દાખલ તારીખ	૨૩/૧૧/૨૦૦૬		
રજીસ્ટર તારીખ	૨૩/૧૧/૨૦૦૬		
નિકાલ તારીખ	૩૧/૦૩/૨૦૨૧		
સમયગાળો	વર્ષ	માસ	દિવસ
	૧૪	૦૪	૦૮

બોટાદના મે.પ્રિન્સીપાલ સિનિયર સીવીલ જજ સાહેબની અદાલત, બોટાદ.

લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નંબરઃ–૬૦/૨૦૧૯
આંકઃ–

ઝવેરભાઈ ભીમભાઈ,

રહે. કુંડલી, તા.રાણપુર, જી.અમદાવાદ (હાલ–જી.બોટાદ).

....અરજદાર

વિરૂદ્ધ

(૧) ગુજરાત સરકાર વતી ખાસ જમીન સંપાદક અધિકારીશ્રી,
(પુનઃવસવાટ અને સિંચાઈ, જુનાગઢ),

(૨) કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, ભાવનગર સિંચાઈ યોજના,
વિભાગ–૧, ભાવનગર.

....સામાવાળાઓ

બાબતઃ– લેન્ડ એક્વીઝીશન એક્ટની કલમ–૧૮ અન્વયે વળતર મેળવવા અંગે.

અરજદાર તરફે – વિ.વ.શ્રી એમ.ડી.વકીલ.
સામાવાળાઓ તરફે – વિ.એ.પી.પી.શ્રી એ.ડી.ઝાલા.

– ઠ રા વ –

૧.) જમીન સંપાદન અધિનિયમ, ૧૯૮૪ની કલમ ૧૮ અન્વયે અરજદારએ સામાવાળાઓ વિરૂદ્ધ અધિક વળતર મેળવવા હાલની અરજી કરેલ છે. આ અરજી પ્રથમ અમદાવાદ મુકામે દાખલ કરવામાં આવેલ પરંતુ ત્યારબાદ તા.૨૧/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ બોટાદ ડીસ્ટ્રીક્ટ કોર્ટની રચના થતાં આ કેસ નામદાર મહે.મુખ્ય જીલ્લા ન્યાયાધીશ સાહેબશ્રી, અમદાવાદ (ગ્રામ્ય), મીરઝાપુર કોર્ટના આદેશ નં.એ/૧/૧/૧૨૪૨ સને ૨૦૧૯ તથા એ/૧/૧/૪૧૭૩ સને ૨૦૧૮ તથા એ/૧/૧/૧૮૩૮/૧૯ તા.૧૪/૦૫/૨૦૧૯ અન્વયે ચોથા એડી.સિનિ.સીવીલ જજ સાહેબની કોર્ટ, અમદાવાદ (ગ્રામ્ય), મીરઝાપુર કોર્ટના જા.નં.૧૮૪/૨૦૧૯ તા.૨૨/૦૫/૨૦૧૯ તથા જા.નં.૧૨૪/૨૦૧૯ તા.૧૮/૦૫/૨૦૧૯ અન્વયે તેમજ નામ. મહે. મુખ્ય જીલ્લા ન્યાયાધીશ સાહેબશ્રી, અમદાવાદ (ગ્રામ્ય) મીરઝાપુર કોર્ટના કચેરી આદેશ નં.એ/૧/૧૬૧૧/૨૦૧૯ તા.૦૩/૦૫/૨૦૧૯ મુજબ પાંચમાં એડી.સીની.સીવીલ જજ સાહેબની કોર્ટ, અમદાવાદ (ગ્રામ્ય), મીરઝાપુરના જા.નં.૨૩૫/૨૦૧૯ તા.૦૭/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજ કેસ અત્રેની કોર્ટમાં ટ્રાન્સ્ફર આવેલ છે.

૨.) અરજદારના ગામ કુંડલી, તા.રાણપુર, જી.અમદાવાદ(હાલ જી.બોટાદ) સર્વે નંબર **૧૮૫** પૈકીની **૦–૧૨–૦૦ સમ ચો.મી.** ના ક્ષેત્રફળની જમીન સંપાદન થયેલી છે. તેના વળતરનો એવોર્ડ એલ.એ.ક્યુ. કેસ નંબર ૧૧/૦૩ ના કામે તારીખઃ ૨૯/૦૯/૨૦૦૫ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે અને એવોર્ડના કામે

અરજદારની સંપાદીત થયેલ જમીનનું વળતર મંજુર થયેલ જેની સામે તેઓને વાંધો છે અને સંપાદન થયેલી જમીનની કાયદેસરની વ્યાજબી બજાર કિંમત નક્કી કરવા અરજી કરેલ છે.

૩.) અરજદારના જણાવ્યા પ્રમાણે સંપાદન થયેલ જમીનનું વળતર અતિ અલ્પ, ગેર વ્યાજબી અને નહિ જેવું જ છે. તેમની ખેતીની જમીન ઘણી જ ફળદ્રુપ અને પિયતની સગવડ વાળી છે. તેમાંથી ઘણી કિંમતી ઉપજો વરસમાં બે થી ત્રણ વખત તેઓ લે છે. ઉપરાંત તેમની જમીન ઘણા વિકાસ પામતાં અને પામી રહેલા મહત્વના વિસ્તારમાં આવેલી છે તેની નજીકના વિસ્તારમાં આવેલી જમીનોમાં બિન ખેતીનો મહત્વનો વિકાસ થયેલો છે. તેઓની જમીનમાં મુખ્ય પાક કપાસ, બાજરી, ઘઉ, રાય, જુવાર, જીરૂ વિગેરે પાકો લઈ દર વિઘે ખુબ જ ઉંચી ઉપજ લે છે. તેઓનું ગામ ખુબજ વિકસતું ગામ છે. તેમજ તેની નજીકના વિસ્તારોમાં આવેલી જમીનોમાં બિન ખેતીની મહત્વનો વિકાસ થયેલો છે. તેઓની જમીનથી થોડે દુર આવેલી જમીનોમાં બિનખેતી સંસ્થાઓ, સ્થળો, વેપાર ઉદ્યોગોના એકમો વિગેરે આવેલા છે. ગામમાં એસ.ટી. બસોની સુવિધા, ટેલિફોન, સ્કુલ, બેન્ક, પાકા રોડ, વિજળીની તથા પાણીની સગવડો છે.

૪.) અરજદારના જણાવ્યા મુજબ સમગ્ર સંજોગો અને હકીકતો જોતાં અરજદારની જમીનનો દર એક ચોરસ મીટરે રૂ.૨૦૦/– લેખે વળતર મળવાપાત્ર છે જે મંજુર કરવા તેમના તેના ઉપર ૨૦ ટકા સેવરન્સ નુકશાન, ૩૦ ટકા સોલેશીયમની રકમ તેમજ જમીનનો કબજો લીધા તારીખથી એક વરસ માટે ૯ ટકા લેખે વ્યાજ અને

ત્યાર બાદ વસુલ થતાં સુધી ૧૫ ટકા પ્રમાણે વ્યાજ સહિતની રકમ ચુકવવા અરજી મુજબ દાદ માંગેલ છે.

૫.) રેફરન્સ અનુસંધાને આ કામના સામાવાળાઓને કારણ દર્શક નોટીસ કરેલ જે ધોરણસર બજી જતાં સામાવાળાઓ તરફે આંક–**૦૯** થી વાંધા જવાબ રજુ કરેલ છે. તેમના તરફથી એવું જણાવેલ છે કે, ગામઃ કુંડલી તા.રાણપુર, જી.અમદાવાદ (હાલ જી.બોટાદ)ની જમીન સંપાદન કરવામા આવેલ છે. જે જમીન સંપાદન કરવા તા.૨૯/૦૯/૨૦૦૫ ના રોજ એવોર્ડ કરવામાં આવેલ છે. એવોર્ડમાં જમીનની નક્કી કરેલ બજાર કિંમત અને આપાયેલ વળતર સામે વાંધો લઈ કલમ–૧૮ હેઠળનો કેસ નામદાર કોર્ટમાં મોકલી આપવા રજુઆત કરવામાં આવેલ છે જે મુદત બહાર રજુ થયેલ છે છતાં નામદાર કોર્ટમાં નિર્ણય માટે મોકલી આપવામાં આવેલ છે. જેના અનુસંધાને રેફરન્સ અરજીના કારણોના વાંધા જવાબ આપેલ છે.

