

.1.

દાખલ તારીખ	૨૦-૦૭-૨૦૧૩
રજીસ્ટરે લીધા તારીખ	૨૦-૦૭-૨૦૧૩
ફેસલ તારીખ	૩૦-૦૩-૨૦૨૬
સમય ગાળો	વર્ષ માસ દિવસ ૧૨ - ૦૮ - ૧૦

કડીના મે. એડી. સિનીયર સિવિલ જજ સાહેબની કોર્ટમાં, મુકામ-કડી.

એલ.એ.આર.નં.૧૫૫૨/૨૦૧૩
આંક-૩૦

અરજદાર -

ઠાકોર રાણાજી અરજણજી તે મૈયતના વારસો

- ૧.ઠાકોર જયદેવભાઈ શામજીભાઈ
 - ૨.ઠાકોર અમૃતબેન રાણાજી
 - ૩.ઠાકોર કાન્તાબેન વસરામજી
 - ૪.ઠાકોર પ્રતાપજી વસરામજી
 - ૫.ઠાકોર કંચનબેન વસરામજી
 - ૬.ઠાકોર કલીબેન વસરામજી
 - ૭.ઠાકોર કેશીબેન વસરામજી
 - ૮.ઠાકોર પાડુબેન વસરામજી
 - ૯.ઠાકોર રમીબેન વસરામજી
 - ૧૦.ઠાકોર લીલાબેન વસરામજી
 - ૧૨.ઠાકોર મંજુબેન વસરામજી
 - ૧૨.ઠાકોર બેચરજી બાબુજી
 - ૧૩.ઠાકોર સજનાબેન બાબુજી
 - ૧૪.ઠાકોર હીરાબેન બાબુજી
 - ૧૫.ઠાકોર ગજરાબેન બાબુજી
 - ૧૬.ઠાકોર ધીરુબેન બાબુજી
 - ૧૭.ઠાકોર પાયીબેન બાબુજી
 - ૧૮.ઠાકોર જોસનાબેન બાબુજી
 - ૧૯.ઠાકોર ગોમતીબેન લાભુજી
 - ૨૦.ઠાકોર ઝીલુજી લાભુજી
 - ૨૧.ઠાકોર રમેશજી લાભુજી
 - ૨૨.ઠાકોર ઉપેન્દ્રજી લાભુજી
 - ૨૩.ઠાકોર નારણભાઈ શામજીભાઈ
 - ૨૪.ઠાકોર પુષ્પાબેન શામજીભાઈ
 - ૨૫.ઠાકોર આરતીબેન શામજીભાઈ
- રહે.તમામ જમીયતપુરા, તા.કડી, જી.મહેસાણા

વિરુદ્ધ

સામાવાળા - ૧. મે.ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી,
ન.યો.એકમ-૧, કડી, જી.મહેસાણા
૨. કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી/જનરલ મેનેજર,
ન.યો.નહેર વિભાગ-૯ સાણંદ, તા.સાણંદ,
જી.અમદાવાદ

બાબત - જમીન સંપાદન કાયદાની કલમ-૧૮ મુજબ અરજ.

અરજદાર તર્ફે વિદ્વાન વકીલશ્રી એ.કે.પટેલ
સામાવાળા નં.૧ તર્ફે વિદ્વાન સરકારી વકીલશ્રી એસ.સી.રાણા
સામાવાળા નં.૨ તર્ફે વિદ્વાન વકીલશ્રી કે.વી.પ્રજાપતિ

- ઠ રા વ -

(૧) અરજદાર તરફે હાલની લેન્ડ રેફરન્સ અરજ ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી નર્મદા યોજના એકમ-૧, મહેસાણાનાએ તા.૩૦-૦૪-૨૦૧૩ ના રોજ જમીન સંપાદન કેસ નં.૫૨/૨૦૦૯ માં આપેલ એવોર્ડથી નારાજ થઈ અરજદારે હાલની લેન્ડ રેફરન્સ અરજ દાખલ કરેલ છે.

(૨) અરજદારે તેઓની અરજીમાં મુખ્ય તકરાર એવી લીધેલ છે કે, જમીયતપુરા, તા.કડીની સીમની જમીન નર્મદા નહેરના જાહેર હેતુ માટેના સંપાદન કામમાં તારીખ ૩૦/૦૪/૨૦૧૩ ના રોજ એવોર્ડ આપેલ છે અને દર ચોરસ મીટર જમીનના રૂ.૦૬-૭૪ નો ભાવ આપેલો છે. મજકુર એવોર્ડમાં કુલ વળતરની જે રકમ ચુકવી છે તે તેઓએ વાંધા સ્વીકારેલી છે. મજકુર એવોર્ડ તેઓને કબૂલ કે સ્વીકાર્ય નથી. તેમની જમીનોનું અપાવેલ વળતર તદન ઓછું, અયોગ્ય અને અપુરતું છે. સદર એવોર્ડથી તેઓ કલેઈમન્ટસ નારાજ અને નાખુશ થયેલ હોઈ આ કામ નામદાર ડીસ્ટ્રીક્ટ કોર્ટમાં યોગ્ય અને કાયદેસર વળતરની રકમ ઠરાવવા અંગે રેફરન્સ કરવા જણાવેલ છે. સદર કામમાં તેઓ કલેઈમન્ટસને લેન્ડ એકવીઝીશન એક્ટની કલમ-૯ મુજબની કોઈ નોટીસ તેઓને વ્યક્તિગત રીતે મળેલ નથી અને

