

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.

=====

અમદાવાદ ખાતે ગુજરાત વડી અદાલતમાં

સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૬૮૮/૨૦૧૪

મંજૂરી અને હસ્તાક્ષર માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જયંત પટેલ

અને

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી સી.એલ. સોની

=====

૧ શું સ્થાનિક સમાચારપત્રોના પત્રકારોને આ ચુકાદો જોવા માટે મંજૂરી આપવામાં આવી શકે ?

૨ રિપોર્ટરને મોકલવું કે નહીં ?

૩ શું ન્યાયમૂર્તિઓ ચુકાદાની આખરી નકલ જોવા ઈચ્છે છે ?

૪ શું આ કેસમાં ભારતના બંધારણ, ૧૯૫૦ અથવા તેની હેઠળ કરવામાં આવેલા કોઈપણ આદેશના અર્થઘટન અંગે કાયદાનો કોઈ મહત્વપૂર્ણ પ્રશ્ન સંકળાયેલો છે ?

૫ શું તે સિવિલ જજને પરિપત્રિત કરવાનું છે ?

=====

વારસદારો મારફતે પ્રેમિલાબેન તે કંચનભાઈ દાહ્યાભાઈ-મૃતકની વિધવા અને

૧....અરજદાર(ઓ)

વિરુદ્ધ

ગુજરાત રાજ્ય અને ૫....સામાવાળા(ઓ)

=====

ઉપસ્થિતિ:

અરજદાર(ઓ) નં. ૧ – ૧.૧, ૧.૩ – ૧.૪, ૨ માટે શ્રી મહેશ સી. ભટ્ટ સાથે

શ્રી વિક્રમ જે. ઠાકોર, વકીલ;

સામાવાળા(ઓ) નં. ૧ માટે શ્રી રુત્વિજ ઓઝા, એ.જી.પી.;

સામાવાળા(ઓ) નં. ૫ માટે શ્રી શિરીષ જોશી, વડીલ;
સામાવાળા(ઓ) નં. ૨ - ૪, ૬ માટે ડી.એસ. દ્વારા નોટિસ બજાવેલ છે।
=====

સમક્ષ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જયંત પટેલ

અને

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી સી.એલ. સોની

તારીખ : ૦૮/૧૨/૨૦૧૪

સી.એ.વી. ચુકાદો
(માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી સી.એલ. સોની દ્વારા)

૧. ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ દાખલ કરવામાં આવેલી આ અરજી મૂળ માલિકો દ્વારા કરવામાં આવી છે, જેમની સર્વે નં. ૨૮૭-૨ ની ૪૧૪૮ ચોરસ મીટર વિસ્તાર ધરાવતી જમીન (વિવાદિત જમીન) તથા સર્વે નં. ૨૮૭-૧ ની ૧૧૬૩ ચોરસ મીટર વિસ્તાર ધરાવતી બીજી જમીન, જમીન અધિગ્રહણ અધિનિયમ, ૧૮૮૪ ની કલમ ૧૧ હેઠળ તા. ૧૭.૩.૧૯૭૫ ના એવોર્ડ દ્વારા, સમાજના નબળા વર્ગના તેના સભ્યો માટે “શ્રી મહ્યાવંશી હાઉસિંગ સહકારી સોસાયટી લિમિટેડ” — અત્રે સામાવાળા નં. ૫ — દ્વારા મકાનોના બાંધકામના હેતુસર અધિગ્રહિત કરવામાં આવી હતી.

૨. આ અરજીમાં કરવામાં આવેલ પડકાર જિલ્લા કલેક્ટરે ઉપસચિવને રજૂ કરેલ તા. ૩.૫.૨૦૧૨ના અહેવાલ-દરખાસ્ત સામે છે, જેમાં સોસાયટીને જમીન ફાળવવા બાબતે કલેક્ટરના તા. ૫.૯.૧૯૬૬ના આદેશની શરત નં. ૧૩ અનુસાર મૂળ મંજૂર થયેલ ૩૫ સભ્યો કરતાં વધુ સભ્યો માટે સામાવાળા નં. ૫ દ્વારા બાંધવામાં આવેલ વધારાના ફ્લેટોના બાંધકામને નિયમિત કરવાની ભલામણ કરવામાં આવી હતી; તેમજ મહેસૂલ વિભાગના સચિવ દ્વારા કલેક્ટરની

દરખાસ્ત સ્વીકારીને અને ટેનામેન્ટના બદલે ફ્લેટો બાંધવાની શરત સહિત કેટલીક શરતોના આધારે વધુ સભ્યો માટેના બાંધકામને નિયમિત કરતો તા. ૧૧.૯.૨૦૧૨નો આદેશ સામે છે; તેમજ ઉપકલેક્ટરે કલેક્ટરને કરેલ તા. ૩.૪.૨૦૧૩નું સંદેશ સામે છે, જેમાં જણાવાયું હતું કે ટેનામેન્ટના સ્થાને ફ્લેટોના બાંધકામને સરકાર દ્વારા નિયમિત કરવામાં આવેલ હોવાથી અને મહાનગરપાલિકાએ ફ્લેટો માટેનો નકશો મંજૂર કરેલ હોવાથી, આવા બાંધકામ સામે કોઈ કાનૂની અવરોધ જણાતો નથી; તેમજ તેમાં દર્શાવેલ શરતોને આધીન રહી ફ્લેટોના બાંધકામને નિયમિત કરતો જિલ્લા કલેક્ટરનો તા. ૧૫.૫.૨૦૧૩નો આદેશ સામે છે. અરજદારોએ એવો ઠરાવ તથા જાહેરાત કરવાની પણ અરજ કરી છે કે સંબંધિત જમીન તેમને પરત સોંપવાની દરખાસ્ત પડતી મૂકવાની અને સામાવાળા નં. ૫ થી ૬ને ૧૧૫ ફ્લેટોની યોજના ઊભી કરવાની મંજૂરી આપવાની સામાવાળા સત્તાધિકારીઓની કાર્યવાહી ગેરકાયદેસર, અન્યાયી અને અસંવિધાનિક છે અને અરજદારો સંબંધિત જમીનની માલિકી તથા કબજો પુનઃસ્થાપિત કરાવવા હકદાર છે. અરજદારોએ સામાવાળા સત્તાધિકારીઓ સામે એવો દિશાનિર્દેશ આપવાની પણ માંગણી કરી છે કે સંબંધિત જમીન પર સામાવાળા નં. ૫ અને ૬ દ્વારા હાથ ધરવામાં આવેલી પ્રવૃત્તિઓ અંગે યોગ્ય કાર્યવાહી કરવામાં આવે અને જમીનો તેમને પરત અપાવવામાં આવે.

૩, એવું જણાય છે કે અદાલત દ્વારા મંજૂર કરાયેલા સુધારા દ્વારા અરજદારોએ જૂના અધિનિયમની કલમ ૪ હેઠળ બહાર પાડવામાં આવેલી તા. ૧૨.૪.૧૯૬૭ની અધિસૂચના અને કલમ ૬ હેઠળ બહાર પાડવામાં આવેલી તા. ૧.૬.૧૯૬૮ની અધિસૂચનાને રદ કરવાની વધુ અરજ પણ ઉમેરેલી છે.

૪. અરજદારોનો મામલો એવો છે કે જિલ્લા કલેક્ટરે તા. ૫.૯.૧૯૬૭ના પોતાના આદેશથી સામાવાળા નં. ૫ સોસાયટીની તેના સભ્યો માટે મકાનો બાંધવાની તથા તે હેતુસર જમીન સંપાદિત કરવાની યોજનાને મંજૂરી આપી હતી. મંજૂર થયેલ યોજના મુજબ સોસાયટીના ૩૫ સભ્યોને મકાનો પુરા પાડવાના હતા, અને તેમાં વિશિષ્ટ શરત એવી હતી કે સભ્યોની સંખ્યા વધારવાની નહીં તથા પ્લોટ સભ્યો સિવાય અન્ય કોઈ વ્યક્તિને વેચવાનો કે હસ્તાંતરિત કરવાનો નહીં. વધુમાં, જમીનનો કબજો મેળવ્યાની તારીખથી બે વર્ષમાં મકાનોનું બાંધકામ પૂર્ણ કરવાની શરત પણ હતી, અને કોઈપણ શરતનો ભંગ થાય તો જમીનની મંજૂરી રદ થવાની તથા સરકારને તે જમીન પાછી કબજામાં લેવા માટે અધિકારપાત્ર થવાની જોગવાઈ હતી. યોજનાને મંજૂરી મળ્યા અનુસંધાને, પ્રશ્નાધીન જમીન તથા બીજી એક જમીન સંપાદિત કરવામાં આવી અને તેનો કબજો તા. ૨.૪.૧૯૭૫ના રોજ લેવામાં આવ્યો. તેમ છતાં, સામાવાળા નં. ૫ સોસાયટીએ લગભગ ૩૫ વર્ષ સુધી તે જમીનનો ઉપયોગ તે હેતુ માટે કર્યો નહીં, જે હેતુ માટે તે સંપાદિત કરવામાં આવી હતી; તેમજ સોસાયટીએ હિસાબની કોઈ પુસ્તકો પણ જાળવી રાખી નહોતી કે જે હેતુઓ માટે તે નોંધાયેલ હતી તે હેતુઓ પણ પૂર્ણ

કર્ચા નહોતા. અરજદારોનો વધુ મામલો એવો છે કે તા. ૧૩.૧૧.૨૦૦૦ના આદેશથી, જિલ્લા નોંધણી અધિકારી, સહકારી મંડળીઓએ સામાવાળા નં. ૫ સોસાયટીનું વિસર્જન કર્યું હતું અને લિક્વિડેટર નીમ્યો હતો. જિલ્લા નોંધણી અધિકારીએ તા. ૧૪.૧૨.૨૦૦૦ના રોજ લિક્વિડેશનનો અંતિમ આદેશ પણ કર્યો હતો, પરંતુ ત્યારબાદ, અરજદારોને પ્રાપ્ત માહિતી અનુસાર, જિલ્લા નોંધણી અધિકારીનો ઉલ્લેખિત આદેશ અપીલીય સત્તાધિકારીએ તા. ૨૮.૨.૨૦૦૩ના આદેશથી અપીલમાં રદ કર્યો હતો.

