

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

સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૪૧૫૬/૨૦૦૦

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ સુશ્રી બેલા એમ. ત્રિવેદી

સહી/—

=====

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

=====

ગિરિશ મંગલલાલ મિત્રા અને ૧.... અરજદાર(ઓ)

વિરુદ્ધ

અર્બન લેન્ડ સિલિંગ ટ્રિબ્યુનલ અને ૧.... સામાવાળા(ઓ)

=====

ઉપસ્થિતિ:

અરજદાર(ઓ) નં. ૧-૨ તરફે શ્રી એ.આર. મજમુદાર, વકીલ

સામાવાળા(ઓ) નં. ૧-૨ તરફે શ્રી વેણુગોપાલ પટેલ, આસિસ્ટન્ટ ગવર્નમેન્ટ
પ્લીડર

સામાવાળા(ઓ) નં. ૧ - ૨ તરફે ડિરેક્ટ સર્વિસ દ્વારા નોટીસ બજાવવામાં
આવેલ.

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ સુશ્રી બેલા એમ. ત્રિવેદી

તારીખ: ૧૩/૦૨/૨૦૧૭

મૌખિક ચુકાદો

૧. હાલની અરજી અરજદારો ગિરિશ મંગલલાલ મિત્રા અને નીતિનભાઈ છોટુભાઈ દેસાઈ દ્વારા તેમના પાવર-ઓફ-એટોર્ની હોલ્ડર હરિભાઈ ભીમભાઈ નાયક મારફતે મોજે જંબુવા, જીલ્લો વડોદરાની રેવેન્યુ સર્વે નં. ૫૩૪, ૫૩૫, ૫૩૬ અને ૫૩૭/૧ વાળી તેમની જમીનોના કબ્જાના સંબંધમાં રક્ષણ માગવા માટે અને ધ અર્બન લેન્ડ (સીલિંગ એન્ડ રેગ્યુલેશન) રિપીલ એક્ટ, ૧૯૮૮ (જેને હવે પછી "ધ રિપીલ એક્ટ" તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ને ધ્યાનમાં રાખીને સમગ્ર યુએલસી કાર્યવાહી રદબાતલ થયેલી ગણવા સામાવાળાઓ સામે નિર્દેશ માગવા માટે દાખલ કરવામાં આવી છે.

૨. અરજદારોના કેસ મુજબ, તેમણે મોજે જંબુવા, જીલ્લો વડોદરાની રેવેન્યુ સર્વે નં. ૫૩૪, ૫૩૫, ૫૩૬ અને ૫૩૭/૧ વાળી જમીનો સંયુક્ત રીતે ખરીદી હતી. ધ અર્બન લેન્ડ (સીલિંગ એન્ડ રેગ્યુલેશન) એક્ટ, ૧૯૮૮ (જેને હવે પછી "ધ યુએલસી એક્ટ" તરીકે ઉલ્લેખિત છે) અમલમાં આવતાં, અરજદારોએ સદર અધિનિયમની કલમ ૬(૧) હેઠળનું ફોર્મ નં. ૧ ભર્યું હતું અને સમાજના નબળા વર્ગ માટે રહેણાંકના મકાનો બનાવવાના હેતુસર સદર અધિનિયમની કલમ ૨૧ હેઠળ યોજના પાટા મૂકી હતી. સક્ષમ સત્તાધિકારીએ ફોર્મની પ્રક્રિયા કર્યા બાદ તારીખ ૧૨.૮.૧૯૮૩ ના હુકમ (એનેક્ષર-એ) થી સદર જમીનોમાંથી ૧૨૦૫૭ ચો.મી. જમીન વધારાની ફાજલ જમીન તરીકે જાહેર કરી હતી. સદર હુકમથી નારાજ થઈને, અરજદારોએ યુએલસી ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ અપીલ નં.

૨૪૪/૧૯૮૩ દાખલ કરી હતી, જેમણે તારીખ ૩૦.૧.૧૯૮૮ ના હુકમ (એનેક્ષર-બી) થી સદર અપીલ ફગાવી દીધી હતી.

