

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.

=====

અમદાવાદ ખાતેની ગુજરાત હાઈકોર્ટમાં

સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં.૧૫૦૭૫/૨૦૦૩

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ સુશ્રી બેલા એમ. ત્રિવેદી

=====

૧	શું સ્થાનિક અખબારોના રીપોર્ટ્સને ચુકાદો જોવાની મંજૂરી છે?	
૨	રીપોર્ટરને મોકલવામાં આવે કે નહીં?	
૩	શું ન્યાયમૂર્તિઓ ચુકાદાની શુદ્ધ નકલ જોવા માંગે છે?	
૪	શું આ કેસમાં ભારતીય બંધારણ અથવા તે હેઠળ કરવામાં આવેલા કોઈ હુકમના અર્થઘટન અંગે કાયદાનો કોઈ નોંધપાત્ર પ્રશ્ન સમાયેલ છે?	

=====

સુવિધા એસોસિએશન અને ૧....અરજદાર(ઓ)

વિરુદ્ધ

ગુજરાત રાજ્ય અને ૫....સામાવાળા(ઓ)

=====

ઉપસ્થિતિ:

સિનિયર એડવોકેટ શ્રી એમ.સી. ભટ્ટ સાથે એડવોકેટ શ્રી અંકિત શાહ
અરજદાર(ઓ) નં. ૧ – ૨ તરફે.

એડવોકેટ શ્રી નિરવ આર. મિશ્રા અરજદાર(ઓ) નં. ૧-૨ તરફે.

સામાવાળા નં. ૪ – અરજદારનું અવસાન થયેલ છે.

એડિશનલ એડવોકેટ જનરલ શ્રી પી.કે. જાની સાથે મદદનીશ સરકારી વકીલ શ્રી
વેણુગોપાલ પટેલ સામાવાળા(ઓ) નં. ૧ – ૩ તરફે.

એડવોકેટ શ્રી એ.જે. પટેલ સામાવાળા(ઓ) નં. ૪.૧ તરફે.

એડવોકેટ શ્રી એચ.એસ. મુનશા સામાવાળા(ઓ) નં. ૫ તરફે.

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ સુશ્રી બેલા એમ. ત્રિવેદી

તારીખ: ૨૪/૦૧/૨૦૧૭

મૌખિક ચુકાદો

૧. હાલની અરજી દ્વારા, અરજદારોએ સામાવાળા નં. ૨ કલેક્ટર દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૨૯.૦૮.૨૦૦૩ નો વાદગ્રસ્ત હુકમ (એનેક્ષર 'એ') પડકાર્યો છે, જેના દ્વારા કલેક્ટરે સામાવાળા નં. ૪ અને ૪.૧ દ્વારા ધ બોમ્બે લેન્ડ રેવેન્યુ કોડ (જેને હવે પછી 'સદર કોડ' તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ની કલમ ૨૧૧ હેઠળ દાખલ કરવામાં આવેલી રિવિઝન એપ્લિકેશન નં. ૧૫૯૧/૧૯૯૩ મંજૂર કરી હતી અને સીટી સર્વે નં. ૭૩૪૪ થી ૭૩૫૨ ના સંબંધમાં પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં ભાવનગર મહાનગરપાલિકાના સ્થાને માલિક તરીકે સરકારનું નામ દાખલ કરવા આદેશ કર્યો હતો, અને ભાવનગર મહાનગરપાલિકા દ્વારા અરજદાર એસોસિએશનને લીઝ પર આપવામાં આવેલી સદર જમીનના સંદર્ભમાં નોંધને વધુમાં ના મંજૂર કરી હતી. કલેક્ટરે સદર કોડની કલમ ૭૯-એ હેઠળ અરજદાર સામે કાર્યવાહી શરૂ કરવા પણ નિર્દેશ આપ્યો છે.

૨. જોકે કેસનો ભૂતકાળ ઘટનાપ્રચુર રહ્યો છે, છતાં હાલની અરજીનો નિર્ણય કરવા માટે જરૂરી કેટલીક હકીકતો એ છે કે અરજદાર એસોસિએશનની રચના ધ

