જમીન સંપાદન અધિનિયમ-૨૦૧૩ (ગુજરાત સુધારા-૨૦૧૬)

કલમ- ૨૩-એ હેઠળ સંમતિ એવોર્ડ જાહેર કરવા બાબત

મહેસૂલ વિભાગ,

ગુજરાત સરકાર,

ઠરાવ નં: એલ.એ.ક્યુ.:-૨૨-૨૦૧૪/૫૪/ઘ

સચિવાલય, ગાંધીનગર

તા:- ૪/૪/૨૦૧૮

સંદર્ભ:- (૧) મ.વિ.નો તા.૨૯/૭/૨૦૧૬ નો ઠરાવ ક્રમાંક:- એલએક્યુ/૨૨-૨૦૧૪/૧૭૯/ઘ

-: ઠરાવ :-

જમીન સંપાદન પુન:સ્થાપન અને પુનર્વસવાટ અધિનિયમમાં વાજબી વળતર અને પારદર્શકતા અધિનિયમ-૨૦૧૩ ના સરળ અમલીકરણ માટે મુળ અધિનિયમની કેટલીક કલમોમાં સુધારા –વધારા કરીને કાયદાથી મળવાપાત્ર લાભોથી ઓછા લાભ આપી શકાય નહીં તે બાબતને મધ્યે નજર રાખીને ગુજરાત સરકાર દ્વારા સંશોધન બીલ દ્વારા કેટલાક સુધારા કરીને જમીન સંપાદન પુન:સ્થાપન અને પુનર્વસવાટ અધિનિયમમાં વાજબી વળતર અને પારદર્શકતા અધિનિય (ગુજરાત સુધારા) ૨૦૧૬, તા.૧૫/૮/૨૦૧૬ થી અમલમાં મુકેલ છે, અને મુળ કાયદાની કલમ-૨૩ માં ગુજરત સુધારો:- કલમ-૨૩-ક, ઉમેરીને જમીન સંપાદન અધિકારી, જમીન માલિક અને સંપાદક સંસ્થા જમીનના માપ, જાત તથા તેના વળતર અંગે સંમત થાય તેવા કિસ્સામાં વધુ તપાસ કર્યા વગર નિયત નમૂનાનું એગ્રીમેન્ટ કર્યા બાદ એવોર્ડ જાહેર કરી શકે છે, તેવી જોગવાઇ કરવામાં આવેલ છે.

જમીન સંપાદન અધિન્યમ-૨૦૧૩ ની કેટલીક જોગવાઇઓ ખુબજ ગુંચવણભરી હોવાથી તેમજ તેમાં થયેલ વિવિધ તબક્કાની જોગવાઇઓના કારણે વળતરની ચુકવણીમાં વિલંબ થાય અને આ વિલંબના કારણે ખેડૂતોમાં પણ અસંતોષ ઉભો થાય તેવા પ્રશ્નો બને નહીં તે માટે સંમતિ એવોર્ડથી જમીન મેળવવી હિતાવહ છે. વધુમાં જાહેર હેતુ માટે ખેડૂતો પોતાની માલિકીની જમીન સામેથી આપવા માટે તૈયાર થાય તે હેતુથી જમીનનો કબજો લેવાના પ્રસંગે અંદાજીત વળતરના ૮૦% તરતજ આગોતર વળતર તરીકે ચુકવવાની અને બાકીની રકમ અન્ય કાયદાકિય પ્રક્રિયા પુર્ણ કરીને તુર્તજ ચુકવવા તદ્દ ઉપરાંત બજાર કિંમત ઉપર ૨૫% પ્રોત્સાહક રકમ તરીકે વધારની રકમ ચુકવવાનું

રાજ્ય સરકારે જાહેર કરેલ છે. અને તે અનુસાર રેગ્યુલર એવોર્ડ અને સંમતિ એવોર્ડ થી નીચેના ઉદાહરણની વિગતે વળતરની રકમ ચુકવવાની થશે.

