

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 judgement 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 judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====

અનામત રાખેલ: ૧૮/૦૬/૨૦૨૬

જાહેર કરેલ: ૧૪/૦૭/૨૦૨૬

ગુજરાત હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ ખાતે

આર/સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૨૦૧૫/૨૦૧૧

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી દિવ્યેશ એ. જોષી

=====

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર	હા	ના

=====

ગોપીબેન હરિસિંહ જાદવ

વિરુદ્ધ

ડિસ્ટ્રિક્ટ કલેક્ટર ગાંધીનગર અને અન્ય

=====

ઉપસ્થિતિ:

અરજદાર(રો) નં. ૧ તરફે શ્રી જયંત પી. ભટ્ટ(૧૬૯)

અરજદાર(રો) નં. ૧ તરફે શ્રી જીત જે. ભટ્ટ(૬૧૫૪)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૨ તરફે શ્રી રાહુલ દવે, એ.જી.પી.

સામાવાળા(ઓ) નં. ૧,૨,૩ માટે રૂલ બજવાણી થયેલ

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી દિવ્યેશ એ. જોષી

સી.એ.વી. ચુકાદો

૧. ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ અને ૨૨૭ હેઠળ હાલની અરજી દાખલ કરીને, અરજદારે નીચે મુજબની મુખ્ય દાદ માટે અરજ કરેલ છે:

“(એ) આપ નામદાર મહેરબાની કરીને સરટીઓરાની રિટ અથવા સરટીઓરાની સ્વરૂપની રિટ અથવા અન્ય કોઈ યોગ્ય રિટ, હુકમ અથવા નિર્દેશ જારી કરીને મહેસૂલ વિભાગના વિજ્ઞાન સચિવશ્રી (અપીલ્સ) દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ ક્રમાંક: એમ.વી.વી./જમન/ગદધન/૧૨/૨૦૧૦(દાસુ) વાળો તારીખ ૧૧/૦૩/૨૦૧૧ નો હુકમ કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરશો અને અરજીની મેમોમાં જણાવેલા કારણોસર તેમજ ન્યાય અને સામ્યના હિતમાં સામાવાળા નં. ૧ ને ગાંધીનગરના સેક્ટર નં. ૧ માં આવેલ ૧૯૮ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ ધરાવતો પ્લોટ નં. ૧૦૯૪/૧ રૂ. ૬,૨૩૫/- પ્રતિ ચો.મીટરના ભાવે ફાળવવાનો નિર્દેશ આપશો.

(એબી) આપ નામદાર મહેરબાની કરીને સરટીઓરાની રિટ અથવા સરટીઓરાની સ્વરૂપની રિટ અથવા અન્ય કોઈ યોગ્ય રિટ, હુકમ અથવા નિર્દેશ જારી કરીને ડિસ્ટ્રિક્ટ કલેક્ટર, ગાંધીનગર દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૧૩/૦૪/૨૦૦૪ નો હુકમ (એનેક્સર-ડી) કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરશો, કેમ કે તે મનસ્વી, ભેદભાવપૂર્ણ અને ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪ નો ભંગ કરનાર છે;

(એસી) આપ નામદાર મહેરબાની કરીને સરટીઓરારીની રિટ અથવા સરટીઓરારીના સ્વરૂપની રિટ અથવા અન્ય કોઈ યોગ્ય રિટ, હુકમ અથવા નિર્દેશ જારી કરીને મહેસૂલ વિભાગના સચિવશ્રી (અપીલ્સ) દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૧૩/૦૫/૨૦૦૫ નો હુકમ (એનેક્સર-એફ) કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરશો, અને વધુમાં સામાવાળા નં. ૧ ને પ્લોટ નં. ૧૦૯૪/૧, સેક્ટર ૬, ગાંધીનગરનું હરાજી વેચાણ રૂ. ૬,૨૩૫/- પ્રતિ ચો.મીટરના બોલી ભાવે તમામ આનુષંગિક લાભો સાથે અરજદારની તરફેણમાં મંજૂર કરવાનો નિર્દેશ આપવા મહેરબાની કરશો.

(એએ) આપ નામદાર મહેરબાની કરીને સરટીઓરારીની રિટ અથવા સરટીઓરારીના સ્વરૂપની રિટ અથવા અન્ય કોઈ યોગ્ય રિટ, હુકમ અથવા નિર્દેશ જારી કરીને સામાવાળા નં. ૧ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ ક્રમાંક: જેએફ/યુકે/૫૧ી/૪૩૯૩-૯૪/૨૦૧૦ વાળો તારીખ ૮/૯/૨૦૧૦ નો હુકમ કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરશો.”

૨. અરજીમાં જણાવ્યા મુજબ અરજદારના કેસની હકીકતો સંક્ષિપ્તમાં નીચે મુજબ સારાંશિત કરી શકાય:

૨.૧. અરજદારના કેસ મુજબ, સામાવાળા નં. ૧ એ ગાંધીનગરના વિવિધ સેક્ટરોમાં આવેલા જુદા જુદા પ્લોટોની જાહેર હરાજી માટે તારીખ ૫/૮/૨૦૦૩ ની એક જાહેર નોટિસ બહાર પાડી હતી. અરજદારે ગાંધીનગરના સેક્ટર ૬ ના પ્લોટ નં. ૧૦૯૪/૧ ને ખરીદવા માટે એક અરજી રજૂ કરી હતી. અરજદારે સદર પ્લોટ

અંગેની હરાજમાં ભાગ લીધો હતો, જે તારીખ ૧૭/૧૦/૨૦૦૩ ના રોજ યોજાઈ હતી અને સંબંધિત સત્તાધિકારી દ્વારા જણાવવામાં આવેલ કિંમતની ૧/૪ રકમ જમા કરાવી હતી. અરજદારે તે મુજબ હરાજ પ્રક્રિયામાં ભાગ લેવા માટે રૂ. ૩,૦૮,૭૦૦/- જમા કરાવ્યા હતા.

૨.૨. સદર હરાજમાં, અરજદાર સિવાય અન્ય ઘણા વ્યક્તિઓએ ભાગ લીધો હતો અને અરજદારે રૂ. ૪,૧૭૫/- પ્રતિ ચો.મીટરની અપસેટ કિંમત સામે રૂ. ૬,૨૩૫/- પ્રતિ ચો.મીટરની સૌથી વધુ બોલી લગાવી હતી. તદનુસાર, અરજદારને સદર જાહેર હરાજમાં સફળ બોલીદાતા તરીકે જાહેર કરવામાં આવ્યા હતા. અરજદાર સૌથી વધુ બોલી લગાવનાર હોવાથી, અરજદારે સામાવાળા નં. ૧ ને જાણ કરી હતી કે તેઓ જરૂરી ઔપચારિકતાઓ પૂર્ણ કરવા માટે પ્લોટની કિંમત પેટે બાકી રહેતી ૩/૪ રકમ જમા કરાવવા તૈયાર અને ઉત્સુક છે.

૨.૩. અરજદારના કેસ મુજબ, સામાવાળા નં. ૧ એ તારીખ ૨૬/૧૨/૨૦૦૩ ના રોજ એક નોટિસ જારી કરીને અરજદારને તેમના દાવા સંબંધે રજૂઆત કરવા જણાવ્યું હતું. સદર નોટિસના અનુસંધાને, અરજદાર તારીખ ૧૬/૧/૨૦૦૪ ના રોજ કલેક્ટર સમક્ષ હાજર થયા હતા અને લેખિત રજૂઆત કરી હતી, જેમાં અન્ય બાબતો સાથે એવું જણાવ્યું હતું કે અરજદારે હરાજમાં સૌથી વધુ બોલી લગાવી હતી અને તેથી અરજદારની બોલી મંજૂર કરવામાં આવે.

૨.૪. અરજદારના કેસ મુજબ, કલેક્ટરે તારીખ ૧૩/૪/૨૦૦૪ ના રોજ હુકમ પસાર કરીને એવા કારણોસર અરજદારની હરાજ બોલી નામંજૂર કરી હતી કે

આજુબાજુના સમાન સ્થિતિ ધરાવતા પ્લોટો માટે મળેલ કિંમતની સરખામણીમાં પ્રશ્નવાળા પ્લોટની યોગ્ય કિંમત ઉપજી શકી નથી, જેના પરિણામે સરકારને નાણાકીય નુકસાન થશે. સદર નિર્ણય હરાજીની બોલીઓની તપાસ કરવા માટે રચવામાં આવેલી સમિતિની ભલામણોના આધારે લેવામાં આવ્યો હતો. કલેક્ટરે એવું પણ નોંધ્યું હતું કે અરજદારે તેમના દ્વારા જમા કરાવવામાં આવેલી રકમનું ૩૦ દિવસની અંદર રિફંડ મેળવી લેવું જોઈએ અને પ્રશ્નવાળો પ્લોટ ફરીથી હરાજીમાં મૂકવામાં આવશે.

૨.૫. કલેક્ટર દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા ઉપરોક્ત હુકમથી નારાજ થઈને, અરજદારે સચિવશ્રી (અપીલ્સ) સમક્ષ રિવિઝન દાખલ કરી હતી. જો કે, સદર રિવિઝન સચિવશ્રી (અપીલ્સ) દ્વારા તારીખ ૧૬/૫/૨૦૦૫ ના હુકમથી રદ કરવામાં આવી હતી.

૨.૬. અરજદારના કેસ મુજબ, અરજદારે કલેક્ટર તેમજ સચિવશ્રી (અપીલ્સ) દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા ઉપરોક્ત બંને હુકમોને આ કોર્ટ સમક્ષ સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલકેશન નં. ૧૬૪૪૯/૨૦૦૫ વાળી રિટ અરજી દાખલ કરીને પડકાર્યા હતા. જો કે, સંબંધિત મહેસૂલી સત્તાધિકારી સમક્ષ રજૂઆત કરવાના હેતુથી ઉપરોક્ત રિટ અરજી તારીખ ૧૦/૦૮/૨૦૦૫ ના રોજ પરત ખેંચી લેવામાં આવી હતી.

૨.૭. અરજદારના કેસ મુજબ, ઉપરોક્ત રિટ અરજીમાં આ કોર્ટ દ્વારા કરવામાં આવેલા હુકમ પછી, અરજદારે માહિતી અધિકાર અધિનિયમ હેઠળ વિવિધ

માહિતી માટે અરજી કરી હતી તેમજ માનનીય મંત્રીશ્રી અને સરકારના અન્ય વિવિધ સત્તાધિકારીઓને પણ વિગતવાર રજૂઆત કરી હતી. અરજદારના કેસ મુજબ, કલેક્ટર કચેરીએ વિલંબકારી નીતિ અપનાવી હતી અને અરજી કરવા છતાં લાંબા સમય સુધી માહિતી પૂરી પાડી ન હતી અને ત્યારપછી, પ્રથમ વખત અરજદારને તારીખ ૪/૧૦/૨૦૦૮ ના રોજ કલેક્ટર કચેરી તરફથી જવાબ મળ્યો હતો. માહિતી મળતાં જ, અરજદાર આશ્ચર્યચકિત થઈ ગયા હતા કે કલેક્ટરે હરાજના નિયમો અને શરતોથી વિરુદ્ધ કામ કર્યું છે. જ્યારે સરકાર દ્વારા મિલકત હરાજમાં મૂકવામાં આવે છે, ત્યારે જાહેર હરાજમાં નક્કી કરાયેલ શરતો મુજબ, કલેક્ટર પાસે હરાજની શરતો ફરીથી લખવાની કોઈ સત્તા નથી. અરજદારને ગાંધીનગર કલેક્ટર પાસેથી માહિતી અધિકાર અધિનિયમ, ૨૦૦૫ હેઠળ સંબંધિત દસ્તાવેજોની નકલો છેક ૨૦૦૯ માં મળી હતી. ત્યારબાદ, અરજદારે તારીખ ૯/૨/૨૦૧૦ ના રોજ ડિસ્ટ્રિક્ટ કલેક્ટર, ગાંધીનગરને વિગતવાર રજૂઆત કરી હતી. ત્યારપછી, કલેક્ટર દ્વારા અરજદારને સાંભળવામાં આવ્યા હતા અને અરજદારે વિગતવાર લેખિત રજૂઆતો પણ કરી હતી. જો કે, કલેક્ટર, ગાંધીનગરે તારીખ ૦૮/૦૯/૨૦૧૦ ના હુકમ ક્રમાંક: જે.એફ./યુ.કે. વશી ૪૩૯૩-૯૪/૨૦૧૦ થી અરજદારની રજૂઆત રદ કરી હતી.

૨.૮. અરજદારની રજૂઆત રદ કરતાં કલેક્ટર, ગાંધીનગર દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા ઉપરોક્ત હુકમથી વ્યથિત અને અસંતુષ્ટ થઈને, અરજદારે સચિવશ્રી (અપીલ્સ) સમક્ષ અપીલ દાખલ કરી હતી. જો કે, વિદ્વાન સચિવશ્રી (અપીલ્સ)

એ પણ તારીખ ૧૧/૦૩/૨૦૧૧ ના હુકમ ક્રમાંક:

એમ.એન.એન./જમન/ગદધન/૧૨/૨૦૧૦ (દાસુ) થી સદર અપીલ નામંજૂર કરી હતી. તેથી, હાલની અરજી દાખલ કરવામાં આવેલ છે.

૩. અરજદાર તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી જયંત પી. ભટ્ટ અને સામાવાળા સત્તાધિકારીઓ તરફે વિદ્વાન એ.જી.પી. શ્રી રાહુલ દવેને સાંભળવામાં આવ્યા.

