

**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.

=====

દાખલ તારીખ : ૧૮/૧૨/૨૦૨૫

ચુકાદા તારીખ : ૨૩/૦૧/૨૦૨૬

=====

અમદાવાદ ખાતેની ગુજરાતની ઉચ્ચ ન્યાયાલયમાં

આર /વિશેષ દિવાની અરજી નં. ૧૫૬૦૫ વર્ષ ૨૦૦૮

=====

રીપોર્ટીંગ માટે માન્ય છે

– હા // ના

=====

ગુજરાત રાજ્ય અને બીજા – વિરુદ્ધ – ભવાની ઈન્ડસ્ટ્રીઝ અને અન્ય

=====

ઉપસ્થિતી : : શ્રી કન્વા અંતાણી, સહાયક સરકારી વકીલ, અરજદાર ક્રમાંક ૧, ૨ માટે

શ્રી પર્સી કવિના, પરિષ્ઠ વકીલ સાથે શ્રી મીત ડી. કાકડિયા (૧૧૮૯૬),

સામાવાળા ક્રમાંક ૧ માટે

શ્રી એસ.પી. મજમુદાર (૩૪૫૬), સામાવાળા ક્રમાંક ૧ માટે

શ્રી મૌલિક નાનાવટી, નાનાવટી એન્ડ કંપની માટે, સામાવાળા ક્રમાંક ૭ માટે

નિયમ બજેલ છે, સામાવાળા ક્રમાંક ૬ માટે

અટકાવી ચોંટાડીને બજેલ છે (R), સામાવાળા ક્રમાંક ૨, ૩, ૪ માટે

સામાવાળા ક્રમાંક ૫ માટે – સમાચારપત્રમાં પ્રકાશન દ્વારા બજવની થયેલ છે,

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી દિવ્યેશ એ. જોશી

સી.એ.વી. – ચુકાદો

૧. હાલની અરજીને પ્રાધાન્ય આપીને, અરજદારોએ નીચેની રાહતો માટે પ્રાર્થના કરી છે:

“A. ૨૦૦૭ ના સમીક્ષા અરજી નં. ૬ માં મહેસૂલ વિભાગના સચિવ (અપીલ) દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશો અને ૨૦૦૫ ના સુધારણા અરજી નં. ૧૫ માં મહેસૂલ વિભાગના સચિવ (અપીલ) દ્વારા પસાર કરાયેલા ૧૩/૧૪ ડિસેમ્બર ૨૦૦૫ ના આદેશને રદ કરવા અને રદ કરવા માટે પ્રમાણપત્રની રિટ અથવા પ્રમાણપત્રની પ્રકૃતિની રિટ અથવા અન્ય કોઈ યોગ્ય રિટ, આદેશ અથવા

નિર્દેશ જારી કરવા.

B. ૨૦૦૭ ના સમીક્ષા અરજી નં. ૬ માં મહેસૂલ વિભાગના સચિવ (અપીલ) દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશો અને ૨૦૦૫ ના સુધારણા અરજી નં. ૧૫ માં મહેસૂલ વિભાગના સચિવ (અપીલ) દ્વારા પસાર કરાયેલા ૧૩/૧૪ ડિસેમ્બર ૨૦૦૫ ના આદેશના અમલ, અમલ અને અમલીકરણ પર એકતરફી વ્યગાળાનો આદેશ પસાર કરવો.

C. કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં આ માનનીય કોર્ટ યોગ્ય અને યોગ્ય ગણે તેવો અરજદારોની તરફેણમાં અન્ય કોઈપણ આદેશ(ઓ) પસાર કરવા.

૨. અરજદારોના કેસની સંક્ષિપ્ત હકીકતોનો સારાંશ નીચે મુજબ આપી શકાય છે:

૨.૧) ૧૯૬૭ માં, મેસર્સ નવ ભારત પોટરીઝ લિમિટેડના ડિરેક્ટર દ્વારા રાજકોટના કલેક્ટરને માટીકામ ઉદ્યોગ સ્થાપવા માટે સરકારી જમીન ફાળવવા માટે અરજી કરવામાં આવી હતી.

૨.૨) ઉપરોક્ત વિનંતીને અનુલક્ષીને, રાજકોટના કલેક્ટરે, ૨૬.૦૫.૧૯૬૭ ના હુકમ નં. જમીન-૧-૭૮ દ્વારા, સર્વે નં. ૬૩૭ (ત્યારબાદ 'વિષય જમીન' તરીકે ઓળખાશે) માંથી ૧૨ એકર ૦૨ ગુંઠા (૪૮૯૬૪.૭૭ ચોરસ મીટર) જમીનને ૧૭.૧૦.૧૯૪૭ અને ૦૭.૦૮.૧૯૫૬ ના સરકારી ઠરાવો અનુસાર, પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૩/- ના રાહત દરે અમુક નિયમો અને શરતો લાદીને મંજૂરી આપી હતી અને આ સંદર્ભમાં એન્ટ્રી નં. ૪૬૧૦ ૧૬.૦૬.૧૯૬૭ ના રોજ મહેસૂલ રેકૉર્ડમાં પરિવર્તન કરવામાં આવ્યું હતું.

૨.૩) ત્યારબાદ, મેસર્સ નવ ભારત પોટરીઝ લિમિટેડના ડિરેક્ટરે રાજકોટના કલેક્ટર પાસે પેઢીનું નામ મેસર્સ નવ ભારત પોટરીઝ લિમિટેડથી બદલીને ડે લાઇટ સિરામિક્સ ગુજરાત પ્રા. લિમિટેડ કરવાની પરવાનગી માંગી. કલેક્ટર દ્વારા ૦૧.૦૨.૧૯૬૯ ના આદેશ દ્વારા આ વિનંતી સ્વીકારવામાં આવે છે અને તેથી પેઢીનું નામ મેસર્સ નવ ભારત પોટરીઝ લિમિટેડથી બદલીને મેસર્સ ડે લાઇટ સિરામિક્સ ગુજરાત પ્રા. લિમિટેડ કરવામાં આવ્યું હતું. તે સમયે, મેસર્સ ડે લાઇટ સિરામિક્સ ગુજરાત પ્રા. લિમિટેડના ડિરેક્ટરે આદેશની શરતો સ્વીકારીને કાબુલતનામા ફાઇલ કર્યો હતો. ત્યારબાદ, ૧૨.૧૧.૧૯૬૯ ના રોજ

કલેક્ટર દ્વારા માટીકામ ઉદ્યોગના બાંધકામ માટે લેઆઉટ પ્લાનને મંજૂરી આપવામાં આવી હતી.

૨.૪) ત્યારબાદ, વ્યવસાયના વિકાસ માટે, ઉપરોક્ત પેઢીએ સક્ષમ મહેસૂલ અધિકારી પાસેથી પરવાનગી મેળવીને વિષય જમીન ગીરવે મૂકીને બેંક ઓફ બરોડા પાસેથી લોન લીધી હતી. પેઢી લોનની રકમ ચૂકવવામાં નિષ્ફળ જતાં, બેંક ઓફ બરોડાએ રાજકોટ ખાતે સક્ષમ સિવિલ કોર્ટ સમક્ષ ખાસ સિવિલ દાવો નં. ૧૮૬ ઓફ ૧૯૮૫ દાખલ કર્યો હતો. સંબંધિત સામગ્રી અને દસ્તાવેજો પર વિચારણા અને મૂલ્યાંકન કર્યા પછી, સંબંધિત વિદ્વાન કોર્ટે હરાજી દ્વારા વિષય જમીન વેચવાની પ્રક્રિયા શરૂ કરી અને તે મુજબ કોર્ટ રીસીવર્સની નિમણૂક કરી. ત્યારબાદ, યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને, રૂ.૩.૦૪.૧૯૯૪ ના રોજ હરાજી યોજાઈ હતી, જેમાં શ્રી બંસીધર ઉદ્યોગિક સેવા સહકારી મંડળી (ત્યારબાદ 'મંડળી' તરીકે ઓળખાશે) ની બોલી સ્વીકારવામાં આવી હતી અને વિષય જમીન રૂ. ૮૦,૦૧,૧૧૧/- ના મૂલ્યે મંડળીને વેચવામાં આવી હતી. ઉપરોક્ત વ્યવહાર મુજબ, એન્ટ્રી નં. ૪૫ નું ૧૫.૧૦.૧૯૯૫ ના રોજ પરિવર્તન કરવામાં આવ્યું અને ત્યારબાદ ૧૭.૦૧.૧૯૯૬ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવ્યું.

૨.૫) ત્યારબાદ, ઉપરોક્ત મંડળી પાસેથી પ્રતિવાદી નં.૧ – મેસર્સ ભવાની ઇન્ડસ્ટ્રીઝ દ્વારા વિષય જમીન ખરીદવામાં આવે છે. રેકૉર્ડ પરથી એવું લાગે છે કે પ્રતિવાદી નં.૧ એ ચોક્કસ કામગીરી માટે રાજકોટના નોમિની બોર્ડ સમક્ષ ઉપરોક્ત માંડલી અને તેના સભ્યો સામે એક લવડ દાવો દાખલ કર્યો હતો અને રૂ.૦૭.૨૦૦૨ ના આદેશ દ્વારા વિદ્વાન નોમિની બોર્ડ દ્વારા દાવો મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો. આમ, ત્યારથી, વિષય જમીન મેસર્સ ભવાની ઇન્ડસ્ટ્રીઝના કબજા અને કબજામાં છે.

૨.૬) ત્યારબાદ, રાજકોટના કલેક્ટરને ૧૯.૦૯.૨૦૦૨ ના રોજ શ્રી બી.એલ. સોલંકી નામના એક ભાંડો ખુલ્લો કરનાર તરફથી એક અરજી મળી, જેમાં મેસર્સ ડે લાઈટ સિરામિક્સ ગુજરાત પ્રા. લિ.ના વહીવટકર્તાઓ સાથે મળીને મહેસૂલ અધિકારીઓ દ્વારા આચરવામાં

આવેલી કેટલીક ગેરકાયદેસરતાઓનો આરોપ મૂકવામાં આવ્યો હતો, જેના દ્વારા વિષય જમીન વેચવામાં આવી હતી. ઉપરોક્ત અરજીના અનુસંધાનમાં, રાજકોટના કલેક્ટર દ્વારા સંબંધિત મહેસૂલ અધિકારીઓને ઉપરોક્ત અરજીમાં લગાવવામાં આવેલા આરોપોની સત્યતા ચકાસવા માટે સૂચનાઓ જારી કરવામાં આવી હતી. સંબંધિત મહેસૂલ અધિકારીઓ તરફથી અહેવાલો પ્રાપ્ત થયા પછી, રાજકોટના કલેક્ટરે **ગુજરાત જમીન મહેસૂલ નિયમોના નિયમ ૧૦૮(૬)** હેઠળ આ બાબતને સ્વતઃ સુધારણામાં લીધી હતી અને સંબંધિત પક્ષોને નોટિસ જારી કરી હતી. તે જ સમયે, રાજકોટના કલેક્ટરે મૂળ ફાળવણી પત્રની શરતોના ભંગ બદલ કાર્યવાહી શરૂ કરી હતી અને સંબંધિત પક્ષોને નોટિસ જારી કરી હતી.

**૨.૭)** રાજકોટના કલેક્ટર દ્વારા કારણદર્શક નોટિસ જારી કર્યા પછી, પ્રતિવાદી નં.૧ – મેસર્સ ભવાની ઇન્ડસ્ટ્રીઝે આ કોર્ટ સમક્ષ ૨૦૦૩ની સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલિકેશન નં.૯૬૬ નામની રિટ અરજી દાખલ કરી હતી. આ કોર્ટની કોઓર્ડિનેટ બેન્ચ દ્વારા ૦૬.૦૯.૨૦૦૪ ના રોજના આદેશ દ્વારા, આ અરજીનો નિકાલ કરવામાં આવ્યો હતો, જેમાં કલેક્ટરને અરજદાર (અહીંના પ્રતિવાદી નં.૧) ના જવાબ અને કાયદા અનુસાર નિયમિતકરણ માટેના તેના પ્રસ્તાવ પર વિચાર કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો. આ કોર્ટની કોઓર્ડિનેટ બેન્ચ દ્વારા ૦૬.૦૯.૨૦૦૪ ના રોજના આદેશ અનુસાર, કલેક્ટર, રાજકોટએ આ બાબતને સુનાવણી માટે મુલતવી રાખી હતી અને સંબંધિત દસ્તાવેજો અને સામગ્રી પર વિચાર કર્યા પછી, ૦૩.૦૩.૨૦૦૫ ના રોજ જમીન સરકારને સોંપવાનો આદેશ આપ્યો હતો.

**૨.૮)** ઉપરોક્ત હુકમથી નારાજ અને અસંતુષ્ટ થઈને, પ્રતિવાદી નં.૧ એ વિદ્વાન ખાસ સચિવ, મહેસૂલ વિભાગ (અપીલ) (ત્યારબાદ 'SSRD' તરીકે ઓળખાશે) સમક્ષ સુધારો અરજી કરી હતી. વિદ્વાન SSRD એ, તારીખ ૧૩/૧૪.૧૨.૨૦૦૫ ના આદેશ દ્વારા, કલેક્ટર દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને રદ કરીને અને બાંધકામ ખર્ચ અને મશીનરીના મૂલ્યને બાદ

કરીને જમીનના ૫૦% બજાર મૂલ્ય લઈને જમીનને નિયમિત કરવા માટે કલેક્ટર, રાજકોટને નિર્દેશ આપીને પ્રતિવાદી નં.૧ ની સુધારણા અરજીને મંજૂરી આપી હતી. જમીનનું બજાર મૂલ્ય રૂ. ૮૦,૦૧,૧૧૧/- એટલે કે વર્ષ ૧૯૯૪ માં યોજાયેલી હરાજીના સમયે મેળવેલી જમીનની કિંમત ગણવામાં આવશે.