૫. અરજદારોએ વધુમાં આવું પણ નિવેદિત કર્યું છે કે આ દરમિયાન, વિવાદાસ્પદ જમીનનો વિસ્તાર આવરી લેતી ટી.પી. યોજના નં. ૧૯ અમલમાં મૂકવામાં આવી હતી અને મૂળ સર્વે નં. ૨૮૭/૨ સામે ૨૯૦૩ ચોરસ મીટર વિસ્તાર ધરાવતો અંતિમ પ્લોટ નં. ૯૨ ફાળવવામાં આવ્યો હતો. વધુમાં એવું જણાવવામાં આવ્યું છે કે સામાવાળા નં. ૫ ની સોસાયટીના જરૂરિયાતમંદ સભ્યોને મકાનો પૂરા પાડવા માટે જમીન સંપાદિત કરવામાં આવી હોવા છતાં, સામાવાળા નં. ૫ એ સામાવાળા નં. ૬ સાથે ૨.૧.૨૦૦૪ના રોજ વિકાસ કરાર કર્યો હતો, જેના મુજબ સામાવાળા નં. ૬ એ ૯૪૮.૭૧ ચોરસ મીટર જમીન પર ૩૬ ફ્લેટો બાંધવાના હતા અને બાકી રહેલી જમીન સામાવાળા નં. ૬ દ્વારા પોતાના હેતુ માટે વિકસાવવાની હતી. તેથી, અરજદારે જમીન તેમને પરત અપાવવા માટે સત્તાધિકારીઓ સમક્ષ રજૂઆત કરી હતી. અરજદારોએ અરજીમાં એવો વાદ ઉઠાવ્યો છે કે સોસાયટીએ જે હેતુ માટે જમીન સંપાદિત

કરવામાં આવી હતી તે હેતુ માટે આશરે ૩૫ વર્ષથી વધુ સમય સુધી જમીનનો ઉપયોગ કર્યો નથી અને વધુ સભ્યો માટે ફ્લેટો બાંધીને આદેશનો ભંગ કર્યો છે.

૬. સામાવાળા નં. ૫ દ્વારા જવાબી સોગંદનામા દ્વારા આ અરજાનો વિરોધ કરવામાં આવ્યો છે અને સામાવાળા નં. ૪ ઉપ કલેક્ટરે પણ આ અરજાના જવાબમાં સોગંદનામું દાખલ કર્યું છે.

૭. અમે પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા છે. અરજદારો તરફથી હાજર રહેલ વિદ્વાન વકીલ શ્રી એમ.સી. ભટ્ટ, વિદ્વાન વકીલ શ્રી વિક્રમ જે. ઠાકોર સાથે હાજર રહી, રજૂ કર્યું કે જમીન સામાવાળા નં. ૫ સોસાયટીના સભ્યો માટે મકાનોના બાંધકામના હેતુસર સંપાદિત કરવામાં આવી હતી અને કલેક્ટર દ્વારા મંજૂર કરાયેલ યોજનાની શરત મુજબ આવું બાંધકામ માત્ર બે વર્ષની અવધિમાં કરવામાં આવવાનું હતું. શ્રી ભટ્ટે રજૂ કર્યું કે એવો હેતુ સિદ્ધ થયો નથી, કારણ કે સામાવાળા નં. ૫ એ તેના સભ્યો માટે મકાનોના બાંધકામ માટે ૩૫ વર્ષથી વધુ સમય સુધી જમીનનો ઉપયોગ કર્યો નથી. શ્રી ભટ્ટે રજૂ કર્યું કે હકીકતમાં, જ્યારે કલેક્ટર દ્વારા મંજૂર કરાયેલ યોજનાની શરતોનો સ્પષ્ટ ભંગ થયો હતો, ત્યારે સામાવાળા નં. ૫ ના હિતમાં જમીનનું ફાળવણીકરણ રદ થયેલ ગણાવું જોઈએ અને જમીન અરજદારોને પરત અપાવવી જોઈએ. શ્રી ભટ્ટે રજૂ કર્યું કે સામાવાળા નં. ૫ સોસાયટી દ્વારા મકાનોના બાંધકામ માટે યોજનાને મંજૂરી આપતા કલેક્ટરના આદેશમાં સોસાયટીના ૩૫ સભ્યો માટે મકાનોના બાંધકામની સ્પષ્ટ

શરત હતી, જ્યારે સોસાયટીએ અનધિકૃત રીતે જમીનના ૧/૩ ભાગ પર ફ્લેટોના બાંધકામ માટે બિલ્ડર – સામાવાળા નં. ૬ સાથે વિકાસ કરારમાં પ્રવેશ કર્યો અને બાકીની જમીન બિલ્ડરને તેના પોતાના ઉપયોગ માટે સોંપી દીધી, જેનાથી નિશ્ચિતપણે તે જાહેર હેતુ નિષ્ફળ જશે જેના માટે જમીન સંપાદિત કરવામાં આવી હતી અને કલેક્ટર દ્વારા અપાયેલી મંજૂરીની શરતનો પણ ભંગ થશે. શ્રી ભટ્ટે રજૂ કર્યું કે જ્યારે જમીન નિશ્ચિત જાહેર હેતુ માટે બે વર્ષની અંદર બાંધકામ કરવાની વિશિષ્ટ શરત સાથે સંપાદિત કરવામાં આવે અને આવી જમીનનો ૩૫ વર્ષ જેટલા લાંબા સમય સુધી ઉપયોગ ન થાય, ત્યારે જમીનના મૂળ માલિકને નિશ્ચિતપણે જમીન પરત મેળવવાનો હક રહેશે. શ્રી ભટ્ટે રજૂ કર્યું કે કોઈપણ હાલતમાં સંપાદિત જમીન ખાનગી વ્યક્તિઓ દ્વારા નફાખોરી માટે નથી, નહિતર તે કાયદા પર છેતરપિંડી સમાન ગણાશે. શ્રી ભટ્ટે રજૂ કર્યું કે હસ્તગત પ્રકરણમાં સામાવાળા નં. ૫ એ ખાનગી બિલ્ડર સાથે વિકાસ કરાર કર્યો છે અને બિલ્ડરને તેના પોતાના ઉપયોગના હેતુસર સંપાદિત જમીન કબજે કરવાની મંજૂરી આપી છે, તેથી એવું કહી શકાય નહીં કે જેના માટે જમીન સંપાદિત કરવામાં આવી હતી તે હેતુ યથાવત રહ્યો છે. શ્રી ભટ્ટે રજૂ કર્યું કે મૂળ શરત મુજબ માત્ર ૩૫ સભ્યોને જ મકાનોના બાંધકામનો લાભ આપવાનો હતો અને તેથી ૧૧૫ ફ્લેટોના બાંધકામનું નિયમિતીકરણ સંપૂર્ણપણે ગેરકાયદેસર છે.

૮. ઉપરોક્ત દલીલોની સામે, સંબંધિત સામાવાળાઓ તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન સહાયક સરકારી વકીલ શ્રી ઓઝા તેમજ વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી શિરીષ

જોશીએ રજૂ કર્યું કે જે હેતુ માટે જમીન સંપાદિત કરવામાં આવી હતી તેમાં કોઈ ફેરફાર થયો નથી અને સત્તાવાળાઓએ સમાજના નબળા વર્ગના વધુ સભ્યો માટે બાંધકામને નિયમિત કર્યું છે, જે જમીન જે હેતુ માટે સંપાદિત કરવામાં આવી હતી તે હેતુને વધુ સારું સાધશે, કારણ કે ૧૧૫ ફ્લેટોના બાંધકામથી સમાજના નબળા વર્ગના વધુ સભ્યોને લાભ થશે.

૯. પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા બાદ, અમને એવું જણાય છે કે કલેક્ટરે અનુબંધક બી ખાતેના પોતાના તા. ૫.૯.૧૯૬૬ ના આદેશ દ્વારા સામાવાળા નં. ૫ સોસાયટી દ્વારા નબળા વર્ગના તેના સભ્યો માટે મકાનોના નિર્માણની યોજનાને મંજૂરી આપી હતી. ઉક્ત આદેશથી, સર્વે નં. ૨૮૭ માંથી જમીનના અધિગ્રહણ માટે પણ મંજૂરી આપવામાં આવી હતી અને એવી જમીન સામાવાળા નં. ૫ સોસાયટીને અમુક શરતોને આધીન રહીને કાયમી ધોરણે ફાળવવા માટે પણ મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. જૂના અધિનિયમની કલમ ૩(એફ) હેઠળ આપવામાં આવેલી જાહેર હેતુની વ્યાખ્યા મુજબ, જે હેતુસર કલેક્ટરે યોજનાને મંજૂરી આપી હતી તે નિર્વિવાદપણે જાહેર હેતુ છે.

૧૦. એવું પ્રતીત થાય છે કે મંજૂર થયેલી યોજનાને અમલમાં મૂકવા માટે, પ્રન્નાસ્પદ જમીન અન્ય એક જમીન સાથે તે સમયે જૂના અધિનિયમ હેઠળની પ્રક્રિયા અનુસરીને તા. ૧૭.૩.૧૯૭૫ ના પુરસ્કાર દ્વારા અધિગ્રહિત કરવામાં આવી હતી.