૪. અરજદાર તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી જયંત ભટ્ટ રજૂઆત કરે છે કે સામાવાળા નં. ૧ એ ગાંધીનગરના વિવિધ સેક્ટરોમાં જુદા જુદા પ્લોટોની જાહેર હરાજી માટે તારીખ ૫/૮/૨૦૦૩ ના રોજ જાહેર નોટિસ બહાર પાડી હતી. અરજદારે ગાંધીનગરના સેક્ટર ૬ ના પ્લોટ નં. ૧૦૮૪/૧ (જે હવે પછી ‘સદર પ્લોટ’ તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ને ખરીદવા માટે એક અરજી રજૂ કરી હતી. અરજદારે સદર હરાજીમાં ભાગ લીધો હતો, જે તારીખ ૧૭/૧૦/૨૦૦૩ ના રોજ યોજાઈ હતી અને હરાજી પ્રક્રિયામાં ભાગ લેવા માટે સંબંધિત સત્તાધિકારી દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલ કિંમતની ૧/૪ રકમ એટલે કે રૂ. ૩,૦૮,૭૦૦/- જમા કરાવ્યા હતા. અરજદારે સદર પ્લોટની રૂ. ૪,૧૭૫/- પ્રતિ ચો.મીટરની અપસેટ કિંમત સામે રૂ. ૬,૨૩૫/- પ્રતિ ચો.મીટરની સૌથી વધુ બોલી લગાવી હતી. તદનુસાર, અરજદારને સદર જાહેર હરાજીમાં સફળ બોલીદાતા તરીકે જાહેર કરવામાં આવ્યા હતા. ત્યારબાદ, અરજદારે પ્લોટની બાકીની રકમ જમા કરાવવાની પોતાની તૈયારી પણ દર્શાવી હતી. તેઓ રજૂઆત કરે છે કે ત્યારબાદ ગાંધીનગર કલેક્ટર કચેરીએ અરજદારને નોટિસ પાઠવીને તેમના દાવા સંબંધે રજૂઆત કરવા જણાવ્યું હતું. તે અનુસાર, અરજદારે તારીખ ૧૫/૦૧/૨૦૦૪ ના રોજ રજૂઆત કરી હતી, જેમાં અરજદારે સદર પ્લોટ ખરીદવાની પોતાની તૈયારી દર્શાવી હતી. વિદ્વાન વકીલ શ્રી ભટ્ટ

રજૂઆત કરી હતી કે, અત્યંત આશ્ચર્યજનક રીતે, કલેક્ટરે તારીખ ૧૩/૦૩/૦૪/૨૦૦૪ ના રોજ હુકમ પસાર કરીને સદર પ્લોટ ખરીદવાની અરજદારની વિનંતી રદ કરી હતી. આ નામંજૂરી મુખ્યત્વે એવા કારણસર કરવામાં આવી હતી કે હરાજીમાં સદર પ્લોટ માટે મળેલી કિંમત નજીકના સેક્ટરોમાં આવેલા સમાન પ્લોટોની કિંમત કરતાં ઓછી હતી. તેઓ રજૂઆત કરે છે કે કલેક્ટર પાસે આવા તારણ પર આવવાની કોઈ સત્તા નથી કારણ કે સરકાર દ્વારા સેક્ટરવાર કિંમત નક્કી કરવા માટે રચાયેલી મૂલ્યાંકન સમિતિએ કિંમત નક્કી કરી હતી અને કલેક્ટર પાસે સદર સમિતિ દ્વારા નિર્ધારિત કિંમતને એવી રીતે ઉલટાવવાની કોઈ સત્તા નથી કે હરાજીમાં સદર જમીન માટે ઉપજેલી કિંમત નજીકના સેક્ટરોમાં આવેલા સમાન પ્લોટોની કિંમત કરતાં ઓછી હતી. તેઓ રજૂઆત કરે છે કે કલેક્ટર સદર પ્લોટની કિંમતની સરખામણી અન્ય સેક્ટરોના પ્લોટની કિંમત સાથે કરી શકે નહીં જે ગાંધીનગરના મુખ્ય સેક્ટરો છે.

૫. વિદ્વાન વકીલ શ્રી ભટ્ટે રજૂઆત કરી હતી કે, કલેક્ટર દ્વારા પસાર કરાયેલા હુકમથી નારાજ થઈને, અરજદારે સચિવશ્રી, મહેસૂલ વિભાગ (અપીલ્સ) સમક્ષ રિવિઝન અરજી દાખલ કરી હતી. જો કે, સદર રિવિઝન અરજી પણ રદ કરવામાં આવી હતી. પરિણામે, અરજદારે રિટ અરજી દાખલ કરીને આ નામદાર કોર્ટનો આશરો લીધો હતો. સક્ષમ મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓ સમક્ષ યોગ્ય રજૂઆત કરવાની છૂટ સાથે સદર રિટ અરજી બાદમાં પરત ખેંચી લેવામાં આવી હતી. તેના અનુસંધાને, અરજદારે સદર પ્લોટની ફાળવણીની માંગણી કરતી રજૂઆત સંબંધિત મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓને ફરી એકવાર રજૂ કરી હતી. જો કે, કલેક્ટરે

તારીખ ૦૮/૦૯/૨૦૧૦ ના હુકમથી સદર રજૂઆત પણ રદ કરી દીધી હતી. તેઓ રજૂઆત કરે છે કે અરજદારની રજૂઆત રદ કરતી વખતે, કલેક્ટરે કોઈ કારણો દર્શાવ્યા નથી અને સદર હુકમ એક કારણ વગરનો હુકમ છે.

૬. વિદ્વાન વકીલ શ્રી ભટ્ટે રજૂઆત કરી છે કે સદર હુકમથી વ્યથિત અને અસંતુષ્ટ થઈને, અરજદારે ફરી એકવાર સચિવશ્રી, મહેસૂલ વિભાગ (અપીલ્સ) સમક્ષ રિવિઝન દાખલ કરી હતી, જેને એસ.એસ.આર.ડી. દ્વારા તારીખ ૧૧/૦૩/૨૦૧૧ ના હુકમથી રદ કરવામાં આવી હતી. તેઓ રજૂઆત કરે છે કે મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા વાદગ્રસ્ત હુકમો મનસ્વી, ગેરકાયદેસર અને ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪ નો ભંગ કરનારા છે. તેઓ રજૂઆત કરે છે કે સદર પ્લોટ માટે, અરજદારે રૂ. ૬,૨૩૫/- પ્રતિ ચો.મીટરની ઓફર કરી હતી, જે સદર પ્લોટ માટે સંબંધિત સત્તાધિકારી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલી રૂ. ૪,૧૭૫/- ની અપસેટ કિંમત કરતાં ૪૯.૩૪% વધુ છે. તેઓ રજૂઆત કરે છે કે અરજદારે માહિતી અધિકાર અધિનિયમ મારફતે કેટલીક માહિતી માંગી હતી અને અરજદારના ધ્યાને આવ્યું છે કે ગાંધીનગરના સેક્ટર ૨ (વી.આઈ.પી. ઝોન) ના પ્લોટ નં. ૧૦૯૪ સંબંધે, અપસેટ કિંમત રૂ. ૩,૩૪૦/- પ્રતિ ચો.મીટર નક્કી કરવામાં આવી હતી અને એક શ્રી રતિલાલ વર્માએ રૂ. ૪,૭૨૮/- પ્રતિ ચો.મીટરની ઓફર કરી હતી, જે અપસેટ કિંમત કરતાં માત્ર ૪૧.૫૬% વધુ છે, તેમ છતાં, તેમની બોલી કલેક્ટર, ગાંધીનગર દ્વારા સ્વીકારવામાં આવી છે, તેથી ચોક્કસપણે કહી શકાય કે કલેક્ટરે પોતાની મરજી મુજબ પસંદગી કરવાની નીતિ અપનાવી હતી. આમ, કલેક્ટરનું આ પગલું

ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪ ના ઉલ્લંઘન સમાન છે. તેઓ રજૂઆત કરે છે કે એવા બે થી ત્રણ કિસ્સાઓ છે કે જ્યાં કલેક્ટરે એવા સંબંધિત વ્યક્તિઓને પ્લોટ ફાળવ્યા હતા કે જેમની વિરુદ્ધ તાબાના મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓએ નકારાત્મક અભિપ્રાય આપ્યો હતો. જો કે, અરજદારના કેસમાં, સંબંધિત તાબાના મહેસૂલી સત્તાધિકારીએ હકારાત્મક અભિપ્રાય આપ્યો હોવા છતાં, કલેક્ટરે અરજદારની માંગણી ફગાવી દીધી હતી, જેઓ સદર પ્લોટના સૌથી વધુ બોલી લગાવનાર છે. આમ, એક સામાન્ય મહિલા એવા અરજદાર સાથે ભેદભાવપૂર્ણ વર્તન કરવામાં આવ્યું છે.

૭. વિદ્વાન વકીલ શ્રી ભટ્ટે બોમ્બે લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ ૧૭૮ તરફ આ કોર્ટનું ધ્યાન દોર્યું છે અને રજૂઆત કરી છે કે કલેક્ટરને માત્ર ૩૦ દિવસની મુદતમાં જ વેચાણ રદ કરવાની સત્તા છે. જો કે, હાલના કેસમાં, તારીખ ૧૭/૧૦/૨૦૦૩ ના રોજ યોજાયેલ હરાજીના લગભગ છ મહિના પછી, તારીખ ૧૩/૦૪/૨૦૦૪ ના રોજ વાદગ્રસ્ત હુકમ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો. તેઓએ બોમ્બે લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ ૧૭૮ પર વધુ આધાર રાખીને એવી દલીલ કરી છે કે હરાજી વેચાણના પ્રકાશનમાં કે સંચાલનમાં કોઈ ગંભીર અનિયમિતતા, ભૂલ કે છેતરપિંડીનો આક્ષેપ કરતી કોઈપણ વ્યક્તિ દ્વારા કોઈ અરજી કરવા માં આવી ન હતી, કે તેના કારણે કોઈપણ વ્યક્તિને મોટું નુકસાન થયું હોવાનું દર્શાવવામાં આવ્યું ન હતું. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે જેના આધારે કલેક્ટર વેચાણ રદ કરી શકે તેવા પ્રાથમિક કારણો વેચાણના પ્રકાશન કે સંચાલનમાં ગંભીર અનિયમિતતા, ભૂલ કે છેતરપિંડીનું અસ્તિત્વ છે, જેના પરિણામે અસરગ્રસ્ત

પક્ષકારને મોટું નુકસાન થયું હોય. હાલના કેસમાં, આ વૈધાનિક જરૂરિયાતોમાંથી એક પણ સ્થાપિત થયેલ નથી. તેનાથી વિપરીત, અરજદારે એક એવી બોલી ઓફર કરી હતી જે અપસેટ કિંમત કરતાં ૫૦% વધુ હતી. તેથી, એવું કહી શકાય નહીં કે રાજ્યની તિજોરીને કોઈ મોટું નુકસાન થયું છે જે હરાજી વેચાણમાં દખલગીરી કરવાની જરૂરિયાત ઊભી કરે.

૮. વિદ્વાન વકીલ શ્રી ભટ્ટે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે હાલની અરજીમાં સમાવિષ્ટ મુદ્દો હવે રેસ ઈન્ટેગ્રા રહ્યો નથી અને સેકન્ડ અપીલ નં. ૨૪૦/૨૦૧૨ માં આપવામાં આવેલા મામલતદાર (જમીન) ગાંધીનગર વિ. રમેશચંદ્ર બી. અમીનના કેસમાં આ કોર્ટના ચુકાદા દ્વારા આખરી થઈ ચૂક્યો છે, જેમાં સમાન હકીકતોમાં, આ કોર્ટની સમકક્ષ બેન્ચે ઠરાવ્યું છે કે પ્રશ્નવાળા પ્લોટની હરાજી રદ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા બોમ્બે લેન્ડ રેવન્યુ કોડ, ૧૮૭૯ ની કલમ ૧૭૯ હેઠળની સત્તાઓનો ઉપયોગ વાજબી ન હતો. તેઓએ વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે ઉપરોક્ત નિર્ણયથી નારાજ થઈને, સંબંધિત મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓએ માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલત સમક્ષ સ્પેશિયલ લીવ પીટીશન દાખલ કરી હતી. જો કે, તારીખ ૨૮/૦૯/૨૦૧૫ ના હુકમથી, સદર એસ.એલ.પી. માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા રદ કરવામાં આવી હતી. તે મુજબ, કલેક્ટરે ઉપરોક્ત હુકમોનું પાલન કર્યું હતું અને સંબંધિત અપીલકર્તાઓને પ્લોટ ફાળવ્યા હતા. જો કે, સમાન હકીકતોમાં, જ્યાં સુધી સદર પ્લોટનો સંબંધ છે ત્યાં સુધી કલેક્ટરે વેચાણ રદ કર્યું હતું.

૯. વિજ્ઞાન વકીલ શ્રી ભટ્ટે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે અરજદાર દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆતના અનુસંધાને, જેમાં તેઓએ હરાજ વેચાણની શરત મુજબ પ્લોટની બાકીની રકમ ચૂકવીને સદર પ્લોટ ખરીદવાની તૈયારી દર્શાવી હતી, કલેક્ટરે એક સમિતિની રચના કરી હતી અને સદર સમિતિએ મુખ્યત્વે એવા કારણોસર અરજદારની દરખાસ્ત રદ કરવાનો નિર્ણય લીધો હતો કે હરાજમાં સદર પ્લોટ માટે મળેલી કિંમત નજીકના સેક્ટરોમાં આવેલા સમાન પ્લોટોની કિંમતો કરતાં ઓછી હતી. સદર હકીકત કલેક્ટરના તારીખ ૧૩/૦૩/૦૪/૨૦૦૪ ના હુકમ પરથી સ્પષ્ટપણે જણાઈ આવે છે. તેઓએ રજૂઆત કરી હતી કે આમ આ નામંજૂરી સેક્ટર નં. ૭, ૪ અને ૫ માં આવેલા પ્લોટોની કિંમતો સાથે અતાર્કિક સરખામણી પર આધારિત હતી. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે મૂલ્યાંકન સમિતિએ બજારના આંકડા અને સંશોધનના આધારે સેક્ટર ૬ માટે રૂ. ૪,૧૭૫/- ની અપસેટ કિંમત નક્કી કરી હતી. તેની સામે, અરજદારે રૂ. ૬,૨૩૫/- ની બોલી ઓફર કરી હતી. આમ, નજીકના સેક્ટરોના પ્લોટો સાથે સદર પ્લોટની કિંમતની સરખામણી કરવી મનસ્વી અને ગેરકાયદેસર છે. તેઓએ રજૂઆત કરી હતી કે વેચાણ રદ કરવા માટે સમિતિ દ્વારા આધાર રાખવામાં આવેલ અન્ય સેક્ટરોની ચોક્કસ સરખામણીનો ડેટા અરજદારને આપવામાં આવેલી કારણદર્શક નોટિસનો ભાગ ન હતો અને તેથી અરજદાર તેનું ખંડન કરવામાં અસમર્થ રહ્યા હતા અને સમિતિનો અહેવાલ પણ અરજદારને પૂરો પાડવામાં આવ્યો ન હતો. તેથી તેઓએ રજૂઆત કરી હતી કે સંબંધિત મહેસૂલી સત્તાધિકારીનું સદર પગલું કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતનું ઉલ્લંઘન કરનાર છે. તેથી

તેઓએ એવી અરજ કરી હતી કે સંબંધિત સત્તાધિકારીઓ દ્વારા પસાર કરવામા આવેલા હુકમો કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવામાં આવે અને સામાવાળા સત્તાધિકારીઓને અરજદારને સદર પ્લોટ ફાળવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે.

