

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

DISCLAIMER: The translated judgement in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====

મહાત્મા ગાંધી મિશન

વિરુદ્ધ

શહેર અને ઔદ્યોગિક વિકાસ કોર્પોરેશન મર્યાદિત અને અન્ય

સપ્ટેમ્બર ૧૬, ૨૦૦૫

[એસ. બી. સિંહા અને સી. કે. ઠાકર, ન્યાયામુર્તીઓ]

ભારતનું બંધારણ, ૧૯૫૦-કલમ ૧૩૬ અને ૨૨૬-રાજ્ય સત્તામંડળ ચેરિટેબલ ટ્રસ્ટને કોલેજ, ચેરિટેબલ હોસ્પિટલ, ક્લબ અને સ્ટેડિયમની સ્થાપના માટે જમીનની ફાળવણી કરે છે-ટ્રસ્ટ ફાળવવામાં આવેલી જમીનના ભાગનો ઉપયોગ સ્ટાફ ક્વાર્ટરના નિર્માણ માટે કરવા માંગતું હતું-સત્તામંડળ દ્વારા જમીનના ભાગની ફાળવણી રદ કરવી કારણ કે સ્ટાફ ક્વાર્ટરના હેતુ માટે ટ્રસ્ટને કબજો આપવામાં આવ્યો ન હતો-ટ્રસ્ટ દ્વારા રિટ પિટિશન હાઈકોર્ટ દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી-સાચું હોવું-હકીકતો પર, ટ્રસ્ટ સ્ટાફ ક્વાર્ટરના નિર્માણના હેતુ માટે સત્તામંડળ દ્વારા આપવામાં આવેલી જમીનનો કાયદેસર કબજો સાબિત

કરવા માટે કોઈ દસ્તાવેજ પુરાવા રજૂ કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યું-તેથી, ફાળવણી રદ કરવામાં સત્તામંડળની કાર્યવાહીને સમર્થન આપવામાં આવ્યું હતું.

અપીલકર્તા-ચેરિટેબલ ટ્રસ્ટે ઇજનેરી કોલેજ, ચેરિટેબલ હોસ્પિટલ, ક્લબ અને સ્ટેડિયમની સ્થાપના માટે અને તેના કર્મચારીઓ માટે સ્ટાફ ક્વાર્ટરના નિર્માણ માટે જમીનની ફાળવણી માટે પ્રતિવાદી-જાહેર સત્તામંડળને અરજી કરી હતી. પ્રતિવાદીએ કોલેજ, ચેરિટેબલ હોસ્પિટલ અને ક્લબ અને સ્ટેડિયમ માટે ફાળવવામાં આવેલી જમીન માટે અપીલકર્તા સાથે જમીન ફાળવી અને કરારો અમલમાં મૂક્યા. અપીલકર્તાએ પ્રતિવાદીને જમીનનું વાસ્તવિક માપન હાથ ધરવા માટે નોટિસ જારી કરી હતી કારણ કે સ્ટાફ ક્વાર્ટરનું બાંધકામ શરૂ કરતા પહેલા તે જરૂરી બન્યું હતું. પ્રતિવાદીએ વિવાદિત જમીનની ફાળવણી આ આધાર પર રદ કરી હતી કે જમીન સ્ટાફ ક્વાર્ટરના નિર્માણ માટે ફાળવવામાં આવી ન હતી અને અપીલકર્તાને વિવાદિત જમીનનો ખાલી અને શાંતિપૂર્ણ કબજો તેને સોંપવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો. અપીલકર્તાએ પ્રતિવાદીની કાર્યવાહીને પડકારતી હાઈકોર્ટ સમક્ષ રિટ પિટિશન દાખલ કરી હતી. હાઈકોર્ટે રિટ પિટિશન ફગાવી દીધી હતી.

આ અદાલતમાં અપીલમાં, અપીલકર્તાએ દલીલ કરી હતી કે વિવાદિત જમીનની ફાળવણી રદ કરવામાં પ્રતિવાદીની કાર્યવાહી ગેરકાયદેસર અને ગેરકાયદેસર છે કારણ કે જમીનની ફાળવણી કરવામાં આવી હતી અને પ્રતિવાદી

દ્વારા સ્ટાફ ક્વાર્ટરના નિર્માણના હેતુ માટે તેને કબજો આપવામાં આવ્યો હતો. અપીલકર્તાએ વિવાદિત જમીન માટેની રકમ ચૂકવવા અને સુનાવણી સમયે પ્રતિવાદીને જરૂરી ખાલી બાંધધરી આપવાની ઈચ્છા અને તૈયારીનો પ્રસ્તાવ મૂક્યો હતો.

