GJJM020004112011

રજુ તારીખ	:	૧૧–૧૦–૨૦૧૧
દાખલ તારીખ	:	૧૧–૧૦–૨૦૧૧
નિકાલ તારીખ	:	૩૦–૦૩–૨૦૨૬
સમયગાળો	:	વર્ષ–માસ–દિવસ
		૧૪ ૦૫ ૧૯

મે. જામનગરના બીજા એડીશનલ સીનીયર સીવીલ જજ સાહેબની કોર્ટમાં

એલ.એ.આર. નં. ૪૫/૨૦૧૧

આંક–

અરજદાર: **મૈ. નાથા રાઘવ ના વારસો**

૧. દુધીબેન નાથાભાઇ મોવલીયા
વા/ઓ ગોપાલભાઇ ચીખલીયા

૨. રમણીકભાઇ નાથાભાઇ મોવલીયા

૩. વિઠ્ઠલભાઇ નાથાભાઇ મોવલીયા

૪. રમીલાબેન નાથાભાઇ મોવલીયા
વા/ઓ અશોકભાઇ મુંગરા

૫. ધનશ્યામભાઇ નાથાભાઇ મોવલીયા

૬. હંસાબેન નાથાભાઇ મુંગરા
વા/ઓ વિનોદભાઇ સભાયા

૭. દિનેશભાઇ નાથાભાઇ મોવલીયા (મોલીયા)

તમામ રહે. ચંદ્રગઢ,
તા.જી.જામનગર.

વિરૂધ્ધ

સામાવાળા: **૧. નાયબ કલેકટરશ્રી,**
લાલબંગલો, જામનગર.
તા.જી.જામનગર

૨. કાર્યપાલક ઇજનેરશ્રી,
માર્ગ અને મકાન પંચાયત વિભાગ,
જામનગર, ઠે. જીલ્લા પંચાયત કચેરી,
પંચાયત ભુવન, જામનગર.

વિષય: જમીન સંપાદન ધારાની કલમ–૧૮ મુજબ રેફરન્સ અરજી.

અરજદાર તર્ફે	:	વિ.વકીલશ્રી કે.ડી.પટેલ
સામાવાળા નં. ૧ તર્ફે	:	વિ.એજીપીશ્રી એચ.કે.સવજાણી
સામાવાળા નં. ૨ તર્ફે	:	વિ.વકીલશ્રી ડી.ટી.મામતોરા

: ચુ કા દો :

૧. અરજદારે હાલની અરજી જમીન સંપાદન ધારાની કલમ– ૧૮ મુજબ વધારે વળતર મેળવવા માટે દાખલ કરેલી છે.

૨. અરજીની હકીકત એવી છે કે, મોજે ચંદ્રગઢ, તા.જી.જામનગરના સર્વે/બ્લોક નં. ૧૨૮ પૈકી હે.૦૦–૪૯–૬૯ વાળી મિલ્કત પડાણા પાટીયા થી ચંગા પાટીયા રોડ ના જાહેર હેતુ માટે સંપાદન કરવામાં આવેલી છે અને તા.૨૨–૦૩–૨૦૧૦ ના રોજ એવોર્ડ જાહેર કરવામાં આવેલો છે. સંપાદન અધિકારી એ સંપાદીત જમીનનો ભાવ રૂા.૮/– પ્રતિ ચો.મી. ઠરાવેલો છે અને વળતરની જે રકમ ચુકવી છે તે અમોએ વાંધા સાથે સ્વીકારેલી છે. સંપાદીત અધિકારીનો એવોર્ડ અમોને કબુલ કે સ્વીકાર્ય નથી. અમારી સંપાદીત જમીનનુ વળતર તદન ઓછુ, અયોગ્ય અને અપુરતુ છે. અરજદારોને જમીન સંપાદન ધારાની કલમ–૯ મુજબની કોઇ નોટીસ વ્યકિતગત રીતે મળેલી નથી અને કાગળ ઉપર અમારી સહી તથા અંગુઠા લખાવ્યા, વંચાવ્યા વગર જમીનનો કબજો સોંપવાનો છે તેમ જણાવી લીધેલા છે. અરજદારોને કાયદેસરની નોટીસનો ૧૫–દિવસનો સમય પણ આપવામાં આવેલો નથી.

૩. સંપાદીત જમીન સંપાદનની તારીખે પીયત જમીન હતી. અમારી સંપાદીત જમીનો ફળદ્રુપ, સમતળ છે અને તેમાં સિંચાઇની સગવડો છે અને આધુનીક પધ્ધતીથી ખેતી કરી દર વર્ષે ૨ થી ૩ કિંમતી પાકો જેવા કે, ડાંગર, ઇસબગુલ, જીરુ, એરડાં, કપાસ, બાજરી, તમાકુ, રજકો, શાકભાજી, ઘઉં, રાયડો વિગેરે પકવીએ છે અને દર વિઘે રૂા.૧,૫૦,૦૦૦/– નો પાક લઇએ છીએ તેમાંથી ખેતી ખર્ચનો એક તૃતીયાંશ ભાગ કાપતા દર વર્ષે રૂા.૧,૦૦,૦૦૦/– દર વિઘે મેળવીયે છીએ. અમારી

સંપાદીત જમીનની આજુબાજુ તેમજ નજીકમાં બીનખેતી થયેલ જમીન તથા બાંધકામ થયેલ મકાનો આવેલા છે. સંપાદીત જમીનની આજુબાજુ કારખાના રહેઠાણની સોસાયટી, ગોડાઉનો વિગેરે આવેલા છે. ગામમાં હાઈસ્કુલ, દવાખાનુ, પંચાયત ઘર, પુસ્તકાયલ, સહકારી મંડળી, દુધ ઉત્પાદક મંડળી વિગેરે આવેલા છે અને તેથી ભાવી વિકાસની ઘણી વ્યાજબી અને અનુકુળ શકયતાઓ રહેલી છે.

૪. સને ૧૯૫૬–૫૭ થી નાણાંના મુલ્ય ઘટી ગયેલા છે અને તે ધ્યાને લેતા સંપાદીત જમીનોના રૂા.૫૦૦/– પ્રતિ ચો.મી. ભાવ અમોને મળવો જોઈએ. આ રકમ ઉપર ૩૦% સોલેશીયમની રકમ મળવી જોઈએ તેમજ કલમ–૪ ના જાહેરનામા અને એવોર્ડની તારીખ વચ્ચેના સમયગાળા માટે દર વર્ષે ૧૨% ભાવ વધારો મળવો જોઈએ. વધારાના વળતર, સોલેશ્યમ તથા ૧૨% ભાવ વધારા સહીતની રકમ ઉપર પ્રથમ વર્ષ માટે ૯% અને બાકીના વર્ષ માટે ૧૫% પ્રમાણે વ્યાજ કબજો લીધાની તારીખથી મળવુ જોઈએ.

૫. સંપાદીત જમીનની બાજુની જમીનમાંથી માટી લઈ લેતા તેમાં ધોવાણ થાય છે અને વધેલી જમીનના ટુકડા થઈ ગયેલા છે અને આકાર બદલાઈ ગયેલો છે અને તેથી ખેતી પ્રતિકુળ બની ગઈ છે અને અમોને જોઈએ તેવી ઉપજ મળતી નથી. અમારે નવી વાડો બનાવવી પડેલી છે તેથી વળતરની રકમ ઉપર ૨૦% પ્રમાણે સેવરન્સ ચાર્જીસ અને ઈન્જુરીયશ અફેકશનનુ વળતર મળવુ જોઈએ. સંપાદીત જમીનો જી.આઈ.ડી.સી. વસાહત તથા સોસાયટી વાળા વિસ્તારની નજીક આવેલી છે અને બધી જમીનો નો ડેવલોપમેન્ટ પ્લાનમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલો છે તેથી અમારી જમીનો ખેતીની છે પરંતુ તેના વિકાસની ઉજ્જવળ તકો રહેલી છે અને તેથી જમીનની કિંમત ખેતીની જમીનો નહી પરંતુ બિનખેતીની જમીનો તરીકે ગણવી જોઈએ. સંપાદન અધિકારીએ રજુ કરેલા દસ્તાવેજો, એવોર્ડ તથા કોર્ટના ઠરાવને ધ્યાને લીધા નથી.