૨.૯) વિદ્વાન SSRD દ્વારા પસાર કરાયેલ ઉપરોક્ત આદેશ અનુસાર, કલેક્ટરે મહેસૂલ વિભાગના સચિવ પાસેથી માર્ગદર્શન માંગ્યું હતું અને વિદ્વાન સચિવ, મહેસૂલ વિભાગે, ૨૧.૧૨.૨૦૦૬ ના રોજના પત્રવ્યવહાર દ્વારા, કલેક્ટર, રાજકોટને SSRD દ્વારા પસાર કરાયેલા ૧૩/૧૪.૧૨.૨૦૦૫ ના રોજના આદેશ સામે સમીક્ષા અરજી દાખલ કરવા નિર્દેશ આપ્યો હતો. તે મુજબ, કલેક્ટર, રાજકોટએ વિદ્વાન SSRD સમક્ષ પસંદગીની સમીક્ષા અરજી દાખલ કરી છે. જો કે, વિદ્વાન SSRD દ્વારા ૧૯.૧૦.૨૦૦૭ ના આદેશ દ્વારા ઉપરોક્ત સમીક્ષા અરજી પણ ફગાવી દેવામાં આવી હતી. તેથી, સમીક્ષા અરજી તેમજ સુધારણા અરજીમાં વિદ્વાન SSRD દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશોને પડકારતી અરજદારો દ્વારા વર્તમાન અરજીને પસંદ કરવામાં આવે છે.

૩. અરજદારો વતી હર્દે વિદ્વાન એજીપી શ્રી કણ્વ અંતાણી, પ્રતિવાદી નં. ૧ વતી વિદ્વાન વકીલ શ્રી મીત કાકડિયા અને પ્રતિવાદી નં. ૭ વતી શ્રી મૌલિક નાણાવટીની સહાયથી વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી પર્સી કવિના અને વિદ્વાન નં.

૪. વિદ્વાન એજીપી શ્રી અંતાણીએ રજૂઆત કરી છે કે વિષય જમીન મેસર્સ નવ ભારત પોટરીઝ લિમિટેડને માટીકામ ઉદ્યોગ સ્થાપવા માટે ચોક્કસ શરતો અને નિયમો સાથે પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૩/- ના રાહત દરે ફાળવવામાં આવી હતી. તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરે છે કે ત્યારબાદ કલેક્ટરની પૂર્વ પરવાનગીથી ઉપરોક્ત પેઢીનું નામ બદલવામાં આવ્યું છે. ત્યારબાદ, ઉપરોક્ત પેઢીએ વિષય જમીન ગીરવે મૂકીને બેંક ઓફ બરોડા પાસેથી લોન માટે અરજી કરી હતી અને

લોનની રકમ ચૂકવવામાં નિષ્ફળ ગઈ હતી અને તેથી બેંક ઓફ બરોડાએ સક્ષમ સિવિલ કોર્ટ સમક્ષ દાવો દાખલ કર્યો હતો અને વિષય જમીન હરાજી દ્વારા વેચવાની માંગ કરી હતી. ત્યારબાદ, સંબંધિત કોર્ટે હરાજી યોજી હતી, જેમાં જમીનની કિંમત રૂ. ૧,૭૨,૦૦,૦૦૦/- નક્કી કરવામાં આવી હતી. જોકે, સૌથી વધુ બોલી લગાવનાર વ્યક્તિએ રૂ. ૮૦,૦૧,૧૧૧/- ની રકમ ઓફર કરી હોવાથી, વેચાણ તે બોલી લગાવનારની તરફેણમાં પુષ્ટિ કરવામાં આવે છે અને તે અસરની એન્ટ્રી પણ મ્યુટેશન કરવામાં આવે છે જે પ્રમાણિત પણ કરવામાં આવી હતી. વિદ્વાન એજીપી શ્રી અંતાણી વધુમાં દલીલ કરે છે કે ત્યારબાદ વિષય જમીન પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા હરાજી ખરીદનાર પાસેથી ખરીદવામાં આવે છે. તેઓ રજૂઆત કરે છે કે ત્યારબાદ એક ભાંડો ખુલ્લો કરનારે રાજકોટના કલેક્ટરને અરજી કરી છે જેમાં વિષય જમીન સંબંધિત કેટલીક ગેરકાયદેસરતાઓનો આરોપ મૂકવામાં આવ્યો છે. તેથી વિદ્વાન કલેક્ટરે ગુજરાત જમીન મહેસૂલ નિયમોના નિયમ ૧૦૮(૬) હેઠળ આ બાબતને સ્વતઃ સુધારણામાં લીધી અને સંબંધિત પક્ષોને કારણદર્શક નોટિસ જારી કરી. કલેક્ટરના ઉપરોક્ત કાર્યથી નારાજ થઈને, અહીં પ્રતિવાદી નં. ૧ એ આ કોર્ટ સમક્ષ એક અરજી દાખલ કરી હતી, જેનો નિકાલ કલેક્ટરને ચોક્કસ નિર્દેશો સાથે કરવામાં આવ્યો હતો. તેઓ રજૂઆત કરે છે કે ત્યારબાદ વિદ્વાન કલેક્ટરે આ બાબતનો ઉકેલ લાવ્યો હતો અને તેમની સમક્ષ ઉપલબ્ધ સામગ્રીની પ્રશંસા અને વિચારણા કર્યા પછી, આદેશ પસાર કર્યો હતો, જેના દ્વારા, મૂળ ફાળવણી પત્ર રદ કરીને પ્રશ્નમાં રહેલી જમીન સરકારને સોંપવામાં આવી છે. ઉપરોક્ત આદેશથી નારાજ થઈને, અહીં પ્રતિવાદી નં. ૧ એ વિદ્વાન SSRD સમક્ષ સુધારણાનો પ્રસ્તાવ મૂક્યો હતો, જેને કલેક્ટર દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને રદ કરીને મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી છે કે વિદ્વાન SSRD એ કલેક્ટરને રૂ. ૮૦,૦૧,૧૧૧/- ને વિષય જમીનના બજાર ભાવ ગણવા અને વિષય જમીનના નિયમિતકરણ માટે પ્રતિવાદી નં. ૧ પાસેથી તે રકમના ૫૦% સ્વીકારવાનો નિર્દેશ આપ્યો છે. તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી છે કે વાંધાજનક આદેશ પસાર કરતી વખતે, વિદ્વાન SSRD એ વિદ્વાન કલેક્ટરને ઉપરોક્ત રીતે પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા કરવામાં આવેલ નિયમિતકરણની દરખાસ્ત મોકલવાનો નિર્દેશ આપ્યો છે અને તેમનો અભિપ્રાય આપ્યા પછી અને

સરકાર પાસેથી મંજૂરી મેળવ્યા પછી, કલેક્ટરે નિયમિતકરણની કાર્યવાહી શરૂ કરવાની રહેશે અને તેથી, આ બાબત કલેક્ટરને પાછી મોકલવામાં આવે છે. વિદ્વાન AGP શ્રી અંતાણીએ રજૂઆત કરી છે કે ઉપરોક્ત આદેશ અનુસાર, વિદ્વાન કલેક્ટરે સચિવ, મહેસૂલ વિભાગ પાસેથી માર્ગદર્શન માંગ્યું હતું અને સચિવ, મહેસૂલ વિભાગે કલેક્ટર, રાજકોટને વિદ્વાન SSRD સમક્ષ સમીક્ષા ફાઇલ કરવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો. તેથી, કલેક્ટરે વિદ્વાન SSRD સમક્ષ સમીક્ષા દાખલ કરી છે, જેને વિદ્વાન SSRD દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી છે અને તેથી હાલની અરજીને પ્રાધાન્ય આપવામાં આવે છે.

૪.૧) વિદ્વાન એજીપી શ્રી અંતાણીએ કલેક્ટર અને એસએસઆરડી દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશો વાંચ્યા છે અને રજૂઆત કરી છે કે અહીં પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા પસંદ કરાયેલા સુધારાને મંજૂરી આપતો વાંધાજનક આદેશ પસાર કરતી વખતે, વિદ્વાન એસએસઆરડીએ વિદ્વાન કલેક્ટરને ચોક્કસ નિર્દેશો આપીને તેના અધિકારક્ષેત્રનો ભંગ કર્યો છે. તેઓ રજૂઆત કરે છે કે ગુજરાત જમીન મહેસૂલ સંહિતાનો નિયમ ૧૦૮(૬) વિદ્વાન એસએસઆરડીને ગૌણ મહેસૂલ અધિકારીઓ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશોની માન્યતાનું મૂલ્યાંકન કરવાની સત્તા આપે છે. જો કે, તે વિદ્વાન એસએસઆરડીને રાજ્ય સરકારની નીતિથી વિચલિત થઈને ગૌણ અધિકારીને ચોક્કસ રીતે કાર્ય કરવા માટે આદેશ આપવાનો અધિકાર આપતો નથી જે પ્રીમિયમના નિયમિતકરણ અને વસૂલાતના હેતુ માટે ચોક્કસ ધોરણો અને પરિમાણો નક્કી કરે છે અને આમ કરીને, વિદ્વાન એસએસઆરડીએ રાજ્ય સરકાર દ્વારા સમયાંતરે વિવિધ પરિપત્રો જારી કરીને જારી કરાયેલ માર્ગદર્શિકાને ખોટી રીતે વાંચી નથી, પરંતુ તેણે આ કોર્ટની સંકલન બેન્ચ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને પણ ખોટી રીતે વાંચ્યો છે. તેમણે વધુમાં દલીલ કરી છે કે જો માનનીય અદાલત વિદ્વાન SSRD દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશના કાર્યકારી ભાગ પર ટૂંકી નજર નાખે, તો તે કિસ્સામાં, એવું જાણવા મળ્યું હોત કે આ મામલો કલેક્ટરને પાછો મોકલવામાં આવ્યો હોવા છતાં, ફરજિયાત નિર્દેશો જારી

કરીને, કલેક્ટરને આ કોર્ટની સંકલન પંડપીઠ દ્વારા નિર્દેશિત કાયદા અનુસાર, કેસની ગુણવત્તાના આધારે અને કોઈપણ સ્વતંત્ર આદેશ પસાર કરવાનો કોઈ વિવેકબુદ્ધિ નથી. તેના બદલે, એમ કહી શકાય કે આ મામલો વિદ્વાન કલેક્ટરને પાછો મોકલવામાં આવ્યો હતો, જેમાં આદેશમાં આપવામાં આવેલા નિર્દેશોનું કાળજીપૂર્વક પાલન કરવા અને પ્રશ્નમાં રહેલી જમીનને નિયમિત કરવા માટે ચોક્કસ આદેશ આપવામાં આવ્યો હતો. તેથી, વિદ્વાન SSRD દ્વારા અપનાવવામાં આવેલ ઉપરોક્ત અભિપ્રાય રદ કરવો અને બાજુ પર રાખવો જરૂરી છે.

૪.૨) વિદ્વાન એજુપી શ્રી અંતાણી વધુમાં રજૂ કરે છે કે સુઓ મોટો રિવિઝનની સુનાવણી કરતી વખતે, કલેક્ટરે ખરીદદારોના કહેવાથી મૂળ ફાળવણી પત્રની શરતોના ભંગ અંગે ચર્ચા કરીને વિગતવાર અને વિસ્તૃત કારણો આપ્યા છે અને નિષ્કર્ષ પર પહોંચ્યા છે, જ્યારે વિદ્વાન એસએસઆરડીએ શરતોના ભંગ અંગે કલેક્ટર દ્વારા અપનાવવામાં આવેલા દૃષ્ટિકોણથી ભિન્નતાના કોઈપણ સંભવિત કારણો આપ્યા વિના કલેક્ટરના ઉપરોક્ત નિર્ણયને ઉથલાવી દીધો છે, જે પોતે જ એ હકીકતને સ્પષ્ટ કરે છે કે વિદ્વાન એસએસઆરડી દ્વારા અપનાવવામાં આવેલ દૃષ્ટિકોણ ન્યાયી, વાજબી, વાજબી અને કાયદેસર નથી. તેઓ વધુમાં રજૂ કરે છે કે હકીકતમાં આ કોર્ટ સમક્ષ અરજી દાખલ કરતી વખતે, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ દલીલ કરી હતી કે તેમણે મંડળીના સભ્યો પાસેથી વિષય જમીન ખરીદી છે અને હકીકતમાં તે સ્થળે ૩૮ થી વધુ પ્લોટ ઉપલબ્ધ મળી આવ્યા છે. તે હકીકતનો સ્વીકાર્ય અભિપ્રાય છે કે મૂળ ફાળવણી પત્રની શરતો અને નિયમો અનુસાર, જમીનનું વિભાજન માન્ય નથી. તેમ છતાં, મહેસૂલ અધિકારીની પૂર્વ પરવાનગી લીધા વિના વિષય જમીનનું વિભાજન કરવામાં આવ્યું હતું અને તેથી મૂળ ફાળવણી પત્રની શરતનો સ્પષ્ટ ભંગ થયો છે. ત્યારબાદ, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ કલેક્ટરની પૂર્વ પરવાનગી વિના અને ફાળવણી પત્રની શરતોનો ભંગ કરીને વિષય જમીન પર બાંધકામ કર્યું છે અને જમીનનો ઉપયોગ માટીકામ ઉદ્યોગથી ઓટોમોબાઈલ સ્પેર-પાર્ટ્સના ઉત્પાદનમાં બદલી