૬.) સામાવાળાઓ તરફે રજુ જવાબમાં જણાવ્યા પ્રમાણે એવોર્ડમાં જણાવેલ અરજદારની જમીન જીરાયત અને પીયતવાળી સંપાદન થતી દર્શાવવામાં આવેલ છે.

૭.) સામાવાળા તરફે રજુ જવાબમાં જણાવ્યા મુજબ અરજદાર તરફે કરવામાં આવેલ રજુઆત મુજબ સંપાદીત જમીનમાં પિયતની કોઈ જ સગવડ નથી જેથી વર્ષમાં બે થી ત્રણ વખત ઉપજ લઈ શકાય જ નહી. કલમ–૯ ની સુનાવણી સમયે જ મજકુરશ્રીએ સંપાદન થતી જમીન બિનપિયત હોવાનું જણાવવામાં આવેલ છે. સંપાદન થતી જમીનની નજીકમાં વિકાસ પામતા કે વિકાસ પામી રહેલા વિસ્તારો

આવેલા નથી. કોઈ જ આધાર પુરાવા વગર દર ચો.મીટરે રૂ.૨૦૦/– ના ભાવથી થતી બજાર કિંમત મળવાની માંગણી કરી છે તે બિલ્કુલ સ્વીકારવાપાત્ર નથી.

૮.) સામાવાળાએ જવાબમાં જણાવેલ છે કે, સંપાદન થતી જમીનની બજાર કિંમત નક્કી કરવા માટે એવોર્ડમાં વિગતવાર સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલી છે તે મુજબ બજાર કિંમત નક્કી કરવામાં આવેલી છે જેમાં સંપાદન થતી જમીનની નજીકમાં આવેલી બિન પિયતવાળી જમીનોના વેચાણોને ધ્યાનમાં લઈને બજાર કિંમત નક્કી કરવામાં આવેલ છે તે મુજબ બિનપિયત જમીનની બજાર કિંમત ઠરાવવામાં આવેલી છે તે જ બજાર કિંમત વ્યાજબી અને યોગ્ય છે. અરજદાર દ્વારા દર ચો.મી. રૂ.૨૦૦/– લેખેની માંગણી કરેલ છે જે બિલ્કુલ સ્વીકારવાપાત્ર થતી નથી.

૯.) સામાવાળાના જવાબમાં જણાવ્યા પ્રમાણે જમીન સંપાદન થયા બાદ બચત રહેતી જમીનનો ખેતીમાં કે બીજો ઉપયોગ થઈ શકે તેમ છે. બિન નફાકારક બનવાનો કોઈ સવાલ ઉભો થતો ના હોઈ અહીં કરવામાં આવેલ માંગણી બિલકુલ સ્વીકારવાપાત્ર થતી નથી. માંગવામાં આવેલ રકમ ઉપર ૨૦ ટકા સેવરન્સ નુકસાન, ૩૦ ટકા સોલેશિયમ તેમજ ૧૫ ટકા ના દરે ભાવવધારો તથા એવોર્ડ થતાં પહેલા સંપાદન થતી જમીનના આગોતરા વળતર ચુકવીને કબજામાં લેવામાં આવેલ ન હોઈ વ્યાજ ચુકવવાની માંગણી પણ બિલ્કુલ સ્વીકારવાપાત્ર થતી નથી.

૧૦.) સામાવાળાઓ આંક–૦૯ થી જવાબમાં રજુ કર્યા પ્રમાણે રેફરન્સ અરજી નામદાર કોર્ટમાં સાદર કરવામાં આવેલ છે જ પરંતુ અધિનિયમની કમલ–૧૨(૨) ની

નોટીસ બજાવ્યાની તારીખથી ૪૨ દિવસમાં અરજી રજુ કરવી જોઈએ. પરંતુ મોડી રજુ થયેલ છે. જેથી રેફરન્સ અરજી મુદત બહારની હોઈ ફાઈલ કરવાપાત્ર થાય છે. આમ, સંપાદન કરવામાં આવેલ જમીનની વળતરની રકમ નક્કી કરતી વખતે સંપાદન હેઠળની જમીનની સ્થળ સ્થિતી, ફળદ્રુપતા, આકાર, લેવલ, વિકાસની પરીબળો, સરખાવવાપાત્ર નજીકના છેલ્લા પાંચ વર્ષનાં ખેતી તેમજ બિનખેતીની જમીનોની વેચાણો, અરજદારશ્રીના દાવાઓ તથા આધાર–પુરાવા વિગેરે સમગ્ર બાબતો ધ્યાને લેવામાં આ વેલ છે તેમજ આ કેસમાં સંપાદન કરવામાં આવેલ જમીન લોકોના હિતમાં ખેતીવાડીમાં ઉત્પાદકતા વધારવા, દુષ્કાળના સમયે પાણીનું સંકટ નિવારવા જેવા જાહેર હેતુ માટેની યોજના કરવા જમીન સંપાદન કરવામાં આવેલ છે. કોમર્શીયલ પ્રવૃતિમાં નફાકારક બનાવવાના હેતુ માટેની યોજના કરવા જમીન સંપાદન કરવામાં આવેલ નથી. આમ, એવોર્ડમાં પાંચ સાલી જમીનોના વેચાણો, સંપાદન થતી જમીનની આસપાસમાં થયેલા વિકાસના આધારે નક્કી કરવામાં આવેલ બજાર કિંમત યોગ્ય અને વ્યાજબી જ હોઈ, અહી મજકુરશ્રી તરફથી માંગણી કરવામાં આવેલ બજાર કિંમત ખુબ જ અતિ ઉંચી, તદ્દન કાલ્પનિક અને કોઈ પણ આધાર પુરાવા વગરની હોવાથી કિંમત વધારવાની માંગણી બિલકુલ સ્વીકારવાપાત્ર નથી. આમ, રેફરન્સ અરજીમાં વધારે રકમ મેળવવા માટેના જણાવેલા ભાવ તથા તે મળવા અંગેના વિવિધ પ્રકારના આધાર–પુરાવા વગરના પરીબળો/રજુઆતોને ઉપર વાંધા/જવાબમાં જણાવ્યા મુજબ તથા જાહેર કરેલ એવોર્ડમાં જણાવ્યા મુજબ બિલકુલ માન્ય રાખવાપાત્ર નથી અને રેફરન્સ અરજી નામંજુર કરવાપાત્ર છે.

૧૧.) પક્ષકારોના પ્લીડીંગના આધારે અદાલત તરફથી આંક–**૧૦** થી મુદ્દા મુકરર કરેલ તે મુદ્દા પરત્વે પક્ષકારો તરફથી નીચે મુજબ પુરાવો રજુ થયેલ છે.

– અરજદાર તરફેનો પુરાવો –

-મૌખિક પુરાવો –

ક્રમ	આંક	વિગત
૧.	આંક–૧૩	થી અરજદાર વલ્લભભાઈ પોપટભાઈનું પુરાવાનું સોગંદનામુ, લે.રે.કેસ.નં.૭૧/૨૦૧૯ ના કામમાં.

-દસ્તાવેજી પુરાવો–

ક્રમ	આંક	વિગત
૧.	આંક–૧૭	બાજુના ગામ કાનીયાડના લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં.૧૭/૦૨ થી ૩૩/૦૨ ના કામમાં ભાવનગરના મહે.૧૨ માં એડીશનલ સિનિયર સીવીલ જજ સાહેબ દ્વારા આપેલ જજમેન્ટની પ્રમાણિત નકલ, લે.રે.કેસ.નં.૭૧/૨૦૧૯ ના કામમાં.
૩.	આંક–૧૮	અરજદાર તરફે કલોઝીંગ પુરશીષ રજુ થયેલ છે, લે.રે.કેસ.નં.૭૧/૨૦૧૯ ના કામમાં.

– સામાવાળા તરફેનો પુરાવો –

-મૌખિક પુરાવો –

ક્રમ	આંક	વિગત
૧.	આંક–૧૨	સાહેદ અધિકારીશ્રી એચ.કે.રત્નોત્તર નાયબ કાર્યપાલક ઈજનેર, સિંચાઈ પેટા વિભાગ, બોટાદ, જી.બોટાદનાઓનું પુરાવાનું સોગંદનામું.

