

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદીત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં. 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 વડી અદાલતમાં અમદાવાદ ખાતે

આર/સ્પેશ્યલ સિવિલ એપ્લીકેશન નં /૨૫૩૫/૨૦૧૭

વીથ

આર/સ્પેશ્યલ સિવિલ એપ્લીકેશન નં /૬૯૦૯/૨૦૧૮

વીથ

આર/સ્પેશ્યલ સિવિલ એપ્લીકેશન નં /૨૬૦૭/૨૦૧૨

વીથ

આર/સ્પેશ્યલ સિવિલ એપ્લીકેશન નં /૬૭૩/૨૦૧૪

વીથ

આર/સ્પેશ્યલ સિવિલ એપ્લીકેશન નં /૧૩૩૭૧/૨૦૧૩

વીથ

આર/સ્પેશ્યલ સિવિલ એપ્લીકેશન નં /૫૨૧૮/૨૦૧૪

વીથ

આર/સ્પેશ્યલ સિવિલ એપ્લીકેશન નં /૫૨૧૯/૨૦૧૪

વીથ

આર/સ્પેશ્યલ સિવિલ એપ્લીકેશન નં /૫૨૨૨/૨૦૧૪

વીથ

આર/સ્પેશ્યલ સિવિલ એપ્લીકેશન નં /૨૦૧૪૫૨૨૩/૨૦૧૪

વીથ

આર/સ્પેશ્યલ સિવિલ એપ્લીકેશન નં /૨૦૧૪૫૨૨૪/૨૦૧૪

વીથ

આર/સ્પેશ્યલ સિવિલ એપ્લીકેશન નં /૧૬૨૨૫/૨૦૧૩

વીથ

આર/સ્પેશ્યલ સિવિલ એપ્લીકેશન નં /૧૬૫૩૦/૨૦૧૩

વીથ

આર/સ્પેશ્યલ સિવિલ એપ્લીકેશન નં /૧૩૪૦૯/૨૦૧૪

વીથ

આર/સ્પેશ્યલ સિવિલ એપ્લીકેશન નં /૨૯૦૫/૨૦૧૫

વીથ

આર/સ્પેશ્યલ સિવિલ એપ્લીકેશન નં /૯૩૪૨/૨૦૧૫

વીથ

આર/સ્પેશ્યલ સિવિલ એપ્લીકેશન નં /૩૭૨/૨૦૧૬

વીથ

આર/સ્પેશ્યલ સિવિલ એપ્લીકેશન નં ૧૦૩૦૬ //૨૦૧૫

વીથ

આર/સ્પેશ્યલ સિવિલ એપ્લીકેશન નં /૧૦૯૮૩/૨૦૧૫

વીથ

આર/સ્પેશ્યલ સિવિલ એપ્લીકેશન નં /૧૦૯૮૪/૨૦૧૫

વીથ

આર/સ્પેશ્યલ સિવિલ એપ્લીકેશન નં /૧૧૪૯૭/૨૦૧૫

વીથ

આર/સ્પેશ્યલ સિવિલ એપ્લીકેશન નં /૨૫૩૬/૨૦૧૭

વીથ

આર/સ્પેશ્યલ સિવિલ સ્યુટ નં ૨૫૩૭/૨૦૧૭

વીથ

આર/સ્પેશ્યલ સિવિલ સ્યુટ નં ૨૫૩૮ / ૨૦૧૭

વીથ

આર/સ્પેશ્યલ સિવિલ સ્યુટ નં ૮૫૩૮/૨૦૧૬

વીથ

આર/સ્પેશ્યલ સિવિલ સ્યુટ નં ૧૦૬૧૧/૨૦૧૬

વીથ

આર/સ્પેશ્યલ સિવિલ સ્યુટ નં ૧૦૭૩૦/૨૦૧૬

વીથ

આર/સ્પેશ્યલ સિવિલ સ્યુટ નં ૧૦૮૮૧/૨૦૧૬

વીથ

આર/સ્પેશ્યલ સિવિલ સ્યુટ નં ૧૦૮૮૨/૨૦૧૬

મંજૂરી અને હસ્તાક્ષર માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ સુશ્રી બેલા એમ. ત્રિવેદી સહી/—

=====

|   |                                                                    |    |
|---|--------------------------------------------------------------------|----|
| ૧ | શું સ્થાનિક અખબારોના પત્રકારોને ચુકાદો જોવા માટે પરવાનગી આપી શકાય? | હા |
| ૨ | રિપોર્ટરને સંદર્ભ માટે મોકલવાનું કે નહીં ?                         | હા |

|   |                                                                                                                              |    |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|   |                                                                                                                              |    |
| ૩ | શું ન્યાયમૂર્તીશ્રી ચુકાદાની આખરી નકલ જોવા ઇચ્છે છે ?                                                                        | હા |
| ૪ | શું આ કેસમાં ભારતના બંધારણના અર્થઘટન બાબતે અથવા તેના હેઠળ કરવામાં આવેલ કોઈ આદેશ બાબતે કાયદાનો કોઈ સારભૂત પ્રશ્ન સંકળાયેલ છે? | ના |

=====

આઈ.એમ.સી. લિમિટેડ અને ૧ અન્ય(ઓ)

વિરુદ્ધ

ભારત સંઘ અને અન્ય ૨ (ઓ)

-----

ધ હિન્દુસ્તાન પેટ્રોલિયમ કોર્પોરેશન લિ.

વિરુદ્ધ

ભારત સંઘ

-----

આઈએફએફસીઓ

વિરુદ્ધ

ભારત સંઘ

---

મધર ડેરી ફૂટ એન્ડ વેજિટેબલ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ.

વિરુદ્ધ

કાંડલા પોર્ટ ટ્રસ્ટ

---

પી.એસ.એલ. લિમિટેડ

વિરુદ્ધ

ભારત સંઘ

---

લક્ષ્મી મોટર્સ

વિરુદ્ધ

ભારત સંઘ

---

ઇન્ડિયન ઓઇલ કોર્પોરેશન લિમિટેડ

વિરુદ્ધ

યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા

---

મેસર્સ એવિયન ઇન્ટ. પ્રા. લિ.

વિરુદ્ધ

ભારત સંઘ

ઓઈલ એન્ડ નેચરલ ગેસ કોર્પન. (૧)

લિ. વિરુદ્ધ બોર્ડ ઓફ ટ્રસ્ટી, પોર્ટ ઓફ

કંડલા

ભારત પેટ્રોલિયમ કોર્પ્ન. લિ.

વિરુદ્ધ

ભારત સંઘ

ટેન્કર માલિક અને સંચાલન એસોસિએશન વિરુદ્ધ

ભારત સંઘ

મેસર્સ કેસર ટર્મિનલ્સ એન્ડ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર લિ.

વિરુદ્ધ કંડલા પોર્ટ ટ્રસ્ટ

જે.આર.ઈ. ટેન્ક ટર્મિનલ્સ પ્રા. લિ.



વિરુદ્ધ

ભારત સંઘ

ઇનિઓસ સ્ટાયરોલ્યુશન ઇન્ડિયા

લિમિટેડ વિરુદ્ધ કંડલા પોર્ટ ટ્રસ્ટ

=====

હાજરી:

શ્રી એસ.એન. સોપારકર, વરિષ્ઠ વકીલ સાથે શ્રી ધવલ શાહ(૨૩૫૪)  
અરજદાર(ઓ) તરફથી (એસ.સી.એ. નં.૨૫૩૫/૨૦૧૭,  
૨૫૩૬/૨૦૧૭, ૨૫૩૭/૨૦૧૭ અને ૨૫૩૮/૨૦૧૭ માં

શ્રી એસ.એન. સોપારકર, વરિષ્ઠ વકીલ, અરજીકર્તા(ઓ) તરફથી  
નાનાવટી એસોસિયેટ્સ માટે (એસ.સી.એ. નં.૨૬૦૭/૨૦૧૨ અને  
૬૭૩/૨૦૧૪ માં)

શ્રી એસ.એન. સોપારકર, વરિષ્ઠ વકીલ, સાથે શ્રી અમર ભટ્ટ,  
અરજદાર(ઓ) તરફથી (એસ.સી.એ. નં. ૧૩૩૭૧/૨૦૧૩ અને  
૮૫૩૮/૨૦૧૬ માં)

સુશ્રી સંગીતા પહવા, અપીલકર્તા(ઓ) તરફથી વકીલ (એસ.સી.એ.  
નં. ૫૨૧૮/૨૦૧૪, ૫૨૧૯/૨૦૧૪, ૫૨૨૨, ૫૨૨૩/૨૦૧૪,  
૫૨૨૪/૨૦૧૪, ૧૦૯૮૩/૨૦૧૫ અને ૧૦૯૮૪/૨૦૧૫ માં)

શ્રી મિહિર ઠાકોર, વરિષ્ઠ વકીલ સાથે શ્રી સલિલ ઠાકોર  
અરજદાર(ઓ) માટે (એસ.સી.એ. નં.૧૬૨૨૫/૨૦૧૩ માં)

અરજદાર તરફથી ( એસ.સી.એ. ક્રમાંકો ૧૬૫૩૦/૨૦૧૩,  
૩૭૨/૨૦૧૬ અને ૬૯૦૯/૨૦૧૨ માં ) શ્રી એસ.એન.  
સોપારકર, વરિષ્ઠ વકીલ, સુશ્રી મીનૂ શાહ સાથે

શ્રી મનીષ ભટ્ટ, વરિષ્ઠ વકીલ, શ્રી ભટ્ટ એન્ડ કો.,  
અરજદાર(ઓ) તરફથી (એસ.સી.એ. ક્રમાંક ૧૩૪૦૯/૨૦૧૪  
માં)

શ્રી મિહિર ઠાકોર, વરિષ્ઠ વકીલ, સાથે સુશ્રી.અર્યના આચાર્ય  
અરજદાર(ઓ) માટે (એસ.સી.એ. ક્રમાંક ૨૯૦૫/૨૦૧૫,  
૧૦૩૦૬/૨૦૧૫ માં)

સુશ્રી સુમન ખરે સાથે શ્રી અક્ષત ખરે અરજદાર(ઓ) તરફથી  
(એસ.સી.એ. નં.૯૩૪૨/૨૦૧૫)

શ્રી બીડી નાયક, વરિષ્ઠ વકીલ અને શ્રી શાલિન મહેતા, વરિષ્ઠ  
વકીલ સાથે શ્રી પ્રેમલ રાણ્હ અપીલકર્તા(ઓ) માટે ( એસ.સી.એ.

નં.૧૧૪૯૭/૨૦૧૫, ૧૦૭૩૦/૨૦૧૬, ૧૦૮૯૧/૫૦૭૬,  
૧૦૮૯૨/૫૦૭૬ માં )

અરજદાર(ઓ) તરફથી શ્રી કે.એસ. નાણાવટી, વરિષ્ઠ વકીલ સાથે શ્રી  
રાજેન્દ્ર ગોલાણી (એસ.સી.એ. નં. ૧૦૬૧૧/૨૦૧૬ માં)

શ્રી દેવાંગ વ્યાસ, ભારત સંઘ પ્રતિ પ્રતિવાદી નં. ૧ માટે એ.એસ.જી.  
શ્રી મિહિર જોશી, વરિષ્ઠ વકીલ, સાથે શ્રી ધવલ વ્યાસ, મેસર્સ વ્યાસ  
એસોસિયેટ્સ (૧૫૫૯) તરફથી, પ્રતિવાદી(ઓ) નં. ૨-૩  
(કે.પી.ટી.) માટે

પ્રતિવાદી(ઓ) નં. ૩ માટે ડી.એસ. (પ) દ્વારા નોટિસ બજાવેલ  
પ્રતિવાદી(ઓ) નં. ૧ માટે આર.પી.એ.ડી. (એન) (૬) દ્વારા બજાવેલ

=====

=====

કોરમ: માનનીય સુશ્રી ન્યાયમૂર્તિ બેલા એમ. ત્રિવેદી

તારીખ : ૧૦/૦૫/૨૦૧૯

વિચારાર્થે રાખેલ ચુકાદો

૧. જોકે તમામ અરજીઓમાં તથ્યો ભિન્નભિન્ન છે, તેમ છતાં કાનૂની મુદ્દાઓની પરસ્પર ગૂંથણી અને સમાનતાને કારણે, પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલોની સંમતિથી તેઓવીથસાંભળવામાં આવી હતી અને આ સામાન્ય આદેશ પસાર કરવામાં આવે છે.

૨. મોટા ભાગની અરજીઓમાં વિવાદનો સાર એ છે કે પ્રતિવાદી ટેરિફ ઓથોરિટી ફોર મેજર પોર્ટ્સ (ટેમ્પ), જે મેજર પોર્ટ ટ્રસ્ટ્સ અધિનિયમ, ૧૯૬૩ ની કલમ ૪૭એ હેઠળ રચાયેલ છે (આગળ “ઉક્ત અધિનિયમ” તરીકે ઉલ્લેખિત), દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલી તા. ૧૧.૫.૨૦૧૧ ની જાહેરનામું અને તા. ૪.૧૨.૨૦૧૪ ની જાહેરનામુંને પડકારવામાં આવી છે. ઉક્ત જાહેરનામાંઓ દ્વારા, ટેમ્પે ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૪૮ હેઠળ કંડલા પોર્ટ ટ્રસ્ટની માલિકીની જમીનોના ઉપયોગ માટે દરોની અનુસૂચિ (એસ.ઓ.આર.) નક્કી કરી છે (હવે દીન દયાલ પોર્ટ ટ્રસ્ટ, પરંતુ સગવડાર્થે તેને ‘કે.પી.ટી.’ તરીકે ઉલ્લેખવામાં આવશે). વિવાદિત જાહેરનામાંઓ હેઠળ ટેમ્પ દ્વારા નક્કી કરાયેલ દરોની અનુસૂચિ મુજબ લીઝ ભાડું ચૂકવવામાં નિષ્ફળતા અને વળતરરૂપ બિલોની અચૂકવણીના કારણે કે.પી.ટી. દ્વારા લેવામાં આવેલી અનુસંગિક કાર્યવાહી પણ કેટલીક અરજીઓમાં પડકારવામાં આવી છે, જ્યારે

કેટલીક અરજીઓમાં તેમની સંબંધિત લીઝોના નવનીકરણ માટે પ્રાર્થના કરવામાં આવી છે.

તથ્યાત્મક પરિસ્થિતિ:

૩. અરજદાર મેસર્સ આઈએમસી લિમિટેડ દ્વારા દાખલ કરાયેલી વિશેષ નાગરિક અરજી નં.૨૫૩૫ /૨૦૧૭, જે મુખ્ય બાબત તરીકે છે, તેની વિસ્તૃત દલીલો કરવામાં આવી હતી, અને તેથી સરળ સમજ માટે તેના તથ્યો વિચારવામાં આવે છે.

૩.૧ અરજદાર ક્રમાંક ૧ મેસર્સ આઈ.એમ.સી. લિમિટેડ ( અગાઉ યુનાઈટેડ સ્ટોરેજ ટેન્ક્સ ટર્મિનલ્સ લિમિટેડ - યુ.એસ.ટી.ટી.એલ. તરીકે ઓળખાતી ) કંપનીઓ અધિનિયમ, ૧૯૫૩ માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓ હેઠળ સ્થાપિત થયેલ કંપની છે. યુ.એસ.ટી.ટી.એલ. અરજદાર ક્રમાંક ૧ કંપનીની સંપૂર્ણ માલિકીની અનુસંગી કંપની હતી અને કલકત્તા વડી અદાલતે તા. ૭.૭.૨૦૧૦ ના પોતાના આદેશ દ્વારા મંજૂર કરેલી વિલીનીકરણ યોજનાના આધારે તે અરજદાર ક્રમાંક ૧ કંપનીમાં વિલિન કરવામાં આવી હતી. અરજદાર ક્રમાંક ૨ અરજદાર ક્રમાંક ૧ ના મેનેજિંગ ડિરેક્ટર છે અને તેના શેરધારક પણ છે.

૩.૨ અરજદાર નં.૧ પોર્ટ આધારિત પ્રવાહી બલ્ક ટર્મિનલ સંચાલનના વ્યવસાયમાં તથા સંગ્રહ ટાંક ફાર્મ અને ટર્મિનલિંગ સેવાઓ પ્રદાન કરવા માટે સંલગ્ન છે. પ્રતિવાદી નં.૨ મુખ્ય બંદરો માટેની શુલ્ક સત્તા છે (જેને આગળ "ટેમ્પ" તરીકે ઉલ્લેખવામાં આવશે), જે મુખ્ય બંદર ટ્રસ્ટ અધિનિયમ, ૧૯૬૩ (જેને આગળ "ઉક્ત અધિનિયમ" તરીકે ઉલ્લેખવામાં આવશે) હેઠળ રચાયેલ સત્તા છે અને જે, અન્ય બાબતો ઉપરાંત, પ્રતિવાદી નં.૩ કે.પી.ટી. સહિતના મુખ્ય બંદરો માટે શુલ્ક નિર્ધારણ સંબંધિત સત્તાઓનો ઉપયોગ કરે છે અને કાર્યો નિભાવે છે. પ્રતિવાદી નં.૩ મુખ્ય બંદર ટ્રસ્ટોમાંનું એક છે, જેના પરિસરમાં અરજદાર નં.૧ સામાન્ય વપરાશકર્તા માટેના પ્રવાહી બલ્ક ટાંક ફાર્મો સંચાલિત કરે છે. અરજદાર નં.૧ તથા તેની સંલગ્ન કંપની જે.આર.ઈ. ટાંક ટર્મિનલ્સ પ્રાઇવેટ લિમિટેડનો દાવો છે કે તેઓ પ્રતિવાદી નં.૩ના પરિસર અંદરના પ્રશ્નાસ્પદ ચાર પ્લોટોના ભાડે ધારક છે.

૩.૩ પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૩ કે.પી.ટી.એ ૨૭મી ઓક્ટોબર, ૧૯૯૫ના રોજ યુ.એસ.ટી.ટી.એલ.ને (અરજદાર ક્રમાંક ૧ના પૂર્વવર્તી) ફાળવણીનો પત્ર જારી કર્યો હતો, જેમાં કંડલામાં જોખમી તથા અજોખમી પ્રવાહી જથ્થાના સંગ્રહ અને સંભાળના હેતુ માટે ૩૦ વર્ષના ગાળે, એટલે કે ૨૬ ઓક્ટોબર, ૨૦૨૫ સુધી, "જેથી તે

સ્થિતિમાં છે અને જ્યાં છે તે આધારે” ૧૨ એકર જેટલી જમીન (૪૮૫૫૨ ચો. મી. સમકક્ષ) ફાળવવામાં આવી હતી. અરજદારોના જણાવ્યા મુજબ, ઉક્ત જમીન પ્રીમિયમ-સહ-લીઝ ભાડાના આધારે ભાડાપટ્ટા હેઠળ ફાળવવામાં આવી હતી. તે મુજબ, યુ.એસ.ટી.ટી.એલ.એ ફાળવણી પત્રની કલમ (એફ) મુજબ રૂ. ૪૦,૦૦,૦૦૦/- (માત્ર રૂપિયા ચાલીસ લાખ) એકમુષ્ટ પ્રીમિયમ તરીકે ચૂકવ્યા હતા. પ્રીમિયમ ઉપરાંત, યુ.એસ.ટી.ટી.એલ. પાસેથી ઉક્ત ફાળવણી પત્રની કલમ (સી) મુજબ રૂ. ૧૧/- પ્રતિ ચો. મીટર દરે ભાડાપટ્ટાનું ભાડું વસૂલવામાં આવતું હતું, જેને ફાળવણી પત્રની તારીખથી દર વર્ષે ૧૦% ના દરે ચક્રવર્ધિત થવાનું હતું. ૩.૪ પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૩ કે.પી.ટી.ને દર પાંચ વર્ષે ભાડાના દરોમાં સુધારો કરવાનો અધિકાર હતો અને જુલાઈ ૧૯૯૯માં કે.પી.ટી.એ સુધારેલા ભાડાના દરો સૂચવ્યા હતા, તેમ છતાં, પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૨ ટી.એ.એમ.પી.એ તે સમયે, વિસ્તારની કુદરતી આપત્તિઓને કારણે, ભાડાના દરોમાં સુધારો કરવા ઇનકાર કર્યો હતો અને કે.પી.ટી.ને ક્ષીકથી અંતર તથા જમીન જે હેતુ માટે ફાળવવામાં આવી હતી તે ધ્યાનમાં લઈને જમીનનું વર્ગીકરણ કરવાની દિશા આપી હતી. તે મુજબ, ૧૯૯૯માં પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૩ની માલિકીની જમીનનું નીચે મુજબ પાંચ વર્ગોમાં વર્ગીકરણ કરવામાં આવ્યું હતું:-

|     | વર્ગ                                                                                                                       | પ્રસ્તાવિત દરો |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| અ.  | બધા હેતુઓ માટે જોડણી<br>માર્ગ સુધી અથવા ખાડીના<br>કિનારેથી ૬૦૦ મીટર<br>સુધીની જમીન                                         | ૮૦             |
| બી. | પ્રવાહી માલના વ્યાપારી<br>ઉપયોગ માટે લિંક રોડ<br>અને બાયપાસ વચ્ચેની<br>જમીન                                                | ૬૪             |
| સી. | ધંધાકીય અને વ્યાપારી<br>ઉપયોગ માટેના સૂકા<br>માલવહન માટે રાષ્ટ્રીય<br>મહામાર્ગ ૮-એના દક્ષિણ<br>અને પૂર્વ તરફ આવેલી<br>જમીન | ૫૯             |
| ડી. | પ્રવાહી માલના<br>વ્યવસાયિક અને<br>વાણિજ્યિક ઉપયોગ માટે<br>બાય પાસ માર્ગથી                                                  | ૪૮             |



|    |                                                               |    |
|----|---------------------------------------------------------------|----|
|    | ખરીદોબર સુધીની જમીન                                           |    |
| ઈ. | નિવાસીય અને અન્ય<br>વિવિધ જાહેર ઉપયોગિતા<br>હેતુ માટેની જમીન. | ૧૪ |

૩.૫ અનેક કુદરતી આફતો, જેમ કે ૧૯૯૯માં સુપર સાઈક્લોન અને ૨૦૦૧માં ભૂકંપ તથા તે વિસ્તારમાં તેના અનુપરિણામોને કારણે, પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૩ દ્વારા પ્રસ્તાવિત દરો પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૨ ટેમ્પ દ્વારા સ્વીકારવામાં આવ્યા નહોતા અને ૧૯૯૯થી ૨૦૦૪ દરમિયાન અમલમાં મૂકવામાં આવ્યા નહોતા. ૨૦૦૫માં, સરકારે માર્ગદર્શિકા બહાર પાડી કે પોર્ટ ટ્રસ્ટોએ ટેન્ડરના આધારે જમીન પ્રીમિયમ અગ્રિમ વસૂલ કરવું તેમજ રૂ. ૧/-નું નામમાત્ર ભાડું લેવું.

૩.૬ ઈસીવીસન ૨૦૦૫માં, પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૩ કે.પી.ટી.એ ૩૦ વર્ષની લીઝ પર કંડલા ખાતે પ્રવાહી માલસામાનના હેન્ડલિંગ માટે પ્રવાહી સંગ્રહ ટાંકા બાંધવા હેતુથી પ્લોટો (ઓ.આઈ.સી.ના એલ.પી.જી. પ્રોજેક્ટને અડીને આવેલા) ના ફાળવણી માટે બોલીઓ આમંત્રિત કરતી ટેન્ડર પ્રક્રિયા જાહેર કરી હતી. ઉક્ત ટેન્ડરમાં પ્રતિવાદી કે.પી.ટી.એ અગાઉ અનુસરાતી પ્રીમિયમ-સહ-લીઝ ભાડાની રચનાના બદલે વધુ ઊંચા પ્રીમિયમના

સ્વરૂપમાં એકમુષ્ટ એકલ પ્રતિફળ અને પ્રતીકરૂપે રૂ. ૧/- ની લીઝ રચના એવો ચુકવણીનો માળખો બદલ્યો હતો. જોકે, ઈસવીસન ૨૦૦૫નું ઉક્ત ટેન્ડર બાદમાં ડિસેમ્બર ૨૦૧૦ આસપાસ કે.પી.ટી. દ્વારા રદ કરવામાં આવ્યું હતું.

૩.૭ દરમિયાન, ભારત સરકાર, જહાજરાણી મંત્રાલય દ્વારા, ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૧૧ હેઠળ પ્રદાન કરાયેલ સત્તાઓનો ઉપયોગ કરીને, અગાઉની મુખ્ય બંદરો માટેની જમીન નીતિ – ૨૦૦૪ ને અતિરોહણ કરીને, તમામ મુખ્ય બંદરો અને એનનોર પોર્ટ લિમિટેડ દ્વારા તાત્કાલિક અસરથી અમલ માટે જમીન નીતિ માર્ગદર્શિકા – ૨૦૧૦ બહાર પાડવામાં આવી હતી.

૩.૮ ૨૦૧૦ની નીતિની કલમ ૬.૩માં બજાર મૂલ્યના નિર્ધારણ માટેની રીત અને પદ્ધતિ અંગે જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી. તે મુજબ, એસઓઆરને તેમાં દર્શાવેલ પરિબલોને ધ્યાનમાં લઈને અને નિર્ધારિત પ્રક્રિયા અનુસાર કેપીટીએ ટીએએમપી સમક્ષ ભલામણ કરવી જરૂરી હતી. એસઓઆરનું નિર્ધારણ વાર્ષિક ભાડા તરીકે બજાર મૂલ્યના ૬% ધોરણે કરવાનું હતું, અને તે દરેક પાંચ વર્ષે પુનઃવિચારણા પાત્ર હતું. તેમાં અન્ય બાબતો સાથે એવી જોગવાઈ પણ કરવામાં આવી હતી કે કેપીટીની સમિતિએ જમીન ઉપયોગ યોજનામાં પ્રતિબિંબિત અંતિમ

ઉપયોગને અનુરૂપ એસઓઆરમાં ફેરફાર અંગે ટીએએમપીને ભલામણ કરવી.

૩.૯ પ્રતિવાદી કે.પી.ટી.એ, ૨૦૧૦ની જમીન નીતિને ધ્યાનમાં રાખીને, બંદર વિસ્તારમાં આવરી લેવાયેલી જમીનો અંગે ભાડાપટ્ટાના ભાડામાં ફરી એકવાર સુધારો કરવાનો પ્રયાસ કર્યો અને ૨૯.૪.૨૦૧૦ તારીખના પત્ર દ્વારા પ્રતિવાદી ટી.એ.એમ.પી.ને ૧૯૯૯થી ભાડાની રચનામાં સુધારો કરવાનો પ્રસ્તાવ મોકલ્યો. પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૨ ટી.એ.એમ.પી.એ પ્રતિવાદી કે.પી.ટી. તરફથી આવેલ પ્રસ્તાવ અંગે ચર્ચા કરવા માટે ૨૯.૭.૨૦૧૦ના રોજ કંડલા ખાતે બેઠકનો પ્રસ્તાવ મૂક્યો. ઉપરોક્ત પત્ર ગાંધીધામ ચેમ્બર ઓફ કોમર્સ એન્ડ ઇન્ડસ્ટ્રી (જી.સી.સી.આઈ.) ને મોકલવામાં આવ્યો, જે એક એવી સંસ્થા હતી જેમાં અરજદાર ક્રમાંક ૧ સભ્ય હતો. જી.સી.સી.આઈ.ના સભ્યોમાંનો એક સભ્ય કંડલા બંદર આધારિત ઢ્રવ ટાંકી ટર્મિનલ્સનું પ્રતિનિધિત્વ કરતી નોંધાયેલ સંસ્થા, એટલે કે કંડલા લિક્વિડ ટેન્ક ટર્મિનલ (કે.એલ.ટી.ટી.એ.) હતી. ઉપરોક્ત કે.એલ.ટી.ટી.એ.એ વિવિધ કારણોસર પ્રસ્તાવિત ભાડાપટ્ટા ભાડામાં વધારો અંગે પ્રતિવાદી ટી.એ.એમ.પી. સમક્ષ આક્ષેપો ઉઠાવ્યા. પ્રતિવાદી ટી.એ.એમ.પી.ને એ પણ જણાવવામાં આવ્યું

હતું કે પ્રતિવાદી કે.પી.ટી.એ રાજ્ય સરકારની માર્ગદર્શિકાઓને બદલે મૂલ્યાંકનકારના અહેવાલ પર આધાર રાખવાનું પસંદ કર્યું હતું અને તે સમયે સંબંધિત જમીન નીતિ વર્ષ ૨૦૦૪માં અમલમાં આવી હતી, અને તેથી જુલાઈ ૧૯૯૯થી ૩૧ ડિસેમ્બર, ૨૦૦૩ સુધીના સમયગાળા માટે ભાડું નક્કી કરવા ૨૦૧૦ની નીતિનો ઉપયોગ કરી શકાય તેમ નહોતો. ૨૯ જુલાઈ, ૧૯૭૦ના રોજ સંયુક્ત સુનાવણી પણ ચોજાઈ હતી.

૩.૧૦ ત્યારબાદ, પ્રતિવાદી ટીએએમપી એ તેના તા. ૨૫.૩.૨૦૧૧ ના આદેશ દ્વારા, (જે ૧૧ મે, ૨૦૧૧ના રોજ જાહેરનામા દ્વારા પ્રકાશિત કરવામાં આવ્યો હતો), બંદર વિસ્તારમાં આવેલ જમીનના પ્લોટોના ભાડાપટ્ટાના ભાડા માટે નીચે મુજબના અનુક્રમિક સ્લેબો માટે દરપત્રક નિર્ધારિત કર્યું:-

ક) જુલાઈ ૧૯૯૯ થી ડિસેમ્બર ૩૧, ૨૦૦૩;

બી) ૧ જાન્યુઆરી, ૨૦૦૪ થી ૩૧ ડિસેમ્બર, ૨૦૦૮;

સી) ૧ જાન્યુઆરી, ૨૦૦૯ થી ૩૧ ડિસેમ્બર, ૨૦૧૩.

૩.૧૧ વર્ષ ૨૦૧૧ના ટી.એ.એમ.પી.ના આદેશ દ્વારા અન્યોમાં, સી-૧ જમીનો (જેમાં અરજદાર ક્રમાંક ૧ ની જમીનોનો સમાવેશ થતો હતો) માટે જુલાઈ ૧૯૯૯થી ડિસેમ્બર, ૨૦૦૩ સુધીના સમયગાળા માટે રૂ. ૩૦/- પ્રતિ ચો. મીટર, જાન્યુઆરી ૨૦૦૪થી ૩૧ ડિસેમ્બર, ૨૦૦૮ સુધીના સમયગાળા માટે રૂ. ૩૯/- પ્રતિ ચો. મીટર અને ૧ જાન્યુઆરી, ૨૦૦૯થી ૩૧ ડિસેમ્બર, ૨૦૧૩ સુધીના સમયગાળા માટે રૂ. ૮૦.૪૦/- પ્રતિ ચો. મીટર ના દરે પાછલા અમલથી લીઝ ભાડું આંકવામાં આવ્યું હતું. લીઝ ભાડા પર જુલાઈ ૧૯૯૯થી ૨૪ ફેબ્રુઆરી, ૨૦૦૪ સુધીના સમયગાળા માટે પ્રતિ વર્ષ ૫% (ચક્રવૃદ્ધિ પદ્ધતિએ) વધારો અને તે પછી ૨% વધારો લાગવાનો હતો. ત્યારબાદ પ્રતિવાદી કે.પી.ટી.એ અરજદાર ક્રમાંક ૧ (યુ.એસ.ટી.ટી.એલ.) ને લીઝ બાબતે તા. ૨૦.૫.૨૦૧૩ની માંગણી નોટિસ જારી કરી અને વર્ષ ૧૯૯૯થી અમલમાં આવતું બાકી લીઝ ભાડું વર્ષ ૨૦૧૧ના ટી.એ.એમ.પી.ના આદેશના આધાર પર ચૂકવવા માટે યુ.એસ.ટી.ટી.એલ.ને કહ્યું. તેથી અરજદાર ક્રમાંક ૧ એ તા. ૨૫.૬.૨૦૧૩ના પત્ર દ્વારા ઉક્ત માંગણી નોટિસનો જવાબ આપ્યો અને અન્યોમાં એવું જણાવ્યું કે પ્રતિવાદી કે.પી.ટી.એ પાછલા અમલથી મૂળ ભાડું ફરીથી નિર્ધારિત કરવાની કોઈ સત્તા નહોતી. ત્યારબાદ પક્ષકારો વચ્ચે અમુક પત્રવ્યવહાર થયો.

૩.૧૨ ઈ.સ. ૨૦૧૪માં, પ્રતિવાદી નં.૧ એ મુખ્ય બંદરો દ્વારા જમીન વ્યવસ્થાપન માટેની નીતિ માર્ગદર્શિકા બહાર પાડી, જેમાં ઈ.સ. ૨૦૧૦ની અગાઉની નીતિમાં સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો. તેની કલમ ૧૮માં બંદરની જમીનોના બજારમૂલ્યના નિર્ધારણની રીત અને પદ્ધતિ અંગે જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી. ઉક્ત માર્ગદર્શિકાઓને ધ્યાનમાં રાખીને, પ્રતિવાદી નં.૩ કે.પી.ટી.એ ફરીથી તા. ૨૬.૬.૨૦૧૪ના પત્ર દ્વારા, જમીનના દર માળખાના પુનર્વિચાર માટેનો પોતાનો સર્વગ્રાહી પ્રસ્તાવ પ્રતિવાદી નં.૨ ટી.એ.એમ.પી. સમક્ષ રજૂ કર્યો હતો. પ્રતિવાદી ટી.એ.એમ.પી.એ પરામર્શ પ્રક્રિયા પૂર્ણ કર્યા બાદ અને કે.પી.ટી. તથા હિતધારકોની સંયુક્ત સુનાવણી યોજ્યા બાદ, તા. ૧૩.૧૧.૨૦૧૪નો આદેશ પસાર કર્યો, જે તા. ૪.૧૨.૨૦૧૪ની સૂચના દ્વારા જાહેર કરવામાં આવ્યો હતો, જેના દ્વારા પ્રતિવાદી ટી.એ.એમ.પી.એ “એ થી જી” શ્રેણીઓ હેઠળ કે.પી.ટી.ની જમીનો માટેના વાર્ષિક ભાડાપટ્ટા ભાડામાં સુધારો કરી વધારો કર્યો હતો. એ થી એફ શ્રેણીઓ તેમની ભૌગોલિક સ્થિતિના આધારે નક્કી કરવામાં આવી હતી; જોકે, જી શ્રેણી ખાસ કરીને પ્રવાહી સંગ્રહ ટાંકોના ઉપયોગના આધારે રચવામાં આવી હતી. તેમાં જી-૧ અને જી-૨ એવી બે ઉપશ્રેણીઓ પણ રચવામાં આવી હતી, જેમાં જી-૧ શ્રેણી કંડલા ખાડીના પૂર્વ કાંઠાથી નક્તી ખાડીના પશ્ચિમ કાંઠા સુધી આવેલ

જમીનોને આપવામાં આવી હતી, અને જી-૨ શ્રેણી નક્કી ખાડીની પશ્ચિમ બાજુથી ખારીરોહર સુધી આવેલી, તથા આઈ.ઓ.સી.એલ., એચ.પી.પી.સી.એલ. અને બી.પી.સી.એલ.ના અસ્તિત્વમાં રહેલા તેલ ટર્મિનલ ધરાવતી જમીનો સંબંધે હતી.

૩.૧૩ તેથી, અરજદારોની જમીનોને જી-૧ વર્ગમાં વર્ગીકૃત કરવામાં આવી હતી, જેના લીઝ ભાડામાં ૧.૧.૨૦૧૪થી ૩૧ ડિસેમ્બર, ૨૦૧૮ સુધી પ્રતિ ચો. મીટર રૂ.૮૦૫.૧૭ મુજબ વધારો કરવામાં આવ્યો હતો. ત્યારબાદ પ્રતિવાદી કે.પી.ટી.એ તેની તા. ૧૫.૧૨.૨૦૧૪ની પત્ર દ્વારા યુ.એસ.ટી.ટી.એલ.ને પત્ર લખી અરજદારને ૧૦ જાન્યુઆરી, ૨૦૧૫થી ૯ જાન્યુઆરી, ૨૦૧૬ સુધીના સમયગાળા માટે પ્રતિ ચો. મીટર રૂ.૮૦.૫૫ના દરે રૂ.૪૯,૩૯,૭૭૭/- તથા અગાઉ બાકી રહેલી રૂ.૧,૫૧,૩૨,૦૮૯/-ની રકમ ચૂકવવા કહેવામાં આવ્યું હતું. પ્રતિવાદી કે.પી.ટી.એ ૧૨ જાન્યુઆરી, ૨૦૧૫ના રોજ અંતિમ નોટિસ પણ જારી કરી હતી, જેમાં યુ.એસ.ટી.ટી.એલ. પાસેથી બાકી લેણાંની ચુકવણી માંગવામાં આવી હતી. પ્રતિવાદી કે.પી.ટી.એ ફરી એક વાર ફેબ્રુઆરી, ૨૦૧૫ના તેના પત્ર દ્વારા યુ.એસ.ટી.ટી.એલ.ને અગાઉ બાકી રહેલી રકમો સાથે

૧.૧.૨૦૧૫થી ૧.૧.૨૦૧૬ સુધીના સમયગાળા માટે પ્રતિ ચો.  
મીટર રૂ.૯૨૩.૨૭ના દરે રૂ.૪,૫૪,૪૮,૭૮૦/- અને  
૧.૧.૨૦૧૬થી ૯.૧.૨૦૧૬ સુધીના સમયગાળા માટે પ્રતિ ચો.  
મીટર રૂ.૯૪૧.૭૪ના દરે ચુકવણી કરવા કહેવામાં આવ્યું હતું.  
ત્યારબાદ પ્રતિવાદી કે.પી.ટી.એ ચુ.એસ.ટી.ટી.એલ. પર તા.  
૮.૫.૨૦૧૫નું બીલ જારી કર્યું હતું, જેમાં ૧.૧.૨૦૧૪થી  
પૂર્વપ્રભાવી અમલ સાથે પ્રતિ ચો. મીટર રૂ.૯૦૫.૧૭ના દરનો  
ઉલ્લેખ કરી, તે બીલમાં દર્શાવ્યા મુજબ લીઝ ભાડાની માંગણી  
કરવામાં આવી હતી. અરજદાર ક્રમાંક ૧ એ ઉક્ત માંગણી  
નોટિસનો જવાબ તા. ૩.૨.૨૦૧૬ના પત્ર દ્વારા આપ્યો હતો અને  
દર્શાવ્યું હતું કે પ્રતિવાદી કે.પી.ટી. દ્વારા કરાયેલી આવી માંગણી  
લિક્વિડ ટેન્ક ફાર્મ વ્યવસાયના ખોટા વર્ગીકરણને કારણે અતિશય  
હતી. અરજદારોના જણાવ્યા મુજબ, અરજદાર ક્રમાંક ૧ એ પ્રતિ  
ચો. મીટર રૂ.૯૦.૫૫ના દરે રૂ.૫૧,૩૪,૫૩૬/-ની રકમ વિરોધ  
નોંધાવીને જમા કરી હતી.

૩.૧૪ અરજદારના જણાવ્યા મુજબ, તેણે પહેલેથી જ તા.  
૮.૯.૨૦૧૦ના પોતાના પત્ર દ્વારા કે.પી.ટી.ને જાણ કરી હતી કે,  
કોલકત્તા વડી અદાલતના તા. ૧૪.૬.૨૦૧૦ના આદેશના  
અનુસંધાને ચુ.એસ.ટી.ટી.એલ.નું અરજદાર મેસર્સ આઈ.એમ.સી.



લિમિટેડ સાથે વિલીનીકરણ કરવામાં આવ્યું હતું, અને તેથી કે.પી.ટી.ના અભિલેખોમાં અરજદાર કંપનીનું નામ બદલવું આવશ્યક હતું. તેમ છતાં, કે.પી.ટી.એ તા. ૧૭.૧૦.૨૦૧૩ના પત્ર દ્વારા અરજદારને યુ.એસ.ટી.ટી.એલ.ના બાકી લેણાં જમા કરવા જણાવ્યું હતું, એમ જણાવતાં કે જમીન યુ.એસ.ટી.ટી.એલ.ને ફાળવવામાં આવી હતી અને કે.પી.ટી.ના અભિલેખ મુજબ તે મેસર્સ આઈ.એમ.સી. લિમિટેડના નામે હસ્તાંતરિત કરવામાં આવી નથી. ત્યારબાદ કે.પી.ટી.એ તા. ૫.૨.૨૦૧૬ના પોતાના પત્ર દ્વારા અરજદારને જાણ કરી હતી કે, યુ.એસ.ટી.ટી.એલ. દ્વારા બાકી લેણાંની ચુકવણી ન થવાને કારણે તથા બાકી રહેલા અદાલતી કેસને કારણે (જે અરજદાર નં. ૧ દ્વારા વર્ષ ૨૦૦૩માં પ્રતિવાદી કે.પી.ટી. વિરુદ્ધ, સંદર્ભિત ભાડાપટ્ટા હેઠળ કરવામાં આવેલી પ્રીમિયમની માંગ અંગે દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો) યુ.એસ.ટી.ટી.એલ.ના નામફેરફારની પ્રક્રિયા પૂર્ણ કરવામાં આવી નહોતી. પ્રતિવાદી કે.પી.ટી.એ પોતાનો અભિપ્રાય પુનરોચ્ચાર કર્યો અને અરજદારોને જાણ કરી કે, જો ભાડાપટ્ટા ભાડા અંગેની માંગણપત્રિકાઓ મુજબની બાકી રકમ ચૂકવવામાં નહીં આવે, તો તે કાર્યવાહી શરૂ કરશે. તેથી, અરજદારોએ હાલની અરજી દાખલ કરી, અને અરજીના ફકરા ૮૧માં પ્રાર્થના કરાયેલ નીચે મુજબની રાહતો માંગી:—

“૮૧. (અ) કે આ માનનીય અદાલત પ્રતિપ્રશ્ન લેખ/પ્રતિપ્રશ્ન લેખના સ્વરૂપનો લેખ અને/અથવા કોઈ અન્ય યોગ્ય લેખ, આદેશ અથવા દિશા જારી કરવા કૃપા કરે, જેથી પ્રતિવાદી નં.૨ દ્વારા તારીખ ૨૫ માર્ચ, ૨૦૧૧ ના આદેશના અમલીકરણ સંબંધિત, જે ૧૧ મે, ૨૦૧૧ના રોજ સૂચના જી. નં.૧૦૬ દ્વારા જાહેર કરવામાં આવ્યો હતો (૨૦૧૧ ટેમ્પ આદેશ), તેના અભિલેખો અને કાર્યવાહી મંગાવવામાં આવે અને તેની કાયદેસરતા તથા માન્યતા વિચાર્યા બાદ, તેને રદ કરવામાં આવે;

બ) કે આ માનનીય અદાલત, પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૨ દ્વારા ૪ ડિસેમ્બર, ૨૦૧૪ના રોજ સૂચના જી. ક્રમાંક ૩૫૦ મારફતે જાહેર કરાયેલા ૧૩ નવેમ્બર, ૨૦૧૪ તારીખના આદેશના અમલીકરણ સંબંધિત નોંધપત્રકો અને કાર્યવાહીઓ મંગાવવા માટે સર્ટિયોરારીનો રિટ/સર્ટિયોરારીના સ્વરૂપનો રિટ અને/અથવા અન્ય કોઈ યોગ્ય રિટ, આદેશ અથવા દિશાનિર્દેશ જારી કરવા કૃપા કરે અને તેની કાયદેસરતા તથા માન્યતા પર વિચારણા કર્યા બાદ તે જને રદ કરે;

(ક) કે આ માનનીય અદાલત પ્રતિવાદી નં. ૨ દ્વારા, તારીખ ૧૩ નવેમ્બર, ૨૦૧૪ના આદેશ હેઠળ, જેની જાણ તારીખ

૪ ડિસેમ્બર, ૨૦૧૪ના જી. નં. ૩૫૦ ની જાહેરનામા દ્વારા કરવામાં આવી હતી (૨૦૧૪ ટેમ્પ આદેશ), અરજદાર નં. ૧ ને ભાડાપટ્ટે અપાયેલ જમીનોના ઉપયોગના આધારે કરવામાં આવેલ વર્ગીકરણમાં થયેલ ફેરફારને ભેદભાવપૂર્ણ, દૂષિત અને ગેરકાયદેસર તરીકે જાહેર કરે;

ડી) કે આ માનનીય અદાલત પ્રમાણપત્રાધેશનો રિટ/પ્રમાણપત્રાધેશના સ્વરૂપનો રિટ અને/અથવા અન્ય કોઈ યોગ્ય રિટ, આદેશ અથવા નિર્દેશ જારી કરીને પ્રતિવાદી નં.૩ દ્વારા અરજદાર નં.૧ને, પ્રતિવાદી નં.૨ દ્વારા ૧૧ મે, ૨૦૧૧ના રોજ જાહેરનામું જી. નં.૧૦૬ દ્વારા પ્રસિદ્ધ કરાયેલા ૨૫ માર્ચ, ૨૦૧૧ના આદેશ (૨૦૧૧ ટેમ્પ આદેશ) હેઠળ લીઝ ભાડાની માંગ સંબંધે આપવામાં આવેલી ૨૦ મે, ૨૦૧૩, ૧૭ ડિસેમ્બર, ૨૦૧૩ અને ૧૫ ડિસેમ્બર, ૨૦૧૪ની નોટિસો તથા અન્ય કોઈ નોટિસોને રદ કરે;

ઈ) કે આ માનનીય અદાલત સર્ટિઓરારીનો રિટ/સર્ટિઓરારીના સ્વરૂપનો રિટ અને/અથવા અન્ય કોઈ યોગ્ય રિટ, આદેશ અથવા દિશા જારી કરે અને પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૩ દ્વારા અરજદાર ક્રમાંક ૧ને, પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૨

દ્વારા ૪ ડિસેમ્બર, ૨૦૧૪ના રોજ જી. નં. ૩૫૦ની સૂચના  
દ્વારા જાહેર કરાયેલા ૧૩ નવેમ્બર, ૨૦૧૪ના આદેશ  
(૨૦૧૪ ટેમ્પ આદેશ) હેઠળ લીઝ ભાડાની માંગ સંદર્ભે  
અપાયેલી ૮ મે, ૨૦૧૫, ફેબ્રુઆરી, ૨૦૧૫, ૫ ફેબ્રુઆરી,  
૨૦૧૬ અને ૨ ડિસેમ્બર, ૨૦૧૬ તારીખની નોટિસો તથા  
અન્ય કોઈ નોટિસો રદ કરે;

ફ) આ માનનીય અદાલત અરજદારની હાલની લીવમાં, પ્રતિવાદી  
ક્રમાંક ૨ અને/અથવા ૩ દ્વારા પ્રીમિયમ-કમ-લીઝ ભાડાની  
રચનામાં કરવામાં આવેલ એકતરફી ફેરફારને ગેરકાયદેસર જાહેર  
કરવા કૃપા કરે;" જ. પ્રતિવાદી કે.પી.ટી.એ અહીં નીચે દર્શાવ્યા  
મુજબના વાંધાઓ ઉઠાવતાં પ્રતિઉત્તર સોગંદનામું દાખલ કરીને  
એસ.સી.એ. ક્રમાંક ૨૫૩૫ ઓફ ૨૦૧૭ એવી અરજીનો પ્રતિકાર  
કર્યો છે:-

જ.૧ ટેરિફ ઓથોરિટીના આદેશોને પડકારતી અરજી વિલંબ,  
ઉદાસીનતા, સ્વીકારભાવ અને પ્રતિબંધના સિદ્ધાંતને કારણે ગ્રાહ્ય  
ન હતી. અસાધારણ, વિશેષાધિકારી અને વિવેકાધીન રિટ  
અધિકારક્ષેત્રનો આશ્રય લેતી આ અરજી સ્વીકારવામાં આવવી  
જોઈએ નહીં, કારણ કે આ અરજીમાં તથ્યોના વિવાદિત પ્રશ્નો

સંકળાયેલા હતા, જેઓનો નિરાકરણ પક્ષકારો વચ્ચેની કરારજન્ય જવાબદારીઓનું અર્થઘટન કરીને કરવો આવશ્યક હતો.

૪.૨ પ્રશ્નાધીન જમીનખંડ માટે મૂળ ફાળવણીધારક યુ.એસ.ટી.ટી.એલ.ને પ્રતિવાદી કે.પી.ટી. દ્વારા જારી કરાયેલ નોટિસો તથા ટી.એ.એમ.પી.ના આદેશને પડકારતી હાલના અરજદારની પ્રેરણાથી દાખલ કરાયેલ અરજી પોષણયોગ્ય નહોતી. ફાળવણીધારક દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર મોટી બાકી રકમ હતી.

૪.૩ પ્રતિવાદી કે.પી.ટી.એ તેના તા. ૨૭.૧૦.૧૯૯૫ના પત્ર દ્વારા ફાળવણીપ્રાપ્ત યુ.એસ.ટી.ટી.એલ.ને જાણ કરી હતી કે પ્રશ્નાધીન જમીનનો ટુકડો તેમાં ઉલ્લેખિત શરતો પર ઉક્ત કંપનીને ફાળવવાનો નિર્ણય કરવામાં આવ્યો હતો. પરંતુ મૂળ ફાળવણીપ્રાપ્ત યુ.એસ.ટી.ટી.એલ. દ્વારા સ્વીકારવામાં આવેલી ફરજિયાત શરતોના ભંગમાં, પ્રશ્નાધીન જમીનનો ટુકડો વિલીનીકરણ યોજનાના આધારે હાલના અરજદારને હસ્તાંતરિત કરવામાં આવ્યો હતો, જ્યારે પ્રતિવાદી કે.પી.ટી.ની પૂર્વ અનુમતિ અથવા મંજૂરી વિના પ્રશ્નાધીન પ્લોટના હસ્તાંતરણ ઉપર સંપૂર્ણ પ્રતિબંધ હતો. કલકત્તા વડી અદાલત દ્વારા મંજૂર કરાયેલ વિલીનીકરણ યોજનાની કાર્યવાહીમાં કે.પી.ટી. પક્ષકાર ન હોવાથી, તે કે.પી.ટી. પર બાંધધરીરૂપ નહોતી, અને હાલના

અરજદારો તૃતીય પક્ષકાર હોવાને કારણે તા. ૨૭.૧૦.૧૯૯૫ના પત્રના આધારે કોઈ હક્કનો દાવો કરી શકતા નથી.

૪.૪ ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૧૧ હેઠળ પ્રદત્ત સત્તાઓનો ઉપયોગ કરીને ભારત સરકાર દ્વારા જારી કરવામાં આવેલી જમીન નીતિમાં કરાયેલ જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં લેતાં, બોર્ડ ઓફ ટ્રસ્ટીઝની પૂર્વ મંજૂરી પ્રાપ્ત કર્યા વિના બંદરની જમીનનું હસ્તાંતરણ ફાળવણીધારક દ્વારા કરવામાં આવી શકતું નથી, અને આવું હસ્તાંતરણ હસ્તાંતરણ ફીનું ચુકવણું કરવાની શરતને આધીન રહેશે. તેથી, કે.પી.ટી. ઉપર એવો કોઈ ફરજિયાત બાંધધરો નહોતો કે તેવા હસ્તાંતરણગ્રાહી ને પ્રશ્નાસ્પદ પ્લોટના ફાળવણીધારક તરીકે માન્ય કરે, અને સરકારની અનુગ્રહરૂપે અપાયેલ સંપત્તિ પર તેવા હસ્તાંતરણગ્રાહીનો કબજો અનધિકૃત ગણાશે.

૪.૫ અરજદારોએ આ મહત્વપૂર્ણ તથ્યો છુપાવ્યા હતા કે ફાળવણીની શરતો મુજબ જરૂરી પ્રીમિયમની રકમ મૂળ ફાળવણીધારક ચુએસટીટીએલ દ્વારા ચૂકવવામાં આવી ન હતી, અને તેથી ભાડાપટ્ટાનો દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો ન હતો.

૪.૬ ઉક્ત અધિનિયમમાં થયેલા સુધારા દ્વારા અધ્યાય-પઅ દાખલ કરવામાં આવ્યો, જેમાં દરોની દરપત્રક નિર્ધારિત કરવા માટે ટી.એ.એમ.પી.ની રચનાની જોગવાઈ કરવામાં આવી, અને જે સત્તાઓ અગાઉ કંડલાના બોર્ડ દ્વારા વપરાતી હતી તે તેની પાસે સોંપવામાં આવી. તેથી, બોર્ડે તેની તા. ૨૩.૫.૧૯૯૭ની બેઠકમાં ટી.એ.એમ.પી.ને દરોમાં સુધારાની ભલામણ કરવાનો ઠરાવ કર્યો હતો, તથાપિ, તા. ૨૨.૨.૧૯૯૯ના આદેશ દ્વારા ઉક્ત પ્રસ્તાવ ટી.એ.એમ.પી.એ પરત મોકલ્યો હતો અને બોર્ડને યોગ્ય વર્ગીકરણ, તાર્કિક વ્યાખ્યા વગેરે તૈયાર કરવાવીથજમીનો જે હેતુ માટે ફાળવવામાં આવી હતી તેને ધ્યાનમાં લઈને તેમનું પુનર્વર્ગીકરણ કરવા જણાવ્યું હતું.

૪.૭ તા. ૧૬.૬.૧૯૯૯ના અહેવાલ દ્વારા, જમીનના પ્રવાહોનું સવિસ્તર પરીક્ષણ કરીને અને વધારાની માહિતી એકત્રિત કર્યા પછી, કે.પી.ટી.ની જમીન સમિતિએ દરોમાં સુધારો કરવાની ભલામણ કરી હતી, જે બાબત કે.પી.ટી.ના વિચારાધીન હતી, તેમ છતાં, વર્ષ ૧૯૯૯માં કચ્છ વિસ્તાર વાવાઝોડાથી ગંભીર રીતે પ્રભાવિત થયો હતો અને ત્યારબાદ જાન્યુઆરી ૨૦૦૧માં આવેલા પ્રચંડ ભૂકંપને કારણે, તે દરખાસ્તને અંતિમ સ્વરૂપ આપી શકાયું નહોતું.

૪.૮ એ દરમિયાન, મુખ્ય બંદરો માટેની જમીન નીતિ, ૨૦૦૪, ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૧૧ હેઠળ કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જારી કરવામાં આવી હતી, જેમાં જમીનોના બજાર મૂલ્યના ૬%ના આધારે વાર્ષિક લીઝ ભાડું નક્કી કરીને, પ્રચલિત બજાર મૂલ્યને અનુરૂપ દરોની પાંખવર્ષિક સુધારણા કરવાની જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી. જમીનોના બજાર મૂલ્યના નિર્ધારણ માટે, કે.પી.ટી.ના ચેરમેનના અધ્યક્ષસ્થાને એક સમિતિની રચના કરવામાં આવી હતી, અને તે સમિતિએ પોતાના અહેવાલ દ્વારા દરોમાં સુધારણા કરવાની ભલામણ કરી હતી. ઉક્ત ભલામણ સમયાંતરે યોજાયેલી બેઠકોમાં રજૂ કરવામાં આવી હતી અને બોર્ડની ૨૧.૧.૨૦૦૬ની બેઠકમાં એ નોંધવામાં આવ્યું હતું કે જૂના કંડલામાં સંગ્રહ ટાંકીના નિર્માણ માટે ૧૭ પ્લોટોના સંબંધિત સર્વોચ્ચ બોલીદારોને ફાળવણીમાંથી વાસ્તવિક અગાઉથી વસૂલાતી પ્રીમિયમ રકમ પ્રાપ્ત થયા બાદ તથા ભારત સરકાર દ્વારા ૮.૩.૨૦૦૪ના રોજ જારી કરાયેલ પ્રચલિત માર્ગદર્શિકાઓ મુજબ કંડલાની સામાન્ય જમીનની એ, બી અને ડી શ્રેણી સંબંધિત સુધારણા અંતિમ કરવામાં આવે. પુનરાવર્તન અને ટી.એ.એમ.પી. સમક્ષ મોકલવાની અનેક દરખાસ્તો ટાળવાના હેતુથી, ઉક્ત ૧૭ પ્લોટોની ફાળવણી અંતિમ થયા પછી વિષયવસ્તુની જમીનો,



અર્થાત્ એ, બી, સી, ડી અને ઈ પ્રકારની જમીનો માટે સંયુક્ત દરખાસ્ત મોકલવાનો નિર્ણય લેવામાં આવ્યો.

૪.૯ જોકે ૧૭ પ્લોટો માટેની બોલીઓ વર્ષ ૨૦૦૬માં ખોલવામાં આવી હતી, ભારત સરકાર પાસેથી જરૂરી પરવાનગીઓ બાકી હોવાને કારણે બોલીદારોને ફાળવણી વર્ષ ૨૦૦૯ સુધી કરી શકાયી નહોતી. ત્યારબાદ ભૂમિ નીતિ મુજબ જમીનોની બજાર કિંમત અને દરખત્રક નિર્ધારિત કરવા માટે એક સમિતિની નિમણૂક કરવામાં આવી હતી. સમિતિએ વિવિધ પાસાઓનું અવલોકન કરીને અને ભૂમિ નીતિમાં આપેલા માપદંડોને ધ્યાનમાં લઈને મંજૂરશુદ્ધ જમીન મૂલ્યાંકનકર્તા દ્વારા આંકવામાં આવેલી જમીનની બજાર કિંમત સ્વીકારી હતી. ત્યારબાદ કે.પી.ટી.એ ઉક્ત અહેવાલના આધારે ૧૯.૪.૨૦૧૦ના રોજ ટી.એ.એમ.પી. સમક્ષ પ્રસ્તાવ રજૂ કર્યો હતો અને દરોમાં સતત ત્રણ સ્લેબ માટે સુધારો સૂચવ્યો હતો, અર્થે કે જુલાઈ ૧૯૯૯થી ૩૧ ડિસેમ્બર ૨૦૦૪ સુધી, ૧ જાન્યુઆરી ૨૦૦૪થી ૩૧ ડિસેમ્બર ૨૦૦૮ સુધી અને ૧ જાન્યુઆરી ૨૦૦૯થી ૩૧ ડિસેમ્બર ૨૦૧૩ સુધી.

૪.૧૦ કેએપીટી તરફથી દરખાસ્ત પ્રાપ્ત થતાં, ટીએએમપી એ પરામર્શાત્મક પ્રક્રિયા અનુસરીને, દરોમાં સુધારા અંગે હિતધારકો પાસેથી આક્ષેપો માંગ્યા હતા; જેના અનુસંધાને કંડલા લિક્વિડ

ટેન્ક ટર્મિનલ એસોસિએશન અને ગાંધીધામ ચેમ્બર ઑફ કોમર્સ એ પોતાની ટિપ્પણીઓ રજૂ કરી હતી, જોકે અરજદારે દરોમાં સુધારાની ભલામણનો વિરોધ કરતાં, ના તો કોઈ આક્ષેપ નોંધાવ્યો હતો અને ના તો ટીએએમપી દ્વારા ૨૯.૭.૨૦૧૦ના રોજ યોજાયેલી જાહેર બેઠકમાં હાજરી આપી હતી. ત્યારબાદ ટીએએમપી એ કેએપીટી દ્વારા કરવામાં આવેલી ભલામણો સ્વીકારીને અને દરોમાં સૂચવ્યા મુજબ ત્રણ સ્લેબમાં અમલમાં મુકાનાર સુધારાને મંજૂરી આપતો તા. ૨૫.૩.૨૦૧૧નો આદેશ કર્યો.

૪.૧૧ સંબંધિત તબક્કાઓએ દરોના ધોરણની રચના/પુનઃનિર્ધારણ અંગેના પ્રસ્તાવને ટી.એ.એમ.પી. દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવી ન હોવાથી, દરોના પુનઃનિર્ધારણને અમલમાં મૂકી શકાયું નહોતું અને મુદ્દો લંબિત જ રહ્યો હતો, એમ કે.પી.ટી. દ્વારા વધુમાં દલીલ કરવામાં આવે છે. કે.પી.ટી.માં ન્યાસિત થયેલી જમીનો સરકારી જમીનો હોવાથી, ખાનગી સંસ્થાઓને બજારદર કરતાં નીચા ભાડા ચૂકવીને વ્યાવસાયિક હેતુસર તેનો કબજો રાખવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં. ભાડાપટ્ટાની કરારશરતો ઉપરાંત, ભારત સરકારના નિર્દેશો અને ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૧૧ હેઠળ મુખ્ય બંદરો માટે બહાર પાડવામાં આવેલી જમીન નીતિ મુજબ, જમીનો માટેનું ભૂમિભાડું

દર પાંચ વર્ષે પુનઃનિર્ધારિત કરવાનું આવશ્યક હતું. નિર્ધારિત જોગવાઈ મુજબ ભાડું નક્કી કરવાની પદ્ધતિ એવી હતી કે દરોના ધોરણના પુનઃનિર્ધારણના સમયે બજાર મૂલ્યના ૬% પ્રમાણે તે નક્કી થવાનું હતું. ભાડાપટ્ટાધારકોને જાણ હતી કે દરોના ધોરણના પુનઃનિર્ધારણના સમયે રહેલા બજાર મૂલ્યના આધારે, પાંચ વર્ષ માટેનું ભૂમિભાડું પુનઃનિર્ધારિત કરવામાં આવશે, અને તેથી અરજદારોને તેના વિરોધમાં દલીલ કરવાથી પ્રતિષિદ્ધ ગણવા યોગ્ય છે.

૪.૧૨ ફાળવણીગ્રાહકને જુલાઈ ૧૯૯૯થી અમલમાં આવે તે રીતે ભાડાના તફાવતી બિલો જારી કરવામાં આવ્યા હતા અને ૧૯૯૪-૧૯૯૯ની લીઝ અવધિ માટે ૫%ના દરે વધારો, વૈધાનિક સત્તાઓના ઉપયોગમાં ટેરિફ ઓથોરિટી દ્વારા ઘડવામાં આવેલ અને મંજૂર દરપત્રકને અનુરૂપ કરવામાં આવ્યો હતો. અધિનિયમની કલમ ૪૯ હેઠળ ઘડાયેલ દરપત્રકથી બંધાયેલ હોવાથી, કે.પી.ટી. પર એવી ફરજ હતી કે દરપત્રકમાં જોગવાઈ કરાયેલ સુધારેલ તારીખોથી સુધારેલ દરો અમલમાં મૂકે અને તે મુજબ લીઝ ભાડાના વધારાના બિલો જારી કરવામાં આવ્યા હતા. સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જ્યારે પણ નિર્ધારિત દરોમાં ઉપરની દિશામાં સુધારો કરવામાં આવે ત્યારે ફાળવણીગ્રાહક ઊંચા દરે લીઝ ભાડું ચૂકવવા

જવાબદાર હતો, જે ખાસ પરિસ્થિતિઓ અને આફતોને કારણે સમયાંતરે સુધારવામાં આવ્યું નહોતું. અરજદાર આવા તથ્યોનો લાભ લઈ કાયદેસર નિર્ધારણ મુજબનું વાર્ષિક લીઝ ભાડું ન ચૂકવી શકે. દરોમાં કરાયેલ સુધારાને પણ પ્રતિપ્રભાવી અસર ધરાવતું કહી શકાય નહિ, કારણ કે ટેમ્પે સંબંધિત તે અવધિ માટે, જેમાં કોઈ સુધારો થયો નહોતો, લીઝ દસ્તાવેજ અને જમીન નીતિ મુજબ દરેક પાંચ વર્ષના અંતે બજાર મૂલ્યના ૬% પ્રમાણે લીઝ ભાડું નિર્ધારિત કર્યું હતું. કોઈપણ સ્થિતિમાં, ટેમ્પને ભૂતલક્ષી રીતે દરોમાં સુધારો કરવાનો અને લીઝ ભાડામાં વધારો કરવાનો અધિકારક્ષેત્ર હતો.

જ.૧૩ એ બાબત પૂર્વગ્રહ વિના દલીલ કરવામાં આવી છે કે તા. ૨૫.૩.૨૦૧૧ના આદેશમાં નિર્ધારિત શુલ્કદરનો સમયગાળો તા. ૩૧.૧૨.૨૦૧૩ સુધી અમલમાં રહેવાનો હતો. તેથી, કે.પી.ટી.એ તા. ૨૬.૬.૨૦૧૪નો સર્વાંગી પ્રસ્તાવ તૈયાર કરીને તા. ૧.૧.૨૦૧૪થી શરૂ થતા સમયગાળા માટેના દરોમાં સુધારો કરવાની ભલામણ ટી.એ.એમ.પી.ને કરી હતી. ટી.એ.એ.એમ.પી.એ પરામર્શ પ્રક્રિયા અનુસરીને અને કે.પી.ટી. તથા હિતધારકોની સંયુક્ત સુનાવણી યોજ્યા પછી તા. ૧૩.૧૧.૨૦૧૪નો આદેશ પસાર કર્યો હતો, જેની જાણ તા. ૪.૧૨.૨૦૧૪ની સૂચના દ્વારા કરવામાં આવી હતી. કે.પી.ટી.એ

પોતાના પ્રસ્તાવમાં જી-૧ શ્રેણીની જમીનો માટે રૂ. ૧૫,૦૮૬.૧૩ની બજાર કિંમતના ૬% જેટલું વાર્ષિક ભાડું ભલામણ કર્યું હતું, જે દર વર્ષે ૨૦૧૧માં યોજાયેલ હરાજી દરમિયાન સમાન જમીનો (સ્ટોરેજ ટેન્ક ફાર્મ્સ) માટે પ્રાપ્ત થયેલા દરને ધ્યાને લઈ અને તા. ૧ જાન્યુઆરી ૨૦૧૪ની સ્થિતિએ જમીનનું મૂલ્યાંકન નક્કી કરવા માટે દર વર્ષે ૨% વધારો કર્યા બાદ આંકવામાં આવ્યો હતો. કારણ કે અરજદારે પ્રવાહી સંગ્રહ ઉપયોગ માટે અનામત રાખવામાં આવેલી આવી જ બંદરની જમીનોની ઉક્ત હરાજીમાં ભાગ લીધો હતો, તેથી તેને જમીનોના બજાર દરોની જાણ હતી, અને આથી, ટી.એ.એમ.પી. દ્વારા નક્કી કરાયેલા દરોને પડકારવાથી તે નિષિદ્ધ હતો. વિવાદિત જમીનો પર કે.પી.ટી. દ્વારા લાગુ કરવામાં આવેલા દરો ૨૦૧૪ની જમીન નીતિના માર્ગદર્શનો તથા ટી.એ.એ.એમ.પી. દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશો સાથે સુસંગત હતા. તેથી, અરજદારની દેવા યોગ્ય હતી.

૫. અરજદાર મેસર્સ આઈ.એમ.સી. લિમિટેડે પણ સમાન અરજીઓ, એટલે કે એસ.સી.એ. નં.૨૫૩૬ /૨૦૧૭ અને નં.૨૫૩૮ /૨૦૧૭, દાખલ કરી છે અને તેની સહભાગી સંસ્થા મેસર્સ જે.આર.ઈ. ટેન્ક ટર્મિનલ્સે મૂળ ફાળવણીગ્રાહકોને ફાળવવામાં આવેલા અન્ય ત્રણ પ્લોટોના સંદર્ભમાં એસ.સી.એ.

નં.૨૫૩૭ /૨૦૧૭ દાખલ કરી છે. તે જ રીતે, અન્ય અરજદારોએ પણ ટી.એ.એમ.પી. દ્વારા પસાર કરાયેલા ઉક્ત આદેશો તથા તેના અનુસંધાને કે.પી.ટી. દ્વારા તેમની સામે લેવામાં આવેલી કાર્યવાહી પડકારતી અરજીઓ દાખલ કરી છે.

અરજીઓનો સારાંશ:-

૬. સંક્ષિપ્તતા હેતુએ દરેક અરજીનો સારાંશ નીચે મુજબ કોષ્ટક સ્વરૂપે દર્શાવવામાં આવે છે:-

એસ.સી.એ. નં. ૨૫૩૫ /૨૦૧૭નું

| ક્રમાંક.                                                               | વિગતો                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ૧. અરજદાર                                                              | આઈએમસી લિ.                                                                                                                                            |
| ૨. ભાડે લેનાર/ફાળવણીધારક માટે ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજની/ફાળવણી પત્રની નકલ | યુનાઇટેડ સ્ટોરેજ ટેન્ક્સ ટર્મિનલ લિ.ના પક્ષે ૨૭.૧૦.૧૯૯૫ના રોજ જારી કરાયેલ ૪૮,૫૫૨ ચો.મીટર વિસ્તાર ધરાવતા જમીનના ખંડ સંબંધિત ફાળવણી પત્ર. (પાનું ૮૯ ૯૧) |
| ૩. ભાડાપટ્ટા/ધારણની અવધિ                                               | ૨૭.૧૦.૧૯૯૫ ૨૬.૧૦.૨૦૨૫ (જો એલ.ઓ.એ. ની તારીખથી હોય તો)                                                                                                  |

|                                            |                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            | ૧૦/૦૧/૧૯૯૬ થી ૦૯/૦૧/૨૦૨૬<br>(કબજો પ્રાપ્ત થયાની તારીખથી ૩૦ વર્ષ)                                                                                                                                  |
| જ. ભાડાપટ્ટાધારક/ફાળવણીગ્રાહીની સ્થિતિ     | ભાડાપટ્ટાની મુદત પ્રારંભ થઈ નથી,<br>કારણ કે ભાડાપટ્ટાનો દસ્તાવેજ અમલમાં<br>મુકાયો નથી.                                                                                                            |
| પ. મૂળ પટ્ટાધારક/ફાળવણીધારકનું નામ         | મેસર્સ યુનાઈટેડ સ્ટોરેજ ટેન્ક્સ ટર્મિનલ<br>લિ.                                                                                                                                                    |
| ક. ફેરફાર/હસ્તાંતરણનું સ્વરૂપ              | કેલકતા વડી અદાલત દ્વારા તા.<br>૭.૭.૨૦૧૦ના રોજ મંજૂર કરાયેલી<br>વિલીનીકરણ યોજનાનુસાર મેસર્સ<br>યુનિયન સ્ટોરેજ ટેન્ક્સ ટર્મિનલ્સ લિ.નું<br>આઈએમસી સાથે વિલીનીકરણ કરવામાં<br>આવ્યું હતું. (પાનું ૭૩) |
| ૭. તારીખની                                 | પત્ર તા. ૧/૮.૯.૨૦૧૦ દ્વારા,<br>આઈ.એમ.સી.                                                                                                                                                          |
| કે.પી.ટી.ને બદલી માટે અરજી કરવામાં<br>આવી. | કેટીપીટીના નોંધપોથીમાં<br>ભાડાપટ્ટાધારકનું નામ મેસર્સ યુનાઈટેડ<br>સ્ટોરેજ એન્ડ ટેન્ક ટર્મિનલ્સ લિ.માંથી<br>આઈએમસી લિ. તરીકે બદલવાની                                                               |

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | માંગણી કરવામાં આવી હતી. (પાનું ૨૬૭)                                                                                                                                                                            |
| ૮. બદલી માટેની અરજી અંગે કે.પી.ટી. દ્વારા જવાબ.   | બંદર દ્વારા તા. ૧૭.૧૦.૨૦૧૩નું પત્ર કે જમીન મેસર્સ યુનાઇટેડ સ્ટોરેજ એન્ડ ટેન્ક ટર્મિનલ્સને ફાળવવામાં આવી હતી, જે કે.પી.ટી.ના નોંધવહીઓ મુજબ આઈ.એમ.સી., એટલે કે અરજદારને, હસ્તાંતરિત કરવામાં આવી નથી. (પાનું ૨૬૯) |
| ૯. મૂળ ભાડાપટ્ટાની ભાડા દર                        | ચોરસ મીટર દીઠ રૂ. ૧૧ સાથે ૧૦% વૃદ્ધિ                                                                                                                                                                           |
| ૨૦૧૧ ટેમ્પ આદેશ હેઠળ સુધારેલ ભાડાપટ્ટા ભાડાનો દર: | $૧૯૯૯૨૦૦૪ = રૂ. ૩૦ / પ્રતિ$<br>ચો.મી./ પ્રતિ વર્ષ ૫% વૃદ્ધિ ૨૦૦૪-<br>$૨૦૦૯ = રૂ. ૩૯ / પ્રતિ ચો.મી./ પ્રતિ$<br>વર્ષ ૨% વૃદ્ધિ ૨૦૦૯-૨૦૧૧ = રૂ.<br>$૮૦.૪ / પ્રતિ ચો.મી./ પ્રતિ વર્ષ ૨%$<br>વૃદ્ધિ                 |



|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ૧૧. ૨૦૧૪ ના ટી.એ.એમ.પી. આદેશ હેઠળ સુધારેલ ભાડાપટ્ટાની ભાડા દર                        | ૨૦૧૪: રૂપિયા ૮૦૫.૧૭ * દર વર્ષ ૨૦૧૪થી દરવર્ષે ૨% દરવધારો.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ૧૨.વર્ગમાં કોઈ ફેરફાર થયો છે કે નહીં?                                                | સી૧ ૨૦૧૧ના આદેશ મુજબ જી૧ ૨૦૧૪ના આદેશ મુજબ                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ૧૩. ફાળવાયેલ વ્યક્તિ પાસેથી બાકી રહેલી રકમનો વિગતવાર વિભાજન: (કે.પી.ટી.ના દાવા મુજબ) | <p>૧૮૮૮૨૦૦૪ = રૂપિયા</p> <p>૩૭,૧૦,૩૪૪ / ૨૦૦૪૨૦૦૮ =</p> <p>રૂપિયા ૨૮,૬૭,૮૬૬ / ૨૦૦૮૨૦૧૧</p> <p>= રૂપિયા ૬૩,૭૦,૪૧૬ / ૨૦૧૧-</p> <p>૨૦૧૩ = રૂપિયા ૨૧,૮૩,૩૬૩ /</p> <p>૨૦૧૪ ૨૦૧૮ = રૂપિયા</p> <p>૨૨,૨૪,૮૧,૮૧૨ / * હસ્તાંતરણ ફી</p> <p>અને ચુકવણીમાં થયેલ વિલંબ માટે ચૂકવવાપાત્ર વ્યાજની રકમનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી.</p> |
| ૧૪.અરજીની તારીખ:                                                                     | ૧૬.૧.૨૦૧૭                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ૧૫. પ્રાર્થનાઓ                                                                       | <p>૧. તા. ૨૫.૩.૨૦૧૧ અને</p> <p>૧૩.૧૧.૨૦૧૪ ના ટેમ્પ આદેશોને રદ કરવા</p> <p>૨. તા. ૧૩.૧૧.૨૦૧૪ ના આદેશ હેઠળ</p>                                                                                                                                                                                                        |

|                                                     |                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                     | <p>જમીનોના ઉપયોગના આધારે તેમની વર્ગીકરણમાં કરાયેલ ફેરફાર</p> <p>૩. ટેમ્પના આદેશો મુજબ લીઝ ભાડાની માંગણી સંદર્ભે કે.પી.ટી. દ્વારા જારી કરવામાં આવેલી નોટિસોને રદ કરવી.</p> <p>૪. એકતરફી ફેરફાર જાહેર કરવો</p> |
|                                                     | <p>હાલની ભાડાપટ્ટાની દસ્તાવેજ મુજબ પ્રીમિયમ-સહ-ભાડાપટ્ટા ભાડાની રચનાને ગેરકાયદેસર હોવાનું ઠરાવવું. (પાનું ૬૨૬૩)</p>                                                                                          |
| ૧૬. મંજૂર કરાયેલ રાહત                               | કોઈ અંતરિમ રાહત નહીં.                                                                                                                                                                                        |
| ૧૭. જાહેર પરિસરના બેદખલી સંબંધિત કાર્યવાહીની સ્થિતિ | <p>વર્ષ ૨૦૦૩થી ગુજરાતની વડી અદાલતમાં કાર્યવાહી બાકી હોવાથી પ્રારંભ કરવામાં આવ્યો નથી.</p>                                                                                                                    |
| ૧૮. વિશિષ્ટ હકીકતો:                                 | <p>ફાળવણી પત્રની શરતો અનુસાર ભાડાપટ્ટાનો દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો નથી. • ફાળવણીની શરતોના ઉલ્લંઘનમાં યુ.એસ.ટી.ટી.એલ. દ્વારા કરાયેલ હસ્તાંતરણ. •</p>                                                     |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | <p>આઈ.એમ.સી.એ ર૦૦૫ની ટેન્ડરો રદ કરવાની કે.પી.ટી.ની નિર્ણયને પડકાર્યો હતો. (૨૦૧૧ ર જી.એલ.એચ. ૨૮૩)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>આઈ.એમ.સી.એ ટેન્ડર ફાર્મ્સ માટે અનામત રાખવામાં આવેલી જમીન(ઓ) (જી૧ શ્રેણી) માટે બોલી(ઓ) મૂકી છે પૃષ્ઠ ૪૫૭.</li> </ul> |
| ૧૯.પ્રારંભિક વાંધાઓનું સ્વરૂપ | <p>ફાળવણીપત્રની શરતોના ભંગમાં કરાયેલ હસ્તાંતરણ રદબાતલ છે; અને ભાડાપટ્ટો અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો ન હોય ત્યારે ફાળવણીપત્રથી ચુએસટીટીએલમાં કોઈ હક નિર્વહિત થતો નથી, તેથી હસ્તાંતરીને કોઈ હક પ્રાપ્ત થતો નથી.</p>                                                     |
| ૨૦.નવીનીકરણનો મુદ્દો          | <p>નવીકરણ માટે કોઈ કલમ નથી અને કોઈ રાહતો માંગવામાં આવી નથી</p>                                                                                                                                                                                                  |

એસ.સી.એ. નં. ૨૫૩૬ ઓફ ૨૦૧૭

|           |                |
|-----------|----------------|
| ક્રમાંક   | વિગતો          |
| ૧. અરજદાર | આઈએમસી લિમિટેડ |

|                                                                          |                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ૨. લીઝગ્રાહી/ફાળવણીપ્રાપ્તકર્તા માટે<br>લીઝ દસ્તાવેજ/ ફાળવણી પત્રની નકલ. | ૧૯,૪૭૯ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી<br>જમીન અંગે તા. ૨૦.૮.૨૦૦૨નો<br>લીઝનો કરારનામું (પાનું ૯૦)                                                                                                          |
| ૩. ભાડાપટ્ટા/ હોલિડેગની અવધિ                                             | ૦૭.૦૩.૧૯૮૬ થી ૦૬.૦૩.૨૦૧૬                                                                                                                                                                           |
| ૪. પટ્ટાધારક/ફાળવણીધારકની સ્થિતિ                                         | ૦૭.૦૩.૨૦૧૬ થી અનધિકૃત કબજેદાર                                                                                                                                                                      |
| ૫. મૂળ પટ્ટાધારક/ફાળવણીપ્રાપ્તનું નામ                                    | મેસર્સ યુનાઈટેડ સ્ટોરેજ ટેન્ક્સ ટર્મિનલ<br>લિ.                                                                                                                                                     |
|                                                                          |                                                                                                                                                                                                    |
| ૬. ફેરફાર/ હસ્તાંતરણનું સ્વરૂપ                                           | કેલકત્તા વડી અદાલત દ્વારા તા.<br>૭.૭.૨૦૧૦ના રોજ મંજૂર કરાયેલ<br>વિલીનીકરણ યોજનાનુસાર મેસર્સ<br>યુનિયન સ્ટોરેજ ટેન્ક્સ ટર્મિનલ્સ લિ.નું<br>આઈએમસી સાથે વિલીનીકરણ કરવામાં<br>આવ્યું હતું. (પાનું ૭૩) |
| ૭. કે.પી.ટી.ને કરવામાં આવેલી બદલી<br>માટેની અરજીની તારીખ.                | દિનાંક ૧/૮.૯.૨૦૧૦ ના પત્ર દ્વારા,<br>આઈ.એમ.સી. એ કે.પી.ટી. ના રેકૉર્ડમાં<br>પટ્ટાધારકનું નામ મેસર્સ યુનાઈટેડ<br>સ્ટોરેજ એન્ડ ટેન્ક ટર્મિનલ્સ લિમિટેડ<br>માંથી આઈ.એમ.સી. લિમિટેડ તરીકે              |

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                               | <p>બદલવા વિનંતી કરી હતી. (પાનું ૨૭૩)</p> <p>* પત્ર ૪૮,૫૫૨ ચો.મીટર</p> <p>વિસ્તારફળ ધરાવતી જમીન સંબંધિત છે</p>                                                                                                           |
| <p>૮. બદલી માટેની અરજી અંગે કે.પી.ટી. દ્વારા જવાબ.</p>        | <p>પોર્ટનો ૧૭.૧૦.૨૦૧૩નો પત્ર કે જમીન મેસર્સ ચુનાઈટેડ સ્ટોરેજ એન્ડ ટેન્ક ટર્મિનલ્સને ફાળવવામાં આવી હતી, જેનું કેપીટીના રેકૉર્ડ મુજબ આઈએમસી, અર્થાત અરજદારને હસ્તાંતરણ કરવામાં આવ્યું નથી. (પાનું ૨૭૫)</p>                |
| <p>૯. મૂળ ભાડાપટ્ટાના ભાડાનું દર</p>                          | <p>રૂ. ૧૧ પ્રતિ ચો.મી.</p>                                                                                                                                                                                              |
| <p>૨૦૧૧ ટેમ્પ ઓર્ડર હેઠળ સુધારેલ ભાડે- પટ્ટાનું ભાડું દર:</p> | <p>૧૯૯૪૧૯૯૯ = રૂપિયા ૧૧ / પ્રતિ ચો.મી./ વાર્ષિક ૧૯૯૯૨૦૦૪ = રૂપિયા ૩૦ / પ્રતિ ચો.મી./ વાર્ષિક ૨% વધારો ૨૦૦૪૨૦૦૯ = રૂપિયા ૩૯ / પ્રતિ ચો.મી./ વાર્ષિક ૨% વધારો ૨૦૦૯૨૦૧૧ = રૂપિયા ૮૦.૪ / પ્રતિ ચો.મી./ વાર્ષિક ૨% વધારો</p> |

|                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ૧૧. ૨૦૧૪ ના ટેમ્પ આદેશ હેઠળ<br>સુધારેલ ભાડાપટ્ટાની ભાડા દર                    | ૨૦૧૪: રૂપિયા ૮૦૫.૧૭ * ૨૦૧૪થી<br>દર વર્ષે ૨% ના દરે દરવધારો.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ૧૨. શું શ્રેણીમાં ફેરફાર થયો છે?                                              | સી૧ વર્ષ ૨૦૧૧ ના આદેશ મુજબ જી૧<br>વર્ષ ૨૦૧૪ ના આદેશ મુજબ                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ૧૩. ફાળવણીધારક પાસેથી બાકી રહેલી<br>રકમનું વિભાજન: (કે.પી.ટી.ના દાવા<br>મુજબ) | ૧૮૮૪૧૮૮૮ = રૂપિયા<br>૧,૧૨,૮૭૭/ ૧૮૮૮૨૦૦૪ = રૂપિયા<br>૨૧,૫૭,૮૪૪/ ૨૦૦૪૨૦૦૮ =<br>રૂપિયા ૨૮,૮૨,૩૦૮/ ૨૦૦૮૨૦૧૧<br>= રૂપિયા ૪૪,૧૫,૨૧૮/ ૨૦૧૧-<br>૨૦૧૩ = રૂપિયા ૨,૦૩,૦૭૨/<br>૨૦૧૪ ૨૦૧૮ = રૂપિયા<br>૧૬,૧૦,૮૬,૬૧૮/ * હસ્તાંતરણ ફી<br>તથા વિલંબિત ચુકવણી માટેનું વ્યાજ<br>ચૂકવવાપાત્ર રકમમાં સમાવેશ કરવામાં<br>આવેલ નથી. * થી ટેમ્પ દરના ૩ ગણો<br>દર વસૂલ કરવામાં આવ્યો |
|                                                                               | ૦૧/૦૪/૨૦૧૭.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ૧૪.અરજીની તારીખ:                                                              | ૧૬.૧.૨૦૧૭                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ૧૫. પ્રાર્થનાઓ/ પડકાર                                                         | ૧. ટી.એ.એમ.પી.નો તા. ૨૫.૩.૨૦૧૧                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 | <p>અને ૧૩.૧૧.૨૦૧૪નો આદેશ રદ કરવો. ૨. તા. ૧૩.૧૧.૨૦૧૪ના આદેશ હેઠળ જમીનોના ઉપયોગના આધારે તેમની વર્ગીકરણમાં કરાયેલ ફેરફાર. ૩. ટી.એ.એમ.પી.ના આદેશો મુજબ લીઝ ભાડાની માંગણી બાબતે કે.પી.ટી. દ્વારા જારી કરાયેલ નોટિસો રદ કરવી. ૪. તાત્કાલિકામાન લીઝ દસ્તાવેજ અનુસાર પ્રીમિયમ સહિત લીઝ ભાડાની રચનામાં એકતરફી ફેરફાર ગેરકાયદેસર હોવાનું જાહેર કરવું. (પાનું ૬૧)</p> |
| ૧૬.પ્રદાન કરવામાં આવેલી રાહત                    | કોઈ વચગાળાની રાહત નહીં.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ૧૭.જાહેર પરિસર ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહીનો દરજ્જો | ગુજરાતની વડી અદાલત સમક્ષ કાર્યવાહી બાકી હોવાને કારણે શરૂ કરવામાં આવ્યું નથી.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ૧૮. વિશિષ્ટ હકીકતો:                             | <p>પટ્ટાની શરતોના ઉલ્લંઘનમાં યુએસટીટીએલ દ્વારા કરાયેલ હસ્તાંતરણ.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>આઈએમસીએ ૨૦૦૫ની ટેન્ડરો રદ કરવા અંગે કેપીટીના નિર્ણયને પડકાર્યો</li> </ul>                                                                                                                                                                      |

|                              |                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | હતો. (૨૦૧૧ ર જુએલએચ ૨૮૩) •<br>આઈએમસીએ ટેન્ક ફાર્મ માટે નિર્ધારિત<br>જમીનો (જી૧ વર્ગ) માટે બોલીઓ મૂકી<br>છે.                                                                                                |
| ૧૯. પ્રાથમિક વાંધાઓનો સ્વભાવ | ફાળવણી પત્રની શરતોના ભંગમાં<br>કરવામાં આવેલ હસ્તાંતરણ રદબાતલ છે<br>અને લીઝનું અમલીકરણ ન થયેલ હોય<br>ત્યારે ફાળવણી પત્રથી યુએસટીટીએલને<br>કોઈ હક નિહિત થતો નથી, તેથી<br>હસ્તાંતરીને કોઈ હક પ્રાપ્ત થતો નથી. |
| ૨૦. નવીકરણનો મુદ્દો          | ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજમાં નવીનીકરણ<br>માટે કોઈ કલમ નથી અને અરજી દાખલ<br>નવીનીકરણ માગતી કોઈ રાહતો<br>માંગવામાં આવી નથી.                                                                                       |

એસ.સી.એ. નં. ૨૫૩૮ / ૨૦૧૭

| ક્રમ સંખ્યા. |        | વિગતો      |
|--------------|--------|------------|
| ૧.           | અરજદાર | આઈએમસી લિ. |



|    |                                                                        |                                                                             |
|----|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                        |                                                                             |
| ૨. | ભાડે લેનાર/ફાળવણી<br>મેળવનાર માટે લીઝ<br>દસ્તાવેજ/ફાળવણી<br>પત્રની નકલ | ૯૯૮૦ માપની જમીન<br>સંબંધે તા.<br>૧૭.૦૯.૧૯૮૪નું લીઝનું<br>ઈનકેચર. (પાનું ૮૭) |
| ૩. | ભાડાપટ્ટા/<br>કબજાધિકારનો<br>સમયગાળો                                   | ૨૩.૬.૧૯૭૮ થી<br>૨૨.૬.૨૦૦૮                                                   |
| ૪. | ભાડાપટ્ટાધારક/<br>ફાળવણીધારકની સ્થિતિ                                  | ૨૩.૦૬.૨૦૦૮ થી<br>અનધિકૃત કબજેદાર                                            |
| ૫. | મૂળ<br>પટ્ટાધારક/ફાળવણીગ્રાહ<br>કનું નામ                               | ઈન્ડિયન મોલેસિસ કો.<br>પ્રા. લિ.                                            |
| ૬. | ફેરફાર/હસ્તાંતરણનું<br>સ્વરૂપ                                          | અરજીમાં સ્પષ્ટ કરવામાં<br>આવ્યું નથી.                                       |
| ૭. | કે.પી.ટી.ને કરવામાં<br>આવેલી બદલી માટેની<br>અરજીની તારીખ.              | એનએ                                                                         |

|        |                                                        |                                                                                                                                                                                                                       |
|--------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ૮.     | બદલી માટેની અરજીએ<br>સંદર્ભે કે.પી.ટી. દ્વારા<br>જવાબ. | એન.એ.                                                                                                                                                                                                                 |
| ૯.     | મૂળ ભાડાપટ્ટાનું ભાડા દર                               | રૂ. ૨.૮૮ પ્રતિ ચો.મી.                                                                                                                                                                                                 |
| ૧૦૧.૦. | ૨૦૧૧ ટેમ્પ આદેશ હેઠળ<br>સુધારેલો ભાડાપટ્ટા ભાડા<br>દર: | ૧૯૯૪૧૯૯૯ =<br>રૂ.૩૦/ પ્રતિ<br>ચો.મી./વર્ષ ૧૯૯૯-<br>૨૦૦૪ = રૂ. ૬૭.૮/<br>પ્રતિ ચો.મી./વર્ષ ૨%<br>વધારો ૨૦૦૪૨૦૦૯ =<br>રૂ. ૮૭.૬/ પ્રતિ<br>ચો.મી./વર્ષ ૨% વધારો<br>૨૦૦૯૨૦૧૧ = રૂ.<br>૧૮૦.૬૦/ પ્રતિ<br>ચો.મી./વર્ષ ૨% વધારો |
| ૧૧૧.૧. | ૨૦૧૪ ટેમ્પ આદેશ હેઠળ<br>સુધારેલ લીઝ ભાડા દર            | ૨૦૧૪: રૂ. ૯૦૫.૧૭ *<br>૨૦૧૪થી દર વર્ષે ૨% ના<br>દરે દરવધારો.                                                                                                                                                           |
| ૧૨૧.૨. | શું શ્રેણીમાં ફેરફાર થયો                               | ઈ ૨૦૧૧ ના આદેશ                                                                                                                                                                                                        |

|            |                                                                             |                                                                                                                                           |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | છે?                                                                         | મુજબ જી ૧ ૨૦૧૪ ના<br>આદેશ મુજબ                                                                                                            |
| ૧૩૧.૩. ૧૪. | ફાળવણીધારક પાસેથી<br>બાકી રહેલી રકમનો<br>વિભાજન: (કે.પી.ટી.ના<br>દાવા મુજબ) | ૧૯૯૪૧૯૯૯ = રૂપિયા<br>૧૩,૩૮,૩૧૭/ ૧૯૯૯-<br>૨૦૦૪ = રૂપિયા<br>૩૩,૦૭,૭૭૨/ ૨૦૦૪-<br>૨૦૦૯ = રૂપિયા<br>૩૨,૫૮,૩૭૧/ ૨૦૦૯-<br>૨૦૧૧ = રૂપિયા<br>૦.૦૦/ |