નાખ્યો છે. આમ, મૂળ ફાળવણી પત્રની શરતોનો ભંગ કરવામાં આવ્યો છે. તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરે છે કે બેંક ઓફ બરોડા પણ અરજદારો સાથે દાવામાં પક્ષકાર તરીકે જોડાઈ નથી. તેથી, અરજદારો બેંક ઓફ બરોડાના કહેવાથી થયેલા સિવિલ મુકદ્દમા વિશે બિલકુલ જાણતા ન હતા. તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરે છે કે અરજીનો નિકાલ કરતી વખતે, આ કોર્ટની સંકલન બેન્ચ દ્વારા ચોક્કસ અવલોકનો કરવામાં આવી રહ્યા હતા, જેના દ્વારા, પ્રતિવાદી નં. ૧ ને કલેક્ટર સમક્ષ નિયમિતકરણ માટે દરખાસ્ત મોકલવાની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી, શરતોના ભંગની કાર્યવાહીને પડકારવા માટે તેના અધિકારો અને દલીલોને પૂર્વગ્રહ રાખ્યા વિના અને કાયદા અનુસાર નિર્ણય લેવા માટે કલેક્ટરને નિર્દેશો જારી કરવામાં આવ્યા હતા. આ કોર્ટ દ્વારા જારી કરાયેલા ઉપરોક્ત નિર્દેશ અનુસાર, શરૂઆતમાં, સંબંધિત કલેક્ટરે રેકૉર્ડની ચકાસણી કરી છે અને એવા નિષ્કર્ષ પર પહોંચ્યા છે કે વિવિધ શરતોનો ભંગ થયો છે અને પરિણામે, આ કોર્ટના નિર્દેશ મુજબ, વિદ્વાન કલેક્ટર દ્વારા નિયમિતકરણ માટેની અરજીની સુનાવણી કરવામાં આવી છે અને પ્રતિવાદી નં.૧ ને રાજ્ય સરકારની પ્રચલિત નીતિ અનુસાર ૫૦% પ્રીમિયમ રકમ ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો છે. જો કે, પ્રતિવાદી નં.૧ તે રકમ ચૂકવવા માટે તૈયાર અને સંમત ન હતા. તેથી, તેઓ રજૂઆત કરે છે કે કલેક્ટરનો આદેશ ન્યાયી, વાજબી, વાજબી અને કાયદાના મજબૂત સિદ્ધાંત પર આધારિત છે. વિદ્વાન એજુપી શ્રી દ્વારા રજૂ કરાયેલી દલીલોનો સારાંશ અને સાર.અંતાણીનો આરોપ છે કે, વાંધાજનક પુનરાવર્તન આદેશ પસાર કરતી વખતે, વિદ્વાન SSRD એ વિદ્વાન કલેક્ટરને સરકારની નીતિ તેમજ નિયમિતકરણ અને પ્રીમિયમની રકમનું મૂલ્યાંકન કરવા માટે પસાર કરાયેલા હાલના સરકારી ઠરાવોનું ઉદ્ધંધન કરીને ચોક્કસ રીતે કાર્ય કરવા માટે નિર્દેશો આપીને તેના અધિકારક્ષેત્રનો અંત લાવ્યો છે. વિદ્વાન AGP શ્રી અંતાણીએ આ કોર્ટનું ધ્યાન ગુજરાત જમીન મહેસૂલ નિયમોના નિયમ ૧૦૮(૬) તરફ દોર્યું છે અને રજૂઆત કરી છે કે ઉપરોક્ત જોગવાઈ મુજબ, વિદ્વાન SSRD ને ગૌણ મહેસૂલ સત્તા દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશની

યોગ્યતા, માન્યતા અને કાયદેસરતાનું મૂલ્યાંકન કરવાની સત્તા છે અને તે વિદ્વાન SSRD ને રાજ્ય સરકાર દ્વારા સમયાંતરે નિયમિતકરણ તેમજ પ્રીમિયમ વસૂલવા માટે જારી કરાયેલા હાલના નીતિ અને સરકારી ઠરાવોનું ઉદ્ધંધન કરીને ચોક્કસ રીતે કાર્ય કરવા માટે ગૌણ સત્તાધિકારીને આદેશ આપવાનો અધિકાર આપતો નથી. જવાબમાં, વિદ્વાન એજીપી શ્રી અંતાણીએ રજૂઆત કરી છે કે કલેક્ટરના કહેવાથી સુઓ મોટો કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં વિલંબ અંગેની દલીલ ધ્યાનમાં લેવાની જરૂર નથી કારણ કે પ્રતિવાદી નં. ૧ એ આ કોર્ટ સમક્ષ વિદ્વાન SSRD ના આદેશને પડકાર્યો નથી અને તેને પૂરા દિલથી સ્વીકાર્યો છે. તેથી, વિલીનીકરણનો સિદ્ધાંત તાત્કાલિક કેસમાં લાગુ પડશે અને પ્રતિવાદી નં. ૧ આ અગાઉના તબક્કે ઉપરોક્ત દલીલ લેવા માટે હકદાર નથી. તેથી, તેઓ રજૂઆત કરે છે કે વિદ્વાન SSRD દ્વારા પસાર કરાયેલ આદેશ રદ કરી શકાય છે અને તેને બાજુ પર રાખી શકાય છે. રજૂઆત કરે છે કે વિદ્વાન SSRD દ્વારા પસાર કરાયેલ આદેશ રદ કરી શકાય છે અને બાજુ પર રાખી શકાય છે. રજૂઆત કરે છે કે વિદ્વાન SSRD દ્વારા પસાર કરાયેલ આદેશ રદ કરી શકાય છે અને બાજુ પર રાખી શકાય છે.

૫. તેનાથી વિપરીત, પ્રતિવાદી નં. ૧ વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી પર્સી કવિનાએ આ અરજીનો જોરશોરથી વિરોધ કર્યો છે અને રજૂઆત કરી છે કે તાત્કાલિક કેસમાં કલેક્ટર દ્વારા ફાળવણી પત્રની શરતના ભંગના આધારે ફાળવણી રદ કરવા માટે પ્રતિવાદી નં. ૧ ને કારણદર્શક નોટિસ જારી કરીને સ્વતઃ સત્તાનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો છે. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ ના કહેવા પર કલેક્ટર દ્વારા આક્ષેપ કરાયેલ મૂળ ફાળવણી પત્રની કોઈપણ શરતનો કોઈ ભંગ થયો નથી. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે હકીકતમાં પ્રતિવાદી નં. ૧ એ રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરીને અને વિચારણાની સંપૂર્ણ રકમ ચૂકવીને મંડલી પાસેથી ઉપરોક્ત મિલકત ખરીદી હતી. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે મૂળ ફાળવણીકારને વિષય જમીન ફાળવણી વખતે, ફાળવણીના ક્રમમાં કેટલીક મુખ્ય શરતો લાદવામાં આવી હતી. તે શરતો ખૂબ જ મહત્વપૂર્ણ છે.

તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી છે કે તેમણે રેકૉર્ડ પરના બધા દસ્તાવેજો પહેલેથી જ રજૂ કરી દીધા છે. ફાળવણીનો હુકમ જારી કરતી વખતે, મહેસૂલ સત્તાવાળાઓએ ૧૯૪૭ અને ૧૯૫૬ ના સરકારી ઠરાવો પર ખૂબ આધાર રાખ્યો હતો. તેઓ વધુમાં દલીલ કરે છે કે ચોક્કસ પ્રદેશમાં ઉદ્યોગો વિકસાવવાના એકમાત્ર હેતુથી, મૂળ ફાળવણીકારને માટીકામ ઉદ્યોગ વિકસાવવા માટે વિષય જમીન ફાળવવામાં આવી હતી. તેઓ વધુમાં દલીલ કરે છે કે તે સંબંધિત સમયે રાજ્ય સરકાર તે ચોક્કસ પ્રદેશમાં ઔદ્યોગિક પટ્ટો વિકસાવવા માટે ખૂબ જ ઉત્સુક હતી અને તેથી જમીનની વાજબી રકમ પ્રાપ્ત કર્યા પછી વિવિધ ઔદ્યોગિક/વાણિજ્યિક કંપનીઓને સરકારી જમીન ફાળવવામાં આવી હતી.

**૫.૧)** વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી કવિના વધુમાં દલીલ કરે છે કે મહેસૂલ વિભાગે ૧૯૫૬ માં બહાર પાડવામાં આવેલા સરકારી ઠરાવને ધ્યાનમાં લીધો છે, જેમાં ઔદ્યોગિક/વાણિજ્યિક કંપનીઓને આપવામાં આવેલી જમીનની માલિકી હકને પણ અલાયદી માલિકી હક તરીકે ઉલ્લેખિત કરવામાં આવી છે અને મૂળ ફાળવણી પત્ર પણ ૧૯૪૭ અને ૧૯૫૬ ના સરકારી ઠરાવો પર આધારિત છે અને તેથી સુરક્ષિત રીતે કહી શકાય કે વિષય જમીનના ટ્રાન્સફર/અલાયદી માલિકી હક માટે કોઈ પ્રતિબંધ નહોતો. તેઓ વધુમાં દલીલ કરે છે કે જો માનનીય કોર્ટ મૂળ ફાળવણી પત્રની શરત નંબર ૪ માં ઉપયોગમાં લેવાયેલી ભાષાનો બારીકાઈથી અભ્યાસ કરે, તો તે કિસ્સામાં, એવું જાણવા મળ્યું હોત કે વિષય જમીનનું પેટા-વિભાજન થઈ શકતું નથી અને જો જમીનનું પેટા-વિભાજન કરવું હોય, તો તે કિસ્સામાં, સરકારની પૂર્વ પરવાનગી વિના, ઉપરોક્ત પેટા-વિભાજન વેચી શકાતું નથી. તેમણે દલીલ કરી છે કે ઉપરોક્ત શરત વેચાણ પહેલા લાગુ પડે છે, વેચાણ પછી નહીં અને મંડળી દ્વારા જાહેર હરાજી દ્વારા જમીનની પ્રથમ ખરીદી પછી, સરકાર ઉપરોક્ત મિલકતની માલિક રહી નથી અને મંડળી તેના સભ્યોની જરૂરિયાત મુજબ જમીનનો વિકાસ અને ઉપયોગ કરી શકે છે. તેમણે દલીલ કરી છે કે જ્યારે મંડળીએ વિષય જમીન ખરીદી હતી, ત્યારે તેનું વિભાજન કરવામાં આવ્યું ન હતું અને મંડળીએ

ફાળવણી પત્રની શરત મુજબ, વિષય જમીનનો સંપૂર્ણ ભાગ, કોર્ટ દ્વારા યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને જાહેર હરાજી દ્વારા ખરીદ્યો હતો અને ત્યારબાદ પ્રતિવાદી નં. ૧ એ હરાજી ખરીદનાર – મંડળી પાસેથી રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરીને સમગ્ર મિલકત ખરીદી હતી. તેથી, એવું કહી શકાય નહીં કે પ્રતિવાદી નં. ૧ તરફથી ફાળવણી પત્રના નિયમો અને શરતોનો કોઈ ભંગ થયો હતો. તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ એક વાસ્તવિક ખરીદનાર છે. તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી છે કે જો ફાળવણી પત્રના નિયમો અને શરતોનો કોઈ ભંગ થયો ન હોય, તો પરિણામી જમી અને તેને નિયમિત કરવાનો કોઈ પ્રશ્ન જ નથી. વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી કવિના વધુમાં દલીલ કરે છે કે અરજદારોએ સક્ષમ સિવિલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને પડકાર્યો નથી, જેમાં વિષય જમીનનું વેચાણ મંડળીની તરફેણમાં પુષ્ટિ થયેલ છે અને તેથી, રાજકોટના કલેક્ટરે સક્ષમ સિવિલ કોર્ટ દ્વારા વેચાણની પુષ્ટિના આધારે મહેસૂલ રેકૉર્ડમાં પ્રશ્નાર્થ એન્ટ્રીમાં પરિવર્તન કરવામાં આવ્યું છે તે મહત્વપૂર્ણ પાસાને અવગણીને જમીન સરકારને સોંપીને તેના અધિકારક્ષેત્રનો ભંગ કર્યો છે. જો સરકારને સક્ષમ સિવિલ કોર્ટના આદેશ સામે કોઈ ફરિયાદ હોય, તો તે કિસ્સામાં, સરકારે સક્ષમ અપીલ કોર્ટ સમક્ષ અપીલ કરીને સિવિલ કાર્યવાહીના પરિણામને પડકારવો જોઈએ. જો કે, અરજદારો દ્વારા ઉપરોક્ત કાર્યવાહી અપનાવવામાં આવી નથી, તેના બદલે નિયમોના નિયમ ૧૦૮(૬) હેઠળ શરતોના ભંગ અને સ્વતઃ સુધારણાની કાર્યવાહી હાથ ધરવામાં આવી છે. આમ, સક્ષમ કોર્ટ દ્વારા માંડલીની તરફેણમાં વેચાણની પુષ્ટિ કરતા આદેશને કોઈ પડકાર ન મળતા, અરજદારો માટે સક્ષમ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશના આધારે મ્યુટેશન કરાયેલી એન્ટ્રી રદ કરવાનો અને ફાળવણી રદ કરવાનો અને વિષય જમીન સરકારને સોંપવાનો કોઈ રસ્તો નથી.

**૫.૨)** વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી કવિના વધુમાં જણાવે છે કે સુઓ મોટો કાર્યવાહી શરૂ કરતી વખતે અને શરતોના ભંગ સમયે, કલેક્ટરે સક્ષમ સિવિલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને ઉચ્ચ ફોરમ સમક્ષ પડકારવા માટે સરકાર પાસેથી પરવાનગી માંગી હતી. જોકે,

કલેક્ટરને વિલંબના આધારે સક્ષમ સિવિલ કોર્ટના આદેશને પડકારવાને બદલે સુઓ મોટો કાર્યવાહી તેમજ શરતોના ભંગ માટે કાર્યવાહી શરૂ કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો.