તેઓ તેમની સહીઓ અગર અંગૂઠા કાગળ ઉપર લખાવ્યા વંચાવ્યા સિવાય જમીનનો કબ્જો સોંપવાનો છે તેમ જણાવી લીધેલ છે અને કાયદેસરની નોટીસની પંદર દિવસનો સમય પણ આપેલો નથી. તેમની સંપાદિત જમીન સંપાદનની તારીખે ખેતી ઉપયોગની પિયત જમીન હતી. તેમની સંપાદિત જમીનો ફળદ્રુપ અને સમતલ જમીનો છે તેમાં સિંચાઈની સગવડો છે. તેઓ આધુનિક પદ્ધતિથી ખેતી કરી દર વર્ષે બે શ્રી ત્રણ કિંમતી પાકો જેવા કે ડાંગર, ઈસબગુલ, જીરૂ, એરંડા, કપાસ, બાજરી, તમાકુ, રજકો, શાકભાજી, ઘઉં, રાયડો વિગેરે પકવે છે અને દર વીધે રૂ.૬૦,૦૦૦ /- થી ૮૦,૦૦૦/- કિંમતનો પાક લે છે તેમાંથી ખેતી ખર્ચ ૧/૪ ભાગ કાઢથા ચોખ્ખી આવક રૂ.૪૫,૦૦૦/- થી ૬૦,૦૦૦/- વિધે મેળવે છે. તેમની સંપાદન થતી જમીનોની આજુબાજુ તેમજ નજીકમાં બીનખેતીની જમીન તથા બાંધકામ થયેલ મકાનો આવેલ છે. સંપાદન થતી જમીનોની આજુબાજુ કારખાના, રહેઠાણની સોસાયટીઓ વિગેરે આવેલ છે. ગામમાં હાઈસ્કુલ, દવાખાનું, પંચાયત ઘર, પુસ્તકાલય, સહકારી મંડળી, દુધ ઉત્પાદક મંડળી વિગેરે આવેલા છે અને તેના ભાવિ વિકાસની ઘણી વ્યાજબી અને અનુકૂળ શક્યતાઓ છે. સને-૧૯૫૬-૫૭ ની નાણાંના મૂલ્ય ઘટી ગયેલા છે અને તે દ્રષ્ટી સમક્ષ રાખે તો પણ ઉપરની હકીકતે સંપાદન થતી જમીનોની સંપાદનની તારીખે દર ચો.મી. એકના રૂ.૧૦૦૦ /- અંકે રૂપિયા એક હજાર પુરાના ભાવથી થતી કિંમત તેઓને મળવી જોઈએ. (આંક-૮ ની અરજી લગત થયેલ હુકમ મુજબ વળતરની રકમ ૨૦૦/- ના બદલે રૂ.૧૦૦૦/- કરવામા આવેલ છે.) સદર વળતરની રકમ ઉપર ૩૦ ટકા સોલેશીયમ રકમ મળવી જોઈએ તેમજ કલમ-૪ ના જાહેરનામાં અને એવોર્ડની તારીખ વચ્ચેના સમયગાળા માટે દર વર્ષે ૧૨% બજાર કિંમત ઉપર ભાવ વધારો આપવા માંગણી છે અને વધારાનું વળતર તથા સોશીયમ તથા ૧૨% ભાવ વધારા સહિતની રકમ ઉપર પ્રથમ થર્ષ માટે ૮% અને બાકીના વર્ષ માટે ૧૫% લેખે વ્યાજ કબ્જો લીધા તારીખથી આપવા માંગણી છે. તેમની સંપાદન થયેલી જમીનોની બાજુની વધેલી જમીનોમાં માટી લઈ લેતા તેમાં ધોવાણ થાય છે વધેલી જમીનના ટુકડા થઈ ગયા છે અને તેનો આકાર બદલાઈ ગયો છે.