બોમ્બે નોન-ટ્રેડિંગ કોર્પોરેશન્સ એક્ટ, ૧૯૫૯ માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓ હેઠળ કરવામાં આવી હતી. ગોગા દરવાજા, ભાવનગર ખાતે સીટી સર્વે નં. ૭૩૪૪ થી ૭૩૫૨ ધરાવતી પ્રશ્નાસ્પદ જમીન મૂળ ભાવનગરના પૂર્વ દેશી રાજ્યની માલિકીની હતી, જેણે સદર જમીન વર્ષ ૧૯૩૭ માં નાટકઘર અને કેફે બનાવવા માટે એક મગનલાલ એન્ડ કંપનીને લીઝ કરારમાં દર્શાવેલી શરતોને આધીન ૯૯ વર્ષના સમયગાળા માટે લીઝ પર આપી હતી. વર્ષ ૧૯૪૩ માં, સદર મગનલાલ એન્ડ કંપનીએ જમીનમાંના પોતાના લીઝહોલ્ડ હક્કો સર સી.બી. મહેતા અને લેડી તાપીબાઈ મહેતાને વેચી દીધા. તારીખ ૦૮.૦૪.૧૯૪૫ ના રોજ, રામનીકલાલ શાહના પત્ની શ્રીમતી મધુકંતાએ પોતાની પુત્રી જાનકી અને જાનકીની પુત્રી પ્રજ્ઞા તથા પુત્ર જય એટલે કે હાલના સામાવાળા નં. ૪ અને ૪.૧ ના લાભાર્થે પોતાની મિલકતોનું મધુકંતા રામનીકલાલ શાહ ટ્રસ્ટના નામે એક ટ્રસ્ટ બનાવ્યું. ભાવનગર રાજ્યે તેના તારીખ ૧૯.૦૧.૧૯૪૮ ના ઠરાવ નં. ૩૭ થી જમીન વેચવાનો અધિકાર ભાવનગર નગરપાલિકાને ટ્રાન્સફર કર્યો. તારીખ ૦૨.૦૯.૧૯૫૪ ના રોજ, મધુકંતા રામનીકલાલ ટ્રસ્ટે જમીનમાં લીઝહોલ્ડ હક્કો પ્રાપ્ત કર્યા અને ત્યારબાદ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરીને સદર જમીન પર હયાત બાંધકામ ખરીદ્યું. તારીખ ૨૮.૦૯.૧૯૯૨ ના રોજ, સદર ટ્રસ્ટના ટ્રસ્ટીઓ અને રામનીકલાલે સદર મિલકતોમાંના પોતપોતાના હિસ્સા અરજદાર એસોસિએશનને વેચી દીધા. તારીખ ૧૮.૧૧.૧૯૯૨ ના રોજ, એસોસિએશને તારીખ ૦૫.૧૧.૧૯૯૨ ની અરજી દ્વારા મ્યુનિસિપલ રેકૉર્ડમાં અરજદાર

એસોસિએશનના નામે દાવેદાર મિલકત ટ્રાન્સફર કરવા અને પ્રશ્નાસ્પદ જમીન માટે લીઝ દસ્તાવેજ કરી આપવા તથા પ્રશ્નાસ્પદ જમીનનો વપરાશ બદલવાની મંજૂરી મેળવવા માટે ભાવનગર મહાનગરપાલિકાનો સંપર્ક કર્યો.

૩. અરજદાર એસોસિએશન હયાત બાંધકામ તોડીને અને કોમર્શિયલ કોમ્પ્લેક્સનું બાંધકામ કરીને જમીનનો વિકાસ કરવા ઈચ્છતું હોવાથી, સામાવાળા નં. ૪, ૫ અને ટ્રસ્ટના અન્ય લાભાર્થીઓએ અરજદારની તરફણામાં કરવામાં આવેલ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમાન્ય હતો તે જાહેરનામાની અને પરિણામી રાહતોની માગણી કરતો સ્પેશ્યલ સિવિલ સૂટ નં. ૧૮૪/૧૯૯૨ સિવિલ જજ (એસ.ડી.), ભાવનગરની કોર્ટમાં તારીખ ૨૮.૦૯.૧૯૯૨ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપનારાઓ સામે દાખલ કર્યો. સદર દાવામાં, ટ્રાયલ કોર્ટે તારીખ ૧૭.૦૪.૧૯૯૩ ના હુકમ મુજબ સદર સામાવાળા ટ્રસ્ટીઓ વાદીઓની તરફણામાં કોઈ વચગાળાનો મનાઈહુકમ આપ્યો નહીં, અને તેથી, સામાવાળા ટ્રસ્ટીઓએ આ નામદાર કોર્ટ સમક્ષ સિવિલ એપિલકેશન નં. ૧૩૬૮/૧૯૯૩ સાથેની અપીલ ફોમ ઓર્ડર નં. ૧૪૩/૧૯૯૩ દાખલ કરી. આ કોર્ટે તારીખ ૨૬.૦૪.૧૯૯૩ ના હુકમ (એનેક્સર 'સી') થી કેટલાક નિર્દેશો જારી કર્યા, જે અનુસરીને અરજદાર એસોસિએશને ટ્રાયલ કોર્ટમાં રૂ. ૫ લાખની રકમ જમા કરાવી અને રૂ. ૫ લાખની બેંક ગેરંટી રજૂ કરી, અને અરજદાર એસોસિએશનને સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી જરૂરી મંજૂરી મેળવવાની શરતે સદર મિલકતનો વિકાસ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવી. સદર અપીલ ફોમ

ઓર્ડર તારીખ ૦૧.૧૦.૨૦૦૨ ના હુકમ (એનેક્ષર 'ડી') થી નિકાલ કરવામાં આવી.