૧૦. ૧૦. ૧૧.૧૧. ૧૨. ૧૨.

|  |  |                                                                                                                                                      |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | ૨૦૧૧૨૦૧૩ = રૂ.<br>૦.૦૦/ ૨૦૧૪ ૨૦૧૮ =<br>રૂ. ૭,૬૮,૮૦,૯૩૧/ *<br>હસ્તાંતરણ ફી તથા<br>વિલંબિત ચુકવણીના<br>વ્યાજ બાબતે ચૂકવવાપાત્ર<br>રકમનો સમાવેશ કરવામાં |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|         |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         |               | આવેલ નથી.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ૧૪. ૧૫. | અરજીની તારીખ: | ૧૬.૧.૨૦૧૭                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ૧૫૧.૬.  | પ્રાર્થનાઓ    | <p>૧. તા. ૨૫.૩.૨૦૧૧ અને ૧૩.૧૧.૨૦૧૪ ના ટીએએમપીના આદેશને રદ કરવો.</p> <p>૨. તા. ૧૩.૧૧.૨૦૧૪ ના આદેશ હેઠળ જમીનના ઉપયોગના આધારે તેની વર્ગીકરણમાં કરાયેલ ફેરફાર.</p> <p>૩. ટીએએમપીના આદેશો મુજબ લીઝ ભાડાની માંગણી સંબંધે કેપીટી દ્વારા જારી કરાયેલ નોટિસોને રદ કરવી.</p> <p>૪. વર્તમાન લીઝખત મુજબ પ્રીમિયમ-કમ-લીઝ ભાડાની રચનામાં</p> |

|        |                                                                                     |                                                                                                                                                                                    |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        |                                                                                     | <p>એકતરફી ફેરફાર</p> <p>ગેરકાયદેસર છે એવી</p> <p>ઘોષણા કરવી.</p> <p>પ. ૨૦૦૮ થી અમલમાં</p> <p>આવે તે રીતે વધુ ૩૦</p> <p>વર્ષની અવધિ માટે</p> <p>લીઝના નવીનીકરણની</p> <p>માંગણી.</p> |
| ૧૬૧.૭. | મંજૂર થયેલી રાહત                                                                    | કોઈ વચગાળાની રાહત નહીં.                                                                                                                                                            |
| ૧૭૧.૮. | <p>જાહેર</p> <p>પ</p> <p>ર</p> <p>િસરની ખાલી કરાવવાની</p> <p>કાર્યવાહીનું સ્થાન</p> | <p>ઉપરોક્ત પદ્ધતિ દ્વારા</p> <p>દાખલ કરાયેલ અદાલતી</p> <p>કેસને કારણે પીપી</p> <p>અધિનિયમ હેઠળ એસ્ટેટ</p> <p>ઓફિસર દ્વારા કાર્યવાહી</p> <p>શરૂ કરવામાં આવી નથી.</p>                |
| ૧૮૧.૯. | વિશિષ્ટ હકીકતો:                                                                     | <p>સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા</p> <p>નક્કી કરવામાં આવે તેમ</p> <p>૨૩.૬.૨૦૦૮ થી</p>                                                                                                   |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                 |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>અમલમાં આવનાર</p> <p>સુધારેલ ભૂમિભાડું</p> <p>ચૂકવવા અંગે અરજદાર</p> <p>દ્વારા દાખલ કરાયેલ</p> <p>બાંહેધરી પૃષ્ઠ ૧૦૨ ડી •</p> <p>આઈ.એમ.સી. દ્વારા</p> <p>કે.પી.ટી.ના નિર્ણયને</p> <p>પડકારવામાં આવ્યો હતો</p> |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

૧૬. ૧૭. ૧૭. ૧૮. ૧૮. ૧૯.

|     |                            |                                                                                                                                                                                                         |
|-----|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                            | <p>૨૦૦૫ની ટેન્ડરો રદ કરો.</p> <p>(૨૦૧૧ ર જી.એલ.એચ.</p> <p>૨૮૩) •</p> <p>આઈ.એમ.સી.એ ટેન્ડર</p> <p>ફાર્મ્સ (જી૧ વર્ગ) માટે</p> <p>અનામત રાખવામાં</p> <p>આવેલી જમીનો માટે</p> <p>બોલીઓ કરી છે પૃ. ૪૪૦.</p> |
| ૧૯. | પ્રારંભિક વાંધાઓનું સ્વરૂપ | <p>અરજદારે કરેલા</p> <p>હસ્તાંતરણની વિગતો</p>                                                                                                                                                           |

|     |                   |                                                                                            |
|-----|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                   | ઉપલબ્ધ ન હોવાથી, તે અધિકાર અનામત રાખવામાં આવે છે.                                          |
| ૨૦. | નવીનીકરણનો મુદ્દો | ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજમાં નવીનીકરણની કલમ છે અને હાલની અરજી દ્વારા નવીનીકરણ માંગવામાં આવે છે. |

એસ.સી.એ. નં. ૨૫૩૭ નું ૨૦૧૭

| ક્રમાંક |                                                                                            | વિગતો                                                                                          |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ૧.      | અરજદાર                                                                                     | જેઆરઈ ટેન્ક ટર્મિનલ્સ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ (એક કંપની)                                              |
| ૨.      | ભાડાપટ્ટાધારક/<br>જ્ઞાનવણીધારક માટે<br>ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજની<br>નકલ/ જ્ઞાનવણી પત્રની<br>નકલ | ૧૩,૬૫૮ ચો.મીટર<br>ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન<br>સંબંધે તા.<br>૨૧.૮.૨૦૦૨નું<br>ભાડાપટ્ટાનું ઇનડેન્ટર |

|    |                                                       |                                                                                                                              |
|----|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                       | (પૃષ્ઠ ૬૪)                                                                                                                   |
| ૩. | ભાડાપટ્ટા/ધારણાની<br>અવધિ                             | ૦૫.૦૩.૧૯૮૬ થી<br>૦૪.૦૩.૨૦૧૬                                                                                                  |
| ૪. | પટ્ટાધારક/<br>ફાળવણીગ્રાહકની સ્થિતિ                   | ૦૫.૦૩.૨૦૧૬ થી<br>અનધિકૃત કબજેદાર                                                                                             |
| ૫. | મૂળ<br>પટ્ટાધારક/ફાળવણીગ્રાહક<br>નું નામ              | મેસર્સ જે.આર.<br>એન્ટરપ્રાઇઝ – એક<br>ભાગીદારી ફર્મ                                                                           |
| ૬. | ફેરફાર/હસ્તાંતરણનો<br>સ્વભાવ                          | ભાગીદારી પેઢીનો કંપનીઝ<br>અધિનિયમ, ૧૯૫૬ ના<br>ભાગ ૯ હેઠળ કંપનીમાં<br>રૂપાંતર કરવામાં આવ્યો<br>હોવાનું કથિત છે. (પાનું<br>૬૩) |
| ૭. | કે.પી.ટી.ને બદલી માટે<br>અરજી કરવામાં આવેલી<br>તારીખ. | શૂન્ય                                                                                                                        |
| ૮. | સ્થળાંતરણ માટેની અરજી<br>અંગે કે.પી.ટી. દ્વારા        | પટ્ટા દસ્તાવેજની કલમ ૧<br>(૧૨) હેઠળ આવશ્યક                                                                                   |



|     |                                              |                                                                                                                                                         |
|-----|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | જવાબ.                                        | પરવાનગી પ્રાપ્ત થઈ હતી<br>કે નહીં તેની વિગતો<br>માંગતી કે.પી.ટી. દ્વારા<br>નોટિસ                                                                        |
|     |                                              | મેળવવામાં આવ્યો છે. *<br>કે.પી.ટી.ના પત્રનો<br>પ્રત્યુત્તર અરજદારે તા.<br>૨૪.૩.૨૦૧૪ના પત્ર<br>દ્વારા આપ્યો છે @ પાનું<br>૨૪૫.                           |
| ૯.  | મૂળ ભાડાપટ્ટાની ભાડા<br>દર                   | ચોરસ મીટર દીઠ રૂ. ૧૧                                                                                                                                    |
| ૧૦. | ૨૦૧૧ ટેમ્પ આદેશ હેઠળ<br>સુધારેલ લીઝ ભાડા દર: | ૧૯૯૪૧૯૯૯ = રૂપિયા<br>૧૧/ પ્રતિ ચોરસ<br>મીટર/પ્રતિ વર્ષ ૧૯૯૯-<br>૨૦૦૪ = રૂપિયા ૩૦/<br>પ્રતિ ચોરસ મીટર/પ્રતિ<br>વર્ષ ૨% વૃદ્ધિ ૨૦૦૪-<br>૨૦૦૯ = રૂપિયા ૩૯/ |

|     |                                                                                |                                                                                                                                                   |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                | પ્રતિ ચોરસ મીટર/પ્રતિ<br>વર્ષ ૨% વૃદ્ધિ ૨૦૦૯-<br>૨૦૧૧ = રૂપિયા<br>૮૦.૪/ પ્રતિ ચોરસ<br>મીટર/પ્રતિ વર્ષ ૨% વૃદ્ધિ                                   |
| ૧૧. | ૨૦૧૪ ટેમ્પ આદેશ હેઠળ<br>સુધારેલ ભાડાપટ્ટા<br>ભાડાનો દર                         | ૨૦૧૪: રૂ. ૮૦૫.૧૭ *<br>દર વર્ષે ૨૦૧૪થી ૨% ના<br>દરે દરવધારો.                                                                                       |
| ૧૨. | શું વર્ગમાં ફેરફાર થયો છે?                                                     | ૨૦૧૧ ના આદેશ મુજબ<br>સી૧ ૨૦૧૪ ના આદેશ<br>મુજબ જી૧                                                                                                 |
| ૧૩. | જ્ઞાનવણીધારક પાસેથી<br>બાકી રહેતી રકમનું<br>વિભાજન: (કેએપિટીના<br>દાવા અનુસાર) | ૧૯૯૪૧૯૯૯ = રૂપિયા<br>૭૯,૨૧૭/ ૧૯૯૯-<br>૨૦૦૪ = રૂપિયા<br>૧૫,૧૩,૦૩૩/ ૨૦૦૪-<br>૨૦૦૯ = રૂપિયા<br>૨૦,૨૦,૯૭૫/ ૨૦૦૯-<br>૨૦૧૧ = રૂપિયા<br>૨૦,૬૧,૭૧૦/ ૨૦૧૧- |

|     |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |               | <p>૨૦૧૩ = રૂપિયા</p> <p>૧૧,૨૩,૦૨૦/ ૨૦૧૪</p> <p>૨૦૧૮ = રૂપિયા</p> <p>૧૨,૮૪,૭૬,૧૮૮/ *</p> <p>હસ્તાંતરણ શુલ્ક તથા</p> <p>વિલંબિત ચુકવણી અંગે</p> <p>ચૂકવવાપાત્ર વ્યાજની</p> <p>રકમનો સમાવેશ કરવામાં</p> <p>આવેલ નથી. *</p> <p>૧૭/૧૦/૨૦૧૬ થી</p> <p>ટીએએમપી દરના ૩ ગણાં</p> <p>દરે વસૂલ કરવામાં આવ્યા.</p> |
| ૧૪. | અરજીની તારીખ: | ૧૬.૧.૨૦૧૭                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ૧૫. | પ્રાર્થનાઓ    | <p>૬. તા. ૨૫.૩.૨૦૧૧</p> <p>અને ૧૩.૧૧.૨૦૧૪ ના</p> <p>ટીએએમપીના આદેશોને</p> <p>રદ કરાવવા</p> <p>૭. તા. ૧૩.૧૧.૨૦૧૪</p> <p>ના આદેશ હેઠળ જમીનોના</p>                                                                                                                                                        |

|     |                                                |                                                                                                                                                            |
|-----|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                | <p>ઉપયોગના આધારે તેમની વર્ગીકરણમાં થયેલા ફેરફાર</p> <p>૮. ટીએએમપીના આદેશો મુજબ લીઝ ભાડાની માંગણી સંબંધે કેપીટીએ દ્વારા જારી કરાયેલ નોટિસોને રદ કરાવવા.</p> |
|     |                                                | <p>૯. હાલની લીઝ દસ્તાવેજ મુજબ પ્રીમિયમ કમ લીઝ ભાડાની રચનામાં એકપક્ષીય ફેરફાર ગેરકાયદેસર હોવાનું જાહેર કરવા. (પાનું ...)</p>                                |
| ૧૬. | રાહત મંજૂર                                     | કોઈ વચગાળાની રાહત નહીં.                                                                                                                                    |
| ૧૭. | જાહેર પરિસરોમાંથી બેદખલીની કાર્યવાહીનું સ્થિતિ | <p>ગુજરાતની વડી અદાલત સમક્ષ ૨૦૧૭થી કાર્યવાહી બાકી હોવાથી શરૂઆત કરવામાં આવી નથી.</p>                                                                        |

|     |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ૧૮. | વિશિષ્ટ તથ્યો:             | ભાગીદારી પેઢી દ્વારા<br>કરવામાં આવેલ<br>હસ્તાંતરણ ફાળવણીની<br>શરતોના ઉદ્ધંધનમાં છે. •<br>જૂથ કંપની<br>આઈ.એમ.સી.એ<br>૨૦૦૫ની ટેન્ડરો રદ<br>કરવાની કે.પી.ટી.ની<br>નિર્ણયને પડકાર્યો હતો.<br>(૨૦૧૧ ૨ જી.એલ.એચ.<br>૨૮૩) • જૂથ કંપનીએ<br>ટેન્ક ફાર્મ્સ માટે અનામત<br>રાખવામાં આવેલી જમીનો<br>(જી૧ શ્રેણી) માટે<br>બોલીઓ કરી છે, પૃષ્ઠ<br>૪૩૫. |
| ૧૯. | પ્રારંભિક વાંધાઓનું સ્વરૂપ | ફાળવણી પત્રની શરતોના<br>ભંગમાં થયેલ હસ્તાંતરણ<br>રદબાતલ છે અને તેથી<br>હસ્તાંતરી કંપનીને                                                                                                                                                                                                                                                |

|     |                   |                                                                                         |
|-----|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                   | કોઈપણ (કાયદેસર)<br>અધિકાર ઉત્પન્ન થતો<br>નથી।                                           |
| ૨૦. | નવીનીકરણનો પ્રશ્ન | નવીનીકરણ માટે કોઈ<br>જોગવાઈ નથી અને<br>નવીનીકરણ માટે કોઈ<br>રાહતો માંગવામાં આવી<br>નથી. |

એસ.સી.એ. નં. ૧૩૩૭૧ વર્ષ ૨૦૧૩નું

| અનુક્રમ ક્રમાંક |                                                                             | વિગતો                                                                                                  |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ૧.              | અરજદાર                                                                      | મધર ડેરી ફૂટ એન્ડ<br>વેજિટેબલ્સ પ્રા. લિ.                                                              |
|                 | ભાડે<br>લેનાર/ફાળવણીગ્રાહી<br>માટે લીઝ<br>દસ્તાવેજ/ફાળવણી<br>પત્રની નકલ અને | નેશનલ ડેરી ડેવલપમેન્ટ<br>બોર્ડના પક્ષમાં જારી<br>કરાયેલ અને રજીષ્ટર<br>ચો.મીટર માપના<br>જમીનખંડ અંગેનો |

|    |                                         |                                                                                                                                  |
|----|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | મહત્વપૂર્ણ શરતો/કલમો                    | ભાડાપટ્ટાનો દસ્તાવેજ, જે<br>૨૮.૬.૨૦૦૧ના રોજ<br>અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો<br>હતો. (પાનું ૪૮૭૪)                                        |
| ૩. | ભાડાપટ્ટા/ધારણની<br>અવધિ                | ૨૯.૫.૧૯૮૯ થી<br>૨૮.૫.૨૦૧૯                                                                                                        |
|    |                                         |                                                                                                                                  |
| ૪. | ભાડાપટ્ટેદાર/<br>ફાળવણીધારકની<br>સ્થિતિ | ભાડાપટ્ટો ૨૯.૫.૨૦૧૯ના રોજ સમાપ્ત<br>થવાનો હતો                                                                                    |
| ૫. | મૂળ<br>પટ્ટાધારક/ફાળવ<br>ણીપાત્રનું નામ | રાષ્ટ્રીય વિકાસ ડેરી બોર્ડ.                                                                                                      |
| ૬. | ફેરફાર/<br>હસ્તાંતરણનો<br>સ્વભાવ        | તા. ૧૩.૮.૨૦૦૮ નો આદેશ, માનનીય<br>દિલ્હી વડી અદાલતે ધારા લિ. અને<br>અરજદાર વચ્ચેની વિલય યોજના મંજૂર<br>કરતો. (અલગથી આપવામાં આવેલ) |
| ૭. | કે.પી.ટી.ને કરાવેલ<br>બદલી માટેની       | આ અરજીમાં કોઈ નિશ્ચિત અરજીનો                                                                                                     |

|     |                                                             |                                                                                                               |                                  |
|-----|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|     | અરજીની તારીખ.                                               | ઉદ્દેશ કરવામાં આવ્યો નથી                                                                                      |                                  |
| ૮.  | કેટીપીટી દ્વારા<br>હસ્તાંતરણ માટેની<br>અરજી અંગેનો<br>જવાબ. | એનએ                                                                                                           |                                  |
| ૯.  | મૂળ ભાડાપટ્ટાના<br>ભાડાનો દર                                | ચો.મી. દીઠ રૂ. ૧.૮૦, જોકે<br>૧.૭.૧૯૯૪ થી અમલમાં તે જ દરમાં<br>સુધારો કરીને ચો.મી. દીઠ રૂ. ૧૧<br>કરવામાં આવ્યો |                                  |
| ૧૦. | ૨૦૧૧ ના આદેશ<br>હેઠળ સુધારેલ લીઝ<br>ભાડા દર                 |                                                                                                               | ૧૯૯૪૧૯૯૯ =<br>રૂ. ૧૧/ પ્રતિ      |
|     |                                                             |                                                                                                               | એસએમ/વર્ષ                        |
|     |                                                             |                                                                                                               | ૧૯૯૯૨૦૦૪ =<br>રૂ. ૪૧.૪/ પ્રતિ    |
|     |                                                             |                                                                                                               | એસ.એમ./<br>પ્રતિવર્ષ ૫%<br>વધારો |



|     |                                                       |                                                                                           |                                       |
|-----|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|     |                                                       |                                                                                           | ૨૦૦૪૨૦૦૯ =<br>રૂપિયા ૫૩.૪/<br>પ્રતિ   |
|     |                                                       |                                                                                           | એસ.એમ./ પ્રતિ<br>વર્ષ ૨% વધારો        |
|     |                                                       |                                                                                           | ૨૦૦૯૨૦૧૧ =<br>રૂપિયા ૧૧૦.૪/-<br>પ્રતિ |
|     |                                                       |                                                                                           | એસ.એમ./ પ્રતિ<br>વર્ષ ૨% વધારો        |
| ૧૧. | ૨૦૧૪<br>ટી.એ.એમ.પી.<br>આદેશ હેઠળ<br>સુધારેલ લીઝ ભાડું | ૨૦૧૪: રૂ. ૯૦૫.૧૭ * ૨૦૧૪ થી દર<br>વર્ષે ૨% ના દરે ભાવવધારો.                                |                                       |
| ૧૨. | વર્ગમાં કોઈ ફેરફાર<br>છે કે નહીં?                     | ૨૦૧૧ માં શ્રેણી એ, ૨૦૧૪ માં શ્રેણી<br>ગ્રી.                                               |                                       |
| ૧૩. | ૨૦૧૪ ટેમ્પ<br>આદેશ હેઠળ બાકી<br>રકમ :                 | જાન્યુઆરી, ૨૦૧૪ – નવેમ્બર,<br>૨૦૧૪: = રૂ. ૩,૪૨,૨૦,૫૮૫/<br>નવેમ્બર, ૨૦૧૪ – ડિસેમ્બર, ૨૦૧૮: |                                       |

|     |                                                                      |                                                                                                                                                                 |
|-----|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | ભૂતલક્ષી/ભાવિલ<br>ક્ષી                                               | = રૂ. ૦.૦૦/                                                                                                                                                     |
| ૧૪. | બાકી ભરપાઈ<br>થનારી રકમનું<br>વિભાજન :<br>(કે.પી.ટી.ના દાવા<br>મુજબ) | ૧૯૯૪૧૯૯૯ = રૂ. ૧,૫૯,૨૫૭/<br>૧૯૯૯૨૦૦૪ = રૂ. ૪૭,૭૦,૮૨૭/<br>૨૦૦૪૨૦૦૯ = રૂ. ૬૧,૨૦,૩૮૭/<br>૨૦૦૯૨૦૧૧ = રૂ. ૫૮,૦૯,૦૧૮/<br>૨૦૧૧૨૦૧૩ = રૂ. ૩૧,૭૬,૬૩૨/<br>૨૦૧૪ ૨૦૧૮ = રૂ. |
|     |                                                                      | ૩,૪૨,૨૦,૫૮૫/ *<br>ટ્રાન્સફર ફી માટે રૂ.<br>૧,૦૭,૩૬,૭૧૦/ જેટલી<br>ચુકવવાપાત્ર રકમ અને<br>ચુકવણીમાં વિલંબ માટેનું<br>વ્યાજ સામેલ કરવામાં<br>આવેલ નથી.             |
| ૧૫. | અરજીની તારીખ :                                                       | ૨૩.૭.૨૦૧૩                                                                                                                                                       |
| ૧૬. | પ્રાર્થનાઓ                                                           | અ. એ જાહેર કરવા માટે કે<br>પ્રતિવાદીઓને અરજદાર<br>પાસેથી ૧૯૯૪થી                                                                                                 |

|     |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |            | <p>પૂર્વલક્ષી અસરથી</p> <p>ભાડાપટ્ટાની ભાડારકમ</p> <p>માંગવાનો કોઈ અધિકાર</p> <p>અથવા સત્તા નથી અને</p> <p>તા. ૨૫.૩.૨૦૧૧ના</p> <p>આદેશ તેમજ તા.</p> <p>૨૧.૫.૨૦૧૩ની માંગણી</p> <p>નોટિસ રદ કરવા અને</p> <p>પ્રતિવાદીઓને કોઈપણ</p> <p>બલપૂર્વક વસૂલાત</p> <p>કરવાથી પ્રતિબંધિત</p> <p>કરવા. (પાનું ૧૦)</p> |
| ૧૭. | રાહત મંજૂર | <p>શુલ્કની પૂર્વલક્ષી અસરથી</p> <p>વસૂલાત અંગે બંદર સત્તા</p> <p>દ્વારા જારી કરાયેલ</p> <p>વિવાદિત નોટિસો અને</p> <p>પત્રો માત્ર, વિશેષ નાગરિક</p> <p>અરજી નં. ૨૦૧૩ ની</p> <p>૧૬૨૨૫ માં તા.</p> <p>૯.૨.૨૦૧૫ના પસાર</p>                                                                                   |

|     |                                            |                                                                                                                                                                                                         |
|-----|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                            | કરાયેલ આદેશ મુજબ,<br>સ્થગિત રહેશે.                                                                                                                                                                      |
| ૧૮. | જાહેર પરિસરની બેઠખલી<br>કાર્યવાહીનો દરજ્જો | કોઈ કાર્યવાહી આરંભવામાં<br>આવી નથી.                                                                                                                                                                     |
| ૧૯. | વિશિષ્ટ હકીકતો :                           | લીઝની ફરજિયાત<br>શરતોના ભંગ સાથે અને<br>ડી.પી.ટી.ની પૂર્વ<br>પરવાનગી વિના એકીકરણ<br>યોજનાના આધારે<br>હસ્તાંતરણ.                                                                                         |
| ૨૦. | પ્રાથમિક આક્ષેપોનું સ્વરૂપ                 | હસ્તાંતરણ ભાડાપટ્ટાની<br>શરતોના ભંગરૂપ છે અને<br>ડી.પી.ટી.ની પૂર્વ<br>પરવાનગી વિના કરવામાં<br>આવ્યું છે, તેથી<br>અરજદારના પક્ષે થયેલ<br>હસ્તાંતરણ શૂન્ય છે;<br>પરિણામે, વિષયવસ્તુ<br>ધરાવતા જમીન સંબંધે |

|     |                 |                                                                                               |
|-----|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                 | ભાડાપટ્ટાની શરતોનો<br>અમલ કરાવવા માટે<br>હસ્તાંતરીને કોઈ હિત<br>અધિકારરૂપે પ્રાપ્ત થતો<br>નથી |
| ૨૧. | નવીકરણનો મુદ્દો | નવીનીકરણ માટે કોઈ<br>કલમ નથી અને<br>નવીનીકરણ માટે કોઈ<br>રાહત ભાગવામાં આવી<br>નથી             |

એસ.સી.એ. નં. ૮૫૩૮ વર્ષ ૨૦૧૬ ની

| ક્રમાંક | ક્રમ ક.                                                 | વિગતો                                                                                                                                           |
|---------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ૧.      | અરજદાર                                                  | મધર ડેરી ફૂટ એન્ડ વેજિટેબલ્સ પ્રાઇવેટ<br>લિમિટેડ.                                                                                               |
| ૨.      | પટ્ટાધારક/<br>ફાળવણીધારક<br>માટે પટ્ટા<br>દસ્તાવેજ/ફાળવ | રાષ્ટ્રીય ડેરી વિકાસ બોર્ડના પક્ષે જારી<br>કરવામાં આવેલ ૨૭૪૫૮ ચો.મી. માપના<br>જમીનના ખંડ સંબંધિત ભાડાપટ્ટાનો<br>દસ્તાવેજ ૨૮.૬.૨૦૦૧ના રોજ અમલમાં |

|    |                                                 |                                                                                                                                                  |
|----|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | ણી પત્રની નકલ<br>અને મહત્વપૂર્ણ<br>શરતો/કલમો    | મૂકવામાં આવ્યો. (પાનું ૧૦૧૧૨૧)                                                                                                                   |
| ૩. | ભાડાપટ્ટા/<br>ધારણાવધી                          | ૨૯.૫.૧૯૮૯ થી ૨૮.૫.૨૦૧૯                                                                                                                           |
| ૪. | ભાડે<br>લેનાર/ફાળવણીગ્ર<br>ાહીનો દરજ્જો         | લીઝ ૨૯.૫.૨૦૧૯ના રોજ સમાપ્ત<br>થવાની છે                                                                                                           |
| ૫. | મૂળ<br>ભાડેતિયા/ફાળવ<br>ણીધારકનું નામ           | રાષ્ટ્રીય વિકાસ ડેરી બોર્ડ.                                                                                                                      |
| ૬. | ફેરફાર/<br>હસ્તાંતરણનું<br>સ્વરૂપ               | આદેશ તારીખ ૧૩.૮.૨૦૦૮, ધારા લિ.<br>અને અરજદાર વચ્ચેની વિલીનીકરણ<br>યોજનાને મંજૂરિ આપતો દિલ્લી વડી<br>અદાલતનો માનનીય આદેશ. (અલગથી<br>આપવામાં આવેલ) |
| ૭. | કેપીટીને કરવામાં<br>આવેલી બદલી<br>માટેની અરજીની | પત્રાંક ૮.૧૦.૨૦૦૮ તથા અન્ય દ્વારા,<br>અરજદારે બંદરના અભિલેખમાં ધારા લિ.<br>નું નામ બદલીને મધર ડેરી ફૂટ એન્ડ                                      |

|     |                                                              |                                                                                                                 |                               |
|-----|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|     | તારીખ.                                                       | વેજીટેબલ્સ પ્રા. લિ. કરવા માટે<br>ડી.પી.ટી.ને વિનંતી કરી હતી. (સુધારા<br>અનુસાર અનુસૂચિ-એચ)                     |                               |
| ૮.  | સ્થાનાંતરણ<br>માટેની અરજી અંગે<br>કેએપીટીનો<br>જવાબ.         | બંદર દ્વારા જારી કરાયેલ તારીખ<br>૨૯/૦૬/૨૦૧૭નું પત્ર.                                                            |                               |
| ૯.  | મૂળ પટ્ટા ભાડા દર                                            | ચોરસ મીટર દીઠ રૂ. ૧.૮૦, જોકે<br>૧.૭.૧૯૯૪થી તે જ દરમાં સુધારો કરીને<br>ચોરસ મીટર દીઠ રૂ. ૧૧ કરવામાં આવ્યો<br>હતો |                               |
| ૧૦. | ૨૦૧૧<br>ટી.એ.એમ.પી.<br>આદેશ હેઠળ<br>સુધારાયેલ લીઝ<br>ભાડા દર |                                                                                                                 | ૧૯૯૪૧૯૯૯ =<br>રૂ. ૧૧/ પ્રતિ   |
|     |                                                              |                                                                                                                 | એસએમ/એનમ                      |
|     |                                                              |                                                                                                                 | ૧૯૯૯૨૦૦૪ =<br>રૂ. ૪૧.૪/ પ્રતિ |

|     |                                                         |                                                           |                                          |
|-----|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|     |                                                         |                                                           | ચો.મી./                                  |
|     |                                                         |                                                           | વર્ષદીઠ ૫% વૃદ્ધિ                        |
|     |                                                         |                                                           | ૨૦૦૪૨૦૦૯ =<br>રૂ. ૫૩.૪/ પ્રતિ<br>ચો.મી./ |
|     |                                                         |                                                           | દરવર્ષે ૨% વધારો                         |
|     |                                                         |                                                           | ૨૦૦૯૨૦૧૧= રૂ.<br>૧૧૦.૪/ પ્રતિ<br>ચો.મી./ |
|     |                                                         |                                                           | વાર્ષિક ૨% વૃદ્ધિ                        |
| ૧૧. | ૨૦૧૪ ટીએએમપી આદેશ<br>હેઠળ સુધારેલ ભાડાપટ્ટા<br>ભાડું    | ૨૦૧૪: રૂ. ૮૦૫.૧૭ *                                        | ૨૦૧૪થી દર વર્ષે ૨% ના<br>દરે દરવધારો.    |
| ૧૨. | વર્ગમાં કોઈ ફેરફાર થયો છે<br>કે નહીં?                   | ૨૦૧૧ માં શ્રેણી એ,<br>૨૦૧૪ માં શ્રેણી જી૧.                |                                          |
| ૧૩. | ૨૦૧૪ ટીએએમપી આદેશ<br>હેઠળની બાકી રકમ:<br>ભૂતલક્ષી/ ભાવિ | જાન્યુઆરી, ૨૦૧૪ –<br>નવેમ્બર, ૨૦૧૪: = રૂ.<br>૩,૪૨,૨૦,૫૮૫/ |                                          |



|     |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                        | નવેમ્બર, ૨૦૧૪ –<br>ડિસેમ્બર, ૨૦૧૮: = રૂ.<br>૦.૦૦/                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ૧૪. | બાકી રહેલી રકમનો<br>વિભાજન: (કે.પી.ટી.ના<br>દાવા મુજબ) | ૧૯૯૪૧૯૯૯ = રૂપિયા<br>૧,૫૯,૨૫૭/ ૧૯૯૯–<br>૨૦૦૪ = રૂપિયા<br>૪૭,૭૦,૮૨૭/ ૨૦૦૪–<br>૨૦૦૯ = રૂપિયા<br>૬૧,૨૦,૩૮૭/ ૨૦૦૯–<br>૨૦૧૧ = રૂપિયા<br>૫૮,૦૯,૦૧૮/ ૨૦૧૧–<br>૨૦૧૩ = રૂપિયા<br>૩૧,૭૬,૬૩૨/ ૨૦૧૪<br>૨૦૧૮ = રૂપિયા<br>૩,૪૨,૨૦,૫૮૫/ *<br>રૂપિયા<br>૧,૦૭,૩૬,૭૧૦/ જેટલી<br>હસ્તાંતરણ ફી બાબતે<br>ચૂકવવાપાત્ર રકમ તથા<br>ચુકવણીમાં વિલંબ |

|     |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |               | બદલનું વ્યાજ સામેલ કરવામાં આવ્યું નથી.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ૧૫. | અરજીની તારીખ: | ૨.૫.૨૦૧૬                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ૧૬. | પ્રાર્થનાઓ    | <p>૧. પ્રતિવાદીઓને પૂર્વલક્ષી લીઝ ભાડું માંગવાનો કોઈ અધિકાર નથી એવી ઘોષણા કરવા માટે. ૨. તા.</p> <p>૧૩.૧૧.૨૦૧૪નો ટેમ્પ આદેશ રદ કરવા માટે. ૩. તા. ૪.૧૨.૨૦૧૪ની અનુસંગી સૂચના રદ કરવા માટે. ૪. તા.</p> <p>૮.૫.૨૦૧૫ની માંગ નોટિસ રદ કરવા માટે. ૫. પ્રતિવાદીઓને કોઈપણ બળજબરીપૂર્વકની વસૂલાત કરવાથી રોકવા માટે. ૬. પ્રતિવાદી ક્રમાંક</p> |

|     |                                        |                                                                                                                                       |
|-----|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                        | ૧ દ્વારા જારી કરાયેલી તા.<br>૨૭/૨૯.૬.૨૦૧૭ની<br>નોટિસ રદ કરવા માટે<br>(સુધારા મુજબ). (પાનું<br>૮૯)                                     |
| ૧૭. | રાહત મંજૂર કરવામાં આવી                 | બંદર દ્વારા ટેરિફની<br>પૂર્વલક્ષી અસરથી વસૂલાત<br>અંગે જારી કરાયેલ<br>પડકારેલ નોટિસો અને<br>પત્રો માત્ર આદેશ અનુસાર<br>સ્થગિત જ રહેશે |
|     |                                        | તારીખ ૯.૨.૨૦૧૫ના<br>રોજ એસ.સી.એ. નં.<br>૧૬૨૨૫ ઓફ ૨૦૧૩ માં<br>પસાર કરાયેલ.                                                             |
| ૧૮. | જાહેર<br>પ<br>ર<br>િસરની ખાતી કરાવવાની | કોઈ કાર્યવાહી પ્રારંભ<br>કરવામાં આવી નથી.                                                                                             |

|     |                            |                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | કાર્યવાહીનું સ્થાન         |                                                                                                                                                                                                                                             |
| ૧૯. | વિશિષ્ટ તથ્યો :            | ભાડાપટ્ટાની અનિવાર્ય શરતોના ભંગ સાથે તથા ડી.પી.ટી.ની પૂર્વ અનુમતિ વિના વિલીનીકરણ યોજનાના આધારે થયેલ હસ્તાંતરણ.                                                                                                                              |
| ૨૦. | પ્રારંભિક વાંધાઓનું સ્વરૂપ | હસ્તાંતરણ ભાડાપટ્ટાની શરતોના ભંગમાં અને ડી.પી.ટી.ની પૂર્વ પરવાનગી વિના કરવામાં આવેલ હોવાથી, અરજદારના પક્ષે થયેલ હસ્તાંતરણ રદબાતલ છે; તેથી વિષયક જમીન સંબંધે ભાડાપટ્ટાની શરતો અમલમાં મુકાવવા માટે હસ્તાંતરગ્રાહી પાસે કોઈ હિત નિહિત થતું નથી |

|     |                   |                                                                |
|-----|-------------------|----------------------------------------------------------------|
| ૨૧. | નવીનીકરણનો મુદ્દો | નવીકરણ માટે કોઈ જોગવાઈ નથી અને નવીકરણ માટે કોઈ રાહતો માંગી નથી |
|-----|-------------------|----------------------------------------------------------------|

એસ.સી.એ. નં. ૧૦૬૧૧ / ૨૦૧૬

| ક્રમ સંખ્યા |                                                                                        | વિગતો                                                                                                                                                                            |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ૧.          | અરજદાર                                                                                 | ઇનિયોસ સ્ટાયરોલ્યુશન ઇન્ડિયા લિમિટેડ                                                                                                                                             |
| ૨.          | ભાડાપટ્ટેદાર/<br>ફાળવણાપ્રાપ્તકર્તા માટે<br>ભાડાપટ્ટા<br>દસ્તાવેજ/ફાળવણી<br>પત્રની નકલ | એબીએસ પ્લાસ્ટિક્સ લિમિટેડના હિતમાં<br>૬.૧.૧૯૯૦ તારીખની<br>૧૧,૬૯૫ ચો.મીટર<br>ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન<br>અંગેનો કબજાપત્ર.<br>એબીએસ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ લિમિટેડના હિતમાં<br>૧૫.૨.૧૯૯૭ તારીખનો |

|    |                                                |                                                                                                                                                                                             |
|----|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                | ભાડાપટ્ટાનો કરારનામું.<br>(પાનું ૪૦૪૧)                                                                                                                                                      |
| ૩. | ભાડાપટ્ટા/ધારણની<br>અવધિ                       | ૦૬.૦૧.૧૯૯૦ થી<br>૦૫.૦૧.૨૦૨૦.                                                                                                                                                                |
| ૪. | ભાડેપટ્ટાધારક/<br>ફાળવણીધારકની સ્થિતિ          | પૂર્વ ફાળવણીધારક /<br>ભાડાપટ્ટાધારક દ્વારા<br>કરાયેલ હસ્તાંતરણથી<br>ત્યારથી અનધિકૃત<br>કબજેદાર (કારણ કે<br>હસ્તાંતરણ કરાર રજૂ<br>કરવામાં આવેલ નથી,<br>તેથી હસ્તાંતરણની તારીખ<br>જાણીતી નથી) |
| ૫. | મૂળ ભાડે<br>ધારક/ફાળવણાપ્રાપ્તકર્તા<br>નું નામ | એ.બી.એસ. ઇન્ડસ્ટ્રીઝ<br>લિ.                                                                                                                                                                 |
| ૬. | ફેરફાર/હસ્તાંતરણનો<br>સ્વભાવ                   | શેર ખરીદી કરારો હેઠળ.                                                                                                                                                                       |

|    |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                         | <p>* અરજદાર કંપનીના નામમાં થયેલા ફેરફારના આધારે ફેરફાર માગે છે @ પૃષ્ઠ ૬૨/૬૩.</p>                                                                                                                                                               |
| ૭. | <p>કેપીટીને કરવામાં આવેલી બદલી માટેની અરજીની તારીખ.</p> | <p>એન.એ.</p>                                                                                                                                                                                                                                    |
| ૮. | <p>અરજીના હસ્તાંતરણ બાબતે કે.પી.ટી. દ્વારા જવાબ.</p>    | <p>પહેલાથી મંજૂરી લીધા વિના અસર કરાયેલ હસ્તાંતરણ શા માટે થયું તે બાબતે, તા.</p> <p>૧૮.૨.૨૦૧૪ની કારણ દર્શાવવાની નોટિસ તથા હસ્તાંતરણના કરારની નકલો માંગવામાં આવી હતી.(પાનું ૬૬) •</p> <p>આઈએનઈઓએસ દ્વારા તા. ૨૯.૪.૨૦૧૪નો જવાબ @ પાનું ૬૭, તેમ</p> |

|        |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        |                                                   | છતાં કરારની નકલો પૂરી પાડવામાં આવી નહોતી.                                                                                                                                                                                                |
| ૯.     | મૂળ ભાડાપટ્ટા ભાડા દર                             | પ્રતિ ચો.મી. રૂ. ૧૧                                                                                                                                                                                                                      |
| ૧૦.    | ૨૦૧૧ ટેમ્પ આદેશ હેઠળ સુધારેલ લીઝ ભાડા દર:         | <p>૧૯૯૪૧૯૯૯ = રૂપિયા ૧૧/ પ્રતિ</p> <p>ચો.મી./વાર્ષિક ૧૯૯૯-૨૦૦૪ = રૂપિયા ૩૦/ પ્રતિ ચો.મી./વાર્ષિક ૫% વૃદ્ધિ ૨૦૦૪૨૦૦૯ = રૂપિયા ૩૯/ પ્રતિ</p> <p>ચો.મી./વાર્ષિક ૨% વૃદ્ધિ ૨૦૦૯૨૦૧૧ = રૂપિયા ૮૦.૪/ પ્રતિ</p> <p>ચો.મી./વાર્ષિક ૨% વૃદ્ધિ</p> |
| ૧૧૧૦.. | ૨૦૧૪ ટીએએમપી આદેશ હેઠળ સુધારેલ ભાડાપટ્ટાની ભાડાદર | <p>૨૦૧૪: રૂ. ૯૦૫.૧૭ *</p> <p>૨૦૧૪થી દર વર્ષે ૨% ના દરે દરવધારો.</p>                                                                                                                                                                      |
| ૧૧૨૧.. | શ્રેણીમાં કોઈ ફેરફાર થયો છે કે નહીં?              | <p>સી૧ ૨૦૧૧ ના આદેશ મુજબ જી૧ ૨૦૧૪ ના</p>                                                                                                                                                                                                 |



|         |                                                                                |                                                                                                                                                                       |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         |                                                                                | આદેશ મુજબ.                                                                                                                                                            |
| ૧૧૩૨..  | ૨૦૧૪ ટેમ્પ આદેશ હેઠળ<br>બાકી રકમ:<br>પૂર્વવ્યાપી/ભવિષ્યવ્યાપી                  | જાન્યુઆરી, ૨૦૧૪ –<br>નવેમ્બર, ૨૦૧૪: =<br>રૂપિયા<br>૧,૦૮,૭૮,૪૩૪/<br>નવેમ્બર, ૨૦૧૪ –<br>ડિસેમ્બર, ૨૦૧૮: =<br>રૂપિયા<br>૨,૪૯,૭૨,૨૧૨/                                     |
| ૧૧૪૨..૧ | જ્ઞાતવણીધારક પાસેથી<br>બાકી રકમનો વિગતવાર<br>હિસાબ: (કે.પી.ટી.ના<br>દાવા મુજબ) | ૧૯૯૪૧૯૯૯ = રૂ.<br>૬૭,૮૩૦/ ૧૯૯૯–<br>૨૦૦૪ = રૂ.<br>૧૧,૯૦,૫૫૧/ ૨૦૦૪–<br>૨૦૦૯ = રૂ.<br>૧૪,૬૭,૯૫૬/ ૨૦૦૯–<br>૨૦૧૧ = રૂ.<br>૨૩,૫૬,૪૭૯/ ૨૦૧૧–<br>૨૦૧૩ = રૂ.<br>૯,૮૭,૯૯૭/ ૨૦૧૪ |

|  |  |                                                                                                                                                                      |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>૨૦૧૮ = રૂ.</p> <p>૩,૫૮,૫૦,૬૪૬ / *</p> <p>ટ્રાન્સફર ફી તથા</p> <p>ચુકવણીમાં વિલંબ બદલ</p> <p>ચુકવવાપાત્ર વ્યાજની</p> <p>રકમનો સમાવેશ કરવામાં</p> <p>આવ્યો નથી.</p> |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

૧૨. ૧૧. ૧૩. ૧૨. ૧૪. ૧૨.૧ ૧૨.૧ ફાળવેલ વ્યક્તિ પાસેથી બાકી લેવાની  
રકમનો વિભાજન: (કે.પી.ટી.ના દાવા મુજબ)

|            |               |                                                                                                                                                                                                           |
|------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |               |                                                                                                                                                                                                           |
| ૧૫. ૧ ૧૩.૭ | અરજીની તારીખ: | ૨૯.૬.૨૦૧૬                                                                                                                                                                                                 |
| ૧૧૬૪..     | પ્રાર્થનાઓ    | <p>૧. તારીખ</p> <p>૨૫.૩.૨૦૧૧ના ટેમ્પના</p> <p>આદેશને રદ કરવો.</p> <p>૨. ટેમ્પના આદેશો મુજબ</p> <p>ભાડે આપેલ જમીનના</p> <p>ભાડાની માંગણી સંબંધે</p> <p>કે.પી.ટી. દ્વારા જારી</p> <p>કરાયેલ નોટિસોને રદ</p> |

|        |                                                |                                                                                                                                                                       |
|--------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        |                                                | <p>કરવી.</p> <p>૩. હસ્તાંતરણ ફીનો ચુકવણો કર્યા વિના અરજદારને જમીનના ભાડાપટ્ટાધારક તરીકે માન્યતા આપવી.</p> <p>૪. પાનું ૩૮ પરની તારીખ ૩૦.૦૫.૨૦૧૬ની નોટિસને રદ કરવી.</p> |
| ૧૧૭૫.. | રાહત મંજૂર                                     | <p>પક્ષકાર દ્વારા ર.૫૦ કરોડની જમા કરવાની શરતે આપવામાં આવેલ અંતરિમ રાહત, જે રકમ પક્ષકાર દ્વારા ચૂકવવામાં આવી છે.</p>                                                   |
| ૧૧૮૬.. | જાહેર પરિસરોમાંથી બેદખલીની કાર્યવાહી ની સ્થિતિ |                                                                                                                                                                       |
| ૧૧૮૭.. | વિશિષ્ટ તથ્યો:                                 | પરિસરની હસ્તાંતરણ                                                                                                                                                     |

|     |                                   |                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                   | <p>પ્રક્રિયા શેર ટ્રાન્સફર એગ્રીમેન્ટોના આધારે અમલમાં મૂકવામાં આવી છે, જે અરજદાર દ્વારા ડી.પી.ટી. સમક્ષ અથવા આ માનનીય અદાલત સમક્ષ પૈકી ક્યાંય રજૂ કરવામાં આવ્યા નથી.</p>                                                                     |
| ૨૦. | <p>પ્રારંભિક આક્ષેપોનો સ્વભાવ</p> | <p>કંપનીના નામમાં થયેલો ફેરફાર, શેર ખરીદી કરાર હેઠળ કંપનીના શેરહિસ્સેદારીમાં થયેલા ફેરફારનું પરિણામ છે અને દસ્તાવેજની શરતોના ઉલ્લંઘનમાં થયેલા હસ્તાંતરણને ઢાંકવા માટેનો માત્ર દેખાવડો ઉપાય છે. હસ્તાંતરી વ્યક્તિ ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજ હેઠળ</p> |

|     |                   |                                                                                     |
|-----|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                   | ભાડાપટ્ટાધારક નથી અને<br>ભાડાપટ્ટાના આધારે<br>હકોના અમલીકરણનો<br>અધિકાર ધરાવતી નથી. |
| ૨૧. | નવીનીકરણનો મુદ્દો | એનએ                                                                                 |

૧૬. ૧૭. ૧૫. ૧૮. ૧૬. ૧૯.

એસ.સી.એ. નં. ૧૩૪૦૯ ઓફ ૨૦૧૪

| ક્રમ નં. |                                                                                                             | વિગતો                                                                                                                                                                          |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ૧.       | અરજદાર                                                                                                      | ઈન્ડિયન ઓઈલ<br>કોર્પોરેશન લિ.                                                                                                                                                  |
| ૨.       | ભાડાપટ્ટાધારક/<br>ફાળવણીધારક માટે<br>ભાડાપટ્ટા<br>દસ્તાવેજ/ફાળવણી<br>પત્રની નકલ અને<br>મહત્વપૂર્ણ શરતો/કલમો | ઈન્ડિયન ઓઈલ<br>કોર્પોરેશન લિ.ના પક્ષે<br>૩૦.૫.૨૦૦૪ના રોજ<br>૪,૬૮,૧૦૩ ચો.મીટર<br>વિસ્તાર ધરાવતા જમીનના<br>ખંડ અંગે ભાડાપટ્ટાનું<br>દસ્તાવેજ જારી કરવામાં<br>આવ્યું. ઈન્ડિયન ઓઈલ |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>કોર્પોરેશન લિ.ના પક્ષે</p> <p>૧૫,૬૦૨ ચો.મીટર</p> <p>વિસ્તાર ધરાવતા જમીનના</p> <p>ખંડ અંગે ભાડાપટ્ટાનું</p> <p>દસ્તાવેજ જારી કરવામાં</p> <p>આવ્યું. ઇન્ડિયન ઓઈલ</p> <p>કોર્પોરેશન લિ.ના પક્ષે</p> <p>૫૫,૦૫૦ ચો.મીટર</p> <p>વિસ્તાર ધરાવતા જમીનના</p> <p>ખંડ અંગે ભાડાપટ્ટાનું</p> <p>દસ્તાવેજ જારી કરવામાં</p> <p>આવ્યું. ઇન્ડિયન ઓઈલ</p> <p>કોર્પોરેશન લિ.ના પક્ષે</p> <p>૧,૧૬,૭૭૪ ચો.મીટર</p> <p>વિસ્તાર ધરાવતા જમીનના</p> <p>ખંડ અંગે ભાડાપટ્ટાનું</p> <p>દસ્તાવેજ જારી કરવામાં</p> <p>આવ્યું. ઇન્ડિયન ઓઈલ</p> <p>કોર્પોરેશન લિ.ના પક્ષે</p> <p>૮૬,૭૦૦ ચો.મીટર</p> |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>વિસ્તાર ધરાવતા જમીનના</p> <p>ખંડ અંગે ભાડાપટ્ટાનું</p> <p>દસ્તાવેજ જારી કરવામાં</p> <p>આવ્યું. ઇન્ડિયન ઓઇલ</p> <p>કોર્પોરેશન લિ.ના પક્ષે</p> <p>૧૦,૪૩૦ ચો.મીટર</p> <p>વિસ્તાર ધરાવતા જમીનના</p> <p>ખંડ અંગે ફાળવણીપત્ર</p> <p>જારી કરવામાં આવ્યું.</p> <p>ઇન્ડિયન ઓઇલ</p> <p>કોર્પોરેશન લિ.ના પક્ષે</p> <p>૬,૫૮૯ ચો.મીટર વિસ્તાર</p> <p>ધરાવતા જમીનના ખંડ</p> <p>અંગે ફાળવણીપત્ર જારી</p> <p>કરવામાં આવ્યું. ઇન્ડિયન</p> <p>ઓઇલ કોર્પોરેશન લિ.ના</p> <p>પક્ષે ૨૮/૧૦/૧૯૯૩ના</p> <p>રોજ ૨૨૦ એકર વિસ્તાર</p> <p>ધરાવતા જમીનના ખંડ</p> <p>અંગે ફાળવણીપત્ર જારી</p> |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|    |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                             | <p>કરવામાં આવ્યું.</p> <p>ત્યારબાદ, મેસર્સ</p> <p>આઈઓસીએલએ</p> <p>૦૫/૦૪/૨૦૦૨ના રોજ</p> <p>૫૪.૧૮ એકર જમીનનો</p> <p>ભાગ પરત સોંપ્યો. (પાનું</p> <p>૧૩૧-બી)</p>                                                                                                                                         |
| ૩. | ભાડાપટ્ટા/ધારણકાળની<br>અવધિ | <p>૪,૬૮,૧૦૩ ચો.મીટર</p> <p>વિસ્તાર ધરાવતી જમીન</p> <p>માટે ૩૦ વર્ષના</p> <p>સમયગાળા માટે</p> <p>૧.૨.૧૯૮૮ થી</p> <p>૩૧.૧.૨૦૧૮ સુધી.</p> <p>૧૫,૬૦૨ ચો.મીટર</p> <p>વિસ્તાર ધરાવતી જમીન</p> <p>માટે ૩૦ વર્ષના</p> <p>સમયગાળા માટે</p> <p>૩૧.૧૦.૧૯૮૪ થી</p> <p>૩૦.૧૧.૨૦૧૨ સુધી.</p> <p>૫૫,૦૫૦ ચો.મીટર</p> |



|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>વિસ્તાર ધરાવતી જમીન</p> <p>માટે ૩૦ વર્ષના</p> <p>સમયગાળા માટે</p> <p>૧૫.૨.૧૯૯૦ થી</p> <p>૧૪.૨.૨૦૨૦ સુધી.</p>                                                                                                                                                                                                                                           |
|  |  | <p>૨૨.૧૦.૧૯૮૮ થી</p> <p>૩૧.૧.૨૦૧૮ સુધી</p> <p>૧૧૬૭૭૪ ચો.મીટર</p> <p>માપની જમીન માટે ૩૦</p> <p>વર્ષની અવધિ માટે.</p> <p>૧.૧૨.૧૯૮૨ થી</p> <p>૩૦.૧૧.૨૦૧૨ સુધી</p> <p>૮૬,૭૦૦ ચો.મીટર</p> <p>માપની જમીન માટે ૩૦</p> <p>વર્ષની અવધિ માટે.</p> <p>૧૫.૯.૧૯૭૬ થી</p> <p>૧૪.૯.૨૦૦૬ સુધી</p> <p>૬,૫૮૯ ચો.મીટર માપની</p> <p>જમીન માટે ૩૦ વર્ષની</p> <p>અવધિ માટે.</p> |

|    |                                            |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                            | <p>૨૧.૧૦.૧૯૮૨ થી</p> <p>૧૪.૯.૨૦૦૬ સુધી</p> <p>૧૦,૪૩૦ ચો.મીટર</p> <p>માપની જમીન માટે ૩૦</p> <p>વર્ષની અવધિ માટે.</p> <p>૦૪/૧૨/૧૯૯૩ થી</p> <p>૦૩/૧૨/૨૦૨૩ સુધી</p> <p>૧૬૫.૮૨ એકર</p> <p>(૬૭૧૦૭૮ ચો.મીટર)</p> <p>માપની જમીન માટે ૩૦</p> <p>વર્ષની અવધિ માટે</p> |
| ૪. | ભાડાપટ્ટાધારક/<br>જ્ઞાનવણીપ્રાપ્તની સ્થિતિ | <p>૪,૬૮,૧૦૩ ચો.મીટર</p> <p>વિસ્તારમાં આવેલી જમીન</p> <p>માટેની પટ્ટાની મુદત</p> <p>૩૧.૧.૨૦૧૮ના રોજ</p> <p>સમાપ્ત થઈ ગઈ છે.</p> <p>૧૫,૬૦૨ ચો.મીટર</p> <p>વિસ્તારમાં આવેલી જમીન</p> <p>માટેની પટ્ટાની મુદત</p> <p>૩૦.૧૧.૨૦૧૨ના રોજ</p>                        |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>સમાપ્ત થઈ ગઈ છે.</p> <p>૫૫,૦૫૦ ચો.મીટર</p> <p>વિસ્તારમાં આવેલી જમીન</p> <p>માટેની પટ્ટાની મુદત</p> <p>૧૪.૨.૨૦૨૦ સુધી માન્ય</p> <p>છે. ૧,૧૬,૭૭૪ ચો.મીટર</p> <p>વિસ્તારમાં આવેલી જમીન</p> <p>માટેની પટ્ટાની મુદત</p> <p>૩૧.૧.૨૦૧૮ના રોજ</p> <p>સમાપ્ત થઈ ગઈ છે.</p> <p>૮૬,૭૦૦ ચો.મીટર</p> <p>વિસ્તારમાં આવેલી જમીન</p> <p>માટેની પટ્ટાની મુદત</p> <p>૩૦.૧૧.૨૦૧૨ના રોજ</p> <p>સમાપ્ત થઈ ગઈ છે.</p> <p>૬,૫૮૯ ચો.મીટર</p> <p>વિસ્તારમાં આવેલી જમીન</p> <p>માટેની પટ્ટાની મુદત</p> <p>૧૪.૯.૨૦૦૬ના રોજ</p> <p>સમાપ્ત થઈ ગઈ છે.</p> |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|    |                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                               | <p>૧૦,૪૩૦ ચો.મીટર</p> <p>વિસ્તારમાં આવેલી જમીન</p> <p>માટેની પટ્ટાની મુદત</p> <p>૧૪.૯.૨૦૦૬ના રોજ</p> <p>સમાપ્ત થઈ ગઈ છે.</p> <p>૬૭૧૦૭૮ ચો.મીટર</p> <p>વિસ્તારમાં આવેલી જમીન</p> <p>માટેની પટ્ટાની મુદત</p> <p>૦૩/૧૨/૨૦૨૩ના રોજ</p> <p>સમાપ્ત થવાની છે.</p> |
|    |                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| પ. | <p>મૂળ</p> <p>પટ્ટાધારક/ફાળવણીપ્રાપ્ત</p> <p>કર્તાનું નામ</p> | <p>ઈન્ડિયન ઓઈલ</p> <p>કોર્પોરેશન લિ.</p>                                                                                                                                                                                                                   |
| ક. | <p>ફેરફાર/હસ્તાંતરણનો</p> <p>સ્વભાવ</p>                       | <p>કોઈ ફેરફાર/હસ્તાંતરણ</p> <p>નહીં</p>                                                                                                                                                                                                                    |
| ગ. | <p>કે.પી.ટી.ને કરવામાં</p> <p>આવેલી બદલી માટેની</p>           | <p>લાગુ પડતું નથી</p>                                                                                                                                                                                                                                      |

|    |                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | અરજીની તારીખ.                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ૮. | અરજીના હસ્તાંતરણ<br>બાબતે કે.પી.ટી. દ્વારા<br>જવાબ. | એન.એ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ૯. | મૂળ લીઝ ભાડાનો દર                                   | રૂપિયા ૨૪ પ્રતિ ચોરસ<br>મીટર પ્રતિ વર્ષ, સંબંધિત<br>૬૭૧૦૭૮ ચોરસ મીટર<br>જમીન બાબતે; રૂપિયા<br>૧૧/ પ્રતિ ચોરસ મીટર<br>પ્રતિ વર્ષ, સંબંધિત<br>૫૫૦૫૦ ચોરસ મીટર<br>જમીન બાબતે; રૂપિયા<br>૦.૯૦/ પ્રતિ ચોરસ મીટર<br>પ્રતિ વર્ષ, સંબંધિત<br>૬૫૮૯ ચોરસ મીટર<br>જમીન બાબતે; રૂપિયા<br>૨.૭૦/ પ્રતિ ચોરસ મીટર<br>પ્રતિ વર્ષ, સંબંધિત<br>૧૦૪૩૦ ચોરસ મીટર |

|     |                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                     | <p>જમીન બાબતે; રૂપિયા<br/> 3.50 પ્રતિ ચોરસ મીટર<br/> પ્રતિ વર્ષ અને રૂપિયા<br/> ૧૧/ પ્રતિ ચોરસ મીટર<br/> પ્રતિ વર્ષ,<br/> ૦૧/૦૭/૧૯૯૪ થી,<br/> સંબંધિત ૧૧૬૭૭૪<br/> ચોરસ મીટર, ૪૬૮૧૦૩<br/> ચોરસ મીટર, ૮૬૭૦૦<br/> ચોરસ મીટર અને ૧૫૬૦૨<br/> ચોરસ મીટર જમીન<br/> બાબતે.</p> |
| ૧૦. | <p>ટી.એ.એમ.પી.ના આદેશ<br/> ૨૦૧૧ હેઠળ સુધારેલ<br/> ભાડે લીઝ દર :</p> | <p>ઉપરોક્ત તમામ જમીનો<br/> સી-૧ શ્રેણીમાં, ૧૯૯૪-<br/> ૧૯૯૯ = રૂપિયા ૨૪/-<br/> પ્રતિ ચો.મી./વર્ષ,<br/> સંબંધિત જમીન ક્ષેત્રફળ<br/> ૬૭૧૦૭૮ ચો.મી. માટે<br/> ૧૯૯૪-૧૯૯૯ = રૂપિયા<br/> ૧૧/- પ્રતિ</p>                                                                       |

|     |                                                    |  |                                                                                                                                                                                                          |  |
|-----|----------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|     |                                                    |  | ચો.મી./વર્ષ, ૧૯૯૯-<br>૨૦૦૪ = રૂપિયા ૩૦/-<br>પ્રતિ ચો.મી./વર્ષ, ૨%<br>વૃદ્ધિ, ૨૦૦૪-૨૦૦૯ =<br>રૂપિયા ૩૯/- પ્રતિ<br>ચો.મી./વર્ષ, ૨% વૃદ્ધિ,<br>૨૦૦૯-૨૦૧૩ = રૂપિયા<br>૮૦.૪/- પ્રતિ<br>ચો.મી./વર્ષ, ૨% વૃદ્ધિ |  |
| ૧૧. | ૨૦૧૪ ટેમ્પ આદેશ હેઠળ<br>સુધારેલ ભાડાપટ્ટાનું ભાડું |  | ૬૭૧૦૭૮ ચો.મીટર,<br>૮૬૭૦૦ ચો.મીટર અને<br>૧૫૬૦૨ ચો.મીટર માપની<br>જમીન ૨૦૧૪: રૂ.<br>૯૦૫.૧૭ * ૨૦૧૪થી દર<br>વર્ષે @ ૨% દરવૃદ્ધિ.                                                                              |  |
|     |                                                    |  | ક્ષેત્રફળ ૧૧૬૭૭૪ ચોરસ<br>મીટર જેટલી જમીન.                                                                                                                                                                |  |
|     |                                                    |  | ૨૦૧૪: રૂ.<br>૧૦૮                                                                                                                                                                                         |  |

|     |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                            |
|-----|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|     |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                            |
|     |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | * દર વર્ષે ૨% ના દરે વધારો |
|     |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ૨૦૧૪ થી.                   |
|     |                                    | જમીનનું માપ ૪,૬૮,૧૦૩ ચો.મીટર તથા<br>૫૫૦૫૦ ચો.મીટર. ૨૦૧૪: રૂપિયા ૫૯૭.૫૯ *<br>દર વર્ષે ૨૦૧૪ થી ૨% દરવધારો.                                                                                                                                                                                                                                                                   |                            |
|     |                                    | ક્ષેત્રફળ ૧૦૪૩૦ ચો.મીટર અને ૬૫૮૯ ચો.મીટર<br>ધરાવતી જમીન. ૨૦૧૪: રૂપિયા ૧૦૮/ *<br>૨૦૧૪થી દર વર્ષે ૨% દરવધારો.                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |
| ૧૨. | વર્ગમાં કોઈ ફેરફાર થયો છે કે નહીં? | ૨૦૧૧ના આદેશ મુજબ સી૧ અને ૨૦૧૪ના<br>આદેશ મુજબ જી૨ એવી ૪,૬૮,૧૦૩ ચો.મીટર<br>માપની જમીન. ૨૦૧૧ના આદેશ મુજબ સી૧<br>અને ૨૦૧૪ના આદેશ મુજબ જી૧ એવી<br>૬,૭૧,૦૭૮ ચો.મીટર માપની જમીન. ૨૦૧૧ના<br>આદેશ મુજબ સી૧ અને ૨૦૧૪ના આદેશ મુજબ<br>જી૧ એવી ૧૫,૬૦૨ ચો.મીટર માપની જમીન :<br>૨૦૧૧ના આદેશ મુજબ સી૧ અને ૨૦૧૪ના<br>આદેશ મુજબ જી૨ એવી ૫૫,૦૫૦ ચો.મીટર<br>માપની જમીન. ૧,૧૬,૭૭૪ ચો.મીટર માપની |                            |



|     |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|-----|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|     |                                                                           | <p>જમીન : વર્ગમાં કોઈ ફેરફાર નથી. ૭૦૭૧ના<br/> આદેશ મુજબ સી૧ અને ૨૦૧૪ના આદેશ મુજબ<br/> જી૧ એવી ૮૬,૭૦૦ ચો.મીટર માપની જમીન.<br/> ૬,૫૮૯ ચો.મીટર માપની જમીન : વર્ગમાં કોઈ<br/> ફેરફાર નથી. ૧૦,૪૩૦ ચો.મીટર માપની જમીન :</p>                                |  |  |
|     |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|     |                                                                           | શ્રેણીમાં કોઈ ફેરફાર નથી.                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| ૧૩. | <p>બાકી ચૂકવવાપાત્ર રકમનું<br/> વિભાજન : (કે.પી.ટી.ના<br/> દાવા મુજબ)</p> | <p>૪,૬૮,૧૦૩ ચો.મીટર<br/> વિસ્તાર ધરાવતી જમીન<br/> ૧૯૯૪૧૯૯૯ = રૂા.<br/> ૨૭,૧૪,૯૯૭/ ૧૯૯૯-<br/> ૨૦૦૪ = રૂા.<br/> ૫,૧૮,૫૬,૪૫૦/<br/> ૨૦૦૪૨૦૦૯ = રૂા.<br/> ૧૦,૧૭,૫૧,૫૪૯/<br/> ૨૦૦૯૨૦૧૧ = રૂા.<br/> ૭,૩૫,૮૭,૩૭૬/<br/> ૨૦૧૧૨૦૧૩ = રૂા.<br/> ૩,૯૬,૦૪,૧૦૦/</p> |  |  |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>૨૦૧૪ ૨૦૧૮ = રૂ.</p> <p>૧૦૯,૦૨,૯૫,૨૭૪/</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  |  | <p>૬,૭૧,૦૭૮ ચો.મીટર</p> <p>માપની જમીન ૧૯૯૪-</p> <p>૧૯૯૯ = રૂ. ૦.૦૦/</p> <p>૧૯૯૯૨૦૦૪ = રૂ.</p> <p>૦.૦૦/ ૨૦૦૪૨૦૦૯ =</p> <p>રૂ. ૦.૦૦/ ૨૦૦૯૨૦૧૧</p> <p>= રૂ.</p> <p>૧,૬૯,૫૫,૮૩૮/</p> <p>૨૦૧૧૨૦૧૩ = રૂ.</p> <p>૨,૩૯,૫૪,૫૭૨/</p> <p>૨૦૧૪ ૨૦૧૮ = રૂ.</p> <p>૩૧૩,૬૮,૭૬,૮૫૩/</p> <p>૧૧૬૭૭૪ ચો.મીટર</p> <p>માપની જમીન ૧૯૯૪-</p> <p>૧૯૯૯ = રૂ.</p> <p>૬,૭૭,૨૯૦/ ૧૯૯૯-</p> <p>૨૦૦૪ = રૂ.</p> <p>૧,૨૯,૩૬,૨૨૪/</p> |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>૨૦૦૪૨૦૦૯ = રૂ.</p> <p>૧,૭૨,૭૯,૦૪૯/</p> <p>૨૦૦૯૨૦૧૧ = રૂ.</p> <p>૧,૭૫,૦૧,૫૫૨/</p> <p>૨૦૧૧૨૦૧૩ = રૂ.</p> <p>૯૫,૭૧,૩૪૨/ ૨૦૧૪</p> <p>૨૦૧૮ = રૂ. ૦.૦૦</p> <p>૫૫૦૫૦ ચો.મીટર માપની</p> <p>જમીન ૧૯૯૪૧૯૯૯ =</p> <p>રૂ. ૦.૦૦/ ૧૯૯૯૨૦૦૪</p> <p>= રૂ. ૩૯,૩૮,૮૨૯/</p> <p>૨૦૦૪૨૦૦૯ = રૂ.</p> <p>૪૫,૫૨,૧૨૩/ ૨૦૦૯-</p> <p>૨૦૧૧ = રૂ.</p> <p>૬૦,૯૫,૧૧૬/ ૨૦૧૧-</p> <p>૨૦૧૩ = રૂ.</p> <p>૬૮,૮૭,૨૪૪/ ૨૦૧૪</p> <p>૨૦૧૮ = રૂ.</p> <p>૧૬,૭૩,૪૦,૯૦૭/</p> |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                                          |
|--|--|------------------------------------------|
|  |  | ક્ષેત્રફળ ૧૧૬૭૭૪ ચોરસ<br>મીટર જેટલી જમીન |
|  |  | ૧૯૯૪૧૯૯૯ = રૂ.<br>૬,૭૭,૨૯૦/              |
|  |  | ૧૯૯૯૨૦૦૪ = રૂ.<br>૧,૨૯,૩૬,૨૨૪/           |
|  |  | ૨૦૦૪૨૦૦૯ = રૂ.<br>૧,૭૨,૭૯,૦૪૯/           |
|  |  | ૨૦૦૯૨૦૧૧ = રૂપિયા<br>૧,૭૫,૦૧,૫૫૨/        |
|  |  | ૨૦૧૧૨૦૧૩ = રૂ.<br>૯૫,૭૧,૩૪૨/             |
|  |  | ૨૦૧૪ ૨૦૧૮ = રૂપિયા.                      |
|  |  | ૫૫૦૫૦ ચો.મીટર<br>ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન   |
|  |  | ૧૯૯૪૧૯૯૯ = રૂ.<br>૦.૦૦/                  |

|  |  |                                 |
|--|--|---------------------------------|
|  |  | ૧૯૯૯૨૦૦૪ = રૂ.<br>૩૯,૩૮,૮૨૯/    |
|  |  | ૨૦૦૪૨૦૦૯ = રૂ.<br>૪૫,૫૨,૧૨૩/    |
|  |  | ૨૦૦૯૨૦૧૧ = રૂ.<br>૬૦,૯૫,૧૧૬/    |
|  |  | ૨૦૧૧૨૦૧૩ = રૂ.<br>૬૮,૮૭,૨૪૪/    |
|  |  | ૨૦૧૪ ૨૦૧૮ = રૂ.                 |
|  |  | ૧૦૪૩૦ ચો.મીટર માપની<br>જમીન &   |
|  |  | ૬૫૮૯ ચો. મી.                    |
|  |  | ૧૯૯૪૧૯૯૯ = રૂ.<br>૬,૭૬,૦૫૬/     |
|  |  | ૧૯૯૯૨૦૦૪ = રૂપિયા<br>૨૪,૫૦,૮૫૦/ |
|  |  | ૨૦૦૪૨૦૦૯ = રૂ.                  |

|  |  |                                   |
|--|--|-----------------------------------|
|  |  | ૧૧,૯૨,૫૩૨/                        |
|  |  | ૨૦૦૯૨૦૧૧ = રૂપિયા<br>૦.૦૦         |
|  |  | ૨૦૧૧૨૦૧૩ = રૂપિયા<br>૦.૦૦/        |
|  |  | ૨૦૧૪ ૨૦૧૮ = રૂપિયા                |
|  |  | ૧૫૬૦૨ ચોરસ મીટર                   |
|  |  | ૧૯૯૪૧૯૯૯ = રૂ.<br>૫,૯૩,૩૫૧/       |
|  |  | ૧૯૯૯૨૦૦૪ = રૂપિયા<br>૧,૧૩,૩૩,૦૧૫/ |
|  |  | ૨૦૦૪૨૦૦૯ = રૂ.<br>૧,૫૧,૩૭,૬૨૭/    |
|  |  | ૨૦૦૯૨૦૧૧ = રૂ.<br>૧,૫૫,૩૧,૩૪૪/    |
|  |  | ૨૦૧૧૨૦૧૩ = રૂપિયા<br>૮૪,૩૧,૬૪૫/   |

|     |         |                                                                                   |
|-----|---------|-----------------------------------------------------------------------------------|
|     |         | ૨૦૧૪ ૨૦૧૮ = રૂ.                                                                   |
|     |         | વિલંબિત ચુકવણી બદલ<br>વ્યાજરૂપે ચૂકવવાપાત્ર<br>રકમનો સમાવેશ કરવામાં<br>આવ્યો નથી. |
| ૧૪. | તારીખની | ૮.૦૯.૨૦૧૪                                                                         |

જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૬,૭૧,૦૭૮ ચો.મીટર ૧૯૯૪-૧૯૯૯ = રૂ. ૦.૦૦ / ૧૯૯૯-  
૨૦૦૪ = રૂ. ૦.૦૦ / ૨૦૦૪-૨૦૦૯ = રૂ. ૦.૦૦ / ૨૦૦૯-૨૦૧૧ = રૂ.  
૧,૬૯,૫૫,૮૩૮ / ૨૦૧૧-૨૦૧૩ = રૂ. ૨,૩૯,૫૪,૫૭૨ / ૨૦૧૪ ૨૦૧૮ =  
રૂ. ૩૧૩,૬૮,૭૬,૮૫૩ / જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૧૧૬૭૭૪ ચો.મીટર ૧૯૯૪-  
૧૯૯૯ = રૂ. ૬,૭૭,૨૯૦ / ૧૯૯૯-૨૦૦૪ = રૂ. ૧,૨૯,૩૬,૨૨૪ / ૨૦૦૪-  
૨૦૦૯ = રૂ. ૧,૭૨,૭૯,૦૪૯ / ૨૦૦૯-૨૦૧૧ = રૂ. ૧,૭૫,૦૧,૫૫૨ / -  
૨૦૧૧-૨૦૧૩ = રૂ. ૮૫,૭૧,૩૪૨ / ૨૦૧૪ ૨૦૧૮ = રૂ. ૦.૦૦ જમીનનું  
ક્ષેત્રફળ ૫૫૦૫૦ ચો.મીટર ૧૯૯૪-૧૯૯૯ = રૂ. ૦.૦૦ / ૧૯૯૯-૨૦૦૪ = રૂ.  
૩૯,૩૮,૮૨૯ / ૨૦૦૪-૨૦૦૯ = રૂ. ૪૫,૫૨,૧૨૩ / ૨૦૦૯-૨૦૧૧ = રૂ.  
૬૦,૯૫,૧૧૬ / ૨૦૧૧-૨૦૧૩ = રૂ. ૬૮,૮૭,૨૪૪ / ૨૦૧૪ ૨૦૧૮ = રૂ.  
૧૬,૭૩,૪૦,૯૦૭ / જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૪૩૦ ચો.મીટર તથા જમીનનું  
ક્ષેત્રફળ ૮૬૭૦૦ ચો.મીટર તથા ૧૫૬૦૨ ચો.મીટર ૧૯૯૪-૧૯૯૯ = રૂ.  
૫,૯૩,૩૫૧ / ૧૯૯૯-૨૦૦૪ = રૂ. ૧,૧૩,૩૩,૦૧૫ / ૨૦૦૪-૨૦૦૯ = રૂ.

૧,૫૧,૩૭,૬૨૭/ ૨૦૦૯૨૦૧૧ = રૂ. ૧,૫૫,૩૧,૩૪૪/ ૨૦૧૧૨૦૧૩ =

રૂ. ૮૪,૩૧,૬૪૫/ ૨૦૧૪ ૨૦૧૮ = રૂ. ૪૮,૬૮,૫૧,૪૬૯/

|     | અરજી :     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ૧૫. | પ્રાર્થનાઓ | અ. પરિશિષ્ટ અ ખાતે ટેમ્પ<br>દ્વારા તા. ૧૧.૫.૨૦૧૧ના<br>રોજ જારી કરાયેલ<br>અધિસૂચનાને રદ કરવા<br>અને તે ઉપરાંત પરિશિષ્ટ<br>બ ખાતે કેપીટી દ્વારા લીઝ<br>ભાડાના ભૂતલક્ષી<br>પુનરીક્ષણ સંબંધે તેમજ<br>વ્યાજ બાબત ઉઠાવવામાં<br>આવેલ માંગણીઓને પણ<br>રદ કરવા. બ. કેપીટીને<br>આદેશ કરવા કે,<br>પડકારાયેલ મનસ્વી<br>માંગણીઓની ચુકવણી પર<br>આગ્રહ રાખ્યા વિના લીઝ<br>દસ્તાવેજોનું નવીનીકરણ |



|     |                                         |                                                                                                                                             |
|-----|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                         | કરે. (પાનું ૧૪૧૫)                                                                                                                           |
| ૧૬. | મંજૂર થયેલી રાહત                        |                                                                                                                                             |
| ૧૭. | જાહેર પરિસરના બેદખલી<br>નકલકિમની સ્થિતિ | ગુજરાતની વડી અદાલત<br>સમક્ષ કાર્યવાહી બાકી<br>હોવાને કારણે શરૂ કરવામાં<br>આવ્યું નથી.                                                       |
| ૧૮. | વિશિષ્ટ હકીકતો:                         | એનએ                                                                                                                                         |
| ૧૯. | પ્રારંભિક વાંધાઓનું સ્વરૂપ              | એનએ                                                                                                                                         |
| ૨૦. | નવીનીકરણનો મુદ્દો                       | ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજમાં<br>નવીનીકરણ માટે કોઈ<br>કલમ નથી. • પ્રાર્થના<br>ક(બી): અરજદારે<br>ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજોના<br>નવીનીકરણની માંગ કરી<br>છે. |

એસ.સી.એ. નં. ૩૭૨ નું ૨૦૧૬

| ક્રમ સંખ્યા |                                                                                                  | વિગતો                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ૧.          | અરજદાર                                                                                           | ભારત પેટ્રોલિયમ કોર્પોરેશન લિ.                                                                                                                                                                                                                    |
| ૨.          | ભાડૂત/ફાળવણી પ્રાપ્તકર્તા માટે ભાડાપટ્ટાની દસ્તાવેજની/ફાળવણી પત્રની નકલ અને મહત્વપૂર્ણ શરતો/કલમો | ભારત પેટ્રોલિયમ કોર્પોરેશન લિ. ના પક્ષે ૧૦.૧.૧૯૯૧ના રોજ જારી કરાયેલ ૨,૬૩,૧૦૭ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ ધરાવતા જમીનના ખંડ સંબંધિત ભાડાપટ્ટાનો દસ્તાવેજ (પાનું ૧૫૨એ) ભારતના પક્ષે જારી કરાયેલ ૪,૪૪૧ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ ધરાવતા જમીનના ખંડ સંબંધિત ફાળવણી પત્ર |
|             |                                                                                                  | પેટ્રોલિયમ કોર્પોરેશન લિ. તા. ૨૩.૧૧.૧૯૯૮ ના રોજ (પાનું ૧૫૫)                                                                                                                                                                                       |
| ૩.          | લીઝ/ધારણકાળનો                                                                                    | ૧.૧૦.૧૯૮૩ થી                                                                                                                                                                                                                                      |

|    |                                              |                                                                                                                                                                                                    |
|----|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | સમયગાળો                                      | ૩૧.૭.૨૦૧૩ સુધી,<br>૨,૬૩,૧૦૭ ચો.મીટર<br>માપની જમીન માટે ૩૦<br>વર્ષના સમયગાળા માટે.<br>૨૩.૧૧.૧૯૯૮ થી<br>૩૧.૭.૨૦૧૩ સુધી,<br>૨,૬૩,૧૦૭ માપની<br>જમીવીથસહસમાસિરૂપે,<br>૪,૪૪૧ ચો.મીટર માપની<br>જમીન માટે. |
| જ. | પટ્ટાધારક/<br>ફાળવણીપ્રાપ્તકર્તાની<br>સ્થિતિ | ૩૧.૭.૨૦૧૩થી<br>૨,૬૩,૧૦૭ ચોરસ મીટર<br>ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન<br>અને ૪,૪૪૧ ચોરસ મીટર<br>ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનનો<br>ગેરઅધિકૃત કબજેદાર.                                                                 |
| પ. | મૂળ ભાડે<br>લેનાર/ફાળવણી<br>મેળવનારનું નામ   | ભારત પેટ્રોલિયમ<br>કોર્પોરેશન લિ.                                                                                                                                                                  |

|     |                                                                |                                                                                                                                         |
|-----|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ૬.  | ફેરફાર/હસ્તાંતરણનો<br>સ્વભાવ                                   | કોઈ ફેરફાર/હસ્તાંતરણ<br>નહીં                                                                                                            |
| ૭.  | કે.પી.ટી. ને કરાયેલ<br>બદલી માટેની અરજીની<br>તારીખ.            | એનએ                                                                                                                                     |
| ૮.  | હસ્તાંતરણ માટેની અરજી<br>અંગે કે.પી.ટી. દ્વારા<br>જવાબ.        | એન.એ.                                                                                                                                   |
| ૯.  | મૂળ ભાડાપટ્ટાનું ભાડું દર                                      | રૂ. ૧૧ પ્રતિ ચો.મી.<br>૨,૬૩,૧૦૭ ચો.મી.<br>વિસ્તાર ધરાવતી જમીન<br>માટે. રૂ. ૨૮ પ્રતિ ચો.મી.<br>૪,૪૪૧ ચો.મી. વિસ્તાર<br>ધરાવતી જમીન માટે. |
| ૧૦. | ટી.એ.એમ.પી. આદેશ<br>૨૦૧૧ હેઠળ સુધારેલ<br>ભાડાપટ્ટાના ભાડાનો દર | ૨,૬૩,૧૦૭ ચો.મીટર<br>ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન<br>માટે ૧૯૯૪૧૯૯૯ = રૂ.<br>૧૧/ પ્રતિ<br>ચો.મીટર/પ્રતિવર્ષ                                      |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>૧૯૯૯૨૦૦૪ = રૂ.</p> <p>૩૦/ પ્રતિ</p> <p>ચો.મીટર/પ્રતિવર્ષ ૫%</p> <p>વૃદ્ધિ ૨૦૦૪૨૦૦૯ = રૂ.</p> <p>૩૯/ પ્રતિ</p> <p>ચો.મીટર/પ્રતિવર્ષ ૨%</p> <p>વૃદ્ધિ ૨૦૦૯૨૦૧૧ = રૂ.</p> <p>૮૦.૪/ પ્રતિ</p> <p>ચો.મીટર/પ્રતિવર્ષ ૨%</p> <p>વૃદ્ધિ ૪૪૪૧ ચો.મીટર</p> <p>ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન</p> <p>માટે</p> |
|  |  | <p>૧૯૯૯૨૦૦૪ = રૂ.</p> <p>૩૦/ પ્રતિ ચો.મી./</p> <p>વાર્ષિક ૫% વૃદ્ધિ ૨૦૦૪-</p> <p>૨૦૦૯ = રૂ. ૩૯/ પ્રતિ</p> <p>ચો.મી./ વાર્ષિક ૨%</p> <p>વૃદ્ધિ ૨૦૦૯૨૦૧૧ = રૂ.</p> <p>૮૦.૪/ પ્રતિ ચો.મી./</p>                                                                                                  |

|     |                                                             |                                                                                                                                                                                         |
|-----|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                             | વાર્ષિક ૨% વૃદ્ધિ                                                                                                                                                                       |
| ૧૧. | ૨૦૧૪ ટી.એ.એમ.પી.<br>આદેશ હેઠળ સુધારેલ<br>ભાડાપટ્ટાનું ભાડું | ૨,૬૩,૧૦૭ ચો.મી.<br>માપની જમીન માટે<br>૨૦૧૪: રૂપિયા ૮૦૫.૧૭<br>* ૨૦૧૪થી દર વર્ષે ૨%<br>દરવધારો ૨,૬૩,૧૦૭<br>ચો.મી. માપની જમીન<br>માટે ૨૦૧૪: રૂપિયા<br>૧૦૮/ * ૨૦૧૪થી દર<br>વર્ષે ૨% દરવધારો |
| ૧૨. | વર્ગમાં કોઈ ફેરફાર છે કે<br>નહીં?                           | ૨,૬૩,૧૦૭ ચો.મીટર<br>વિસ્તારવાળી જમીન માટે,<br>૨૦૧૧ના આદેશ મુજબ<br>સી૧, ૨૦૧૪ના આદેશ<br>મુજબ જી. ૪,૪૪૪૧<br>ચો.મીટર વિસ્તારવાળી<br>જમીન માટે, વર્ગમાં કોઈ<br>ફેરફાર નથી.                   |
| ૧૩. | બાકી રહેલી રકમનો                                            | ૨,૬૩,૧૦૭ ચો.મીટર                                                                                                                                                                        |

|  |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>વિભાજન : (કેએપિટીના દાવા મુજબ)</p> | <p>વિસ્તાર ધરાવતી જમીન માટે ૧૯૯૪૧૯૯૯ = રૂ. ૧૪,૮૧૫/ ૧૯૯૯-૨૦૦૪ = રૂ. ૨,૯૧,૪૬,૯૯૪/ ૨૦૦૪૨૦૦૯ = રૂ. ૩,૮૯,૩૧,૯૪૩/ ૨૦૦૯૨૦૧૧ = રૂ. ૩,૯૩,૨૫,૦૬૧/ ૨૦૧૧૨૦૧૩ = રૂ. ૨,૧૫,૩૯,૩૯૩/ ૨૦૧૪ ૨૦૧૮ = રૂ. ૮૬,૬૧,૯૧,૦૮૩/ જજજ૧ ચો.મીટર વિસ્તાર ધરાવતી જમીન માટે ૧૯૯૯૨૦૦૪ = રૂ. ૧૧૫૨૯/ ૨૦૦૪૨૦૦૯ = રૂ. ૦.૦૦/ ૨૦૦૯-૨૦૧૧ = રૂ. ૩,૧૭,૬૪૮/ ૨૦૧૧-</p> |
|--|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                | <p>૨૦૧૩ = રૂ.</p> <p>૧,૭૫,૨૯૫/ ૨૦૧૪</p> <p>૨૦૧૮ = રૂ. ૦.૦૦</p> <p>વિલંબિત ચુકવણીના</p> <p>વ્યાજરૂપે ચૂકવવાપાત્ર</p> <p>રકમનો સમાવેશ કરવામાં</p> <p>આવેલ નથી.</p>                                                                                                                |
| ૧૪. | અરજીની તારીખ : | ૧૮.૧૨.૨૦૧૫                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ૧૫. | પ્રાર્થનાઓ     | <p>૧૩.૧૧.૨૦૧૪ તારીખના</p> <p>આદેશને રદ કરવા. બ.</p> <p>ટેમ્પના આદેશના આધારે</p> <p>કે.પી.ટી. દ્વારા વધારવામાં</p> <p>આવેલ સુધારેલ ભાડા માટે</p> <p>રૂ. ૩૨,૪૯,૪૮,૫૮૧/-</p> <p>ની ઉધરાણી દર્શાવતી</p> <p>માંગણી નોંધોને રદ કરવા.</p> <p>ક. ૨૦૧૪૨૦૧૫</p> <p>સમયગાળા માટે વિરોધ</p> |



|     |                                            |                                                                                                                                                                                  |
|-----|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                            | <p>હેઠળ ચૂકવવામાં આવેલી</p> <p>રૂ. ૧,૬૮,૩૮,૯૬૬ /ની</p> <p>રકમ અને રૂ.</p> <p>૨,૩૪,૩૮,૬૦૦ /ની</p> <p>રકમને ભાવિ ભાડા સામે</p> <p>સમાયોજિત કરવા દિશા</p> <p>આપવા. (પાનું ૫૪૫૫)</p> |
| ૧૬. | આપેલ રાહત                                  | અંતરિમ રાહત નહીં                                                                                                                                                                 |
| ૧૭. | જાહેર પરિસરની બેઠખલી<br>કાર્યવાહીની સ્થિતિ | એનએ                                                                                                                                                                              |
| ૧૮. | વિશિષ્ટ તથ્યો :                            | એન.એ.                                                                                                                                                                            |
| ૧૯. | પ્રારંભિક આક્ષેપોનું સ્વરૂપ                | લાગુ પડતું નથી                                                                                                                                                                   |
| ૨૦. | નવિકરણનો મુદ્દો                            | <p>ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજમાં</p> <p>નવીનીકરણ અંગે કોઈ</p> <p>કલમ નથી અને</p> <p>નવીનીકરણ માટે કોઈ</p> <p>રાહતો માંગવામાં આવી</p> <p>નથી.</p>                                         |