એવોર્ડની વિગત	વિસ્તાર	બજાર કિંમત	સોલેશ્યમ ૧૦૦%	ફેક્ટર (ગુણાંક)	કુલ	પ્રોત્સાહક રકમ ૨૫%	કુલ ચુકવવાપાત્ર
રેગ્યુલર	શહેરી	રૂ.૧૦૦	રૂ.૧૦૦	× ૧	=રૂ.૨૦૦	---------	રૂ.૨૦૦/-
સંમતિ	-"-	રૂ.૧૦૦	રૂ.૧૦૦	× ૧	=રૂ.૨૦૦	રૂ.૨૫	રૂ.૨૨૫

ગ્રામ્ય વિસ્તારની જમીનની કિંમત શહેરી વિસ્તાર કરતાં ઓછી હોવાથી તેમજ તેને કાયદાનુસાર ૨ (બે) ના ફેક્ટર વડે ગુણવાના હોવાથી ગ્રામ્ય વિસ્તારના સંમતિ એવોર્ડ માટે નીચેના ઉદાહરણની વિગતે વળતરની રકમ ચુકવવાની થશે.

એવોર્ડની વિગત	વિસ્તાર	બજાર કિંમત	સોલેશ્યમ ૧૦૦%	ફેક્ટર (ગુણાંક)	કુલ	પ્રોત્સાહક રકમ ૨૫%	કુલ ચુકવવાપાત્ર
રેગ્યુલર	ગ્રામ્ય	રૂ.૫૦	રૂ.૫૦	× ૨	=રૂ.૨૦૦	---------	રૂ.૨૦૦/-
સંમતિ	-"-	રૂ.૫૦	રૂ.૫૦	× ૨	=રૂ.૨૦૦	રૂ.૧૨.૫	રૂ.૨૧૨.૫

ઉક્ત હકિકતે નીચેની શરતોને આધિન કલમ-૨૩-એ હેઠળ સંમતિ એવોર્ડ જાહેર કરી શકાશે.

<u>શરતો</u>:-

(૧) જમીનના માલિક અને હિત ધરાવતા ઈસમો જમીનની વળતરની કિંમત બાબતે સંમત થાય તેવા કેસોમાં નિયત નમૂનાના કરારનામા (Agreement) માં (નકલ સામેલ છે.) લેખિત સંમતિ મેળવવાની રહેશે.

(૨) જમીનનો કબજો લેવાના પ્રસંગે અંદાજીત વળતરના ૮૦% રકમ આગોતર વળતર તરીકે તુર્તજ ચુકવવાની રહેશે.

(૩) સંમતિ એવોર્ડ જાહેર કરતાં પહેલાં સંબંધિત સંપાદક સંસ્થા (Aquiring Body) ની ખાતેદારોને આપવામાં આવનાર વળતરના દર બાબતે લેખિતમાં સંમતિ મેળવવાની રહેશે.

(૪) સંમતિ એવોર્ડ માટે એગ્રીમેન્ટ કરનાર ખાતેદાર વધારાના વળતર માટે કોઈ રેફરન્સ કે દાવો કરી શકશે નહીં કે કાયદાની કોઈ કોર્ટનો આશરો લઈ શકશે નહીં. તેવો એગ્રીમેન્ટમાં ઉલ્લેખ કરવાનો રહેશે.

(૫) જે જમીનોના માલિકીપણા અંગે વિવાદ ચાલતો હોય તેવી જમીનો અંગે સંમતિ એવોર્ડ કરી શકાશે નહીં.

(૬) જમીનની બજાર કિંમત નવા જમીન સંપાદન અધિનિયમ-૨૦૧૩ ની કલમ-૨૬ ની જોગવાઈઓ ધ્યાને લઈને નિયત કરવાની રહેશે. બજાર કિંમત નક્કી કરવામાં કોઈ અતિશયોક્તિ થવી જોઈએ નહીં.

(૭) સંપાદક સંસ્થાને જમીનનો કબજો તાકીદે જોઈએ છે તે મતલબના કારણોનો સંમતિ એવોર્ડમાં ઉલ્લેખ કરવાનો રહેશે.

(૮) મૂળ વળતરની રકમ ઉપર એક જ વખત ૨૫% પ્રોત્સાહક રકમ તરીકે વધારની રકમ આપવાની રહેશે. તેને ગુણાંક વડે ગુણવાની રહેશે નહીં.

(૯) આ ઠરાવ મહેસૂલ વિભાગની સરખા ક્રમાંકની ફાઇલ પર નાણાં વિભાગની તા.૨૪/૦૩/૨૦૧૮ ની સંમતિથી બહાર પાડવામાં આવે છે.