પ્રતિવાદીએ દલીલ કરી હતી કે જમીનની ફાળવણી માટે અને સ્ટાફ ક્વાર્ટરના નિર્માણ માટે તેને આપવામાં આવેલા કબજા માટે અપીલકર્તા સાથે કોઈ કરાર અથવા ખતનો અમલ કરવામાં આવ્યો નથી; અપીલકર્તાએ ગેરકાયદેસર રીતે વિવાદિત જમીનનો કબજો લીધો હતો અને ગેરકાયદેસર બાંધકામો કર્યા હતા; અને અપીલકર્તાએ વિવાદિત જમીનની ફાળવણી માટે કોઈ ચુકવણી કરી ન હતી. પ્રતિવાદીએ વિવાદિત જમીન ખરીદવા માટે અપીલકર્તાની ઈચ્છા અને તૈયારીની વિનંતીને નકારી કાઢી હતી.

અરજી નામંજૂર કરતાં કોર્ટે

ઠરાવ્યુ :૧.૧ પ્રતિવાદી નિગમ એક વૈધાનિક જાહેર સત્તા છે અને જ્યારે આવી સત્તા ફાળવણી કરે છે અને સ્થાવર મિલકતનો કબજો સોંપે છે, ત્યારે આવી કાર્યવાહી લેખિતમાં કરવામાં આવશે. પ્રતિવાદી દ્વારા જમીનનો કબજો ક્યારેય અપીલકર્તા-ટ્રસ્ટને આપવામાં આવ્યો ન હતો. પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ

સમજૂતી કરવામાં આવી ન હતી, કોઈ ખતનો અમલ કરવામાં આવ્યો ન હતો, પ્રતિવાદી દ્વારા અપીલકર્તાને કોઈ કબજો આપવામાં આવ્યો ન હતો અને અપીલકર્તાએ ગેરકાયદેસર અને ગેરકાયદેસર રીતે અને ઉચ્ચ હાથે જમીનમાં પ્રવેશ કર્યો હતો જે પ્રતિવાદીની હતી. સખાવતી ટ્રસ્ટ દ્વારા કરવામાં આવેલી આવી કાર્યવાહી અયોગ્ય હોવાની સાથે ગેરકાયદેસર પણ હશે. જ્યારે પુરાવા અથવા સામગ્રી રજૂ કરવા માટે કહેવામાં આવ્યું કે કયા આધારે અપીલકર્તાએ દલીલ કરી હતી કે જમીન પ્રતિવાદી દ્વારા ફાળવવામાં આવી હતી અને અપીલકર્તા વિવાદિત જમીનનો કબજો કેવી રીતે મેળવ્યો, સિવાય કે અપીલકર્તા દ્વારા ટટ્ટાર નિવેદન કે પ્રતિવાદીના અધિકારીઓએ ટ્રસ્ટને કબજો સોંપ્યો હતો, અદાલતમાં કોઈ પણ સામગ્રી રજૂ કરવામાં આવી ન હતી જેના આધારે અપીલકર્તાનો કબજો કાયદેસર કહી શકાય.[૨૫૨-ઈ-એફ; ૨૫૩-એફ-જી; ૨૫૪-એ-બી]

૧.૨. વિવાદિત જમીન ખરીદવા માટે અપીલકર્તાની ઈચ્છા અને તૈયારીની પ્રાર્થના સામે વાંધો ઉઠાવવામાં પ્રતિવાદી સાચો છે. પ્રતિવાદીને આવા સત્તામંડળ દ્વારા અપનાવવામાં આવેલી વૈધાનિક જોગવાઈઓ અને માર્ગદર્શિકાઓ/ધોરણો અનુસાર અને સરકારી ખજાનાની કિંમત પર જમીનનો નિકાલ કરવા માટે કહી શકાય નહીં. હકીકતો અને સંજોગો, કાનૂની સ્થિતિ અને મામલાના ન્યાયી પાસાને ધ્યાનમાં રાખીને, અપીલકર્તાની તરફેણમાં બંધારણની

કલમ ૧૩૬ હેઠળ ન્યાયી અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવા માટે આ યોગ્ય કેસ નથી.[૨૫૪-બી, સી, ડી, ઇ]

સિવિલ અપીલીય હકુમત :સિવિલ અપીલ નંબર ૧૪૬૬/૨૦૦૫.

ડબલ્યુ. પી. નંબર ૪૯૫૨/૧૯૯૯ માં બોમ્બે હાઈકોર્ટના તા.૩૧/૧૦/૨૦૦૨ ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

અપીલકર્તા માટે તેમની સાથે શેખર નફ્ડે અને શિવાજી એમ. જાધવ.

પ્રતિવાદીઓ માટે એ. એસ. ભાસમે, શશી કાંત શર્મા, એસ. એસ. શિંટે અને રવિન્દ્ર કેશવરાવ એડ્વોકેટ.

