

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgment 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 judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====

ગુજરાત હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ ખાતે

આર/સ્પેશિયલ સિવિલ અપ્પીકેશન નં. ૬૩૮૦/૨૦૧૮

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી વિપુલ એમ. પંચોલી

=====

૧	શું સ્થાનિક અખબારોના રીપોર્ટર્સને ચુકાદો જોવાની મંજૂરી છે?	હા
૨	રીપોર્ટરને મોકલવામાં આવે કે નહીં?	હા
૩	શું ન્યાયમૂર્તિઓ ચુકાદાની આખરી નકલ જોવા માંગે છે?	ના
૪	શું આ કેસમાં ભારતીય બંધારણ અથવા તે હેઠળ કરવામાં આવેલ કોઈ હુકમના અર્થઘટન અંગે કાયદાનો કોઈ નોંધપાત્ર પ્રશ્ન સમાયેલ છે?	ના
૫	શું સિવિલ જજને પરિપત્રિત કરવામાં આવે કે કેમ?	ના

=====

મેસર્સ અલી એન્ટરપ્રાઇઝિસ

વિરુદ્ધ

ગુજરાત રાજ્ય

=====

ઉપસ્થિતિ:

અરજદાર(ઓ) નં. ૧, ૨, ૩, ૪, ૫, ૬, ૭, ૮ તરફથી શ્રી બી.એમ. માંગુકિયા
(૪૩૭)

અરજદાર(ઓ) નં. ૧, ૨, ૩, ૪, ૫, ૬, ૭, ૮ તરફથી સુશ્રી બેલા એ. પ્રજાપતિ
(૧૯૪૬)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૧, ૨, ૩, ૪ તરફથી સુશ્રી શ્રુતિ પાઠક, એજીપી(પ)

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી વિપુલ એમ. પંચોલી

તારીખ : ૨૮/૧૧/૨૦૧૮

મૌખિક ચુકાદો

૧. ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ આ પિટિશન દાખલ કરવામાં
આવી છે જેમાં અરજદારોએ ડેપ્યુટી કલેક્ટર એટલે કે સામાવાળા નં. ૩ દ્વારા

પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૩૧.૭.૨૦૧૭ નો હુકમ રદ અને બાજુ પર રાખવામાં આવે તેવી અરજ કરી છે.

૨. રુલ. વિદ્વાન મદદનીશ સરકારી વકીલ સુશ્રી શ્રુતિ પાઠક સામાવાળાઓ તરફથી રુલની નોટિસની બજવણી માફ કરે છે. અરજદારો તરફથી વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયા અને સામાવાળાઓ તરફથી વિદ્વાન મદદનીશ સરકારી વકીલ સુશ્રી પાઠકને સાંભળવામાં આવ્યા.

૩. અરજદારો તરફથી વિદ્વાન વકીલે દલીલ કરી હતી કે અરજદાર નં. ૧ અને ૬ ભાગીદારી પેઢીઓ છે જ્યારે અરજદાર નં. ૨ અને ૫ તેમજ અરજદાર નં. ૭ અને ૮ ભાગીદારી પેઢીઓના ભાગીદારો છે. અરજદાર નં. ૧ અને ૬ એ સંયુક્તપણે શાહપુર વોર્ડ નં. ૨ ના સિટી સર્વે સીટ નં. ૪૧ ના સિટી સર્વે નં. ૨૦૨૧/૩૪ વાળી ૧૦૩૮.૮૪ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ ધરાવતી મિલકત મજૂર સહકારી બેંક લિ. નામની સહકારી સંસ્થા, જે લિક્વિડેશનમાં હતી, પાસેથી રજિસ્ટ્રાર, કો.ઓપ. સોસાયટીની મંજૂરીથી ખરીદી હતી. સદર બેંકે તેના ભૂતપૂર્વ માલિક સારાભાઈ પાસેથી તારીખ ૧૫.૧૧.૧૯૬૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા સદર મિલકત ખરીદી હતી. અરજદારો તરફથી વિદ્વાન વકીલે પિટિશનમાં કરવામાં આવેલા કથનોનો સંદર્ભ આપ્યો હતો અને ત્યારબાદ રજૂઆત કરી હતી કે અરજદાર નં. ૧ અને ૬ એ રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા પ્રશ્નવાળી મિલકત ખરીદી હતી. તે સમયે, સંબંધિત પક્ષકાર દ્વારા ગુજરાત પ્રોહિબિશન ઓફ ટ્રાન્સફર ઓફ ઇમ્મુવેબલ પ્રોપર્ટી એન્ડ પ્રોવિઝન ફોર પ્રોટેક્શન ઓફ ટેનન્ટ્સ ફોમ