ગુજરાતના રાજ્યપાલશ્રીના હુકમથી અને તેમના નામે,

(એચ.જે.રાઠોડ)

ઉપ સચિવ

મહેસૂલ વિભાગ, ગુજરાત સરકાર

<u>નકલ રવાના:-</u>

૧.સચિવાલય ના સર્વે વિભાગો

૨.મહેસૂલ વિભાગ તપાસણી કમિશ્નરશ્રી, ગાંધીનગર

૩.સર્વે કલેક્ટરશ્રી / અધિક કલેક્ટરશ્રીઓ (ન.યો. સિવાય)

૪.સર્વે પ્રાંત અધિકારીશ્રી / સર્વે ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રીઓ

૫.તમામ ખાસ ફરજ પરના અધિકારીશ્રી (જી.આઇ.ડી.સી. અમદાવાદ, સુરત સહિત)

૬.ધ,ચ, તથા એવોર્ડ શાખા, મહેસૂલ વિભાગ, સચિવાલય, ગાંધીનગર

૭.સિલેક્ટ ફાઇલ

-: કરારનામુ :-

જમીન સંપાદન પુનઃસ્થાપન અને પુનર્વસવાટ અધિનિયમમાં વાજબી વળતર અને પારદર્શકતા અધિનિયમ-૨૦૧૩ (ગુજરાત સુધારા – ૨૦૧૬) કલમ-૨૩-ક અન્વયે જમીન માલિક અને હિત ધરાવતી વ્યક્તિઓએ કરી આપવાનું કરારનામું

આ કરાર .... ના .... માસની તારીખ .... ના રોજ એક પક્ષેશ્રી .... કે જેને હવે પછી .... કે જેનો હવે પછી અહી માલિક તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે. અને બીજા પક્ષે જમીન સંપાદન પુનઃસ્થાપન અને પુનર્વસવાટ અધિનિયમમાં વાજબી વળતર અને પારદર્શકતા અધિનિયમ-૨૦૧૩ (ગુજરાત સુધારા – ૨૦૧૬) ની કલમ-૩(જ) હેઠળ કલેક્ટરની કામગીરી બજાવવા માટે નિમાયેલ ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારી / ના.કલેક્ટર / પ્રાંત અધિકારી શ્રી .... જેનો હવે અહીં " જમીન સંપાદન અધિકારી" તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે, અને ત્રીજા પક્ષે સંપાદક સંસ્થા.. ના અધિકૃત અધિકારીશ્રી .... વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

અમો જમીન માલિક અને હિત ધરાવનાર વ્યક્તિઓ આથી જાહેર કરીએ છીએ કે, મોજે:- .... તા........................ જી..................... ના સ.નં. .... ની હે.....આરે....ચો.મી. જમીનના (આ સાથે જોડેલ અનુસૂચી મુજબ) નો સંપુર્ણ કબજો ધરાવતા કાયદેસરના માલિક છીએ, અને આ જમીનના માલિકી પણા અંગે સરકારમાં કે અન્ય કોઇ ન્યાયની અદાલતમાં કેસ ચાલતો નથી, આ જમીન .... ના જાહેર હેતુ માટે જરૂર હોવાથી જમીન સંપાદન પુનઃસ્થાપન અને પુનર્વસવાટ અધિનિયમમાં વાજબી વળતર અને પારદર્શકતા અધિનિયમ-૨૦૧૩ હેઠળ સંપાદન કરવામાં આવનાર છે, અને તે માટે જમીન સંપાદનની કાર્યવાહી હાથ ધરીને કલમ- .... હેઠળનું જાહેરનામું પ્રસિધ્ધ કરવામાં આવેલ છે.