કોર્ટનો ચુકાદો આમના દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો

સી. કે. ઠાકર, ન્યાયમૂર્તિ: વર્તમાન અપીલ તા.૩૧ ઓક્ટોબર, ૨૦૦૨ના રોજ બોમ્બે ખાતેની હાઈકોર્ટ ઓફ જ્યુડિકેચર, ઓરંગાબાદ ખાતેની બેન્ચ દ્વારા રિટ પિટિશન નંબર ૪૯૫૨/૧૯૯૯ માં પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને આદેશ સામે નિર્દેશિત છે.

અપીલમાં ઉઠાવવામાં આવેલા વિવાદના મુલ્યાંકન માટે, કેટલીક સુસંગત હકીકતો જણાવી શકાય છે;

અપીલકર્તા (મહાત્મા ગાંધી મિશન) એક સખાવતી ટ્રસ્ટ છે અને બોમ્બે પબ્લિક ટ્રસ્ટ્સ એક્ટ, ૧૯૫૦ હેઠળ નોંધાયેલ છે. તેની સ્થાપના મહારાષ્ટ્ર રાજ્યના ગ્રામીણ અને પછાત વિસ્તારોમાં ઉચ્ચ શૈક્ષણિક સુવિધાઓ પૂરી પાડવાના ઉદ્દેશ અને ઉદ્દેશ સાથે કરવામાં આવી છે. અપીલકર્તા-ટ્રસ્ટ મહારાષ્ટ્રમાં નવી મુંબઈ, ઓરંગાબાદ અને નાંદેડમાં અને ઉત્તર પ્રદેશમાં નોઈડામાં મેડિકલ અને એન્જિનિયરિંગ કોલેજો ચલાવી રહ્યું છે. આ ટ્રસ્ટ માસ્ટર ઓફ બિઝનેસ એડમિનિસ્ટ્રેશન, બેચલર ઓફ જર્નાલિઝમ, નર્સિંગ વગેરે જેવા અન્ય શૈક્ષણિક અભ્યાસક્રમો પણ ચલાવી રહ્યું છે. તે મહારાષ્ટ્ર રાજ્યની પ્રતિષ્ઠિત શૈક્ષણિક સંસ્થાઓમાંની એક છે. અપીલકર્તા-ટ્રસ્ટ અનુસાર, પ્રતિવાદી નંબર ૧ સિટી એન્ડ ઇન્ડસ્ટ્રિયલ ડેવલપમેન્ટ કોર્પોરેશન લિમિટેડ (ટૂંકમાં 'સિડકો') એ ઓરંગાબાદ શહેરના આયોજિત વિકાસ માટે અને વ્યક્તિઓ તેમજ સંસ્થાઓને આવાસ, વ્યાપારી અને સખાવતી હેતુઓ માટે જમીનની ફાળવણી માટે મહારાષ્ટ્ર પ્રાદેશિક નગર આયોજન અધિનિયમ, ૧૯૬૬ (ત્યારબાદ 'અધિનિયમ' તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) હેઠળ રચાયેલી વૈધાનિક સત્તા છે.

મેડિકલ કોલેજ, હોસ્પિટલ, એન્જિનિયરિંગ કોલેજ અને અન્ય સંસ્થાઓની સ્થાપના માટે અપીલકર્તા-ટ્રસ્ટે ઔરંગાબાદમાં જમીનની ફાળવણી માટે સિડકોને અરજી કરી હતી. અપીલકર્તાના જણાવ્યા અનુસાર, ટ્રસ્ટ દ્વારા જમીનની જરૂરિયાતને ધ્યાનમાં લીધા પછી, સિડકો ઠરાવો પસાર કરીને 'ટાઉન સેન્ટર' (એન-૬ સિડકો) તરીકે ઓળખાતા સિડકો પાસે ઉપલબ્ધ જમીનના પ્લોટમાંથી ફાળવણી કરવા માટે ખુશ છે. તા. ૨૧ જાન્યુઆરી, ૧૯૮૬ના રોજ મુખ્ય વહીવટી અધિકારીની સહી હેઠળ કાર્યાલય આદેશ જારી કરવામાં આવ્યો હતો.

જમીનની ફાળવણી નીચેના હેતુઓ માટે કરવામાં આવી હતી;

- (૧) જવાહરલાલ નહેરુ એન્જિનિયરિંગ કોલેજના કર્મચારીઓ માટે આવાસ યોજના:૨.૪૭ હેક્ટર:શહેરી વિકાસ માટે રૂ. ૯૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર;
- (૨) ચેરિટેબલ હોસ્પિટલ:૨ હેક્ટર:શહેરી વિકાસ માટે રૂ. ૪૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટર;
- (૩) સ્ટેડિયમ અને ક્લબ સ્થળ:૯.૭૪ હેક્ટર:શહેરી વિકાસ માટે રૂ. ૯/- પ્રતિ ચોરસ મીટર