૫.૩) વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી કવિના વધુમાં દલીલ કરે છે કે આ બાબતમાં સંકળાયેલા વિવાદને વધુ સારી રીતે સમજવા માટે, આ બાબતમાં બનેલી ઘટનાઓનો ચોક્કસ ક્રમ જોવો જરૂરી છે. ૧૯૬૭ માં, માટીકામ ઉદ્યોગ સ્થાપવાના હેતુથી મૂળ ફાળવણીકારના નામે જમીન ફાળવવામાં આવી હતી. ત્યારબાદ, કલેક્ટર પાસેથી પરવાનગી મેળવ્યા બાદ, ઉક્ત પેઢીએ તેનું નામ બદલી નાખ્યું છે. ત્યારબાદ, વ્યવસાયના વિકાસના હેતુ માટે, ઉક્ત પેઢીએ કલેક્ટરની પૂર્વ પરવાનગીથી વિષય જમીન ગીરવે મૂકીને બેંક ઓફ બરોડા પાસેથી લોન મેળવી છે. સંબંધિત મહેસૂલ અધિકારી દ્વારા આપવામાં આવેલી પરવાનગી સંબંધિત દસ્તાવેજો પણ રેકૉર્ડ પર મૂકવામાં આવ્યા છે. ત્યારબાદ, પેઢી લોનની રકમ ચૂકવવામાં નિષ્ફળ ગઈ હોવાથી, બેંકને સક્ષમ સિવિલ કોર્ટ સમક્ષ દાવો દાખલ કરીને મોર્ટગેજ ડીડના અમલીકરણ માટે કાર્યવાહી શરૂ કરવાની ફરજ પડી હતી. તેમણે દલીલ કરી છે કે ઉપરોક્ત દાવો બેંક દ્વારા વર્ષ ૧૯૮૫ માં દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો, જેમાં મંડળીની તરફેણમાં હરાજી દ્વારા વેચાણની પુષ્ટિ કરતો આદેશ વર્ષ ૧૯૯૪ માં પસાર કરવામાં આવ્યો હતો. આ સમયગાળા દરમિયાન તે ચોક્કસ હકીકતો સંબંધિત મહેસૂલ સત્તાવાળાના ધ્યાન પર લાવવામાં આવી છે પરંતુ તેઓએ આ વિવાદમાં પ્રવેશ ન કરવાનું પસંદ કર્યું છે. વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી કવિના વધુમાં દલીલ કરે છે કે સક્ષમ સિવિલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશના આધારે, વિષય જમીનની હરાજી કરવાની કવાયત હાથ ધરવામાં આવી છે અને તે માટે વિષય જમીન વેચવાની ૭ વખત નોટિસ અખબારમાં પ્રકાશિત કરવામાં આવી છે અને તેથી એવું માની શકાય નહીં કે અરજદારોને તે કાર્યવાહી વિશે જાણ નહોતી. એટલું જ નહીં, કાર્યવાહી દરમિયાન મહેસૂલ સત્તાવાળા પાસેથી ચોક્કસ અહેવાલો પણ મંગાવવામાં આવ્યા હતા જે એ હકીકતને સ્પષ્ટ કરે છે કે અરજદારોને વિષય જમીન સંબંધિત ચાલી રહેલા સિવિલ મુકદ્દમા વિશે જાણ હતી. તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી છે કે હકીકતમાં અહીં

પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ મંડળી પાસેથી વિષય જમીન ખરીદી હતી અને તે સંબંધિત સમયે ઉપરોક્ત મંડળી પર કોઈ શરત લાદવામાં આવી ન હતી. તેમણે દલીલ કરી છે કે સરકારી સત્તાવાળાએ મૂળ ફાળવણીકાર પર શરતો લાદી છે અને મૂળ ફાળવણીકારે ફાળવણી પત્રમાં ઉલ્લેખિત નિયમો અને શરતોનું કડક રીતે પાલન કરવું પડશે. વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી કવિના દલીલ કરે છે કે મૂળ ફાળવણીકારે ફાળવણી પત્રના નિયમો અને શરતોનું કાળજીપૂર્વક પાલન કર્યું હતું અને લોન મેળવવા માટે બેંક ઓફ બરોડામાં વિષય જમીન ગીરવે મૂકતી વખતે, મૂળ ફાળવણીકાર દ્વારા કલેક્ટરની પૂર્વ પરવાનગી માંગવામાં આવી હતી અને તે મેળવી હતી. તેથી, ઉપરોક્ત હકીકત અરજદારોના જ્ઞાનમાં હતી. એટલું જ નહીં, લગભગ ૭ વખત અખબારોમાં જાહેર જાહેરાત પ્રકાશિત થયા પછી, કોર્ટ દ્વારા કોર્ટ રીસીવર્સની નિમણૂક કરીને હરાજની કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં આવી છે અને મંડળીએ ઉપરોક્ત હરાજમાં વિષય જમીનની બજાર કિંમત ચૂકવીને મિલકત ખરીદી હતી અને ત્યારબાદ પ્રતિવાદી નં. ૧ એ પ્રચલિત બજાર કિંમત મુજબ સંપૂર્ણ રકમ ચૂકવીને અને રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા પછી મંડળી પાસેથી વિષય જમીન ખરીદી હતી. તેથી, એવું કહી શકાય કે જો સરકારના કહેવા પર પ્રીમિયમની વસૂલાત કરવાની જરૂર હોય, તો તે કિસ્સામાં, તે મૂળ ફાળવણી કરનાર પાસેથી કરવામાં આવશે જેની તરફેણમાં જમીન મૂળ રીતે ફાળવવામાં આવી હતી અથવા બેંક ઓફ બરોડા જેની પાસે વિષય જમીન ગીરવે મૂકવામાં આવી હતી અને જેના કહેવા પર હરાજ દ્વારા વેચાણ થયું હતું અને/અથવા મંડળી – હરાજ ખરીદનાર પાસેથી. વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી કવિનાએ ભારપૂર્વક રજૂઆત કરી હતી કે ફાળવણી પત્રમાં ખૂબ જ ચોક્કસ શરતનો સમાવેશ કરવામાં આવ્યો છે. તેમણે દલીલ કરી છે કે જે કામો સીધા ન કરી શકાય તે પરોક્ષ રીતે કરી શકાતા નથી તે સારી રીતે નક્કી છે, તેથી અરજદારો દ્વારા લેવામાં આવતી કાર્યવાહી કાયદેસર અને કાયદેસર નથી, તે હકીકતની સ્થિતિને સ્પષ્ટ કરે છે કે વિષય જમીનના વેચાણના કિસ્સામાં, સરકાર બિન-અર્જિત નફાના ૫૦% મેળવવા માટે હકદાર છે. તેમણે દલીલ

કરી છે કે પુનરાવર્તન ખાતર, હકીકતમાં અહીં પ્રતિવાદી નં. ૧ એ મંડળી પાસેથી બજાર ભાવે વિષય જમીન ખરીદી હતી અને તેથી પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા ઉપરોક્ત વ્યવહાર દ્વારા કોઈ નફો મેળવવાનો અને બિન-અર્જિત નફાના ૫૦% ની પરિણામી ચુકવણીનો પ્રશ્ન જ ઉભો થતો નથી. તેમ છતાં, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ રૂ. ૮૦,૦૧,૧૧૧/- એટલે કે જાહેર હરાજ દ્વારા મેળવેલી વિષય જમીનની કિંમતના ૫૦% ચૂકવવાની તૈયારી અને તૈયારી દર્શાવી હતી અને તેથી વિદ્વાન SSRD એ વિષય જમીનના બજાર મૂલ્ય તરીકે ઉપરોક્ત કિંમતનું યોગ્ય મૂલ્યાંકન કર્યું છે અને વિદ્વાન SSRD દ્વારા રૂ. ૮૦,૦૧,૧૧૧/- ના આંકડા સુધી પહોંચવામાં કોઈ ભૂલ થઈ નથી એમ કહી શકાય.તેથી અરજદારો દ્વારા લેવામાં આવેલી કાર્યવાહી કાયદેસર અને કાયદેસર નથી, જે એ હકીકતને સ્પષ્ટ કરે છે કે વિષય જમીનના વેચાણની સ્થિતિમાં, સરકારને બિન-કમાણીય નફાના ૫૦% મેળવવાનો અધિકાર છે. તેઓ દલીલ કરે છે કે પુનરાવર્તન ખાતર, હકીકતમાં અહીં પ્રતિવાદી નં. ૧ એ મંડળી પાસેથી બજાર ભાવે વિષય જમીન ખરીદી હતી અને તેથી પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા ઉપરોક્ત વ્યવહાર દ્વારા કોઈ નફો મેળવવાનો અને બિન-કમાણીય નફાના ૫૦% ની પરિણામી ચુકવણીનો પ્રશ્ન જ ઉદ્ભવતો નથી. તેમ છતાં, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ રૂ. ૮૦,૦૧,૧૧૧/- એટલે કે જાહેર હરાજ દ્વારા મેળવેલી વિષય જમીનની કિંમતના ૫૦% ચૂકવવાની તૈયારી અને તૈયારી દર્શાવી હતી અને તેથી વિદ્વાન SSRD એ વિષય જમીનના બજાર મૂલ્ય તરીકે ઉક્ત કિંમતનું યોગ્ય રીતે મૂલ્યાંકન કર્યું છે અને વિદ્વાન SSRD દ્વારા રૂ. ૮૦,૦૧,૧૧૧/- ના આંકડા પર પહોંચવામાં કોઈ ભૂલ થઈ નથી એમ કહી શકાય.તેથી અરજદારો દ્વારા લેવામાં આવેલી કાર્યવાહી કાયદેસર અને કાયદેસર નથી, જે એ હકીકતને સ્પષ્ટ કરે છે કે વિષય જમીનના વેચાણની સ્થિતિમાં, સરકારને બિન-કમાણીય નફાના ૫૦% મેળવવાનો અધિકાર છે. તેઓ દલીલ કરે છે કે પુનરાવર્તન ખાતર, હકીકતમાં અહીં પ્રતિવાદી નં. ૧ એ મંડળી પાસેથી બજાર ભાવે વિષય જમીન ખરીદી હતી અને તેથી પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા ઉપરોક્ત વ્યવહાર દ્વારા કોઈ નફો

મેળવવાનો અને બિન-કમાણીય નફાના ૫૦% ની પરિણામી ચૂકવણીનો પ્રશ્ન જ ઉદ્ભવતો નથી. તેમ છતાં, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ રૂ. ૮૦,૦૧,૧૧૧/- એટલે કે જાહેર હરાજી દ્વારા મેળવેલી વિષય જમીનની કિંમતના ૫૦% ચૂકવવાની તૈયારી અને તૈયારી દર્શાવી હતી અને તેથી વિદ્વાન SSRD એ વિષય જમીનના બજાર મૂલ્ય તરીકે ઉક્ત કિંમતનું યોગ્ય રીતે મૂલ્યાંકન કર્યું છે અને વિદ્વાન SSRD દ્વારા રૂ. ૮૦,૦૧,૧૧૧/- ના આંકડા પર પહોંચવામાં કોઈ ભૂલ થઈ નથી એમ કહી શકાય.

૫.૪) વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી કવિનાએ રજૂઆત કરી છે કે ફાળવણી પત્રના નિયમો અને શરતોના કોઈપણ ભંગના અભાવે જમીન જપ્ત કરવાનો અને/અથવા તેના નિયમિતકરણનો પ્રશ્ન ઉભો થતો નથી. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે ફાળવણી પત્રની શરત મુજબ, જે ૧૯૫૬ના સરકારી ઠરાવ પર આધારિત છે, જમીનનો કબજો ટ્રાન્સફરેબલ/અલગ કરી શકાય છે. તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી છે કે હરાજી ખરીદનારએ ૧૯૯૪માં જાહેર હરાજીમાં મકાન બાંધકામના હાલના માળખા સહિત સમગ્ર વિષય જમીન ખરીદી હતી, જ્યારે, હાલના પ્રતિવાદી નં.૧ એ પણ ૨૦૦૨માં હરાજી ખરીદનાર પાસેથી મકાન વગેરે સહિત સમગ્ર જમીન ખરીદી હતી. આમ, ફાળવણી પત્રની એક પણ શરતનો ભંગ હરાજી ખરીદનાર દ્વારા કે હાલના પ્રતિવાદી નં.૧ દ્વારા થયો નથી એમ કહી શકાય. તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરે છે કે મિલકતોના ટ્રાન્સફર કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ, ગીરોમાં લોન, દેવા અથવા ગીરો લેનારની જવાબદારીના પ્રદર્શન માટે સુરક્ષા તરીકે ચોક્કસ સ્થાવર મિલકતમાં હિત ટ્રાન્સફર કરવાનો સમાવેશ થાય છે. તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી છે કે અરજદારોનો કેસ એ છે કે બેંક ઓફ બરોડા દ્વારા સક્ષમ સિવિલ કોર્ટ સમક્ષ મોર્ટગેજ ડીડ લાગુ કરવા માટે કરવામાં આવેલા દાવામાં તેઓ પક્ષકાર તરીકે જોડાયા ન હતા અને હરાજીના વેચાણની પુષ્ટિ કરતો આદેશ તેમની ગેરહાજરીમાં પસાર કરવામાં આવ્યો હતો. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે જો અરજદારો ઉપરોક્ત નિર્ણયથી નારાજ થયા હોય, તો તેમણે સક્ષમ અપીલ કોર્ટ સમક્ષ અપીલ કરીને ઉપરોક્ત આદેશને પડકારવો જોઈએ. જો કે, આજ

સુધી અરજદારો દ્વારા કોઈ અપીલ કરવામાં આવી નથી અને સક્ષમ સિવિલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલ વેચાણની પુષ્ટિ કરતો આદેશ અંતિમ સ્વરૂપ પામ્યો છે. તેથી, ૩૫ વર્ષના સમયગાળા પછી, હવે અરજદારો માટે BOB દ્વારા દાવાની કાર્યવાહીમાં પક્ષકાર તરીકે જોડાવાનો આશરો લેવો ખુલ્લું નથી. વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી કવિનાએ અરજદારો દ્વારા અને તેમની વચ્ચે થયેલા પત્રવ્યવહાર તરફ પણ આ કોર્ટનું ધ્યાન દોર્યું છે અને રજૂઆત કરી છે કે કલેક્ટરને અતિશય વિલંબને કારણે સિવિલ કોર્ટના આદેશને ઉચ્ચ ફોરમ સમક્ષ પડકારવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો નથી. વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી કવિના દલીલ કરે છે કે જો માનનીય કોર્ટ મૂળ ફાળવણી હુકમની સામગ્રી તેમજ ઉપરોક્ત હુકમ સાથે જોડાયેલ શરતો પર ટૂંકી નજર નાખે, તો તે ઘટનામાં, એવું જાણવા મળ્યું હોત કે વિષય જમીન પોતે જ વિસ્થાપિત માલિકીની છે એટલે કે જૂની માલિકીની જમીન.

