

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.

ગુજરાતની ઉચ્ચ ન્યાયાલય, અમદાવાદ ખાતે

આર/ખાસ દિવાની અરજી નંબર ૨૧૭૬૬/૨૦૧૮

ની સાથે

આર/ખાસ દિવાની અરજી નંબર ૧૦૭૪૧/૨૦૨૦

મંજૂરી અને સહી માટે :

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી આશુતોષ જે. શાસ્ત્રી

૧	શું સ્થાનિક અખબારોના પત્રકારોને ચુકાદો જોવાની મંજૂરી આપવામાં આવી શકે?	
૨	પત્રકારોને રીફર કરવામાં આવે કે નહીં?	
૩	શું માનનીય ન્યાયમૂર્તિઓ ચુકાદાની વાજબી નકલ જોવા માંગે છે?	
૪	શું આ કેસમાં ભારતના બંધારણના અર્થઘટન અથવા તે હેઠળ કરવામાં આવેલા કોઈપણ આદેશ અંગે કાયદાના નોંધપાત્ર પ્રશ્નનો સમાવેશ થાય છે?	

અમેયા અનિલ જોગલેકર

વિરુદ્ધ

ગુજરાત રાજ્ય

=====

ઉપસ્થિતિ

અરજદાર (ઓ) નંબર ૧ માટે આકાશ એ સિંહ (૮૭૧૩)

અરજદાર (ઓ) નંબર ૧ માટે શ્રી મુકેશ કુમાર સુદર્શન (૧૦૨૬૮)

અરજદાર (ઓ) નંબર ૧ માટે સુશ્રી હેતુ એમ. સુદર્શન (૧૦૦૫૧)

અરજદાર નંબર ૧ માટે નરેન્દ્ર કે. અમીન (૯૫૦૬)

સામાવાળા (ઓ) નંબર ૧,૨ માટે શ્રી ભરત વ્યાસ, એજીપી

સામાવાળા (ઓ) નંબર ૪ માટે શ્રી એસ. પી. મજમુદાર (૩૪૫૬)

સામાવાળા (ઓ) નંબર ૩ માટે ડી. એસ. (પ) દ્વારા આપવામાં આવેલી સૂચના

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી આશુતોષ જે. શાસ્ત્રી

તારીખ: ૧૧/૧૨/૨૦૨૦

સામાન્ય સીએવી ચુકાદો

[૧] ૨૫/૦૯/૨૦૨૦ તારીખના આદેશ અનુસાર, બંને અરજીઓને ટેગ કરવામાં આવી છે, જેની એકસાથે સુનાવણી કરવામાં આવશે.આથી, સંબંધિત પક્ષો વતી હાજર રહેલા સંબંધિત વિદ્વાન વકીલોની વિનંતી અને સંમતિ સાથે, કોર્ટે બંને અરજીઓ એકસાથે હાથ ધરી છે.

[૨] ખાસ દિવાની અરજી નંબર ૨૧૭૬૬/૨૦૧૯ ભારતના બંધારણની કલમ ૨૨૬ અને ૨૨૭ હેઠળ નીચેની રાહત મેળવવા માટે દાખલ કરવામાં આવી છે:

“૭. એ. આ અરજીને મંજૂરી આપવા માટે;

બી. જમીન મહેસૂલની બાકી રકમ વસૂલવા અને સામાવાળા નંબર ૩ સાથે મોકલવા માટે સામાવાળા નંબર ૩ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશના સંદર્ભમાં લેવામાં આવેલી કાર્યવાહીને લગતી વિગતો આપવા માટે સામાવાળા નંબર ૨ ને આદેશ અથવા અન્ય કોઈ યોગ્ય રિટ, આદેશ અથવા નિર્દેશ જારી કરવો.

સી. સામાવાળા નંબર ૨ અને સામાવાળા નંબર ૩ ને આદેશ અથવા અન્ય કોઈ યોગ્ય રિટ, આદેશ અથવા નિર્દેશની રિટ જારી કરવા માટે-એક કલ્પેશ રૈયાની પાસેથી અરજદારને વસૂલાતની રકમ-૨૮,૨૭,૯૭૩ મોકલવા.

ડી. સામાવાળા નંબર ૨ ને કોઈ અન્ય યોગ્ય રિટ, આદેશ અથવા નિર્દેશ જારી કરવા માટે કે જો વસૂલાતની રકમ હજુ સુધી વસૂલ કરવામાં ન આવે, તો આવા કિસ્સામાં કલ્પેશ રૈયાનીની માલિકીની મિલકતોની તાત્કાલિક હરાજી સાથે આગળ વધવું અને સામાવાળા નંબર ૩ દ્વારા અરજદારને તાત્કાલિક આવક મોકલવી;

ઈ. આ માનનીય અદાલત દ્વારા યોગ્ય, ન્યાયી અને યોગ્ય
માનવામાં આવે તેવા અન્ય અને વધુ આદેશ/ઓ પસાર
કરવા.”

[૩] આ અરજી એક વ્યાપક આધાર પર આધારિત છે કે અરજદારે સામાવાળા નંબર ૪ વિરુદ્ધ ૨૮/૦૭/૨૦૧૮ પર ગુજરાત રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી એક્ટ, ૨૦૧૬ સમક્ષ ફરિયાદ દાખલ કરી હતી.સ્પર્ધક સામાવાળા દ્વારા અહીં શરૂ કરાયેલા ૬૫ કેક પ્રોજેક્ટમાં અરજદાર દ્વારા બુક કરાયેલ ફ્લેટને ભૌતિક રીતે ફાળવવામાં આવ્યો નથી, તેમ છતાં ૩૦/૦૩/૨૦૧૬ પર, ફાળવણી પત્ર પણ જારી કરવામાં આવ્યો હતો.આ અરજીના અરજદારનો કેસ છે કે ઉપરોક્ત પ્રોજેક્ટમાં ફ્લેટ નં. એચ/૪૦૪ ચેક દ્વારા ૧ લાખ રૂપિયા ચૂકવીને બુક કરવામાં આવ્યો હતો અને બાદમાં કુલ ₹ ૨૦,૮૪,૦૦૦ ચૂકવવામાં આવ્યો હતો, જેને અહીં સામાવાળા દ્વારા સ્વીકારવામાં આવ્યો હતો અને આ પ્રક્રિયા માટે, વેચાણ માટે નોંધાયેલ કરાર બાંધકામ કરાર સાથે ૨૧/૦૫/૨૦૧૬ પર અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો.ફ્લેટ સાથે સંબંધિત રૂ. ૨૪,૮૦,૦૦૦ ની કુલ રકમમાંથી, રૂ. ૨૦,૮૪,૦૦૦ ની રકમ-પહેલેથી જ ચૂકવવામાં આવી હતી, પરંતુ પછી "એચ બ્લોક" નું બાંધકામ પૂરું ન થયું હોવાથી, તે જણાવવામાં આવ્યું હતું કે અરજદારને "જી બ્લોક" માં ફ્લેટ આપવામાં આવશે અને ૨૦૧૭

ના બદલે, હવે તેનો કબજો ઓગસ્ટ ૨૦૧૮ સુધીમાં આપવામાં આવશે, પરંતુ તે પછી પણ કબજો ક્યારેય આપવામાં આવ્યો નથી, જેના પરિણામે, અરજદારને ગુજરાત રિયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ ફરિયાદ દાખલ કરવા માટે મજબૂર કરવામાં આવ્યો હતો (ચોક્કસપણે RERA તરીકે સૂચવવામાં આવશે). આ ફરિયાદ અધિનિયમ હેઠળ રચાયેલા નિયમનકારી સત્તામંડળ સમક્ષ દાખલ કરવામાં આવી હતી અને ફરિયાદ પ્રાપ્ત થયા પછી, ન્યાયનિર્ણાયક સત્તામંડળે સામાવાળાને પર્યાપ્ત તકો આપી છે પરંતુ સુવિધાજનક રીતે સામાવાળા નંબર ૪ ક્યારેય હાજર થયો નથી, જેણે આખરે ફરિયાદનો ચુકાદો આપવા માટે સત્તામંડળને અવરોધિત કર્યું છે અને તેને ૨૯/૧૦/૨૦૧૮ પર મંજૂરી આપવામાં આવી છે.

[૩.૧] અરજદારની ઉપરોક્ત ફરિયાદને મંજૂરી આપતી વખતે, ન્યાયનિર્ણાયક અધિકારીએ સામાવાળાને નિયમો ૨૦૧૭ સાથે વાંચી શકાય તેવી કલમ ૧૮ (૧) (બી) હેઠળ ૩૦/૦૩/૨૦૧૬ થી વ્યાજ @૮.૪૫% + ૨ ટકા સાથે ₹ ૨૦,૮૪,૦૦૦ ની રકમ પરત કરવાનો નિર્દેશ આપ્યો છે. વધુમાં, નિયમોની કલમ ૧૨ (૨) (પી) હેઠળ, ૨૦,૦૦૦ રૂપિયાની રકમ માનસિક ત્રાસ દ્વારા આપવામાં આવી હતી અને ૧૦,૦૦૦ રૂપિયાની વધારાની રકમ આપવામાં આવી હતી કારણ કે કબજો આપવામાં આવ્યો નથી અને વળતર તરીકે ૫,૦૦૦ રૂપિયાની વધુ રકમ આપવામાં આવી છે અને આ રકમ ઓર્ડરની તારીખથી ૨

મહિનાના સમયગાળાની અંદર એટલે કે ૨૯/૧૦/૨૦૧૮ પર ચૂકવવાનો આદેશ આપવામાં આવ્યો છે.

[૩.૨] આ અરજીમાં અરજદારની ફરિયાદ એ હકીકત હોવા છતાં છે કે સત્તામંડળ દ્વારા સામાવાળા નંબર ૪ ને ફરિયાદની પ્રક્રિયા પૂરી પાડવામાં આવી હોવા છતાં, તેમણે ક્યારેય સહકાર આપ્યો નથી અને તે ઉપરાંત સત્તામંડળ દ્વારા મહેસૂલ વસૂલાત પ્રમાણપત્ર પણ જારી કરવામાં આવ્યું છે, જેમાં નોટિસનો સમાવેશ થાય છે જે ૨૬/૦૪/૨૦૧૮ પર આપવામાં આવી છે, પરંતુ આજ સુધી સામાવાળા નંબર ૪ એ ક્યારેય તેનું પાલન કર્યું નથી અને માત્ર સમય બગાડ્યો છે અને તેથી, અરજદાર સત્તામંડળનો સંપર્ક કરવા માટે મજબૂર હતો પરંતુ વાસ્તવમાં અત્યાર સુધી કોઈ વસૂલાત કરવામાં આવી નથી અને તેથી, તે જોવા માટે કે કાયદાકીય સત્તામંડળો દ્વારા યોગ્ય પગલાં લેવામાં આવે છે જે અન્યથા કાયદા હેઠળ છે. આવી પ્રક્રિયા હાથ ધરવાની જવાબદારી, અહીં ઉપર જણાવ્યા મુજબ રાહત મેળવવા માટે હાલની અરજી રજૂ કરવામાં આવી છે.