એસ.સી.એ. નં. ૧૬૫૩૦ ઓફ ૨૦૧૩

| ક્રમાંક |                                                                                              | વિગતો                                                                                                                                                                               |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ૧       | અરજદાર                                                                                       | મેસર્સ હિંદુસ્તાન<br>પેટ્રોલિયમ કોર્પોરેશન લિ.                                                                                                                                      |
| ૨       | લીઝધારક/<br>ફાળવણીધારક માટે લીઝ<br>દસ્તાવેજ/ફાળવણી<br>પત્રની નકલ અને<br>મહત્વપૂર્ણ શરતો/કલમો | મેસર્સ હિંદુસ્તાન<br>પેટ્રોલિયમ કોર્પોરેશન<br>લિમિટેડના પક્ષે ૧૯૦૨<br>૧૯૯૦ના રોજ ૭૮,૩૭૦<br>ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ ધરાવતા<br>જમીનખંડ સંબંધે<br>ફાળવણીપત્ર જારી કરાયો<br>મેસર્સ હિંદુસ્તાન |
|         |                                                                                              | પેટ્રોલિયમ કોર્પોરેશન<br>લિમિટેડ દ્વારા ૨૦ ૦૩-<br>૧૯૯૮ના રોજ મેસર્સ<br>હિંદુસ્તાન પેટ્રોલિયમ<br>કોર્પોરેશન લિમિટેડના<br>પક્ષમાં ૨,૭૮૬ ચો.મીટર<br>ક્ષેત્રફળ ધરાવતા જમીનના            |

|   |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                           | <p>ટુકડા અંગે જ્ઞાનવણી પત્ર<br/>જારી કરવામાં આવ્યો.</p> <p>મેસર્સ હિંદુસ્તાન<br/>પેટ્રોલિયમ કોર્પોરેશન<br/>લિમિટેડના પક્ષમાં<br/>૧,૨૮,૬૧૮ ચો.મીટર<br/>ક્ષેત્રફળ ધરાવતા જમીનના<br/>ટુકડા અંગે જ્ઞાનવણી પત્ર<br/>૧૬/૧૦/૧૯૮૪ના રોજ<br/>જારી કરવામાં આવ્યો.</p> <p>મેસર્સ હિંદુસ્તાન<br/>પેટ્રોલિયમ કોર્પોરેશન<br/>લિમિટેડના પક્ષમાં<br/>૯૧,૫૬૭ ચો.મીટર<br/>ક્ષેત્રફળ ધરાવતા જમીનના<br/>ટુકડા અંગે જ્ઞાનવણી પત્ર<br/>૧૧૧૧ ૧૯૮૩ના રોજ<br/>જારી કરવામાં આવ્યો</p> |
| ૩ | ભાડાપટ્ટા/ધારણાની<br>અવધિ | <p>જમીનનો વિસ્તાર<br/>૭૮,૩૭૦ ચો.મીટર માટે</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>૧.૩.૧૯૯૦ થી<br/>૨૯.૨.૨૦૨૦ સુધી ૩૦<br/>વર્ષના સમયગાળા માટે.<br/>જમીનનો વિસ્તાર<br/>૫૦,૭૯૯ ચો.મીટર માટે<br/>૨૦.૩.૧૯૯૮ થી<br/>૨૯.૨.૨૦૨૦ સુધીના<br/>સમયગાળા માટે.<br/>જમીનનો વિસ્તાર ૨,૭૮૬<br/>ચો.મીટર માટે<br/>૧.૮.૧૯૮૪ થી<br/>૩૧.૭.૨૦૧૪ સુધી ૩૦<br/>વર્ષના સમયગાળા માટે.<br/>જમીનનો વિસ્તાર<br/>૧,૨૮,૬૧૮ ચો.મીટર<br/>માટે ૧.૧૧.૧૯૮૪ થી<br/>૩૧.૧૦.૨૦૧૪ સુધી ૩૦<br/>વર્ષના સમયગાળા માટે.<br/>જમીનનો વિસ્તાર<br/>૯૧,૫૬૭ ચો.મીટર માટે</p> |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|   |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                     | ૧.૧૨.૧૯૮૩ થી<br>૩૦.૧૧.૨૦૧૩ સુધી ૩૦<br>વર્ષના સમયગાળા માટે.                                                                                                                                                                                                                                     |
| ૪ | પટ્ટાધારક/<br>ફાળવણીગ્રાહીનો દરજ્જો | અરજદારે ૧,૨૮,૬૧૮<br>ચો.મી. માપની જમીન<br>અંગે કબજો સોંપી દીધો<br>છે. ૭૮,૩૭૦ ચો.મી.<br>અને ૫૦,૭૯૯ ચો.મી.<br>માપની જમીન અંગે,<br>ભાડાપટ્ટાઓ ૨૦૨૦માં<br>સમાપ્ત થવાના બાકી છે.<br>૯૧,૫૬૭ ચો.મી. અને<br>૨,૭૮૬ ચો.મી. માપની<br>જમીન અંગે, ભાડાપટ્ટાઓ<br>નીચે દર્શાવેલી તારીખે<br>સમાપ્ત થઈ ચૂક્યા છે |
|   |                                     | ૧.૧૨.૨૦૧૩ અને<br>૧.૮.૨૦૧૪ અનુક્રમે.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ૫ | મૂળ                                 | મેસર્સ હિંદુસ્તાન                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|   |                                                         |                                                                                                                                                                                                       |
|---|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | ભાડાપટ્ટાધારક/ફાળવણી<br>પાત્રનું નામ                    | પેટ્રોલિયમ કોર્પોરેશન<br>લિમિટેડ.                                                                                                                                                                     |
| ૬ | ફેરફાર/ હસ્તાંતરણનું<br>સ્વરૂપ                          | એન.એ.                                                                                                                                                                                                 |
| ૭ | કેપીટીને કરવામાં આવેલી<br>બદલી માટેની અરજીની<br>તારીખ.  | એન.એ.                                                                                                                                                                                                 |
| ૮ | હસ્તાંતરણ માટેની અરજી<br>અંગે કે.પી.ટી. દ્વારા<br>જવાબ. | એન.એ.                                                                                                                                                                                                 |
| ૯ | મૂળ ભાડાપટ્ટા ભાડા દર                                   | (૧) જમીન અંદાજે<br>૧,૨૮,૬૧૮ ચો.મીટર =<br>રૂપિયા ૨.૭૦ પ્રતિ<br>ચો.મીટર પ્રતિ વર્ષ. ૨)<br>જમીન અંદાજે ૭૮,૩૭૦<br>ચો.મીટર = રૂપિયા ૩.૬૦<br>પ્રતિ ચો.મીટર પ્રતિ વર્ષ.<br>૩) જમીન અંદાજે<br>૯૧૫૬૭ ચો.મીટર = |

|    |                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                     | <p>રૂપિયા ૨.૭૦ પ્રતિ<br/>ચો.મીટર પ્રતિ વર્ષ. ૪)<br/>જમીન અંદાજે ૫૦,૭૯૯<br/>ચો.મીટર = રૂપિયા<br/>૨૮/ પ્રતિ ચો.મીટર પ્રતિ<br/>વર્ષ ૫) જમીન અંદાજે<br/>૨૭૮૬ ચો.મીટર = રૂપિયા<br/>૧૧/ પ્રતિ ચો.મીટર પ્રતિ<br/>વર્ષ</p>                                                   |
| ૧૦ | <p>ટી.એ.એમ.પી. આદેશ<br/>૨૦૧૧ હેઠળ સુધારેલ<br/>ભાડાપટ્ટા ભાડા દર</p> | <p>ક્ષેત્રફળ ૯૧,૫૬૭<br/>ચો.મીટર અને ૧૨૮૬૧૮<br/>ચો.મીટર જમીન માટે..<br/>૧૯૯૪૧૯૯૯ = રૂપિયા<br/>૧૧/ પ્રતિ ચો.મીટર/વર્ષ<br/>૧૯૯૯૨૦૦૪ = રૂપિયા<br/>૩૦/ પ્રતિ ચો.મીટર/<br/>વર્ષ ૨% વૃદ્ધિ ૨૦૦૪-<br/>૨૦૦૯ = રૂપિયા ૩૯/<br/>પ્રતિ ચો.મીટર/ વર્ષ ૨%<br/>વૃદ્ધિ ૨૦૦૯૨૦૧૩ =</p> |

|    |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                   | <p>રૂપિયા ૮૦.૪/ પ્રતિ<br/>ચો.મીટર/ વર્ષ ૨% વૃદ્ધિ<br/>ક્ષેત્રફળ ૭૮,૩૭૦<br/>ચો.મીટર અને ૫૦,૭૯૯<br/>તથા ૨૭૮૬ ચો.મીટર<br/>જમીન માટે. ૧૯૯૪-<br/>૧૯૯૯ = રૂપિયા ૧૧/<br/>પ્રતિ ચો.મીટર/વર્ષ<br/>૧૯૯૯૨૦૦૪ = રૂપિયા<br/>૩૦/ પ્રતિ ચો.મીટર/<br/>વર્ષ ૨% વૃદ્ધિ ૨૦૦૪-<br/>૨૦૦૯ = રૂપિયા ૩૯/<br/>પ્રતિ ચો.મીટર/ વર્ષ ૨%<br/>વૃદ્ધિ ૨૦૦૯-૨૦૧૩ =<br/>રૂપિયા ૮૦.૪/ પ્રતિ<br/>ચો.મીટર/ વર્ષ ૨% વૃદ્ધિ</p> |
| ૧૧ | સુધારેલ ભાડાપટ્ટો | <p>૯૧,૫૬૭ ચો.મીટર<br/>વિસ્તાર ધરાવતી જમીન<br/>માટે</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



|    |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>૨૦૧૪ ટી.એ.એમ.પી.<br/>આદેશ હેઠળનું ભાડું</p> | <p>&amp; ૧૨૮૬૧૮ ચો.મીટર<br/>૨૦૧૪: રૂપિયા<br/>૫૯૭.૫૯ / * દરવધારો<br/>@ ૨% દર વર્ષે<br/>૨૦૧૪થી. ૭૮,૩૭૦<br/>ચો.મીટર &amp; ૫૦,૭૯૯ &amp;<br/>૨૭૮૬ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ<br/>ધરાવતી જમીન માટે<br/>૨૦૧૪: રૂપિયા ૧૦૮ / *<br/>દરવધારો @ ૨% દર વર્ષે<br/>૨૦૧૪થી.</p> |
| ૧૨ | શું વર્ગમાં કોઈ ફેરફાર છે?                     | <p>૨૦૧૧ના આદેશ મુજબ<br/>૯૧,૫૬૭ ચો.મી. તથા<br/>૧૨૮૬૧૮ ચો.મી.ની<br/>જમીન માટે સી૧,<br/>૨૦૧૪ના આદેશ મુજબ<br/>૭૨, ૭૮,૩૭૦<br/>ચો.મી.ની જમીન માટે<br/>તથા ૫૦,૭૯૯ ચો.મી.ની<br/>જમીન માટે તથા ૨,૭૮૬</p>                                                        |

|    |                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                          | ચો.મી.ની જમીન માટે.<br>શ્રેણીમાં કોઈ ફેરફાર નથી.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ૧૩ | બાકી રહેલી રકમનું<br>વિભાજન : (કે.પી.ટી.ના<br>દાવા મુજબ) | ૧૨૮૬૧૮ ચો.મીટર<br>ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન<br>માટે ૧૯૯૪૧૯૯૯ = રૂા.<br>૦.૦૦ / ૧૯૯૯૨૦૦૪ =<br>રૂા. ૦.૦૦ / ૨૦૦૪-<br>૨૦૦૯ = રૂા. ૦.૦૦ /<br>૨૦૦૯૨૦૧૧ = રૂા.<br>૦.૦૦ / ૨૦૧૧૨૦૧૩ =<br>રૂા. ૦.૦૦ / ૨૦૧૪<br>૨૦૧૮ = રૂા.<br>૧૨,૧૭,૨૩,૯૬૦ /<br>૯૧,૫૬૭ ચો.મીટર<br>ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન<br>માટે ૧૯૯૪૧૯૯૯ = રૂા.<br>૦.૦૦ / ૧૯૯૯૨૦૦૪ =<br>રૂા. ૦.૦૦ / ૨૦૦૪-<br>૨૦૦૯ = રૂા. ૦.૦૦ /<br>૨૦૦૯૨૦૧૧ = રૂા. |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>૦.૦૦/ ૨૦૧૧૨૦૧૩ =</p> <p>રૂા. ૦.૦૦/ ૨૦૧૪</p> <p>૨૦૧૮ = રૂા.</p> <p>૨૬,૪૯,૭૨,૪૮૩/</p> <p>૭૮,૩૭૦ ચો.મીટર</p> <p>ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન</p> <p>તથા ૫૦,૭૯૯ ચો.મીટર</p> <p>ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન</p> <p>તથા ૨,૭૮૬ ચો.મીટર</p>                                                      |
|  |  | <p>૧૯૯૪૧૯૯૯ = રૂપિયા</p> <p>૦.૦૦/ ૧૯૯૯૨૦૦૪ =</p> <p>રૂપિયા ૦.૦૦/ ૨૦૦૪-</p> <p>૨૦૦૯ = રૂપિયા</p> <p>૦.૦૦/ ૨૦૦૯૨૦૧૧ =</p> <p>રૂપિયા ૦.૦૦/ ૨૦૧૧-</p> <p>૨૦૧૩ = રૂપિયા</p> <p>૦.૦૦/ ૨૦૧૪ ૨૦૧૮ =</p> <p>રૂપિયા ૦.૦૦/ મોડા</p> <p>ચુકવણી બદલ વ્યાજ પેટે</p> <p>ચૂકવવાપાત્ર રકમનો</p> |

|    |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |               | સમાવેશ કરવામાં આવ્યો નથી.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ૧૪ | અરજીની તારીખ: | ૧૮.૧૦.૨૦૧૩                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ૧૫ | પ્રાર્થનાઓ    | અ. વર્તમાન અરજિ સ્વીકારી મંજૂર કરવી. બ. ટી.એ.એમ.પી.ના તારીખ ૨૫.૩.૨૦૧૧ના આદેશને રદ કરવો. ક. ટી.એ.એમ.પી.ના તારીખ ૨૫.૩.૨૦૧૧ના આદેશના આધારે કે.પી.ટી. દ્વારા પુનર્નિર્ધારિત ભાડાં અને તેના ઉપર પૂર્વલક્ષી અસરથી લાદવામાં આવેલ વ્યાજ બાબતે રૂ. ૩૨,૫૮,૭૪,૭૩૩/ની માંગ દર્શાવતી માંગ નોંધોને રદ કરવી. ડ. |

|    |                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                        | <p>વિરોધ નોંધાવીને</p> <p>૨૦૧૨૨૦૧૩ના</p> <p>સમયગાળા માટે</p> <p>ચૂકવવામાં આવેલ રૂા.</p> <p>૩,૨૮,૪૨,૩૮૯/ તથા</p> <p>૨૦૧૩૨૦૧૪ વર્ષ માટે</p> <p>રૂા. ૧,૨૬,૩૧,૦૩૭/</p> <p>(૨ પ્લોટ માટે) ની રકમ</p> <p>ભાવિ ભાડાં સામે</p> <p>સમાયોજિત કરવા નિર્દેશ</p> <p>આપવો. (પાનું ૨૫ ૨૬)</p> |
| ૧૬ | <p>મંજૂર કરવામાં આવેલી</p> <p>રાહત</p> | <p>સન ૨૦૧૩ ની</p> <p>એસ.સી.એ. ક્રમાંક</p> <p>૧૬૨૨૫ માં તા.</p> <p>જ.૧૨.૨૦૧૩ના રોજ</p> <p>પસાર કરાયેલા આદેશ</p> <p>દ્વારા એવી નોંધ સાથે</p> <p>રાહત મંજૂર કરવામાં આવી</p> <p>હતી કે દરની પાછલી</p> <p>તારીખથી વસૂલાત સંબંધે</p>                                                 |

|    |                                               |                                                                                      |
|----|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                               | કે.પી.ટી. દ્વારા જારી કરાયેલ વિવાદિત નોટિસો અને પત્રો માત્ર ત્યાં સુધી સ્થગિત રહેશે. |
| ૧૭ | જાહેર પરિસરોમાંથી બેદખલીની કાર્યવાહીની સ્થિતિ | કોઈ કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં આવી નથી.                                                   |
| ૧૮ | વિશિષ્ટ હકીકતો :                              |                                                                                      |
| ૧૯ | પ્રાથમિક આક્ષેપોની પ્રકૃતિ                    |                                                                                      |
| ૨૦ | નવીનીકરણનો મુદ્દો                             | ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજમાં નવીનીકરણની કોઈ જોગવાઈ નથી અને કોઈ રાહતો માંગવામાં આવી નથી.   |

વિશેષ નાગરિક અરજી નં. ૬૯૦૯ /૨૦૧૮

|              |        |                   |
|--------------|--------|-------------------|
| ક્રમ ક્રમાંક |        | વિગતો             |
| ૧            | અરજદાર | મેસર્સ હિંદુસ્તાન |

|   |                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                                                                                      | પેટ્રોલિયમ કોર્પોરેશન લિ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ૨ | ભાડેધારક/ફાળવણીગ્રાહી<br>માટે ભાડાપટ્ટા<br>દસ્તાવેજ/ફાળવણી<br>પત્રની નકલ અને<br>મહત્વપૂર્ણ શરતો/કલમો | ફાળવણી પત્ર, જે<br>૭૮,૩૭૦ ચો.મીટર માપ<br>ધરાવતા જમીનના ખંડ<br>અંગે મેસર્સ હિંદુસ્તાન<br>પેટ્રોલિયમ કોર્પોરેશન<br>લિ.ના પક્ષમાં ૧૯-૦૨-<br>૧૯૯૦ના રોજ જારી<br>કરવામાં આવ્યો હતો.<br>૫૦,૭૯૯ ચો.મીટર માપ<br>ધરાવતા જમીનના ખંડ<br>અંગે મેસર્સ હિંદુસ્તાન<br>પેટ્રોલિયમ કોર્પોરેશન<br>લિ.ના પક્ષમાં ૨૦-૦૩-<br>૧૯૯૮ના રોજ જારી<br>કરવામાં આવેલ ફાળવણી<br>પત્ર. ૨,૭૮૬ ચો.મીટર<br>માપ ધરાવતા જમીનના<br>ખંડ અંગે મેસર્સ હિંદુસ્તાન<br>પેટ્રોલિયમ કોર્પોરેશન |

|   |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                          | <p>લિ.ના પક્ષમાં જારી કરવામાં આવેલ ફાળવણી પત્ર. ૧,૨૮,૬૧૮ ચો.મીટર માપ ધરાવતા જમીનના ખંડ અંગે મેસર્સ હિંદુસ્તાન પેટ્રોલિયમ કોર્પોરેશન લિ.ના પક્ષમાં ૧૬/૧૦/૧૯૮૪ના રોજ જારી કરવામાં આવેલ ફાળવણી પત્ર. ૯૧,૫૬૭ ચો.મીટર માપ ધરાવતા જમીનના ખંડ અંગે મેસર્સ હિંદુસ્તાન પેટ્રોલિયમ કોર્પોરેશન લિ.ના પક્ષમાં ૧૧-૧૧-૧૯૮૩ના રોજ જારી કરવામાં આવેલ ફાળવણી પત્ર.</p> |
| ૩ | ભાડાપટ્ટા/ધારણનો સમયગાળો | <p>૧.૩.૧૯૯૦ થી ૨૯.૨.૨૦૨૦ સુધી ૩૦ વર્ષના સમયગાળા માટે</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>૭૮,૩૭૦ ચો.મીટર<br/>વિસ્તાર ધરાવતી જમીન.<br/>૨૦.૩.૧૯૯૮ થી<br/>૨૯.૨.૨૦૨૦ સુધી<br/>૫૦,૭૯૯ ચો.મીટર<br/>વિસ્તાર ધરાવતી જમીનના<br/>સમયગાળા માટે.<br/>૧.૮.૧૯૮૪ થી<br/>૩૧.૭.૨૦૧૪ સુધી ૩૦<br/>વર્ષના સમયગાળા માટે<br/>૨,૭૮૬ ચો.મીટર વિસ્તાર<br/>ધરાવતી જમીન.</p> |
|  |  | <p>૧.૧૧.૧૯૮૪ થી<br/>૩૧.૧૦.૨૦૧૪ સુધી<br/>૧,૨૮,૬૧૮ ચો.મીટર<br/>ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન<br/>માટે ૩૦ વર્ષના ગાળાને<br/>માટે. ૧.૧૨.૧૯૮૩ થી<br/>૩૦.૧૧.૨૦૧૩ સુધી<br/>૯૧,૫૬૭ ચો.મીટર</p>                                                                             |

|   |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                       | ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન<br>માટે ૩૦ વર્ષના ગાળાને<br>માટે.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ૪ | ભાડેધારક/<br>જ્ઞાનવણીપ્રાપ્તની સ્થિતિ | અરજદારે ૧,૨૮,૬૧૮<br>ચો.મીટર માપની જમીન<br>અંગે કબજો સોંપી દીધો<br>છે. ૭૮,૩૭૦ ચો.મીટર<br>અને ૫૦,૭૯૯ ચો.મીટર<br>માપની જમીન અંગે,<br>પટ્ટાઓ ૨૦૨૦માં સમાપ્ત<br>થવાના છે. ૯૧,૫૬૭<br>ચો.મીટર અને ૨,૭૮૬<br>ચો.મીટર માપની જમીન<br>અંગે, પટ્ટાઓ અનુક્રમે<br>૧.૧૨.૨૦૧૩ અને<br>૧.૮.૨૦૧૪ના રોજ<br>સમાપ્ત થઈ ચૂક્યા છે. |
| ૫ | મૂળ<br>ભાડાપટ્ટાધારક/જ્ઞાનવણી         | મેસર્સ હિંદુસ્તાન<br>પેટ્રોલિયમ કોર્પોરેશન લિ.                                                                                                                                                                                                                                                             |

|   |                                                       |                                                                                                                                                                                                                                      |
|---|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | ધારકનું નામ                                           |                                                                                                                                                                                                                                      |
| ૬ | ફેરફાર/ હસ્તાંતરણનું<br>સ્વરૂપ                        | એન.એ.                                                                                                                                                                                                                                |
| ૭ | કેપીટીને કરવામાં આવેલ<br>બદલી માટેની અરજીની<br>તારીખ. | એન.એ.                                                                                                                                                                                                                                |
| ૮ | અરજીના હસ્તાંતરણ<br>બાબતે કે.પી.ટી. દ્વારા<br>જવાબ.   | એન.એ.                                                                                                                                                                                                                                |
| ૯ | મૂળ ભાડાપટ્ટાનું ભાડા દર                              | ૧) જમીન એડીએમજી.<br>૧,૨૮,૬૧૮ ચો.મીટર =<br>રૂ. ૨.૭૦ પ્રતિ ચો.મીટર<br>પ્રતિ વર્ષ. ૨) જમીન<br>એડીએમજી. ૭૮,૩૭૦<br>ચો.મીટર = રૂ. ૩.૬૦ પ્રતિ<br>ચો.મીટર પ્રતિ વર્ષ. ૩)<br>જમીન એડીએમજી.<br>૯૧૫૬૭ ચો.મીટર = રૂ.<br>૨.૭૦ પ્રતિ ચો.મીટર પ્રતિ |

|    |                                                           |                                                                                                                                                                              |
|----|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                           | <p>વર્ષ. ૪) જમીન<br/>એડીએમજી. ૫૦,૭૯૯<br/>ચો.મીટર = રૂ. ૨૮/ પ્રતિ<br/>ચો.મીટર પ્રતિ વર્ષ ૫)<br/>જમીન એડીએમજી.<br/>૨૭૮૬ ચો.મીટર = રૂ.<br/>૧૧/ પ્રતિ ચો.મીટર પ્રતિ<br/>વર્ષ</p> |
| ૧૦ | <p>ટીએએમપી આદેશ ૨૦૧૧<br/>હેઠળ સુધારેલ લીઝ ભાડા<br/>દર</p> | <p>ક્ષેત્રફળ ૯૧,૫૬૭<br/>ચો.મીટર તથા ૧૨૮૬૧૮<br/>ચો.મીટર જેટલી જમીન<br/>માટે.. ૧૯૯૪૧૯૯૯ =<br/>રૂપિયા ૧૧/ પ્રતિ<br/>ચો.મીટર/પ્રતિ</p>                                           |
|    |                                                           | <p>વર્ષ ૧૯૯૯૨૦૦૪ = રૂ.<br/>૩૦/ પ્રતિ ચો.મી./ પ્રતિ<br/>વર્ષ ૨% વૃદ્ધિ ૨૦૦૪-<br/>૨૦૦૯ = રૂ. ૩૯/ પ્રતિ<br/>ચો.મી./ પ્રતિ વર્ષ ૨%</p>                                           |

|    |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                             | <p>વૃદ્ધિ ૨૦૦૯૨૦૧૧ = રૂ.<br/>         ૮૦.૪/ પ્રતિ ચો.મી./<br/>         પ્રતિ વર્ષ ૨% વૃદ્ધિ<br/>         ૭૮,૩૭૦ ચો.મી. તથા<br/>         ૫૦,૭૯૯ અને ૨૭૮૬<br/>         ચો.મી. વિસ્તારની જમીન<br/>         માટે ૧૯૯૪૧૯૯૯ = રૂ.<br/>         ૧૧/ પ્રતિ ચો.મી./ પ્રતિ<br/>         વર્ષ ૧૯૯૯૨૦૦૪ = રૂ.<br/>         ૩૦/ પ્રતિ ચો.મી./ પ્રતિ<br/>         વર્ષ ૨% વૃદ્ધિ ૨૦૦૪-<br/>         ૨૦૦૯ = રૂ. ૩૯/ પ્રતિ<br/>         ચો.મી./ પ્રતિ વર્ષ ૨%<br/>         વૃદ્ધિ ૨૦૦૯૨૦૧૩ = રૂ.<br/>         ૮૦.૪/ પ્રતિ ચો.મી./<br/>         પ્રતિ વર્ષ ૨% વૃદ્ધિ</p> |
| ૧૧ | ૨૦૧૪ ટી.એ.એમ.પી.<br>આદેશ હેઠળ સુધારેલ<br>ભાડાપટ્ટાનું ભાડું | ૯૧,૫૬૭ ચો.મીટર અને<br>૧૨૮૬૧૮ ચો.મીટરના<br>ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન<br>માટે. ૨૦૧૪: રૂ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|    |                                     |                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                     | <p>૫૯૭.૫૯ / * દરમાં<br/>વધારો @ ૨% દર વર્ષે<br/>૨૦૧૪થી. ૭૮,૩૭૦<br/>ચો.મીટર અને ૫૦,૭૯૯<br/>તથા ૨૭૮૬ ચો.મીટરના<br/>ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન<br/>માટે. ૨૦૧૪: રૂ.<br/>૧૦૮ / * દરમાં વધારો @<br/>૨% દર વર્ષે ૨૦૧૪થી.</p>                  |
| ૧૨ | શું શ્રેણીમાં કોઈ ફેરફાર<br>થયો છે? | <p>૨૦૧૧ ના આદેશ મુજબ<br/>૯૧,૫૬૭ ચો.મી. અને<br/>૧૨૮૬૧૮ ચો.મી.ની<br/>જમીન માટે, સી૧; ૨૦૧૪<br/>ના આદેશ મુજબ ૭૨.<br/>૭૮,૩૭૦ ચો.મી.ની<br/>જમીન માટે તથા<br/>૫૦,૭૯૯ ચો.મી. અને<br/>૨,૭૮૬ ચો.મી.ની જમીન<br/>માટે. વર્ગમાં કોઈ ફેરફાર</p> |

|    |                                                      |                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                      | નથી.                                                                                                                                                                                                                                       |
| ૧૩ | બાકી રહેલી રકમનો<br>વિભાજન : (કેપીટીના<br>દાવા મુજબ) | ૧૨૮૬૧૮ ચો. મીટર<br>વિસ્તાર ધરાવતી જમીન<br>માટે ૧૯૯૪૧૯૯૯ = રૂ.<br>૦.૦૦ / ૧૯૯૯૨૦૦૪ =<br>રૂ. ૦.૦૦ / ૨૦૦૪૨૦૦૯<br>= રૂ. ૦.૦૦ /                                                                                                                  |
|    |                                                      | ૨૦૦૯૨૦૧૧ = રૂ.<br>૦.૦૦ / ૨૦૧૧૨૦૧૩ =<br>રૂ. ૦.૦૦ / ૨૦૧૪<br>૨૦૧૮ = રૂ.<br>૧૨,૧૭,૨૩,૯૬૦ /<br>૯૧,૫૬૭ ચો.મીટર<br>વિસ્તારવાળી જમીન માટે<br>૧૯૯૪૧૯૯૯ = રૂ.<br>૦.૦૦ / ૧૯૯૯૨૦૦૪ =<br>રૂ. ૦.૦૦ / ૨૦૦૪૨૦૦૯<br>= રૂ. ૦.૦૦ / ૨૦૦૯-<br>૨૦૧૧ = રૂ. ૦.૦૦ / |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>૨૦૧૧૨૦૧૩ = રૂ.</p> <p>૦.૦૦ / ૨૦૧૪ ૨૦૧૮ =</p> <p>રૂ. ૨૬,૪૯,૭૨,૪૮૩ /</p> <p>૭૮,૩૭૦ ચો.મીટર</p> <p>વિસ્તારવાળી જમીન તથા</p> <p>૫૦,૭૯૯ ચો.મીટર</p> <p>વિસ્તારવાળી જમીન તથા</p> <p>૨,૭૮૬ ચો.મીટર જમીન</p> <p>માટે ૧૯૯૪૧૯૯૯ = રૂ.</p> <p>૦.૦૦ / ૧૯૯૯૨૦૦૪ =</p> <p>રૂ. ૦.૦૦ / ૨૦૦૪૨૦૦૯</p> <p>= રૂ. ૦.૦૦ / ૨૦૦૯-</p> <p>૨૦૧૧ = રૂ. ૦.૦૦ /</p> <p>૨૦૧૧૨૦૧૩ = રૂ.</p> <p>૦.૦૦ / ૨૦૧૪ ૨૦૧૮ =</p> <p>રૂ. ૦.૦૦ / * વિલંબિત</p> <p>ચુકવણી અંગે વ્યાજરૂપે</p> <p>ચૂકવવાપાત્ર રકમનો</p> <p>સમાવેશ કરવામાં આવ્યો</p> |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|    |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                | નથી.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ૧૪ | અરજીની તારીખ : | ૯.૪.૨૦૧૮                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ૧૫ | પ્રાર્થનાઓ     | <p>અ. વર્તમાન અરજીને સ્વીકારી અને મંજૂર કરવામાં આવે.</p> <p>બ. ટીએએમ્પીનો તા. ૧૩.૧૧.૨૦૧૪નો આદેશ રદ કરવામાં આવે.</p> <p>ક. ટીએએમ્પીના તા. ૧૩.૧૧.૨૦૧૪ના આદેશના આધારે કેપીટીએ ૯૧,૫૬૭ અને ૧,૨૮,૬૧૮ ચો.મી. વિસ્તાર ધરાવતી જમીન માટે ભૂતલક્ષી અસરથી સુધારેલ ભાડાં બાબતે રૂ. ૧૮,૪૯,૬૫,૮૯૫/- + વ્યાજ તથા રૂ. ૧૩,૭૯,૯૨,૩૬૭/- +</p> |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>જીએસટીની વસૂલાત દર્શાવતી માંગણી નોંધો રદ કરવામાં આવે.</p> <p>૬. ૧૮% દરે માંગવામાં આવેલ વ્યાજ, જે અતિશય, અયોગ્ય અને</p>                                                                                                                                                         |
|  |  | <p>કોઈપણ આધાર વિના. ઈ. અરજદારને સંભળાવણી આપ્યા પછી તા.</p> <p>૨૧.૧૦.૨૦૧૫ના</p> <p>રજૂઆતપત્રનો નિર્ણય કરવો. ૧૯૯૪થી ૨૦૧૩ દરમિયાન વિરોધ નોંધાવીને ચૂકવવામાં આવેલી રૂપિયા ૧૫,૫૩,૭૫,૧૨૪/ અને રૂપિયા ૩,૨૮,૪૨,૩૮૮/ ની રકમ ભવિષ્યના ભાડાં સાથે સમાયોજિત કરવા માટે નિર્દેશ કરવો.(પાનું</p> |

|    |                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                      | ૪૬૪૭)                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ૧૬ | અનુતોષ મંજૂર                                         | એસ.સી.એ. નં. ૨૦૧૩ના<br>૧૬૨૨૫ માં તા.<br>૪.૧૨.૨૦૧૩ ના રોજ<br>પસાર કરાયેલા આદેશ<br>દ્વારા રાહત મંજૂર કરવામાં<br>આવી હતી, જેમાં એવું<br>અવલોકન કરવામાં આવ્યું<br>હતું કે કે.પી.ટી. દ્વારા<br>ટેરિફની ભૂતલક્ષી અસરથી<br>વસૂલાત અંગે જારી કરાયેલ<br>વિવાદિત નોટિસો અને<br>પત્રો તે સમય સુધી<br>સ્થગિત રહેશે. |
| ૧૭ | જાહેર પરિસરોમાંથી<br>બહારકઢાની કાર્યવાહીની<br>સ્થિતિ | કોઈ કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં<br>આવી નથી.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ૧૮ | વિશિષ્ટ તથ્યો :                                      | એનએ                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ૧૯ | પ્રારંભિક આક્ષેપોનું સ્વરૂપ                          | એન.એ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|    |                   |                                                                                              |
|----|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                   |                                                                                              |
| ૨૦ | નવીનીકરણનો મુદ્દો | ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજમાં<br>નવીનીકરણની કોઈ<br>જોગવાઈ નથી અને કોઈ<br>રાહતો માંગવામાં આવી<br>નથી. |

એસ.સી.એ. નં. ૯૩૪૨ / ૨૦૧૫

| ક્રમાંક |                                                                                                                 | વિગતો                                                                                                                                                      |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ૧.      | અરજદાર                                                                                                          | તેલ અને કુદરતી ગેસ<br>કોર્પોરેશન લિમિટેડ<br>(ઓએનજીસી)                                                                                                      |
| ૨.      | પટ્ટાધારક/<br>ફાળવણીપ્રાપ્તકર્તા માટે<br>ભાડાપટ્ટા<br>દસ્તાવેજ/ફાળવણીપત્રન<br>ી નકલ અને મહત્વપૂર્ણ<br>શરતો/કલમો | ૨જા અને લાઈસન્સ કરાર<br>પર જમીનના ફાળવણી<br>માટે ૯.૩.૧૯૯૩ના રોજ<br>ઓએનજીસીના પક્ષમાં<br>૭,૩૩૦ ચોક્કસ મીટર<br>વિસ્તાર ધરાવતા જમીનના<br>ખંડ અંગે ફાળવણી પત્ર |

|    |                                                 |                                                                           |
|----|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                 | જારી કરવામાં આવ્યો.<br>(પાનું ૩૪)                                         |
| ૩. | ભાડાપટ્ટા/ધારણાની<br>અવધિ                       | છેલ્લું નવનીકરણ<br>૨૩.૮.૨૦૦૬ થી<br>૨૨.૦૨.૨૦૦૭ સુધીનું<br>હતું. (પાનું ૩૭) |
| ૪. | ભાડાપટ્ટાધારક/<br>ફાળવણીધારકની સ્થિતિ           | ૨૩.૨.૨૦૦૭ થી<br>ગેરઅધિકૃત કબજેદાર                                         |
|    |                                                 |                                                                           |
| ૫. | મૂળ<br>પટ્ટેદાર/ફાળવણીધારકનું<br>નામ            | તેલ અને પ્રાકૃતિક ગેસ<br>નિગમ લિમિટેડ<br>(ઓએનજીસી)                        |
| ૬. | ફેરફાર/હસ્તાંતરણનું<br>સ્વરૂપ                   | એનએ                                                                       |
| ૭. | કેપીટીને કરાયેલ બદલી<br>માટેની અરજીની તારીખ.    | એનએ                                                                       |
| ૮. | અરજીના હસ્તાંતરણ અંગે<br>કે.પી.ટી. દ્વારા જવાબ. | એન.એ.                                                                     |

|     |                                              |                                                                                                                                                                                                 |
|-----|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ૯.  | મૂળ ભાડાપટ્ટાનું ભાડા દર                     | રૂ. ૧,૨૦,૯૪૫/ (૧૧ મહિના માટે)                                                                                                                                                                   |
| ૧૦. | ટીએએમપી આદેશ ૨૦૧૧ હેઠળ સુધારેલ લીઝ ભાડાનો દર | ૧૯૯૪૧૯૯૯ = રૂ. ૧૬/ પ્રતિ ચોરસ મીટર/પ્રતિ વર્ષ ૧૯૯૯-૨૦૦૪ = રૂ. ૩૭.૮૦ પ્રતિ ચોરસ મીટર/પ્રતિ વર્ષ ૨૦૦૪૨૦૦૯ = રૂ. ૪૮.૬૦ પ્રતિ ચોરસ મીટર/પ્રતિ વર્ષ ૨૦૦૯-૨૦૧૧ = રૂ. ૧૦૦.૨ પ્રતિ ચોરસ મીટર/પ્રતિ વર્ષ |
| ૧૧. | ૨૦૧૪ ટેમ્પ આદેશ હેઠળ સુધારેલ લીઝ ભાડું       | ૨૦૧૪: રૂ. ૨૦૫.૮૦ પ્રતિ ચો. મીટર /પ્રતિ વર્ષ દરવધારો @ ૨% દર વર્ષે ૨૦૧૪ થી.                                                                                                                      |
| ૧૨. | કેટેગરીમાં કોઈ ફેરફાર થયો છે કે કેમ?         | વર્ગમાં કોઈ ફેરફાર નથી.                                                                                                                                                                         |
| ૧૩. | બાકી રકમનું વિભાજન :                         | ૧૯૯૯૨૦૦૪=રૂ.                                                                                                                                                                                    |

|     |                |                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                | <p>૭,૯૯,૧૧૬ / ૨૦૦૪-૨૦૦૯ = રૂ.</p> <p>૭,૩૫,૦૫૩ / ૨૦૦૯-૨૦૧૧ = રૂ.</p> <p>૬,૬૮,૫૧૮ / ૨૦૧૧-૨૦૧૩ = રૂ.</p> <p>૧૨,૬૪,૧૫૨ / ૨૦૧૪-૨૦૧૮ = રૂ.</p> <p>જપ,રપ,પજર / વિલંબિત ચુકવણી માટે ચૂકવવાપાત્ર વ્યાજની રકમનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી.</p> |
| ૧૪. | અરજીની તારીખ : | ૭.૫.૨૦૧૫                                                                                                                                                                                                                           |
| ૧૫. | પ્રાર્થનાઓ     | <p>પરિચ્છેદ ૨૯ : ક.</p> <p>પ્રતિવાદી સત્તાધિકારીઓ દ્વારા લેવામાં આવેલ કાર્યવાહી દોષિત અને ગેરકાયદેસર હોવાનું જાહેર કરવા.</p>                                                                                                       |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>બ. લીવ એન્ડ લાયસન્સ<br/>કરારમાં પૂર્વપ્રભાવથી<br/>સુધારાની કોઈ જોગવાઈના<br/>અભાવે, ટેમ્પ દ્વારા તા.<br/>૬.૫.૨૦૧૧ની સૂચના<br/>અરજદારને લાગુ પડતી<br/>નથી, એવી ઘોષણા<br/>કરવી, કારણ કે તે ટેમ્પના<br/>ભાડા દરોમાં પૂર્વપ્રભાવથી<br/>સુધારાને સંબંધિત છે. સ.<br/>કેપીટીએ ઓએનજીસી ને<br/>બિલો રજૂ કરવામાં થયેલા<br/>પોતાના વિલંબના કારણે<br/>વ્યાજની માંગ ખોટી રીતે<br/>કરી છે, એવી ઘોષણા<br/>કરવી. દ. તા.<br/>૧૦.૯.૨૦૦૮ સુધીના<br/>સમયગાળાનો રૂપિયા<br/>૩૬,૭૧,૪૧૦/ નો<br/>અંતિમ બિલ રદ કરવો. ઈ.</p> |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>તા. ૧.૭.૧૯૯૯ થી<br/> ૨૧.૨.૨૦૦૭ સુધીના<br/> સમયગાળાનો રૂપિયા<br/> ૩૧,૬૧,૯૫૩/ નો ભિન્ન<br/> પૂર્વપ્રભાવિત બિલ રદ<br/> કરવો. ફ. તા.<br/> ૨૨.૨.૨૦૦૭ થી<br/> ૨૧.૨.૨૦૧૨ સુધીના<br/> સમયગાળા માટે વળતર<br/> બિલમાં કેપીટી દ્વારા દાવો<br/> કરાયેલ વ્યાજ રદ કરવું.<br/> ગ. પીપી અધિનિયમ કેસ<br/> નં. ૧૭ ના ૨૦૧૩ માં તા.<br/> ૧૯.૨.૨૦૧૫ ના<br/> આદેશને, ઓએનજીસી ને<br/> અનધિકૃત કબજેદાર<br/> ગણાવવાના અને રૂપિયા<br/> ૧,૨૨,૧૦,૮૨૭/ ની<br/> રકમની વસૂલીની<br/> કાર્યવાહી શરૂ કરવાની હદ</p> |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>સુધી, રદ કરવો. હ. કેપીટી</p> <p>ને તા. ૨૨.૨.૨૦૧૨ થી</p> <p>૨૧.૨.૨૦૧૩ અને તા.</p> <p>૨૨.૨.૨૦૧૨ થી</p> <p>૨૩.૧૨.૨૦૧૪ સુધીના</p> <p>સમયગાળા માટે સુધારેલ</p> <p>ભાડાની ચુકવણી માટેના</p> <p>ચેક્સ સ્વીકારવાનો નિર્દેશ</p> <p>કરવો. ઇ. કેપીટી ને</p> <p>ચક્રવૃદ્ધિ વ્યાજ સહિત તથા</p> <p>ભવિષ્ય માટે ૧૮%</p> <p>ચક્રવૃદ્ધિ વ્યાજ સાથે તા.</p> <p>૫.૫.૨૦૧૫ સુધીની</p> <p>રૂપિયા</p> <p>૫૨,૯૮,૮૧૮.૫૩/ ની</p> <p>રકમ પરત કરવાની દિશા</p> <p>આપવી. પરિચ્છેદ ૨૯ :</p> <p>તા. ૨૩.૭.૨૦૧૫ ની</p> <p>કારણ દર્શાવો નોટિસ રદ</p> <p>કરવી. પીપી અધિનિયમ</p> |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|     |                                        |                                                                                                   |
|-----|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                        | કેસ નં. ૧ ના ૨૦૧૫ માં<br>તા. ૧૭.૩.૨૦૧૬ નો<br>વસૂલી આદેશ રદ કરવો.<br>(પાનું ૨૮૩૧)                  |
| ૧૬. | મંજૂર કરવામાં આવેલી<br>રાહત            | કોઈ આંતરિક રાહત નહીં                                                                              |
| ૧૭. | સ્થિતિની                               | કાર્યવાહી પૂર્ણ કરવામાં<br>આવી છે                                                                 |
|     | જાહેર પરિસર ખાલી<br>કરાવવાની કાર્યવાહી | જ્યાં અરજદારને અધિકૃત<br>કબજામાં હોવાનું નિર્ધારિત<br>કરવામાં આવ્યું છે.                          |
| ૧૮. | વિશિષ્ટ હકીકતો :                       | લાગુ પડતું નથી                                                                                    |
| ૧૯. | પ્રારંભિક વાંધાઓનું સ્વરૂપ             | એન.એ.                                                                                             |
| ૨૦. | નવીનીકરણનો પ્રશ્ન                      | લીવ એન્ડ લાઈસન્સ<br>કરારમાં સ્વયંસંચાલિત<br>નવીનીકરણ માટે કોઈ<br>કલમ નથી અને<br>નવીનીકરણ માટે કોઈ |

|  |  |                  |
|--|--|------------------|
|  |  | રાહતો માંગી નથી. |
|--|--|------------------|

એસ.સી.એ. નં. ૧૬૨૨૫ ઓફ ૨૦૧૩

| ક્રમાંક. |                                                                                                               | વિગતો                                                                                                                                                   |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ૧.       | અરજદાર                                                                                                        | મેસર્સ લક્ષ્મી મોટર્સ લિ.                                                                                                                               |
| ૨.       | ભાડે લેનાર/ફાળવણી<br>પ્રાપ્તકર્તા માટે ભાડાપટ્ટા<br>દસ્તાવેજ/ફાળવણી<br>પત્રની નકલ અને<br>મહત્વપૂર્ણ શરતો/કલમો | મેસર્સ લક્ષ્મી મોટર્સ<br>લિ.ના હિતમાં<br>૨૯.૧૧.૧૯૮૪ના રોજ<br>જારી કરાયેલ ૨,૦૦૦<br>ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ ધરાવતા<br>જમીનખંડ અંગેનો લીઝ<br>દસ્તાવેજ (પાનું ૧૯) |
| ૩.       | ભાડાપટ્ટા/ધારણકાળની<br>અવધિ                                                                                   | ૭.૧૧.૧૯૮૩ થી<br>૬.૧૧.૨૦૧૩ સુધીનો ૩૦<br>વર્ષનો સમયગાળો.                                                                                                  |
| ૪.       | ભાડે<br>લેનાર/ફાળવણીપામનાર<br>ની સ્થિતિ                                                                       | ૭.૧૧.૨૦૧૩ થી<br>અનધિકૃત કબજેદાર                                                                                                                         |

|     |                                                              |                                                                                                                                              |
|-----|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ૫.  | મૂળ<br>પટ્ટાધારક/ફાળવણીધારક<br>નું નામ                       | મેસર્સ લક્ષ્મી મોટર્સ લિ.                                                                                                                    |
| ૬.  | ફેરફાર/હસ્તાંતરણનું<br>સ્વરૂપ                                | એનએ                                                                                                                                          |
| ૭.  | કેએપીટીને કરાયેલ બદલી<br>માટેની અરજીની તારીખ.                | એનએ                                                                                                                                          |
| ૮.  | હસ્તાંતરણ માટેની અરજી<br>બાબતે કે.પી.ટી. દ્વારા<br>પ્રતિભાવ. | એન.એ.                                                                                                                                        |
| ૯.  | મૂળ ભાડાપટ્ટાના ભાડાનો<br>દર                                 | રૂ. ૨.૭૦ પ્રતિ<br>ચો.મી./પ્રતિ વર્ષ                                                                                                          |
| ૧૦. | ૨૦૧૧ ટેમ્પ ઓર્ડર હેઠળ<br>સુધારેલ ભાડાપટ્ટા ભાડા<br>દર:       | ૧૯૯૪૧૯૯૯ = રૂપિયા<br>૧૬ / પ્રતિ ચો.મી./વર્ષ<br>૧૯૯૯૨૦૦૪ = રૂપિયા<br>૩૬ / પ્રતિ ચો.મી./વર્ષ<br>૫% વૃદ્ધિ<br>૨૦૦૪૨૦૦૯ = રૂપિયા<br>૪૬.૨ / પ્રતિ |

|     |                                                                                            |                                                                                                                                                                 |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                            | યો.મી./વર્ષ ૨% વૃદ્ધિ<br>૨૦૦૯૨૦૧૧ = રૂપિયા<br>૯૪.૮૦/ પ્રતિ<br>યો.મી./વર્ષ ૨% વૃદ્ધિ                                                                             |
| ૧૧. | ૨૦૧૪ ટી.એ.એમ.પી.<br>આદેશ હેઠળ સુધારેલ<br>ભાડાપટ્ટાના ભાડાનો દર                             | ૨૦૧૪: રૂ. ૪૦૩.૨ * દર<br>વર્ષે ૨૦૧૪થી ૨% ના દરે<br>દરવધારો.                                                                                                      |
| ૧૨. | શું શ્રેણીમાં ફેરફાર થયો<br>છે?                                                            | એફર ૨૦૧૧ના આદેશ<br>મુજબ એફર ૨૦૧૪ના<br>આદેશ મુજબ                                                                                                                 |
| ૧૩. | ફાળવેલ ધારક પાસેથી<br>બાકી રહેલી રકમનો<br>વિગતવાર વહેંચણો:<br>(કે.પી.ટી.ના દાવા<br>અનુસાર) | ૧૯૯૪૧૯૯૯ = રૂપિયા<br>૧૬,૮૨૦/ ૧૯૯૯-<br>૨૦૦૪ = રૂપિયા<br>૨,૩૭,૮૪૫/ ૨૦૦૪-<br>૨૦૦૯ = રૂપિયા<br>૩,૨૦,૮૫૪/ ૨૦૦૯-<br>૨૦૧૧ = રૂપિયા<br>૩,૪૭,૦૪૮/ ૨૦૧૧-<br>૨૦૧૩ = રૂપિયા |

|     |               |                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |               | <p>૧,૮૫,૫૭૮/ ૨૦૧૪</p> <p>૨૦૧૮ = રૂપિયા</p> <p>૮૭,૦૫,૧૩૪/ બાકી</p> <p>રકમમાં વિલંબિત ચુકવણી</p> <p>માટેનું વ્યાજ સમાવેશિત</p> <p>નથી. ૦૧/૧૦/૨૦૧૬</p> <p>થી ટેમ્પ દ્વારા મંજૂર દરના</p> <p>૩ ગણા દરે વસૂલાત</p> <p>કરવામાં આવી.</p>              |
| ૧૪. | અરજીની તારીખ: | ૨૫.૯.૨૦૧૩                                                                                                                                                                                                                                      |
| ૧૫. | પ્રાર્થનાઓ    | <p>પરિચ્છેદ ૧૮ (એ) ૧.</p> <p>ટી.એ.એમ.પી. દ્વારા તા.</p> <p>૨૫.૩.૨૦૧૧ના રોજ</p> <p>પસાર કરાયેલા અને તા.</p> <p>૧૭.૮.૨૦૧૧ના</p> <p>સુધારાપત્ર દ્વારા</p> <p>સુધારાયેલા આદેશને રદ</p> <p>કરવો. ર. કે.પી.ટી. દ્વારા</p> <p>જારી કરાયેલી માંગણી</p> |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>નોટિસ અને/અથવા પત્રોને રદ કરવાં. ૩.</p> <p>બજાર મૂલ્યાંકનના આધારે લીઝ ભાડાં નક્કી કરવાની જોગવાઈ જે હદ સુધી કરવામાં આવી છે, તે હદ સુધી લેન્ડ પોલિસી ૨૦૦૪, ૨૦૧૦ તથા તેવી કોઈપણ અન્ય નીતિ, આદેશ અથવા નિર્દેશને, જે બજાર મૂલ્યાંકનના આધારે લીઝ ભાડાં નક્કી કરવાની જોગવાઈ કરે છે, રદ કરવો. (બી) ૧.</p> <p>પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૨ ને આદેશ આપવો કે</p> |
|  |  | <p>૭.૧૧.૨૦૧૩થી શરૂ થતા ૩૦ વર્ષના ગાળામાં ૨૦૦૦ ચો.મી. વિસ્તાર ધરાવતી જમીન સંબંધે</p>                                                                                                                                                                                                                                                             |



|     |                                                         |                                                                                                                                                                    |
|-----|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                         | ભાડાપટ્ટાનું નવીનીકરણ મંજૂર કરવું. ર. પ્રતિવાદી ક્રમાંક ર ને અરજદાર દ્વારા વધારેમાં ચૂકવવામાં આવેલ ભાડાપટ્ટા ભાડાની રકમ પરત આપવા અથવા તેની સમાયોજન કરવા આદેશ આપવો. |
| ૧૬. | રાહત મંજૂર                                              | તા. ૨૬.૨.૨૦૧૫ ના આદેશ દ્વારા, માનનીય વડી અદાલતે પ્રતિવાદીને કોઈપણ બલજબરીનાં પગલાં ન લેવા માટે નિર્દેશ આપ્યો છે.                                                    |
| ૧૭. | જાહેર<br>પ<br>ર<br>િસરોની ખાલી<br>કરાવવાની કાર્યવાહીનું | એસ્ટેટ અધિકારી દ્વારા પારિત કરાયેલ ખાલી કરવાની આજ્ઞા અને અપીલીય અદાલત સમક્ષ બાકી રહેલી અપીલ                                                                        |

|     |                            |                                                                                                                                                                |
|-----|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | સ્થિતિ                     |                                                                                                                                                                |
| ૧૮. | વિશિષ્ટ તથ્યો:             | એનએ                                                                                                                                                            |
| ૧૯. | પ્રારંભિક વાંધાઓનું સ્વરૂપ | એન.એ.                                                                                                                                                          |
| ૨૦. | નવીનીકરણનો મુદ્દો          | એફ. શરતો અને નિયમોની પૂર્ણતા તથા ભાડે આપનારના વિવેકાધિકારને આધીન નવીનીકરણ. જી. પ્રાર્થનાના પરિષ્કેદ ૧૮ (બી)(૧) હેઠળ લીઝ કરારના નવીનીકરણની માંગ કરવામાં આવી છે. |

એસ.સી.એ. નં. ૬૭૩ ઓફ ૨૦૧૪

|              |        |                                                |
|--------------|--------|------------------------------------------------|
| ક્રમ સંખ્યા. |        | વિગતો                                          |
| ૧.           | અરજદાર | ઇન્ડિયન ફાર્મર્સ ફર્ટિલાઇઝર કો-ઓપરેટિવ લિમિટેડ |

|    |                                                                                                   | (આઈએફએફસીઓ)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ૨. | પટ્ટાધારક/ફાળવણીધારક<br>માટેની પટ્ટા<br>દસ્તાવેજ/ફાળવણી<br>પત્રની નકલ અને<br>મહત્વપૂર્ણ શરતો/કલમો | ભારતીય ફાર્મર્સ<br>ફર્ટિલાઇઝર કો-ઓપરેટિવ<br>લિમિટેડના હિતમાં<br>રપ.૯.૧૯૭૧ના રોજ<br>૨,૫૪,૮૨૦ ચો.મીટર<br>વિસ્તાર ધરાવતા<br>જમીનખંડ સંબંધિત<br>ભાડાપટ્ટાનો દસ્તાવેજ<br>જારી કરવામાં આવ્યો હતો<br>(પાનું ૪૫/૫૭એ).<br>૨,૫૪,૮૨૦ ચો.મીટરની<br>જગ્યાએ ૨,૫૬,૦૯૧<br>ચો.મીટર જેટલું જમીનનું<br>માપ થયેલ હોવાથી, તે<br>મુજબ વર્તમાન<br>ભાડાપટ્ટામાં સુધારો કરીને<br>પૂરક ભાડાપટ્ટો પણ<br>અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો |

|    |                                                           |                                                                     |
|----|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|    |                                                           | હતો. (પાનું                                                         |
|    |                                                           | કપએ)                                                                |
| ૩. | ભાડે આપવાના<br>કરાર/ધારણનો<br>સમયગાળો                     | ૧.૭.૧૯૭૧ થી<br>૩૦.૬.૨૦૦૧ અર્થાત્ ૩૦<br>વર્ષના સમયગાળા માટે.         |
| ૪. | ભાડાપટ્ટેદાર/<br>ફાળવણીધારકની સ્થિતિ                      | ૧.૭.૨૦૦૧ થી<br>અનધિકૃત કબજેદાર.                                     |
| ૫. | મૂળ<br>પટ્ટેદાર/ફાળવણીધારકનું<br>નામ                      | ઇન્ડિયન ફાર્મર્સ<br>ફર્ટિલાઇઝર કો-ઓપરેટિવ<br>લિમિટેડ<br>(આઇએફએફસીઓ) |
| ૬. | ફેરફાર/હસ્તાંતરણનો<br>સ્વભાવ                              | કોઈ ફેરફાર/હસ્તાંતરણ<br>નહીં                                        |
| ૭. | કે.પી.ટી.ને કરવામાં<br>આવેલી બદલી માટેની<br>અરજીની તારીખ. | આ પ્રકારની કોઈ અરજી<br>કરવામાં આવી નહોતી.                           |
| ૮. | સ્થાનાંતરણ માટેની અરજી<br>બાબતે કે.પી.ટી. દ્વારા          | એન.એ.                                                               |

|     |                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | જવાબ.                                                |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ૯.  | મૂળ ભાડાપટ્ટાનું ભાડા દર                             | રૂ. ૧,૧૫,૨૪૦.૯૫/<br>(વાર્ષિક)                                                                                                                                                                                                                   |
| ૧૦. | ટી.એ.એમ.પી. આદેશ<br>૨૦૧૧ હેઠળ સુધારેલ<br>લીઝ ભાડા દર | ૨૦૦૧૨૦૦૪ = રૂ.<br>૪૫.૬૪/ પ્રતિ ચો.મી./<br>વાર્ષિક ૫% વધારો<br>૨૦૦૪૨૦૦૯ = રૂ.<br>૫૩.૪/ પ્રતિ ચો.મી./<br>વાર્ષિક ૨% વધારો<br>૨૦૦૯૨૦૧૧ = રૂ.<br>૧૧૦.૪૦/ પ્રતિ<br>ચો.મી./ વાર્ષિક ૨%<br>વધારો * ભાડાપટ્ટાની<br>અવધિ વર્ષ ૨૦૦૧<br>દરમિયાન સમાપ્ત થઈ. |
| ૧૧. | ૨૦૧૪ ટીએએમપી આદેશ<br>હેઠળ સુધારાયેલ લીઝ<br>ભાડું     | ૨૦૧૪: રૂ. ૨૩૬.૫૨ (એ<br>શ્રેણી) * ૨૦૧૪થી દર<br>વર્ષે @ ૨% દરવધારો.                                                                                                                                                                               |
| ૧૨. | શ્રેણીમાં કોઈ ફેરફાર છે કે                           | "એ" ૨૦૧૧ ના આદેશ                                                                                                                                                                                                                                |

|     |                                                         |                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | નહીં?                                                   | મુજબ "એ" ૨૦૧૪ ના<br>આદેશ મુજબ                                                                                                                                                                                         |
| ૧૩. | ચૂકવવાપાત્ર રકમનું<br>વિભાજન : કે.પી.ટી.ના<br>દાવા મુજબ | ૨૦૦૧૨૦૦૪ = રૂ.<br>૧૯,૭૨,૬૧૪/ ૨૦૦૪-<br>૨૦૦૯ = રૂ.<br>૧,૮૭,૮૨,૭૪૯/<br>૨૦૦૯૨૦૧૧ = રૂ.<br>૫,૧૯,૩૬,૨૬૭/<br>૨૦૧૧૨૦૧૩ = રૂ.<br>૫,૩૯,૨૬,૨૪૭/<br>૨૦૧૪ ૨૦૧૮ = રૂ.<br>૨૩,૫૬,૭૬,૨૨૯/<br>એચ. ઉપરોક્ત બાકી<br>લેણાં વ્યાજ વગરના છે. |
| ૧૪. | અરજીની તારીખ :                                          | ૭.૧.૨૦૧૪                                                                                                                                                                                                              |
| ૧૫. | પ્રાર્થનાઓ                                              | ૧. તા. ૨૫.૯.૧૯૭૧ના<br>ભાડાપટ્ટા કરારનું તા.<br>૧૬.૨.૨૦૦૦ની અરજીના<br>અનુસંધાને પ્રતિવાદીઓએ                                                                                                                            |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>પૂર્વલક્ષી અસરથી<br/> નવીનીકરણ કરે તેવો<br/> દિશાનિર્દેશ આપવો.</p> <p>૨. તા. ૧.૧૧.૨૦૧૩ના<br/> વળતરના બીલો, જેમાં<br/> કોઈ આધાર વિના આવા<br/> અતિશય દરે માંગણી<br/> ઊભી કરવામાં આવી છે,<br/> તે દોષપૂર્ણ અને<br/> ગેરકાયદેસર હોવાનું જાહેર<br/> કરવું.</p> <p>૩. તા. ૨૫.૩.૨૦૧૧નો<br/> ટેમ્પ આદેશ અને તા.<br/> ૧૧.૫.૨૦૧૧ના દરપટ્ટા<br/> સમાવતી સૂચના રદ<br/> કરવી. (સુધારેલ પ્રાર્થના)</p> <p>૪. પ્રતિવાદીને તેમાં<br/> નિર્દિષ્ટ કોઈપણ<br/> માપદંડના આધારે દરપટ્ટો<br/> નક્કી કરવાની સત્તા</p> |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|     |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |            | <p>આપતી હદ સુધી,<br/>૨૦૧૦ની જમીન નીતિ રદ<br/>કરવી.</p> <p>પ. ઉક્ત જમીનોના બજાર<br/>મૂલ્યનું નિર્ધારણ ફરી<br/>કરવામાં આવે અને તે<br/>ઉપલબ્ધ તમામ પરિબળો<br/>તેમજ ઊંચા/નીચા હોઈ<br/>શકે તેવા દરોના આધારે<br/>કરવામાં આવે તેવો આદેશ<br/>કરવો.</p> <p>ક. પ્રતિવાદીઓને<br/>બળજબરીના પગલાં<br/>લેવાથી રોકવા.<br/>(પાનું ૨૫)</p> |
| ૧૬. | રાહત મંજૂર | <p>તા. ૨૨.૧.૨૦૧૪ના<br/>આદેશ દ્વારા, માનનીય<br/>અદાલતે પ્રતિવાદીઓને<br/>મિલકતના કબજાને લગતા<br/>અરજદારો વિરુદ્ધ કોઈપણ</p>                                                                                                                                                                                                  |



|     |                                                |                                                                                                                                   |
|-----|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                | બળજબરીભર્યા પગલાં લેતાં અટકાવતી રાહત મંજૂર કરી હતી.                                                                               |
| ૧૭. | જાહેર પરિસરોમાંથી બેદખલીની કાર્યવાહીનું સ્થિતિ | શરૂ કરવામાં આવ્યું નથી.                                                                                                           |
| ૧૮. | વિશિષ્ટ તથ્યો :                                | એન.એ.                                                                                                                             |
| ૧૯. | પ્રારંભિક આક્ષેપોનું સ્વરૂપ                    | એનએ                                                                                                                               |
| ૨૦. | મુદ્દો                                         | શરતોને આધીન નવીનીકરણ                                                                                                              |
|     | નવીનીકરણ                                       | અને શરતો પૂર્ણ થવા પર તથા ભાડે આપનારના વિવેકાધિકાર પર આધારિત. • પ્રાર્થના કલમના પેરા ૧૧ (એ) ભાડાપટ્ટા કરારના નવીનીકરણ સંબંધિત છે. |

એસ.સી.એ. નં. ૨૬૦૭ ઓફ ૨૦૧૨

| ક્રમ સંખ્યા |                                                                                                               | વિગતો                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ૧.          | અરજદાર                                                                                                        | ઇન્ડિયન ફાર્મર્સ<br>ફર્ટિલાઇઝ કો-ઓપરેટિવ<br>લિ.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ૨.          | ભાડાપટ્ટાધારક/<br>ફાળવણીગ્રાહી માટે<br>ભાડાપટ્ટા<br>દસ્તાવેજ/ફાળવણી<br>પત્રની નકલ અને<br>મહત્વપૂર્ણ શરતો/કલમો | આઈએફએફસીઓના<br>હિતમાં તા.<br>જ.૧.૧૯૮૮ના પત્ર દ્વારા<br>જારી કરાયેલ જ,૧૩,૫૦૯<br>ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ ધરાવતા<br>જમીનના ખંડ સંબંધિત<br>લીઝ દસ્તાવેજ (પાનું<br>૫૧)<br>આઈએફએફસીઓના<br>હિતમાં તા.<br>જ.૧.૧૯૮૮ના પત્ર દ્વારા<br>જારી કરાયેલ ૩૫,૯૬૧<br>ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ ધરાવતા<br>જમીનના ખંડ સંબંધિત<br>લીઝ દસ્તાવેજ (પાનું |

|    |                                        |                                                                                                                                                                                                         |
|----|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                        | કલ)                                                                                                                                                                                                     |
| ૩. | ભાડાપટ્ટા/કબજાની<br>અવધિ               | ૩૦ વર્ષના ગાળામાં<br>૮.૩.૧૯૭૮ થી<br>૭.૩.૨૦૦૮ સુધી<br>૪,૧૩,૫૦૯ વિસ્તારફળ<br>ધરાવતી જમીન અંગે. ૩૦<br>વર્ષના ગાળામાં<br>૧૯.૪.૧૯૭૮ થી<br>૧૮.૪.૨૦૦૮ સુધી<br>૩૫,૯૬૧ ચો.મીટર<br>વિસ્તારફળ ધરાવતી<br>જમીન અંગે. |
| ૪. | ભાડેપટ્ટાધારક/<br>ફાળવણીધારકની સ્થિતિ  | ૮.૩.૨૦૦૮ અને<br>૧૯.૪.૨૦૦૮થી<br>અનધિકૃત કબજેદાર.                                                                                                                                                         |
| ૫. | મૂળ<br>પટ્ટેદાર/ફાળવણીગ્રાહીનું<br>નામ | ભારતીય ખેડૂતો ખાતર<br>સહકારી લિ.                                                                                                                                                                        |
| ૬. | ફેરફાર/હસ્તાંતરણનો                     | એન.એ.                                                                                                                                                                                                   |

|     |                                                           |                                                                                                |
|-----|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | સ્વભાવ                                                    |                                                                                                |
| ૭.  | કે.પી.ટી.ને કરવામાં<br>આવેલી બદલી માટેની<br>અરજિની તારીખ. | એનએ                                                                                            |
| ૮.  | હસ્તાંતરણ માટેની અરજી<br>અંગે કે.પી.ટી. દ્વારા<br>જવાબ.   | એન.એ.                                                                                          |
|     |                                                           |                                                                                                |
| ૯.  | મૂળ ભાડાપટ્ટાનો<br>ભાડા દર                                | જ.૧૫ પૈસા પ્રતિ ચો.મીટર,<br>જ,૧૩,૫૦૯ ચો.મીટર અને ૩૫,૯૬૧<br>ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ ધરાવતા જમીન અંગે. |
| ૧૦. | ટી.એ.એમ.પી.<br>આદેશ ૨૦૧૧<br>હેઠળ સુધારેલ પટ્ટા<br>ભાડા દર | ૧૯૯૪૧૯૯૯ =<br>રૂ. ૧૧/ પ્રતિ                                                                    |
|     |                                                           | એસએમ/વર્ષપ્રતિ                                                                                 |
|     |                                                           | ૧૯૯૯૨૦૦૪ =<br>રૂ. ૪૧.૪/ પ્રતિ                                                                  |

|     |                                                       |                                                           |                                           |
|-----|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|     |                                                       |                                                           | ચો.મી./                                   |
|     |                                                       |                                                           | વાર્ષિક ૫% વૃદ્ધિ                         |
|     |                                                       |                                                           | ૨૦૦૪૨૦૦૯ =<br>રૂ. ૫૩.૪/ પ્રતિ<br>ચો.મી./  |
|     |                                                       |                                                           | વાર્ષિક ૨% વૃદ્ધિ                         |
|     |                                                       |                                                           | ૨૦૦૯૨૦૧૧ =<br>રૂ. ૧૧૦.૪/ પ્રતિ<br>ચો.મી./ |
|     |                                                       |                                                           | પ્રતિવર્ષ ૨% વૃદ્ધિ                       |
| ૧૧. | ૨૦૧૪ ટેમ્પ<br>આદેશ હેઠળ<br>સુધારેલ ભાડાપટ્ટા<br>ભાડું | ૨૦૧૪: રૂ. ૨૩૬.૫૨ * દરમાં વધારો @<br>૨૦૧૪થી દર વર્ષે ૨%.   |                                           |
| ૧૨. | શું વર્ગમાં કોઈ<br>ફેરફાર થયો છે?                     | વર્ગ એ માં ૨૦૧૧ વર્ગ એ માં ૨૦૧૪.                          |                                           |
| ૧૩. | બાકી રહેલ રકમનો<br>વિભાજન:                            | ૧૯૯૪૧૯૯૯ = રૂ. ૦.૦૦/ ૧૯૯૯-<br>૨૦૦૪ = રૂ. ૦.૦૦/ ૨૦૦૪૨૦૦૯ = |                                           |

|     |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | (કેપીટીના દાવા<br>મુજબ) | રૂ. ૧,૩૪,૪૫,૬૦૬ / ૨૦૦૮૨૦૧૧ =<br>રૂ. ૧,૯૪,૪૮,૫૬૭ / ૨૦૧૧૨૦૧૩ =<br>રૂ. ૨,૦૨,૩૫,૧૩૯ / ૨૦૧૪ ૨૦૧૮ =<br>રૂ. ૭,૧૦,૨૩,૬૨૨ / • ગુજરાત વડી<br>અદાલતમાં કેસ બાકી હોવાના કારણે<br>૧૯૯૪ થી ૨૦૦૮ સમયગાળા માટેનું<br>તફાવતી બિલ પક્ષકારને જારી કરવામાં<br>આવ્યું નથી.                                                                                        |
| ૧૪. | અરજીની તારીખ :          | ૧૬.૨.૨૦૧૨                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ૧૫. | પ્રાર્થનાઓ              | સી. પ્રતિવાદી નં. ૧ ને અરજદારના<br>ઉદ્યોગની પ્રકૃતિને અનુરૂપ અને યોગ્ય દર<br>નક્કી કરીને જમીનના નવિકરણ માટેની<br>અરજીનો નિકાલ કરવા નિર્દેશ આપવો.<br>ડી. કે.પી.ટી. દ્વારા જારી કરાયેલા<br>વળતરના બિલો રદ કરવા.<br>ઈ. પ્રતિવાદી નં. ૨ ને અધિનિયમ<br>હેઠળની સત્તાઓ તથા તા. ૨૮.૮.૨૦૦૩<br>ના ટી.એ.એમ.પી. ના આદેશમાં<br>ઉપલબ્ધ શરતી જોગવાઈનો ઉપયોગ |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>કરીને અરજદારના ઉદ્યોગની પ્રકૃતિને અનુરૂપ અને યોગ્ય દરે ભાડાપટ્ટાનું નવિકરણ કરવા નિર્દેશ આપવો</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  |  | <p>અરજદાર. ઈ/૧</p> <p>ટી.એ.એમ.પી. દ્વારા જારી કરાયેલા તારીખ</p> <p>૨૫.૩.૨૦૧૧ અને</p> <p>૧૩.૧૧.૨૦૧૪ ના</p> <p>આદેશો તથા તારીખ</p> <p>૧૧.૫.૨૦૧૧ અને</p> <p>૪.૧૨.૨૦૧૪ ની</p> <p>સૂચનાઓ રદ કરવામાં આવે. એફ. પ્રતિવાદી</p> <p>ક્રમાંક ૨ ને અરજદાર માટે શ્રેણી બીર યોગ્ય રીતે લાગુ પાડવા અને તે મુજબ દર વસૂલવા તથા સ્લેબમાં ફેરફારો લાગુ પાડવા બદલે કરારના સમગ્ર ગાળામાં આવા દરના આધારે</p> |

|     |            |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |            | <p>પૂર્વચુકવણી પ્રીમિયમ વસૂલવા માટે નિર્દેશ આપવામાં આવે. જી.</p> <p>પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૨ ને મંજૂરી પ્રાપ્ત થયાની તારીખે પ્રચલિત દરના બદલે નવીનીકરણની તારીખે પ્રચલિત દર પૂર્વચુકવણી પ્રીમિયમની ગણતરી માટે લાગુ પાડવા માટે નિર્દેશ આપવામાં આવે. (પાનું ૪૫૪૬)</p> |
| ૧૬. | રાહત મંજૂર | <p>તા. ૨૨.૩.૨૦૧૩ ના આદેશ દ્વારા, વચગાળાની રાહત એ શરતે મંજૂર કરવામાં આવી હતી કે અરજદાર વળતરના બિલોના અમલ પર સ્થગનના સંદર્ભમાં, ઓછામાં ઓછું વર્ગ બી</p>                                                                                                         |



|     |                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                             | માટે નક્કી કરાયેલા દરોના<br>આધારે ચુકવણી કરશે<br>અને તે ચાલુ રાખશે.                                                                                                                                                                                                                                         |
| ૧૭. | જાહેર પરિસરની બેઠખલી<br>કાર્યવાહીનું સ્થિતિ | અદાલતી કેસને કારણે શરૂ<br>કરવામાં આવ્યું નથી.                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ૧૮. | વિશિષ્ટ તથ્યો :                             | જીઓઆઈએ ડીપીટી દ્વારા<br>લીઝના નવીનીકરણની<br>ભલામણ પરત મોકલી<br>હતી અને અન્ય બાબતો<br>ઉપરાંત એવું જણાવ્યું હતું<br>કે, જો વ્યાવસાયિક દરે<br>લીઝ ભાડું વસૂલ કરવું<br>શક્ય ન હોય, તો<br>આઈએફએફસીઓ પાસેથી<br>જમીનનો કબજો લઈ લેવો<br>(પાનું ૩૫૮) • કેપીટીના<br>તા. ૫.૪.૨૦૦૨ના પત્ર<br>દ્વારા,<br>આઈએફએફસીઓને જાણ |

|     |                             |                                                                                                                                                                                   |
|-----|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                             | <p>કરવામાં આવી હતી કે રૂ.<br/>૧૬ પર લીઝના<br/>નવીનીકરણ અંગેની<br/>ભલામણ કામચલાઉ હતી<br/>અને ટેમ્પ દ્વારા મંજૂર<br/>કરાયેલા સુધારેલા દરને<br/>આધીન હતી, જેના માટે<br/>બાંહેધરી</p> |
|     |                             | <p>આઈએફએફસીઓ દ્વારા<br/>આપવામાં આવ્યું હતું.</p>                                                                                                                                  |
| ૧૯. | પ્રારંભિક આક્ષેપોની પ્રકૃતિ | એન.એ.                                                                                                                                                                             |
| ૨૦. | નવીનીકરણનો મુદ્દો           | <p>શરતો અને નિયમોનું<br/>પાલન થવા તથા<br/>પટ્ટાદાતા ના<br/>વિવેકાધિકારના આધીન<br/>નવીનીકરણ.<br/>પ્રાર્થના કલમનો પેરા ૧૬<br/>(સી) પટ્ટા કરારના<br/>નવીનીકરણ અંગે છે.</p>           |

એસ.સી.એ. નં. ૫૨૧૮ / ૨૦૧૪નું

| ક્રમાંક |                                                                                        | વિગતો                                                                                                                                                                                                               |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ૧.      | અરજદાર                                                                                 | પીએસએલ લિમિટેડ.                                                                                                                                                                                                     |
| ૨.      | લીઝધારક/<br>ફાળવણીગ્રાહકને લીઝ<br>ડીડ/ફાળવણી પત્રની<br>નકલ અને મહત્વપૂર્ણ<br>શરતો/ખંડો | તા. ૧૮.૧૧.૨૦૦૨ ના<br>પત્ર દ્વારા પુંજ સન્સ પ્રા.<br>લિ. (પીએસએલ) ના પક્ષે<br>૫૦,૦૦૦ ચો.મી. જેટલા<br>વિસ્તાર ધરાવતા જમીનના<br>ટુકડા અંગે તાત્કાલિક<br>ધોરણે રજા અને પરવાનો<br>કરાર બહાર પાડવામાં<br>આવ્યો (પાનું ૨૬) |
| ૩.      | ભાડાપટ્ટા/હોલિડગની<br>અવધિ                                                             | પ્રારંભિક ફાળવણી<br>૧.૧૧.૨૦૦૨ થી<br>૩૧.૧.૨૦૦૩ સુધી એટલે<br>કે ૩ મહિનાની અવધિ માટે<br>હતી, જેને વધુમાં વધુ ૪<br>વર્ષની અવધિ સુધી એટલે<br>કે ૩૧.૭.૨૦૦૭ સુધી                                                           |

|     |                                                    |                                         |
|-----|----------------------------------------------------|-----------------------------------------|
|     |                                                    | લંબાવવામાં આવી હતી                      |
| ૪.  | ભાડાપટ્ટાધારક/<br>ફાળવણીપ્રાપ્તકર્તાની<br>સ્થિતિ   | ૧.૮.૨૦૦૭ થી<br>અનધિકૃત કબજેદાર.         |
| ૫.  | મૂળ<br>ભાડાપટ્ટાધારક/ફાળવણી<br>પ્રાપ્તકર્તાનું નામ | પી.એસ.એલ. હોલિંગ્સ<br>લિ.               |
| ૬.  | ફેરફાર/હસ્તાંતરણનું<br>સ્વરૂપ                      | ઉપલબ્ધ નથી                              |
| ૭.  | કેપીટીને કરાયેલ બદલી<br>માટેની અરજીની તારીખ.       | એનએ                                     |
| ૮.  | કે.પી.ટી. દ્વારા પ્રત્યુત્તર                       | એન.એ.                                   |
|     | સ્થળાંતરણ માટેની<br>અરજી.                          |                                         |
| ૯.  | મૂળ ભાડાપટ્ટાનો ભાડા<br>દર                         | રૂ. ૧.૫૦ પ્રતિ ચો.મી. /<br>પ્રતિ મહિને. |
| ૧૦. | ટી.એ.એમ.પી. આદેશ<br>૨૦૧૧ હેઠળ સુધારેલ              | ૨૦૦૨૨૦૦૪ = રૂ.<br>૪૩.૭૬ પ્રતિ ચો.       |

|     |                                                          |                                                                                                                                    |
|-----|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | ભાડાપટ્ટા ભાડા દર                                        | મીટર/પ્રતિ વર્ષ ૨૦૦૪-<br>૨૦૦૯ = રૂ. ૪૮.૬૦ પ્રતિ<br>ચો. મીટર/પ્રતિ વર્ષ<br>૨૦૦૯-૨૦૧૧ = રૂ.<br>૧૦૦.૨ પ્રતિ ચો.<br>મીટર/પ્રતિ વર્ષ    |
| ૧૧. | ૨૦૧૪ ટેમ્પ આદેશ હેઠળ<br>સુધારેલ ભાડાપટ્ટા ભાડું          | ૨૦૧૪: રૂપિયા ૨૦૫.૮૦<br>પ્રતિ ચો. મીટર /પ્રતિ વર્ષ<br>દર વર્ષે ૨૦૧૪થી ૨%<br>દરવધારો.                                                |
| ૧૨. | વર્ગમાં કોઈ ફેરફાર છે કે<br>નહીં?                        | વર્ગમાં કોઈ ફેરફાર નથી.                                                                                                            |
| ૧૩. | બાકી રહેલી રકમનું<br>વિભાજન : (કે.પી.ટી.ના<br>દાવા મુજબ) | ૨૦૦૨-૨૦૦૪ = રૂપિયા<br>૩૧,૪૩,૦૦૦/ ૨૦૦૪-<br>૨૦૦૯ = રૂપિયા<br>૪૧,૮૪,૦૦૭/ ૨૦૦૯-<br>૨૦૧૧ = રૂપિયા<br>૨,૪૪,૪૧,૨૮૭/<br>૨૦૧૧-૨૦૧૩ = રૂપિયા |

|     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                | <p>૧,૯૪,૯૪,૪૩૯/<br/> ૨૦૧૪૨૦૧૮ = રૂપિયા<br/> ૪,૫૦,૩૯,૯૯૬/<br/> વિલંબિત ચુકવણી માટે<br/> વ્યાજ તરીકે ચુકવવાપાત્ર<br/> રકમનો સમાવેશ કરવામાં<br/> આવેલ નથી.</p>                                                                                                     |
| ૧૪. | અરજીની તારીખ : | ૭.૪.૨૦૧૪.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ૧૫. | પ્રાર્થનાઓ     | <p>૨૨. અરજિને પ્રવેશમાં<br/> લઈ મંજૂર કરવી.</p> <p>૨૩. ઊભા કરવામાં<br/> આવેલા વળતરનાં બિલો<br/> અયોગ્ય અને કોઈપણ<br/> આધાર વિના હોવાનું જાહેર<br/> કરવું.</p> <p>૨૪. ભૂમિ નીતિ, ૨૦૧૦<br/> ની કલમ ૬.૨.૨.૨(ઈ)<br/> અને કલમ ૬.૨.૨.૩(જી)<br/> અયોગ્ય અને મનસ્વી</p> |

|     |                                                                                     |                                                                                                                                                                          |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                     | <p>હોવાનું જાહેર કરવું.</p> <p>રપ. ભૂમિ નીતિ ૨૦૧૦</p> <p>અને ૨૦૧૪ ને રદ કરવી.</p> <p>(પાનું ૨૧૨૨)</p>                                                                    |
| ૧૬. | રાહત મંજૂર                                                                          | <p>તા. ૨૨.૦૪.૨૦૧૪ના</p> <p>આદેશ દ્વારા, માનનીય</p> <p>અદાલતે વળતરના</p> <p>બિલોની અમલવારી અને</p> <p>અમલીકરણ સ્થગિત</p> <p>રાખવાની રાહત મંજૂર કરી</p> <p>હતી અને આગળ</p> |
|     |                                                                                     | <p>પ્રતિવાદીઓને</p> <p>દબાણાત્મક પગલાં લેતાં</p> <p>રોકવા માટે.</p>                                                                                                      |
| ૧૭. | <p>જાહેર</p> <p>પ</p> <p>ર</p> <p>િસરની ખાલી કરાવવાની</p> <p>કાર્યવાહીનો દરજ્જો</p> | <p>પીપી અધિનિયમ કેસ</p> <p>ક્રમાંક ૨૦૧૩ નો ૨માં</p> <p>અરજદારને વિષયવસ્તુની</p> <p>મિલકત પર અનધિકૃત</p> <p>કબજામાં હોવાનું ઠરાવતાં</p>                                   |

|     |                             |                                                                                  |
|-----|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
|     |                             | કાર્યવાહી પૂર્ણ કરવામાં આવી હતી.                                                 |
| ૧૮. | નિર્ધારિત તથ્યો :           | અરજી બાકી રહેલી હોય ત્યાં સુધી કબજો ડી.પી.ટી.ને પરત સોંપવામાં આવ્યો.             |
| ૧૯. | પ્રારંભિક આક્ષેપોનું સ્વરૂપ | એન.એ.                                                                            |
| ૨૦. | નવિકરણનો મુદ્દો             | કરારમાં નવીનીકરણ માટે કોઈ કલમ નથી અને નવીનીકરણ માટે કોઈ રાહતો માંગવામાં આવી નથી. |

એસ.સી.એ. નં. ૫૨૧૯ ઓફ ૨૦૧૪

| ક્રમાંક |                                | વિગતો                                          |
|---------|--------------------------------|------------------------------------------------|
| ૧       | અરજદાર                         | પીએસએલ લિમિટેડ.                                |
|         | ભાડે લેનાર/ ફાળવણી પામનાર માટે | તા. ૨૭.૫.૨૦૦૪ના પત્ર દ્વારા પંજ સન્સ પ્રા. લિ. |



|   |                                                           |                                                                                                                                                                                    |
|---|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | ભાડાપત્ર/ફાળવણી<br>પત્રની નકલ અને<br>મહત્વપૂર્ણ શરતો/કલમો | (પીએસએલ) ના પક્ષમાં<br>જારી કરાયેલ ૫૦,૦૦૦<br>ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ ધરાવતા<br>જમીનના ખંડક સંબંધિત<br>અસ્થાયી ધોરણે રજા અને<br>પરવાનો કરાર (પાનું ૨૫)                                    |
| ૩ | ભાડાપટ્ટા/ધારણની<br>અવધિ                                  | પ્રારંભિક ફાળવણી<br>૧.૬.૨૦૦૪ થી<br>૩૦.૪.૨૦૦૫ સુધી,<br>અર્થાત્ ૧૧ મહિનાની<br>અવધિ માટે હતી, જેને<br>આગળ વધારીને ૨ વર્ષની<br>અવધિ સુધી, અર્થાત્<br>૩૧.૭.૨૦૦૭ સુધી<br>કરવામાં આવી હતી |
| ૪ | પટ્ટાધારક/<br>ફાળવણીધારકની સ્થિતિ                         | ૧.૮.૨૦૦૮થી અનધિકૃત<br>કબજેદાર.                                                                                                                                                     |
| ૫ | મૂળ<br>ભાડાપટ્ટાધારક/ફાળવણી                               | પીએસએલ હોલિડેઝ લિ.                                                                                                                                                                 |

|    |                                                                 |                                                                                                                   |
|----|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | ધારકનું નામ                                                     |                                                                                                                   |
| ૬  | ફેરફાર/ હસ્તાંતરણનો<br>સ્વભાવ                                   | હસ્તાંતરણની કોઈ વિગતો<br>આપવામાં આવી નથી.                                                                         |
| ૭  | કેપીટીને કરવામાં આવેલી<br>હસ્તાંતરણ માટેની<br>અરજીની તારીખ.     | એનએ                                                                                                               |
| ૮  | હસ્તાંતરણ માટેની અરજી<br>અંગે કે.પી.ટી. દ્વારા<br>જવાબ.         | એન.એ.                                                                                                             |
| ૯  | મૂળ ભાડે આપેલી<br>મિલકતનો ભાડાનો દર                             | રૂ. ૧.૫૦ પ્રતિ ચો.મી.                                                                                             |
| ૧૦ | ટી.એ.એમ.પી. આદેશ<br>૨૦૧૧ હેઠળ સુધારાયેલ<br>ભાડાપટ્ટાનું ભાડા દર | ૨૦૦૪૨૦૦૯ = રૂપિયા<br>૪૮.૬૦ પ્રતિ ચો.<br>મીટર/પ્રતિ વર્ષ ૨૦૦૯-<br>૨૦૧૧ = રૂપિયા ૧૦૦.૨<br>પ્રતિ ચો. મીટર/પ્રતિ વર્ષ |
| ૧૧ | ૨૦૧૪ ટી.એ.એમ.પી.<br>આદેશ હેઠળ સુધારેલ<br>લીઝ ભાડું              | ૨૦૧૪: રૂ. ૨૦૫.૮૦<br>પ્રતિ ચો. મી. /પ્રતિ વર્ષ<br>દર વર્ષે ૨૦૧૪ થી ૨% ના                                           |

|    |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                         | દરે વધારો.                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ૧૨ | શું વર્ગમાં કોઈ ફેરફાર છે?                              | વર્ગમાં કોઈ ફેરફાર નથી.                                                                                                                                                                                                                                         |
| ૧૩ | ચૂકવવાપાત્ર રકમની<br>વિગતો : (કે.પી.ટી.ના<br>દાવા મુજબ) | ૨૦૦૨૨૦૦૪ = રૂ.<br>૧૬,૧૩,૦૦૦ / ૨૦૦૪-<br>૨૦૦૯ = રૂ.<br>૫૭,૧૪,૦૦૭ / ૨૦૦૯-<br>૨૦૧૧ = રૂ.<br>૨,૨૧,૯૦,૭૮૭ /<br>૨૦૧૧૨૦૧૩ = રૂ.<br>૧,૯૪,૯૪,૪૩૯ /<br>૨૦૧૪૨૦૧૮ = રૂ.<br>૪,૫૦,૩૯,૯૯૬ /<br>વિલંબિત ચુકવણી માટે<br>ચૂકવવાપાત્ર વ્યાજની<br>રકમનો સમાવેશ કરવામાં<br>આવ્યો નથી. |
| ૧૪ | અરજીની તારીખ :                                          | ૭.૪.૨૦૧૪.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ૧૫ | પ્રાર્થનાઓ                                              | એવું જાહેર કરવા માટે કે<br>ઊભા કરાયેલા વળતરના                                                                                                                                                                                                                   |

|    |                   |                                                                                                                                                                                                                            |
|----|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                   | <p>બિલો ગેરવાજબી છે અને કોઈપણ આધાર વિના છે.</p> <p>ભૂમિ નીતિ, ૨૦૧૦ ની કલમ ૬.૨.૨.૨(ઈ) અને કલમ ૬.૨.૨.૩(જી) ગેરવાજબી અને મનસ્વી હોવાના કારણે એવું જાહેર કરવા માટે. ભૂમિ નીતિ ૨૦૧૦ અને ૨૦૧૪ ને રદ કરવા માટે. (પાનું ૨૦-૨૧)</p> |
| ૧૬ | મંજૂર કરાયેલ રાહત | <p>તા. ૨૨.૦૪.૨૦૧૪ ના આદેશ દ્વારા, માનનીય અદાલતે વળતરના બિલોની કાર્યક્ષમતા અને અમલીકરણ પર સ્થિતિ આપતાં રાહત મંજૂર કરી હતી અને વધુમાં પ્રતિવાદીઓને બળજબરીના પગલાં</p>                                                        |

|    |                                                               |                                                                                                                                                |
|----|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                               | લેવામાંથી રોક્યા હતા.                                                                                                                          |
| ૧૭ | જાહેર<br>પ<br>ર<br>િસરની ખાલી કરાવવાની<br>કાર્યવાહીનું સ્થિતિ | પીપી અધિનિયમ કેસ નં.<br>૬ / ૨૦૧૩ માં અરજદાર<br>વિવાદિત પરિસરની<br>બિનઅધિકૃત કબજેદારીમાં<br>હોવાનું ઠરાવીને કાર્યવાહી<br>પૂર્ણ કરવામાં આવી હતી. |
|    |                                                               |                                                                                                                                                |
| ૧૮ | ચોક્કસ હકીકતો :                                               | અરજી બાકી રહેલી હોય<br>ત્યાં સુધી કબજો<br>ડી.પી.ટી.ને પરત<br>સોંપવામાં આવ્યો.                                                                  |
| ૧૯ | પ્રાથમિક આક્ષેપોનું સ્વરૂપ                                    | એન.એ.                                                                                                                                          |
| ૨૦ | નવીનીકરણનો પ્રશ્ન                                             | કરારમાં નવીનીકરણ માટે<br>કોઈ શરત નથી અને કોઈ<br>રાહતની માંગ કરવામાં<br>આવી નથી.                                                                |

એસ.સી.એ. નં. ૫૨૨૨ નો ૨૦૧૪

| ક્રમ સંખ્યા |                                                                                              | વિગતો                                                                                                                                                                                      |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ૧           | અરજદાર                                                                                       | પીએસએલ લિમિટેડ.                                                                                                                                                                            |
|             | ભાડે<br>લેનાર/ફાળવણીગ્રાહી<br>માટે ભાડાપત્ર/ફાળવણી<br>પત્રની નકલ અને<br>મહત્વપૂર્ણ શરતો/કલમો | ૧૮.૧૦.૧૯૮૫ના રોજ<br>પંજ સન્સ પ્રા.લિ.<br>(પીએસએલ) ના પક્ષમાં<br>૩૯,૯૩૪ ચો.મીટર<br>ક્ષેત્રફળ ધરાવતા જમીનના<br>ખંડ અંગે ફાળવણીપત્ર<br>જારી કરવામાં આવ્યું.<br>(પાનું ૨૬)                     |
| ૩           | ભાડે આપવાના<br>કરાર/ધારણાનો અવધિ                                                             | પ્રારંભિક ફાળવણી<br>૧૮.૧૦.૧૯૮૫ થી<br>૩૧.૧૦.૧૯૮૮ સુધી<br>એટલે કે ૩ વર્ષના<br>સમયગાળા માટે હતી, જેને<br>બાદમાં વધુ ૫ વર્ષ માટે<br>લંબાવવામાં આવી હતી.<br>ત્યારબાદ ૧૧ મહિનાના<br>સમયગાળા માટે |

|   |                                                                 |                                                                                                                                       |
|---|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                                                 | ૧૫.૧૦.૧૯૯૩ થી<br>૧૪.૯.૧૯૯૪ સુધી<br>આપવામાં આવી. લીવ<br>એન્ડ લાયસન્સ કરાર<br>ત્યારબાદ વધુ લંબાવીને<br>૩૧.૭.૨૦૦૭ સુધી<br>કરવામાં આવ્યો. |
| ૪ | ભાડાપટ્ટાધારી/<br>ફાળવણીપ્રાપ્તની સ્થિતિ                        | ૧.૮.૨૦૦૭ થી<br>અનધિકૃત કબજેદાર.                                                                                                       |
| ૫ | મૂળ<br>ભાડાપટ્ટાધારક/ફાળવણી<br>પ્રાપ્તનું નામ                   | પુંજ સન્સ પ્રા. લિ. ( રજા<br>અને પરવાના આધારે )                                                                                       |
| ૬ | ફેરફાર/હસ્તાંતરણનું<br>સ્વરૂપ                                   | ઉપલબ્ધ નથી                                                                                                                            |
| ૭ | કે.પી.ટી. ને કરવામાં<br>આવેલી હસ્તાંતરણ માટેની<br>અરજીની તારીખ. | ઉપલબ્ધ નથી                                                                                                                            |
| ૮ | અરજીના હસ્તાંતરણ માટે                                           | એન.એ.                                                                                                                                 |

|    |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | કે.પી.ટી. દ્વારા જવાબ.                                      |                                                                                                                                                                                                                                            |
|    |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                            |
| ૯  | મૂળ ભાડાપટ્ટાનું ભાડાનું<br>દર                              | રૂ. ૨.૭૦ પ્રતિ ચો.મી. /<br>પ્રતિ મહિનો.                                                                                                                                                                                                    |
| ૧૦ | ટી.એ.એમ.પી. આદેશ<br>૨૦૧૧ હેઠળ સુધારેલ<br>ભાડાપટ્ટા ભાડા દર  | ૧૯૯૪૧૯૯૯ = રૂપિયા<br>૧૬ / પ્રતિ ચોરસ<br>મીટર/પ્રતિ વર્ષ ૧૯૯૯-<br>૨૦૦૪ = રૂપિયા ૩૭.૮૦<br>પ્રતિ ચોરસ મીટર/પ્રતિ<br>વર્ષ ૨૦૦૪૨૦૦૯ =<br>રૂપિયા ૪૮.૬૦ પ્રતિ<br>ચોરસ મીટર/પ્રતિ વર્ષ<br>૨૦૦૯૨૦૧૧ = રૂપિયા<br>૧૦૦.૨ પ્રતિ ચોરસ<br>મીટર/પ્રતિ વર્ષ |
| ૧૧ | ૨૦૧૪ ટી.એ.એમ.પી.<br>આદેશ હેઠળ સુધારેલ<br>ભાડાપટ્ટાનું ભાડું | ૨૦૧૪: રૂ. ૨૦૫.૮૦<br>પ્રતિ ચો. મીટર /પ્રતિ વર્ષ<br>દરમાં વધારો @ ૨% દર                                                                                                                                                                      |



|    |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                               | વર્ષે ૨૦૧૪થી.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ૧૨ | વર્ગમાં કોઈ ફેરફાર થયો છે કે નહીં?            | વર્ગમાં કોઈ ફેરફાર નથી.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ૧૩ | બાકી રકમનું વિભાજન :<br>(કેએપીટીના દાવા મુજબ) | ૧૯૯૯૨૦૦૪=રૂ.<br>૫૫,૭૫,૫૮૫/ ૨૦૦૪-<br>૨૦૦૯ = રૂ.<br>૧૦૧૨૨૩૭૧/ ૨૦૦૯-<br>૨૦૧૧= રૂ.<br>૮૧૨૪૫૭૩/ ૨૦૧૧-<br>૨૦૧૩ = રૂ.<br>૨,૦૧,૮૫,૩૧૮/<br>૨૦૧૪૨૦૧૮ = રૂ.<br>૩,૫૯,૭૨,૫૨૯/<br>*હસ્તાંતરણ ફી તરીકે<br>ચૂકવવાપાત્ર રૂ.ની રકમ<br>તથા વિલંબિત ચુકવણી<br>માટેના વ્યાજનો સમાવેશ<br>કરવામાં આવેલ નથી. |
| ૧૪ | અરજીની તારીખ :                                | ૭.૪.૨૦૧૪.                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|    |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |            | (૦૭.૦૪.૨૦૧૩)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ૧૫ | પ્રાર્થનાઓ | <p>૧. પ્રાસંગિક સમયે<br/>અમલમાં રહેલા દરો મુજબ<br/>તા. ૧૮.૧૦.૧૯૮૫ની<br/>લીઝ કરારનું નવનીકરણ<br/>કરવા પ્રતિવાદીઓને<br/>દિશાનિર્દેશ આપવો.</p> <p>૨. ઉઠાવવામાં આવેલા<br/>વળતરના બીલો અયોગ્ય<br/>અને કોઈ આધાર વિના છે<br/>એવી જાહેરાત કરવી.</p> <p>૩. લેન્ડ પોલિસી,<br/>૨૦૧૦ની કલમ<br/>૬.૨.૨.૨(ઈ) અને કલમ<br/>૬.૨.૨.૩(જી) અયોગ્ય<br/>અને મનસ્વી છે એવી<br/>જાહેરાત કરવી.</p> <p>૪. લેન્ડ પોલિસી ૨૦૧૦<br/>અને ૨૦૧૪ રદ કરવી.</p> |

|    |                                                 |                                                                                                                                                                            |
|----|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                 | (પાનું ૨૧૨૨)                                                                                                                                                               |
| ૧૬ | રાહત મંજૂર કરવામાં આવી                          | તા. ૨૨.૦૪.૨૦૧૪ના<br>આદેશ દ્વારા, માનનીય<br>અદાલતે વળતરનાં<br>બીલોની અમલવારી અને<br>અમલીકરણ પર સ્થગિતી<br>આપતાં રાહત મંજૂર કરી<br>અને વધુમાં                                |
|    |                                                 | પ્રતિવાદીઓને<br>બળજબરીના પગલાં લેતાં<br>રોકવા માટે.                                                                                                                        |
| ૧૭ | જાહેર પરિસરની<br>બેદખલીની કાર્યવાહીનું<br>સ્થાન | પીપી અધિનિયમ કેસ<br>ક્રમાંક ૨૦૧૩ નો ૫ માં<br>અરજદારને વિષયક<br>પરિસરમાં અનધિકૃત<br>કબજેદાર હોવાનું ઠરાવીને<br>૨૦૦૭ થી ૨૦૧૫<br>દરમિયાનની અવધિ માટે<br>વળતર ચૂકવવાનો નિર્દેશ |

|    |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                 | <p>આપી કાર્યવાહી પૂર્ણ કરવામાં આવી હતી.</p> <p>ઉપરોક્તના વિરુદ્ધ અપીલ દાખલ કરવામાં આવી હતી, જે બાકી છે.</p>                                                                                                                                                                                 |
| ૧૮ | વિશિષ્ટ તથ્યો : | <p>અરજિ બાકી રહેલી હોય તે દરમિયાન ડી.પી.ટી.ને કબજો સોંપવામાં આવ્યો.</p> <p>પી.પી. અધિનિયમની ધારા ૫ અને કલમ ૭ હેઠળ આદેશ કરવામાં આવ્યો (એસ.સી.એ. ૫૨૨૨/૧૪ ના પૃષ્ઠ ૨૭૦).</p> <p>લાઈસન્સની અવધિ આવરી લેતા, લાઈસન્સ ફીમાં ઉપરની દિશામાં સુધારો કરવામાં આવે તો તે ચૂકવવા બાબતનું ૧૩.૪.૨૦૦૭નું</p> |

|    |                             |                                                                                |
|----|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
|    |                             | બાંહેધરીપત્ર. પૃષ્ઠ ૧૯૨                                                        |
| ૧૯ | પ્રારંભિક આક્ષેપોનું સ્વરૂપ | એનએ                                                                            |
| ૨૦ | નવીનીકરણનો મુદ્દો           | પ્રાર્થના કલમનો પરિચ્છેદ<br>૧૧ (બી) ભાડે આપવાના<br>કારણના નવીનીકરણ અંગે<br>છે. |