૬. ગુજરાતમાં અવેજ કરતા ઘણી જ ઓછી કિંમતના દસ્તાવેજો થાય છે અને તેથી સંપાદીત જમીનની કિંમત આ મુદ્દાને ધ્યાને રાખી નકકી કરવી જોઈએ. જમીનો સંપાદીત થતા અમારે બીજી કોઈ જમીનો રહેતી નથી અથવા તો નહીવત રહે છે તેથી હળ, બળદ, ગાડુ, ભેંસ વિગેરે સસ્તા

ભાવે વેચી દેવા પડે તેમ છે. અમારે મકાનો પણ બદલવા પડે તેમ છે તેથી લોસ ઓફ ડીસમીસ ની નુકશાની પેટે બજાર કિંમત ઉપર ૨૦% વળતર આપવુ જોઇએ. અરજદારે અરજીની હકીકતો ધ્યાને લઇ અરજીમાં જણાવ્યા મુજબ જમીનનો ભાવ ગણી વળતર અપાવવા વિનંતી કરેલી છે.

૭. મુખ્ય એલ.એ.આર.નં. ૪૨/૨૦૧૧ તથા ગ્રુપ એલ.એ.આર.નં. ૪૩, ૪૪, ૪૫/૨૦૧૧ ના અરજદારો એ બીજા એડીશનલ સીનીયર સીવીલ જજ, જામનગરની કોર્ટમાં રેફરન્સ અરજીઓ દાખલ કરેલી હતી જે અરજી ડીસમીસ કરવાનો હુકમ તા.૩૦-૦૬-૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલો હતો. સદર હુકમની વિરૂધ્ધ એલ.એ.આર. નં. ૪૫/૨૦૧૧ ના અરજદારે ના. ગુજરાત હાઇકોર્ટમાં R/FIRST APEAL No. ૪૧૧૯/2025 દાખલ કરેલી હતી. તે કામે ના. ગુજરાત હાઇકોર્ટે તા.૧૪-૧૧-૨૦૨૫ ના રોજ હુકમ કરી રેફરન્સ અરજી ફરીથી ચલાવવાનો આદેશ આ કોર્ટને કરેલો છે.

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

૮. સામાવાળા નં. ૨ તર્ફે આંક-૦૬ થી રેફરન્સ અરજી સામે વાંધા રજુ કરવામાં આવેલા છે. સામાવાળા નં. ૨ તર્ફે તકરાર કરવામાં આવી છે કે, અરજદારે સમય મર્યાદામાં અરજી દાખલ કરેલી નથી તેથી રદ કરવી જોઇએ. અરજદારે પોતાની જમીનની ફળદ્રુપતા, જમીનમાં લેવાતા પાક તેની ઉપજ અને જમીનના સંસ્થાપનોની વિગત પુરવાર કરવી જોઇએ. અરજદારની જમીનની સ્થળ સ્થિતી તેમજ આજુબાજુના વિસ્તારની સ્થિતી સંપાદન સમયે લક્ષમાં લેવામાં આવેલી છે. સંપાદન અધિકારીએ એવોર્ડ જાહેર કરતા સમયે જમીનની સ્થિતી, લોકેશન, ફળદ્રુપતા, આસપાસનો વિસ્તાર તેમજ જમીનના ભાવની પરિસ્થિતી લક્ષમાં લઇને નિર્ણય કરેલો છે તેથી વળતરની રકમમાં ફેરફાર કરવાનુ કોઇ કારણ નથી. અરજદારે અરજીમાં જે કારણો જણાવેલા છે તેના કોઇ આધાર પુરાવા રજુ કરેલા નથી તેથી અરજદાર માંગ્યા મુજબનુ વળતર મેળવવા માટે હકકદાર નથી. અરજદારે પોતાની જમીનની ફળદ્રુપતા અને ઉપજના સંદર્ભમાં રેવન્યુ રેકર્ડના કોઇ પુરાવા કે આધારો રજુ કરેલા નથી. સંપાદન અધિકારીએ બાંધકામ અંગે જે વળતર નકકી કરેલુ છે તેનુ સ્વતંત્ર વિભાગ તરફથી મુલ્યાંકન કરાવી

વળતર નકકી કરેલુ છે. વૃક્ષોનુ વળતર નકકી કરવા માટેના આધારો લક્ષમાં લેવામાં આવેલા છે. સંપાદન અધિકારીએ એવોર્ડ કરતા પહેલા નિયત ધોરણો અને આધારો લક્ષમાં લીધેલા છે. સંપાદનની કાર્યવાહી દરમ્યાન અસરકર્તાઓને નોટીસ કરવામાં આવેલી છે અને તે રજુઆતના કામે પણ વળતરની રકમ અંગેના આધારો રજુ કરવામાં આવેલા નથી. સંપાદન અધિકારીએ વળતરની રકમ નકકી કરવામાં તમામ બાબતો ધ્યાને લીધેલી છે તેથી તેમાં હસ્તક્ષેપ કરવો યોગ્ય નથી. અરજદારે વળતરની વધારે રકમ મેળવવા માટે કોઇ આધારો રજુ કરેલા નથી. સામાવાળા નં. ૨ એ વાંધાઓ ધ્યાને લઇ અરજદારની રેફરન્સ અરજી રદ કરવા માટે વિનંતી કરેલી છે.

૯. સામાવાળા નં. ૧ એ રેફરન્સ અરજીનો જવાબ આંક–૧૦ થી આપેલો છે. જવાબમાં સામાવાળા નં. ૧ એ તકરાર કરી છે કે, તમામ પરીબળોને ધ્યાને લઇને વળતરની રકમ નકકી કરવામાં આવેલી છે અને અરજદારે જે તે વખતે વાંધા સાથે વળતર લીધેલુ છે. અરજદારને કલમ–૧૨(૨) હેઠળની નોટીસ એવોર્ડ સાથે યુ.પી.સી. થી મોકલવામાં આવેલી છે. અરજદાર તરફથી કલમ–૧૮ હેઠળની અરજીઓ તા.૧૧–૦૫–૨૦૧૦ ના રોજ રજુ થયેલી છે. અરજદારને રજુઆતની પુરતી તક આપવામાં આવેલી હતી. અરજદારે વધારાના વળતર માટે કોઇ આધાર પુરાવા રજુ કરેલા નથી. કલમ–૪ નુ જાહેરનામુ પ્રસિધ્ધી સ્થળે તા.૧૮–૦૬–૨૦૦૮ ના રોજ પ્રસિધ્ધ કરવામાં આવેલુ છે. સંપાદન કરવામાં આવેલ જમીન અંગે કલમ–૯ ની નોટીસો યુ.પી.સી. થી તા.૨૨–૧૦–૨૦૦૮ ના રોજ તમામ ખાતેદારોને મોકલવામાં આવેલી છે. જમીનનુ વળતર નકકી કરવા માટે કલમ–૧૧(૧) હેઠળ તા.૨૨–૦૩–૨૦૧૦ ના રોજ એવોર્ડ જાહેર કરવામાં આવેલો છે. સંપાદીત જમીનનુ એવોર્ડ મુજબનુ વળતર તા.૧૪–૦૬–૨૦૧૦ ના રોજ ચુકવી આપવામાં આવેલુ છે. સંપાદન કરવામાં આવેલ જમીન જીરાયત તથા બાગાયત પ્રકારની હતી અને જમીનનુ વળતર રૂા.૮/– પ્રતિ ચો.મી. નકકી કરવામાં આવેલુ છે. કલમ–૧૨(૨) ની નોટીસ તલાટી કમ મંત્રી મારફત બજાવવામાં આવેલી છે. સંપાદીત જમીનનુ વળતર ગામના ૫–વર્ષના વેચાણ ઉતારાને ધ્યાને રાખીને નકકી કરવામાં આવેલુ છે. અરજદારે વધુ વળતરની માંગણી કાલ્પનીક રીતે કરેલી છે કોઇ આધાર પુરાવા રજુ કરેલા નથી. સામાવાળા નં. ૧ એ જવાબ ધ્યાને લઇ અરજદારની રેફરન્સ અરજી રદ કરવા વિનંતી કરેલી છે.