[૩.૩] આ અરજી ૦૫/૧૨/૨૦૧૮ પર દાખલ કરવામાં આવી હતી જેમાં આ અદાલતની સંકલિત બેન્ચ દ્વારા ૧૧/૧૨/૨૦૧૮ પર નોટિસ જારી કરવામાં આવી હતી જે સીધા સામાવાળાને આપવામાં આવી હતી પરંતુ તેને કોઈ ફળદાયી પરિણામ મળ્યું નથી.

[૩.૪] સાથે સાથે, એવું લાગે છે કે જે ક્ષણે સામાવાળા નંબર ૪ ઉપરોક્ત તથ્યો અને આદેશના વાસ્તવિક અમલીકરણ માટે તેની સામે હાથ ધરવામાં આવેલી પ્રક્રિયા વિશે જાગૃત થયો, તેણે ફક્ત ૦૧/૦૮/૨૦૨૦ પર અરજી દાખલ કરી, જે ખાસ દિવાની અરજી નંબર ૧૦૭૪૧/૨૦૨૦ છે.આ અરજી સામાવાળા નંબર ૪ એટલે કે કલ્પેશ મનસુખભાઈ રિયાની દ્વારા મૂળભૂત રીતે આ આધાર પર દાખલ કરવામાં આવી છે કે સત્તાવાળાઓએ સંબંધિત મિલકતને ટાંચમાં લેવાને બદલે તેમની વ્યક્તિગત સંપત્તિને ટાંચમાં લેવાનો પ્રયાસ કર્યો છે અને આ પગલું કાયદાની સત્તા વિના છે અને તેથી આ અનુગામી અરજી દાખલ કરીને આ અદાલતના અસાધારણ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો છે.

[૩.૫] અહીં એક હકીકત નોંધવા લાયક છે કે આ અરજી રેરા દ્વારા પસાર કરાયેલા આધાર આદેશને પડકારવાના હેતુથી દાખલ કરવામાં આવી નથી અને મહેસૂલ વસૂલાત પ્રમાણપત્ર માટે નહીં પરંતુ સામાવાળા નંબર ૨ દ્વારા હાથ ધરવામાં આવેલી હરાજીની કાર્યવાહીને રદ કરવા અને તેને રોકવા માટે દાખલ કરવામાં આવી છે.અરજીમાં વિનંતી કરવામાં આવેલી રાહત નીચે મુજબ છે એટલે કે ખાસ દિવાની અરજી નંબર ૧૦૭૪૧/૨૦૨૦:

“૨૪.એ) માનનીય અદાલતને સામાવાળા નંબર ૨ દ્વારા હાથ ધરવામાં આવેલી હરાજીની કાર્યવાહીને રદ કરવા અને રદ કરવા માટે આદેશની રિટ અથવા આદેશની પ્રકૃતિમાં રિટ અથવા અન્ય કોઈ યોગ્ય રિટ, આદેશ અથવા નિર્દેશ જારી કરવા માટે વિનંતી છે કારણ કે તે કાયદાની કોઈ સત્તા વિના છે;

બી) આ અરજીની સુનાવણી અને અંતિમ તારીખ સુધી, માનનીય અદાલત સામાવાળા નંબર ૨ દ્વારા ૨૩/૦૮/૨૦૨૦ ની નોટિસ અનુસાર હાથ ધરવામાં આવેલી હરાજીની આગળની કાર્યવાહી પર રોક લગાવશે.

સી) પ્રાર્થનાની દ્રષ્ટિએ વચગાળાના રાહત માટે બી) ઉપર;

ડી) આવી અન્ય અને વધુ રાહત માટે કે જેને માનનીય અદાલત કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં ન્યાયી અને યોગ્ય માને;

[૩.૬] ઉપરોક્ત અરજી મૂળભૂત રીતે મુખ્ય દલીલની આસપાસ ફરે છે કે ગુજરાત રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી દ્વારા ડવ ડેક પ્રોજેક્ટ ધરાવતી મિલકતના સંદર્ભમાં પરંપરાગત ચોરસ મીટરની વસૂલાત પ્રમાણપત્ર જારી કરવામાં આવ્યું છે. એમટીઆરએસ., મહેસૂલ સર્વેક્ષણ નંબર-૧૧ પાઈકી ૧, ઈસ્ટસાઈડ, સબપ્લોટ નંબર ૪/એ, મોજે-સયાજીપુરા, તાલુકા અને વડોદરા જિલ્લામાં સ્થિત છે પરંતુ સત્તામંડળે અરજદારની વ્યક્તિગત સંપત્તિ સામે કાર્યવાહી કરવાનું પસંદ કર્યું છે જે સામાવાળા નંબર ૨ ના અધિકારક્ષેત્રની બહાર છે અને ચોક્કસપણે દલીલ કરે છે કે ડ્રાફ્ટ સુધારો પાછા ૨૩/૧૦/૨૦૨૦ પર રજૂ કરવામાં આવ્યો છે.આ અરજીમાં, આ અદાલતની સહ-કાર્યકારી ખંડપીઠે નોટિસ જારી કરીને ખુશી વ્યક્ત કરી હતી અને તે દરમિયાન, ફકરા ૨૪ (બી) ની શરતોમાં વચગાળાની રાહત આપવામાં આવી હતી.પરંતુ, અરજીમાં કરવામાં આવેલા દાવાથી, શપથ પર, અગાઉની અરજી એટલે કે ખાસ દિવાની અરજી નંબર ૨૧૭૬૬/૨૦૧૮ પ્રક્રિયા વિશે કોઈ ફક્ડાટ થતો હોય તેવું લાગતું નથી, જે પહેલેથી જ આપવામાં આવી છે.

[૩.૭] તથ્યાત્મક વિગતોની ઉપરોક્ત પૃષ્ઠભૂમિ સાથે, જ્યારે બંને અરજીઓ વિચારણા માટે આવી ત્યારે સંબંધિત પક્ષો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલો દ્વારા એ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને સંયુક્ત રીતે હાથ ધરવા વિનંતી કરવામાં આવી હતી કે મૂળભૂત ફરિયાદો એક જ પક્ષની વિરુદ્ધ છે, જે એક જ મૂળભૂત

વ્યવસ્થા અને મુદ્દાઓ સાથે જોડાયેલા છે.આથી, આ અદાલતે સંબંધિત પક્ષો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલોની વિનંતી પર સુનાવણી હાથ ધરી છે.

[૩.૮] એક અરજી અનિવાર્યપણે અમલીકરણના હેતુ માટે હોવાથી અને બીજી અરજી હરાજીની કાર્યવાહી પર સવાલ ઉઠાવવાના હેતુ માટે હોવાથી, ખાસ દિવાની અરજી નંબર ૧૦૭૪૧/૨૦૨૦ ને મુખ્ય બાબત તરીકે ગણવામાં આવે છે.

[૪] અરજદાર વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી દર્શન એમ. વરંદાનીએ ભારપૂર્વક દલીલ કરી છે કે મૂળભૂત એકપક્ષીય આદેશના આધારે, હરાજીની કાર્યવાહી સામાવાળા-સત્તામંડળો દ્વારા શરૂ કરવામાં આવી છે જે અરજદાર સામે મનસ્વીપણાના ઉદાહરણો સિવાય બીજું કંઈ નથી.વિદ્વાન વકીલ શ્રી વરંદાનીએ દલીલ કરી છે કે જોકે ૧૨/૦૬/૨૦૧૯ તારીખનો આદેશ એટલે કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા જારી કરાયેલ વસૂલાત પ્રમાણપત્ર ડવ ડેક પ્રોજેક્ટ ધરાવતી મિલકતના સંદર્ભમાં છે અને અરજદારની રહેણાંક મિલકતને ટાંચમાં લેવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવે છે અને આ કાર્યવાહી કાયદાની સત્તા વિના છે.એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે પ્રશ્નમાં કરાર પર અરજદાર દ્વારા તેની વ્યક્તિગત ક્ષમતામાં નહીં પરંતુ પેઢીના ભાગીદાર તરીકેની ક્ષમતામાં હસ્તાક્ષર કરવામાં આવ્યા હતા અને તેથી, તેની વ્યક્તિગત મિલકતને જમ અથવા હરાજી કરી

શકાતી નથી.વધુમાં, વિદ્વાન વકીલ શ્રી વરંદાનીએ રજૂઆત કરી છે કે ગુજરાત જમીન મહેસૂલ સંહિતાની કલમ ૧૫૫ કલેક્ટરને કાર્યવાહી શરૂ કરવાની સત્તા આપે છે અને જેમ કે, મામલાતદારને મિલકતની હરાજી કરવાનો કોઈ અધિકારક્ષેત્ર નથી અને તેથી અરજીમાં વિનંતી કરવામાં આવેલી રાહત મંજૂર થવાને પાત્ર છે.

[૪.૧] વિદ્વાન વકીલ શ્રી વરંદાનીએ વધુમાં દલીલ કરી છે કે અરજી (મુખ્ય બાબત) ના સામાવાળા નંબર ૩ ની વિનંતી પર, કોઈ શંકા નથી કે ચુકવણી તેમના દ્વારા કરવામાં આવી છે પરંતુ તેમની વિનંતી પર, તેમને "એચ ટાવર" થી "જી ટાવર" માટે એક અલગ ફ્લેટ ફાળવવામાં આવ્યો હતો અને વધુમાં રજૂઆત કરી છે કે સામાવાળા નંબર ૩ એ ક્યારેય સંપૂર્ણ રકમ ચૂકવી નથી અને તેથી, આ અરજીના અરજદારને નોટિસ પણ જારી કરવા માટે મજબૂર કરવામાં આવ્યા હતા, અને તેથી, અરજદારની વ્યક્તિગત સંપત્તિ સામે હરાજીની સંપૂર્ણ શરૂઆત કાયદાના અધિકાર વિના છે.વિદ્વાન વકીલ શ્રી વરંદાનીએ વધુમાં દલીલ કરી છે કે સમય જતાં વાટાઘાટો થઈ હતી પરંતુ કોઈ ફળદાયી પરિણામ મળ્યું ન હતું અને આ વિવાદને સમાપ્ત કરવા માટે આ કાનૂની જટિલતા સિવાય, અરજદાર એટલે કે કલ્પેશ રાયાણીએ વ્યક્તિગત રીતે એફિડેવિટ દાખલ કર્યું છે કે જો પાંચ સમાન હતા આપવામાં આવી રહ્યા છે, તો મહેસૂલ વસૂલાત પ્રમાણપત્રમાં ઉલ્લેખિત સંપૂર્ણ રકમ માર્ચ, ૨૦૨૧ સુધીમાં ચૂકવવામાં આવશે અને તેથી, આવી છૂટછાટ