**૫.૫)** વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી કવિનાએ ફાળવણી પત્રની શરતો વાંચી છે અને રજૂઆત કરી છે કે એલોટમેન્ટ પત્રોની શરત નં. ૬, ૮ અને ૧૨ ખૂબ જ મહત્વપૂર્ણ શરતો છે. વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી કવિના વધુમાં રજૂઆત કરે છે કે આ પ્રકારના કેસોમાં સમય ખૂબ જ મહત્વપૂર્ણ પરિબળ છે. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે કલેક્ટર દ્વારા કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં ૮ વર્ષનો ગંભીર અસ્પષ્ટ વિલંબ થાય છે. તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી છે કે માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે, ઘણા કેસ કાયદાઓમાં, એવું ઠરાવ્યું છે કે સુઓ મોટો સત્તાનો ઉપયોગ વાજબી સમયની અંદર કરવો જોઈએ અને વાજબી સમય કરતાં વધુ આવી સત્તાનો ઉપયોગ કરવાથી ક્વાયત મનસ્વી બનશે. તેમની રજૂઆતના સમર્થનમાં, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી કવિનાએ ગુજરાત રાજ્ય વિરુદ્ધ જીતેન્દ્રસિંહ જગમલસિંહ સોઢાના કેસમાં આ કોર્ટની ડિવિઝન બેંચના નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો છે, જે ૨૦૨૩(૦) **AJEL-HC-૨૪૫૦૪૧** માં અહેવાલિત છે. વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી કવિનાએ રજૂઆત કરી છે કે કલેક્ટર દ્વારા સુઓ મોટો કાર્યવાહીમાં વિલંબનો દાવો કોઈપણ તબક્કે ઉશ્કેરવામાં આવી શકે છે કારણ કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ ઉક્ત અધિકાર છોડી દીધો નથી.

૫.૬) વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી કવિના વધુમાં દલીલ કરે છે કે વિષય જમીનના હરાજ વેચાણ માટે નોટિસ જારી કરતી વખતે અને/અથવા કોર્ટ દ્વારા જારી કરાયેલ વેચાણ પ્રમાણપત્રમાં, મૂળ ફાળવણી પત્રની શરતો લાદવી જરૂરી છે. જો કે, કોર્ટ દ્વારા જારી કરાયેલ વેચાણ પ્રમાણપત્રમાં આવી શરતો નથી અને તેથી સલામત રીતે કહી શકાય કે હરાજ ખરીદનાર કે હાલના પ્રતિવાદી નં. ૧ એ ફાળવણી પત્રની શરતોનો કોઈ ભંગ કર્યો નથી. તેઓ વધુમાં દલીલ કરે છે કે આદેશના સમગ્ર ભાગમાં ક્યાંય પણ, કલેક્ટરે કાર્યવાહીમાં વિલંબ અંગે કોઈ સ્પષ્ટતા આપી નથી. તેઓ વધુમાં દલીલ કરે છે કે SSRD દ્વારા પસાર કરાયેલો વાંધો ઉઠાવવામાં આવેલો આદેશ ન્યાયી, વાજબી અને વાજબી છે અને કાયદાના મજબૂત સિદ્ધાંત પર આધારિત છે અને તેની સમક્ષ ઉપલબ્ધ સામગ્રીની પ્રશંસા અને વિચારણા કર્યા પછી પસાર કરવામાં આવ્યો છે. વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી કવિના દલીલ કરે છે કે હકીકતમાં અરજદારોનો કેસ છે કે વિષય જમીન મૂળ ફાળવણીકારને પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૩/- ના રાહત દરે ફાળવવામાં આવી હતી. જોકે, સમગ્ર ફાળવણી પત્રમાં ક્યાંય એવું કહેવામાં આવ્યું નથી કે મૂળ ફાળવણીકારને રાહત દરે જમીન ફાળવવામાં આવી છે. હકીકતમાં, તે સંબંધિત સમયે એટલે કે વર્ષ ૧૯૬૭ માં, મૂળ ફાળવણીકાર દ્વારા સરકારને રૂ. ૧,૭૫,૦૦૦/- ની રકમ ચૂકવવામાં આવી હતી. આમ, એવું કહી શકાય નહીં કે સરકારે રાહત દરે જમીન ફાળવી છે. તેનાથી વિપરીત, મૂળ ફાળવણીકારે વર્ષ ૧૯૬૭ માં જ જમીનની વાજબી રકમ ચૂકવી દીધી હતી અને ત્યારબાદ સરકારે મિલકતની હરાજ થાય ત્યાં સુધી મૂળ ફાળવણીકાર પાસેથી નિશ્ચિત દરે પ્રીમિયમ પણ મેળવ્યું છે. તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી છે કે હરાજ ખરીદનારએ પણ સમસ્યાવાળી મિલકત બજાર દરે ખરીદી હતી અને તે પણ વિષય જમીનના હરાજ વેચાણના ઝમા પ્રયાસમાં. તેવી જ રીતે, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ પણ બજાર દરે વિચારણાની રકમ ચૂકવીને વિષય જમીન ખરીદી હતી. તેથી, હરાજ ખરીદનાર અથવા હાલના પ્રતિવાદી નં.૧ દ્વારા કોઈપણ અપાર્જિત નફો મેળવવાનો પ્રશ્ન જ ઉદ્ભવતો નથી અને તેથી પ્રતિવાદી નં.૧

સરકારને અપાર્જિત નફો ચૂકવવા માટે જવાબદાર નથી. તેમની રજૂઆતના સમર્થનમાં, વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી કવિનાએ પીબી ટેક્સટાઇલ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ વિરુદ્ધ ગુજરાત ઇન્ડસ્ટ્રિયલ ડેવલપમેન્ટ કોર્પોરેશનના કેસમાં આ કોર્ટના નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો, જે ૧૯૯૭ **SCC** ઓનલાઇન ગુજ ૨૮૫ માં અહેવાલિત છે.. તેથી, તેઓ એવી રજૂઆત કરે છે કે આ કોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચના આદેશ અનુસાર પ્રતિવાદી નં.૧ દ્વારા જમા કરાયેલ રૂ.૨ કરોડની રકમ પ્રતિવાદી નં.૧ ને પરત કરી શકાય છે. તેઓ વધુમાં એવી રજૂઆત કરે છે કે પૂર્વગ્રહ વિના અને દલીલ ખાતર, જો એવું માનવામાં આવે કે અરજદારોને સક્ષમ સિવિલ કોર્ટ સમક્ષ બેંક દ્વારા કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં આવી હતી તે અંગે જાણ નહોતી, તો પણ, અરજદારો સક્ષમ સિવિલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને પડકારી શક્યા હોત, જેના દ્વારા, વેચાણ હરાજ ખરીદનારની તરફેણમાં પુષ્ટિ મળે છે. ઉપરોક્ત આદેશને અત્યાર સુધી પડકારવામાં આવ્યો નથી અને તે અંતિમ સ્વરૂપે પહોંચ્યો છે. તેઓ વધુમાં એવી રજૂઆત કરે છે કે રેકૉર્ડ પરથી એવું પણ બહાર આવે છે કે તે સંબંધિત સમયે કલેક્ટરે સક્ષમ સિવિલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને પડકારવા માટે સરકાર પાસેથી પરવાનગી પણ માંગી હતી પરંતુ ઉપરોક્ત આદેશને પડકારવામાં ભારે વિલંબ થયો હોવાનું ચોક્કસ કારણ આપીને ઉપરોક્ત પરવાનગી આપવામાં આવી નથી અને તેથી ઉપરોક્ત આદેશને પડકારવાની સલાહ આપવામાં આવે છે. તેમણે વધુમાં દલીલ કરી છે કે જાહેર હરાજ દ્વારા કોર્ટ દ્વારા યોજાયેલા અને પુષ્ટિ કરાયેલા વેચાણને રદબાતલ કરતો કોઈ પ્રતિકૂળ આદેશ ન હોવા છતાં, કલેક્ટરને ફક્ત મૂળ ફાળવણી પત્રની શરતનો ભંગ કરવાના આધારે જમીન સરકારને સોંપવાની સત્તા નથી. તેમણે દલીલ કરી છે કે જે કામો સીધા કરી શકાતા નથી તે ચોક્કસપણે પરોક્ષ રીતે કરી શકાતા નથી, તેથી અરજદારો દ્વારા લેવામાં આવતી કાર્યવાહી કાયદેસર અને કાયદેસર નથી. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે હાલના કેસના ઉપરોક્ત એકંદર તથ્યોને ધ્યાનમાં રાખીને, અરજીને યોગ્યતા વગરની હોવાથી તેને રદ કરવી જરૂરી છે.

૬. સંબંધિત પક્ષકારો તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા પછી અને રેકૉર્ડ પર રજૂ કરાયેલી સામગ્રીનો અભ્યાસ કર્યા પછી, એવું જણાય છે કે ૧૯૬૭ માં માટીકામ ઉદ્યોગ સ્થાપવા માટે મૂળ ફાળવણીકારને પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૩/- સ્વીકારીને ફાળવવામાં આવી હતી. નોંધનીય છે કે તે સમયે, મૂળ ફાળવણીકારે સરકારને વિષય જમીન માટે આશરે રૂ. ૧,૭૫,૦૦૦/- ચૂકવ્યા હતા. મેં મૂળ ફાળવણી પત્રના નિયમો અને શરતોનો પણ અભ્યાસ કર્યો છે. રેકૉર્ડ પરથી જાણવા મળે છે કે ત્યારબાદ મૂળ ફાળવણીકારે કલેક્ટરની પૂર્વ પરવાનગીથી પેઢીનું નામ બદલ્યું છે. ત્યારબાદ, વ્યવસાયના વિકાસ માટે, પેઢીએ વિષય જમીન ગીરવે મૂકીને બેંક ઓફ બરોડા પાસેથી લોન લીધી હતી અને તે સમયે, પેઢીએ કલેક્ટરની પૂર્વ પરવાનગી મેળવી હતી. રેકૉર્ડ પરથી જાણવા મળ્યું છે કે પેઢી લોનની ચુકવણી કરી શકતી ન હોવાથી, બેંક ઓફ બરોડાએ વર્ષ ૧૯૮૫માં મોર્ટગેજ ડીડ લાગુ કરવા માટે સક્ષમ સિવિલ કોર્ટ સમક્ષ દાવો દાખલ કર્યો હતો. કોર્ટે કોર્ટ રીસીવર્સ/કમિશનર્સની નિમણૂક કરી હતી અને ત્યારબાદ વિષય જમીનના વેચાણ માટે હરાજ પ્રક્રિયા યોજાઈ હતી. એ નોંધવું યોગ્ય છે કે વિષય જમીનના હરાજ વેચાણ માટે ૭ વખત નોટિસ અખબારોમાં પ્રકાશિત/જાહેરાત કરવામાં આવી હતી પરંતુ એક અથવા બીજા કારણોસર, હરાજ થઈ શકી ન હતી. છેલ્લે, મંડળીએ રૂ. ૮૦,૦૧,૧૧૧/- ની સૌથી વધુ બોલી લગાવી હતી જે સ્વીકારવામાં આવી હતી અને વર્ષ ૧૯૯૪માં વિષય જમીન મંડળીને વેચી દેવામાં આવી હતી. ત્યારબાદ, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ મંડળી પાસેથી વિષય જમીન ખરીદી હતી. જોકે, આંશિક ચુકવણી સ્વીકાર્યા પછી, મંડળીએ પ્રતિવાદી નં. ૧ ને મિલકત વેચવાનો ઇનકાર કર્યો હોવાથી, તેણે ચોક્કસ કામગીરી અને ઘોષણા માટે રાજકોટના બોર્ડ ઓફ નોમિનીઝ સમક્ષ એક લવડ દાવો દાખલ કર્યો હતો. આ દાવો ૨૦.૦૭.૨૦૦૨ ના રોજ નોમિની બોર્ડ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો અને ત્યારથી પ્રતિવાદી નં. ૧ વિષય જમીનનો માલિક અને કબજો ધરાવનાર છે અને ઓટોમોબાઈલ સ્પેર-પાર્ટ્સનું ઉત્પાદન કરવાનો વ્યવસાય કરે છે. ત્યારબાદ, ૧૯.૦૯.૨૦૦૨ ના રોજ, એક ભાંડો ખુલ્લો કરનાર ે કલેક્ટરને અરજી કરી હતી, જેમાં વિષય જમીનના ટ્રાન્સફર અંગે કેટલીક ગેરકાયદેસરતાઓનો આરોપ મૂકવામાં આવ્યો હતો. તેથી, વિદ્વાન કલેક્ટરે નિયમોના