૧૦. આ કામે અરજદાર તર્ફે નીચે મુજબનો મૈાખીક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવો રજુ કરવામાં આવેલો છે.

: મૈાખીક પુરાવો:

- **આંક–૨૨** અરજદાર રમણીકભાઈ નાથાભાઈ નુ સરતપાસનુ સોગંદનામુ

: દસ્તાવેજી પુરાવો :

- **આંક–૦૪** એલ.એ.કયુ. નં. ૧૮/૨૦૦૮ ના કામે કરવામાં આવેલ એવોર્ડની નકલ
- **આંક–૧૨** મુખ્ય એલ.એ.આર. કેસ નં. ૪૨/૨૦૧૧ ના કામે કરવામાં આવેલ હુકમ ની નકલ
- **આંક–૨૬** એલ.એ.આર. નં. ૦૧/૨૦૧૩ ના કામે કરવામાં આવેલ હુકમ ની નકલ
- **આંક–૨૭** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૫૩૮ ની ખરી નકલ
- **આંક–૨૮** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૪૫૩ ની ખરી નકલ
- **આંક–૨૯** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૬૪૦ ની ખરી નકલ
- **આંક–૩૦** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૫૨૨ ની ખરી નકલ
- **આંક–૩૧** જામનગર જીલ્લા કક્ષાની સમીતીએ નકકી કરેલ જમીનની કિંમતની કાર્યસુચીની નકલ
- **આંક–૩૨** મુખ્ય એલ.એ.આર. કેસ નં.૧૦૦/૨૦૦૧ ના હુકમની ખરી નકલ
- **આંક–૩૩** ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૨૪૭૮/૨૦૧૩ થી ૨૫૩૫/૨૦૧૩ ના કામે ના. ગુજરાત હાઈકોર્ટના હુકમ ની ખરી નકલ
- **આંક–૩૪** સીવીલ અપીલ નં. ૬૭૦૫/૨૦૧૪ થી ૬૭૬૨/ ૨૦૧૪ ના કામે સિવિવલ કોર્ટે કરેલ હુકમ ની નકલ
- **આંક–૩૫** એલ.એ.આર. નં. ૪૬/૨૦૧૧ ના હુકમ ની નકલ
- **આંક–૩૬** ચંદ્રગઢ ગામના નકશા ની નકલ
- **આંક–૩૭** જામનગર તાલુકાના નકશા ની નકલ
- **આંક–૩૮** લાલપુર તાલુકાના નકશા ની નકલ

૧૧. સામાવાળા નં. ૧ તર્ફે પુરાવાના તબકકે કોઈ પુરાવો રજુ કરવામાં નહી આવતા તેમનો પુરાવાનો હકક બંધ કરવાનો હુકમ કરવામાં આવેલો છે.

૧૨. સામાવાળા નં. ૨ તર્ફે નીચે મુજબનો મૌખીક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવો રજુ છે.

: મૌખીક પુરાવો :

- **આંક–૪૧** સામાવાળા નં. ૨ તર્ફે કૈાશલકુમાર બી. છૈયા નુ પુરાવાનુ સોગંદનામુ

: દસ્તાવેજી પુરાવો :

- **આંક–૪૯** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૪૬૫૧ ની ખરી નકલ
- **આંક–૫૦** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૪૬૫૦ ની ખરી નકલ
- **આંક–૫૧** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૮૩૮ ની ખરી નકલ
- **આંક–૫૨** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૯૧૦ ની ખરી નકલ
- **આંક–૫૩** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૩૯૩૫ ની ખરી નકલ
- **આંક–૫૪** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૩૯૩૪ ની ખરી નકલ
- **આંક–૫૫** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૭૫૪ ની ખરી નકલ
- **આંક–૫૬** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૦૮૫ ની ખરી નકલ
- **આંક–૫૭** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૮૩૬ ની ખરી નકલ
- **આંક–૫૮** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૮૩૭ ની ખરી નકલ
- **આંક–૫૯** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૯૫૭ ની ખરી નકલ
- **આંક–૬૦** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૧૦૬ ની ખરી નકલ
- **આંક–૬૧** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૧૮૨ ની ખરી નકલ
- **આંક–૬૨** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૧૮૩ ની ખરી નકલ
- **આંક–૬૩** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૧૮૪ ની ખરી નકલ
- **આંક–૬૪** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૬૫૨ ની ખરી નકલ
- **આંક–૬૫** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૮૬૬ ની ખરી નકલ
- **આંક–૬૬** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૮૬૭ ની ખરી નકલ
- **આંક–૬૭** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૪૭૬૫ ની ખરી નકલ
- **આંક–૬૮** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૪૮૯૩ ની ખરી નકલ
- **આંક–૬૯** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૪૮૯૪ ની ખરી નકલ
- **આંક–૭૦** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૪૮૯૨ ની ખરી નકલ
- **આંક–૭૧** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૪૮૯૫ ની ખરી નકલ
- **આંક–૭૨** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૫૩૨૮ ની ખરી નકલ
- **આંક–૭૩** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૨૮૨ ની ખરી નકલ
- **આંક–૭૪** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૨૮૧ ની ખરી નકલ
- **આંક–૭૫** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૯૦૨ ની ખરી નકલ

– **આંક–૭૬** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૯૦૩ ની ખરી નકલ
– **આંક–૭૭** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૯૪૪ ની ખરી નકલ
– **આંક–૭૮** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૬૩૫ ની ખરી નકલ
– **આંક–૭૯** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૨૧૦ ની ખરી નકલ
– **આંક–૮૦** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૫૫૦ ની ખરી નકલ
– **આંક–૮૧** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૬૯૧ ની ખરી નકલ
– **આંક–૮૨** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૬૭૨૫ ની ખરી નકલ
– **આંક–૮૩** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૭૧ ની ખરી નકલ
– **આંક–૮૪** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૬૨ ની ખરી નકલ
– **આંક–૮૫** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૩૫૨૫ ની ખરી નકલ
– **આંક–૮૬** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૫૧૨૮ ની ખરી નકલ
– **આંક–૮૭** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૫૧૨૭ ની ખરી નકલ
– **આંક–૮૮** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૪૫૯૧ ની ખરી નકલ
– **આંક–૮૯** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૫૭૯૪ ની ખરી નકલ
– **આંક–૯૦** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૪૫૯૦ ની ખરી નકલ
– **આંક–૯૧** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૩૮૧ ની ખરી નકલ
– **આંક–૯૨** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૩૮૦ ની ખરી નકલ
– **આંક–૯૩** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૩૦૧૯ ની ખરી નકલ
– **આંક–૯૪** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૨૮૩ ની ખરી નકલ
– **આંક–૯૫** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૩૭૦ ની ખરી નકલ
– **આંક–૯૬** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૩૭૮ ની ખરી નકલ
– **આંક–૯૭** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૨૮૮ ની ખરી નકલ
– **આંક–૯૮** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૦૫૪૨ ની ખરી નકલ
– **આંક–૯૯** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૮૮૪૧ ની ખરી નકલ
– **આંક–૧૦૦** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૯૭૨૯ ની ખરી નકલ
– **આંક–૧૦૧** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૮૭૫૫ ની ખરી નકલ
– **આંક–૧૦૨** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૮૩૦૩ ની ખરી નકલ
– **આંક–૧૦૩** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૮૦૭૮ ની ખરી નકલ
– **આંક–૧૦૪** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૭૪૫૪ ની ખરી નકલ
– **આંક–૧૦૫** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૭૪૫૩ ની ખરી નકલ
– **આંક–૧૦૬** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૭૧૪૩ ની ખરી નકલ
– **આંક–૧૦૭** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૬૭૪૦ ની ખરી નકલ
– **આંક–૧૦૮** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૬૭૩૮ ની ખરી નકલ