– દસ્તાવેજી પુરાવો –

કંઈ નહી

૧૨.) અરજદાર તરફે અરજદારના વિ.વ.શ્રીએ આંક–૧૨ થી લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં.૫૫/૧૯ થી ૭૨/૧૯ કોન્સોલીડેટ કરી ચલાવવા અરજી આપતાં અત્રેની કોર્ટે સદર અરજી મંજુર કરેલ છે અને લે.રે.કેસ નંબર–૭૧/૨૦૧૯ માં અરજદારનો પુરાવો નોંધવામાં આવેલ છે અને આંક–૧૩ થી લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં.૭૧/૨૦૧૯ માં વલ્લભભાઈ પોપટભાઈના સોગંદ ઉપરનું પુરાવાનું સોગંદનામુ રજુ કરેલ છે અને ત્યારબાદ આંક–૧૮ થી અરજદાર તરફે ક્લોઝીંગ પુરશીષ રજુ થયેલ છે.

૧૩.) અરજદાર તરફે પુરાવો પુરો થયા બાદ વિદ્વાન એ.જી.પી.શ્રી એ આંક–૧૯ થી અરજી આપેલ છે અને એવું જણાવેલ છે કે, સામાવાળા સંસ્થાના અધિકારીએ જણાવ્યા મુજબ અરજદારોએ જે કેસ કોન્સોલીડેટ કરાવેલ છે તે કેસોમાં જણાવેલ જમીન અને અન્ય કેસોમાં જણાવેલ જમીન વચ્ચે બે એકર કરતાં પણ વધુ અંતર છે અને જમીનની ફળદ્રુપતા કે ઉપજ–નિપજ અલગ–અલગ આવે તેવી જમીનો છે. વધુમાં રોડથી ગામ તળના અંતરમાં પણ ઘણો ફેર પડી જાય છે. જે સંજોગોમાં સામાવાળા તરફે દરેક કેસમાં અલગ–અલગ પુરાવો રજુ કરવો જરૂરી છે. વધુમાં તેઓ જણાવે છે કે, તમામ અરજદારોના સર્વે નંબર પણ અલગ–અલગ છે. જે સંજોગોમાં પણ કેસના પુરાવા અલગ–અલગ રહેવા જરૂરી છે. જે ધ્યાને લઈ અત્રેની કોર્ટે આંક–૧૯ ની અરજી હેઠળ હુકમ કરી સામાવાળાનો તમામ કેસોમાં અલગ–અલગ પુરાવો રજુ કરવા પરવાનગી આપેલ છે.

૧૪.) પક્ષકારોના વિરોધાભાષી હકીકતોના સંદર્ભમાં હાલની અરજીઓના નિર્ણયાર્થે મારા પુરોગામીશ્રીએ નીચે મુજબ મુદ્દાઓ ઉપસ્થિત કરેલ છે.

ISSUES

1. Whether the claimant proved that the compensation awarded by the Special Land Acquisition officer is inadequate and not proper?

2. Where the claimant are entitled to get the additional compensation? If yes. What amount?

3. What Order?

૧૫.) ઉપરોક્ત મુદ્દાઓના નિર્ણય અંગેના મારા કારણો નીચે મુજબ છે.

૧. હકારમાં,

૨. અંશતઃહકારમાં,

૩. આખરી હુકમ મુજબ.

– કા ર ણો –

મુદ્દા નં.૧ તથા ૨–

૧૬.) આ કામે મુદ્દા નં.૧ તથા ૨ પરસ્પર સંલગ્ન હોય તેમજ પુરાવાનું પુવરાવર્તન ન કરવું પડે તેથી તેઓની ચર્ચા એકસાથે કરવામાં આવેલ છે.

૧૭.) અરજદાર તરફે સાહેદ વલ્લભભાઈ પોપટભાઈએ આંક–૧૩ થી સરતપાસનું સોગંદનામુ રજુ કરેલ છે જેમાં જણાવ્યા પ્રમાણે મોજે ગામ કુંડલી, તા.રાણપુર, જી.અમદાવાદ(હાલ જી.બોટાદ)માં આવેલી જમીનો કાર્નીચાડ સિંચાઈ યોજનાની કેનાલ બનાવવાના હેતુ માટે સંપાદન કરેલી હતી અને સંપાદન હેઠળની જમીનો અંગે જમીન સંપાદન અધિકારીએ એલ.એ.ક્યુ.નં.૧૧/૦૩ ના કામમાં કલમ–૪ અંગેનું આખરી જાહેરનામુ તા.૨૮/૦૧/૨૦૦૪ ના રોજ પ્રસિદ્ધ કરેલ ત્યાર બાદ કલમ–૬ ની છેલ્લી પ્રસિદ્ધી તા.૧૯/૦૮/૨૦૦૪ ના રોજ કરેલ અને ત્યારબાદ એવોર્ડ તા.૨૯/૦૯/૨૦૦૫ ના રોજ જાહેર કરેલો અને એવોર્ડ મુજબ દર ચોરસ મીટરની નક્કી કરેલા જે રકમ ખુબ જ ઓછી અને અપુરતી હોવાથી વધુ કાયદેસરનું વળતર મેળવવા માટે જમીન સંપાદન ધારાની કલમ–૧૮ હેઠળની અરજીઓ તેઓએ તથા તેમના ગામના અન્ય ખાતેદારોએ દાખલ કરેલી છે.

૧૮.) તેમની સંપાદન હેઠળની જમીનો ખુબ જ ફળદ્રુપ, કાળી તથા પિયતની સગવડતાવાળી જમીનો છે. તેઓ વર્ષમાં બે પાકો લે છે. ચોમાસુ પાક તથા શિયાળુ પાક અને પિયત જમીનમાં મુખ્યત્વે કપાસ, ઘઉ, જીરૂ, ચણા, રચકો, શાકભાઈ તથા જામફળ, દાડમ અને લીંબુ જેવા ફળોનો ઉત્પાદન લે છે તથા બિન પિયત જમીનમાં જુવાર, તલ, મગ, મઠ, બાજરી, અળડ તથા તુવેરના પાક લે છે. ગામમાં પિયત માટે ખાનગી કુવા તથા બોર આવેલા છે. તેમની સંપાદન હેઠળની જમીનોમાં તેઓ ટ્રેક્ટરની મદદ વડે તથા રસાયણિક તથા દેશી ખાતરની મદદ વડે તથા વૈજ્ઞાનિક ઢબે તૈયાર કરેલ બિયારણનો ઉપયોગ કરી અને ગ્રામ સેવકની સલાહ સુચના મુજબ ખેતી કરતાં હતાં અને સંપાદન હેઠળની જમીનમાંથી ખુબ જ ઉંચી ખેતીની ઉપજો મેળવતાં હતાં.

તેઓ ખેતીની ઉપર બોટાદ માર્કેટ યાર્ડમાં તથા ખાનગી વેપારીઓને વહેંચતા હતાં અને ખેતીની ઉપજમાંથી પ્રતિ વર્ષ ૧ વીઘે જમીનમાંથી ૪૦,૦૦૦/– જેટલો ચોખ્ખો નફો પિયત જમીનમાંથી અને ૩૦,૦૦૦/– જેટલો ચોખ્ખો નફો બિન પિયત જમીનમાંથી મેળવતા હતાં તેમજ ડ્રીપ ઈરીગેશનથી આધુનિક ખેતી કરતાં હતાં. સાહેદે વધુમાં સોગંદનામામાં જણાવ્યા અનુસાર, કુંડલી ગામ રાણપુર તાલુકાનું ખુબ જ વિકસતુ ગામ છે. તેઓના ગામમાં પાણી, વીજળી, ટપાલ માટે પોસ્ટ ઓફિસની, ટેલીફોનની તથા રોડ રસ્તા, ગામમાં પ્રાથમિક શાળા, ખાનગી દવાખાના તથા અવર જવાર માટે એસ.ટી. બસોની તથા ખાનગી વાહનોની સુવિધા, ગામમાં દુધ ઉત્પાદક મંડળી, ખેડુત સહકારી મંડળી, આંગણવાડી, મધ્યાહન ભોજનની કચેરી, ગામમાં પાકા ધાબાવાળા મકાનો, કુવા, બોર તળાવ તથા મંદિરો અને વાડાઓ તથા બેંક ઓફ ઈન્ડિયા તથા એ.ટી.એમ. ની સુવીધા તેમજ ખાનગી દવાખાનાઓ છે.