અપીલકર્તા દ્વારા ભારપૂર્વક જણાવવામાં આવ્યું છે કે જમીનની ફાળવણીના પરિણામે ટ્રસ્ટને જવાહરલાલ નહેરુ એન્જિનિયરિંગ કોલેજના કર્મચારીઓ માટે આવાસ યોજનાના હેતુ માટે ફાળવવામાં આવેલી જમીનનો કબજો આપવામાં આવ્યો હતો. અપીલકર્તા-ટ્રસ્ટનો પણ એવો કેસ છે કે જમીન ઉજ્જડ અને ડુંગરાળ હતી અને સ્થળ પર કોઈ ચોક્કસ નિશાન ન હોતું કે સિડકો દ્વારા સીમાઓનું સીમાંકન કરવામાં આવ્યું ન હતું. ચેરિટેબલ હોસ્પિટલ, એન્જિનિયરિંગ કોલેજ અને ક્લબ અને સ્ટેડિયમ માટે ફાળવવામાં આવેલી જમીનના સંદર્ભમાં ટ્રસ્ટની તરફેણમાં સમજૂતીઓ કરવામાં આવી હતી પરંતુ કર્મચારીઓની આવાસ યોજના માટે ફાળવવામાં આવેલી જમીન માટે આવી કોઈ સમજૂતી કરવામાં આવી ન હતી. ૨.૪૭ હેક્ટર જમીન આવાસ હેતુઓ માટે ફાળવવામાં આવી હોવા છતાં વાસ્તવિક માપન કરવામાં આવ્યું ન હતું. તેથી અપીલકર્તાએ તા. ૪ ઓક્ટોબર, ૧૯૮૮ના રોજ પત્ર લખીને સિડકોને જમીનનું વાસ્તવિક માપન કરવા વિનંતી કરી હતી. સી. આઈ. ડી. સી. ઓ. એ માપન હાથ ધરવાને બદલે ૩ જુનિ ૧૯૮૮ના રોજ નોટિસ બહાર પાડીને અપીલકર્તા-ટ્રસ્ટને રકમ સી. આઈ. ડી. સી. ઓ. ને ચૂકવવા જણાવ્યું હતું. અપીલકર્તાએ તેમાં વિગતવાર જવાબ મોકલીને જણાવ્યું હતું કે જમીન ટ્રસ્ટને ફાળવવામાં આવી હતી, પરંતુ વાસ્તવિક વિસ્તાર ફાળવણી પત્રમાં ઉલ્લેખિત વિસ્તાર કરતાં ઓછો હતો અને તેથી માપન જરૂરી હતું. તેથી, સિડકોને જમીનનું

માપન કરવા વિનંતી કરવામાં આવી હતી. તે અપીલકર્તા-ટ્રસ્ટનો પણ કેસ છે કે કર્મચારીઓના મકાનોના નિર્માણ માટે ફાળવવામાં આવેલી જમીન માટે ચુકવણી કરવામાં આવી હતી અને આવી ચુકવણી છતાં સિડકો દ્વારા કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવી ન હતી. આખરે, ૧૫ નવેમ્બર, ૧૯૯૬ ના રોજ એક સંદેશાવ્યવહાર દ્વારા, સિડકોએ ફાળવણી રદ કરી અને અપીલકર્તા-ટ્રસ્ટને ઉપરોક્ત જમીન પર કરવામાં આવેલા બાંધકામને દૂર કરવા અને સિડકોને કબજો સોંપવાનો નિર્દેશ આપ્યો. ટ્રસ્ટે સિડકોને જાણ કરી હતી કે જમીન પહેલેથી જ આપવામાં આવી છે અને ટ્રસ્ટ જમીનના કાયદેસર અને કાયદેસર કબજામાં છે. જોકે, સિડકોએ ટ્રસ્ટ પાસેથી જમીનનો વાસ્તવિક અને ખાલી ભૌતિક કબજો મેળવવા પર ભાર મૂક્યો હતો અને તા. ૧૧ ઓક્ટોબર, ૧૯૯૯ના રોજ આપેલા આદેશમાં અપીલકર્તા-ટ્રસ્ટના સચિવને પત્ર મળ્યાના ત્રણ દિવસની અંદર જમીનનો કબજો સિડકોને સોંપવા જણાવ્યું હતું, જેમાં નિષ્ફળ જતાં સિડકો દ્વારા કબજો લેવા માટે જરૂરી કાર્યવાહી કરવામાં આવશે.