- **આંક–૧૦૯** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૬૦૭૪ ની ખરી નકલ
- **આંક–૧૧૦** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૫૩૮૧ ની ખરી નકલ
- **આંક–૧૧૧** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૫૩૫૮ ની ખરી નકલ
- **આંક–૧૧૨** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૫૩૫૭ ની ખરી નકલ
- **આંક–૧૧૩** વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૪૮૦૫ ની ખરી નકલ
- **આંક–૧૧૪** વર્ષ–૨૦૦૩–૦૪ ના પાંચ સાલી પત્રકની ખરી નકલ
- **આંક–૧૧૫** વર્ષ–૨૦૦૫–૦૮ ના પાંચ સાલી પત્રકની ખરી નકલ
- **આંક–૧૧૬** જમીન સંપાદન નિયમ સંગ્રહના ફકરા ૧૦૪ માં ઉલ્લેખાયેલા પત્રકની ખરી નકલ
- **આંક–૧૧૭** મુલ્યાંકન સમીતીની તા. ૦૪–૦૯–૨૦૦૯ ના રોજની નોંધ ની નકલ
- **આંક–૧૧૮** મુલ્યાંકન અહેવાલ ની નકલ
- **આંક–૧૧૯** કલોસીંગ પુરસીસ

૧૩. અરજદાર તર્ફે આંક–૧૨૧ થી રજુ લેખીત દલીલો વંચાણે લેવામાં આવેલી છે. સામાવાળા નં. ૨ તર્ફે આંક–૧૨૨ થી રજુ લેખીત દલીલો વંચાણે લેવામાં આવેલી છે. સામાવાળા નં. ૧ તર્ફે દલીલના તબકકે કોઈ હાજર ન રહેતા દલીલ નો હકક બંધ કરવાનો હુકમ કરવામાં આવેલો છે.

૧૪. આ રેફરન્સ અરજીનો નિર્ણય કરવા આંક–૧૧ થી નીચે મુજબના મુદ્દાઓ ઘડવામાં આવેલા છે.

: મુદ્દાઓ :

1. Whether the applicant/s proves that the amount of compensation awarded is inadequate ?

2. If yes, what additional compensation be awarded to the applicant/s ?

3. Whether the LAR case is filed within limitation ?

4. Whether the applicant/s are interested person in the acquired land ?

5. What Order and award ?

૧૫. ઉપરોકત મુદ્દાઓ પરત્વે મારા નિર્ણયો નીચે મુજબ છે.

મુદ્દા નં. ૧ હકારમાં
મુદ્દા નં. ૨ અંશત: હકારમાં, વધારાના રૂા.૧૭૮/– પ્રતિ ચો.મી. પ્રમાણે
મુદ્દા નં. ૩ હકારમાં
મુદ્દા નં. ૪ હકારમાં
મુદ્દા નં. ૫ આખરી હુકમ મુજબ

: કા ર ણો :

મુદ્દા નં. ૩

૧૬. આ મુદ્દો સમયમર્યાદાને લગતો હોવાથી તેની ચર્ચા સૈાપ્રથમ કરવામાં આવેલી છે. અરજદારે અરજીમાં જણાવ્યુ છે કે, તેઓની મોજે ચંદ્રગઢ, તા.જી.જામનગર ના સર્વે નં. ૧૨૮ પૈકી હે. ૦૦–૪૯–૬૯ વાળી જમીન પડાણા પાટીયા થી ચંગા પાટીયા રોડ બનાવવાના જાહેર હેતુ માટે સંપાદન કરવામાં આવેલી છે અને આ અંગે ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીએ એલ.એ.કયુ. કેસ નં. ૧૮/૨૦૦૮ ચલાવી તા.૨૨–૦૩–૨૦૧૦ ના રોજ એવોર્ડ જાહેર કરેલો છે. અરજદારે આંક–૦૪ થી એવોર્ડની નકલ રજુ કરેલી છે તે વંચાણે લેતા પણ સ્પષ્ટ થાય છે કે, એલ.એ.કયુ. નં. ૧૮/૨૦૦૮ ના કામે ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીએ તા.૨૨–૦૩–૨૦૧૦ ના રોજ એવોર્ડ જાહેર કરેલો છે. અરજદારે રેફરન્સ અરજી તા.૨૨–૦૪–૨૦૧૦ ના રોજ દાખલ કરેલી છે.

૧૭. સામાવાળા નં. ૨ એ અરજદારે સમયમર્યાદામાં રેફરન્સ દાખલ કરેલો નથી તેવી તકરાર ઉપસ્થિત કરેલી છે.

૧૮. રેફરન્સ અરજીમાં જણાવેલ સંપાદીત જમીનો અંગે ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીએ તા.૨૨–૦૩–૨૦૧૦ ના રોજ એવોર્ડ જાહેર કરેલો છે અને રેફરન્સ તા.૨૨–૦૪–૨૦૧૦ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલો છે. જમીન સંપાદન અધિનીયમની કલમ–૧૮ માં રેફરન્સ દાખલ કરવા અંગે સમયમર્યાદાની જોગવાઇ કરવામાં આવેલી છે. જમીન સંપાદન અધીનીયમની 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.

૧૯. કલમ–૧૮ ની જોગવાઇ વંચાણે લેતા જયારે 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. પ્રસ્તૃત કેસમાં ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારી દ્વારા એવોર્ડ જાહેર કરવામાં આવ્યો ત્યારે અરજદારો કે તેઓના પ્રતિનીધી હાજર હતા તેવો કોઇ પુરાવો સામાવાળા તર્ફે રજુ કરવામાં આવેલો નથી. આમ, જયારે એવોર્ડ જાહેર કરવામાં આવ્યો ત્યારે અરજદાર કે તેઓના પ્રતિનીધી હાજર હતા તેવો પુરાવો રેકર્ડ પર ના હોય ત્યારે કલમ–૧૮(એ) ની જોગવાઇ ધ્યાને લેવાની રહેતી નથી.

૨૦. કલમ–૧૮(બી) ની જોગવાઇ વંચાણે લેતા જો ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારી દ્વારા કલમ–૧૨(૨) મુજબની નોટીસ બજાવવામાં આવી હોય તો તે નોટીસ બજયાની તારીખથી ૬–અઠવાડીયામાં રેફરન્સ દાખલ કરી દેવાનો રહે છે. સામાવાળા નં. ૧ તર્ફે તકરાર ઉપસ્થિત કરવામાં આવી છે કે, અરજદારને કલમ–૧૨(૨) હેઠળની નોટીસ એવોર્ડ સાથે યુ.પી.સી. થી મોકલવામાં આવેલી છે પરંતુ તેઓ કોઇ પુરાવો સામાવાળા તર્ફે આ કામે રજુ કરવામાં આવેલો નથી. પ્રસ્તૃત કેસમાં અરજદારે તેઓને કલમ–૧૨(૨) મુજબની નોટીસ બજાવવામાં આવેલી નથી તેવી હકીકત જણાવેલી છે. સામાવાળા તર્ફે અરજદારને કલમ–૧૨(૨) મુજબની નોટીસ બજાવવામાં આવેલી હોય તે દર્શાવતો કોઇ પુરાવો રેકર્ડ પર રજુ કરવામાં આવેલો નથી.