આપીને અરજીનો નિકાલ કરવાની વિનંતી કરી છે.વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે જે ફ્લેટ સામાવાળા નંબર ૩ એટલે કે એચ૧-૪૦૪ દ્વારા બુક કરવામાં આવ્યો હતો તે હવે જમ કરવા માટે ઉપલબ્ધ છે પરંતુ હાલમાં તે બાંધકામ હેઠળ છે અને આ જ પ્રોજેક્ટમાં અન્ય ફ્લેટ જી૨-૧૨૦૧ તૈયાર કબજા તરીકે ઉપલબ્ધ છે, તે બોજોથી મુક્ત છે અને તે પણ અરજદારની વ્યક્તિગત સંપત્તિને બદલે જોડી શકાય છે અને તેથી તેણે આ અસર માટે ૩૧/૧૦/૨૦૨૦ પર અંડરટેકિંગ આપ્યું છે.ઉપરોક્ત ઉપક્રમનો ઉદ્દેશ કરીને, અરજદારના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા મૂળભૂત દલીલનો પુનરોચ્ચાર કરવામાં આવ્યો હતો પરંતુ નિખાલસપણે રજૂઆત કરી હતી કે રેરા હેઠળ સત્તામંડળ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા મુખ્ય મૂળભૂત આદેશ પર સવાલ ઉઠાવવામાં આવ્યો નથી અને જેના પર સવાલ ઉઠાવવામાં આવ્યો છે તે સામાવાળા નંબર ૨ દ્વારા શરૂ કરવામાં આવેલી હરાજીની કાર્યવાહી છે જે કાયદાની સત્તા વિના છે અને આખરે તેણે અદાલતને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સમાન હક્ક આપવા વિનંતી કરી છે.આગળ કોઈ રજૂઆતો કરવામાં આવી નથી.

[૫] આની સામે, સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલિકેશન નંબર ૨૧૭૬૬/૨૦૧૮ માં હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી નરેન્દ્ર કે. અમીને, જેમને મુખ્ય અરજી એટલે કે હરીફ સામાવાળા વતી સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલિકેશન નંબર ૧૦૭૪૧/૨૦૨૦ માં હાજર રહેવાની સૂચનાઓ પણ છે, તેમણે ભારપૂર્વક દલીલ કરી છે કે આ

જવાબદારીથી દૂર રહેવા માટે એક વ્યવસ્થિત ડિઝાઇન સિવાય બીજું કંઈ નથી.વિદ્વાન વકીલ શ્રી અમીન દ્વારા રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે અહીં તે વ્યક્તિ છે જે અસાધારણ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરે છે, તે સ્વચ્છ હાથ સાથે આવી નથી અને તેણે રેરા સમક્ષ અથવા મહેસૂલ અધિકારીઓ સમક્ષ કાર્યવાહીમાં સહકાર ન આપવાનું પસંદ કર્યું છે.વારંવાર નોટિસો આપવામાં આવી છે પરંતુ મુખ્ય અરજીના અરજદારે માત્ર જવાબદારી ટાળવાનો માર્ગ પસંદ કર્યો છે અને તેથી, તેને કોઈ ન્યાયી વિચારણાઓ આપવામાં આવશે નહીં.વિદ્વાન વકીલ શ્રી અમીને ધ્યાન દોર્યું છે કે જો અરજદારને તેની વિરુદ્ધ સ્પષ્ટ થયેલી જવાબદારીથી પોતાને આ રીતે દૂર રાખવાની મંજૂરી આપવામાં આવે, તો કાયદાનો હેતુ અને ઉદ્દેશ નિષ્ફળ જશે અને તેથી, અરજી પણ બરતરફ થવાને પાત્ર છે.

[પ.૧] શ્રી અમીને, વિદ્વાન વકીલે વધુમાં રજૂઆત કરી છે કે જે દલીલ ઉઠાવવામાં આવી છે કે મુખ્ય અરજીના અરજદારની કોઈ વ્યક્તિગત સંપત્તિ જપ્ત કરી શકાતી નથી, તેમાં ગુજરાત જમીન મહેસૂલ સંહિતાની કલમ ૧૫૫ના ખાલી વાંચનને ધ્યાનમાં રાખીને ઊભા રહેવા માટે કોઈ આધાર નથી.એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે પ્રારંભિક પ્રયાસ આવી રીતે કરવામાં આવ્યો હોવાનું જણાય છે પરંતુ એક ચોક્કસ અહેવાલ પ્રતિબિંબિત કરે છે કે પ્રોજેક્ટ બિલકુલ પૂર્ણ થયો નથી અને લગભગ ૧૫ ટાવર્સ હજુ પણ બાંધકામ હેઠળ છે, બાંધવામાં આવેલા ભાગમાંથી, લગભગ ૧૫૦ પરિવારના સભ્યો ખરેખર રહે છે અને જો પ્રોજેક્ટ પર

સીલ લાગુ કરવામાં આવે તો ત્યાં રહેતા વ્યક્તિઓ સાથે સમસ્યાઓ થશે.પંચક્યાનો પણ અમલ કરવામાં આવ્યો છે જેમાં એવું જાણવા મળ્યું છે કે નોંધપાત્ર બાંધકામ હજુ પણ પૂર્ણ થયું નથી અને તેના પરિણામે, મહેસૂલ વસૂલાત પ્રમાણપત્ર પોતે જ મુખ્ય અરજીના અરજદારના નિવાસસ્થાન સામે લેવા માટેનું પગલું પૂરું પાડે છે, તેથી તેની પ્રક્રિયા કરવામાં આવી હતી અને તેમાં કોઈ પણ પ્રકારની અનિયમિતતા નથી.વિદ્વાન વકીલ શ્રી અમીનના જણાવ્યા અનુસાર એક હકીકતનો ઉલ્લેખ કરવો જોઈએ કે મુખ્ય આદેશને પડકારવામાં આવ્યો નથી કે અરજદાર દ્વારા આ મહેસૂલ વસૂલાત પ્રમાણપત્ર પર સવાલ ઉઠાવવામાં આવ્યો નથી.તે માત્ર સામાવાળા નંબર ૨ દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલી ૨૩/૦૮/૨૦૨૦ તારીખની નોટિસ મૂળભૂત રીતે મુખ્યત્વે એ આધાર પર પડકાર હેઠળ છે કે વ્યક્તિગત મિલકતને જપ્ત કરી શકાતી નથી.વિદ્વાન વકીલ શ્રી અમીને ભારપૂર્વક દલીલ કરી છે કે અરજદાર ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારની જવાબદારી ભૂલી ગયા છે.ભાગીદારી પેઢી બીજું કંઈ નહીં પણ વ્યક્તિઓનું સંક્ષિપ્ત નામ છે અને તેથી, વ્યક્તિગત જવાબદારીની વિભાવના એકબીજા સાથે વણાયેલી છે અને તેથી, અરજદાર માટે દલીલ કરવી ખુફી નથી કે તેની વ્યક્તિગત સંપત્તિ જપ્ત કરી શકાતી નથી.નિર્વિવાદપણે, તેઓ મેસર્સ ઓમ શિવ બિલ્ડર્સના ભાગીદાર બન્યા હતા અને તેઓ વેચાણ માટેના નોંધાયેલા કરારના હસ્તાક્ષરકર્તા છે, જેમણે ફ્લેટ બુક કરાવ્યો હતો અને તે પણ વિવાદમાં નથી કે પેઢીને લાંબા સમયથી ૨૦,૮૪,૦૦૦ ની રકમ ચૂકવવામાં

આવી છે.તેનાથી વિપરીત, વિદ્વાન વકીલ શ્રી અમીનના જણાવ્યા અનુસાર, જે વ્યક્તિએ નોંધપાત્ર રકમ ચૂકવી છે તે જાન્યુઆરી, ૨૦૧૭ના કબજાની અપેક્ષા રાખતો હતો, જેને કબજો મળ્યો ન હતો અને જે રકમ ચૂકવવામાં આવી છે તે પરત લેવા માટે તેને કોર્ટમાં ખેંચવામાં આવ્યો હતો અને આટલા સમયગાળા પછી પણ અરજદારને કંઈ મળ્યું નથી.

[પ.૨] તેનાથી વિપરીત, વિદ્વાન વકીલ શ્રી અમીને ગુજરાત રાજ્યના મહેસૂલ વિભાગ દ્વારા તારીખ ૧૧/૧૨/૨૦૦૧, ૨૫/૦૨/૨૦૦૫ અને ૦૨/૦૬/૨૦૦૫ દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલા કેટલાક પરિપત્રોમાં આ કોર્ટનું ધ્યાન દોર્યું છે, જેમાં માર્ગદર્શિકા સૂચવવામાં આવી છે કે જેમાં મહેસૂલ વસૂલાતને અસર થવાની છે અને ખાસ દિવાની અરજી નંબર ૧૦૦૦૨/૨૦૦૧ માં ૦૬/૦૨/૨૦૦૬ પર આપવામાં આવેલા નિર્ણય પર વધારાની નિર્ભરતા મૂકવામાં આવી છે અને આમ દલીલ કરી છે કે આટલો સમય વીતી ગયા પછી પણ, સામાવાળા મહેસૂલ સત્તાવાળાઓએ કાર્યવાહીની હરાજી કરી નથી, વસૂલાત પ્રમાણપત્રને અંતિમ સ્વરૂપ આપ્યું નથી, જોકે તે ૧૨/૦૬/૨૦૧૮ પર જારી કરવામાં આવ્યું છે.વિદ્વાન વકીલ શ્રી અમીને ભારપૂર્વક દલીલ કરી છે કે ગુજરાત જમીન મહેસૂલ સંહિતા નામની કાયદાની યોજના અનુસાર મહેસૂલ વસૂલાત હાથ ધરવામાં આવે છે, જે વસૂલાતને ઝડપી બનાવવા માટે સત્તા પર પૂરતા પ્રમાણમાં રોકાણ કરવાની સત્તા ધરાવે છે, પરંતુ કમનસીબે, તે હાથ

ધરવામાં આવ્યું નથી, જેના કારણે તેમના કલાયન્ટને ખાસ દિવાની અરજી નંબર ૨૧૭૬૬/૨૦૧૮ તરીકે અરજી દાખલ કરવા માટે મજબૂર કરવામાં આવ્યા છે અને સામાવાળા સત્તાવાળાઓ તરફથી આવી નિષ્ક્રિયતા પણ અરજીને નકારી કાઢતી વખતે અદાલત દ્વારા વિચારણા કરવા પાત્ર છે.