એસ.સી.એ. નં. ૫૨૨૩ નું ૨૦૧૪

| ક્રમાંક |                                                                                                                           | વિગતો                                                                                                                                                                  |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ૧       | અરજદાર                                                                                                                    | પીએસએલ લિમિટેડ.                                                                                                                                                        |
| ૨       | ભાડેપટ્ટાધારક/<br>જ્ઞાનવણીપ્રાપ્તકર્તા માટે<br>ભાડેપટ્ટા<br>દસ્તાવેજની/જ્ઞાનવણી<br>પત્રની નકલ અને<br>મહત્વપૂર્ણ શરતો/કલમો | અસ્થાયી ધોરણે<br>૫૧,૦૦૦ ચો.મી. માપ<br>ધરાવતા જમીનના ખંડ<br>અંગે પી.એસ.એલ. પાઈપ<br>કોટર્સના પક્ષે, તા.<br>૨૯.૦૫.૧૯૯૨ના પત્ર<br>દ્વારા, પરવાનગી અને<br>લાઈસન્સ કરાર જારી |

|   |                                           |                                                                                                                                                          |
|---|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                           | કરવામાં આવ્યો. (પાનું ૨૬)                                                                                                                                |
| ૩ | ભાડાપટ્ટા/ધારણની<br>અવધિ                  | પ્રારંભિક ફાળવણી કબજો<br>મેળવ્યાની તારીખથી<br>એટલે કે ૧૧ મહિનાની<br>અવધિ માટે હતી, જે<br>અવધિ વધુમાં વધારો<br>કરીને ૩૧.૭.૨૦૦૭ સુધી<br>લંબાવવામાં આવી હતી |
| ૪ | ભાડાપટ્ટેદાર/<br>ફાળવણીગ્રાહીની<br>સ્થિતિ | ૧.૮.૨૦૦૮થી અનધિકૃત કબજેદાર.                                                                                                                              |
| ૫ | મૂળ ભાડે<br>લેનાર/ફાળવણીપ્ર<br>ાપનું નામ  | પીએસએલ પાઈપ કોર્ટર્સ, ( રજા અને<br>લાઈસન્સના આધારે )                                                                                                     |
| ૬ | ફેરફાર/<br>હસ્તાંતરણનો<br>સ્વભાવ          | બદલીની કોઈ વિગતો આપવામાં આવી<br>નથી.                                                                                                                     |
| ૭ | કે.પી.ટી.ને                               | એનએ                                                                                                                                                      |

|    |                                                            |                                                                                                                                                                                                               |
|----|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | કરવામાં આવેલી<br>બદલી માટેની<br>અરજીની તારીખ.              |                                                                                                                                                                                                               |
| ૮  | સ્થળાંતર માટેની<br>અરજી અંગે<br>કેપીટીનો જવાબ.             | લાગુ પડતું નથી.                                                                                                                                                                                               |
| ૯  | મૂળ ભાડે આપેલ<br>ભાડાનું દર                                | રૂ. ૧.૫૦ પ્રતિ ચો.મી.                                                                                                                                                                                         |
| ૧૦ | ટેમ્પ આદેશ<br>૨૦૧૧ હેઠળ<br>સુધારેલ ભાડે પટ્ટા<br>ભાડાનો દર | ૧૯૯૪-૧૯૯૯ = રૂ. ૧૬ / પ્રતિ ચો.<br>મીટર/પ્રતિ વર્ષ ૧૯૯૯-૨૦૦૪ = રૂ.<br>૩૭.૮૦ પ્રતિ ચો. મીટર/પ્રતિ વર્ષ<br>૨૦૦૪-૨૦૦૯ = રૂ. ૪૮.૬૦ પ્રતિ ચો.<br>મીટર/પ્રતિ વર્ષ ૨૦૦૯-૨૦૧૧ = રૂ.<br>૧૦૦.૨ પ્રતિ ચો. મીટર/પ્રતિ વર્ષ |
| ૧૧ | ૨૦૧૪<br>ટી.એ.એમ.પી.<br>આદેશ હેઠળ<br>સુધારેલ લીઝ ભાડું      | ૨૦૧૪: રૂપિયા ૨૦૫.૮૦ પ્રતિ ચોરસ<br>મીટર /પ્રતિ વર્ષ દરવર્ષે ૨૦૧૪થી ૨%<br>ના દરે વધારો.                                                                                                                         |
| ૧૨ | શું વર્ગમાં કોઈ                                            | વર્ગમાં કોઈ ફેરફાર નથી.                                                                                                                                                                                       |

|    |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | ફેરફાર થયો છે?                                             |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ૧૩ | બાકી રહેલી રકમનો<br>વિભાજન :<br>(કે.પી.ટી.ના દાવા<br>મુજબ) | ૧૯૯૯૨૦૦૪ = રૂપિયા<br>૭૧,૨૦,૬૨૦ / ૨૦૦૪૨૦૦૯ =<br>રૂપિયા ૨,૦૨,૩૯,૩૦૦ / ૨૦૦૯-<br>૨૦૧૧ = રૂપિયા ૩૯,૮૭,૫૬૨ /<br>૨૦૧૧૨૦૧૩ = રૂપિયા<br>૨,૪૮,૫૫,૨૫૫ / ૨૦૧૪૨૦૧૮ =<br>રૂપિયા ૪,૫૯,૪૦,૭૯૬ / વિલંબિત<br>ચૂકવણી માટે ચૂકવવાપાત્ર વ્યાજની<br>રકમનો સમાવેશ કરવામાં આવ્યો નથી. |
| ૧૪ | અરજીની તારીખ :                                             | ૦૭.૦૪.૨૦૧૩.                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ૧૫ | પ્રાર્થનાઓ                                                 | ૧. સ્વીકારી અને<br>મંજૂર કરવા માટે                                                                                                                                                                                                                            |
|    |                                                            | અરજી.                                                                                                                                                                                                                                                         |
|    |                                                            | પ્રતિવાદીઓને<br>આદેશ આપવા<br>માટે                                                                                                                                                                                                                             |
|    |                                                            | ભાડાપટ્ટાનો કરાર                                                                                                                                                                                                                                              |



|  |  |  |                                   |
|--|--|--|-----------------------------------|
|  |  |  | નવેસરથી કરવો                      |
|  |  |  | તારીખ<br>૧૮.૧૦.૧૯૮૫<br>મુજબના દરે |
|  |  |  | સંબંધિત સમયે<br>પ્રચલિત.          |
|  |  |  | બિલો અંગે જાહેર<br>કરાવવા માટે ૩  |
|  |  |  | વળતર વધારવામાં<br>આવે છે          |
|  |  |  | અવિવેકપૂર્ણ અને<br>કોઈપણ વિના     |
|  |  |  | આધાર.                             |
|  |  |  | બીલોની બાબતમાં<br>આ જાહેર કરવા કે |
|  |  |  | વળતર વધારો<br>કરવામાં આવે છે      |

|    |                           |                                                              |                                        |
|----|---------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|    |                           |                                                              | અતાર્કિક અને<br>કોઈપણ વિના             |
|    |                           |                                                              | આધાર.                                  |
|    |                           |                                                              | કલમ<br>૬.૨.૨.૨(ઈ) ને<br>જાહેર કરવું    |
|    |                           |                                                              | અને ભૂમિની કલમ<br>૬.૨.૨.૩(જ)           |
|    |                           |                                                              | નીતિ, ૨૦૧૦<br>તર્કવિરુદ્ધ હોવા<br>અંગે |
|    |                           |                                                              | અને મનસ્વી.                            |
|    |                           |                                                              | જમીન નીતિ<br>૨૦૧૦ રદ કરવા<br>માટે      |
|    |                           |                                                              | અને ૨૦૧૪.                              |
| ૧૬ | રાહત મંજૂર<br>કરવામાં આવી | તા. ૨૨.૦૪.૨૦૧૪ના આદેશ દ્વારા,<br>માનનીય અદાલતે વળતરના બિલોની |                                        |

|    |                                                         |                                                                                                                                    |
|----|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                         | અમલવારી અને અમલીકરણ પર<br>સ્થગિતી આપતો રાહતદુકમ કર્યો હતો<br>અને આગળ પ્રતિવાદીઓને દમનકારી<br>પગલાં લેવામાંથી પ્રતિબંધિત કર્યા હતા. |
| ૧૭ | જાહેર પરિસરોમાંથી<br>બેદખલીની<br>કાર્યવાહી ની<br>સ્થિતિ | પીપી અધિનિયમ કેસ ક્રમાંક ૩<br>/૨૦૧૩માં અરજદાર વિવાદિત<br>પરિસરમાં અનધિકૃત કબજેદાર હોવાનું<br>ઠરાવીને પૂર્ણ કરવામાં આવ્યો હતો.      |
| ૧૮ | વિશિષ્ટ હકીકતો :                                        | અરજી લંબિત હોય ત્યાં સુધી કબજો<br>ડી.પી.ટી.ને પરત સોંપવામાં આવ્યો.                                                                 |
| ૧૯ | પ્રાથમિક<br>આક્ષેપોની પ્રકૃતિ                           |                                                                                                                                    |
| ૨૦ | નવીનીકરણનો<br>મુદ્દો                                    | કરારમાં નવીનીકરણ માટે કોઈ કલમ<br>નથી અને કોઈ રાહત માંગવામાં આવી<br>નથી.                                                            |

એસ.સી.એ. નં. ૫૨૨૪ / ૨૦૧૪ ની

|   |                                                                                              |                                                                                                                                                                                                         |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | ક્રમાંક                                                                                      | વિગતો                                                                                                                                                                                                   |
| ૧ | અરજદાર                                                                                       | પીએસએલ લિમિટેડ.                                                                                                                                                                                         |
|   | લીઝધારક/<br>ફાળવણીધારક માટે લીઝ<br>દસ્તાવેજ/ફાળવણી<br>પત્રની નકલ અને<br>મહત્વપૂર્ણ શરતો/કલમો | પી.એસ.એલ. પાઈપ<br>કોર્ટર્સ પ્રા. લિ.ના હિતમાં<br>તા. ૦૮.૦૪.૧૯૯૨ના<br>પત્ર દ્વારા જારી કરાયેલ,<br>૫૦,૦૦૦ ચો.મીટર<br>વિસ્તાર ધરાવતા<br>જમીનખંડ અંગે તાત્કાલિક<br>ધોરણે રજા અને પરવાનો<br>કરાર. (પાનું ૨૬) |
|   |                                                                                              |                                                                                                                                                                                                         |
| ૩ | ભાડાપટ્ટા/ધારણની<br>અવધિ                                                                     | પ્રારંભિક ફાળવણી<br>૦૮.૧૨.૧૯૯૧ થી<br>૦૮.૧૧.૧૯૯૨ સુધી,<br>એટલે કે ૧૧ મહિનાની<br>અવધિ માટે હતી, જે<br>બાદમાં વધુ લંબાવીને<br>૩૧.૭.૨૦૦૭ સુધી                                                               |

|    |                                                            |                                                                       |
|----|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|    |                                                            | કરવામાં આવી હતી                                                       |
| ૪  | ભાડે<br>લેનાર/ફાળવણીપ્રાપ્તની<br>સ્થિતિ                    | ૧.૮.૨૦૦૮ થી<br>અનધિકૃત કબજેદાર.                                       |
| ૫  | મૂળ<br>પટ્ટાધારક/ફાળવણીપ્રાપ્ત<br>કર્તાનું નામ             | પીએસએલ પાઈપ કોર્સ<br>પ્રા. લિ., ( રજા અને<br>પરવાનો આધારિત ધોરણો<br>) |
| ૬  | ફેરફાર/હસ્તાંતરણનું<br>સ્વરૂપ                              | હસ્તાંતરણની કોઈ વિગતો<br>પૂરી પાડવામાં આવી નથી.                       |
| ૭  | કે.પી.ટી. ને કરવામાં<br>આવેલી બદલી માટેની<br>અરજીની તારીખ. | એનએ                                                                   |
| ૮  | સ્થાનાંતરણ માટેની અરજી<br>બાબતે કે.પી.ટી.નો<br>જવાબ.       | એન.એ.                                                                 |
| ૯  | મૂળ ભાડાપટ્ટા ભાડા દર                                      | પ્રતિ ચો.મી. રૂ. ૦.૫૦                                                 |
| ૧૦ | ટીએમપી આદેશ ૨૦૧૧<br>હેઠળ સુધારેલ ભાડાપટ્ટા                 | ૧૯૯૪૧૯૯૯ = રૂ.<br>૧૬/ પ્રતિ ચો.                                       |

|    |                                                           |                                                                                                                                                                                       |
|----|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | ભાડા દર                                                   | મીટર/પ્રતિ વર્ષ ૧૯૯૯-<br>૨૦૦૪ = રૂ. ૩૭.૮૦ પ્રતિ<br>યો. મીટર/પ્રતિ વર્ષ<br>૨૦૦૪૨૦૦૯ = રૂ.<br>૪૮.૬૦ પ્રતિ યો.<br>મીટર/પ્રતિ વર્ષ ૨૦૦૯-<br>૨૦૧૧ = રૂ. ૧૦૦.૨ પ્રતિ<br>યો. મીટર/પ્રતિ વર્ષ |
| ૧૧ | ૨૦૧૪ ટીએએમપી આદેશ<br>હેઠળ સુધારેલ<br>ભાડાપટ્ટાની ભાડા રકમ | ૨૦૧૪: રૂ. ૨૦૫.૮૦<br>પ્રતિ યો. મીટર /પ્રતિ વર્ષ<br>દર વર્ષે ૨૦૧૪ થી ૨% ના<br>દરે વધારો.                                                                                                |
| ૧૨ | વર્ગમાં કોઈ ફેરફાર છે કે કેમ?                             | વર્ગમાં કોઈ ફેરફાર નથી.                                                                                                                                                               |
| ૧૩ | બાકી રહેલી રકમનું<br>વિભાજન : (કે.પી.ટી.ના<br>દાવા મુજબ)  | ૧૯૯૯૨૦૦૪ = રૂપિયા<br>૬૯,૮૧,૦૦૦/ ૨૦૦૪-<br>૨૦૦૯ = રૂપિયા<br>૯૪,૪૫,૫૩૭/ ૨૦૦૯-<br>૨૦૧૧ = રૂપિયા                                                                                           |

|    |                |             |                                                                                                                                                                           |
|----|----------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                |             | ૧,૦૩,૯૬,૯૧૭/<br>૨૦૧૧૨૦૧૩ = રૂપિયા<br>૨,૮૨,૭૭,૨૭૨/<br>૨૦૧૪૨૦૧૮ = રૂપિયા<br>૪,૫૦,૩૯,૭૨૬ / મોડી<br>ચુકવણી માટે વ્યાજરૂપે<br>ચૂકવવાપાત્ર રકમનો<br>સમાવેશ કરવામાં આવેલ<br>નથી. |
|    |                |             |                                                                                                                                                                           |
| ૧૪ | અરજીની તારીખ : | ૦૭.૦૪.૨૦૧૩. |                                                                                                                                                                           |
| ૧૫ | પ્રાર્થનાઓ     |             | ૧ સ્વીકારવા અને<br>મંજૂર કરવા માટેનું                                                                                                                                     |
|    |                |             | અરજી.                                                                                                                                                                     |
|    |                |             | ૨ પ્રતિવાદીઓને<br>આદેશ આપવા<br>માટે                                                                                                                                       |
|    |                |             | તા. મુજબની લીઝ<br>કરારનું નવીકરણ                                                                                                                                          |

|  |  |  |                                   |
|--|--|--|-----------------------------------|
|  |  |  | કરવું                             |
|  |  |  | ૧૮.૧૦.૧૯૮૫ એ<br>પ્રવર્તમાન દરોએ   |
|  |  |  | સંબંધિત સમયે.                     |
|  |  |  | ૩ એ જાહેર કરવા<br>માટે કે બીલોનું |
|  |  |  | વળતર વધારવામાં<br>આવ્યા છે        |
|  |  |  | અવિવેકપૂર્ણ અને<br>કોઈપણ વિના     |
|  |  |  | આધાર.                             |
|  |  |  | ૪ એ જાહેર કરવા<br>માટે કે બીલોના  |
|  |  |  | વધારવામાં આવેલ<br>વળતર છે         |
|  |  |  | અવિવેકપૂર્ણ અને<br>કોઈપણ વિના     |



|    |                              |                                                               |                                       |
|----|------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|    |                              |                                                               | આધાર.                                 |
|    |                              |                                                               | ૫ કલમ<br>૬.૨.૨.૨(ઈ) ને<br>જાહેર કરવી  |
|    |                              |                                                               | અને જમીનની<br>કલમ<br>૬.૨.૨.૩(જી)      |
|    |                              |                                                               | ૨૦૧૦ની નીતિ<br>અયોગ્ય હોવાને<br>કારણે |
|    |                              |                                                               | અને મનસ્વી.                           |
|    |                              |                                                               | ૬ જમીન નીતિ<br>૨૦૧૦ રદ કરવા<br>માટે   |
|    |                              |                                                               | અને ૨૦૧૪.<br>(પાનું ૨૦૨૧)             |
| ૧૬ | રાહત મંજૂર<br>કરવામાં આવી છે | તા. ૨૨.૦૪.૨૦૧૪ના આદેશ દ્વારા,<br>માનનીય અદાલતે વળતરનાં બિલોની |                                       |

|    |                                          |                                                                                                                          |
|----|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                          | અમલવારી અને અમલીકરણ પર સ્થગિતીરૂપ રાહત મંજૂર કરી હતી અને વધુમાં પ્રતિવાદીઓને બળજબરીપૂર્વકના પગલાં લેવાથી રોક્યા હતા.     |
| ૧૭ | જાહેર પરિસરોની બેદખલી કાર્યવાહીની સ્થિતિ | પીપી અધિનિયમ કેસ ક્રમાંક ૪ વર્ષ ૨૦૧૩ માં અરજદાર સંબંધિત પરિસરની અનધિકૃત કબજેદારીમાં હોવાનું ઠરાવીને પૂર્ણ કરવામાં આવ્યો. |
| ૧૮ | નિર્દિષ્ટ તથ્યો :                        | અરજી બાકી રહેલી હોવા દરમિયાન કબજો ડી.પી.ટી.ને પરત સોંપવામાં આવ્યો.                                                       |
| ૧૯ | પ્રાથમિક વાંધાઓનું સ્વરૂપ                |                                                                                                                          |
| ૨૦ | નવિકરણનો મુદ્દો                          | કરારમાં નવીકરણ માટે કોઈ જોગવાઈ નથી અને કોઈ રાહતો માંગી નથી.                                                              |

એસ.સી.એ. નં.૧૦૯૮૩ /૨૦૧૫

|         |        |                 |
|---------|--------|-----------------|
| ક્રમાંક |        | વિગતો           |
| ૧.      | અરજદાર | પીએસએલ લિમિટેડ. |

|    |                                                                                                        |                                                                                                                                                          |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ૨. | ભાડાપટ્ટાધારક/<br>ફાળવણીપાત્રને ભાડાપટ્ટા<br>દસ્તાવેજ/ફાળવણી<br>પત્રની નકલ અને<br>મહત્વપૂર્ણ શરતો/કલમો | તારીખ ૨૬.૦૭.૨૦૦૪ના<br>પત્ર દ્વારા પી.એસ.એલ.<br>લિમિટેડના હિતમાં<br>જુડકલપ ચો.મી. માપની<br>જમીનની ખંડપટ્ટી અંગે<br>અસ્થાયી ધોરણે લીવ<br>એન્ડ લાઈસન્સ કરાર |
| ૩. | ભાડાપટ્ટા/ધારણનો<br>ગાળિયો                                                                             | પ્રારંભિક ફાળવણી<br>૨૬.૦૭.૨૦૦૪થી ૧૧<br>મહિનાની અવધિ માટે<br>હતી, જેને ત્યારબાદ<br>સમયાંતરે ૧૬.૬.૨૦૦૭<br>સુધી વધુ લંબાવવામાં<br>આવી હતી                   |
| ૪. | ભાડેતર/<br>ફાળવણીપ્રાપ્તકર્તાની<br>સ્થિતિ                                                              | ૧૭.૦૬.૨૦૦૭ થી<br>અનધિકૃત કબજેદાર                                                                                                                         |
| ૫. | મૂળ<br>ભાડાપટ્ટાધારક/ફાળવણી                                                                            | પીએસએલ લિ., (રજાએ<br>અને લાયસન્સ આધારે)                                                                                                                  |

|     |                                                  |                                                                                                                                   |
|-----|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | ગ્રાહકનું નામ                                    |                                                                                                                                   |
| ૬.  | ફેરફાર/ હસ્તાંતરણનું સ્વરૂપ                      | હસ્તાંતરણની કોઈ વિગતો આપવામાં આવી નથી.                                                                                            |
| ૭.  | કેપીટીને કરવામાં આવેલી બદલી માટેની અરજીની તારીખ. | એનએ                                                                                                                               |
| ૮.  | કેએપિટી દ્વારા સ્થાનાંતરણ માટેની અરજી પર જવાબ.   | એન.એ.                                                                                                                             |
| ૯.  | મૂળ ભાડાપટ્ટા ભાડા દર                            | ચોરસ મીટર દીઠ/પ્રતિ મહિનો રૂ. ૨ એટલે કે પ્રતિ મહિનો રૂ. ૮૭,૩૯૦                                                                    |
| ૧૦. | ટીએએમપી આદેશ ૨૦૧૧ હેઠળ સુધારેલ લીઝ ભાડા દર       | ૧૭.૦૬.૨૦૦૭ થી<br>૩૧.૧૨.૨૦૦૭ = રૂ.<br>૬.૬૩ પ્રતિ ચોરસ મીટર પ્રતિ મહિનો<br>૧.૦૧.૨૦૦૮ થી<br>૩૧.૧૨.૨૦૦૮ = રૂ.<br>૬.૭૭ પ્રતિ ચોરસ મીટર |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>પ્રતિ મહિનો</p> <p>૧.૦૧.૨૦૦૯ થી</p> <p>૩૧.૧૨.૨૦૦૯ = રૂ.</p> <p>૧૬.૫૦ પ્રતિ ચોરસ મીટર</p> <p>પ્રતિ મહિનો</p> <p>૧.૦૧.૨૦૧૦ થી</p> <p>૩૧.૧૨.૧૦૧૦ = રૂ.</p> <p>૧૬.૮૩ પ્રતિ ચોરસ મીટર</p> <p>પ્રતિ મહિનો.</p> <p>૧.૦૧.૨૦૧૧ થી</p> <p>૩૧.૧૨.૨૦૧૧ = રૂ.</p> <p>૧૭.૧૭ પ્રતિ ચોરસ મીટર</p> <p>પ્રતિ મહિનો</p> <p>૧.૦૧.૨૦૧૨ થી</p> <p>૩૧.૧૨.૨૦૧૨ = રૂ.</p> <p>૧૭.૫૧ પ્રતિ ચોરસ મીટર</p> <p>પ્રતિ મહિનો</p> <p>૧.૦૧.૨૦૧૩ થી</p> <p>૧૨.૦૯.૨૦૧૩ = રૂ.</p> <p>૧૭.૮૬ પ્રતિ ચોરસ મીટર</p> |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|     |                                                      |                                                                                                                                                                                                        |
|-----|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                      | પ્રતિ મહિનો<br>૧૩.૦૯.૨૦૧૩ થી<br>૩૧.૧૨.૨૦૧૩ = રૂ.<br>૫૩.૫૮ પ્રતિ ચોરસ મીટર<br>પ્રતિ મહિનો<br>૧.૦૧.૨૦૧૪ થી<br>૩૧.૧૨.૨૦૧૪ = રૂ.<br>૫૪.૬૫ પ્રતિ ચોરસ મીટર<br>પ્રતિ મહિનો<br>૧.૦૧.૨૦૧૫ થી<br>૩.૨.૨૦૧૫ = રૂ. |
|     |                                                      | ૫૫.૭૪ પ્રતિ ચો.<br>મી./પ્રતિ મહિને                                                                                                                                                                     |
| ૧૧. | ૨૦૧૪ ટીએએમપી આદેશ<br>હેઠળ સુધારેલ ભાડાપટ્ટા<br>ભાડું | ૧.૦૧.૨૦૧૪થી અમલમાં<br>આવનારા લાગુ દરો<br>ટી.એ.એમ.પી. દ્વારા મંજૂર<br>કરવામાં આવ્યા નથી;<br>તેથી દરમાંનો તફાવત<br>ટી.એ.એમ.પી. દ્વારા                                                                    |

|     |                                                        |                                                                                                                                                                                                        |
|-----|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                        | સુધારેલ દરને જ્યારે અને<br>જેમ મંજૂરી આપવામાં આવે<br>ત્યારે તે મુજબ<br>ચૂકવવાપાત્ર રહેશે                                                                                                               |
| ૧૨. | વર્ગમાં કોઈ ફેરફાર થયો છે<br>કે કેમ?                   | એન.એ.                                                                                                                                                                                                  |
| ૧૩. | ૨૦૧૪ ટેમ્પ આદેશ<br>હેઠળની બાકી રકમો :<br>ભૂતલક્ષી/ભાવિ | કૉલમ ૧૧ મુજબ                                                                                                                                                                                           |
| ૧૪. | અરજીની તારીખ:                                          | ૦૩.૦૭.૨૦૧૫                                                                                                                                                                                             |
| ૧૫. | પ્રાર્થનાઓ                                             | એ. અરજીને સ્વીકારી અને<br>મંજૂર કરવી. બી. કોઈપણ<br>આધારે વિના આવા<br>અતિશય ઊંચા દરે<br>કરવામાં આવેલી અયોગ્ય<br>માંગ ગેરકાનૂની, અયોગ્ય,<br>મનસ્વી અને ભારતના<br>બંધારણના કલમ ૧૪ અને<br>૧૯(૧)(જી) નો ભંગ |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>કરનાર હોવાનું જાહેર કરવું;<br/> સી. ભારતના બંધારણના<br/> કલમ ૧૪ અને ૧૯(૧)<br/> (જી) નો ભંગ કરનાર અને<br/> અયોગ્ય તથા મનસ્વી<br/> હોવાના આધારે લેન્ડ<br/> પોલિસી ૨૦૧૦ ની કલમ<br/> ૬.૨.૨.૨(ઈ) અને કલમ<br/> ૬.૨.૨.૩(જી) ને જાહેર<br/> કરતી યોગ્ય રિટ, આદેશ<br/> અથવા દિશા જારી કરવી;<br/> ડી. લેન્ડ પોલિસી ૨૦૧૦<br/> અને લેન્ડ પોલિસી ૨૦૧૪<br/> ને તે હદ સુધી રદ કરવી કે<br/> જેના દ્વારા પ્રતિવાદીઓને<br/> તેમાં નિર્દિષ્ટ કોઈપણ<br/> માપદંડના આધારે દરોની<br/> શ્રેણી નક્કી કરવાની<br/> અસ્પષ્ટ અને અપરિમિત<br/> સત્તા આપવામાં આવે છે,</p> |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|     |                                               |                                                                                                                         |
|-----|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                               | જે ભારતના બંધારણના<br>કલમ ૧૪ અને ૧૯(૧)<br>(જી) નો ભંગ કરનાર છે.<br>ઈ. બિલોની અમલવારી<br>અને અમલીકરણ પર<br>સ્થિતિની આપવી |
|     |                                               | વળતરની અને આ<br>વર્તમાન<br>અરજીફરજની<br>સ્વીકાર્યતા,<br>સુનાવણી અને<br>અંતિમ નિકાલ                                      |
| ૧૬. | જાહેર પરિસરની<br>બેદખલીની કાર્યવાહીનો<br>દરજો | પીપી અધિનિયમ કેસ નં.<br>૧૧ નો ૨૦૧૫<br>અરજદાર વિરુદ્ધ નિષ્પત્ત                                                           |
| ૧૭. | વિશિષ્ટ તથ્યો:                                | અરજી બાકી હોવા                                                                                                          |
| ૧૮. | પ્રારંભિક વાંધાઓનું                           |                                                                                                                         |
| ૧૯. | નવીનીકરણનો પ્રશ્ન                             | કરારમાં નવીનીકરણ                                                                                                        |

એસ.સી.એ. નં.૧૦૯૮૪ ઓફ ૨૦૧૫

| ક્રમ |                                                     | વિગતો                                                               |
|------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| ૧.   | અરજદાર                                              | પીએસએલ લિમિટેડ.                                                     |
| ૨.   | ભાડાપટ્ટાધારક/<br>ફાળવણીપ્રાપ્તકર્તાની<br>ભાડાપટ્ટા | અસ્થાયી ધોરણે જીપટી<br>ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ ધરાવતી<br>જમીનના ખંડ બાબતે |
| ૩.   | ભાડાપટ્ટા/કબજાની<br>અવધિ                            | પ્રારંભિક ફાળવણી તરફથી<br>હતી                                       |
| ૪.   | ભાડૂઆત/                                             | ૨૬.૦૬.૨૦૦૭ થી ૧૧.૧૧.૨૦૧૧                                            |
| ૫.   | મૂળ                                                 | પીએસએલ લિમિટેડ,                                                     |
| ૬.   | ફેરફાર/હસ્તાંતરણનું                                 | હસ્તાંતરણની કોઈ વિગતો                                               |
| ૭.   | તારીખની<br>કેએપીટીને હસ્તાંતરણ                      | એનએ                                                                 |
| ૮.   | હસ્તાંતરણ માટેની અરજી<br>અંગે કે.પી.ટી.નો જવાબ.     | એન.એ.                                                               |
| ૯.   | મૂળ ભાડાપટ્ટાનું ભાડાનું                            | રૂ. ૨ પ્રતિ                                                         |

|     |                                                                |                                                                                                                                                           |
|-----|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ૧૦. | સુધારેલ ભાડાપટ્ટા<br>ટી.એ.એમ.પી. આદેશ<br>૨૦૧૧ હેઠળનું ભાડું દર | ૧૭.૦૬.૨૦૦૭ થી<br>૩૧.૧૨.૨૦૦૭ = રૂપિયા<br>૬.૬૩ પ્રતિ ચોરસ મીટર<br>પ્રતિ મહિનો<br>૧.૦૧.૨૦૦૮ થી<br>૩૧.૧૨.૨૦૦૮ = રૂપિયા<br>૬.૭૭ પ્રતિ ચોરસ મીટર<br>પ્રતિ મહિનો |
| ૧૧. | ૨૦૧૪ ટેમ્પ આદેશ હેઠળ<br>સુધારેલું ભાડાપટ્ટા                    | ૧.૦૧.૨૦૧૪ થી અમલમાં<br>આવનારા લાગુ દરોને                                                                                                                  |
| ૧૨. | વર્ગમાં કોઈ ફેરફાર                                             | ડીઝેલેરોની દ્વારા ફક્ત<br>એનએ                                                                                                                             |
| ૧૩. | ૨૦૧૪ ટી.એ.એમ.પી.<br>આદેશ હેઠળ બાકી રકમ :                       | કૉલમ ૧૧ મુજબ                                                                                                                                              |
| ૧૪. | અરજીની તારીખ:                                                  | ૦૩.૦૭.૨૦૧૫                                                                                                                                                |
| એ.  |                                                                | પ્રવેશ આપવા અને મંજૂર કરવા માટેના                                                                                                                         |

૧૫. પ્રાર્થનાઓ એ. અરજીએ સ્વીકારીને મંજૂર કરવી. બી. કોઈપણ આધાર વિના આવા અતિશય દરે કરવામાં આવેલી અયોગ્ય માંગ ગેરકાયદેસર, અયોગ્ય, મનસ્વી અને ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪ અને ૧૯(૧)(જી) નો ભંગ કરનાર હોવાનું જાહેર કરવી; સી. યોગ્ય રિટ, આદેશ અથવા નિર્દેશ જારી કરીને લેન્ડ પોલિસી ૨૦૧૦ ની કલમ ૬.૨.૨.૨(ઈ) અને કલમ ૬.૨.૨.૩(જી) ને અયોગ્ય, મનસ્વી અને ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪ અને ૧૯(૧)(જી)

નો ભંગ કરનાર હોવાનું જાહેર કરવું; ડી. લેન્ડ પોલિસી ૨૦૧૦ અને લેન્ડ પોલિસી ૨૦૧૪ ને એટલી હદ સુધી રદ કરવી કે જેમાં પ્રતિવાદીઓને તેમાં નિર્દિષ્ટ કોઈપણ માપદંડના આધારે દરોની શ્રેણી નક્કી કરવાની અસ્પષ્ટ અને અબાધિત સત્તા આપવામાં આવી છે, કારણ કે તે ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪ અને ૧૯(૧)(જી) નો ભંગ કરે છે. ઈ. હાલની અરજીની સ્વીકારણી, સુનાવણી અને અંતિમ નિરાકરણ બાકી હોય ત્યાં સુધી વળતરના બિલોની અમલવારી અને અમલીકરણ સ્થગિત રાખવા અને પ્રતિવાદીઓને વળતરના બિલોની વસૂલાત માટે કોઈપણ રીતે કોઈ કાર્યવાહી કરતા રોકવા. એફ. ન્યાયના હિતમાં અરજદારના પક્ષે એવી અન્ય અને વધુ રાહત અને/અથવા આદેશ આપવો ૧૬. જાહેર પરિસર ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહીની સ્થિતિ પીપી અધિનિયમ કેસ નં. ૧૨ ઓફ ૨૦૧૫ પૂર્ણ થયો છે, જેમાં અરજદાર સામે પ્રતિવાદીને ભાડું/નુકસાન/વળતર હેતુસર રૂ. ૧૨,૦૦,૫૧,૮૭૧.૦૦ તથા તે પર વાર્ષિક ૧૮% વ્યાજ સાથે ચૂકવવાનો હુકમ કરવામાં આવ્યો છે.

|     |                      |                     |
|-----|----------------------|---------------------|
| ૧૭. | વિશિષ્ટ હકીકતો:      | અરજી બાકી રહેલી હોય |
| ૧૮. | પ્રારંભિક આક્ષેપોનું |                     |
| ૧૯. | નવીનીકરણનો મુદ્દો    | કરારમાં નવીકરણ માટે |

સ્થાનાંતરણ માટે એસ.સી.એ. નં. ૧૧૪૯૭ /  
૨૦૧૫.

| ક્રમાંક                                                 | વિગતો                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ૧. અરજદાર                                               | કેસર ટર્મિનલ્સ એન્ડ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર                                                                                               |
| ૨. ભાડે ધારક/ફાળવણીગ્રાહી<br>ભાડાપત્ર/ફાળવણી પત્રની નકલ | કેસર એન્ટરપ્રાઇઝેસ લિ.ની હિતમાં<br>૦૩.૦૭.૧૯૭૮ના રોજ જારી કરાયેલ<br>૬૮૭૮ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ ધરાવતા                                   |
| ૩. અવધિની<br>લીઝ/હોલ્ડી                                 | ૩.૭.૧૯૭૮ થી ૨.૭.૨૦૦૮ એટલે કે<br>૩૦ વર્ષના સમયગાળા માટે.                                                                            |
| ૪. સ્થિતિ<br>ભાડેધારક/અલો                               | ૦૩.૦૭.૨૦૦૮ થી અનધિકૃત કબજેદાર                                                                                                      |
| ૫. મૂળ<br>લીઝધારક/ફાળવણીપ્રાપ્તકર્તાનું                 | કેસર એન્ટરપ્રાઇઝેસ લિ.                                                                                                             |
| ૬. સ્વરૂપનું<br>ચેન્જ/ટ્રાન્સ<br>એસકેર                  | કંપનીઓ અધિનિયમની કલમ ૩૯૧ થી<br>૩૯૪ હેઠળ વિભાજન માટેની વ્યવસ્થા<br>યોજના બૉમ્બે વડી અદાલત દ્વારા તા.<br>કોઈ અરજી કરવામાં આવી નહોતી. |
| ૭. કેફ્ટીને<br>તબદીલી માટેની<br>અરજી                    |                                                                                                                                    |
| ૮. દ્વારા પ્રતિભાવ                                      | એન.એ.                                                                                                                              |

૯. મૂળ ભાડાપટ્ટાની ભાડાની દરે રૂ. ૨.૮૮ પ્રતિ ચો. મી.

૧૦. ૨૦૧૧ ટેમ્પ આદેશ હેઠળ સુધારાયેલ ભાડે આપવામાં આવેલી મિલકતના

ભાડાદર :

૧૯૯૪૧૯૯૯ = રૂ.૩૦/ પ્રતિ ચો.મી./વર્ષ ૧૯૯૯૨૦૦૪ = રૂ. ૬૭.૮/  
પ્રતિ ચો.મી./વર્ષ ૫% વૃદ્ધિ ૨૦૦૪૨૦૦૯ = રૂ. ૮૭.૬/ પ્રતિ ચો.મી./વર્ષ  
૨% વૃદ્ધિ ૨૦૦૯૨૦૧૧ = રૂ. ૧૮૦.૬૦/ પ્રતિ ચો.મી./વર્ષ ૨% વૃદ્ધિ

૧૧. ૨૦૧૪ના ટેમ્પ આદેશ, ૨૦૧૪ હેઠળ સુધારેલ લીઝ ભાડું: રૂ. ૯૦૫.૧૭

\* દર વર્ષે ૨૦૧૪થી ૨% દરવૃદ્ધિ.

૧૨. વર્ગમાં કોઈ ફેરફાર થયો છે કે કેમ?

ઈ ૨૦૧૧ ના આદેશ મુજબ જી ૧ ૨૦૧૪ ના આદેશ

મુજબ.

૧૩. ૨૦૧૪ ટીએએમપી આદેશ હેઠળની બાકી રકમો : ભૂતલક્ષી/ભાવિલક્ષી

જાન્યુઆરી, ૨૦૧૪-નવેમ્બર, ૨૦૧૪= રૂ.

૧,૮૬,૭૭,૨૭૮/

નવેમ્બર, ૨૦૧૪ – ડિસેમ્બર, ૨૦૧૮: = રૂપિયા

૯,૨૪,૭૬,૩૬૭/

૧૪. બાકી રહેલી રકમનો વિભાજન : (કે.પી.ટી.ના દાવા મુજબ) ૧૯૯૪-

૧૯૯૯ = રૂ. ૯,૨૨,૩૪૧/ ૧૯૯૯૨૦૦૪ = રૂ. ૨૨,૭૯,૬૪૪/ ૨૦૦૪-

૨૦૦૯ = રૂ. ૨૨,૪૫,૫૯૮/ ૨૦૦૯૨૦૧૧ = રૂ. ૬૯,૭૩,૯૫૨/ ૨૦૧૧-

૨૦૧૩ = રૂ. ૯૮,૮૮,૪૩૧/ ૨૦૧૪ ૨૦૧૮ = રૂ. ૧૧,૧૧,૫૩,૬૪૫/ \*

હસ્તાંતરણ ફી તથા વિલંબિત ચુકવણી પરનું વ્યાજ બાકી રકમમાં સમાવેશ

કરાયેલ નથી. \* ૦૩/૦૭/૨૦૦૮ થી ટી.એ.એમ.પી. દ્વારા મંજૂર કરાયેલા  
દરના ૩ ગણાં શુલ્ક વસૂલવામાં આવ્યા

૧૫. અરજિની તારીખ: ૬.૭.૨૦૧૫

૧૬. પ્રાર્થનાઓ

૧. વળતરનાં બિલોને રદ કરવા.

૨. પ્રતિવાદી સત્તાવાળાઓને પ્રચલિત સમયે પ્રવર્તમાન દરે તા.

૩.૭.૧૯૭૮ના લીઝ કરારનું નવનીકરણ કરવા નિર્દેશ આપવા.

૩. તારીખ ૧૩.૧૧.૨૦૧૪ના રોજ પસાર કરવામાં આવેલ આદેશને

રદ કરવામાં આવે, જે દ્વારા the

ટીએએમપી જ. જાહેર કરવામાં આવે કે અરજદારને ભાડે અપાયેલ

વિવાદિત જમીન જી૧ના બદલે શ્રેણી ઈ હેઠળ આવરી લેવામાં આવે

છે અને તેથી તે મુજબ ભાડું વસૂલ કરવામાં આવે.

૫. પ્રતિવાદીઓને બળજબરીપૂર્ણ પગલાં ન લેવા માટે દિશાનિર્દેશ  
આપવો.

૬. વર્ષ ૨૦૧૦ અને ૨૦૧૪ની જમીન નીતિ રદ કરવી.

૧૭. રાહત

મંજૂર

કોઈ અંતરિમ રાહત નહીં

૧૮. જાહેર પરિસરોમાંથી બેદખલીની કાર્યવાહીનો દરજ્જો એસ્ટેટ ઓફિસર સમક્ષ  
પ્રારંભિત અને બાકી રહેલી કાર્યવાહી.

## ૧૯. વિશિષ્ટ

### હકીકતો :

ભાડાપટ્ટાની મુદત પૂર્ણ થયા પછી ભાડૂત દ્વારા અરજદાર કંપનીને કરવામાં આવેલ હસ્તાંતરણ.

અરજદાર કંપની ભાડાપટ્ટાધારક ન હતી અને ભાડાપટ્ટાની અવધિ પૂર્ણ થયા પછી હસ્તાંતરગ્રાહી છે, તેથી તેને ભાડે અપાયેલી જમીનમાં કોઈ હક ઉત્પન્ન થતો નથી. તેથી ભાડાપટ્ટાના નવીનીકરણના હેતુસર તેને ભાડાપટ્ટાધારક તરીકે ગણાવી શકાય નહીં.

## ૨૦. સ્વરૂપનું

### પ્રારંભિક

### આક્ષેપો

૧. અરજદાર લીઝની અવધિ પૂર્ણ થયા પછી હસ્તાંતરગ્રાહી બન્યો હોવાથી, તેને સંપત્તિમાં કોઈ હિત પ્રાપ્ત થતું નથી; તેથી, એવી રાહતો માટે આ અરજિ જાળવી રાખવાનો તેને કોઈ હકસ્થાન નથી.

## ૨૧. મુદ્દો

### નવીનીકરણ

જે. નવીનીકરણ શરતો અને નિયમોના પાલન અને ભાડે આપનારના વિવેકાધિકાર પર આધારિત હતું.

કે. પ્રાર્થના (બી) ભાડે આપવાની કરારના નવીનીકરણ સંબંધિત છે.



એસ.સી.એ. નં. ૧૦૭૩૦ /૨૦૧૬

| ક્રમાંક.                        | વિગતો                                    |
|---------------------------------|------------------------------------------|
| ૧. અરજદાર                       | કેસર ટર્મિનલ્સ એન્ડ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર લિ. |
| ૨. પટ્ટાધારક/ફાળવણીપ્રાપ્તકર્તા | કેસર એન્ટરપ્રાઇઝેસ લિ.ના પક્ષે           |
| પટ્ટા દસ્તાવેજની નકલ/           | ૧૯.૦૯.૨૦૦૫ના રોજ જારી કરાયેલ,            |
| ફાળવણીપત્ર                      | ૨૫૨૪ ૫૩૦ રો મી સેન્ટ્રલ દારાવતા          |

૩. ભાડાપટ્ટાની અવધિ/કબજો

૧.૧૦.૨૦૦૫ થી ૩૧.૮.૨૦૦૬ સુધીના ૧૧ મહિના, અને અંતે ૧.૮.૨૦૦૭

થી ૩૦.૬.૨૦૦૮ સુધીના ૧૧ મહિના માટે છેલ્લે વિસ્તૃત કરવામાં આવ્યું.

જ. લીઝધારક/ફાળવણી પ્રાપ્તકર્તાની સ્થિતિ ૩૦.૬.૨૦૦૮થી બિનઅધિકૃત કબજેદાર

પ. મૂળ પટ્ટાધારક/ફાળવણીખોરનું નામ કેસર એન્ટરપ્રાઇઝેસ લિ.

૬. ફેરફાર/હસ્તાંતરણનું સ્વરૂપ કંપનીઝ અધિનિયમની કલમ ૩૯૧ થી ૩૯૪ હેઠળની ગોઠવણ યોજના મુજબ, કેસર એન્ટરપ્રાઇઝેસ લિ.ની ડિસ્ટિલર્સ ટ્રેડિંગ કોર્પોરેશન ડિવિઝનને ચાલુ પ્રવર્તમાન એકમ તરીકે કેસર ટર્મિનલ્સ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર લિ.માં વિભાજન દ્વારા સ્થાનાંતરિત કરવાની યોજના બોમ્બે વડી અદાલત દ્વારા તા. ૧૨.૩.૨૦૧૦ના રોજ પસાર કરાયેલા આદેશથી મંજૂર કરવામાં આવી હતી.

૭. કે.પી.ટી. ને કરાયેલી બદલી માટેની અરજીની તારીખ.

એનએ

૮. બદલી માટેની અરજી અંગે કે.પી.ટી. દ્વારા જવાબ.

૧ ૧૪.૩.૨૦૧૨ના રોજનું પત્ર, જેના દ્વારા અરજદાર કંપની પાસેથી ચુકવણીઓ સ્વીકારવાનો ઇનકાર કરવામાં આવ્યો હતો, કારણ કે તે ફાળવણીગ્રાહી નહોતી. \* ૨૩.૩.૨૦૧૨ના રોજના પત્ર દ્વારા અરજદાર કંપનીએ ૧૧.૭.૨૦૧૦ના સંદેશાવ્યવહાર દ્વારા કંપનીઓના વિલયના આદેશની વિગતો પૂરી પાડી હતી.

૯. મૂળ ભાડાપટ્ટાનું ભાડુંદર રૂ. ૨.૫૦ પ્રતિ ચો.મીટર.

૧૦. ટેમ્પ આદેશ ૨૦૧૧ હેઠળ સુધારેલ લીઝ ભાડા દર

૨૦૦૪૨૦૦૯ = રૂપિયા ૮૭.૬ / પ્રતિ ચો.મી. / વાર્ષિક ૨% વૃદ્ધિ ૨૦૦૯-

૨૦૧૧ = રૂપિયા ૧૮૦.૬૦ / પ્રતિ ચો.મી. / વાર્ષિક ૨% વૃદ્ધિ

૧૧. ૨૦૧૪ ના ટેમ્પ આદેશ, ૨૦૧૪ હેઠળ સુધારેલ લીઝ ભાડું: રૂ.

૩૫૦.૧૬ / \* ૨૦૧૪ થી દર વર્ષે ૨% ના દરે વધારો.

૧૨. શું કોઈ

વર્ગમાં કોઈ ફેરફાર નથી.

| વર્ગમાં ફેરફાર?                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| ૧૩. બાકી રકમનો વિગતવાર હિસાબ         | ૨૦૧૪ ૨૦૧૮ = રૂ. ૧,૨૯,૨૦,૪૧૮ |
| ચૂકવણપાત્ર : (કે.પી.ટી.ના દાવા મુજબ) | /                           |
| ૧૪. તારીખની                          | ૩૦.૬.૨૦૧૬                   |

|                        |                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ૧૫. પ્રાર્થનાઓ         | ૧. પ્રતિવાદી નં. ૨ અને ૩ દ્વારા જારી કરવામાં આવેલી વિવાદિત તા.<br>૩.૬.૨૦૧૬ અને<br>૩/૮.૧૨.૨૦૧૪ની નોટિસોને રદ કરવા.<br>૨. સંબંધિત સમયમાં પ્રચલિત દરે<br>રૂ.૫૩૪.૫૩૦ ચો.મી. માપ<br>ધરાવતા વિષયક પ્લોટ અંગે |
| ૧૬. આપવામાં આવેલી રાહત | અરજદારને એસ્ટેટ ઓફિસર સમક્ષની કાર્યવાહીમાં મુલતવી રાખવાની                                                                                                                                              |
| ૧૭. જાહેર<br>પરિસર     | કેસ નં. ૧૦૭૨/૨૫/૨૦૧૬ એસ્ટેટ ઓફિસર સમક્ષ બાકી છે.                                                                                                                                                       |
| ૧૮. વિશિષ્ટ<br>તથ્યો : | વર્ષ ૨૦૦૮ માં રહેવા અને<br>પરવાનગીનો સમયગાળો સમાપ્ત થઈ<br>ગયો હતો, દસ્તાવેજોમાં<br>નવીનીકરણનો કોઈ અધિકાર નહોતો.                                                                                        |

૧૯. પ્રારંભિક વાંધાઓનું સ્વરૂપ

જીવંત અને પરવાના ની અવધિ પૂર્ણ થયા પછી હસ્તાંતરણ થયેલ હોવાથી,  
હસ્તાંતરી કંપનીને કોઈ હિત હસ્તાંતરિત થતું નથી.

જીવંત અને લાઈસન્સ કરારના આધારે પરિસરમાં કોઈ હક કે હિત સર્જાતું નથી.

૨૦. નવીનીકરણનો મુદ્દો જીવંત છે અને લિવ એન્ડ લાઈસન્સ કરારોમાં નવીનીકરણનો કોઈ અધિકાર નથી પ્રાર્થના (સી) લિવ એન્ડ લાઈસન્સ કરારના નવીનીકરણની માંગ સાથે સંબંધિત છે.

એસ.સી.એ. નં. ૧૦૮૯૧/૨૦૧૬ નું

| ક્રમ ક્રમાંક |                                              | વિગતો                                                                      |
|--------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| ૧            | અરજદાર                                       | કેસર ટર્મિનલ્સ એન્ડ                                                        |
| ૨            | પટ્ટેદાર/<br>ફાળવણીફરજિયાતને<br>આપવાની પટ્ટા | કેસર એન્ટરપ્રાઇઝિસ<br>લિ.ના હિતમાં<br>૧૬.૧.૧૯૯૬ના                          |
| ૩            | દસ્તાવેજ/<br>ભાડાપટ્ટાની/<br>ધારણની અવધિ     | રોજ અસ્થાયી રજા<br>કબજો લીધાની તારીખથી<br>૧૧ મહિના એટલે કે<br>૩૦.૧.૧૯૯૬ થી |
| ૪            | ભાડેતારક/<br>ભાડાપટ્ટાધારી/ફાળવ              | ૩૧.૧૦.૨૦૦૮ થી                                                              |
| ૫            | મૂળ<br>ભાડાપટ્ટાધારી/ફાળવ                    | કેસર એન્ટરપ્રાઇઝિસ લિ.                                                     |

|    |                                                       |                                                                                                             |
|----|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ૬  | બદલાવ/હસ્તાંતરણનો<br>સ્વભાવ                           | ધારા ૩૯૧ થી ૩૯૪ હેઠળ<br>કંપની અધિનિયમ મુજબ<br>કેસર<br>એન્ટરપ્રાઇઝિસ<br>લિ.ના ટ્રેડિંગ<br>કોર્પોરેશન વિભાગને |
| ૭  | કચ્છપોર્ટ ટ્રસ્ટને<br>હસ્તાંતરણ માટેની                | ૨૩.૩.૨૦૧૨                                                                                                   |
| ૮  | બદલી માટેની અરજી અંગે<br>કે.પી.ટી. દ્વારા જવાબ.       | તા. ૧૪.૩.૨૦૧૨નું પત્ર,<br>જેના દ્વારા અરજદાર<br>કંપની પાસેથી<br>ચુકવણીઓ સ્વીકારવાનો<br>ઈનકાર કરવામાં આવ્યો  |
| ૯  | મૂળ લીઝ ભાડા દર                                       | રૂ. ૨.૫૦ પ્રતિ ચો.મી.                                                                                       |
| ૧૦ | ટી.એ.એમ.પી. આદેશ<br>૨૦૧૧ હેઠળ સુધારેલ<br>ભાડાપટ્ટાનું | ૧૯૯૬ ૧૯૯૯ = રૂપિયા<br>૩૦/ પ્રતિ<br>ચો.મી./વાર્ષિક ૧૯૯૯-                                                     |
| ૧૧ | સુધારેલ લીઝ<br>ભાડું ૨૦૧૪ ટેમ્પ આદેશ                  | ૨૦૧૪: રૂ.<br>૩૫૦.૧૬/                                                                                        |
| ૧૨ | વર્ગમાં કોઈ ફેરફાર છે                                 | શ્રેણીમાં કોઈ                                                                                               |

|    |                               |                                                                                                                                                                       |
|----|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ૧૩ | બાકી રહેલી રકમનો<br>વિભાજન    | ૨૦૧૪ ૨૦૧૮ = રૂ.<br>૨૭,૬૦,૬૭૩/                                                                                                                                         |
| ૧૪ | પ્રતિવાદી .<br>અરજીની         | ૩૦.૬.૨૦૧૬                                                                                                                                                             |
| ૧૫ | પ્રાર્થનાઓ                    | ૧. રદ કરવું<br>આક્ષેપિત નોટિસો<br>તારીખવાળી<br>૩.૬.૨૦૧૬ અને<br>૩/૮.૧૨.૨૦૧૪<br>પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૨<br>દ્વારા જારી કરવામાં<br>આવેલ<br>અને ૩.<br>૨. પ્રતિવાદીઓને નિર્દેશ |
| ૧૬ | મંજૂર કરાયેલ રાહત             | અરજદારને એસ્ટેટ<br>ઓફિસર સમક્ષ ચાલતી                                                                                                                                  |
| ૧૭ | સ્થિતિ<br>જાહેર પરિસરોની ખાલી | કેસ નં.<br>૧૦૭૨/૨૪/૨                                                                                                                                                  |

|    |                            |                                                                                                                                           |
|----|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ૧૮ | વિશિષ્ટ તથ્યો :            | <ul style="list-style-type: none"> <li>•લિવ એન્ડ લાઈસન્સનો સમયગાળો વર્ષ ૨૦૦૮માં સમાપ્ત થઈ ગયો હતો, દસ્તાવેજોમાં નવીનીકરણનો કોઈ</li> </ul> |
| ૧૯ | પ્રારંભિક વાંધાઓનું સ્વરૂપ | <ul style="list-style-type: none"> <li>•કારણ કે હસ્તાંતરણ જીવંત અને લાઈસન્સની</li> </ul>                                                  |

•લિવ એન્ડ લાઈસન્સ કરારના આધારે પરિસરમાં કોઈ હક અથવા હિત સર્જાતું નથી.

૨૦ નવીનીકરણનો મુદ્દો

લાઈવ એન્ડ લાઈસન્સ કરારો નવીનીકરણના અધિકાર વિના હોય છે

પ્રાર્થના (સી) રજા અને પરવાનગી કરારના નવીનીકરણની માંગણી સંબંધિત છે.

એસ.સી.એ. નં. ૧૦૮૯૨ ઓફ ૨૦૧૬

| ક્રમાંક                                          | વિગતો                                                          |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| ૧. અરજદાર                                        | કેસર ટર્મિનલ્સ એન્ડ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર લિ.                       |
| ૨. ભાડુઆત/ફાળવણીગ્રાહી માટે ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજની | જમીનના ખંડ સંબંધે ફાળવણીપત્ર ક્ષેત્રફળ ૩૬૧૭.૫૦ ચો.મીટર જેટલું, |
| નક્શા / ફાળવણી પત્ર                              | બીપી                                                           |

|                                                          |                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ૩. ભાડાપટ્ટા/હોલિડેગની અવધિ                              | કબજો હસ્તગત કરવાની તારીખથી ૧૧ મહિના. અંતે, ૧.૧૨.૨૦૦૭ થી                                                                              |
| ૪. પટ્ટાધારક/ફાળવણીધારકની                                | ૩૧.૧૦.૨૦૦૮થી અનધિકૃત કબજેદાર                                                                                                         |
| પ. મૂળ<br>પટ્ટાધારક/ફાળવણીગ્રાહકનું                      | કેસર એન્ટરપ્રાઇઝિસ લિ.                                                                                                               |
| ૬. ફેરફારનું સ્વરૂપ/<br>હસ્તાંતરણ                        | કંપનીઝ અધિનિયમની કલમ ૩૯૧ થી ૩૯૪ હેઠળની વ્યવસ્થા યોજનાના અનુસંધાને, કેસર એન્ટરપ્રાઇઝેસ લિ.ના ડિસ્ટ્રિલર્સ ટ્રેડિંગ કોર્પોરેશન વિભાગને |
| ૭. કે.પી.ટી. ને કરાયેલી<br>હસ્તાંતરણ માટેની અરજીની તારીખ | એનએ                                                                                                                                  |
| ૮. બદલી માટેની અરજીએ સંદર્ભે<br>કે.પી.ટી. દ્વારા જવાબ.   | પત્ર તા. ૧૪.૩.૨૦૧૨, જેના દ્વારા અરજદાર કંપની પાસેથી ચુકવણીઓ                                                                          |

\* તા. ૨૩.૩.૨૦૧૨ના પત્ર દ્વારા અરજદાર કંપનીએ તા. ૧૧.૭.૨૦૧૦ના

સંદેશાવ્યવહાર મુજબ કંપનીઓના વિલીનીકરણના આદેશની વિગતો પૂરી પાડી હતી. (પાનું ૬૦)

૯. મૂળ ભાડાપટ્ટાની ભાડાની દર

રૂ. ૧.૫૦ પ્રતિ ચો.મી.

૧૦. ટીએએમ્પી આદેશ ૨૦૧૧ હેઠળ સુધારેલ લીઝ ભાડા દર

૨૦૦૮૨૦૦૯ = રૂપિયા ૪૨.૨૧/ પ્રતિ ચો.મી./ પ્રતિ વર્ષ ૨% વધારો

૨૦૦૯૨૦૧૧ = રૂપિયા ૮૦.૪૦/ પ્રતિ ચો.મી./ પ્રતિ વર્ષ ૨% વધારો



૧૧. ૨૦૧૪ ટી.એ.એમ.પી. આદેશ મુજબ સુધારેલ લીઝ ભાડું  
૨૦૧૪: રૂ. ૧૦૮ / \* ૨૦૧૪થી દર વર્ષે ૨% ના દરે દરવધારો.

૧૨. શું વર્ગમાં કોઈ ફેરફાર થયો છે?  
વર્ગમાં કોઈ ફેરફાર નથી.

૧૩. ૨૦૧૪ ટેમ્પ આદેશ હેઠળની બાકી રકમો : પૂર્વલક્ષી/ભાવીલક્ષી  
જાન્યુઆરી, ૨૦૧૪ – નવેમ્બર, ૨૦૧૪: = રૂ. ૭૯,૧૬૮ /

નવેમ્બર, ૨૦૧૪ – ડિસેમ્બર, ૨૦૧૮: = રૂપિયા  
૬૨,૭૬,૯૬૦ /

૧૪. બાકી રહેલી રકમનો વિભાજન :  
૨૦૧૪ ૨૦૧૮ = રૂ. ૬૩,૫૬,૧૨૮ /

૧૫. અરજીની તારીખ :  
૩૦.૬.૨૦૧૬

૧૬. પ્રાર્થનાઓ

૧. પ્રતિવાદી નં. ૨ અને ૩ દ્વારા જારી કરાયેલી તા. ૩.૬.૨૦૧૬ અને  
૩/૮.૧૨.૨૦૧૪ની વિવાદિત નોટિસોને રદ કરવા.
૨. સંબંધિત સમયે પ્રચલિત દરોએ ૩૬૧૭.૫૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતા  
વિવાદિત પ્લોટ અંગે રજા અને પરવાનો કરારનું નવીનીકરણ કરવા  
પ્રતિવાદીઓને નિર્દેશ આપવા.

૩. વધારાના અને અતિશય દરે અવિવેકી માગણી ઊભી કરતી વળતરના બિલોને દુષિત અને ગેરકાયદેસર ઠરાવવાની તથા જાહેર કરવાની.

૪. પ્રતિવાદી સત્તાધિકારીઓને કોઈપણ દબાણાત્મક પગલાં ન લેવા નિર્દેશ કરવો અને તા. ૩.૬.૨૦૧૬ તથા ૩/૮.૧૨.૨૦૧૪ના આક્ષેપિત નોટિસોની અમલવારી સ્થગિત રાખવી.

૫. વિષયક પ્લોટ સંબંધે પ્રતિવાદીઓએ ઉઠાવેલા વળતરના બિલોની અમલવારી અને અમલને સ્થગિત રાખવી.

૧૭. મંજૂર કરાયેલ રાહત

અરજદારને એસ્ટેટ ઓફિસર સમક્ષની કાર્યવાહી માં મુદતવધારો માગવાની મુક્તિ આપવામાં આવી હતી.

૧૮. જાહેર પરિસરોમાંથી બહાર કાઢવાની કાર્યવાહીનો દરજ્જો

કેસ નં. ૧૦૭૨/૨૬/૨૦૧૬ બાકી છે.

૧૯. વિશિષ્ટ હકીકતો :

વર્ષ ૨૦૦૮માં લિવ એન્ડ લાઈસન્સની મુદત સમાપ્ત થઈ ગઈ હતી; દસ્તાવેજોમાં નવીકરણનો કોઈ અધિકાર નહોતો.

હસ્તાંતરણ પરવાનોની મુદત પૂર્ણ થયા પછી કરવામાં આવ્યું છે; તેથી વિવાદિત જમીનો સંબંધે કોઈ હિતસ્વાર્થ સર્જતો નથી.

જીવંત અને લાઈસન્સ કરારના આધારે પરિસરમાં કોઈ હક અથવા હિત ઉત્પન્ન થતું નથી.

૨૦. પ્રારંભિક વાંધાઓનું સ્વરૂપ

કારણ કે હસ્તાંતરણ જીવંત અને પરવાનોની મુદત પૂર્ણ થયા પછી થયું છે,  
તેથી હસ્તાંતરગ્રાહી કંપનીને કોઈ હિત હસ્તાંતરિત થતું નથી.

જીવંત અને લાયસન્સ કરારના આધારે પરિસરમાં કોઈ હક અથવા હિત  
સર્જીતો નથી.

૨૧.નવીનીકરણનો પ્રશ્ન

રહેવાની અને લાયસન્સ કરારોમાં નવીનીકરણનો હક નથી

પ્રાર્થના (સી) રજા અને લાયસન્સ કરારના નવીનીકરણની માંગણી અંગે છે.

એસ.સી.એ. નં. ૧૦૩૦૬ ના ૨૦૧૫

| ક્રમ |                                                             | વિગતો                                                                              |
|------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ૧    | અરજદાર                                                      | મેસર્સ ટેન્કર ઓનર્સ એન્ડ                                                           |
| ૨    | ભાડાપટ્ટેદાર/<br>દસ્તાવેજી/ફાળવણી<br>પત્ર અને<br>મહત્વપૂર્ણ | ૧૧,૯૮૩ ચો.મી. વિસ્તાર<br>ટેન્કર માલિકી અને<br>સંચાલકોના સંઘોની તારીખ<br>૨૪.૯.૧૯૮૨. |
| ૩    | ભાડાપટ્ટાની<br>અવધિ/કબજાની                                  | ૨૪.૧.૧૯૮૩ થી<br>૨૩.૧.૨૦૧૩ સુધી ૩૦                                                  |
| ૪    | પટ્ટાધારક/<br>ફાળવણીપામનારની                                | અનધિકૃત કબજેદાર<br>ત્યારથી                                                         |

|    |                                                 |                                                   |
|----|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| ૫  | મૂળ<br>ભાડેપટ્ટાધારક/ફાળવ                       | એનએ                                               |
| ૬  | ફેરફારની<br>પ્રકૃતિ/સ્થાનાંતર                   | એન.એ.                                             |
| ૭  | કે.પી.ટી.ને બદલી માટે<br>અરજી કરવામાં આવેલી     | એન.એ.                                             |
| ૮  | કેપીટી દ્વારા<br>બદલી માટેની                    | લાગુ પડતું નથી.                                   |
| ૯  | ભાડાપટ્ટા ભાડા દર                               | રૂ. ૨.૭૦ પ્રતિ<br>ચો.મીટર/પ્રતિ વર્ષ              |
| ૧૦ | ૨૦૧૧ ટેમ્પ આદેશ<br>હેઠળ સુધારેલ લીઝ<br>ભાડા દર: | ૧૯૯૪૧૯૯૯ = રૂપિયા<br>૧૬ / પ્રતિ<br>ચો.મી./વાર્ષિક |
| ૧૧ | સુધારેલ<br>૨૦૧૪ ટેમ્પ આદેશ                      | ૨૦૧૪: રૂપિયા ૪૦૩.૨<br>* દરમાં વધારો @ ૨%          |

૧૨ શું શ્રેણીમાં ફેરફાર છે?

૨૦૧૧ ના આદેશ મુજબ એફર ૨૦૧૪ ના આદેશ મુજબ એફર

૨૦૧૪ ટીએએમપી આદેશ હેઠળની ૧૩ બાકી રકમો: પૂર્વલક્ષી/ભાવિલક્ષી

જાન્યુ., ૨૦૧૪ – નવ., ૨૦૧૪: = રૂ. ૨૩,૭૫,૧૨૩/

નવેમ્બર, ૨૦૧૪ – ડિસેમ્બર, ૨૦૧૮: = રૂ. ૨,૨૩,૨૩,૨૪૨/

૧૪ ફાળવેલ વ્યક્તિ પાસેથી બાકી રકમનું વિભાજન: (કે.પી.ટી.ના દાવા મુજબ)

૧૯૯૪૧૯૯૯ = રૂ. ૭,૩૫,૮૭૫/ ૧૯૯૯૨૦૦૪ = રૂ. ૨૪,૮૪,૧૯૫/  
૨૦૦૪૨૦૦૯ = રૂ. ૧૯,૩૮,૮૪૯/ ૨૦૦૯૨૦૧૧ = રૂ. ૨૧,૦૦,૬૧૯/  
૨૦૧૧૨૦૧૩ = રૂ. ૨૧,૯૩,૨૪૮/ ૨૦૧૪ ૨૦૧૮ = રૂ.  
૨,૪૬,૯૮,૩૬૫/\*વિલંબિત ચુકવણી માટેનું વ્યાજ બાકી રકમમાં સામેલ  
કરવામાં આવેલ નથી.

૧૫

અરજીની તારીખ:

૨૩.૬.૨૦૧૫

૧૬ પ્રાર્થનાઓ

૧. સંબંધિત સમયમાં પ્રચલિત દરે તા. ૯.૫.૨૦૧૧ ની અરજીના અનુસંધાન પ્રતિવાદીને ૧૧,૯૮૩ ચો.મીટર વિસ્તાર ધરાવતી જમીનની લીઝ તાત્કાલિક નવીકરણ કરવા નિર્દેશ આપવામાં આવે.
૨. પ્રતિવાદી નં.૨ દ્વારા જારી કરાયેલા તા. ૧૮.૫.૨૦૧૫ અને ૨૬.૫.૨૦૧૫ ના નોટિસોને રદ કરવા
૩. અતિશય ઊંચા દરે કરવામાં આવેલી ગેરવાજબી માંગ દર્શાવતા વળતરના બીલોને કોઈપણ આધાર વિના હોવાનું જાહેર કરવા.

જ. આવા અતિશય ઊંચા દરે અયોગ્ય માંગણી ઊભી કરતાં તફાવતી બિલો

કોઈપણ આધાર વિના છે તેવી ઘોષણા કરવી.

પ. પ્રતિવાદી નં.૨ ને અરજદારે વળતર બિલ તરફ ચૂકવેલ રકમ પરત કરવા

માટે નિર્દેશ આપવા.

ડ. એ જાહેર કરવા માટે કે વિષય

|    |                              |                                                                                                                                           |
|----|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                              | ભાડે આપેલી જમીન<br>તે<br>અરજદાર તે હેઠળ<br>આવરી લેવાયો છે<br>વર્ગ                      ડી                                                 |
| ૧૭ | રાહત<br>મંજૂર કરવામાં<br>આવી | આદેશ તા. ૨.૭.૨૦૧૫<br>મુજબ, એવું નિર્દેશ કરવામાં<br>આવ્યો હતો કે પ્રતિવાદી<br>પ્રશ્નિત પ્લોટ અંગે<br>કોઈ કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં<br>આવી નથી. |
| ૧૮ | જાહેર<br>પરિસરો              |                                                                                                                                           |
| ૧૯ | લેવાયેલી<br>વિશિષ્ટ હકીકતો:  | એલ. ભાડે આપવાના<br>દસ્તાવેજના<br>અમલીકરણના અભાવે,<br>અરજદારમાં કોઈ હક્ક                                                                   |

|    |                               |                                                                               |
|----|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| ૨૦ | પ્રાથમિક આક્ષેપોનું<br>સ્વરૂપ | ભાડાપટ્ટાનો દસ્તાવેજ<br>અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો<br>ન હોય ત્યાં આજ્ઞાદાયક<br>૨૨. |
| ૨૧ | નવીનીકરણનો<br>પ્રશ્ન          | ભાડાપટ્ટાના<br>નવીકરણ અંગે કોઈ                                                |

એસ.સી.એ. નં. ૨૯૦૫ ઓફ ૨૦૧૫

| ક્રમ નં. |                                                   | વિગતો                                                             |
|----------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| ૧.       | અરજદાર                                            | અવિયન ઇન્ટરનેશનલ પ્રા.                                            |
| ૨.       | પટ્ટાધારક/<br>ફાળવણીપ્રાપ્તિકર્તા માટેની<br>પટ્ટા | તાલાકશી લાલજી એન્ડ<br>કંપનીના ભાગીદારોના પક્ષે<br>૧૬.૯.૧૯૮૮ના રોજ |
| ૩.       | ભાડાપટ્ટા/ધારણની<br>અવધિ                          | જમીન, ક્ષેત્રફળ ૪,૬૪<br>અંગે, ૩૦ વર્ષની અવધિ                      |
| ૪.       | ભાડેતાર/ફાળવણીધારકની<br>મૂળ                       | ૨૪.૬.૨૦૦૮ થી                                                      |
| ૫.       | પટ્ટાધારક/ફાળવણીગ્રાહીનું                         | તાલાકશી લાલજી એન્ડ કંપન                                           |

|     |                                                          |                                                                   |
|-----|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| ૬.  | ફેરફારનું સ્વરૂપ/<br>હસ્તાંતરણ                           | મૂળ ભાડાપટ્ટાધારક અર્થાત<br>તલાકશી લાલજી એન્ડ<br>કંપનીએ ૨૪.૪.૧૯૯૭ |
| ૭.  | બદલી માટેની<br>અરજી કેપીટીને                             | નોંધપોથીમાં કોઈ વિગતો<br>નથી                                      |
| ૮.  | અરજીના ટ્રાન્સફર બાબતે<br>કે.પી.ટી.નો જવાબ.              | અભિલેખ પર કોઈ વિગત<br>ઉપલબ્ધ નથી.                                 |
| ૯.  | મૂળ ભાડાપટ્ટાનું ભાડાનું દર                              | રૂ. ૧.૮૦ પ્રતિ                                                    |
| ૧૦. | સુધારેલ ભાડાપટ્ટાનો<br>ભાડાનો દર નીચે મુજબ :             | ૧૯૯૪-૧૯૯૬ = રૂપિયા<br>૧૬/ પ્રતિ ચો.મી./વર્ષ                       |
|     |                                                          | ૨૦૦૮-૨૦૧૧ = રૂ.                                                   |
| ૧૧. | સુધારેલ ભાડાપટ્ટું<br>૨૦૧૪ ટેમ્પ આદેશ હેઠળનું            | ૨૦૧૪: રૂ. ૯૦૫.૧૭<br>* ૨૦૧૪થી દર વર્ષે ૨%                          |
| ૧૨. | વર્ગમાં કોઈ ફેરફાર છે કે                                 | એ મુજબના                                                          |
| ૧૩. | ૨૦૧૪ ટેમ્પ આદેશ<br>હેઠળની બાકી રકમ :                     | જાન્યુઆરી, ૨૦૧૪ –<br>નવેમ્બર, ૨૦૧૪: =                             |
| ૧૪. | બાકી રકમનું<br>વિભાગીકરણ :<br>(કે.પી.ટી.ના દાવા<br>મુજબ) | ૧૯૯૪-૧૯૯૯ =<br>રૂપિયા<br>૩,૧૮,૭૬૧/-<br>૧૯૯૯-૨૦૦૪ =                |
| ૧૫. | અરજીની તારીખ :                                           | ૧૧.૨.૨૦૧૫                                                         |



|     |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ૧૬. | પ્રાર્થનાઓ                      | <p>એ. પ્રતિવાદીઓને</p> <p>સંબંધિત સમ</p> <p>પ્રચલિત દરોર</p> <p>૪,૬૪૬ ચો.મીટર</p> <p>વિસ્તાર ધરાવત</p> <p>જમીન માટે ત</p> <p>૧૬.૯.૧૯૮૮ના</p> <p>ભાડાપટ્ટા કરાર</p> <p>તાત્કાલિક</p> <p>નવીનીકરણ કરવ</p> <p>નિર્દેશ આપવો.</p> <p>ફ. જમીન નીતિ ૨૦૧૦</p> |
| ૧૭. | રાહત મંજૂર કરવામાં આવી          | <p>તા. ૨૬.૨.૨૦૧૫ ના</p> <p>આદેશ</p>                                                                                                                                                                                                                   |
| ૧૮. | જાહેર પરિસરોમાંથી<br>બેહરખાસ્તી | <p>ગુજરાત વડી અદાલત</p> <p>સમક્ષ ૨૦૧૫થી કાર્યવાહી</p>                                                                                                                                                                                                 |
| ૧૯. | વિશિષ્ટ હકીકતો :                | <p>૨. ૨૨.૧૦.૨૦૦૭ના</p> <p>રોજ, નવિકરણથી ૩૦</p> <p>દિવસની અંદર, સક્ષમ</p> <p>સત્તાધિકારી દ્વારા નક્કી</p> <p>કરવામાં આવે તે મુજબ</p>                                                                                                                   |

|     |                   |                                |
|-----|-------------------|--------------------------------|
| ૨૦. | પ્રાથમિક વાંધાઓનો | એનએ                            |
| ૨૧. | નવીનીકરણનો મુદ્દો | ભાડાપત્રમાં<br>નવીનીકરણ અંગેની |

પ્રાથમિક વાંધાઓ:-

૭. પ્રતિવાદી કેપીટીના વતી વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી મિહિર જોશીએ, પ્રારંભમાં જ, કેટલાક અરજદારો એટલે કે મેસર્સ આઈએમસી લિમિટેડ, મેસર્સ જે.આર.ઈ. ટેન્ક ટર્મિનલ્સ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ, મેસર્સ કેસર ટર્મિનલ્સ એન્ડ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર લિમિટેડ, મેસર્સ મધર ડેરી ફૂટ એન્ડ વેજિટેબલ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ, અને મેસર્સ આઈએનઈઓએસ સ્ટાગ્રોલ્યુશન ઈન્ડિયા લિમિટેડ, ની અરજી કરવાની હકદારીને જ પડકાર્યો હતો.

૭.૧ શ્રી જોશીના જણાવ્યા મુજબ, અરજદાર મેસર્સ આઈ.એમ.સી. લિમિટેડના મામલે, મૂળ ફાળવણદાર યુ.એસ.ટી.ટી.એલ.ના હિતમાં અમલમાં મૂકાયેલા ફાળવણીપત્ર/લીઝ દસ્તાવેજની શરતોના ભંગમાં હસ્તાંતરણ કરવામાં આવ્યું હતું. આપું હસ્તાંતરણ શૂન્ય હોવાને કારણે, હસ્તાંતરગ્રાહી કંપની એટલે કે મેસર્સ આઈ.એમ.સી. લિમિટેડના પક્ષે કોઈ કાનૂની હક ઉપજ્યો નહોતો. તે જ રીતે, મેસર્સ

જે.આર.ઇ. ટેન્ક ટર્મિનલ્સના મામલે, જેને પ્લોટ ફાળવવામાં આવ્યો હતો એવી ભાગીદારી પેઢીને કે.પી.ટી.ની મંજૂરી વિના લિમિટેડ કંપનીમાં રૂપાંતરિત કરવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો હતો. મેસર્સ કેસર ટર્મિનલ્સ એન્ડ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર લિમિટેડના મામલે, લીઝની અવધિ પૂર્ણ થયા પછી હસ્તાંતરણ કરવામાં આવ્યું હતું, અને તેથી, આવા અરજદારને અરજી જાળવી રાખવાનો કોઈ લોકસ સ્ટેન્ડી નહોતો. મેસર્સ મધર ડેરી ફૂડ્સ એન્ડ વેજિટેબલ પ્રાઇવેટ લિમિટેડના મામલે પણ, હસ્તાંતરણ લીઝની શરતોના ભંગમાં અને કે.પી.ટી.ની પૂર્વ મંજૂરી વિના કરવામાં આવ્યું હતું, અને તેથી, હસ્તાંતરણ શૂન્ય હતું. લીઝની શરતો અમલમાં મૂકાવવા માટે કોઈ હિત હસ્તાંતરિત થયું હોવાનું કહી શકાય નહીં. મેસર્સ આઇ.એન.ઇ.ઓ.એસ. સ્ટાયરોલ્યુશન ઇન્ડિયા લિમિટેડના મામલે, કંપનીના નામમાં થયેલો ફેરફાર શેર ખરીદી કરાર હેઠળ કંપનીના શેરહિસ્સેદારીમાં થયેલા ફેરફારનું પરિણામ હતો અને તે દસ્તાવેજની શરતોના ઉલ્લંઘનમાં કરવામાં આવેલા હસ્તાંતરણને ઢાંકવા માટેનો એક દેખાવ હતો. હસ્તાંતરગ્રાહી કંપની મેસર્સ આઇ.એન.ઇ.ઓ.એસ. સ્ટાયરોલ્યુશન ઇન્ડિયા લિમિટેડ લીઝ દસ્તાવેજ હેઠળ લીઝધારક નથી, અને તેથી, મૂળ ફાળવણદારના હિતમાં સર્જાયેલી લીઝના આધારે હકોના અમલીકરણ માટે હકદાર નથી.

૭.૨ શ્રી.જોશીની દલીલનું મૂળ પ્રતિપાદન એ છે કે ઉપરોક્ત અરજીઓમાંના અરજદારો સંબંધિત વિવાદિત પ્લોટોના હસ્તાંતરીઓ છે અને અનધિકૃત કબજામાં છે, અને તેથી, કે.પી.ટી. વિરુદ્ધ રાહતનો દાવો કરતાં અરજીઓ દાખલ કરવા તથા ચાલુ રાખવા માટે તેમને કોઈ સ્થાનાધિકાર નથી. પોતાની રજૂઆતોનું વિસ્તૃત વર્ણન કરતાં શ્રી.જોશીએ રજૂ કર્યું કે અરજદારોની ત્રણ શ્રેણીઓ છે, જે હસ્તાંતરીઓ છે અને વિવાદિત પ્લોટોમાં અનધિકૃત રીતે કબજો ધરાવે છે. પ્રથમ, તે અરજદારો, જે મૂળ ફાળવણીધારકો સાથેના માન્ય અને અમલમાં રહેલા ભાડાપટ્ટા હેઠળ પોતાના અધિકારોનો દાવો કરે છે, પરંતુ તેમને સ્થાનાધિકાર નથી, કારણ કે પોર્ટ ટ્રસ્ટની પૂર્વ અનુમતિ વિના હસ્તાંતરણ પોતે જ અનુમત્ય ન હતું. તેઓ પોતાના કબજાના સમયગાળા માટે ભાડાપટ્ટાના ભાડાના દંડાત્મક દરો ચૂકવવા માટે જવાબદાર એવા અનધિકૃત કબજેદારો છે અને તેમને કાઢી મૂકવા પણ પાત્ર છે. આ સંદર્ભમાં તેમણે સર્વોચ્ચ અદાલતના સ્ટેટ ઓફ રાજસ્થાન એન્ડ ઓર્સ. વિ. ગોટન લાઈમ સ્ટોન ખનીજ ઉદ્યોગ પ્રા. લિ. એન્ડ અબ્ર., (૨૦૧૬) ૪ એસ.સી.સી. ૪૬૯ માં અહેવાલિત કેસના નિર્ણય પર આધાર મૂક્યો છે. તેમના અનુસાર આવા અનધિકૃત કબજેદારો સ્કેલ્સ ઓફ રેટ્સ (એસ.ઓ.આર.) ના પુનરીક્ષણને અને/અથવા જમીન નીતિની કાયદેસરતા અથવા

માન્યતાને પડકારી શકતા નથી કે તે સંબંધે કોઈ રાહત માગી શકતા નથી. અરજદારોની બીજી શ્રેણી એવા લોકોની છે, જે પોતાને ભાડાપટ્ટાધિકારના હસ્તાંતરીઓ તરીકે દર્શાવે છે, પરંતુ હસ્તાંતરણ પહેલાં જ ભાડાપટ્ટાનો સમયગાળો પૂર્ણ થઈ ગયો હતો, અને તેથી, તેઓ પણ અરજી ચાલુ રાખી શકતા નથી, કારણ કે અસ્તિત્વમાં ન રહેલા અધિકારનું હસ્તાંતરણ શૂન્ય છે, તેમ સર્વોચ્ચ અદાલતે દિલ્હી ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી વિ. અનંત રાજ એજન્સીઝ પ્રા. લિ., (૨૦૧૬) ૧૧ એસ.સી.સી. ૪૦૬ માં અહેવાલિત કેસમાં ઠરાવ્યું છે. તેમના અનુસાર, અરજદારોની ત્રીજી શ્રેણી એવા લોકોની છે, જેઓ મૂળ ફાળવણીધારકો પાસેથી હસ્તાંતરીઓ છે, અને જેઓ ફાળવણીપત્ર હેઠળ જમીન ધારણ કરતા હતા. આવા અરજદારોને પણ અરજી ચાલુ રાખવા માટે સ્થાનાધિકાર ન હોય, કારણ કે ફાળવણીપત્ર હેઠળના અધિકારો ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજના અમલીકરણ વિના હસ્તાંતરિત થઈ શકતા ન હતા, જે બાબત ફાળવણીપત્રમાં જ વિશિષ્ટ રીતે નિર્ધારિત કરાઈ હતી. ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજના અભાવે, ભાડેદાતા અને ભાડૂતનો કોઈ સંબંધ જ અસ્તિત્વમાં આવ્યો નહોતો, અને તેથી, આવી સંસ્થાઓ કે.પી.ટી. વિરુદ્ધ અરજી ચાલુ રાખી શકતી નથી. આ સંદર્ભમાં તેમણે સર્વોચ્ચ અદાલતના ઓરિસ્સા ઇન્ડસ્ટ્રીયલ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ડેવલપમેન્ટ કોર્પોરેશન વિ. મેસ્કો કલિંગા સ્ટીલ

લિમિટેડ એન્ડ ઓર્સ., (૨૦૧૭) ૫ એસ.સી.સી. ૮૬ માં અહેવાલિત કેસના નિર્ણય પર આધાર મૂક્યો છે.

૭.૩ શ્રી.જોશીએ વધુમાં રજૂ કર્યું કે કે.પી.ટી.ની પૂર્વ અનુમતિ વિના કોઈપણ હસ્તાંતરણ પોતે જ અનુમત્ય નહોતું અને દરેક સ્થિતિમાં અરજદારો દ્વારા નિર્ધારિત હસ્તાંતરણ ફી પણ ચૂકવવામાં આવી નહોતી. કંપનીઝ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળનો કરાર હસ્તાંતરણ સમાન ગણાતો નથી અને તેથી પોર્ટ ટ્રસ્ટ દ્વારા હસ્તાંતરણ શુલ્ક વસૂલવું યોગ્ય નહોતું, એવી દલીલ સર્વોચ્ચ અદાલતે વિવિધ ચુકાદાઓમાં નિશ્ચિત કરેલી કાનૂની સ્થિતિના વિરોધમાં છે અને આવી દલીલ અદાલત દ્વારા સ્વીકારવામાં આવવી જોઈએ નહીં. જનરલ રેડિયો એન્ડ એપ્લાયન્સિસ કો. લિ. એન્ડ અન્ય વિ. એમ. એ. ખાદર (મૃત) તેમના કાનૂની વારસદારો મારફતે, (૧૯૮૬) ૨ એસ.સી.સી. ૬૫૬, સિંગર ઇન્ડિયા લિ. વિ. ચંદર મોહન ચઢ્ઢા એન્ડ અન્ય, અહેવાલિત (૨૦૦૪) ૭ એસ.સી.સી. ૧, તથા યુ. પી. સ્ટેટ ઇન્ડસ્ટ્રિયલ ડેવ. કોર્પ. લિ. વિ. મોન્સાન્ટો મેન્યુફેક્ચરર્સ (પી) લિ. એન્ડ અન્ય, એ.આઈ.આર. ૨૦૧૫ એસ.સી.ડબ્લ્યુ. ૧૨૦૫ માં અહેવાલિત, એવા સર્વોચ્ચ અદાલતના વિવિધ નિર્ણયોના આધાર પર તેમણે રજૂ કર્યું કે આવું હસ્તાંતરણ સ્વૈચ્છિક છે અને

કંપનીને બે સત્તાઓ એક જ અને સમાન છે એવી દલીલ કરવા માટે કોર્પોરેટ આવરણ ઉઘાડવાની માંગ કરવાનો હક નથી. દિલ્લી વડી અદાલતના નિર્ણયના આધાર પર શ્રી.જોશીએ રજૂ કર્યું કે કંપનીઝ અધિનિયમ, ૧૯૫૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ ભાગીદારી પેઢીનું જોઈન્ટ સ્ટોક કંપનીમાં રૂપાંતર પણ હસ્તાંતરણ ગણાય છે. હસ્તાંતરણ માત્ર કે.પી.ટી.ની પૂર્વ મંજૂરીથી જ અસરકારક બની શકતું હોવાથી, અરજદારોની એ દલીલ કે હસ્તાંતરણ ફીનું ગણતર હસ્તાંતરણની તારીખે કરવું જોઈએ, ભ્રાંતિપૂર્ણ હતી. તેમણે વધુમાં રજૂ કર્યું કે જ્યાં કોઈ લીઝ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો ન હોય ત્યાં મૂળ ફાળવણીધારકને પોતાનો હિત કોઈ રીતે હસ્તાંતરિત કરવાનો હક જ નહોતો અને આવા હસ્તાંતરણને માન્યતા આપી શકાય નહીં. હસ્તાંતરણો અનધિકૃત હતા એવી દલીલને અક્ષુણ્ણ રાખીને, તેમણે વધુમાં રજૂ કર્યું કે હસ્તાંતરણગ્રાહકો અનધિકૃત કબ્જેદારો હોવાથી તેઓ તેમના કબજાના ગાળાની અવધિ માટે લીઝ ભાડાના ત્રણ ગણાં ભરણા તથા બેદખલી માટે જવાબદાર હતા. શ્રી.જોશીએ એ પણ આગ્રહપૂર્વક રજૂ કર્યું કે કેટલીક અરજીઓ વિલંબ, શિથિલતા અને મૌન-સંમતિથી પણ અવરોધિત છે, કારણ કે વર્ષ ૨૦૧૧ અને ૨૦૧૪ માં ટી.એ.એમ.પી. દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશોને વર્ષ ૨૦૧૭ માં પડકારવાનો પ્રયત્ન કરવામાં આવ્યો છે.