એવિક્શન ફ્રોમ પ્રેમિસિસ ઇન ડિસ્ટર્બ્ડ એરિયાઝ એક્ટ, ૧૯૮૬ (જે હવે પછી ‘૧૯૮૬ નો સદર અધિનિયમ’ તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ની કલમ ૫ હેઠળ મંજૂરી માંગવામાં આવી હતી. સામાવાળા નં. ૩ દ્વારા તારીખ ૧૬.૫.૨૦૧૩ ના હુકમથી અમુક નિયમો અને શરતો પર સદર મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયાએ સદર હુકમની નકલનો સંદર્ભ આપ્યો છે જે સંકલનના પાના નં. ૪૦ પર રજૂ કરવામાં આવી છે.

૪. ત્યારબાદ એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે હવે અરજદારો પ્રશ્નવાળી મિલકત વેચવા માંગે છે અને તેથી ૧૯૮૬ ના સદર અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ સામાવાળા નં. ૩ ની મંજૂરી માંગવામાં આવી હતી. જોકે, સામાવાળા નં. ૩ એ તારીખ ૩૧.૭.૨૦૧૭ ના વાદગ્રસ્ત હુકમ દ્વારા એવા કારણોસર આવી મંજૂરી આપવાનો ઇનકાર કર્યો હતો કે પ્રશ્નવાળી મિલકતના સંબંધમાં સ્પેશિયલ સિવિલ અપિલિકેશન નં. ૧૨૨૬/૨૦૧૧ આ કોર્ટ સમક્ષ પેન્ડિંગ છે. આ તબક્કે, વિદ્વાન વકીલે ફરી એકવાર તારીખ ૧૬.૫.૨૦૧૩ ના હુકમનો સંદર્ભ આપ્યો છે જેના દ્વારા સામાવાળા નં. ૩ એ એ જ વિષયવસ્તુવાળી મિલકત માટે મંજૂરી આપી હતી. સદર હુકમમાં પણ, સામાવાળા નં. ૩ એ ઉલ્લેખ કર્યો હતો કે સ્પેશિયલ સિવિલ અપિલિકેશન નં. ૧૨૨૬/૨૦૧૧ આ કોર્ટ સમક્ષ પેન્ડિંગ છે. તેમ છતાં, તે પિટિશનના પરિણામને આધીન રહીને મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. જોકે, વાદગ્રસ્ત હુકમમાં આવી શરત લાદવાને બદલે મંજૂરી નકારવામાં આવી છે.

પ. વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયાએ વધુમાં એવી દલીલ કરી હતી કે તારીખ ૩૧.૭.૨૦૧૭ નો વાદગ્રસ્ત હુકમ પસાર કરતી વખતે, સામાવાળા નં. ૩ એ અરજદારોને સુનાવણીની તક આપી ન હતી અને તેમણે ૧૯૮૬ ના સદર અધિનિયમની કલમ ૫ માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓનું પાલન કર્યું નથી. તેથી, તેમણે ભારપૂર્વક જણાવ્યું હતું કે સામાવાળા નં. ૩ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ વાદગ્રસ્ત હુકમ ૨૬ અને બાજુ પર રાખવામાં આવે અને સામાવાળા નં. ૩ ને અરજદારોને સુનાવણીની તક આપવા અને નવેસરથી હુકમ પસાર કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે.

ડ. બીજી તરફ, વિદ્વાન મદદનીશ સરકારી વકીલ સુશ્રી પાઠકે આ પિટિશનનો વિરોધ કર્યો છે અને વાદગ્રસ્ત હુકમનો સંદર્ભ આપ્યો છે, જેની નકલ સંકલનના પાના નં. ૯૩ પર રજૂ કરવામાં આવી છે. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વાદગ્રસ્ત હુકમ સામાવાળા નં. ૩ દ્વારા સંબંધિત પોલીસ ઇન્સ્પેક્ટર પાસેથી અભિપ્રાય મેળવ્યા પછી પસાર કરવામાં આવ્યો છે. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે જ્યારે પ્રશ્નવાળી મિલકતના સંબંધમાં સ્પેશિયલ સિવિલ અપ્લિકેશન નં. ૧૨૨૬/૨૦૧૧ આ કોર્ટ સમક્ષ પેઝિંગ છે, ત્યારે અરજદારોને મંજૂરી નકારીને સામાવાળા નં. ૩ દ્વારા કોઈ ભૂલ કરવામાં આવી નથી. તેથી, આ પિટિશન ફગાવી દેવામાં આવે તેવી વિનંતી કરવામાં આવી છે.