૪. સામાવાળા નં. ૪ અને ૫ એ ત્યારબાદ સદર કોર્ડની કલમ ૨૧૧ સાથે વાંચતા નિયમોના ૧૦૮(૬) હેઠળ સામાવાળા નં. ૨ કલેક્ટર સમક્ષ રિવિઝન એપ્લિકેશન રજૂ કરી, જેમાં સામાવાળા નં. ૨ કલેક્ટરે અરજદારોને નોટીસ જારી કરીને કારણ દર્શાવવા જણાવ્યું કે સીટી સર્વે સુપ્રિન્ટેન્ડેન્ટ દ્વારા કરવામાં આવેલ ફેરફાર નોંધ / મ્યુટેશન એન્ટ્રી કેમ રદ ન કરવી. જોકે, કલેક્ટરે ત્યારબાદ તારીખ ૧૭.૦૫.૧૯૯૪ ની લેખિત જાણ (એનેક્ષર 'જી') થી સામાવાળા નં. ૪ અને ૫ ને એવા કારણસર ભાવનગર મહાનગરપાલિકાનો સંપર્ક કરવા નિર્દેશ આપ્યો કે પ્રશ્નાસ્પદ જમીનની ટ્રાન્સફરની બાબતમાં યોગ્ય નિર્ણય લેવા માટે ભાવનગર મહાનગરપાલિકા સક્ષમ સત્તાધિકારી હતી. મહાનગરપાલિકાએ ત્યારબાદ તારીખ ૨૬.૦૮.૧૯૯૩ ના હુકમથી લીઝ ટ્રાન્સફર માટેની અરજદારની અરજી રદ કરી અને ધ ગુજરાત પબ્લિક પ્રેમાઈસીસ (અનઓથોરાઈઝ્ડ ઓક્યુપેશન) એક્ટ, ૧૯૬૫ હેઠળ અરજદાર સામે કાર્યવાહી શરૂ કરવાનો નિર્ણય કર્યો. જોકે, રાજ્ય સરકારે તેના તારીખ ૧૦.૧૦.૧૯૯૪ ના હુકમથી મહાનગરપાલિકાના એડમિનિસ્ટ્રેટરને બેદખલીની કાર્યવાહી પડતી મૂકવા અને ટ્રાન્સફર નોંધવા નિર્દેશ આપ્યો. તદનુસાર મ્યુનિસિપલ કમિશનરે તેના તારીખ ૧૬.૧૧.૧૯૯૪ ના હુકમ (એનેક્ષર 'એચ') થી તેમાં દર્શાવેલી શરતોને આધીન લીઝ ટ્રાન્સફર કરવાની પરવાનગી આપી. ત્યારબાદ ભાવનગર મહાનગરપાલિકાએ અરજદાર

એસોસિએશનની તરફમાં લીઝ દસ્તાવેજ પણ કરી આવ્યો, જે તારીખ ૨૮.૦૩.૧૯૯૫ ના રોજ રજીસ્ટર થયો હતો. મહાનગરપાલિકાએ તારીખ ૩૦.૦૩.૧૯૯૫ ના હુકમથી અરજદારને રહેણાંક અને વાણિજ્યિક હેતુ માટે પ્રશ્નાસ્પદ જમીનનો વપરાશ બદલવાની પણ પરવાનગી આપી.

૫. સદર હુકમથી નારાજ થઈને, સામાવાળા નં. ૪ અને ૫ તથા સદર જાનકીબેને અરજદાર એસોસિએશનની તરફમાં લીઝ ટ્રાન્સફર કરવાના અને એસોસિએશનને રહેણાંક તથા વાણિજ્યિક હેતુઓ માટે જમીનનો ઉપયોગ કરવા દેવાના ભાવનગર મહાનગરપાલિકાના નિર્ણયને પડકારતી સ્પેશ્યલ સિવિલ એપિલિકેશન નં. ૨૮૨૫/૧૯૯૫ દાખલ કરી. સદર અરજી કોર્ટ દ્વારા તારીખ ૧૦.૦૪.૧૯૯૫ ના હુકમ (એનેક્સર 'કે') થી સરસરી રીતે ફગાવી દેવામાં આવી હતી. સિંગલ બેન્ચના સદર હુકમને સામાવાળા નં. ૪ અને ૫ દ્વારા લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નં. ૨૮૨/૧૯૯૫ દાખલ કરીને પડકારવામાં આવ્યો હતો, જે પણ આ નામદાર કોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા તારીખ ૦૨.૦૭.૧૯૯૭ ના હુકમ (એનેક્સર 'એલ') થી ફગાવી દેવામાં આવી હતી.

૬. એવું જણાય છે કે દરમિયાન, સામાવાળા નં. ૪ ના પતિ શ્રી જિતેન્દ્ર મોદીએ અરજદાર એસોસિએશનને જમીનમાંના લીઝહોલ્ડ હક્કો ટ્રાન્સફર કરવાની, લીઝ દસ્તાવેજ કરી આપવાની અને નાટકઘર તથા કેફે ચલાવવા સિવાયના હેતુ માટે વપરાશ બદલવાની મંજૂરી આપતી મહાનગરપાલિકા દ્વારા આપવામાં આવેલી તારીખ ૧૬.૧૧.૧૯૯૪ ની પરવાનગીને પડકારતી જાહેર હિતની અરજી તરીકે

સ્પેશ્યલ સિવિલ એપિલકેશન નં. ૭૦૫૧/૧૯૯૫ અને ૭૪૧૮/૧૯૯૫ દાખલ કરી. ડિવિઝન બેન્ચે તારીખ ૨૭.૧૨.૧૯૯૬ ના ચુકાદા અને હુકમથી બંને અરજીઓ ફગાવી દીધી. સદર અરજીના વાદીઓએ સુપ્રીમ કોર્ટ સમક્ષ સ્પેશ્યલ લીવ પિટિશન (સિવિલ) નં. ૪૯૫૩/૧૯૯૭ દાખલ કરી હતી જે પણ તારીખ ૧૦.૦૭.૧૯૯૭ ના હુકમ (એનેક્ષર 'એન') થી સરસરી રીતે રદ કરવામાં આવી હતી.

