગામ ની જમીનો અંગે છે. રેકર્ડ પર ચંદ્રગઢ અને દરેડ ગામ વચ્ચે કેટલુ અંતર આવેલુ છે તે દર્શાવતો સચોટ પુરાવો રેકર્ડ પર નથી. સામાવાળા નં. ૧ તર્ફે સાહેદે આંક-૫૧ ની ઉલટતપાસમાં એ વાતનો

ઈન્કાર કરેલો છે કે, દરેડ ગામ સંપાદન થયેલ જમીનથી ૩ કિ.મી. અંતરે આવેલું છે. સામાવાળા નં. ૧ તર્ફે સાહેદે ઉલટતપાસમાં ઈન્કાર કર્યા બાદ પણ અરજદાર તર્ફે ચંદ્રગઢ અને દરેડ ગામ વચ્ચે ૩ કી.મી. નું અંતર છે તે દર્શાવતો કોઈ પુરાવો રેકર્ડ પર રજૂ કરવામાં આવેલો નથી. જ્યારે ચંદ્રગઢ અને દરેડ ગામ એકબીજા થી નજીક આવેલા છે તેવો પુરાવો રેકર્ડ પર ના હોય ત્યારે રેફરન્સ કેસ નં. ૫/૧૯૯૧ ના કામે રેફરન્સ કોર્ટે જમીનની જે બજાર કિંમત નક્કી કરેલી છે તેને ધ્યાને લઈ પ્રસ્તૂત કેસમાં સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત નક્કી કરવી યોગ્ય જણાતું નથી.

૨૫. અરજદારે આંક-૪૪ થી મુખ્ય રેફરન્સ કેસ નં. ૧૦૦/૨૦૦૧ ના હુકમની નકલ રજૂ કરેલી છે. આ ચુકાદો વંચાણે લેતા તે ચેલા, દરેડ, કનસુમરા ગામની જમીનો અંગેનો છે. રેકર્ડ પર ચંદ્રગઢ અને ચેલા, દરેડ, કનસુમરા ગામ વચ્ચે કેટલું અંતર આવેલું છે તે દર્શાવતો સચોટ પુરાવો રજૂ પર નથી. અરજદારે આંક-૪૮ થી જામનગર ના નકશાની નકલ રજૂ કરેલી છે તે ધ્યાને લેતા ચેલા, દરેડ, કનસુમરા ગામો ચંદ્રગઢ ગામને અડીને આવેલા નથી. ચંદ્રગઢ અને દરેડ, ચેલા, કનસુમરા ગામો વચ્ચે કેટલું અંતર આવેલું છે તે દર્શાવતો પણ કોઈ સચોટ પુરાવો અરજદારે રેકર્ડ પર રજૂ કરેલો નથી. જ્યારે ચંદ્રગઢ અને ચેલા, દરેડ, કનસુમરા ગામ એકબીજા થી નજીક આવેલા છે તેવો પુરાવો રેકર્ડ પર ના હોય ત્યારે મુખ્ય રેફરન્સ કેસ નં. ૧૦૦/૨૦૦૧ ના કામે રેફરન્સ કોર્ટે જમીનની જે બજાર કિંમત નક્કી કરેલી છે તેને ધ્યાને લઈ પ્રસ્તૂત કેસમાં સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત નક્કી કરવી યોગ્ય જણાતું નથી.

અરજદારે આંક-૪૫, ૪૬ થી ચેલા, દરેડ, કનસુમરા ગામની સંપાદીત જમીનો અંગે રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા જે હુકમ કરવામાં આવેલો હતો તે હુકમ વિરૂધ્ધ ના. ગુજરાત હાઈકોર્ટ તથા ના. સુપ્રિમ કોર્ટ સમક્ષ દાખલ કરવામાં આવેલ અપીલો ના ચુકાદાની નકલ રજૂ કરેલી છે પરંતુ જ્યારે ચંદ્રગઢ અને ચેલા, દરેડ, કનસુમરા ગામ એકબીજા થી નજીક આવેલા છે તેવો પુરાવો રેકર્ડ પર ના હોય ત્યારે મુખ્ય રેફરન્સ કેસ નં. ૧૦૦/૨૦૦૧ ના કામે ના. ગુજરાત હાઈકોર્ટ તથા ના. સુપ્રિમ કોર્ટે જમીનની જે બજાર કિંમત નક્કી કરેલી છે તેને ધ્યાને લઈ પ્રસ્તૂત કેસમાં સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત નક્કી કરવી યોગ્ય જણાતું નથી.