૧૧. એવું જણાય છે કે અરજદારોની માલિકીની સર્વે નં. ૨૮૭-૨ ની ૪૧૪૮ ચો.મીટર જમીન તથા સર્વે નં. ૨૮૭-૧-બી ની ૧૧૬૬ ચો.મીટર જમીનનો કબજો સામાવાળા નં. ૫ સોસાયટીને સોંપ્યા પછી, પ્રારંભે સામાવાળા નં. ૫ સોસાયટીને અંતિમ પ્લોટ નં. ૯૨ ફાળવવામાં આવ્યો હતો, પરંતુ ત્યારબાદ એને ૩૫૮૨ ચો.મીટર વિસ્તાર ધરાવતો અંતિમ પ્લોટ નં. ૧૩૮ ફાળવવામાં આવ્યો હતો, જે અનુબંધ-એચના પાનું ૭૨ પરથી જોઈ શકાય છે. કલેક્ટર દ્વારા મંજૂર કરાયેલ યોજનાની શરતો અનુસાર, જમીનનો વિકાસ સોસાયટીએ તેના ૩૫ સભ્યો માટે જમીનનો કબજો સંભાળ્યાની તારીખથી બે વર્ષના ગાળામાં કરવાનો હતો. સામાવાળા નં. ૫ એ તેના જવાબી સોગંદનામામાં જણાવ્યું છે કે તેને ૧૯૯૬ વર્ષમાં જ મોડેથી એવોર્ડની નકલ મળી શકી હતી અને બહુ મુશ્કેલીઓ વચ્ચે તે ૧૯૯૮ વર્ષમાં આવકના દાખલામાં પોતાનું નામ દાખલ કરાવી શકી હતી. વધુમાં એવું પણ જણાવાયું છે કે પ્રારંભે મૂળ પ્લોટના ૫૩૧૧ ચો.મીટર વિસ્તાર સામે અંતિમ પ્લોટ નં. ૯૨ માં માત્ર ૨૮૩૦ ચો.મીટર જમીન ફાળવવામાં આવી હતી, પરંતુ ત્યારબાદ લાંબી લડત આપ્યા પછી, તેને ૨૫.૭.૨૦૦૫ના રોજ ૩૮૯૦ ચો.મીટર વિસ્તાર ધરાવતો અંતિમ પ્લોટ નં. ૧૩૮ મળ્યો હતો અને આ વિસ્તારમાંથી પણ અંદાજે ૯૫૦ ચો.મીટર જમીન હજી પડોશની જમીન એવા મૂળ પ્લોટ નં. ૯૧ નો ભાગ અને હિસ્સો તરીકે દર્શાવવામાં આવે છે. વધુમાં એવું પણ જણાવાયું છે કે લાંબા સમય સુધી કંઈ કામ ન કરવાના આધાર પર જિલ્લા સહકારી મંડળીઓના રજિસ્ટ્રારે તેની

લિક્વિડેશનનો આદેશ કર્યો હતો. જોકે, સોસાયટીએ કરેલી અપીલમાં જિલ્લા રજિસ્ટ્રારનો એવો આદેશ રદ કરવામાં આવ્યો હતો. ગુજરાત સહકારી મંડળીઓ અધિનિયમ, ૧૯૬૧ ની કલમ ૧૭૦ સાથે કલમ ૧૦૮ વંચાય તેવી જોગવાઈઓ હેઠળ સામાવાળા નં. ૫ સોસાયટીની લિક્વિડેશન માટે જિલ્લા રજિસ્ટ્રારનો તા. ૧૩.૧૧.૨૦૦૦નો આદેશ અનુબંધ-એફ પર છે.

૧૨. એ નોંધવું આવશ્યક છે કે ઉપરોક્ત અન્ય અડચણો સાથે સમાજના વિકાસ માટે દુર્બળ વર્ગના સભ્યોથી બનેલી જે સોસાયટી હતી તેને તેના સભ્યો પાસેથી નાણાં ઉપલબ્ધ ન થવાની પરિસ્થિતિનો સામનો કરવો પડ્યો હોત.

૧૩. અરજદારોએ પરિશિષ્ટ-૧ ખાતે તા. ૧૨.૧.૨૦૦૪નો, સોસાયટીએ બાંધકામકાર-સામાવાળા નં. ૬ સાથે કર્યો હોવાનું કહેવાતો વિકાસ કરારની નકલ રેકૉર્ડ પર મૂકી છે, જેમાંથી એવું જણાય છે કે ૩૬ ફ્લેટોના બાંધકામ માટે બાંધકામ ખર્ચ વિકાસકર્તા દ્વારા વહન કરવાનું હતું અને આવું બાંધકામ ૯૪૮.૭૧ ચોરસ મીટર વિસ્તારમાં થવાનું હતું તથા બાકી રહેલો ૧૮૫૪.૨૯ ચોરસ મીટર વિસ્તાર વિકાસકર્તા તેની મરજી મુજબ વિકસાવવાનો હતો. વિકાસ કરારની આવી શરતો ઉપરોક્ત ઉલ્લેખિત અનુમાનને સમર્થન આપે છે કે સામાવાળા નં. ૫ સોસાયટીના સભ્યો પાસેથી મકાનોના બાંધકામ માટે નાણાં ઉપલબ્ધ ન હોવા જોઈએ. જોકે, સામાવાળા નં. ૫ સોસાયટી દ્વારા જવાબમાં જણાવ્યા મુજબ, આ કરાર બાદમાં રદ કરવામાં આવ્યો હતો અને નવા કરાર

હેઠળ બાંધકામ ખર્ચ સોસાયટીએ વહન કરવાનો છે તથા સામાવાળા નં. ૬ એ કુલ ખર્ચના ૧૨% સ્વીકારી પ્રકલ્પ વ્યવસ્થાપક તરીકે કાર્ય કરવાનું છે. તા. ૧૨.૭.૨૦૦૬ના કરારના ૨૬ કલમનો લેખિત ઉલ્લેખ મૂળ વિકાસ કરારના પાછળના ભાગ પર લખાયેલો જોવા મળે છે, જે પાનું ૨૨૦ પરથી જોઈ શકાય છે. કરાર ૨૬ કલમના આવા લેખિત ભાગને અરજદારોએ રેકૉર્ડ પર મૂક્યો નથી.

૧૪. એવું જણાય છે કે સામાવાળા નં.૫ મંડળીએ મંડળીના નબળા વર્ગના વધુ સભ્યો માટે ૧૧૫ ફ્લેટો બાંધવાનું નક્કી કર્યું હતું અને અરજીમાં પડકારવામાં આવેલા આદેશો દ્વારા રાજ્ય સરકારે ૧૧૫ સભ્યો માટેના આવા ફ્લેટોના બાંધકામને નિયમિત કરેલ છે. કલેક્ટરના તા. ૩.૪.૨૦૧૨ ના આદેશ પરથી એવું જણાય છે કે પ્રારંભે કલેક્ટરે ૮૦ વધારાના મકાનોના બાંધકામ માટેની મંડળીની યોજનાના સંદર્ભે સામાવાળા નં.૫ મંડળીના વર્તનનું પરીક્ષણ કર્યું હતું. જોકે, કલેક્ટરે તપાસ કરતાં જાણવા મળ્યું કે મંડળીએ ૮૦ થી વધુ ફ્લેટો બાંધ્યા હતા અને મંડળીએ ૫૫ ફ્લેટોનું બુકિંગ પણ કર્યું હતું. તેથી કલેક્ટરે એવો અભિપ્રાય વ્યક્ત કર્યો કે મંડળીએ કુલ ૧૫૮૦૯ ચોરસ ફૂટ વિસ્તારનું બાંધકામ કરેલું હોવાથી, જમીન મૂળ માલિકો એટલે કે અરજદારોને પુનઃમંજૂર/પરત કરવાની નહોતી, પરંતુ જૂના અધિનિયમની કલમ ૪૪(એ) મુજબ તથા કલેક્ટરના તા. ૫.૯.૧૯૬૬ ના આદેશની શરત નં.૧૩ ના ભંગ બદલ સરકાર દ્વારા જમીનનો ફરી કબજો લીધા પછી, મંડળીના વધુ સભ્યો માટે કરાયેલા બાંધકામને નિયમિત કરીને તે સામાવાળા નં.૫ મંડળીને પરત કરી શકાતી હતી.

કલેક્ટરની તા. ૩.૫.૨૦૧૨ ની આવી ભલામણ પરિશિષ્ટ આર ખાતે છે. આવી ભલામણના આધારે અન્ડર સેક્રેટરીએ સામાવાળા નં.૫ મંડળીના વધારાના સભ્યો માટેના બાંધકામને નિયમિત કરવાની બાબતનો વિચાર કરીને તા. ૨૧.૮.૨૦૧૨ નો આદેશ કર્યો, જેમાં શરતરૂપે ટેનામેન્ટોના સ્થાને ફ્લેટોના બાંધકામને નિયમિત કરવામાં આવ્યું કે મંડળીના સભ્યો માત્ર મંડળીના નબળા વર્ગમાંથી જ હોવા જોઈએ અને તે માટે સામાવાળા નં.૫ મંડળી પાસેથી સોગંદનામું મેળવવાનું હતું. ત્યારબાદ ડેપ્યુટી કલેક્ટરે પરિશિષ્ટ ટી ખાતેના તા. ૩.૪.૨૦૧૩ ના અહેવાલ દ્વારા કલેક્ટરને જણાવ્યું હતું કે ટેનામેન્ટોના સ્થાને ફ્લેટોના બાંધકામને સરકારે નિયમિત કર્યું છે, જેના માટે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને નકશો મંજૂર કર્યો છે અને ટેનામેન્ટોના સ્થાને ફ્લેટોના બાંધકામ સામે કોઈ કાનૂની અડચણ હોવાનું જણાતું નથી. ત્યારબાદ કલેક્ટરે પરિશિષ્ટ વી ખાતે તા. ૧૫.૫.૨૦૧૩ નો આદેશ કરીને ૧૧૫ ફ્લેટોના બાંધકામના નિયમિતીકરણની નોંધ લીધી હતી અને મંડળી દ્વારા આપવામાં આવેલા તેવા સોગંદનામાની પણ નોંધ લીધી હતી કે સામાવાળા નં.૫ મંડળીના સભ્યો માત્ર નબળા વર્ગના જ રહેશે. આ આદેશમાં એવું પણ જણાવાયું છે કે બાંધકામ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર કરાયેલા નકશા મુજબ જ થશે અને મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના નિયમો તથા વિનિયમોનું સામાવાળા નં.૫ મંડળી દ્વારા કડક પાલન કરવામાં આવશે.