૧૯.) સામાવાળા તરફે આ સાહેદની થયેલ ઉલટતપાસમાં સાહેદે સ્વીકારેલ છે કે, જમીન સંપાદન કરવામાં આવેલ તે વખતે જમીન સંપાદન અધિકારીએ તમામ અરજદારોને નોટીસ કરી કાયદામાં જણાવેલ પ્રક્રિયા અનુસરીને એવોર્ડ કરેલ હતો અને જમીન સંપાદન અધિકારીએ કરેલ એવોર્ડની રકમ મુજબ અરજદારોને મળી ગયેલ છે. વધુમાં તેઓએ સ્વીકારેલ છે કે, તેઓએ કઈ સાલમાં ક્યો પાક લીધેલ હતો અને કેટલી આવક મેળવેલ હતી તેના કોઈ પુરાવા આ કામે રજુ કરેલ નથી. વધુમાં તેઓઓ સ્વીકારે છે કે, હાલના કામમાં તેઓની જમીનના એક ચોરસ મીટરના રૂ.૨૦૦/– મળવાપાત્ર છે તેવું તેઓએ જમીન સંપાદન અધિકારી સમક્ષ લેખિત આધાર રજુ કરેલ હોય તેવો આધાર આ કામમાં રજુ કરેલ નથી. તેમજ ત્રણ પાક લેતા હોવાનો કોઈ

આધાર હાલના કામમાં રજુ કરેલ નથી. તેમની જમીનો વરસાદ આધારીત છે. વધુમાં સાહેદે સ્વીકારેલ છે કે તેઓના ગામમાં કોઈ મોટા ઉદ્યોગો નથી. તેમના સોગંદનામામાં જણાવેલ વિગતે તેઓ જે ઉત્પાદન લે છે તે લગત કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવો રજુ કરેલ નથી. તેઓ આ પાકોમાંથી જે નફો મેળવતા હતા તે બતાવવા કોઈ લેખિત આધાર રજુ કરેલો નથી.

૨૦.) સામાવાળા તરફે થયેલ ઉલટતપાસમાં સાહેદે સ્વીકારે છે કે, જે તે સમયે તેઓએ જે વાવેતર કરેલ છે તે બિયારણ, જંતુનાશક દવા તેમજ ખેત ઉપજના બીલો હાલમાં તેઓ પાસે નથી. ત્યારબાદ સાહેદે સ્વેચ્છાએ સ્વીકારેલ છે કે, આ બધા બીલો જમીન સંપાદન અધિકારી પાસે રજુ કરી દીધેલ છે. તેમના કહેવા મુજબ તેઓ ખાતર તથા બિયારણના બીલો રજુ કરી શકે.

૨૧.) સામાવાળા તરફે સાહેદ એચ.કે.રત્નોત્તર નાયબ કાર્યપાલક ઈજનેર સિંચાઈ પેટાવિભાગ રાણપુરનાઓનું સરતપાસનું સોગંદનામુ રજુ થયેલ છે. જેમાં જણાવ્યા મુજબ તેઓ તેમની અગાઉના ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રીએ મોજે કુંડલીની ખેતીની જમીન કાર્નીયાડ સિંચાઈ યોજનાની કેનાલ માટે જમીન સંપાદન કરવા અંગેની કાર્યવાહી કરેલ અને તે અંગેનો એવોર્ડ કરેલ તે એવોર્ડની વિગત તેઓ રેકર્ડને આધિન જણાવે છે. સંપાદિત થતી જમીનમાં પિયત માટેની વ્યવસ્થા નથી તેમજ જે સમયે બિન ખેતીના ઉપયોગની લાયકાત ધરાવતી ન હતી. મોજે કુંડલી તાલુકા મથકથી તથા જીલ્લા મથકથી દુર આવેલ છે. સંપાદન થતી જમીન ગામના તળથી પણ દુર આવેલ છે. જીલ્લા/તાલુકા મથક સાથે ગામ પાકા રાજ્યમાર્ગોથી

જોડાયેલ નથી. પીવાના પાણી માટે કુવાની સુવિધા છે. સંપાદન સમયે રેકર્ડમાં સંપાદિત સર્વે નંબરો પિયત/સિંચાઈની વ્યવસ્થા ધરાવતા નથી. સંપાદિત જમીનોની સ્થળ સ્થિતિ, ફળદ્રુપતાં, આજુબાજુનો વિકાસ વગેરે સઘળી બાબતો લક્ષમાં લઈ ખાસ જમીન સંપાદન વળતરની રકમ નક્કી કરેલ છે.

૨૨.) સામાવાળાએ તેમના સોગંદનામામાં જણાવેલ છે કે, જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રીએ કલમ–૯(૩)(૪)ની સુનાવણી વખતે અરજદારને પુરાવા રજુ કરવા તક આપેલી છે. અરજદારએ સંપાદન હેઠળની જમીનના વળતર પેટે સંયુક્ત રીતે રજુઆત કરી બિન પીયતના ભાવનું વળતર મળવા અરજ ગુજારેલ પરંતુ કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવા રજુ કરવામાં આવેલ નથી. ખેતીના વેચાણો સંપાદનવાળી જમીનથી જે નજીકના હોય તે ધ્યાને લીધેલ છે. છેલ્લા પાંચ વર્ષના વેચાણોને ધ્યાનમાં લઈ બજાર કિંમત નક્કી કરેલ છે. અધિકારીશ્રી એવોર્ડ યોગ્ય અને સાચો કરેલ છે જેથી અરજદારની હાલની વળતર અરજી રદ કરવા વિનંતી કરેલ છે.

૨૩.) બોટાદ તાલુકાના મોજે કુંડલીની સીમ જમીન ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી દ્વારા સંપાદન કરવા, જમીન સંપાદન કલમ–૪ના જાહેરનામાથી લઈ, ગામનો વિકાસ, સ્થિતી, જમીનની ફળદ્રુપતા વિગેરેના જરૂરી પુરાવાઓનો અભ્યાસ કરી, જમીન સંપાદન કેસના એવોર્ડ સુધીની તમામ કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી, સંપાદન વળતર નક્કી કરેલ છે. જમીન સંપાદન કેસ નં.૧૧/૦૩ ના એવોર્ડમાં કલમ–૪ ના જાહેરનામા સમયે ગામનો વિકાસ મધ્યમ પ્રકારનો હતો. કોઈ ઔધોગિક વિકાસ કે બિન ખેતીના થયેલ પ્લોટો, આરોગ્ય કેન્દ્ર, વિજળી, અભ્યાસની સુવિધા,

પાણી, રસ્તાઓ વિગેરે આવેલ ન હતાં. તેમજ વાહન વ્યવહારો, જમીનની ફળદ્રુપતા તથા આજુબાજુના એક કિ.મી.ની ત્રિજ્યામાં વેચાણ થયેલ જમીનના ૫ સાલી વેચાણના આંકડાઓ, જીલ્લા મથકથી અંતર તેમજ હાઈવેથી અંદર આવેલ ગામના અંતર વિગેરે ધ્યાને લઈ, મુલ્યાંકન સમિતિમાં વિસ્તૃત ચર્ચા કરી, સંપાદીત થયેલ જમીનની બજાર કિંમત પ્રતિ હેક્ટર પિયતના તથા બિન પિયતના તેમજ ખરાબાની કિંમત નક્કી કરી સદરહું એવોર્ડ કરવામાં આવેલ છે. ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રીએ એવોર્ડ જાહેર કર્યા પહેલા કલમ–૪ ના જાહેરનામા સમયે ચાલતી બજાર કિંમત કાયદાકીય રીતે નક્કી કરી તે મુજબ અરજદારની સંપાદિત થયેલ જમીનનું વળતર નક્કી કરેલ છે જે યોગ્ય અને વ્યાજબી છે. અરજદારે વધુ વળતર મેળવવા રેફરન્સ અરજી કરેલ હોય જે સમય મર્યાદા બહાર હોય રદ કરવા વિનંતી કરેલ છે.