ભેરાણ વધતા ખેતી પ્રતિકુળ બની છે અને જોઈએ તેવી ઉપજ મળતી નથી, નવી વાડો બનાવવી પડેલ છે તેથી ઉપરની હકીકતે વળતરની રકમ ઉપર ૨૦% લેખે સેવરન્સ ચાર્જ્સ અને ઈન્જુરીયસ એક્કેશનનું વળતર આપવા તેમની માંગણી છે. સંપાદન હેઠળની જમીનો જી.આઈ.ડી.સી. વસાહતને અડીને તથા સોસાયટીવાળા નજીક આવેલ છે તથા બાકીની બધી જમીનોને ડેવલોપમેન્ટ પ્લાનમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલો છે. સંપાદન હેઠળની જમીનો જી.આઈ.ડી.સી. વસાહતને અડીને તથા સોસાયટીવાળા વિસ્તારની નજીક આવેલ છે તથા બાકીની બધી જમીનોને ડેવલપમેન્ટ પ્લાનમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલા છે તેથી તેમની જમીનોને ખેતીની જમીનો તરીકે નહીં પરંતુ એન.એ. જમીનો તરીકે ગણીને કિંમત આકારવા તેમની માંગણી છે. વધુમાં તેઓ અરજદારો જણાવે છે કે, ગુજરાતમાં અવેજ કરતા ઘણી જ ઓછી કિંમતના દસ્તાવેજો થાય છે તેથી સરકારશ્રીએ સબ-રજીસ્ટારશ્રીઓને પરીપત્ર પાઠવેલો છે કે જેથી નીચી કિંમતના દસ્તાવેજો ઉપર સ્ટેમ્પ ફી વસુલ કરતા ઓછી કિંમતના થાય છે તેથી ઉપરની હકીકતે તેમની મજકુર સંપાદિત થતી જમીનની કિંમત નક્કી કરતી વખતે આ મુદ્દો ધ્યાને રાખીને જમીનની બજાર કિંમત નક્કી કરવા તેમની માંગણી છે. તેઓની જમીન સંપાદિત થતા બીજી કોઈ જમીન રહેતી નથી અથવા તો નહીવત જમીનો રહે છે તેથી તેઓને હળ, બળદ, ગાડું, ભેંસ વિગેરે સસ્તા ભાવે વેચી દેવા પડે તેમ છે તેમજ તેમના મકાનો વિગેરે પણ બદલવા પડે તેમ છે તેથી લોસ ઓફ બીઝનેસની નુકશાની પેટે બજાર કિંમત ઉપર ૨૦ % આપવા માંગણી કરેલ છે.

(૩) આ કામના સામાવાળા નં.૧ તરફે સરકારી વકીલશ્રી એસ.આર.જયસ્વાલ હાજર થયેલ છે તથા સામાવાળા નં.૨ તરફે વિ.વ.શ્રી કે.વી.પ્રજાપતિ હાજર થયેલ છે. પરંતુ ત્યારબાદ સામાવાળાઓને અરજદારની અરજીના અનુસંધાને જવાબ રજુ કરવા પુરતી અને વાજબી તકો આપેલ હોવા છતાં સામાવાળાઓ તરફે જવાબ રજુ થયેલ ન હોય સામાવાળાનો જવાબનો હક્ક બંધ કરવામાં આવેલ છે.

(૪) સંપાદન અધિકારીશ્રીએ સદરહુ લેન્ડ એકવીઝીશન કેસના કામે મોજે જમીયતપુરા, તા.કડી, જી.મહેસાણાની સીમની જમીન નર્મદા

યોજનાની નહેરના બાંધકામ સારું L.A.Q.CASE No.52/2009 થી કાયમી ધોરણે નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની સંપાદન કરેલ છે.

અ.નં.	એલ.એ.આર.નંબર	સર્વે નંબર	માપ/ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ચો.મી.
૧.	૧૫૫૨/૨૦૧૩	૪૬	૦૦-૧૫-૩૬

(૫) અરજદાર દ્વારા તેમની અરજીની હકીકત પુરવાર કરવા માટે નીચે મુજબનો મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવો રજૂ કરેલ છે.

મૌખિક પુરાવો :-

અ.નં.	આંક	વિગત
૧	૨૧	અરજદાર ઠાકોર જયદેવભાઈ શામજીભાઈની સોગંદ ઉપર સરતપાસ

દસ્તાવેજી પુરાવો :-

અ.નં.	આંક	દસ્તાવેજની વિગત
૧	૨૫	મોજે ગામ જમીયતપુરા, તા.કડીના એલ.એ.આર. નં.૧૦૨૭/૨૦૧૩ ના કામે નામદાર કોર્ટે આપેલ ચુકાદાની નકલ

ત્યારબાદ અરજદારના વિ.વ.શ્રીએ આંક-૨૭ થી કલોર્ડીંગ પુરસીસ રજૂ કરેલ છે.

(૬) સામાવાળાઓને પુરતી અને વાજબી તકો આપવા છતાં તેમના તરફે કોઈ પુરાવો રજૂ થતો ન હોઈ સામાવાળાઓનો પુરાવાનો હક્ક બંધ કરવામાં આવેલ છે.

(૭) આ કામે અરજદાર તરફે તેમના વિ.વ.શ્રી દ્વારા આંક-૨૮ થી લેખિત દલીલો રજૂ કરેલ છે જે માનસહ વંચાણે લીધી તેમજ સામાવાળા નં.૧ તરફે તેમના વિ.વ.શ્રીની મૌખિક દલીલો સાંભળવામાં આવેલ છે. જ્યારે સામાવાળા નં.૨ નાઓને પુરતી અને વાજબી તકો આપવા છતાં દલીલો કરતા ન હોઈ સામાવાળા નં.૨ નો દલીલોનો હક્ક બંધ કરવામાં આવેલ છે.