૨૧. કલમ–૧૮(બી) ની જોગવાઇ 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. પ્રસ્તૃત કેસમાં તા.૨૨–૦૩–૨૦૧૦ ના રોજ ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારી દ્વારા એવોર્ડ જાહેર કરવામાં આવેલો છે અને અરજદારને એવોર્ડ જાહેર કર્યાની જાણ કરવામાં આવેલી હોય તેવો કોઇ પુરાવો રેકર્ડ પર નથી અને તેથી એવોર્ડ જાહેર કર્યાની તારીખથી ૬–મહીનામાં રેફરન્સ દાખલ કરી દેવાનો રહે છે. પ્રસ્તૃત કેસમાં તા.૨૨–૦૩–૨૦૧૦ ના રોજ એવોર્ડ જાહેર કરવામાં આવેલો છે અને અરજદારે રેફરન્સ તા.૨૨–૦૪–૨૦૧૦ ના રોજ દાખલ કરેલો છે જે એવોર્ડ જાહેર કર્યાની તારીખથી ૬–મહીનાની અંદર દાખલ કરવામાં આવેલો છે. આમ, અરજદારે રેફરન્સ સમય મર્યાદામાં દાખલ કરેલો હોવાથી મુદ્દા નં. ૩ નો જવાબ ''હકારમાં'' આપુ છુ.

મુદ્દા નં. ૪

૨૨. રેફરન્સ અરજી અરજદારોના પિતા નાથા રાઘવ એ દાખલ કરેલી હતી અને તેઓ સંપાદીત થયેલ જમીનના કાયદેસરના જમીન માલીક હતા અને ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારી દ્વારા એલ.એ.કયુ. નં. ૧૮/૨૦૦૮ ના

કામે ખાતેદારને વળતર ચુકવવા અંગે પત્રક-'હ' તૈયાર કરવામાં આવેલુ છે તેમાં પણ ખાતેદાર તરીકે નાથા રાઘવ એટલે અરજદારોના પિતાનુ નામ હિત ધરાવનાર વ્યકિત તરીકે દર્શાવવામાં આવેલુ છે. અરજદારો નાથા રાઘવના કાયદેસરના વારસદારો છે અને આ કામે સંપાદીત જમીનની માલીકી અંગે કોઇ તકરાર ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલી નથી અને તેથી અરજદારો હિત ધરાવનાર વ્યકિત હોવાથી મુદા નં. ૪ નો જવાબ 'હકારમાં' આપુ છુ.

મુદા નં. ૧, ૨

૨૩. હાલની રેફરન્સ અરજી અરજદારે તેઓની મોજે ચંદ્રગઢ, તા.જી. જામનગર ના સર્વે નં. ૧૨૮ પૈકી હે.૦૦-૪૯-૬૯ વાળી જમીન બદલ વધારાનુ વળતર મેળવવા માટે દાખલ કરેલી છે. અરજદારની સંપાદીત થયેલ જમીન ચંદ્રગઢ ગામે આવેલી છે અને આ સંપાદીત જમીન અંગે એલ.એ.કયુ. કેસ નં. ૧૮/૨૦૦૮ ચાલેલો હતો અને તે કામે ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીએ તા.૨૨-૦૩-૨૦૧૦ ના રોજ એવોર્ડ જાહેર કરેલો છે.

૨૪. અરજીની હકીકતો વંચાણે લેતા અરજદારની મોજે ચંદ્રગઢ, તા.જી.જામનગર ના સર્વે નં. ૧૨૮ પૈકી હે. ૦૦-૪૯-૬૯ વાળી જમીન પડાણા પાટીયા થી ચંગા પાટીયા રોડ ના જાહેર હેતુ માટે સંપાદન કરવામાં આવેલી છે. અરજદારે અરજી સાથે એલ.એ.કયુ. કેસ નં. ૧૮/૨૦૦૮ ના કામે ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીએ જાહેર કરેલ એવોર્ડની નકલ રજુ કરેલી છે. એલ.એ.કયુ. કેસ નં. ૧૮/૨૦૦૮ ની નકલ વંચાણે લેતા અરજદારની મોજે ચંદ્રગઢ, તા.જી.જામનગર ની જમીન પડાણા પાટીયા થી ચંગા પાટીયા રોડ બનાવવાના કામે સંપાદન કરવામાં આવેલી છે.

૨૫. અરજદારની જમીન સંપાદન કરવા અંગે જમીન સંપાદન ધારા ૧૮૯૪ ની કલમ-૪ હેઠળનુ જાહેરનામુ સરકારી રાજય પત્રમાં તા.૨૫-૦૪-૨૦૦૮ ના રોજ તથા કલમ-૬ હેઠળનુ જાહેરનામુ તા.૧૬-૦૭-૨૦૦૮ ના રોજ પ્રસિધ્ધ કરવામાં આવેલુ છે. આ કામે ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીએ તા.૨૨-૦૩-૨૦૧૦ ના રોજ એવોર્ડ જાહેર કરેલો છે. અરજદારે સંપાદીત થયેલ જમીન અંગે રૂ.૫૦૦/- પ્રતિ ચો.મી. પ્રમાણે વળતરની માંગણી કરેલી છે.

૨૬. અરજદારની મોજે ચંદ્રગઢ ની જમીન પડાણા પાટીયા થી ચંગા પાટીયા રોડ બનાવવા જાહેર હેતુ માટે સંપાદન કરવામાં આવેલી છે. જમીન અંગે વળતર કેસ નં. ૧૮/૨૦૦૮ ચાલેલો છે. અરજદાર તર્ફે વિ.વકીલશ્રી એ આંક–૨૬ થી એલ.એ.આર. કેસ નં. ૧/૨૦૧૩ ના કામે કરવામાં આવેલ ચુકાદાની નકલ રજુ કરેલી છે. આ ચુકાદો વંચાણે લેતા તે સેતાલુસ ગામ ની જમીનો અંગે છે. રેકર્ડ પર ચંદ્રગઢ અને સેતાલુસ ગામ વચ્ચે કેટલુ અંતર આવેલુ છે તે દર્શાવતો સચોટ પુરાવો રેકર્ડ પર નથી અને તેથી તે કામે રેફરન્સ કોર્ટે જમીનની જે બજાર કિંમત નકકી કરેલી છે તેને ધ્યાને લઇ પ્રસ્તૃત કેસમાં સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત નકકી કરવી યોગ્ય જણાતુ નથી. અરજદારે આંક–૨૭ થી ૩૦ લગત વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલો રજુ કરેલી છે, જે વંચાણે લેતા તે તમામ વેચાણ દસ્તાવેજો સંપાદીત જમીન જે ગામમાં આવેલી છે તે ગામના નહી પરંતુ પડાણા, ચેલા ગામના છે અને તેથી તે આધારે પણ પ્રસ્તૃત કેસમાં સંપાદીત જમીનોની બજાર કિંમત નકકી કરવી ન્યાયોચિત જણાતુ નથી.

૨૭. અરજદારે આંક–૩૨ થી મુખ્ય રેફરન્સ કેસ નં. ૧૦૦/૨૦૦૧ ના હુકમની નકલ રજુ કરેલી છે. આ ચુકાદો વંચાણે લેતા તે ચેલા, દરેડ, કનસુમરા ગામની જમીનો અંગેનો છે. રેકર્ડ પર ચંદ્રગઢ અને ચેલા, દરેડ, કનસુમરા ગામ વચ્ચે કેટલુ અંતર આવેલુ છે તે દર્શાવતો સચોટ પુરાવો રજુ પર નથી. અરજદારે આંક–૩૭ થી જામનગર તાલુકા ના નકશાની નકલ રજુ કરેલી છે તે ધ્યાને લેતા ચેલા, દરેડ, કનસુમરા ગામો ચંદ્રગઢ ગામને અડીને આવેલા નથી. ચંદ્રગઢ અને દરેડ, ચેલા, કનસુમરા ગામો વચ્ચે કેટલુ અંતર આવેલુ છે તે દર્શાવતો પણ કોઇ સચોટ પુરાવો અરજદારે રેકર્ડ પર રજુ કરેલો નથી. જયારે 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 નકકી કરેલી છે તેને ધ્યાને લઇ પ્રસ્તૃત કેસમાં સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત નકકી કરવી યોગ્ય જણાતુ નથી.