નિયમ ૧૦૮(૬) હેઠળ આ બાબતને સુઓ મોટો રિવિઝનમાં લીધી હતી અને સંબંધિત પક્ષોને કારણ બતાવો નોટિસ જારી કરી હતી. એવું લાગે છે કે ઉક્ત નોટિસથી નારાજ થઈને, પ્રતિવાદી નં.૧ એ આ કોર્ટ સમક્ષ રિટ અરજી દાખલ કરી હતી. એવું પણ જાણવા મળ્યું છે કે કલેક્ટરે સુઓ મોટો રિવિઝનની કાર્યવાહી સાથે શરતોના ભંગ માટે કાર્યવાહી પણ શરૂ કરી હતી. પ્રતિવાદી નં.૧ દ્વારા દાખલ કરાયેલી અરજીનો નિકાલ પ્રતિવાદી નં. ને નિર્દેશ આપીને કરવામાં આવ્યો હતો.૧ ને કલેક્ટર દ્વારા શરૂ કરાયેલી સુઓમોટો રિવિઝન કાર્યવાહીને પડકારવા માટે તેમના અધિકારો અને દલીલોને પૂર્વગ્રહ વિના જમીનને નિયમિત કરવા માટે કલેક્ટરને દરખાસ્ત રજૂ કરવા અને કલેક્ટરને પ્રતિવાદી નં. ૧ ની દરખાસ્ત સ્વીકારવા અને કાયદા અનુસાર નિર્ણય લેવા નિર્દેશ આપ્યો. તે મુજબ, વિદ્વાન કલેક્ટરે આદેશ પસાર કર્યો છે, જેના દ્વારા ફાળવણી રદ કરીને વિષય જમીન સરકારમાં નિહિત કરવામાં આવી છે. ઉપરોક્ત આદેશથી નારાજ થઈને, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ વિદ્વાન SSRD સમક્ષ સુધારો કરવાને પસંદ કર્યું છે. વિદ્વાન SSRD એ ઉપરોક્ત સુધારાને મંજૂરી આપી છે અને વિષય જમીનના બજાર મૂલ્યનું મૂલ્યાંકન કરીને પ્રતિવાદી નં. ૧ પાસેથી રૂ. ૮૦,૦૧,૧૧૧/- ની ૫૦% રકમ પ્રીમિયમ તરીકે સ્વીકારીને વિષય જમીનને નિયમિત કરવા માટે સરકારને દરખાસ્ત મોકલવાનો નિર્દેશ આપીને આ બાબતને વિદ્વાન કલેક્ટરને પાછી મોકલી છે અને સરકાર દ્વારા મંજૂરી મળ્યા પછી, પ્રતિવાદી નં. ૧ ની તરફેણમાં જમીનને નિયમિત કરવા માટે દરખાસ્ત મોકલવાનો નિર્દેશ આપ્યો છે. વિદ્વાન SSRD દ્વારા જારી કરાયેલ ઉપરોક્ત નિર્દેશો અનુસાર, કલેક્ટરે મહેસૂલ વિભાગના સચિવ પાસેથી માર્ગદર્શન માંગ્યું છે અને બદલામાં, મહેસૂલ વિભાગના સચિવે કલેક્ટરને વિદ્વાન SSRD સમક્ષ સમીક્ષા ફાઈલ કરવાનો નિર્દેશ આપ્યો છે. જેના અનુસંધાનમાં, કલેક્ટરે વિદ્વાન SSRD સમક્ષ સમીક્ષા કરવાનું પસંદ કર્યું, જેને વિદ્વાન SSRD દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવ્યું. તેથી, અરજદારો દ્વારા વર્તમાન અરજીને પ્રાધાન્ય આપવામાં આવે છે.

૭. ઉપરોક્ત હકીકતલક્ષી પાસાઓ તેમજ સંબંધિત પક્ષો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન

વકીલો દ્વારા રજૂ કરાયેલી દલીલોને ધ્યાનમાં રાખીને, આ કોર્ટ સમક્ષ નીચેના મુદ્દાઓ વિચારણા હેઠળ આવે છે:

- (૧) શું કલેક્ટરને વિદ્વાન સિવિલ કોર્ટના આદેશને રદ કરીને સક્ષમ અદાલત દ્વારા પસાર કરાયેલા કોઈપણ પ્રતિકૂળ આદેશની ગેરહાજરીમાં, જેના દ્વારા મહેસૂલ કાર્યવાહીમાં કાયદેસર હરાજી કાર્યવાહી દ્વારા હરાજી ખરીદનાર મંડળીના પક્ષમાં વિષય જમીનનું વેચાણ પુષ્ટિ પામે છે, તે વિષય જમીન સરકારમાં સોંપવાની સત્તા છે?
- (૨) શું વિદ્વાન SSRD એ કલેક્ટરને પ્રતિવાદી નં. ૧ ની દરખાસ્ત સરકારને નિયમિત કરવા માટે મોકલવાનો નિર્દેશ આપીને તેના અધિકારક્ષેત્રનો ભંગ કર્યો છે, જેમાં વિષય જમીનની બજાર કિંમત રૂ. ૮૦,૦૧,૧૧૧/- ગણાશે?

૮. એ નોંધવું યોગ્ય છે કે મૂળ ફાળવણી પત્રના નિયમો અને શરતો અનુસાર, જમીનનો મુદત ટ્રાન્સફરેબલ/અલગ કરી શકાય તેવી છે અને ફાળવણી પત્રના નિયમો અને શરતો અનુસાર, સક્ષમ અધિકારીની પૂર્વ મંજૂરીને આધીન, વિષય જમીન નાણાકીય સંસ્થા પાસે ગીરવે મૂકી શકાય છે. તે મુજબ, મૂળ ફાળવણીકારે, તેના વ્યવસાયના વિસ્તરણના હેતુ માટે, કલેક્ટરની પૂર્વ પરવાનગી સાથે વિષય જમીન ગીરવે મૂકીને બેંક ઓફ બરોડા પાસેથી લોન માટે અરજી કરી હતી. એ નોંધવું યોગ્ય છે કે મોર્ટગેજ ડીડના અમલીકરણ માટે, બેંક ઓફ બરોડાએ સક્ષમ સિવિલ કોર્ટ સમક્ષ સિવિલ દાવો દાખલ કર્યો હતો, જેના અનુસંધાનમાં, કોર્ટે કોર્ટ રીસીવર્સની નિમણૂક કરી હતી અને હરાજીની કાર્યવાહી શરૂ કરી હતી. નોંધનીય છે કે અખબારોમાં ૭ વખત જાહેરાતો પ્રકાશિત થઈ હતી અને ૭મા પ્રસંગે, જમીન મંડળીને વેચવામાં આવી હતી – એક હરાજી ખરીદનાર જે ૧૯૯૪ માં રૂ. ૮૦,૦૧,૧૧૧/- ની સૌથી વધુ બોલી સ્વીકારી હતી. અરજદારોનો કેસ છે કે બેંક ઓફ બરોડા દ્વારા તેમને દાવાની કાર્યવાહીમાં જોડવામાં આવ્યા નથી અને તેમને અંધારામાં રાખીને વેચાણ કરવામાં આવ્યું હતું. જોકે, એ નોંધનીય છે કે વિષય જમીનની હરાજી માટે ૭ વખત જાહેર નોટિસ અખબારોમાં પ્રકાશિત કરવામાં આવી છે અને હરાજી ખરીદનારની

તરફેલામાં વેચાણની પુષ્ટિ થયા પછી, મહેસૂલ રેકૉર્ડમાં એન્ટ્રીનું પરિવર્તન કરવામાં આવ્યું હતું અને ત્યારબાદ વર્ષ ૧૯૯૫/૧૯૯૬ માં પ્રમાણિત કરવામાં આવ્યું હતું. વધુમાં, મૂળ ફાળવણીકારે કલેક્ટર પાસેથી પૂર્વ પરવાનગી મેળવ્યા પછી વિષય જમીન બેંક ઓફ બરોડામાં ગીરવે મૂકી હતી. આમ, અરજદારો દાવાની કાર્યવાહીમાં જોડાયા ન હતા, છતાં તેઓ ૧૯૯૫/૧૯૯૬ થી એટલે કે જ્યારે એન્ટ્રીનું પરિવર્તન કરવામાં આવ્યું હતું અને રેવન્યુ રેકૉર્ડમાં પ્રમાણિત કરવામાં આવ્યું હતું ત્યારથી વિવાદિત જમીનના વેચાણ વિશે સારી રીતે વાકેફ હતા. તેમ છતાં, તેમણે હરાજ ખરીદનારની તરફેલામાં વેચાણની પુષ્ટિ કરતા સિવિલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને પડકાર્યો નથી. એ નોંધવું પણ યોગ્ય છે કે કલેક્ટરે સિવિલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશ સામે અપીલ દાખલ કરવાની પરવાનગી પણ માંગી હતી પરંતુ સરકાર દ્વારા કલેક્ટરને ઉપરોક્ત પરવાનગી આપવામાં આવી ન હતી અને તે સંદર્ભમાં અરજદારો વચ્ચે પત્રવ્યવહાર પણ કરવામાં આવ્યો છે, જેમાં એક ચોક્કસ કારણ આપવામાં આવ્યું છે કે વિલંબને કારણે, ઘણા વર્ષો પછી સક્ષમ સિવિલ કોર્ટ દ્વારા મોડેથી પસાર કરાયેલા આદેશને પડકારવો યોગ્ય નથી. આ બાબતનું ઉપરોક્ત તથ્યપૂર્ણ પાસું એ હકીકતની સ્થિતિને સ્પષ્ટ કરે છે કે હરાજ ખરીદનારની તરફેલામાં વેચાણની પુષ્ટિ કરતા સક્ષમ સિવિલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને કોઈ પડકાર ન હોય તો, ઉપરોક્ત આદેશ અંતિમ સ્વરૂપ પ્રાપ્ત કરે છે. ઉપરોક્ત પત્રવ્યવહાર એ પણ દર્શાવે છે કે કલેક્ટરને સિવિલ કોર્ટના આદેશને પડકાર ન આપવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો, તે જ સમયે, મૂળ ફાળવણી પત્રની શરતોના ભંગ બદલ કાર્યવાહી શરૂ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવી છે અને તેથી કલેક્ટરે કાર્યવાહી શરૂ કરી હતી અને એવા નિષ્કર્ષ પર પહોંચ્યા હતા કે રેકૉર્ડના આધારે મૂળ ફાળવણી પત્રના નિયમો અને શરતોનો સ્પષ્ટ ભંગ થયો હોવાનું જણાય છે અને તેથી એક આદેશ પસાર કર્યો હતો, જેના દ્વારા ફાળવણી રદ કરીને વિષય જમીન સરકારને સોંપવામાં આવી હતી.

૯. મેં હરાજ ખરીદનારની તરફેલામાં સક્ષમ સિવિલ કોર્ટ દ્વારા જારી કરાયેલ જાહેર જાહેરાતો તેમજ વેચાણ પ્રમાણપત્ર પણ જોયું છે, પરંતુ ક્યાંય એવો ઉલ્લેખ નથી કે વિષય જમીનનું

પેટાવિભાગ માન્ય નથી અને વિષય જમીનનો ઉપયોગ ફક્ત માટીકામ ઉદ્યોગ માટે જ થઈ શકે છે. એટલું જ નહીં, વિવાદિત સમગ્ર મિલકત, જેમાં અસ્તિત્વમાં બાંધવામાં આવેલ મકાન વગેરેનો સમાવેશ થાય છે, કોર્ટ દ્વારા વેચવામાં આવી છે અને હરાજી ખરીદનાર દ્વારા હરાજી દ્વારા ખરીદવામાં આવી છે અને ત્યારબાદ પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા બજાર દર મુજબ સંપૂર્ણ રકમ ચૂકવીને હરાજી ખરીદનારને ખરીદી લેવામાં આવી છે. આમ, આ કોર્ટના મતે, ફાળવણી પત્રની શરતોનો ભંગ હરાજી ખરીદનાર અને/અથવા પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા થતો નથી. એ નોંધવું પણ યોગ્ય છે કે ફાળવણી પત્રની શરત નં. ૫ મુજબ, જો સમગ્ર મિલકત (હાલમાં બાંધવામાં આવેલ મકાન વગેરે સહિત) વેચવામાં આવે અને મિલકત ગીરો ચૂકવવામાં આવે તો સરકાર ૫૦% નફા વગરના નફા મેળવવા માટે હકદાર છે. આમ, ઉપરોક્ત શરત પોતે જ એવી જોગવાઈ કરે છે કે વિષય જમીન વેચી શકાય છે અને વિષય જમીનનું માલિકી હક બદલી શકાય છે. આમ, આ કોર્ટના મતે, મૂળ ફાળવણી પત્રની અન્ય શરતો સાથે જોડાયેલી આ શરત દર્શાવે છે કે વિષય જમીન પ્રતિબંધિત માલિકીની નથી અને તેને વેચી/અલગ કરી/તબદીલ કરી શકાય છે. તેથી, આ કોર્ટના વિચારશીલ દૃષ્ટિકોણથી, સક્ષમ અદાલત દ્વારા વિદ્વાન સિવિલ કોર્ટના આદેશને રદ કરીને પસાર કરાયેલા કોઈપણ પ્રતિકૂળ આદેશની ગેરહાજરીમાં, જેમાં બજાર ભાવે રૂ. ૮૦,૦૧,૧૧૧/- ની સંપૂર્ણ રકમ મેળવ્યા પછી હરાજી ખરીદનારની તરફેણમાં માલિકી હક બદલીને વેચાણની પુષ્ટિ કરવામાં આવે છે, કલેક્ટરને જમીન સરકારને સોંપવાનો આદેશ પસાર કરવાની સત્તા નથી અને આમ કરીને, કલેક્ટરે તેના અધિકારક્ષેત્રનો અંત લાવ્યો છે.