(૮) સદર કામે આંક-૬ થી નીચે મુજબના મુદ્દાઓ ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલ છે.

1. Whether the Compensation awarded by the Land Acquisition Officer is not fair and adequate ?
2. If yes, What additional compensation the claimants are entitled in Permanent Land Acquisition ?
3. Whether claimant has filed his Reference Application within the period of Limitation provided under Section-18 of the Land Acquisition Act, 1984 ?
4. What order and award ?

(૯) ઉપરોક્ત મુદ્દાઓ પરત્વેના મારા નિર્ણયો નીચે મુજબ છે ;

૧. હકારાત્મક.
૨. આખરી હુકમ મુજબ.
૩. હકારાત્મક.
૪. આખરી હુકમ મુજબ.

// કારણો //

મુદ્દા નં.૩ :-

(૧૦) મુદ્દા નં.૧ અને ૨ ની ચર્ચા કરતાં પહેલાં મુદ્દા નં.૩ ની ચર્ચા કરવી જરૂરી સમજી છું. સામાવાળા પક્ષે અરજદારો તરફે રજુ કરવામાં આવેલ જવાબમાં હાલની લેન્ડ રેફરન્સ અરજ મુદત બહારની તકરાર લેવામાં આવેલ છે તે સિવાય સામાવાળા તરફે રજુ મૌખિક પુરાવામાં પણ આ અંગે ઉદ્દેખ કરવામાં આવેલ છે. રજુ પુરાવો ધ્યાને લેવામાં આવે તો હાલનો એવોર્ડ તા.૩૦-૦૪-૨૦૧૩ ના રોજ બહાર પાડવામાં આવેલ છે. અરજદારોને

સંપાદન ધારાની કલમ ૧૨(૨) મુજબની નોટીસ તા.૦૯-૦૫-૨૦૧૩ ના રોજ ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ છે. અરજદારો તરફે હાલની અરજ તા.૧૮-૬-૨૦૧૩ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે. સંપાદન સંસ્થા ધારા રજુ કરવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ-૬ ના કોલમ નં.૪ માં સદર દાવા અરજી સમય મર્યાદામાં રજુ કરવામાં આવેલાનુ જણાવવામાં આવેલ છે. આમ લેન્ડ એકવીઝીશન એક્ટની કલમ ૧૮ મુજબની જોગવાઈઓ અને દસ્તાવેજી આધાર ધ્યાને લેતાં અરજદાર તરફે કરવામાં આવેલ લેન્ડ રેફરન્સ અરજ મુદત બહારની હોવાનુ માની શકાય નહીં.

મુદ્દા નં.૧ અને ૨ :-

(૧૧) મુદ્દા નં.૧ અને ૨ એકબીજા સાથે સંકળાયેલા હોવાથી પુરાવાની ચર્ચાનુ પુનરાવર્તન ટાળવા સારૂ સદર મુદ્દાઓની ચર્ચા એક સાથે કરવામાં આવેલ છે અને તે મુજબ મુદ્દાનો નિર્ણય કરેલ છે.

(૧૨) અરજદાર તરફે હાલની અરજ નર્મદા યોજના ધ્વારા L.A.Q.CASE No.52/09 થી નર્મદા યોજનાની માઈનોર નહેરના બાંધકામના હેતુ માટે કાયમી ધોરણે સંપાદન કરવામાં આવેલ, તે કામે સંપાદન અધિકારીશ્રીએ તા.૩૦-૦૪-૨૦૧૩ ના રોજ કરેલ એવોર્ડથી નારાજ થઈ કરેલ છે. પક્ષકારો તરફે રજુ કરવામાં આવેલ મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવો તેમજ કાયદાની જોગવાઈ તથા સ્થાપિત ચૂકાદાના સિદ્ધાંતો લક્ષમાં લેતાં એ નોંધવુ જરૂરી અને આવશ્યક છે કે હાલના અરજદાર ખેડૂત વર્ગના છે અને તેઓની જમીન રાષ્ટ્રીય હેતુ માટે ફરજિયાત પણે સંપાદન કરવામાં આવેલ છે. લેન્ડ એકવીઝીશન એક્ટની કલમ-૨૩ અનુસાર જે ખેડૂતોની જમીન ફરજિયાતપણે સંપાદન થયેલ હોય તેઓ વ્યાજબી અને બજાર કિંમત મેળવવા હકકદાર ઠરે છે. અરજદાર-ખેડૂતની સંપાદનવાળી જમીન મોજે જમીયતપુરા, તા.કડી,જી.મહેસાણાની સીમની ખેતીની જમીન છે. અરજદાર તરફે જમીનની ફળદ્રૂપતા, ઉત્પાદકતા તેમજ સંપાદન સમયની બજાર કિંમત અંગે કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવો રજુ કરવામાં આવેલ નથી.