૨૬. પ્રસ્તૂત કેસમાં અરજદારે અગાઉ સંપાદીત થયેલ અન્ય ગામોની જે જમીનોના રેફરન્સ કોર્ટના ચુકાદાઓ ઉપર આધાર રાખેલો છે તે ગામની જમીનો ચંદ્રગઢ

ગામની નજીકમાં આવેલી છે કે તેને અડીને આવેલી છે તે દર્શાવતો કોઈ પુરાવો આ કામે રજુ કરેલો નથી. અરજદારે આંક-૪૮ થી જામનગર તાલુકાના નકશાની નકલ રજુ કરેલી છે, જે ધ્યાને લેતા પણ જે ગામના ચુકાદાઓ ઉપર અરજદારે આધાર રાખેલો છે તે ગામ ચંદ્રગઢ ગામથી નજીક કે અડીને આવેલું નથી તે હકીકત સ્પષ્ટ જણાઈ આવે છે અને તેથી પ્રસ્તુત કેસમાં અરજદાર તરફ જે મૌખિક પુરાવો રજુ કરવામાં આવેલો છે તેને ધ્યાને લઈ સંપાદીત જમીનમાંથી વાર્ષિક ઉત્પન્નની જે આવક થતી હતી તે આધારે સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત નક્કી કરવાની રહે છે.

૨૭. અરજદારે રેકૉર્ડ્સ અરજીમાં સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત રૂ.૮,૦૦૦/- થી રૂ.૧૦,૦૦૦/- પ્રતિ આરે ચાલે છે તેવી હકીકત જણાવેલી છે પરંતુ તેના સમર્થનમાં કોઈ પુરાવો રજુ કરેલો નથી. અરજદારે રેકૉર્ડ્સ અરજીમાં સંપાદીત જમીનમાંથી કેટલું વાર્ષિક ઉત્પન્ન મેળવતા હતા તે અંગેની કોઈ હકીકત સ્પષ્ટ રીતે જણાવેલી નથી. અરજદાર હિતેષભાઈ ભવાનભાઈ ડોબરીયા એ આંક-૪૧ થી સરતપાસનું સોગંદનામું આપેલું છે અને સરતપાસના સોગંદનામામાં તેઓએ સંપાદીત જમીનમાં ખર્ચ કરી વિવિધ પાકો લઈ એક સીઝનમાં રૂ.૩૦,૦૦૦ થી રૂ.૪૦,૦૦૦/- પ્રતિ વિધા ની આવક મેળવતા હતા અને ખેતીનો ખર્ચ બાદ કરતા રૂ.૨૦,૦૦૦/- પ્રતિ વિધે વાર્ષિક, ચોખ્ખી આવક મેળવતા હતા તેવી હકીકત જણાવેલી છે. અરજદારે પોતાની ઉલટતપાસમાં સોગંદનામામાં પેરા-૩ માં જણાવેલી હકીકતો ખોટી છે તેનો સ્પષ્ટ રીતે ઇન્કાર કરેલો છે. અરજદારે સોગંદનામાના પેરા-૩ માં ખેતીમાંથી દર વર્ષે થતી ચોખ્ખી આવક બાબતે જે હકીકતો જણાવેલી છે તેનું ઉલટતપાસમાં ક્યાંય ખંડન થતું નથી. આ કામે જમીન સંપાદન અધિકારી એ સંપાદીત જમીનો 'જીરાયત' પ્રકારની છે તેવું માનેલું છે પરંતુ અરજદારે પોતે સંપાદીત જમીનમાં વિવિધ પાકો લઈ ખેતીનો ખર્ચ બાદ કરતા વાર્ષિક રૂ.૨૦,૦૦૦/- પ્રતિ વિધે આવક મેળવે છે તેવી હકીકત સરતપાસમાં જણાવેલી છે જેનું ઉલટતપાસમાં ખંડન થતું નથી. સામાવાળા તરફ સંપાદીત જમીનમાં ખેતી થતી નથી તેવો સચોટ પુરાવો રજુ કરવામાં આવેલો નથી. સામાવાળા તરફ સંપાદીત જમીનમાં સંપાદન સમયે ખરેખર ખેતી થતી હતી કે નહીં અને જો થતી હતી તો જે પાક લેવામાં આવતા હતા તેની બજાર કિંમત કેટલી હતી તે દર્શાવતો પણ કોઈ પુરાવો આ કામે રેકૉર્ડ પર રજુ નથી. અરજદારે પણ સરતપાસના સોગંદનામાના પેરા-૩ માં વિવિધ પાકો અને વાર્ષિક ઉત્પન્નની આવક બાબતે જે હકીકતો જણાવેલી છે તેના સમર્થનમાં કોઈપણ દસ્તાવેજી પુરાવો રજુ કરેલો નથી.