૭. પક્ષકારો તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા પછી અને રેકૉર્ડ પર રજૂ કરવામાં આવેલી સામગ્રીનું અવલોકન કર્યા પછી, એ સ્પષ્ટ થાય છે કે

અરજદારોએ વર્ષ ૨૦૧૩ માં પ્રશ્નવાળી મિલકત ખરીદી હતી અને તે સમયે, સામાવાળા નં. ૩ પાસેથી ૧૯૮૬ ના સદર અધિનિયમની કલમ ૫ હેઠળ મંજૂરી મેળવવામાં આવી હતી. જો સામાવાળા નં. ૩ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૧૬.૫.૨૦૧૩ ના હુકમની કાળજીપૂર્વક તપાસ કરવામાં આવે, તો જણાય છે કે મંજૂરી આપતી વખતે, સામાવાળા નં. ૩ દ્વારા કેટલીક શરતો લાદવામાં આવી હતી. શરતો પૈકીની એક શરત એ હતી કે સદર મંજૂરી આ કોર્ટ સમક્ષ પેઝિંગ સ્પેશિયલ સિવિલ અપિલિકેશન નં. ૧૨૨૬/૨૦૧૧ ના પરિણામને આધીન રહીને આપવામાં આવી છે. જોકે, એ નોંધવું સુસંગત છે કે હવે અરજદારો પ્રશ્નવાળી મિલકત વેચવા માંગે છે અને જ્યારે સામાવાળા નં. ૩ ની મંજૂરી માંગવામાં આવે છે, ત્યારે તેમણે એવા કારણોસર મંજૂરી નકારી કાઢી છે કે સ્પેશિયલ સિવિલ અપિલિકેશન નં. ૧૨૨૬/૨૦૧૧ આ કોર્ટ સમક્ષ પેઝિંગ છે અને જ્યાં સુધી સદર પિટિશનનો નિકાલ ન થાય ત્યાં સુધી મંજૂરી આપી શકાય નહીં. આ કોર્ટનો એવો અભિપ્રાય છે કે સામાવાળા નં. ૩ દ્વારા નોંધવામાં આવેલું આવું કારણ ભૂલભરેલું છે અને તેને રદ અને બાજુ પર રાખવાને પાત્ર છે.

૮. આ તબક્કે, ૧૯૮૬ ના સદર અધિનિયમની કલમ ૫ માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓનો સંદર્ભ લેવો પણ જરૂરી છે, જે નીચે મુજબ વંચાય છે:

“૫(૧) તે સમયે અમલમાં હોય તેવા અન્ય કોઈપણ કાયદામાં કંઈપણ સમાવિષ્ટ હોવા છતાં પરંતુ પેટા-કલમ (૩) ની જોગવાઈઓને આધીન રહીને, આ અધિનિયમના પ્રારંભથી શરૂ થતા અને ૩૧મી માર્ચ, ૧૯૮૭

ના રોજ સમાપ્ત થતા સમયગાળા દરમિયાન, કલેક્ટરની પૂર્વ મંજૂરી વિના અશાંત વિસ્તારમાં આવેલી કોઈપણ સ્થાવર મિલકત તબદીલ કરવામાં આવશે નહીં.

(૨) પેટા-કલમ (૧) ના ઉદ્ધનમાં કરવામાં આવેલી સ્થાવર મિલકતની કોઈપણ તબદીલી રદબાતલ અને શૂન્ય રહેશે.

(૩) (એ) અશાંત વિસ્તારમાં આવેલી સ્થાવર મિલકત તબદીલ કરવાનો ઇરાદો ધરાવતી કોઈપણ વ્યક્તિ, નિયત સમયગાળામાં અને નિયત નમૂનામાં, પેટા-કલમ (૧) હેઠળ પૂર્વ મંજૂરી મેળવવા માટે કલેક્ટરને અરજી કરી શકે છે.

(બી) આવી અરજી મળ્યેથી, કલેક્ટર બોમ્બે લેન્ડ રેવન્યુ કોડ, ૧૮૭૯ દ્વારા નિર્ધારિત રીતે ઔપચારિક તપાસ હાથ ધરશે, અને અરજદારને સાંભળવાની તક આપ્યા પછી તેમજ રજૂ કરાયેલા કોઈપણ પુરાવાને ધ્યાનમાં લીધા પછી, તે નક્કી કરશે કે શું સ્થાવર મિલકતની તબદીલી તબદીલ કરનાર અને તબદીલી મેળવનાર બંને બંને ઇરાદો ધરાવતી વ્યક્તિઓની મુક્ત સંમતિથી અને તબદીલ કરવા માટે પ્રસ્તાવિત સ્થાવર મિલકતના વાજબી મૂલ્ય માટે કરવાનો પ્રસ્તાવ છે કે કેમ અને તે અનુસાર-

(૧) અરજી નામંજૂર કરશે અથવા

(ર) લેખિત હુકમ દ્વારા સ્થાવર મિલકતની પ્રસ્તાવિત તબદીલી માટે પૂર્વ મંજૂરી આપશે.”