૧૦. તેનાથી વિરુદ્ધ, વિદ્વાન એ.જી.પી. શ્રી રાહુલ દવેએ હાલની અરજીનો ભારપૂર્વક વિરોધ કર્યો છે અને રજૂઆત કરી છે કે હરાજીમાં સૌથી વધુ બોલી લગાવનાર તરીકે અરજદાર પાસે પોતાની તરફેણમાં હરાજી પૂર્ણ કરાવવાનો કોઈ નિહિત અધિકાર નથી અને કલેક્ટર જાહેર મહેસૂલના હિતમાં સૌથી વધુ બોલી સ્વીકારવા અથવા રદ કરવાની સત્તા કાયદેસર રીતે પોતાની પાસે રાખી શકે છે. તેઓ રજૂઆત કરે છે કે આખરી કરારના અભાવે એટલે કે ફાળવણી પત્ર અને સૌથી વધુ બોલીની સ્વીકૃતિના અભાવે, અરજદાર દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અરજી સંપૂર્ણપણે ગેરસમજણભરી છે. પોતાની રજૂઆતના સમર્થનમાં, વિદ્વાન એ.જી.પી. એ (૨૦૧૭) ૪ એસ.સી.સી. ૨૪૩ માં રિપોર્ટ થયેલ હરિયાણા અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી વિ. ઓર્કિડ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ડેવલપર્સ પ્રાઇવેટ લિમિટેડના કેસમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદા તેમજ ૨૦૧૧(૧) જી.એલ.એચ. ૭૮૧ માં રિપોર્ટ થયેલ ઇલેક્ટ્રોથર્મ ઇન્ડિયા લિમિટેડ વિ. એસેટ રિકન્સ્ટ્રક્શન કંપની (ઇન્ડિયા) લિમિટેડના કેસમાં આ કોર્ટની વિભાગીય બેન્ચના ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો છે.

૧૧. વિદ્વાન એ.જી.પી. શ્રી દવેએ વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે, હરાજી જાહેરનામામાં નિર્ધારિત નિયમો અને શરતો સ્વીકાર્યા પછી હરાજીની કાર્યવાહીમાં ભાગ લીધા હોવાથી, અરજદાર તેમની બોલી સ્વીકારવામાં ન આવી હોય તેવા

કલેક્ટરના પગલાને પડકારવાથી વંચિત રહે છે. તેઓએ વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે હાલના કેસની હકીકતો અને સંજોગોને ધ્યાનમાં લેતાં, હાલના કેસની હકીકતોને રેસ જ્યુડિકેટાનો સિદ્ધાંત લાગુ પડશે. તેઓએ રજૂઆત કરી હતી કે આ કાનૂની વિવાદનો બીજો તબક્કો છે અને અગાઉના સમયે, અરજદારે કલેક્ટર તેમજ એસ.એસ.આર.ડી. દ્વારા પસાર કરાયેલા હુકમોને પડકારતી એક અરજી આ નામદાર કોર્ટ સમક્ષ દાખલ કરી હતી, જેમાં બંને સત્તાધિકારીઓએ અરજદારની બોલી સ્વીકારવાનો ઇનકાર કર્યો હતો. જો કે, કલેક્ટર સમક્ષ રજૂઆત કરવાના હેતુથી સદર અરજી પરત ખેંચી લેવામાં આવી હતી. ત્યારબાદ, અરજદારે કલેક્ટરને રજૂઆત કરી હતી, જેને કલેક્ટરે રદ કરી દીધી હતી. સદર હુકમથી વ્યથિત અને અસંતુષ્ટ થઈને, અરજદારે રિવિઝન અરજી દાખલ કરીને ફરી એકવાર એસ.એસ.આર.ડી. નો આશરો લીધો હતો, જેને પણ નામંજૂર કરવામાં આવી હતી. આમ, આ જ દાદ માટે આ કાનૂની કાર્યવાહીનો બીજો તબક્કો છે. તેથી, હાલના કેસની હકીકતોને રેસ જ્યુડિકેટાનો સિદ્ધાંત લાગુ પડશે. તેઓ રજૂઆત કરે છે કે અગાઉના સમયે, કલેક્ટર તેમજ એસ.એસ.આર.ડી. દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા હુકમોમાં આ નામદાર કોર્ટ દ્વારા કોઈ દખલ કરવામાં આવી ન હતી અને સદર હુકમો આખરી બન્યા હતા. આમ, હાલની અરજીમાં ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલ મુદ્દો આખરી બની ચૂક્યો છે.

૧૧.૧. પ્રત્યુત્તરમાં, વિદ્વાન વકીલ શ્રી ભટ્ટે માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતના વિવિધ ચુકાદાઓ પર ભારે આધાર રાખ્યો છે અને રજૂઆત કરી છે કે (૨૦૦૨) ૧૦ એસ.સી.સી. ૬૬૮ માં રિપોર્ટ થયેલ વી. ડી. બારોટ વિ. ગુજરાત રાજ્યના

કેસમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે એવું અવલોકન કરીને ઠરાવ્યું છે કે, ‘અગાઉની અરજી પરત ખેંચવાનું ખાતાકીય રજૂઆત સબમિટ કરવાના હેતુ માટે હતું અને તેથી આ બાબત અપીલકર્તા દ્વારા છોડી દેવામાં આવી હોવાનું માની શકાય નહીં – હાઇકોર્ટે અતિ-તકનીકી રીતે કેસનો નિકાલ કરવાને બદલે સંજોગોની સમગ્રતામાં તેને ધ્યાનમાં લેવો જોઈતો હતો’. તેઓએ રજૂઆત કરી હતી કે એ.આઇ.આર. ૧૯૬૧ એસ.સી. ૧૪૫૭ માં રિપોર્ટ થયેલ દર્યાવ અને અન્ય વિ. ઉત્તર પ્રદેશ રાજ્ય અને અન્યના કેસમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે અવલોકન કરીને ઠરાવ્યું છે કે, ‘જો અરજી પરત ખેંચાયેલી તરીકે નામંજૂર કરવામાં આવે, તો તે અનુચ્છેદ ૩૨ હેઠળની અનુગામી અરજી માટે અવરોધરૂપ બની શકે નહીં, કારણ કે આવા કેસમાં કોર્ટ દ્વારા ગુણદોષ પર કોઈ નિર્ણય લેવામાં આવ્યો નથી’. આમ, હાલના કેસની હકીકતોને રેસ જ્યુડિકેટાનો સિદ્ધાંત લાગુ પડશે નહીં.

૧૨. વિદ્વાન એ.જી.પી. શ્રી દવેએ વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે સક્ષમ સત્તાધિકારી સમક્ષ રજૂઆત કરવાના હેતુથી અરજદાર દ્વારા અગાઉની અરજી તારીખ ૧૦/૦૮/૨૦૦૫ ના રોજ પરત ખેંચી લેવામાં આવી હતી. જો કે, સદર રજૂઆત છેક વર્ષ ૨૦૧૦ માં કરવામાં આવી હતી. તેઓએ વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે, કબૂલ્યા વિના ધારી લેવામાં આવે તો પણ, જો અરજદારની એવી દલીલ સ્વીકારવામાં આવે કે તેઓએ માહિતી અધિકાર અધિનિયમ હેઠળ વર્ષ ૨૦૦૮ માં અમુક સામગ્રી/દસ્તાવેજો મેળવ્યા હતા, તેમ છતાં બે વર્ષથી વધુ સમયના વિલંબ પછી, માત્ર વર્ષ ૨૦૧૦ માં જ રજૂઆત દાખલ કરવામાં આવી હતી. તેથી

એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે હાલની અરજી વિલંબ અને ક્ષતિના સિદ્ધાંતોથી બાધિત છે અને માત્ર તે જ કારણસર રદ થવાને પાત્ર છે.

૧૩. વિદ્વાન એ.જી.પી. શ્રી દવેએ વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે સરકારના હિતમાં યોગ્ય નિર્ણય લેવા માટે કલેક્ટર સક્ષમ અને આખરી સત્તાધિકારી છે. તેઓએ રજૂઆત કરી હતી કે, રેકર્ડ પર મૂકવામાં આવેલી સામગ્રી અને દસ્તાવેજોની ચકાસણી અને ખરાઈ કર્યા પછી, કલેક્ટર એવા તારણ પર આવ્યા હતા કે હરાજીમાં સદર પ્લોટ માટે મળેલી કિંમત પ્રવર્તમાન બજાર કિંમતને અનુરૂપ ન હતી અને નજીકના સેક્ટરોમાં આવેલા સમાન સ્થિતિ ધરાવતા પ્લોટો દ્વારા મેળવેલી કિંમતો કરતાં ઘણી ઓછી હતી, જે તુલનાત્મક રીતે ઓછા વિકસિત હતા. આવા સંજોગોમાં, રાજ્યના હિતનું રક્ષણ કરવા અને સરકારી તિજોરીને બચાવવા માટે હરાજી વેચાણને મંજૂર કરવાનો ઇનકાર કરવામાં કલેક્ટર સંપૂર્ણપણે વાજબી હતા. તેઓએ બોમ્બે લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ ૧૭૮ અને ૧૭૯ ની જોગવાઈઓ પર આધાર રાખીને તેનો ઉલ્લેખ કર્યો હતો અને રજૂઆત કરી હતી કે કલમ ૧૭૮ અને ૧૭૯ ના આધારે એવું જણાય છે કે ત્રીજા પક્ષકાર દ્વારા કરવામાં આવેલી અરજી ૩૦ દિવસ પછી ગ્રાહ્ય રાખી શકાતી નથી. જો કે, કલમ ૧૭૯ ના પરંતુક હેઠળ કલેક્ટરની સુઓ મોટો સત્તા સમય મર્યાદાથી સ્પષ્ટપણે મર્યાદિત નથી. તેઓએ રજૂઆત કરી હતી કે અરજદારે તારીખ ૧૫/૦૧/૨૦૦૪ ના રોજ બાકીની રકમ ચૂકવીને સદર પ્લોટ ખરીદવાની પોતાની તૈયારી દર્શાવતી અરજી રજૂ કરી હતી અને ત્યારબાદ કલેક્ટરે એક સમિતિની રચના કરી હતી અને આખરે તારીખ ૧૩/૦૩/૦૪/૨૦૦૪ ના રોજ નિર્ણય લીધો

હતો. આમ, કલેક્ટરે માત્ર ત્રણ મહિનાના સમયગાળામાં જ નિર્ણય લીધો હતો અને તેથી એવું કહી શકાય નહીં કે કલેક્ટરે વાજબી સમય મર્યાદા બહાર નિર્ણય લીધો હતો. તેઓએ રજૂઆત કરી હતી કે વાદગ્રસ્ત હુકમ પસાર કરતી વખતે, કલેક્ટરે તે રકમ પરત કરવાનો નિર્દેશ પણ આપ્યો હતો, જે અરજદારે હરાજી પ્રક્રિયામાં ભાગ લેવા માટે સત્તાધિકારી પાસે જમા કરાવી હતી. તેઓએ વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે અરજદાર તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી ભટ્ટ દ્વારા જે નિર્ણય પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે તે સેક્શન અપીલ નં. ૨૪૦/૨૦૧૨ હકીકતોના આધારે અલગ પડે છે અને તેથી, હાલના કેસને લાગુ પડતો નથી. સદર કેસમાં, મુકદ્દમાના પ્રથમ તબક્કામાં, સંબંધિત અપીલકર્તાએ આ કોર્ટ સમક્ષ રિટ અરજી દાખલ કરીને સક્ષમ મહેસૂલી સત્તાધિકારીના હુકમને પડકાર્યો હતો, જેને સક્ષમ દીવાની અદાલત સમક્ષ દાવો દાખલ કરવાના હેતુથી પરત ખેંચવાની પરવાનગી આપવામાં આવી હતી અને સદર દાવામાં, ટ્રાયલ દરમિયાન રજૂ કરવામાં આવેલા મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવાઓની ઝીણવટભરી ચકાસણી અને મૂલવણી કર્યા પછી, સક્ષમ અદાલતે મહેસૂલી સત્તાધિકારી દ્વારા સત્તાના ઉપયોગને ગેરવાજબી ઠરાવ્યો હતો અને દીવાની અદાલતના સદર મંતવ્યને આ કોર્ટ તેમજ માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા માન્ય રાખવામાં આવ્યું હતું, જ્યારે, હાલના કેસમાં, અરજદારે બંને વખતે બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ આ કોર્ટની રિટ હકુમતનો આશરો લીધો છે. તેથી એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે હાલની અરજીમાં ઉપસ્થિત કરવા માંગતા મુદ્દાઓમાં હકીકતના વિવાદિત પ્રશ્નો

સમાવિષ્ટ છે, જેનો આ કોર્ટની અસાધારણ રિટ હકુમતના ઉપયોગમાં નિર્ણય કરી શકાય નહીં અને તે સક્ષમ દીવાની અદાલત દ્વારા નક્કી થવા જરૂરી છે.