૨૮. અરજદાર તરફે વિ.વકીલશ્રી એ દલીલ કરી છે કે, ના. સર્વોચ્ચ અદાલતે **STATE OF GUJARAT V/s RAMA RANA [1997(2) SCC 693]** ના ચુકાદામાં સિધ્ધાંત પ્રસ્થાપિત કરેલો છે કે, જ્યારે સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત જમીનમાં લેવામાં આવતા પાક ના વાર્ષિક ઉત્પન્ન આધારે નક્કી કરવાની હોય ત્યારે વાર્ષિક ઉત્પન્નની જે આવક દર્શાવવામાં આવે તેમાંથી ૫૦% રકમ ખર્ચા તરીકે બાદ કરી જે રકમ આવે તેને ૧૦ ના મલ્ટીપ્લાયર વડે ગુણી જે રકમ આવે તેને સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત ગણી શકાય અને તે આધારે જમીનની બજાર કિંમત નક્કી કરવાની રહે છે. ના. સર્વોચ્ચ અદાલતે આ ચુકાદામાં નીચે મુજબનો સિધ્ધાંત પ્રસ્થાપિત કરેલો છે.

It is undoubtedly true that one of the methods of determination of compensation, in the absence of of best evidence, namely, sale deeds, is the realised value of the crop. Normally, they should have produced the statistics from the Agriculture Department as to the nature of crops and the prices prevailing at the that time. But unfortunately, neither claimants nor the Government took any steps to adduce that best evidence. It is a fact that the Government have failed to adduce any evidence in that behalf. However, we cannot reject the oral evidence of the witnesses on that ground alone. The court has statutory duty to the society to subject the oral scrutiny, applying the test of normal prudent man, i.e., whether he would be willing to purchase the land at the rates proposed by the Court. On the touch stone of this, the court Should evaluate the evidence objectively and dispassionately and reach a finding on compensation. The reference Court has accepted the evidence of the Sarpanch to be the reliable person. Therefore, we proceed on that premise. The appropriate multiplier should be of 10 years as settled by several judgments of this Court. Necessarily, 50% of the net value towards cultivation expenses requires to be deducted.

ઉપરોક્ત ચુકાદામાં ના. સર્વોચ્ચ અદાલતે ઠરાવ્યું છે કે, જ્યારે વળતરની કિંમત નક્કી કરવા માટે વેચાણ દસ્તાવેજ જેવો સચોટ પુરાવો રેકર્ડ ઉપર ના હોય ત્યારે વાર્ષિક ઉત્પન્ન આધારે સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત નક્કી કરવાની રહે છે. ઉપરોક્ત ચુકાદામાં ના. સર્વોચ્ચ અદાલતે એવું પણ ઠરાવ્યું છે કે, વાર્ષિક ઉત્પન્ન બાબતે પક્ષકારે એગ્રીકલ્ચર ડીપાર્ટમેન્ટ તરફથી લેવામાં આવતા પાક અને કિંમત બાબતે સચોટ પુરાવો રેકર્ડ પર રજુ કરવો જોઈએ. ના. સર્વોચ્ચ અદાલતે સમક્ષના કેસમાં કોઈપણ પક્ષકાર તરફથી એગ્રીકલ્ચર ડીપાર્ટમેન્ટ તરફથી લેવામાં આવતા પાક તથા તેની કિંમત બાબતે કોઈ પુરાવો રજુ કરવામાં આવેલો ન હતો. પ્રસ્તુત કેસમાં પણ કોઈપણ પક્ષકાર તરફથી અરજદારે સરતપાસના સોગંદનામામાં જમીન લેવામાં આવતા પાકો તથા તેની બજાર કિંમત બાબતે જે હકીકત જણાવવામાં આવેલી છે તેના સમર્થનમાં કોઈ સચોટ પુરાવો રજુ કરવામાં આવેલો નથી. સામાવાળા પણ જમીનમાં લેવામાં આવતા પાક અને તેની બજાર કિંમત બાબતે બેસ્ટ પુરાવો રજુ કરવામાં નિષ્ફળ ગયેલા છે. ના. સર્વોચ્ચ અદાલતે ઉપરોક્ત ચુકાદામાં એવું પણ ઠરાવ્યું છે કે, જ્યારે કોઈપણ પક્ષકાર દ્વારા લેવામાં આવતા પાકોની અને તેની બજાર કિંમતે બાબતે સચોટ પુરાવો રજુ કરવામાં આવેલો ના હોય તો તે કારણોસર અરજદાર તરફ જે મૌખિક પુરાવો રજુ કરવામાં આવેલો છે તેને તે કારણસર અવગણી શકાય નહીં. ના. સર્વોચ્ચ અદાલતે ઉપરોક્ત ચુકાદામાં પ્રસ્થાપિત કરેલા સિદ્ધાંત મુજબ અરજદારે આંક-૪૧ ના સરતપાસના સોગંદનામામાં સંપાદીત જમીનમાં લેવામાં આવતા પાકો તથા તે જમીનમાંથી મેળવવામાં આવતા વાર્ષિક ઉત્પન્ન બાબતે જે હકીકતો જણાવેલી છે તેને ધ્યાને લઈને સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત નક્કી કરવી યોગ્ય અને ન્યાયી જણાય છે.