૨૪.) સદર સાહેદની ઉલટતપાસ અરજદાર તરફે અરજદાના વિ.વ.શ્રી દ્વારા કરવામાં આવેલ છે. જેમાં તેઓએ એવું જણાવેલ છે કે કુંડલી અને કાનીયાડ ગામના સીમાડા એકબીજાને અડીને આવેલ છે. તેમજ હાલમાં કુંડળી અને કાનીયાડ વિકસીત ગામો છે અને ઈલેક્ટ્રીસીટી અને પાણીની પ્રાથમિક સુવીધા ધરાવે છે. વધુમાં તેઓએ જણાવેલ છે કે,મોજે કાનીયાડના એલ.એ.આર.કેસ નં.૧૭/૨૦૦૨ થી ૩૩/૨૦૦૨ ના જજમેન્ટ મુજબ વધારાની પુરેપુરી વ્યાજ સહિતની રકમ સરકારે નામદાર કોર્ટમાં જમા કરાવી દીધેલ છે.

૨૫.) અરજદાર તથા સામાવાળાઓનાં વિ.વ.શ્રીઓની મૌખિક દલીલો સાંભળી. હાલનો લેન્ડ રેફરન્સ કેસ જેમાંથી ઉદભવ થયેલ છે તે અંગેનો એવોર્ડ કેસ નં.૧૧/૦૩ ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રીએ જાહેર કર્યો છે.

૨૬.) વધુમાં અરજદારના વિ.વ.શ્રી એમ.ડી.વકીલનાઓએ આંક–૨૨ થી લેખિત દલીલ રજુ કરી જણાવેલ છે કે,

(1) That the land bearing Survey No. 180 Situated at Village : Kundali, Taluka : Ranpur Dist : Botad of admeasuring 0 - 02 - 00 Sq. mtr of Irrigated Agricultural Land acquired by the Opp No.2, the acquiring body for the public purpose of constitution of Kaniyad Irrigation Canal at Village : Kundali, Taluka : Ranpur Dist : Botad under the provisions of the Old Act, 1894.

(2) And in exercise of the power conferred under the provisions of the Old Act, 1894, the Opp No. 1 Land Acquisition Officer, Irrigation, Junagadh was appointed as Land Acquisition Officer, Irrigation, Junagadh and thereafter the Opp No. 2 the acquiring body had submitted the detail proposal of land to be proposed for declaration of its intention to acquire such land. Therefore, the Opp No. 1, Land Acquisition Officer after inquired the said proposal, published the Notification u/s 4(1) of the said Act, 1894 on Dt. 12.02.2004 in the Government Gazette, and same Notification u/s 4(1) was published in Gujarati News Paper "AKILA" on Dt.

14.02.2004 and in "Saruvaat" on Dt. 14.02.2004, and therefor published at place on Dt. 05.04.2004.

And thereafter the declaration u/s 6(1) of the Act 1894 was declared in Govt. Gazette on Dt. 19.08.2004, and same Notification u/s 6(1) of the Act 1894 was published in Gujarati News Paper "Phool Chaap" on Dt. 12.09.2004 and in "Saruvaat" on Dt. 18.09.2004 and thereafter published at place on Dt. 16.10.2004.

Thereafter the Notice u/s 9(3) of the Act 1894 was served to the applicants for hearing of right, title and ownership of the acquired lands and demand of compensation of the acquired lands in question before declaring the award u/s 11 of the Act 1894, and hearing of Section 9(3) on Dt.28.12.2004 was fixed and thereafter following the due procedure, the Opp no. 1, Land Acquisition Officer had declared the Award u/s 11(1) of the Act 1894 in LA.Q. Case No. 11/2003 of Village : Kundali, Taluka : Ranpur Dist: Botad. on Dt. 29.09.2005 by fixing and determining the compensation of the acquired lands in question of Rs. 5.50/- per Sq. mtr for Non-Irrigated lands on the base of Average Price of Sale-Deeds.

(3) That the said Award declared by the Opp no. 1 in L.A.Q. Case No. 11/2003 on Dt. 29.09.2005 of Village : Kundali, Taluka : Ranpur Dist : Botad by fixing price of Rs. 5.50/- per

sq.mtr for Non-Irrigated land is not proper and adequate, and as per the market value as on the date of Notification on Dt. 05.04.2004 u/s 4(1) of the Act, 1894, and hence the Applicant/Claimants had strong objections against the same compensation which was determined and paid to the Applicants/Claimants and same amount of compensation was accepted by the applicants under protest/objection, and preferred this Reference Application u/s 18 of the Act, 1894 for Enhancement of the Compensation before the Opp. No.1 and same Reference Application was referred to the civil court which numbered as L.R.Case Number as above.

(4) The Award passed by the Opp.no.1 for compensation of the acquired land in question is not proper and adequate and not as per the market value as on Date of Notification u/s 4(1) of the Act, 1894 Dt. 05.04.2004. Also the Award passed by the opp.No.1 for compensation of the acquired land in question is contrary to the provisions of the said Act, 1894 itself and not adopted the principals of deciding the market value of the land. And the compensation as fixed by the opp.No.1 is not just fair proper and adequate compensation as per the market value as on Dt.05.04.2004. And That the opp.No.1 had erred in Law by Non-Considering the factors like potential value of the acquired land, future prospects, the location of the land, future advantages of the acquired land, surrounding developments near the acquired land, the nature of the land, the productivity of the Land, etc before the determine the

compensation of the acquired land. And That the market value of the acquired land is not to be determined properly and legally on the date of publications of the notification u/s 4(1) of the Act on Dt. 05.04.2004 under Section 11 (1) of the Act, 1894. And That the Notification u/s 4(1) of the Act on Dt.05.04.2004, the market value of the acquired land is very High of more than Rs.200/- prt sq.mtr, even though that factor was not considered in the Opp.No.1 in his Award. And that the method adopted by the opp. No.1 for fixing the market value is not the proper, legal and fair in view of the provisions of the Act, 1894 and in view of settle law. And the average rates of Registrations Statistics of Sale-Deeds for Non-Irrigated Agriculture Land from the Sub-Registrar Office is not the proper and legal method of fixing the market value in view of the settled law laid down by the Hon'able Supreme Court of India.

(5) The list of Sale Deeds of few Irrigated Lands as mentioned in Para 10-U of the Award and gathered from the Sub Registrar Office is not the proper and legal method of fixing the market value, and such Sale-Deeds because of wrong average method adopted by the Opp No.1, does not reflect the true and real market value of the acquired lands in question and Kundali is a big village having big population, even though few Sales deeds of Irrigated Agricultural Lands taken into consideration for the purpose of determining the compensation, in spite of the facts that there are large

number of Sale-Deeds registered before the Registrar Office, but intentionally the Opp No. 1 had taken into consideration few Sales Deeds of low price Sale deeds and undeveloped lands. And the contents of the sale deeds are required to be proved by the Opp.No.1 as to why some sale reflects very low price and some sales reflects very High price, and therefore without examine the sellers and/ or buyers, the contents of the Sale-Deeds do not prove real and actual market value of the Lands in question. And In view of settled law laid down by the Appex Court, the actual market value of the acquired land has to be paid to the claimants which is actually paid by the willing purchases to the willing seller. But in the present case on hand, the Opp.No.1, had not decided the actual market value of the acquired lands in question, but relied on the average price formula of sale deeds. And that the acquired land is situated at surrounding of the developed area and in the limits and development was already there nearby the acquired lands, and further the market value and potentiality of such acquired lands is very much High, that aspect was not considered by the Opp.No.1. And The Government as well as Non Government agency had already sale out the Non agricultural as well as Agricultural Lands in very High price at the relevant time of publication of Notification on Dt.05.04.2019 nearby the proximity of acquired area, even though that aspect was not considered by the opp. No. 1 in his Award. And That the Opp.No.1 had not collected the Sale-Deeds of High market price intentionally from the office of