અરજદારે આંક–૩૩, ૩૪ થી ચેલા, દરેડ, કનસુમરા ગામની સંપાદીત જમીનો અંગે રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા જે હુકમ કરવામાં આવેલો હતો તે હુકમ વિરૂધ્ધ ના. ગુજરાત હાઇકોર્ટ તથા ના. સુપ્રિમ કોર્ટ સમક્ષ દાખલ કરવામાં આવેલ અપીલો ના ચુકાદાની નકલ રજુ કરેલી છે પરંતુ જયારે 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 હાઇકોર્ટ તથા ના. સુપ્રિમ કોર્ટે જમીનની જે બજાર કિંમત નકકી કરેલી છે તેને ધ્યાને લઇ પ્રસ્તૃત કેસમાં સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત નકકી કરવી યોગ્ય જણાતુ નથી.

૨૮. અરજદાર તર્ફે આંક–૩૫ થી એલ.એ.આર.નં. ૪૬/૨૦૧૧ ના કામે રેફરન્સ કોર્ટે જાહેર કરેલા ચુકાદાની નકલ રજુ કરવામાં આવેલી છે. આ ચુકાદો વંચાણે લેતા તે મોજે ચંગા ગામના રે.સ.નં. ૨૪૮/૧ પૈકી ૩ ની સંપાદીત જમીન અંગે જાહેર કરવામાં આવેલો છે. આ ચુકાદામાં રેફરન્સ કોર્ટે સંપાદીત જમીન ની બજાર કિંમત રૂા.૮૨૫/– પ્રતિ ચો.મી. ઠરાવેલી છે. એલ.એ.આર. નં. ૪૬/૨૦૧૧ ના કામે જે જમીન ની બજાર કિંમત રેફરન્સ કોર્ટે નકકી કરેલી છે તે જમીન ચંગા ગામની છે અને આ કામે જે જમીન સંપાદન કરવામાં આવેલી છે તે ચંદ્રગઢ ગામની છે. અરજદારે ચંદ્રગઢ અને ચંગા ગામ વચ્ચે કેટલુ અંતર આવેલુ છે તે અંગેનો કોઇ પુરાવો રેકર્ડ પર રજુ કરેલો નથી. અરજદારે ચંદ્રગઢ અને ચંગા ગામની જમીનની ફળદ્રુપતા તથા પ્રકાર એક જ છે તે દર્શાવતો કોઇ પુરાવો પણ રેકર્ડ પર રજુ કરેલો નથી. અરજદારે આંક–૩૭ થી જામનગર તાલુકાના નકશાની નકલ રજુ કરેલી છે જે ધ્યાને લેતા ચંદ્રગઢ અને ચંગા ગામ નજીક નજીક આવેલા છે પરંતુ તે બે વચ્ચે કેટલુ અંતર છે તે દર્શાવતો કોઇ પુરાવો રેકર્ડ પર નથી અને આ કોર્ટે મુખ્ય એલ.એ.આર. નં. ૧૧૦/૧૯૮૯ ના કામે ચંદ્રગઢ ગામની સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત નકકી કરેલી છે અને જયારે એક જ ગામની જમીન અંગે રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા બજાર કિંમત નકકી કરવામાં આવેલી હોય તો કોર્ટે તેને ધ્યાને લઇને પ્રસ્તૃત કેસમાં પણ સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત નકકી કરવી જોઇએ તેવુ મારુ માનવુ છે. આ તમામ બાબતોને ધ્યાને લેતા રેફરન્સ કોર્ટે એલ.એ.આર. નં. ૪૬/૨૦૧૧ ના કામે સંપાદીત જમીનની જે બજાર કિંમત નકકી કરેલી છે તેને ધ્યાને લઇ પ્રસ્તૃત કેસમાં સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત નકકી કરવી ન્યાયોચિત જણાતુ નથી.

૨૯. સામાવાળા નં. ૨ તર્ફે આંક–૪૯ થી આંક–૧૧૩ લગત રજી. વેચાણ દસ્તાવેજો ની નકલો રજુ કરવામાં આવેલી છે પરંતુ તે તમામ વેચાણ દસ્તાવેજો ને ધ્યાને લઇને ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીએ સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત રૂા.૮/– પ્રતિ ચો.મી. ઠરાવેલી છે પરંતુ ત્યારબાદ આ કોર્ટે મુખ્ય એલ.એ.આર. નં. ૧૧૦/૧૯૮૯ ના કામે સંપાદીત

જમીનની બજાર કિંમત રૂા.૬૨/– પ્રતિ ચો.મી. ઠરાવેલી છે. મુખ્ય એલ.એ.આર. નં.૧૧૦/૧૯૮૯ ના કામે જે જમીન સંપાદન કરવામાં આવેલી હતી તે ચંદ્રગઢ ગામની હતી અને પ્રસ્તુત કેસની જમીનો પણ ચંદ્રગઢ ગામની છે. જયારે એક જ ગામની જમીનો અંગે અગાઉ રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત નકકી કરવામાં આવેલી હોય ત્યારે તે આધારે પ્રસ્તુત કેસમાં પણ સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત નકકી કરવી ન્યાયોચિત જણાય છે.

૩૦. સામાવાળા નં. ૨ તર્ફે વિ.વકીલશ્રી એ દલીલ કરી છે કે, કલમ–૪ ના જાહેરનામા બાદ ના કોઇ આધારો મુલ્યાંકન માટે ધ્યાને લઇ શકાય નહી. 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 લઇ શકાય નહી તેવો સિધ્ધાંત પ્રસ્થાપિત કરેલો છે. પ્રસ્તુત કેસમાં સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત જાહેરનામા બાદ કરવામાં આવેલા વેચાણ દસ્તાવેજો આધારે કરવામાં આવેલી નથી પરંતુ આ જ ગામની જમીન અગાઉ લોઠીયા થી બાવળીયા રોડ બનાવવાના જાહેર હેતુ માટે સંપાદન કરવામાં આવેલી હતી અને તે રેફરન્સમાં રેફરન્સ કોર્ટે જમીનની જે બજાર કિંમત નકકી કરેલી છે તે આધારે પ્રસ્તુત કેસમાં સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત નકકી કરવામાં આવેલી છે. ના. સુપ્રિમ કોર્ટ સમક્ષના ચુકાદાની હકીકતો તથા સંજોગો અને પ્રસ્તુત કેસની હકીકતો તથા સંજોગો તદન ભિન્ન હોવાથી ના. સુપ્રિમ કોર્ટે ઉપરોકત ચુકાદામાં જે સિધ્ધાંત પ્રસ્થાપિત કરેલો છે તે પ્રસ્તુત કેસને લાગુ પાડી શકાય નહી.