૧૫. ઉપરોક્તમાંથી જે સ્પષ્ટ થાય છે તે એ છે કે, સામાવાળા નં. ૫ મૂળ આદેશમાં નિર્ધારિત સમયમર્યાદા અંદર તેના સભ્યો માટે મકાનો બાંધવાની

શરતનું પાલન કરી શક્યો નહોતો અને તેણે રહેણાંક એકમોની સંખ્યા ૩૫ સભ્યોથી વધારીને ૧૧૫ સભ્યો માટે કરી છે, તેમ છતાં, કેસની હકીકતોમાં રાજ્ય સત્તાધિકારીઓએ શરતોના આવા ભંગને નિયમિત કર્યો છે. અરજીઓમાં સુધારા દ્વારા લેવાયેલો એવો તકરાર કે નિયમિતીકરણના આદેશો પસાર કરતાં પહેલાં અરજદારોને સાંભળવા જરૂરી હતા, સ્વીકારી શકાય તેમ નથી, કારણ કે જમીન સરકારમાં વેસ્ટ થઈ ગયેલી હોવાથી અરજદારોએ જમીન ઉપરના તેમના હકો ગુમાવ્યા હતા અને સામાવાળા નં. પને ફાળવણી થયા પછી અરજદારોનો જમીનમાં કોઈ હિત બાકી રહેતો નથી અને તેથી અરજદારોને સાંભળવાની કોઈ જરૂરિયાત જ ઊભી થતી નથી. અમે જાણીએ છીએ કે જે મૂળ હેતુ માટે કલેક્ટરે યોજના મંજૂર કરી હતી અને જમીન હસ્તગત કરવામાં આવી હતી, તે હેતુ યથાવત્ અને અપરિવર્તિત રહ્યો છે. કલેક્ટરના અહેવાલ અનુસાર, જમીનનો મોટો ભાગ વિકસાવવામાં આવ્યો છે. એટલું જ નહીં, પરંતુ વધુ સભ્યો માટેના બાંધકામના નિયમિતીકરણનો આદેશ કડક શરતે કરવામાં આવ્યો છે કે સમાજના જે સભ્યોને ફ્લેટ ફાળવવાના છે તેઓ માત્ર સમાજના નબળા વર્ગમાંથી જ હોવા જોઈએ. તેથી, અમારો એવો અભિપ્રાય છે કે જે મૂળ હેતુ માટે કલેક્ટરે યોજના મંજૂર કરી હતી અને જમીન હસ્તગત કરવામાં આવી હતી તે હેતુ યથાવત્ રહ્યો છે અને કારણ કે નબળા વર્ગના ૧૧૫ સભ્યોને રહેણાંકની સુવિધા મળશે, તેથી જે જાહેર હેતુ માટે જમીન હસ્તગત કરવામાં આવી હતી તે વધુ સારી રીતે સિદ્ધ થશે એમ કહી શકાય.

૧૬. એ સત્ય છે કે સોસાયટીએ તેના સભ્યો માટે મકાનોના બાંધકામમાં લાંબો સમય લીધો છે. તેમ છતાં, સાથે સાથે, હવે જ્યારે એ જ સોસાયટી સમાજના નબળા વર્ગને સંબંધિત તેના સભ્યો માટે મકાનો બાંધવાના પોતાના હેતુને સિદ્ધ કરી રહી છે, ત્યારે સોસાયટીના વધુ સભ્યો માટે ફ્લેટોના વધારાના બાંધકામને નિયમિત કરવાની બાબતમાં રાજ્ય સરકાર અને કલેક્ટરે કરેલી કાર્યવાહીમાં અમને કોઈ ભૂલ દેખાતી નથી. તેથી, સોસાયટીના વધુ સભ્યો માટે બાંધકામના નિયમિતીકરણ બાબતે કલેક્ટરના પ્રારંભિક પ્રસ્તાવ અને રાજ્ય સરકારે કર્યો તે આદેશ તેમજ રાજ્ય સરકારે પસાર કરેલા નિયમિતીકરણના આદેશના આધારે વધુ સભ્યો માટે આવા વધારાના બાંધકામને મંજૂરી આપતા કલેક્ટરે કર્યો તે અનુગામી આદેશ સામે અરજદારો દ્વારા કરવામાં આવેલ આક્ષેપ અમે સ્વીકારતા નથી.

૧૭. વિદ્વાન વકીલ શ્રી ભટ્ટે, જોકે, રજૂઆત કરી હતી કે જમીન ૩૫ વર્ષથી વધુ સમય સુધી ઉપયોગમાં લેવામાં આવી નહોતી અને સામાવાળા નં.૫ દ્વારા ખાનગી બિલ્ડરને આપવામાં આવી છે, તેથી જે જાહેર હેતુ માટે જમીન સંપાદિત કરવામાં આવી હતી તે હેતુ નિષ્ફળ ગયો હોવાને કારણે તે અરજદારોને પરત આપવી જોઈએ. અમે આવી રજૂઆત સાથે સહમત નથી, કારણ કે એટલા લાંબા સમય સુધી જમીનના બિનઉપયોગ અંગે આવી ફરિયાદ ઉઠાવવામાં થયેલ વિલંબ અને બેદરકારી માટે અરજદારો જ જવાબદાર છે. માત્ર એટલું જ નહીં, પરંતુ નોંધપોથી પરથી અમને જાણવા મળે છે કે સામાવાળા નં.૫ દ્વારા પ્રારંભે

સામાવાળા નં.૬ સાથે કરવામાં આવેલ વિકાસ કરાર રદ કરવામાં આવ્યો હતો અને હવે સામાવાળા નં.૫ જ પોતાના સભ્યો પાસેથી રકમ વસૂલ કરીને પોતાના ખર્ચે જમીનનો વિકાસ કરી રહ્યું છે, જે તેના સભ્ય સાથે કરવામાં આવેલા કરારોમાંથી એકમાંથી સ્પષ્ટ થાય છે, જિસકી નકલ સામાવાળા નં.૫ સોસાયટીના સોગંદનામા સાથે પરિશિષ્ટ આર-૨ ખાતે ઉપલબ્ધ છે. જે હોય તે હોય, જ્યારે તા. ૧૨.૧.૨૦૦૪નો વિકાસ કરાર તા. ૧૨.૭.૨૦૦૬ના રોજ રદ કરવામાં આવ્યો હતો અને જ્યારે સંપાદિત જમીનનો ઉપયોગ સામાવાળા નં.૫ દ્વારા તેના સમાજના નબળા વર્ગના સભ્યો માટે ૧૧૫ ફ્લેટના બાંધકામ માટે કરવામાં આવ્યો છે, ત્યારે અમને એવું જણાતું નથી કે અરજદારોને તેમની સંપાદિત જમીનની પરત મેળવવાનો હકદાર બનાવી શકાય.

૧૮. શ્રી ભટ્ટે તેમ છતાં એમ/એસ. રોયલ ઓર્કિડ હોટેલ્સ લિમિટેડ અને અન્ય વિરુદ્ધ જી. જયરામ રેડ્ડી અને અન્ય, ૨૦૧૧(૩) જીએલએચ પાનું ૪૨૫ માં અહેવાલિત, તે મામલામાં સર્વોચ્ચ અદાલતના માનનીય નિર્ણયનો આશરો લઈ આ સૂચવ્યું હતું કે જો જમીનનો ઉપયોગ જાહેર હેતુ માટે કરવામાં આવ્યો ન હોય અને તેને ખાનગી પક્ષોને હસ્તાંતરિત કરવામાં આવી હોય, તો તેવી જમીનના પુનઃસ્થાપન માટે ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ અરજિકા દાખલ કરવા માટે કોઈ સમયમર્યાદા નિર્ધારિત કરવામાં આવેલી નથી. અમે નોંધીએ છીએ કે તે જણાવેલ કેસમાં અધિગ્રહિત જમીનો ખાનગી પક્ષોને હસ્તાંતરિત કરવામાં આવી હતી અને સર્વોચ્ચ અદાલતે અરજિકા દાખલ કરવા સામે

ઉઠાવવામાં આવેલ સમયમર્યાદાનો વાંધો નામંજૂર કર્યો હતો. તે કેસમાં, સર્વોચ્ચ અદાલતે નીચે મુજબ પરિણેદ ૨૨ થી ૨૭ માં ઠરાવ્યું અને અવલોકન કર્યું હતું:

“૨૨. ઉપરોક્તના પ્રકાશમાં, એ જોવાનું છે કે વડી અદાલતની વિભાગીય ખંડપીઠે રિટ અરજિકા દાખલ કરવામાં થયેલ વિલંબને અવગણવા બાબતે જે વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ કર્યો હતો, તે કોઈ સ્પષ્ટ ભૂલથી દૂષિત છે કે કેમ, અથવા અપીલકર્તાઓના વિલંબ અંગેના વાંધાને નામંજૂર કરવા માટે દર્શાવાયેલ કારણો અસંગત અને બાહ્ય છે કે કેમ. ભલે તે પુનરુક્તિ સમાન જણાય, તેમ છતાં અમે ઉલ્લેખ કરી શકીએ કે તેના દ્વારા દાખલ કરાયેલ રિટ અરજિકામાં, સામાવાળા નં. ૧ એ માત્ર અધિગ્રહણ કાર્યવાહીને રદ કરવાની જ અરજ કરી નહોતી, પરંતુ આ આધાર પર અધિગ્રહિત જમીનના પુનઃસ્થાપનની પણ અરજ કરી હતી કે કલમ ૪(૧) અને ૬ હેઠળ જારી કરાયેલ જાહેરનામાંઓમાં નિર્દિષ્ટ જાહેર હેતુ માટે તેનો ઉપયોગ કરવાની બદલે, કોર્પોરેશને તે ખાનગી વ્યક્તિઓને હસ્તાંતરિત કરી હતી. સામાવાળા નં. ૧ અને અન્ય જમીનમાલિકોને જાહેર હેતુ માટે તેમની જમીનના અધિગ્રહણ અંગે કદાચ કોઈ ગંભીર વાંધો ન હતો અને તેથી, તેમાંથી કેટલાકે માત્ર વળતર સ્વીકાર્યું જ નહોતું, પરંતુ અધિનિયમની કલમ ૧૮ હેઠળ અદાલત દ્વારા બજાર મૂલ્યના નિર્ધારણ માટે અરજીઓ પણ દાખલ કરી હતી. તેમ છતાં, જ્યારે એવું જાણવા મળ્યું કે અધિગ્રહિત જમીન ખાનગી વ્યક્તિઓને હસ્તાંતરિત કરવામાં આવી છે, ત્યારે તેમણે અદાલતના હસ્તક્ષેપની માંગણી કરી અને ત્રણેય કેસોમાં, વડી અદાલતની વિભાગીય ખંડપીઠે કપટ અને અધિનિયમની જોગવાઈઓના દુરુપયોગના આધારે અધિગ્રહણને રદબાતલ ઠેરવ્યું.