૭. ફરીથી સદર જિતેન્દ્ર મોદીએ પોતાની પુત્રી જાનકીના નામે, અરજદાર એસોસિએશનની તરફથી લીઝ ટ્રાન્સફર કરવાનો તેમજ ભાવનગર મહાનગરપાલિકા દ્વારા આપવામાં આવેલી બાંધકામ અને વિકાસ પરવાનગીને રદ અને સેટ એસાઈડ કરવાની માગણી કરતી સ્પેશ્યલ સિવિલ એપિલકેશન નં. ૪૬૫૧/૨૦૦૧ દાખલ કરી. સદર અરજી પણ આ કોર્ટ દ્વારા ૨૦.૦૮.૨૦૦૧ ના રોજ (એનેક્ષર 'પી') ફગાવી દેવામાં આવી હતી. સદર હુકમને લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નં. ૧૫૯૦/૨૦૦૧ દાખલ કરીને પણ પડકારવામાં આવ્યો હતો. જોકે, સદર લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ પણ તારીખ ૨૭.૧૨.૨૦૦૧ ના હુકમ (એનેક્ષર 'ક્યુ') થી ફગાવી દેવામાં આવી હતી. ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા સદર હુકમને સ્પેશ્યલ લીવ પિટિશન નં. ૯૬૮૬-૯૬૮૭/૨૦૦૨ દાખલ કરીને સુપ્રીમ કોર્ટ સમક્ષ વધુ પડકારવામાં આવ્યો હતો. સુપ્રીમ કોર્ટે પણ તારીખ ૧૪.૦૨.૨૦૦૩ ના હુકમ (એનેક્ષર 'આર') થી સદર સ્પેશ્યલ લીવ પિટિશનો ફગાવી દીધી હતી.

૮. ઉપરોક્ત સ્થિતિ હોવા છતાં, કલેક્ટરે સામાવાળા નં. ૪ અને ૫ ના કહેવાથી સદર કોડની કલમ ૨૧૧ હેઠળ દાખલ કરાયેલી રિવિઝન કાર્યવાહીમાં અરજદાર એસોસિએશનને નોટીસ જારી કરી અને ત્યારબાદ ઉપર જણાવ્યા મુજબ ૨૯.૦૮.૨૦૦૩ ના રોજ વાદગ્રસ્ત હુકમ (એનેક્ષર 'એ') પસાર કર્યો. તેથી, અરજદારોએ સદર હુકમને પડકારતી હાલની અરજી દાખલ કરી છે.

૯. અરજદારો તરફે વિદ્વાન સિનિયર વકીલ શ્રી એમ.સી. ભટ્ટે સામાવાળા નં. ૪ અને ૫ તથા અન્ય લોકો દ્વારા દાખલ કરાયેલી અગાઉની અરજીઓમાં આ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા વિવિધ હુકમો તરફ કોર્ટનું ધ્યાન દોરતાં રજૂઆત કરી કે સદર રિવિઝન એપ્લિકેશનમાં ઉપસ્થિત કરાયેલા તમામ મુદ્દાઓ અગાઉની અરજીઓમાં આ કોર્ટ દ્વારા અગાઉથી જ નક્કી કરી દેવામાં આવ્યા હતા, અને તેથી કલેક્ટર પાસે સદર મુદ્દાઓ ફરીથી ખોલવાની અને સદર કોડની કલમ ૭૯-એ હેઠળ અરજદાર એસોસિએશન સામે સરસરી બેદખલીની કાર્યવાહી શરૂ કરવાની કોઈ સત્તા નહોતી. તેમના જણાવ્યા મુજબ, કલેક્ટરે વાદગ્રસ્ત હુકમ પસાર કરીને, કોડની કલમ ૨૧૧ હેઠળ પોતાની હકુમતનું સ્પષ્ટપણે ઉદ્ધંધન કર્યું હતું.

૧૦. જોકે, રાજ્ય તરફે ઉપસ્થિત રહેલા વિદ્વાન એડિશનલ એડવોકેટ જનરલ શ્રી પી.કે. જાનીએ રજૂઆત કરી હતી કે પ્રશ્નાસ્પદ જમીન સરકારની માલિકીની હતી અને ભાવનગર મહાનગરપાલિકાની નહીં, અને તેથી, સદર મહાનગરપાલિકા પાસે અરજદાર એસોસિએશનની તરફમાં લીઝ દસ્તાવેજ કરી આપવાની કોઈ

સત્તા નહોતી. કલેક્ટર દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા હુકમને સમર્થન આપતાં, તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી કે કલેક્ટરે રેકૉર્ડ પરના પુરાવાનું યોગ્ય મૂલ્યાંકન કર્યું હતું અને એવા નિષ્કર્ષ પર આવ્યા હતા કે રાજ્ય પ્રશ્નાસ્પદ જમીનનું માલિક હતું અને સીટી સર્વે નોંધ રદ કરવાપાત્ર હતી. સામાવાળા નં. ૪ અને ૪.૧ તરફે ઉપસ્થિત રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી એ.જે. પટેલે અરજદારો તરફેના વિદ્વાન સિનિયર વકીલ શ્રી એમ.સી. ભટ્ટે કરેલી રજૂઆતોને સમર્થન આપ્યું છે.