૨૯. અરજદારે સરતપાસના સોગંદનામામાં સંપાદીત જમીનમાંથી લેવામાં આવતા પાકો અંગે જે ખર્ચ થતો હતો તે બાદ કરતા વાર્ષિક રૂ.૨૦,૦૦૦/- પ્રતિ વિઘે આવક મેળવતા હતા તેવી હકીકત જણાવેલી છે પરંતુ તેના સમર્થનમાં કોઈપણ સચોટ મૌખિક કે દસ્તાવેજી પુરાવો અરજદારે આ કામે રેકર્ડ પર રજુ કરેલો નથી અને તેથી ખેતીનો ખર્ચ બાદ કરતા અરજદારે સંપાદીત જમીનમાંથી વાર્ષિક રૂ.૨૦,૦૦૦/- પ્રતિ વિઘે આવક મેળવતા હતા તે બાબત માની શકાય તેમ નથી અને તેથી રૂ.૨૦,૦૦૦/- પ્રતિ વિઘાની આવક માંથી ૫૦% ખેતી ખર્ચની રકમ બાદ કરતા વાર્ષિક રૂ.૧૦,૦૦૦/- પ્રતિ વિઘે આવક મેળવતા હતા તેવું માનીને સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત નક્કી કરવી ન્યાયોચિત જણાય છે.

30. અરજદાર તર્ફે વિ.વકીલશ્રી એ ના. સર્વોચ્ચ અદાલતના **STATE OF GUJARAT V/s RAMA RANA [1997(2) SCC 693]** ના ચુકાદામાં પ્રસ્થાપિત કરેલા સિધ્ધાંત મુજબ જ્યારે જમીનની બજાર કિંમત તેમાં લેવામાં આવતા પાક એટલે કે વાર્ષિક ઉત્પન્ન આધારે નક્કી કરવાની હોય ત્યારે વાર્ષિક ઉત્પન્નની જે આવક આવે તેમાંથી ૫૦% રકમ ખર્ચ તરીકે બાદ કરી જે રકમ આવે તેનો ૧૦ ના મલ્ટીપ્લાયર વડે ગુણી જે રકમ આવે તેને સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત ગણી શકાય. પ્રસ્તૂત કેસમાં અરજદારનો મૌખિક પુરાવો ધ્યાને લતા તેઓ ખેતી ખર્ચ ની રકમ બાદ કરતા વાર્ષિક રૂ.૧૦,૦૦૦/- પ્રતિ વિઘે આવક મેળવતા હતા તેવું કોર્ટે માનેલું છે અને તેથી રૂ.૧૦,૦૦૦/- ને ૧૦ ના મલ્ટીપ્લાયર વડે ગુણતા રૂ.૧,૦૦,૦૦૦/- પ્રતિ વિઘા જમીનની બજાર કિંમત ગણી શકાય. એક વિઘાના આશરે ૧૬૧૮ ચો.મી. થાય છે અને તે પ્રમાણે ગણતરી કરતા રૂ.૬૧.૮૦/- પ્રતિ ચો.મી. સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત ગણી શકાય જેને પુર્ણ ગુણાંકમાં ગણતા રૂ.૬૨/- પ્રતિ ચો.મી. પ્રમાણે અરજદાર સંપાદીત જમીનનું વળતર મેળવવા માટે હકકદાર છે.
31. સામાવાળા નં. ૧ તર્ફે આંક-૬૬ થી ૭૩ લગત રજી. વેચાણ દસ્તાવેજો ની નક્કી રજુ કરવામાં આવેલી છે પરંતુ તે તમામ વેચાણ દસ્તાવેજો ને ધ્યાને લઈને ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીએ સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત રૂ.૬૦/- પ્રતિ આરે (૦.૬૦ પૈસા પ્રતિ ચો.મી.) ઠરાવેલી છે પરંતુ આ કામે અરજદાર તર્ફે જે મૌખિક પુરાવો રજુ કરવામાં આવેલો છે તેનું મુલ્યાંકન કરતા અને ના. સર્વોચ્ચ અદાલતે સ્ટેટ ઓફ ગુજરાત વિ. રામા રાણા ના ચુકાદામાં જે સિધ્ધાંત પ્રસ્થાપિત કરેલો છે તેને ધ્યાને લેતા જમીન સંપાદન અધિકારીએ સંપાદીત જમીનની જે બજાર કિંમત ઠરાવેલી છે તે ઘણી જ ઓછી છે. અગાઉ ચર્ચા કરી તે મુજબ અરજદારની સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત રૂ.૬૨/- પ્રતિ ચો.મી. યોગ્ય ગણી શકાય તેમ છે.
32. સામાવાળા નં. ૧ તર્ફે વિ.વકીલશ્રી એ દલીલ કરી છે કે, કલમ-૪ ના જાહેરનામા બાદ ના કોઈ આધારો મુલ્યાંકન માટે ધ્યાને લઈ શકાય નહીં. વિ.વકીલશ્રી એ પોતાની દલીલના સમર્થનમાં ના. સુપ્રિમ કોર્ટના **MAYA DEVI (D) THROUGH LRs & ORS. V/s STATE OF HARYANA & ANR. [Civil Appeal No. 873-874 of 2018]** ના ચુકાદા પર આધાર રાખેલો છે. સદર ચુકાદામાં ના. સુપ્રિમ કોર્ટે સંપાદીત જમીન માટે જાહેરનામા બાદ કરવામાં આવેલા દસ્તાવેજો ધ્યાને લઈ શકાય નહીં તેવો