અપીલકર્તા-ટ્રસ્ટે, સિડકો દ્વારા લેવામાં આવેલા વલણને ધ્યાનમાં રાખીને અને ટ્રસ્ટને કાયદેસર અને કાયદેસર રીતે ફાળવવામાં આવેલી જમીનનો કબજો સોંપવાના નિર્દેશને ધ્યાનમાં રાખીને, ઔરંગાબાદ બેન્ચ ખાતે બોમ્બે હાઈકોર્ટમાં તા. ૧૧ ઓક્ટોબર, ૧૯૯૯ના પત્રને રદ કરવા અને રદ કરવા માટે અરજી દાખલ કરી હતી અને સિડકોને નિર્દેશ આપ્યો હતો કે ટ્રસ્ટને ફાળવવામાં

આવેલી તમામ જમીનોનું માપન જિલ્લા જમીન રેકૉર્ડ નિરીક્ષક, ઔરંગાબાદની કચેરી દ્વારા કરવામાં આવે અને તે નક્કી કરવા માટે કે જવાહરલાલ નહેરુ એન્જિનિયરિંગ કોલેજના કર્મચારીઓના રહેણાંક હેતુઓ માટે ટ્રસ્ટને ફાળવવામાં આવેલી જમીનના સંદર્ભમાં અપીલકર્તા-ટ્રસ્ટ દ્વારા કોઈ રકમ બાકી છે કે નહીં. વચગાળાની રાહત પણ માંગવામાં આવી હતી. ઉચ્ચ અદાલતે અરજીની પેન્ડન્સી દરમિયાન કેટલાક વચગાળાના નિર્દેશો જારી કર્યા હતા.

સિડકો વતી જવાબમાં સોગંદનામું દાખલ કરવામાં આવ્યું હતું જેમાં દલીલ કરવામાં આવી હતી કે બંધારણની કલમ ૨૨૬ હેઠળ દાખલ કરવામાં આવેલી અરજી સમર્થનપાત્ર નથી. અપીલકર્તા કરારની ચોક્કસ કામગીરી મેળવવાનો પ્રયાસ કરી રહ્યો હતો. એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી હતી કે અરજદાર તરફથી અદાલતનો સંપર્ક કરવામાં ભારે વિલંબ થયો હતો કારણ કે ૨૬ કરવાનો આદેશ નવેમ્બર, ૧૯૯૬માં પસાર કરવામાં આવ્યો હતો જ્યારે અરજી ૧૯૯૯માં દાખલ કરવામાં આવી હતી. ગુણવત્તાના આધારે, સિડકોનો કેસ હતો કે જમીન એન્જિનિયરિંગ કોલેજ, સ્ટેડિયમ અને ક્લબ માટે ટ્રસ્ટને ફાળવવામાં આવી હતી અને કરારો અમલમાં મૂકવામાં આવ્યા હતા અને કબજો ટ્રસ્ટને સોંપવામાં આવ્યો હતો. જોકે, જવાહરલાલ નહેરુ એન્જિનિયરિંગ કોલેજની આવાસ યોજનાને લગતી ફાળવણી સંપૂર્ણપણે સ્વતંત્ર મુદ્દો હતો. જ્યારે અન્ય હેતુઓ માટે ફાળવણી કરવામાં આવી હતી, ત્યારે કર્મચારીઓ માટે આવાસ યોજનાના સંદર્ભમાં, ન તો

કોઈ ખત ચલાવવામાં આવ્યું હતું કે ન તો કબજો ટ્રસ્ટને સોંપવામાં આવ્યો હતો. કાયદો પોતાના હાથમાં લઈને ટ્રસ્ટ દ્વારા સિડકોની જમીનનો ગેરકાયદેસર અને ગેરકાયદેસર કબજો લેવામાં આવ્યો હતો, જે કાર્યવાહી અત્યંત વાંધાજનક હતી. તેથી સિડકોએ ટ્રસ્ટને કબજો પુનઃસ્થાપિત કરવા કહ્યું હતું પરંતુ ટ્રસ્ટ દ્વારા તેને સ્વીકારવામાં આવ્યું ન હતું અને તેથી, ફાળવણી રદ કરવાની વિવાદિત કાર્યવાહી કરવામાં આવી હતી. સિડકો દ્વારા એવો પણ આરોપ મૂકવામાં આવ્યો હતો કે ટ્રસ્ટ દ્વારા ફાળવવામાં આવેલી જમીન અને ટ્રસ્ટને સોંપવામાં આવેલા કબજા માટે પણ સંપૂર્ણ અને અંતિમ ચુકવણી કરવામાં આવી ન હતી. તેથી ટ્રસ્ટ કોર્ટ તરફથી કોઈ રાહત મેળવવા માટે હકદાર ન હતું.