૧૧. પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલો દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆતો અને રેકૉર્ડ પરના દસ્તાવેજો, ખાસ કરીને કલેક્ટર દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ વાદગ્રસ્ત હુકમને ધ્યાનમાં લેતાં, એ સ્પષ્ટપણે પ્રગટ થાય છે કે જોકે સામાવાળા નં. ૪ અને ૫ દ્વારા કલેક્ટર સમક્ષ દાખલ કરાયેલી રિવિઝન એપિલિકેશનમાં ઉપસ્થિત કરાયેલા તમામ મુદ્દાઓ સામાવાળા નં. ૪ અને ૫ તથા અન્ય લોકો દ્વારા દાખલ કરાયેલી વિવિધ રિટ અરજીઓમાં આ કોર્ટ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવ્યા હતા, છતાં સામાવાળા કલેક્ટરે સદર મુદ્દાઓ ફરીથી ખોલવાનો અને કોર્ટના હુકમોનું ઉદ્ધંધન કરવાનો પ્રયાસ કર્યો હતો, અને આ કોર્ટ દ્વારા નોંધવામાં આવેલા તારણોથી વિપરીત તારણો નોંધ્યા હતા.

૧૨. ઉપર જણાવ્યા મુજબ, સામાવાળા નં. ૪ અને ૫ તથા સામાવાળા નં. ૪ ના પુત્રી કુમારી જાનકીએ અરજદાર એસોસિએશનની તરફેમાં લીઝ ટ્રાન્સફર કરવાના અને એસોસિએશનને રહેણાંક તથા વાણિજ્યિક હેતુ માટે જમીનનો ઉપયોગ કરવા દેવાના ભાવનગર મહાનગરપાલિકાના નિર્ણયને પડકારતી

સ્પેશ્યલ સિવિલ એપિલકેશન નં. ૨૮૨૫/૧૯૯૫ દાખલ કરી હતી, જોકે, સદર અરજી સિંગલ બેન્ચ દ્વારા તારીખ ૧૦.૦૪.૧૯૯૫ ના હુકમથી અન્ય બાબતોની સાથે એવું હોલ્ડ કરીને ફગાવી દેવામાં આવી હતી કે જોકે જમીનનું ટાઇટલ સરકારમાં નિહિત થયેલું હતું, છતાં ભાવનગર મહાનગરપાલિકા પાસે ભાવનગરના ટાઉન પ્લાનિંગ વિસ્તારમાં લીઝ પર આપેલા પ્લોટોનું ભાડું ઉઘરાવવાની સત્તા હતી, અને તેથી, એવું કહી શકાય નહીં કે મહાનગરપાલિકાએ લીઝ દસ્તાવેજ કરી આપીને અરજદાર એસોસિએશનની તરફમાં લીઝ ટ્રાન્સફર કરવામાં મનસ્વી રીતે કે જાહેર હિત વિરુદ્ધ કામ કર્યું હતું. સદર હુકમને લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ દાખલ કરીને ડિવિઝન બેન્ચ સમક્ષ પડકારવામાં આવ્યો હતો, જોકે, લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ ગેરહાજરીના કારણે ફગાવી દેવામાં આવી હોવાથી તે આખરી રહ્યો હતો.

૧૩. એ નોંધવું પણ પ્રસ્તુત છે કે ભાવનગર મહાનગરપાલિકા દ્વારા તારીખ ૧૬.૧૧.૧૯૯૪ ના હુકમથી અરજદાર એસોસિએશનની તરફમાં ૩૨૪૮.૮૮ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી સીટી સર્વે નં. ૭૩૪૪ થી ૭૩૫૨ વાળી મિલકતના સંદર્ભમાં લીઝહોલ્ડ હક્કો ટ્રાન્સફર કરવાની આપવામાં આવેલી પરવાનગી યોગ્ય હતી કે નહીં તે જ મુદ્દો અને સદર મિલકતના સંદર્ભમાં અરજદાર એસોસિએશનની તરફમાં લીઝ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં અને નાટકધર તથા કેફે ચલાવવા સિવાયના હેતુ માટે તેનો વપરાશ બદલવાની પરવાનગી આપવામાં ભાવનગર મહાનગરપાલિકાનું કૃત્ય યોગ્ય હતું કે નહીં તે મુદ્દો, સ્પેશ્યલ સિવિલ

એપ્લિકેશન નં. ૭૦૫૧/૧૯૯૫ અને ૭૪૧૮/૧૯૯૫ માં જાહેર હિતની અરજીનો વિષય વસ્તુ હતો, અને ડિવિઝન બેન્ચે તારીખ ૨૭.૧૨.૧૯૯૬ ના હુકમથી સદર અરજીઓ ફગાવી દેતી વખતે નીચે મુજબના અવલોકનો કર્યા હતા:

"ખરેખર પૂછવાનો પ્રશ્ન એ છે કે, જ્યારે લીઝહોલ્ડ હક્કો ૩ જા સામાવાળા સુવિધા એસોસિએશનની તરફથી ટ્રાન્સફર કરવામાં આવ્યા ત્યારે શું રાજ્ય સરકારની મધ્યસ્થતા જરૂરી હતી? ખરેખર, ભાવનગર મ્યુનિસિપાલિટી વિ. યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા અને અન્ય (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના ચુકાદાના ગુણોત્તર મુજબ એ સ્પષ્ટ છે કે જમીનનું ટાઇટલ જે ભાવનગરના પૂર્વ શાસકનું હતું તે ભાવનગર દેશી રાજ્યના ભારતીય સંઘ સાથેના વિલીનીકરણ સાથે રાજ્ય સરકારમાં નિહિત થયેલું છે. જોકે, સુપ્રીમ કોર્ટે તારીખ ૧૯.૧.૧૯૪૮ ના ઠરાવ નં. ૩૭ ને બહાલ રાખ્યો છે, જેના દ્વારા વ્યવસ્થાપનનો અધિકાર, એટલે કે, ભાડું વસૂલ કરવાનો અને એજ્યુકેશન સેસ વગેરે વસૂલ કરવાનો અધિકાર નગરપાલિકાને આપવામાં આવ્યો છે અને તે જ સૌરાષ્ટ્રના પૂર્વ સરકાર દ્વારા બહાલ કરવામાં આવ્યો હતો જ્યારે તે સૌરાષ્ટ્રના કેટલાક દેશી રાજ્યોએ ભારતીય સંઘ સાથેના વિલીનીકરણનો સ્વીકાર કર્યા પછી અસ્તિત્વમાં આવ્યો હતો. તેથી, ટ્રાન્સફરની પરવાનગી આપવાનું મહાનગરપાલિકા માટે સ્પષ્ટપણે ખુલ્લું છે. હાલના ટ્રાન્સફરમાં કોઈ

અજોડતા હોય તેવું પણ અમને જણાતું નથી કારણ કે અમે ચુકાદામાં અન્યત્ર અગાઉ જ દર્શાવ્યું છે કે ૧૯૩૭ માં મૂળ લીઝના સર્જનના સમયથી, સમયે સમયે અગાઉ જ ત્રણ ટ્રાન્સફર થઈ ચૂક્યા છે અને તે પણ તત્કાલીન નગરપાલિકા દ્વારા પરવાનગી આપવામા આવેલ છે. માત્ર એટલા માટે કે આજે મહાનગરપાલિકાએ ટ્રાન્સફરની પરવાનગી આપી છે એવું હોલ્ડ કરવું નિર્રથક છે કે આવું કૃત્ય કંઈક અસામાન્ય છે અથવા લીઝહોલ્ડ હક્કોના ટ્રાન્સફર માટે રાજ્ય સરકારની પરવાનગી અનિવાર્ય શરત છે.

જવાબ આપવાનો બીજો પ્રશ્ન એ છે કે, શું વપરાશ બદલવા માટે આપવામાં આવેલી પરવાનગી પણ મહાનગરપાલિકાની સત્તાઓના મર્મ અને વ્યાપની વિરુદ્ધ છે? અરજીઓમાં ભારનો મૂળ આધાર એ છે કે વપરાશ માત્ર સિનેમા થિયેટર અને કેફે માટે જ પરવાનગી આપવામાં આવ્યો હતો, પરંતુ તેમ છતાં હકીકત એ રહે છે કે લીઝ ૯૯ વર્ષના સમયગાળા માટે હતી. કોઈપણ કિસ્સામાં, અરજીઓમાં વાદીઓનો એવો કેસ નથી કે લીઝનો અંત આવ્યો છે અથવા તે રદ કરવાપાત્ર છે. આગ્રહ એવો છે કે સિનેમા થિયેટર તોડી પાડવાની પરવાનગી આપી શકાય નહીં અને તેના સ્થાને બહુમાળી મકાન ઊભું કરવાની પરવાનગી આપી શકાય નહીં. તે અન્યથા સુવિદિત છે કે વપરાશ બદલવો એ મહાનગરપાલિકાના ક્ષેત્રાધિકારમાં છે. અમને,

જોકે, મધુકંતા રામનીકલાલ શાહ ટ્રસ્ટના ટ્રસ્ટીઓ અને ભાવનગર મ્યુનિસિપાલિટીના ચીફ ઓફિસર દ્વારા કરી આપવામાં આવેલ તારીખ ૨.૯.૧૯૫૪ નો એક દસ્તાવેજ દર્શાવવામાં આવ્યો હતો જે હેઠળ એ સ્પષ્ટ છે કે થિયેટર અને કેફે ઉપરાંત કેટલીક દુકાનો અગાઉથી જ હયાત હતી. મહાનગરપાલિકાએ ટ્રાન્સફર કરવાનો નિર્ણય લીધો છે અને ટ્રાન્સફરની પરવાનગી આપતાં વપરાશ બદલવાની મંજૂરી આપી છે.