સિધ્ધાંત પ્રસ્થાપિત કરેલો છે. પ્રસ્તૂત કેસમાં સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત જાહેરનામા બાદ કરવામાં આવેલા વેચાણ દસ્તાવેજો આધારે કરવામાં આવેલી નથી પરંતુ જે જમીન સંપાદન કરવામાં આવેલી છે તે જમીનો ની સંપાદન સમયે વાર્ષિક ઉત્પન્નની આવક આધારે કરવામાં આવેલી છે. ના. સુપ્રિમ કોર્ટ સમક્ષના ચુકાદાની હકીકતો તથા સંજોગો અને પ્રસ્તૂત કેસની હકીકતો તથા સંજોગો તદ્દન ભિન્ન હોવાથી ના. સુપ્રિમ કોર્ટે ઉપરોક્ત ચુકાદામાં જે સિધ્ધાંત પ્રસ્થાપિત કરેલો છે તે પ્રસ્તૂત કેસને લાગુ પાડી શકાય નહીં.

33. સામાવાળા નં. ૧ તર્ફે વિ.વકીલશ્રી એ દલીલ કરી છે કે, સંપાદનના ૫-વર્ષ પહેલાના વ્યવહાર મુલ્યાંકન માટે જોઈ શકાય નહીં. વિ.વકીલશ્રી પોતાની દલીલના સમર્થનમાં ના. સુપ્રિમ કોર્ટના **LOVELEEN KUMAR AND OTHERS V/s STATE OF HARYANA AND OTHERS [(2018) 7 Supreme Court Cases 492]** ના ચુકાદા પર આધાર રાખેલો છે. સદર ચુકાદો વંચાણે લેતા સંપાદીત જમીન વર્ષ-૨૦૦૫ માં સંપાદન કરવામાં આવેલી હતી અને કોર્ટ દ્વારા વર્ષ-૧૯૯૫ માં સંપાદન કરવામાં આવેલ જમીનની બજાર કિંમત પર આધાર રાખવામાં આવેલો હતો અને તેથી ના. સુપ્રિમ કોર્ટે જ્યારે બે સંપાદન જમીન વચ્ચેનો સમયગાળો આશરે ૧૦-વર્ષનો હોય ત્યારે અગાઉ સંપાદન કરવામાં આવેલ જમીનની બજાર કિંમત ઉપર આધાર રાખવો યોગ્ય ગણી શકાય નહીં તેવો સિધ્ધાંત પ્રસ્થાપિત કરેલો છે. પ્રસ્તૂત કેસમાં જે જમીન સંપાદન કરવામાં આવેલી છે તે જમીનો ની બજાર કિંમત સંપાદન સમયે વાર્ષિક ઉત્પન્નની આવક આધારે કરવામાં આવેલી છે. આ બાબતને ધ્યાને લેતા ના. સુપ્રિમ કોર્ટે ઉપરોક્ત ચુકાદામાં જે સિધ્ધાંત પ્રસ્થાપિત કરેલો છે તે પ્રસ્તૂત કેસમાં લાગુ પાડી શકાય નહીં.
3૪. સામાવાળા નં. ૧ તર્ફે વિ.વકીલશ્રી એ ઉંચા ભાવોના વ્યવહારો મુલ્યાંકન માટે આધાર ગણી શકાય નહીં તેવી દલીલ કરેલી છે અને તેના સમર્થનમાં ના. સુપ્રિમ કોર્ટના **BIJENDER & ORS V/s STATE OF HARYANA & ANR. [CIVIL APPEAL No. 2846 OF 2017]** ના ચુકાદા પર આધાર રાખેલો છે. સદર ચુકાદો વંચાણે લેતા જ્યારે સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત અન્ય જમીનો અંગે કરવામાં આવેલ વેચાણ વ્યવહાર આધારે નક્કી કરવાની હોય ત્યારે કેવી રીતે નક્કી શકાય તે અંગે અવલોકન કરવામાં આવેલું છે. પ્રસ્તૂત કેસમાં અગાઉ કરવામાં આવેલા વેચાણ વ્યવહારો આધારે

સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત નક્કી કરવામાં આવેલી નથી પરંતુ આ કામે સંપાદન કરવામાં આવેલી જમીનો ની બજાર કિંમત સંપાદન સમયે વાર્ષિક ઉત્પન્નની આવક આધારે કરવામાં આવેલી છે અને તેથી ના. સુપ્રિમ કોર્ટે ઉપરોક્ત ચુકાદામાં જે સિદ્ધાંત પ્રસ્થાપિત કરેલો છે તે પ્રસ્તૂત કેસને લાગુ પાડી શકાય નહીં.

૩૫. સામાવાળા નં. ૧ તર્ફે વિ.વકીલશ્રી એ દલીલ કરી છે કે, જે ગામની જમીન સંપાદન કરવામાં આવેલી હોય તે ગામના વ્યવહારો મુલ્યાંકન માટે લક્ષમાં લેવા જોઈએ અને જો તેવા વ્યવહારો ન હોય તો જ નજીકના વ્યવહારો લક્ષે લેવાના રહે છે. વિ.વકીલશ્રી એ પોતાની દલીલના સમર્થનમાં **BIJENDER & ORS V/s STATE OF HARYANA & ANR. [CIVIL APPEAL No. 2846 OF 2017]** ના ચુકાદા પર આધાર રાખેલો છે. પ્રસ્તૂત કેસમાં જમીનની બજાર કિંમત ગામમાં થયેલા વેચાણ વ્યવહારો કે નજીકના વેચાણ વ્યવહારો આધારે નક્કી કરવામાં આવેલી નથી પરંતુ આ કામે સંપાદન કરવામાં આવેલી જમીનો ની બજાર કિંમત સંપાદન સમયે વાર્ષિક ઉત્પન્નની આવક આધારે કરવામાં આવેલી છે અને તેથી ના. સુપ્રિમ કોર્ટે ઉપરોક્ત ચુકાદામાં જે સિદ્ધાંત પ્રસ્થાપિત કરેલો છે તે પ્રસ્તૂત કેસને લાગુ પાડી શકાય નહીં.

૩૬. સામાવાળા નં. ૧ તર્ફે વિ.વકીલશ્રી એ દલીલ કરી છે કે, વેચાણ વ્યવહારો પક્ષકારોને તપાસ્યા સિવાય અકે પાડી શકાય નહીં કે પુરાવામાં વંચાણે લઈ શકાય નહીં. વિ.વકીલશ્રી એ પોતાની દલીલના સમર્થનમાં ના. સુપ્રિમ કોર્ટના **LAND ACQUISITION OFFICER AND MANDAL V/s NARASAI AH [AIR 2001 SC 1117]** ના ચુકાદા પર આધાર રાખેલો છે. સદર ચુકાદામાં ના. સુપ્રિમ કોર્ટે વેચાણ દસ્તાવેજોની સર્ટીફાઈડ નકલ રજૂ કરવામાં આવેલી હોય તો તે ધ્યાને લઈ શકાય કે નહીં તે અંગેનો સિદ્ધાંત પ્રસ્થાપિત કરેલો છે. પ્રસ્તૂત કેસમાં વેચાણ દસ્તાવેજોની સર્ટીફાઈડ નકલો આધારે સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત નક્કી કરવામાં આવેલી નથી પરંતુ આ કામે સંપાદન કરવામાં આવેલી જમીનો ની બજાર કિંમત સંપાદન સમયે વાર્ષિક ઉત્પન્નની આવક આધારે કરવામાં આવેલી છે અને તેથી ના. સુપ્રિમ કોર્ટે ઉપરોક્ત ચુકાદામાં જે સિદ્ધાંત પ્રસ્થાપિત કરેલો છે તે પ્રસ્તૂત કેસને લાગુ પાડી શકાય નહીં.