૨૩. સામાવાળા નં. ૧ ની જમીન અંગે જ્યાં સુધી પ્રશ્ન છે, તે જ જમીનને ૧૯૮૭માં અન્ય જમીનના ટુકડાઓ (કુલ માપ ૫ એકર) સાથે જાહેરખબર દ્વારા પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવી હતી અને નિગમે ૧૯૯૨માં એમ/એસ. યુનિવર્સલ રિસોર્સ લિમિટેડના હિતમાં ભાડાપટ્ટો અમલમાં મૂક્યો હતો. તેમ છતાં, જમીનમાલિકોને નોટિસ આપ્યા પછી ઉક્ત કાર્યવાહી હાથ ધરવામાં આવી હતી તે દર્શાવે એવું કોઈ દસ્તાવેજી સામગ્રી અભિલેખ પર મુકવામાં આવી નથી. જ્યારે સામાવાળા નં. ૧ ને ખબર પડી કે તેની જમીન ખાનગી સંસ્થાને હસ્તાંતરિત કરવામાં આવી છે, ત્યારે તેણે ફરિયાદ રજૂ કરી અને અંતે વડી અદાલતનો આશરો લીધો.

મધ્યવર્તી અવધિ દરમિયાન તેણે વધુ વળતર માટેનો પોતાનો દાવો આગળ ધપાવ્યો હતો. તેથી, એવું કહી શકાય નહીં કે તે પોતાના અધિકાર અંગે નિષ્ક્રિય રહ્યો હતો અને વિલંબ તથા ઉદાસીનતાનો દોષી હતો.

૨૪. આક્ષેપિત ચુકાદાનું વાચન, જેના સંબંધિત ભાગો ઉપરોક્ત રીતે અહીં ઉદ્ઘૃત કરવામાં આવ્યા છે, દર્શાવે છે કે વડી અદાલતની વિભાગીય ખંડપીઠે વિલંબના પ્રશ્ના સાથે સંબંધ ધરાવતા તમામ તથ્યો પર વિચાર કર્યો હતો, જેમાં તે તથ્યનો પણ સમાવેશ થાય છે કે એક વકીલે આપેલી સલાહના આધારે સામાવાળા નં. ૧ એ અન્ય ઉપાયો અપનાવ્યા હતા, અને એવો અભિપ્રાય વ્યક્ત કર્યો હતો કે વિલંબનું પૂરતું સમજૂતીકરણ કરવામાં આવ્યું હતું. તેથી, એવો નિષ્કર્ષ કાઢી શકાય નહીં કે સામાવાળા નં. ૧ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી રિટ અરજીને ગુણદોષના આધારે સ્વીકારીને તેનો નિર્ણય કરવા માટે વડી અદાલતે જે વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ કર્યો હતો તે કોઈ સ્પષ્ટ કાનૂની ખામીથી દૂષિત છે. એ સાચું છે કે સામાવાળા નં. ૧ ના ભાઈઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી રિટ અરજીઓ વિલંબના આધાર પર વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે ફગાવી દીધી હતી અને વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશના આદેશ વિરુદ્ધ દાખલ કરવામાં આવેલી રિટ અપીલો તથા વિશેષ અનુમતિ અરજીઓ અનુક્રમે વડી અદાલતની વિભાગીય ખંડપીઠ અને આ અદાલત દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી હતી, પરંતુ તે સામાવાળા નં. ૧ ને રાહત નકારવાનો આધાર બની શકતું નથી, કારણ કે તેના ભાઈઓએ ન તો જમીનના ખાનગી વ્યક્તિઓના હિતમાં કરાયેલા વિવિધીકરણને પડકાર્યું હતું અને ન તો તેમના પોતાના હિસ્સાઓની પુનઃસ્થાપનાની અરજ કરી હતી. તે ઉપરાંત, સામાવાળા નં. ૧ ના ભાઈઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી રિટ અરજી નં. ૨૩૭૯ અને ૨૩૮૦ સન ૧૯૯૩ નો નિકાલ કરતી વખતે વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે જે અભિગમ અપનાવ્યો હતો તેને મંજૂરી આપવી અમારા માટે, જે અશક્ય ન હોય તો, અત્યંત કઠિન છે. તેમણે શ્રીમતી બેહરોઝ રામ્યાર બાથા તથા અન્ય વિ. વિશેષ જમીન સંપાદન અધિકારી (ઉપરોક્ત) અને શ્રીમતી એચ.એન. લક્ષ્મમ્મા તથા અન્ય વિ. કર્ણાટક રાજ્ય તથા અન્ય ના વિભાગીય ખંડપીઠના ચુકાદાઓને કોઈ વાસ્તવિક ભિન્નતા વિના જુદા ઠેરવ્યા હતા અને ન્યાયિક શિસ્તના તે મૂળભૂત સિદ્ધાંતનું પાલન કર્યું નહોતું કે એકલ ખંડપીઠ વિભાગીય ખંડપીઠના ચુકાદાથી બંધાયેલ હોય છે. એટલું જ નહીં, વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે રિટ અરજી નં. ૧૯૮૧૨ થી ૧૯૮૧૬ સન ૧૯૯૦ – અન્નૈયાહ તથા અન્ય વિ. કર્ણાટક રાજ્ય તથા અન્ય માં તા. ૩.૧૦.૧૯૯૧ ના રોજ થયેલા

આદેશનો પણ વિચાર કર્યો નહોતો, જેમાં એ જ વિભાગીય ખંડપીઠે તા. ૨૮.૧૨.૧૯૮૧ અને ૧૬.૪.૧૯૮૩ ની સૂચનાઓને તેમની સંપૂર્ણતા સાથે રદ કરી હતી. દુર્ભાગ્યવશ, વડી અદાલતની વિભાગીય ખંડપીઠે એક પગલું વધુ આગળ જઈને સામાવાળા નં. ૧ ના ભાઈઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી રિટ અપીલોને કેસની તથ્યપરક પૃષ્ઠભૂમિ, વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશના આદેશને કયા આધારો પર પડકારવામાં આવ્યો હતો તે, તથા અન્ય ત્રણ કેસોમાં સહસમકક્ષ ખંડપીઠ દ્વારા પ્રતિપાદિત કાનૂન પર ધ્યાન આપ્યા વિના જ ફગાવી દીધી હતી. સામાવાળા નં. ૧ ના ભાઈઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી વિશેષ અનુમતિ અરજીઓ આ અદાલતે સંક્ષિપ્ત રીતે ફગાવી દીધી હતી. આવી ફગાવટનો અર્થ જમીનના સંપાદન અને ખાનગી વ્યક્તિઓને તેના હસ્તાંતરણની કાયદેસરતા અંગે વડી અદાલતે લીધેલા અભિપ્રાયને આ અદાલતની મંજૂરી એવો થતો નથી. આ સંદર્ભમાં, કુન્હયામ્મદ વિ. કેરળ રાજ્ય (૨૦૦૦) ૬ એસ.સી.સી. ૩૫૯ ના ચુકાદાનો ઉપયોગી રીતે ઉલ્લેખ કરી શકાય.

૨૫. અનુસંધાનમાં વિચારણા લાયક આગામી પ્રશ્ન એ છે કે સામાવાળા નં. ૧ને જમીન પુનઃસ્થાપિત કરવા માટે દિશાનિર્દેશ આપતાં વડી અદાલત ન્યાયસંગત હતી કે નહીં. મિસિસ બેહરોઝ રામ્યાર બાથા અને અન્ય વિ. વિશેષ ભૂમિ અધિગ્રહણ અધિકારી (ઉપરોક્ત) માં, વડી અદાલતની ખંડપીઠે સ્પષ્ટપણે ઠરાવ્યું હતું કે જમીનના અધિગ્રહણ માટે હાથ ધરવામાં આવેલી કાર્યવાહી છેતરપિંડીને કારણે દૂષિત થઈ હતી. ખંડપીઠનું એવું પણ મત હતું કે અધિગ્રહણ ભાગે માન્ય અને અન્ય ભાગોમાં અમાન્ય થઈ શકે નહીં, પરંતુ અધિગ્રહણ કાર્યવાહી સામે પડકાર ઉઠાવતી અન્ય રિટ અરજીઓ અને એક રિટ અપીલ બાકી હોવાથી, તે આધારે તમામ હસ્તાંતરણોને રદબાતલ કર્યા નહોતા. અન્નૈયાહ અને અન્ય વિ. કર્ણાટક રાજ્ય અને અન્ય (ઉપરોક્ત) માં, તે જ ખંડપીઠે હેતુના વિવિધીકરણના મુદ્દા તરફ વિશેષ રીતે ધ્યાન દોર્યું હતું અને ઠરાવ્યું હતું કે જ્યાં જમીનમાલિકોને જાહેર હેતુના આડશ હેઠળ તેમની જમીનથી વંચિત કરવામાં આવે અને જમીનનો વિવિધીકરણ ખાનગી હેતુ માટે કરવામાં આવે, ત્યાં તે અગ્રગણ્ય અધિકારની સત્તાનો છેતરપિંડીપૂર્વકનો ઉપયોગ બને છે.