ધ બોમ્બે પ્રોવિન્સિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન્સ એક્ટની કલમ ૭૯ પર આધાર રાખતાં, શ્રી નાણાવટી દ્વારા એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે જ્યારે મહાનગરપાલિકાની માલિકીની મિલકતો ભાડે આપવામાં આવી રહી હોય ત્યારે ઓફરો આમંત્રિત કરવી જરૂરી છે. એવી વધુમાં રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે મોટો લેનાર વર્ગ હોઈ શકે છે અને મહાનગરપાલિકાની આવકના હિતમાં મહાનગરપાલિકાની મિલકતો જાહેર હરાજી યોજીને ભાડે આપવાની હોય છે. દર્શાવવામાં આવેલો વિચાર એ છે કે જાહેર હરાજીમાં શ્રેષ્ઠ ઓફરો સ્વીકારવામાં આવે છે જે હંમેશાં સામાન્ય જનતાના હિતમાં હોય છે અને પક્ષકારો દ્વારા કરવામાં આવતી ઓફરો મિલકતના બજાર મૂલ્ય પર આધારિત હોય છે.

અમે અરજદારો તરફેની આ રજૂઆત સ્વીકારવામાં અસમર્થ છીએ. અમારા વ્યુમાં, આ રજૂઆત માત્ર ફગાવી દેવા માટે જ ઉલ્લેખિત કરવાની છે. હકીકત એ રહે છે કે મિલકત અગાઉથી જ ૯૯ વર્ષના સમયગાળા માટે ભાડે આપવામાં આવેલી છે અને સદર સમયગાળો વર્ષ ૨૦૩૫ ના અંત સુધીમાં ક્યારેક પૂરો થશે. તેથી, એ સમજાતું નથી કે મહાનગરપાલિકા લીઝના અસ્તિત્વ દરમિયાન કેવી રીતે ઓફરો આમંત્રિત કરી શકે અથવા મિલકત હરાજીમાં મૂકી શકે. બીજું, આ કોર્ટ દ્વારા એ સ્પષ્ટ કરવાની જરૂર છે કે સુવિધા એસોસિએશનની તરફલામાં જે પણ હિત ઊભું કરવામાં આવ્યું છે તે લીઝહોલ્ડ હક્કોના ટ્રાન્સફર સિવાય કંઈ નથી જે માત્ર વર્ષ ૨૦૩૫ ના અંત સુધી હોઈ શકે, કારણ કે મૂળ લીઝ ધારકની તરફલામાં ૯૯ વર્ષ માટે કરવામાં આવેલી લીઝ તે દિવસે પૂરી થાય છે. તેથી, લીઝ ૯૯ વર્ષ માટે હોય ત્યારે, માત્ર તેના પર હયાત થિયેટર હવે તોડી પાડવામાં આવ્યું હોવાના કારણસર, ખુદ્દી જમીન જાહેર જનતા પાસેથી બોલીઓ આમંત્રિત કરીને હરાજીમાં મૂકવી જરૂરી છે તેમ માનવું નિર્ણયક છે."

૧૪. ઉપરોક્ત હુકમ પરથી એ સ્પષ્ટ થાય છે કે ડિવિઝન બેન્ચે બંને મુદ્દાઓ પર વિગતવાર વિચારણા કરી હતી અને તેના પર તારણો નોંધ્યા હતા. ત્યારબાદ, એ જ મુદ્દાઓ ઉપસ્થિત કરતી જાનકી જિતેન્દ્ર મોદી દ્વારા દાખલ કરાયેલી સ્પેશ્યલ સિવિલ એપિલિકેશન નં. ૪૬૫૧/૨૦૦૧ વાળી અરજી પણ કાયદાની પ્રક્રિયાનો

દુરુપયોગ કરીને દાખલ કરવામાં આવી હોવાનું અવલોકન કરીને કોર્ટ દ્વારા ૨૦.૦૮.૨૦૦૧ ના રોજ ફગાવી દેવામાં આવી હતી. સદર હુકમ સામે દાખલ કરાયેલી લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નં. ૧૫૯૦/૨૦૦૧ પણ ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા ૨૭.૧૨.૨૦૦૧ ના રોજ અપીલમાં કોઈ વજૂદ ન હોવાનું અવલોકન કરીને ફગાવી દેવામાં આવી હતી. સ્પેશ્યલ લીવ પિટિશન નં. ૯૬૮૬-૯૬૮૭/૨૦૦૨ પણ તારીખ ૧૪.૦૨.૨૦૦૩ ના હુકમથી ફગાવી દેવામાં આવી હતી.