૩. અરજદારોનો વધુમાં એવો કેસ છે કે સક્ષમ સત્તાધિકારીએ તારીખ ૯.૮.૧૯૭૯ ના હુકમ (એનેક્ષર-સી) થી સમાજના નબળા વર્ગ માટે રહેણાંકના મકાનોનું બાંધકામ કરવા માટે સદર અધિનિયમની કલમ ૨૧ હેઠળની તેમની અરજી એવા કારણસર રદ કરી હતી કે સદર યોજના માસ્ટર પ્લાન સાથે સુસંગત ન હતી. સદર હુકમથી નારાજ થઈને અરજદારોએ યુએલસી ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ અપીલ દાખલ કરી હતી, જોકે, સદર અપીલ પણ ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા તારીખ ૨૧.૫.૧૯૮૦ ના હુકમ (એનેક્ષર-ડી) થી ફગાવી દેવામાં આવી હતી. દરમિયાન, પ્રશ્નાસ્પદ જમીનો માસ્ટર પ્લાનમાં રહેણાંકના ઝોનમાં આવી ગઈ હતી, અને તેથી, અરજદારોએ સદર અધિનિયમની કલમ ૨૧ હેઠળ કરવામાં આવેલી પોતાની અરજી પર પુનર્વિચારણા કરવા માટે તારીખ ૨૭.૯.૧૯૮૦ ના રોજ સક્ષમ સત્તાધિકારીને ફરીથી અરજી આપી હતી. અરજદારોના જણાવ્યા મુજબ, તેઓ સદર અરજી પર પુનર્વિચારણા કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારીને યાદીઓ મોકલતા રહ્યા હતા, જોકે, સામાવાળા સત્તાધિકારી દ્વારા કોઈ નિર્ણય લેવામાં આવ્યો ન હતો. અરજદારોએ ત્યારબાદ સ્પેશ્યલ સિવિલ એપિલકેશન નં. ૨૩૭૭/૧૯૮૮ દાખલ કરી હતી, જોકે, તે પણ હાઈકોર્ટ દ્વારા રદ કરવામાં આવી હતી. અરજદારોનો એવો પણ કેસ છે કે વધારાની ફાજલ જમીન તરીકે જાહેર કરાયેલી પ્રશ્નાસ્પદ જમીનોનો કબ્જો અરજદારો પાસેથી લેવામાં આવ્યો ન હતો,

અને તેથી, યુએલસી રિપીલ એક્ટ દ્વારા ધ યુએલસી એક્ટ રદ થતાં, સમગ્ર કાર્યવાહી રદબાતલ થઈ ગઈ હતી, અને તેથી, સામાવાળા સત્તાધિકારી સદર જમીનોનો કબ્જો લઈ શકે નહીં. કબ્જો ખોરવાઈ જવાની આશંકાથી, અરજદારોએ હાલની અરજી દાખલ કરી હતી.

૪. અન્ય બાબતોની સાથે એવો દાવો કરતા સોગંદનામું-ઈન-રિપ્લાય દાખલ કરીને સામાવાળાઓ દ્વારા અરજીનો વિરોધ કરવામાં આવ્યો છે કે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૧૨.૮.૧૯૮૩ નો હુકમ અને અપીલમાં યુએલસી ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૩૦.૧.૧૯૮૮ નો હુકમ પડકારતી સ્પેશ્યલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૨૩૭૭/૧૯૮૮ અરજદારો દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી હતી, જે અરજી તારીખ ૨૬.૩.૧૯૮૬ ના રોજ ફગાવી દેવામાં આવી હતી, અને સદર હુકમ સામે દાખલ કરવામાં આવેલી લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નં. ૪૬૪/૧૯૮૬ પણ તારીખ ૨૪.૮.૨૦૦૭ ના રોજ ફગાવી દેવામાં આવી હતી. એવું વધુમાં જણાવવામાં આવ્યું છે કે કલમ ૧૦(૫) હેઠળ તારીખ ૨૪.૨.૧૯૮૮ ના રોજ નોટીસ જારી કરવામાં આવી હતી, જેમાં અરજદારોને પ્રશ્નાસ્પદ જમીનોનો કબ્જો સોંપવા જણાવાયું હતું અને ત્યારબાદ સદર જમીનોનો કબ્જો લેવા માટે તારીખ ૨૮.૩.૧૯૮૮ ના રોજ મામલતદારની નિમણૂક કરવામાં આવી હતી. એવો પણ દાવો કરવામાં આવ્યો છે કે ધ યુએલસી એક્ટ રદ થયા પછી, સરકારે વધારાની ફાજલ જમીન તરીકે જાહેર કરાયેલી જમીનોના કબ્જા અંગેના મુદ્દાઓની તપાસ