Sub-Registrar's Office, and collected only Low price sale deeds, and adopting the average formula and therefore market value as reflected in the statement of sale deeds from the last three years is very low and improper. And In view of the settled law laid by the Apex Court, average formula is not the proper and legal method for considering the market value of the acquired lands in question. But highest sale deed should be considered as a piece of evidence for considering the market value of the acquired land. And In the present case on hand, the opp. No.1 had not chosen to pick up the Highest price of sale deed out of total sale deeds, and simply adopted the average formula. And therefore it is against the law laid down by the Apex Court. And the nature of lands, the location, the situation, the surrounding development should be considered by the Opp No. 1 before passing the award and the development of village should also be considered by the Opp No. 1. If the Land Acquired with building, then the said land is having the building potentiality and N. A. potentiality in spite of the facts that the nature of land is Agricultural as per revenue records. This material aspect was not considered by the Opp no. 1 in the Award. And the settle law was laid down by the High court as well as Apex Court in respect of considering the meaning of "Market Value" was not considered by the Opp No. 1 in his Award itself, and thereof the price fixed in the award by the Opp No. 1 is not the market value of the Acquired Lands. And the value of assets attached to the acquired land to be determined as provided

u/s 11 of the Act, 1894, And that the Opp no. 1 will have to strictly comply with the provisions of Section 11 of the Act, 1894 before determining the compensation of the acquired lands in question, but the Award itself does not reflect this aspect. Hence the method of considering the market value is totally irrelevant and illegal in the eye of law. And That the Village Kundali having all the facilities like Water, Electricity, High School, Banks, Bus Station, and other facilities are available in the Village Kundali. All these facilities are available before publication of Notification u/s 4(1) of the Act. Also these acquired lands are situated nearby the State Highway. This aspect was not considered by the Opp No. 1 in his Award. And In the Award itself, it was not discussed and decided by the opp.No.1 that the acquired lands itself having N.A. potentiality or not? Adjacent with the city area not? Adjacent with the frontage of High way road or not? Because all these factors are very important for the purpose of considering the market value of the acquired lands. And also looking to location, middle class locality, size and shape, frontage, soil condition, prevailing market rate of this type of land is to be considered. And Therefore, on the day of publication of Notification u/s 4(1) of the Act on Dt.05.04.2004 the market value of the acquired land was not fixed and determined by the opp.No.1 in his Award properly and legally in view of the provisions of the Act. Hence, in the interest of justice, the value of this acquired land should be re-assessed and re-determine by considering the legal aspect

and legal Authority on the same subject matter. And The Highest price of the sale deeds of same village and adjourning village should be considered instead of adopting average sales price method of different sale deeds of different time in view of law laid down by the Apex Court. The average sales price method for considering the market value of the acquired land is not good law and good method, and it is bad in law. And The Opp.No.1 failed to take into consideration the advantages and facilities which where available in the acquired land. Moreover, the very purpose for which the land was being acquired is also a relevant factor. And In the Award passed by the Opp.No.1, there is no legal base to proceed on a general assumption that without exception, fail to reflect the true consideration in the sale deeds, that there is always under valuation or suppression of the true price and that consequently all the sale deeds reflect a depressed value and not the real market value and therefore, some percentage should be added to arrive at the real market value. That aspect was not considered by the opp.No.1 in his Award. And That the Opp.No.1 had considered the market value of the acquired land would be determining on the base of basic valuation registrar maintained by the government for the purpose of lavi of Stamp duty under the Stamp Act and the method of valuation on that base is not valid in law. And therefore rates of sale deeds fixed for the collection of stamp duty cannot be relied upon to determine the market value. And To determine the market value on the base of average

sale price method did not reflect the true and correct market value of the acquired lands. Because to select some of High price deeds and then taken average price is always below the true market value. So getting average price on the base of some selected sale deeds did not represent and reflect the true and actual market value of the acquired lands in question as on dated Section 4(1) of the Notification. Because some of the selected sale deeds were on different dates, such a sale deeds might not be the relevant date of section 4(1) of the Notification. So the average price did not represent the market value as on dated section 4(1) of the notification. In view of the settle law by the Supreme Court, the proximity of time angle and proximity of vicinity should be considered. And The Highest sale deeds of Agricultural Lands and of Irrigated and Non-Irrigated Lands of adjourning village was not taken into consideration for the purpose of getting the average price of Village Kundall, otherwise the average price might be High. But, on the contrary the Sale Deed of lower price of same village was considered for the purpose of getting the average price of the Village Kundali, so the average price might be low. Such low average price did not reflect the true value of the acquired lands. And what is the difference in between two sale deeds of same Village Kundali executed nearby the same year was not mentioned and clarified by the Opp. No. 1 in the award itself. Simply the statement of different sale deeds of Village Kundali did not reflect the nature of land, location of the land, size of the

land, and potentiality of lands. And therefore on the base of such statement of different sale deeds, the criteria of quality and nature of lands was not found. And selection of one sale deed in one case and selection of other sale deeds in another case is not the proper and legal policy for determining the market value Therefore, this market value should be re-determined.

(6) That the Opp.No.1 has taken into consideration that the purpose for which the land is acquired must also be taken into consideration and also by taking into consideration escalation in price of the acquired land. And But in the present case on hand there are 3(Three) Sale-Deeds of Irrigated Lands of same area of Kundali was taken into consideration for getting the average price as mentioned in Para 10-4 of the Award. So sufficient sale deeds of Irrigated Lands or Non-Irrigated Lands of the same area are not available at the relevant time of publication of Notification u/s 4(1) of the Act, and then in such circumstances. And the sale deeds of adjourning village should be taken into consideration for assessing and determining the market value of the acquired lands. So the criteria as suggested in Section 11(1) would not be properly and legally complied with by the Opp.No.1 before declaring the Award. And That the compensation as awarded by the Opp.No.1 in his Award in L.A.Q. Case No. 11/2003 of Village Kundali is simply price offer to the claimants by the state Government in respect of

their acquired Land in question. It is not the market value or it is not the Judicial offer for price regarding their Acquired Lands in question. Hence whatever may be relied upon the written documents by the Opp.No.1 in his Award is not to be considered by the judicial officer

(7) In the present case on hand, the claimants relied upon the previous Judgment of adjourning village Kaniyad wherein Section 4(1) Notification was published on Dt. 12.06.1997 and the reference court had decided the additional market value for Non-Irrigated lands of Rs.40.25/- per sq mtrs and for Irrigated lands Rs.54.43/- per sq mtr in L.R.Case No.17/2002 to 33/2002 decided by the Additional Senior Civil Judge, Bhavnagar on Dt.17.01.2017 and same judgment was accepted by the legal department of the state government and additional compensation was paid to the claimants. Therefore, In the present case on hand, Section 4(1) was published on Dt.05.04.2004 and in the previous judgment of village Kaniyad, Section 4(1) Notification was published on Dt.12.06.1997, therefore there is a gap of difference of 82 Months from the date of Notification in the present case on hand and in the case of previous judgment of village Kaniyad, so in the present case additional compensation at a rate of 68.33% was added on Rs.40.25/- plus 27.50/- = 68.75/- for Non Irrigated lands and Rs.54.43/- plus 37.19/- = 91.62/- for Irrigated lands are required to be given as a additional compensation in the present case on hand relying upon the

judgment and an Award of adjourning village Kaniyad decided in L.R.Case No.17/2002 to 33/2007.

In view of the above said facts and circumstances, and the grounds as narrated in the written argument, the amount as fixed by the Opp. No.1 in respect of acquired lands is not reasonable, proper, just and fair and adequate market value and therefore the applicant have strong objection against the compensation fixed by the Opp.No.1 and willing to accept under objection and raised this dispute regarding the improper amount of compensation before the Judicial officer at Botad.

૨૭.) આંક–૨ થી રજુ થયેલ એવોર્ડ જોતાં કુંડલી, તા.રાણપુર, જી.અમદાવાદ (હાલ જી.બોટાદ) ની કેટલી જમીન કાર્નીયાડ સિંચાઈ યોજનાની કેનાલ માટે સંપાદીત થયેલી. સંપાદીત જમીન અંગેનું જમીન સંપાદન અધિનિયમ ૧૮૯૪ ની કલમ–૪ નું જાહેરનામુ તા.૨૮/૦૧/૨૦૦૪ ના રોજ ગેઝેટમાં પ્રસિદ્ધ થયેલ. કાયદાની કલમ–૯ અન્વયેની સુનાવણી કરવામાં આવી હતી અને અરજદારને સુનાવણી વખતે પુરાવા રજુ કરવા તક આપેલી જે સમયે ખાતેદારોએ કોઈ પણ જાતના દસ્તાવેજી પુરાવા વગર વળતરની રકમ માંગણી કરેલ હતી. જમીનના મુલ્યાંકન બાબતે સંપાદક સંસ્થાએ પાંચ વર્ષના વેચાણના ઉતારાઓ રજુ કરેલ. ત્યારબાદ જમીન સંપાદન અધિકારીએ પાંચ સાલી જમીનના વેચાણના આધારે જમીનનું મુલ્યાંકન કરેલ અને સંપાદીત જમીનના ચોરસ મીટર પ્રમાણે ગણી અન્ય લાભો સહિત વળતર જમીનના માલિકોને ચુકવી આપવામાં આવેલ.