૩૭. સામાવાળા નં. ૧ તર્ફે વિ.વકીલશ્રી એ દલીલ કરી છે કે, સંપાદીત જમીનોનો જે હેતુ માટે ઉપયોગ થતો હોય તે મુલ્યાંકન માટે લક્ષમાં લેવાય નહીં કે જે હેતુ કે ઉપયોગ માટે જમીન સંપાદીત થતી હોય. વિ.વકીલશ્રી એ પોતાની દલીલના સમર્થનમાં **GOA HOUSING BOARD V/s RAMESHCHANDRA GOVIND PAWASKAR & Anr [CIVIL APPEAL No. 8540 OF 2021]** ના ચુકાદાના પેરા-૨૦ ઉપર આધાર રાખેલો છે. સદર ચુકાદામાં ના. સુપ્રિમ કોર્ટે જ્યારે સંપાદીત જમીનનો ઉપયોગ ખેતીની જમીન સિવાય અન્ય હેતુ માટે પ્રતિબંધીત કરેલો હોય ત્યારે જમીનની બજાર કિંમત કેવી રીતે નક્કી કરી શકાય તે અંગે ચર્ચા કરેલી છે. પ્રસ્તૂત કેસમાં સંપાદીત જમીન અંગે કોઈ પ્રતિબંધ મુકવામાં આવેલો નથી કે તેવો કોઈ કેસ નથી કે રજુઆત નથી અને તેથી ના. સુપ્રિમ કોર્ટે ઉપરોક્ત ચુકાદામાં જે સિદ્ધાંત પ્રસ્થાપિત કરેલો છે તે પ્રસ્તૂત કેસને લાગુ પાડી શકાય નહીં.
૩૮. સામાવાળા નં. ૧ તર્ફે વિ.વકીલશ્રી એ ના. સુપ્રિમ કોર્ટના **SPECIAL LAND ACQUISITION OFFICER V/s. KARIGOWDA AND Ors. [MANU/SC/ 0299/2010]** ના ચુકાદા પર આધાર રાખેલો છે. સદર ચુકાદામાં ના. સર્વોચ્ચ અદાલતે નીચે મુજબનો સિદ્ધાંત પ્રસ્થાપિત કરેલો છે.

Ratio Decidendi :

" Direct agricultural produce and not consequential or remote benefits occurring from agricultural activity relevant consideration for determination of fair market value on date of Notification "

ઉપરોક્ત ચુકાદામાં ના. સુપ્રિમ કોર્ટે સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત જમીનમાં લેવામાં આવતા પાક આધારે નક્કી કરવાની હોય તો કઈ બાબતો ધ્યાને લેવી જોઈએ તેની ચર્ચા કરેલી છે. આ ચુકાદામાં ના. સર્વોચ્ચ અદાલતે ઠરાવ્યું છે કે, જ્યારે જમીનમાં લેવામાં આવતા પાક આધારે બજાર કિંમત નક્કી કરવાની થાય ત્યારે ખેતી વિષયક પ્રવૃત્તિના નજીકના કે દુરના ફાયદાને ધ્યાને લેવાનો રહેતો નથી. પ્રસ્તૂત કેસમાં સંપાદીત જમીનની જે બજાર કિંમત નક્કી કરવામાં આવેલી છે તે સંપાદન સમયે સંપાદીત જમીનમાં લેવામાં આવતા પાક આધારે થતી વાર્ષિક ઉત્પન્ન ની આવક આધારે નક્કી કરવામાં

આવેલી છે. ખેતી વિષયક પ્રવૃત્તીના નજીકના કે દુરના ફાયદાને ધ્યાને લેવામાં આવેલ નથી અને તેથી આ ચુકાદામાં પ્રસ્થાપિત કરવામાં આવેલ સિદ્ધાંત પ્રસ્તુત કેસને લાગુ પાડી શકાય નહીં.

૩૯. એલ.એ.ક્યુ.નં.૧૫/૧૯૮૬ ના કામે ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીએ સંપાદીત થયેલ જમીનો અંગે રૂ.૦.૬૦/- પ્રતિ ચો.મી. (રૂ.૬૦/- પ્રતિ આરે) પ્રમાણે વળતર ચુકવેલું છે તે રકમ બાદ કરતા અરજદારો રૂ.૬૧.૪૦/- પ્રતિ ચો. મી. પ્રમાણે વધારાનું વળતર મેળવવા તેમજ તે અનુસંધાને સોલેશીયમ, ભાવ વધારો તથા વ્યાજ મેળવવા માટે હકકદાર બનતા હોવાથી મુદા નં. ૧ નો જવાબ 'હકારમાં' અને મુદા નં. ૨ નો જવાબ 'અંશત : હકારમાં' આપી મુદા નં. ૫ પરત્વે નીચે મુજબનો હુકમ કરુ છું.