(૧૩) સદર કામે અરજદાર ઠાકોર જયદેવભાઈ શામજીભાઈએ

આંક-૨૧ થી સોગંદની સરતપાસ રજુ કરી પોતાની અરજીની હકીકતો મુજબનો જ પુરાવો આપેલ હોય પુનરાવર્તન ટાળવાના હેતુથી ફરીથી ચર્ચા કરવામાં આવેલ નથી. ત્યારબાદ સદર કામ અરજદારની ઉલટ તપાસ માટે મુલત્વી રાખવામાં આવેલ પરંતુ સામાવાળા કે તેમના વિ.વ.શ્રી હાજર ન હોય અને તેમના તરફે કોઈ રીપોર્ટ કે રજૂઆત ન હોય સામાવાળાનો અરજદારની ઉલટ તપાસનો હક્ક બંધ કરવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ સામાવાળા નં.૧ તરફે વિ.વ.શ્રીએ અરજદારની ઉલટ તપાસનો હક્ક ખુલ્લો કરવા અરજી આપતા જે મંજૂર કરવામાં આવેલ છે અને અરજદારની સામાવાળા નં.૧ તરફે કરવામાં આવેલ ઉલટ તપાસમાં એ હકીકતનો સ્વીકાર કરેલ છે કે, એક વિધાના ૫૦ લાખની તેમની માંગણી હોય જે અંગે તેઓએ કોઈ લેખિત પુરાવા આ કામે રજુ કરેલા નથી તેમજ આ કામે વર્ષ દરમ્યાન બે થી ત્રણ સીજન પાકોમાંથી દર વર્ષે ૪૫ થી ૬૦ જેટલી ચોખ્ખી આવક મેળવવા અંગેનો કોઈ લેખિત આધાર આ કામે તેઓએ રજુ કરેલ નથી તેમજ આ કામે તેમની જમીનની ફળદ્રુપતા અંગે કોઈ ખેતીવાડી અધિકારીશ્રીનો અભિપ્રાય મેળવેલ નથી. તેઓનું ગામ મુખ્ય રોડથી ૪ કિ.મી. અંદર આવેલું છે તેમજ એ હકીકતનો સ્વીકાર કરેલ છે કે, આ કામે આ ગામના ચુકાદો આવી ગયેલો છે જે આ કામે આંક-૨૫ થી રજુ થયેલો છે.

જ્યારે સદર અરજદારની ઉલટ તપાસ કરવા માટે સામાવાળા નં.૨ જાતે કે તેમના વિ.વ.શ્રી મારફતે હાજર નથી કે તેમના તરફે કોઈ રીપોર્ટ કે રજૂઆત ન હોય સામાવાળા નં.૨ નો અરજદારની ઉલટ તપાસનો હક્ક બંધ કરવામાં આવેલ છે.

(૧૪) લેન્ડ એકવીઝીશન એક્ટ અન્વયે સામાન્યરીતે જમીનોની વ્યાજબી કિંમત ઠરાવવા જમીનોની આજુબાજુના વેચાણ દસ્તાવેજનો પુરાવો સારો પુરાવો ગણાય પરંતુ લોકો સ્ટેમ્પ ડ્યુટી બચાવવા અવેજ કરતાં ઓછી રકમના સ્ટેમ્પ કરાવતા હોય છે તેવા સંજોગોમાં સાચી કિંમતનો દસ્તાવેજ પુરવાર ના થાય ત્યાં સુધી તેવો દસ્તાવેજ ધ્યાને લઈ શકાય નહીં. બીજી પદ્ધતી મુજબ જમીનમાં થતી આવક ધ્યાને લઈ જમીનોની ઉત્પાદકતા ધ્યાને રાખીને પણ કિંમત નક્કી કરી શકાય અને ઉપરોક્ત બંને પુરાવાનો

અભાવ હોય તો અગાઉ નિર્ણિત થયેલ રેફરન્સ કોર્ટના ચૂકાદાઓને આધાર રાખીને કિંમતની આકારણી કરી શકાય છે.

