

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.

ગુજરાત હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ ખાતે

આર/સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૨૦૪૧૩/૨૦૧૬

મંજૂરી અને સહી માટે :

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી નિર્ઝર એસ. દેસાઈ

સહી / -

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર	હા	ના
	<u>હા</u>	

સુરેશભાઈ દેવજીભાઈ નલીયાપરા

વિરુદ્ધ

ગુજરાત રાજ્ય અને અન્ય

ઉપસ્થિતિ :

અરજદાર તરફે શ્રી ઝલક બી. પીપળીયા

સામાવાળાઓ તરફે એ.જી.પી. શ્રી નિકુંજ કનારા

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી નિર્ઝર એસ. દેસાઈ

તારીખ : ૧૧/૦૮/૨૦૨૬

ચુકાદો

૧. પક્ષકારોની સંમતિથી, આ કેસ આખરી સુનાવણી માટે લેવામાં આવે છે.
તેથી, રૂલ. વિદ્વાન મદદનીશ સરકારી વકીલ સામાવાળાઓ વતી રૂલની
બજવણી સ્વીકારે છે.

૨. આ અરજી દ્વારા, અરજદારે નીચે મુજબની દાદ માંગી છે :-

“[એ] આપ નામદાર મહેરબાની કરીને આ અરજી દાખલ કરી
મંજૂર કરશો.

[બી] આપ નામદાર મહેરબાની કરીને ન્યાયના હિતમાં,
સામાવાળા નં. ૧ દ્વારા પસાર કરાયેલ એનેક્ષર "એ" ખાતેનો
વાદગ્રસ્ત હુકમ તારીખ ૦૮.૦૮.૨૦૧૬ ને કાયદેસર અમાન્ય
ઠેરવી રદ કરતો મેન્ડામસનો રિટ અથવા મેન્ડામસના પ્રકારનો રિટ
અથવા સર્શિયોરરીનો રિટ અથવા સર્શિયોરરીના પ્રકારનો રિટ
અથવા અન્ય કોઈ યોગ્ય રિટ, હુકમ અથવા નિર્દેશ જારી કરશો;

[સી] આપ નામદાર મહેરબાની કરીને ન્યાયના હિતમાં, હાલના
સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા પસાર કરાયેલ અરજીના એનેક્ષર - "બી"
ખાતેનો વાદગ્રસ્ત હુકમ તારીખ ૨૯.૦૧.૨૦૧૬ ને કાયદેસર
અમાન્ય ઠેરવી રદ કરતો મેન્ડામસનો રિટ અથવા મેન્ડામસના
પ્રકારનો રિટ અથવા સર્શિયોરરીનો રિટ અથવા સર્શિયોરરીના
પ્રકારનો રિટ અથવા અન્ય કોઈ યોગ્ય રિટ, હુકમ અથવા નિર્દેશ
જારી કરશો;

[ડી] આ અરજી દાખલ થવા, સુનાવણી અને આખરી નિકાલ
પેનિંગ હોય તે દરમિયાન, આપ નામદાર મહેરબાની કરીને
ન્યાયના હિતમાં, સામાવાળા નં. ૧ દ્વારા પસાર કરાયેલ એનેક્ષર
- "એ" ખાતેના વાદગ્રસ્ત હુકમ તારીખ ૦૮/૦૮/૨૦૧૬ અને
સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા પસાર કરાયેલ એનેક્ષર "બી" ખાતેના હુકમ
તારીખ ૨૯/૦૧/૨૦૧૬ ના અમલ, અસલીકરણ અને સંચાલન
પર સ્ટે આપશો."

૩. અરજદારનો કેસ એવો છે કે અરજદારે બે પ્લોટ એટલે કે રેવન્યુ સર્વે નં.

૪૯૯ પૈકી પ્લોટ નં. ૨૩ અને ૨૪, ક્ષેત્રફળ ૧૨૮૧.૨૨ ચો.મી. જે

આશરે ૧૫૩૨.૩૪ ચો.વાર થાય છે તે મિલકત અંગે વેચાણ દસ્તાવેજ નિષ્પાદિત કર્યો હતો. આ મિલકત અરજદાર દ્વારા રૂ. ૧,૫૫,૦૦૦/- ના અવેજની ચૂકવણી કરીને ખરીદવામાં આવી હતી જેના માટે અરજદારે રૂ. ૨૧,૭૦૦/- ની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ચૂકવી હતી. ઉપરોક્ત વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ ૧૦.૩.૨૦૦૦ ના રોજ નોંધવામાં આવ્યો હતો.