૧૪. વિદ્વાન એ.જી.પી. શ્રી દવેએ વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે વેચાણ મંજૂર કરવામાં આવ્યું નથી અને તેથી અરજદાર તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી ભટ્ટ દ્વારા જેના પર આધાર રાખવામાં આવી રહ્યો છે તે નિર્ણયો હાલના કેસની હકીકતોને લાગુ પડશે નહીં. તેથી, તેઓએ રજૂઆત કરી હતી કે અરજી રદ થવાને પાત્ર છે.

૧૫. સંબંધિત પક્ષકારો તરફે ઉપસ્થિત રહેલા વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા પછી અને રેકર્ડ પર ઉપલબ્ધ સામગ્રીને ધ્યાનમાં લીધા પછી, એવું ફલિત થાય છે કે અરજદારે સંબંધિત મહેસૂલી સત્તાધિકારી દ્વારા હાથ ધરવામાં આવેલી હરાજીમાં ભાગ લીધો હતો અને સદર પ્લોટ સંબંધે સૌથી વધુ બોલી લગાવનાર તરીકે જાહેર કરવામાં આવ્યા હતા. તેના અનુસંધાને, અરજદારને સંબંધિત સત્તાધિકારી દ્વારા વેચાણની મંજૂરી માટે કલેક્ટર સમક્ષ અરજી/રજૂઆત કરવા જણાવવામાં આવ્યું હતું. તે મુજબ, અરજદારે બાકી રહેતી વેચાણ કિંમત જમા કરાવીને સદર પ્લોટ ખરીદવાની પોતાની તૈયારી દર્શાવતી જરૂરી અરજી રજૂ કરી હતી અને કલેક્ટરને તેમની તરફેણમાં વેચાણ મંજૂર કરવા વિનંતી કરી હતી. જો કે, કલેક્ટરે એવા કારણોસર અરજદારની દરખાસ્ત રદ કરી હતી કે અરજદાર દ્વારા ઓફર કરવામાં આવેલી બોલીની રકમ સદર પ્લોટની યોગ્ય બજાર કિંમત દર્શાવતી નથી, ખાસ કરીને જ્યારે અન્ય સેક્ટરોના સમાન સ્થિતિ ધરાવતા પ્લોટો માટે મળેલી કિંમતો સાથે સરખામણી કરવામાં આવે, જે ઓછા વિકસિત હતા અને સદર કિંમતે વેચાણની મંજૂરીથી રાજ્ય સરકારને નાણાકીય નુકસાન થશે. સદર

નિર્ણયથી નારાજ થઈને, અરજદારે સચિવશ્રી, મહેસૂલ વિભાગ (અપીલ્સ) સમક્ષ રિવિઝન અરજી દાખલ કરી હતી. સદર રિવિઝન અરજી નામંજૂર કરવામાં આવી હતી. ત્યારપછી, અરજદારે આ કોર્ટ સમક્ષ રિટ અરજી દાખલ કરી હતી. કાર્યવાહી દરમિયાન, અરજદારે કલેક્ટર સમક્ષ નવી રજૂઆત કરવાની છૂટ સાથે રિટ અરજી પરત ખેંચી લીધી હતી. તેના અનુસંધાને, અરજદારે તેમના કેસની પુનર્વિચારણા કરવા વિનંતી કરતી નવી રજૂઆત કરી હતી. જો કે, કલેક્ટરે ફરી એકવાર માંગવામાં આવેલી દાદ આપવાનો ઇનકાર કર્યો હતો. સદર નિર્ણયથી અસંતુષ્ટ થઈને, અરજદારે સ્પેશિયલ સેક્રેટરી, મહેસૂલ વિભાગ (અપીલ્સ) સમક્ષ રિવિઝન અરજી દાખલ કરી હતી, જેને પણ નામંજૂર કરવામાં આવી હતી. તેથી, સંબંધિત મહેસૂલી સત્તાધિકારી ઓ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા હુકમોને પડકારતી હાલની અરજી દાખલ કરવામાં આવી છે.

૧૬. વિદ્વાન એ.જી.પી. દ્વારા ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલી પ્રાથમિક દલીલ એ છે કે હાલના કેસની હકીકતોને રેસ જ્યુડિકેટાનો સિદ્ધાંત લાગુ પડશે. દર્યાવ અને અન્ય (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે નીચે મુજબ અવલોકન કરીને ઠરાવ્યું હતું:

“૨૬. જો અરજી કોઈ કારણદર્શક હુકમ પસાર કર્યા વિના શરૂઆતમાં જ રદ કરવામાં આવે તો આવી નામંજૂરીને રેસ જ્યુડિકેટાનો અવરોધ ઊભો કરનાર ગણી શકાય નહીં. એ સાચું છે કે, પ્રથમદર્શી રીતે, તે સંબંધે કોઈ કારણદર્શક હુકમ પસાર કર્યા વિના પણ શરૂઆતમાં જ થયેલી નામંજૂરી મજબૂત રીતે સૂચવી શકે છે કે કોર્ટે એવો અભિપ્રાય લીધો

હતો કે અરજીમાં બિલકુલ કોઈ તથ્ય નથી; પરંતુ કારણદર્શક હુકમના અભાવે કોર્ટના મનમાં કયા પરિબલોનું મહત્વ હતું તે નક્કી કરવું સરળ નથી અને તે બાબત આવી સંક્ષિપ્ત નામંજૂરી એ ગુણદોષ પરની નામંજૂરી છે અને તે રીતે અનુચ્છેદ ૩૨ હેઠળ દાખલ કરાયેલ સમાન અરજી સામે રેસ જ્યુડિકેટાનો અવરોધ રચે છે તેવું માનવું મુશ્કેલ અને જોખમી બનાવે છે. જો અરજી પરત ખેંચાયેલી તરીકે નામંજૂર કરવામાં આવે તો તે અનુચ્છેદ ૩૨ હેઠળની અનુગામી અરજી માટે અવરોધરૂપ બની શકે નહીં, કારણ કે આવા કેસમાં કોર્ટ દ્વારા ગુણદોષ પર કોઈ નિર્ણય લેવામાં આવ્યો નથી.”

૧૭. વી.ડી. બારોટ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે નીચે મુજબ અવલોકન કરીને ઠરાવ્યું હતું:

“૪. અપીલ હેઠળના હુકમમાં હાઈકોર્ટે વ્યક્ત કરેલા અભિપ્રાય સાથે અમે સહમત થઈ શકીએ નહીં. પ્રથમ તો હાઈકોર્ટે એ તપાસ કરવાની જરૂર હતી કે હાઈકોર્ટમાં પડકારવામાં આવેલા વાદગ્રસ્ત હુકમમાં દર્શાવેલા સંજોગોમાં રજૂઆતની નામંજૂરી વાજબી હતી કે નહીં. બીજું, બાબતને તે રીતે છોડી દેવામાં આવી ન હતી પરંતુ અપીલકર્તા આ બાબતમાં રજૂઆત કરી શકે તે માટે અરજી પરત ખેંચી લેવામાં આવી હતી. તે કાર્યવાહીનો માર્ગ બાબતને છોડી દેવા સમાન નથી. તદુપરાંત, આવી બાબતનો અતિ-તકનીકી રીતે નિકાલ થવો જોઈએ નહીં પરંતુ અપીલકર્તાના કેસમાં ઉદ્ભવતા સંજોગોની સમગ્રતા પર તેનો નિકાલ થવો જોઈએ. તેથી, અમે

હાઈકોર્ટના હુકમને રદ કરીએ છીએ અને કાયદા અનુસાર ગુણદોષ પર નવેસરથી નિકાલ કરવા માટે રિટ અરજી હાઈકોર્ટને પરત મોકલીએ છીએ. અપીલ તે મુજબ મંજૂર કરવામાં આવે છે.”

૧૮. જો માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા કરવામાં આવેલા ઉપરોક્ત અવલોકનોને હાલના કેસની હકીકતોના સંદર્ભમાં ધ્યાનમાં લેવામાં આવે, તો તે સંજોગોમાં એવું જણાઈ આવશે કે અરજદાર દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અગાઉની અરજી રજૂઆત કરવાની છૂટ સાથે પરત ખેંચી લેવામાં આવી હતી અને કોર્ટે ગુણદોષ પર કોઈ હુકમ પસાર કર્યો ન હતો. આમ, આ કોર્ટના મતે, જ્યાં અગાઉની અરજી રજૂઆત સબમિટ કરવાની છૂટ સાથે પરત ખેંચવામાં આવી હતી, અને આ કોર્ટે બાબતના ગુણદોષ પર કોઈ અભિપ્રાય વ્યક્ત કર્યો ન હતો, ત્યાં અનુગામી અરજી દાખલ કરવા સામેનો અવરોધ લાગુ પડશે નહીં.

૧૯. જો હાલની અરજીની હકીકતો તપાસવામાં આવે, તો અરજદારનો એવો કેસ છે કે સદર પ્લોટ માટે, તેઓએ રૂ. ૬,૨૩૫/- પ્રતિ ચો.મીટરની ઓફર કરી હતી, જે સદર પ્લોટ માટે સંબંધિત સત્તાધિકારી દ્વારા નક્કી કરાયેલી રૂ. ૪,૧૭૫/- ની અપસેટ કિંમત કરતાં ૪૯.૩૪% વધુ છે. તેમ છતાં, તેમની દરખાસ્તને કલેક્ટર દ્વારા એવા આધારે રદ કરવામાં આવી છે કે સદર પ્લોટ માટે ઉપજેલી કિંમત પૂરતી નથી અને નજીકના સેક્ટરોના સમાન પ્લોટોની કિંમતની સરખામણીમાં ઓછી છે, જે સદર પ્લોટ જે સેક્ટરમાં આવેલો છે તેના કરતાં ઓછા વિકસિત છે. અરજદારનો એવો કેસ છે કે અરજદારે માહિતી અધિકાર અધિનિયમ મારફતે અમુક માહિતી માંગી હતી અને અરજદારના ધ્યાને આવ્યું હતું કે ગાંધીનગરના

અન્ય સેક્ટરના એક પ્લોટ સંબંધે, અપસેટ કિંમત રૂ. ૩,૩૪૦/- પ્રતિ ચો.મીટર નક્કી કરવામાં આવી હતી અને એક શ્રી રતિલાલ વર્માએ રૂ. ૪,૭૨૮/- પ્રતિ ચો.મીટરની ઓફર કરી હતી, જે અપસેટ કિંમત કરતાં માત્ર ૪૧.૫૬% વધુ હતી, તેમ છતાં, તેમની બોલી કલેક્ટર, ગાંધીનગર દ્વારા સ્વીકારવામાં આવી હતી. આમ, એવો આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો છે કે કલેક્ટરે પોતાની મરજી મુજબ પસંદગી કરવાની નીતિ અપનાવી હતી. અરજદારે આ કોર્ટની સમકક્ષ બેન્ચના ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો હતો અને રજૂઆત કરી હતી કે સમાન હકીકતોમાં, આ કોર્ટની સમકક્ષ બેન્ચે સંબંધિત પ્લોટની હરાજી રદ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા બોમ્બે લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ ૧૭૯ હેઠળની સત્તાઓના ઉપયોગને ગેરવાજબી ઠરાવ્યો હતો અને સદર નિર્ણયને માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા બહાલી આપવામાં આવી છે. જો કે, સદર બાબતમાં, આ કોર્ટની સમકક્ષ બેન્ચે ખાસ અવલોકન કર્યું છે કે, ‘બોમ્બે લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ ૧૭૯ હેઠળ કલેક્ટર દ્વારા સત્તાનો ઉપયોગ વાજબી હતો કે નહીં, તે પુરાવાનો વિષય હતો જેવું કે આ જ વિવાદમાં આ કોર્ટ દ્વારા અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું, અને ટ્રાયલ કોર્ટે આ મુદ્દાની પહેલેથી જ તપાસ કરી લીધી છે અને જણાવ્યું છે કે સદર સત્તાનો ઉપયોગ કાયદેસર ન હતો, કારણ કે ટ્રાયલ કોર્ટના ચુકાદા અનુસાર કલેક્ટર પાસે એવા તારણ પર આવવા માટે કોઈ સામગ્રી ન હતી કે પ્રશ્નવાળી હરાજીમાં કોઈ ગેરકાયદેસરતા હતી.’ આ કોર્ટની સમકક્ષ બેન્ચ દ્વારા કરવામાં આવેલા ઉપરોક્ત અવલોકનોને ધ્યાનમાં રાખીને, વિદ્વાન એ.જી.પી. દ્વારા એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે સંબંધિત મહેસૂલી સત્તાધિકારી દ્વારા બોમ્બે લેન્ડ રેવન્યુ કોડની

કલમ ૧૭૯ હેઠળની સત્તાઓના ઉપયોગની વાજબીતા અને સદર સત્તાધિકારી દ્વારા કથિત ભેદભાવપૂર્ણ વર્તણૂકના પ્રશ્નનો નિર્ણય રિટ અરજીમાં કરી શકાય નહીં અને સદર મુદ્દાનો નિકાલ સક્ષમ દીવાની અદાલત દ્વારા થવો જરૂરી છે. વિદ્વાન એ.જી.પી. દ્વારા ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલી ઉપરોક્ત દલીલ સાથે હું સહમત છું અને મારું એવું માનવું છે કે અરજદાર દ્વારા જેનો આધાર લેવામાં આવ્યો છે તે આ કોર્ટની સમક્ષ બેન્ચ દ્વારા સેકન્ડ અપીલ નં. ૨૪૦/૨૦૧૨ માં તારીખ ૦૯/૦૧/૨૦૧૫ ના રોજ આપવામાં આવેલો ચુકાદો હાલના કેસની હકીકતોને લાગુ પડશે નહીં, કારણ કે હાલના કેસની હકીકતો તદ્દન ભિન્ન અને અલગ છે. સદર કેસમાં, શરૂઆતમાં, સંબંધિત અરજદારોએ આ કોર્ટ સમક્ષ ત્રણ રિટ અરજીઓ દાખલ કરી હતી, જેમાં કોર્ટે હુકમો પસાર કર્યા હતા અને સંબંધિત અરજદારોને ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ મોકલવાનું યોગ્ય માન્યું હતું જેથી પુરાવા રજૂ કરી શકાય અને તારણો નોંધી શકાય અને સદર દાવામાં, વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવાઓને ધ્યાનમાં લીધા પછી અને તેની મૂલવણી કર્યા પછી, કલમ ૧૭૯ હેઠળ કલેક્ટર દ્વારા સત્તાના ઉપયોગને ગેરકાયદેસર અને અયોગ્ય ઠરાવ્યો હતો અને વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટના સદર અભિપ્રાયને માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલત સુધી માન્ય રાખવામાં આવ્યો હતો. જો કે, હાલના કેસમાં, અરજદારે સક્ષમ દીવાની અદાલત સમક્ષ કોઈ દાવો દાખલ કર્યો નથી અને તેથી સેકન્ડ અપીલ નં. ૨૪૦/૨૦૧૨ માં પસાર કરવામાં આવેલ અને માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા બહાલ રખાયેલ આ કોર્ટની સમક્ષ બેન્ચનો સદર ચુકાદો હાલના કેસની હકીકતોને લાગુ પડશે નહીં.