કરવા માટે કમિટીની રચના કરતો તારીખ ૨૦ ઓક્ટોબર ૨૦૧૫ નો ગવર્નમેન્ટ રિઝોલ્યુશન જારી કર્યો હતો, અને તેથી, અરજદારોને સદર કમિટી સમક્ષ મોકલવા જોઈએ.

૫. પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા પછી અને કેસના મૂળ રેકૉર્ડની મોજણી કર્યા પછી, એ નોંધવું જરૂરી છે કે અરજદારોએ ધ યુએલસી એક્ટ ૨૬ થયા પછી એવા કારણસર પ્રશ્નાસ્પદ જમીનોમાંથી બેદખલ થવાની આશંકાથી રક્ષણ માગતી હાલની અરજી દાખલ કરી છે કે ધ યુએલસી એક્ટ ૨૬ થયા પછી પણ સદર જમીનોનો કબ્જો રાજ્ય સરકાર દ્વારા લેવામાં આવ્યો ન હતો. જોકે, એવું જણાય છે કે અરજદારોએ આ અરજીમાં સાચી હકીકતો જાહેર કરી નથી. રેકૉર્ડ પરથી પ્રગટ થાય છે કે અરજદારોએ તેમના પાવર-ઓફ-એટોર્ની હોલ્ડર મારફતે અગાઉ પ્રશ્નાસ્પદ જમીનને વધારાની ફાજલ જમીન તરીકે જાહેર કરતા યુએલસી ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૩૦.૧.૧૯૮૮ નો હુકમ, તેમજ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૧૨.૮.૧૯૮૩ નો હુકમ પડકારતી સ્પેશ્યલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૨૩૭૫/૧૯૮૮ દાખલ કરી હતી અને ધ યુએલસી એક્ટની કલમ ૨૧ હેઠળ અરજદારોની યોજના પર વિચારણા કરવા માટે નિર્દેશ પણ માગ્યો હતો. યુએલસી રિપીલ એક્ટ ૧૯૯૯ દ્વારા ધ યુએલસી એક્ટ ૨૬ થતાં સદર અરજી તારીખ ૨૧.૧૦.૧૯૯૯ ના હુકમથી ફગાવી દેવામાં આવી હતી. એવું વધુમાં પ્રગટ થાય છે કે અરજદારોએ, તેમના પાવર-ઓફ-એટોર્ની હોલ્ડર મારફતે

ટ્રિબ્યુનલ અને સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા અનુક્રમે ૩૦.૧.૧૯૮૮ અને ૧૨.૮.૧૯૮૩ ના રોજ પસાર કરવામાં આવેલા એ જ હુકમોને પડકારતી સ્પેશ્યલ સિવિલ એપિલિકેશન નં. ૨૩૭૭/૧૯૮૮ વાળી અરજી પણ દાખલ કરી હતી. સદર અરજીમાં અરજદારોએ ધ યુએલસી એક્ટની કલમ ૨૧ હેઠળ તેમની યોજના પર વિચારણા કરવા માટે પણ અરજ કરી હતી. એસસીએ નં. ૨૩૭૭/૧૯૮૮ વાળી સદર અરજી પણ તારીખ ૨૬.૩.૧૯૮૬ ના હુકમ મુજબ ગુણદોષ પર ફગાવી દેવામાં આવી હતી. એસસીએ નં. ૨૩૭૭/૧૯૮૮ માં પસાર કરવામાં આવેલા સદર હુકમ સામે દાખલ કરવામાં આવેલી એલપીએ નં. ૪૬૪/૧૯૮૬ પણ તારીખ ૨૪.૮.૨૦૦૭ ના રોજ ગેરહાજરીના કારણે ફગાવી દેવામાં આવી હતી.