૮. શ્રી. જોશી દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલ ઉપરોક્ત પ્રાથમિક આક્ષેપોના પ્રતિસાદરૂપે, સંબંધિત અરજદારો તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલોએ નીચે મુજબ રજૂઆત કરી છે:—

૮.૧ અપીલકર્તાઓ તરફથી વિશેષ નાગરિક અરજી ક્રમાંક ૨૫૩૫ ઓફ ૨૦૧૭ અને ૨૫૩૬ ઓફ ૨૦૧૭માં, જે આઈ.એમ.સી. લિમિટેડ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી છે, શ્રી ધવલ શાહ સાથે હાજર રહેલા વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી સોપારકરે જોરદાર રીતે રજૂઆત કરી છે કે મૂળ જ્ઞાનવણીધારક યુનાઈટેડ સ્ટોરેજ ટેન્ક્સ ટર્મિનલ લિમિટેડ, આઈ.એમ.સી.ની સંપૂર્ણ માલિકીની સહાયક કંપની હતી અને તેનું આઈ.એમ.સી.માં વિલય, કલકત્તા વડી અદાલતે તા. ૭.૭.૨૦૧૦ના પોતાના આદેશ દ્વારા મંજૂર કરેલી વિલય યોજના મુજબ કરવામાં આવ્યું હતું. પરિણામે, અધિનિયમ હેઠળ મંજૂર કરાયેલી યોજનાના બળે, યુ.એસ.ટી.ટી.એલ.ની તમામ સંપત્તિઓ અને બાધ્યતાઓ હસ્તાંતરણની તારીખ, અર્થાત્ ૧.૪.૨૦૦૯થી, આઈ.એમ.સી. લિમિટેડને હસ્તાંતરિત થઈ હતી. તેથી, યુ.એસ.ટી.ટી.એલ.ના નામે કે.પી.ટી. દ્વારા જારી કરાયેલ ઈન્વોઈસથી અરજદાર આઈ.એમ.સી. વ્યથિત છે, કારણ કે કે.પી.ટી.ના કથિત બાકી લેણાં ચૂકવવાની જવાબદારી આઈ.એમ.સી. ઉપર આવશે. શ્રી સોપારકરે, અરજદાર



આઈ.એમ.સી. ઉક્ત ચુકાદામાં સર્વોચ્ચ અદાલતે નિર્ધારિત માપદંડોની અંદર “વ્યથિત વ્યક્તિ” ગણાશે તે દર્શાવવા માટે, જસાભાઈ મોતીભાઈ દેસાઈ વિ. રોશન કુમાર અને અન્ય, (૧૯૭૬) ૧ એસ.સી.સી. ૬૭૧માં અહેવાલિત, સર્વોચ્ચ અદાલતના નિર્ણય પર આધાર મૂક્યો છે. શ્રી સોપારકરની રજૂઆત મુજબ, ભલે કોઈ ભાડાપટ્ટાનો દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકાયો ન હોય, તો પણ ચુ.એસ.ટી.ટી.એલ.નું આઈ.એમ.સી.માં વિલય થયેલ હોવાના બળે, કે.પી.ટી. દ્વારા જારી કરાયેલા ઈન્વોઈસની રકમ ચૂકવવા માટે અરજદાર આઈ.એમ.સી. હજી પણ જવાબદાર બનશે. કે.પી.ટી. તરફથી શ્રી મિહિર જોશીએ આધાર રાખેલા નિર્ણયોનો ભેદ દર્શાવતા, શ્રી સોપારકરે રજૂ કર્યું છે કે વિલય થવાથી પૂર્વવર્તી કંપનીની મિલ્કતો પરિણામી કંપનીમાં ન્યસ્ત થાય છે. જો કે.પી.ટી.એ વિવાદિત જમીન ઉપર આઈ.એમ.સી.ના કથિત બિનઅધિકૃત કબજા બાબતે આઈ.એમ.સી. વિરુદ્ધ કોઈ કાર્યવાહી કરી હોત, તો તેવી કાર્યવાહીનો બચાવ માત્ર આઈ.એમ.સી. દ્વારા જ કરવામાં આવ્યો હોત, જોકે કે.પી.ટી.એ હસ્તાંતરણને માત્ર અવગણ્યું છે. તેમણે વધુમાં રજૂ કર્યું કે, કોઈપણ હાલતમાં, વિવાદિત જમીનના ગેરકાયદેસર કબજાના ભાડાના બિનચુકવણાના આધારે આઈ.એમ.સી.ને હાંકી કાઢવાનો પ્રશ્ન હાલની અરજીઓમાં નક્કી કરવાનો મુદ્દો નથી. વધુમાં,

કે.પી.ટી.ને વર્ષ ૨૦૧૦માં હસ્તાંતરણ અંગે યોગ્ય રીતે જાણ કરવામાં આવી હોવા છતાં, કે.પી.ટી.એ આઈ.એમ.સી. વિરુદ્ધ કોઈ કાર્યવાહી કરી નથી અથવા કોઈ કાર્યવાહી પ્રારંભિત કરી નથી. વર્ષ ૨૦૧૪માં જારી કરાયેલ મુખ્ય બંદરો માટેની જમીન નીતિ માર્ગદર્શિકાઓની કલમ ૧૬(૩)(૧)ને ધ્યાનમાં લેતાં, જમીનનું પુનઃહરાજ કરવી કે નહીં તે બાબતે કે.પી.ટી.એ કોઈ નિર્ણય લીધો નથી.

૮.૨ અરજદાર જે.આર.ઈ. ટેન્ક ટર્મિનલ્સ પ્રા. લિ. (એસ.સી.એ. નં.૨૫૩૭ ઓફ ૨૦૧૭) ના મામલે શ્રી સોપારકરે રજૂ કર્યું કે જે.આર.ઈ. ટેન્કની સ્થાપના કંપનીઓ અધિનિયમના ભાગ-૯ હેઠળ તારીખ ૧૬ નવેમ્બર, ૨૦૦૪ના રોજ કરવામાં આવી હતી અને તે અગાઉ મેસર્સ જે.આર. એન્ટરપ્રાઇઝિસ નામની ભાગીદારી પેઢી તરીકે ઓળખાતી હતી, જેને કંપનીઓ અધિનિયમના ભાગ-૯ હેઠળની તમામ આવશ્યકતાઓનું પાલન કર્યા બાદ કંપની તરીકે નોંધણી આપવામાં આવી હતી. કંપનીઓ અધિનિયમની કલમ ૫૭૫માં સમાવેશ પામેલ જોગવાઈઓનો આશરો લઈને તેમણે રજૂ કર્યું કે ઉક્ત અધિનિયમના ભાગ-૯ હેઠળ કંપનીની નોંધણી થતા જ પૂર્વવર્તી ભાગીદારી પેઢી કંપનીના સ્થાને આવી જાય છે અને પૂર્વવર્તી પેઢીની તમામ મિલ્કતો અને બાધ્યતાઓ નવી સ્થાપિત કંપનીમાં નિહિત થાય છે. આપું નિહિત થવું કાનૂની અધિનિયમથી

થતું હોવાથી તેને હસ્તાંતરણ તરીકે ઓળખી શકાય નહીં. આ સંદર્ભમાં તેમણે આંધ્ર પ્રદેશ વડી અદાલતના વાલી પટ્ટાભિરામ રાવ અને અન્ય વિ. શ્રી રામાનુજ ગિનિંગ એન્ડ રાઈસ ફેક્ટરી પ્રા. લિ. અને અન્ય, જે એ.આઈ.આર. ૧૯૮૪ એ.પી. ૧૭૬માં અહેવાલિત છે, તે નિર્ણય પર આધાર મૂક્યો છે, જેને સર્વોચ્ચ અદાલતે જય નારાયણ પરસરામપુરિયા (મૃત) અને અન્ય વિ. પુષ્પા દેવી સરાફ અને અન્ય, જે (૨૦૦૬) ૭ એસ.સી.સી. ૭૫૬માં અહેવાલિત છે, તે કેસમાં વિચાર્યો અને સમર્થન આપ્યું હતું.

૮.૩ વર્ષ ૨૦૧૩ની વિશેષ નાગરિક અરજી ક્રમાંક ૧૩૩૭૧ અને વર્ષ ૨૦૧૬ની વિશેષ નાગરિક અરજી ક્રમાંક ૮૫૩૮, જે મધર ડેરી ફૂડ્સ એન્ડ વેજિટેબલ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી છે, તેની બાબતે અપીલકર્તા તરફથી શ્રી અમર ભટ્ટ સાથે હાજર રહેલા વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી સોપારકરે રજૂ કર્યું હતું કે પ્રતિવાદી કે.પી.ટી.એ મૂળરૂપે વર્ષ ૧૯૮૯માં ૨૭૪૫૮ ચો. મીટર માપની જમીન એન.ડી.ડી.બી.ને ૩૦ વર્ષની લીઝના આધારે ફાળવી આપી હતી, જોકે લીઝ દસ્તાવેજ ૨૮.૬.૨૦૦૧ના રોજ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો, જે ૨૯.૫.૧૯૮૯થી અસરકારક હતો. એન.ડી.ડી.બી.ના પુનર્ગઠનને કારણે, ખાદ્ય તેલ સંબંધિત તમામ

સંપત્તિઓ, જેમાં “ધારા” બ્રાન્ડ તથા સંગ્રહ ટાંકી ફાર્મ જેવી અન્ય સંબંધિત પ્રવૃત્તિઓનો સમાવેશ થાય છે, એપ્રિલ ૨૦૦૧માં છગણી લીઝ ભાડું ચૂકવીને ધારા વેજીટેબલ ઑઇલ એન્ડ ફૂડ્સ કંપની લિમિટેડ (ટૂંકમાં “ધારા”)ને હસ્તાંતર કરવામાં આવી હતી અને કે.પી.ટી.ના હિસાબી અભિલેખોમાં “ધારા”નું નામ દાખલ કરવામાં આવ્યું હતું. તેમણે વધુમાં રજૂ કર્યું હતું કે ઓગસ્ટ ૨૦૦૪માં “ધારા”નું અપીલકર્તા સાથે વિલીનીકરણ થયું હતું, જે અંગે દિલ્લી વડી અદાલતે ૧૩.૮.૨૦૦૮ના રોજ આપેલા આદેશ દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. તેથી, યોજનાને મંજૂરી મળ્યાની તારીખથી “ધારા”ની તમામ સંપત્તિઓ અપીલકર્તા કંપનીમાં નિહિત થઈ ગઈ હતી. આ રીતે, “ધારા” જ એકમાત્ર અસ્તિત્વમાં રહેલ સંસ્થા છે, જેને આ અરજી દાખલ કરવાનો હક છે.

૮.૪ શ્રી. સોપારકરે વધુમાં રજૂ કર્યું કે અરજદારે વર્ષ ૨૦૦૮થી લઈને ૨૦૧૫ સુધી પ્રતિવાદી કેપીટીને ઉક્ત વિલીનીકરણ અંગે જાણ કરતા અને “ધારા” નામ બદલીને અરજદારનું નામ કરવા વિનંતી કરતા અનેક પત્રો લખ્યા હતા, છતાં, પ્રતિવાદીએ ૮.૧૧.૨૦૧૫ના રોજ, ૨૦૧૩ની એસ.સી.એ. નં. ૧૩૩૭૧ દાખલ થયા બાદ, પ્રથમ વખત અરજદારને ઉત્તર આપ્યો કે નામફેરફાર માટેની અરજી વિચારાધીન છે. આ પરિસ્થિતિમાં,

અરજદારે અરજીઓ દાખલ કરવાની કોઈ અધિકારસ્થિતિ નથી એવું કેપીટી કહી શકે તેમ નથી.

૮.૫ કેસર ટર્મિનલ્સ એન્ડ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર લિમિટેડ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી એસ.સી.એ. નં.૧૧૪૯૭ ઓફ ૨૦૧૫, ૧૦૭૩૦ ઓફ ૨૦૧૬, ૧૦૮૯૧ ઓફ ૨૦૧૬ અને ૧૦૮૯૨ ઓફ ૧૦૭૬માં પ્રતિવાદી કે.પી.ટી. દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલ પ્રાથમિક વાંધાઓ અંગે, શ્રી પ્રેમલ રાછ સાથે હાજર રહેલા વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી બી.બી. નાયકએ રજૂ કર્યું કે, વર્ષ ૧૯૭૯માં, ડિસ્ટિલર ટ્રેડિંગ કોર્પોરેશન લિ.,નું બોમ્બે વડી અદાલત દ્વારા ૧૩.૬.૧૯૭૯ના રોજ આપવામાં આવેલા આદેશના બળે કેસર સુગર વર્ક લિ., સાથે વિલય કરવામાં આવ્યું હતું અને ત્યારબાદ ૨૯.૯.૧૯૮૪ના નામપરિવર્તન અંગેના નિગમન પ્રમાણપત્ર દ્વારા કંપનીનું નામ, એટલે કે, કેસર સુગર વર્ક લિ., બદલીને કેસર એન્ટરપ્રાઇઝિસ લિ., કરવામાં આવ્યું હતું. ત્યારપછી કેસર એન્ટરપ્રાઇઝિસ લિમિટેડે કંડલા બંદરે જનતા તથા ખાનગી ક્ષેત્રની એકમો તેમજ વેપારીઓની તરફથી પેટ્રોલિયમ અને અન્ય રસાયણોના સંગ્રહ સંબંધિત બલ્ક લિક્વિડ સ્ટોરેજ ટર્મિનલોના વ્યવસાયમાં પ્રવૃત્તિ શરૂ કરી હતી. તેમણે વધુમાં રજૂ કર્યું કે, કંપનીઝ અધિનિયમ, ૧૯૫૬ની કલમો ૩૯૧ થી ૩૯૪ હેઠળની

ગોઠવણ યોજના મુજબ, “ડિસ્ટિલર્સ ટ્રેડિંગ કોર્પોરેશન (ડી.ટી.સી.), અ ડિવિઝન ઓફ કેસર એન્ટરપ્રાઇઝિસ લિ. (કે.ઈ.એલ.) એક ગોઇંગ કન્સર્ન ઇન્ટુ કેસર ટર્મિનલ્સ એન્ડ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર લિ. (કે.ટી.આઈ.એલ.), ધ રિઝર્વિંગ કંપની” તરીકે ઓળખાતી સંગ્રહ એકમના વિભાજન માટે બોમ્બે વડી અદાલત સમક્ષ પ્રસ્તાવ મૂકવામાં આવ્યો હતો, અને ઉક્ત યોજનાને ૧૨.૩.૨૦૧૦ના આદેશથી મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. ત્યારબાદ અરજદાર કંપનીએ ૧૧.૭.૨૦૧૦ના સંદેશ દ્વારા પ્રતિવાદી કે.પી.ટી.ને બોમ્બે વડી અદાલત દ્વારા આપવામાં આવેલ આદેશની નોંધ લેવા અને કે.ઈ.એલ.ના સ્થાને અરજદાર કંપનીનું નામ માન્ય કરીને તે મુજબ અસરકારક અમલ કરવા તથા નામમાં સુધારો કરવા જાણ કરી હતી. તેના જવાબમાં પ્રતિવાદી કે.પી.ટી.એ ૧૩.૮.૨૦૧૦ના પત્ર દ્વારા અરજદારને અમુક દસ્તાવેજો રજૂ કરવા જણાવ્યું હતું, જે અરજદાર દ્વારા ૨૯.૮.૨૦૧૦ના જવાબથી રજૂ કરવામાં આવ્યા હતા. ત્યારબાદ અરજદારે પ્રતિવાદી કે.પી.ટી.ને સ્મરણપત્રો મોકલ્યા હતા, પરંતુ કોઈ જવાબ મળ્યો નહોતો. દરમિયાન, અરજદારે માંગણી નોટિસો અને વળતર બિલો મુજબ લીઝ ભાડું ચૂકવવાનું ચાલુ રાખ્યું હતું, તેમ છતાં પ્રતિવાદી કે.પી.ટી.એ રસીદો માત્ર કે.ઈ.એલ.ના પક્ષમાં જ બહાર પાડી હતી. આ પરિસ્થિતિમાં, પ્રતિવાદીની પ્રેરણાએ

ઉઠાવવામાં આવેલ લોકસનો પ્રશ્ન દુર્ભાવનાપૂર્ણ અને પાછળથી વિચારેલો હતો.

૮.૬ અરજદાર આઈએનઈઓએસ સ્ટાયરોલ્યુશન ઈન્ડિયા લિમિટેડ, એસ.સી.એ. નં. ૧૦૬૧૧ ઓફ ૨૦૧૬ માટેના વિદ્વાન પરિષ્ક વકીલ શ્રી રાજેન્દ્ર ગોલાણીએ રજૂ કર્યું કે પ્લોટ નં. ૮નો કબજો અરજદાર કંપનીને ૬.૧.૧૯૯૦ના રોજ સોંપવામાં આવ્યો હતો અને સંબંધિત સમયે અરજદાર કંપનીનું નામ એબીએસ પ્લાસ્ટિક્સ લિમિટેડ હતું, જે ૭.૧૨.૧૯૭૩ના રોજ સ્થાપિત કરવામાં આવી હતી. ત્યારબાદ ૬.૮.૧૯૯૨ના રોજ કંપનીનું નામ એબીએસ પ્લાસ્ટિક્સ લિમિટેડમાંથી બદલીને એબીએસ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ લિમિટેડ કરવામાં આવ્યું હતું. તે મુજબ કંપનીઓના રજિસ્ટ્રારે અરજદાર કંપનીને સ્થાપનાનું નવું પ્રમાણપત્ર જારી કર્યું હતું. ૧૫.૨.૧૯૯૭ના રોજ, જ્યારે અરજદાર કંપનીનું નામ એબીએસ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ લિમિટેડ હતું, ત્યારે પ્રતિવાદી કે.પી.ટી. સાથે ૬.૧.૧૯૯૦થી શરૂ થઈ ૫.૧.૨૦૨૦ સુધીની ૩૦ વર્ષની મુદત માટે ભાડાપટ્ટાનો કરાર કરવામાં આવ્યો હતો. આ દરમિયાન, કંપનીનું નામ ૧.૭.૧૯૯૭ના રોજ બેચર એબીએસ લિમિટેડ કરવામાં આવ્યું અને ત્યારબાદ કંપની અધિનિયમ હેઠળ આવશ્યક ઠરાવ પસાર કર્યા પછી તથા કેન્દ્રીય સરકારની મંજૂરી

પ્રાપ્ત કર્યા બાદ ૨૯.૪.૨૦૦૫ના રોજ ફરીથી તેને લેન્ડસેસ એબીએસ લિમિટેડ કરવામાં આવ્યું હતું. કંપનીઓના રજિસ્ટ્રારે પણ નવું પ્રમાણપત્ર જારી કર્યું હતું. તેથી, ૨૦૦૫થી પ્રતિવાદી ટ્રસ્ટ તમામ પત્રવ્યવહાર લેન્ડસેસ એબીએસ લિમિટેડના નામે સંબોધિત કરતું હતું. ૮.૭ શ્રી રાજેન્દ્ર ગોલાણીએ આગળ રજૂ કર્યું કે અરજદાર કંપનીનું નામ કંપની અધિનિયમ હેઠળની આવશ્યક ઔપચારિકતાઓ પૂર્ણ કર્યા પછી વર્ષ ૨૦૦૮, ૨૦૧૨ અને ૨૦૧૬માં ત્રણ વખત બદલવામાં આવ્યું હતું અને અરજદાર કંપની પ્રતિવાદી ટ્રસ્ટને ભાડાપટ્ટાનું ભાડું ચુકવી રહી છે, જે કોઈપણ પ્રકારના વિરોધ કે વાંધા વિના સ્વીકારવામાં આવતું રહ્યું હતું. તેમના જણાવ્યા મુજબ, આ અદાલતના આદેશ હેઠળ અરજદારે ચૂકવેલ રૂ. ૨,૫૦,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ પણ લેન્ડસેસ એબીએસ લિમિટેડની બાકી રકમ સામે સરભર કરવામાં આવી હતી, જે ૩.૧૨.૨૦૧૬ની નોટિસમાં પ્રતિબિંબિત થાય છે. કંપનીનું માત્ર નામકરણ બદલાયું હતું, જેના માટે પ્રતિવાદી કે.પી.ટી.ની મંજૂરી લેવાની આવશ્યકતા નહોતી. તેથી, માત્ર નામબદલીને જ હસ્તાંતરણ માનવાની ધારણા કરી શકાતી નથી અને પ્રતિવાદી કે.પી.ટી.ના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા જે રીતે રજૂ કરવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો છે તે મુજબ અરજદાર કંપનીને અનધિકૃત કબજેદાર કહી શકાય નહીં.



પ્રાથમિક વાંધાઓ અંગેના તારણો:—

૯. પ્રતિવાદી કે.પી.ટી. માટે વિદ્વાન સિનિયર એડવોકેટ શ્રી મિહિર જોષી દ્વારા અરજદારો મેસર્સ આઈ.એમ.સી. લિમિટેડ, મેસર્સ જે.આર.ઈ. ટેન્ક ટર્મિનલ્સ, મેસર્સ કેસર ટર્મિનલ્સ, મેસર્સ મધર ડેરી અને મેસર્સ આઈ.એન.ઈ.ઓ.એસ. સ્ટાયરોલ્યુશન ઈન્ડિયા લિમિટેડની લોકસ સ્ટેન્ડી અંગે ઉઠાવવામાં આવેલ પ્રાથમિક વાંધા બાબતે, એ ઉલ્લેખ કરવો યોગ્ય રહેશે કે સર્વોચ્ચ અદાલતે જસાભાઈ મોતીભાઈ દેસાઈ વિ. રોશન કુમાર, શર્મા બશીર અહમદ અને અન્ય, (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં, ભારતીય નિર્ણયો ના સંદર્ભમાં "રિટ અધિકારક્ષેત્રનો આશ્રય લેવા માટે કોને વ્યથિત વ્યક્તિ કહી શકાય" તે વિષયક અંગ્રેજી નિર્ણયોની વિસ્તૃત ચર્ચા કર્યા બાદ, એવું અવલોકન કર્યું છે કે અનુચ્છેદ ૨૨૬ નો વ્યાપ અને અર્થ વિવિધ અને પરિવર્તનશીલ પરિબળો પર આધારિત છે, જેમ કે જે અધિનિયમના ભંગનો આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો છે તેની વિષયવસ્તુ અને આશય, કેસની વિશિષ્ટ પરિસ્થિતિઓ, અરજદારના હિતનું સ્વરૂપ અને વ્યાપ, તેમજ તેને થયેલ હાનિ અથવા નુકસાનનું સ્વરૂપ અને વ્યાપ. વધુમાં, ફક્ત ૩૪ માં નીચે મુજબ પણ અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે:—

૩૪. આ અદાલતે અનેક નિર્ણયો માં ઠરાવ્યું છે કે અનુરુદ્ધે ૨૨૬ હેઠળની અસાધારણ અધિકારિતા અમલમાં લાવવા માટે લોકસ સ્ટેન્ડી મેળવવા, અરજદાર સામાન્ય રીતે એવો હોવો જોઈએ જેને અરજીના વિષયવસ્તુમાં વ્યક્તિગત અથવા અંગત હક હોય; જોકે હેબિયસ કોર્પસ અથવા ક્વો વોરન્ટો જેવા કેટલાક રિટોના મામલામાં આ નિયમ શિથિલ કરવામાં આવ્યો છે અથવા તેમાં ફેરફાર કરવામાં આવ્યો છે. અન્ય શબ્દોમાં કહીએ તો, સામાન્ય નિયમ તરીકે, અરજદારમાં નિહિત કોઈ કાનૂની હકનું ઉદ્ધંધન અથવા કોઈ કાનૂની હિતને હાનિ થવી, તેને આ બાબતમાં લોકસ સ્ટેન્ડી પ્રદાન કરવા માટે આવશ્યક છે.

૧૦. ઉપરોક્ત દર્શાવેલ સ્થિતિનું સર્વોચ્ચ અદાલતે પણ આયૂબખાન નૂરખાન પઠાણ વિ. સ્ટેટ ઓફ મહારાષ્ટ્ર અને અન્યના મામલામાં, જે ૨૦૧૩(૪) એસસીસી ૪૬૫ માં અહેવાલિત છે, પુનરોચ્ચારકર્યો છે, જેમાં પરિરુદ્ધે ૯ અને ૧૦ માં નીચે મુજબ અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે:-

“૯. તે એક સ્થાપિત કાનૂની સિદ્ધાંત છે કે કોઈ અજાણ્યા વ્યક્તિને કોઈપણ કાર્યવાહી માં હસ્તક્ષેપ કરવાની પરવાનગી આપી શકાતી નથી, જો સુધી તે પ્રાધિકરણ/અદાલતને એથી

સંતોષ ન કરાવે કે તે વ્યથિત વ્યક્તિઓની શ્રેણીમાં આવે છે. માત્ર તે જ વ્યક્તિ, જેણે કાનૂની ઇજા સહન કરી છે અથવા જે કાનૂની ઇજાથી પીડાય છે, તે જ કાયદાની અદાલતમાં કૃત્ય/કાર્યવાહી/આદેશ વગેરેને પડકારી શકે છે. બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળની રિટ અરજિ ત્યારે જ ગ્રાહ્ય બને છે જ્યારે તે કાયદેસર અથવા વૈધાનિક હક્કના અમલ માટે કરવામાં આવી હોય, અથવા જ્યારે અપીલકર્તા તરફથી એવી ફરિયાદ હોય કે પ્રાધિકરણોના ભાગે વૈધાનિક ફરજનો ભંગ થયો છે. તેથી, અમલમાં મૂકવા યોગ્ય એવો ન્યાયિક રીતે અમલપાત્ર હક્ક અસ્તિત્વમાં હોવો આવશ્યક છે, જેના આધારે રિટ અધિકારક્ષેત્રનો આશ્રય લેવાય છે. અદાલત નિશ્ચિતપણે, જાહેર સંસ્થાને તેની વૈધાનિક ફરજ બજાવવા માટે, પોતાની રિટ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરીને, કોઈ વ્યક્તિની રજૂઆત પર આદેશ આપી શકે છે, શરતે કે આવી વ્યક્તિ અદાલતને એથી સંતોષ કરાવે કે આવી બજાવણી પર આગ્રહ રાખવાનો તેને કાનૂની હક્ક છે. આવા હક્કનું અસ્તિત્વ અદાલતોના રિટ અધિકારક્ષેત્રને આહ્વાન કરવા માટે પૂર્વશરત છે. આવા અસાધારણ અધિકારક્ષેત્રના ઉપયોગમાં આ અવ્યક્ત રીતે સમાયેલ છે કે માંગવામાં આવેલી રાહત કાનૂની હક્કના અમલ માટેની જ હોવી જોઈએ. હકીકતમાં, આવા હક્કનું અસ્તિત્વ જ

અદાલત દ્વારા ઉક્ત અધિકારક્ષેત્રના ઉપયોગનો આધાર છે. જે કાનૂની હક્કનો અમલ કરાવી શકાય તે સામાન્ય રીતે અપીલકર્તાનો પોતાનો જ હક્ક હોવો જોઈએ, જે એવો આક્ષેપ કરે છે કે તેના આવા હક્કનો ભંગ થયો છે અને તે સંબંધે રાહત મેળવવા અદાલતનો આશ્રય લે છે.

૧૦. “કાનૂની અધિકાર”નો અર્થ કાનૂની નિયમોમાંથી ઉદ્ભવતો હકદારપદ થાય છે. તેથી, તેને કાયદાના નિયમ દ્વારા કોઈ વ્યક્તિને પ્રદાન કરવામાં આવેલ લાભ અથવા હિત તરીકે વ્યાખ્યાયિત કરી શકાય. “વ્યથિત વ્યક્તિ” એવો અર્થ ધરાવતો શબ્દપ્રયોગ એવી વ્યક્તિને સમાવેશ કરતો નથી, જેને માનસિક અથવા કલ્પિત ઇજા પહોંચી હોય; તેથી વ્યથિત વ્યક્તિ અનિવાર્ય રીતે એવી જ વ્યક્તિ હોવી જોઈએ, જેના અધિકાર અથવા હિત પર પ્રતિકૂળ અસર પડી હોય અથવા તે જોખમમાં મુકાયું હોય.”

૧૧. ઉપરોક્ત કાનૂની સ્થિતિ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે અરજદારને અમલમાં મૂકી શકાય એવો ન્યાયિક રીતે અમલપાત્ર અધિકાર ઉપલબ્ધ હોવો આવશ્યક છે, જેના અમલીકરણ માટે રિટ અધિકારક્ષેત્રનો આશરો લેવામાં આવે છે. માગવામાં આવેલ રાહત કાનૂની અધિકારના અમલીકરણ માટેની હોવી જોઈએ. આવા

કાનૂની અધિકારનો અસ્તિત્વ અરજદારના હિતમાં હોવો જોઈએ, અને અસાધારણ રિટ અધિકારક્ષેત્રને “પીડિત વ્યક્તિ” તરીકે આહ્વાન કરવા પૂર્વે તે અધિકાર પર પ્રતિકૂળ અસર પડી હોવી જોઈએ અથવા તે જોખમગ્રસ્ત બન્યો હોવો જોઈએ. તેથી, હવે આપણે તપાસીએ કે જેમના વિરુદ્ધ લોકસ સ્ટેન્ડી અંગે પ્રાથમિક આક્ષેપો ઉઠાવવામાં આવ્યા છે તે અરજદારોને એવો કોઈ કાનૂની રીતે અમલપાત્ર અધિકાર છે કે નહીં, જેના પર પ્રતિકૂળ અસર પડી હોય, જેથી તેઓ બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ અસાધારણ રિટ અધિકારક્ષેત્રનો આશરો લેવા હકદાર “પીડિત વ્યક્તિ”ની શ્રેણીમાં આવે. પ્રતિવાદી કેએપીટી તરફથી શ્રી. જોષી દ્વારા મેસર્સ આઈએમસી લિમિટેડ, મેસર્સ કેસર ટર્મિનલ્સ અને મેસર્સ મધર ડેરી વિરુદ્ધ ઉઠાવવામાં આવેલ મુખ્ય વિવાદનો મુદ્દો એવો છે કે કંપની અધિનિયમ હેઠળનું વિલીનીકરણ, ભલે તે અદાલતની મંજૂરી સાથે થયેલું હોય, તે સ્વૈચ્છિક હસ્તાંતરણ ગણાશે અને અહીંના અરજદાર એવા હસ્તાંતરી કંપનીઓ એ દલીલ કરવા માટે કંપનીય આવરણ ઉઠાવવાની માગ કરી શકશે નહીં કે બે એકમો એક જ અને સમાન છે. તેમના મતાનુસાર, કાનૂનની દૃષ્ટિએ તે “હસ્તાંતરણ” હોવાથી, અને મૂળ જ્ઞાણવણીધારકના હિતમાં અમલમાં મુકાયેલ જ્ઞાણવણીપત્ર અથવા ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજ મુજબ અનુમત્ય ન હોવાથી, ઉક્ત અરજદારો – હસ્તાંતરીઓ

સંબંધિત વિવાદાસ્પદ પ્લોટોના ગેરકાયદેસર અને બિનઅધિકૃત કબજેદારો હતા અને એવું કહી શકાય નહીં કે તેમણે સંબંધિત પ્લોટો પર કોઈ કાનૂની અધિકાર મેળવ્યો હતો. કંપનીઓના વિલીનીકરણ અને પુનર્ચના સંબંધિત કંપની અધિનિયમની કલમ ૩૯૪ હેઠળની જોગવાઈઓનું પરિચિંતન કર્યા બાદ, સર્વોચ્ચ અદાલતે સિંગર ઇન્ડિયા લિમિટેડ વિ. ચંદર મોહન ચઢ્ઢા અને અન્ય (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં કરેલી ટિપ્પણીઓના પ્રકાશમાં શ્રી. જોષીની આ રજૂઆતમાં તાત્પર્ય છે એવું અદાલત માને છે. તે કેસમાં એક અમેરિકન કંપની, જે ભાડાપટ્ટાધારક હતી, અને જેને વિદેશી વિનિમય વિનિયમ અધિનિયમની કલમ ૨૯ના પરિપ્રેક્ષ્યમાં ભારતમાં વ્યવસાય ચાલુ રાખવા માટે પોતાનું શેર મૂડી ૪૦% સુધી ઘટાડવા અંગેના નિર્દેશ આપવામાં આવ્યા હતા, તેણે ભારતીય કંપનીથી વિલીનીકરણ માટે કંપની અધિનિયમની કલમ ૩૯૧ અને કલમ ૩૯૪ હેઠળ કંપની અરજી દાખલ કરી હતી. ઉક્ત વિલીનીકરણ યોજના મંજૂર કરવામાં આવી હતી. ભાડેદાર દ્વારા વિલીનીકૃત કંપની વિરુદ્ધ દાખલ કરાયેલી કાર્યવાહીમાં, અન્ય બાબતો સાથે આ આધારે કે અમેરિકન કંપનીએ મકાનમાલિકની કોઈ લેખિત સંમતિ મેળવ્યા વગર વિવાદાસ્પદ પરિસરના કબજાનો હસ્તાંતરણ ભારતીય કંપનીના હિતમાં કર્યો હતો, અને તેથી મકાનમાલિક દિલ્લી ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમની કલમ ૧૪(૧)

(બી) હેઠળ કબજો પાછો મેળવવા હકદાર હતો, સર્વોચ્ચ અદાલતે કંપની અધિનિયમની કલમ ૩૯૪ હેઠળ કંપનીઓના પુનર્રચના અને વિલીનીકરણ સંબંધિત જોગવાઈઓ પર વિચાર કર્યા પછી પરિચ્છેદ ૮ અને ૧૧ માં નીચે મુજબ ઠરાવ્યું:—

"૮. એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે જ્યારે બે કંપનીઓ એકમાં સંમિલિત થઈ વિલીન થાય છે, ત્યારે હસ્તાંતરક કંપની પોતાની વ્યવસાયિક પ્રવૃત્તિ સમાપ્ત થવાને કારણે તેની ઓળખ ગુમાવે છે, તેમાં કોઈ શંકા રહી શકતી નથી. જોકે, તેમના પરસ્પર અધિકારો અથવા દાયિત્વોનું નિર્ધારણ વિલીનીકરણ યોજનાનાં આધારે થાય છે, પરંતુ વિલીનીકરણ અમલમાં આવે તે તારીખથી હસ્તાંતરક કંપનીની નિગમીય ઓળખ અસ્તિત્વમાં રહેતી નથી. તેથી, સ્થિર થયેલી કાનૂની સ્થિતિને ધ્યાનમાં લેતાં, મૂળ ભાડેદાર, એટલે કે, અમેરિકન કંપની, નિયુક્ત દિવસ એટલે કે ૧.૧.૧૯૮૨ થી અસ્તિત્વમાં રહેતી નહોતી અને ત્યારબાદ ભારતીય કંપની વિવાદિત પરિસરના કબજામાં આવી અને તે પરિસરમાં કબ્જો ધરાવે છે.

૯ અને ૧૦ .....

૧૧. આ કેસો સ્પષ્ટપણે નિર્ધારિત કરે છે કે ભલે કંપનીઓ અધિનિયમ હેઠળ વિલીનીકરણની યોજનાને લગતો અદાલતનો કોઈ આદેશ હોય, જેના આધારે હસ્તાંતરક કંપનીના ભાડે રાખવાના અથવા કબજાના લીઝહકો હસ્તાંતરી કંપનીમાં નિહિત થાય અને તેની મિલ્કત બની જાય, તો પણ જેની લાગુપડતાને લઈને પ્રશ્ન છે તેની દૃષ્ટિએ તેનાથી કોઈ ફરક પડતો નથી, કારણ કે અધિનિયમ એવા ભાડૂતના હિતમાં કોઈ અપવાદ કરતું નથી, જેણે કાયદાનું પાલન સુનિશ્ચિત કરવા માટે આવી કાર્યવાહીનો માર્ગ અપનાવ્યો હોય."

૧૩. સમાન દૃષ્ટિકોણ સર્વોચ્ચ અદાલતે મેસર્સ જનરલ રેડિયો એન્ડ એપ્લાયન્સિસ કો. લિ. અને અન્ય વિ. એમ. એ. ખાદર ના કેસમાં પણ અપનાવ્યો હતો

(મૃત) તેમના કાનૂની પ્રતિનિધિઓ દ્વારા. (ઉપરોક્ત), જેમાં મૂળ ભાડુઆત તરફથી એવો આગ્રહ કરવામાં આવ્યો હતો કે મેસર્સ જનરલ રેડિયો એન્ડ એપ્લાયન્સિસ કંપની લિમિટેડનું મેસર્સ નેશનલ એક્કો રેડિયો એન્ડ એન્જિનિયરિંગ કો. લિમિટેડ સાથેનું વિલય અનૈરિછક કૃત્ય હતું, જે કંપનીઝ એક્ટની કલમ ૩૯૧ અને કલમ ૩૯૪ હેઠળ પડી અદાલતે કરેલા આદેશના આધારે અમલમાં



આવ્યું હતું અને બંને કંપનીઓ માત્ર એકબીજા સાથે સંમિશ્રિત થઈ હતી અને પરિણામે મૂળ ભાડાપટ્ટેદાર કંપની દ્વારા કોઈ પેટાભાડે આપવું થયું નહોતું. સર્વોચ્ચ અદાલતે ઉક્ત રજૂઆત નકારી કાઢતાં અન્ય બાબતો સાથે એવું ઠરાવ્યું હતું કે વિલયનો આદેશ હસ્તાંતરક કંપનીએ દાખલ કરેલી અરજિના આધારે વડી અદાલતે કર્યો હતો, અને તેથી એવું કહી શકાય નહીં કે તે અદાલતના આદેશથી પ્રભાવિત કોઈ અનૈરિછક હસ્તાંતરણ હતું. વધુમાં એવું પણ ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે હસ્તાંતરક કંપની એટલે કે મૂળ ભાડાપટ્ટેદાર કાયદાની નજરે હવે અસ્તિત્વમાં નહોતી, અને વ્યવહારિક તમામ હેતુઓ માટે તેણે પોતાનું અસ્તિત્વ લુપ્ત કરી દીધું હતું. અદાલતે વધુમાં એવો અભિપ્રાય વ્યક્ત કર્યો હતો કે સંબંધિત અધિનિયમ હેઠળ એવી કોઈ સ્પષ્ટ જોગવાઈ નહોતી કે કંપનીઝ એક્ટની કલમ ૩૯૧ અને કલમ ૩૯૪ હેઠળ વડી અદાલતે પોતાના આદેશ દ્વારા મંજૂર કરેલી વિલય યોજનાના બળે થયેલ કોઈ અનૈરિછક હસ્તાંતરણ અથવા ભાડાપટ્ટાના અધિકારના હસ્તાંતરણના કિસ્સામાં, એવું હસ્તાંતરણ ભાડા અધિનિયમની સંબંધિત જોગવાઈઓના વ્યાપમાં નહીં આવે.

૧૪. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં લેતાં, સંબંધિત અરજદારો તરફથી વિદ્વાન વકીલોએ કરેલી આ રજૂઆત કે અરજદાર કંપનીઓ હસ્તાંતરગ્રાહી કંપનીઓ હોવાને કારણે, પ્રશ્નાધીન પ્લોટ્સનો

કબજો એક અનૈરિછક કૃત્યના પરિણામે, અર્થાત્ કંપની અધિનિયમની કલમ ૩૯૧ અને કલમ ૩૯૪ હેઠળ સંબંધિત વડી અદાલતો દ્વારા પસાર કરાયેલા વિલીનીકરણના આદેશોના બળે, પ્રાપ્ત કર્યો હોવાથી તેઓ તેમના સંબંધિત પ્રશ્નાધીન પ્લોટ્સના કાયદેસર કબજેદાર હતા, તે સર્વથા ભ્રાંત જણાય છે. જ્યારે મૂળ ફાળવણપ્રાપ્તકોના હિતમાં અમલમાં મૂકાયેલા ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજો/ફાળવણીના પત્રો અને સંબંધિત સમયે અમલમાં રહેલી જમીન નીતિઓ દ્વારા કોઈપણ પ્રકારના હસ્તાંતરણ પર સ્પષ્ટ પ્રતિબંધ મૂકવામાં આવ્યો હતો, ત્યારે મૂળ ફાળવણપ્રાપ્તકો કેળવેલ અધિકાર પૈકી કોઈપણ અધિકાર કે.પી.ટી.ની પરવાનગી વિના ઉક્ત દસ્તાવેજો હેઠળ હસ્તાંતરિત કરી શકતા નહોતા. સર્વોચ્ચ અદાલતે ઉપરોક્ત કેસોમાં જેમ ઠરાવ્યું છે તેમ, વિલીનીકરણના આદેશના બળે થયેલા વિલીનીકરણથી વિલય પામેલી કંપની કાયદાની દૃષ્ટિએ અસ્તિત્વમાં રહેતી નથી અને વ્યવહારિક તમામ હેતુઓ માટે પોતાનું અસ્તિત્વ લોપ પામે છે. આવા વિલીનીકરણના વ્યવહારો સ્વૈરિછક વ્યવહારો છે અને તેઓ અદાલતના આદેશોના બળે અમલમાં આવતા હોવા છતાં તેમને અનૈરિછક વ્યવહારો કહી શકાય નહીં.

૧૫. અરજીકર્તા મેસર્સ જે.આર.ઈ. ટેન્ક ટર્મિનલ્સના મામલામાં પણ, શ્રી સોપારકરે એવી રજૂઆત કરવાનો પ્રયત્ન કર્યો હતો કે

અગાઉની ભાગીદારી પેઢી, જે મેસર્સ જે.આર. એન્ટરપ્રાઇઝેસ તરીકે ઓળખાતી હતી, કંપનીઝ અધિનિયમના ભાગ-૯ હેઠળ કંપની તરીકે નોંધાયેલ થતાં, પૂર્વવર્તી ભાગીદારી પેઢી કંપનીના સ્થાને આવી ગઈ હતી અને કંપનીઝ અધિનિયમની કલમ ૫૭૫ના બળે પૂર્વવર્તી પેઢીની મિલકતો અને દાયિત્વો નવી રીતે સંસ્થાપિત થયેલી કંપનીમાં નિહિત થયા હતા. તેમના કહેવા મુજબ, આવી નિહિતતા કાયદાકીય હોવાને કારણે તેને "હસ્તાંતરણ" કહી શકાય નહીં. આ સંદર્ભમાં, શ્રી સોપારકરે વાલી પટ્ટાભિરામા રાવ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં આંધ્ર પ્રદેશ વડી અદાલતના ચુકાદા પર આધાર મુક્યો છે. અદાલતના મતે, ભલે એમ માન્ય રાખવામાં આવે કે મૂળ ભાગીદારી પેઢી કંપનીઝ અધિનિયમના ભાગ-૯ હેઠળ એક ખાનગી મર્યાદિત કંપનીમાં, એટલે કે અરજીકર્તા કંપનીમાં, રૂપાંતરિત થઈ હતી અને તે પેઢીની બધી મિલકતો ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૫૭૫ હેઠળ અરજીકર્તા કંપનીમાં નિહિત થઈ હતી અને તે માટે અલગથી હસ્તાંતરણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવાની જરૂર નહોતી, તો પણ આવા વ્યવહારને અનૈરિછક હસ્તાંતરણ કહી શકાય નહીં. મૂળ ફાળવણીધારક મેસર્સ જે.આર. એન્ટરપ્રાઇઝેસ, જે એક ભાગીદારી પેઢી હતી, તેનું અસ્તિત્વ સમાપ્ત થઈ જવાથી, અને નવી કંપની એટલે કે અરજીકર્તા સ્વૈરિછક ક્રિયાના બળે અસ્તિત્વમાં આવી હોવાથી, કંપનીઝ

અધિનિયમની કલમ ૩૯૧ અને કલમ ૩૯૪ હેઠળ ગોઠવણ અને પુનર્નિર્માણ યોજનાના આધારે બે કંપનીઓના વિલયના મામલામાં જે તુલના લાગુ પડે છે, તે જ તુલના લાગુ કરતાં, તે હસ્તાંતરણ સમક્ષ ગણાશે. જ્યારે આપું હસ્તાંતરણ સ્વૈચ્છિક હતું અને ફાળવણી પત્રની શરતોના ભંગરૂપ હતું, ત્યારે સંબંધિત પ્લોટ બાબતે અરજીકર્તા મેસર્સ જે.આર.ઈ. ટેન્ક ટર્મિનલ્સના હિતમાં ભાડાપટ્ટા સંબંધિત કોઈ કાનૂની હક ઊભો થયો હતો એમ કહી શકાય નહીં. તેવી જ રીતે, મેસર્સ આઈ.એન.ઈ.ઓ.એસ.ના મામલામાં, કંપનીના નામમાં સમયાંતરે થયેલો ફેરફાર ૧૬. કંપનીના શેર ખરીદી કરાર હેઠળ થયેલા શેરહિસ્સેદારીના પરિવર્તનનું પરિણામ હતો અને તે ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજની શરતોના ઉલ્લંઘનમાં થયેલું હસ્તાંતરણ હતું. હસ્તાંતરી કંપની એટલે કે મેસર્સ આઈ.એન.ઈ.ઓ.એસ.ને સંબંધિત પ્લોટની ભાડાપટ્ટાધારક અથવા અધિકૃત કબજેદાર ગણાવી શકાય નહીં, જેને પ્રતિવાદી કે.પી.ટી. સામે કોઈ હક અમલમાં મૂકવાનો અધિકાર હોય.

૧૭. અદાલતના મત મુજબ અરજદારો, જેઓ હસ્તાંતરણ-ગ્રાહી કંપનીઓ છે, તેઓ મૂળ ફાળવણીધારકોના પક્ષે કરવામાં આવેલા ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજો/ફાળવણીપત્રો પર આધાર રાખીને કબજામાં રહેવાનો કોઈ કાનૂની હક દાવો કરી શકતા નથી, કારણ કે તે દસ્તાવેજોમાં સ્પષ્ટ શબ્દોમાં મૂળ ફાળવણીધારક દ્વારા કોઈપણ

પ્રકારનું હસ્તાંતરણ કરવાનું પ્રતિબંધિત કરવામાં આવ્યું હતું. વધુમાં, ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૧૧ હેઠળ સરકાર દ્વારા સમયાંતરે બહાર પાડવામાં આવેલી જમીન નીતિઓમાં પણ કે.પી.ટી.ની મંજૂરી વિના ભાડાપટ્ટાનું હસ્તાંતરણ સ્પષ્ટપણે પ્રતિબંધિત કરવામાં આવ્યું હતું. નોંધનીય છે કે મોટાભાગના મામલાઓમાં અરજીઓ દાખલ કરવામાં આવી ત્યારે ભાડાપટ્ટાની મૂળ અવધિ પહેલેથી જ પૂર્ણ થઈ ચૂકી હતી. જ્યારે ભાડાપટ્ટાની અવધિ પૂર્ણ થયા પછી મૂળ ફાળવણીધારકને અધિકૃત કબજેદાર કહેવાઈ શકતો ન હતો, ત્યારે મૂળ ફાળવણીધારક દ્વારા સ્વૈચ્છિક હસ્તાંતરણના આધારે પ્લોટનો કબજો ધરાવતા હસ્તાંતરણ-ગ્રાહીને અધિકૃત કબજેદાર કહેવાઈ શકે નહીં.

૧૮. હવે જ્યાં સુધી અરજદાર મેસર્સ આઈ.એમ.સી.નો સંબંધ છે, તે ત્રણ પ્લોટોના કબજામાં છે, જેમાંથી બે મૂળરૂપે યુ.એસ.ટી.ટી.એલ.ને ફાળવવામાં આવ્યા હતા અને એક પ્લોટ મેસર્સ ઇન્ડિયન મોલાસિસ કંપનીને જ ફાળવવામાં આવ્યો હતો. આ ત્રણ પ્લોટોમાંથી એક પ્લોટ અંગે (એસ.સી.એ. નં.૨૫૩૫ ઓફ ૨૦૧૭નો વિષયવસ્તુ) કે.પી.ટી.એ યુ.એસ.ટી.ટી.એલ.ના હિતમાં ૧૯૯૫ થી ૨૦૨૫ સુધીના ૩૦ વર્ષના ગાળાના માટે એલ.ઓ.એ. જારી કર્યું હતું. બાકીના બે પ્લોટોના સંબંધમાં ૧૯૮૬ થી ૨૦૧૬ સુધીના ૩૦ વર્ષ માટે (એસ.સી.એ. ૨૫૩૬ ઓફ

૨૦૧૭) અને ૧૯૭૮ થી ૨૦૦૮ સુધીના ૩૦ વર્ષ માટે (એસ.સી.એ. નં.૨૫૩૮ ઓફ ૨૦૧૭) ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજો અમલમાં મૂકવામાં આવ્યા હતા. જે.આર.ઈ. ટેન્કના કેસમાં (એસ.સી.એ. નં.૨૫૩૭ ઓફ ૧૭૦૭), મેસર્સ જે.આર. એન્ટરપ્રાઇઝ, જે ભાગીદારી પેઢી છે, તેના હિતમાં ૧૯૮૬ થી ૨૦૧૬ સુધીના ૩૦ વર્ષ માટે ભાડાપટ્ટાનો દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો. કેસર ટર્મિનલ્સના કેસમાં (એસ.સી.એ. નં.૧૦૭૩૦ ઓફ ૨૦૧૬, ૧૧૪૯૭ ઓફ ૧૭૦૭, ૧૦૮૯૧ ઓફ ૨૦૧૬ અને ૧૦૮૯૨ ઓફ ૧૭૦૭), જમીનના ચાર ભાગોમાંથી ત્રણ ભાગોના સંબંધમાં મૂળ ફાળવણીધારક કેસર એન્ટરપ્રાઇઝિસ લિમિટેડના હિતમાં કે.પી.ટી.એ અસ્થાયી રજા અને પરવાનો ધોરણે એલ.ઓ.એ. જારી કર્યું હતું, જેનો ગાળો ૨૦૦૬માં પહેલેથી જ સમાપ્ત થઈ ગયો છે; અને એક ભાડાપટ્ટાનો દસ્તાવેજ જણાવેલ મૂળ ફાળવણીધારક કેસર એન્ટરપ્રાઇઝિસના હિતમાં ૧૯૭૮ થી ૨૦૦૮ સુધીના ૩૦ વર્ષ માટે અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો. કંપની અધિનિયમની કલમ ૩૯૧ અને ૩૯૪ હેઠળ વિભાજન માટેની ગોઠવણીની યોજના બોમ્બે વડી અદાલતે ૧૨.૩.૨૦૧૦ના રોજ, અર્થાત્ ભાડાપટ્ટા/એલ.ઓ.એ.નો ગાળો પૂર્ણ થયા બાદ, મંજૂર કરી હતી. અરજદાર મેસર્સ મધર ડેરીના કેસમાં (એસ.સી.એ. નં.૮૫૩૮ ઓફ ૨૦૧૬ અને નં.૧૩૩૭૧

ઓફ ૨૦૧૩), મૂળ ફાળવણીધારક એન.ડી.ડી.બી.ના હિતમાં ૧૯૮૯ થી ૨૦૧૯ સુધીના ૩૦ વર્ષ માટે ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજો અમલમાં મૂકવામાં આવ્યા હતા, પરંતુ મધ્યવર્તી ગાળામાં સંસ્થાઓમાં ફેરફાર થતા રહ્યા, અને અંતે "ધારા" તથા મેસર્સ મધર ડેરી દ્વારા પ્રસ્તાવિત વિલય યોજના દિલ્હી વડી અદાલતે તા. ૧૩.૮.૨૦૦૮ના આદેશ મુજબ મંજૂર કરી હતી. આઈ.એન.ઈ.ઓ.એસ.ના કેસમાં (એસ.સી.એ. નં.૧૦૬૧૧ ઓફ ૨૦૧૬), મૂળ ફાળવણીધારક એ.બી.એસ. ઇન્ડસ્ટ્રીઝ લિમિટેડના હિતમાં ૧૯૯૦ થી ૨૦૨૦ સુધીના ૩૦ વર્ષ માટે ભાડાપટ્ટાનો દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો, પરંતુ વચ્ચે દરમિયાન જણાવેલ કંપનીનું નામ તથા શેરહિસ્સેદારીમાં સમયાંતરે ફેરફાર થતા રહ્યા, અને અંતે અરજદાર મેસર્સ આઈ.એન.ઈ.ઓ.એસ. વિવાદિત પ્લોટના કબજામાં છે.

૧૯. અગાઉ ચર્ચા કરવામાં આવી તે મુજબ, મૂળ ફાળવેલધારકોના પક્ષે અમલમાં મૂકાયેલા લીઝખત અને એલ.ઓ.એ., તેમજ તે સમયે અમલમાં રહેલી જમીન નીતિઓએ લીઝના હસ્તાંતરણને સ્પષ્ટપણે પ્રતિબંધિત કર્યું હતું, અને તેથી મૂળ ફાળવેલધારકો દ્વારા કરવામાં આવેલા તમામ હસ્તાંતરણો લીઝની શરતો અને જમીન નીતિઓના ઉઘાડા ભંગરૂપ હતા. પરિણામે, આવા હસ્તાંતરણો, ભલે તે સ્વૈચ્છિક વિલીનીકરણ અથવા વિભાજન

અથવા વ્યવસ્થાની યોજનાઓને અનુસરીને અદાલતના આદેશોના આધારે થયેલા હોય, તો પણ મૂળ ફાળવેલધારકો દ્વારા લીઝની શરતોના ઉલ્લંઘનરૂપ હોવાથી ગેરકાયદેસર હતા અને હસ્તાંતરણગ્રાહકો – અરજદારોના પક્ષે કોઈ કાનૂની હક ઉત્પન્ન કરતા નહોતાં. તેમ છતાં ઉક્ત અરજદારો વિવાદિત જમીનોના કબજેદાર છે, પરંતુ તેમને અધિકૃત કબજેદાર ગણાવી શકાય નહીં.

૨૦. અરજી દાખલ કરવાની તારીખે મૂળ ભાડાપટ્ટાની મુદત અમલમાં હોઈ શકે, છતાં મૂળ ફાળવણીધારકે ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજ/એલ.ઓ.એ.ની શરતોનો ભંગ કરીને ભાડાપટ્ટો હસ્તાંતરીતગ્રાહકોના પક્ષે હસ્તાંતર કર્યો હોય, તો આવા હસ્તાંતરીતગ્રાહી-અરજદારોને પ્રશ્નગત જમીન સંબંધે કોઈ કાનૂની હક પ્રાપ્ત થતો નથી. એ જ રીતે, જો આવું હસ્તાંતરણ તેવા ભાડાપટ્ટા સમયગાળાની સમાપ્તિ પછી કરવામાં આવ્યું હોય, તો આવા હસ્તાંતરીતગ્રાહી-અરજદારને પણ કોઈ કાનૂની હક પ્રાપ્ત થતો નથી, કારણ કે હસ્તાંતરકર્તા-મૂળ ફાળવણીધારક પોતે જ ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજ હેઠળ આગળ ચાલુ રહેવાનો કોઈ કાનૂની હક ગુમાવી ચૂક્યો હતો. એ જ રીતે, જેના પક્ષે માત્ર એલ.ઓ.એ. જારી કરવામાં આવ્યો હતો અને કોઈ ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યો ન હતો તેવો મૂળ ફાળવણીધારક હસ્તાંતરીતગ્રાહી અરજદારના પક્ષે ભાડાપટ્ટો હસ્તાંતર કરી શકતો ન હતો. અગાઉ



જાણાવ્યા મુજબ, ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ અરજી ચલાવી શકાય તે માટે અરજદારના પક્ષે કાનૂની હકનું અસ્તિત્વ જ મૂળ આધાર અને પૂર્વશરત છે. જે કાનૂની હકનો અમલ કરાવી શકાય તે સામાન્ય રીતે એ રિટ અરજદારનો પોતાનો જ હક હોવો જોઈએ, જે આવા હકના ભંગ અંગે ફરિયાદ કરે છે, જેમ કે સર્વોચ્ચ અદાલતે અયૂબખાન નૂરખાન પઠાણ વિ. મહારાષ્ટ્ર રાજ્ય અને અન્ય (ઉપરોક્ત) ના પ્રકરણમાં ઠરાવ્યું છે. પ્રશ્નગત પ્લોટોમાં સંબંધિત અરજદારો બિનઅધિકૃત કબજામાં હોવાથી, અને તેમના કાનૂની હકોને પ્રતિવાદી કે.પી.ટી. દ્વારા માન્યતા આપવામાં આવી ન હોવાથી, તેઓ એવા વ્યક્તિઓ ગણાવી શકાય નહીં કે જેઓને કોઈ કાનૂની ઈજા પહોંચી હોય અથવા ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ રિટ અરજી દાખલ કરવા માટે "વ્યથિત વ્યક્તિઓ" હોય.

૨૧. આ તબક્કે, એ ઉલ્લેખ કરવો યોગ્ય રહેશે કે અદાલતે ઉપરોક્ત નિરીક્ષણો માત્ર મર્યાદિત હેતુસર જ કર્યા છે, એટલે કે અરજદારોની સ્થિતિ અંગેની તપાસ માટે, જેમના વિરુદ્ધ પ્રતિવાદી કે.પી.ટી. દ્વારા તેમની જ હસ્તે અરજીઓ જાળવાપાત્ર હોવા અંગે પ્રાથમિક વાંધાઓ ઉઠાવવામાં આવ્યા હતા, અને અદાલતે તેમની ટ્રાન્સફર ફી ચૂકવવાની જવાબદારીના મુદ્દામાં પ્રવેશ કર્યો નથી. અદાલત માટે આ સ્પષ્ટીકરણ કરવું આવશ્યક છે, કારણ કે અરજદાર

આઈ.એમ.સી. લિમિટેડના પૂર્વવર્તી, એટલે કે યુ.એસ.ટી.ટી.એલ., મૂળ ફાળવણીદાર, દ્વારા આ અદાલત સમક્ષ વિશેષ નાગરિક અરજી ક્રમાંક ૧૭૫૫૯ /૨૦૦૩ દાખલ કરવામાં આવી હતી, જેમાં પ્રતિવાદી કે.પી.ટી. દ્વારા તા. ૫/૬.૮.૨૦૦૩ના સંદેશા દ્વારા પ્રીમિયમની રકમની માંગણી કરવાની કાર્યવાહી પડકારવામાં આવી હતી. ઉક્ત અરજી બાકી રહેલી દરમિયાન, કલકત્તા વડી અદાલત દ્વારા પારિત આદેશના બળે ઉક્ત યુ.એસ.ટી.ટી.એલ.નું મેસર્સ આઈ.એમ.સી. સાથે વિલીનીકરણ થઈ જતાં, અરજદાર મેસર્સ આઈ.એમ.સી.એ ઉક્ત અરજીમાં યુ.એસ.ટી.ટી.એલ.ના સ્થાને પોતાને અરજદાર તરીકે પ્રતિસ્થાપિત કરવા માટે નાગરિક અરજી ક્રમાંક ૬૪૪૯ /૨૦૧૬ દાખલ કરી હતી. ઉક્ત નાગરિક અરજીનો પ્રતિવાદી કે.પી.ટી. દ્વારા આ આધારે વિરોધ કરવામાં આવ્યો હતો કે અરજદારે ટ્રાન્સફર ફી ચૂકવી નહોતી. એકલ પીઠે તા. ૧૪.૭.૨૦૧૭ના આદેશ દ્વારા વિશેષ નાગરિક અરજી ક્રમાંક ૧૭૫૫૯ /૨૦૦૩ તેમજ તેમાં દાખલ નાગરિક અરજી ક્રમાંક ૬૪૪૯ /૨૦૧૬ બંને નામંજૂર કરી હતી. તેથી, મેસર્સ આઈ.એમ.સી. લિમિટેડે વિભાગીય પીઠ સમક્ષ લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ ક્રમાંક ૧૨૬૪ /૨૦૧૭ દાખલ કરી હતી, જેનો નિકાલ તા. ૯.૮.૨૦૧૭ના આદેશથી કરવામાં આવ્યો હતો, જેના દ્વારા વિભાગીય પીઠે તેમાં ઘડવામાં આવેલા મુદ્દાઓ પર

વિચારણા કરવા બાબત મામલો એકલ પીઠ સમક્ષ પરત મોકલ્યો હતો. તેથી, અરજદાર મેસર્સ આઈ.એમ.સી.ની કે.પી.ટી.ને ટ્રાન્સફર ફી ચૂકવવાની જવાબદારીનો મુદ્દો ઉક્ત અરજીમાં વિચારણા હેઠળ બાકી છે. તે જ રીતે, મેસર્સ કેસર ટર્મિનલ્સ એન્ડ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર લિમિટેડે પણ બે અરજીઓ દાખલ કરી હતી, એટલે કે, વિશેષ નાગરિક અરજી ક્રમાંક ૧૧૭૫૧ /૨૦૧૪, જેમાં પ્રતિવાદી કે.પી.ટી. દ્વારા ટ્રાન્સફર ફી તથા /૧૯૯૪થી ૨૦૧૨ના સમયગાળા માટે લીઝ ભાડાની તફાવતી રકમની માંગણી કરવાની કાર્યવાહી પડકારવામાં આવી હતી, અને વિશેષ નાગરિક અરજી ક્રમાંક ૧૬૯૦૮ /૨૦૧૪, જેમાં ટેમ્પ. દ્વારા જારી કરાયેલા તા. ૫.૩.૨૦૧૧ના આદેશ/તા. ૧૧.૫.૨૦૧૧ની અધિસૂચનાને પડકારવામાં આવી હતી. એવું જણાય છે કે ઉક્ત અરજદાર મેસર્સ કેસર ટર્મિનલ્સ એન્ડ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર લિમિટેડે પણ વિશેષ નાગરિક અરજી ક્રમાંક ૧૧૭૫૧ /૨૦૧૪માં નાગરિક અરજી ક્રમાંક ૧૧૯૯૮ /૨૦૧૫ દાખલ કરી હતી, જેમાં કે.પી.ટી. દ્વારા બાકી લેણાંની માંગણી કરતાં તા. ૯.૧૦.૨૦૧૫ની નોટિસને પડકારવામાં આવી હતી. ઉક્ત નાગરિક અરજી એકલ પીઠ દ્વારા તા. ૩૧.૮.૨૦૧૭ના આદેશથી નામંજૂર કરવામાં આવી હતી, જેના વિરુદ્ધ મેસર્સ કેસર ટર્મિનલ્સ એન્ડ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર લિમિટેડે

લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ ક્રમાંક ૧૪૯૨ / ૨૦૧૭ દાખલ કરી છે. ઉક્ત લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ વિભાગીય પીઠ સમક્ષ બાકી છે.

૨૨. પરિસ્થિતિને તે દષ્ટિએ જોતા, અરજદારો મેસર્સ આઈએમસી લિ., મેસર્સ જે.આર. ટેંક એન્ડ ટર્મિનલ્સ, મેસર્સ કેસર ટર્મિનલ્સ, મેસર્સ મધર ડેરી અને મેસર્સ આઈએનઈઓએસ સ્ટ્રાગ્રોલ્યુશન ઈન્ડિયા લિ. ના પક્ષે કોઈ અસ્તિત્વમાં રહેલો કાનૂની હક ન હોવાથી, તેઓ પોતાને "વ્યથિત વ્યક્તિઓ" તરીકે રજૂ કરીને તેમના હકના ભંગનો આક્ષેપ કરી શકતા નહોતા. તેથી, ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળની રિટ અધિકારક્ષેત્રને આહ્વાન કરવા માટે તેઓને કોઈ લોકસ સ્ટેન્ડી હોવાનું કહી શકાય નહીં. અલબત્ત, અદાલતે આ અરજદારો તરફથી હાજર રહેલા સંબંધિત વકીલોને ગુણદોષના આધારે તેમની રજૂઆતો કરવા અનુમતિ આપી હતી, કારણ કે અદાલત એક જ સમયે અન્ય એવી અરજીઓની પણ સુનાવણી કરી રહી હતી જેમાં ઉપરોક્ત અરજદારો દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલા સમાન મુદ્દાઓ સંકળાયેલા હતા. બધી અરજીઓમાં સામાન્ય રજૂઆતો: વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી સોપારકરે ૨૩. સમૂહનું નેતૃત્વ કરતાં નીચે મુજબની સામાન્ય રજૂઆતો કરી છે, જે લગભગ બધી અરજીઓના તથ્યો પર લાગુ પડે છે, અને જે સંબંધિત અરજદારો તરફથી હાજર રહેલા તમામ વિદ્વાન વકીલો દ્વારા પણ સ્વીકારવામાં આવી છે.

(૧) અરજદારો દ્વારા કેએપીટીની કાર્યવાહી અને ટેમ્પ દ્વારા જારી કરાયેલ સૂચનાઓને પડકારવામાં કોઈ વિલંબ થયો નહોતો; તેના વિપરીત, કેએપીટી દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી માંગણીઓ નિરાશાજનક રીતે સમયમર્યાદાથી અવરોધિત હતી. અન્યથા પણ, મર્યાદા અધિનિયમની જોગવાઈઓ રિટ કાર્યવાહીઓને લાગુ પડતી નથી, એમ સર્વોચ્ચ અદાલતે સ્મૃતી. સુદામા દેવી વિ. કમિશનર અને અન્ય, જેનો અહેવાલ (૧૯૮૩) ૨ એસસીસી ૧ માં પ્રકાશિત છે, તથા એમ.આર. ગુપ્તા વિ. યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા, જેનો અહેવાલ (૧૯૯૫) ૫ એસસીસી ૬૨૮ માં પ્રકાશિત છે, એવા પ્રકરણોમાં ઠરાવ્યું છે.

(૨) મેજર પોર્ટ ટ્રસ્ટ્સ અધિનિયમ, ૧૯૬૩ હેઠળ રચાયેલ પ્રતિવાદી પોર્ટ ટ્રસ્ટ, સર્વોચ્ચ અદાલતના બોર્ડ ઓફ ટ્રસ્ટીઝ ફોર વિશાખાપટ્ટણમ પોર્ટ ટ્રસ્ટ વિ. આંધ્ર પ્રદેશ રાજ્ય, અહેવાલિત (૧૯૯૯) ૬ એસ.સી.સી. ૭૮ ના કેસમાં આપેલા નિર્ણયના પ્રકાશમાં, સરકાર નથી, અને તેથી તે ત્રણ વર્ષથી અગાઉના દાવાઓ સંબંધિત માંગણી નોટિસો જારી કરવાની માંગ કરી શકતું નથી. હાલના કેસોમાં, કે.પી.ટી.એ ૧૫ વર્ષથી વધુ પાછળ જતા દાવાઓમાં સુધારો કરવાનો પ્રયાસ કર્યો છે.

(૩) પશ્ચાદ્દર્શી અસરથી ભાડે આપેલ હકના ભાડાની વસૂલાત લાદવા બાબતે કે.પી.ટી.ની માંગને ન્યાયસંગત ઠરાવે એવો કોઈ

આધાર નથી. કોઈપણ ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજો/ફાળવણીના પત્રોમાં પશ્ચાદ્દર્શી અસરથી ભાડાપટ્ટાનું ભાડું વસૂલ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવી નહોતી. સર્વોચ્ચ અદાલતે નેશનલ સેમ્પલ સર્વે ઓર્ગેનાઇઝેશન વિ. ચંપા પ્રોપર્ટીઝ, અહેવાલિત (૨૦૦૯) ૧૪ એસ.સી.સી. ૪૫૧ તથા આસિસ્ટન્ટ એક્સાઇઝ કમિશનર અને અન્ય વિ. આઇઝેક પીટર, અહેવાલિત (૧૯૯૪) ૪ એસ.સી.સી. ૧૦૪ ના મામલાઓમાં નિર્ધારિત કરેલા મુજબ, કરારની જોગવાઈઓના અભાવે આવી પશ્ચાદ્દર્શી વસૂલાતો કરી શકાતી નથી.

(૪) હિંદુસ્તાન લીવર લિમિટેડ અને અન્ય વિ. બોર્ડ ઓફ ટ્રસ્ટીઝ, વિશાખાપટ્ટણમ અને અન્ય, એર ૨૦૦૩ એપી ૨૧૭માં અહેવાલિત કેસમાં આંધ્ર પ્રદેશ વડી અદાલતે ઠરાવ્યા મુજબ, ટેમ્પને પણ લીઝ ભાડામાં પૂર્વલક્ષી અસરથી વધારો કરવાની કોઈ સત્તા નથી. વધુમાં, લાલા રામ (મૃત) તેમના કાનૂની પ્રતિનિધિઓ મારફતે અને અન્ય વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા અને અન્ય, (૨૦૧૫) ૫ એસસીસી ૮૧૩માં અહેવાલિત સર્વોચ્ચ અદાલતના નિર્ણય પર પણ એવો પ્રસ્તાવ રજૂ કરવા માટે આધાર રાખવામાં આવે છે કે લીઝ ભાડાની પૂર્વલક્ષી અસરથી વસૂલાત માટેની માંગ રદ કરવામાં આવવી જોઈએ.

(૫) જ્યારે ટીએએમ્પ દ્વારા આ બાબતે સ્પષ્ટ પૂછપરછ કરવામાં આવી હતી કે ભાડાપટ્ટાધારકો સાથેના લીઝ કરારમાં લીઝ ભાડામાં ભૂતલક્ષી સુધારા કરવાની પરવાનગી આપતી કોઈ જોગવાઈ છે કે કેમ, ત્યારે કેપીટી એ ટીએએમ્પ સમક્ષ કરારની જોગવાઈઓ અંગે ખોટી રજૂઆત કરી હતી અને કેપીટી એ ખાતરી આપી હતી કે આવા સુધારા માટે જોગવાઈઓ ઉપલબ્ધ છે. અરજદારોના જણાવ્યા મુજબ, લીઝ દસ્તાવેજોની કોઈપણ કલમે કેપીટીના ભૂતલક્ષી દાવાઓને પરવાનગી આપતી નહોતી કે તેમનું સમર્થન કરતી નહોતી.

(૬) કે.પી.ટી.ને ૧૯૯૮માં સુપર-સાયકલોન અને ૨૦૦૧માં ભૂકંપ જેવી કુદરતી આપત્તિઓને કારણે કંડલા પ્રદેશમાં થયેલી વિનાશક પરિસ્થિતિનો લાભ લઈ પૂર્વલક્ષી અસરથી લીઝ ભાડામાં પુનર્નિર્ધારણ કરવાની પરવાનગી આપી શકાતી નથી, જ્યારે ટેમ્પે પોતે જ ૧૯૯૯થી ૨૦૦૪ વચ્ચેના ઉક્ત સમયગાળા માટે આ આધારે લીઝ ભાડામાં પુનર્નિર્ધારણ કરવાનો ઇનકાર કર્યો હતો કે કુદરતી આપત્તિઓને કારણે કંડલા પ્રદેશ વિનાશ પામ્યો હતો.

(૭) પ્રવાહી ટેન્ક ટર્મિનલ્સનું પ્રતિનિધિત્વ કરતી અરજદારગણ/સંઘ દ્વારા કરવામાં આવેલી વિશિષ્ટ રજૂઆતોને ધ્યાનમાં લીધા વિના, દરો નક્કી કરતી વખતે કેપીટીનાં ટેમ્પ દ્વારા પૂછવામાં આવેલા પ્રશ્નોના જવાબો ભ્રામક, ટાળટૂળભર્યા અને

અચોક્કસ હતા, તેમજ ટેમ્પે પણ અસંગત પરિબલોને ધ્યાનમાં લીધાં હતાં.

(૮) કુદરતી આફતોના સમયગાળા દરમિયાન દરોમાં સુધારો કરવા અંગે કે.પી.ટી.ના પ્રસ્તાવને ટી.એ.એમ.પી. દ્વારા નકારવામાં આવ્યા પછી, કે.પી.ટી.એ જાગૃતપણે ૨૦૧૦ સુધી કોઈ કાર્યવાહી ન કરવાનો વિકલ્પ પસંદ કર્યો હતો, અને તેથી, અગાઉના વર્ષોના લીઝ ભાડાં મર્યાદા કાયદાથી અવરોધિત થશે અને કે.પી.ટી.ને આવી રકમોની માંગણી કરવાથી પણ પ્રતિબંધિત ગણવામાં આવશે.

(૯) વર્ષ ૨૦૧૧નો ટીએએમપીનો આદેશ/અધિસૂચના પ્રારંભમાં માત્ર ડિસેમ્બર ૨૦૧૩ સુધી જ માન્ય હતો અને ત્યારબાદ લીઝ ભાડાંમાં સુધારો કરવાની દરખાસ્ત તૈયાર ન હોવાથી તેને જૂન ૨૦૧૪ સુધી વિસ્તૃત કરવામાં આવ્યો હતો. જોકે, ટીએએમપી દ્વારા ૧૩.૧૧.૨૦૧૪ના રોજ પસાર કરાયેલ આદેશને ૧ જુલાઈ, ૨૦૧૪થી અમલમાં મૂકવાના બદલે ૧ જાન્યુઆરી, ૨૦૧૪થી પૂર્વલક્ષી રીતે લાગુ કરવાની માંગ કરવામાં આવી હતી.

(૧૦) ટી.એ.એમ.પી.એ, ૨૦૧૧ અને ૨૦૧૪ માં ટી.એ.એમ.પી. દ્વારા જારી કરાયેલા પડકારેલ આદેશો/અધિસૂચનાઓમાં પ્રત્યાવર્તી અસર અંગે કે.પી.ટી. દ્વારા કરાયેલ તમામ રજૂઆતો સ્વીકારીને, નિર્ણયકર્તા તરીકેનું પોતાનું કાર્ય તજી દીધું હતું.



(૧૧) મેજર પોર્ટ ટ્રસ્ટ્સ અધિનિયમ પણ ભાડાપટ્ટાની રકમોની પછાત અસરથી વસુલાત કરવાની મંજૂરી આપતું નથી. સર્વોચ્ચ અદાલતે સી.ડબલ્યુ.ટી. વિ. શ્રવણ કુમાર સ્વરૂપ એન્ડ સન્સના કેસમાં, જેનો અહેવાલ (૧૯૯૪) ૬ એસ.સી.સી. ૬૨૩ માં પ્રકાશિત થયેલો છે, આપેલા નિર્ણય પર આધાર રાખીને, એવો રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે, મૂળભૂત કાયદો પછાત અસરથી લાગુ કરી શકાય નહિ, જો સુધી તે બાબત અધિનિયમ દ્વારા જ એવી રીતે કરવામાં આવી ન હોય.

(૧૨) ભાડે આપેલી મિલ્કતના ભાડામાં કરવામાં આવેલા અતિશય વધારાને પડકારતાં એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે ૨૦૧૧ના આદેશમાં કે.પી.ટી.એ ભાડે આપેલી મિલ્કતના ભાડામાં થયેલા વધારાનું સમર્થન કરવાનો પ્રયાસ કર્યો હતો, જ્યારે અનેક વર્ષોથી તેમાં કોઈ સુધારો કરવામાં આવ્યો ન હતો. દલીલખાતર એવું માનવામાં આવે છે કે તે ટકાઉ હતું, તો પણ જણાવેલો વધારો અયોગ્ય, અતિશય અને મનસ્વી હતો. ૨૦૧૧નો આદેશ માત્ર ૨૦ મે, ૨૦૧૩થી જ અમલમાં આવ્યો હતો અને ત્યારબાદ ૨૦૧૪ના આદેશ હેઠળ ફરીથી તેમાં સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો. બોમ્બે વડી અદાલતે રત્ની પલોનજી કપાડિયા અને અન્ય વિ. મહારાષ્ટ્ર રાજ્ય, ૧૯૯૨ એસસી ઓનલાઈન બોમ્બે ૧૯૭માં અહેવાલિત

કેસમાં નોંધ્યા મુજબ, રાજ્યની સાધનસામગ્રી મનસ્વી અને અતિશય રીતે ભાડામાં વધારો કરી શકતી નથી.

(૧૩) અતિશય વધારાને ન્યાયસંગત ઠેરવવા માટે કે.પી.ટી. દ્વારા ૨૦૦૫ની ટેન્ડરમાં કથિત રીતે નિર્ધારિત કરવામાં આવેલ મૂલ્યાંકન પર ટી.એ.એમ.પી.એ આધાર રાખવો જોઈએ ન હતો, કારણ કે ઉક્ત ટેન્ડર નિષ્ફળ ગયું હતું. ૨૦૧૦ની જમીન નીતિમાં એ જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી કે જમીનનું બજારમૂલ્ય જમીન માટે સ્વીકારવામાં આવેલી સર્વોચ્ચ બોલીના આધારે નક્કી કરવાનું રહેશે, અને સ્વીકાર્ય રીતે ૨૦૧૧ના આદેશ હેઠળ કે.પી.ટી.એ પોતાની ગણતરીઓ ૨૦૦૫ની નિષ્ફળ ગયેલી ટેન્ડરના આધારે કરી હતી. ૨૦૧૪ના આદેશ હેઠળ પણ કે.પી.ટી.એ પોતાની ગણતરીઓ ૨૦૧૧ની ટેન્ડરના આધારે કરી હતી, જે રદ કરવામાં આવી હતી. તેથી, જમીનના એકમાત્ર ખંડ માટેની આવી અપૂર્ણ બોલી જમીનના અનેક પ્લોટ્સ માટેના બજારમૂલ્યનો આધાર બની શકતી નથી.

(૧૪) પી.એસ.એ. સિકલ ટર્મિનલ્સ લિ. વિ. ટી.એ.એમ.પી. અને અન્યના કેસમાં મદ્રાસ વડી અદાલતના નિર્ણયમાં, (રિટ પિટિશન નં. ૧૩૫૦ / ૨૦૦૯ માં તા. ૧૫.૧૦.૨૦૦૯ના આદેશ દ્વારા), મદ્રાસ વડી અદાલતે ટી.એ.એમ.પી.નો આદેશ આ

આધાર પર રદ કર્યો હતો કે તે અસંગત પરિબલો પર આધારિત હતો. વર્તમાન કેસોમાં પણ ટી.એ.એમ.પી. કાયદા દ્વારા નિર્ધારિત પરિમાણોની અંદર પોતાનો નિર્ણય લેવામાં નિષ્ફળ ગયું હતું.

(૧૫) જો કે આ સ્થાપિત સિદ્ધાંત છે કે અદાલત વિશેષજ્ઞ નિષ્ણાતોના મતના સ્થાને પોતાનો મત મૂકશે નહીં, તે જ સમયે સંતુલન જાળવવું આવશ્યક છે અને કોઈપણ તર્કવિરુદ્ધતા હોય તો અદાલતે હસ્તક્ષેપ કરવો જ જોઈએ. અરજદારોના કહેવા મુજબ, કે.પી.ટી. દ્વારા આધાર રાખવામાં આવેલ મૂલ્યાંકન અહેવાલ (એસ.સી.એ. નં.૨૬૦૭ ઓફ ૨૦૧૨માં રજૂ કરાયેલ) પ્રથમદષ્ટ્યે તર્કવિરુદ્ધ હતો અને અનુમાન આધારિત હતો. મૂલ્યાંકનકારોને આપવામાં આવેલી માહિતીનું સમર્થન થાય તે માટે કોઈ સ્વતંત્ર ચકાસણી કરવામાં આવી નહોતી.

(૧૬) ૨૦૧૧ના ટેમ્પના આદેશમાં, ૨૦૦૫ની ટેન્ડર પર ભૂલથી આધાર રાખીને કેપીટીએ કરેલી ગણતરીઓ સ્વીકારવી જોઈતી નહોતી, કારણ કે ૨૦૦૫ની ટેન્ડર હેઠળની ચુકવણીની પદ્ધતિ અગાઉ અનુસરાતી 'પ્રીમિયમ-સહ-ભાડાપટ્ટા ભાડું' રચનામાંથી બદલીને વધુ ઊંચા પ્રીમિયમ તથા પ્રતીકાત્મક રૂ. ૧ના ભાડાપટ્ટાની રચનાના સ્વરૂપમાં 'એકમુષ્ટ એકલ પ્રતિફળ' તરીકે કરવામાં આવી હતી.

(૧૭) સામાન્ય ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજની કલમ ૭માં એવી જોગવાઈ છે કે કેએપિટી ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજ હેઠળ નિર્ધારિત જમીનભાડું દરેક દસ વર્ષે સુધારી શકે, જોકે બીજા દસ વર્ષ માટે તે મૂળ જમીનભાડાના બમણા કરતાં વધુ ન હોઈ શકે, અને ૨૦ વર્ષ બાદ તે જમીનભાડાના ત્રિગુણા કરતાં વધુ ન હોઈ શકે. હાલમાં લાદવામાં આવવા માંગવામાં આવતું ભાડાપટ્ટા ભાડું ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજની ઉક્ત કલમના ભંગરૂપ છે. (૧૮) કેએપિટીનાં કૃત્યો સર્વોચ્ચ અદાલતે જ્ઞારકાદાસ મારફતિયા વિ. બોર્ડ ઓફ ટ્રસ્ટીઝ ઓફ ધ પોર્ટ ઓફ બોમ્બે, અહેવાલિત (૧૯૮૯) ૩ એસસીસી ૨૯૩, તથા જામશેદ હોર્મુસજી વાડિયા વિ. બોર્ડ ઓફ ટ્રસ્ટીઝ, પોર્ટ ઓફ મુંબઈ, અહેવાલિત (૨૦૦૪) ૩ એસસીસી ૨૧૪, ના કેસોમાં પ્રતિપાદિત કરેલી ચુકિતપૂર્ણતાની કસોટી સામે અસંગત ઠરે છે.

(૧૯) પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટ સમજણ હોવા છતાં, ભાડાપટ્ટાના અમલીકરણના સમયે, કારણ કે ભાડાપટ્ટો પ્રીમિયમ-કમ-લીઝ પદ્ધતિ હેઠળ આવતો હતો, તેથી ભાડાપટ્ટા ભાડામાં વાજબી વધારો થશે, તેવી સમજ હતી; પરંતુ અરજદારો દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલ ઊંચા પ્રીમિયમને સંપૂર્ણપણે અવગણીને ભાડાપટ્ટા ભાડામાં મનસ્વી અને અવાજબી વધારો કરવામાં આવશે, તેવી ક્યારેય કલ્પના કરવામાં આવી નહોતી. આ સંદર્ભે, સર્વોચ્ચ

અદાલતે ભૂપેન્દ્ર સિંહ ભાટિયા વિ. સ્ટેટ ઓફ મધ્ય પ્રદેશ અને અન્ય, અહેવાલિત (૨૦૦૬) ૧૩ એસ.સી.સી. ૭૦૦ માં આપેલા નિર્ણય પર આધાર મૂકવામાં આવ્યો છે. જમીનની (૨૦) વર્ગીકરણ/શ્રેણીકરણ બાબતે એ રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે અરજદારોના કબજામાં રહેલી જમીનો મૂળરૂપે તે જમીનના ભૌગોલિક સ્થાનના આધારે શ્રેણીબદ્ધ કરવામાં આવી હતી; જોકે, ૨૦૧૪ ના ટી.એ.એમ.પી. આદેશ દ્વારા જમીનોના મનસ્વી પુનઃશ્રેણીકરણને, ખાસ કરીને પ્રવાહી સંગ્રહ જમીનોને નવી શ્રેણી એટલે કે કેટેગરી જી-૧ (કાંદલા કીકના પૂર્વીય કાંઠેથી નક્કી કીકના પશ્ચિમ કાંઠે આવેલી જમીન) માં મૂકવાની કાર્યવાહી, માન્યતા આપવામાં આવી હતી. આપું પુનઃશ્રેણીકરણ માત્ર વધારેલા ભાડાની માંગણી કરવા માટે જ કરવામાં આવ્યું હતું. (૨૧) ૨૦૧૪ ના ટી.એ.એમ.પી. આદેશ હેઠળ કરાયેલું પુનઃશ્રેણીકરણ ખોટું છે, કારણ કે તે સંબંધિત અરજદારો આઈ.એમ.સી. અને જે.આર.ઈ.ને સાંભળ્યા વિના કરવામાં આવ્યું હતું અને તે જમીન નીતિ માર્ગદર્શિકાઓને અનુરૂપ પણ નહોતું. અરજદારોના કહેવા મુજબ, ૨૦૧૪ ની જમીન નીતિ માર્ગદર્શિકાઓ હેઠળ જમીનનો ઉપયોગ સંબંધિત પરિબળ નહોતો અને સ્વીકાર્ય ગણવામાં આવી શકતો એકમાત્ર પરિબળ સર્વોચ્ચ સ્વીકારાયેલ ટેન્ડર રકમ હતો. જોકે ૨૦૧૦ ની નીતિ

માર્ગદર્શિકાઓમાં "જમીનનો ઉપયોગ માન્ય વિચારણા તરીકે" જોગવાઈ હતી, ૨૦૧૪ ની નીતિ માર્ગદર્શિકાઓમાં અગાઉની માર્ગદર્શિકાઓથી જાગૃત વિમુખતા અપનાવવામાં આવી હતી, જેમાં "ઉપયોગ" શબ્દને દૂર કરવામાં આવ્યો હતો. આ સંદર્ભે, અરજદારોએ ચંદ્ર કિશોર ઝા વિ. મહાવીર પ્રસાદ અને અન્ય, અહેવાલિત ૧૯૯૯(૮) એસ.સી.સી. ૨૬૬ તથા જે. જયલલિતા અને અન્ય વિ. સ્ટેટ ઓફ કર્ણાટક અને અન્ય, અહેવાલિત ૨૦૧૪(૨) એસ.સી.સી. ૪૦૧ માં સર્વોચ્ચ અદાલતે આપેલા નિર્ણય પર આધાર મૂક્યો છે. ભલે એમ માન્ય ધરીએ કે જમીનના ઉપયોગના આધારે (૨૨) શ્રેણીકરણ કરવું અનુમત્ય હતું, તો પણ કે.પી.ટી.એ તમામ જમીનોને વપરાશકર્તાના આધારે શ્રેણીબદ્ધ કરવી આવશ્યક હતી; પરંતુ લિક્વિડ ટૅક ફાર્મ ટર્મિનલ્સ સિવાય જમીનની બીજી કોઈ શ્રેણી બનાવવામાં આવી નહોતી. તેથી, ઉક્ત અરજદારોને જ અલગ પાડીને ખાસ કરીને પુનઃશ્રેણીકરણના આધારે ભાડામાં અતિશય વધારો લાદવામાં આવ્યો છે. (૨૩) એકવાર ટી.એ.એમ.પી. એ આ નિષ્કર્ષે પહોંચ્યા પછી કે માર્ગદર્શિકાઓ જમીનોના ઉપયોગના આધારે પુનઃશ્રેણીકરણને અનુમતિ આપતી નથી/તે માટે જોગવાઈ કરતી નથી, ત્યારે તેને જમીનોનું પુનઃશ્રેણીકરણ કરવાની કે.પી.ટી.ની દરખાસ્ત નામંજૂર કરવી જોઈએ હતી. પુનઃશ્રેણીકરણ કોઈ સમજણપૂર્વકના ભેદક

આધાર પર આધારિત નહોતું, કારણ કે કે.પી.ટી. અને ટી.એ.એમ.પી. બંને ઉપયોગના આધારે આવા પુનઃશ્રેણીકરણને ન્યાયસંગત ઠેરવવામાં નિષ્ફળ ગયા છે. કે.પી.ટી. તરફથી કરવામાં આવેલી આ રજૂઆત કે નવા પ્રવેશકર્તાને અરજદારો દ્વારા ચૂકવવામાં આવતું ભાડું સમકક્ષ કરવું પડશે અને તેથી ભાડાની દરખત્રકમાં વધારો કરવામાં આવ્યો, તે સ્વીકારવી જોઈએ નહીં, કારણ કે નવા પ્રવેશકર્તાઓ સાથેના કરારો તાજા કરારો હશે, જે કાનૂન અને સરકાર દ્વારા સમયાંતરે જારી કરવામાં આવેલા નીતિ નિર્દેશો દ્વારા નિયમિત થશે. અરજદારોને તેમના ભાડાપટ્ટાના અમલકાળ દરમિયાન નવા ભાડાપટ્ટેદારો સાથે સમાન ગણી શકાય નહીં.

(૨૪) વિવિધ મુદ્દાઓ પર કેએપીટી તરફથી હાજર થયેલા વરિષ્ઠ એડવોકેટ શ્રી જોશી દ્વારા ઉદ્દેખિત ચુકાદાઓને અરજદારો તરફથી હાજર થયેલા વિદ્વાન વકીલો દ્વારા ભિન્ન ઠરાવવામાં આવ્યા છે. તે જ બાબતનો યોગ્ય તબક્કાઓએ અહીં નીચે વિચાર કરવામાં આવશે.

અરજી-વાર રજૂઆતો:

૨૪. અરજદારો તરફથી હાજર રહેલા સંબંધિત વિદ્વાન વકીલોએ, ઉપરોક્ત સામાન્ય રજૂઆતો ઉપરાંત, વ્યક્તિગત રીતે પણ રજૂઆતો કરી છે, જેનો સાર નીચે મુજબ આપી શકાય છે:—

(૧) શ્રી.સોપારકરે રજૂ કર્યું કે અરજદાર મેસર્સ.આઈ.એમ.સી. લિ., એ એસ.ઓ.આર. ના પુનરીક્ષણ પહેલાં પ્રચલિત નિયમિત ભાડાપટ્ટાની ભાડા રકમ ઉપરાંત, એસ.સી.એ. નં. ૨૦૧૭ ના ૨૫૩૫ ના સંબંધિત પ્લોટ બાબતે જાન્યુઆરી ૨૦૧૪ થી જાન્યુઆરી ૨૦૧૮ દરમિયાન રૂ.૨,૦૨,૯૪,૧૫૦/- ની ચુકવણી કરી હતી અને એસ.સી.એ. નં. ૨૦૧૭ ના ૨૫૩૬ ના સંબંધિત પ્લોટ બાબતે જાન્યુઆરી ૨૦૧૪ થી જાન્યુઆરી ૨૦૧૮ દરમિયાન રૂ.૮૪,૮૦,૬૫૫/- ની ચુકવણી કરી હતી. અરજદાર મેસર્સ.જે.આર.ઈ. એ એસ.સી.એ. નં. ૨૦૧૭ ના ૨૫૩૭ ના સંબંધિત પ્લોટ માટે રૂ.૫૨,૭૬,૩૮૯/- ની ચુકવણી કરી હતી.

(૨) વર્ષ ૨૦૧૭ની એસ.સી.એ. નં. ૨૫૩૮ માં વિષયભૂત પ્લોટ અંગે તેમણે રજૂ કર્યું કે મેસર્સ આઈ.એમ.સી. લિમિટેડ અને કે.પી.ટી. વચ્ચે ૧૭.૯.૧૯૮૪ના રોજ કરવામાં આવેલ લીઝ દસ્તાવેજની કલમ-૮ હેઠળ એવી જોગવાઈ હતી કે ભાડેધારક, એટલે કે અરજદારના વિકલ્પે, વધુ ૩૦ વર્ષના ગાળા માટે નવીનીકરણ મંજૂર કરવામાં આવશે. તેથી, અરજદારે તા.



પ.પ.૨૦૦૮ના પત્ર દ્વારા ઉક્ત કલમ ૮ અનુસાર લીઝ દસ્તાવેજના નવીનીકરણ માટે અરજી કરી હતી અને કે.પી.ટી.એ અરજદારને પત્ર સાથે જોડાયેલા નમૂના મુજબ એક બાંહેધરી રજૂ કરવા વિનંતી કરી હતી, જે બાંહેધરી અરજદારે કે.પી.ટી.ને આપી હતી. ત્યારબાદ, કે.પી.ટી.એ તા. ૮.૧૦.૨૦૧૩ના પત્ર દ્વારા વર્ષ ૨૦૧૪ની જમીન નીતિ માર્ગદર્શિકાઓ પર આધાર રાખીને અરજદારની લીઝનું નવીનીકરણ કરવા ઇનકાર કર્યો હતો, એ કારણસર કે જમીન તેની પોતાની વપરાશ માટે જરૂરી હતી. ત્યારપછી તા. ૧૬.૩.૨૦૧૫ના પત્ર દ્વારા કે.પી.ટી.એ અરજદારને જાણ કરી હતી કે જો બાકી રહેલા તમામ બાકીદારોની ચુકવણી કરવામાં આવે તો લીઝ દસ્તાવેજનું નવીનીકરણ કરવા અંગેની અરજદારની વિનંતી પર વિચાર કરવામાં આવશે. ત્યારબાદ ૨૮.૮.૨૦૧૮ના રોજ કે.પી.ટી.એ જાહેર પરિસર (અનધિકૃત કબજેદારોની હકાલપટ્ટી) અધિનિયમ, ૧૯૭૧ની કલમ ૪(૧) અને (૨) હેઠળ એક આદેશ/નોટિસ બહાર પાડી, જેમાં એવો દાવો કરવામાં આવ્યો કે લીઝની અવધિ પૂર્ણ થતાં, પ્લોટ બંદર પ્રવૃત્તિઓના હેતુ માટે જરૂરી હોવાથી લીઝને આગળ વધુ નવીકરણ ન કરવાનો નિર્ણય લેવાયો હતો. તેથી અરજદારે વર્ષ ૨૦૧૭ની એસ.સી.એ. નં. ૨૫૩૮ માં સિવિલ અરજી નં. ૧/૨૦૧૮ દાખલ કરી હતી અને અદાલતે કે.પી.ટી.ને યથાસ્થિતિ જાળવવા દિશા

નિર્દેશ કર્યો હતો. કે.પી.ટી. તરફથી કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી મનસ્વી હતી અને લીઝ દસ્તાવેજની સ્પષ્ટ શરતનો ભંગ કરતી હતી.