૪. ત્યારબાદ, સામાવાળાઓએ લગભગ ૧૩ વર્ષ પછી તારીખ ૭.૨.૨૦૧૩ ની કારણદર્શક નોટિસ પાઠવી અને સોસાયટીના વાસ્તવિક બજાર ભાવ અંગેની વિગતો રજૂ કરવા અરજદારને જણાવ્યું હતું. જોકે, સદર કારણદર્શક નોટિસ કઈ કલમ હેઠળ જારી કરવામાં આવી હતી તે અંગેની કોઈ વિગતો તેમાં નથી. કારણદર્શક નોટિસ મુજબ, જે કિંમતે દસ્તાવેજ નિષ્પાદિત કરવામાં આવ્યો હતો તે રૂ. ૧,૫૦,૦૦૦/- ના બદલે નોટિસ મુજબ મિલકતનું મૂલ્યાંકન રૂ. ૨૩,૨૫,૫૦૦/- કરવામાં આવ્યું હતું તે હકીકતના આધારે અરજદારને ખૂટતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને દંડ પેટે રૂ. ૩,૦૪,૨૨૦/- ની રકમ ચૂકવવા પણ જણાવવામાં આવ્યું હતું.

૫. ઉપરોક્ત કારણદર્શક નોટિસના અનુસંધાને, અરજદાર નાયબ કલેક્ટર, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી મૂલ્યાંકન, રાજકોટ શહેર વિભાગ ૧ સમક્ષ હાજર થયા હતા અને આખરે, તારીખ ૨૯.૧.૨૦૧૬ ના હુકમ દ્વારા, સત્તામંડળે અરજદારને ખૂટતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને દંડ પેટે રૂ. ૨,૩૦,૫૫૦/- ની રકમ ચૂકવવાનો અને સદર રકમ અરજદાર પાસેથી વસૂલ કરવાનો નિર્દેશ આપતો હુકમ પસાર કર્યો હતો.

૬. અરજદારે ઉપરોક્ત હુકમને સામાવાળા નં. ૧ – ચીફ કંટ્રોલિંગ રેવન્યુ ઓથોરિટી સમક્ષ પડકાર્યો હતો અને ચીફ કંટ્રોલિંગ રેવન્યુ ઓથોરિટીએ તારીખ ૮.૮.૨૦૧૬ ના હુકમ દ્વારા અરજદારની અપીલ ફગાવી દીધી હતી અને એ હકીકત ધ્યાને લીધી હતી કે દસ્તાવેજ ૧૭મી એપ્રિલ ૧૯૯૯ ના રોજ નિષ્પાદિત કરવામાં આવ્યો હતો પરંતુ ૧૦મી માર્ચ ૨૦૦૦ ના રોજ નોંધવામાં આવ્યો હતો અને તે દરમિયાન ૧લી નવેમ્બર ૧૯૯૯ ના રોજ પ્રશ્નવાળી જમીનની જંત્રી કિંમતમાં વધારો થયો હતો અને તેથી, જ્યારે ૧૦મી માર્ચ ૨૦૦૦ ના રોજ નોંધણી થઈ ત્યારે ૧લી નવેમ્બર ૧૯૯૯ ના રોજની જંત્રી તારીખ લાગુ પડતી હતી અને ૧૭મી એપ્રિલ ૧૯૯૯ ની પ્રવર્તમાન તારીખ નહીં અને તેથી, સામાવાળા નં. ૨, એટલે કે નાયબ કલેક્ટર ખૂટતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને દંડ પેટે અરજદાર પાસેથી રૂ. ૨,૩૦,૫૫૦/- ની વસૂલાતનો હુકમ પસાર કરવામાં વાજબી હતા.

૭. વિદ્વાન વકીલ શ્રી ઝલક પીપળીયાએ રજૂઆત કરી હતી કે અરજદારના તમામ અધિકારો અને મર્યાદાઓ ખુલ્લા રાખીને, અરજદાર વાદગ્રસ્ત હુકમોને માત્ર એ આધારે પડકારવા માંગશે કે સત્તામંડળ પ્રશ્નવાળી જમીનની બજાર કિંમત માત્ર જંત્રી મૂલ્યના આધારે નક્કી કરવામાં વાજબી ન હતું. શ્રી પીપળીયાએ વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે જો આ દલીલ કોર્ટ દ્વારા સ્વીકારવામાં ન આવે, તો તે સંજોગોમાં જ અરજદાર ગુણદોષ પર દલીલ કરશે. તેમણે ૨૨મી ઓગસ્ટ ૨૦૧૬ ના રોજ નિર્ણીત સ્ટેમ્પ રેફરન્સ નં. ૨/૨૦૧૪ સાથેના સ્ટેમ્પ રેફરન્સ નં. ૧/૨૦૧૪ માં