[પ.૩] શ્રી અમીને, વિદ્વાન વકીલે વધુ ભારપૂર્વક દલીલ કરી છે કે મુખ્ય અરજીના અરજદારને શરૂઆતથી જ જવાબદારી ટાળવાની આદત તરીકે માત્ર સામાવાળા નંબર ૩ ની ફરિયાદમાં જ નહીં, તે સમગ્ર સમય દરમિયાન હાજર રહ્યો નથી, પરંતુ ઘણી ફરિયાદોમાં આવી હિંમત દર્શાવી છે જે પૃષ્ઠ ૯૩ થી સોગંદનામા-ઇન-રિપ્લાય સાથે જોડાણ દ્વારા આ અદાલતના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવે છે અને આમ દલીલ કરી છે કે આ અરજદારને કોઈપણ સ્વરૂપમાં સહકાર ન આપવાની અચોક્કસ આદત છે.આના પરિણામે, વિદ્વાન વકીલ શ્રી અમીને રજૂઆત કરી છે કે જો કોઈ બાંહેધરી દાખલ કરવામાં આવે તો પણ તે માત્ર એક આંખ આડા કાન છે અને અરજદાર દ્વારા જે પ્રયાસ કરવામાં આવશે તે કોઈ પણ કિંમતે ઉપરોક્ત બાંહેધરી પૂરી કરવામાં આવશે નહીં અને તેથી કોર્ટને પાંચ સમાન હમાની આવી વિનંતી પર વિચાર ન કરવાની વિનંતી કરી છે.

[પ.૪] વિદ્વાન વકીલ શ્રી અમીને વધુમાં રજૂઆત કરી છે કે ગુજરાત જમીન મહેસૂલ સંહિતા પોતે જ સંપૂર્ણ સંહિતા છે અને વિવિધ પરિપત્રો દ્વારા બહાર

પાડવામાં આવેલી માર્ગદર્શિકાને ધ્યાનમાં રાખીને, ઉપર જણાવ્યા મુજબ, આવી મહેસૂલ વસૂલાત ચોક્કસ સમયપત્રકની અંદર પૂર્ણ કરવી પડશે અને તે જાળવી ન રાખ્યા પછી, કેટલાક નિર્દેશો જારી કરવા જરૂરી છે જેથી પ્રમાણપત્રની અસરકારક વસૂલાત અને અમલીકરણ હાથ ધરવામાં આવી શકે.વિદ્વાન વકીલ શ્રી અમીને આ સંજોગો તરફ ધ્યાન દોરતા રજૂઆત કરી છે કે અહીં તે વ્યક્તિ છે જેનું વર્તન સ્વ-સ્પષ્ટીકરણાત્મક છે અને તેથી, અરજદારની તરફેણમાં કોઈ ન્યાયી અસાધારણ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવો જોઈએ નહીં.હકીકતમાં, વિદ્વાન વકીલ શ્રી અમીનના જણાવ્યા અનુસાર, અગાઉની અરજીની પ્રક્રિયા એટલે કે ખાસ દિવાની અરજી નંબર ૨૧૭૬૬/૨૦૧૯ પહેલેથી જ રજૂ કરવામાં આવી છે, પરંતુ વર્તમાન અરજીમાં એટલે કે મુખ્ય બાબતમાં તેના વિશે કોઈ ફફડાટ જોવા મળતો નથી અને તેણે વચગાળાનો આદેશ પસાર કરવા માટે ભૌતિક તથ્યોના દમનના આધારે એકતરફી રીતે સમજાવ્યું છે અને તેથી પણ, આવા વર્તનને પ્રોત્સાહન આપવું જોઈએ નહીં અને અરજીને ભારે કિંમત સાથે બરતરફ કરવી જોઈએ નહીં.

[પ.પ] વિદ્વાન વકીલ શ્રી અમીને રજૂઆત કરી છે કે આખરે જો આ પ્રકારના અરજદારના પ્રયાસને સંચાલિત કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવે, તો કાયદાનો હેતુ જ નિષ્ફળ જશે.તેથી, અરજદારની તરફેણમાં કોઈ પણ પ્રકારની ન્યાયી વિચારણાની ગેરહાજરીમાં, અરજીને બરતરફ કરવામાં આવે અને મુખ્ય બાબતને

બરતરફ કરતી વખતે, ખાસ દિવાની અરજી નંબર ૨૧૭૬૬/૨૦૧૮ માં વિનંતી કરવામાં આવેલી રાહત આપવામાં આવે.આ રજૂઆતો સાથે, વિદ્વાન વકીલે ન્યાયના હિતમાં યોગ્ય આદેશ પસાર કરવાનું કોર્ટની વિવેકબુદ્ધિ પર છોડી દીધું છે.

[૬] હરીફ રજૂઆતોની તપાસ કરતા પહેલા પ્રથમ નજર કાયદા એટલે કે રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ પર હોવી જોઈએ કારણ કે તે ચોક્કસ હેતુ સાથે નોંધાયેલા કાયદામાં લાવવામાં આવે છે. ૨૦૧૬ ના આ કાયદોનો અંતર્ગત ઉદ્દેશ ચોક્કસ હેતુ સાથે છે જેનો સારાંશ અહીં નીચે આપવામાં આવ્યો છે:

“રિયલ એસ્ટેટ ક્ષેત્ર દેશમાં આવાસ અને માળખાગત સુવિધાઓની જરૂરિયાત અને માંગને પૂર્ણ કરવામાં ઉત્પ્રેરકની ભૂમિકા ભજવે છે.તાજેતરના વર્ષોમાં આ ક્ષેત્રમાં નોંધપાત્ર વિકાસ થયો હોવા છતાં, વ્યાવસાયીકરણ અને માનકીકરણના અભાવ અને પર્યાપ્ત ગ્રાહક સુરક્ષાના અભાવને કારણે તે મોટાભાગે અનિયંત્રિત રહ્યું છે.જો કે ગ્રાહક સુરક્ષા કાયદો, ૧૯૮૬ રિયલ એસ્ટેટ બજારમાં ખરીદદારો માટે એક મંચ તરીકે ઉપલબ્ધ છે, માત્ર ઉપચારાત્મક ઉપાય છે અને તે ક્ષેત્રમાં ખરીદદારો અને પ્રમોટરોની તમામ ચિંતાઓને દૂર કરવા માટે પૂરતો નથી.માનકીકરણનો અભાવ ઉદ્યોગના સ્વસ્થ અને સુવ્યવસ્થિત વિકાસમાં અવરોધ રહ્યો છે.તેથી, વિવિધ મંચોમાં આ ક્ષેત્રના નિયમનની જરૂરિયાત પર ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે.”

[૭] ઉપરોક્ત ઉદ્દેશને ધ્યાનમાં રાખીને, સંબંધિત જોગવાઈઓની નોંધ લેવી જોઈએ, રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટની નોંધણી અને રિયલ એસ્ટેટ એજન્ટોની નોંધણી સૂચવેલા અધિનિયમના પ્રકરણ II, રિયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સત્તામંડળ સાથે રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટની પૂર્વ નોંધણી સાથે સંબંધિત કલમ ૩, કલમ ૩ ની પેટા-કલમ ૧ સૂચવે છે કે કોઈ પણ પ્રમોટર કોઈ પણ રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ અથવા તેના ભાગમાં, રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટની નોંધણી કર્યા વિના, રિયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સત્તામંડળ સાથે રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટની નોંધણી કર્યા વિના, કોઈ પણ પ્રમોટર જાહેરાત, બજાર, બુક, વેચાણ અથવા વેચાણ માટે ઓફર કરશે નહીં અથવા કોઈ પણ રીતે કોઈ પણ પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ અથવા મકાન ખરીદવા માટે વ્યક્તિઓને આમંત્રિત કરશે નહીં. એક્ટ. કલમ ૪ રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ્સની નોંધણી માટેની અરજીની પ્રક્રિયા સાથે સંબંધિત છે અને દરેક પ્રમોટર આ જોગવાઈઓમાં નિર્ધારિત વિગતો સાથે નોંધણી માટે સત્તાધિકારી સમક્ષ અરજી કરવાની જવાબદારી હેઠળ છે. પેટા કલમ ૨ સૂચવે છે કે પ્રમોટર દ્વારા પ્રોજેક્ટની નોંધણીની માંગ કરતી વખતે તમામ વિગતો સાથે કઈ વિગતો પૂરી પાડવાની છે, એક મહત્વપૂર્ણ વિગતો એ છે કે તે પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા માટે કે તેનો સામનો કરવા માટે જે સમયગાળાની અંદર કામ કરે છે અને ચુકવણીની સમયપત્રક પણ જેમાં તેણે જાળવવાનું છે કારણ કે ઉપરોક્ત વિગતો ખાસ કરીને પરંતુક હેઠળ નિર્ધારિત કરવામાં આવી છે, દરેક પ્રમોટર તેનું પાલન કરવા માટે બાકાત છે. પ્રકરણ III પ્રમોટરના કાર્યો અને ફરજો સાથે સંબંધિત છે,

જે વિગતો જાળવવા માટે પ્રમોટર પર જવાબદારી પણ મૂકે છે.કલમ ૧૧ ની પેટા-કલમ ૪ નીચે મુજબ વાંચે છે:

“(૪) પ્રમોટર -

(એ) આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ બનાવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળની તમામ જવાબદારીઓ, જવાબદારીઓ અને કાર્યો માટે અથવા વેચાણ માટેના કરાર અનુસાર ફાળવણીકારોને અથવા ફાળવણીકારોના સંગઠનને, જ્યાં સુધી ફાળવણીકારોને, અથવા સામાન્ય ક્ષેત્રોને ફાળવણીકારોના સંગઠન અથવા સક્ષમ સત્તામંડળને, જેમ કે કેસ હોય, તમામ એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા ઈમારતો પહોંચાડવામાં ન આવે ત્યાં સુધી જવાબદાર રહેશે:

પરંતુ કલમ ૧૪ની પેટા-કલમ (૩) માં ઉલ્લેખિત સમયગાળા માટે માળખાકીય ખામી અથવા અન્ય કોઈ ખામીના સંદર્ભમાં પ્રમોટરની જવાબદારી, ફાળવણીકારોને તમામ એપાર્ટમેન્ટ્સ, પ્લોટ અથવા ઈમારતોના હસ્તાંતરણ ખતનો અમલ કરવામાં આવે તે પછી પણ ચાલુ રહેશે.