૨૬. આ કેસોમાં પક્ષકારો દ્વારા દાખલ કરાયેલ દલીલો અને દસ્તાવેજો સ્પષ્ટ દર્શાવે છે કે કોર્પોરેશને રાજ્ય સરકાર સમક્ષ ખોટું પ્રતિપાદન કર્યું હતું કે પર્યટન સંબંધિત યોજનાઓના અમલીકરણ માટે જમીનની જરૂર હતી. ૧૩.૧.૧૯૮૭ ના રોજ યોજાયેલી

અધિકારીઓની બેઠકમાં, એટલે કે કલમ ૬ હેઠળની જાહેરાત બહાર પડ્યાના લગભગ ચાર વર્ષ પછી, કોર્પોરેશનના મેનેજિંગ ડિરેક્ટરે નિખાલસપણે સ્વીકાર્યું હતું કે જમીનના અધિગ્રહણ માટે ચૂકવણી કરવા માટે કોર્પોરેશન પાસે આવશ્યક નાણાંકીય સગવડ ઉપલબ્ધ નહોતી અને દયાનંદ પાઈ, જેણે જમીન ખરીદી માટે કેટલીક જમીનમાલિકો સાથે પહેલેથી જ કરારો કર્યા હતા, તે કેટલાક શરતોને આધીન રહીને નાણાં ઉપલબ્ધ કરાવવા તૈયાર હતો, જેમાં ઘરબાંધકામ યોજનાના હેતુ માટે ૧૨ એકર ૩૪ ગુંઠા જમીન તેને હસ્તાંતર કરવાનો સમાવેશ થતો હતો. ૮ મહિનાઓ પછી, કોર્પોરેશને ૧૨ એકરથી વધુ જમીન દયાનંદ પાઈને હસ્તાંતર કરવા ઠરાવ પસાર કર્યો. કોર્પોરેશને બે અન્ય જમીનખંડો પણ બેંગલોર ઇન્ટરનેશનલ સેન્ટર અને એમ/એસ. યુનિવર્સલ રિસોર્સ લિમિટેડના હિતમાં હસ્તાંતર કર્યા. આ વ્યવહારો કોર્પોરેશનના અધિકારીઓની વાસ્તવિક મનશા ઉજાગર કરે છે; તેમણે પ્રથમ જાહેર હિતના હેતુ માટે વિશાળ જમીનખંડનું અધિગ્રહણ કરવા રાજ્ય સરકારને મનાવવામાં સફળતા મેળવી અને ત્યારબાદ કોર્પોરેશનની નબળી નાણાંકીય સ્થિતિને કારણ તરીકે દર્શાવીને અધિગ્રહિત જમીનનો મુખ્ય હિસ્સો ખાનગી વ્યક્તિ તથા નિગમીય સંસ્થાઓને હસ્તાંતર કર્યો. અદાલતોએ વારંવાર ઠરાવ્યું છે કે પ્રભુસત્તાધિક અધિગ્રહણની પોતાની સત્તાના ઉપયોગમાં રાજ્ય ખાનગી વ્યક્તિઓની જમીન બલાત્કારપૂર્વક અધિગ્રહિત કરી શકે છે, પરંતુ આ સિદ્ધાંતને એટલું વિસ્તૃત કરી શકાતું નથી કે ખાનગી વ્યક્તિઓને લાભ પહોંચાડવાના હેતુથી જમીનમાલિકોને તેમની સંપત્તિ સંબંધિત બંધારણીય હકથી વંચિત કરવા માટે હાથ ધરવામાં આવેલી સ્પષ્ટપણે ગેરકાયદેસર અને કપટપૂર્ણ કાર્યવાહીનો કાયદેસર ઠરાવ કરી શકાય. એ બાબતે વિશેષ ભાર મૂકવાની જરૂર નથી કે જો જમીન કોઈ કંપની માટે અધિગ્રહિત થવાની હોય, તો રાજ્ય સરકાર અને કંપની બંને અધિનિયમના ભાગ ૭ માં સમાવવામાં આવેલી જોગવાઈઓના આદેશનું પાલન કરવા બંધાયેલ છે. તેથી, જાહેર હિત માટે અધિગ્રહિત કરવામાં આવેલી જમીન કંપનીઓને હસ્તાંતર કરવાની અને આ રીતે તેમને ભાગ ૭ ની જોગવાઈઓને બાજુ પર રાખવાની મંજૂરી આપવાની અધિકારિતા કોર્પોરેશન પાસે નહોતી. કલમ ૪(૧) સાથે કલમ ૬ હેઠળ જે હેતુ માટે જમીન અધિગ્રહિત કરવામાં આવી હતી તેમાં થયેલું હેતુવિસ્તાર પ્રભુસત્તાધિક અધિગ્રહણની સત્તા પર થયેલા કપટ સમાન હતું. અપીલ હેઠળના ચુકાદામાં વડી અદાલતે ચથાર્થપણે આ જ ઠરાવ્યું છે અને તેમાં હસ્તક્ષેપ કરવા માટે અમને કોઈ માન્ય આધાર દેખાતો નથી, ખાસ કરીને કારણ કે અન્નૈયાહ અને અન્ય વિ. કર્ણાટક રાજ્ય અને અન્ય (ઉપરોક્ત)

મામલે વડી અદાલતે કલમો ૪(૧) અને ૬ હેઠળ બહાર પાડવામાં આવેલી સૂચનાઓને સંપૂર્ણરૂપે રદ કરી દીધી હતી અને તે ચુકાદો અંતિમ બની ગયો છે.

૨૭. ઓમ પ્રકાશ વિ. ભારત સંઘ (ઉપરોક્ત) ના ચુકાદા પર, જેના પર શ્રી નાગાનંદ દ્વારા આધાર મૂકવામાં આવ્યો છે, સ્પષ્ટપણે ભિન્નતા છે. તે કેસમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે અધિગ્રહણ કાર્યવાહી રદ થવાનો લાભ ફક્ત તેઓને જ મળશે જેઓ યોગ્ય સમયમર્યાદામાં અદાલત સમક્ષ આવ્યા હતા, અને તેઓને નહીં જેઓ મૌન રહ્યા હતા. આ કેસમાં, સામાવાળા નં. ૧ એ સ્વતંત્ર રીતે અધિગ્રહણ કાર્યવાહી તથા અધિગ્રહિત જમીનનું એમ/એસ. યુનિવર્સલ રિસોર્સ લિમિટેડને કરાચેલ હસ્તાંતરણ પડકાર્યું હતું. અન્ય શબ્દોમાં, તે પોતાના હકના સમર્થન માટે વડી અદાલત સમક્ષ આવ્યો હતો અને વિભાગીય ખંડપીઠને આ બાબતમાં વિશ્વાસમાં લેવા સફળ રહ્યો હતો કે તેની જમીન એમ/એસ. યુનિવર્સલ રિસોર્સ લિમિટેડને હસ્તાંતર કરવા કોર્પોરેશન દ્વારા કરવામાં આવેલી કાર્યવાહી સર્વથા ગેરકાયદેસર, મનસ્વી અને અયોગ્ય હતી."

૧૯. હાલના પ્રકરણમાં, જમીનના અધિગ્રહણ અંગે રાજ્યની અધિકૃત સર્વોચ્ચ સત્તાનો ઉપયોગ ખાનગી પક્ષને જમીન હસ્તાંતર કરવા માટે કરવામાં આવ્યો નથી. સામાવાળા નં. ૫ એ પણ જમીન ખાનગી પક્ષને હસ્તાંતર કરી નથી. રાજ્ય સરકાર અને કલેક્ટરે એવો નિષ્કર્ષ નોંધ્યો છે કે સામાવાળા નં. ૫ સમાજના નબળા વર્ગના વધુ સભ્યો માટે જમીનનો વિકાસ કરી રહી છે અને તેથી સમાજના નબળા વર્ગના ૧૧૫ પરિવારોને સામાવાળા નં. ૫ ની સોસાયટી દ્વારા બાંધવામાં આવેલા મકાનોનો લાભ મળશે, જેના દ્વારા જાહેર હેતુનું યથાર્થ રીતે પાલન થશે. આવી તથ્યપરિસ્થિતિમાં, અમને એવું જણાય છે કે અરજદારો દ્વારા જમીન પુનઃસ્થાપિત કરવાની માંગણી સ્વીકારી શકાય તેમ નથી, કારણ કે અરજદારોએ

આ અદાલતના રિટ અધિકારક્ષેત્રનો આશ્રય લેવામાં લાંબો વિલંબ અને બેદરકારી દર્શાવી છે. અમે વિલંબના મુદ્દા સંદર્ભે શ્રી ભટ્ટ દ્વારા ઉદ્દેખિત બસવરાજ અને અન્ય વિરુદ્ધ સ્પેશિયલ લેન્ડ એક્ટિવિઝિશન ઓફિસર, અહેવાલિત ૨૦૧૩ (૧૪) એસ.સી.સી. પાનું ૮૧, ના બીજા ચુકાદાનો પણ અભ્યાસ કર્યો છે. તે આ પ્રકરણના તથ્યો પર કોઈ અસર ધરાવતો નથી.