ઉચ્ચ ન્યાયાલયની ખંડપીઠે પક્ષકારોની હરીફ દલીલોને ધ્યાનમાં રાખીને તેની સમક્ષ રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજ પુરાવાને ધ્યાનમાં રાખીને કેસની હકીકતો પર વિચાર કર્યો હતો. ઉપલબ્ધ સામગ્રીના આધારે કોર્ટે જણાવ્યું હતું કે જવાહરલાલ નહેરુ એન્જિનિયરિંગ કોલેજના કર્મચારીઓના મકાનોના નિર્માણ માટે સિડકો દ્વારા કોઈ પણ સમયે જમીનનો કબજો ટ્રસ્ટને સોંપવામાં આવ્યો ન હતો. ટ્રસ્ટની તરફેણમાં સિડકો દ્વારા કોઈ કરાર અને/અથવા ખતનો અમલ કરવામાં આવ્યો ન હતો. તેથી, તે સ્પષ્ટ હતું કે ટ્રસ્ટ ગેરકાયદેસર હતું અને મિલકતનો ગેરકાયદેસર કબજો સિડકોનો હતો. ટ્રસ્ટ સિડકો દ્વારા જમીનનો કબજો સોંપવા અંગે કોઈ દસ્તાવેજ, પંચનામા અથવા સંદેશાવ્યવહાર રજૂ કરવામાં અસમર્થ હતું.

સિડકો દ્વારા હાઈકોર્ટમાં રજૂ કરવામાં આવેલ કેસ ટ્રસ્ટ દ્વારા ગેરકાયદેસર રીતે જમીન પર કબજો કરવામાં આવ્યો હોવાની વધુ સંભાવના હોવાનું જણાયું હતું. તેથી, સિડકોને કબજો પુનઃસ્થાપિત કરવા માટે ટ્રસ્ટને પૂછવા માટે સિડકો માટે તે ખુલ્લું હતું, એમ ઉચ્ચ અદાલતે અવલોકન કર્યું હતું. કોર્ટે નોંધ્યું હતું કે ટ્રસ્ટ દ્વારા સિડકો દ્વારા ટ્રસ્ટને ફાળવવામાં આવેલી જમીન માટે પણ સંપૂર્ણ ચુકવણી કરવામાં આવી ન હતી અને નોંધપાત્ર રકમ ચૂકવવાની બાકી હતી. ઉચ્ચ અદાલતે ચુકાદો આપ્યો હતો કે ટ્રસ્ટને ફાળવવામાં આવેલી જમીન માટે પાંચ લાખ રૂપિયા ફાળવવામાં સિડકો યોગ્ય હતું અને એવું ન કહી શકાય કે ટ્રસ્ટ દ્વારા કર્મચારીઓ માટે ક્વાર્ટરના નિર્માણના હેતુ માટે જમીનની ફાળવણી માટે સિડકોને ચુકવણી કરવામાં આવી હતી. તે મુજબ હાઈકોર્ટે અરજી ફગાવી દીધી હતી.

જ્યારે આ અદાલતમાં વિશેષ રજા અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી, ત્યારે અરજદાર-અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલે જણાવ્યું હતું કે જમીનના વિસ્તાર વિશે ઉઠાવવામાં આવેલા વિવાદને ભૂલીને ટ્રસ્ટ સ્વીકારશે કે જમીનનો વિસ્તાર ૨.૪૭ હેક્ટર છે અને તે આવી ગણતરીના આધારે સિડકોને પ્રીમિયમ ચૂકવવા તૈયાર છે. એવું પણ જણાવવામાં આવ્યું હતું કે અરજદાર-અપીલકર્તા બેંક ગેરંટી આપવા તૈયાર છે અને કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવતા આદેશની શરતો અનુસાર રકમ ચૂકવવાનું વચન આપે છે. તેથી, આ અદાલતે ૧૬ ડિસેમ્બર,

૨૦૦૨ના રોજ આપેલા આદેશમાં અપીલકર્તાને પ્રતિવાદીના અધિકારો પ્રત્યે પૂર્વગ્રહ વિના સોગંદનામા પર આવું નિવેદન આપવા કહ્યું હતું. ત્યારબાદ આ મામલાને સમયાંતરે સ્થગિત કરવામાં આવ્યો હતો. ૨૫મી ફેબ્રુઆરી, ૨૦૦૫ના રોજ રજા આપવામાં આવી હતી અને કાર્યાલયને ઉનાળાના વેકેશન પછી આ મામલાની અંતિમ સુનાવણી માટે મૂકવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો. આમ, આ બાબત આપણી સામે મૂકવામાં આવે છે.