(બી) સ્થાનિક કાયદાઓ અથવા હાલમાં અમલમાં રહેલા અન્ય કાયદાઓ અનુસાર સંબંધિત સક્ષમ અધિકારી પાસેથી પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા કબજો પ્રમાણપત્ર અથવા લાગુ પડે તે રીતે બંને મેળવવા માટે અને તે ફાળવણીકારોને વ્યક્તિગત રીતે અથવા ફાળવણીકારોના સંગઠનને ઉપલબ્ધ કરાવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(સી) લીઝ પ્રમાણપત્ર મેળવવા માટે જવાબદાર બનો, જ્યાં રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ લીઝહોલ્ડ જમીન પર વિકસાવવામાં આવ્યો છે, લીઝનો સમયગાળો સ્પષ્ટ કરે છે, અને પ્રમાણિત કરે છે કે લીઝહોલ્ડ જમીન સંબંધિત તમામ બાકી લેણાં અને ચાર્જ ચૂકવવામાં આવ્યા છે, અને લીઝ પ્રમાણપત્ર ઉપલબ્ધ કરાવવા માટે ફાળવણીકારોના સંગઠન;

(ડી) ફાળવણીકારોના સંગઠન દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી હાથ ધરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વાજબી ખર્ચ પર આવશ્યક સેવાઓ પૂરી પાડવા અને જાળવવા માટે જવાબદાર રહેશે;

(ઈ) લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ ફાળવણી પામેલા લોકો અથવા તેમના સંઘના સંગઠન અથવા સોસાયટી અથવા સહકારી સોસાયટીની રચના કરવા સક્ષમ બનાવવી:

પરંતુ સ્થાનિક કાયદાઓની ગેરહાજરીમાં, ફાળવણીકારોના સંગઠનની રચના, ગમે તે નામથી ઓળખાય, ફાળવણીકારોની બહુમતીએ પ્રોજેક્ટમાં તેમનો પ્લોટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ અથવા મકાન બુક કરાવ્યું હોય તેના ત્રણ મહિનાના સમયગાળાની અંદર કરવામાં આવશે.

(એફ) આ અધિનિયમની કલમ ૧૭ હેઠળ જોગવાઈ મુજબ, ફાળવણી પામેલા લોકો અથવા સક્ષમ સત્તામંડળના સંગઠનને સામાન્ય વિસ્તારોમાં અવિભાજિત પ્રમાણસર હક સાથે ફાળવણી પામેલા વ્યક્તિની તરફેણમાં એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા બિલ્ડિંગના નોંધાયેલા વાહન કરારનો અમલ કરવો;

(જી) જ્યાં સુધી તે રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટનો ભૌતિક કબજો ફાળવણીકાર અથવા ફાળવણીકારોના સંગઠનોને ટ્રાન્સફર ન કરે ત્યાં સુધી તમામ ખર્ચની ચૂકવણી (જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, નગરપાલિકા અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, પાણી અથવા વીજળી માટેના ખર્ચ, જાળવણી ખર્ચ, ગીરો લોન અને ગીરો અથવા અન્ય બોજો પરના વ્યાજ સહિત અને સક્ષમ અધિકારીઓ, બેંકો અને નાણાકીય સંસ્થાઓને ચૂકવવાપાત્ર અન્ય જવાબદારીઓ, જે પ્રોજેક્ટ સાથે સંબંધિત છે):

પરંતુ જો કોઈ પ્રમોટર રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટને આવા ફાળવણીકારોને અથવા ફાળવણીકારોના સંગઠનને સ્થાનાંતરિત કરતા પહેલા ફાળવણીકાર પાસેથી તેના દ્વારા એકત્રિત કરવામાં આવેલા તમામ અથવા કોઈપણ ખર્ચ અથવા કોઈપણ જવાબદારી, ગીરો લોન અને તેના પરના વ્યાજની ચૂકવણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય, તો પ્રમોટર મિલકતના હસ્તાંતરણ પછી પણ, આવા ખર્ચ અને દંડાત્મક ખર્ચ, જો કોઈ હોય તો, તે સત્તાધિકારી અથવા વ્યક્તિને ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે, જેને તેઓ ચૂકવવાપાત્ર છે અને આવા સત્તાધિકારી અથવા વ્યક્તિ દ્વારા તેના માટે લેવામાં આવતી કોઈપણ કાનૂની કાર્યવાહીના ખર્ચ માટે જવાબદાર રહેશે.

(જ) તે કોઈ પણ એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા ઇમારત માટેના વેચાણ માટેના કરારને અમલમાં મૂક્યા પછી, જેમ કે કેસ હોય તેમ, ગીરો નહીં અથવા આવા એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા ઇમારત પર ચાર્જ ન બનાવે, અને જો આવા કોઈ ગીરો અથવા ચાર્જ કરવામાં આવે અથવા બનાવવામાં આવે તો તે સમયે અમલમાં રહેલા અન્ય કોઈ કાયદામાં સમાવિષ્ટ હોવા છતાં, તે ફાળવણીકારના અધિકાર અને હિતને અસર કરશે નહીં જેણે

આવા એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા ઈમારત લીધી હોય અથવા
લેવા માટે સંમત થયા હોય.

[૮] કાયદાની કલમ ૧૩ સૂચવે છે કે પ્રમોટર દ્વારા પહેલા વેચાણ માટે કરાર કર્યા વિના કોઈ થાપણ અને એડવાન્સ લેવામાં નહીં આવે, જ્યારે કલમ ૧૪ પ્રમોટર પર પ્રોજેક્ટ માટે મંજૂરી યોજના અને પ્રોજેક્ટની વિશિષ્ટતાઓનું પાલન કરવાની જવાબદારી મૂકે છે. અધિનિયમની કલમ ૧૫ રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટને ત્રીજા પક્ષને ટ્રાન્સફર કરવાના કિસ્સામાં પ્રમોટરની જવાબદારીઓ સાથે સંબંધિત છે જ્યારે કલમ ૧૬ રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટના વીમાને લગતી જવાબદારી પ્રમોટર પર લાદવામાં આવી છે, કલમ ૧૭ શીર્ષક ટ્રાન્સફર સાથે સંબંધિત છે, જે નીચે મુજબ છે:

“કલમ ૧૭. શીર્ષકનું હસ્તાંતરણ. – (૧) પ્રમોટર ફાળવણીકારની તરફેણમાં, ફાળવણીકારોના સંગઠન અથવા કેસ હોય તે પ્રમાણે સક્ષમ સત્તામંડળને સામાન્ય વિસ્તારોમાં અવિભાજિત પ્રમાણસર માલિકી સાથે નોંધાયેલ હસ્તાંતરણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકશે અને ફાળવણીકારોને અને સામાન્ય વિસ્તારોનો ભૌતિક કબજો, જેમ કે કેસ હોય તેમ, મકાનના એપાર્ટમેન્ટને, ફાળવણીકારોને અથવા સ્થાનિક કાયદા હેઠળ પૂરી પાડવામાં આવેલ મંજૂર યોજનાઓ અનુસાર ચોક્કસ સમયગાળાની અંદર ફાળવણીકારોના સંગઠન અથવા સક્ષમ સત્તામંડળને અને તેનાથી સંબંધિત અન્ય માલિકી દસ્તાવેજો સોંપશે.

પરંતુ, કોઈ સ્થાનિક કાયદાની ગેરહાજરીમાં, ફાળવણીકારની તરફેણમાં અથવા ફાળવણીકારોના સંગઠન અથવા કેસ હોય તેટલું સક્ષમ અધિકારી, આ કલમ હેઠળ પ્રમોટર દ્વારા કબજો પ્રમાણપત્ર જારી થયાની તારીખથી ત્રણ મહિનાની અંદર હાથ ધરવામાં આવશે.

(૨) પેટા-કલમ (૧) ની શરતો અનુસાર કબજો પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા પછી અને ફાળવણીકારોને ભૌતિક કબજો સોંપ્યા પછી, સ્થાનિક કાયદા અનુસાર ફાળવણીકારોના સંગઠન અથવા સક્ષમ અધિકારીને સામાન્ય ક્ષેત્રો સહિત જરૂરી દસ્તાવેજો અને યોજનાઓ સોંપવાની જવાબદારી પ્રમોટરની રહેશે:

જો કે, કોઈ સ્થાનિક કાયદાની ગેરહાજરીમાં, પ્રમોટર [સમાપ્તિ] પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા પછી ત્રીસ દિવસની અંદર, સામાન્ય ક્ષેત્રો સહિત જરૂરી દસ્તાવેજો અને યોજનાઓ, ફાળવણીકારોના સંગઠન અથવા સક્ષમ અધિકારીને સોંપશે.”

જ્યારે કલમ ૧૮ રકમના વળતર અને વળતર સાથે સંબંધિત છે.તે જ મુદ્દા સાથે સંબંધિત હોવાથી, અહીં પુનઃઉત્પાદિત કરવામાં આવ્યું છે:

“કલમ ૧૮. રકમ અને વળતરનું વળતર. – (૧) જો પ્રમોટર પૂર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા બિલ્ડિંગનો કબજો આપવામાં અસમર્થ હોય, તો –

(એ) વેચાણ માટેના કરારની શરતો અનુસાર અથવા,
જેમ પણ હોય, તેમાં નિર્દિષ્ટ તારીખ સુધીમાં યોગ્ય રીતે
પૂર્ણ કરવામાં આવે; અથવા

(બી) આ અધિનિયમ હેઠળ નોંધણીના સરપેન્શન
અથવા રદ કરવાને કારણે અથવા અન્ય કોઈ કારણસર
વિકાસકર્તા તરીકેનો તેનો વ્યવસાય બંધ થવાને કારણે,

જો ફાળવણી પામેલ વ્યક્તિ ઉપલબ્ધ અન્ય કોઈ ઉપાય સામે
પૂર્વગ્રહ વિના પ્રોજેક્ટમાંથી પાછી ખેંચવા માંગે છે, તો તે ફાળવણી
પામેલાને માંગ કરવા પર, તે એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ, મકાનના
સંબંધમાં તેને પ્રાપ્ત થયેલી રકમ, આ અધિનિયમ હેઠળ પૂરી
પાડવામાં આવેલી રીતમાં વળતર સહિત આ વતી નિર્ધારિત
કરવામાં આવે તેવા દરે વ્યાજ સાથે પરત કરવા માટે જવાબદાર
રહેશે:

પરંતુ જ્યાં ફાળવણીકાર પ્રોજેક્ટમાંથી ખસી જવાનો ઇરાદો
ધરાવતો ન હોય, ત્યાં તેને પ્રમોટર દ્વારા કબજો સોંપવામાં ન આવે
ત્યાં સુધી વિલંબના દર મહિનાનું વ્યાજ નિયત દરે ચૂકવવામાં
આવશે.

(ર) જે જમીન પર પ્રોજેક્ટ વિકસાવવામાં આવી રહ્યો છે અથવા
વિકસાવવામાં આવ્યો છે તેના ખામીયુક્ત હકને કારણે તેને થયેલા
કોઈપણ નુકસાનના કિસ્સામાં પ્રમોટર આ અધિનિયમ હેઠળ પૂરી
પાડવામાં આવેલી રીતે ફાળવણીકારોને વળતર આપશે અને આ
પેટા કલમ હેઠળ વળતર માટેના દાવાને હાલમાં અમલમાં રહેલા
કોઈપણ કાયદા હેઠળ પૂરી પાડવામાં આવેલી મર્યાદા દ્વારા
અપરોધિત કરવામાં આવશે નહીં.