(૩) મદર ડેરી ફૂડ્સ એન્ડ વેજિટેબલ્સ દ્વારા દાખલ કરાયેલ એસ.સી.એ. નં.૧૩૩૭૧ ઓફ ૨૦૧૩ અને એસ.સી.એ. નં.૮૫૩૮ ઓફ ૨૦૧૬ અંગે, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી સોપારકર દ્વારા રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે અરજદાર દ્વારા વડી અદાલતે પસાર કરેલા વિલીનીકરણના આદેશ અંગે કે.પી.ટી.ને જાણ કરતાં તથા 'ધારા' નામ બદલાવી અરજદારનું નામ નોંધવા વિનંતી કરતાં અનેક પત્રો લખાયા હોવા છતાં, પ્રતિવાદી કે.પી.ટી.એ કોઈ જવાબ આપ્યો નહોતો; તેમ છતાં, અરજિની લંબિતાવસ્થા દરમિયાન પ્રથમ વખત ૯.૧૧.૨૦૧૫ના રોજ કે.પી.ટી.એ અરજદારને જાણ કરી કે નામફેરફાર માટેની અરજિ પર વિચાર કરવામાં આવ્યો નહોતો. ત્યારબાદ ૨૭મી જૂન ૨૦૧૭ના રોજ કે.પી.ટી.એ નામફેરફારને મંજૂરી આપી, પરંતુ તા. ૨૫.૩.૨૦૧૧ના ટેમ્પના આદેશ દ્વારા સુધારવામાં આવેલા દરોના છગણા દરે હસ્તાંતરણ ફી માગી. ઉક્ત પત્રમાં માગવામાં આવેલ હસ્તાંતરણ ફી મનસ્વી હતી. વધુમાં, અરજદાર મદર ડેરીને વર્ગ અમાંથી જી-૧ વર્ગમાં પુનઃવર્ગીકૃત કરવાનો નિર્ણય પણ મનસ્વી અને કોઈ સત્તા વિના

લેવામાં આવ્યો હતો, તેવી દલીલ પણ કરવામાં આવી છે. વર્ગફરફાર પહેલાં અરજદારને કોઈ નોટિસ આપવામાં આવી નહોતી અને અરજદારનો વર્ગ શા માટે બદલવામાં આવ્યો તેની કોઈ કારણસર માહિતી પણ આપવામાં આવી નહોતી.

(જ) ઇન્ડિયન ફાર્મર્સ ફર્ટિલાઇઝર્સ કોઓપરેટિવ સોસાયટી લિ. (આઈએફએફસીઓ) દ્વારા દાખલ કરાયેલ એસ.સી.એ. નં. ૬૭૩ ઓફ ૨૦૧૪ અને ૨૬૦૭ ઓફ ૨૦૧૨ સંબંધે, મેસર્સ નાણાવટી એસોસિએટ્સ તરફથી શ્રી સોપારકરે રજૂ કર્યું છે કે અરજદાર કંપની વિવાદિત જમીનનો ઉપયોગ ખાતરના ઉત્પાદન માટે કરે છે, જે આશરે ૪૦૦૦૦ સહકારી મંડળીઓના ખેડુતોને નિયંત્રણમુક્ત ભાવોએ પુરું પાડવામાં આવે છે. તેથી, અરજદાર કંપની ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૪૯(૧) ની ઉપકલમ (સી) અથવા (ડી) હેઠળ આવતી ગણાશે. અરજદારે કૃષિ ક્ષેત્રને હરિત ક્રાંતિના આગામી તબક્કા તરફ ધપાવવામાં પણ મહત્વપૂર્ણ ભૂમિકા ભજવી છે. તેથી, અરજદારને નફાખોરી માટે કાર્યરત સંસ્થાઓની સમકક્ષ ગણાવી શકાય નહીં, અને અરજદાર પાસેથી વાણિજ્યિક દરે વસૂલાત કરી શકાય નહીં.

(પ) વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે અરજદાર આઈએફએફસીઓએ જૂની લીઝનો સમયગાળો પૂર્ણ થવા જતો

હતો ત્યારે હંમેશા ૩૦ વર્ષના સમગ્ર કાર્યકાળ માટે લીઝની આગોતરી એકમુષ્ટ ચુકવણીનો પ્રસ્તાવ કર્યો હતો. કેપીટીએ પોતે જ તા. ૭.૯.૨૦૧૦ના તેના પત્ર દ્વારા ફેઝ-૨ની જમીન માટે ૯.૩.૨૦૦૮ થી ૭.૩.૨૦૩૮ સુધીના ૩૦ વર્ષના સમયગાળા માટે આગોતરા પ્રીમિયમની ચુકવણી ઉપર લીઝનું નવીનીકરણ કરવાની ઠરાવ્યું હતું. કેપિટી દ્વારા લેવાયેલા અભિપ્રાય મુજબ પણ, જમીન નીતિ કાયદાકીય જોગવાઈ સ્વરૂપ હોવાથી તેને અમલમાં મૂકવી જરૂરી છે, અને આ નીતિ મુજબ વાર્ષિક ભાડું વસૂલ કરવાની પદ્ધતિ કરતાં આગોતરા પ્રીમિયમ દ્વારા ભાડું વસૂલ કરવાની પદ્ધતિને પ્રાધાન્ય આપવાનું ફરજિયાત બનાવવામાં આવ્યું છે. તેથી, આવા આગોતરા પ્રીમિયમની ચૂકવણી જે દરે કરવામાં આવવાની હતી તે સમયે પ્રચલિત દર જ સંબંધિત દર ગણાશે અને ભવિષ્યના દરોને ભૂતલક્ષી અસરથી અરજદાર પર લાગુ કરી શકાય નહીં, ખાસ કરીને ત્યારે જ્યારે અરજદારે સમગ્ર લીઝ અવધિ માટે પ્રીમિયમની આગોતરી ચુકવણી કરવાનો વિકલ્પ પસંદ કર્યો હતો.

(૬) શ્રી સોપારકરે વધુમાં રજૂ કર્યું કે અરજદાર આઈએફએફસીઓએ નવીનીકરણ માટે સમયસર અરજીઓ કરી હતી અને ભાડાપટ્ટાઓનું નવીનીકરણ આ આધારે કરવામાં આવ્યું નહોતું કે તે સંઘ સરકાર દ્વારા વિચારાધીન હતા. તેથી, નવીનીકરણની અરજીઓ બાકી રાખી, વળતરના બિલો

વસૂલવાનો અધિકાર કેપીટીને દાવો કરી શકાતો નહોતો. આ પરિસ્થિતિઓમાં, અનધિકૃત ઉપયોગનો આક્ષેપ કરી અને તે પણ અમલમાં રહેલા દરપત્રક મુજબના દરો લગાવી, વળતરના બિલો ઉઠાવવાનો કેપીટીને કોઈ અધિકાર નથી.

(૭) અરજદાર ઇફ્કોની વર્ષ ૨૦૦૮માં કરવામાં આવેલી નવનીકરણ માટેની અરજીને માત્ર આ કારણસર કે સંઘ સરકાર દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવી નહોતી, વર્ષ ૨૦૧૧માં અમલમાં આવેલી જમીન નીતિના અધિન રાખી શકાતી નહોતી. જમીન નીતિ પ્રતિવાની સત્તાધિકારીઓને દરોના માપદંડના નિર્ધારણ માટે અયોગ્ય રીતે અશરતી સત્તાઓ પ્રદાન કરે છે અને એવી સત્તાઓના આધારે પ્રતિવાની સત્તાધિકારીઓએ લીઝ કરારની કલમ ૭ની બહાર જઈ લીઝના દરોમાં વધારો કર્યો છે. અંતમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે અરજદારને શ્રેણી બી-૧ હેઠળ ખોટી રીતે વર્ગીકૃત કરવામાં આવ્યો છે, જ્યારે તેને શ્રેણી બી-૨ હેઠળ વર્ગીકૃત થવું જોઈએ હતું, કારણ કે શ્રેણી બી-૧માં જળકાંઠો ધરાવતી જમીનોનો સમાવેશ થાય છે, જ્યારે અરજદારને આપવામાં આવેલી વિવાદિત જમીનને કોઈપણ પ્રકારનો જળકાંઠો સર્વથાં નથી.

(૮) વર્ષ ૨૦૧૫ ની વિશેષ નાગરિક અરજી ક્રમાંક ૧૧૪૯૭, જે મેસર્સ કેસર ટર્મિનલ્સ એન્ડ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર લિ. દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી છે, તેના સંદર્ભમાં, વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી બી. બી. નાયક દ્વારા રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે પ્રશ્નાસ્પદ જમીનના ખંડોના સંબંધમાં કેપીટી અને અરજદાર (તેના પૂર્વવર્તી) વચ્ચે કરવામાં આવેલા કરારો (ભાડાપટ્ટાઓ) બંને પક્ષોને બાંધધરીરૂપ છે અને ભાડાપટ્ટા કરારમાં જે જોગવાઈ કરવામાં આવી છે તે કરતાં વધુ ભાડામાં વધારો કરવાનો અને વધુ રકમની માંગ કરવાનો કેપીટી હકદાર નથી. કેપીટીએ અલગ અલગ, સ્વતંત્ર ભાડાપટ્ટા કરારો કર્યા હતા, જેમાંથી ૬૮૭૭.૯૭ ચો. મીટર જમીન સંબંધિત ભાડાપટ્ટો, જે ૨૬.૮.૧૯૮૬ ના રોજ ૩૦ વર્ષના ગાળાના માટે ૩.૭.૧૯૭૮ થી અમલમાં આવે તે રીતે કરવામાં આવ્યો હતો, તે ૨.૭.૨૦૦૮ ના રોજ સમાપ્ત થયો હતો અને તેના નવીનીકરણ માટેની અરજી કેપીટી સમક્ષ બાકી છે. ઉક્ત ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજમાં એવી જોગવાઈ હતી કે ચો. મીટર દીઠ રૂપિયા ૨.૮૮ નક્કી કરાયેલ ભાડામાં ૧૦ વર્ષના અંતે વધારો થઈ શકે, પરંતુ તે રકમના બમણા કરતાં વધુ ન હોય, એટલે કે ચો. મીટર દીઠ રૂપિયા ૫.૭૬ સુધી; અને ત્યારબાદ ૨૦ વર્ષના અંતે વધુ વધારો થઈ શકે, પરંતુ એવો વધારો નક્કી કરાયેલા ભાડાના ત્રણ ગણાથી વધુ ન હોઈ શકે, એટલે કે ચો. મીટર દીઠ રૂપિયા ૮.૬૪. તેથી, ભાડાપટ્ટાના

ગાળામાં પોતાના સ્તરે અથવા ટીએએમપીના આદેશના આધારે, જણાવેલ મુજબની રકમ કરતાં વધુ ભાડું નાવિ કરવાનો કેપીટી હકદાર નહોતો. કારણ કે નવીનીકરણ માટેની અરજી બાકી છે, તેથી વર્ષ ૨૦૦૮ થી અરજદારને બિનઅધિકૃત કબજેદાર ગણાવી શકાય નહીં.

(૯) વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી નાયકએ વધુમાં રજૂ કર્યું કે ઉક્ત અધિનિયમની કલમો ૪૮ અને ૪૯ને ધ્યાને લેતાં, ટીએએમપી દરોની જુદી જુદી અનુસૂચિ માત્ર ભાવિ અસરથી જ નક્કી કરી શકતું હતું અને તેને ભૂતલક્ષી અસરથી નક્કી કરી શકતું નહોતું, અને તેથી ટીએએમપીનો તા. ૨૫.૩.૨૦૧૧નો આદેશ જેટલી હદે ભૂતલક્ષી રીતે અમલમાં આવે છે તેટલી હદે તે દુષ્ટ છે. આ સંદર્ભમાં, તેમણે ડૉ. ઇન્દ્રમણી પ્યારેલાલ ગુપ્તા અને અન્ય વિ. ડબ્લ્યુ. આર. નાતુ અને અન્ય, અહેવાલિત એઆઈઆર ૧૯૬૩ એસસી ૨૭૪; બકુલ કાજુ કો. અને અન્ય વિ. સેલ્સ ટેક્સ ઓફિસર, કિવલોન અને અન્ય, અહેવાલિત ૧૯૮૬(૨) એસસીસી ૩૬૫; તેમજ ચાકુબ અબ્દુલ રઝાક મેમન વિ. સ્ટેટ ઓફ મહારાષ્ટ્ર શ્રુ. એસટીએફ, સીબીઆઈ મુંબઈ, અહેવાલિત (૨૦૧૩) ૧૩ એસસીસી ૧, ના સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદાઓ પર આધાર મૂક્યો છે.

(૧૦) શ્રી નાઈકએ વધુમાં રજૂ કર્યું કે કલમ ૪૮ અને ૪૯માં ટી.એ.એમ.પી. દ્વારા કઈ કઈ વસ્તુઓ માટે અલગ અલગ દરો નિર્ધારિત કરી શકાય તે બાબતની જોગવાઈ કરવામાં આવી છે અને વિષયવસ્તુની જમીનો કલમ ૪૯ની ઉપકલમ (૧) ના ખંડ (ડી) માં સમાવેશ પામે છે, જેના માટે જમીનના ઉપયોગના આધારે ટી.એ.એમ.પી.ને અલગ અલગ દરો લાદવા સક્ષમ બનાવતી કોઈ જોગવાઈ નથી. અનુસંધાને, આ સૂત્ર – "એક્સપ્રેસમ ફેસિટ સેસારે ટેસિટમ" લાગુ પડશે, જેનો અર્થ એવો થાય છે કે "જ્યારે કેટલીક બાબતોનો સ્પષ્ટ ઉલ્લેખ કરવામાં આવે છે, ત્યારે જે બાબતોનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો નથી તે બાકાત ગણાય છે". તેમણે વિધાનના અર્થઘટનના નિયમના મૂળભૂત સિદ્ધાંત અંગે સર્વોચ્ચ અદાલતના યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા અને અન્ય વિ. તુલસીરામ પટેલ, અહેવાલિત (૧૯૮૫) ૩ એસ.સી.સી. ૩૯૮; ભારત એલ્યુમિનિયમ કંપની વિ. કાઈઝર એલ્યુમિનિયમ ટેકનિકલ સર્વિસિસ ઇન્ક., અહેવાલિત (૨૦૧૨) ૯ એસ.સી.સી. ૫૫૨; તથા કોમ્પિટિશન કમિશન ઓફ ઇન્ડિયા વિ. સ્ટીલ ઓથોરિટી ઓફ ઇન્ડિયા લિમિટેડ અને અન્ય, અહેવાલિત (૨૦૧૦) ૧૦ એસ.સી.સી. ૭૪૪ ના કેસોમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના નિર્ણયો પર આધાર મૂક્યો છે. સ્ટેટ ઓફ ઓરિસા અને અન્ય વિ. મંગલમ ટિમ્બર પ્રોડક્ટ્સ લિ., અહેવાલિત (૨૦૦૪) ૧ એસ.સી.સી.



૧૩૯ ના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના નિર્ણય પર આધાર રાખી તેમણે રજૂ કર્યું કે પ્રોમિસરી એસ્ટોપલનો સિદ્ધાંત પણ હાલના કેસોમાં લાગુ પડશે.

(૧૧) શીખેલા વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી શાલિન મહેતા, શીખેલા વકીલ શ્રી પ્રેમલ રાછ સાથે, અરજદાર મેસર્સ કેસર ટર્મિનલ્સ એન્ડ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર લિ. માટે, વિશેષ નાગરિક અરજી નં. ૧૦૭૩૦, ૧૦૮૯૧ અને ૧૦૮૯૨ /૨૦૧૬ માં હાજર રહી, એવી રજૂઆત કરી કે અરજદારને રજા અને લાઇસન્સના આધારે જમીનના ભાગો ફાળવવામાં આવ્યા હતા, જેની અવધિ પૂર્ણ થયા પછી, કે.પી.ટી. એ જાહેર પરિસર અધિનિયમ હેઠળ નોટિસો જારી કરી છે, જે પડકાર હેઠળ છે. જોકે અરજદારે રજા અને લાઇસન્સ કરારના નવીનીકરણ માટે અરજી કરી હતી, તેમ છતાં ઉક્ત પત્રોનો કોઈ જવાબ આપવામાં આવ્યો ન હતો અને તેના વિપરીત, કે.પી.ટી. એ વળતરાત્મક બિલો જારી કરી અત્યંત વિશાળ રકમની માંગણી કરી હતી. અરજદારે કેટલાક બિલોની ચુકવણી કરવાનો પ્રયત્ન પણ કર્યો હતો, તેમ છતાં, અરજદાર કંપનીનું નામ ભિન્ન હોવાનું કારણ દર્શાવી, તે જ કે.પી.ટી. દ્વારા સ્વીકારવામાં આવ્યું ન હતું. તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી કે મૂળ ફાળવણીધારકનું બોમ્બે વડી અદાલત દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશના બળે અરજદાર

કંપનીથીવિલીનીકરણ થયેલું હોવાથી, અરજદાર કંપની દ્વારા પ્રસ્તુત કરાયેલ વળતરાત્મક બિલોની રકમ કે.પી.ટી. એ સ્વીકારવી જોઈતી હતી. તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી કે જાહેર પરિસર અધિનિયમની કલમ ૪ હેઠળ જારી કરાયેલ વિવાદિત નોટિસોમાં અરજદારના અનધિકૃત કબજા અંગે કોઈ ઉલ્લેખ નથી, અને આવી નોટિસો મનસ્વી તથા ગેરકાયદેસર હતી.

(૧૨) શીખેલા વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી કે. એસ. નાણાવટી, સાથે શીખેલા વકીલ શ્રી ગોલાણી, જેઓ વર્ષ ૨૦૧૬ની એસ.સી.એ. નં. ૧૦૬૧૧ માં અરજદાર આઈએનઈઓએસ તરફથી હાજર હતા, તેમણે રજૂ કર્યું છે કે અરજદાર કંપનીએ પોતાનું નામ બદલતા પહેલાં કાયદાકીય સત્તાધિકારીઓ પાસેથી જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવી હતી અને કંપનીઓના નોંધણી અધિકારીએ સંતોષ પામ્યા બાદ, કંપનીઓ અધિનિયમની કલમ ૨૩ માં સમાયેલ જોગવાઈઓ મુજબ, સમયાંતરે અરજદાર કંપનીના બદલાયેલા નામે નવી નોંધણી સ્થાપન પ્રમાણપત્રો જારી કર્યા હતા. પ્રતિવાદી કેપીટીએ અસામાન્ય રીતે ઊંચું ભાડાપટ્ટાનું ભાડું વસૂલ કરી શકતી નહોતી અને તે પણ ભૂતલક્ષી અસરથી, માત્ર આ આધારે કે કંપની એવી જમીનનો ઉપયોગ કરે છે જે સંગ્રહ ટાંકી માટેની જમીન તરીકે વર્ગીકૃત છે અને ઉક્ત જમીન ઉપભાડે આપી ઊંચી આવક પેદા કરે

છે. અરજદારની જમીન, જે સંગ્રહ ટાંકીની જમીન તરીકે વર્ગીકૃત છે, તેનો ઉપયોગ અરજદાર પોતાના વપરાશ અને ઉપયોગ માટેના કાચા માલના સંગ્રહ માટે કરે છે. જો ભાડાપટ્ટાનું ભાડું ભૂતલક્ષી અસરથી વધારવાની મંજૂરી અપાશે, તો તે અરજદારના સંગઠનમાં ગંભીર અસ્તવ્યસ્તતા સર્જશે, કારણ કે માલના ખર્ચમાં થયેલા વધારાને ભૂતલક્ષી અસર આપીને અરજદાર પોતાના ગ્રાહકો પાસેથી તે રકમ વસૂલ કરી શકશે નહીં. નવા દરો નવી ભાડાપટ્ટાઓ પર જ લાગુ પડશે અને વર્તમાન ભાડાપટ્ટાઓ પર નહીં; અન્યથા, તે કરારના નવોકરણ સમાન ગણાશે.

(૧૩) વર્ષ ૨૦૧૫ની એસ.સી.એ. ક્રમાંક ૨૯૦૫, જે મેસર્સ એવિયન ઇન્ટરનેશનલ પ્રા. લિ. દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી છે, તેની બાબતમાં, સુશ્રી અર્યના આચાર્ય સાથે હાજર રહેલા વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી મિહિર ઠાકોરે રજૂ કર્યું છે કે એવા પ્લોટોની લીઝના નવીનીકરણ અંગે, જેઓની લીઝ અવધિ વર્ષ ૨૦૧૦ની જમીન નીતિ અમલમાં આવે તે પહેલાં સમાપ્ત થઈ ગઈ હતી, ત્યારે સંબંધિત સમયે અમલમાં રહેલી વર્ષ ૨૦૦૪ની જમીન નીતિ લાગુ કરવી જોઈએ, જેમાં આંતરલક્ષી રીતે એવું જોગવાઈ કરાયેલું હતું કે જાહેર હરાજી અથવા ટેન્ડર વિના, બોર્ડ દ્વારા મંજૂર થનાર શરતો પર હાલના લીઝધારકના પક્ષે લીઝનું નવીનીકરણ કરવું જોઈએ.

માત્ર એટલા માટે કે કે.પી.ટી.એ વર્ષ ૨૦૦૪ની જમીન નીતિ હેઠળ પોતાની સત્તાનો ઉપયોગ કર્યો નહોતો, અરજદાર લીઝધારકને તેની અસર સહન કરાવવી જોઈએ નહીં. જમીન નીતિ માર્ગદર્શિકાઓ મુજબ, હાલના લીઝધારકને પ્રથમ અધિકાર છે અને હાલના લીઝધારકે લીઝનું નવીનીકરણ કરવાનું અસ્વીકાર કર્યા પછી જ કે.પી.ટી. જમીનને ટેન્ડર-સહ-હરાજી માટે મૂકી શકતું હતું. લીઝનું નવીનીકરણ કરવામાં કે.પી.ટી.ની તરફથી અતિશય વિલંબ થયો છે અને હવે ગેરકાયદેસર તથા અતિશય ભાડા દરો વસૂલ કરીને વળતરનાં બિલો ઉઠાવી રહ્યું છે.

(૧૪) શ્રી ઠાકોરે વધુમાં રજૂ કર્યું હતું કે ઈ.સ. ૨૦૦૮ માં ભાડાપટ્ટાની મુદત પૂર્ણ થતી વખતે જમીનભાડાનો દર પ્રતિ ચો. મીટર પ્રતિ વર્ષ રૂ. ૫.૪૦ હતો. ભાડાપટ્ટા કરારની મુદત પૂર્ણ થયા બાદ કે.પી.ટી.એ એકતરફી રીતે પ્રતિ ચો. મીટર પ્રતિ વર્ષ રૂ. ૧૧૯.૫૦ મુજબનો જમીનભાડો ઈ.સ. ૨૦૧૪ સુધી નક્કી કર્યો હતો, જે સંપૂર્ણપણે ગેરકાયદેસર અને મનસ્વી હતો. અરજદાર એવીવેનને ફાળવવામાં આવેલ સંબંધિત પ્લોટ શ્રેણી ડી-૨ હેઠળ આવતો હોવા છતાં, કે.પી.ટી.એ ઈ.સ. ૧૯૯૯ પછીના સમયગાળા માટે તેને ખોટી રીતે શ્રેણી એ હેઠળ વર્ગીકૃત કર્યો છે

અને ઈ.સ. ૨૦૧૪ પછીના સમયગાળા માટે શ્રેણી જી-૧ હેઠળ વર્ગીકૃત કર્યો છે.

(૧૫) મેસર્સ ટેન્કર ઓનર એન્ડ ઓપરેશન્સ એસોસિએશન દ્વારા દાખલ કરાયેલ એસ.સી.એ. નં. ૧૦૩૦૬ ઓફ ૨૦૧૫ બાબતે, સુશ્રી અર્યના આચાર્ય સાથે હાજર રહેલ શીખેલ વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી મિહિર ઠાકોરે રજૂ કર્યું કે અરજદારે પોતાના ભાડાપટ્ટાની અવધિ પૂર્ણ થાય તે પહેલાં એક વર્ષ અગાઉ એટલે કે ૯.૫.૨૦૧૧ના રોજ ભાડાપટ્ટાના નવીનીકરણ માટે અરજી કરી દીધી હતી, અને ત્યારબાદ અરજદારે ૨૦.૧૧.૨૦૧૨ના રોજ ભાડાપટ્ટાના નવીનીકરણ માટે સ્મરણપત્ર પણ મોકલ્યું હતું, તેમ છતાં પ્રતિવાદી કે.પી.ટી.એ તા. ૧૫.૧૨.૨૦૧૨ના પત્ર દ્વારા અરજદારને જાણ કરી હતી કે અરજદારે ભાડાપટ્ટાની અવધિ પૂર્ણ થવાની તારીખ પહેલાં એક વર્ષ અગાઉ ભાડાપટ્ટાના નવીનીકરણ માટે અરજી કરી નહોતી. પ્રતિવાદી કે.પી.ટી.એ કોઈ પણ ન્યાયસંગત કારણ વિના ભાડાપટ્ટાનું નવીનીકરણ કર્યું નથી અને જમીનભાડાનો અતિશય દર વસૂલ કરીને વળતરનાં બિલો સતત ઊભાં કર્યા છે, જેનો ચુકવણો અરજદારે હંમેશા કર્યો છે. વધુમાં એવું પણ રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે અરજદારનો પ્લોટ ખોટી રીતે કેટેગરી એફ-૨ હેઠળ વર્ગીકૃત કરવામાં આવ્યો છે, એટલે કે કંડલા

રેલવે સ્ટેશનથી અમદાવાદ બાજુ આવેલ પ્લોટોની કેટેગરી હેઠળ, જ્યારે અરજદારનો પ્લોટ કંડલા રેલવે સ્ટેશનની નજીક આવેલો નથી.

(૧૬) અરજદાર ઓએનજીસી તરફથી એસ.સી.એ. નં. ૯૩૪૨ ઓફ ૨૦૧૫ માં હાજર થયેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી અક્ષત ખરે એ રજૂઆત કરી હતી કે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલા રજા અને પરવાનો કરારમાં ભૂતલક્ષી કલમ અંગે કોઈ જોગવાઈ નહોતી. ૨૦૧૧ પહેલાં કેપીટી દ્વારા કોઈ બિલો ઉઠાવવામાં આવ્યા ન હતા, તેમ છતાં ઓએનજીસી દ્વારા પ્લોટનો અનધિકૃત ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો હોવાના આધારે ગેરકાયદેસર માંગણી કરવામાં આવી છે. કેપીટી એ તા. ૨૯.૧.૨૦૧૩ ના રોજ એસ્ટેટ ઓફિસર સમક્ષ બેદખલી અરજી દાખલ કરી હતી, જેના જવાબમાં અરજદાર ઓએનજીસી એ તા. ૨૧.૨.૨૦૧૩ સુધી કરવામાં આવેલા ચૂકવણીઓની વિગત આપતો વિસ્તૃત જવાબ દાખલ કર્યો હતો. ઓએનજીસી એ તા. ૨૩.૧૨.૨૦૧૪ ના રોજ સ્થળખંડનો કબજો પરત સોંપ્યો હતો અને તા. ૨.૧.૨૦૧૫ ના પત્ર દ્વારા કેપીટીને તેની જાણ કરી હતી, છતાં એસ્ટેટ ઓફિસરે ઓએનજીસીને અનધિકૃત કબજેદાર ગણાવી તા. ૧૯.૨.૨૦૧૫ ના રોજ બેદખલીનો આદેશ કર્યો હતો.

(૧૭) અરજદાર લક્ષ્મી મોટર્સ તરફેથી એસ.સી.એ. નં. ૧૬૨૨૫ ઓફ ૨૦૧૩ માં હાજર થયેલ વિદ્વાન વકીલ શ્રી સલીલ ઠાકોરે રજૂ કર્યું કે અરજદારના હિતમાં ૩૦ વર્ષનો ભાડાપટ્ટાનો દસ્તાવેજ ૩૦.૧૧.૧૯૮૪ના રોજ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો અને અરજદાર નિયમિત રીતે જમીનભાડું ચુકવતો રહ્યો છે. તેમ છતાં, કે.પી.ટી.એ ૨૦૧૧ના ટી.એ.એમ.પી.ના આદેશ અનુસાર નવી દરે ૭.૧૧.૨૦૧૨ થી ૬.૧૧.૨૦૧૩ના સમયગાળા માટે રૂપિયા ૨,૨૬,૦૬૮/-ની માંગણી કરી. અરજદારે તે મુજબ ચુકવણી કરી અને ૭.૧૧.૨૦૧૩થી આગળના ૩૦ વર્ષના ગાળાની ભાડાપટ્ટાની નવીનીકરણની માંગણી કરી. કે.પી.ટી.એ અરજદારને એક બાંહેધરી રજૂ કરવા જણાવ્યું, જે અરજદારે રજૂ પણ કરી, તેમ છતાં કે.પી.ટી.એ ૧૯૯૪ પછીના ભાડાપટ્ટા ભાડાં અંગે રૂપિયા ૨૧,૪૯,૦૬૭/-ની નવી માંગણી ઊભી કરી અને તેથી અરજદારે વાંધાઓ ઉઠાવ્યા. ત્યારબાદ કે.પી.ટી.એ તા. ૨૯.૫.૨૦૧૩ના પત્ર દ્વારા ફરી રૂપિયા ૨૨,૬૦,૦૪૬/-ની માંગણી કરી, જેને અરજદારે આ અર્ે ેવકારેલી છે. શ્રી ઠાકોરના જણાવ્યા મુજબ, ટી.એ.એમ.પી. અધિનિયમજન્ય સૃષ્ટિ હોવાથી ભાડાના દરખાસ્તપત્રકને ભૂતલક્ષી અસરથી નિર્ધારિત કરવાની તેને કોઈ સત્તા નથી. આ સંદર્ભે તેમણે હુકમ ચંદ વગેરે વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા અને અન્ય, એર ૧૯૭૨ એસ.સી. ૨૪૨૭ માં

અહેવાલિત, વાઈસ ચાન્સેલર, એમ. ડી. યુનિવર્સિટી રોહતક વિ.  
 જહાન સિંહ, ૨૦૦૭(૫) એસ.સી.સી. ૭૭ માં અહેવાલિત,  
 મહાબીર વેજિટેબલ ઓઈલ્સ (પી) લિ. અને અન્ય વિ. સ્ટેટ ઓફ  
 હરિયાણા અને અન્ય, (૨૦૦૬) ૩ એસ.સી.સી. ૬૨૦ માં  
 અહેવાલિત, તથા અન્ય ચુકાદાઓ પર પોતાની દલીલોને સમર્થન  
 આપવા આધાર રાખ્યો છે. જાહેર પરિસર અધિનિયમ હેઠળ  
 કે.પી.ટી. દ્વારા કરવામાં આવેલ કાર્યવાહી પણ મનસ્વી અને  
 ગેરકાયદેસર છે. (૧૮) અરજદાર એચ.પી.સી.એલ. તરફથી  
 એસ.સી.એ. નં. ૧૬૫૩૦ ઓફ ૨૦૧૩ અને એસ.સી.એ. નં.  
 ૬૮૦૮ ઓફ ૨૦૧૮ માં હાજર થયેલ વિદ્વાન વકીલ સુશ્રી મીનુ  
 શાહે રજૂ કર્યું કે અરજદારને જમીનના પાંચ ખંડો ફાળવવામાં  
 આવ્યા હતા, તેમ છતાં એક પ્લોટ ૩૦મી ઓક્ટોબર, ૨૦૧૫ના  
 રોજ પહેલેથી જ કે.પી.ટી.ને પરત સોંપી દેવામાં આવ્યો છે, બે  
 પ્લોટના ભાડાપટ્ટા ૨૦૨૦માં સમાપ્ત થવાના છે અને બાકીના બે  
 પ્લોટના ભાડાપટ્ટા અનુક્રમે ૧.૧૨.૨૦૧૩ અને ૧.૮.૨૦૧૪ના  
 રોજ સમાપ્ત થઈ ચૂક્યા છે. અરજદારે ૨૦૧૩ સુધીની બધી બાકી  
 રકમો ટી.એ.એમ.પી.ના આદેશ મુજબ વિરોધ નોંધાવીને પહેલેથી  
 જ ચૂકવી દીધી છે, તેમ છતાં તેમણે રજૂ કર્યું કે ટી.એ.એમ.પી.  
 વિવાદિત આદેશને ભૂતલક્ષી અસરથી અમલમાં મૂકી શકત નહોતું.  
 આ સંદર્ભે તેમણે વાઈસ-ચાન્સેલર, એમ. ડી. યુનિવર્સિટી,



રોહતકના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના (૨૦૦૭) ૫ એસ.સી.સી.  
૭૭ માં અહેવાલિત ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો છે.

(૧૯) અપીલકર્તા આઈ.ઓ.સી. તરફથી એસ.સી.એ. નં.  
૧૩૪૦૯ ઓફ ૨૦૧૪ માં હાજર થયેલા વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી  
મનીષ ભટ્ટે રજૂ કર્યું હતું કે અરજદારને સમયાંતરે ભાડાપટ્ટાનો  
દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકી અથવા ફાળવણીપત્ર દ્વારા જમીનની  
ખંડીઓ ફાળવવામાં આવી હતી. ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજની  
અવધિ/ફાળવણીની અવધિ પૂર્ણ થઈ ગઈ હોવા છતાં, અરજદારે  
કે.પી.ટી.ને તે જનું નવીનીકરણ કરવા વિનંતી કરી હતી, તેમ છતાં  
તેનો કોઈ જવાબ આપવામાં આવ્યો ન હતો. તેમણે વધુમાં રજૂ કર્યું  
હતું કે કે.પી.ટી.એ ભૂતલક્ષી અસરથી ભાડા શુલ્કની અતિશય  
માંગણી કરી હતી, જે અનુમત્ય નહોતી. તેમણે વધુમાં રજૂ કર્યું હતું  
કે ટી.એ.એમ.પી., જે એક વૈધાનિક સત્તા હતી, તેણે મનન-  
વિચાર કર્યા વિના પોતાની ફરજનો ત્યાગ કરીને વિવાદિત આદેશો  
પસાર કરી કે.પી.ટી. દ્વારા કરવામાં આવેલા તમામ પ્રસ્તાવો  
સ્વીકારી લીધા હતા. તેમના મતે, કે.પી.ટી. દ્વારા કરવામાં આવેલ  
ઉપયોગના આધારે જમીનોનું વર્ગીકરણ, જેને ટી.એ.એમ.પી.એ  
સ્વીકાર્યું હતું, તે પણ મનસ્વી અને અતાર્કિક હતું. અરજદારની

જમીનને કોઈ ન્યાયસંગત કારણ વિના વર્ગ જી-૧ માં, વર્ગ જીના સ્થાને, વર્ગીકૃત કરવામાં આવી હતી.

(૨૦) /૨૦૧૪ ની એસ.સી.એ. નં. ૫૨૧૮ તથા અન્યમાં અરજદાર પી.એસ.એલ. તરફથી હાજર વિદ્વાન એડવોકેટ સુશ્રી સંગીતા પહવા એ રજૂ કર્યું છે કે અરજદાર પાંચ પ્લોટોના કબજામાં હતો, પરંતુ પ્રતિવાદી કે.પી.ટી. દ્વારા જાહેર પરિસર અધિનિયમ હેઠળ કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં આવતા, અરજદારે તમામ જમીનો સમર્પિત કરી દીધી છે અને પ્રતિવાદી પોર્ટે તે જનો કબજો સંભાળી લીધો છે. તેમ છતાં, પ્રતિવાદી કે.પી.ટી. દ્વારા કોઈપણ આધાર વિના અતિશય દરે કરવામાં આવેલી અયોગ્ય માંગણીને પડકારતાં તેમજ કે.પી.ટી. દ્વારા જારી કરાયેલા વળતરનાં બિલોને પડકારતાં આ અરજીઓ દાખલ કરવામાં આવી છે. તેમના મુજબ, આવી કાર્યવાહી મનસ્વી અને ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪ નું ઉલ્લંઘન કરતી હોવાથી, કે.પી.ટી. દ્વારા જારી કરાયેલા બિલો રદ કરવામાં આવવા યોગ્ય છે.

પ્રતિવાદી કે.પી.ટી. તરફથી કરવામાં આવેલ રજૂઆતો:—

૨૫. કેએપીટી તરફથી શ્રી ધવલ વ્યાસ સાથે હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી મિહિર જોશીએ નીચે મુજબની રજૂઆતો કરી:—

(૧) ભાડું નિર્ધારણની પ્રકૃતિ/તેનો અમલ, જમીન ફાળવણીની નીતિ, ભાડું નક્કી કરવાની પ્રથા અને નીતિ, સંબંધિત કાનૂની જોગવાઈઓ તથા ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૧૧ હેઠળ જારી કરાયેલા બંધનકારક શાસકીય નિર્દેશોને ધ્યાનમાં રાખીને, સર્વોચ્ચ અદાલતે ચઝદાની ઇન્ટરનેશનલ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ વિ. ઓરોગ્લોબલ કોમર્ટ્રેડ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ અને અન્ય, અહેવાલિત (૨૦૧૪) ૨ એસ.સી.સી. ૬૫૭, ના પ્રકરણમાં આપેલા નિર્ણયના પ્રકાશમાં વિચારવું આવશ્યક છે.

(૨) ઉક્ત જમીનોનો ભાડાપટ્ટો અવશ્ય જ ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૩૪ હેઠળ અવલોકિત કરાયેલ કરાર દ્વારા જ થવાનો હતો. ભલે દરેક કરારમાં ભાડાપટ્ટા ભાડું, તેના દરો, સુધારાઓ વગેરે સંબંધિત કલમો સમાવિષ્ટ હોય, તેમ છતાં ભાડાપટ્ટા ભાડું અને તેમાં થતા સુધારાઓ નીતિના વિષયો હતા અને ભાડાપટ્ટાધારકો માટે સુસંગતતા, સમાનતા અને સમાન તકનું ક્ષેત્ર સુનિશ્ચિત કરવા માટે કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા સમયાંતરે જારી કરાયેલા નિર્દેશોના વિષય હતા.

(૩) લીઝ ભાડું નક્કી કરવાનું કાર્ય ૧૯૭૯ સુધી કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા કરવામાં આવતું હતું; ત્યારબાદ ૧૯૯૭ સુધી કેન્દ્ર સરકારની મંજૂરીથી ટ્રસ્ટીઓના બોર્ડ દ્વારા કરવામાં આવતું હતું; અને

ત્યારબાદ ઉક્ત અધિનિયમમાં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓ અનુસાર ટી.એ.એમ.પી. દ્વારા કરવામાં આવતું હતું.

(૩) નીતિની પ્રથમ અભિવ્યક્તિ ૧૯૯૪ ની અધિસૂચના દ્વારા કરવામાં આવી હતી, જેના હેઠળ જમીનોની શ્રેણીના આધારે ભાડામાં સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો, જે પાંચ વર્ષના ગાળા માટે અમલમાં રહેવાના હતા. ત્યારબાદ, ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૧૧ હેઠળ કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા મેજર પોર્ટ્સ માટેની ભૂમિ નીતિ, ૨૦૦૪, ૨૦૧૦ ની નીતિ અને ૨૦૧૫ ની નીતિ દ્વારા નીતિ-નિર્દેશો જારી કરવામાં આવ્યા, જેમાં નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યું હતું કે લીઝભાડું દર પાંચ વર્ષે સુધારવામાં આવતી જમીનની બજારકિંમતના ૬% જેટલું રહેશે, અને તે જમીનની શ્રેણીના આધારે જ ચાલુ રહેશે. અનુરૂપ રીતે, જવાબદારી એટલે કે બજારકિંમતના ૬%, પદ્ધતિ એટલે કે બજારકિંમતના આધારે, અને આવર્તન એટલે કે દર પાંચ વર્ષે, અગાઉથી જ નિશ્ચિત કરીને લાદવામાં આવ્યા હતા. બાકી રહેલો એકમાત્ર ઘટક હિતધારકોના અભિપ્રાયો પર વિચાર કર્યા પછી ટીએએમ્પ દ્વારા બજારકિંમતના આધારે દરોના ધોરણનું નિર્ધારણ કરવાનો હતો. તેથી, વિવાદિત આદેશો દ્વારા ટીએએમ્પે માત્ર એટલું જ કાર્ય હાથ ધર્યું છે કે કેન્દ્ર સરકારની નીતિઓ દ્વારા લીઝધારકો પર પહેલેથી જ લાદવામાં આવેલી

જવાબદારીઓનું પરિમાણ નક્કી કરવું. ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૪૯ દરોના ધોરણ નક્કી કરવા માટે ટ્રસ્ટી બોર્ડ/ટીએએમ્પને અર્ધ-વિધાનિક સત્તાઓ પ્રદાન કરે છે. તેથી, અવર કાનૂનની પૂર્વલક્ષી અમલવારી સંબંધિત દલીલો સંપૂર્ણપણે સ્થાનેતર છે.

(૫) કોઈપણ સ્થિતિમાં, જવાબદારી લાદવામાં આવ્યા પછી તેની રકમનું નિર્ધારણ કરવામાં આવે તો તેને પૂર્વલક્ષી નિર્ણય કહી શકાય નહીં, જેમ કે આ અદાલતે કેડિલા લેબોરેટરીઝ લિમિટેડ અને અન્ય વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા, ૨૦૦૧(૧) જી.એલ.આર. ૪૮ માં અહેવાલિત કેસમાં ઠરાવ્યું છે. ટી.એ.એમ.પી. દ્વારા બજાર મૂલ્યનું નિર્ધારણ કોઈપણ સ્થિતિમાં અભિપ્રેત રીતે પૂર્વલક્ષી હોવું આવશ્યક છે, કારણ કે તે દરખાસ્તના પ્રસારણ, હિતધારકોની સુનાવણી વગેરે પછી નક્કી કરવામાં આવે છે, જેમાં થોડો સમય લાગે છે અને અનિવાર્ય રીતે તે પાછલા સમયથી સંબંધિત ગણાવું પડે છે. આ સંદર્ભે તેમણે સર્વોચ્ચ અદાલતના કનોરિયા કેમિકલ્સ એન્ડ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ લિ. અને અન્ય વિ. સ્ટેટ ઓફ યુ.પી. અને અન્ય, ૧૯૯૨(૨) એસ.સી.સી. ૧૨૪ માં અહેવાલિત ચુકાદા પર આધાર મૂક્યો છે. વિકલ્પરૂપે, એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે એકવાર ભાડાપટ્ટાધારકોને જાણ કરવામાં આવે કે વર્તમાન દરો માત્ર ૧૯૯૯ સુધી જ લાગુ રહેશે, ત્યારે તે દરો કામચલાઉ બની

જાય છે અને ત્યારબાદ તેનું અંતિમ નિશ્ચય સ્વાભાવિક રીતે પાછલા સમયથી લાગુ ગણાશે, જેને સ્વભાવથી પૂર્વલક્ષી કહી શકાય નહીં.

(૬) ભાડાની માંગણી કેપીટીના કહેવાથી કરવામાં કોઈ વિલંબ થયો નહોતો, કારણ કે ભાડે લેનારાઓને હંમેશા જાણ હતી કે તેઓ લીઝ દસ્તાવેજો/ફાળવણી પત્રોમાં જણાવ્યા મુજબ સમયાંતરે સુધારાયેલા દરો ચૂકવવા માટે જવાબદાર હતા. તેમ છતાં, એવો સુધારો સરકાર દ્વારા સમયાંતરે જારી કરાયેલી નીતિ અનુસાર એકરૂપ કરવામાં આવ્યો હતો. રકમના પરિમાણીકરણમાં થયેલો વિલંબ ભાડે લેનારાઓને સુધારાયેલા દરે ચૂકવણી કરવાની ફરજમાંથી મુક્ત કરતો નથી, વિશેષ કરીને ત્યારે જ્યારે તેઓ જાહેર સંપત્તિનો ઉપભોગ કરી રહ્યા હોય, અને તેઓ પોતાના ગ્રાહકો પાસેથી વર્તમાન વ્યાપારી ભાડું વસૂલ કરીને અને બીજી તરફ કેપીટીને દાયકાઓ પહેલાં નક્કી કરાયેલા અતિશય નીચા દરો ચૂકવીને નફાખોરી કરી શકતા નથી. કેપીટીના કેટલાક અધિકારીઓ દ્વારા થયેલો વિલંબ તેમના વિરુદ્ધ શિસ્તાત્મક કાર્યવાહી માટે કારણભૂત બની શકે, પરંતુ તેથી ભાડે લેનારાઓ/અરજદારો રાજ્ય પ્રત્યેની તેમની ફરજોમાંથી મુક્ત થઈ જતા નથી.

(૭) વિલંબને ન્યાયસંગત ઠેરવતાં, એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે ભાડાંના પુનઃનિર્ધારણની પ્રક્રિયા ૧૯૯૯માં, ૧૯૯૪ની જાહેર સૂચના હેઠળની પાંચ વર્ષની અવધિ પૂર્ણ થાય તે પહેલાં જ, શરૂ થઈ ગઈ હતી; તેમ છતાં, ૧૯૯૯માં ઉપયોગના આધારે જમીનોનું પુનર્વર્ગીકરણ કરવા બાબતે ટી.એ.એમ.પી.ના નિર્દેશને કારણે, અને ત્યારબાદ ૨૦૦૧માં ભૂકંપ થયો હોવાથી, તેમજ ૨૦૦૦-૨૦૦૨ દરમિયાન હરાજીના દરોને અનુરૂપ અપફ્રન્ટ પ્રીમિયમના આધારે જમીનોના ફાળવણી અને લીઝ ભાડાંના નિર્ધારણને સ્થળાંતરિત કરવા અંગેની સરકારની સુધારિત નીતિ વગેરેને કારણે, અને અંતે ૨૦૦૫માં બજાર મૂલ્યના આધારે હરાજી યોજાઈ હોવાથી, પર્યાવરણીય મંજૂરીઓ મેળવવામાં થયેલા વિલંબને કારણે થોડો વિલંબ સર્જાયો, જેમ ટી.એ.એમ.પી.એ તેના આદેશમાં અવલોકન કર્યું છે. જમીનોના બજાર મૂલ્યમાં થયેલા વધારાને ધ્યાનમાં રાખીને, ઇરાદાપત્રો રદ કરવા અને નવી બોલીઓ મંગાવવા બાબતે કે.પી.ટી. દ્વારા ૯.૨.૨૦૧૦ના રોજ નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો, જેને અરજદાર આઈ.એમ.સી. સહિત ઇરાદાપત્ર ધારકોએ પડકાર્યો હતો અને તે સર્વોચ્ચ અદાલત સુધી નામંજૂર થયો હતો. ત્યારબાદ, દરખાસ્તમાં સુધારો કરી તેને અદ્યતન બનાવવામાં આવી અને અંતે ૧૯.૪.૨૦૧૦ના રોજ ટી.એ.એમ.પી.ને મોકલવામાં આવી. આ સંદર્ભે, શ્રી જોશીએ આ

અદાલતના નિખિલ એડહેસિવ્ઝ લિ. શ્રો. ધર્મેશભાઈ ધીરજભાઈ પંડ્યા વિ. કંડલા પોર્ટ ટ્રસ્ટ, અહેવાલિત ૨૦૧૧(૨) જી.એલ.એચ. ૨૮૩, તથા સર્વોચ્ચ અદાલતના ઋષિ કિરણ લોજિસ્ટિક્સ પ્રા. લિ. વિ. બોર્ડ ઓફ ટ્રસ્ટીઝ ઓફ કંડલા પોર્ટ ટ્રસ્ટ અને અન્ય, અહેવાલિત ૨૦૧૫(૧૩) એસ.સી.સી. ૨૩૩, ના ચુકાદાઓ પર આધાર રાખ્યો છે.

(૮) લીઝ ભાડું નીતિ હેઠળ બજાર મૂલ્યના ૬% તરીકે નક્કી કરવામાં આવ્યું છે, જેને મનસ્વી કહી શકાતું નથી. આવી નિર્ધારણા કેન્દ્ર સરકારની નીતિનો વિષય છે, જે વ્યક્તિગત લીઝધારકો/ફાળવણીગ્રાહકોના હિતો અને પોર્ટ ટ્રસ્ટોના પોતાના હિતો વચ્ચે શ્રેષ્ઠ સંતુલન સાધે છે, જેમને જાહેર અને રાષ્ટ્રીય હિતમાં બંદરો સંબંધિત વ્યાપક પ્રવૃત્તિઓ ચલાવવાની હોય છે.

(૯) વર્ષ ૨૦૦૫ માં અરજદાર મેસર્સ આઈ.એમ.સી. પાસેથી કે.પી.ટી. ને પ્રાપ્ત થયેલી બોલીને "સ્વીકારાયેલ ટેન્ડર" ગણાવી શકાય કે નહીં તે મુદ્દા અંગે એવું રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે ૨૦૦૫ ની બોલીઓ પોર્ટ ટ્રસ્ટોએ એલ.ઓ.આઈ. જારી કરીને સ્વીકારી લીધી હતી, અને તેથી બોલી રજૂ કરનાર અરજદાર આઈ.એમ.સી. એ એવી ફરિયાદ કરી શકશે નહીં કે પોર્ટ ટ્રસ્ટોએ બોલીઓ સ્વીકારી નહોતી અને તે રકમ બજાર મૂલ્યને યોગ્ય રીતે પ્રતિબિંબિત કરતી



નહોતી. પર્યાવરણ સંબંધિત કાયદાઓ હેઠળની પરવાનગીઓ મેળવવામાં અતિશય વિલંબ જેવા વિવિધ કારણોસર કરારો અમલમાં મૂકી શકાયા નહોતા, અને તેથી એવું કહી શકાય નહીં કે કે.પી.ટી. દ્વારા બોલીઓ સ્વીકારવામાં આવી નહોતી.

(૧૦) જમીનના અન્ય વર્ગોના મૂલ્યાંકનનું નિર્ધારણ મૂલ્યનિર્ધારકે વિવિધ પરિમાણો લાગુ કરીને અને સંબંધિત પરિબલોને યોગ્ય ભાર આપી કર્યું છે. મૂલ્યનિર્ધારકનો અહેવાલ બજાર મૂલ્ય નક્કી કરવાની વિશેષ રીતે મંજૂર પદ્ધતિ છે. મિલકતનું મૂલ્યાંકન પાત્ર નિષ્ણાતોનો નિર્ણય છે અને તેના વિષય ન્યાયિક પુનર્વિચારનો વ્યાપ અતિશય મર્યાદિત છે. આ સંદર્ભે, યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા અને અન્ય વિ. સિપ્લા લિમિટેડ અને અન્ય, અહેવાલિત ૨૦૧૭(૫) એસ.સી.સી. ૨૬૨, ના સર્વોચ્ચ અદાલતના નિર્ણય પર તેમજ કે.પી.ટી. વિ. શ્રી કાંદલા સોલ્ટ લીઝહોલ્ડર્સ વેલ્ફેર એસોસિયેશન (એલ.પી.એ. નં. ૮૭૦ ઓફ ૨૦૧૩) ના આ અદાલતના નિર્ણય પર આધાર મુકવામાં આવે છે.

(૧૧) પોર્ટ ટ્રસ્ટ્સના તા. ૧૯.૪.૨૦૧૦ના પ્રસ્તાવનો આધાર બનેલો ૨૦૧૦નો મૂલ્યાંકન અહેવાલ મૂલ્યાંકનની પ્રક્રિયા, કારણો અને રીતનો લેખાજોખો દર્શાવે છે. તદનુસાર, જમીનોનું મૂલ્યાંકન વર્ષ ૧૯૯૯, ૨૦૦૪ અને ૨૦૦૯ માટે નક્કી કરવામાં આવ્યું છે,

જે કે.પી.ટી. દ્વારા પ્રસ્તાવિત કરવામાં આવ્યું હતું અને તમામ હિતધારકો સાથે પરામર્શ કર્યા બાદ ટી.એ.એમ.પી. દ્વારા સ્વીકારવામાં આવ્યું હતું.

(૧૨) ૨૦૧૪નો મૂલ્યાંકન અહેવાલ ૨૬.૬.૨૦૧૪ના રોજ પ્રેષિત કરવામાં આવેલા કે.પી.ટી.ના પ્રસ્તાવનો આધાર હતો, કારણ કે દરો જે છેલ્લા પાંચ વર્ષના ગાળા માટે મંૂર કરવામાં આવ્યા હતા તે ૧.૧.૨૦૦૯થી ૩૧.૧૨.૨૦૧૩ સુધીના હતા અને તે માટે ટી.એ.એમ.પી. પાસેથી મુદતવધારો માંગવામાં આવ્યો હતો. મૂલ્યાંકનકાર દ્વારા પ્રસ્તાવિત મૂલ્યાંકનમાં, તેના દ્વારા નિયુક્ત નિષ્ણાત સમિતિની ભલામણોના આધારે, પોર્ટ ટ્રસ્ટે જમીનની કેટલીક શ્રેણીઓમાં ફેરફાર કર્યો હતો અને બજાર મૂલ્યનો આધાર તથા તેનું સમર્થન ટી.એ.એમ.પી.ના ૧૩.૧૧.૨૦૧૪ના આદેશમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે.

(૧૩) બંદર જમીનો તેમના અનન્ય સ્થાન અને મર્યાદિત ઉપલબ્ધતાને કારણે રાષ્ટ્રીય સાધનો અને સંપત્તિ છે. જો કે.પી.ટી.ને ૧૯૯૪માં નિર્ધારિત નીચા ભાડાં ૨૦૧૧ સુધી સ્વીકારવા માટે મજબૂર કરવામાં આવત, તો તે જાહેર હિતના મૂલ્યે લીઝધારકોને વિશેષ સવલત આપવાના બરાબર થાત. અરજદારો

એ દર્શાવવામાં નિષ્ફળ ગયા હતા કે બજાર મૂલ્યના ૬%ના આધારે ભાડાંનું નિર્ધારણ કેવી રીતે અયોગ્ય અથવા અન્યાયી હતું.

(૧૪) જમીનની મૂલ્યાંકન પ્રક્રિયા જમીનના ઉપયોગના આધારે પણ કરવામાં આવે છે. ઉપયોગને અવગણીને માત્ર સ્થાનના આધારે ભાડું નક્કી કરી શકાય નહીં, કારણ કે જ્યાં વ્યાપારી દૃષ્ટિએ લાભદાયી ઉપયોગની મંજૂરી આપવામાં આવેલ હોય તેવી જમીનની હરાજીમાંથી, તેવી જ સ્થિતિવાળા પરંતુ જ્યાં એવો ઉપયોગ મંજૂર ન હોય એવા પ્લોટની સરખામણીએ ઘણો વધુ દર પ્રાપ્ત થાય.

(૧૫) ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૪૯ દરોની શ્રેણી નિર્ધારિત કરવા સંબંધિત છે, જેના હેઠળ ટ્રસ્ટની મિલ્કતનો તેમાં નિર્ધારિત હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકે છે, અને તેથી, જમીનનો હેતુ અથવા તેનો ઉપયોગ દરોની શ્રેણી નક્કી કરવા માટે કાયદા દ્વારા જ માન્ય કરાયેલ માપદંડ છે. ૨૦૦૪ અને ૨૦૧૧ની જમીન નીતિએ વિશેષરૂપે નિર્દેશ આપ્યો હતો કે દરોની શ્રેણી જમીનના ઉપયોગના હેતુ અનુસાર ભિન્ન હોવી જોઈએ. ૨૦૧૪ની નીતિએ, સમાન ભાષા અપનાવ્યા વિના, મૂલ્યાંકન માટેના પરિબલોની ગણના કરીને આ સિદ્ધાંતનું પુનરોચ્ચાર કર્યું છે.

(૧૬) એ બાબત વિવાદાસ્પદ રહી શકતી નથી કે જમીનની કિંમત તે કયા ઉપયોગ માટે મૂકી શકાય તેના પર આધારિત હોય છે. ટાંક ફાર્મ્સ માટે ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી અપાયેલ જમીન, તેનો ઉપયોગ બંદરો માટે વિશિષ્ટ હોવા તથા બંદર સંબંધિત સુવિધાઓ સાથે પરસ્પર સંકળાયેલો હોવા કારણે, પોતાનામાં જ એક અલગ વર્ગ રચે છે. તેથી, ટાંક ફાર્મ્સ માટે ઉપયોગમાં લેવાતી જમીનો, તેવી જમીનોનું સ્થાન ગમે ત્યાં હોય તેની પરવા કર્યા વિના, ઉપયોગના આધાર પર એક અલગ વર્ગ બને છે અને તેની અલગ કિંમત હોય છે. ઉપયોગના આધાર પર વર્ગીકરણ કરવું કાયદા હેઠળ માન્ય અને અનુમત્ય કાર્યવાહી છે, અને આ બાબત સર્વોચ્ચ અદાલતે મેસર્સ હીરાલાલ રતનલાલ વગેરે વગેરે વિ. સ્ટેટ ઓફ રુ. પી. અને અન્ય વગેરે વગેરે, જે ૧૯૭૩(૧) એસ.સી.સી. ૨૧૬ માં અહેવાલિત છે, તે કેસમાં ઠરાવ્યું છે.

(૧૭) વર્ગીકરણ અને ઉપવર્ગીકરણ માન્ય કારણોસર કરવામાં આવ્યા હતા અને જાહેર સૂચના આપ્યા બાદ, તમામ હિતધારકોને આમંત્રિત કર્યા બાદ તથા તેમની વાંધાઓનો, જેમ આક્ષેપિત આદેશોમાં નોંધાયેલ છે તેમ, વિચાર કર્યા બાદ તે જ બાબત ટીએએમ્પી દ્વારા સ્વીકારવામાં આવી છે. ટીએએમ્પી દ્વારા હાથ ધરાયેલ કાર્યપ્રક્રિયા દ્વારા ન્યાયસંગતતાની આવશ્યકતાઓ પૂર્ણ

કરવામાં આવી હતી. આ સંદર્ભે, પીટીસી ઈન્ડિયા લિમિટેડ વિ. જનરલ ઇલેક્ટ્રિસિટી રેગ્યુલેટરી કમિશન, શ્રૂ. સેક્રેટરીના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના, (૨૦૧૦) ૪ એસસીસી ૬૦૩ માં અહેવાલિત, નિર્ણય પર આધાર રાખવામાં આવે છે. (૧૮) પોર્ટ ટ્રસ્ટોની જમીનોનું ફાળવણી/પટ્ટે આપવું કાયદા અને સમયાંતરે સરકાર દ્વારા જારી કરવામાં આવેલી નીતિગત દિશાનિર્દેશો દ્વારા નિયમિત થાય છે અને તેમાં જાહેર કાયદાનો સ્વભાવ રહેલો છે, જે પક્ષકારો વચ્ચેના ખાનગી કરારથી ભિન્ન છે. પટ્ટા ભાડું/દરપત્રકનું નિર્ધારણ પણ કાયદાકીય જોગવાઈઓ દ્વારા શાસિત થાય છે અને તે પટ્ટાધારકો માટે બાધ્યકારક છે, અને તેથી ટીએએમ્પીનો આદેશ વર્તમાન પટ્ટાધારકો/ફાળવણીગ્રાહકો પર પણ બાધ્યકારક રહેશે. આ સંદર્ભે, શ્રી જોશીએ ડી. કે. ત્રિવેદી એન્ડ સન્સ અને અન્ય વિ. ગુજરાત રાજ્ય અને અન્યના કેસમાં, ૧૯૮૬ (સપ્લી.) એસસીસી ૨૦ માં અહેવાલિત, તેમજ એપીએમ ટર્મિનલ્સ બી. વી. વિ. ભારત સંઘ અને અન્યના કેસમાં, (૨૦૧૧) ૬ એસસીસી ૭૫૬ માં અહેવાલિત, સર્વોચ્ચ અદાલતના નિર્ણય પર આધાર મૂક્યો છે.

(૧૯) ભાડાપટ્ટાઓના નવીનીકરણ અંગે એવું રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે મુખ્ય બંદરો માટેની જમીન નીતિ મુજબ, ભાડાપટ્ટાઓનું નવીનીકરણ કસ્ટમ્સ બોર્ડેડ વિસ્તારની અંદરની જમીનો તથા

એવા વિસ્તારની બહાર આવતી જમીનો સંબંધિત નીતિની પ્રાસંગિક જોગવાઈઓ દ્વારા સંચાલિત થાય છે. નવીનીકરણ હકરૂપે મળતું નથી. નવીનીકરણ માટેની વિનંતી પર વિચાર કરવા માટેની પ્રાથમિક આવશ્યકતા એ છે કે માન્ય ભાડાપટ્ટો અસ્તિત્વમાં હોવો જોઈએ અને ભાડાપટ્ટાધારક બાકીદાર ન હોવો જોઈએ. કારણ કે મૂળભૂત પરિમાણો પૂર્ણ થયેલા નથી, અરજદારો ભાડાપટ્ટાની મુદતવૃદ્ધિ માગી શકતા નથી.

(૨૦) શ્રી જોશીએ અરજીઓમાં થયેલા વિલંબ, અરજદારોના વર્તન વગેરે મુદ્દાઓને, અરજીવાર, એ રજૂઆત માટે ઉજાગર કર્યા છે કે અરજીઓ નામંજૂર કરવામાં આવવી યોગ્ય છે. શ્રી જોશીએ અરજદારો તરફથી વિદ્વાન વકીલો દ્વારા આધારરૂપ દર્શાવાયેલા ચુકાદાઓને પણ ભિન્ન ઠરાવ્યા છે.

કાયદાકીય જોગવાઈઓ:—

૨૬. પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલો દ્વારા કરવામાં આવેલ અનુક્રમે રજૂઆતો તરફ અવલોકન કરતાં પહેલાં, ઉક્ત અધિનિયમની કેટલીક જોગવાઈઓનો ઉલ્લેખ કરવો યોગ્ય રહેશે. ઉક્ત અધિનિયમ ભારતના કેટલાક મુખ્ય બંદરો માટે પોર્ટ ઓથોરિટીઓની રચના કરવા અને આવા બંદરોનું વહીવટી નિયંત્રણ તથા સંચાલન તેવી

સત્તાઓમાં નિક્ષેપિત કરવા તેમજ તે સંબંધિત બાબતો માટે જોગવાઈ કરવા માટે ઘડવામાં આવ્યો હતો. પ્રારંભિક તબક્કે, ઉક્ત અધિનિયમ કોચીન, કાંડલા અને વિશાખાપટ્ટણમના મુખ્ય બંદરોને લાગુ કરવામાં આવ્યો હતો, જે પહેલાં કેન્દ્રીય સરકાર દ્વારા નિમાયેલા પોર્ટ વહીવટી અધિકારીના પ્રારંભિક ચાર્જ હેઠળ હતા. હેતુઓ અને કારણોના નિવેદન મુજબ, પોર્ટ વહીવટી અધિકારીની સત્તાઓ મર્યાદિત હતી અને ઘણી બાબતોમાં તેને કેન્દ્રીય સરકારના આદેશો મેળવવા પડતા હતા, જ્યારે અન્યથા એવી બાબતોનો નિકાલ સ્થાનિક સ્તરે પોર્ટ ટ્રસ્ટમાં થઈ શક્યો હોત. તેથી, અન્ય કાયદેસર પોર્ટ ટ્રસ્ટોએ કલકત્તા, બોમ્બે અને મદ્રાસના ત્રણ જૂના બંદરોનું અનેક વર્ષો સુધી સફળ વહીવટ કર્યું હોવાની હકીકત ધ્યાનમાં લઈ, વિશાખાપટ્ટણમ, કોચીન અને કાંડલામાં પોર્ટ ટ્રસ્ટોની રચના કરવાનો પ્રસ્તાવ કરવામાં આવ્યો હતો. વર્ષ ૧૯૯૭માં, ઉક્ત અધિનિયમમાં મુખ્ય બંદરો માટે ટેરિફ ઓથોરિટી ની રચના સંબંધિત પ્રકરણ વીએ નો સમાવેશ કરીને સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો, અને ઉક્ત ઓથોરિટીને તેમાં દર્શાવેલ કાર્યો બજાવવા માટે સશક્ત બનાવવામાં આવી હતી.

૨૭. ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૩૪ ટ્રસ્ટીઓના બોર્ડ તરફથી કરાર અમલમાં મૂકવાની પદ્ધતિને લગતી છે. ઉક્ત કલમની બીજી

પરંતુકમાં કેન્દ્ર સરકારની પૂર્વ મંજૂરી વગર અચલ સંપત્તિની ખરીદી અથવા વેચાણ માટેનો કોઈ પણ કરાર કરવા, અથવા એવી કોઈ પણ સંપત્તિનું ૩૦ વર્ષથી વધુ અવધિ માટે ભાડે આપવાના કરાર કરવા પ્રતિબંધ મૂકવામાં આવ્યો છે. ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૪૯ મુજબ ટી.એ.એમ.પી. એ એવા દરોની દરયાદી ઘડવાની ફરજિયાત છે, જેની ચુકવણી પર બોર્ડની માલિકીની અથવા બોર્ડના કબજામાં રહેલી કોઈ પણ સંપત્તિનો, અથવા બંદરની હદોમાં આવેલ અથવા બંદર તરફ જવાના માર્ગોમાં આવેલ કોઈ પણ સ્થળનો, તેમાં ઉલ્લેખિત હેતુઓ માટે ઉપયોગ થઈ શકે. કલમ ૪૯ પ્રસ્તુત વિષયને અનુરૂપ હોવાથી, તે નીચે મુજબ પુનઃપ્રસ્તુત કરવામાં આવે છે:—

"૪૯. બોર્ડની માલિકીની મિલ્કતના ઉપયોગ માટે દરોની યાદી અને શરતોનું નિવેદન

(૧) પ્રાધિકરણ સમયાંતરે, સત્તાવાર ગેઝેટમાં જાહેરનામા દ્વારા, એવા દરોના પાયમાના પણ નિર્ધારિત કરશે કે જેના ચુકવણી પર, અને એવી શરતોના નિવેદન હેઠળ કે જેના આધારે, બોર્ડની માલિકીની, અથવા બોર્ડના કબજામાં કે ભોગવટામાં આવેલી કોઈપણ મિલ્કત, અથવા બંદરની હદોની અંદરની કોઈપણ જગ્યા અથવા બંદર તરફના



પ્રવેશમાર્ગોનો અહીં નીચે દર્શાવેલ હેતુઓ માટે ઉપયોગ કરી શકાય:

(એ) જહાજો દ્વારા ઉપરોક્ત મુજબ કોઈપણ બોયા, મૂરિંગ, વ્હાર્ફ, ક્વે, પિયર, ડોક, જમીન, ઇમારત અથવા સ્થળની નજીક પહોંચવું અથવા ત્યાં કે તેની બાજુમાં સ્થિત થવું;

(બી) ભાડે પ્રવેશ કરવો અથવા ઉપરોક્ત મુજબના કોઈપણ ઘાટ, ક્વે, પિયર, ડોક, જમીન, ઇમારત, માર્ગ, પુલ અથવા સ્થળ પર મુસાફરો અથવા માલ વહન કરતા પ્રાણીઓ અથવા વાહનો દ્વારા ભાડે અવરજવર કરવી;

(સી) આયાત કરાયેલ અથવા નિકાસ માટે નિર્ધારિત માલના માલિકો દ્વારા અથવા સ્ટીમર એજન્ટો દ્વારા જમીન અથવા શેડ્સ ભાડે આપવું;

(ડી) બોર્ડની માલિકીની અથવા બોર્ડ દ્વારા પૂરી પાડવામાં આવેલ કોઈપણ જમીન, ઇમારત, કામો, જહાજો અથવા ઉપકરણોનો કોઈપણ અન્ય ઉપયોગ.

(ર) માલસામાન અને વહાણોના ભિન્ન વર્ગો માટે અલગ-અલગ દરપત્રકો અને શરતો નક્કી કરવામાં આવી શકે છે.

(૩) ઉપકલમ (૧) માં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત હોવા છતાં, બોર્ડ હરાજી દ્વારા અથવા ટેન્ડરો આમંત્રીને, તેની માલિકીની અથવા તેના કબજા અથવા ભોગવટામાં રહેલી કોઈપણ જમીન અથવા શેડ ઉપકલમ (૧) હેઠળ નિર્ધારિત દર કરતાં વધુ દરે ભાડે આપી શકે છે."

૨૮. કલમ ૧૧૧ કેન્દ્ર સરકારને ટ્રસ્ટીઓના મંડળને નિર્દેશો જારી કરવાની સત્તા આપે છે, જે નીચે મુજબ છે:—

"૧૧૧. બોર્ડને નિર્દેશો જારી કરવાની કેન્દ્ર સરકારની સત્તા.

(૧) આ અધ્યાયની ઉપરોક્ત જોગવાઈઓને અક્ષુન્ન રાખીને, સત્તાપ્રાધિકરણ અને દરેક બોર્ડ આ અધિનિયમ હેઠળ પોતાના કાર્યોના નિર્વહમાં નીતિના પ્રશ્નો અંગે કેન્દ્રીય સરકાર સમયાંતરે લેખિતમાં આપે તેવી સૂચનાઓને બાધ્ય રહેશે: પરંતુ, આ ઉપકલમ હેઠળ કોઈ સૂચના આપવામાં આવે તે પહેલાં, જે તે કિસ્સામાં સત્તાપ્રાધિકરણ અથવા બોર્ડને પોતાના અભિપ્રાયો વ્યક્ત કરવાની તક આપવામાં આવશે.

(૨) કોઈ પ્રશ્ન નીતિનો છે કે નહીં તે બાબતે કેન્દ્ર સરકારનો નિર્ણય અંતિમ ગણાશે."

૨૯. ભારત સરકારના શિપિંગ મંત્રાલયે, પોર્ટ ટ્રસ્ટોની માલિકીની જમીનોના મહત્વને ધ્યાનમાં રાખીને અને ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૩૪માં સમાવાયેલ જોગવાઈઓને ધ્યાને લઈને, ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૧૧ હેઠળ પ્રદાન કરાયેલ સત્તાઓના ઉપયોગમાં વર્ષ ૨૦૦૪માં મેજર પોર્ટ્સ માટે જમીન નીતિ જારી કરી હતી. ત્યારબાદ, ભારત સરકારે વર્ષ ૨૦૦૪ની ઉક્ત જમીન નીતિને અતિક્રમિત કરીને, તમામ મેજર પોર્ટ્સ અને એન્ટોર પોર્ટ લિમિટેડ દ્વારા અમલીકરણ માટે મેજર પોર્ટ્સ માટે જમીન નીતિ – ૨૦૧૦ જારી કરી હતી. ત્યારબાદ ભારત સરકારે વર્ષ ૨૦૧૪માં મેજર પોર્ટ્સ દ્વારા જમીન વ્યવસ્થાપન માટે નીતિ માર્ગદર્શિકાઓ જારી કરી હતી. જોકે, મેજર પોર્ટ્સની સર્વોચ્ચ સંસ્થા એવા ઇન્ડિયન પોર્ટ એસોસિયેશને કેટલીક મુશ્કેલીઓ દર્શાવી અને કેટલાક ફેરફારો સૂચવ્યા હોવાથી, મંત્રાલયે સૂચનોની તપાસ કરવા અને અહેવાલ રજૂ કરવા માટે બે-સભ્યોની સમિતિની રચના કરી હતી. અહેવાલના આધારે, સુધારેલ માર્ગદર્શિકાઓ ઘડીને ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૧૧ હેઠળ તા. ૧૭.૭.૨૦૧૫ના સંદેશા દ્વારા જારી કરવામાં આવી હતી. ઉક્ત નીતિઓમાં, અન્ય બાબતો

સાથે, જમીન ઉપયોગ યોજના, જમીન ફાળવણી નીતિ, પ્રવર્તમાન ભાડાપટ્ટાઓના નવીનીકરણ, પોર્ટની જમીનના બજાર મૂલ્યના નિર્ધારણ અને દરોની સૂચિ વગેરે બાબતે પોર્ટ ટ્રસ્ટોએ અનુસરવાની દિશા-નિર્દેશો/માર્ગદર્શિકાઓ સમાવવામાં આવી હતી. કારણ કે પડકારવામાં આવેલા આદેશો ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૧૧ હેઠળ પ્રદાન કરાયેલ સત્તાઓના ઉપયોગમાં જારી કરાયેલ વર્ષ ૨૦૧૦ અને ૨૦૧૪ની જમીન નીતિઓને ધ્યાનમાં રાખીને ટી.એ.એમ.પી. દ્વારા પસાર કરવામાં આવ્યા છે, તેથી સહેલાઈથી સંદર્ભ માટે ઉક્ત નીતિઓની કેટલીક સંબંધિત કલમો નીચે પુનઃઉત્પન્ન કરવામાં આવે છે:—

#### ૧ – હેઠળ ભૂમિ ઉપયોગ યોજનાને લગતી કલમ

૨૦૧૦ નીતિ:

૫. જમીન ઉપયોગ યોજના દરેક મુખ્ય બંદર પાસે બંદરની માલિકીની અને/અથવા બંદર દ્વારા સંચાલિત સંપૂર્ણ જમીન આવરી લેતી જમીન ઉપયોગ યોજના હોવી જોઈએ. આવી યોજનાઓ બોર્ડ દ્વારા મંજૂર થવી જોઈએ અને તેની એક નકલ સરકારને મોકલવી જોઈએ. જમીન ઉપયોગ યોજનામાં સુધારા માટેનો કોઈપણ પ્રસ્તાવ બંદર ટ્રસ્ટની

વેબ-સાઈટ પર આક્ષેપો અને સૂચનો આમંત્રિત કરતા પ્રકાશિત કરવો અને પ્રાપ્ત થયેલા આક્ષેપો તથા સૂચનોનો વિચાર કર્યા બાદ બોર્ડ દ્વારા અંતિમરૂપ આપવું.

૨ – જમીન ઉપયોગ યોજના સંબંધિત કલમ હેઠળ

૨૦૧૪ નીતિ:

૮. જમીન ઉપયોગ યોજના: જમીન નીતિ માર્ગદર્શિકા એમ.પી.ટી. અધિનિયમ ૧૯૬૩ હેઠળના તમામ હેતુઓ માટે લાગુ પડે છે. દરેક મુખ્ય બંદરે બંદરની માલિકીની અને/અથવા બંદર દ્વારા સંચાલિત તમામ જમીનને આવરી લેતી જમીન ઉપયોગ યોજના ધરાવવાની રહેશે. આવી યોજનાઓ બોર્ડ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવશે અને તેની એક નકલ સરકારને મોકલવામાં આવશે. જમીન ઉપયોગ યોજનાના પુનરીક્ષણ માટેનો કોઈપણ પ્રસ્તાવ, વિવિધ હિતધારકો પાસેથી પ્રાપ્ત થયેલ આક્ષેપો અને સૂચનોનો વિચાર કર્યા બાદ જ, બોર્ડ દ્વારા અંતિમ કરવામાં આવશે. મુખ્ય બંદરોની જમીન ઉપયોગ યોજનાની બોર્ડ દ્વારા ઓછામાં ઓછું દર પાંચ વર્ષે એક વખત સમીક્ષા કરવામાં આવશે. ૩– નીતિ હેઠળની નવીનીકરણ જોગવાઈ

૨૦૧૦:

"૬.૧.૨ વર્તમાન ઇજારાઓનું નવીનીકરણ: કસ્ટમ બાઉન્ડ વિસ્તારમાં આવેલ જમીનના ઇજારાઓના નવીનીકરણ માટે નીચે મુજબની પ્રક્રિયા અપનાવવામાં આવશે. આવા ઇજારા કેટલાક બંદરો દ્વારા ૨૦૦૪માં બહાર પાડવામાં આવેલી માર્ગદર્શિકાઓ અમલમાં આવે તે પહેલાં ઘણાં પહેલાં આપવામાં આવ્યા હોઈ શકે છે. ઉક્ત માર્ગદર્શિકાઓ કસ્ટમ બાઉન્ડ વિસ્તારમાં ઇજારાના આધારે જમીનના ફાળવણી પર પ્રતિબંધ મૂકે છે:

અ) જો વર્તમાન લીઝ કરારમાં નવીનીકરણ માટે કોઈ વિકલ્પ ન હોય, તો નવી ફાળવણીને શાસિત કરતી માર્ગદર્શિકાઓ લાગુ પડશે. જોકે, ઇનકારનો અધિકાર વર્તમાન લીઝધારકને આ શરતે આપવામાં આવી શકે કે તે કોઈપણ ચુકમાં વિના સદ્ભાવનાપૂર્વકનો લીઝધારક હોય. નવીનીકરણ પ્રવર્તમાન એસ.ઓ.આર. અથવા બજાર મૂલ્ય, જેમાંથી જે વધુ હોય તે મુજબનું ભાડું ચૂકવવાની શરતને આધીન રહેશે. બ) જો લીઝ કરારમાં નવીનીકરણનો વિકલ્પ હોય, તો બંદરે આંકલન કરવું જોઈએ કે જમીન

બંદરને પોતાના ઉપયોગ માટે આવશ્યક છે કે નહીં. જો તે માટે આવશ્યક ન હોય, તો બંદરે ત્યારબાદ આંકલન કરવું જોઈએ કે જે હેતુ માટે મૂળરૂપે લીઝ પર અપાઈ હતી તે હેતુ માટે તે આવશ્યક છે કે નહીં. જો તે રીતે આવશ્યક હોય, તો શક્ય તેટલા ઓછા સમયગાળા માટે અને પ્રાધાન્યપણે એસ.ઓ.આર. અથવા બજાર મૂલ્ય, જેમાંથી જે વધુ હોય તે મુજબ, તેનું નવીનીકરણ કરવું જોઈએ. કોઈપણ રાહત માત્ર બોર્ડની મંજૂરીથી જ આપવામાં આવશે." ૪ – ૨૦૧૪ની નીતિ હેઠળ નવીનીકરણ કલમ:

૧૧.૩ વર્તમાન/પૂર્વવર્તી લીઝોના નવીનીકરણ:

(એ) વર્તમાન/અગાઉના ભાડાપટ્ટાઓના, નવનીકરણના વિકલ્પ સાથે હોય કે વગર, નવનીકરણના કેસોમાં, બંદરે તપાસ કરવી જોઈએ કે જમીન તેના પોતાના ઉપયોગ માટે આવશ્યક છે કે નહીં. જો તે રીતે આવશ્યક હોય, તો બંદર ભાડાપટ્ટાની અવધિ પૂર્ણ થતાં જમીનનો કબજો લઈ લેશે.

(બી) જો જમીન બંદરને તેના પોતાના ઉપયોગ માટે જરૂરી ન હોય, તો બંદરે ત્યારબાદ તપાસ કરવી જોઈએ કે જમીનનો ઉપયોગ જમીન ઉપયોગ યોજનાને અનુરૂપ છે કે કેમ અને ભાડાપટ્ટાધારકો બાકીદાર નથી કે કેમ. ત્યારબાદ,

જો એવું હોય, તો કસ્ટમ બોર્ડ વિસ્તારની બહાર આવેલી જમીનના ભાડાપટ્ટાના નવીનીકરણ માટે નીચેની પ્રક્રિયા અપનાવવામાં આવશે.

(સી) વર્તમાન/અગાઉની લીઝોના નવીનીકરણની પ્રક્રિયા દરમિયાન, બંદર માટે તેવા લીઝ-કરારો વચ્ચે ભેદ કરવો આવશ્યક છે કે જેમાં નવીનીકરણની જોગવાઈ છે અને તેવા કરારો કે જેમાં લીઝ-અવધિના અંતે આવા નવીનીકરણની જોગવાઈ નથી. લીઝ-મુદતના અંતે નવીનીકરણનો વિકલ્પ ન હોય તેવી વર્તમાન લીઝોના નવીનીકરણના કિસ્સાઓમાં, જમીનને ટેન્ડર-સહ-હરાજી માટે મુકાશે અને વર્તમાન ભાડેતરને પ્રથમ અસ્વીકારનો અધિકાર આપવામાં આવશે. વર્તમાન ભાડેતરને એચ-૧ ની બોલી સાથે સરખામણી કરવાની મંજૂરી આપવી જોઈએ. જો લીઝ પર અપાયેલ જમીન પર અગાઉના ભાડેતર દ્વારા કોઈ માળખું બાંધવામાં આવ્યું હોય, તો તેનું મૂલ્યાંકન પોટ ટ્રસ્ટ અને અગાઉના ભાડેતર દ્વારા પરસ્પર સ્વીકારવામાં આવેલા તૃતીય પક્ષ મૂલ્યાંકનકાર દ્વારા કરવામાં આવશે અને સફળ બોલીદારે તે માળખાઓનું મૂલ્ય જમા કરાવવું પડશે, જે અગાઉના ભાડેતરને ચૂકવવામાં આવશે. બોલી અને હરાજી



માત્ર જમીનની અનામત કિંમતે જ રહેશે. ગંભીરતા વિનાની બોલીઓને નિરોત્સાહિત કરવાની દૃષ્ટિએ, માન્ય બોલી માટેની ઇએમડી ટેન્ડર માટે મુકવામાં આવેલી જમીનની તાજેતરની એસઓઆર ના ૧૦% પર નિશ્ચિત કરવી જોઈએ. જો એકમાત્ર બોલીદાર વર્તમાન ભાડેતર હોય, તો વાર્ષિક લીઝ ભાડું પેરા ૧૩(સી) મુજબ સૂચિત તાજેતરની એસઓઆર ના આધારે અથવા ટેન્ડર-સહ-હરાજમાં વર્તમાન ભાડેતર દ્વારા દર્શાવેલી કિંમતના આધારે, બન્નેમાંથી જે વધુ હોય તેના આધારે નક્કી કરવામાં આવશે. પ્રથમ અધિકારની જોગવાઈનો અમલ સમાપ્ત થયેલી લીઝ પર પણ (કબજો બંદર દ્વારા લેવામાં આવ્યો હોય તેવી સ્થિતિમાં) વર્તમાન લીઝોવીથવધારામાં લાગુ પડશે.

(ડી) નવીનીકરણના વિકલ્પવાળા લીઝ કરારો બાબતે, પેરા ૧૩(સી) મુજબ સૂચિત તાજેતરની એસઓઆર અનુસાર તેને નવી લીઝ તરીકે ગણતાં પોર્ટ ટ્રસ્ટ બોર્ડ દ્વારા લીઝનું નવીનીકરણ કરી શકાય છે.

(ઈ) આ માર્ગદર્શિકાઓ અમલમાં આવ્યા પછી કરવામાં આવેલા લીઝ-કરારોમાં કોઈ નવીનીકરણ કલમનો સમાવેશ કરવો નહિ.

(એફ) હાલની મુદતથી વધુ સમયગાળા માટે મૂળ પક્ષકારને ભાડાપટ્ટાનું કોઈપણ નવીનીકરણ કરવાનું હોય તો તે બોર્ડની મંજૂરીથી જ કરવાનું રહેશે, શરતે કે ભાડાપટ્ટાનો કુલ સંચિત સમયગાળો ૩૦ વર્ષથી વધુ ન હોવો જોઈએ.

(જી) ૩૦ વર્ષથી વધુ સમય માટે અને મહત્તમ ૯૯ વર્ષ સુધીની કોઈપણ મુદતવૃદ્ધિ પોર્ટ ટ્રસ્ટ બોર્ડ દ્વારા ભલામણ કરાયેલી હોવી આવશ્યક છે, અને તેવી ભલામણનું એમ્પાવર્ડ કમિટી દ્વારા પરીક્ષણ તથા ચકાસણી કરવામાં આવશે, જે આવી મુદતવૃદ્ધિ માટેના ન્યાયસંગત આધાર અને જે દરે આવી મુદતવૃદ્ધિ મંજૂર કરવાનાં હોય તેના સ્પર્ધાત્મક સ્વરૂપ અંગે પોતાને સંતોષ કરશે. ત્યારબાદ, સરકાર દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવશે.

(એચ) ભાડાપટ્ટાની મુદત પૂર્ણ થયા/સમાપ્ત થયા પછી અને તે અંગેની નોટિસ પ્રાપ્ત થયા છતાં, અથવા ઉપયોગમાં ફેરફાર, હક્ક હસ્તાંતરણ વગેરેના કારણે ભાડાપટ્ટો જમ થવા પર, જો ભાડાપટ્ટેદાર અનધિકૃત રીતે તેનો કબજો જાળવી રાખે, તો બંદરને ખાલી કબજો પ્રાપ્ત થાય ત્યાં સુધી, ભાડાપટ્ટેદાર તાજેતરના એસ.ઓ.આર.ના આધારે વાર્ષિક ભાડાપટ્ટા ભાડાની ત્રણ (૩) ગણતરીએ ગેરકાયદેસર

ઉપયોગ અને કબજા બદલ વળતર ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે. અગાઉથી એકમુષ્ટ ધોરણે ફાળવવામાં આવેલી જમીનના કેસોમાં, સમકક્ષ વાર્ષિક ભાડાપટ્ટા ભાડું પ્રો-રાટા ધોરણે ગણવામાં આવશે.

(૧) વર્તમાન ભાડાપટ્ટાઓ માટે, ભાડાપટ્ટાની અવધિ પૂર્ણ થવા/સમાપ્તિના સમયે, ભાડેથી લેનાર નીચેની શરતો હેઠળ પોતાના ખર્ચે તમામ માળખાં દૂર કરશે:

(એ) સમાપ્તિ/અંત બાદ ત્રણ ( ૩ ) મહિનાની અંદર, જો પોર્ટ તે જમીનનું પુનઃહરાજ ન કરવાનો નિર્ણય કરે; અથવા,

(બી) ટેન્ડર-ક્રમ-હરાજ પછી ત્રણ મહિના, જો વર્તમાન ભાડાપટ્ટાધારક સફળ થયો ન હોય. આ અવધિથી વધુ પછી, ખોટા ઉપયોગ અને કબજાદાખલ બદલ, ખાલી અને નિર્વિઘ્ન કબજો પ્રાપ્ત થાય ત્યાં સુધી, ભાડાપટ્ટાધારક વાર્ષિક ભાડાપટ્ટા ભાડાના ત્રણ (૩) ગણાં દરે વળતર ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે. અગાઉથી ચૂકવણીના ધોરણે ફાળવવામાં આવેલી જમીનના કેસોમાં, તે

સમકક્ષ વાર્ષિક ભાડાપટ્ટા ભાડું પ્રો-રાટા ધોરણે ગણવામાં આવશે. જો બંદર તેમ નક્કી કરે, તો નોંધવામાં આવનારા કારણો તથા પોર્ટ ટ્રસ્ટ બોર્ડની મંજૂરીને આધિન, તે ભાડાપટ્ટાધારકની સંમતિથી સંપત્તિઓનું તૃતીય પક્ષીય મૂલ્યાંકન કરાવ્યા પછી માળખાઓનો કબજો પણ લઈ શકશે. જો માળખાઓ દૂર કરવાની કાર્યવાહી બંદર દ્વારા કરાવવાની હોય, તો તેનો ખર્ચ ભાડાપટ્ટાધારકને ભોગવવાનો રહેશે.

(જે) વર્તમાન પટ્ટાઓના નવીનીકરણની પ્રક્રિયા, પટ્ટાનો કાર્યકાળ સમાપ્ત થાય તે પહેલાં પૂરતો સમય રહે તેવી રીતે, સંબંધિત બંદરો દ્વારા ઘણાં અગાઉથી શરૂ કરવી જોઈએ. વર્તમાન પટ્ટાઓનું સ્વયંસંચાલિત નવીનીકરણ, તે માટેની આવી નવીનીકરણ અરજી પ્રાપ્ત થયાની તારીખથી પ્રાધાન્યપૂર્વક ત્રણ મહિનાની અંદર કરવામાં આવવું જોઈએ. જો આવા પટ્ટાઓના નવીનીકરણમાં થયેલો વિલંબ સંપૂર્ણપણે બંદરને આભારી હોય, તો પટ્ટાધારક દ્વારા થયેલા ગેરકાયદેસર ઉપયોગ બદલ વળતર ચૂકવવાની જવાબદારી ઊભી નહીં થાય.

(કે) જૂના લીઝોના સંદર્ભમાં, જ્યાં લીઝની શરતો પૂર્વનિર્ધારિત દરોએ આપમેળે નવીનીકરણ માટે જોગવાઈ કરતી હોય, ત્યાં આવા કેસોની સમીક્ષા બોર્ડ દ્વારા દરેક કેસના આધારે, દરો સહિતની આવી નવીનીકરણની શરતોની ચુકિતસંગતતાના દૃષ્ટિકોણથી કરવામાં આવવાની રહેશે. આવા કેસોમાં, નવીનતમ બજાર મૂલ્યના આધારે લીઝ ભાડાં તરફ સ્થળાંતર કરવાનો પ્રયત્ન થવો જોઈએ."

૫- ૨૦૧૦ની નીતિ હેઠળ બજાર મૂલ્યનું નિર્ધારણ:  
"૬.૩(૧) જમીનનું બજાર મૂલ્ય અને દરોની સૂચિ (એસઓઆર):

(એ) જમીન માટેનો એસ.ઓ.આર., પોર્ટ ટ્રસ્ટના અધ્યક્ષની અધ્યક્ષતામાં બોર્ડ દ્વારા નક્કી કરાયેલી સમિતિ દ્વારા સક્ષમ સત્તાધિકારી/ટી.એ.એમ.પી.ને ભલામણ કરવામાં આવશે. પોર્ટ જમીનની બજાર કિંમત નક્કી કરવા માટે સમિતિ નીચે સૂચિબદ્ધ કરાયેલા પરિબલોમાંથી લાગુ પડતા પરિબલોને ધ્યાનમાં લઈ શકશે:-

(૧) વિસ્તારમાં જમીનની કિંમતો માટે રાજ્ય સરકારનો તૈયાર માર્ગદર્શક દરપત્રક, જો ઉપલબ્ધ હોય.

(૨) જરૂરી હોય તે મુજબ, બંદરના આસપાસના વિસ્તારમાં છેલ્લા ત્રણ વર્ષમાં નોંધાયેલા વાસ્તવિક સંબંધિત વ્યવહારોના સરેરાશ દરમાં પ્રતિ વર્ષ ૨% વૃદ્ધિ ઉમેરવી અને મુંબઈ પોર્ટ ટ્રસ્ટના કિસ્સામાં પ્રતિ વર્ષ ૪% વૃદ્ધિ ઉમેરવી.

(૩) સમાન વ્યવહારો માટે પોર્ટ જમીનનો સર્વોચ્ચ સ્વીકારાયેલ ટેન્ડર.

(૪) બંદર દ્વારા તે હેતુસર નિયુક્ત કરાયેલ મંજૂર મૂલ્યાંકનકર્તા દ્વારા નિર્ધારિત દર.

(૫) બંદર દ્વારા ઓળખવામાં આવે તેવો કોઈપણ અન્ય સંબંધિત પરિબળ.

(બી) પ્રતિ વર્ષ ભાડા તરીકે બજાર મૂલ્યના ૬% ધ્યાને લઈને એસ.ઓ.આર. નિર્ધારિત કરવો.