(૧૫) સંપાદન અધિકારીશ્રીએ પાંચ સાલના વેચાણ દસ્તાવેજોને આધાર રાખીને એવોર્ડ જાહેર કરેલ છે પરંતુ સામાપક્ષે આ પાંચ સાલના વેચાણ દસ્તાવેજોના કોઈપણ પક્ષકારને હાલના કામે તપાસેલ નથી તેવા સંજોગોમાં જમીનની લે-વેચ કેવા સંજોગોમાં થઈ હતી તે અંગેનો કોઈ પુરાવો રેકર્ડ ઉપર રજુ કરવામાં આવ્યો ના હોય ત્યારે પાંચ સાલના વેચાણ દસ્તાવેજોની હકીકતને આધારે જમીનોનું મૂલ્યાંકન કરવું યોગ્ય નથી. અરજદારનો પુરાવો ધ્યાને લેવામાં આવે તો અરજદારે ઉલટતપાસમાં આ કામે વર્ષ દરમિયાન બે થી ત્રણ સીજન પાકોમાંથી દર વર્ષે ૪૫ થી ૬૦ જેટલી ચોખ્ખી આવક મેળવવા અંગેનો કોઈ લેખિત આધાર આ કામે રજુ કરેલ નથી આ સંજોગોમાં ખેત ઉત્પાદનને આધાર રાખીને ન્યાય નિર્ણય કરવો હું ઉચિત સમજતો નથી. આ કામે સંપાદન અધિકારીશ્રીએ એવોર્ડથી જાહેર થયેલ જમીન પિયતવાળી હોવાનું જણાવેલ છે તથા અરજદારે તેમના પુરાવામાં જમીન પિયતની સગવડવાળી હોઈ વર્ષ દરમિયાન બે થી ત્રણ સીજન પાક લઈ શકાય તેમ જણાવેલ છે. આમ, પક્ષકારો તરફે રજુ પુરાવા ઉપરથી સંપાદન થયેલ જમીનો પિયતની સગવડવાળી હોવાનું અને તેમાંથી ત્રણે સીઝન પાક લઈ શકાતો હોઈ અરજદાર તેમની સંપાદન થયેલ જમીનનું યોગ્ય વળતર મેળવવા હકકદાર હોવાનું આ રેફરન્સ અદાલતનું માનવું છે.

(૧૬) આમ, ઉપરોક્ત કરેલ ચર્ચા મુજબ હાલના કામે જમીનોની આવક આધારે કિંમત નક્કી ઠરાવી શકાય તેમ નથી તેમજ આજુબાજુના વેચાણ દસ્તાવેજોના આધારે પણ કિંમત નક્કી ઠરાવી શકાય તેમ નથી કારણ કે તે અંગે માનવા લાયક દસ્તાવેજી પુરાવો આ કામે રજુ થયેલ નથી, આ સંજોગોમાં સ્થાપિત ચૂકાદાના સિદ્ધાંતો અનુસાર અરજદાર ખેડૂતોને તેઓની સંપાદિત જમીનનું યોગ્ય અને ન્યાયી વળતર મળી રહે તે સારૂ રેકર્ડ ઉપર રજુ કરેલ દસ્તાવેજી પુરાવાને આધારે નિર્ણય કરવો જરૂરી માનું છું અને તે માટે નીચેના ચૂકાદાઓ ધ્યાને લેવા જરૂરી સમજું છું.

- નામદાર સુપ્રિમકોર્ટ ૧૯૯૬ સ્ટેટ ઓફ મદ્રાસ વિરૂદ્ધ

એ.એમ.રંજન અને બીજાઓ, પેજ નં.૪૪૭૪ ના કેસમાં સ્થાપિત કરેલ સિદ્ધાંતો મુજબ સક્ષમ અદાલતે જાહેર કરેલ એવોર્ડ સરખામણીની દ્રષ્ટિએ બરાબર હોય તો તે જમીનની આજુબાજુમાં આવેલ જમીનોની બજાર કિંમત નક્કી કરવા માટે અગાઉનો એવોર્ડ ધ્યાને લઈ શકાય.

- 1968 GLR Page no.752, Shivalal Keshavlal Shah V/s Addl.Spl.Land Acquisition Officer ના ચૂકાદામાં પ્રસ્થાપિત કરેલ સિદ્ધાંત મુજબ પણ જમીન વળતર કેસોમાં વળતરની રકમ નક્કી કરવા એક સરખા સંપાદન થયેલ જમીન વળતર કેસોનો આધાર રાખી શકાય.

- 1992 GLR Page no.1357, Second Addl.Spl.Land Acquisition Officer V/s Chunilal ના ચૂકાદામાં પ્રસ્થાપિત કરેલ સિદ્ધાંત મુજબ રેફરન્સ કોર્ટે અગાઉના કેસમાં આવેલ ચૂકાદો ત્યારપછીના કેસો માટે જમીનનો કિંમત નક્કી કરવા માટે અગત્યનો પુરાવો ગણી શકાય, સદર ચૂકાદામાં નામદાર વડી અદાલતે એવું પણ અવલોકન કરેલ છે કે અગાઉના જજમેન્ટની જમીનો અને સંપાદન થયેલ જમીનનો સીમાડો કોમન હોય ત્યારે કોમન સીમાડાવાળી જમીનો માટે અગાઉનો ચૂકાદો ધ્યાનમાં લેવામાં આવે તો તેમાં કોઈ હરકત સરખુ ગણી શકાય નહીં.

(૧૭) પક્ષકારો તરફે રજુ પુરાવાનું મૂલ્યાંકન કરવામાં આવે તો સામાવાળાઓ તરફે કોઈ મૌખિક કે લેખિત દસ્તાવેજી પુરાવો રજુ કરવામાં આવેલ નથી અને અરજદારની સામાવાળા નં.૧ દ્વારા માત્ર ઉલટ તપાસ કરી બચાવ લીધેલ છે પરંતુ સામાવાળા તરફે કોઈ મૌખિક કે દસ્તાવેજી પુરાવો રજુ થયેલ નથી.