૯. ઉપરોક્ત જોગવાઈ પરથી, એ સ્પષ્ટ થાય છે કે જ્યારે કોઈ વ્યક્તિ અશાંત વિસ્તારમાં આવેલી સ્થાવર મિલકત તબદીલ કરવાનો ઇરાદો ધરાવે છે, ત્યારે તેણે સક્ષમ સત્તાધિકારીની પૂર્વ મંજૂરી મેળવવી પડે છે. સદર જોગવાઈ હેઠળ કાર્યપદ્ધતિ નિર્ધારિત કરવામાં આવી છે. ૧૯૮૬ ના સદર અધિનિયમની કલમ ૫(૩)(બી) માં વધુમાં જણાવવામાં આવ્યું છે કે કલેક્ટરને સંબંધિત વ્યક્તિ તરફથી અરજી મળ્યેથી, તેઓ બોમ્બે લેન્ડ રેવન્યુ કોડ દ્વારા નિર્ધારિત રીતે ઔપચારિક તપાસ હાથ ધરશે અને સંબંધિત અરજદારને સુનાવણીની તક આપ્યા પછી તેમજ તેમની સમક્ષ રજૂ કરાચેલા પુરાવાઓને ધ્યાનમાં લીધા પછી, તેમણે એ નક્કી કરવાનું રહેશે કે શું સ્થાવર મિલકતની તબદીલી તબદીલ કરનાર અને તબદીલી મેળવનાર બંનેનો ઇરાદો ધરાવતી વ્યક્તિઓની મુક્ત સંમતિથી અને તબદીલ કરવા માટે પ્રસ્તાવિત સ્થાવર મિલકતના વાજબી મૂલ્ય માટે કરવાનો પ્રસ્તાવ છે કે કેમ.

૧૦. સામાવાળા નં. ૩ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા વાદગ્રસ્ત હુકમ પરથી એ સ્પષ્ટ થાય છે કે સદર હુકમ પસાર કરતી વખતે, સામાવાળા નં. ૩ એ અરજદારોને સુનાવણીની કોઈ તક આપી ન હતી કે સદર અધિકારી દ્વારા હાથ ધરવામાં આવેલી ઔપચારિક તપાસ અંગે કોઈ સંદર્ભ પણ નથી. એ નોંધવું જરૂરી છે કે સંબંધિત સત્તાધિકારીએ એ તપાસવું જરૂરી છે કે શું વેચનારે સદર મિલકતની

તબદીલી માટે મુક્ત સંમતિ આપી છે કે નહીં અને તબદીલીના દસ્તાવેજમાં સ્થાવર મિલકતનું વાજબી મૂલ્ય દર્શાવવામાં આવ્યું છે કે નહીં? સામાવાળા નં. ૩ એ આ તમામ પાસાઓની તપાસ કરી નથી અને માત્ર આ કોર્ટ સમક્ષ પિટિશન પેઝિંગ હોવાના કારણોસર અરજી નામંજૂર કરી છે.

૧૧. ઉપરોક્ત ચર્ચાને ધ્યાને લેતાં, આ પિટિશન મંજૂર કરવામાં આવે છે. સામાવાળા નં. ૩ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૩૧.૭.૨૦૧૭ નો વાદગ્રસ્ત હુકમ રદ અને બાજુ પર રાખવામાં આવે છે. સામાવાળા નં. ૩ ને આથી આ હુકમ મળ્યાની તારીખથી બે અઠવાડિયાના સમયગાળામાં, ૧૯૮૬ ના સદર અધિનિયમની કલમ ૫ માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓ તેમજ અરજદારોની તરફેણમાં મિલકત તબદીલ કરવાની મંજૂરી આપતા સામાવાળા નં. ૩ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા તારીખ ૧૬.૫.૨૦૧૩ ના હુકમને ધ્યાને લઈને, પ્રશ્નવાળી મિલકતની તબદીલી માટે અરજદારો/સંબંધિત અરજદારો દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી અરજી પર નવેસરથી નિર્ણય કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે.

૧૨. રુલ પૂર્ણ કરવામાં આવે છે. આજે સીધી બજવણીની પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

(વિપુલ એમ. પંચોલી, ન્યાયમૂર્તિ)

શ્રીલતા

This judgment has been translated using an AI-assisted translation tool.

=====

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgment 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 judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.