(સી) સક્ષમ સત્તાધિકારી/ટી.એ.એમ.પી.ની મંજૂરીથી એસ.ઓ.આર.માં સુધારો થાય તે સમય સુધી, એસ.ઓ.આર.માં દર વર્ષે ૨%નો વધારો કરવામાં આવશે

અને મુંબઈ પોર્ટ ટ્રસ્ટના મામલે દર વર્ષે ૪%ના દરે વધારો કરવામાં આવશે.

(ડી) એસ.ઓ.આર. દર પાંચ વર્ષે સુધારવામાં આવશે.

(ઈ) જમીનના ઉપયોગના હેતુ અનુસાર એસ.ઓ.આર. માં ફેરફાર થવો જોઈએ. સમિતિએ જમીન વપરાશ યોજનામા દર્શાવેલ અંતિમ ઉપયોગ અનુસાર એસ.ઓ.આર. માં ફેરફાર કરવાની ભલામણ સક્ષમ સત્તાધિકારીને કરવી જોઈએ.

(એફ) બંદર જમીન માટે એસ.ઓ.આર. નક્કી કરવાની હદ સુધી, જ્યાં સુધી જમીનનો ઉપયોગ માત્ર બંદર સંબંધિત પ્રવૃત્તિ માટે થાય છે ત્યાં સુધી કસ્ટમ્સ બાઉન્ડ વિસ્તારની અંદર તેમજ તેની બહાર આવેલી કોઈપણ જમીન માટે ટેમ્પને અધિકારક્ષેત્ર રહેશે. મુખ્ય બંદરોની તમામ જમીન માટેનો એસ.ઓ.આર. ટેમ્પ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવશે. ૬ – ૨૦૧૪ ની નીતિ હેઠળ બજાર મૂલ્યનું નિર્ધારણ:

"૧૩. જમીનની બજાર કિંમત અને એસઓઆર:

(એ) જમીન ફાળવણી સમિતિ સામાન્ય રીતે નીચે અહીં ઉલ્લેખિત પરિબલોમાંથી સર્વોચ્ચ પરિબલને ધ્યાનમાં લઈ

બંદર જમીનની તાજેતરની બજાર કિંમત નિર્ધારિત કરી શકે છે. જો જમીન ફાળવણી સમિતિ સર્વોચ્ચ પરિબળ પસંદ કરતી ન હોય, તો તે માટેના કારણો લેખિતરૂપે નોંધવાના રહેશે.

(૧) સમાન વર્ગીકરણ/પ્રવૃત્તિઓ માટે, જો ઉપલબ્ધ હોય, તો તે વિસ્તારમાં જમીનના મૂલ્યો અંગે રાજ્ય સરકારની તૈયાર માર્ગદર્શિકા.

(૨) પોર્ટની આસપાસના વિસ્તારમાં છેલ્લા ત્રણ વર્ષ દરમિયાન નોંધાયેલ વાસ્તવિક સંબંધિત વ્યવહારોના સર્વોચ્ચ દરને, યોગ્ય વાર્ષિક વૃદ્ધિ દર સાથે, જે પોર્ટ ટ્રસ્ટ બોર્ડ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવવાનો રહેશે (પોર્ટની આસપાસનો વિસ્તાર સંબંધિત પોર્ટ ટ્રસ્ટ બોર્ડ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવશે).

(૩) સમાન વ્યવહારો માટે બંદર જમીનનો સર્વોચ્ચ સ્વીકારેલ ટેન્ડર-સહ-હરાજ દર, બંદર ટ્રસ્ટ બોર્ડ દ્વારા મંજૂર કરાયેલ વાર્ષિક વૃદ્ધિ દરના આધારે અદ્યતન કરાયેલ.



(જ) પોર્ટ દ્વારા તે હેતુ માટે નિયુક્ત કરવામાં આવેલ માન્ય મૂલ્યાંકનકાર દ્વારા નિર્ધારિત કરાયેલ દર.

(પ) અંદર દ્વારા ઓળખવામાં આવે તેવો કોઈપણ અન્ય સંબંધિત પરિબલ.

(બી) જમીન ફાળવણી સમિતિ કોઈપણ જમીન માટે તાજેતરનું બજાર મૂલ્ય ભલામણ કરતી વખતે, સામાન્ય રીતે ઉપરોક્ત પરિચ્છેદ ૧૩(એ) માં ઉલ્લેખિત પરિબલોમાંથી સર્વોચ્ચ પરિબલને ધ્યાનમાં લેશે. વાર્ષિક લીઝ ભાડાના હિસાબે અનામત કિંમત, પરિચ્છેદ ૧૩(એ) અને ૧૩(સી) મુજબ નિર્ધારિત તાજેતરનો એસ.ઓ.આર. હશે અને કોઈપણ સ્થિતિમાં પોર્ટ ટ્રસ્ટ દ્વારા ભલામણ કરાયેલ તાજેતરના બજાર મૂલ્યના ૬% કરતાં ઓછી નહીં હોય.

(સી) પોર્ટ ટ્રસ્ટ ભૂમિના નવીનતમ એસ.ઓ.આર. નક્કી કરવા માટે પરિચ્છેદ ૧૩(એ) માં દર્શાવ્યા મુજબ ટી.એ.એમ.પી. સમક્ષ પ્રસ્તાવ કરશે. પ્રસ્તાવ પ્રાપ્ત થયાના ૪૫ દિવસની અંદર હિતધારકો સાથે જરૂરી પરામર્શની પ્રક્રિયા અનુસરીને ટી.એ.એમ.પી. ભૂમિના નવીનતમ

એસ.ઓ.આર. ની જાહેરાત કરશે. પોર્ટ ટ્રસ્ટ બોર્ડ વાર્ષિક વૃદ્ધિનો એવો દર નક્કી કરશે જે ૨% કરતાં ઓછો નહીં હોય. એસ.ઓ.આર. ટી.એ.એમ.પી. દ્વારા દર ૫ વર્ષે એક વખત પુનઃનક્કી કરવામાં આવશે."

૩૦. તમામ અરજીઓમાં કરવામાં આવેલા પડકારનો મુખ્ય સાર એ છે કે, ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૪૯ હેઠળ પ્રદાન થયેલ સત્તાનો ઉપયોગ કરી, સંબંધિત સમયે લાગુ પડતી અને ભારત સરકારના શિપિંગ મંત્રાલય દ્વારા ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૧૧ હેઠળ જારી કરાયેલ જમીન નીતિઓના પ્રકાશમાં, ટી.એ.એમ.પી. દ્વારા પસાર કરાયેલા ૨૦૧૧ના આદેશ અને ૨૦૧૪ના આદેશને પડકારવામાં આવ્યા છે. કેટલીક અરજદારોએ ટી.એ.એમ.પી.ના ૨૦૧૧ના આદેશને પડકાર્યો છે, કેટલીકએ ટી.એ.એમ.પી.ના ૨૦૧૪ના આદેશને પડકાર્યો છે, અને કેટલીકએ બન્ને આદેશોને પડકાર્યા છે. કેટલીક અરજદારોએ અનુસંગિક રીતે ૨૦૧૦ની જમીન નીતિ અને ૨૦૧૪ની જમીન નીતિને પડકારેલી છે, અને સંબંધિત અરજદારો દ્વારા અનધિકૃત કબજો ધરાવ્યાનો આક્ષેપ કરી પ્રતિવાદી કે.પી.ટી. દ્વારા જારી કરાયેલ માંગણી નોટિસો અને વળતરાત્મક બીલોને પણ પડકાર્યા છે. ઉપરોક્ત મુજબ, આક્ષેપિત આદેશો અને તેમના આધારે ત્યારબાદ કરવામાં આવેલ કાર્યવાહી, તેમજ જમીન

નીતિઓની માન્યતા, અનેક મુદ્દાઓના આધારે પડકારવામાં આવી છે. ઉક્ત અધિનિયમ તથા ૨૦૧૦ અને ૨૦૧૪ની જમીન નીતિઓની જોગવાઈઓના પ્રકાશમાં પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલોએ કરેલ રજૂઆતોને ધ્યાનમાં લેતાં, આ અદાલત સમક્ષ નિર્ધારણ માટે નીચેના વ્યાપક મુદ્દાઓ ઊભા થાય છે –

(એ) શું ભારત સરકારના શિપિંગ મંત્રાલય દ્વારા વર્ષ ૨૦૧૦ અને વર્ષ ૨૦૧૪માં જારી કરાયેલી જમીન નીતિઓ કાયદેસર અને માન્ય છે?

(બી) શું કે.પી.ટી.ની તા. ૧૯.૪.૨૦૧૦ની દરખાસ્તના આધારે ટી.એ.એમ.પી. દ્વારા જુલાઈ ૧૯૯૯થી ૩૧મી ડિસેમ્બર ૨૦૦૩ સુધી, ૧લી જાન્યુઆરી ૨૦૦૪થી ૩૧મી ડિસેમ્બર ૨૦૦૮ સુધી અને ૧લી જાન્યુઆરી ૨૦૦૯થી ૩૧મી ડિસેમ્બર ૨૦૧૩ સુધીના અનુસૂચિત ત્રણ સતત સ્તરો માટે એસ.ઓ.આર. નિર્ધારિત કરતા તા. ૨૫.૩.૨૦૧૧નો આદેશ કાનૂની અને માન્ય છે ?

(સી) કે ૨૬.૬.૨૦૧૪ના કેએપીટી ના પ્રસ્તાવના આધારે ૧.૧.૨૦૧૪ થી ૩૧.૧૨.૨૦૧૮ના સમયગાળા માટે એસઓઆર નક્કી કરતાં ટીએએમપી દ્વારા ૧૩.૧.૨૦૧૪ના રોજ પસાર કરાયેલ આદેશ કાનૂની અને માન્ય છે?

(ડી) સંબંધિત અરજદારો તેમના અનુરૂપ ભાડાપટ્ટાઓના નવીનીકરણનો દાવો કરવા હકદાર છે કે કેમ? સંદર્ભ: વર્ષ ૨૦૧૦ અને ૨૦૧૪ ની જમીન નીતિઓ :-

૩૧. /૨૦૧૦ ની ભૂમિ નીતિ અને /૨૦૧૪ ની ભૂમિ નીતિને પડકારવા અંગે, એવું નોંધવું યોગ્ય છે કે અરજદારો પી.એસ.એલ., કેસર ટર્મિનલ્સ એન્ડ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર પ્રા. લિ., ટેન્કર્સ એસોસિએશન અને એ.વી.ઈ.એ.એન.એ તેમની સંબંધિત અરજીઓમાં તે જ રદ કરવાની પ્રાર્થના માંગી છે. ઉક્ત અરજદારો તરફથી હાજર રહેલ વિદ્વાન વકીલોએ મુખ્યત્વે એવી રજૂઆત કરીને ઉક્ત નીતિઓનો પડકાર કર્યો છે કે ઉક્ત ભૂમિ નીતિઓએ પ્રતિવાદી કે.પી.ટી.ને તેમાં ઉલ્લેખિત અનેક પદ્ધતિઓ અથવા દરના માપદંડ નક્કી કરવા માટેના ધોરણોમાંથી કોઈપણ એક પસંદ કરવાનો અયોગ્ય રીતે અવિરોધિત સત્તા અધિકાર આપ્યો છે. તેમના મતે, આવી સત્તાઓ કે.પી.ટી.ને એવા પરિબળોના આધારે દરના માપદંડમાં વધારો કરવા માટે પૂરતી લવચીકતા આપશે, જે અરજદારો જેવા ભાડાપટ્ટાધારકોના હિતોને નુકસાન પહોંચાડે; અને તે હદ સુધી /૨૦૧૦ અને /૨૦૧૪ ની ઉક્ત નીતિઓ તેમની અસ્પષ્ટતાને કારણે દોષપૂર્ણ, મનસ્વી અને ગેરકાયદેસર છે. ઉક્ત રજૂઆતો તરફ ધ્યાન દોરીએ તો, એવું નોંધવું જરૂરી છે કે

આવી નીતિઓ/માર્ગદર્શિકાઓ ભારત સરકાર દ્વારા ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૧૧ હેઠળની પોતાની સત્તાનો ઉપયોગ કરીને જારી કરવામાં આવે છે, અને તેથી તેમને કાયદેસર બળ પ્રાપ્ત છે. /૨૦૧૦ ની નીતિના પ્રસ્તાવનામાંથી સ્પષ્ટ થાય છે કે ભારતીય અર્થતંત્રમાં તેમના યોગદાનને ધ્યાનમાં રાખીને મુખ્ય બંદરોની વૃદ્ધિ અને વિકાસ ટકાવી રાખવાના મહત્વને તેમજ પોર્ટ ટ્રસ્ટ્સ સાથેના વ્યવસાયને પ્રોત્સાહન આપવા માટે, /૨૦૦૪ માં જારી થયેલી ભૂમિ નીતિ સહિતની અનેક નીતિઓની સમીક્ષા કરવા માટે ખાસ રચાયેલી સમિતિએ રજૂ કરેલ અહેવાલ પર વિચારણા કર્યા બાદ અને તે અહેવાલ પર વિસ્તૃત ચર્ચા કર્યા બાદ, શિપિંગ મંત્રાલયે મસૂદા ભૂમિ નીતિ મંત્રાલયની વેબસાઈટ પર ટિપ્પણીઓ અને સૂચનો આમંત્રિત કરતાં મૂકી હતી, અને મંત્રાલયને પ્રાપ્ત થયેલા મોટા પ્રમાણના પ્રતિસાદોને ધ્યાનમાં લઈને ભારત સરકારે /૨૦૧૦ ની ઉક્ત નીતિ અમલીકરણ માટે તમામ પોર્ટ ટ્રસ્ટ્સને જારી કરી હતી. એ જ રીતે, /૨૦૧૪ માટે મુખ્ય બંદરો દ્વારા ભૂમિ વ્યવસ્થાપન બાબતની નીતિ માર્ગદર્શિકાઓ શિપિંગ મંત્રાલય દ્વારા વિવિધ હિતધારકોની ટિપ્પણીઓ અને સૂચનો તેમજ વિવિધ મંત્રાલયોની પરામર્શ પ્રક્રિયા પૂર્ણ કર્યા બાદ જારી કરવામાં આવી હતી. શરૂઆતમાં, ઉક્ત માર્ગદર્શિકાઓને કેન્દ્રીય મંત્રીમંડળે તા. ૨.૧.૨૦૧૪ ના રોજ મંજૂરી આપી હતી અને અમલીકરણ માટે

તમામ મુખ્ય બંદરોને જારી કરવામાં આવી હતી; તેમ છતાં, મુખ્ય બંદરો માટેની સર્વોચ્ચ સંસ્થા એવા ઇન્ડિયન પોર્ટ્સ એસોસિએશને કેટલીક મુશ્કેલીઓ દર્શાવી અને અમુક ફેરફારો સૂચવ્યા બાદ, મંત્રાલયે તા. ૮.૮.૨૦૧૪ ના આદેશ દ્વારા ઉક્ત સૂચનોની તપાસ કરીને અહેવાલ રજૂ કરવા માટે ક્લિસ્ટર સમિતિની રચના કરી હતી. ઉક્ત અહેવાલના આધારે સુધારેલી માર્ગદર્શિકાઓ ઘડીને ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૧૧ હેઠળ જારી કરવામાં આવી હતી, જે તા. ૧૭.૭.૨૦૧૫ થી અમલમાં આવી.

૩૨. બંને નીતિઓ હિતધારકો સાથે વ્યવસ્થિત પરામર્શની પ્રક્રિયા પૂર્ણ કર્યા બાદ અને તેમની આક્ષેપો/સૂચનો પર વિચારણા કર્યા પછી જહાજરાણી મંત્રાલય દ્વારા જારી કરવામાં આવી છે. બંને નીતિઓમાં નવી જમીન ફાળવણી, અસ્તિત્વમાં રહેલી જમીન ભાડાપટ્ટાઓના નવીનીકરણ, જમીનોના બજાર મૂલ્ય અને દરપત્રકના નિર્ધારણ સંબંધે, તેમજ અસ્તિત્વમાં રહેલા અને નવા ભાડાપટ્ટાઓને લાગુ પડતી સામાન્ય માર્ગદર્શિકાઓ ઉપરાંત, વિગતવાર માર્ગદર્શિકાઓ નિર્ધારિત કરવામાં આવી છે. માત્ર એટલા માટે કે ઉક્ત માર્ગદર્શિકાઓ મુજબ રચાયેલ જમીન ફાળવણી સમિતિને સંબંધિત કલમોમાં ઉલ્લેખિત લાગુ પડતા પરિબલોમાંથી સર્વોચ્ચ પરિબલને ધ્યાનમાં લઈને બંદરની

જમીનનું અધતન બજાર મૂલ્ય નક્કી કરવાની સત્તા અપાઈ છે, સમગ્ર નીતિને અસ્પષ્ટ, મનસ્વી અથવા ગેરકાયદેસર ગણાવી શકાતી નથી. આ નોંધવું પણ સંબંધિત છે કે જમીન ફાળવણી સમિતિની ભલામણોના આધારે પોર્ટ ટ્રસ્ટે દરપત્રક નક્કી કરવા માટે ટી.એ.એમ.પી. સમક્ષ પ્રસ્તાવ કરવો આવશ્યક છે અને ટી.એ.એમ.પી.એ હિતધારકો સાથે યોગ્ય પરામર્શ પ્રક્રિયા અનુસરીને જમીનનો અધતન દરપત્રક જાહેર કરવો આવશ્યક છે, જે મુજબ અનુક્રમે ૨૦૧૦ અને ૨૦૧૪ ની નીતિઓની કલમ ૬.૩ અને કલમ ૧૩ માં જણાવાયું છે. અરજદારો તરફથી હાજર રહેલા કોઈપણ વકીલ ઉક્ત કલમોમાં મનસ્વીપનાનું એવું કોઈ તત્વ દર્શાવી શક્યા નહોતા, જેના આધારે અદાલત ઉક્ત નીતિઓને મનસ્વી અથવા કાયદાની દ્રષ્ટિએ અમાન્ય જાહેર કરે.

૩૩. અન્યથા પણ, સુસ્થાપિત કાનૂની સ્થિતિ મુજબ, સામાન્ય રીતે અદાલતો સરકારે લીધેલા નીતિનિર્ણયો માં હસ્તક્ષેપ કરવો જોઈએ નહીં. બદલાતી પરિસ્થિતિઓને અનુરૂપ સરકારે પોતાની નીતિઓમાં ફેરફાર કરવાનો અને પૂર્વવર્તી નીતિઓને વધુ અસરકારક બનાવવા માટે તેમાં બદલાવ લાવવાનો વિવેકાધિકાર ધરાવે છે. એકમાત્ર આવશ્યક શરત એ છે કે આવી નીતિ મનસ્વીપણું, અતાર્કિકતા, પક્ષપાત અને દુર્ભાવનાથી મુક્ત હોવી

જોઈએ અને વેડન્સબરી ચુકિતસંગતતાના સિદ્ધાંત સાથે સુસંગત હોવી આવશ્યક છે. શિમનિટ ઉત્તર ઇન્ડિયા પ્રા. લિ. અને અન્ય વિ. વેસ્ટ બંગાળ ટ્રાન્સપોર્ટ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ડેવલપમેન્ટ કોર્પોરેશન લિ. અને અન્ય, જેનો અહેવાલ ૨૦૧૦(૬) એસ.સી.સી. ૩૦૩ માં પ્રગટ થયેલ છે, તેમજ એ.પી.એમ. ટર્મિનલ્સ બી. વી. વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા અને અન્ય, જેનો અહેવાલ (૨૦૧૧) ૬ એસ.સી.સી. ૭૫૬ માં પ્રગટ થયેલ છે, તેમજ અન્ય કેસોમાં આપવામાં આવેલા નિર્ણયોનો લાભદાયક સંદર્ભ કરી શકાય. આ પરિસ્થિતિમાં, અદાલતનું એવું મત છે કે સંબંધિત નીતિઓમાં મનસ્વીપણાનો કોઈ તત્ત્વ સંકળાયેલો નથી અને પ્રશ્નાધીન નીતિઓમાં કોઈ કાનૂની ખામી નથી; તેથી, ઉક્ત નીતિઓને મનસ્વી અથવા કાયદાની દૃષ્ટિએ અમાન્ય જાહેર કરવાની સંબંધિત અરજદારોની પ્રાર્થના નામંજૂર થવા યોગ્ય છે. સંદર્ભ: ૨૦૧૧ અને ૨૦૧૪ ના ટીએએમપી આદેશો સામેનો પડકાર:

૩૪. ૨૦૧૧ના ટીએએમપીના આદેશ અંગે જેટલું સંબંધિત છે, તે પરથી જણાય છે કે કેપીટીએ તા. ૧૯.૪.૨૦૧૦ના પત્ર દ્વારા, મંજૂર થયેલ ભૂમિ મૂલ્યાંકનકાર દ્વારા તૈયાર કરાયેલ મૂલ્યાંકન અહેવાલ સાથે, તેની કંડલા જમીન માટે દરરચનાના પુનરીક્ષણ બાબતનો તેનો પ્રસ્તાવ રજૂ કર્યો હતો. તે સમય સુધી, ભારત



સરકાર દ્વારા જુલાઈ ૧૯૯૪માં છ શ્રેણીઓ હેઠળ મંજૂર કરાયેલા કેપીટીની કંડલા જમીન માટેના દરો અમલમાં હતા. જણાવેલ ૨૦૧૧ના આદેશ પરથી પ્રગટ થાય છે કે તા. ૧૯.૪.૨૦૧૦ના પ્રસ્તાવમાં અન્ય બાબતો ઉપરાંત એમ જણાવાયું હતું કે, ભારત સરકાર દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલ ૨૦૦૪ની ભૂમિ નીતિ માર્ગદર્શિકાની કલમ ૫.૩(૧) મુજબ જમીનની બજાર કિંમત અને દરપત્રક નક્કી કરવા માટે એક સમિતિની રચના કરવામાં આવી હતી. જણાવેલ સમિતિના પ્રમુખ તરીકે ચેરમેન, કેપીટી હતા અને અન્ય સભ્યોમાં ડેપ્યુટી ચેરમેન, ચીફ એન્જિનિયર, એફએ એન્ડ સીએઓ તથા સચિવ, પોર્ટ અને ડેપ્યુટી કલેક્ટર, અંજારનો સમાવેશ થતો હતો. જણાવેલ સમિતિએ, નીતિ માર્ગદર્શિકા મુજબ, જમીન મિલકતની બજાર કિંમતનું મૂલ્યાંકન કરવા માટે મંજૂર થયેલ ભૂમિ મૂલ્યાંકનકારની નિમણૂક કરી હતી. જણાવેલ સમિતિએ વિવિધ પાસાઓનું પરીક્ષણ કર્યા બાદ અને ભૂમિ નીતિ માર્ગદર્શિકામાં આપેલા પરિમાણોને ધ્યાનમાં લઈ, મંજૂર મૂલ્યાંકનકાર દ્વારા આંકવામાં આવેલી જમીનની બજાર કિંમત સ્વીકારી હતી. ત્યારબાદ સમિતિએ, એથી જુ શ્રેણીઓ માટે, ક્ષેત્રવાર/ઉપક્ષેત્રવાર પટ્ટા ભાડાં સતત ત્રણ અવધિઓ માટે, એટલે કે જુલાઈ ૧૯૯૯થી ૩૧મી ડિસેમ્બર, ૨૦૦૩ સુધી, ૧લી જાન્યુઆરી ૨૦૦૪થી ૩૧મી ડિસેમ્બર ૨૦૦૮ સુધી અને ૧લી

જાન્યુઆરી ૨૦૦૮થી ૩૧મી ડિસેમ્બર ૨૦૧૩ સુધી, ભલામણ કર્યા હતા. કેપીટીના બોર્ડ ઓફ ટ્રસ્ટીઝે પણ સમિતિ દ્વારા ભલામણ કરાયેલા જણાવેલ બજારદર/દરપત્રક અને પટ્ટા ભાડાંની ભલામણ કરીને તે તેના મંજૂરી માટે ટીએએમપીને મોકલ્યા હતા. ટીએએમપીએ તેના આદેશમાં જણાવ્યા મુજબ, નિર્ધારિત પરામર્શાત્મક પ્રક્રિયા અનુસાર, કેપીટીનો પ્રસ્તાવ સંબંધિત વપરાશકર્તા સંઘોને તેમની ટિપ્પણીઓ માટે મોકલ્યો હતો. વપરાશકર્તા સંઘોની ટિપ્પણીઓ જ્યારે જ્યારે પ્રાપ્ત થતી, ત્યારે તે કેપીટીને તેની નોંધો માટે મોકલવામાં આવતી અને કેપીટીએ તે ટિપ્પણીઓનો પ્રતિસાદ આપ્યો હતો. ટીએએમપીએ પ્રસ્તાવની પ્રાથમિક ચકાસણી બાદ કેપીટી પાસેથી વધારાની માહિતી/સ્પષ્ટીકરણો માંગ્યા હતા, જે કેપીટી દ્વારા પૂરા પાડવામાં આવ્યા હતા, જેના વિગતો ૨૦૧૧ના ટીએએમપીના આદેશમાં કોષ્ટકરૂપે વર્ણવવામાં આવી છે. એવું જણાય છે કે ટીએએમપી દ્વારા કેપીટી અને સંબંધિત વપરાશકર્તાઓની સંયુક્ત સુનાવણી યોજાઈ હતી. બેઠક પછી, કંડલા લિક્વિડ ટેંક ટર્મિનલ એસોસિયેશન (કેલટીએએ)એ કેપીટીના પ્રસ્તાવ અંગે તેમની ટિપ્પણીઓ રજૂ કરી હતી અને કેપીટીએ પણ તેની નોંધો આપી હતી. તા. ૪.૧૨.૨૦૧૦ના રોજ, કેપીટીએ કંડલા જમીનની દરચનાના પુનરીક્ષણ સંબંધે વિવિધ પોર્ટ વપરાશકર્તાઓના

પ્રતિનિધિઓ સાથે થયેલી ચર્ચાના સારની નકલ પૂરી પાડી હતી. ટીએએમપીએ કાર્યવાહી દરમિયાન એકત્રિત થયેલ જણાવેલ માહિતી/સામગ્રીને ધ્યાનમાં લઈ અને વપરાશકર્તાઓ દ્વારા કરવામાં આવેલી ટિપ્પણીઓ/રજૂઆતો તથા સંયુક્ત સુનાવણીમાં થયેલા વિચારવિમર્શને ધ્યાનમાં રાખીને, ૨૦૧૧નો આદેશ પસાર કર્યો હતો અને જણાવેલ આદેશ સાથે સંલગ્ન પરિશિષ્ટ મુજબ દસ્તચનાના પુનરીક્ષણ અંગે કેપીટીના પ્રસ્તાવને મંજૂરી આપી હતી. ટીએએમપી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલા જણાવેલ પટ્ટા દરો નીચે મુજબ કોષ્ટકરૂપે પુનઃઉત્પાદિત કરવામાં આવે છે:-કંડલા પોર્ટ ટ્રસ્ટને માલિકી હક્કે આવેલી કંડલા જમીનોના પટ્ટા માટેનો પટ્ટા દર:-

ક્રમાંક.

વર્ગનું વર્ણન

જુલાઈ ૧૯૯૯ની સ્થિતિએ પ્રતિ ચો. મીટર, પ્રતિ વર્ષ લીઝ ભાડું (રૂ.)

૧.૧.૨૦૦૪ની સ્થિતિએ પ્રતિ ચો. મીટર, પ્રતિ વર્ષ ભાડાપટ્ટાનું ભાડું (રૂ.)

૧.૧.૨૦૦૯ની સ્થિતિએ પ્રતિ ચો. મીટર, પ્રતિ વર્ષ લીઝ ભાડું (રૂ.)

અ

જળકાંઠે આવેલ અને કિનારેથી અડધા માઈલ સુધીની જમીન, એટલે કે

૪૧.૪૦

૫૩.૪૦

૧૧૦.૪૦

|     |                                          |       |       |        |
|-----|------------------------------------------|-------|-------|--------|
|     | કંડલા                                    |       |       |        |
| બી  | ખાડીના<br>કિનારાથી                       |       |       |        |
| બી૧ | મુખ્ય માર્ગને                            | ૩૩.૬૦ | ૪૩.૨૦ | ૮૬.૪૦  |
| બી૨ | આંતરિક                                   | ૩૦.૦૦ | ૩૯.૦૦ | ૮૦.૪૦  |
| સી  | ખાડીના                                   |       |       |        |
| સી૧ | મુખ્ય માર્ગને                            | ૩૦.૦૦ | ૩૯.૦૦ | ૮૦.૪૦  |
| સી૨ | અન્ય પ્લોટ્સ                             | ૨૪.૬૦ | ૩૧.૨૦ | ૬૪.૮૦  |
| ડી  | બંદર વિસ્તારની<br>બહાર આવેલી<br>જમીન અને |       |       |        |
| ડી૧ | પ્લોટો સીધા                              | ૩૭.૮૦ | ૪૮.૬૦ | ૧૦૦.૨૦ |
| ડી૨ | એનએચ-૮એ                                  | ૩૩.૬૦ | ૪૩.૨૦ | ૮૬.૪૦  |
| ડી૩ | એનએચ-૮એ                                  | ૩૨.૪૦ | ૪૧.૪૦ | ૮૫.૨૦  |
| ઈ   | ઘાટ ક્ષેત્રની                            | ૬૭.૮૦ | ૮૭.૬૦ | ૧૮૦.૬૦ |
| એફ  | કંડલા ફી ટ્રેડ<br>ઝોન તરફ જતા<br>રેલવે   |       |       |        |

|     |                               |       |       |        |
|-----|-------------------------------|-------|-------|--------|
| એફ૧ | એસ.ઈ.ઝેડ.<br>તરફ કંડલા રેલ્વે | ૩૭.૮૦ | ૪૮.૬૦ | ૧૦૦.૨૦ |
| એફ૨ | અમદાવાદ તરફ<br>આવેલ પ્લોટો    | ૩૬.૦૦ | ૪૬.૨૦ | ૮૪.૮૦  |

જી

ઓલ્ડ કંડલા ખાતે સ્થિત પ્રવાહી સંગ્રહ ટાંકોની જમીન; રેલવે સાઈડિંગની વચ્ચે અને મેસર્સ આઈએફએફસીઓ તથા મેસર્સ આઈઓસીએલ (એલપીજી) તરફ જતી

૧૬૭.૪૦

૨૧૪.૮૦

૪૪૨.૮૦

૩૫. વર્ષ ૨૦૧૪ના ટેમ્પના આદેશ અંગે જ્યાં સુધી પ્રશ્ન છે, ત્યાં સુધી, કાંડલા જમીન માટે વર્ગ એ થી એફ અને જી માટેના દરોમાં સુધારા બાબતે મંજૂરી મેળવવા માટે, કે.પી.ટી.એ પોતાના તા. ૨૬.૬.૨૦૧૪ના પત્ર દ્વારા ટેમ્પ સમક્ષ વ્યાપક પ્રસ્તાવ રજૂ કર્યો હતો. વર્ષ ૨૦૧૪ના ઉક્ત આદેશમાંથી સ્પષ્ટ થાય છે કે, ઉક્ત પ્રસ્તાવમાં અન્ય બાબતો ઉપરાંત એવું જણાવાયું હતું કે, શિપિંગ મંત્રાલય દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલી વર્ષ ૨૦૧૪ની જમીન નીતિ માર્ગદર્શિકાઓ કે.પી.ટી. દ્વારા તા. ૨૩.૧.૨૦૧૪ના રોજ

સ્વીકારવામાં આવી હતી. નિર્ધારિત મુજબ, જાન્યુઆરી ૨૦૧૪થી ડિસેમ્બર ૨૦૧૮ સુધી કાંડલા જમીનના દર માળખામાં સુધારો હાથ ધરવા માટે જમીન મૂલ્યાંકન સમિતિની નિમણૂક કરવામાં આવી હતી. ઉક્ત સમિતિના અધ્યક્ષ તરીકે ઉપાધ્યક્ષ સમિતિના પ્રમુખ હતા અને અન્ય સભ્યોમાં સચિવ, મુખ્ય ઇજનેર તથા ટ્રાફિક મેનેજરનો સમાવેશ થતો હતો. ઉક્ત સમિતિના નિર્દેશો મુજબ, ફેબ્રુઆરી ૨૦૧૪માં કે.પી.ટી. દ્વારા સરકાર-મંજૂર મૂલ્યાંકનકર્તાની નિમણૂક કરવામાં આવી હતી અને મંજૂર મૂલ્યાંકનકર્તાનો અહેવાલ સમિતિ સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવ્યો હતો. સમિતિએ ઉક્ત અહેવાલનો વિચાર કર્યા બાદ તેમાં ઉલ્લેખિત વર્ગ એ થી જી મુજબ જમીનનું મૂલ્યાંકન કરવાની ભલામણ કરી હતી. જમીન મૂલ્યાંકન સમિતિની ભલામણના આધારે, કે.પી.ટી.ના ટ્રસ્ટી મંડળે તા. ૧૦.૬.૨૦૧૪ની બેઠકમાં, કે.પી.ટી.ની જમીનોના ભાડાપટ્ટા ભાડામાં સુધારાનો પ્રસ્તાવ તથા જમીનની બજારકિંમત માટે તા. ૧.૧.૨૦૧૪થી વર્ગ એ થી જી માટે અનામત કિંમત નક્કી કરવાની મંજૂરી આપી હતી, અને તે મુજબ કે.પી.ટી.એ પોતાના તા. ૨૬.૬.૨૦૧૪ના પત્ર દ્વારા ટેમ્પની મંજૂરી માંગી હતી.

૩૬. ટેમ્પે તેના આદેશમાં જણાવ્યું મુજબ, નિર્ધારિત પરામર્શ પ્રક્રિયા અનુસાર ટેમ્પે કે.પી.ટી.ના પ્રસ્તાવને સંબંધિત

વપરાશકર્તાઓ/વપરાશકર્તા સંઘો પાસે તેમની ટિપ્પણીઓ મેળવવા માટે પ્રસારિત કર્યો હતો. પ્રાપ્ત થયેલી ટિપ્પણીઓ ટિપ્પણ માટે કે.પી.ટી.ને મોકલવામાં આવી હતી. પ્રસ્તાવની પ્રાથમિક છલાવટના આધારે, ટેમ્પે થોડા મુદ્દાઓ બાબતે વધારાની માહિતી/સ્પષ્ટીકરણો આપવા માટે કે.પી.ટી.ને વિનંતી પણ કરી હતી, જે કે.પી.ટી. દ્વારા પૂરી પાડવામાં આવી હતી. ઉક્ત પ્રશ્નો અને કે.પી.ટી.ની ટિપ્પણીઓને ટેમ્પે આદેશનો ભાગ બનાવ્યા છે. એવું પણ જણાય છે કે ૪.૮.૨૦૧૪ના રોજ કે.પી.ટી.ના પરિસરમાં સંયુક્ત સુનાવણી યોજાઈ હતી, જ્યાં કે.પી.ટી.એ તેના પ્રસ્તાવની પાવર-પોઇન્ટ રજૂઆત કરી હતી અને ત્યારબાદ સંબંધિત વપરાશકર્તાઓએ પોતાની રજૂઆતો કરી હતી. ત્યારબાદ કે.પી.ટી.ને બી.પી.સી.એલ., એચ.પી.સી.એલ., જી.સી.સી.આઈ., આઈ.એફ.એફ.સી.ઓ. અને કે.પી.કે.એસ. દ્વારા કરવામાં આવેલા લેખિત નિવેદનો પર ટિપ્પણીઓ આપવા માટે વિનંતી કરવામાં આવી હતી. ત્યારબાદ કાંદલા લિક્વિડ ટેન્ક ટર્મિનલ એસોસિયેશન પાસેથી તેના તા. ૩.૯.૨૦૧૪ના પત્ર દ્વારા પ્રાપ્ત થયેલી ટિપ્પણીઓ પર પણ ટિપ્પણીઓ આપવા કે.પી.ટી.ને વિનંતી કરવામાં આવી હતી, જેના જવાબમાં કે.પી.ટી.એ તેના તા. ૧૨.૯.૨૦૧૪ના પત્ર દ્વારા પ્રતિભાવ આપ્યો હતો. કેસની સુનાવણી દરમિયાન એકત્રિત થયેલી માહિતી/સામગ્રીના સમગ્ર

પરિપ્રેક્ષ્યને ધ્યાનમાં લઈને ટેમ્પે ૪.૧૨.૨૦૧૪ના રોજ વિગતવાર આદેશ પસાર કરીને, ઉક્ત આદેશ સાથે જોડાયેલા પરિશિષ્ટ-૨ મુજબ, કે.પી.ટી.ની માલિકીની કાંદલા જમીનોના ભાડે પાટા માટે જમીનની બજાર કિંમતના અનુસૂચિ અને ભાડા દરોના આધારે અનામત કિંમતને મંજૂરી આપી હતી. ટેમ્પે દરરચનાની અનુસૂચિને ૧.૧.૨૦૧૪થી ૩૧.૧૨.૨૦૧૮ સુધી અમલમાં રહે તે રીતે મંજૂર કરી હતી. દરોની ઉક્ત અનુસૂચિ સારણીઆકારમાં નીચે મુજબ પુનઃપ્રસ્તુત કરવામાં આવે છે:-કાંદલા પોર્ટ ટ્રસ્ટની કાંદલા જમીન માટે જમીનની બજાર કિંમતની અનુસૂચિ અને અનામત કિંમત:-

| ક્રમાંક | વર્ગનું વર્ણન                  | બજાર<br>જમીનની કિંમત<br>૧.૧.૨૦૧૪ના રોજ | જમીનના બજાર<br>મૂલ્યના ૬% દરે લી<br>ભાડા મુજબ અનામત |
|---------|--------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| એ       | જળકાંઠો ધરાવતી<br>અને કિનારાથી | ૩૯૪૨.૦૦                                | ૨૩૬.૫૨                                              |
| બી      | ખાડીના કિનારાથી                |                                        |                                                     |
| બી૧     | મુખ્ય માર્ગને અડીને            | ૩૧૯૨.૦૦                                | ૧૯૧.૫૨                                              |
| બી૨     | આંતરિક માર્ગો પર               | ૨૮૭૩.૦૦                                | ૧૭૨.૩૮                                              |
| સી      | ખાડીના કિનારાથી                |                                        |                                                     |
| સી૧     | મુખ્ય માર્ગને અડીને            | ૧૮૦૦.૦૦                                | ૧૦૮.૦૦                                              |
| સી૨     | અન્ય પ્લોટો                    | ૧૫૦૦.૦૦                                | ૯૦.૦૦                                               |



|     |                                             |          |        |
|-----|---------------------------------------------|----------|--------|
| ડી  | બંદર વિસ્તારની<br>બહાર આવેલી જમીન           |          |        |
| ડી૧ | એનએચ૮એને સીધી                               | ૩૨૯૮.૦૦  | ૧૯૭.૮૮ |
| ડી૨ | એનએચ-૮એ ને                                  | ૨૧૫૩.૦૦  | ૧૨૯.૧૮ |
| ડી૩ | એનએચ-૮એ ને                                  | ૩૦૯૮.૦૦  | ૧૮૫.૩૪ |
| ડી૪ | કે.કે. માર્ગ ઉપર<br>શૂન્ય બિંદુ અને રેલવે   | ૨૧૩૧.૦૦  | ૧૨૭.૮૬ |
| ડી૫ | જમીનની<br>પુનઃપ્રાપ્તિ કર્યા<br>વિના, પરંતુ | ૨૫૬૫.૦૦  | ૧૫૩.૯૦ |
| ઈ   | ડોક વિસ્તારમાં                              | ૫૮૩૬.૦૦  | ૩૫૦.૧૬ |
| એફ  | કંડલા ફી<br>ટ્રેડ ઝોન તરફ જતી               |          |        |
| એફ૧ | કંડલા રેલવે સ્ટેશનથી                        | ૩૪૩૦.૦૦  | ૨૦૫.૮૦ |
| એફ૨ | કંડલા રેલવે                                 | ૬૭૨૦.૦૦  | ૪૦૩.૨૦ |
| જી  | દ્રવ સંગ્રહ                                 |          |        |
| જી૧ | કંડલા કીકના પૂર્વીય                         | ૧૫૦૮૬.૧૩ | ૯૦૫.૧૭ |
| જી૨ | નકતી કીકની પશ્ચિમ<br>બાજુથી                 | ૯૯૫૯.૮૯  | ૫૯૭.૫૯ |

૩૭. વર્ષ ૨૦૧૧ અને ૨૦૧૪ના ટીએએમપીના ઉપરોક્ત આદેશોને અરજદારોના વિદ્વાન વકીલોએ વિવિધ આધારોએ પડકાર્યા છે. અરજદારોની મુખ્ય ફરિયાદ એ છે કે કેપીટીએ દ્વારા સૂચવાયેલ અને ટીએએમપી દ્વારા સ્વીકારાયેલ બજારમૂલ્યનું નિર્ધારણ મનસ્વી હતું અને સરકાર દ્વારા જારી કરવામાં આવેલ જમીન નીતિ માર્ગદર્શિકાઓથી પર હતું. તે આ આધાર પર પણ પડકારવામાં આવ્યા છે કે કેપિટી ઉપયોગના આધારે જમીનોનું વર્ગીકરણ/પુનઃવર્ગીકરણ પ્રસ્તાવિત કરી શકતું નહોતું, અને ટીએએમપીએ ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૪૯ હેઠળ દરોના પ્રમાણ નક્કી કરવા માટે તેને પૂર્ણરૂપે સ્વીકારવું ન જોઈતું હતું. ટીએએમપીના ઉક્ત આદેશોને આ આધાર પર પણ પડકારવામાં આવ્યા છે કે ટીએએમપીએ મનન-વિચાર કર્યા વિના એસઓઆરને ભૂતલક્ષી અસર આપવાના કેપિટીના પ્રસ્તાવને સ્વીકારી લીધો હતો, કારણ કે તા. ૨૫.૩.૨૦૧૧ના આદેશમાં નિશ્ચિત કરાયેલ એસઓઆર જાન્યુઆરી ૧૯૯૭થી અમલમાં મૂકવામાં આવ્યું છે અને તા. ૧૩.૧૧.૨૦૧૪ના આદેશમાં નિશ્ચિત કરાયેલ એસઓઆર જાન્યુઆરી ૨૦૧૪થી અમલમાં મૂકવામાં આવ્યું છે. અંગે: વર્ગીકરણ:-

૩૮. હવે, મુખ્ય બંદરો માટે શુલ્ક સત્તામંડળની સ્થાપના અને સંસ્થાપન માટે ઉક્ત અધિનિયમમાં ૧૯૯૭ ના સુધારા અધિનિયમ દ્વારા પ્રકરણ-વએ ઉમેરવામાં આવ્યું હતું. તે પહેલાં, બોર્ડને સંબંધિત મિલ્કતોના ઉપયોગ માટેના દરપત્રક અને શરતોના નિવેદનનું નિર્ધારણ બોર્ડ પોતે જ કરતું હતું, જેમ કે ઉક્ત અધિનિયમની કલમ પર હેઠળ જરૂરી હોય તે મુજબ કેન્દ્ર સરકારની પૂર્વ મંજૂરી સાથે. ૧૯૯૭ ના સુધારા અધિનિયમ ૧૫ પછી, ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૪૭એ હેઠળ શુલ્ક સત્તામંડળની રચના કરવામાં આવી છે. ઉક્ત સત્તામંડળમાં કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા નિમણૂક કરવાના સભ્યોનો સમાવેશ થાય છે, અર્થાત્ અધ્યક્ષ એવા વ્યક્તિઓમાંથી, જે ભારત સરકારના સચિવ છે અથવા રહ્યા છે, એક સભ્ય એવા અર્થશાસ્ત્રીઓમાંથી જેમને પરિવહન અથવા વિદેશી વેપારના ક્ષેત્રમાં ઓછામાં ઓછા પંદર વર્ષનો અનુભવ હોય, અને એવા વ્યક્તિઓમાંથી જેમને નાણાકીય ક્ષેત્રમાં ઓછામાં ઓછા પંદર વર્ષનો અનુભવ હોય. કલમ ૪૯, ટી.એ.એમ.પી.ને એવા ચુકવણીના દરપત્રક ઘડવાની તથા એવી શરતોનું નિવેદન ઘડવાની સત્તા આપે છે કે જેના હેઠળ બોર્ડની માલિકીની, અથવા તેના કબજામાં કે ભોગવટામાં રહેલી, કોઈપણ મિલ્કત અથવા બંદરની સીમાઓની અંદરનું કોઈપણ સ્થાન અથવા બંદર અભિગમો, તેમાં નિર્ધારિત હેતુઓ માટે ઉપયોગમાં લઈ શકાય.

તેમાં ઉલ્લેખિત હેતુઓમાંનો એક હેતુ આયાત કરાયેલ માલના માલિકો અથવા નિકાસ માટે નિર્ધારિત માલના માલિકો દ્વારા, અથવા સ્ટીમર એજન્ટો દ્વારા, જમીન અથવા શેડોના ભાડે આપવાનો છે, તેમજ બોર્ડની માલિકીની અથવા બોર્ડ દ્વારા પૂરી પાડવામાં આવેલી કોઈપણ જમીન, મકાન, કામો, જહાજો અથવા ઉપકરણોના અન્ય કોઈપણ ઉપયોગનો પણ સમાવેશ થાય છે. કલમ ૪૯ ની ઉપકલમ (૨) મુજબ, માલ અને જહાજોના ભિન્ન વર્ગો માટે ભિન્ન દરપત્રકો અને શરતો ઘડી શકાય છે. નોંધનીય છે કે ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૧૧ આદેશ આપે છે કે સત્તામંડળ અને દરેક બોર્ડ, અધિનિયમ હેઠળના પોતાના કાર્યોના નિર્વહમાં, રાજ્ય સરકાર સમયાંતરે લેખિતમાં આપે તેવી નીતિ સંબંધિત બાબતો અંગેની દિશાઓથી બંધાયેલ રહેશે.

૩૯. આ તબક્કે, ફરીથી, ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૧૧ હેઠળ પ્રદાન કરાયેલી સત્તાઓનો ઉપયોગ કરીને ભારત સરકાર દ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલી વર્ષ ૨૦૧૦ અને ૨૦૧૪ ની નીતિઓનો સંદર્ભ આપવો યોગ્ય બને છે. વર્ષ ૨૦૧૦ ની નીતિનો કલમ-૫ અને વર્ષ ૨૦૧૪ ની નીતિનો કલમ-૮ માં, અન્ય બાબતો સાથે, એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી કે દરેક મુખ્ય બંદર પાસે બંદરની માલિકીની અને/અથવા તેના સંચાલન હેઠળની સમગ્ર

જમીન આવરી લેતી જમીન ઉપયોગ યોજના હોવી જોઈએ. આવી યોજનાઓને બોર્ડ દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવવાની રહે છે અને તેની એક નકલ સરકારને મોકલવાની રહે છે. તેથી, અધિનિયમની કલમ ૪૯ માં સમાવાયેલ જોગવાઈઓ અને જમીન નીતિઓના ઉક્ત કલમોનું સંયુક્ત વાંચન કરતાં એ બહાર આવે છે કે જમીનનો ઉપયોગ અને બંદરની જમીન કયા હેતુઓ માટે ઉપયોગમાં લેવાશે તે દરોની અનુસૂચિ નક્કી કરવા માટેના મહત્વપૂર્ણ વિચારણાં છે. વધુમાં એ પણ નોંધવું યોગ્ય છે કે જમીનનું બજાર મૂલ્ય તથા પોર્ટ ટ્રસ્ટ દ્વારા ટી.એ.એમ.પી.ને ભલામણ કરવાની દરોની અનુસૂચિ, સંબંધિત જમીન નીતિઓમાં કેન્દ્રીય સરકાર દ્વારા આપવામાં આવેલ સંબંધિત દિશાનિર્દેશો સાથે સુસંગત હોવી જોઈએ. વર્ષ ૨૦૧૦ ની નીતિના કલમ ૬.૩(૧)(ઈ) માં એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી કે દરોની અનુસૂચિ જમીન ઉપયોગ યોજનામાં પ્રતિબિંબિત અંતિમ ઉપયોગ અનુસાર બદલાતી હોવી જોઈએ. ઉક્ત કલમના ઉપકલમ (એફ) માં વધુમાં એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી કે બંદરની જમીન માટે દરોની અનુસૂચિ નક્કી કરવા જેટલી હદે પ્રશ્ન છે, ટી.એ.એમ.પી.ને શુલ્કસીમા-બંધ ક્ષેત્રની અંદરની તેમજ તેની બહારની, બંને પ્રકારની એવી કોઈપણ જમીન અંગે અધિકારિતા રહેશે, જો તે જમીનનો ઉપયોગ સંપૂર્ણપણે બંદર-સંબંધિત પ્રવૃત્તિ માટે થતો હોય. તમામ મુખ્ય બંદરોની

બધી જમીન માટેની દરોની અનુસૂચિ ટી.એ.એમ.પી. દ્વારા નક્કી કરવામાં આવશે.

૪૦. આમ, આ બાબત સંપૂર્ણપણે સ્પષ્ટ છે કે જમીનના ઉપયોગના હેતુ અનુસાર દરોની અનુસૂચિમાં ફેરફાર થઈ શકે અને તે જમીન ઉપયોગ યોજનામાં પ્રતિબિંબિત અંતિમ ઉપયોગને અનુરૂપ હોવી આવશ્યક છે. તેથી, અરજદારો તરફથી વિદ્વાન વકીલોએ કરેલી આ રજૂઆતોમાં અદાલતને કોઈ જ સાર જણાતો નથી કે કેળપીટીને ટેમ્પ સમક્ષ દરોની અનુસૂચિ પ્રસ્તાવિત કરતી વખતે જમીનોનું વર્ગીકરણ કરવાનો કોઈ અધિકાર નહોતો અને જમીનના ઉપયોગ અથવા જે હેતુ માટે જમીનોનો ઉપયોગ થવાનો હતો તેના આધારે કરાચેલું આવું વર્ગીકરણ ટેમ્પ દ્વારા મંજૂર પણ કરી શકાય તેમ નહોતું. આ સંદર્ભે, સીએ નં.૨૫૩૫ ઓફ ૨૦૧૭ માં અરજદાર આઈએમસી લિમિટેડે જણાવ્યું છે કે ટેમ્પે કેળપીટીને ખાડીથીનું અંતર અને જે હેતુ માટે જમીન ફાળવવામાં આવી હતી તે ધ્યાનમાં લઈને જમીનનું વર્ગીકરણ કરવા દિશાનિર્દેશ આપ્યો હોવાથી, કેળપીટીની માલિકીની જમીનોને પાંચ વર્ગોમાં વર્ગીકૃત કરવામાં આવી હતી. વધુમાં નોંધવું યોગ્ય છે કે સંબંધિત સમયે, કેળપીટી દ્વારા જમીનોના આવા વર્ગીકરણ/શ્રેણીકરણ સામે કોઈપણ અરજદારે કોઈ વાંધો ઉઠાવ્યો નહોતો. ત્યારબાદ, તા.

૧૯.૪.૨૦૧૦ ના પત્ર દ્વારા ટેમ્પને પ્રસ્તાવ મોકલતી વખતે, કેળપીટીએ જમીનની બજાર કિંમત અને દરોની અનુસૂચિ નક્કી કરવા માટે ખાસ રચાયેલી સમિતિના અહેવાલના આધારે, જમીનોને એ થી જી વર્ગોમાં વર્ગીકૃત કરીને દરો પ્રસ્તાવિત કર્યા હતા. તા. ૨૫.૩.૨૦૧૧ ના આદેશમાંથી પ્રતિપત્ત થાય છે તેમ, જુલાઈ ૧૯૯૪ માં ભારત સરકાર દ્વારા મંજૂર કરાયેલ છ વર્ગોના સ્થાને બાર વર્ગો હેઠળ ભાડાપટ્ટાના દરો પ્રસ્તાવિત કરવા અંગે ટેમ્પે ઉઠાવેલા વિશિષ્ટ પ્રશ્નના જવાબમાં, કેળપીટીએ એમ જણાવ્યું હતું કે "૧૯૯૪ માં સરકાર દ્વારા મંજૂર કરાયેલા વર્ગો અત્યંત વ્યાપક હતા, જેમાં વિશાળ વિસ્તારો આવરી લેવામાં આવ્યા હતા, અને તે વર્ગોની અંદરની જમીનોની સાચી જમીન કિંમત પણ પ્રતિબિંબિત થતી નહોતી. વિવિધ સ્થાનો માટે, તેમની પહોંચ, સુલભતા, મહામાર્ગ/રસ્તાઓથીનું અંતર વગેરેના આધારે, અત્યંત વાસ્તવિક અને નિર્દિષ્ટ દરો નક્કી કરવા માટે, ૧૯૯૪ માં સરકાર દ્વારા મંજૂર કરાયેલા વર્ગોને આગળ ઉપવર્ગોમાં વહેંચવામાં આવ્યા છે." તા. ૨૫.૩.૨૦૧૧ ના આદેશમાં ટેમ્પે, પ્રસ્તાવ મૂકતા પહેલાં કેળપીટી દ્વારા અપનાવવામાં આવેલી પ્રક્રિયા અંગે વિગતવાર ચર્ચા કર્યા બાદ, દરોની અનુસૂચિ ઘડવાના હેતુસર ઉપરોક્ત વર્ગીકરણ સ્વીકાર્યું હતું. નોંધપાત્ર રીતે, કેળપીટી દ્વારા પ્રસ્તાવિત અને ટેમ્પ દ્વારા ૨૦૧૧ ના આદેશમાં સ્વીકારાયેલું

આ વર્ગીકરણ, ૨૦૧૪-૧૫ અને ત્યારબાદના વર્ષોમાં આ અરજીઓ દાખલ થાય ત્યાં સુધી કોઈપણ અરજદારે પડકાર્યું નહોતું.

૪૧. ૨૦૧૪ની નીતિના પ્રકાશમાં કે.પી.ટી. દ્વારા ૨૩.૪.૨૦૧૪ના પત્ર દ્વારા સમાન પ્રસ્તાવ કરવામાં આવ્યો હતો. જમીન મૂલ્યાંકન સમિતિ દ્વારા વિચારવામાં આવેલી કાંડલા જમીનોની વિવિધ શ્રેણીઓ, અર્થાત્ એ થી જુ શ્રેણીઓ માટે જમીનના મૂલ્યાંકન બાબતે કે.પી.ટી.એ ઉક્ત પ્રસ્તાવ રજૂ કર્યો હતો. ઉક્ત પ્રસ્તાવમાં, કે.પી.ટી.એ શ્રેણી-જુને વધુમાં ઉપશ્રેણી જુ-૧ અને જુ-૨માં વર્ગીકૃત કરી હતી, જેના સંદર્ભમાં ટી.એ.એમ.પી.એ પ્રશ્નો ઉઠાવ્યા હતા અને કે.પી.ટી.એ ઉક્ત પ્રશ્નોના જવાબ આપ્યા હતા. આ સંદર્ભમાં, ટી.એ.એમ.પી.એ તેના વિવાદિત ૧૩.૧૧.૨૦૧૪ના આદેશમાં પરિચ્છેદ ૧૧(૮)(સી)માં નીચે મુજબ નોંધ્યું છે:-

૧૧.(૭)(સી) "એક્સએક્સએક્સ જમીન આદેશમાં કેટેગરી જુ હેઠળ એકમાત્ર કેટેગરી જુ હોવા છતાં, વર્તમાન પ્રસ્તાવમાં પ્રસ્તાવિત કેટેગરી જુ હેઠળની નવી ઉપ-કેટેગરીકરણ જુ-૧ અને જુ-૨ બાબતે વપરાશકર્તાઓ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી આપત્તિના



સંદર્ભમાં, કે.પી.ટી.એ સ્પષ્ટતા કરવાની માંગણી કરી છે કે દરો હેતુને ધ્યાનમાં લઈને પણ નિશ્ચિત કરવાના છે. તેથી, જેમને "લિક્વિડ ટેન્ક્સ" માટે જમીન ફાળવવામાં આવી છે એવા તમામ ભાડે લેનારાઓને અંતરના ભેદભાવ વિના જી-૧ અને જી-૨ કેટેગરીઓ હેઠળ વર્ગીકૃત કરવામાં આવ્યા છે. કે.પી.ટી.એ અહેવાલ આપ્યો છે કે ટેન્ક ટર્મિનલ્સ માટે કંડલા જમીનના દરોના મૂલ્યાંકન માટે નિયુક્ત કરાયેલા મંજૂર મૂલ્યાંકનકાર દ્વારા રજૂ કરાયેલ મૂલ્યાંકન અહેવાલ અનુસાર સી-૧ કેટેગરીને હવે ૧.૧.૨૦૧૪થી જી-૨ તરીકે સ્થાનાંતરિત કરવામાં આવી છે. આ વર્ગીકરણ એલ.વી.સી. દ્વારા પણ ભલામણ કરવામાં આવ્યું છે અને કે.પી.ટી. બોર્ડ દ્વારા પણ મંજૂર કરવામાં આવ્યું છે.

૪૨. આ સંદર્ભે અરજદારોના વિદ્વાન વકીલો દ્વારા ઉઠાવવામા આવેલી એકમાત્ર દલીલ એવી હતી કે, ચદ્દિપ ૨૦૧૦ની જમીન નીતિ ખાસ કરીને જમીનના ઉપયોગના હેતુ અનુસાર એસ.ઓ.આર. નિશ્ચિત કરવા અંગેના નિર્દેશને સંબંધિત હતી, ત્યારબાદની ૨૦૧૪ની નીતિની કલમ ૧૩ માંથી ઉક્ત નિર્દેશ કાઢી મૂકવામાં આવ્યો હતો.

૪૩. યદ્યપિ, પ્રથમદ્રષ્ટ્યે અરજદારો તરફથી વિદ્વાન વકીલો દ્વારા કરવામાં આવેલ ઉપરોક્ત રજૂઆતમાં થોડીક સત્તા જોવા મળે, તેમ છતાં ૨૦૧૪ની નીતિનું સૂક્ષ્મ વાચન કરતાં સ્પષ્ટ થાય છે કે ૨૦૧૪ની ઉક્ત નીતિએ ૨૦૧૦ની નીતિમાં વપરાયેલી યથાવત ભાષા અપનાવી નથી, પરંતુ બંદર જમીનની મૂલવણી માટે ધ્યાનમાં લેવાના પરિબલોની યાદી દર્શાવીને તે સિદ્ધાંતનું પુનરોચ્ચાર કર્યું છે. જમીન ફાળવણી સમિતિ દ્વારા ભલામણ કરાયેલા ભાડે આપેલી જમીનના ભાડાના દરોના પુનરીક્ષણ અંગેનો પ્રસ્તાવ મોકલતી વખતે, પોર્ટ બોર્ડે બંદરની માલિકીની અને/અથવા સંચાલિત તમામ જમીનોને આવરી લેતી જમીન ઉપયોગ યોજના ધ્યાનમાં લેવાની હતી. ૨૦૧૪ની ઉક્ત નીતિના કલમ ૧૩ મુજબ, બંદર જમીનની તાજી બજાર કિંમત નક્કી કરવા માટે જમીન ફાળવણી સમિતિએ ઉક્ત કલમમાં દર્શાવાયેલા પરિબલોમાંથી સર્વોચ્ચ પરિબલને ધ્યાનમાં લેવાનો હતો, અને સમિતિ બંદર દ્વારા ઓળખવામાં આવે તેવો અન્ય કોઈ પણ સંબંધિત પરિબલનો પણ વિચાર કરી શકતી હતી. બંદર ટ્રસ્ટે જમીનના તાજા એસ.ઓ.આર. નક્કી કરવા માટે ઉક્ત કલમ-૧૩(એ) માં દર્શાવ્યા મુજબ ટેમ્પ સમક્ષ પ્રસ્તાવ કરવાનો હતો. અગાઉ જણાવ્યા મુજબ, ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૪૯ હેઠળ ટેમ્પે જમીનના ઉપયોગ અને ઉક્ત કલમમાં નિર્દિષ્ટ હેતુઓને

ધ્યાનમાં લઈને દરોની અનુસૂચિ નક્કી કરવાની હોય છે. આથી, જમીનોના અગાઉના વર્ગીકરણ/શ્રેણીકરણને ધ્યાનમાં લેતાં, જમીનના ઉપયોગને આધારે, વિશેષ કરીને પ્રવાહી ટેન્કરો માટે ફાળવવામાં આવેલી જમીનને ધ્યાનમાં રાખીને, શ્રેણી-જીનું વધુ વર્ગીકરણ કરવામાં આવ્યું છે. તેથી, આવું વધુ શ્રેણીકરણ જમીન નીતિ સાથે અથવા અધિનિયમમાં સમાવાયેલ જોગવાઈઓ સાથે અસંગત હતું એમ કહી શકાય નહીં. પુનઃ એસઓઆરનું ઘડતર મનસ્વી હતું કે કેમ?

જજ. અરજદારો તરફથી હાજર વિદ્વાન વકીલોએ ઉઠાવેલો આગલો વિવાદ બંદર જમીનની બજાર કિંમતના નિર્ધારણ અંગે છે. દઢતાપૂર્વક રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે જમીનની ઉક્ત કિંમતનિર્ધારણ તથા દરપત્રકના ધોરણના નિર્ધારણમાં મનસ્વીતા અને અતર્કસંગતતા હતી. નીતિ અનુસાર, જમીનની બજાર કિંમતનો નિર્ધારણ જમીન માટે સ્વીકારાયેલી સર્વોચ્ચ બોલી ના આધારે થવાનો હતો, અને કે.પી.ટી. એ ટીએએમપી સમક્ષ પ્રસ્તાવ મૂકવાના હેતુસર અરજદાર આઈએમસી દ્વારા રજૂ કરાયેલ ૨૦૦૫ની ટેન્ડર પર આધાર રાખીને પોતાની કિંમતનિર્ધારણ કરી હતી, પરંતુ ૨૦૦૫ની ટેન્ડર અનુસંધાને કે.પી.ટી. ને પ્રાપ્ત થયેલી બોલીઓ અંતિમ કરવામાં આવી નહોતી અને ત્યારબાદ ઉક્ત

ટેન્ડર રદ કરવામાં આવી હતી, કારણ કે ૨૦૦૫ની ટેન્ડર હેઠળની ચુકવણી પદ્ધતિ અગાઉ અમલમાં રહેલી "પ્રીમિયમ-સહ-લીઝ ભાડું માળખું" માંથી બદલીને "ઉચ્ચ પ્રીમિયમ અને પ્રતીકાત્મક રૂ.૧/- લીઝ માળખાના સ્વરૂપમાં એકમુષ્ટ પ્રતિક્ષણ" કરવામાં આવી હતી. તેથી, તેમના કહેવા મુજબ, કે.પી.ટી. દ્વારા ઉક્ત બોલી સ્વીકારવામાં આવી ન હોવાથી, ટીએએમપી સમક્ષ પ્રસ્તાવ મૂકવાના હેતુસર તેને જમીન માટેની સ્વીકારાયેલી સર્વોચ્ચ બોલી તરીકે ગણવામાં આવી શકતી નહોતી. તેમના કહેવા મુજબ, ૨૦૧૪ની નીતિ હેઠળ પણ જમીનનો ઉપયોગ પ્રાસંગિક પરિબળ ન હોઈ, માત્ર એક જ પરિબળ સ્વીકાર્ય બની શકતું હતું, તે સ્વીકારાયેલી સર્વોચ્ચ ટેન્ડર રકમ; અને આવી સ્વીકારાયેલી સર્વોચ્ચ ટેન્ડર રકમના અભાવે, બજાર કિંમત અને પરિણામે એસઓઆર નક્કી કરવા માટે કે.પી.ટી.નો પ્રસ્તાવ ટીએએમપી દ્વારા સ્વીકારવામાં આવી શક્યો હોત નહીં.

૪૫. ઉપરોક્ત રજૂઆતોના સંદર્ભમાં, અદાલત સમક્ષ વિચારણા માટે ઉદ્ભવતો પ્રશ્ન એ છે કે ભારત સરકાર દ્વારા જારી કરાયેલ કાયદેસર માર્ગદર્શિકાઓને ધ્યાનમાં રાખીને કે.પી.ટી. દ્વારા કરવામાં આવેલા પ્રસ્તાવો ના આધારે ટી.એ.એમ.પી. દ્વારા દરોના સ્કેલના નિર્ધારણ બાબતમાં, ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ

૨૨૬ હેઠળની રિટ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરતાં ન્યાયિક સમીક્ષા અનુમત્ય છે કે નહીં?

૪૬. આંધ્ર પ્રદેશ ઇલેક્ટ્રિસિટી રિફોર્મ્સ અધિનિયમ હેઠળ રચાયેલ નિયામક આયોગ દ્વારા દર નિર્ધારણના મુદ્દામાં ન્યાયિક પુનર્વિલોકન અનુમત્ય હતું કે નહીં, તે પ્રશ્ન પર વિચાર કરતાં, સર્વોચ્ચ અદાલતે એસોસિયેશન ઓફ ઇન્ડસ્ટ્રિયલ ઇલેક્ટ્રિસિટી યુઝર્સ વિ. સ્ટેટ ઓફ આંધ્ર પ્રદેશ અને અન્ય, એ.આઈ.આર. ૨૦૦૨ એસ.સી. ૧૩૬૧ માં અહેવાલિત પ્રકરણમાં, એવો નિષ્કર્ષ આપ્યો હતો કે—

"૧૧. બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળના પોતાના અધિકારક્ષેત્રના ઉપયોગમાં, ટેરિફના નિર્ધારણ સંબંધિત મામલામાં ન્યાયિક પુનર્વિલોકન અપીલી સત્તાધિકારી જેવું ન હોવું જોઈએ, તે બાબતે અમે વડી અદાલત સાથે સહમત છીએ. વડી અદાલતે માત્ર એટલું જ નિશ્ચિત કરવાનું રહે છે કે આયોગે યોગ્ય પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યું છે કે નહીં, અને જ્યાં સુધી એવું પ્રદર્શન ન થાય કે તેનો નિર્ણય પ્રત્યક્ષ દષ્ટિએ મનસ્વી અથવા ગેરકાયદેસર છે અથવા અધિનિયમના વિરુદ્ધ છે, ત્યાં સુધી અદાલત હસ્તક્ષેપ કરશે નહીં. ટેરિફ નક્કી કરવો અને કોસ-સબસિડીની જોગવાઈ કરવી

મૂળભૂત રીતે નીતિનો વિષય છે, અને સામાન્ય રીતે જો વપરાયેલી સત્તા મનસ્વી હોય અથવા પ્રત્યક્ષ દષ્ટિએ કાયદામાં દોષપૂર્ણ હોય તેવા કિસ્સા સિવાય અદાલત નીતિ-સંબંધિત નિર્ણયમાં હસ્તક્ષેપ કરવાથી વિરત રહે છે.

૪૭. ઉપરોક્ત ચુકાદાનું અનુસરણ સર્વોચ્ચ અદાલતે ટ્રાન્સમિશન કોર્પોરેશન ઓફ આંધ્ર પ્રદેશ લિમિટેડ અને અન્ય વિ. સાઈ રીન્યુએબલ પાવર પ્રા. લિ.ના કેસમાં, જે (૨૦૧૧) ૧૧ એસ.સી.સી. ૩૪ માં અહેવાલિત છે, તેમાં કર્યું છે, જેમાં સર્વોચ્ચ અદાલતે સમાન અભિપ્રાય અપનાવ્યો છે. નીચે મુજબ ઠરાવવામાં આવ્યું છે:-

૩૯. અપીલોમાં ટેરિફ દરોના નિર્ધારણના ગુણદોષમાં પ્રવેશ કરવો અમને યોગ્ય લાગતો નથી. ટેરિફનું નિર્ધારણ કાયદેસર રીતે સક્ષમ મંચ/સત્તાધિકારીને સોંપાયેલ કાર્ય છે. તે વિધાનસત્તાનો કે અનુવિધાનસત્તાનો ઉપયોગ કરીને કરવામાં આવ્યું હોય અથવા નીતિગત નિર્ણયરૂપે કરવામાં આવ્યું હોય, જો અધિનિયમ એવી માંગ કરતું હોય, તો પણ સામાન્ય રીતે તે વિધાનકારી પ્રવૃત્તિના ક્ષેત્રમાં આવે છે અને અદાલતો આ ક્ષેત્રમાં પ્રવેશ કરવાથી નિવૃત્ત રહે છે.

૪૮. સર્વોચ્ચ અદાલતે, તે જ રીતે વેસ્ટ બંગાલ ઇલેક્ટ્રિસિટી રેગ્યુલેટરી કમિશન વિ. સીઈએસસી લિમિટેડ ના કેસમાં, જે (૨૦૦૨) ૮ એસસીસી ૭૧૫ માં અહેવાલિત છે, રાજ્ય કમિશન દ્વારા ટેરિફના નિર્ધારણના મામલે ન્યાયિક પુનર્વિલોકનની વ્યાપ્તિ તથા પ્રાકૃતિક ન્યાયના સિદ્ધાંતોની લાગુ પડતાને લગતા પ્રશ્નનો વિચાર કર્યો હતો. તેમાં અન્ય બાબતો સાથે એમ ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે ભાવ-નિર્ધારણ વિધાનાત્મક કાર્યવાહી સ્વરૂપનું હોય છે, અને જ્યાં સુધી કાયદો પોતે તે માટે જોગવાઈ ન કરતો હોય ત્યાં સુધી પ્રાકૃતિક ન્યાયનો કોઈ નિયમ લાગુ પડતો નથી, તેમજ આવા નિર્ધારણમાં હસ્તક્ષેપ કરવા માટે ન્યાયિક પુનર્વિલોકનની સત્તા ભાગ્યેજ આહ્વાન કરી શકાય.

૪૯. રાયલસીમા પેપર મિલ્સ લિ. વિ. આંધ્ર પ્રદેશ રાજ્યના મામલામાં વધુ એક ચુકાદામાં, જે ૨૦૦૩(૧) એસ.સી.સી. ૩૪૧ માં અહેવાલિત છે, સર્વોચ્ચ અદાલતે, ધારાકીય જોગવાઈઓ દ્વારા નિયંત્રિત ભાવ નિર્ધારણ સંબંધિત બાબતોમાં ન્યાયિક તપાસના વ્યાપનું પરીક્ષણ કરતાં, નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું:—

૧૫. આ અદાલત તેવા મામલાઓમાં, જ્યાં કિંમત નિર્ધારણ કાયદાકીય જોગવાઈઓ દ્વારા સંચાલિત હોય, ન્યાયિક

તપાસની વ્યાસિનું પરીક્ષણ કરી રહી હતી. જ્યાં કિંમત નિર્ધારણ કોઈ અધિનિયમ અથવા કાયદાકીય આદેશ દ્વારા સંચાલિત ન હોય, ત્યાં ન્યાયિક તપાસની વ્યાસિ ઘણી ઓછી રહેશે. જ્યાં વિધાનમંડળે એવા પરિબળો નિર્ધારિત કર્યા હોય કે જેઓ વિચારણામાં લેવા યોગ્ય હોય અને જેઓ કિંમતના નિર્ધારણને માર્ગદર્શન આપતા હોવા જોઈએ, ત્યાં અદાલતો તપાસ કરશે કે કિંમત નક્કી કરતી વખતે અધિનિયમ અથવા કાયદાકીય આદેશમાં ઉલ્લેખિત કિંમત નિર્ધારણ માટેની બાબતો ધ્યાનમાં રાખવામાં આવી હતી કે નહીં અને આ પરિબળોએ નિર્ધારણને માર્ગદર્શન આપ્યું હતું કે નહીં. અદાલતો તે બિંદુથી આગળ નહીં જાય. વર્તમાન અપીલોમાં, એવો કોઈ કાયદો અથવા કોઈ કાયદાકીય જોગવાઈ નથી જે માપદંડો અથવા સિદ્ધાંતો નિર્ધારિત કરતી હોય, જેઓનું પાલન કરવું આવશ્યક હોય, અથવા જેઓ રોયલ્ટીના દરોના નિર્ધારણને માર્ગદર્શન આપતા હોવા જોઈએ. નિઃસંદેહ, રાજ્ય દ્વારા કરવામાં આવેલ કોઈપણ મનસ્વી કાર્યવાહી અદાલતોની તપાસને આધીન રહેશે, કારણ કે મનસ્વીતા એ કાયદાના શાસનનો સચોટ પ્રતિવિરોધ છે. પરંતુ તેનો અર્થ એવો નથી કે આ અદાલત



સરકાર દ્વારા રોયલ્ટીના દરોના નિર્ધારણ ઉપર અપીલી સત્તા તરીકે કાર્ય કરશે.

૫૦. ઉપરોક્ત ચુકાદાને અનુસરીને, સર્વોચ્ચ અદાલતે યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા અને અન્ય વિ. સિપ્લા લિમિટેડ અને અન્યના મામલામાં, જે (૨૦૧૭) ૫ એસ.સી.સી. ૨૬૨ માં અહેવાલિત છે, તેમાં અન્ય બાબતો સાથે એવું ઠરાવ્યું હતું કે કોઈપણ માલવસ્તુની કિંમત નક્કી કરવી માત્ર મુશ્કેલ જ નથી પરંતુ અત્યંત જટિલ બાબત પણ છે, જેમાં વિવિધ પરિબલોના સમૂહને ધ્યાનમાં લેવાની અને ઉપલબ્ધ સામગ્રી તથા પરિબલોને યોગ્ય ભાર આપવાની આવશ્યકતા રહે છે. નિષ્ણાતનો અભિપ્રાય મહત્વપૂર્ણ છે, ભલે તે અંતિમ ન હોય. નિઃસંદેહ રાજ્ય દ્વારા લેવાયેલ કોઈપણ મનસ્વી કાર્યવાહી અદાલતોની તપાસને આધીન રહેશે, કારણ કે મનસ્વીતા કાયદાના શાસનની મૂળ વિરોધી છે, પરંતુ તેનો અર્થ એવો નથી કે અદાલત સત્તાધિકારીએ નક્કી કરેલ દરોના નિર્ધારણ સામે અપીલી સત્તા તરીકે કાર્ય કરશે.

૫૧. સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા સ્થિર કરાયેલી ઉપરોક્ત કાનૂની સ્થિતિ પરથી સંપૂર્ણપણે સ્પષ્ટ થાય છે કે ટેરિફના નિર્ધારણ અથવા કિંમતોના નિર્ધારણના મામલામાં ન્યાયિક સમીક્ષા અથવા ન્યાયિક તપાસનો વ્યાપ અત્યંત મર્યાદિત છે, ખાસ કરીને જ્યારે તે

કાયદા અથવા કાનૂની માર્ગદર્શિકાઓ દ્વારા સંચાલિત હોય ત્યારે. અદાલત આવા નિર્ધારણમાં હસ્તક્ષેપ કરવાથી દૂર રહેશે, જો સુધી કે તે પ્રાથમિક દષ્ટિએ મનસ્વી અથવા અતાર્કિક હોવાનું જણાતું ન હોય. તેથી, હવે આપણે તપાસીએ કે વર્ષ ૨૦૧૧ અને ૨૦૧૪ના પડકારવામાં આવેલા આદેશોમાં કે.પી.ટી. દ્વારા પ્રસ્તાવિત અને ટી.એ.એમ.પી. દ્વારા મંજૂર કરાયેલ બજાર મૂલ્યનું નિર્ધારણ અને દરોની શ્રેણીનું નિર્ધારણ મનસ્વી હતું કે નહીં અને સંબંધિત જમીન નીતિઓ સાથે સુસંગત ન હતું કે કેમ?

પર. નોંધવું યોગ્ય છે કે ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૪૯ હેઠળ દરોની શ્રેણી ઘડવાની પ્રક્રિયા ટીએએમપીનું કાયદેસર કાર્ય છે. ટીએએમપીએ તે જ કલમ ૪૯માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓ અનુસાર તેમજ ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૧૧ હેઠળ કેન્દ્રીય સરકાર દ્વારા નીતિઓના સ્વરૂપે જારી કરાયેલ કાયદેસર નિર્દેશો અનુસાર ઘડવાની હોય છે. ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૧૧ હેઠળ જારી થયેલી ૨૦૧૦ની નીતિ તેમજ અનુગામી ૨૦૧૪ની નીતિમાં બજારમૂલ્ય અને દરોની શ્રેણી નક્કી કરવા માટે ધ્યાનમાં લેવાના પરિબળો અને અનુસરવાની પ્રક્રિયા નિર્ધારિત કરવામાં આવી હતી. જ્યાં સુધી ૨૦૧૦ની નીતિનો પ્રશ્ન છે, કલમ ૬.૩માં જોગવાઈ હતી કે બંદર જમીન માટેની એસઓઆર, પોર્ટ ટ્રસ્ટના અધ્યક્ષની

અધ્યક્ષતામાં બોર્ડ દ્વારા નક્કી કરાયેલી સમિતિ દ્વારા ટીએએમપીને ભલામણ કરવામાં આવશે. ઉક્ત સમિતિ બંદર જમીનનું બજારમૂલ્ય નક્કી કરવા માટે તેમાં ઉલ્લેખિત પરિબલોમાંથી લાગુ પડતા પરિબલોને ધ્યાનમાં લઈ શકે. તેમાં દર્શાવાયેલ પરિબલોમાંનું એક હતું, સમાન વ્યવહારો માટેની બંદર જમીનનો “સર્વોચ્ચ સ્વીકારાયેલ ટેન્ડર”. બીજું પરિબલ બંદર દ્વારા આ હેતુસર નિમાયેલા માન્ય મૂલ્યાંકનકર્તા દ્વારા નિર્ધારિત કરાયેલ દર હતું. તેમાં એવું દર્શાવવામાં આવ્યું હતું કે બજારમૂલ્યના ૬%ને વાર્ષિક ભાડા તરીકે ધરીને દરોની શ્રેણી નિર્ધારિત કરવી. તેમાં આ પણ જોગવાઈ હતી કે એસઓઆર જમીનના ઉપયોગના હેતુ અનુસાર બદલાયેલી હોવી જોઈએ. ૨૦૧૦ની નીતિમાં સમાવિષ્ટ ઉક્ત જોગવાઈઓના પ્રકાશમાં, ટીએએમપી દ્વારા તેના તા. ૨૫.૩.૨૦૧૧ના આદેશમાં જે કેએપીટીના તા. ૧૯.૪.૨૦૧૦ના પત્રનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે, તેની મૂળવણી કરવામાં આવે તો એવું પ્રગટ થાય છે કે ભારત સરકાર દ્વારા જારી કરાયેલ જમીન નીતિ માર્ગદર્શિકાઓ અનુસાર જમીનનું બજારમૂલ્ય અને દરોની યાદી નક્કી કરવા માટે કેએપીટી દ્વારા સમિતિની રચના કરવામાં આવી હતી. ઉક્ત સમિતિના અધ્યક્ષ અધ્યક્ષ હતા અને તેના અન્ય સભ્યોમાં ઉપાધ્યક્ષ, મુખ્ય ઈજનેર, એફએ અને સીએઓ, બંદરના સચિવ તથા નાયબ કલેક્ટરનો

સમાવેશ થતો હતો. જમીન સંપત્તિનું બજારમૂલ્ય આંકવા માટે માન્ય જમીન મૂલ્યાંકનકર્તાની પણ નિમણૂક કરવામાં આવી હતી અને જાન્યુઆરી, ૨૦૧૦માં રજૂ કરાયેલ જમીન મૂલ્યાંકનકર્તાની અહેવાલને ધ્યાનમાં લઈ ઉક્ત સમિતિએ માન્ય મૂલ્યાંકનકર્તા દ્વારા આંકવામાં આવેલ જમીનનું બજારમૂલ્ય સ્વીકાર્યું હતું. અનુસરે, સમિતિએ સતત ત્રણ સ્લેબ માટે, અર્થાત્ જુલાઈ ૧૯૯૯થી ૩૧.૧૨.૨૦૦૩ સુધી, ૧.૧.૨૦૦૪થી ૩૧.૧૨.૨૦૦૮ સુધી, અને ૧.૧.૨૦૦૯થી ૩૧.૧૨.૨૦૧૩ સુધી, ક્ષેત્રવાર/ઉપક્ષેત્રવાર લીઝ ભાડાની ભલામણ કરી હતી. કેએપીટીના બોર્ડ ઓફ ટ્રસ્ટીઝે ઉક્ત દર્યાદી તથા લીઝ ભાડાને મંજૂરી માટે ટીએએમપી સમક્ષ ભલામણ કરી હતી.

૫૩. દરોમાં સુધારા માટે તા. ૨૬.૬.૨૦૧૪ના પત્ર મુજબ પ્રસ્તાવ તૈયાર કરતી વખતે કેએપીટીએ સમાન કસરત હાથ ધરેલી હોવાનું જણાય છે. ટીએએમ્પ દ્વારા પસાર કરાયેલ તા. ૧૩.૧૧.૨૦૧૪ના આક્ષેપિત આદેશમાં દર્શાવ્યા મુજબ, ઉક્ત પ્રસ્તાવ નૌકાવહન મંત્રાલય દ્વારા જારી કરાયેલ ૨૦૧૪ની જમીન નીતિ માર્ગદર્શિકાઓ અનુસાર કરવામાં આવ્યો હતો. ઉક્ત ૨૦૧૪ની નીતિ માર્ગદર્શિકાની કલમ-૧૩માં, જમીન અને એસઓઆર નક્કી કરવા બાબતે, ૨૦૧૦ની નીતિની કલમ-૬માં રહેલી જોગવાઈઓ

સમાન જોગવાઈઓ સમાવિષ્ટ હતી. તેમાં જે મુજબ આવશ્યક ઠરાવવામાં આવ્યું હતું, તે મુજબ જાન્યુઆરી ૨૦૧૪થી ડિસેમ્બર ૨૦૧૮ સુધી કંડલા જમીનની દરરચનામાં સુધારો હાથ ધરવા માટે જમીન મૂલ્યાંકન સમિતિની નિમણૂક કરવામાં આવી હતી. ઉક્ત સમિતિના અધ્યક્ષપદે ઉપાધ્યક્ષ હતા અને તેમાં સચિવ, મુખ્ય ઈજનેર, ટ્રાફિક મેનેજર તથા અન્ય સભ્યોનો સમાવેશ થતો હતો. સરકાર દ્વારા મંજૂર મૂલ્યાંકનકારને કેએપિટી દ્વારા ફેબ્રુઆરી ૨૦૧૪માં રોકવામાં આવ્યા હતા, જેમણે જમીનની દરેક શ્રેણી માટે જમીનના મૂલ્યોની ભલામણ કરતો જમીન મૂલ્યાંકન અહેવાલ રજૂ કર્યો હતો. ઉક્ત અહેવાલ તમામ શ્રેણીની જમીનો માટે "જ્યાં છે તેવી સ્થિતિના ધોરણે" ભલામણ કરવા માટે જમીન મૂલ્યાંકન સમિતિ દ્વારા સ્વીકારવામાં આવ્યો હતો. જમીન મૂલ્યાંકન સમિતિની ભલામણના આધારે, કેએપિટીના ટ્રસ્ટીઓના બોર્ડે, શ્રેણી એ થી જી માટે તા. ૧.૧.૨૦૧૪થી અમલમાં આવે તેવી રીતે, કેએપિટીની જમીનોના ભાડાપટ્ટાના ભાડામાં સુધારાના પ્રસ્તાવને, અનામત કિંમત અને જમીનની બજારકિંમત નિશ્ચિત કરતાં, મંજૂરી આપી હતી અને તે મુજબ કેએપિટીએ તે માટે ટીએએમ્પ પાસે મંજૂરી માગી હતી. જમીન મૂલ્યાંકન સમિતિની ભલામણોનું સારાંશ અને ઉક્ત ભલામણોના આધારે કેએપિટીનો પ્રસ્તાવ, ટીએએમ્પે તેના તા. ૧૩.૧૧.૨૦૧૪ના આદેશમાં

પુનઃઉત્પન્ન કર્યો છે. કેએપીટીનો ઉક્ત પ્રસ્તાવ વિગતવાર ચર્ચાઈ અને વિચારાઈ ગયો છે, અને સંતોષ પામ્યા પછી તેને ટીએએમ્પ દ્વારા સ્વીકારી લેવામાં આવ્યો છે.

૫૪. નોંધવું પ્રાસંગિક છે કે બન્ને પ્રસંગે, કે.પી.ટી.એ બંદર દ્વારા તે હેતુસર નિયુક્ત માન્ય મૂલ્યાંકનકર્તાએ નક્કી કરેલા દરોના આધારે પોતાના પ્રસ્તાવો રજૂ કર્યા હતા. ઉક્ત મૂલ્યાંકનકર્તાઓના અહેવાલોને જમીન મૂલ્યાંકન સમિતિ તથા કે.પી.ટી.ના ટ્રસ્ટીઓના બોર્ડ દ્વારા, બંને નીતિ માર્ગદર્શિકાઓમાં કલ્પિત મુજબ, મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. ઉક્ત નીતિ માર્ગદર્શિકાઓમાં બજાર મૂલ્ય અને એસ.ઓ.આર. નક્કી કરવા માટે સંબંધિત કલમોમાં નિર્ધારિત પદ્ધતિઓમાંથી કોઈ એક વિશિષ્ટ પદ્ધતિને પ્રાધાન્ય આપવાનો ફરમાન કરવામાં આવ્યો નથી. તેથી, બન્ને પ્રસંગે માન્ય મૂલ્યાંકનકર્તાઓ દ્વારા નક્કી કરાયેલા દરો પર આધાર રાખવામાં કે.પી.ટી. સંપૂર્ણપણે ન્યાયસંગત હતું. વર્ષ ૨૦૧૧ ના ટી.એ.એમ.પી.ના આદેશમાં જણાવ્યા મુજબ, માન્ય મૂલ્યાંકનકર્તાએ મૂળભૂત દરોને ધ્યાનમાં લઈ કંડલા જમીનના તમામ ખંડો માટે બજાર દરો ઉત્પન્ન કર્યા હતા. મૂલ્યાંકનકર્તાએ મૂળભૂત દર પર, ગુજરાતમાં અચલ સંપત્તિ બજારનું વર્તન, કચ્છ જિલ્લામાં સ્થાપિત ઔદ્યોગિક એકમોની સંખ્યા, વસ્તી વૃદ્ધિ, કંડલા

બંદર દ્વારા સંભાળવામાં આવેલ વાહનવ્યવહાર, ગુજરાત તથા ભારતનો જી.ડી.પી. વિકાસ વગેરે જેવા પરિબલોને નિશ્ચિત વજન આપીને ઉત્પન્ન કરાયેલ સામાન્ય સૂચકાંક લાગુ કર્યો હતો. બજાર મૂલ્યનું નિર્ધારણ માત્ર કઠિન જ નથી પરંતુ અત્યંત જટિલ બાબત છે, અને નિષ્ણાત, એટલે કે માન્ય મૂલ્યાંકનકર્તાનું અભિપ્રાય બહુ જ મહત્વપૂર્ણ છે. આ નોંધવું પણ પ્રાસંગિક છે કે પરામર્શ પ્રક્રિયા તથા સંયુક્ત સુનાવણી દરમિયાન અરજદારો અને તેમના પ્રતિનિધિઓને પણ ટી.એ.એમ.પી. દ્વારા પૂરતી સુનાવણીની તક આપવામાં આવી હતી.

પપ. આ તબક્કે, એ નોંધવું પ્રાસંગિક છે કે અરજકર્તાઓએ સંબંધિત સમયે બંદરની જમીનની બજારકીમત શું હતી તે દર્શાવવા માટે કોઈ સામગ્રી અભિલેખ પર મૂકી નથી. તેઓ ટી.એ.એમ.પી. દ્વારા નિર્ધારિત અથવા ઘડવામાં આવેલ દરની ઉક્ત દરસૂચિ મનસ્વી અથવા ગેરકાયદેસર હતી તેવી પોતાની આક્ષેપોને પણ પુરવાર કરવામાં નિષ્ફળ ગયા છે. અરજકર્તાઓ તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલોએ ઉઠાવેલો એવો તર્ક કે અરજકર્તા આઈ.એમ.સી. દ્વારા ૨૦૦૫ની ટેન્ડર અનુસાર કરાયેલ પ્રસ્તાવ, તે ટેન્ડર ત્યારબાદ રદ કરવામાં આવેલ હોવાથી, બજારકીમત નક્કી કરવાની દૃષ્ટિએ "સ્વીકારવામાં આવેલી સર્વોચ્ચ બોલી" કહેવાઈ

શકતો નથી, તેમાં કોઈ જ સાર નથી. ઉક્ત ટેન્ડર રદ કરવું આવશ્યક બન્યું હતું કારણ કે કે.પી.ટી. આવશ્યક પર્યાવરણીય પરવાનગીઓ મેળવી શક્યું નહોતું, તે હકીકત ઉપરાંત, અરજીકર્તા આઈ.એમ.સી.એ ઉક્ત ટેન્ડરમાં પ્રસ્તાવ કર્યો હોઈ, તે સંબંધિત સમયે પોતાની જ આપેલી ઓફર જમીનની બજારકીમત નહોતી એવો તર્ક કરવાની મનાઈ હેઠળ હતું. મંજૂર મૂલ્યાંકનકર્તાએ પ્રશ્નાધીન જમીનોની બજારકીમત નક્કી કરવા માટે સંબંધિત પરિબળોને ધ્યાનમાં લીધા હતા, અને તેના અહેવાલને જમીન મૂલ્યાંકન સમિતિ તથા કે.પી.ટી. દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવી હતી, તેથી ટી.એ.એમ.પી.એ અધિનિયમની કલમ ૪૯માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓ મુજબ તથા ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૧૧ હેઠળ કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલી જમીન નીતિઓ મુજબ દરની દરસૂચિ ઘડવાના હેતુસર ઉક્ત બજારકીમત પર આધાર રાખ્યો હતો, તે સર્વથા ન્યાયસંગત હતું. અરજીકર્તાઓ તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલોએ નિર્ણય લેવાની પ્રક્રિયામાં એવો કોઈ દોષ કે ત્રુટી દર્શાવી નથી, જેને પ્રક્રિયાત્મક અયોગ્યતા કહી શકાય અને જેના કારણે અદાલત ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ ન્યાયિક પુનરાવલોકનની સત્તાનો ઉપયોગ કરે. સ્થાપિત કાનૂની સ્થિતિ મુજબ, કાયદેસર સત્તાધિકારીએ વિચારેલા પરિબળોની સૂક્ષ્મ વિગતોમાં જવું અને અધિનિયમ હેઠળ



રચાયેલ સત્તાધિકારીએ લીધેલા નિર્ણયના સ્થાને અદાલત પોતાનો નિર્ણય પ્રતિસ્થાપિત કરે, તે અદાલત માટે અનુમત્ય નથી.

