

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/ her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====

ગુજરાત ઉચ્ચ ન્યાયાલય, અમદાવાદ

ફર્સ્ટ અપીલ નં.૧૬૩૬/૧૯૯૦

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એમ. આર. કલ્હા

તથા

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી આર. પી. ધોળકિયા

૧	શું સ્થાનિક અખબારોના રીપોર્ટર્સને ચુકાદો જોવાની મંજૂરી છે?
૨	રીપોર્ટરને મોકલવામાં આવે કે નહીં?
૩	શું ન્યાયમૂર્તિઓ ચુકાદાની આખરી નકલ જોવા માંગે છે?
૪	શું આ કેસમાં ભારતીય બંધારણ અથવા તે હેઠળ કરવામાં આવેલા કોઈ

	હુકમના અર્થઘટન અંગે કાયદાનો કોઈ નોંધપાત્ર પ્રશ્ન સમાયેલ છે?
પ	શું સિવિલ જજને પરિપત્રિત કરવામાં આવે કે કેમ?

અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન

વિરુદ્ધ

અમદાવાદ એજ્યુકેશન સોસાયટી

ઉપસ્થિતિ:

અરજદાર તરફે શ્રી બી. પી. તન્ના સાથે શ્રી સુધીર મહેતા.

સામાવાળા તરફે કોઈ હાજર નથી.

કોરમ:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એમ. આર. કલ્હા

તથા

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી આર. પી. ધોળકિયા

નિર્ણય તારીખ: ૦૯/૦૪/૯૯

મૌખિક ચુકાદો

૧. આ અપીલ અમદાવાદ ખાતે સ્મોલ કોઝ કોર્ટ નં. ૩ દ્વારા મ્યુનિસિપલ વેલ્યુએશન અપીલ નં. ૨૭૬૫/૮૬ માં ૨૦.૧૧.૮૯ ના રોજ પસાર કરાયેલા આદેશ સામે નિર્દેશિત છે. પ્રતિવાદી-સમાજ વિવિધ શૈક્ષણિક સંસ્થાઓ ચલાવે છે અને વિવાદ હેઠળની જગ્યા ગુજરાત યુનિવર્સિટી નજીક સ્થિત સ્કૂલ ઓફ આર્કિટેક્ચરનું પરિસર છે જે ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૪ ધરાવે છે અને ખાસ મિલકત બિન-રહેણાંક શિક્ષણ ઝોનમાં છે. બીપીએમસી એક્ટ હેઠળ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને ૧૯૮૫-૮૬ ના વર્ષ માટે ઉપરોક્ત મિલકતના સંદર્ભમાં કુલ રેટેબલ મૂલ્ય રૂ. ૨,૧૫,૧૨૪/-- નું મૂલ્યાંકન કર્યું હતું. પ્રતિવાદી-સમાજે અમદાવાદ ખાતે સ્મોલ કોઝ કોર્ટ નં. ૩ સમક્ષ બીપીએમસી એક્ટની કલમ ૪૦૬ હેઠળ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મૂલ્યાંકન કરાયેલ ઉપરોક્ત જી.આર.વી. સામે અપીલ કરવાનો વિકલ્પ પસંદ કર્યો હતો જેમાં કહેવામાં આવ્યું હતું કે [મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા કરવામાં આવેલ મૂલ્યાંકન HL કોલેજ ઓફ કોમર્સ, AG ટીચર્સ કોલેજ ઓફ ફાર્મસી અને AG હાઈ સ્કૂલ અને MK પ્રાઈમરી ટ્રેનિંગ કોલેજના ભાડા દરની તુલનામાં વધારે હતું. પ્રતિવાદી-સમાજ દ્વારા

સ્મોલ કોઝ કોર્ટ સમક્ષ દલીલ કરવામાં આવી હતી કે કેએચ મોદી કિન્ડરગાર્ટનના ભાડા દર માત્ર રૂ. ૨.૫૦ પ્રતિ ચોરસ ચાર્ડ હતો, જે તુલનાત્મક રીતે નવી ઇમારત છે અને તે જ જગ્યાની નજીક આવેલી છે.

૨. સ્મોલ કોઝ કોર્ટ સમક્ષ હાજર થયેલા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના વિદ્વાન વકીલે નિર્દેશ કર્યો હતો કે આર્કિટેકચર સ્કૂલની ઇમારત કેએચ મોદી કિન્ડરગાર્ટન અને અન્ય ઇમારતોની નજીક આવેલી નથી જેનો પ્રતિવાદી દ્વારા ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો, પરંતુ તેમણે એ સ્થિતિ સ્વીકારી હતી કે કોર્પોરેશન દ્વારા અપનાવવામાં આવેલ ભાડા દર ઊંચા સ્તરે હોવાનું જણાય છે.