(૧૮) હાલના અરજદાર ખેડૂતોની સંપાદિત જમીનોની બજાર કિંમત નક્કી કરવા નામદાર સુપ્રિમકોર્ટ ૧૯૯૬ સ્ટેટ ઓફ મદ્રાસ વિરુદ્ધ એ.એમ.રંજન અને બીજાઓ, પેજ નં.૪૪૭૪, 1968 GLR Page no.752, Shivalal Keshavlal Shah V/s Addl.Spl.Land Acquisition Officer તથા 992 GLR Page no.1357, Second Addl.Spl.Land Acquisition Officer V/s Chunilal ના ચૂકાદામાં

પ્રસ્થાપિત કરેલ સિદ્ધાંતો ધ્યાને લેતાં અરજદાર તરફે આંક-૨૫ થી તેમના જ ગામ જમીયતપુરાની જમીનો આ અગાઉ નર્મદા યોજનાના હેતુ માટે સંપાદન થયેલ તેનો લેન્ડ રેકોર્ડ નં.૧૦૨૭/૨૦૧૩ તા.૦૭/૦૩/૨૦૨૪ નો ચુકાદો રજુ થયેલ છે તે ચુકાદો ધ્યાને લેવામાં આવે તો તે ચુકાદામાં કલમ-૪ નું જાહેરનામું તા.૦૫-૦૨-૨૦૧૦ ના રોજ જાહેર કરવામાં આવેલું છે અને હાથ ઉપરના કેસમાં કલમ-૪ નું જાહેરનામું તા.૩૦-૦૪-૨૦૧૩ ના રોજ જાહેર કરેલ છે. આમ, બન્ને કિસ્સામાં કલમ-૪ ના જાહેરનામા વચ્ચે આશરે ત્રણ વર્ષ અને બે માસ અને ૨૫ દિવસ એટલે કે ૩૯ માસ જેટલો સમય ગાળો છે. સદર ચૂકાદાના કામે રેકોર્ડ અદાલતે તે કામે રજુ થયેલ પુરાવાની વિસ્તૃત ચર્ચા કરી ન્યાય નિર્ણય કરેલ છે. હાલના અરજદારની સંપાદિત જમીનો મોજે. જમીયતપુરાની સીમની ખેતીની જમીનો છે અને અરજદારે આંક-૨૫ થી રજુ કરેલ ચુકાદો પણ જમીયતપુરા ગામની જમીનનો જ રજુ કરેલ છે, જેથી સ્વાભાવિક છે કે આંક-૨૫ ના ચુકાદાવાળી જમીનો અને હાલની સંપાદિત જમીનો એકસરખી ફળદ્રુપતા ધરાવતી અને એકસરખી ભૌગોલિક પરિસ્થિતિ વાળી હોઈ આ રેકોર્ડ અદાલત દ્વારા જમીનો સંબંધે આંક-૨૫ નો ચુકાદો ધ્યાને લઈ હાલના અરજદારની સંપાદિત જમીનો સંબંધે ન્યાય નિર્ણય કરવો યોગ્ય સમજી છું.

(૧૯) હાલના કામે કલમ-૪ નું જાહેરનામું તા.૩૦-૦૪-૨૦૧૩ ના રોજ પ્રસિધ્ધ કરવામાં આવેલ છે, જ્યારે આંક-૨૫ ના ચૂકાદાના કામે કલમ-૪ નું જાહેરનામું તા.૦૫-૦૨-૨૦૧૦ ના રોજ પ્રસિધ્ધ કરવામાં આવેલ છે. બંને દસ્તાવેજ પુરાવા વચ્ચે ૩૯ માસ જેટલો તફાવત છે. જેથી **જી.એચ.જે.(૨૦૧૦)૨૫, પેજ નં.૪૭૯, ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી અને અન્ય વિરૂદ્ધ નુરજહાં અમીરઅલી સૈયદ** ના કેસમાં ઠરાવ્યા મુજબ વાર્ષિક ૧૦% મુજબ અરજદાર ૩૯ માસનો **રૂ.૭૬.૩૭ પૈસા** ભાવ વધારો મેળવવા હક્કદાર થતા હોવાનું આ અદાલત માને છે. આમ, અરજદાર તેમની સંપાદિત જમીનોની બજાર કિંમત **રૂ.૩૧૧.૩૭ પૈસા** {૨૩૫.૦૦ + ૭૬.૩૭ = ૩૧૧.૩૭} પ્રતિ ચો.મી. મેળવવા હક્કદાર હોવાનું આ અદાલત માને છે. અરજદારને ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી દ્વારા કરાયેલ એવોર્ડ મુજબ

૩.૬.૭૪/- મુજબનુ વળતર મળી ગયેલ છે તે સંજોગોમાં અરજદાર વધારાના વળતર પેટે ૩.૩૦૫.૦૦ પૈસા (૩૧૧.૩૭ - ૦૬.૭૪ = ૩૦૪.૬૩ પૈસા જે રાઉન્ડ ફીગરમાં ગણતાં ૩.૩૦૫.૦૦) દર ચો.મી. લેખે વધારાનું વળતર મેળવવા હકકદાર થતા હોવાનું આ રેફરન્સ અદાલત માને છે.