સંપાદક સંસ્થા .... અને અમો જમીન માલિક શ્રી .... વચ્ચે થયેલ સમજૂતી મુજબ જમીન સંપાદન અધિનિયમ-૨૦૧૩ હેઠળ કાયદાનુસાર મળવાપાત્ર વળતરની રકમથી અમોને વાકેફ કરવામાં આવેલ છે, તેમજ સંમતિ એવોર્ડથી મળવાપાત્ર લાભોની અમોને સમજણ આપવામાં આવેલ છે, આ સમગ્ર વિગતો ધ્યાને લઈને અમો અમારી માલિકીની જમીનની બજાર કિંમત પ્રતિ ચો.મી. ના રૂ...................... (અંકે રૂપિયા............................) નિયત કરવામાં આવેલ છે, અને આ મૂળ વળતરની રકમ ઉપર ૨૫% પ્રોત્સાહક રકમ તરીકે વધારની રકમ લઈ જાહેર હેતુ માટે જમીન આપવા બંને પક્ષે કબૂલ મંજૂર છીએ. તદ્દ ઉપરાંત નીચે મુજબની શરતોનો અમલ કરવા બાંહેધરી આપીએ છીએ.

(૧) સંપાદક સંસ્થા... જમીનનો કબજો લેવાના પ્રસંગે અંદાજીત વળતરના ૮૦% રકમ આગોતર વળતર તરીકે તુર્તજ ચુકવવા સંમત છે

(૨) સંમતિ એવોર્ડથી મળવાપાત્ર વળતરની રકમ જમીન માલિક અને હિત ધરાવતા પક્ષ વચ્ચે વહેંચી લેવા સંમત છીએ.

(૩) આ જમીન માલિકો દ્વારા સંપાદન હેઠળની જમીન ગીરો, પટે કે અન્ય કોઇ રીતે તબદીલ કરેલ નથી કે વેચાણ કરેલ નથી.

(૪) જમીન સંપાદન અધિનિયમ-૨૦૧૩ ની કલમ-૬૪ હેઠળ વધારાના વળતર માટે કોઈ રેફરન્સ કે દાવો કરી શકશે નહીં કે કાયદાની કોઈ કોર્ટનો આશરો લઈશું નહીં.

(૫) જમીનની બજાર કિંમત નવા જમીન સંપાદન અધિનિયમ-૨૦૧૩ ની કલમ-૨૬ ની જોગવાઈઓ ધ્યાને લઈને નિયત કરવામાં આવેલ છે, તે તમામ પક્ષે કબૂલ મંજૂર છે.

(૬) આ જમીન ઉપર કોઇ સરકારી લેણુ બાકીમાં નથી, ગુજરાત જમીન વિકાસ બેન્કની લોન કે અન્ય કોઇ સરકારી કે બીન સરકારી બેન્ક ની લોન અંગેનો બોજો નથી આમ છતાં જો કોઇ લેણું અથવા લોન બાકી હશે, તો તે આ કરાર હેઠળ ચુકવવાપાત્ર રકમ માંથી કાપી લઇ વસૂલ લેવા સંમતી આપીએ છીએ.

(૭) વળતરની બાકીની ૨૦% રકમ જમીન સંપાદન અંગેની કાયદાકીય પ્રક્રિયા પૂર્ણ થયા બાદ કાયદાનુસાર મળવાપાત્ર વ્યાજ સહિત મળવાપાત્ર છે, તે તમામ પક્ષે કબૂલ મંજૂર છે.

(૮) શરત ચુકથી અથવા વળતરની રકમની ગણતરીમાં ભૂલ થવાથી કોઇ વધારી રકમ ચુકવાયેલ હશે, તો તે વ્યાજ સહિત પરત આપવા સંમત છીએ.

(૯) આ કરારમાં દર્શાવેલ વિગતો સાચી છે, તેમાં કોઇ બાબત છુપાવવામાં આવેલ નથી, આમ છતાં કોઇ બાબત છુપાવ્યા અંગેની હકિકત બહાર આવશે અથવા ખોટી માહિતી આપેલ હશે, તો તેમની સામે કાયદાકિય પગલાં લેવામાં આવશે.

(૧૦) આ કરારની તમામ વિગતો અમોએ શબ્દસહ વાંચેલ છે, અને તમામ અમોને કબૂલ મંજૂર છે.

(૧૧) આ કરાર બીન કેફીયત પણે અને સભાન અવસ્થામાં કોઇની શેહ શરમ કે ધાક ધમકીમાં આવ્યા સિવાય કરેલ છે.

૧.જમીન માલિકોની સહી.

૨.સાક્ષીની સહી.

૧.સંપાદક સંસ્થાના અધિકૃત અધિકારીની સહી.

૨.ખા.જ.સં.અ.શ્રી......................ની સહી.