૫૬. અરજદારો તરફના વિદ્વાન વકીલોએ આધાર લીધેલા મેસર્સ દ્વારકાદાસ મરફતિયા એન્ડ સન્સ વિ. બોર્ડ ઓફ ટ્રસ્ટીઝ ઓફ ધ પોર્ટ ઓફ બોમ્બે, અહેવાલિત (૧૯૮૯) ૩ એસ.સી.સી. ૨૯૩, મામલામાં સર્વોચ્ચ અદાલતે પ્રતિપાદિત કરેલા કાયદાના સિદ્ધાંત અંગે કોઈ મતભેદ થઈ શકે તેમ નથી કે જાહેર સંસ્થા, પોતાના ભાડૂતો સાથે વ્યવહાર કરતી વખતે પણ, જાહેર હિતમાં જ વર્તે તે આવશ્યક છે અને તેમની ફરજનો ભંગ થયો હોય તો તેની તપાસ દીવાની દાવામાં અથવા લેખિત અધિકારક્ષેત્રમાં કરી શકાય છે. રાજ્યની દરેક કાર્યવાહી, અથવા રાજ્યની સહાયક સંસ્થાની કાર્યવાહી, કારણસંગતતાથી પ્રેરિત હોવી આવશ્યક છે અને કારણવિહોળી કાર્યવાહી ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળની કાર્યવાહીમાં મનસ્વી હોવાના આધારે પ્રશ્નાર્થ બની શકે છે. જોકે, ઉક્ત ચુકાદામાં આગળ એવું પણ નિરીક્ષણ કરવામાં આવ્યું છે કે સરકારી કાર્યવાહી વાજબી અને જાહેર હિતમાં છે એવી હંમેશાં એક પૂર્વધારણા રહે છે. તેની માન્યતાને પડકારનાર પક્ષે તે દર્શાવવાનું રહે છે કે કાર્યવાહી અવાજબી છે, મનસ્વી છે, જાહેર કરાયેલા ધોરણોને વિરુદ્ધ છે અથવા કારણોથી પ્રેરિત નથી; અને

તેનો ભાર ભારે હોય છે. નોંધનીય છે કે ઉક્ત મામલામાં સર્વોચ્ચ અદાલત બોમ્બે પોર્ટના બોર્ડ ઓફ ટ્રસ્ટીઝ જેવી કાયદેસર સત્તાધિકારીએ પોતાના ભાડૂતને બહાર કાઢવા અને વિવાદિત જમીન અન્ય ભાડૂતને આપવાની જે કાર્યવાહી કરી હતી તેની ન્યાયિક સમીક્ષાની સીમાઓનું પરીક્ષણ કરી રહી હતી. આ સંદર્ભે, ન્યાયિક સમીક્ષાના વ્યાપ વિષે પરિચ્છેદ ૩૧ માં અત્યંત પ્રાસંગિક નિરીક્ષણો કરવામાં આવ્યા છે, જે નીચે મુજબ પુનઃપ્રસ્તુત કરવામાં આવે છે:—

૩૧. ... મામલાને તે દષ્ટિકોણથી જોતા, ન્યાયિક પુનરાવલોકનની પરિધિ હેઠળ પણ, એવું દલીલ કરવામાં આવ્યું હતું કે, તે સંયુક્ત ભાડાપટ્ટાઓ પર આપવું જોઈએ હતું કે નહીં, તે એવો મુદ્દો નથી જેમાં અદાલત પ્રવેશી શકે. સિવિલ સર્વિસ યુનિયન્સ વિ. મિનિસ્ટર ફોર ધ સિવિલ સર્વિસ મામલામાં લોર્ડ જસ્ટિસ ડિપલોકના અવલોકનો પર આધાર મુકવામાં આવ્યો હતો, જેમાં વિદ્વાન લોર્ડ જસ્ટિસે ન્યાયિક પુનરાવલોકનના નિયંત્રણને આધીન ૩ આધાર વર્ગીકૃત કર્યા હતા, એટલે કે, ગેરકાયદેસરતા, અતાર્કિકતા અને પ્રક્રિયાત્મક અયોગ્યતા. વિદ્વાન એડિશનલ સોલિસિટર જનરલ, અમારા મત મુજબ, એ બાબતમાં

સાચા છે કે અમે ખરેખર પ્રતિવાદીની નીતિને ધ્યાનમાં રાખીને વાજબી પ્રક્રિયા દ્વારા પહોંચાડવામાં આવેલા નિર્ણયના સ્થાને, માત્ર આ કારણસર કે અદાલતને જે નિર્ણય વધુ યોગ્ય લાગે છે તે વધુ સારો છે, એવો ભિન્ન નિર્ણય મૂકી શકતા નથી. ચીફ કોન્સ્ટેબલ ઓફ ધ નોર્થ વેલ્સ પોલીસ વિ. ઇવાન્સ મામલામાં લોર્ડ ચાન્સેલર લોર્ડ હેલ્શમના અવલોકનો પર આધાર મુકવામાં આવ્યો હતો. અમારા મત મુજબ, તે કેસમાં લોર્ડ બ્રાઈટમેનના શબ્દોમાં, ન્યાયિક પુનરાવલોકન નિર્ણય સાથે સંબંધિત નથી, પરંતુ નિર્ણય લેવાની પ્રક્રિયા સાથે સંબંધિત છે, તે યાદ રાખવું જરૂરી છે. પ્રોફ. ડાયસે 'જ્યુરિસપ્રુડન્સ' (પમી આવૃત્તિ, પૃષ્ઠ ૯૧) માં અવલોકન કર્યું છે તેમ, જે અદાલતની સત્તા પરનો નિયંત્રણ માનવામાં નહીં આવે, તો સત્તાના દુરુપયોગને રોકવાના બહાને અદાલત પોતે જ એવી સત્તા હડપી લેવાના દોષમાં દોષિત બને, જે તેને સંબંધિત નથી. તેથી તે રીતો અને ઉપાયો ધ્યાનમાં રાખવા જરૂરી છે, જેના દ્વારા અદાલત કોઈપણ એવી સત્તાધિકારીની ન્યાયિક કાર્યવાહીનું નિયંત્રણ અથવા પર્યાવરણ કરી શકે, જે ન્યાયિક નિયંત્રણને આધીન હોય. આ સંદર્ભમાં, રી પ્રેસ્ટન વિ. આઈ.આર.સી. મામલામાં લોર્ડ જસ્ટિસ ટેમ્પલમેનના

અવલોકનો અને રેજિના વિ. ચીફ કોન્સ્ટેબલ ઓફ ધ મર્સિસાઇડ પોલીસ મામલામાં લોર્ડ જસ્ટિસ મેના અવલોકનોનો ઉલ્લેખ કરવો જરૂરી છે. માત્ર એટલા માટે કે જે નિર્ણય તેની જગ્યાએ મૂકવા માંગવામાં આવે છે તે વધુ સારો છે, તેના આધારે રચિત સત્તાધિકારીએ લીધેલા નિર્ણયના સ્થાને બીજો નિર્ણય મૂકવો અદાલતના અધિકારક્ષેત્રમાં આવતું નથી. તેથી, અમારા મત મુજબ, વિદ્વાન એડિશનલ સોલિસિટર જનરલ એ દલીલ કરવામાં સાચા છે કે અપીલકર્તાને એવી દલીલ કરવાની મંજૂરી આપવી જોઈએ નહીં કે બોમ્બે પોર્ટ ટ્રસ્ટ દ્વારા પ્લોટનું ફાળવણી મુખ્ય ધારકને કરવું વિકાસના ઉદ્દેશ્યો સિદ્ધ કરવા માટેના સાધ્ય ઉપાયોમાંનું એક નથી. અપીલકર્તા માટે એવી દલીલ કરવી ખુદી ન હતી કે બોમ્બે પોર્ટ ટ્રસ્ટ વધુ સારી નીતિ એવી રીતે ઘડી શક્યું હોત કે જેમાં વિકાસ અને વર્તમાન ભાડુઆતોને બેદખલ ન કરવા, બન્ને ઉદ્દેશ્યો સિદ્ધ થઈ શક્યા હોત.

૫૭. અરજદારોના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા કરવામાં આવેલ આ રજૂઆતમાં પણ કોઈ જ સાર નથી કે ભાડાપટ્ટાની અવધિ દરમિયાન મકાનમાલિક એટલે કે કે.પી.ટી., જે રાજ્યનું એક સાધન છે, તે અરજદારોને તેમના વચ્ચે જે નક્કી થયું હોય તેનાથી

વધુ ભાડું ચુકવવાની માંગ કરી શકતું નહોતું. સર્વોચ્ચ અદાલતે એન.એસ.એસ.ઓ. વિ. ચંપા પ્રોપર્ટીઝ લિમિટેડના કેસમાં, જે (૨૦૦૯) ૧૪ એસ.સી.સી. ૪૫૧ માં અહેવાલિત છે, એવો નિર્ધાર કર્યો છે કે જ્યાં કરારમાં ભાડાપટ્ટાની અવધિ માટે ભાડું નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યું હોય, ત્યાં તે સંમત થયેલું ભાડું હોવાથી તે પક્ષકારો પર બાંધકામી બને છે. જો ભાડાપટ્ટામાં સમયાંતરે ભાડાના પુનર્નિર્ધાર માટે જોગવાઈ કરવામાં આવી હોય અને પુનર્નિર્ધારની પદ્ધતિ તથા રીત નિર્ધારિત કરવામાં આવી હોય, તો આવું સુધારેલ ભાડું પણ સંમત થયેલું ભાડું ગણાશે. તેમાં વધુમાં એવું પણ અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે જ્યાં ભાડેદારીઓ અને/અથવા ભાડાંને નિયંત્રિત કરતો કોઈ કાયદો ભાડું નક્કી કરવાની અથવા ભાડામાં વધારો કરવાની જોગવાઈ કરતો હોય, અને એવો કાયદો સંબંધિત ભાડેદારી પર લાગુ પડતો હોય, ત્યારે ભાડું કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર નક્કી કરવું પડશે.

૫૮. વર્તમાન કેસોમાં પણ, ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૩૪ હેઠળ ઉપલબ્ધ સત્તાઓના અનુસંધાને કે.પી.ટી. દ્વારા ભાડાપટ્ટાના કરારો અમલમાં મૂકવામાં આવ્યા છે. ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજોમાં ભાડામાં આવર્તક સુધારા માટે વિશેષ જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી. વર્તમાન કેસોમાં લાગુ પડતી ૨૦૧૦ અને ૨૦૧૪ની જમીન

નીતિઓમાં દર પાંચ વર્ષે ભાડાપટ્ટા માટેના દરોના પ્રમાણનું નિર્ધારણ કરવાની જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી. સુધારેલ ભાડાપટ્ટા ભાડાં ચુકવવાની રીત, પદ્ધતિ અને જવાબદારી પહેલેથી જ નિર્ધારિત કરવામાં આવી હોવા પરથી, અરજદારોને એવો દાવો કરવાનો અધિકાર રહેતો નથી કે મંજૂરી માટે ટી.એ.એમ.પી. સમક્ષ કે.પી.વાય. દ્વારા ઉચ્ચતર ભાડાપટ્ટા ભાડાં પ્રસ્તાવિત કરી શકાય ન હોત.

૫૯. તેમાં કોઈ શંકા રાખી શકાય તેમ નથી કે ફેપીટી રાષ્ટ્રીય તથા જાહેર હિતમાં કાર્ય હાથ ધરે છે અને વૈધાનિક ફરજો બજાવે છે. બંદરની જમીનો તેમની અનન્ય સ્થિતિ અને મર્યાદિત ઉપલબ્ધતાને કારણે રાષ્ટ્રીય સંપત્તિ અને ધનસંપત્તિ સમાન છે. રાજ્યના સાધનરૂપ તરીકે ફેપીટી ઉપર કરારોના ક્ષેત્રમાં પણ ન્યાયસંગત સ્પર્ધા અને ભેદભાવરહિતતા સુનિશ્ચિત કરતાં સંવિધાનના માળખાની અંદર કાર્ય કરવાની ફરજ છે અને તેને નફાખોરી, અતિશય ભાડાખોરી અથવા મનસ્વી કે અયોગ્ય સોદાબાજીમાં પ્રવૃત્ત થયેલ તરીકે જોવામાં આવી શકે નહીં, છતાં પણ માલિક તરીકે ફેપીટી અનિવાર્ય રીતે પરોપકારી અને સદ્ભાવી દાનવીર સમેરિટન હોવી જ જોઈએ એવું નથી. જાહેર હિતમાં પોતાની પ્રવૃત્તિઓ અથવા અન્ય પ્રવૃત્તિઓનો વિસ્તાર કરવા

અથવા પ્રોત્સાહન આપવા જરૂર ઊભી થાય, તો રાજ્યએ પોતાના ભાડૂતદારોને કાઢી મૂકવા માટે પગલાં લેતાં હાથ બાંધી રાખવા જરૂરી નથી, જેમ સર્વોચ્ચ અદાલતે જે. અમશેદ હોર્મસજી વાડિયા વિ. બોર્ડ ઓફ ટ્રસ્ટીઝ, પોર્ટ ઓફ મુંબઈ, અહેવાલિત (૨૦૦૪) ૩ એસસીસી ૨૧૪ કેસમાં નોંધ્યું છે. ફેપીટી તરફથી શ્રી જોશીએ યોગ્ય રીતે રજૂ કર્યું છે કે જાહેર મિલકત ઉપર કબજો ધરાવતા અરજદારો બંદરને દાયકાઓ પહેલાં નિર્ધારિત અત્યંત નીચું ભાડું ચૂકવી રહ્યા હોય અને પોતાના ગ્રાહકો પાસેથી વર્તમાન વ્યાવસાયિક ભાડાં વસૂલતા હોય, ત્યારે તેઓ નફાખોરી કરી શકે નહીં. અરજદારોએ મૂલ્યાંકન મનસ્વી અથવા ગેરકાયદેસર હોવાનું દર્શાવવાનો પ્રાથમિક ભાર પણ પૂર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ ગયા છે, જ્યારે ફેપીટી એ દર્શાવવામાં સફળ થયું છે કે જમીનોનું બજારમૂલ્ય જમીન નીતિઓ હેઠળ નિર્ધારિત રીત અને પદ્ધતિ અનુસરી નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું અને ટેમ્પે ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૪૯ હેઠળ એસઓઆર ઘડવા માટે તે બજારમૂલ્ય પર યોગ્ય રીતે આધાર રાખ્યો હતો. આવી નિશ્ચિતીમાં મનસ્વીતાનો દોષ કે પ્રક્રિયાત્મક અયોગ્યતાનો દોષ લાગુ પડતો નથી. પુનઃપ્રભાવીતા અંગે:—

૬૦. આથી અદાલત સમક્ષ આગળનો નિર્ણાયક પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય છે કે શું કે.પી.ટી.એ એવો પ્રસ્તાવ મૂકી શક્યો હોત અને ટી.એ.એમ.પી.એ એવો પ્રસ્તાવ સ્વીકારી શક્યો હોત કે ટી.એ.એમ.પી. દ્વારા નક્કી કરાયેલ દરપત્રકને પૂર્વલક્ષી અસર આપવામાં આવે, અર્થાત્ વિવાદિત તા. ૨૫.૩.૨૦૧૧ના આદેશ મુજબ તેમને જુલાઈ ૧૯૯૯ થી ૩૧.૧૨.૨૦૦૩, ૧.૧.૨૦૦૪ થી ૩૧.૧૨.૨૦૦૮ અને ૧.૧.૨૦૦૯ થી ૩૧.૧૨.૨૦૧૩ સુધીના સતત ત્રણ તબક્કાઓ માટે અમલમાં મુકવામાં આવે. કે.પી.ટી. તરફથી પરિષ્ક વકીલ શ્રી મિહિર જોશીએ રજૂ કરવાનો પ્રયત્ન કર્યો હતો કે જવાબદારી, એટલે કે બજારમૂલ્યના ૬%, પદ્ધતિ, એટલે કે બજારમૂલ્યના આધારે, અને આવર્તન, એટલે કે દર પાંચ વર્ષે, પહેલેથી જ નક્કી કરવામાં આવી અને લાદવામાં આવી હતી, અને ફક્ત એક જ ઘટક બાકી રહ્યો હતો, તે હિતધારકોના અભિપ્રાયો વિચાર્યા બાદ ટી.એ.એમ.પી. દ્વારા બજારમૂલ્ય અને દરપત્રકનું નિર્ધારણ કરવાનો. તેથી, તેમના મુજબ, સુધારેલા દરે દર પાંચ વર્ષે ચૂકવણી કરવાની ફરજ, અને જુદા જુદા સમયગાળાએ જ્યારે જ્યારે તેની રકમ નિર્ધારિત થાય ત્યારે ચૂકવણી કરવાની નહીં, એવી ફરજ પહેલેથી જ અસ્તિત્વમાં હતી. કોઈપણ પરિસ્થિતિમાં, તેમણે રજૂ કર્યું કે જવાબદારી લાઘા પછી તેની રકમનિર્ધારણને અરજદારો દાવો કરે છે તેમ પૂર્વલક્ષી લાદણી કહી શકાય નહીં.



કે.પી.ટી. દ્વારા દાખલ કરાયેલ જવાબી સોગંદનામા પર આધાર રાખીને તેમણે રજૂ કર્યું કે ટી.એ.એમ.પી.ને પ્રસ્તાવ મોકલવામાં કે.પી.ટી.ની તરફથી થોડી વિલંબ થયો હતો, છતાં તે વિલંબ યોગ્ય કારણોસર થયો હતો, કારણ કે વર્ષ ૧૯૯૭માં ટી.એ.એમ.પી.ની રચના થયા બાદ કે.પી.ટી.એ દરોમાં સુધારો ભલામણ કરવાનો ઠરાવ કર્યો હતો અને તે બાબત વર્ષ ૧૯૯૭માં ટી.એ.એમ.પી.ને મોકલવામાં આવી હતી, પરંતુ ટી.એ.એમ.પી.એ તા. ૨.૨.૧૯૯૯ના તેના આદેશ દ્વારા તે પરત મોકલી હતી અને બોર્ડને જમીનો જે હેતુસર ફાળવવામાં આવી હતી તે ધ્યાનમાં લઈને તેમનું પુનર્વર્ગીકરણ કરવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો. ત્યારબાદ તા. ૧૬.૬.૧૯૯૯ના અહેવાલ દ્વારા કે.પી.ટી.ની જમીન સમિતિએ દરોમાં સુધારો કરવાની ભલામણ કરી હતી અને તે બાબત ટ્રસ્ટીઓના બોર્ડે તેની તા. ૨.૩.૨૦૦૧ અને ૨૭.૬.૨૦૦૨ની બેઠકોમાં વિચારણામાં લીધી હતી, તેમ છતાં વર્ષ ૧૯૯૯માં આવેલા ચક્રવાત અને ત્યારબાદ જાન્યુઆરી ૨૦૦૧માં આવેલા વિકરાળ ભૂકંપથી કચ્છ વિસ્તાર ગંભીર રીતે પ્રભાવિત થયો હોવાથી, પ્રસ્તાવને અંતિમ રૂપ આપી શકાયો નહોતો. ત્યારબાદ પણ આ મુદ્દે કોઈ અંતિમ નિર્ણય લઈ શકાયો નહોતો અને તે દરમિયાન કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૧૧ હેઠળ મુખ્ય બંદરો માટે ભૂમિ નીતિ, ૨૦૦૪ જારી કરવામાં આવી

હતી, જેમાં કે.પી.ટી.ને તેમાં સમાવિષ્ટ દિશાનિર્દેશો મુજબ પ્રસ્તાવ મોકલવાની આવશ્યકતા રાખવામાં આવી હતી. ઉપરાંત, વર્ષ ૨૦૦૫માં કે.પી.ટી. દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલી ટેન્ડર સંબંધે કેટલીક વાદપ્રક્રિયા પણ ઉભી થઈ હતી. તેથી, તેમના મુજબ, સંબંધિત તબક્કાઓએ દરપત્રકમાં સુધારો કરવાનો પ્રસ્તાવ કે.પી.ટી. દ્વારા અંતિમરૂપ પામી શક્યો નહોતો, અને તેથી કે.પી.ટી.એ જુલાઈ ૧૯૯૯થી દરપત્રકમાં સુધારો કરવાની દરખાસ્ત મૂકી હતી. કારણ કે ભાડે લેનારાઓને ભૂમિ નીતિઓમાં જારી કરાયેલા માર્ગદર્શક સિદ્ધાંતો અંગે જાણ હતી કે દરપત્રકના સુધારાના સમયે રહેલા બજારમૂલ્યના આધારે જમીનભાડું દર પાંચ વર્ષે સુધારવામાં આવશે, તેથી તેઓ જવાબદારી ઉપજી ત્યારે જ્યારે જ્યારે તે જથ્થાબંધ રીતે નિર્ધારિત થાય ત્યારે તે ચૂકવવા માટે જવાબદાર નથી એવો દાવો કરવામાંથી અવરોધિત થતા હતા.

૬૧. વર્તમાન કેસોમાં આ બાબત વિવાદાસ્પદ નથી કે પ્રશ્નાધીન જમીનો અરજદારોને અથવા પરિસ્થિતિ પ્રમાણે તેમના પૂર્વવર્તીઓને, ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજના અમલીકરણ દ્વારા અથવા ફાળવણી પત્ર જારી કરીને ફાળવવામાં આવી હતી. આ બાબત પણ વિવાદાસ્પદ નથી કે ઉપરોક્ત અધિનિયમની કલમ ૩૪ અનુસાર ૩૦ વર્ષ સુધીની જમીનના ભાડાપટ્ટા માટેનો કરાર કેપીટી

દ્વારા ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકી કરીને કરવામાં આવવો  
 આવશ્યક હતો, તેમ છતાં કેટલાક કેસોમાં ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજ  
 અમલમાં મૂક્યા વિના માત્ર ફાળવણી પત્રના આધારે જ જમીનો  
 ફાળવવામાં આવી છે, જેમ કે એસસીએ નં.૨૫૩૫ ઓફ ૨૦૧૭  
 ના કેસમાં કરવામાં આવ્યું હતું. ઉક્ત કેસમાં ફાળવણી પત્ર તા.  
 ૨૭.૧૦.૧૯૯૫ ના રોજ મેસર્સ યુનિટ સ્ટોરેજ એન્ડ ટેન્કર્સ  
 ટર્મિનલ્સ લિ.ના હિતમાં, જે અરજદાર આઈએમસીના પૂર્વવર્તી  
 હતા, જારી કરવામાં આવ્યું હતું. ઉક્ત ફાળવણી તેની અનુસૂચિમાં  
 નિર્ધારિત શરતો અને નિયમોને આધીન હતી. તેમાં દર્શાવેલી કલમ  
 ૯ પૈકીની એક શરત એવી હતી કે પ્લોટ માટે નિશ્ચિત કરાયેલ  
 ભૂમિભાડું, ભાડાદાતાની પસંદગી મુજબ, દર પાંચ વર્ષના અંતે  
 અથવા ૧લી જાન્યુઆરી પછી સુધારવામાં/વધારવામાં/ફરીથી  
 નિશ્ચિત કરવામાં આવશે. ભૂમિભાડાનું પુનર્નિર્ધારણ, ભૂમિભાડાના  
 પુનર્નિર્ધારણના સમયે પ્રવર્તમાન બજાર મૂલ્યના આધારે કરવામાં  
 આવશે. ફાળવણીધારકે સુધારાની તારીખથી સુધારેલ દરે ભૂમિભાડું  
 ચૂકવવાનું રહેશે. અન્ય કેસોમાં, જ્યાં ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજો  
 અમલમાં મૂકવામાં આવ્યા હતા, જેમ કે આઈએમસી દ્વારા દાખલ  
 કરાયેલ એસસીએ નં.૨૫૩૮ ઓફ ૨૦૧૭ ના કેસમાં, મેસર્સ  
 ઇન્ડિયન મોલાસેસ કંપનીના હિતમાં કેપીટી દ્વારા અમલમાં  
 મૂકાયેલા ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજની કલમ ૭ માં એવી જોગવાઈ

કરવામાં આવી હતી કે ભૂમિભાડું, ભાડાદાતાની પસંદગી મુજબ, દર દસ વર્ષના અંતે સુધારીને ફરીથી નિશ્ચિત કરવામાં આવશે, આ શરતના આધીન કે પ્રથમ દસ વર્ષના અંતે આ રીતે ફરીથી નિશ્ચિત કરાયેલ ભૂમિભાડું મૂળ ભાડાના બમણા કરતાં વધુ નહીં હોય અને બીજા દસ વર્ષના અંતે આ રીતે ફરીથી નિશ્ચિત કરાયેલ ભૂમિભાડું મૂળ નિશ્ચિત કરાયેલ ભાડાના ત્રિગણ કરતાં વધુ નહીં હોય.

૬૨. આ તબક્કે નોંધવું આવશ્યક છે કે ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૧૧ હેઠળ જારી કરાયેલ ૨૦૧૦ની જમીન નીતિની કલમ ૬.૩. (૧)ની ઉપકલમ (ડી) અને ૨૦૧૪ની જમીન નીતિની કલમ ૧૩ની ઉપકલમ (સી) મુજબ દરોની શ્રેણીનું ટીએએમપી દ્વારા દર પાંચ વર્ષે પુનરીક્ષણ કરવામાં આવશે. તેથી, એક તરફ ફાળવણીપત્ર અને ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજમાં સમાવિષ્ટ શરતો અને નિયમોને તથા બીજી તરફ અધિનિયમની કલમ ૪૯ અને ૨૦૧૦ તથા ૨૦૧૪ની જમીન નીતિઓમાં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં લેતાં, એવું સ્પષ્ટ થાય છે કે એસઓઆર ટીએએમપી દ્વારા પાંચ વર્ષે એક વખત ઘડી શકાય અથવા તેનું પુનરીક્ષણ કરી શકાય. પ્રશ્ન એ છે કે, જો સંબંધિત સમયે તેનું પુનરીક્ષણ અથવા પુનર્નિર્ધારણ કરવામાં આવ્યું ન હોય, તો શું ટીએએમપી દ્વારા તેને પૂર્વપ્રભાવી રીતે વધારી શકાય?

૬૩. હવે, અધિનિયમની કલમ ૪૯ અનુસાર ટી.એ.એમ.પી.એ તેવી ચુકવણી અંગે દરોની યાદી ઘડવાની ફરજિયાત જોગવાઈ છે, જેના આધારે બોર્ડની માલિકીની અથવા તેના કબજામાંની અથવા તેના ઉપયોગ-ભોગવટામાં રહેલી કોઈપણ મિલકતનો, તેમાં ઉલ્લેખિત હેતુઓ માટે, જમીનની ભાડે આપવાની બાબત સહિત, ઉપયોગ થઈ શકે. કાયદાનો મૂળભૂત નિયમ એ છે કે જ્યાં સુધી એવો અર્થઘટન અધિનિયમમાં અત્યંત સ્પષ્ટ રીતે દર્શાતો ન હોય અથવા આવશ્યક અને નિર્વિવાદ અનુસંગથી ઉપજતો ન હોય, ત્યાં સુધી કોઈ પણ કાયદાને પૂર્વલક્ષી અસર ધરાવતો ગણાવીને અર્થઘટિત કરવો નહીં. ઉપરોક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૧૧ હેઠળ સત્તાનો ઉપયોગ કરીને ભારત સરકારે બહાર પાડેલી જમીન નીતિઓ કાનૂની માર્ગદર્શિકાઓ છે, જે અનુગામી વિધાનના સ્વરૂપની છે અને ટી.એ.એમ.પી.એ પર બાંધધરીરૂપે લાગુ પડે છે. આ બાબત નિર્વિવાદ છે કે વિધાનસભાને કાનૂન બનાવવાની બાબતમાં પૂર્ણ સત્તા છે અને તે સ્વયં, નિશ્ચિતપણે બંધારણીય મર્યાદાઓને આધીન રહી, પૂર્વલક્ષી કાયદાઓ બનાવી શકે છે; તેમ છતાં, સાથે સાથે એ પણ સુસ્થાપિત કાયદો છે કે પ્રતિનિધિએ, જ્યાં સુધી સત્તા સોંપવાના પ્રાવધાનમાં સ્પષ્ટ શબ્દોમાં તેનો ઉલ્લેખ ન હોય અથવા અનિવાર્ય અનુસંગથી તે નિષ્પન્ન ન થતું હોય, ત્યાં સુધી આવી સત્તાનો ઉપયોગ કરી શકતો નથી. આ સંદર્ભે,

સર્વોચ્ચ અદાલતે રિજનલ ટ્રાન્સપોર્ટ ઓફિસર, ચિત્તૂર અને અન્ય વિ. એસોસિયેટેડ ટ્રાન્સપોર્ટ મદ્રાસ (પી) લિમિટેડ, અહેવાલિત ૧૯૮૦ (૪) એસ.સી.સી. ૫૯૭ તથા શ્રી સિદ્ધબલી સ્ટીલ્સ લિમિટેડ અને અન્ય વિ. ઉત્તર પ્રદેશ રાજ્ય અને અન્ય, અહેવાલિત (૨૦૧૧) ૩ એસ.સી.સી. ૧૯૩ના કેસોમાં આપેલા નિર્ણયોનો ઉપયોગી ઉલ્લેખ કરી શકાય. સર્વોચ્ચ અદાલતે વાઈસ ચાન્સેલર, એમ. ડી. યુનિવર્સિટી રોહતક વિ. જહાન સિંહ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં, મહર્ષિ દયાનંદ યુનિવર્સિટી અધિનિયમ હેઠળ રચાયેલ યુનિવર્સિટી કાર્યકારી પરિષદે ઘડેલા નિયમોને પૂર્વલક્ષી અસર અથવા પૂર્વપ્રભાવી અમલ આપી શકાય કે નહીં, તે પ્રશ્નની તપાસ કરતાં નિર્ધારિત કર્યું હતું કે વિધાન અધિનિયમમાં તેવી કોઈ જોગવાઈના અભાવે પ્રતિનિધિ પૂર્વલક્ષી અસરવાળું પ્રદાનિત વિધાન બનાવી શકતો નથી.

૬૪. મહાબીર વેજિટેબલ ઓઈલ્સ (પી) લિ. અને અન્ય વિ. હરિયાણા રાજ્ય અને અન્ય, જેનો અહેવાલ (૨૦૦૬) ૩ એસ.સી.સી. ૬૨૦ માં પ્રકાશિત થયો છે, તે મામલામાં પણ એવો નિર્ધાર કરવામાં આવ્યો છે કે તેમાં કોઈ શંકાને સ્થાન નથી કે જો આ બાબતમાં કોઈ સત્તા મૂળ અધિનિયમમાં સમાવવામાં આવી

હોય, તો અધિનિયમાધીન બનાવાયેલ નિયમનને ભૂતલક્ષી અસર અને પૂર્વપ્રવર્તી અમલ આપવામાં આવી શકે.

૬૫. સર્વોચ્ચ અદાલતે જે. જયલલિતા અને અન્ય વિ. કર્ણાટક રાજ્ય અને અન્યના મામલામાં, જે (૨૦૧૪) ૨ એસ.સી.સી. ૪૦૧ માં અહેવાલિત છે, તેમાં આ કાનૂની સિદ્ધાંતનું પુનરોચ્ચાર કર્યું હતું કે જ્યારે કાયદો કોઈ વિશિષ્ટ પ્રક્રિયાની જોગવાઈ કરે છે, ત્યારે સત્તાધિકારીએ તે જ પ્રક્રિયાનું પાલન કરવું પડે અને તેને તેના વિરુદ્ધ રીતે કાર્ય કરવાની પરવાનગી આપી શકાય નહીં. અન્ય શબ્દોમાં, જ્યાં કોઈ કાયદો કોઈ નિશ્ચિત કાર્ય નિશ્ચિત રીતથી કરવાની આવશ્યકતા રાખે છે, ત્યાં તે કાર્ય તે જ રીતથી કરવું ફરજિયાત છે અને તેના વિરુદ્ધ રીતે કદી નહીં. કાર્યસાધનની અન્ય પદ્ધતિઓ અથવા રીતો અનુસંગત રીતે અને અનિવાર્ય રીતે પ્રતિબંધિત ગણાય છે. ઉપરોક્ત સ્થિતિ થયેલ કાનૂની સિદ્ધાંત *expressio unis est exclusio alterius* નામના કાનૂની સૂત્ર પર આધારિત છે, જેનો અર્થ એવો થાય છે કે જો કોઈ કાયદો કોઈ કાર્ય કોઈ વિશિષ્ટ રીતથી કરવાનો પ્રબંધ કરે, તો તે કાર્ય તે જ રીતે કરવાનું રહે અને અન્ય કોઈ રીતે નહીં.

૬૬. ઉપરોક્ત કાનૂની સ્થિતિને વર્તમાન કેસોના તથ્યો પર લાગુ કરતાં, સ્પષ્ટ રીતે પ્રગટ થાય છે કે ન તો એમ.પી.ટી. અધિનિયમ,

અને ન તો ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૧૧ હેઠળ જારી કરાયેલ જમીન નીતિઓએ ટેમ્પને પાછલી અસરથી દરોની શ્રેણી ઘડવાની મંજૂરી આપી હતી. ઉક્ત નીતિઓ હેઠળ માત્ર એટલી જ છૂટ રાખવામાં આવી હતી કે પાંચ વર્ષમાં એક વાર એસ.ઓ.આર. ઘડવામાં આવે. તે મુજબ, ટેમ્પ વધુમાં વધુ કાયદેસરની માર્ગદર્શિકાઓને ધ્યાનમાં રાખીને પાંચ વર્ષમાં એક વાર દરોની શ્રેણી ઘડી શકતું હતું, તેમ છતાં, કે.પી.ટી.ના તે પ્રસ્તાવને મંજૂરી આપી શકતું નહોતું કે જેમાં દરોની ઉક્ત શ્રેણીને જુલાઈ ૧૯૯૯થી પાછલી અસર આપવામાં આવે, જેમ કે ૨૦૧૧ના આદેશમાં કરવામાં આવ્યું હતું. અરજદારોના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા આ બાબત પણ યોગ્ય રીતે દર્શાવવામાં આવી છે કે ટેમ્પે જો કે કે.પી.ટી.ને એવો પ્રશ્ન કર્યો હતો કે શું ભાડાપટ્ટાધારકો સાથેના લીઝ કરારમાં ભાડાપટ્ટાના ભાડાના પાછલા તારીખથી સુધારાને મંજૂરી આપતી કોઈ જોગવાઈ સમાવિષ્ટ હતી કે નહીં, અને ટેમ્પે કે.પી.ટી. દ્વારા આપવામાં આવેલા તે જવાબ પર આધાર મૂક્યો હતો કે આવી સુધારાઓ માટે જોગવાઈઓ હતી, છતાં હકીકતમાં લીઝ કરારમાં અથવા જમીન નીતિઓમાં આવી કોઈ જોગવાઈઓ હતી કે નહીં તેની ચકાસણી કર્યા વગર જ તેમ કર્યું હતું.



૬૭. અદાલતના મતાનુસાર, અધિનિયમ અથવા નિયમો અથવા જમીન નીતિઓ હેઠળ કોઈ વિશિષ્ટ જોગવાઈના અભાવે, જેના દ્વારા ટીએમપીને પૂર્વલક્ષી અસરથી દરોની ચાદીમાં સુધારો કરવાની સત્તા આપવામાં આવી હોય, ટીએમપી પૂર્વલક્ષી અસર આપીને દરોની ચાદીમાં સુધારો કરી શકતું નહોતું. જોકે, જમીન નીતિઓમાં આપવામાં આવેલ નિર્દેશો મુજબ સુધારેલ દરોની ચાદી મુજબ ચુકવણી કરવાની કાનૂનીતા, પદ્ધતિશાસ્ત્ર અને આવર્તિતતા નક્કી કરીને ભાડે ધારકો પર લાદવામાં આવી હતી, તેમ છતાં સમયાંતરે દાયિત્વનું પરિમાણીકરણ કેપીટીએ દર પાંચ વર્ષે એકવાર કરવાનું આવશ્યક હતું. ૧૯૯૯થી પ્રસ્તાવ ન મૂકવામાં કેપિટી તરફથી થયેલા વિલંબને શ્રી મિહિર જોશી દ્વારા ન્યાયસંગત ઠેરવવાનો પ્રયત્ન કરવામાં આવ્યો હોવા છતાં, તેવું કારણસમર્થન સ્વીકાર્ય નથી. ટીએમપી દ્વારા તેના ૨૦૧૧ના આદેશમાં નોંધવામાં આવ્યું છે કે તા. ૨૩.૩.૧૯૯૯ના આદેશ મુજબ જે હેતુ માટે જમીન ફાળવવામાં આવી હતી તેને ધ્યાનમાં લઈ જમીનનું વર્ગીકરણ/પુનર્વર્ગીકરણ કરવા માટે કેપીટીને નિર્દેશ આપવામાં આવ્યા બાદ પણ, નવ વર્ષ વીતી ગયા છતાં આ બાબતે કેપિટી તરફથી કોઈ પ્રસ્તાવ આવ્યો નહોતો, અને તેથી ટીએમપી દ્વારા તા. ૨.૪.૨૦૦૮ના તેના આદેશથી કેપીટીને કંડલા જમીન માટે યોગ્ય સુધારાપ્રસ્તાવ તૈયાર કરવા નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો,

અને તે પરિપ્રેક્ષ્યમાં કેપિટીએ તા. ૧૯.૪.૨૦૧૦ના રોજ દરરચનાના સુધારા માટેનો પ્રસ્તાવ રજૂ કર્યો હતો. ઉપરોક્ત નોંધ પરથી જ સ્પષ્ટ થાય છે કે લગભગ નવ વર્ષ સુધી દરોની ચાલીના સુધારા માટેનો પ્રસ્તાવ મોકલવામાં કેપિટી તરફથી અત્યંત ઢીલાશભર્યો અને ખૂબ જ બેદરકારીભર્યો અભિગમ અપનાવવામાં આવ્યો હતો.

૬૮. અરજદારો તરફના વિધાવંત વકીલોએ યોગ્ય રીતે રજૂ કર્યું છે તેમ, કોઈ પક્ષકારને પોતાની જ ભૂલનો અયોગ્ય લાભ લેવા માટે મંજૂરી આપી શકાય નહીં. આ તબક્કે, લેટિન સૂત્ર – કોમોડુમએક્સ ઇન્જુરિયા સુઆ નેમો હાબેરે ડેબેટનો ઉદ્દેશ કરવો યોગ્ય રહેશે, જેનો અર્થ એવો થાય છે કે કોઈ પક્ષકાર પોતાની જ ભૂલનો અયોગ્ય લાભ લઈ શકતો નથી. સર્વોચ્ચ અદાલતે કુશેશ્વર પ્રસાદ સિંહ વિ. સ્ટેટ ઓફ બિહાર એન્ડ ઓર્સ., અહેવાલિત (૨૦૦૭) ૧૧ એસ.સી.સી. ૪૪૭ ના કેસમાં ઠરાવ્યું છે કે કાયદાની વ્યાખ્યા પોતાના પક્ષે અનુકૂળ થાય તે માટે વ્યક્તિને પોતાની જ ભૂલનો અયોગ્ય અને અન્યાયી લાભ લેવા દેવામાં આવી શકે નહીં. જે વ્યક્તિ કોઈ કાર્ય થતું અટકાવે છે, તે પોતાના કારણે થયેલ તે અકાર્યક્ષમતાનો લાભ લઈ શકશે નહીં. તેથી, જો કે.પી.ટી. ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજ અથવા ભૂમિ નીતિઓ હેઠળ જે રીતે

દર પાંચ વર્ષે પ્રસ્તાવ કરવો આવશ્યક હતો તે મુજબ સમયસર પ્રસ્તાવ કરવામાં નિષ્ફળ ગયું હોય, તો કે.પી.ટી. વર્ષ ૨૦૧૦માં જુલાઈ ૧૯૯૯થી અમલમાં આવે તે રીતે દરરચનામાં સુધારા માટે પ્રસ્તાવ કરી શકતું ન હતું અને ટી.એ.એમ.પી. પણ તેને ભૂતલક્ષી અસરથી સુધારી શકતું ન હતું. ભૂમિ નીતિઓ મુજબ ટી.એ.એમ.પી. એસ.ઓ.આર.માં દર પાંચ વર્ષે એકવાર સુધારો કરી શકતું હોવાથી, તે ૧.૧.૨૦૦૯ થી ૩૧.૧૨.૨૦૧૩ સુધીના છેલ્લાં પાંચ વર્ષના ખંડ માટે જ એવો સુધારો કરી શકતું, પરંતુ કોઈ પણ સ્થિતિમાં ૧.૧.૨૦૦૯ પહેલાંથી, અને તો ખાસ કરીને જુલાઈ ૧૯૯૯થી, અમલ આપી શકતું નહોતું. જ્યારે ટી.એ.એમ.પી.ને અધિનિયમ હેઠળ અથવા અધિનિયમની કલમ ૧૧૧ હેઠળ જારી કરાયેલ માર્ગદર્શિકા/નીતિઓ હેઠળ એસ.ઓ.આર.ને ભૂતલક્ષી અસરથી ઘડવાની સત્તા સોંપવામાં આવી નહોતી, ત્યારે વર્ષ ૨૦૧૧નો ટી.એ.એમ.પી.નો આદેશ, જુલાઈ ૧૯૯૯થી ભૂતલક્ષી અસરથી એસ.ઓ.આર. અમલમાં મુકવાની હદ સુધી, પ્રત્યક્ષદર્શ્યે ગેરકાયદેસરતાથી પીડિત છે.

૬૯. મામલાના તે દૃષ્ટિકોણે, અદાલતનો મત છે કે તા. ૨૫.૩.૨૦૧૧નો વિવાદિત આદેશ, જેની જાણ તા. ૧૧.૫.૨૦૧૧ની સૂચના દ્વારા કરવામાં આવી હતી, જેમાં જુલાઈ

૧૯૯૯થી એસ.ઓ.આર.ને પશ્ચાદ્ભાવી અસર આપવામાં આવી છે તે હદ સુધી કાયદાની કોઈ સત્તા વિના હોવાથી દુષિત છે, અને તેથી, તે હદ સુધી તેને રદ કરવામાં આવવો જોઈએ. તેમ છતાં, અદાલત ઉક્ત ૨૦૧૧ના આદેશને તે હદ સુધી સમર્થન આપે છે કે જેમાં પાંચ વર્ષ માટે ઘડાયેલ એસ.ઓ.આર.ને, એટલે કે ૧.૧.૨૦૦૯થી ૩૧.૧૨.૨૦૧૩ સુધીના સમયગાળાને, અસર આપવામાં આવી છે. જો કે.પી.ટી. દ્વારા સંબંધિત અરજદારોને તા. ૨૫.૩.૨૦૧૧ના ઉક્ત આદેશના આધારે માંગણી નોટિસો જારી કરવામાં આવી હોય, તો તે અનિવાર્ય રીતે રદ થયેલી ગણાશે. નિશ્ચિતરૂપે, કે.પી.ટી. સુધારેલા આદેશના આધારે નવી નોટિસો જારી કરવા તથા સંબંધિત બાકીદાર અરજદારો વિરુદ્ધ કાયદાનુસાર કાર્યવાહી કરવા અથવા કાર્યવાહી શરૂ કરવા હકદાર રહેશે. જ્યાં સુધી તા. ૧૩.૧૧.૨૦૧૪નો વિવાદિત આદેશ, જેની જાણ તા. ૪.૧૨.૦૧૪ની સૂચના દ્વારા કરવામાં આવી હતી, તેનો પ્રશ્ન છે, ત્યાં ટી.એ.એમ.પી.એ યોગ્ય રીતે તેના દ્વારા સુધારાયેલા દરપત્રકને ૧.૧.૨૦૧૪થી ૩૧.૧૨.૨૦૧૮ સુધીના પાંચ વર્ષના ગાળામાં અસર આપી છે, જે ૨૦૧૪ની જમીન નીતિ સાથે સુસંગત છે, અને તેથી, ઉક્ત આદેશ અંગે કોઈ હસ્તક્ષેપ આવશ્યક નથી. પુનઃ ભાડાપટ્ટાનું નવીનીકરણ:

૭૦. લીઝના નવીનીકરણના મુદ્દા અંગે, નોંધપૂં યોગ્ય છે કે ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૩૪ મુજબ, ૩૦ વર્ષથી વધુ અવધિ માટે અંદરની મિલ્કતની લીઝ સંબંધિત કોઈ પણ કરાર, કેન્દ્રીય સરકારની પૂર્વ મંજૂરી વિના કરવામાં આવી શકતો નથી. ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૧૧ હેઠળ સમયાંતરે કેન્દ્રીય સરકાર દ્વારા જારી કરવામાં આવેલી જમીન નીતિઓ મુજબ, લીઝોના નવીનીકરણનું નિયમન ઉક્ત નીતિઓની સંબંધિત જોગવાઈઓ દ્વારા થવાનું હતું, જે કસ્ટમ્સ બોર્ડેડ ક્ષેત્રની અંદરની જમીનો અને કસ્ટમ્સ બોર્ડેડ ક્ષેત્રની બહાર આવતી જમીનીયસંબંધિત છે. આ કહેવું સ્થિર કાનૂની સિદ્ધાંત છે કે લીઝનું નવીનીકરણ લીઝધારક દ્વારા હક્કરૂપે દાવો કરી શકાય તેમ નથી, કારણ કે નવીનીકરણ માટેની વિનંતિના વિચાર માટેની પ્રાથમિક આવશ્યકતા એ રહેશે કે લીઝધારકના હિતમાં માન્ય લીઝ અસ્તિત્વમાં હોવી જોઈએ અને લીઝધારકો દ્વારા ચુકવવાના કોઈ બાકી દાવા બાકી ન હોવા જોઈએ. અહીંના અરજદારોમાંથી, એસ.સી.એ. નં.૨૫૩૮ ઓફ ૨૦૧૭માં અરજદાર આઈ.એમ.સી., એસ.સી.એ. નં.૧૩૪૦૯ ઓફ ૨૦૧૪માં અરજદાર આઈ.ઓ.સી., એસ.સી.એ. નં.૧૦૩૦૬ ઓફ ૨૦૧૫માં અરજદાર ટેન્કર્સ એસોસિએશન, એસ.સી.એ. નં.૨૯૦૫ ઓફ ૨૦૧૫માં અરજદાર એવિયન, એસ.સી.એ. નં.૧૬૨૨૫ ઓફ ૨૦૧૩માં અરજદાર લક્ષ્મી મોટર્સ, એસ.સી.એ.

૬૭૩ ઓફ ૨૦૧૪ અને એસ.સી.એ. નં.૨૬૦૭ ઓફ ૨૦૧૨માં અરજદાર આઈ.એફ.એફ.સી.ઓ. તથા એસ.સી.એ. નં.૧૧૪૯૭ ઓફ ૨૦૧૫, નં.૧૦૮૯૨ ઓફ ૨૦૧૬, નં.૧૦૮૯૧ ઓફ ૨૦૧૬ અને નં.૧૦૭૩૦ ઓફ ૨૦૧૬માં અરજદાર કેસર ટર્મિનલ્સે તેમની અનુક્રમે લીઝોના નવીનીકરણ માટે પ્રાર્થના કરી છે.

૭૧. અરજદારોના નવીનીકરણ માટેના વ્યક્તિગત કેસની તપાસ કરતાં પહેલાં, નોંધવું યોગ્ય છે કે બંદરની જમીનો પ્રતિવાદી કે.પી.ટી.ની માલિકીની છે અને જાહેર પરિસર (અનધિકૃત કબજેદારોની હકાલપટ્ટી) અધિનિયમ, ૧૯૭૧ ની કલમ ૨(ઈ) ના અર્થમાં જાહેર પરિસર છે, અને તે એમ.પી.ટી. અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૧૧ હેઠળ જારી કરાયેલ નીતિ માર્ગદર્શિકાઓથી શાસિત છે. હાલની લીઝોના નવીનીકરણ સંબંધિત ૨૦૧૦ ની જમીન નીતિની કલમ ૬.૨.૨.૨ માં, અન્ય બાબતો સાથે, એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી કે બંદરે પ્રથમ એ ચકાસવું જોઈએ કે જમીન તેની પોતાની વપરાશ માટે જરૂરી છે કે નહીં. જો જરૂરી ન હોય, તો જમીન વપરાશ યોજનાને અનુરૂપ હોય અને તેમાં દર્શાવેલ અન્ય શરતોને આધીન હોય તો તેનું નવીનીકરણ થઈ શકે. ૨૦૧૪ ની જમીન નીતિ માર્ગદર્શિકાઓમાં પણ કલમ ૧૧.૩ માં સમાન જોગવાઈ કરવામાં

આવી છે. તેથી, લીઝના નવીનીકરણ અથવા નવીનીકરણ ન કરવા અંગે નિર્ણય લેતી વખતે કે.પી.ટી.એ ઉક્ત જોગવાઈઓનો વિચાર કરવો આવશ્યક છે. જો લીઝ અવધિ પૂર્ણ થયા પછી લીઝનું નવીનીકરણ કરવામાં ન આવે, તો જાહેર પરિસરના સંદર્ભમાં લીઝધારકનો દરજ્જો અનધિકૃત કબજેદારનો બની જાય છે, જેને જાહેર પરિસર (અનધિકૃત કબજેદારોની હકાલપટ્ટી) અધિનિયમ હેઠળ હકાલપટ્ટી કરવા પાત્ર ગણવામાં આવે છે. ફક્ત એટલા માટે કે લીઝધારક પરિસરનો કબજો જાળવી રાખે છે, લીઝનું સ્વયંસ્ફૂર્ત નવીનીકરણ થઈ શકે નહીં. આ કાનૂની સ્થિતિ પણ સુસ્થાપિત છે કે લીઝ અવધિ પૂર્ણ થયા પછી પણ લીઝધારક ભાડે અપાયેલા પરિસરમાં કબજો રાખતો રહ્યો હોય તે અનુગામી અવધિ માટે માલિક દ્વારા માત્ર ભાડું સ્વીકારવામાં આવવું, લીઝની ચાલુ રાખવા માટેની ‘સંમતિ’ દર્શાવતું વર્તન ગણાવી શકાય નહીં. આ સંદર્ભે, દિલ્લી ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી વિ. અનંત રાજ એજન્સીઝ પ્રાઇવેટ લિમિટેડના કેસમાં, જે (૨૦૧૬) ૧૧ એસ.સી.સી. ૪૦૬ માં અહેવાલિત છે, સર્વોચ્ચ અદાલતે કરેલ અત્યંત યોગ્ય અવલોકનો અહીં ઉલ્લેખનીય છે, જે નીચે મુજબ છે:—

"૨૪. આ સંદર્ભમાં, અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલે જેના ઉપર આધાર રાખ્યો છે તે શાંતિ પ્રસાદ દેવી અને અન્ય વિ. શંકર માહતો અને અન્યના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના નિર્ણયનો ઉલ્લેખ કરવો આ અદાલત માટે આવશ્યક બનશે, જેમાં આ અદાલતે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૧૧૬નું તેના લાગુ પડવા અને "હોલિંગ ઓવર" ના પ્રભાવ અંગે અર્થઘટન કરતા એવો નિષ્કર્ષ આપ્યો હતો કે લીઝ અવધિ પૂર્ણ થયા બાદ લીઝના સતત પ્રચલન માટે માલિકની સંમતિ મેળવવી આવશ્યક છે અને વિપરીત કારણના અભાવે, લીઝગ્રાહી લીઝ પરિસરનો કબજો ચાલુ રાખે છે તેવી પરિસ્થિતિમાં, અનુવર્તી મહિનાઓ માટે લીઝદાતા દ્વારા માત્ર ભાડું સ્વીકારવામાં આવે તે તેના તરફથી સંમતિ દર્શાવતું વર્તન ગણાવી શકાય નહીં. કેસના સંબંધિત પરિણેદ ૧૮ અને ૧૯ નીચે ઉદ્ઘૃત કરવામાં આવે છે :

"૧૮. અમે વડી અદાલત તથા તેની નીચેની પ્રથમ અપીલી અદાલત સાથે સંપૂર્ણ સહમત છીએ કે ભાડાપટ્ટાની અવધિ પૂર્ણ થયા પછી, અનુગામી મહિનાઓનું ભાડું માત્ર સ્વીકારવામાં આવ્યું હોય અને તે દરમિયાન ભાડે લેનાર ભાડાપટ્ટાવાળી મિલ્કતમાં કબજામાં રહ્યો હોય, એટલા માત્રથી એવો



વર્તન થયો કહેવાઈ શકતો નથી કે જે ભાડાપટ્ટાની અવધિ પૂર્ણ થયા પછી પણ તેના ચાલુ રહેવાં માટે “સંમતિ” દર્શાવે. ભાડાપટ્ટાના નવિકરણની માંગ કરતી કાયદેસરની નોટિસનો ભાડાપટ્ટો આપનારએ કોઈ જવાબ આપ્યો નહોતો. કલમ (૭) સાથે કલમ (૯) વાંચતાં તેમાં સમાવાયેલ નવિકરણનો કરાર બે શરતોની પૂર્ણતા માંગતો હતો: પ્રથમ, ભાડે લેનાર દ્વારા મૂળ ભાડાપટ્ટાની અવધિ પૂર્ણ થાય તે પહેલાં નવિકરણનો વિકલ્પ વાપરવો, અને દ્વિતીય, નતર્કવિરુદ્ધ ભાડાપટ્ટાની અવધિ માટેની શરતો અને નિયમો પર પરસ્પર સંમતિથી નિર્ધારણ કરવું અને આવી સંમતિના અભાવે ગામના સ્થાનિક મુખિયા અથવા પંચોના મધ્યસ્થતાથી તે નક્કી કરવું. ઉપરોક્ત ભાડાપટ્ટા કરારની નવિકરણ સંબંધિત કલમો (૭) અને (૯) સ્પષ્ટપણે મિલ્કત હસ્તાંતરણ અધિનિયમમાં વપરાયેલા “વિપરીત સ્પષ્ટ કરાર”ના ક્ષેત્રમાં આવતી હતી. ઉપરોક્ત કલમો હેઠળ નવિકરણ માંગવાનો વિકલ્પ ભાડાપટ્ટાની અવધિ પૂર્ણ થાય તે પહેલાં તથા નિર્દિષ્ટ શરતોને આધીન રહીને જ વાપરવાનો હતો.

૧૯. વર્તમાન કેસમાં ભાડે આપનારએ નવીનીકરણ માટે

ન તો સ્પષ્ટ રીતે અને ન તો અનુમાનિત રીતે સંમતિ આપી હતી. મૂળ કરારમાં જોગવાયેલા મુજબનું નવીનીકરણ નિર્ધારિત પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવાનું આવશ્યક હતું, અર્થાત્ પરસ્પર સંમતિથી નક્કી થયેલી શરતો પર અથવા વૈકલ્પિક રીતે મુખ્યાઓ અને પંચાઓની મધ્યસ્થી દ્વારા. વર્તમાન મામલે, કરારમાં નવીનીકરણની એવી કલમ છે જે નવીનીકરણ માટે નિશ્ચિત અવધિ અને રીત નિર્ધારિત કરે છે, અને જે મિલ્કત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૧૧૬ ના અર્થમાં “વિરુદ્ધ કરાર” હતી. નવીનીકરણ માંગવા અંગેની વિશિષ્ટ કલમો (૭) અને (૯) સામે, ભાડૂત દ્વારા પ્રસ્તુત કરાયેલ ભાડું માત્ર સ્વીકારવામાં આવ્યું હોય તે આધારે “હોલ્ડિંગ ઓવર” દ્વારા અનુમાનિત નવીનીકરણ થઈ શકે તેમ નહોતું. વર્તમાન કેસમાં, નવીનીકરણનો વિકલ્પ નવીનીકરણ કલમની શરતો મુજબ, એટલે કે ભાડાપટ્ટાની અવધિ પૂર્ણ થાય તે પહેલાં, ઉપયોગમાં લેવાયો નહોતો. તેનો ઉપયોગ ભાડાપટ્ટાની અવધિ પૂર્ણ થયા પછી કરવામાં આવ્યો

હતો અને ભાડૂત ભાડે અપાયેલ પરિસરનો ઉપયોગ અને કબજામાં રહ્યો હતો. ભાડૂત ભાડે અપાયેલ પરિસરમાં નિયત અવધિથી વધુ રહ્યો તે સમયગાળા માટે પ્રસ્તુત કરાયેલ ભાડું ભાડે આપનાર દ્વારા સ્વીકારવામાં આવ્યું હતું. ઉપરોક્ત પરિસ્થિતિઓમાં, ભાડૂત એવો દાવો કરી શકતો નહોતો કે તે મિલ્કત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૧૧૬ ના અર્થમાં ભાડૂત તરીકે “હોલિંગ ઓવર”માં હતો.”

૭૨. વધુમાં પરિચ્છેદમાં એવું પણ ધારણ કરવામાં આવ્યું છે

જાહેર પરિસર અધિનિયમના પ્રકાશમાં નીચે મુજબ ૨૭ –

"૨૭. મિલ્કત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ એ સામાન્ય રીતે માલિકમકાન અને ભાડૂત વચ્ચેના સંબંધને નિયંત્રિત કરતો સામાન્ય કાયદો છે. વિશિષ્ટ ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમો, મિલ્કત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ કરતાં વધુ પ્રગતિશીલ છે અને તે દ્વારા ભાડૂતને માલિકમકાન દ્વારા ભાડામાં મનસ્વી વધારો કરવાથી તેમજ ભાડે અપાયેલી મિલ્કતમાંથી બેદખલ કરવાથી વધુ રક્ષણ આપવામાં આવે છે. તેથી, ઉપરોક્ત કેસ કાયદાના પ્રકાશમાં, એ નિષ્કર્ષ પર

આવી શકાય છે કે જાહેર પરિસરોના સંદર્ભમાં મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ લાગુ પડતો નથી. વિવાદિત મિલકત, જાહેર પરિસર (અનધિકૃત કબજેદારોની બહારકાઢણી) અધિનિયમ, ૧૯૭૧ ની કલમ ૨(ઈ)(૩) (૨) ના બળે જાહેર પરિસર છે, જે નીચે પુનરુત્પન્ન કરવામાં આવે છે:

“૨(ઈ) “જાહેર પરિસર” નો અર્થ થાય છે—

(૩) [દિલ્હીના રાષ્ટ્રીય રાજધાની પ્રદેશ]  
સંબંધે—

(૨) દિલ્હી ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી ના માલિકીના કોઈપણ પરિસર, ભલે આપું પરિસર ઉક્ત ઓથોરિટી ના કબજામાં હોય, અથવા ઉક્ત ઓથોરિટી દ્વારા ભાડે આપવામાં આવ્યું હોય;....”

તેથી, હાલના કેસમાં, ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજની કલમ ૩(બી) તથા ડી.ડી. અધિનિયમની કલમો ૨૧ અને ૨૨ સાથે નાઝુલ જમીન નિયમોના નિયમ ૪૩નું સંયુક્ત વાચન કરતાં અને શાંતિ પ્રસાદ દેવી, સરુપ સિંહ ગુપ્તા અને

અશોકા માર્કેટિંગ લિ. ના કેસો (પૂર્વોક્ત) ના પ્રકાશમાં, સમયગાળો પૂર્ણ થવાને કારણે તેમજ ભાડાપટ્ટો સમાપ્ત કરવાની નોટિસ આપવાથી જ્યારે મૂળ ભાડાપટ્ટો સમાપ્ત થઈ ગયો હોય, ત્યારે મૂળ ભાડાપટ્ટાધારકના હિતમાં ભાડાપટ્ટાનું સ્વયંસ્ફૂર્ત નવીનીકરણ થઈ શકે નહીં. ભાડાપટ્ટા ગાળાની મુદત પૂર્ણ થયા પછી ડી.ડી.એ.ના કચેરીએ માત્ર ભાડા તરીકેની રકમ સ્વીકારી હોય, તે પરથી પ્રશ્નાસ્પદ પરિસરની ભાડાપટ્ટી મૂળ ભાડાપટ્ટાધારકના હિતમાં વધુ ૨૦ વર્ષના ગાળે નવીનીકૃત થઈ હોવાનું, જેમ પ્રતિવાદી દલીલ કરે છે તેમ, અર્થઘટન કરી શકાય નહીં."

૭૩. ઉપરોક્ત કાનૂની સ્થિતિને હાલના કેસોના તથ્યો પર લાગુ કરતાં, ચાલો ભાડાપટ્ટાના નવીનીકરણનો દાવો કરનાર અરજદારોના વ્યક્તિગત કેસનું પરીક્ષણ કરીએ. /૨૦૧૭ ની એસ.સી.એ. નં. ૨૫૩૮ માં મેસર્સ આઈ.એમ.સી.ના કેસમાં એવું જણાય છે કે અરજદારે તા. ૧૫.૫.૨૦૦૮ ના પોતાના પત્ર દ્વારા ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજની કલમ-૮ અનુસાર કે.પી.ટી.ને ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજનું નવીનીકરણ કરવા વિનંતી કરી હતી, પરંતુ જણાવેલ વિનંતી કે.પી.ટી.એ તા. ૮ ઓક્ટોબર, ૨૦૧૩ ના પત્ર દ્વારા આ કારણસર નામંજૂર કરી હોવાનું જણાય છે

કે તે જમીન કે.પી.ટી.ના પોતાના ઉપયોગ માટે જરૂરી હતી. ત્યારબાદ કે.પી.ટી.એ તા. ૧૬.૩.૨૦૧૫ ના પત્ર દ્વારા જણાવ્યું હતું કે અરજદારની ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજના નવીનીકરણ અંગેની વિનંતીનો વિચાર ત્યારે જ કરવામાં આવશે જ્યારે બાકી લેણાં ચૂકવી દેવામાં આવશે. ત્યારબાદ, એવું જણાય છે કે કે.પી.ટી.એ તા. ૨૮.૮.૨૦૧૮ ના રોજ જાહેર પરિસર (અનધિકૃત કબજેદારોની હકાલપટ્ટી) અધિનિયમની કલમ ૪(૧) અને (૨) હેઠળ નોટિસ બહાર પાડી, જેમાં જણાવાયું હતું કે ભાડાપટ્ટાની મુદત પૂર્ણ થતાં, પ્લોટ બંદરની પ્રવૃત્તિઓના હેતુ માટે જરૂરી હોવાથી કે.પી.ટી. દ્વારા ભાડાપટ્ટાનું વધુ નવીનીકરણ ન કરવાની નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો. તેથી હકાલપટ્ટીની આશંકાથી અરજદારે, અરજી પેનિંગ રહે તે દરમિયાન કે.પી.ટી.ને યથાવત સ્થિતિ જાળવવા માટે દિશાનિર્દેશ આપવા /૨૦૧૭ ની એસ.સી.એ. નં. ૨૫૩૮ માં સિવિલ અરજી નં. ૧ ઓફ ૨૦૧૮ દાખલ કરી હતી. તેથી અરજદાર આઈ.એમ.સી. તરફથી ઉપસ્થિત વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી સોપરકરે રજૂ કર્યું કે અરજદારે તેના હિતમાં અમલમાં મુકાયેલા ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજની કલમ-૮ અનુસાર ૩૦ વર્ષ પૂર્ણ થાય તે પહેલાં જ ભાડાપટ્ટાના

નવીનીકરણ માટે અરજી કરી હોવાથી, અરજદાર જણાવેલ ભાડાપટ્ટાનું નવીનીકરણ મેળવવા હકદાર હતો. શ્રી સોપરકરની આ રજૂઆત સ્વીકારવી મુશ્કેલ છે. ભાડાપટ્ટા કરારમાં ભાડાપટ્ટાના કોઈ સ્વયંસ્ફૂર્ત નવીનીકરણની જોગવાઈ નથી. આ હકીકત સિવાય કે અરજદાર મેસર્સ આઈ.એમ.સી.ને ભાડાપટ્ટાની મુદત પૂર્ણ થયા બાદ કે.પી.ટી. દ્વારા અનધિકૃત કબજેદાર તરીકે ગણવામાં આવ્યો છે અને અરજદાર વિરુદ્ધ જાહેર પરિસર અધિનિયમ હેઠળ કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં આવી છે, કે.પી.ટી.એ પહેલેથી જ જવાબ આપ્યો છે કે જણાવેલ જમીન કે.પી.ટી.ને તેના પોતાના હેતુ માટે જરૂરી હતી. જમીન નીતિ ૨૦૧૦ મુજબ, અરજદારના નવીનીકરણના કેસનો વિચાર માત્ર ત્યારે જ થઈ શક્યો હોત જ્યારે જમીન કે.પી.ટી.ને જરૂરી ન હોય અને તેમાં દર્શાવેલ અન્ય શરતો પૂર્ણ થતી હોય. ઉપર દર્શાવ્યા મુજબની સ્થિર કાનૂની સ્થિતિ અનુસાર, જાહેર પરિસર સંબંધિત ભાડાપટ્ટાની અવધિ પૂર્ણ થતાં, ભાડાપટ્ટાધારક જાહેર પરિસર અધિનિયમ હેઠળ હકાલપટ્ટી પાત્ર અનધિકૃત કબજેદાર બની જાય છે. કારણ કે કે.પી.ટી.એ જણાવેલ અધિનિયમ હેઠળ પહેલેથી જ

કાર્યવાહી શરૂ કરી દીધી છે, ભાડાપટ્ટાનું નવીનીકરણ કરવા માટે એવો કોઈ દિશાનિર્દેશ આપી શકાય નહીં.

૭૪. જ્યાં સુધી /૨૦૧૪ ની એસ.સી.એ. નં. ૧૩૪૦૯ માં અરજદાર આઈ.ઓ.સી.નો સંબંધ છે, ત્યાં સુધી વિવાદાસ્પદ માંગણીઓની ચુકવણી પર આગ્રહ કર્યા વિના લીઝખતનું નવીનીકરણ કરવા માટે પ્રાર્થના કરવામાં આવી છે. આઈ.ઓ.સી.ના મામલે, નોંધવું યોગ્ય રહેશે કે આઈ.ઓ.સી.ને વિવિધ સમયે લીઝખત અથવા ફાળવણીપત્ર અમલમાં મૂકી જમીનના જુદા જુદા ખંડો ફાળવવામાં આવ્યા હતા. તેથી, લીઝખતના નવીનીકરણ બાબતની વિનંતી, અરજદારની સંબંધિત લીઝ પર લાગુ પડતી જમીન નીતિને ધ્યાનમાં રાખીને કે.પી.ટી. દ્વારા નક્કી થવી જરૂરી છે. તે પણ નોંધવું યોગ્ય રહેશે કે કેટલાક પ્લોટો સંબંધે લીઝની અવધિ પહેલેથી જ પૂર્ણ થઈ ગઈ છે, જ્યારે બે પ્લોટોના સંબંધે લીઝ હજુ યથાવત્ ચાલુ છે અને અનુક્રમે ૨૦૨૦ અને ૨૦૨૩માં પૂર્ણ થવાની છે. તેથી, જે બે પ્લોટોની લીઝ અવધિ પૂર્ણ થઈ નથી તે સંબંધે લીઝના નવીનીકરણ માટે આવશ્યક અરજી કરવી આઈ.ઓ.સી. માટે ખુદી રહેશે અને તે જ કાયદા મુજબ નક્કી કરવું કે.પી.ટી. માટે ખુદું રહેશે, તેમ છતાં, જેમ પ્રાર્થના કરવામાં આવી છે તેમ, જે પ્લોટોની મુદત પહેલેથી જ



પૂર્ણ થઈ ગઈ છે તે સંબંધે લીઝનું નવીનીકરણ કરવા અંગે કોઈ દિશાનિર્દેશ આપી શકાય તેમ નથી.

૭૫. અરજદાર ટેન્કર્સ એસોસિયેશન દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી એસ.સી.એ. નં. ૧૦૩૦૬ /૨૦૧૫ ના કેસમાં, રજ.૯.૨૧૯૮૨ના રોજ જારી કરાયેલા ફાળવણીપત્રમાં નવીનીકરણ માટે કોઈ જોગવાઈ નહોતી. ભાડાપટ્ટાની અવધિ પણ ૨૦૧૩માં સમાપ્ત થઈ ગઈ હતી. તેથી, ભાડાપટ્ટાની અવધિ પૂર્ણ થયા પછી અનધિકૃત કબજેદાર બનેલા અરજદારને, હક્કના વિષય તરીકે, ભાડાપટ્ટાનું નવીનીકરણ કરવા માટે દિશાનિર્દેશ માગી શકાતો નહોતો.

૭૬. લક્ષ્મી મોટર્સ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ એસ.સી.એ. નં. ૧૬૨૨૫ ઓફ ૨૦૧૩ના કેસમાં, એવું જણાય છે કે કે.પી.ટી.એ ૨૦૧૩માં લીઝ અવધિ પૂર્ણ થતાં તેને અનધિકૃત કબજેદાર માનીને જાહેર પરિસર અધિનિયમ હેઠળ કાર્યવાહી પહેલેથી જ આરંભી હતી. એસ્ટેટ અધિકારીએ બહારકાઢવાના આદેશ પણ કર્યો હતો, જેના વિરુદ્ધ અપીલ બાકી છે. તેથી, લીઝના નવીકરણનો પ્રશ્ન ઊભો થતો નથી.

૭૭. આઈએફએફસીઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી એસ.સી.એ. ક્રમાંક ૨૬૦૭ ની ૨૦૧૨ અને ક્રમાંક ૬૭૩ ની ૨૦૧૪ ના કેસમાં, એક જમીનખંડ અંગે લીઝનો સમયગાળો ૨૦૦૧ માં અને બીજા અંગે ૨૦૦૮ માં પહેલેથી જ સમાપ્ત થઈ ગયો છે. અરજદારે લીઝના નવીનીકરણ માટે અરજી કરી હતી, અને કે.પી.ટી. એ તે ભારત સરકારને મોકલી આપી હતી, તેમ છતાં ભારત સરકારે લીઝના નવીનીકરણ માટેની ભલામણ પરત મોકલી હતી અને જણાવ્યું હતું કે જો વ્યાપારી દરે લીઝભાડું વસૂલવું શક્ય ન હોય, તો પ્લોટોનો કબજો આઈએફએફસીઓ પાસેથી પરત લેવામાં આવે. જોકે અરજદારના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા એવી રજૂઆત કરવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો હતો કે લીઝનું નવીનીકરણ નવી લીઝ સમાન હોવાથી ભારત સંઘની કોઈ મંજૂરી આવશ્યક નહોતી, તે રજૂઆત સ્વીકારી શકાય તેવી નથી, કારણ કે તે જણાવેલ અધિનિયમની કલમ ૩૪ માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓને બાજુ પર મૂકી પસાર થવા સમાન બનશે. હાલના કેસમાં ભારત સરકારે, જો વ્યાપારી દરે લીઝભાડું વસૂલવું શક્ય ન હોય તો, લીઝનું નવીનીકરણ કરવાની વિનંતી નામંજૂર કરી હોવાથી, કે.પી.ટી. એ લીઝનું નવીનીકરણ કર્યું નથી. આ પરિસ્થિતિઓમાં, માંગ્યા મુજબ આઈએફએફસીઓની લીઝનું

નવીનીકરણ કરવા માટે કે.પી.ટી. ને કોઈ દિશા-નિર્દેશ આપી શકાય નહીં.

૭૮. કેસર ટર્મિનલ્સ એન્ડ ઇન્ફ્રા. લિમિટેડ દ્વારા દાખલ કરાયેલ એસ.સી.એ. નં. ૧૧૪૯૭ ઓફ ૨૦૧૫, નં. ૧૦૮૯૨ ઓફ ૨૦૧૬, નં. ૧૦૮૯૧ ઓફ ૨૦૧૬ અને નં. ૧૦૭૩૦ ઓફ ૨૦૧૬ ના મામલે, નોંધવું યોગ્ય છે કે, અગાઉ ચર્ચા કરવામાં આવ્યું તેમ, મૂળ ફાળવણાધારકે ભાડાપટ્ટાની અવધિ પૂર્ણ થયા પછી પ્રશ્નાસ્પદ પ્લોટો અરજદારના પક્ષે ગેરકાયદેસર રીતે હસ્તાંતરિત કર્યા હતા. તેથી, અરજદાર અનધિકૃત કબજેદાર હોવાથી, જાહેર પરિસર અધિનિયમ હેઠળ હકાલપટ્ટીની કાર્યવાહી પહેલેથી જ આરંભવામાં આવી છે અને ઉક્ત મામલાઓ એસ્ટેટ ઓફિસર સમક્ષ બાકી છે. આ પરિસ્થિતિઓમાં, અરજદારે માગણી કરી હોય તેમ, કે.પી.ટી.ને ભાડાપટ્ટાનું નવીનીકરણ કરવા માટે કોઈ દિશાનિર્દેશ આપી શકાય તેમ નહોતું.

૭૯. એવીએએએન ઇન્ટરનેશનલ પ્રા. લિ. દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી એસ.સી.એ. નં. ૨૯૦૫ ઓફ ૨૦૧૫ ના કેસમાં, લીઝ અવધિ ૨૦૦૮ માં સમાપ્ત થઈ ગઈ હતી. નિશ્ચિતરૂપે, અરજદારે લીઝનું નવીનીકરણ કરવા વિનંતી કરી હતી અને લીઝના નવીનીકરણ સમયે સુધારેલ જમીન ભાડું ચૂકવવાની બાંહેધરી પણ

આપી હતી, છતાં, કેપીટી એ પ્લોટોના ફાળવણી માટે જાહેર હરાજનો આશ્રય લેવાની એકરૂપ નીતિ અપનાવી છે તે આધારે નવીનીકરણ માટેની ઉક્ત વિનંતીનો વિચાર કર્યો નહોતો. અરજદારના વિદ્વાન વકીલે એવું રજૂ કરવાનો પ્રયાસ કર્યો છે કે ૨૦૦૪ ની નીતિના ખંડ ૫.૨.૧.૨ મુજબ, બંદરને જાહેર હરાજ/ટેન્ડર વિના, બોર્ડ દ્વારા મંજૂર કરાય તેવી શરતો પર હાલના લીઝધારકના હિતમાં લીઝનું નવીનીકરણ કરવાની સત્તા હતી. જોકે, આ રજૂઆત સ્વીકારી શકાય તેવી નથી. વિદ્વાન વકીલે જે ખંડ પર આધાર રાખ્યો છે તે મુજબ, જો લીઝ કરારમાં નવીનીકરણનો વિકલ્પ આપવામાં આવ્યો ન હોય, તો બંદર પોતાના વિવેકાધિકારે બોર્ડ દ્વારા મંજૂર કરાય તેવી શરતો પર હાલના લીઝધારકના હિતમાં જાહેર હરાજ/ટેન્ડર વિના નવી લીઝ આપવાનો નિર્ણય કરી શકે. વર્તમાન કેસમાં, લીઝ દસ્તાવેજમાં નવીનીકરણ માટે કોઈ વિકલ્પ ન હતો, અને કેપીટીના જવાબ મુજબ, નીતિ રૂપે પ્લોટોના ફાળવણી માટે જાહેર હરાજનો આશ્રય લેવાનો નિર્ણય કરવામાં આવ્યો હતો. કેપીટીનો લીઝનું નવીનીકરણ ન કરવાનો વિવેકાધીન નિર્ણય ૨૦૦૪ ની જમીન નીતિ અને ત્યારપછીની નીતિઓ સાથે સુસંગત હોવાથી, અરજદારે પ્રાર્થના કરી હોય તે મુજબ તેની લીઝનું નવીનીકરણ કરવા માટે કોઈ દિશાનિર્દેશ આપી શકાય નહીં.

અંતિમ નિષ્કર્ષો અને આદેશ:-

૮૦. ઉપરોક્ત ચર્ચાઓ અને નિષ્કર્ષોનો સાર નીચે મુજબ નિષ્પન્ન થાય છે:-

(૧) એમ.પી.ટી. અધિનિયમની કલમ ૧૧૧ હેઠળ કેન્દ્રીય સરકાર દ્વારા જારી કરવામાં આવેલી, પોર્ટની જમીનો સંબંધિત ૨૦૧૦ અને ૨૦૧૪ની જમીન નીતિઓ કાયદેસર, માન્ય અને પ્રતિવાદી કે.પી.ટી. તેમજ ટી.એ.એમ.પી. પર બંધનકર્તા છે.

(૨) તા. ૧૩.૧૧.૨૦૧૪ના ટેમ્પ દ્વારા પસાર કરાયેલા તથા ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૪૯ હેઠળ તા. ૪.૧૨.૨૦૧૪ની જાહેરનામા દ્વારા પ્રસિદ્ધ કરાયેલા આદેશમાં કોઈ હસ્તક્ષેપ કરવો જરૂરી નથી. ટેમ્પ દ્વારા ઘડાયેલ એસઓઆર ઉક્ત આદેશમાં દર્શાવ્યા મુજબ ૧.૧.૨૦૧૪થી અમલમાં રહેશે. તે મુજબ ઉક્ત આદેશની પુષ્ટિ કરવામાં આવે છે. ઉક્ત આદેશના આધારે અરજદારોને જારી કરાયેલ માંગણી નોટિસો, જો કોઈ હોય, તેની પણ તે મુજબ પુષ્ટિ કરવામાં આવે છે.

(૩) તા. ૨૫.૩.૨૦૧૧નો ટીએએમપી દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ અને તા. ૧૧.૫.૨૦૧૧ની અધિસૂચના દ્વારા પ્રકાશિત આદેશ, તેમાં જુલાઈ ૧૯૯૯થી પૂર્વલક્ષી અસર સાથે

એસઓઆરને મંજૂરી આપવામાં આવેલી છે તે હદ સુધી આંશિક રીતે રદ કરવામાં આવે છે. ઉક્ત આદેશ મુજબ તા. ૧.૧.૨૦૦૯થી તા. ૩૧.૧૨.૨૦૧૩ના સમયગાળા માટે ટીએએમપી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ એસઓઆરની પુષ્ટિ કરવામાં આવે છે. તે મુજબ આદેશમાં ફેરફાર કરવામાં આવેલ ગણાશે. ઉક્ત આદેશના આધારે કેપીટીએ દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલી માંગણી નોટિસો, જો કોઈ હોય, તો રદ કરવામાં આવેલ ગણાશે. તેમ છતાં, કેપીટીએને સુધારેલ આદેશ મુજબ નવી માંગણી નોટિસો બહાર પાડવાની અને કાયદા મુજબ બાકીદારો સામે કાર્યવાહી કરવાની અથવા કાર્યવાહી રજૂ કરવાની મુક્તતા રહેશે.

(જ) બંદરની જમીન સંબંધિત પટ્ટાનું નવીનીકરણ કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જારી કરાયેલી જમીન નીતિઓ દ્વારા નિયંત્રિત થાય છે અને પટ્ટેદાર તેને હક્કના વિષય તરીકે દાવો કરી શકતો નથી. પટ્ટાની અવધિ પૂર્ણ થયા પછી પટ્ટાનું કોઈ સ્વયંસંચાલિત નવીનીકરણ થઈ શકતું નથી. બંદરની જમીન જાહેર પરિસર હોવાને કારણે, જો પટ્ટાની અવધિ પૂર્ણ થયા પછી પટ્ટાદાતા કે.પી.ટી. દ્વારા પટ્ટાનું નવીનીકરણ કરવામાં ન આવે, તો સંબંધિત જમીન અંગે પટ્ટેદારનો દરજ્જો અનધિકૃત કબજેદારનો બની જાય છે. બાદની અવધિ માટે, જેના દરમિયાન પટ્ટેદારે જાહેર પરિસરમાં કબજો ચાલુ

રાખ્યો હોય, પટ્ટાદાતા કે.પી.ટી. દ્વારા માત્ર ભાડું સ્વીકારવામાં આવ્યું હોય, તો તેને પટ્ટાદાતાની સંમતિ દર્શાવતું વર્તન તરીકે અર્થઘટન કરી શકાતું નથી.

૮૧. ઉપરોક્ત બાબતોના પ્રકાશમાં, નીચેનો આદેશ પસાર કરવામાં આવે છે:—

(૧) મેસર્સ આઈ.એમ.સી. લિમિટેડ દ્વારા દાખલ વિશેષ નાગરિક અરજી ક્રમાંક ૨૫૩૮ /૨૦૧૭; મેસર્સ હિંદુસ્તાન પેટ્રોલિયમ કોર્પોરેશન લિમિટેડ દ્વારા દાખલ વિશેષ નાગરિક અરજી ક્રમાંકો ૬૯૦૯ /૨૦૧૮, ૧૬૫૩૦ /૨૦૧૩; મેસર્સ એવિયન ઇન્ટરનેશનલ પ્રા. લિ. દ્વારા દાખલ વિશેષ નાગરિક અરજી ક્રમાંક ૨૯૦૫ /૨૦૧૫; મેસર્સ ઇન્ડિયન ફાર્મર્સ ફર્ટિલાઇઝર કોઓપરેટિવ લિમિટેડ દ્વારા દાખલ વિશેષ નાગરિક અરજી ક્રમાંકો ૨૬૦૭ /૨૦૧૨, ૬૭૩ /૨૦૧૪; મેસર્સ ઇન્ડિયન ઓઇલ કોર્પોરેશન લિમિટેડ દ્વારા દાખલ વિશેષ નાગરિક અરજી ક્રમાંક ૧૩૪૦૯ /૨૦૧૪; મેસર્સ ઓઇલ એન્ડ નેચરલ ગેસ કોર્પોરેશન (૧) લિમિટેડ દ્વારા દાખલ વિશેષ નાગરિક અરજી ક્રમાંક ૯૩૪૨ /૨૦૧૫; મેસર્સ ભારત પેટ્રોલિયમ કોર્પોરેશન લિમિટેડ દ્વારા દાખલ વિશેષ નાગરિક અરજી ક્રમાંક ૩૭૨ /૨૦૧૬; મેસર્સ લક્ષ્મી મોટર્સ દ્વારા દાખલ વિશેષ નાગરિક અરજી ક્રમાંક ૧૬૨૨૫

/૨૦૧૩; અને ધ ટેન્કર ઓનર્સ એન્ડ ઓપરેશન્સ એસોસિએશન દ્વારા દાખલ વિશેષ નાગરિક અરજી ક્રમાંક ૧૦૩૦૬ /૨૦૧૫: મેજર પોર્ટ ટ્રસ્ટ્સ અધિનિયમની કલમ ૪૯ હેઠળ ટીએમપી દ્વારા તા. ૨૫.૩.૨૦૧૧ના રોજ પસાર કરવામાં આવેલ અને તા. ૧૧.૫.૨૦૧૧ની સૂચના દ્વારા પ્રકાશિત થયેલ વિવાદિત આદેશ, જુલાઈ ૧૯૯૯થી પૂર્વલક્ષી અસરથી એસ.ઓ.આર.ને મંજૂરી આપે છે તે હદ સુધી આંશિક રીતે રદ કરવામાં આવે છે. ઉક્ત આદેશ તા. ૧.૧.૨૦૦૯થી તા. ૩૧.૧૨.૨૦૧૩ સુધીના સમયગાળા માટે એસ.ઓ.આર.ને મંજૂરી આપે છે તે હદ સુધી યથાવત્ રાખવામાં આવે છે. ઉક્ત આદેશના આધારે અરજદારો વિરુદ્ધ બહાર પાડવામાં આવેલી માંગણી નોટિસો, જો કોઈ હોય, રદ ગણાશે; તેમ છતાં, કેપીટીને નવી માંગણી નોટિસો બહાર પાડવાની સ્વતંત્રતા રહેશે. દરેક અરજીઓમાં કરવામાં આવેલી બાકીની પ્રાર્થનાઓ નામંજૂર કરવામાં આવે છે. ઉપરોક્ત હદ સુધી અરજીઓ આંશિક રીતે મંજૂર કરવામાં આવે છે.

(૨) મેસર્સ આઈએમસી લિમિટેડ દ્વારા દાખલ કરાયેલ સ્પેશ્યલ સિવિલ સ્યુટ નં /૨૫૩૫/૨૦૧૭અને ૨૫૩૬ /૨૦૧૭; મેસર્સ જે.આર.ઈ. ટેન્ક ટર્મિનલ્સ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ દ્વારા દાખલ કરાયેલ સ્પેશ્યલ સિવિલ સ્યુટ નં ૨૫૩૭ /૨૦૧૭; મેસર્સ કેસર



ટર્મિનલ્સ એન્ડ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર લિમિટેડ દ્વારા દાખલ કરાયેલ સ્પેશ્યલ સિવિલ સ્યુટ નં ૧૧૪૯૭ /૨૦૧૫, ૧૦૭૩૦ /૨૦૧૬, ૧૦૮૯૧ /૨૦૧૬, ૧૦૮૯૨ /૨૦૧૬; મેસર્સ મધર ડેરી ફૂડ્સ એન્ડ વેજિટેબલ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ દ્વારા દાખલ કરાયેલ સ્પેશ્યલ સિવિલ સ્યુટ નં ૮૫૩૮ /૨૦૧૬ અને ૧૩૩૭૧ /૨૦૧૩; તથા મેસર્સ આઇએનઇઓએસ સ્ટાયરોલ્યુશન ઈન્ડિયા લિમિટેડ દ્વારા દાખલ કરાયેલ સ્પેશ્યલ સિવિલ સ્યુટ નં ૧૦૬૧૧ /૨૦૧૬: આ અરજીઓના અરજદારોને તેઓ ધારણ કરતા સંબંધિત વિષયક પ્લોટો અંગે કાયદેસર અમલમાં મૂકી શકાય એવો કોઈ હક નથી, અને તેથી તેઓને "વ્યથિત વ્યક્તિઓ" કહી શકાય નહીં, તેમજ તેમની સંબંધિત અરજીઓમાં કરાયેલ પ્રાર્થનાઓ મેળવવા માટે ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ આ અદાલતના અસાધારણ અધિકારક્ષેત્રને આવાહિત કરવાની તેમને કાનૂની પાત્રતા પણ નથી. તેમ છતાં, અન્ય સંબંધિત અરજીઓના ગુણદોષો વિચાર્યા બાદ ટેમ્પ દ્વારા તા. ૨૫.૩.૨૦૧૧ના રોજ આપવામાં આવેલ આદેશમાં આંશિક ફેરફાર કરવામાં આવેલ હોવાથી, ઉપરોક્ત આદેશના આધારે કેપીટી દ્વારા આ અરજીઓના અરજદારોને જો માંગણી નોટિસો બહાર પાડવામાં આવી હોય, તો તે પણ રદ થયેલ ગણાશે. કેપીટીને કાયદા મુજબ પરવાનગીપાત્ર હોય તેમ નવી માંગણી નોટિસો બહાર પાડવાની અને અરજદારો

વિરુદ્ધ કાર્યવાહી કરવાની મુક્તતા રહેશે. ઉપરોક્ત દિશાનિર્દેશોના આધીન રહી, બધી અરજીઓનો નિકાલ કરવામાં આવે છે.

(૩) મેસર્સ પી.એસ.એલ. લિમિટેડ દ્વારા દાખલ સ્પેશ્યલ સિવિલ એપ્લીકેશન નં ૫૨૧૮ /૨૦૧૪, ૫૨૧૯ /૨૦૧૪, ૫૨૨૨ /૨૦૧૪, ૫૨૨૩ /૨૦૧૪, ૫૨૨૪ /૨૦૧૪, ૧૦૯૮૩ /૨૦૧૫ અને ૧૦૯૮૪ /૨૦૧૫: અરજદાર મેસર્સ પી.એસ.એલ. લિમિટેડે કે.પી.ટી. દ્વારા આરંભાયેલ બેદખલીની કાર્યવાહી તથા જાહેર પરિસર (અનધિકૃત કબજેદારોની બેદખલી) અધિનિયમ, ૧૯૭૧ હેઠળ પસાર કરાયેલા આદેશોને ધ્યાનમાં રાખીને સંબંધિત તમામ જમીનો પહેલેથી જ પરત સોંપી દીધી છે. તેથી, અરજીઓ ફગાવી દેવામાં આવે છે.

૮૨. અરજીઓ પૈકી કોઈપણમાં અંતરિમ આદેશ, જો અમલમાં હોય, તો તે તાત્કાલિક અસરથી ખાલી કરાયેલ માનવામાં આવશે. એ સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે કે પબ્લિક પ્રેમિસિસ (અનધિકૃત કબજેદારોની બેદખલી) અધિનિયમ, ૧૯૭૧ હેઠળ તેઓ અનધિકૃત કબજેદાર હોવાના આધાર પર અત્રેના કોઈપણ અરજદાર વિરુદ્ધ શરૂ કરવામાં આવેલ અને બાકી રહેલી કાર્યવાહી કાયદા મુજબ આગળ ચલાવવામાં આવશે.

૮૩. સુવિધા માટે, સૂચિ આ આદેશ સાથે પરિશિષ્ટરૂપે જોડવામાં આવે છે, જે આ આદેશનો અભિન્ન ભાગ ગણાશે.

૮૪. વિદાય લેતાં પહેલાં, અદાલતને આ નોંધ કરવાની ફરજ પડે છે કે કંડલા પોર્ટની જમીન અંગે એમ.પી.ટી. અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા ભારત સરકાર દ્વારા સમયાંતરે જાહેર કરાયેલી જમીન નીતિઓ અનુસાર સમયસર નિર્ણય ન લેવા બાબતે કે.પી.ટી.ના અધિકારીઓએ અપનાવેલા સુસ્ત અને ઉદાસીન અભિગમને કારણે, માત્ર અધિનિયમનો હેતુ નિષ્ફળ ગયો છે એટલું જ નહીં, પરંતુ પોર્ટ જમીનના સંચાલન અને વહીવટમાં જટિલ પ્રશ્નો પણ ઊભા થયા છે, જેના પરિણામે અનેક વાદવિવાદો ઊભા થયા છે. અપેક્ષા રાખવામાં આવે છે કે સર્વોચ્ચ સ્તરે સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારી આ બાબતની તપાસ કરશે અને કાયદા અનુસાર ભૂલચૂક કરનાર અધિકારીઓ સામે યોગ્ય કાર્યવાહી કરશે.

૮૫. કચેરીને આદેશ આપવામાં આવે છે કે આ આદેશની એક નકલ નવી દિલ્હી સ્થિત નૌકાવહન મંત્રાલય (બંદર વિભાગ) ના સચિવને મોકલે.

સહી/ –

(બેલા એમ. ત્રિવેદી, ન્યાયાધીશ)

વી.વી.પી. પોડુવાલ

અનુક્રમણિકા

| ક્રમાંક | વિગતો                                 | પાનું ક્રમાંક. |
|---------|---------------------------------------|----------------|
| ૧       | તથ્યાત્મક પરિસ્થિતિ                   | ૬              |
| ૨       | અરજીઓનો સારાંશ                        | ૨૯             |
| ૩       | પ્રાથમિક વાંધાઓ                       | ૧૦૬            |
| ૪       | પ્રાથમિક આક્ષેપો અંગેના નિષ્કર્ષો     | ૧૨૧            |
| ૫       | તમામ અરજીઓમાં સામાન્ય રજૂઆતો          | ૧૪૦            |
| ૬       | અરજદારો માટે એલ.એ.ઓ દ્વારા અરજી-વાર   | ૧૫૦            |
| ૭       | પ્રતિવાદી કે.પી.ટી. તરફથી રજૂઆત       | ૧૬૯            |
| ૮       | કાયદેસરની જોગવાઈઓ                     | ૧૮૨            |
| ૯       | વિષય: ૨૦૧૦ અને ૨૦૧૪ની જમીન નીતિઓ      | ૧૯૬            |
| ૧૦      | વિષય: ૨૦૧૧ અને ૨૦૧૪ના ટેમ્પના આદેશોને | ૨૦૧            |
| ૧૧      | સંદર્ભ: વર્ગીકરણ                      | ૨૧૧            |
| ૧૨      | વિષય: એસ.ઓ.આર.ની રચના, શું મનસ્વી છે  | ૨૧૯            |
| ૧૩      | વિષય: પૂર્વવ્યાપકતા                   | ૨૩૮            |
| ૧૪      | વિષય: ભાડાપટ્ટાના નવીકરણ અંગે         | ૨૫૧            |
| ૧૫      | અંતિમ નિષ્કર્ષો અને આદેશ              | ૨૬૫            |

***The Translation of this judgment has been provided  
by M/s Hyperlink E-Solutions Pvt. Ltd.***

---

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદીત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં. 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.

=====

---