૨૦. આ તબક્કે, હરિયાણા અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે કરેલા અવલોકનો ટાંકવા યોગ્ય રહેશે:

“... ... આખરી કરારના અભાવે એટલે કે ફાળવણી પત્ર અને સૌથી વધુ બોલીની સ્વીકૃતિના અભાવે, વાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ દાવો સંપૂર્ણપણે ગેરસમજણભર્યો હતો અને જો બોલીની અસ્વીકૃતિ અસક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા કરવામાં આવી હોય તો પણ, કોર્ટ પાસે બોલી સ્વીકારવાની અને ફાળવણી પત્ર જારી કરવાનો નિર્દેશ આપવાની કોઈ સત્તા ન હતી - તેથી, માત્ર એવી ઘોષણા કરવાથી કે નામંજૂરી ગેરકાયદેસર અને મનસ્વી તેમજ અસક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા હતી, નોંધાયેલા તારણોના આધારે, ફાળવણી પત્ર જારી કરવા માટે હુકમનામાના સ્વરૂપમાં વધુ દાદ આપી શકાય નહીં.

“બી. સરકારી કરારો અને ટેન્ડરો - સરકારી કરારની રચના - સૌથી વધુ બોલી - નામંજૂરી - સક્ષમ સત્તાધિકારીને ઉપલબ્ધ સ્વતંત્રતા - ઠરાવવામાં આવ્યું કે, સૌથી વધુ બોલી લગાવનાર પાસે પોતાની તરફેણમાં હરાજી પૂર્ણ કરાવવાનો કોઈ નિહિત અધિકાર નથી અને સરકાર અથવા તેના સત્તાધિકારી જાહેર મહેસૂલના હિતમાં સૌથી વધુ બોલી સ્વીકારવા અથવા નામંજૂર કરવાની સત્તા કાયદેસર રીતે પોતાની પાસે રાખી શકે છે.”

૨૦.૧. માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે ૨૦૨૪ એસ.સી.સી. ઓનલાઈન એસ.સી. ૩૫૧૧ માં રિપોર્ટ થયેલ ઇન્દોર વિકાસ પ્રાધિકરણ (આઈ.ડી.એ.) અને અન્ય

વિ. શ્રી હુમુદ જૈન સમાજ ટ્રસ્ટ અને અન્ય ના કેસમાં, પેરા ૧૨ થી ૧૫ માં, નીચે મુજબ અવલોકન કરીને ઠરાવ્યું છે:

“૧૨. હાલના કેસમાં, નિર્વિવાદ હકીકતો દર્શાવે છે કે પ્રથમ એન.આઈ.ટી. તારીખ ૧૭/૦૭/૨૦૨૦ ના રોજ બહાર પાડવામાં આવી હતી અને સામાવાળા નં. ૧ ચોક્કસપણે રૂ. ૨૫,૬૭૧.૮૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરની બોલી લગાવીને સૌથી વધુ બોલી લગાવનાર હતા. ટેન્ડર મૂલ્યાંકન સમિતિએ બોલીની તપાસ કર્યા પછી ટેન્ડર રદ કરવાનો નિર્ણય લીધો હતો કારણ કે તેના ધ્યાને આવ્યું હતું કે મૂળ કિંમત નક્કી કરતી વખતે રૂ. ૧,૨૫,૮૨,૨૬૨/- ની બાકી મિલકત વેરાની માંગણી ધ્યાનમાં લેવામાં આવી ન હતી. નવું એન.આઈ.ટી. બહાર પાડવાનો ઠરાવ કરવામાં આવ્યો હતો અને તેથી, તારીખ ૧૭/૧૧/૨૦૨૧ ના રોજ નવું એન.આઈ.ટી. બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું અને સામાવાળા નં. ૧ ને જ ખબર હોય તેવા કારણોસર, તેઓ બીજી એન.આઈ.ટી. માં જોડાયા ન હતા અને તેના બદલે મધ્યપ્રદેશ હાઈકોર્ટ સમક્ષ તારીખ ૨૪/૧૧/૨૦૨૧ ના રોજ રિટ અરજી દાખલ કરી હતી. વિદ્વાન સિંગલ જજે માત્ર સૌથી વધુ બોલી લગાવવાથી સામાવાળા નં. ૧ પોતાની તરફેણમાં કરારના અમલ માટે કોઈ નિહિત અધિકાર પ્રાપ્ત કરતા નથી તેવા આધારે રિટ અરજી રદ કરવામાં વાજબી હતા. જો કે, હાઈકોર્ટની વિભાગીય બેન્ચે રિટ અપીલ મંજૂર કરી હતી અને પ્રશ્નવાળી જમીન સંબંધે કોર્ટ સમક્ષ રૂ. ૨૬,૦૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટરની રકમ માટે કરવામાં આવેલી સામાવાળા નં. ૧ ની

ઓફર સ્વીકારવા આઈ.ડી.એ. ને નિર્દેશ આપવા સુધી તેમજ પ્રશ્નવાળી જમીન સામાવાળા નં. ૧ ને ફાળવવા આઈ.ડી.એ. ને વધુ નિર્દેશ આપવા સુધી આગળ વધી હતી. આ કોર્ટે ઝારખંડ રાજ્ય અને અન્ય વિ. સી.ડબલ્યુ.ઈ.-સોમા કન્સોર્ટિયમ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં ટેન્ડર પ્રક્રિયા રદ કરવાના સમાન મુદ્દાનો નિકાલ કરતી વખતે, પેરા ૨૧, ૨૨ અને ૨૩ માં નીચે મુજબ ઠરાવ્યું છે:

‘૨૧. એવું અવલોકન કરતાં કે ન્યાયિક સમીક્ષાની સત્તાનો ઉપયોગ કરતી વખતે, કોર્ટ સરકારના નિર્ણય પર અપીલ અદાલત તરીકે બેસતી નથી પરંતુ માત્ર તે નિર્ણય કઈ રીતે લેવામાં આવ્યો હતો તેની સમીક્ષા કરે છે, ટાટા સેલ્યુલર વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા [(૧૯૯૪) ૬ એસ.સી.સી. ૬૫૧] માં, એસ.સી.સી. ના પેરા ૭૦ માં નીચે મુજબ ઠરાવવામાં આવ્યું હતું: (એસ.સી.સી. પાનું ૬૭૫)

“૭૦. એ વાત નકારી શકાય નહીં કે મનસ્વીતા અથવા પક્ષપાત અટકાવવા માટે સરકારી સંસ્થાઓ દ્વારા કરાર સંબંધિત સત્તાઓના ઉપયોગને ન્યાયિક સમીક્ષાના સિદ્ધાંતો લાગુ પડશે. જો કે, સ્પષ્ટપણે જણાવવું જોઈએ કે ન્યાયિક સમીક્ષાની તે સત્તાના ઉપયોગમાં આંતરિક મર્યાદાઓ રહેલી છે. સરકાર રાજ્યની નાણાકીય બાબતોની વાલી છે. તે રાજ્યના નાણાકીય હિતનું રક્ષણ કરે તેવી અપેક્ષા રાખવામાં આવે છે. સૌથી ઓછું અથવા અન્ય કોઈ ટેન્ડર નકારવાનો અધિકાર સરકાર પાસે હંમેશા

ઉપલબ્ધ છે. પરંતુ, ટેન્ડર સ્વીકારતી વખતે કે નકારતી વખતે બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪ માં નિર્ધારિત સિદ્ધાંતો ધ્યાનમાં રાખવાના રહેશે. જો સરકાર શ્રેષ્ઠ વ્યક્તિ અથવા શ્રેષ્ઠ ભાવ મેળવવાનો પ્રયાસ કરે તો અનુચ્છેદ ૧૪ ના ઉલ્લંઘનનો કોઈ પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થતો નથી. પસંદગી કરવાનો અધિકાર મનસ્વી સત્તા ગણી શકાય નહીં. અલબત્ત, જો સદર સત્તાનો ઉપયોગ કોઈ પરોક્ષ હેતુ માટે કરવામાં આવે તો તે સત્તાના ઉપયોગને રદ કરવામાં આવશે.”

‘૨૨. સરકાર પાસે કરાર કરવાની સ્વતંત્રતા હોવી જોઈએ. માસ્ટર મરીન સર્વિસીસ (પી) લિમિટેડ વિ. મેટકલ્ડ્ એન્ડ હોજકિન્સન (પી) લિમિટેડ [(૨૦૦૫) ૬ એસ.સી.સી. ૧૩૮] માં, એસ.સી.સી. ના પેરા ૧૨ માં આ કોર્ટે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું: (એસ.સી.સી. પાનું ૧૪૭)

“૧૨. વહીવટી કાયદા પરના મોટી સંખ્યામાં ચુકાદાઓ અને પ્રમાણભૂત પુસ્તકોની સર્વાંગી વિચારણા પછી, કોર્ટે એ સિદ્ધાંત પ્રતિપાદિત કર્યો કે આધુનિક પ્રવાહ વહીવટી પગલાંમાં ન્યાયિક સંયમ તરફ નિર્દેશ કરે છે. અદાલત અપીલ અદાલત તરીકે બેસતી નથી પરંતુ માત્ર તે નિર્ણય કઈ રીતે લેવામાં આવ્યો હતો તેની સમીક્ષા કરે છે. અદાલત પાસે વહીવટી નિર્ણયને સુધારવાની વિશેષજ્ઞતા હોતી નથી. જો વહીવટી નિર્ણયની સમીક્ષાની મંજૂરી આપવામાં આવે તો તે જરૂરી વિશેષજ્ઞતા વિના પોતાના નિર્ણયને

બદલવા જેવું થશે, જે પોતે ભૂલભરેલું હોઈ શકે છે. સરકાર પાસે કરારની સ્વતંત્રતા હોવી જોઈએ. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, વહીવટી ક્ષેત્રમાં કે અર્ધ-વહીવટી ક્ષેત્રમાં કાર્યરત વહીવટી સંસ્થા માટે સાંધામાં નિષ્પક્ષતા એક આવશ્યક સહવર્તી બાબત છે. જો કે, નિર્ણયની માત્ર વેડનેસબરી વાજબીપણાના સિદ્ધાંતોની અરજી દ્વારા જ ચકાસણી થવી જોઈએ નહીં પરંતુ તે પૂર્વગ્રહથી પ્રભાવિત ન હોય અથવા બદલરાદાથી પ્રેરાયેલ ન હોય તેવી મનસ્વીતાથી પણ મુક્ત હોવો જોઈએ. એ પણ નિર્દેશિત કરવામાં આવ્યું હતું કે નિર્ણયો રદ કરવાથી વહીવટીતંત્ર પર ભારે વહીવટી બોજ આવી શકે છે અને તેનાથી વધારાનો અને બિન-અંદાજપત્રીય ખર્ચ થઈ શકે છેરિપોર્ટનો પેરા ૧૧૩, એસ.સી.સી. પેરા ૯૪ જુઓ

‘લક્ષ્મીકાંત વિ. સત્યવાન [(૧૯૯૬) ૪ એસ.સી.સી. ૨૦૮] માં હરાવ્યા મુજબ અદાલત પાસે વહીવટી નિર્ણયને સુધારવાની વિશેષજ્ઞતા નથી, સરકાર પાસે કરારની સ્વતંત્રતા હોવી જોઈએ.

૨૩. સૌથી ઓછું અથવા અન્ય કોઈ ટેન્ડર નકારવાનો અધિકાર સરકાર પાસે હંમેશા ઉપલબ્ધ છે. હાલના કેસમાં, સામાવાળાએ અપીલકર્તા દ્વારા સત્તાના બદલરાદાપૂર્વકના ઉપયોગની ન તો દલીલ કરી છે કે ન તો તે સાબિત કરી શક્યા છે. આમ હોય ત્યારે, ટેન્ડર સમિતિના નિર્ણયમાં હાઈકોર્ટે દખલ કરવાની જરૂર ન હતી. અમારા સુવિચારિત મતે, ટેન્ડર રદ કરવા અને નવું ટેન્ડર બહાર પાડવાના

અપીલકર્તાના નિર્ણય સામે અપીલમાં બેસીને હાઇકોર્ટે ભૂલ કરી છે. તે જ રીતે, હાઇકોર્ટે નવા ટેન્ડરની નાણાકીય અસરોમાં જવું યોગ્ય ન હતું.’