૨૦. તેમ છતાં, અમે હરિયાણા સ્ટેટ હેન્ડલૂમ એન્ડ હેન્ડિક્રાફ્ટ્સ કોર્પોરેશન લિમિટેડ અને અન્ય વિરુદ્ધ જૈન સ્કૂલ સોસાયટીના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના માનનીય નિર્ણયનો ઉદ્દેખ કરવો ઇચ્છીએ છીએ, જે ૨૦૦૩ (૧૨) એસ.સી.સી. પાનું ૫૩૮ માં નોંધાયેલ છે. ઉક્ત કેસમાં, જૂના અધિનિયમની કલમ ૪ હેઠળની જાહેર સૂચનાની તારીખથી ૨૨ વર્ષની અવધિ પછી જમીન અધિગ્રહણને પડકારવામાં આવ્યું હતું. સર્વોચ્ચ અદાલતે પરિષદ ૭ થી ૧૧ માં નીચે મુજબ ઠરાવ્યું અને અવલોકન કર્યું છે:

“૭. આગળ એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે સામાવાળાઓની તરફથી વિલંબ અને ઢીલાશ હોવા છતાં, રાજ્ય અને હસ્તાંતર માટે જમીન હસ્તગત કરનાર સંસ્થા દ્વારા છેતરપિંડી આચરવામાં આવી રહી હોવાથી તેમની દ્વારા રિટ અરજિ દાખલ કરવી ન્યાયસંગત હતી. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે હસ્તગતકરણ અપીલકર્તાઓના હિતાર્થે કરવામાં આવ્યું હોવા છતાં, જમીન અન્ય કોઈ સંસ્થાને હસ્તાંતરિત કરવાની કોશિશ કરવામાં આવી રહી હતી. એવી પણ રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે આ છેતરપિંડીની જાણ સામાવાળાઓને થતા તેમણે રિટ અરજિ દાખલ કરી હતી. અમને આ દલીલમાં પણ કોઈ સાર દેખાતો નથી. રિટ અરજિમાં છેતરપિંડીનો કોઈ આધાર લેવામાં આવ્યો નથી. આ હકીકતો પણ રિટ અરજિમાં રાજ્ય દ્વારા દાખલ કરાયેલા જવાબના પરિણામે જ પ્રકાશમાં આવી હતી. અપીલકર્તાઓ પાસે જમીનનો

વિકાસ કરવા માટે નાણાં ઉપલબ્ધ નહોતાં અને તેથી જમીન અન્ય કોઈ પક્ષને હસ્તાંતરિત કરવાની દરખાસ્ત હતી, એવો ઉદ્દેખ રાજ્યએ જ કર્યો હતો. આ પરિસ્થિતિ, કલમ ૪ હેઠળની સૂચના જારી થયા બાદ ૨૨ વર્ષ પછી દાખલ કરાયેલ રિટ અરજિ સ્વીકારવા માટે કોઈ આધાર પૂરો પાડતી નથી.

૮. તાજેતરમાં, નોર્ધર્ન ઈન્ડિયન ગ્લાસ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ વિ. જસવંત સિંહના મામલે, જે (૨૦૦૩) ૧ એસ.સી.સી. ૩૩૫ માં અહેવાલિત છે, આ અદાલતે કલમ ૪ હેઠળની જાહેરનામાની જારીગીરી પછી ૧૭ વર્ષ બાદ દાખલ કરાયેલ રિટ અરજી સ્વીકારવામાં આવી શકે કે કેમ તે પ્રશ્ન પર વિચાર કર્યો હતો. આ અદાલતે ઠરાવ્યું છે કે આવી રિટ અરજી સ્વીકારવામાં આવવી જ નહીં. એવો નિર્ણય આપવામાં આવ્યો છે કે વિલંબ અને ઉપેક્ષાના આધાર પર જ રિટ અરજી ફગાવી દેવી જોઈએ. એવો પણ નિર્ણય આપવામાં આવ્યો છે કે વધારેલા વળતરની માત્ર બાકી ચુકવણી ન થવી અથવા જે હેતુ માટે જમીન સંપાદિત કરવામાં આવી હતી તે હેતુ માટે તેનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો ન હતો, તે હકીકત વિલંબ અને ઉપેક્ષાને ન્યાયસંગત ઠેરવવા માટે કોઈ આધાર બની શકે નહીં. તેમાં વ્યક્ત કરવામાં આવેલ દૃષ્ટિકોણ સાથે અમે સંપૂર્ણ સહમત છીએ.

૯. આ કેસમાં, ૨૨ વર્ષથી વધુના વિલંબ અને ઉપેક્ષા માટે, ખાસ કરીને જ્યારે સામાવાળાઓએ વળતર વધારવા માટે અરજી કરી હતી, ત્યારે કોઈ જ સ્પષ્ટીકરણ ઉપલબ્ધ નથી.

૧૦. વિલંબને યોગ્ય ઠેરવવા માટે વડી અદાલતે આપેલો એકમાત્ર આધાર નીચે મુજબ છે:

"શ્રી ગુપ્તા દલીલ કરે છે કે અરજી મોડેથી કરવામાં આવી છે. અમે આ દલીલ સ્વીકારી શકતા નથી. સામાવાળા પોતાનાં જ દોષનો લાભ લેવા પ્રયત્ન કરી રહ્યો છે. અરજદારે એ જોવા માટે ધીરજપૂર્વક રાહ જોઈ હતી કે સામાવાળા જમીનનો ઉપયોગ કરશે કે નહીં. જ્યારે તેને જણાયું કે કંઈ કરવામાં આવતું નથી, ત્યારે અરજદારે આ અદાલતનો આશ્રય લીધો. અરજદારને એવો કોઈ વિલંબનો આરોપ મૂકી શકાય નહીં કે જેથી તે રાહતથી વંચિત થાય. જો કોઈ વિલંબ હોય, તો તે અરજદારની સદ્ભાવના દર્શાવે છે."

અમારી દષ્ટિએ, આ તર્ક સંપૂર્ણપણે અસ્થિર અને ભૂલભર્યો છે. સામાવાળાઓને જમીનનો ઉપયોગ કરવા માટે કંઈ કરવામાં આવતું નથી તે જોવા માટે ૨૨ વર્ષ રાહ જોવાની જરૂર નહોતી. વડી અદાલતે એવું કહેવામાં સંપૂર્ણ ભૂલ કરી હતી કે સામાવાળાઓ પર કોઈ વિલંબનો આરોપ મૂકી શકાય નહીં અને કે હકીકતમાં વિલંબ સામાવાળાઓની સદ્ભાવના દર્શાવે છે. વધુમાં, વડી અદાલતે કદાચ આ હકીકત અવગણી દીધી છે કે સામાવાળાઓએ વળતરની રકમમાં વધારો કરવા માટે અરજી કરી હતી અને તે કાર્યવાહી પૂર્ણ થયા પછી જ રિટ અરજી દાખલ કરી હતી.

૧૧. અમારા મત મુજબ, વડી અદાલતનો ચુકાદો ટકી શકે તેમ નથી અને તેથી તેને રદ કરવામાં આવે છે. સામાવાળાઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી રિટ અરજી નામંજૂર કરવામાં આવે છે.”

૨૧. વર્તમાન મામલામાં, અમને જણાય છે કે જમીનની પુનઃસ્થાપના માટે અને અધિગ્રહણની કાર્યવાહીનો પડકાર કરવા માટે, અરજદારોએ આ બધા વર્ષો દરમિયાન જમીનનો ઉપયોગ ન થયાના આધારે, ૩૫ વર્ષથી વધુ સમયગાળા પછી આ વર્તમાન અરજી દાખલ કરી છે. જેન સ્કૂલ સોસાયટી (ઉપરોક્ત) મામલામાં સર્વોચ્ચ અદાલતે વિચારેલા નોર્ધર્ન ઇન્ડિયા ગ્લાસ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ (ઉપરોક્ત) ના ચુકાદામાંથી, પરિણેદ ૬, ૮ અને ૧૨ માં કરાયેલા નીચેના અવલોકનોનો ઉલ્લેખ કરવો આવશ્યક છે:

“૬. એ બાબત વિવાદાસ્પદ નથી કે રિટ અરજી એવોર્ડ પસાર થયેલી તારીખથી અને જમીનનો કબજો લીધા પછી લગભગ ૧૭ વર્ષ બાદ દાખલ કરવામાં આવી હતી. અતિશય વિલંબ અને ઢીલાશ અંગે રિટ અરજિના પરિણેદ ૮ માં કરાયેલા આ નિવેદન સિવાય કોઈ સ્પષ્ટીકરણ નથી કે, ભલે જમીનનો કબજો ૧૯૭૩માં આજથી ૧૭ વર્ષ પહેલાં લેવામાં આવ્યો હતો, પરંતુ વળતર સંપૂર્ણ ચૂકવાયું નહોતું અને સંપાદન દુર્ભાવનાપૂર્ણ તથા ગેરકાયદેસર હતું અને સંપાદન માત્ર કિંમતો દબાવી રાખવા માટે કરવામાં આવ્યું

હતું. એ બાબત પણ વિવાદાસ્પદ નથી કે સામાવાળા નં. ૧ થી ૫ એ પસાર થયેલ એવોર્ડના આધારે ૧૬-૧૦-૧૯૭૪ના રોજ ૪ વળતરની રકમ સ્વીકારી/પ્રાપ્ત કરી હતી; તેમણે વળતરમાં વધારો મેળવવા માટે અધિનિયમની કલમ ૧૮ હેઠળ સંદર્ભ માગ્યો હતો અને આગળ વધીને ૧૯૮૮ સુધી વળતરમાં વધુ વધારો મેળવવા માટે વડી અદાલતમાં આ બાબતનો અનુસરણ કર્યો હતો. ત્યારબાદ ત્રણ વર્ષ પછી તેમણે સંપાદન કાર્યવાહી પડકારતી રિટ અરજી દાખલ કરી. અમારી દૃષ્ટિએ, સામાવાળા નં. ૧ થી ૫ દ્વારા વડી અદાલતનો દરવાજો ખટખટાવવામાં થયેલા અતિશય વિલંબ અને ઢીલાશ અંગે કોઈ સ્પષ્ટીકરણના અભાવે, માત્ર આ ટૂંકા આધાર પર જ રિટ અરજી નામંજૂર થવી જોઈએ હતી. એવું જણાય છે કે વડી અદાલત બે પરિસ્થિતિઓથી પ્રભાવિત થઈ હતી (૧) કે ૧૭ લાંબા વર્ષો બાદ પણ સામાવાળાઓને વધારેલ વળતર ચૂકવવામાં આવ્યું નહોતું અને (૨) જો સંપાદન કાર્યવાહી રદ કરવામાં ન આવે અને જમીન સામાવાળા નં. ૧ થી ૫ માં પુનઃનિવેશિત કરવાની કોઈ દિશા આપવામાં ન આવે, તો અપીલકર્તા-કંપનીને અન્યાયપૂર્ણ સમૃદ્ધિ પ્રાપ્ત થશે. વડી અદાલતના મત મુજબ આ અસાધારણ પરિસ્થિતિ હતી, જે સંપાદન કાર્યવાહી રદ કરવા માટે તેની રિટ અધિકારિતાનો ઉપયોગ કરવો વાજબી બનાવતી હતી.