૩. વિદ્વાન સ્મોલ કોઝ કોર્ટે બંને પક્ષો વતી કરવામાં આવેલા ઉપરોક્ત દલીલોની નોંધ લેતા, અવલોકન કર્યું છે કે આ વિસ્તારમાં પ્રવર્તમાન ભાડા દર અને જગ્યાનો ઉપયોગ શૈક્ષણિક હેતુ માટે થઈ રહ્યો છે તે હકીકતને ધ્યાનમાં લેતા, વિવાદિત જગ્યાનો ભાડા દર પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂપિયા ૩/- ગણવો જોઈએ. આમ કહીને, એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે જગ્યાનો વિસ્તાર ૨૦૧૬ ચોરસ મીટર છે. અને તેથી, માસિક ભાડું રૂપિયા ૬૦૪/- ગણવામાં આવ્યું હતું અને તે મુજબ જી.આર.વી. રૂપિયા ૨,૧૫,૧૨૪/- ગણવાને બદલે રૂપિયા ૭૯,૭૭૬/- ગણવામાં આવ્યો હતો.

૪. અમે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન વતી વિદ્વાન વકીલને સાંભળ્યા છે અને વાંધાજનક આદેશનો અભ્યાસ કર્યો છે. અમને જાણવા મળ્યું છે કે સ્મોલ કોઝ

કોર્ટે યોગ્ય સિદ્ધાંતો અને ધોરણો લાગુ કર્યા નથી જેના આધારે જી.આર.વી. પર પહોંચવાનો છે. કોઈપણ રીતે, સ્મોલ કોઝ કોર્ટ દ્વારા જે રીતે જી.આર.વી.નું મૂલ્યાંકન કરવામાં આવ્યું છે તે રીતે કરી શકાય નહીં. તે બિન-રહેણાંક શૈક્ષણિક ક્ષેત્રમાં ખાસ મિલકતનો કેસ હતો અને તેથી, ૨૬ ભાડા મૂલ્ય નક્કી કરવાના હેતુઓ માટે, સ્મોલ કોઝ કોર્ટે કલમ ૨(૧-A) અને તેના હેઠળની જોગવાઈ (b) અને (c) નું પાલન કરવું જોઈતું હતું, જે નીચે મુજબ પુનઃઉત્પાદિત કરવામાં આવ્યા છે:-

["(b) જે વર્ગની જમીનનું વાર્ષિક ભાડું સામાન્ય રીતે કમિશનરના મતે સરળતાથી અંદાજી શકાતું નથી, તેના કિસ્સામાં વાર્ષિક ભાડું આકારણી સમયે જમીનના અંદાજિત બજાર મૂલ્યના છ ટકા ગણવામાં આવશે.]

[(c) સામાન્ય રીતે ભાડે ન આપવામાં આવતા વર્ગના કોઈપણ મકાનના કિસ્સામાં, અથવા સામાન્ય રીતે ભાડે ન આપવામાં આવતા વર્ગના કોઈપણ ઔદ્યોગિક અથવા અન્ય મકાનના કિસ્સામાં, અથવા આવા મકાનના વર્ગના કિસ્સામાં જે મકાન અથવા ઇમારતો સામાન્ય રીતે ભાડે ન આપવામાં આવે છે, જો કમિશનરના મતે તેનું વાર્ષિક ભાડું સરળતાથી અંદાજી શકાય નહીં, તો વાર્ષિક ભાડું આકારણી સમયે, આવી ઇમારત અથવા ઇમારતો જે જમીન પર ઊભી છે તેના અંદાજિત બજાર મૂલ્યના કુલ છ ટકા ગણવામાં આવશે અથવા, જેમ બને તેમ, આવી જગ્યામાં બનેલી જમીનના, અને આકારણી સમયે, ઇમારત ઊભી કરવાની અંદાજિત

કિંમત અથવા, જેમ બને તેમ, આવી જગ્યામાં બનેલી જમીનનો, અને આકારણી સમયે, ઇમારત ઊભી કરવાની અંદાજિત કિંમત અથવા, જેમ બને તેમ, આવી જગ્યામાં બનેલી ઇમારત અથવા ઇમારતો."]