વસંતભાઈ હરિભાઈ ગજેરા વિ. ચીફ કંટ્રોલિંગ રેવન્યુ ઓથોરિટી ના કેસમાં આ કોર્ટની ફુલ બેન્ચના ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો હતો. શ્રી પીપળીયાએ ઉપરોક્ત ચુકાદાના ફક્ત ૮.૨ તરફ આ કોર્ટનું ધ્યાન દોર્યું હતું અને રજૂઆત કરી હતી કે આ કોર્ટની ફુલ બેન્ચે ઠરાવ્યું છે કે જંત્રીના આધારે મિલકતના મૂલ્યાંકનની આકારણી કરતી વખતે, ખરીદનારને તક આપવી જરૂરી છે કારણ કે મિલકતનું બજાર મૂલ્ય ઘણા ખાસ સંજોગો પર આધારિત છે જેમ કે મિલકત તદ્દન એવા વિસ્તારમાં હોય અને/અથવા મિલકતનું સ્થાન એવું હોય કે મુખ્ય માર્ગ પર આવેલી અન્ય મિલકતની સરખામણીમાં તેના પૂરતા ભાવ ન મળી શકે. તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે સામાવાળા નં. ૨ તરફથી માત્ર જંત્રી ભાવ પર આધાર રાખવાનું કૃત્ય કાયદાના ઉપરોક્ત સુસ્થાપિત સિદ્ધાંતથી વિરુદ્ધ છે અને તેથી, આ કેસ સામાવાળા નં. ૨ એટલે કે નાયબ કલેક્ટર, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી મૂલ્યાંકન, રાજકોટને રિમાન્ડ કરવો જરૂરી છે કારણ કે બંને સત્તામંડળોએ આ કોર્ટની ફુલ બેન્ચના વસંતભાઈ હરિભાઈ ગજેરા ના કેસના ચુકાદાને ધ્યાને રાખીને જે અન્ય સુસંગત પરિબળો ધ્યાને લેવા જોઈતા હતા તે ધ્યાને લીધા વિના માત્ર પ્રવર્તમાન જંત્રી દરના આધારે વાદગ્રસ્ત હુકમો પસાર કર્યા છે.

૮. સામાવાળાઓ તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન મદદનીશ સરકારી વકીલ શ્રી નિકુંજ કનારાએ એવી રજૂઆત કરીને અરજીનો ભારપૂર્વક વિરોધ કર્યો હતો કે સત્તામંડળો દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા વાદગ્રસ્ત હુકમો તદ્દન

ન્યાયી, કાયદેસર અને યોગ્ય છે. જોકે, તેઓ બંનેમાંથી કોઈપણ હુકમ પરથી એ દર્શાવી શક્યા ન હતા કે સત્તામંડળે મિલકતનું બજાર મૂલ્ય નક્કી કરવા માટે પ્રશ્નવાળા વિસ્તારની મિલકતના જંત્રી દર સિવાય અન્ય કોઈ પરિબળ ધ્યાને લીધું હોય અને તેથી, તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે યોગ્ય હુકમ પસાર કરવામાં આવે.

૯. મેં પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા છે અને રેકૉર્ડનું અવલોકન કર્યું છે. આ કેસમાં માત્ર એક જ મુદ્દા પર દલીલ કરવામાં આવી છે કે બંને સત્તામંડળો એટલે કે નાયબ કલેક્ટર તેમજ ચીફ કંટ્રોલિંગ રેવન્યુ ઓથોરિટી દ્વારા વાદગ્રસ્ત હુકમો પસાર કરતી વખતે તેમની સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવેલ અન્ય કોઈ પરિબળ ધ્યાને લીધા વિના માત્ર જે વિસ્તારમાં મિલકત આવેલી છે તે વિસ્તારના જંત્રી ભાવના આધારે બજાર કિંમત એટલે કે મિલકતનું મૂલ્યાંકન ધ્યાને લીધું છે જે વસંતભાઈ હરિભાઈ ગજેરા (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં આ કોર્ટની કુલ બેન્ચ દ્વારા ફક્ત ૮.૨ માં કરવામાં આવેલા અવલોકનો સાથે સુસંગત નથી, જે નીચે મુજબ છે :—