૨૮.) ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રીના એવોર્ડ વિરુદ્ધ હાલનો રેફરન્સ કરવામાં આવેલ છે. અરજદારપક્ષે જમીનની ઉપજના આધારે વળતર આપવા માટે જણાવેલ છે પરંતુ તેમની રજુઆતના સમર્થનમાં કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવો રજુ કરવામાં આવેલ નથી. અરજદાર તરફે સાહેદે સરતપાસનું સોગંદનામુ રજુ કરી સંપાદિત જમીનમાં તેઓ વર્ષમાં ત્રણ પાકો લેતાં હોવાનું જણાવેલ છે. પરંતુ સામાવાળા તરફે થયેલ ઉલટતપાસમાં સાહેદે સ્વીકારે છે કે, તેમની ખેત ઉત્પાદન થતી ચીજોના વેચાણ કરતાં હતાં તે લગતો કોઈ આધાર સાથે લાવેલ નથી. તેમના કહેવા મુજબ દર વર્ષે આવક મેળવતા હોવાનો કોઈ આધાર રજુ કરેલ નથી. આમ, અરજદાર તરફે રજુ થયેલ પુરાવો જોતાં મૌખિક પુરાવાના સમર્થનમાં કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવો રજુ કરવામાં આવેલ નથી. ઉપજ બાબતે નફો ખર્ચ વિગેરેનો કોઈ હિસાબ રજુ કરવામાં આવેલ નથી ત્યારે ઉપજના આધારે મુલ્યાંકન કરી શકાય તેમ નથી. અરજદારએ સંપાદીત જમીનવાળુ ગામ કુંડલી વિકસિત હોવાનું જણાવી તેના આધારે વળતર માંગણી કરેલ છે પરંતુ સમર્થનમાં કોઈ નક્કર પુરાવો રજુ કરેલ નથી.

૨૯.) સદર કામે અરજદાર દ્વારા તેમની અરજીના સમર્થનમાં આંક–૧૭ થી મે. બારમાં એડી. સીની. સીવીલ કોર્ટ, ભાવનગરના લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં.૧૭/૨૦૦૨ થી ૩૩/૨૦૦૨ તથા ૬/૨૦૦૩ અન્વયે જાહેર થયેલ જજમેન્ટ રજુ રાખેલ છે જે અન્વેય કાનીયાડ ગામે સંપાદિત થયેલ કેટલીક જમીનોના વળતર સંબંધે મારા પુરોગામી બારમાં એડી. સીની. સીવીલ જજશ્રી, ભાવનગરનાએ સંપાદિત થયેલ જમીનના માલિકોને વળતર પેટે વધારાની રકમ મંજુર કરેલ છે. તથા આંક–૧૩ થી રજુ થયેલ

ઉલટતપાસમાં તથા સામાવાળાના સાહેદની આંક–૧૨ ની જુબાની જોતાં ઉપરોક્ત કામે થયેલ ચુકાદો સ્વીકારવાનું નક્કી થયેલાનું જાહેર થયેલ છે જે અનુસાર અરજદાર દ્વારા ગામ કાનીયાડ ની અન્ય જમીન જે અગાઉ સંપાદીત થયેલ હતી તે અન્વયે થયેલા એવોર્ડ વિરુદ્ધ નારાજ થઈ રેફરન્સ અરજીના થયેલા હુકમ છે અને તે પ્રમાણે નામ. બારમી એડી. સીની. સીવીલ કોર્ટ, ભાવનગરે સંપાદિત જમીનના વળતર રૂપે પિયત જમીન માટે રૂ.૪૩.૭૫/–પ્રતિ ચો.મી. વળતર નક્કી કરેલ છે અને ચુકાદો સરકારશ્રી તથા નિગમ દ્વારા સ્વીકારી લીધેલ તથા હાલમાં કોઈ અપીલો પેન્ડીંગ નથી તેવી હકીકત જણાવેલ છે તથા ગામ કાનીયાડની ખેતીની જમીનો અંગે નામદાર કોર્ટ દ્વારા આપેલ ચુકાદા ઉપર આધાર રાખી તે જ ગામની હાલની સંપાદન હેઠળની જમીનોની બજાર કિંમત નક્કી કરવી જોઈએ તેવી રજુઆત કરવામાં આવેલી છે. અરજદારની ઉપરોક્ત રજુઆત ધ્યાને લેતાં ઉપરોક્ત ચુકાદાવાળી જમીન હાલના અરજદારની જમીન અને બારમાં એડી.સીની.સીવીલ જજશ્રી, ભાવનગર કોર્ટ સમક્ષની લેન્ડ રેફરન્સ કેસમાં અને હાલના કેસમાં જમીન સંપાદન કરવાનો હેતુ સમાન જણાય છે.

૩૦.) જમીન સંપાદન અધિનિયમની જોગવાઈ મુજબ સંપાદિત થયેલ જમીનનો ભાવ વધારો ગણવો જોઈએ તેવું નામદાર સુપ્રિમકોર્ટે હિંમતસિંઘ અને અન્ય વિરુદ્ધ સ્ટેટ ઓફ મધ્યપ્રદેશના કિસ્સામાં ઠરાવેલ છે જે ચુકાદો ધ્યાને લેતાં જમીનની કિંમત પણ સંપાદિત થયેલ જમીનની આજુબાજુની જમીનો તથા ગામનો વિકાસ વિગેરે ધ્યાને લઈ અને ભાવ વધારો આપવો જોઈએ. સામાન્ય રીતે શહેરી વિસ્તારની આજુબાજુની જમીનોનો વિકાસ ગ્રામ્ય વિસ્તારોની આજુબાજુની જમીનો કરતાં ઘણો

વધારે હોય છે. એટલે કે શહેરી વિસ્તારની આજુબાજુની જમીન માટે સામાન્ય રીતે ૨૦ થી ૩૦ ટકાનો વધારો જમીન ધારકને મળતો હોય છે. ત્યારે ગ્રામ્ય વિસ્તારની આજુબાજુમાં ૧૦ થી ૧૫ ટકાનો ભાવ વધારો વધતો હોય છે. જે હકીકત ધ્યાને લેતાં હાલના કિસ્સામાં ૧૦ ટકા ભાવ વધારો ગણવો ન્યાયિક જણાય છે. કારણ કે સામાવાળા તરફે આ ભાવ વધારો ન આપવા માટે કોઈ ચોક્કસ પુરાવો રજુ થયેલ નથી. વધુમાં, સામાવાળા તરફે રજુ થયેલ પુરાવાની હકીકત તથા અરજદારના વિ.વ.શ્રીએ સામાવાળાના અધિકારીશ્રીની જે ઉલટતપાસ કરેલ છે જેની હકીકત વંચાણે લઈએ તો તેમાં સામાવાળાની કચેરીના અધિકારીએ એ બાબતનો સ્વીકાર કરેલ છે કે કુંડલી ગામ વિકસીત છે તથા ગામમાં ઈલેક્ટ્રીસીટી અને પાણીની પ્રાથમિક સુવીધા છે. જે સંજોગોમાં ૧૦ ટકા ભાવ વધારો મળવો જોઈએ તેવું મારૂ માનવું છે. જે હકીકત ધ્યાને લેતાં અરજદાર અને સામાવાળાએ ભાવનગરના બારમાં એડીશનલ સિનિયર સીવીલ જજ સાહેબના લે.રે.કે.નં.૧૭/૨૦૦૨ થી ૩૩/૨૦૦૨ ના કામે આપેલ જજમેન્ટમાં જણાવેલ રકમ રૂ.૪૦.૨૫ પૈસા પ્રતિ ચો.મી. બીન પિયત જમીન અને પીયત જમીનના રૂ.૫૪/૪૩ પૈસા પ્રતિ ચો.મી. ઠરાવેલ છે તે ઉપર બંને ગેજેટના સમય માટે ૧૦ ટકા મુજબ ભાવવધારો આપવાપાત્ર થાય.