૫. શ્રી તન્નાએ રજૂઆત કરી છે કે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને જી.આર.વી. નું મૂલ્યાંકન કરતી વખતે ઉપરોક્ત જોગવાઈઓનું પાલન કર્યું હતું. જો કે, સ્મોલ કોઝ કોર્ટ કાયદાની સંબંધિત જોગવાઈઓના પ્રકાશમાં ઉપરોક્ત સંબંધિત પરિબલોને ધ્યાનમાં લીધા ન હતા અને આદેશમાં સંપૂર્ણ માનસિકતાનો અભાવ જોવા મળે છે અને તેણે વાસ્તવિક વિચારણાઓનું પાલન કર્યું નથી, જે [સ્મોલ કોઝ કોર્ટ દ્વારા બંને પક્ષો દ્વારા કરવામાં આવેલા નિવેદનોને ધ્યાનમાં લીધા પછી, તેણે મનસ્વી રીતે જી.આર.વી. ને તેના પોતાના અભિપ્રાય અનુસાર નક્કી કર્યું છે, જે ક્યારેય નિષ્ણાત અભિપ્રાય અથવા કોઈપણ નિષ્ણાત પુરાવા પર આધારિત અભિપ્રાય અથવા આ સંદર્ભમાં કાનૂની ધોરણો પર આધારિત ન કહી શકાય. ફક્ત, કારણ કે પ્રતિવાદી વતી સ્મોલ કોઝ કોર્ટ સમક્ષ એવું નિર્દેશ કરવામાં આવ્યું હતું કે KH Mody કિન્ડરગાર્ટનનો ભાડાનો દર રૂ. ૨.૫૦/- પ્રતિ ચોરસ ચાર્ડ હતો, સ્મોલ કોઝ કોર્ટ એવા નિષ્કર્ષ પર આવી શકી નથી કે આ કેસમાં તે રૂ. ૩/- પ્રતિ ચોરસ ચાર્ડ હોવો જોઈએ. કલમ ૩ ની જોગવાઈઓ કલમ ૨(૧-A) (b) અને (c), જેનો અમે પહેલા ઉલ્લેખ કર્યો છે, તે જમીન અને મકાન સંબંધિત કેસોનો વિચાર કરે છે અને તેથી, જી.આર.વી. નું મૂલ્યાંકન BPMC અધિનિયમ, ૧૯૪૯ માં સમાવિષ્ટ 'વાર્ષિક ભાડા મૂલ્ય' ની સુધારેલી

વ્યાખ્યાના પ્રકાશમાં કરવું જોઈએ. તેથી, અમને જાણવા મળ્યું છે કે વાસ્તવમાં મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા કરવામાં આવેલ મૂલ્યાંકન સાચું હતું કે નહીં તે અંગે કોઈ અસરકારક અને વાસ્તવિક નિર્ણય લેવામાં આવ્યો નથી અને અમને એવું પણ લાગતું નથી કે વર્ષ ૧૯૮૫-૮૬ માટે જી.આર.વી. ૨,૧૫,૧૨૪/- ને બદલે ૭,૯૭,૭૬/- રૂપિયા નક્કી કરવાનો કોઈ આધાર હતો.

૬. આ કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં, સ્મોલ કોઝ કોર્ટ દ્વારા મ્યુનિસિપલ વેલ્યુએશન અપીલ નં. ૨૭૬૫/૮૬ માં ૨૦.૧૧.૧૯૮૮ ના રોજ પસાર કરાયેલા વાંધાજનક આદેશને આથી રદ કરવામાં આવે છે અને બાજુ પર રાખવામાં આવે છે અને આ કેસને સંબંધિત સ્મોલ કોઝ કોર્ટમાં પાછો મોકલવામાં આવે છે, જે હાલમાં આવી બાબતોનો સામનો કરી રહી છે, જેથી આ હુકમમાં કરવામાં આવેલા અવલોકનોના પ્રકાશમાં પક્ષકારોને સાંભળ્યા પછી મ્યુનિસિપલ વેલ્યુએશન અપીલની નવેસરથી સુનાવણી અને નિર્ણય લેવામાં આવે. મ્યુનિસિપલ વેલ્યુએશન અપીલ ૧૯૮૬ જેટલી જૂની હોવાથી અને વિવાદ ૧૯૮૫-૮૬ ના વર્ષનો હોવાથી, અમે અપેક્ષા રાખીએ છીએ કે સ્મોલ કોઝ કોર્ટનો પ્રયાસ હોવો જોઈએ કે અપીલનો નિર્ણય શક્ય તેટલી વહેલી તકે અને પ્રાધાન્યમાં આજથી ચાર મહિનાના સમયગાળામાં લેવામાં આવે. ઉપરોક્ત શરતોમાં આ અપીલ માન્ય છે. ખર્ચ અંગે કોઈ આદેશ નથી.

This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.

=====

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/ her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.