૧૫. સુપ્રીમ કોર્ટ સુધી બહાલ રહેલા આ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ઉપરોક્ત હુકમો હોવા છતાં, સામાવાળા કલેક્ટરે ભાવનગર મહાનગરપાલિકા પાસે લીઝ દસ્તાવેજ કરી આપવાની અને જમીનનો વપરાશ બદલવાની પરવાનગી આપવાની સત્તા હતી કે નહીં તે જ મુદ્દા ઉપસ્થિત કરતો વાદગ્રસ્ત હુકમ પસાર કરવાની અને અન્ય બાબતોની સાથે એવું હોલ્ડ કરવાની હિંમત કરી કે ભાવનગર મહાનગરપાલિકા પાસે અરજદાર એસોસિએશનની તરફથી લીઝ ટ્રાન્સફર કરવાની અને જમીનનો વપરાશ બદલવાની પરવાનગી આપવાની સત્તા નહોતી, કારણ કે રાજ્ય સરકાર પ્રશ્નાસ્પદ જમીનની માલિક હતી. સામાવાળા કલેક્ટરના ભાગ પરના આવા વર્તનની સખત શબ્દોમાં નિંદા થવી જોઈએ. જ્યારે ડિવિઝન બેન્ચે ઉપર જણાવ્યા મુજબ સદર મુદ્દાઓ પર વિશિષ્ટ રીતે વિચારણા કરી હોય, ત્યારે કલેક્ટર પાસે સદર મુદ્દાઓની પુનઃતપાસ કરવાની અને ભાવનગર મહાનગરપાલિકા દ્વારા કરી આપવામાં આવેલા સદર લીઝ દસ્તાવેજના સંદર્ભમાં અરજદાર એસોસિએશનની તરફથી સીટી સર્વે રેકૉર્ડમાં કરવામાં આવેલી સદર

નોંધ રદ કરવાની કોઈ સત્તા કે અધિકાર નહોતો. સ્પેશ્યલ સિવિલ એપિલકેશન નં. ૭૦૫૧/૧૯૯૫ અને ૭૪૧૮/૧૯૯૫ માં ડિવિઝન બેન્ચે હોલ્ડ કર્યા મુજબ, જોકે જમીન સરકારમાં નિહિત થયેલી હતી, છતાં ભાવનગર મહાનગરપાલિકા પાસે લીઝ દસ્તાવેજ કરી આપવાની અને જમીનનો વપરાશ બદલવાની પરવાનગી આપવાની સત્તાઓ હતી. તેથી, જોકે સરકાર પ્રશ્નાસ્પદ મિલકતની માલિક હતી, છતાં ભાવનગર મહાનગરપાલિકા પાસે અરજદાર એસોસિએશનને લીઝ દસ્તાવેજ કરી આપવાની અને સદર મિલકતનો વપરાશ બદલવાની પરવાનગી આપવાની સત્તાઓ હતી. આમ, કલેક્ટર દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ વાદગ્રસ્ત હુકમ માત્ર મનસ્વી અને ગેરકાયદેસર નથી, પરંતુ આ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા હુકમોની સ્પષ્ટ અવહેલના કરીને પસાર કરવામાં આવ્યો છે.

૧૬. વધુમાં, સદર કોડની કલમ ૭૯-એ હેઠળ અરજદાર સામે કાર્યવાહી શરૂ કરવાના નિર્દેશ ધરાવતો વાદગ્રસ્ત હુકમ પણ મનસ્વી અને હુકુમત વિનાનો છે. કલેક્ટર જ્યારે સીટી સર્વે રેકૉર્ડમાં કરવામાં આવેલી સદર નોંધની તપાસ કરવા કલમ ૨૧૧ હેઠળ સત્તાનો ઉપયોગ કરી રહ્યા હતા, ત્યારે તેમની પાસે ભાવનગર મહાનગરપાલિકા દ્વારા કરી આપવામાં આવેલા લીઝ દસ્તાવેજની કાયદેસરતા ચકાસવાની કોઈ સત્તા નહોતી, કે જમીનનો વપરાશ બદલવાની પરવાનગી આપતા સદર મહાનગરપાલિકા દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા હુકમની કાયદેસરતા ચકાસવાની સત્તા નહોતી. એ નોંધવું પણ પ્રસ્તુત છે કે સામાવાળા

નં. ૪ અને ૫ દ્વારા દાખલ કરાયેલી તારીખ ૨૦.૦૩.૧૯૯૩ ની અરજી તત્કાલીન કલેક્ટર દ્વારા તારીખ ૧૭.૦૫.૧૯૯૪ ની લેખિત જાણ (એનેક્સર 'જી') થી અન્ય બાબતોની સાથે એવું દર્શાવીને અગાઉ જ ફગાવી દેવામાં આવી હતી કે ભાવનગર મહાનગરપાલિકાએ તેમની અરજી પર યોગ્ય નિર્ણય લેવો જરૂરી હતો, જોકે સામાવાળા કલેક્ટરે દસ વર્ષ પછી કલમ ૨૧૧ હેઠળ સત્તાનો ઉપયોગ કરવા માટે અને વાદગ્રસ્ત હુકમ પસાર કરવા માટે સામાવાળા નં. ૪ અને ૫ ની એ જ અરજી પર ફરીથી વિચારણા કરી.

૧૭. ઉપરોક્ત સંજોગોમાં, કલેક્ટર દ્વારા પસાર કરાયેલ વાદગ્રસ્ત હુકમ મનસ્વી, વિકૃત, ગેરકાયદેસર અને આ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા હુકમોની સ્પષ્ટ અવહેલનારૂપ હોવાથી, તે રદ અને સેટ એસાઈડ કરવાને પાત્ર છે અને તદનુસાર સેટ એસાઈડ કરવામાં આવે છે.

૧૮. અરજી તદનુસાર મંજૂર કરવામાં આવે છે. રુલ એબ્સોલ્યુટ કરવામાં આવે છે.

(બેલા એમ. ત્રિવેદી, ન્યાયમૂર્તિ)

This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.

=====

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

DISCLAIMER: The translated 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.