૬. હવે એસસીએ નં. ૨૩૭૫/૧૯૮૮ અને એસસીએ નં. ૨૩૭૭/૧૯૮૮ માં પસાર કરવામાં આવેલા ઉપરોક્ત હુકમો પરથી એવું પ્રગટ થાય છે કે જોકે પ્રશ્નાસ્પદ વધારાની ફાજલ જમીનની જાહેરાતનો સંબંધ છે ત્યાં સુધી સક્ષમ સત્તાધિકારી અને યુએલસી ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા હુકમો આખરી થઈ ગયા હતા, છતાં સામાવાળા સત્તાધિકારીઓ દ્વારા સદર જમીનોનો વાસ્તવિક પ્રત્યક્ષ કબ્જો લેવામાં આવ્યો ન હતો. સ્પેશ્યલ સિવિલ એપિલિકેશન નં. ૨૩૭૫/૧૯૮૮ કોર્ટ દ્વારા એવા કારણસર ફગાવી દેવામાં આવી હતી કે ધ યુએલસી એક્ટ ૨૬ થયાની તારીખે અરજદારો વિવાદિત જમીનોના કબ્જામાં હતા તેવા અવલોકન સાથે સદર અરજી રદબાતલ થઈ ગઈ હતી. હાલની અરજીમાં

દાખલ કરવામાં આવેલા જવાબમાં પણ, સામાવાળાઓએ સદર જમીનોનો કબ્જો સામાવાળા સત્તાધિકારીઓ દ્વારા કેવી રીતે અને ક્યારે લેવામાં આવ્યો હતો તે અંગે કોઈ હકારાત્મક કથન કર્યું નથી. તેનાથી વિપરીત જવાબમાં એવું જણાવવામાં આવ્યું છે કે પ્રશ્નાસ્પદ જમીનોનો કબ્જો લેવામાં આવ્યો હતો કે નહીં તે નક્કી કરવા માટે સરકારે નીમેલી કમિટી સમક્ષ બાબત મોકલવી જોઈએ. કોર્ટના અભિપ્રાયમાં, જ્યારે અગાઉની અરજી એસસીએ નં. ૨૩૭૫/૧૯૮૮ જમીનોનો કબ્જો લેવામાં આવ્યો ન હતો તેવા અવલોકન સાથે રદબાતલ થયાના કારણસર ફગાવી દેવામાં આવી હોય, અને હાલની અરજીમાં દાખલ કરવામાં આવેલા સોગંદનામું-ઈન-રિપ્લાયમાં કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યા પછી કબ્જો લેવામાં આવ્યો હતો તેવું કોઈ હકારાત્મક કથન ન હોય, ત્યારે એવું ઠરાવવું જરૂરી છે કે ધ યુએલસી એક્ટ રદ થયાની તારીખે પ્રશ્નાસ્પદ જમીનોનો કબ્જો સામાવાળા સત્તાધિકારીઓ દ્વારા લેવામાં આવ્યો ન હતો, અને તેથી, તમામ કાર્યવાહી રદબાતલ થઈ ગઈ હતી.

૭. એ પણ વધુમાં નોંધવું જરૂરી છે કે અરજદારોએ લગભગ સમાન રાહતો માગતી એસસીએ નં. ૨૩૭૫/૧૯૮૮ અને એસસીએ નં. ૨૩૭૭/૧૯૮૮ એમ બે અરજીઓ દાખલ કરી હતી અને બંને અરજીઓ અલગ-અલગ હુકમો દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી હોવા છતાં, કોર્ટે પ્રશ્નાસ્પદ જમીનોનો કબ્જો લેવામાં આવ્યો ન હતો તેવું સ્પષ્ટ અવલોકન કર્યું હોવા છતાં સામાવાળા સત્તાધિકારીઓએ એસસીએ નં. ૨૩૭૫/૧૯૮૮ માં પસાર કરવામાં આવેલ