“૮.૦૨. અમુક કેસમાં એવું બની શકે કે ખાસ સંજોગોને કારણે, એટલે કે મિલકત તદ્દન એવા વિસ્તારમાં હોય અને/અથવા મિલકતનું સ્થાન એવું હોય કે જે મુખ્ય માર્ગ પર આવેલી અન્ય મિલકતની સરખામણીમાં ભાવ ન મેળવી શકે, તો બજાર મૂલ્ય તે અનુસાર નક્કી કરવું જરૂરી છે. તેથી, જંત્રીના આધારે મિલકતના મૂલ્યાંકનની આકારણી કરતી વખતે, ખરીદનારને આવી તક આપવી જરૂરી છે.”

૧૦. ઉપરોક્ત ચુકાદાના ફકરા ૯ માં, કુલ બેન્ચે ઉપરોક્ત ગુણોત્તરનું પુનરાવર્તન કર્યું છે.
૧૧. જો સામાવાળા સત્તામંડળો દ્વારા પસાર કરાયેલા વાદગ્રસ્ત હુકમોને વસંતભાઈ હરિભાઈ ગજેરા (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં આ કોર્ટના ઉપરોક્ત કુલ બેન્ચ ચુકાદાના ગુણોત્તરના સંદર્ભમાં ધ્યાને લેવામાં આવે, તો તે તદ્દન સ્પષ્ટ છે કે સત્તામંડળે દંડ સાથે ખૂટતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની વસૂલાતનો હુકમ કરતી વખતે પ્રશ્નવાળી મિલકતના જંત્રી દર સિવાય અન્ય કોઈ પરિબળ ધ્યાને લીધું ન હતું, જ્યારે સત્તામંડળે પ્રશ્નવાળી મિલકતનું સાચું મૂલ્યાંકન નક્કી કરે તેવા તમામ સુસંગત પરિબળો ધ્યાને લેવા જરૂરી હતા, જે કોર્ટના મત મુજબ સત્તામંડળ દ્વારા આચરવામાં આવેલી મહત્વપૂર્ણ ભૂલ ગણાશે.
૧૨. પરિણામે, વાદગ્રસ્ત હુકમો એટલે કે (૧) સામાવાળા નં. ૧ – ચીફ કંટ્રોલિંગ રેવન્યુ ઓથોરિટી દ્વારા પસાર કરાયેલ તારીખ ૦૮.૦૮.૨૦૧૬ નો હુકમ તેમજ (૨) સામાવાળા નં. ૨ – નાયબ કલેક્ટર, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી મૂલ્યાંકન, રાજકોટ દ્વારા પસાર કરાયેલ તારીખ ૨૯.૦૧.૨૦૧૬ નો વાદગ્રસ્ત હુકમ કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવા જરૂરી છે અને તેથી, સદર હુકમો કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવામાં આવે છે. આ મુદ્દાનો નવેસરથી નિર્ણય કરવા માટે અને પ્રશ્નવાળી મિલકતની બજાર કિંમત નક્કી કરવા માટે તમામ સુસંગત પરિબળોને ધ્યાને લઈને મિલકતના મૂલ્યાંકન પર વિચારણા કરવાના નિર્દેશ સાથે આ કેસ સામાવાળા નં. ૨

– નાયબ કલેક્ટર, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી મૂલ્યાંકન, રાજકોટને પરત (રિમાન્ડ) મોકલવામાં આવે છે અને જે તારીખે નોંધણી થઈ હતી તે તારીખે મિલકતના માત્ર જંત્રી મૂલ્ય પૂરતું મર્યાદિત રહેવું જોઈએ નહીં. તમામ પક્ષકારોના તમામ અધિકારો અને વિષયવસ્તુ ખુલ્લા રાખવામાં આવે છે. એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે વિદ્વાન વકીલ શ્રી ઝલક પીપળીયા દ્વારા જે બાબત રજૂ કરવામાં આવી હતી તે સિવાય આ કોર્ટે અન્ય કોઈ પાસાની તપાસ કરી નથી. રૂલ સંપૂર્ણ કરવામાં આવે છે. ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ નથી.

સહી/–

(નિર્ઝર એસ. દેસાઈ, ન્યાયમૂર્તિ)

સાવરિયા

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.