૧૦. અરજદારોનો કેસ છે કે વાંધાજનક આદેશ દ્વારા, વિદ્વાન SSRD એ કલેક્ટરને નિર્દેશ આપ્યો હતો કે વિષય જમીનના બજાર ભાવને ધ્યાનમાં રાખીને પ્રતિવાદી નં. ૧ ના પ્રસ્તાવને સ્વીકારવામાં આવે. ૮૦,૦૧,૧૧૧/- રૂપિયાની ૫૦% રકમ સ્વીકારીને વિષય જમીનને નિયમિત કરવામાં આવે. વિદ્વાન SSRD દ્વારા જારી કરાયેલ ઉપરોક્ત નિર્દેશ પ્રવર્તમાન નીતિ તેમજ સરકાર દ્વારા સમયાંતરે નિયમિત કરવા તેમજ પ્રીમિયમની રકમનું મૂલ્યાંકન કરવા

માટે જારી કરાયેલા સરકારી ઠરાવોની વિરુદ્ધ છે. અરજદારોનો કેસ છે કે ઉપરોક્ત ફરજિયાત નિર્દેશ જારી કરીને, SSRD એ તેના અધિકારક્ષેત્રનો ઓળંગી ગયો છે અને આ કોર્ટની સંકલન બેન્ચ દ્વારા નિર્દેશિત, ગુણવત્તાના આધારે અને કાયદા અનુસાર આ મુદ્દાનો નિર્ણય લેવા માટે કલેક્ટર પાસે કોઈ વિવેકાધિકાર બાકી નથી. તેથી, વિદ્વાન SSRD દ્વારા પસાર કરાયેલ આદેશને રદ કરવો જરૂરી છે. અરજદારોનો કેસ એ પણ છે કે જ્યારે પ્રતિવાદી નં.૧ એ વિદ્વાન SSRD દ્વારા આ કોર્ટ સમક્ષ પસાર કરાયેલા આદેશને પડકાર્યો નથી અને વિદ્વાન SSRD દ્વારા કરવામાં આવેલા અવલોકનો મુજબ, જ્યારે પ્રતિવાદી નં.૧ એ રૂ. ૮૦,૦૧,૧૧૧/- ની ૫૦% રકમ ચૂકવીને વિષય જમીનને નિયમિત કરવા માટે દરખાસ્ત મોકલવાની તૈયારી અને તૈયારી દર્શાવી છે, ત્યારે એમ કહી શકાય કે તેમણે ઉપરોક્ત આદેશને પૂરા દિલથી સ્વીકાર્યો છે અને તેથી વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી કવિના દ્વારા પ્રતિવાદી નં.૧ માટે ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલ કે કલેક્ટર દ્વારા કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં વિલંબને કારણે, કલેક્ટર દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને રદ કરવા અને બાજુ પર રાખવા જરૂરી છે, તેનો કોઈ આધાર નથી અને વિલીનીકરણનો સિદ્ધાંત તાત્કાલિક કેસમાં લાગુ પડશે અને પ્રતિવાદી નં.૧ આ અગાઉના તબક્કે આ કોર્ટ સમક્ષ ઉપરોક્ત દલીલ ઉઠાવવા માટે હકદાર નથી. જ્યારે, પ્રતિવાદી નં.૧ નો કેસ એ છે કે વિલંબ અંગેનો વિવાદ કોઈપણ તબક્કે ઉશ્કેરાઈ શકે છે અને પ્રતિવાદી નં.૧ એ ઉપરોક્ત વિવાદ ઉઠાવવાનો પોતાનો અધિકાર જતો કર્યો નથી અને તેમણે વિવાદોને શાંત કરવા અને તેમના વ્યવસાયને બચાવવા માટે વિષય જમીનના નિયમિતકરણ માટે દરખાસ્ત મોકલવાની તૈયારી અને તૈયારી દર્શાવી છે. બંને પક્ષો દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલા ઉપરોક્ત દલીલોને ધ્યાનમાં રાખીને, જોકે આ કોર્ટનો વિચાર છે કે કલેક્ટરે તેના અધિકારક્ષેત્રનો વિસ્તાર કર્યો છે અને ઉપરોક્ત ચર્ચાને ધ્યાનમાં રાખીને વિષય જમીન જપ્ત કરવાનો અને તેના નિયમિતકરણનો પ્રશ્ન બિલકુલ ઉદ્ભવતો નથી, તે હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને કે વિદ્વાન SSRD દ્વારા પસાર કરાયેલ વાંધાજનક આદેશ પ્રતિવાદી નં. ૧ ની અંતિમતા પ્રાપ્ત કરી ચૂક્યો છે અને વિદ્વાન SSRD ના અવલોકનો અને નિર્દેશો અનુસાર, તેમણે વિષય જમીનના પ્રીમિયમ તરીકે રૂ. ૮૦,૦૧,૧૧૧/- ની રકમના ૫૦% ચૂકવવાની સંમતિ આપીને દરખાસ્ત

મોકલવાની તૈયારી અને તૈયારી દર્શાવી છે અને જમી તેમજ નિયમિતકરણના પ્રશ્નનો ઉદ્દેશ કર્યા વિના અને કાર્યવાહીની બહુવિધતાને રોકવા અને બંને પક્ષોના હિત વચ્ચે સંતુલન જાળવવા માટે સંબંધિત મહેસૂલ અધિકારીને દરખાસ્ત પણ મોકલી છે,હું વિદ્વાન SSRD ના નિર્ણયને સમર્થન આપવાનું અને પ્રતિવાદી નં. ૧ ની તરફેણમાં વિષય જમીનને નિયમિત કરવાના હેતુથી આ બાબતને વિદ્વાન કલેક્ટરને પરત મોકલવાનું યોગ્ય માનું છું. એ નોંધવું યોગ્ય છે કે રૂ. ૮૦,૦૧,૧૧૧/- ના આંકડા પર પહોંચતી વખતે, વિદ્વાન SSRD એ કોઈ અનુમાન કર્યું નથી પરંતુ ઉપરોક્ત રકમને આધાર તરીકે લેવામાં આવી છે કારણ કે હરાજી ખરીદનારએ સક્ષમ સિવિલ કોર્ટ દ્વારા યોજાયેલી જાહેર હરાજીની કાયદેસર કાર્યવાહી દ્વારા વિષય જમીન ખરીદી હતી. આમ, આ કોર્ટના મતે, જ્યારે વેચાણ અનૈચ્છિક હોય અને ગીરો લાગુ કરવા માટે કરવામાં આવે, ત્યારે વિદ્વાન SSRD યોગ્ય રીતે રૂ. ૮૦,૦૧,૧૧૧/- ના આંકડા પર પહોંચ્યા છે, એટલે કે સક્ષમ સિવિલ કોર્ટના કહેવા પર યોજાયેલી કાયદેસર હરાજી કાર્યવાહી દરમિયાન મેળવેલી જમીનની કિંમત, અને કલેક્ટરને નિર્દેશ આપ્યો છે કે તે વિષય જમીનનો બજાર ભાવ ગણે, કારણ કે સરકાર માટે ઉપરોક્ત એકંદર વાસ્તવિક પાસાઓ પર વિચારણા અને મૂલ્યાંકન કર્યા પછી, પ્રતિવાદી નં. ૧ ની દરખાસ્ત સ્વીકારવી ફાયદાકારક છે. વધુમાં, વર્તમાન કેસના વિશિષ્ટ તથ્યોને ધ્યાનમાં લેતા, મારો મત છે કે જિલ્લા સ્તરીય સમિતિ અથવા રાજ્ય સ્તરીય સમિતિ દ્વારા પ્રચલિત નીતિ તેમજ સરકાર દ્વારા સમયાંતરે જારી કરાયેલા સરકારી ઠરાવો/પરિપત્રોના આધારે જમીનને નિયમિત કરવા માટે પ્રીમિયમનું મૂલ્યાંકન કરવાનો પ્રશ્ન ઊભો થતો નથી. તેથી, ઉપરોક્ત એકંદર વાસ્તવિક પાસાઓ ધ્યાનમાં રાખીને, આ કોર્ટના મતે, વિદ્વાન SSRD એ કલેક્ટરને વિષય જમીનના બજાર ભાવ તરીકે રૂ. ૮૦,૦૧,૧૧૧/- ને ધ્યાનમાં લઈને વિષય જમીનના નિયમિતકરણ માટે પ્રતિવાદી નંબર ૧ ની દરખાસ્ત સરકારને મોકલવાનો નિર્દેશ આપતી વખતે તેના અધિકારક્ષેત્રનો વિસ્તાર કર્યો નથી.ઉપરોક્ત એકંદર વાસ્તવિક પાસાઓ પર વિચારણા અને મૂલ્યાંકન કર્યા પછી, વિષય જમીનનો બજાર ભાવ રૂ. ૧૧૧/- થશે. વધુમાં, આ કેસની વિશિષ્ટ હકીકતોને ધ્યાનમાં લેતા, મારો મત છે કે જિલ્લા સ્તરીય સમિતિ અથવા રાજ્ય સ્તરીય સમિતિ

દ્વારા પ્રચલિત નીતિ તેમજ સરકાર દ્વારા સમયાંતરે જારી કરાયેલા સરકારી ઠરાવો/પરિપત્રોના આધારે જમીનના નિયમિતકરણ માટે પ્રીમિયમનું મૂલ્યાંકન કરવાનો પ્રશ્ન ઊભો થતો નથી. તેથી, ઉપરોક્ત એકંદર વાસ્તવિક પાસાઓને ધ્યાનમાં રાખીને, આ કોર્ટના મતે, વિદ્વાન SSRD એ કલેક્ટરને વિષય જમીનના બજાર ભાવ રૂ. ૮૦,૦૧,૧૧૧/- ને ધ્યાનમાં લઈને વિષય જમીનના નિયમિતકરણ માટે પ્રતિવાદી નંબર ૧ ની દરખાસ્ત સરકારને મોકલવાનો નિર્દેશ આપતી વખતે તેના અધિકારક્ષેત્રનો ભંગ કર્યો નથી.ઉપરોક્ત એકંદર વાસ્તવિક પાસાઓ પર વિચારણા અને મૂલ્યાંકન કર્યા પછી, વિષય જમીનનો બજાર ભાવ રૂ. ૧૧૧/- થશે. વધુમાં, આ કેસની વિશિષ્ટ હકીકતોને ધ્યાનમાં લેતા, મારો મત છે કે જિલ્લા સ્તરીય સમિતિ અથવા રાજ્ય સ્તરીય સમિતિ દ્વારા પ્રચલિત નીતિ તેમજ સરકાર દ્વારા સમયાંતરે જારી કરાયેલા સરકારી ઠરાવો/પરિપત્રોના આધારે જમીનના નિયમિતકરણ માટે પ્રીમિયમનું મૂલ્યાંકન કરવાનો પ્રશ્ન ઊભો થતો નથી. તેથી, ઉપરોક્ત એકંદર વાસ્તવિક પાસાઓને ધ્યાનમાં રાખીને, આ કોર્ટના મતે, વિદ્વાન SSRD એ કલેક્ટરને વિષય જમીનના બજાર ભાવ રૂ. ૮૦,૦૧,૧૧૧/- ને ધ્યાનમાં લઈને વિષય જમીનના નિયમિતકરણ માટે પ્રતિવાદી નંબર ૧ ની દરખાસ્ત સરકારને મોકલવાનો નિર્દેશ આપતી વખતે તેના અધિકારક્ષેત્રનો ભંગ કર્યો નથી.

૧૧. એ નોંધવું પણ યોગ્ય છે કે સક્ષમ કોર્ટ દ્વારા વેચાણની પુષ્ટિના આધારે એન્ટ્રીમાં ફેરફાર કરવામાં આવ્યો હતો અને આ કોર્ટના મતે, સંબંધિત મહેસૂલ સત્તાવાળાએ ઉપરોક્ત એન્ટ્રી પોસ્ટ કરતી વખતે અને પ્રમાણિત કરતી વખતે કોઈ ભૂલ કરી નથી. આમ, સંબંધિત મહેસૂલ સત્તાવાળાને ૧૯૯૫/૧૯૯૬ થી હરાજી ખરીદનારની તરફેણમાં વેચાણના વ્યવહાર વિશે સારી રીતે ખબર હતી, તેમ છતાં, કલેક્ટરે નિયમોના નિયમ ૧૦૮(૬) હેઠળ સુઓ મોટો કાર્યવાહી તેમજ વર્ષ ૨૦૦૨/૨૦૦૩ માં શરતોના ભંગ બદલ કાર્યવાહી શરૂ કરી હતી. આમ, આ કોર્ટના મતે, સક્ષમ સિવિલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને પડકાર્યા વિના ઉપરોક્ત કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં ભારે વિલંબ થયો છે, જેના દ્વારા, હરાજી ખરીદનારની તરફેણમાં વેચાણની પુષ્ટિ થાય છે.