તારીખ ૨૧.૧૦.૧૯૯૯ ના હુકમ સામે કોઈ એલપીએ દાખલ કરી ન હતી. એ વાત સાચી છે કે સદર અધિનિયમની કલમ ૨૧ હેઠળની અરજદારોની અરજી સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા અગાઉ જ રદ કરવામાં આવી હતી અને સદર હુકમ યુએલસી ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા પણ બહાલ રાખવામાં આવ્યો હતો, અને એસસીએ નં. ૨૩૭૫/૧૯૮૮ અને એસસીએ નં. ૨૩૭૭/૧૯૮૮ લંબિત હોવા દરમિયાન, ધ યુએલસી રિપીલ એક્ટ અમલમાં આવ્યો હોવાથી, સદર અધિનિયમની કલમ ૨૧ હેઠળની અરજીના સંદર્ભમાં કાર્યવાહી પણ રદબાતલ થઈ ગઈ હતી, જોકે, ઉપર જણાવ્યા મુજબ, સદર જમીનોનો કબ્જો ક્યારે લેવામાં આવ્યો હતો તે દર્શાવવામાં સામાવાળા સત્તાધિકારીઓ નિષ્ફળ ગયા છે, અને તેથી એકમાત્ર અનુમાન જે દોરવું પડે તે એ રહેશે કે ધ યુએલસી એક્ટ રદ થયાની તારીખે પ્રશ્નાસ્પદ જમીનોનો કબ્જો સામાવાળા સત્તાધિકારીઓ દ્વારા લેવામાં આવ્યો ન હતો. તેથી, હાલની અરજી તે હદ સુધી મંજૂર કરવાને પાત્ર છે.

૮. અરજદારોએ સદર જમીનોના કબ્જા સામે રક્ષણ માગતો નિર્દેશ માગ્યો છે, જોકે, અરજદારો પ્રશ્નાસ્પદ જમીનોના કબ્જામાં કેવી રીતે હતા તે દર્શાવવામાં અરજદારોના વિદ્વાન વકીલ નિષ્ફળ ગયા છે. વિદ્વાન એજીપીએ જંબુવાના તલાટીની હાજરીમાં પંચ સાક્ષીઓ દ્વારા કરવામાં આવેલું એક પંચનામું રેકૉર્ડ પર મૂક્યું છે, જે દર્શાવે છે કે પ્રશ્નાસ્પદ જમીનો પર સાન્નિધ્ય નામના ટાઉનશિપમાં આશરે ૧૬૯ રહેણાંકના મકાનોનું બાંધકામ કરવામાં આવ્યું છે. પરિસ્થિતિ સંજોગોમાં, એવું કહી શકાય નહીં કે અરજદારો પ્રશ્નાસ્પદ જમીનોના કબ્જામાં છે.

૯. ઉપરોક્ત પરિસરમાં, ધ યુએલસી એક્ટ ૨૬ થતાં પહેલાં કબ્જો લેવામાં આવ્યો હતો તે દર્શાવવામાં સામાવાળાઓ નિષ્ફળ ગયા હોવાથી યુએલસી એક્ટ હેઠળની કાર્યવાહી રદબાતલ થઈ ગઈ હતી તેવા જાહેરનામાની હદ સુધી જ અરજદારો રાહત મેળવવા માટે હકદાર રહેશે. બાબતને તે ડ્રજિકોલાથી જોતાં, અરજી અંશતઃ મંજૂર કરવામાં આવે છે. એવું ઠરાવવામાં આવે છે કે ધ રિપીલ એક્ટ ૧૯૯૯ ને ધ્યાનમાં રાખીને પ્રશ્નાસ્પદ જમીનોના સંદર્ભમાં યુએલસી કાર્યવાહી રદબાતલ થઈ ગઈ હતી. ઉપરોક્ત મર્યાદા સુધી 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.