(૨૦) અરજદારને ચૂકવવા પાત્ર થતી રકમ ઉપર જમીન સંપાદન કાયદાની કલમ-૨૩(૧)(એ), ૨૩(૨) અને કલમ-૨૮ ની જોગવાઈઓ મુજબ વધારાનુ વળતર તથા ૩૦% સોલેશીયમ તથા આ તમામ રકમ ઉપર અરજદારો વ્યાજ મેળવવા હકકદાર બને છે. નામદાર સુપ્રિમકોર્ટે સુંદર વિરુદ્ધ યુનીયન ઓફ ઈન્ડીયા ૨૦૦૧(૩) જી.એલ.એચ. પાન નં.૪૩૬ ઉપર આપેલ ચૂકાદામાં એવુ સ્પષ્ટપણે ઠરાવેલ છે કે, સોલેશીયમ સહીત વળતરની રકમ ઉપર વ્યાજ ચૂકવવા પાત્ર બને છે. આમ, અરજદારની આંક-૨૮ ની દલીલ તથા અરજદાર આધાર રાખે છે તેવા ચુકાદાઓના સિદ્ધાંત સાથે આ અદાલત સંમત હોઈ અરજદારો જમીન સંપાદન ધારાની કલમ-૨૩(૧) (એ) હેઠળ ૧૨ % (બાર ટકા) લેખે વધારાના વળતરની રકમ ઉપર ભાવ વધારો મેળવવા હકકદાર હોવાનુ તથા સોલેશીયમની રકમ મેળવવા હકકદાર ઠરે છે, તેથી અરજદારોની લેન્ડ રેફરન્સ અરજ અંશત: મંજુર કરતો હુકમ નીચે મુજબ કરવામાં આવે છે.

॥ હુકમ ॥

- અરજદારોની લેન્ડ રેફરન્સ અરજ આથી ખર્ચ સહિત અંશત: મંજુર કરવામાં આવે છે.
- અરજદારો તેમની સંપાદન થયેલ ખેતીની જમીનની વધારાની બજાર કિંમત ૧ ચો.મી. ના ૩.૩૦૫.૦૦ પૈસા (એકે રુપિયા ત્રણસો પાંચ પુરા) { એક ચો.મી.ના ૩.૩૧૧-૩૭ પૈસા - અગાઉ ચૂકવાયેલ એવોર્ડના રકમ ૩.૦૬-૭૪ પૈસા = ૩.૩૦૪-૬૩ પૈસા જે રાઉન્ડ ફીગરમાં ગણતાં ૩.૩૦૫/- પુરા} લેખે વધારાનુ વળતર મેળવવા હકકદાર હોવાનુ ઠરાવવામાં આવે છે.
- અરજદારો જમીન સંપાદન ધારાની કલમ-૨૩(૧)(એ) હેઠળ ૧૨ % (બાર ટકા) લેખે વધારાની રકમ ઉપર ભાવ વધારો મેળવવા

હકકદાર હોવાનુ ઠરાવવામાં આવે છે.

- અરજદારો સદરહુ વધારાની રકમ ઉપર જમીન સંપાદન ધારાની કલમ-૨૩(૨) હેઠળ ૩૦ % (ત્રીસ ટકા) સોલેશીયમ મેળવવા હકકદાર હોવાનુ ઠરાવવામાં આવે છે.
- અરજદારો વધારાની રકમ ઉપર જમીન સંપાદન ધારાની કલમ-૨૮ હેઠળ કાયમી ધોરણે કબજો લીધાના તારીખથી પ્રથમ વર્ષ માટે ૯ % અને ત્યારપછીના સમય માટે ૧૫ % લેખે ઉપરોક્ત તમામ વળતરની રકમ વસુલ થતાં સુધી વ્યાજ વસુલ લેવા માટે પણ હકકદાર ઠરાવવામાં આવે છે.
- અરજદારોને આપવામાં આવેલ જમીન સંપાદન ધારાની કલમ ૨૩(૧)(એ) તથા ૨૩(૨) હેઠળ વધારાની રકમ ઉપર પણ અરજદાર સદરહુ વ્યાજના દર લેખે વ્યાજ મેળવવા હકકદાર બને છે.
- સામાવાળાએ અરજદારને પ્રમાણસર ખર્ચ આપવુ તથા પોતે પોતાનો ખર્ચ ભોગવવો.
- હુકમ મુજબ એવોર્ડ દોરવો.

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

તારીખ : ૩૦-૦૩-૨૦૨૬
સ્થળ: કડી

(રામ કુમાર આર્ય)
એડી. સિનિયર સિવિલ જજ, કડી.

Code No.GJ 01324