૯. હાલના કેસના તથ્યો અને સામાવાળા નં. ૧ થી ૫ ના વર્તનને જોતા, વડી અદાલત દ્વારા વિલંબ અને ઢીલાશને અવગણીને તેમને રાહત આપવી કોઈ રીતે ન્યાયસંગત નહોતી. અગાઉ નોંધ્યા મુજબ, સામાવાળા નં. ૧ થી ૫ એ સંપાદન કાર્યવાહી પૂર્ણ થયાના લગભગ ૧૭ વર્ષ બાદ રિટ અરજી દાખલ કરીને વડી અદાલતનો આશરો લીધો હતો. તેમણે કલમ ૪ અને ૬ હેઠળ બહાર પાડવામાં આવેલી સૂચનાને પડકાર્યા વિના એવોર્ડ મુજબની વળતરની રકમ સ્વીકારી હતી અને વળતરની રકમમાં વધારો માગ્યો હતો. માત્ર વળતરમાં વધારો માગ્યા પછી, વળતર વધારાની બાબતમાં વડી અદાલત દ્વારા અપીલોનો નિકાલ થયા બાદ પણ ત્રણ વર્ષ પછી તેમણે રિટ અરજી દાખલ કરી હતી. રિટ અરજીઓ દાખલ કરવામાં થયેલા અતિશય વિલંબ અંગે કોઈ પણ પ્રકારનું સ્પષ્ટીકરણ નથી. માત્ર એ કારણે કે સામાવાળાઓને સંપૂર્ણ વધારેલ વળતરની રકમ ચૂકવવામાં આવી નહોતી, તે પોતે જ રિટ અરજી દાખલ કરવામાં થયેલા વિલંબ અને ઢીલાશ માફ કરવા માટે આધાર બની શકતું નહોતું. અમારી દૃષ્ટિએ, વડી અદાલતે એ આધાર પર પણ સામાવાળાઓને જમીન પરત આપવાનો આદેશ આપી યોગ્ય કર્યું નથી કે સંપાદિત જમીનનો તે હેતુ માટે ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો

નહોતો, જેના માટે તે સંપાદિત કરવામાં આવી હતી. કાયદામાં આ સ્થિર સિદ્ધાંત છે કે અધિનિયમની કલમ ૧૬ હેઠળ એવોર્ડ પસાર થયા પછી અને કબજો લેવામાં આવ્યા બાદ સંપાદિત જમીન બધી જ બાધાઓથી મુક્ત રીતે સરકારમાં નિહિત થાય છે. જમીનનો તે હેતુ માટે ઉપયોગ ન થયો હોય, જેના માટે તે સંપાદિત કરવામાં આવી હોય, તો પણ જમીનમાલિકને જમીન તેને પુનઃનિવેશિત કરવાની માંગ કરવા અને કબજો પરત મેળવવાની માંગ કરવા કોઈ અધિકાર પ્રાપ્ત થતો નથી. આ અદાલતે ૧૯૭૬માં જ ગુલામ મુસ્તફા અને અન્ય વિ. મહારાષ્ટ્ર રાજ્ય અને અન્ય ના પરિષદ પ માં આ મુજબ જણાવ્યું હતું:

આ તબક્કે શ્રી દેશપાંડેએ ફરિયાદ કરી કે હકીકતમાં નગરપાલિકા સમિતિએ વધારાની જમીનને અલગ અલગ પ્લોટમાં વહેંચીને આવાસ વસાહત માટે વેચી નાખી હતી. આવાસ વસાહત જાહેર આવશ્યકતા છે એ હકીકતને બાજુએ રાખીએ તો પણ, એક વાર મૂળ સંપાદન માન્ય હોય અને માલિકી હક નગરપાલિકામાં નિહિત થઈ ગયો હોય, ત્યારબાદ તે વધારાની જમીનનો કેવી રીતે ઉપયોગ કરે છે તે મૂળ માલિકની કોઈ ચિંતા વિષય નથી અને તે સંપાદનને અમાન્ય ઠેરવવાનો આધાર બની શકતો નથી. કાયદાનો એવો કોઈ સિદ્ધાંત નથી કે જેના આધારે માન્ય બાધ્યતાપૂર્વકનું સંપાદન માત્ર આ કારણસર રદબાતલ થઈ જાય કે ઘણાં સમય પછી માંગણી કરનાર સત્તાધિકારીએ તેને કલમ ૬(૩) ની જાહેરખબરમાં દર્શાવાયેલા હેતુથી ભિન્ન અન્ય જાહેર હેતુ માટે વાળી દીધું હોય.

૧૨. જો જમીન જે હેતુ માટે અધિગ્રહિત કરવામાં આવી હતી તે હેતુ માટે તેનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો ન હોય, તો કાર્યવાહી કરવી રાજ્ય સરકાર માટે ખુલ્લી હતી, પરંતુ તેનાથી સામાવાળાઓને જમીનની પુનઃસ્થાપના માંગવાનો કોઈ હક પ્રાપ્ત થતો નથી. અગાઉથી જ નોંધવામાં આવ્યું છે તેમ, રાજ્ય સરકારે આ સંદર્ભે જમીનનો કબજો ફરી મેળવવા માટેની કાર્યવાહી પહેલેથી જ શરૂ કરી છે. અમારી દૃષ્ટિએ, અપીલકર્તા કંપનીને કોઈ અયોગ્ય સમૃદ્ધિ પ્રાપ્ત થવાનો પ્રશ્ન જ ઊભો થતો નથી."

૨૨. અમે, હકીકતોના આધાર પર મામલાની તપાસ કર્યા બાદ, એવું નિષ્કર્ષ પર પહોંચ્યા છીએ કે જમીનનો ઉપયોગ સમાજના નબળા વર્ગના સભ્યો માટે થવાનો હોવાથી, અરજદારો દ્વારા અરજિ દાખલ કરવામાં લેવાયેલો ૩૫ વર્ષનો સમય, અદાલતનો આશરો લેવામાં થયેલ વિલંબ અને ઉદાસીનતાના આધારે અરજિ પર વિચારણા ન કરવા બાબતે, અરજદારોના વિરુદ્ધ જશે. જોકે, શ્રી ભટ્ટે, અરજિમાં કરાયેલ કથનોના આધાર વિના, એવી રજૂઆત કરવાનો પ્રયત્ન કર્યો કે અરજદારોને વળતર ચૂકવવામાં આવ્યું ન હતું અને તેથી જમીનોનું અધિગ્રહણ યથાવત્ રાખવું ન જોઈએ. તેથી, અમે મૂળ નોંધપોથી મંગાવી અને તેની તપાસ કરતાં જાણવા મળ્યું કે જુના અધિનિયમની કલમ ૧૧ હેઠળ નિર્ધારિત વળતરની રકમ વર્ષ ૧૯૭૫માં ખજાનામાં જમા કરવામાં આવી હતી. વિદ્વાન એ.જી.પી. શ્રી ઓઝાએ રજૂઆત કરી કે અરજદારોએ વળતર સ્વીકાર્યું ન હોવાથી અને જુના અધિનિયમની કલમ ૧૮ હેઠળ સંદર્ભ કરવા વિનંતી કરી હોવાથી, વળતરની રકમ ખજાનામાં જમા કરવી આવશ્યક હતી. નોંધપોથીના અવલોકન પરથી અમે જણાય છે કે અરજદારોની અરજિના આધારે જમીન અધિગ્રહણ અધિકારીએ જુના અધિનિયમની કલમ ૧૮ હેઠળ સંદર્ભ પણ કર્યો હતો. મામલાની આવી પરિસ્થિતિમાં, ૩૫ વર્ષના ગાળાના અંતે શરૂ કરાયેલી વર્તમાન કાર્યવાહીમાં ઉપરોક્ત રજૂઆત પર વિચાર કરવો યોગ્ય હોવાનું અમે માનતા નથી. અમે માનીએ છીએ કે આ તબક્કે, પ્રકરણની હકીકતોમાં, આવી દલીલ અરજદારોને કોઈ મદદરૂપ થવાની નથી.

૨૩. ઉપર દર્શાવેલા કારણોસર, અરજી નામંજૂર કરવામાં આવે છે. નોટિસ સમાપ્ત કરવામાં આવે છે. અંતરિમ રાહત, જો કોઈ આપવામાં આવી હોય, તો તે રદ ગણાશે. જોકે, અમે સત્તાધિકારીઓને કડકપણે સુનિશ્ચિત કરવા માટે નિર્દેશ આપીએ છીએ કે સામાવાળા નં. પની સંસ્થાના સભ્યો માત્ર સમાજના નબળા વર્ગમાંથી જ હોવા જોઈએ અને ફ્લેટોની ફાળવણી પણ માત્ર સમાજના નબળા વર્ગના આવા સભ્યોને જ કરવામાં આવવી જોઈએ. ખર્ચ અંગે કોઈ આદેશ નહીં.

(જયંત પટેલ, ન્યાયમૂર્તિ)

(સી.એલ. સોની, ન્યાયમૂર્તિ)

આદેશના ઉચ્ચાર પછી, શ્રી ઠાકોર બાંધકામ બાબતે યથાવત સ્થિતિના આદેશને ચાલુ રાખવા માટે અરજ કરે છે. હકીકતો અને પરિસ્થિતિઓને ધ્યાનમાં લેતાં, અમે વચગાળાની રાહત ચાલુ રાખવા ઇચ્છુક નથી. તેથી, ઉક્ત વિનંતી નામંજૂર કરવામાં આવે છે.

(જયંત પટેલ, ન્યાયમૂર્તિ)

(સી.એલ. સોની, ન્યાયમૂર્તિ)

અભ્યાસ

Translation of this judgment is provided by M/s Hyperlink E-
Solutions Pvt. Ltd.

=====

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.