(૩) જો પ્રમોટર આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ બનાવેલા નિયમો અથવા નિયમો હેઠળ અથવા વેચાણ માટેના કરારની શરતો અને નિયમો અનુસાર તેના પર લાદવામાં આવેલી અન્ય કોઈ જવાબદારીઓ નિભાવવામાં નિષ્ફળ જાય, તો તે આ અધિનિયમ હેઠળ પૂરી પાડવામાં આવેલી રીતે ફાળવણીકારોને વળતર ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

[૯] સાથે સાથે, કાયદાના પ્રકરણ IV હેઠળ ફાળવણીકારોના અધિકારો અને ફરજો પણ સૂચવવામાં આવે છે જ્યારે પ્રકરણ V રિયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સત્તા સાથે સંબંધિત છે જેમાં કલમ ૩૧ સત્તાધિકારી અથવા ન્યાયનિર્ણાયક અધિકારી સાથે ફરિયાદો દાખલ કરવા સાથે સંબંધિત છે અને કલમ ૩૨ રિયલ એસ્ટેટ ક્ષેત્રને પ્રોત્સાહન આપવા માટે સત્તાના કાર્યો સૂચવે છે તેમજ કાયદાની કલમ ૩૪ સત્તાના કાર્યો સાથે સંબંધિત છે.

[૧૦] કાયદાની કલમ ૩૬ વચગાળાના આદેશો જારી કરવાની સત્તા સાથે સંબંધિત છે અને કલમ ૩૭ નિર્દેશો જારી કરવાની સત્તાની સત્તા સાથે સંબંધિત છે. આગળ કલમ ૩૮ સત્તાની સત્તાઓ સાથે સંબંધિત છે જ્યારે કલમ ૪૦ વ્યાજ અથવા દંડ અથવા વળતરની વસૂલાત અને આદેશના અમલીકરણ વગેરે સાથે સંબંધિત છે. અન્ય પ્રકરણો વર્તમાન વિવાદ સાથે સુસંગત ન હોવાથી, અદાલત તેને સામેલ કરીને વર્તમાન આદેશ પર વધુ પડતો બોજ ન હોવાનું માને છે પરંતુ કાયદાનું પ્રકરણ VIII ગુનાઓ, દંડ અને ચુકાદા સાથે સંબંધિત છે. જેમાંથી,

કલમ ૫૯ કલમ ૩ હેઠળ નોંધણી ન કરવા માટે સજાનો સમાવેશ કરે છે, જ્યારે કલમ ૬૦ કલમ ૪ના ઉદ્ધંધન માટે દંડ સાથે સંબંધિત છે, જ્યારે કલમ ૬૧ કાયદાની અન્ય જોગવાઈઓના ઉદ્ધંધન માટે દંડ સાથે સંબંધિત છે, જ્યારે અન્ય કલમોમાંથી કલમ ૬૩ પ્રમોટર દ્વારા સત્તાના આદેશોનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળતા બદલ દંડ સાથે સંબંધિત છે, જ્યારે સંબંધિત અન્ય કલમો દંડના મુખ્ય ભાગને યોગ્ય રીતે સૂચવે છે અને આ તમામ પ્રકરણોનું સંયુક્ત વાંચન સૂચવે છે કે આ અધિનિયમ પોતે જ સંપૂર્ણ સંહિતા છે.

[૧૧] વ્યક્તિગત મિલકતને જપ્ત ન કરવા અંગે ઉઠાવવામાં આવેલા મુદ્દાઓમાંથી એક, એક સુસંગત વ્યાખ્યા કલમ અહીં નીચે ટાંકવા પાત્ર છે. કલમ ૨ (ઝેડજી) "વ્યક્તિ" ને વ્યાખ્યાયિત કરે છે જેમાં ભાગીદારી પેઢીનો પણ સમાવેશ થાય છે, તે નીચે મુજબ વાંચે છે:

“(ઝેડજી) "વ્યક્તિ" માં સમાવેશ થાય છે, –

(i) એક વ્યક્તિ;

(ii) હિંદુ અવિભાજિત પરિવાર;

(iii) એક કંપની;

(iv) ભારતીય ભાગીદારી અધિનિયમ, ૧૯૩૨ (૯/૧૯૩૨) અથવા મર્યાદિત જવાબદારી ભાગીદારી અધિનિયમ, ૨૦૦૮ (૬/૨૦૦૮) હેઠળની પેઢી;

(v) સક્ષમ સત્તાધિકારી;

(vi) વ્યક્તિઓનું સંગઠન અથવા વ્યક્તિઓનું સંગઠન, પછી ભલે તે નિગમિત હોય કે ન હોય;

(vii) સહકારી મંડળીઓને લગતા કોઈપણ કાયદા હેઠળ નોંધાયેલી સહકારી મંડળી;

(viii) યોગ્ય સરકાર, જાહેરનામા દ્વારા, આ વતી નિર્દિષ્ટ કરી શકે તેવી કોઈપણ અન્ય સંસ્થા; "

[૧૨] હવે કાયદાની ઉપરોક્ત જોગવાઈઓ અને તેમાં સૂચવવામાં આવેલી પ્રક્રિયાની પૃષ્ઠભૂમિમાં, જો જે હકીકતો સામે આવી રહી છે તેની તપાસ કરવામાં આવે તો તે નિર્વિવાદ છે કે મુખ્ય અરજીનો અરજદાર મેસર્સ ઓમ શિવ બિલ્ડર્સ નામની પેઢીનો સક્રિય ભાગીદાર છે, જેણે કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ નોંધાયેલ પ્રોજેક્ટ શરૂ કર્યો છે. તે પણ વિવાદિત નથી કે વર્તમાન અરજદારે ચોક્કસ શરતોમાં વેચાણ માટે નોંધાયેલા કરાર પર હસ્તાક્ષર કર્યા છે અને હકીકતની પૃષ્ઠભૂમિમાંથી તે વધુ બહાર આવે છે કે ફ્લેટ બુક કરતી વખતે અને ૩૦/૦૩/૨૦૧૬ તારીખનો ફાળવણી પત્ર જારી કરતી વખતે સામાવાળા નંબર ૩ પાસેથી ₹ ૨૦,૮૪,૦૦૦/- ની ચુકવણી સ્વીકારવામાં આવે છે.તે પણ વિવાદમાં નથી કે "બ્લોક એચ" ક્યારેય પૂર્ણ થયું નથી અને તેથી "બ્લોક જી" નો ફ્લેટ સામાવાળા નંબર ૩ ને ફાળવવામાં આવવાનો હતો, પરંતુ તેનો કબજો ન તો જાન્યુઆરી, ૨૦૧૭ સુધીમાં આપવામાં આવ્યો હતો કે ન તો તેને વાસ્તવિક

રીતે સોંપવામાં આવ્યો હતો અથવા પૃષ્ઠ ૪૩ પર પ્રતિબિંબિત કરેલા આદેશના ફકરા નંબર ૨ માં સૂચવ્યા મુજબ ઓગસ્ટ, ૨૦૧૮ સુધીમાં વિલંબિત કરવામાં આવ્યો હતો અને આ સંજોગોએ સામાવાળા નંબર ૩ ને રેરા અધિનિયમ હેઠળ સ્થાપિત અધિકારીનો સંપર્ક કરવા માટે અવરોધે છે. રેકૉર્ડમાંથી વધુ સૂચવે છે કે આ ફરિયાદનો બચાવ કરવા અથવા તેનો સામનો કરવા માટે તકો આપવામાં આવી હોવા છતાં, અરજદારે સંપર્ક ન કરવાનું અથવા સહકાર ન આપવાનું પસંદ કર્યું છે અને કરારના સ્વરૂપમાં દસ્તાવેજોના વાસ્તવિક વિશ્લેષણના આધારે, રસીદના સ્વરૂપમાં અને વધુ વિગતોના સ્વરૂપમાં, સત્તાધિકારી ચોક્કસ નિષ્કર્ષ પર આવ્યા છે કે અરજદાર પ્રશ્નમાં ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં નોંધપાત્ર રીતે નિષ્ફળ ગયો હતો અને નાણાં પડાવી લેવાનો સ્પષ્ટ પ્રયાસ છે. ન્યાયનિર્ણાયક સત્તાધિકારી દ્વારા એવું પણ તારણ કાઢવામાં આવ્યું છે કે અરજદાર દ્વારા ૨૦,૮૪,૦૦૦ ની સ્વીકૃતિ છે-જે ૨૨/૧૧/૨૦૧૬ ની માંગ નોટિસમાં પ્રતિબિંબિત થાય છે અને તેથી, રેકૉર્ડ પરની સામગ્રીની એકંદર વિચારણા પર, એવું લાગે છે કે ન્યાયનિર્ણાયક સત્તાધિકારીએ ૨૯/૧૦/૨૦૧૮ પર વિગતવાર આદેશ પસાર કર્યો છે.

[૧૩] આ આદેશને આગળ વધારવામાં આવ્યો હોવાનું અનુમાન કરવામાં આવ્યું નથી, એવું રેકૉર્ડ પરથી લાગે છે કે ગુજરાત રિયલ સ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટીના સચિવે ૧૨/૦૬/૨૦૧૯ પર કલમ ૩ પેટા-કલમ ૧ હેઠળ મહેસૂલ વસૂલાત

પ્રમાણપત્ર બહાર પાડ્યું હતું.આ પ્રમાણપત્ર સૂચવે છે કે તે ૬૫ ડેક પ્રોજેક્ટ અને એસ-૮, પૃથ્વી એપાર્ટમેન્ટ, ૪૬, પુરુષોત્તમ નગર, બી. પી. સી. રોડ, અકોટા, વડોદરાના રહેવાસીને એડજુડિકેટિંગ ઓથોરિટી દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને ધ્યાનમાં રાખીને જારી કરવામાં આવે છે અને તે સ્પષ્ટ રીતે બહાર આવી રહ્યું છે કે આ મહેસૂલ વસૂલાત પ્રમાણપત્ર માત્ર ૬૫ ડેક પ્રોજેક્ટની મિલકત સુધી મર્યાદિત નથી પણ તેમાં દર્શાવ્યા મુજબ રહેણાંક મિલકતના સંદર્ભમાં પણ છે.આ મહેસૂલ વસૂલાત પ્રમાણપત્રો વડોદરા શહેરના મામલાતદારનો ઉલ્લેખ કરતા કલેક્ટરને ચિટનીઓ દ્વારા પ્રક્રિયા માટે આગળના ચુકાદા માટે મોકલવામાં આવ્યા છે, જેમના અધિકારક્ષેત્રમાં મિલકત આવેલી છે.તે જ સમયે, મામલાતદાર, વડોદરા શહેર (પૂર્વીય ઝોન) એ પણ બીજી નોંધ તરીકે મહેસૂલ રેકૉર્ડમાં ભારણ નોંધાવ્યું છે જે અરજદાર સામે સ્પષ્ટ કરવામાં આવેલી રકમ દર્શાવે છે.ત્યારબાદ, ૨૬/૦૮/૨૦૧૯ પર જમીની નોટિસ જારી કરવામાં આવી છે જે દર્શાવે છે કે જમીન /ઈ/વાસી/૪૧૯૨૪૨૨/૨૦૧૯ તારીખ ૦૮/૦૭/૨૦૧૯ છે અને સાથે સાથે તે જ દિવસે, ૨૬/૦૮/૨૦૧૯ ની તારીખની નોટિસ પ્રમોટર એટલે કે હાજર અરજદારને તેમના નિવાસસ્થાને મોકલવામાં આવે છે.આ પ્રક્રિયાને આગળ ધપાવતા, વડોદરા શહેર (પૂર્વીય ઝોન) ના મામલાતદારને જાણવા મળ્યું કે જોકે અરજદારને ગુજરાત જમીન મહેસૂલ સંહિતાની કલમ ૧૫૨ હેઠળ એક ચોક્કસ નોટિસ આપવામાં આવી હતી, જેમાં તેને સૂચવ્યા મુજબ રકમ ચૂકવવાની સૂચના આપવામાં આવી હતી,