૩૧.) હાલના તબક્કે અરજદારના વિ.વ.શ્રીએ કરેલ દલીલ ધ્યાને લઈએ તો હાલના કેસમાં કલમ–૪ નું જાહેરનામુ તા.૨૮/૦૧/૨૦૦૪ના ગેજેટ તથા ભાવનગરના બારમાં એડીશનલ સિનિયર સીવીસ જજ સાહેબશ્રીએ આપેલ ચુકાદાવાળા કેસમાં કલમ–૪નું જાહેરનામુ તા.૧૨/૦૬/૧૯૯૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે. જે મુજબ ભાવનગરના બારમાં એડીશનલ સિનિયર સીવીલ જજ સાહેબશ્રી

સમક્ષના લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નં. ૧૭/૨૦૦૨ થી ૩૩/૨૦૦૨ ના કામે કલમ–૪(૧) ની છેલ્લી પ્રસિદ્ધી તા.૧૨/૦૬/૧૯૯૭ ના રોજ થયેલ છે અને હાલના રેફરન્સ કેસમાં કલમ–૪ નું જાહેરનામું તા.૨૮/૦૧/૨૦૦૪ના રોજનું છે. જે ધ્યાને લેતાં બંને કેસોના કલમ–૪ ના જાહેરનામા વચ્ચે ૮૪ માસનો સમયગાળો છે.

૩૨.) ભાવનગરના બારમાં એડીશનલ સિનિયર સીવીલ જજ સાહેબશ્રીના લેન્ડ રેફરન્સ કેસ નંબર ૧૭/૨૦૦૨ થી ૩૩/૨૦૦૨ ના કામે બીન પિયત જમીનના રૂ.૪૦/૨૫ પૈસા અને પીયત જમીનના રૂ.૫૪/૪૩ પૈસા પ્રતિ ચો.મી. જે ઠરાવેલ છે તે અત્રે ૧૦ ટકા મુજબ ભાવ વધારાની ગણતરી કરતાં બીનપિયત જમીનનો ભાવ રૂ.૪.૦૨૫ પૈસા એટલે કે રૂ.૪.૦૩ પૈસા અને પિયત જમીનનાં રૂ.૫.૪૪૩ એટલે કે રૂ.૫.૪૪ મળવાપાત્ર થાય.

૩૩.) વધુમાં, નામદાર હાઈકોર્ટ તથા નામદાર સુપ્રિમકોર્ટના વિવિધ ચુકાદાઓ ધ્યાને લેતાં વર્ષના ભાગ માટે ભાવ વધારો આપી શકાય તેવું પણ પ્રસ્થાપિત થયેલ છે. જે હકીકત ધ્યાને લેતાં ૮૨ માસના એટલે કે ૦૬ વર્ષ તથા ૧૦ માસની રકમની ગણતરી કરતાં રૂ.૪/૨૫ પૈસાના ૦૬ વર્ષ માટે રૂપિયા ૨૫/૫૦ પૈસા તથા બીજા ૧૦ માસના રૂપિયા ૩/૫૪ પૈસા ધ્યાને લેતાં રૂ.૨૫/૫૦ પૈસા + રૂ.૩/૫૪ પૈસા = રૂ.૨૯/૦૪ પૈસા બીન પીયત જમીનમાં તથા પિયત જમીન માટે રકમની ગણતરી કરતાં રૂ.૫.૪૪ પૈસા ના ૦૬ વર્ષ માટે રૂપિયા ૩૨.૬૪ પૈસા તથા બીજા ૧૦ માસના રૂ.૪.૫૩ પૈસા ધ્યાને લેતાં રૂ.૩૨.૬૪ + ૪.૫૩ = રૂ.૩૭.૧૭

બીનપિયતના ગણતા તે મુજબ બીન પીયતના રૂ.૬૯/૨૯ પૈસા તથા પીયતના રૂ.૯૧/૬૦ પૈસા મળવાપાત્ર છે તેમ મારૂ માનવું છે.

૩૪.) વધુમાં, કાયદાની કલમ–૨૩(૨) હેઠળ અરજદાર ૩૦ ટકા લેખે સોલેશીયમ, બજાર કિંમત ઉપર કલમ–૪ના જાહેરનામાની તારીખથી એવોર્ડની તારીખ સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૧૨ ટકા લેખે વધારાનું વળતર કબજા લીધા તારીખથી એક વર્ષ માટે વાર્ષિક ૯ ટકા વ્યાજ અને ત્યારબાદ કુલ રકમની વસુલાત સુધી વાર્ષિક ૧૫ ટકા લેખે વ્યાજ અને પ્રમાણસર ખર્ચ પણ મેળવવા હક્કદાર છે, ઉપર કરેલ ચર્ચા મુજબ અરજદાર ઉપર ઠરાવ્યા પ્રમાણે અધિક એટલે કે વધારાનું વળતર મેળવવા હક્કદાર છે. જેથી ન્યાયના હિતમાં મુદ્દા નં.૧ નો નિર્ણય હકારમાં તથા મુદ્દા નં.૨ નો જવાબ અંશતઃહકારમાં આપી, દર ચો.મી. બીન પીયતના રૂ.૬૯/૨૯ પૈસા તથા પીયતના રૂ.૯૧/૬૦ પૈસા જમીનના વધુ ચુકવવાપાત્ર હોવાનું ઠરાવી મુદ્દા નં.૩ અન્વયે નીચે પ્રમાણે આખરી હુકમ કરૂ છું.

– આખરી હુકમ –

૧) અરજદારનો લેન્ડ રેફરન્સ કેસ અંશતઃ મંજુર કરવામાં આવે છે.

૨) અરજદાર સંપાદીત જમીન કે જેના સર્વે નંબર તથા માપ અરજદારે તેની અરજીમાં જણાવેલ છે તે સંબંધે રૂ. રૂ. ૬૯/૨૯ પૈસા બીન પીયત જમીનના તથા રૂ.૯૧/૬૦ પૈસા પીયત જમીનના પ્રતિ ચો.મી.નું વધુ વળતર મેળવવા હક્કદાર ઠરે છે.

૩) અરજદાર જમીન સંપાદન ધારાની કલમ–૨૩(એ) મુજબ મંજુર થયેલ વધારાની વળતરની રકમ ઉપર ૩૦ ટકા લેખે સોલેશીયમ મેળવવા માટે પણ હક્કદાર ઠરે છે.

૪) અરજદાર જમીન સંપાદન ધારાની કલમ ૨૩(એ) મુજબ કલમ ૪ ના જાહેરનામાની તારીખથી એવોર્ડની તારીખ સુધી મંજુર થયેલ વધારાની વળતરની રકમ ઉપર ૧૨ ટકા લેખે વધારો મેળવવા પણ હક્કદાર છે.

૫) અરજદાર સામેવાળાએ કબજો લીધા તારીખથી પુર્ણ રકમની વસુલાત થતાં સુધી પ્રથમ વર્ષ માટે વાર્ષિક ૯ ટકા લેખે અને ત્યાર પછીના સમય માટે વાર્ષિક ૧૫ ટકા લેખે વ્યાજ મેળવવા પણ હક્કદાર ઠરે છે.

૬) સદર વળતરની રકમમાંથી જરૂરી કોર્ટ ફીની રકમ બાદ કરવી જે અન્વયે સામાવાળા દ્વારા જે કોઈ રકમ જમાં કરાવવામાં આવે તે રકમમાંથી કોર્ટ ફીની રકમ બાદ કરવી.

૭) અરજદારની બાકીની તમામ દાદ નામંજુર કરવામાં આવે છે.

૮) હુકમ પ્રમાણે એવોર્ડ દોરવો.

કાર્યાલયે અરજદારને મળવાપાત્ર લાભોનું પત્રક બનાવવું જે આ ઠરાવનો એક ભાગ ગણાશે.

આ ઠરાવ તારીખ–૩૧, માહે માર્ચ, સને ૨૦૨૧ ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં જાહેર કર્યો.

તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૧ (કમલ રસિકલાલ પંડ્યા)

સ્થળઃ બોટાદ

પ્રિન્સીપાલ સિનિયર સિવીલ જજ,
બોટાદ.
જી.જે.૦૦૭૩૯