૧૩. આ કોર્ટે ઉપરોક્ત કેસમાં ઠરાવ્યું છે કે ન્યાયિક સમીક્ષાની સત્તાનો ઉપયોગ કરતી વખતે, અદાલત સરકારના નિર્ણય પર અપીલ અદાલત તરીકે બેસતી નથી પરંતુ માત્ર નિર્ણય કઈ રીતે લેવામાં આવ્યો હતો તેની સમીક્ષા કરે છે [ટાટા સેલ્યુલર વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા, (૧૯૯૪) ૬ એસ.સી.સી. ૬૫૧]. આ કોર્ટના સુવિચારિત અભિપ્રાય મુજબ, વિભાગીય બેન્ચે આ બાબતમાં દખલ કરવાની જરૂર ન હતી અને મૂળ કિંમત નક્કી કરવા/સામાવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલી ઓફરમાં ફેરફાર કરવા સુધી આગળ વધી શકતી ન હતી અને તેથી, ઉપરોક્ત ચુકાદાના પ્રકાશમાં કેમ કે હાઇકોર્ટે આઈ.ડી.એ. દ્વારા સત્તાના કોઈ બદલરાદાપૂર્વકના ઉપયોગના અભાવે સરકારના નિર્ણય પર અપીલમાં બેસીને વાસ્તવમાં હુકમ પસાર કર્યો છે, હાઇકોર્ટની વિભાગીય બેન્ચ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલો ચુકાદો રદ થવાને પાત્ર છે અને તે મુજબ રદ કરવામાં આવે છે. આ કોર્ટે હરિયાણા અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી વિ. ઓર્કિડ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ડેવલપર્સ પ્રા. લિ. (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં ફરીથી સૌથી વધુ બોલી લગાવનારની બોલી રદ કરવાના મુદ્દાનો નિકાલ કરતાં, પેરા ૧૨, ૧૩, ૧૪, ૧૫, ૧૬ અને ૩૦ માં નીચે મુજબ ઠરાવ્યું છે:

‘૧૨. પ્રથમ તો, અમે એ પ્રશ્નની તપાસ કરીએ છીએ કે બોલીની સ્વીકૃતિ અને ફાળવણી પત્ર જારી કરવાના અભાવે આખરી કરાર ન થયો હોવા છતાં, વાદી દ્વારા માંગવામાં આવેલી ઘોષણાત્મક દાદ અને ફરજિયાત મનાઈદુકમ માટે દાવો ચલાવવાપાત્ર કહી શકાય કે કેમ. વાદીએ એવી ઘોષણા માટે અરજ કરી છે કે બોલીની નામંજૂરી ગેરકાયદેસર હતી. માત્ર તેના આધારે, વાદી ફાળવણીનો ઔપચારિક પત્ર જારી કરવા માટેના પરિણામી ફરજિયાત મનાઈદુકમ માટે હકદાર બની શક્યા ન હોત. ન્યાયિક સમીક્ષાનો ઉપયોગ કરતી વખતે અદાલત બોલી સ્વીકારી શકતી ન હતી. સંબંધિત સત્તાધિકારીઓ દ્વારા બોલી ક્યારેય સ્વીકારવામાં આવી ન હતી. આ કેસ બોલી સ્વીકારાયા પછી રદ કરવાનો ન હતો. આમ, વાદીના કેસ મુજબ એવું માની લેવામાં આવે તો પણ કે એડમિનિસ્ટ્રેટર પાસે સત્તા ન હતી અને ચીફ એડમિનિસ્ટ્રેટર પાસે બોલી સ્વીકારવા કે નકારવાની સત્તા હતી, તેમ છતાં ચીફ એડમિનિસ્ટ્રેટર દ્વારા કોઈ નિર્ણય લેવામાં આવ્યો ન હતો. આમ, માત્ર એવી ઘોષણા કરવાથી કે એડમિનિસ્ટ્રેટર દ્વારા બોલીની નામંજૂરી ગેરકાયદેસર હતી, વાદી આપમેળે ફાળવણી પત્ર મેળવવા માટે હકદાર બની શક્યા ન હોત.

૧૩. એ પ્રસ્થાપિત કાયદો છે કે સૌથી વધુ બોલી લગાવનાર પાસે તેની તરફેણમાં હરાજી પૂર્ણ કરાવવાનો કોઈ નિહિત અધિકાર નથી અને જ્યાં સુધી બોલી યોગ્ય રીતે મંજૂર કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી

કોઈ અધિકાર પ્રાપ્ત થતો નથી. અમે એવા સુવિચારિત મતના છીએ કે માત્ર તેમની બોલીની રકમ સૌથી વધુ હોવાના કારણે અને તેઓએ બોલીની રકમની ૧૦% રકમ જમા કરાવી હોવાના કારણે વાદીની તરફેણમાં કોઈ અધિકાર પ્રાપ્ત થયો નથી અને કોઈ નિહિત અધિકાર ઉપાર્જિત થયો નથી. ૧૯૭૮ ના વિનિયમોના વિનિયમ ૬(૨) મુજબ, ચીફ એડમિનિસ્ટ્રેટર દ્વારા બોલી સ્વીકારવામાં આવે ત્યારે ફાળવણી પત્ર જારી કરવાનું રહે છે અને તેના ૩૦ દિવસની અંદર, સફળ બોલીદાતાએ બોલીની રકમની બીજી ૧૫% રકમ જમા કરાવવાની રહે છે. હાલના કેસમાં, બોલી સ્વીકારવામાં ન આવી હોવાથી વિનિયમ ૬(૨) મુજબ અરજદારને ફાળવણી પત્ર ક્યારેય જારી કરવામાં આવ્યો ન હતો. આમ, કોઈ આખરી કરાર થયો ન હતો. ૧૯૭૮ ના વિનિયમોનો વિનિયમ ૬ નીચે મુજબ ટાંકવામાં આવે છે:

“૬. હરાજી દ્વારા જમીન અથવા મકાનનું વેચાણ કે ભાડાપટ્ટો.—

(૧) હરાજી દ્વારા વેચાણ અથવા ભાડાપટ્ટાના કિસ્સામાં, વસૂલવાનો ભાવ/પ્રીમિયમ એવો અનામત ભાવ/પ્રીમિયમ રહેશે જે વિનિયમ ૪ ના પેટા-વિનિયમ (૧) માં દર્શાવ્યા મુજબ વિવિધ પરિબલોને ધ્યાનમાં રાખીને નક્કી કરવામાં આવે અથવા જાહેર હરાજીમાં બોલી લગાવવાના પરિણામે નક્કી કરાયેલી કોઈ ઊંચી રકમ રહેશે.

(૨) સૌથી વધુ બોલી લગાવનાર દ્વારા સ્થળ પર જ વિનિયમ ૫ ના પેટા-વિનિયમ (૨) માં નિર્દિષ્ટ રીતે રોકડમાં અથવા ડિમાન્ડ ડ્રાફ્ટ દ્વારા સૌથી વધુ બોલીના ૧૦ ટકા ચૂકવવાના રહેશે. સફળ બોલીદાતાને રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટ દ્વારા ફોર્મ સીસી અથવા સી-૨ માં ફાળવણી પત્ર જારી કરવામાં આવશે અને સ્વીકૃત બોલીના અન્ય ૧૫ ટકા સફળ બોલીદાતા દ્વારા, દર્શાવેલી રીતે, ચીફ એડમિનિસ્ટ્રેટર દ્વારા બોલીની સ્વીકૃતિ દર્શાવતા ફાળવણી પત્રની તારીખથી ત્રીસ દિવસની અંદર ચૂકવવાપાત્ર રહેશે; જેમાં નિષ્ફળ જતાં અગાઉ જમા કરાવેલી ૧૦ ટકા રકમ સત્તાધિકારીને જમ થશે અને હરાજી કરાયેલ જમીન અથવા મકાન પર સફળ બોલીદાતાનો કોઈ દાવો રહેશે નહીં.

(૩) ભાવ/પ્રીમિયમની બાકી રકમની ચુકવણી, વસૂલવાપાત્ર વ્યાજનો દર અને વ્યાજની વસૂલાત વિનિયમ ૫ ના પેટા-વિનિયમો (૬) અને (૭) માં જોગવાઈ કર્યા મુજબની જ રહેશે.

(૪) હરાજીના સામાન્ય નિયમો અને શરતો એવા રહેશે જે ચીફ એડમિનિસ્ટ્રેટર દ્વારા સમયાંતરે ઘડવામાં આવે અને સ્થળ પર હરાજી પહેલાં જાહેર જનતાને જાહેર કરવામાં આવે.”

‘૧૪. આ કોર્ટના યુ.પી. આવાસ એવમ્ વિકાસ પરિષદ વિ. ઓમ પ્રકાશ શર્મા [યુ.પી. આવાસ એવમ્ વિકાસ પરિષદ વિ. ઓમ પ્રકાશ

શર્મા, (૨૦૧૩) ૫ એસ.સી.સી. ૧૮૨ : (૨૦૧૩) ૨ એસ.સી.સી. (સિવિલ) ૭૩૭] ના ચુકાદાથી અમારા આ અભિપ્રાયને પુષ્ટિ મળે છે, જેમાં તેની વિચારણા માટે એવા પ્રશ્નો ઉપસ્થિત થયા હતા કે : જ્યાં સુધી પ્રશ્નવાળી મિલકતના સંબંધમાં સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા બોલી સ્વીકારવામાં ન આવે ત્યાં સુધી શું વાદી બોલીદાતા પર કોઈ નિહિત અધિકાર રહે છે? શું માત્ર એટલા માટે કે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા તેની મંજૂરી આપ્યા વિના વાદી બોલીની રકમની ૨૦% રકમ જમા કરાવીને સૌથી વધુ બોલી લગાવનાર છે તે પ્રશ્નવાળા પ્લોટના સંબંધમાં આખરી કરાર સમાન ગણાય; અને શું આખરી કરારના અભાવે વાદી દાવો ચલાવી શક્યા હોત? ઉપરોક્ત પ્રશ્નોને ધ્યાનમાં લેતાં, આ કોર્ટે આ બાબતે નીચે મુજબ ચર્ચા કરી છે: (એસ.સી.સી. પાના ૧૯૫-૯૭, પેરા ૩૦-૩૧)

“૩૦. સદર રજૂઆતના સમર્થનમાં, પ્રતિવાદી તરફે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી રાકેશ દ્વિવેદીએ આ કોર્ટના ઉત્તર પ્રદેશ રાજ્ય વિ. વિજય બહાદુર સિંહ [ઉત્તર પ્રદેશ રાજ્ય વિ. વિજય બહાદુર સિંહ, (૧૯૮૨) ૨ એસ.સી.સી. ૩૬૫] ના અન્ય ચુકાદા પર પાછા આધાર રાખ્યો છે. વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે રાજસ્થાન હાઉસિંગ બોર્ડ કેસ [રાજસ્થાન હાઉસિંગ બોર્ડ વિ. જી.એસ. ઈન્વેસ્ટમેન્ટ્સ, (૨૦૦૭) ૧ એસ.સી.સી. ૪૭૭] માં આ કોર્ટના ચુકાદા પર યોગ્ય

રીતે આધાર રાખ્યો છે જે નીચે મુજબ વંચાય છે: (એસ.સી.સી.
પાનું ૪૮૩, પેરા ૯)

‘૯. આ સુસ્થાપિત કાનૂની સ્થિતિ હોવાથી, સામાવાળાએ હરાજી
પોતાની તરફેણમાં પૂર્ણ થાય તેવો દાવો કરવાનો કોઈ અધિકાર
પ્રાપ્ત કર્યો નથી અને હાઈકોર્ટે રિટ અરજી સ્વીકારીને અને માત્ર
રજૂઆતની વિચારણા માટે નિર્દેશ જારી કરીને જ નહીં પરંતુ
અપીલકર્તાને બાકીની રકમની માંગણી નોટિસ જારી કરવાનો વધુ
નિર્દેશ આપીને સ્પષ્ટપણે ભૂલ કરી છે. બાકી રકમ માટે માંગણી
નોટિસ જારી કરવા સંબંધિત નિર્દેશ વાસ્તવમાં સામાવાળાની
તરફેણમાં હરાજીની મંજૂરી સમાન હતો જે હાઈકોર્ટનું કાર્ય ન હતું.’

ઓરિસ્સા રાજ્ય વિ. હરિનારાયણ જયસ્વાલ [ઓરિસ્સા રાજ્ય વિ.
હરિનારાયણ જયસ્વાલ, (૧૯૭૨) ૨ એસ.સી.સી. ૩૬] કેસમાં,
જેનો સંબંધિત ફકરો નીચે મુજબ વંચાય છે: (એસ.સી.સી. પાના
૪૪-૪૫, પેરા ૧૩)

‘૧૩. ... જ્યાં સુધી બોલી સ્વીકારવામાં ન આવે ત્યાં સુધી કોઈ
આખરી કરાર થતો નથી. આખરી કરાર થાય તે પહેલાં,
બોલીદાતાઓ માટે તેમની બોલી પાછી ખેંચી લેવાનો માર્ગ ખુલ્લો
હતો (યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા વિ. ભીમ સેન વલાઈતી રામ
[યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા વિ. ભીમ સેન વલાઈતી રામ, (૧૯૬૯) ૩

એસ.સી.સી. ૧૪૬] જુઓ). માત્ર બોલી આપવાથી, બોલીદાતાઓએ કોઈ નિહિત અધિકારો પ્રાપ્ત કર્યા નથી.’

૩૧. ઉપરોક્ત ચુકાદાઓમાં આ કોર્ટ દ્વારા પ્રતિપાદિત કાયદાને ધ્યાનમાં લેતાં, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી રાકેશ દ્વિવેદીએ પ્રથમ પ્રતિવાદીના કેસના સમર્થનમાં તેના પર યોગ્ય રીતે આધાર રાખ્યો છે, જે સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે માત્ર વાદીની બોલીની રકમ સૌથી વધુ હોવાથી અને તેઓએ બોર્ડ પાસે બાનાની રકમ સાથે સૌથી વધુ બોલીની રકમની ૨૦% રકમ જમા કરાવી હોવાના કારણે વાદીએ પ્રશ્નવાળા પ્લોટના સંબંધમાં કોઈ અધિકાર મેળવ્યો નથી અને તેમની તરફેણમાં કોઈ નિહિત અધિકાર ઉપાર્જિત થયો નથી. પ્રથમ પ્રતિવાદીના સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વાદીએ ઓફર કરેલી બોલીની સ્વીકૃતિના અભાવે, પ્રશ્નવાળા પ્લોટના સંબંધમાં કોઈ આખરી કરાર થયો નથી. પ્રશ્નવાળા પ્લોટના સંબંધમાં કોઈ આખરી કરાર થયો નથી, જે તારીખ ૨૬/૫/૧૯૭૭ અને ૮/૭/૧૯૭૭ ના પત્રો પરથી સ્પષ્ટ થાય છે જેમાં ત્રીજા પ્રતિવાદીએ વાદી દ્વારા જમા કરાયેલ બોલીની રકમ નામંજૂર કરી હતી અને તે ડિમાન્ડ ડ્રાફ્ટ દ્વારા તેમને પરત કરવામાં આવી હતી, જે એક નિર્વિવાદ હકીકત છે અને તેમનો એવો કેસ પણ નથી કે તત્કાલીન મદદનીશ હાઉસિંગ કમિશનર કે જેમણે જાહેર હરાજીનું સંચાલન કર્યું હતું તેમણે વાદીની બોલી સ્વીકારી હતી.’