: હુકમ :

- અરજદારોની લેન્ડ રેફરન્સ અરજી અંશત: મંજુર કરવામાં આવે છે.
- સંપાદીત થયેલ જમીનની બજાર કિંમત રૂ.૬૨/- પ્રતિ ચો.મી. ઠરાવવામાં આવે છે. અરજદારો સંપાદીત થયેલ જમીન અંગે રૂ.૬૧.૪૦/- પ્રતિ ચો.મી. પ્રમાણે વધારાનું વળતર મેળવવા હકકદાર છે.
- અરજદારો જમીન સંપાદન ધારાની કલમ-૨૩(૧-એ) મુજબ કલમ-૪ ના જાહેરનામાની તા.૦૨-૦૭-૧૯૮૭ થી એવોર્ડની તા.૩૦-૧૧-૧૯૮૮ સુધી વાર્ષિક ૧૨ % લેખે મંજુર થયેલ રકમ ઉપર ભાવ વધારો પણ મેળવવા હકકદાર છે.
- અરજદારો જમીન સંપાદન ધારાની કલમ-૨૩(એ) મુજબ સંપાદીત થયેલ જમીન ઉપર જે વધારાનું વળતર મંજુર થયેલું છે તે ઉપર ૩૦% સોલેશીયમ મેળવવા હકકદાર છે.
- અરજદારો મંજુર થયેલ વળતરની રકમ ઉપરાંત સોલેશીયમ તથા ભાવ વધારાની રકમ ઉપર કબજો લીધાની તારીખથી પ્રથમ વર્ષ માટે ૯% તેમજ ત્યાર પછીના દરેક વર્ષ માટે રકમ વસુલ થતા સુધી વાર્ષિક ૧૫% પ્રમાણે વ્યાજ મેળવવા હકકદાર છે.

- એલ.એ.આર.નં. ૧૧૦/૧૯૮૯ ના અરજદાર ના. ગુજરાત હાઇકોર્ટે ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૩૩૭૨/૨૦૨૫ ના કામે તા.૧૬-૦૯-૨૦૨૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ હુકમ મુજબ અરજદારો મુદા ફ્રેમ કર્યાની તા.૦૩-૦૫-૨૦૧૭ થી તા.૨૬-૧૨-૨૦૨૪ એટલે કે ફર્સ્ટ અપીલ ફાઇલ કર્યાની તારીખ, ના સમયગાળા દરમ્યાન વધારાના વળતરની રકમ ઉપર વ્યાજ મેળવવા માટે હકકદાર નથી.
- એલ.એ.આર.નં. ૧૧૧/૧૯૮૯ ના અરજદાર ના. ગુજરાત હાઇકોર્ટે ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૩૩૭૧/૨૦૨૫ ના કામે તા.૧૬-૦૯-૨૦૨૫ ના રોજ કરવામાં આવેલા હુકમ મુજબ અરજદારો મુદા ફ્રેમ કર્યાની તા.૦૩-૦૫-૨૦૧૭ થી તા.૨૬-૧૨-૨૦૨૪ એટલે કે ફર્સ્ટ અપીલ ફાઇલ કર્યાની તારીખ, ના સમયગાળા દરમ્યાન વધારાના વળતરની રકમ ઉપર વ્યાજ મેળવવા માટે હકકદાર નથી.
- અરજદારોએ જરૂરી કોર્ટ ફી અંગે અંડર ટેકીંગ આપવું.
- અરજદારોની બાકીની દાદ નામંજૂર કરવામાં આવે છે.
- આ સાથેના ગણતરી પત્રકને ચુકાદાનો એક ભાગ ગણવો.
- ચુકાદાની વિગતે ખર્ચ પત્રક (એવોર્ડ) દોરવો.
- હુકમની એક નકલ એલ.એ.આર. નં. ૧૧૧/૧૯૮૯ ના કામે સામેલ રાખવી.

હુકમ આજરોજ તારીખ ૩૦ મી, માહે માર્ચ, સને ૨૦૨૬ ના રોજ ખુદી અદાલતમાં વાંચી સંભળાવી જાહેર કર્યો.

તા. ૩૦-૦૩-૨૦૨૬

જામનગર

(ભદ્રેશકુમાર ગોવિંદભાઈ પટેલ)

કોડ નં. જીજે ૦૦૬૫૮

બીજા એડીશનલ સિનીયર સીવીલ જજ,

જામનગર