પરંતુ તેમ છતાં સક્ષમ અધિકારી સમક્ષની કાર્યવાહીમાં જે રીતે કરવામાં આવ્યું છે તે રીતે આ નોટિસનું પ્રતિનિધિત્વ કર્યું નથી કે રજૂ કર્યું નથી કે જવાબ આપ્યો નથી અને તેથી, જ્યારે તે પછી અરજદારે વ્યક્તિગત રીતે સત્તામંડળનો સંપર્ક કર્યો હતો જેમાં તેને જાણ કરવામાં આવી હતી કે અન્ય મિલકતની વસૂલાત માટે પ્રક્રિયા કરવામાં આવશે અને તેથી, અરજદારને તેના વિશે જાણ થશે નહીં પરંતુ તેણે અનુકૂળ રીતે પસંદગી કરી છે કારણ કે તે સંદર્ભમાં કોઈ પહેલ ન કરે તેવું લાગે છે. નોટિસ અથવા જે આદેશો પસાર કરવામાં આવ્યા છે તેનું પાલન.મામલાતદાર, વોડોદરા શહેરને ભૌતિક ચકાસણી પર પ્રોજેક્ટ પર જાણવા મળ્યું હતું કે ૧૫ જેટલા ટાવર્સનું નિર્માણ થવાનું છે જેમાં ૬ ટાવર્સ નિર્માણાધીન છે અને લગભગ ૧૫૦ પરિવારના સભ્યો ખરેખર કબજામાં છે અને તેથી, પ્રોજેક્ટની મિલકતને સીલ કરવાની છે, ત્યાં રહેતા લોકો માટે ગંભીર અવરોધ હશે અને જ્યારે મહેસૂલ વસૂલાત પ્રમાણપત્રમાં પહેલેથી જ સૂચવવામાં આવેલી અન્ય મિલકત, તે કાયદા અનુસાર કડક રીતે જોડવાની પ્રક્રિયામાં હતી અને તે માટે પણ, ૧૭/૧૨/૨૦૧૮ પર, અરજદારને સંકેત આપવામાં આવ્યો હતો કે જો કોઈ વાંધો હોય, તો તે થોડી રાહત મેળવવા માટે RERA સત્તામંડળનો સંપર્ક કરી શકે છે પરંતુ નોંધ કરો, અરજદાર દ્વારા આવા કોઈ પગલાં અથવા દીક્ષા હોવાનું જણાય છે જે આખરે ૨૩/૦૮/૨૦૨૦ ની તારીખની નોટિસ જારી કરવા તરફ દોરી ગયું હોય તેવું લાગે છે.પ્રથમ પ્રયાસ ફોર્મ નં. યુ તારીખ ૨૧/૦૮/૨૦૨૦ પાનું ૨૦ પર પ્રતિબિંબિત કરે છે અને તે પછી

જ એવું લાગે છે કે અરજદાર પોતાને અંતિમ ઉપાય તરીકે જાગૃત કરે છે અને ઉપરોક્ત અરજી દ્વારા આ અદાલતનો સંપર્ક કરે છે જેને મુખ્ય બાબત તરીકે ગણવામાં આવે છે.

[૧૪] વધુ નોંધવા જેવી હકીકત એ છે કે સામાવાળા નંબર ૩ દ્વારા મૂળ ફરિયાદી તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલી અરજી, કોર્ટે ૧૧/૧૨/૨૦૧૮ પર નોટિસ જારી કરી હતી અને ડાયરેક્ટ સર્વિસને અનુસરીને, વર્તમાન અરજદારને ખૂબ જ સેવા આપવામાં આવી છે અને તે અસરનું સોગંદનામું પણ દાખલ કરવામાં આવ્યું છે જે સૂચવે છે કે અરજદાર ૨૧/૧૨/૨૦૧૮ થી સામાવાળા નંબર ૩ દ્વારા અરજી દાખલ કરવા વિશે જાણતો હતો અને તે ત્યારે જ છે જ્યારે પ્રક્રિયા તેના અંતિમ તબક્કે પહોંચી ગઈ હોય, ત્યારે અરજદારે ૦૧/૦૮/૨૦૨૦ પર આ મુખ્ય બાબત રજૂ કરીને આ અદાલતના અસાધારણ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કર્યો છે. શપથ પર ઉપરોક્ત અરજી વાંચીને, એવું લાગે છે કે સામાવાળા નંબર ૩ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અરજી વિશે કોઈ ફક્ડાટ નથી અને શપથ પર આગળ, ૦૪/૦૮/૨૦૨૦ પર એકપક્ષીય આદેશની માંગ કરતી વખતે તેના વિશે કોઈ ઘોષણા નથી અને તેથી, એવું લાગે છે કે અરજદારે માત્ર અગાઉની રિટની હકીકત જાહેર કરી નથી જે તેને પહેલેથી જ આપવામાં આવી છે પણ તેણે કોઈ પણ સ્વરૂપમાં ચુકાદો આપવાના અધિકારના આદેશને પણ પડકાર્યો નથી. ૨૮/૧૦/૨૦૧૮ પર તેમની વિરુદ્ધ ફરિયાદની મંજૂરી આપ્યા પછી

અરજદાર દ્વારા કયા પગલાં લેવામાં આવ્યા છે તે અંગે કોઈ ખુલાસો કરવામાં આવ્યો નથી અને તેથી, અહીં તે અરજદાર છે જેણે કાયદાની કોઈ પ્રક્રિયા તેમના સુધી પહોંચી ન શકે તે જોવા માટે સંપૂર્ણ હિંમત બતાવી છે.

[૧૫] આ ઉપરાંત, અરજીના મુખ્ય ભાગ પરના સ્પષ્ટ દાવા પરથી એવું જણાય છે કે માત્ર નોંધપાત્ર મુદ્દો જે ઉઠાવવામાં આવ્યો છે તે એ છે કે મહેસૂલ વસૂલાત પ્રમાણપત્ર મૂળભૂત રીતે ડવ ડેક પ્રોજેક્ટ સાથે સંબંધિત છે અને આવી વ્યક્તિગત મિલકતની પ્રક્રિયા કરી શકાતી નથી અને તેથી, સામાવાળા નંબર ૨ ની કાર્યવાહી અધિકારક્ષેત્ર વગરની છે પરંતુ અહીં પણ મુસદ્દો સુધારો રજૂ કરતી વખતે, અરજદારે જાહેર કર્યું નથી કે ઝીણવટપૂર્વક તપાસ કરી નથી કે મહેસૂલ વસૂલાત પ્રમાણપત્ર અરજદારના રહેઠાણને સૂચવે છે અને એવી દલીલ છે કે સત્તાધિકારીને વ્યક્તિગત મિલકત સાથે વ્યવહાર કરવા માટે કોઈ અધિકારક્ષેત્ર નથી.તેનાથી વિપરીત, એકપક્ષીય વચગાળાના આદેશની માંગ કરતી વખતે અદાલત સમક્ષ ભૌતિક હકીકત જાહેર ન કરવી અને કાયદાની સંબંધિત જોગવાઈઓનું પાલન ન કરવું, જે સંજોગો કોર્ટ દ્વારા ધ્યાન બહાર ન રાખવા જોઈએ અને તેથી, અસાધારણ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરતી વખતે, આ અદાલતનો અભિપ્રાય માનવામાં આવે છે કે અરજદારનું વર્તન એવું નથી જ્યાં કોઈ સમાનતા બતાવવામાં આવે.

[૧૬] વધુમાં, કોર્ટનો એવો પણ અભિપ્રાય છે કે અરજદાર ભાગીદારી પેઢીનો ભાગીદાર હોવાથી, ભાગીદારી અધિનિયમ હેઠળ નિર્ધારિત ભાગીદારની જવાબદારીની વિભાવનાને ધ્યાનમાં રાખીને તેની વ્યક્તિગત સંપત્તિ જપ્ત કરી શકાતી નથી. ભાગીદારી એ વ્યક્તિઓનું સંક્ષિપ્ત નામ સિવાય બીજું કંઈ નથી અને તેથી, અરજદાર ઓક્ટોબર, ૨૦૧૮ માં તેની વિરુદ્ધ સ્પષ્ટ થયેલી જવાબદારીનું પાલન કરવાથી તેની જવાબદારીને ટાળી શકતો નથી અને તેથી, મૂળ આદેશને કોઈ પડકારની ગેરહાજરીમાં, કોઈપણ માન્ય રજૂઆતની ગેરહાજરીમાં, આ અદાલત વિદ્વાન વકીલ શ્રી વરંડાનીની રજૂઆતોને કોઈપણ સ્વરૂપમાં સ્વીકારવામાં અસમર્થ છે.