૩૧. સામાવાળા નં. ૨ તર્ફે વિ.વકીલશ્રી એ દલીલ કરી છે કે, સંપાદનના ૫–વર્ષ પહેલાના વ્યવહાર મુલ્યાંકન માટે જોઇ શકાય નહી. 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 કોર્ટ જયારે બે સંપાદન જમીન વચ્ચેનો સમયગાળો આશરે ૧૦-વર્ષનો હોય ત્યારે અગાઉ સંપાદન કરવામાં આવેલ જમીનની બજાર કિંમત ઉપર આધાર રાખવો યોગ્ય ગણી શકાય નહી તેવો સિધ્ધાંત પ્રસ્થાપિત કરેલો છે. આ ચુકાદામાં ના. સર્વોચ્ચ અદાલતે બંને પક્ષકારો તર્ફે જે પુરાવા રજુ કરવામાં આવેલા હતા તે નીચેની કોર્ટો દ્વારા ધ્યાને લેવામાં આવેલા ન હતા અને તેથી ૧૦-વર્ષ અગાઉ સંપાદન કરવામાં આવેલ જમીનની બજાર કિંમત આધારે સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત નકકી કરી શકાય નહી તેવો સિધ્ધાંત પ્રસ્થાપિત કરેલો હતો. પ્રસ્તૃત કેસમાં અરજદાર તર્ફે જે પુરાવા રજુ કરવામાં આવેલા છે તે ચંદ્રગઢ ગામના નથી અને તેથી તે આધારે સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત નકકી કરવી ન્યાયોચિત જણાતુ નથી. સામાવાળા તર્ફે પણ રેકર્ડ પર એવો કોઇ પુરાવો રજુ કરવામાં આવેલો નથી કે જેનાથી સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત નકકી કરવી ન્યાયોચિત જણાય. આ કોર્ટે જયારે આ જ ગામની જમીન અંગે બજાર કિંમત નકકી કરેલી હોય ત્યારે તે આધારે સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત નકકી કરવી ન્યાયોચિત જણાય છે. આ બાબતને ધ્યાને લેતા ના. સુપ્રિમ કોર્ટે ઉપરોકત ચુકાદામાં જે સિધ્ધાંત પ્રસ્થાપિત કરેલો છે તે પ્રસ્તૃત કેસમાં લાગુ પાડી શકાય નહી.

૩૨. સામાવાળા નં. ૨ તર્ફે વિ.વકીલશ્રી એ ઉંચા ભાવોના વ્યવહારો મુલ્યાંકન માટે આધાર ગણી શકાય નહી 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 જયારે સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત અન્ય જમીનો અંગે કરવામાં આવેલ વેચાણ વ્યવહારના આધારે નકકી કરવાની હોય ત્યારે કેવી રીતે નકકી શકાય તે અંગે અવલોકન કરવામાં આવેલુ છે. પ્રસ્તૃત કેસમાં અગાઉ કરવામાં આવેલા વેચાણ વ્યવહારો આધારે સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત નકકી કરવામાં આવેલી નથી પરંતુ આ કામે સંપાદન કરવામાં આવેલ જમીનો જે ગામમાં આવેલી છે તે જ ગામની અગાઉ સંપાદીત થયેલ જમીન અંગે રેફરન્સ કોર્ટે જે ચુકાદો જાહેર કરેલો છે તે ચુકાદા આધારે સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત નકકી કરવામાં આવેલી છે અને તેથી ના. સુપ્રિમ કોર્ટે ઉપરોકત ચુકાદામાં જે સિધ્ધાંત પ્રસ્થાપિત કરેલો છે તે પ્રસ્તૃત કેસને લાગુ પાડી શકાય નહી.

૩૩. સામાવાળા નં. ૨ તર્ફે વિ.વકીલશ્રી એ દલીલ કરી છે કે, જે ગામની જમીન સંપાદન કરવામાં આવેલી હોય તે ગામના વ્યવહારો મુલ્યાંકન માટે લક્ષમાં લેવા જોઇએ 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. પ્રસ્તૃત કેસમાં અગાઉ આ જ ગામની જમીન સંપાદન કરવામાં આવેલી હતી અને તે જમીનની બજાર કિંમત આ કોર્ટ દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલી છે તે આધારે પ્રસ્તૃત કેસમાં પણ સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત નકકી કરવામાં આવેલી છે. સામાવાળા નં. ૨ તર્ફે ના. સર્વોચ્ચ અદાલતના જે ચુકાદા પર આધાર રાખવામાં આવેલો છે તે ચુકાદો ધ્યાને લેતા પણ જયારે રેફરન્સ કોર્ટ દ્વારા આ જ ગામની જમીન અંગે જમીનની બજાર કિંમત નકકી કરવામાં આવેલી હોય તો તે આધારે સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત નકકી કરવાની રહે છે.

૩૪. સામાવાળા નં. ૨ તર્ફે વિ.વકીલશ્રી એ દલીલ કરી છે કે, વેચાણ વ્યવહારો પક્ષકારોને તપાસ્યા સિવાય આંકે પાડી શકાય નહી કે પુરાવામાં વંચાણે લઇ શકાય નહી. વિ.વકીલશ્રી એ પોતાની દલીલના સમર્થનમાં ના. સુપ્રિમ કોર્ટના **LAND ACQUISITION OFFICER AND MANDAL V/s NARASAIAH [AIR 2001 SC 1117]** ના ચુકાદા પર આધાર રાખેલો છે. સદર ચુકાદામાં ના. સુપ્રિમ કોર્ટે વેચાણ દસ્તાવેજોની સર્ટીફાઇડ નકલ રજુ કરવામાં આવેલી હોય તો તે ધ્યાને લઇ શકાય કે નહી તે અંગેનો સિધ્ધાંત પ્રસ્થાપિત કરેલો છે. પ્રસ્તૃત કેસમાં વેચાણ દસ્તાવેજોની સર્ટીફાઇડ નકલો આધારે સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત નકકી કરવામાં આવેલી નથી પરંતુ આ કામે અગાઉ આ જ ગામની જમીન સંપાદીત કરવામાં આવેલી હતી અને તેની બજાર કિંમત આ કોર્ટ દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલી છે તે આધારે સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત નકકી કરવામાં આવેલી છે અને તેથી ના. સુપ્રિમ કોર્ટે ઉપરોકત ચુકાદામાં જે સિધ્ધાંત પ્રસ્થાપિત કરેલો છે એ પ્રસ્તૃત કેસને લાગુ પાડી શકાય નહી.

૩૫. સામાવાળા નં. ૨ તર્ફે વિ.વકીલશ્રી એ દલીલ કરી છે કે, સંપાદીત જમીનોનો જે હેતુ માટે ઉપયોગ થતો હોય તે મુલ્યાંકન માટે લક્ષમાં લેવાય નહી કે જે હેતુ કે ઉપયોગ માટે જમીન સંપાદીત થતી હોય. વિ.વકીલશ્રી એ પોતાની દલીલના સમર્થનમાં **GOA HOUSING BOARD V/s RAMESH**

CHANDRA GOVIND PAWASKAR & Anr [CIVIL APPEAL No. 8540 OF 2021] ના ચુકાદાના પેરા-૨૦ ઉપર આધાર રાખેલો છે. સદર ચુકાદામાં ના. સુપ્રિમ કોર્ટે જયારે સંપાદીત જમીનનો ઉપયોગ ખેતીની જમીન સિવાય અન્ય હેતુ માટે પ્રતિબંધીત કરેલો હોય ત્યારે જમીનની બજાર કિંમત કેવી રીતે નકકી કરી શકાય તે અંગે ચર્ચા કરેલી છે. પ્રસ્તુત કેસમાં સંપાદીત જમીન અંગે કોઇ પ્રતિબંધ મુકવામાં આવેલો નથી કે તેવો કોઇ કેસ નથી કે રજુઆત નથી અને તેથી ના. સુપ્રિમ કોર્ટે ઉપરોકત ચુકાદામાં જે સિધ્ધાંત પ્રસ્થાપિત કરેલો છે તે પ્રસ્તુત કેસને લાગુ પાડી શકાય નહી.