આ તબક્કે, હું જીતેન્દ્રસિંહ જગમલસિંહ સોઢા (સુપ્રા) ના કેસમાં આ કોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચના નિર્ણયનો સંદર્ભ અને તેના પર આધાર રાખવા માંગુ છું, જેમાં નીચેના અવલોકનો કરવામાં આવ્યા છે:

"૧૩. ગુજરાત રાજ્ય વિરુદ્ધ પટેલ રાઘવ નાથાના કેસમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે (૧૯૬૯) ૨ SCC ૧૮૭ માં અહેવાલ આપ્યો છે કે બોમ્બે લેન્ડ રેવન્યુ કોડ, ૧૮૭૯ ની કલમ ૬૫ અને ૨૧૧ હેઠળ સત્તાનો ઉપયોગ કરતા કમિશનરે કલેક્ટરના આદેશની તારીખથી થોડા મહિનાની અંદર સુધારણા સત્તાનો ઉપયોગ કર્યો ન હતો અને તેથી તે કાયદામાં ખરાબ હતું. વધુમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે:

"૧૧. પ્રશ્ન એ ઊભો થાય છે કે શું કમિશનર કલમ-૬૫ હેઠળ કરવામાં આવેલા આદેશને કોઈપણ સમયે સુધારી શકે છે. એ સાચું છે કે કલમ ૨૧૧ હેઠળ કોઈ મર્યાદાનો સમયગાળો નિર્ધારિત નથી, પરંતુ અમને સ્પષ્ટ લાગે છે કે આ સત્તાનો ઉપયોગ વાજબી સમયમાં થવો જોઈએ અને વાજબી સમયની લંબાઈ કેસના તથ્યો અને સુધારેલા આદેશની પ્રકૃતિ દ્વારા નક્કી થવી જોઈએ."

૧૨. અમને લાગે છે કે કલમ ૬૫ પોતે જ કલમ ૨૧૧ હેઠળ કમિશનરે કાર્યવાહી કરવાના વાજબી સમયની લંબાઈ દર્શાવે છે. કોડની કલમ ૬૫ હેઠળ જો કલેક્ટર અરજદારને અરજી પરના તેના નિર્ણયની જાણ ત્રણ મહિનાની અંદર ન કરે તો પરવાનગી મંજૂર થઈ ગઈ હોવાનું માનવામાં આવશે. આ કલમ દર્શાવે છે કે કલેક્ટરને પોતાનો નિર્ણય લેવા માટે ત્રણ મહિનાનો સમયગાળો પૂરતો માનવામાં આવે છે અને તે ઉપરાંત વિધાનસભા માને છે કે આ મામલો એટલો તાકીદનો છે કે પરવાનગી મંજૂર થઈ ગઈ હોવાનું માનવામાં આવશે. કલમ ૨૧૧ અને ૬૫ એકસાથે વાંચતા અમને લાગે છે કે કલેક્ટરના આદેશના થોડા મહિનાની અંદર કમિશનરે તેમની સુધારણા શક્તિઓનો ઉપયોગ કરવો જોઈએ. આ વાજબી સમય કારણ કે બાંધકામ હેતુ માટે પરવાનગી આપ્યા પછી રહેવાસી પરવાનગીની તારીખથી ઓછામાં ઓછા થોડા મહિનાની અંદર બાંધકામ શરૂ કરવા માટે પૈસા ખર્ચ કરે તેવી શક્યતા છે. આ કિસ્સામાં કમિશનરે ૧૨ ઓક્ટોબર, ૧૯૬૧ ના રોજ કલેક્ટરના આદેશને રદ કર્યો, એટલે કે આદેશના એક વર્ષ કરતાં વધુ સમય પછી અને અમને લાગે છે કે આ આદેશ ખૂબ મોડો પસાર કરવામાં આવ્યો હતો.

૧૪. સુઓમોટુ સત્તાનો ઉપયોગ કરતા વૈધાનિક સત્તાવાળાઓએ વાજબી

સમયની અંદર તેનો ઉપયોગ કરવો જરૂરી રહેશે અને વાજબી સમયની બહાર આવી સત્તાનો ઉપયોગ તેમના કાર્યને ન્યાયી હેતુઓ નહીં અને આ ક્ષમતાને મનસ્વી બનાવશે નહીં. જ્યાં સુઓમોટુ સુધારણા શક્તિના ઉપયોગ માટેની કાનૂની જોગવાઈ કોઈ મર્યાદા નિર્ધારિત કરતી નથી, ત્યાં તે સામાન્ય કાયદો છે કે આવી સત્તાનો ઉપયોગ વાજબી સમયની અંદર થવો જોઈએ, ભલે તે વ્યવહારના કિસ્સામાં પણ જેને રદબાતલ વ્યવહાર કહી શકાય.

૧૫. માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે સંયુક્ત કલેક્ટર રંગા રેડ્ડી જિલ્લા અને અન્ય વિરુદ્ધ ડી. નરસિંહ રાવ અને અન્ય (સુપ્રા) ના કેસમાં ઠરાવ્યું હતું કે વિલંબ પછી સુધારણા સત્તાઓનો ઉપયોગ કાયદા સાથે છેતરપિંડી સમાન હશે. વધુમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે:

“૩૧. સારાંશમાં, સુધારણા અધિકારક્ષેત્રના વિલંબિત ઉપયોગને અવગણવામાં આવે છે કારણ કે જો ક્રિયાઓ અથવા વ્યવહારો હંમેશા પડકાર માટે ખુલ્લા રહે છે, તો તેનો અર્થ માનવ બાબતોમાં ટાળી શકાય તેવી અને અનંત અનિશ્ચિતતા હશે, જે કાયદાની નીતિ નથી. કારણ કે, જ્યારે આવી સત્તાઓના ઉપયોગ માટે કોઈ મર્યાદાનો સમયગાળો નિર્ધારિત ન હોય ત્યારે પણ, દરમિયાનગીરી વિલંબ, તૃતીય પક્ષના અધિકારોનું નિર્માણ તરફ દોરી ગયો હોઈ શકે છે, જેને વિવેકાધીન સત્તાના વિલંબિત ઉપયોગ દ્વારા કચડી શકાય નહીં, ખાસ કરીને જ્યારે વિલંબ માટે કોઈ સ્પષ્ટ સમજૂતી નજરમાં ન આવે. કાયદાનું શાસન એવું કહેવાય છે કે જીવનના નિયમ સાથે નજીકથી ચાલવું જોઈએ. એવા કિસ્સાઓમાં પણ જ્યાં સુધારણા માટે માંગવામાં આવેલા આદેશો કપટી હોય, સત્તાનો ઉપયોગ છેતરપિંડીની શોધના વાજબી સમયગાળામાં હોવો જોઈએ. ફક્ત કોઈ કૃત્ય અથવા વ્યવહારને છેતરપિંડી તરીકે વર્ણવવાથી તેના સુધારા માટેનો સમય અનંત સુધી લંબાશે નહીં; કારણ કે અન્યથા સુધારણા શક્તિનો ઉપયોગ પોતે જ કાયદા પર છેતરપિંડી સમાન હશે જે સત્તાને આવી સત્તા આપે છે.

૩૨. હાલના કેસમાં, જ્યારે સુધારવા માંગવામાં આવેલી એન્ટ્રીને

છેતરપિંડી તરીકે વર્ણવવામાં આવી છે, ત્યારે હાઇકોર્ટ સમક્ષ વાંધો ઉઠાવવામાં આવેલી નોટિસમાં એવું કંઈ નથી કે રાજ્ય દ્વારા કથિત છેતરપિંડી ક્યારે મળી આવી હતી. આ સંદર્ભમાં એક ચોક્કસ નિવેદન આવશ્યક હતું કારણ કે તે એક ન્યાયક્ષેત્રની હકીકત હતી, જે પ્રતિવાદીઓને જારી કરાયેલી નોટિસમાં સ્પષ્ટપણે જણાવવી જોઈએ. અપીલકર્તા-રાજ્ય દ્વારા એવું દર્શાવવાનો પ્રયાસ કે નોટિસ કથિત છેતરપિંડી શોધાયાના વાજબી સમયગાળામાં જારી કરવામાં આવી હતી, તેથી તે નિર્રથક છે. કોઈપણ રીતે, જ્યારે સરકારે ૧૯૯૧ માં સરકારી કર્મચારીઓને રહેઠાણ માટે પ્રશ્નમાં રહેલી જમીન આપવાની મંજૂરી આપી, ત્યારે એવું માની લેવું જોઈએ કે તે સત્તાવાર કામકાજના સામાન્ય કોર્સમાં કરવામાં આવેલી જમીનના ટુકડા સંબંધિત રેકૉર્ડ અને મહેસૂલ એન્ટ્રીઓ વિશે જાણતો હતો. ૩૧ ડિસેમ્બર, ૨૦૦૪ ના રોજ નોટિસ જારી કરવામાં આવી હતી તેટલા મોડામાં, તે લગભગ ૧૩ વર્ષ વિલંબિત હતી. આ વિલંબ માટે કોઈ સમજૂતી આપવામાં આવી નથી, એમ ધારીને કે તેને ફક્ત ૧૯૯૧ થી જ ગણવું જોઈએ. કોઈપણ ઢ્રષ્ટિકોણથી જોતાં, અડધી સદી પહેલાં કરવામાં આવેલી એન્ટ્રીઓને ઉલટાવી દેવાની માંગ કરતી નોટિસ સ્પષ્ટપણે વાજબી સમયની બહાર હતી અને તેને યોગ્ય રીતે રદ કરવામાં આવી હતી.

૧૨. આમ, આ કોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા કરવામાં આવેલા ઉપરોક્ત અવલોકનોને ધ્યાનમાં રાખીને, સુઓ મોટો સત્તાનો ઉપયોગ કરતા વૈધાનિક સત્તાવાળાઓએ વાજબી સમયની અંદર તેનો ઉપયોગ કરવો જરૂરી રહેશે અને વાજબી સમયની બહાર આવી સત્તાનો ઉપયોગ કરવાથી તેમના કાર્યને ન્યાયી ઠેરવવામાં આવશે નહીં અને કવાયત મનસ્વી બનશે નહીં. જ્યાં સુઓ મોટો સત્તાના ઉપયોગ માટેની કાનૂની જોગવાઈ કોઈ મર્યાદા નિર્ધારિત કરતી નથી, ત્યાં તે સામાન્ય કાયદો છે કે આવી સત્તાનો ઉપયોગ વાજબી સમયની અંદર કરવો જોઈએ, ભલે તે વ્યવહારના કિસ્સામાં પણ જેને રદબાતલ વ્યવહાર કહી શકાય. તાત્કાલિક કિસ્સામાં, કલેક્ટરે હરાજી ખરીદનારની તરફેણમાં વેચાણની પુષ્ટિની તારીખથી ૮ વર્ષ પછી તેમજ સક્ષમ મહેસૂલ

અધિકારી દ્વારા એન્ટ્રી પોસ્ટ અને પ્રમાણિત કર્યા પછી સુઓ મોટો કાર્યવાહી શરૂ કરી હતી. એ નોંધવું પણ યોગ્ય છે કે મૂળ ફાળવણીકારે ૧૯૬૭ માં વિષય જમીન માટે આશરે રૂ. ૧.૭૫ લાખની રકમ ચૂકવી હતી અને ફાળવણીના ક્રમમાં ક્યાંય પણ ઉલ્લેખ નથી કે જમીન રાહત દરે ફાળવવામાં આવી છે. આમ, વિદ્વાન એજીપી શ્રી અંતાણી દ્વારા કરવામાં આવેલી દલીલ કે જમીન રાહત દરે ફાળવવામાં આવી છે તે માન્ય રાખી શકાય નહીં.

૧૩. એ વાત સ્વીકાર્ય છે કે કલેક્ટર સમક્ષ થયેલી કાર્યવાહીમાં સંબંધિત તમામ પક્ષકારોએ ભાગ લીધો છે. કલેક્ટર, SSRD તેમજ આ કોર્ટ સમક્ષ થયેલી કાર્યવાહીમાં બેંક ઓફ બરોડાને પણ પક્ષકાર બનાવવામાં આવી છે. પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલો દ્વારા એ નિર્દેશ કરવામાં આવે છે કે બેંક ઓફ બરોડાએ ગુજરાત રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ કલેક્ટરના આદેશને પડકાર્યો છે અને કહ્યું છે કે કાર્યવાહી હજુ પણ બાકી છે. જો કે, વિદ્વાન વકીલોએ સંયુક્ત રીતે રજૂઆત કરી હતી કે કાયદા મુજબ, ઉપરોક્ત કાર્યવાહી જાળવી શકાય નહીં અને સત્તાઓ SSRD પાસે છે અને તેથી વર્તમાન અરજીનું પરિણામ તમામ પક્ષકારો માટે બંધનકર્તા રહેશે.

૧૪. ઉપરોક્ત ચર્ચાને ધ્યાનમાં રાખીને, અરજી રદ કરવી જરૂરી છે. તે મુજબ, તે રદ કરવામાં આવે છે. નિયમ રદ કરવામાં આવે છે. રાજકોટના કલેક્ટરને આ કોર્ટ દ્વારા કરવામાં આવેલા ઉપરોક્ત અવલોકનોને ધ્યાનમાં રાખીને, પક્ષકારોને સુનાવણીની તક આપ્યા પછી, વિષય જમીનના નિયમિતકરણના મુદ્દા પર વિચાર કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે. ઉપરોક્ત કવાયત શક્ય તેટલી ઝડપથી પૂર્ણ કરવામાં આવશે. સંબંધિત સત્તાધિકારી/કોર્ટને આજથી ૪ (ચાર) અઠવાડિયાના સમયગાળામાં, હાલની કાર્યવાહીના પેલિંગ દરમિયાન પ્રતિવાદી નં.૧ દ્વારા જમા કરાયેલી કોઈપણ રકમ, ઉપાર્જિત વ્યાજ સાથે પરત કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે.

સહી/– (ન્યાયમૂર્તી શ્રી દિવ્યેશ એ. જોશી )

*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 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.