‘૧૫. આ કોર્ટે ઓમ પ્રકાશ શર્મા કેસ [યુ.પી. આવાસ એવમ્ વિકાસ પરિષદ વિ. ઓમ પ્રકાશ શર્મા, (૨૦૧૩) ૫ એસ.સી.સી. ૧૮૨ : (૨૦૧૩) ૨ એસ.સી.સી. (સિવિલ) ૭૩૭] માં ઠરાવ્યું છે કે ફાળવણી પત્ર જારી કરીને થતા આખરી કરારના અભાવે, દાવો ચલાવવાપાત્ર કહી શકાય નહીં કારણ કે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા બોલીની મંજૂરી વિના વાદીમાં કોઈ નિહિત અધિકાર રહેતો નથી. આમ, ઉપરોક્ત ચુકાદાના પગલે, આખરી કરારના અભાવે, ફરજિયાત મનાઈહુકમ માટે દાવો હુકમનામું કરી શકાયો ન હોત. તે કરારના અભાવમાં તેનું પાલન કરાવવા સમાન હતું.

૧૬. ઉપરોક્ત ચર્ચાના પ્રકાશમાં, એ સ્પષ્ટ થાય છે કે આખરી કરારના અભાવે એટલે કે ફાળવણી પત્ર અને સૌથી વધુ બોલીની સ્વીકૃતિના અભાવે, વાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલો દાવો સંપૂર્ણપણે ગેરસમજણભર્યો હતો. બોલીની અસ્વીકૃતિ અસક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા કરવામાં આવી હોય તો પણ, કોર્ટ પાસે બોલી સ્વીકારવાની અને ફાળવણી પત્ર જારી કરવાનો નિર્દેશ આપવાની કોઈ સત્તા ન હતી. માત્ર એવી ઘોષણા મંજૂર કરવાથી કે જે માંગવામાં આવી હતી કે નામંજૂરી ગેરકાયદેસર અને મનસ્વી તેમજ અસક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા હતી, નોંધાયેલા તારણોના આધારે, ફાળવણી પત્ર જારી કરવા માટે પરિણામી ફરજિયાત મનાઈહુકમ આપી શકાયો ન હોત, કારણ કે જો

તે જરૂરી જ હતું તો બોલી તેની સ્વીકૃતિ માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી—
ચીફ એડમિનિસ્ટ્રેટર—ને મોકલવી જરૂરી બનતી હોત.

૩૦. મેરઠ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી વિ. એસોસિએશન ઓફ મેનેજમેન્ટ
સ્ટડીઝ [મેરઠ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી વિ. એસોસિએશન ઓફ
મેનેજમેન્ટ સ્ટડીઝ, (૨૦૦૯) ૬ એસ.સી.સી. ૧૭૧ : (૨૦૦૯) ૨
એસ.સી.સી. (સિવિલ) ૮૦૩] માં, આ કોર્ટે ઠરાવ્યું છે કે બોલીદાતા
પાસે બાબતમાં ન્યાયી વર્તણૂક સિવાય બોલીની બાબતમાં કોઈ
અધિકાર નથી અને તે વધુ વાટાઘાટો માટે આગ્રહ રાખી શકતો નથી.
સત્તાધિકારી પાસે સૌથી વધુ બોલી નામંજૂર કરવાનો અધિકાર છે. આ
કોર્ટે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું છે: (એસ.સી.સી. પાનું ૧૮૨, પેરા ૨૭ અને
૨૯)

“૨૭. ટેન્ડર પ્રક્રિયામાં ભાગ લેતા બોલીદાતાઓ પાસે પારદર્શક
રીતે અને છૂપા એજન્ડા વિના ટેન્ડર આમંત્રિત કરતી નોટિસના
જવાબમાં રસ ધરાવતા વ્યક્તિઓ દ્વારા ઓફર કરાયેલ સ્પર્ધાત્મક
બોલીઓના મૂલ્યાંકનની બાબતમાં સમાનતા અને ન્યાયી
વર્તણૂકના અધિકાર સિવાય અન્ય કોઈ અધિકાર નથી. ઉપરોક્ત
જણાવેલ આધાર સિવાય કોઈપણ ટેન્ડરના નિયમો અને શરતોને
પડકારી શકે નહીં, તેનું કારણ એ છે કે ટેન્ડરના આમંત્રણની શરતો
કરારના ક્ષેત્રમાં આવે છે. જો નોટિસના નિયમો અને શરતોમાં
આવી વાટાઘાટો માટે જોગવાઈ કરવામાં ન આવી હોય તો ટેન્ડર

આમંત્રિત કરનાર સત્તાધિકારી પર વધુ વાટાઘાટો કરવા માટે આગ્રહ રાખવા માટે કોઈ બોલીદાતા અધિકાર તરીકે હકદાર નથી.

૨૯. સત્તાધિકારી પાસે સૌથી વધુ બોલી સ્વીકારવા ન કરવાનો અને સૌથી વધુ બોલી લગાવનાર સિવાયના ટેન્ડરને પસંદ કરવાનો પણ અધિકાર છે, જો સારા અને પૂરતા કારણો અસ્તિત્વમાં હોય, જેમ કે સૌથી વધુ બોલી બજાર કિંમતનું પ્રતિનિધિત્વ ન કરતી હોય, પરંતુ એ વાતમાં કોઈ શંકા હોઈ શકે નહીં કે બોલી સ્વીકારવા અથવા નકારવામાં સત્તાધિકારીનું પગલું મનસ્વીતા અથવા પક્ષપાતથી મુક્ત હોવું જોઈએ.”

‘૧૪. ઉપરોક્ત ચુકાદાઓને ધ્યાનમાં રાખીને, આ કોર્ટ એવા સુવિચારિત મંતવ્ય પર પહોંચે છે કે ફાળવણી પત્ર અને સૌથી વધુ બોલીની સ્વીકૃતિના અભાવે, સામાવાળા નં. ૧ ની તરફેણમાં કોઈ દાદ આપી શકાઈ ન હોત કારણ કે આ બાબતમાં કોઈ આખરી કરાર થયો ન હતો અને વધુ આવક ઊભી કરવા માટે ટેન્ડર મૂલ્યાંકન સમિતિ દ્વારા લેવાયેલા નિર્ણયમાં તે રીતે અને પદ્ધતિથી દખલ કરી શકાઈ ન હોત જે રીતે મધ્યપ્રદેશ હાઈકોર્ટની ઈન્ડોર બેન્ચની વિભાગીય બેન્ચ દ્વારા કરવામાં આવી છે. બોલીદાતા પાસે ન્યાયી વર્તણૂક સિવાય બોલીની બાબતમાં કોઈ અધિકાર નથી અને તે હાલના કેસમાં કરવામાં આવ્યો છે તેમ આગળની વાટાઘાટો માટે આગ્રહ રાખી શકતો નથી. એન.આઈ.ટી. ના નિયમો અને શરતો, ખાસ કરીને શરત નં. ૬, આઈ.ડી.એ. ને કોઈપણ

અથવા તમામ બોલીઓ સ્વીકારવા અથવા નકારવાની સત્તા આપે છે. હાલના કેસમાં, માન્ય અને સચોટ કારણોસર બોલી રદ કરવામાં આવી હતી અને તેથી, મધ્યપ્રદેશ હાઇકોર્ટની વિભાગીય બેન્ચ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલો હુકમ રદ કરવામાં આવે છે.

૧૫. સામાવાળા નં. ૧ તરફે વિદ્વાન વકીલે ઇવા એટ્રો (ઉપર મુજબ) પર ભારે આધાર રાખીને જણાવ્યું હતું કે અપીલકર્તા પાસે હરાજી રદ કરવાનો સંપૂર્ણ કે અનિયંત્રિત વિવેકાધિકાર નથી. જ્યારે અમે એ સિદ્ધાંત સાથે સહમત છીએ કે હરાજી કરનાર સત્તાધિકારીએ કાયદાના શાસનનું પાલન કરવું જોઈએ, હાલના કેસની હકીકતો ઇવા એટ્રો (ઉપર મુજબ) થી સંપૂર્ણપણે અલગ પડે છે. તે કેસમાં, અપીલકર્તાને સૌથી વધુ બોલી લગાવનાર તરીકે જાહેર કર્યા પછી, કોઈપણ કારણ દર્શાવ્યા વિના હરાજી રદ કરવામાં આવી હતી. આ કોર્ટ દ્વારા આ નિર્ણય સ્પષ્ટપણે મનસ્વી હોવાનું જણાયું હતું અને તેથી અપીલ મંજૂર કરવામાં આવી હતી. જો કે, હાલના કેસમાં, હરાજી રદ કરવાનો નિર્ણય પાયાવિહોણો ન હતો, તે આઈ.ડી.એ. ના ડિવિઝનલ કમિશનરના અહેવાલમાં નોંધ્યા મુજબ તારીખ ૦૭/૦૭/૨૦૨૦ ની એન.આઈ.ટી. માં દર્શાવેલ ભૂલભરેલા લઘુત્તમ દરને સુધારવા માટે હાથ ધરવામાં આવ્યો હતો. તેથી, અપીલકર્તાઓ હરાજી રદ કરવાના તેમના અધિકારોની અંદર હતા. વધુ મહત્વની વાત એ છે કે, હાલના કેસમાં, પ્રથમ એન.આઈ.ટી. રદ થયા બાદ, બીજી એન.આઈ.ટી. બહાર પાડવામાં આવી હતી જેમાં સામાવાળા

નં. ૧ એ ભાગ લીધો ન હતો. આ હકીકત હોવા છતાં, હાઈકોર્ટની વિભાગીય બેન્ચે અસરકારક રીતે હરાજી કરનાર સત્તાધિકારીની સત્તાઓ છીનવી લીધી હતી અને કિંમત રૂ. ૨૬,૦૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર નક્કી કરી હતી. તેથી, હકીકતો પર સંપૂર્ણપણે અલગ હોવાથી, રાખવામાં આવેલ આધાર સામાવાળા નં. ૧ ને કોઈ સહાયરૂપ થતો નથી.”

૨૦.૨. ઇલેક્ટ્રોથર્મ ઇન્ડિયા લિમિટેડ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં, આ કોર્ટની વિભાગીય બેન્ચે નીચે મુજબ અવલોકન કરીને ઠરાવ્યું છે:

“૧૩. હવે જે પ્રશ્ન અમારી વિચારણા માટે આવે છે તે એ છે કે માત્ર તેઓ સૌથી વધુ બોલી લગાવનાર છે અને તેમની બોલી સામાવાળા આર્કીલ દ્વારા સ્વીકારવી જોઈએ તેવા આધારે સુરક્ષિત અસ્કયામત પર દાવો કરવાનો અરજદાર કંપનીની તરફેણમાં કોઈ કાનૂની અધિકાર ઉપાર્જિત થયો છે કે કેમ. અમારો એવો અભિપ્રાય છે કે આ સંબંધમાં કાયદો ખૂબ જ સુસ્થાપિત છે. ગજરાજ જૈન વિ. બિહાર રાજ્ય અને અન્ય (૨૦૦૪)૭ એસ. ૧૫૧ ના કેસમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે નીચે મુજબનો સિદ્ધાંત પ્રતિપાદિત કર્યો છે:

‘વેચાણ માટે અસ્કયામતો મૂકતા પહેલાં નાણાકીય નિગમે મિલકતનું બજાર મૂલ્ય નક્કી કરવું આવશ્યક છે, અસ્કયામતો વસ્તુવાર આધારે અથવા સંપૂર્ણપણે વેચવી જોઈએ, જે પણ વધુ નફાકારક જણાય, અને બોલીદાતાઓને અસ્કયામતોની વિગતો અથવા વસ્તુવાર મૂલ્યની

જાણ હોવી જોઈએ. મિલકત બજાર કિંમત મેળવવા માટે વેચવાની હોય છે અને માત્ર નિગમ અથવા અન્ય કોઈ અનુગામી બોજ ધારકની બાકી રકમ વસૂલવા માટે જ નહીં. આવા કિસ્સામાં ગીરો મૂકેલી અસ્કયામતો માટે શ્રેષ્ઠ સંભવિત કિંમત મેળવવા માટે હરાજી યોજવાની હોય છે અને શ્રેષ્ઠ સંભવિત કિંમતનો અર્થ સંદર્ભમાં વાજબી બજાર કિંમત હોવો જોઈએ. સત્તાધિકારીએ, વાજબી બજાર કિંમતનું મૂલ્યાંકન કરતી વખતે, વૈધાનિક નિયમો અનુસાર કાર્ય કરવું આવશ્યક છે અને તેને ગેરવાજબી રીતે કાર્ય કરવાની પરવાનગી આપી શકાય નહીં. શ્રેષ્ઠ કિંમત મેળવવા માટેની પ્રબળ વિચારણા સામે વાજબીપણાની ચકાસણી થવી જોઈએ.’

આમ, ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં લેતાં, એ સ્પષ્ટ થાય છે કે કાયદો યોગ્ય મૂલ્યાંકન અહેવાલ, સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા બુદ્ધિપૂર્વક વિચારણા કરીને તેની સ્વીકૃતિ અને ત્યારબાદ તે મુજબ અનામત કિંમત નક્કી કરવાની અને બોલીદાતાઓની મિલીભગતના કોઈ અવકાશ નથી તે બાબતને ધ્યાનમાં રાખીને હરાજી બોલી સ્વીકારવાની અપેક્ષા રાખે છે. અસ્કયામતો વસ્તુવાર આધારે કે સંપૂર્ણપણે વેચવી જોઈએ, જે પણ વધુ ફાયદાકારક જણાય, તે નક્કી કરવા માટે સત્તાધિકારી બંધાયેલ છે. મિલકતનું મૂલ્યાંકન નિષ્પક્ષ અને વાજબી રીતે નિર્ધારિત થવું જરૂરી છે. સામાવાળા-આર્કીલ એ જાતે સંતુષ્ટ થવા માટે કાનૂની બંધન હેઠળ છે કે મેળવેલી કિંમત વાજબી છે અને કાનૂન દ્વારા નિર્ધારિત પ્રક્રિયાનું ચુસ્ત

પાલન કરીને વેચાણ હાથ ધરવામાં આવ્યું છે. હરાજી વેચાણ મંજૂરી પછી પણ રદ કરી શકાય છે.