૩૬. સામાવાળા નં. ૨ 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 સિધ્ધાંત 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 "

ઉપરોકત ચુકાદામાં ના. સુપ્રિમ કોર્ટે સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત જમીનમાં લેવામાં આવતા પાક આધારે નકકી કરવાની હોય તો કઇ બાબતો ધ્યાને લેવી જોઇએ તેની ચર્ચા કરેલી છે. પ્રસ્તુત કેસમાં સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત જમીનમાં લેવામાં આવતા પાક આધારે નકકી કરવામાં આવેલી નથી પરંતુ આ કામે અગાઉ આ જ ગામની જમીન સંપાદીત કરવામાં આવેલી હતી અને તેની બજાર કિંમત આ કોર્ટ દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલી છે તે આધારે સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત નકકી કરવામાં આવેલી છે અને તેથી ના. સુપ્રિમ કોર્ટે ઉપરોકત ચુકાદામાં જે સિધ્ધાંત પ્રસ્થાપિત કરેલો છે એ પ્રસ્તુત કેસને લાગુ પાડી શકાય નહી.

૩૭. મુખ્ય એલ.એ.આર. નં. ૧૧૦/૧૯૮૯ ના કામે સંપાદન કરવામાં આવેલી જમીન તથા પ્રસ્તૃત કેસમાં સંપાદન કરવામાં આવેલી જમીનો એક જ ગામની છે, તે બાબતને ધ્યાને લેતા અગાઉ સંપાદન કરવામાં આવેલ જમીન તથા આ કામે સંપાદન કરવામાં આવેલ જમીનોની ગુણવતા તથા ફળદ્રુપતા એકસરખી હોવાની શકયતાઓ રહેલી છે અને તેથી રેફરન્સ કોર્ટે તે કામે જમીનની જે બજાર કિંમત નકકી કરેલી છે તે પ્રમાણે પ્રસ્તૃત કેસમાં પણ સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત નકકી કરવાની રહે છે.

૩૮. મુખ્ય એલ.એ.આર. નં. ૧૧૦/૧૯૮૯ ના કામે આ કોર્ટે સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત રૂા.૬૨/– પ્રતિ ચો.મી. ઠરાવેલી છે તે કામે સંપાદીત જમીનો અંગે કલમ–૪ નુ જાહેરનામુ તા.૦૨–૦૭–૧૯૮૭ ના રોજ બહાર પાડવામાં આવેલુ હતુ જયારે પ્રસ્તૃત કેસમાં તા.૨૫–૦૪–૨૦૦૮ ના રોજ બહાર પાડવામાં આવેલુ છે. અગાઉ રેફરન્સ કેસ નં. ૧૧૦/૧૯૮૯ ના કામે સંપાદન કરવામાં આવેલ જમીન અને પ્રસ્તૃત કેસમાં સંપાદન કરવામાં આવેલ જમીનના કલમ–૪ ના જાહેરનામા વચ્ચે આશરે ૨૦–વર્ષ, ૯–મહીનાનો તફાવત છે. પ્રસ્થાપિત સિધ્ધાંત મુજબ અગાઉ સંપાદીત થયેલ જમીનની બજાર કિંમત આધારે પ્રસ્તૃત કેસમાં સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત નકકી કરવાની હોય ત્યારે રેફરન્સ કોર્ટે ૧૦% પ્રતિ વર્ષ પ્રમાણે ભાવ વધારો આપવો જોઇએ. અગાઉ સંપાદન થયેલ જમીન અને પ્રસ્તૃત કેસમાં સંપાદન થયેલ જમીનોના કલમ–૪ ના જાહેરનામા વચ્ચે ૨૦–વર્ષ, ૯–મહીનાનો તફાવત હોવાથી અરજદાર ૧૦% પ્રતિ વર્ષ પ્રમાણે ૨૦–વર્ષનો ભાવ વધારો મેળવવા માટે હકકદાર બને છે. અગાઉ સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત રૂા.૬૨/– પ્રતિ ચો.મી. નકકી કરવામાં આવેલી છે અને તેના ૧૦% એટલે કે રૂા.૬.૨૦/– પ્રતિ ચો.મી. પ્રતિ વર્ષ પ્રમાણે ૨૦–વર્ષનો ભાવ વધારો ગણતા અરજદાર રૂા.૧૨૪/– (રૂા.૬.૨૦/– x ૨૦) પ્રતિ ચો.મી. પ્રમાણે ભાવ વધારો મેળવવા હકકદાર છે. અગાઉ સંપાદીત જમીનની બજાર કિંમત રૂા.૬૨/– પ્રતિ ચો.મી. નકકી કરવામાં આવેલી છે અને તેમાં રૂા.૧૨૪/– પ્રતિ ચો.મી. નો ઉમેરો કરતા અરજદાર રૂા.૧૮૬/– (રૂા.૨૪/– + રૂા.૧૨૪/–) પ્રતિ ચો.મી. પ્રમાણે સંપાદીત જમીનનુ વળતર મેળવવા માટે હકકદાર બને છે.

એલ.એ.કયુ.નં.૧૮/૨૦૦૮ ના કામે ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીએ સંપાદીત થયેલ જમીનો અંગે રૂા.૮/– પ્રતિ ચો.મી. પ્રમાણે વળતર ચુકવેલુ છે તે રકમ બાદ કરતા અરજદાર રૂા. ૧૭૮/– પ્રતિ ચો. મી. પ્રમાણે વધારાનુ 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 છુ.

: હુ ક મ:

– અરજદારની લેન્ડ રેફરન્સ અરજી અંશત: મંજુર કરવામાં આવે છે.

– સંપાદીત થયેલ જમીનની બજાર કિંમત રૂા.૧૮૬/– પ્રતિ ચો.મી. ઠરાવવામાં આવે છે. અરજદાર સંપાદીત થયેલ જમીન અંગે રૂા.૧૭૮/– પ્રતિ ચો.મી. પ્રમાણે વધારાનુ વળતર મેળવવા હકકદાર છે.

– અરજદાર જમીન સંપાદન ધારાની કલમ–૨૩(૧–એ) મુજબ કલમ–૪(૧) ના જાહેરનામાની તા.૨૫–૦૪–૨૦૦૮ થી એવોર્ડથી તા.૨૫–૦૩–૨૦૧૦ સુધી વાર્ષિક ૧૨% લેખે મંજુર થયેલ રકમ ઉપર ભાવ વધારો પણ મેળવવા હકકદાર છે.

– અરજદાર જમીન સંપાદન ધારાની કલમ–૨૩(એ) મુજબ સંપાદીન થયેલ જમીન ઉપર જે વધારાનુ વળતર મંજુર થયેલુ છે તે ઉપર ૩૦% સોલેશ્યમ મેળવવા હકકદાર છે.

– અરજદાર 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.

– અરજદારે ના. ગુજરાત હાઇકોર્ટ સમક્ષ ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૪૧૧૯/૨૦૨૫ ના કામે તા.૧૪–૧૧–૨૦૨૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ હુકમ મુજબ અરજદાર મુદ્દા ઘડયાની તા.૦૧–૦૭–૨૦૧૭ થી અપીલ દાખલ કરવામાં આવી તે તારીખના સમયગાળા દરમ્યાન વધારાના વળતરની રકમ ઉપર વ્યાજ મેળવવા માટે હકકદાર નથી.

– અરજદારએ જરૂરી કોર્ટ ફી અંગે અંડર ટેકીંગ આપવુ.

– અરજદારની બાકીની દાદ નામંજુર કરવામાં આવે છે.

– આ સાથેના ગણતરી પત્રકને ચુકાદાનો એક ભાગ ગણવો.

– ચુકાદાની વિગતે ખર્ચ પત્રક (એવોર્ડ) દોરવો.

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

તા. ૩૦–૦૩–૨૦૨૬
જામનગર

(ભદ્રેશકુમાર ગોવિંદભાઇ પટેલ)
કોડ નં. જીજે ૦૦૬૫૮
બીજા એડીશનલ સિનીયર સીવીલ જજ,
જામનગર