[૧૭] ઉપરોક્ત ચર્ચાને આગળ વધારવામાં, અહીં માત્ર મહેસૂલ વસૂલાત પ્રમાણપત્ર જ નહીં, જે નિર્વિવાદપણે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા જારી કરવામાં આવે છે, જે રહેણાંક મિલકત પણ સૂચવે છે, પરંતુ તે ઉપરાંત ગુજરાત જમીન મહેસૂલ સંહિતાની જોગવાઈઓ હેઠળ, મહેસૂલ સત્તાવાળાઓને પૂરતી સત્તાઓ આપવામાં આવી છે અને કલમ ૧૫૫ નું ખાલી વાંચન સ્પષ્ટપણે સૂચવે છે કે કલેક્ટર જે જમીન પર બાકી રકમ વેચવાની છે તે સિવાયની કોઈપણ સ્થાવર મિલકતમાં ડિફોલ્ટરના અધિકાર, હક અને હિતનું કારણ પણ બની શકે છે.તેથી, જ્યારે બાકી નીકળતી મિલકત સિવાયની સ્થાવર મિલકત સાથે વ્યવહાર કરવા માટે મહેસૂલ સત્તામંડળ પાસે ચોક્કસ સત્તાઓ હોય, ત્યારે એવું ન કહી શકાય કે

સત્તામંડળ પાસે અધિકારક્ષેત્રનો અભાવ છે.આ તબક્કે, અદાલત ૧૯૯૮ ૧ જીએલઆર ૧૫૪ માં નોંધાયેલા અરવિંદકુમાર એમ. ચોક્કસી વિરુદ્ધ સરદાર વલ્લભભાઈ સહકારી બેંક લિમિટેડ અને અન્યના કેસમાં હાઈકોર્ટ દ્વારા કરવામાં આવેલા કેટલાક અવલોકનોને ધ્યાનમાં રાખે છે, જેમાં બોમ્બે લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ ૧૫૦ અને ૧૫૫ સાથે વ્યવહાર કરતી વખતે, કોર્ટે અવલોકન કર્યું હતું કે વસૂલાતની પ્રક્રિયા સંહિતા અનુસાર જ હાથ ધરવામાં આવે છે અને રેકૉર્ડ પર ઉપલબ્ધ સામગ્રીના આધારે, માંગની વસૂલાતના હેતુ માટેની નોટિસને હાઈપરટેકનિકલ આધાર પર અમાન્ય ઠેરવી શકાતી નથી, જેનો કોઈ આધાર નથી કારણ કે આખરે કોર્ટે શોધી કાઢ્યું હતું કે કલમ ૧૫૫ કલેક્ટરને જે જમીન પર બાકી રકમ વેચવાની છે તે જમીન સિવાયની કોઈપણ સ્થાવર મિલકતમાં ડિફોલ્ટરનો અધિકાર, હક અને હિતનું કારણ આપવાની સત્તા આપે છે.તેનો અર્થ એ નથી કે જમીન મહેસૂલની બાકી રકમ તરીકે વસૂલવાની માંગ કરાયેલી બાકી રકમ કલેક્ટર અને કલેક્ટર દ્વારા જ વસૂલ કરવી પડશે અને તેથી, આવા અવલોકનોના આધારે, જે હાઈપરટેકનિકલ વલણ લેવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવે છે તે માત્ર ઉપરોક્ત દાવાના આધારે જ નહીં પરંતુ વૈધાનિક જોગવાઈઓ અને મહેસૂલ વસૂલાત પ્રમાણપત્રના સાદા વાંચનના આધારે પણ ટકી શકે તેમ નથી.તે સ્થિતિ હોવાથી, અદાલતનો અભિપ્રાય છે કે અરજદાર દ્વારા કોઈ કેસ બનાવવામાં આવ્યો નથી.

[૧૮] આ ઉપરાંત, માર્ચ, ૨૦૨૧ સુધીમાં રકમની ચૂકવણી કરવા માટે પાંચ સમાન હક્કો આપવા માટે વિદ્વાન વકીલ શ્રી વરંદાનીની વૈકલ્પિક રજૂઆતો પર આવીએ અને જેના માટે અંડરટેકિંગ રેકૉર્ડ પર રજૂ કરવામાં આવ્યું છે પરંતુ હકીકતની આ વિચિત્ર પૃષ્ઠભૂમિમાં કોર્ટને તે સ્વીકારવામાં ખૂબ જ વાંધો છે કારણ કે ઓક્ટોબર ૨૦૧૮ થી ન્યાય પ્રક્રિયા દરમિયાન તેમજ સપ્ટેમ્બર ૨૦૨૦ સુધી કોઈ પગલાં લેવામાં આવ્યા નથી જાણે કે કાયદાની પકડ અરજદાર સુધી ન પહોંચે.આ વલણ જે અરજદાર દ્વારા અપનાવવામાં આવ્યું છે જે રેકૉર્ડમાંથી પ્રતિબિંબિત થાય છે જો તેને અવગણવામાં આવે તો તે જ હેતુને હરાવી દેશે જેના માટે અધિનિયમ ઘડવામાં આવ્યો છે અને તેથી, કોઈ પણ સંજોગોમાં મૂળ ફરિયાદ દ્વારા આવા પ્રસ્તાવનો વિરોધ કરવામાં આવ્યો હોવાથી આ અદાલત દ્વારા સ્વીકાર કરવો શક્ય છે.વધુમાં, સામાવાળા નંબર ૩ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા સોગંદનામા-ઈન-રિપ્લાય સાથે જોડાયેલા કેટલાક દસ્તાવેજોમાંથી પણ આ વર્તન સ્પષ્ટ દેખાય છે, જેમાં પાન નંબર ૮૩,૮૮ અને ૧૦૬ પર કેટલાક આદેશો છે જેમાં અરજદારે પણ ખૂબ જ સમાન અભિગમ અપનાવ્યો છે, ચુકાદો આપવાની સત્તાની પ્રક્રિયામાં સહકાર ન આપીને હાજર રહ્યો નથી અને આખરે એવી પરિસ્થિતિ તરફ દોરી ગયો છે કે મૂળ દાવેદારોને ન્યાય મેળવવા માટે આ અદાલતનો સંપર્ક કરવા સુધી મુકદ્દમામાં નોંધપાત્ર લાંબા સમય સુધી ખેંચવામાં આવે છે.અસાધારણ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરતી વખતે કોર્ટ અરજદારની આ વૃત્તિ અને વર્તનને અવગણી શકે નહીં.

[૧૯] અને પંક્તિમાં છેલ્લું ગુજરાત રાજ્યના મહેસૂલ વિભાગ દ્વારા તારીખ ૧૧/૧૨/૨૦૦૧, ૨૫/૦૨/૨૦૦૫ તેમજ ૦૨/૦૬/૨૦૦૫ ના વિવિધ પરિપત્રો દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલી મહેસૂલ વસૂલાત પ્રક્રિયા માર્ગદર્શિકા વિશે છે જે સ્પષ્ટપણે સમયપત્રક સૂચવે છે જેમાં પ્રક્રિયા પૂર્ણ થવાની છે અને તેથી, ઉપરોક્ત પરિપત્રોમાંથી પસાર થતી વખતે અને ખાસ દિવાની અરજી નંબર ૧૦૦૦૨/૨૦૦૧ માં પસાર કરવામાં આવેલા ૦૬/૦૨/૨૦૦૬ ના આદેશોમાંથી એક ઉપરાંત, અદાલતનો સ્પષ્ટ અભિપ્રાય છે કે સામાવાળા નંબર ૩ દ્વારા નોંધાયેલી અરજીમાં ઉઠાવવામાં આવેલી ફરિયાદ સ્પષ્ટ રીતે ખાસ દિવાની અરજી નંબર ૨૧૭૬૬/૨૦૧૯ છે. સમયબદ્ધ રીતે પ્રક્રિયા પૂર્ણ ન કરવા માટે મહેસૂલ અધિકારીઓ તરફથી પણ સુસ્તી હોવાનું જણાય છે અને તે વાજબી છે. આના પરિણામે, તથ્યોની પૃષ્ઠભૂમિની તમામ વિચારણા એવી પરિસ્થિતિ તરફ દોરી જશે કે મુખ્ય અરજી કરનાર અરજદાર અદાલતને કોઈ રાહત આપવા અને તેની તરફેણમાં એકતરફી તબક્કે જે પણ રાહત આપવામાં આવે તે ચાલુ રાખવા માટે સમજાવવામાં ખરાબ રીતે નિષ્ફળ ગયો છે અને તેથી, અરજી યોગ્યતા વિનાની છે, તે બરતરફ થવાને પાત્ર છે.

[૨૦] સાથે સાથે, જમીન મહેસૂલની વસૂલાત અને વસૂલાતની બાકી રકમની વસૂલાતની કાર્યવાહીના અમલીકરણ માટે મૂળભૂત રીતે રજૂ કરવામાં આવેલી નોંધાયેલી અરજીને ચોક્કસ નિર્દેશ સાથે મંજૂરી આપવામાં આવે છે કે સામાવાળા

સત્તાવાળાઓ તે પગલાંઓનું સમાપન કરશે જે શક્ય તેટલી વહેલી તકે શરૂ કરવામાં આવ્યા છે પરંતુ કોઈ પણ કિસ્સામાં ૩૦ દિવસ કરતાં વધુ સમય પછી નહીં અને ઉપરોક્ત આધારમાં અને એ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને કે સામાવાળા નંબર ૩ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અગાઉની અરજીને દબાવવા પર કોર્ટ સમક્ષ યોગ્ય અરજી લાવવામાં આવી છે, જોકે પ્રક્રિયા પૂરી કરવામાં આવી છે અને રેકૉર્ડમાંથી પ્રતિબિંબિત થતી વર્તણૂકનો સમાવેશ થાય છે, આ અદાલતનો અભિપ્રાય છે કે આ મુખ્ય અરજી ખર્ચ સાથે બરતરફ થવાને પાત્ર છે. ૧ લાખ રૂપિયા, ઉપરોક્ત જવાબદારી ઉપરાંત ચૂકવવામાં આવશે જે અરજદાર સામે સ્પષ્ટ થઈ ગઈ છે. આદેશ સાથે વિદાય લેતી વખતે, આ અદાલત દ્વારા મહેસૂલ અધિકારીઓને ચેતવણીના શબ્દનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે કે જ્યારે પણ આ પ્રકારની વસૂલાત પ્રક્રિયા હાથ ધરવામાં આવે ત્યારે તેઓ સરકાર દ્વારા વિવિધ પરિપત્રો દ્વારા ઘડવામાં આવેલી માર્ગદર્શિકાને ધ્યાનમાં રાખશે, જેના માટે તેઓ જવાબદાર છે.

[૨૧] આ તબક્કે, મુખ્ય અરજીના અરજદારે આ અદાલત સમક્ષ રકમ ચૂકવવા માટે બાંહેધરી દાખલ કરી હોવાથી, આ વર્તમાન દશ્યમાં અને રોગચાળાની પરિસ્થિતિમાં અદાલત અરજદારને આ અદાલત દ્વારા લાદવામાં આવેલી કિંમત સહિત તેની સામે સ્પષ્ટ કરવામાં આવેલી સમગ્ર જવાબદારીને ચૂકવવા માટે ૩૦ દિવસનો સમય આપવા તરફ વલણ ધરાવે છે.

[૨૨] આ અવલોકનો અને નિર્દેશો સાથે, વર્તમાન અરજી એટલે કે મુખ્ય બાબત એટલે કે ખાસ દિવાની અરજી નંબર ૧૦૭૪૧/૨૦૨૦ રદ કરવામાં આવે છે અને મુખ્ય બાબતમાં પસાર કરાયેલા આદેશને ધ્યાનમાં રાખીને, ખાસ દિવાની અરજી નંબર ૨૧૭૬૬/૨૦૧૮ નો નિકાલ કરવામાં આવે છે.

(ન્યાયમૂર્તિ આશુતોષ જે. શાસ્ત્રી)

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.