મેસર્સ શેઠ કાશી રામ કેમિકલ (ઇન્ડિયા) લિ. હરિયાણા રાજ્ય અને અન્ય, એ.આઈ.આર. ૧૯૯૧ એસ.સી. ૪૭૮ ના કેસમાં, સર્વોચ્ચ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે સૌથી વધુ બોલી લગાવનાર દેવાદાર દ્વારા વ્યાજ સાથે તેને ઓફર કરેલી અને જમા કરાવેલી રકમનું રિફંડ મેળવવા માટે હકદાર બની શકે છે. જો હરાજી વેચાણ પછી દેવાદાર અને સુરક્ષિત લેણદાર વચ્ચે સમાધાન થયું હોય તો તે મિલકત મેળવવાના અધિકારનો દાવો કરી શકતો નથી.

આવો જ અભિપ્રાય સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા મંગલ પ્રસાદ (મૃત્યુ પામેલ) કાનૂની વારસો દ્વારા અને અન્ય લિ. કૃષ્ણા કુમાર મહેશ્વરી અને અન્ય, એ.આઈ.આર. ૧૯૯૨ એસ.સી. ૧૮૫૭ માં પુનરાવર્તિત કરવામાં આવ્યો છે, જેમાં અવલોકન કરાયું છે કે હરાજી ખરીદનારને વ્યાજ સાથે રકમ પરત કરવા માટે સામ્યપૂર્ણ દાદ આપવી જોઈએ.

મેસર્સ શેઠ કાશી રામ કેમિકલ (ઉપર મુજબ) માં, સર્વોચ્ચ અદાલતે વધુમાં ઠરાવ્યું છે કે હરાજીમાં સૌથી વધુ બોલી લગાવનાર કોઈ અધિકાર પ્રાપ્ત કરતો નથી, વધુમાં વધુ તે પોતાના દ્વારા જમા કરાવેલી ડિપોઝિટના રિફંડનો દાવો કરી શકે છે.

૧૪. રિટ હકુમત સ્વરૂપમાં વિવેકાધીન છે અને જ્યાયના ઉત્કર્ષ માટે તેનો ઉપયોગ થવો જોઈએ. હાલના કેસમાં અમે જોયું છે કે સામાવાળા - આર્કીલ સામાવાળા કંપની દ્વારા ઓફર કરાયેલ રૂ. ૧૦૦.૧૦ કરોડની રકમથી સંતુષ્ટ નથી. સામાવાળાએ અરજદારને બોલીની રકમ વધારવા વિનંતી કરી હતી, પરંતુ અરજદારે બોલીની રકમ વધારવી યોગ્ય માની ન હતી. આવી સ્થિતિમાં સામાવાળાને અરજદાર દ્વારા ઓફર કરાયેલી રકમ સ્વીકારવા અને અરજદારની તરફેણમાં વેચાણ મંજૂર કરવા નિર્દેશ આપી શકાય નહીં. જો વસૂલવાપાત્ર બાકી રકમને ધ્યાનમાં રાખીને સામાવાળા વધુ કિંમત મેળવવા સક્ષમ હોય તો નવી બોલીઓ આમંત્રિત કરવાનો અને મહત્તમ કિંમત ઉપજે તે સુનિશ્ચિત કરવા તમામ સંભવિત પ્રયાસો કરવાનો માર્ગ હંમેશા ખુલ્લો છે. અમે નોંધ્યું છે કે અરજદાર કંપની બદલવાના આક્ષેપો કરવા સુધી આગળ વધી ગઈ છે. સામાવાળાના પગલાને કઈ રીતે બદલવાપૂર્વકનું ગણી શકાય તે અમે સમજી શકતા નથી. માત્ર બદલવાની દલીલ કરવાથી, એવું કહી શકાય નહીં કે સામાવાળાનું પગલું દૂષિત ઇરાદાથી ખરડાયેલું છે. બોલીની રકમ સ્વીકારવા ન કરવામાં અને અરજદારની તરફેણમાં વેચાણ મંજૂર ન કરવામાં સામાવાળાનું પગલું પ્રથમદર્શી રીતે બદલવાવાળું છે તેવું દર્શાવવા માટે અરજીમાં કરવામાં આવેલા માત્ર કથનો સિવાય અરજદાર દ્વારા નામને પાત્ર કોઈ સચોટ પુરાવો રજૂ કરવામાં આવ્યો નથી.

૧૫. અમે ઉપર જે જણાવ્યું છે તેને ધ્યાનમાં રાખીને, અમે પ્રથમ પ્રશ્નનો જવાબ આપતાં ઠરાવીએ છીએ કે હરાજીમાં સૌથી વધુ બોલી લગાવનાર તરીકે અરજદાર મિલકત મેળવવાનો કોઈ અધિકાર પ્રાપ્ત કરતો નથી. વધુમાં વધુ, તે પોતાના દ્વારા જમા કરાવેલી ડિપોઝિટના રિફંડનો દાવો કરી શકે છે.”

૨૧. માનનીય સર્પોચ્ય અદાલત તેમજ આ કોર્ટની વિભાગીય બેન્ચ દ્વારા કરવામાં આવેલા ઉપરોક્ત અવલોકનોને ધ્યાનમાં લેતાં, મારું એવું માનવું છે કે સૌથી વધુ બોલી લગાવનાર તરીકે અરજદાર પાસે સદર પ્લોટ મેળવવાનો કોઈ નિહિત અધિકાર નથી અને કલમ ૧૭૯ ની જોગવાઈઓ મુજબ, કલેક્ટર પાસે પ્રશ્નવાળા પ્લોટ સંબંધે હરાજી વેચાણ મંજૂર કરવાની અથવા રદ કરવાની સત્તા છે. ઉપરોક્ત ચુકાદાઓમાં માનનીય સર્પોચ્ય અદાલત તેમજ આ કોર્ટની વિભાગીય બેન્ચ દ્વારા પ્રતિપાદિત કાયદો અનિવાર્યપણે દર્શાવે છે કે અરજદાર દ્વારા ઓફર કરવામાં આવેલી બોલીની સ્વીકૃતિના અભાવે, પ્રશ્નવાળા પ્લોટ સંબંધે કરાર આખરી થયો હોવાનું કહી શકાય નહીં અને તેથી વેચાણ રદ કરવા માટે કલમ ૧૭૯ હેઠળ કલેક્ટર પાસે તમામ મૂલ્યવાન અધિકારો રહેલા છે.

૨૨. અરજદાર તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી ભટ્ટ દ્વારા વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે બોમ્બે લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ ૧૭૯ મુજબ, કલેક્ટરને માત્ર ૩૦ દિવસની મુદતમાં જ વેચાણ રદ કરવાની સત્તા છે. જો કે, હાલના કેસમાં, હરાજી યોજાયાની તારીખથી લગભગ છ મહિના પછી વાદગ્રસ્ત હુકમ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો. તેથી, કલેક્ટરનું સદર પગલું વાજબી નથી. આ તબક્કે, હું બોમ્બે

લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ ૧૭૮ અને ૧૭૯ નો સંદર્ભ આપવા માંગુ છું, જે નીચે મુજબ વંચાય છે:

“૧૭૮. વેચાણ રદ કરવા માટેની અરજી.

સ્થાવર મિલકતના વેચાણની તારીખથી ત્રીસ દિવસની અંદર કોઈપણ સમયે, તેના પ્રકાશનમાં કે સંચાલનમાં કોઈ ગંભીર અનિયમિતતા, અથવા ભૂલ, અથવા છેતરપિંડીના આધારે વેચાણ રદ કરવા માટે કલેક્ટરને અરજી કરી શકાશે; પરંતુ, હવે પછીની કલમમાં અન્યથા જોગવાઈ કરવામાં આવી હોય તે સિવાય, આવી કોઈ અનિયમિતતા કે ભૂલના આધારે કોઈ વેચાણ રદ કરવામાં આવશે નહીં, સિવાય કે અરજદાર કલેક્ટરના સંતોષ મુજબ સાબિત કરે કે તેના કારણે તેને મોટું નુકસાન થયું છે. જો અરજી મંજૂર કરવામાં આવે, તો કલેક્ટર વેચાણ રદ કરશે, અને નવું વેચાણ કરવાનો નિર્દેશ આપશે.

૧૭૯. વેચાણ મંજૂર કરવાનો અથવા રદ કરવાનો હુકમ.

વેચાણની તારીખથી ત્રીસ દિવસ પૂરા થયે, જો પાછલી છેલ્લી કલમમાં દર્શાવ્યા મુજબની કોઈ અરજી કરવામાં ન આવી હોય, અથવા જો આવી અરજી કરવામાં આવી હોય અને નામંજૂર કરવામાં આવી હોય, તો કલેક્ટર વેચાણ મંજૂર કરતો હુકમ કરશે:

પરંતુ જો તેમની પાસે એવું માનવાનું કારણ હોય કે આવી કોઈ અરજી કરવામાં આવી ન હોવા છતાં, અથવા કરવામાં આવેલી અને નામંજૂર

કરાયેલી કોઈ અરજીમાં આક્ષેપ કરાયેલા કારણો સિવાયના અન્ય કારણોસર વેચાણ રદ થવું જોઈએ, તો તેઓ લેખિતમાં પોતાના કારણો નોંધીને વેચાણ રદ કરી શકશે.”

૨૩. ઉપરોક્ત જોગવાઈઓ સ્પષ્ટ કરે છે કે જો કોઈ ત્રીજા પક્ષકારને એવો વિશ્વાસ હોય કે સ્થાવર મિલકતના વેચાણના પ્રકાશનમાં અથવા સંચાલનમાં કોઈ ગંભીર અનિયમિતતાઓ, અથવા ભૂલ, અથવા છેતરપિંડી હતી, તો તે વેચાણ રદ કરવા માટે સ્થાવર મિલકતના વેચાણની તારીખથી ત્રીસ દિવસની અંદર કોઈપણ સમયે કલેક્ટરને અરજી કરી શકે છે. જો કે, કલમ ૧૭૯ ના પરંતુક હેઠળ કલેક્ટરની સુઓ મોટો સત્તા સમય મર્યાદાથી સ્પષ્ટપણે મર્યાદિત નથી. પરંતુ, તે જ સમયે, કલેક્ટર અમુક વાજબી સમયની અંદર સુઓ મોટો પગલાં લે તેવી સુસ્થાપિત અને સમાન અપેક્ષા રાખવામાં આવે છે. હાલના કેસમાં, અરજદારે તેમની તરફેણમાં સદર પ્લોટના વેચાણની મંજૂરી માટે પોતાની દરખાસ્ત રજૂ કર્યા પછી, કલેક્ટરે ત્રણ મહિનાના સમયગાળામાં નિર્ણય લીધો હતો. આમ, અરજદાર તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી ભટ્ટ દ્વારા ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલી એવી દલીલ કે કલમ ૧૭૯ ની જોગવાઈઓ મુજબ, કલેક્ટર માટે ૩૦ દિવસની મુદતમાં વેચાણ રદ કરવાનો નિર્ણય લેવો ફરજિયાત છે, તે ટકી શકે તેમ નથી.

૨૪. તદુપરાંત, વિદ્વાન એ.જી.પી. એ એવી દલીલ કરી છે કે પ્રથમ અરજી પરત ખેંચ્યા પછી અરજદાર તરફથી રજૂઆત કરવામાં અતિશય વિલંબ થયો હતો. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે અગાઉની અરજી અરજદાર દ્વારા ઓગસ્ટ ૨૦૦૫ માં રજૂઆત કરવાની છૂટ સાથે પરત ખેંચી લેવામાં આવી હતી. જો કે,

રજૂઆત માત્ર વર્ષ ૨૦૧૦ માં જ દાખલ કરવામાં આવી હતી અને અરજદારે આવા અતિશય વિલંબ માટે પૂરતું કારણ દર્શાવ્યું નથી. બીજી તરફ, અરજદારનો એવો કેસ છે કે, વચગાળાના સમયગાળા દરમિયાન, તેઓએ માહિતી અધિકાર અધિનિયમ હેઠળ અમુક મહત્વપૂર્ણ દસ્તાવેજો માંગ્યા હતા, જે તેમને છેક ૨૦૦૮ માં આપવામાં આવ્યા હતા. અરજદારના જણાવ્યા મુજબ, રજૂઆત ત્યારપછી કરવામાં આવી હતી. જો કે, સંબંધિત દસ્તાવેજો માત્ર ૨૦૦૮ માં મળ્યા હોવાનો અરજદારનો કેસ સ્વીકારવામાં આવે તો પણ, હકીકત એ રહે છે કે રજૂઆત છેક ૨૦૧૦ સુધી કરવામાં આવી ન હતી, જેના પરિણામે આશરે બે વર્ષનો વધુ વિલંબ થયો હતો. વધુમાં, અરજદારે માહિતી અધિકાર અધિનિયમ હેઠળ મેળવેલા અમુક દસ્તાવેજો પર ભારે આધાર રાખ્યો છે. અરજદાર દ્વારા જેના પર આધાર રાખવામાં આવી રહ્યો છે તે દસ્તાવેજો સક્ષમ દીવાની અદાલત સમક્ષ પુરાવા રજૂ કરીને સાબિત કરવા જરૂરી છે અને સામાવાળા મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓને તે દસ્તાવેજોનું ખંડન કરવાની તક આપવી પણ જરૂરી છે.

૨૫. હાલના કેસની ઉપરોક્ત સમગ્ર હકીકતો અને સંજોગોને ધ્યાનમાં લેતાં, અરજી રદ થવાને પાત્ર છે. તદનુસાર, અરજી રદ કરવામાં આવે છે. રૂલ મુકત કરવામાં આવે છે.

(દિવ્યેશ એ. જોષી, ન્યાયમૂર્તિ)

This is an AI-Assisted Translation.

=====

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 judgement 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 judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====