અમે પક્ષકારો માટે વિદ્વાન સલાહકારને સાંભળ્યા છે. અપીલકર્તા ટ્રસ્ટ વતી હાજર રહેલા પરિષ્ક વકીલ શ્રી નફ્ડેએ દલીલ કરી હતી કે સિડકો એક વૈધાનિક સત્તા છે અને 'રાજ્ય' નું સાધન છે. તેથી સિડકોની દરેક કાર્યવાહી બંધારણની કલમ ૧૪ને અનુરૂપ હોવી જોઈએ. એવી પણ રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે જમીન ટ્રસ્ટને શૈક્ષણિક હેતુઓ માટે ફાળવવામાં આવી હતી અને વિવાદિત જમીન જવાહરલાલ નહેરુ એન્જિનિયરિંગ કોલેજના કર્મચારીઓ માટે ક્વાર્ટરના નિર્માણ માટે ફાળવવામાં આવી હતી અને કબજો ટ્રસ્ટને સોંપવામાં આવ્યો હતો. કોઈ વાસ્તવિક માપન હાથ ધરવામાં આવ્યું ન હોવાથી, અપીલકર્તા ટ્રસ્ટે સિડકોને તેના અધિકારીઓ દ્વારા વિસ્તાર માપવા વિનંતી કરી હતી. તે ટ્રસ્ટની કાયદેસર અને વાજબી માંગ હતી. વિનંતીનું પાલન કરવાને બદલે સિડકોએ પરિસ્થિતિનો અનુચિત લાભ ઉઠાવ્યો હતો. એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે રહેણાંક ક્વાર્ટર માટે કોઈ ફાળવણી કરવામાં આવી ન હતી

અને અપીલકર્તાએ 'ગેરકાયદેસર અને ગેરકાયદેસર રીતે જમીનમાં પ્રવેશ કર્યો હતો.' વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે ફાળવણી પત્રો, લીઝ ડીડ અને પક્ષકારોના આચરણ ઉપરાંત, તે સ્પષ્ટ છે કે જમીન સ્ટાફ ક્વાર્ટરના નિર્માણના ચોક્કસ હેતુ માટે ફાળવવામાં આવી હતી અને અપીલકર્તા દ્વારા સિડકોને પાંચ લાખ રૂપિયાની ચૂકવણી કરવામાં આવી હતી. તેથી, અપીલકર્તા-ટ્રસ્ટને આવી કોઈ ફાળવણી કરવામાં આવી ન હતી તેવી દલીલ કરવા માટે સિડકો માટે તે ખુલ્લું ન હતું. કોઈ પણ સંજોગોમાં, આ અદાલતમાં વિશેષ રજા અરજીના સ્વીકાર અને સુનાવણીના સમયે, ટ્રસ્ટે ટ્રસ્ટને ફાળવવામાં આવેલી ૨.૪૭ હેક્ટર જમીનની કિંમત ચૂકવવા માટે તેની તૈયારી અને ઇચ્છા દર્શાવી હતી અને સુનાવણી સમયે આપેલા નિવેદનના યોગ્ય પાલનમાં બાંહેધરી સાથે બેંક ગેરંટી પણ આપી હતી. તેથી, એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે આ પ્રાર્થના મંજૂર કરવા માટે યોગ્ય કેસ છે અને તેથી અપીલને મંજૂરી આપી શકાય છે.

બીજી તરફ પ્રતિવાદીઓના વિદ્વાન વકીલ શ્રી ભાસ્મેએ હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને ટેકો આપ્યો હતો. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે તેમાં કોઈ શંકા નથી કે ટ્રસ્ટને ચોક્કસ હેતુઓ માટે કેટલીક જમીન ફાળવવામાં આવી હતી. આ જમીનના સંબંધમાં યોગ્ય નિર્ણયો લેવામાં આવ્યા હતા અને કરારો-કાર્યોનો અમલ કરવામાં આવ્યો હતો. જ્યાં સુધી સ્ટાફ ક્વાર્ટરના નિર્માણ માટે જમીનની ફાળવણીની વાત છે, ત્યાં સુધી કોઈ કરાર કે ખતનો અમલ

કરવામાં આવ્યો ન હતો. કોઈ પણ સમયે ટ્રસ્ટને કોઈ કબજો આપવામાં આવ્યો ન હતો. ટ્રસ્ટે અનધિકૃત રીતે અને ગેરકાયદેસર રીતે કાયદો પોતાના હાથમાં લઈને સિડકોની કેટલીક જમીનનો કબજો મેળવ્યો હતો, જે સ્પષ્ટ રીતે અયોગ્ય અને ગેરકાયદેસર હતી. તેથી સિડકોને રદ કરવાનો પત્ર જારી કરવા માટે મજબૂર કરવામાં આવ્યા હતા, જે કાર્યવાહી કાયદેસર અને કાયદેસર હતી. ૧૯૯૬માં, અપીલકર્તા એ હકીકતથી વાકેફ હતા કે આવી કોઈ ફાળવણી કરવામાં આવી ન હતી અને તેથી તેમણે તાત્કાલિક કોઈ કાર્યવાહી કરી ન હતી. બે વર્ષ પછી જ હાઈકોર્ટમાં અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી. વકીલે જણાવ્યું હતું કે ટ્રસ્ટને કાયદેસર રીતે ફાળવવામાં આવેલી જમીનના સંદર્ભમાં પણ હજુ સુધી સંપૂર્ણ ચુકવણી કરવામાં આવી નથી. આજે પણ અમુક રકમ બાકી છે અને સિડકોને ચૂકવવાપાત્ર છે. સંજોગો પરનો વિશ્વાસ કોઈ પણ ન્યાયી રાહતની માંગણી કરી શકતો નથી.

પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલને સાંભળ્યા પછી, અમારા મતે, એવું ન કહી શકાય કે અરજીને રદ કરીને, ઉચ્ચ અદાલતે કાયદાની અથવા અધિકારક્ષેત્રની કોઈ ભૂલ કરી છે જે અમારા હસ્તક્ષેપને પાત્ર છે. સિડકો માટે વિદ્વાન વકીલની રજૂઆત એ સ્વીકારવાને પાત્ર છે કે સિડકો એક વૈધાનિક સત્તા છે અને જ્યારે આવી સત્તા ફાળવણી કરે છે અને સ્થાવર મિલકતનો કબજો સોંપે છે, ત્યારે આવી કાર્યવાહી લેખિતમાં કરવામાં આવશે. એક સમજૂતી, ફાળવણી પત્ર, ખત,

જમીનનો કબજો લેવા અને પક્ષકારોને જમીનનો કબજો સોંપવાનો પંચનામા હશે જે માપ વગેરેમાં દર્શાવવામાં આવશે. ઉચ્ચ અદાલતે અમારા મતે યોગ્ય નિરીક્ષણ કર્યું હતું કે ટ્રસ્ટ સ્ટાફ ક્વાર્ટરના નિર્માણ માટે સિડકો દ્વારા આપવામાં આવેલી ૨.૪૭ હેક્ટર જમીન પર કયા આધારે અધિકારનો દાવો કરી રહ્યું છે તે અંગે કોઈ પણ દસ્તાવેજ બતાવવાની સ્થિતિમાં નથી. ઉચ્ચ અદાલતે નોંધ્યું હતું કે ટ્રસ્ટનો કેસ હોવા છતાં વિવાદિત જમીનનો કબજો સિડકોના અધિકારીઓ દ્વારા સોંપવામાં આવ્યો હતો, પરંતુ આવા દાવાના સમર્થનમાં કોઈ સામગ્રી કોર્ટમાં રજૂ કરવામાં આવી ન હતી. તેનાથી વિપરીત, સિડકોના સમગ્ર કેસમાં એવું હતું કે અન્ય હેતુઓ માટે જમીન ફાળવવામાં આવી હતી અને ટ્રસ્ટને કબજો સોંપવામાં આવ્યો હતો, તેમ છતાં સ્ટાફ ક્વાર્ટરના નિર્માણ માટે આપો કોઈ કરાર કરવામાં આવ્યો ન હતો. દેખીતી રીતે, આવી સ્થિતિમાં, પક્ષકારો વચ્ચે સિડકો દ્વારા કબજો સોંપવા અને ટ્રસ્ટ દ્વારા કબજો લેવા માટે કોઈ ખત અથવા પંચનામા નહીં હોય. હાઈકોર્ટ સમક્ષ દાખલ કરવામાં આવેલા જવાબમાં સોગંદનામામાં સિડકો દ્વારા ખાસ દલીલ કરવામાં આવી હતી કે સિડકો દ્વારા ટ્રસ્ટને જમીનનો કોઈ કબજો આપવામાં આવ્યો નથી.

આ અદાલતમાં પણ, ઉચ્ચ અદાલત સમક્ષ સિડકો દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલોનું પુનરાવર્તન કરવામાં આવ્યું હતું. જમીન માટે રકમ ચૂકવવાની ટ્રસ્ટની રજૂઆત અને ઈચ્છા અને આ અદાલત સમક્ષ આપેલા નિવેદન અને

બાંહેધરી અને બેંક ગેરંટી રજૂ કરવા અંગે સિડકોના વહીવટી અધિકારીએ સોગંદનામું દાખલ કર્યું છે. ઉપરોક્ત સોગંદનામામાં જણાવવામાં આવ્યું હતું કે સિડકો અપીલકર્તા દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆત સ્વીકારવાની સ્થિતિમાં નથી. પ્રતિનિધિએ ટ્રસ્ટને જમીન આપવાનો ઇનકાર કરવાને યોગ્ય ઠેરવવા માટે ઘણા આધારો આપ્યા છે.

તેમાં જણાવવામાં આવ્યું છે:

“હું કહું છું કે હવે પ્રીમિયમ સ્વીકારવું એ માત્ર સિડકો દ્વારા અપનાવવામાં આવેલી નીતિ વિરુદ્ધ જ નહીં, પરંતુ ભારે નાણાકીય ગુકસાન પણ ભોગવવું પડશે, અને નવા નગર ઔરંગાબાદના રહેવાસીઓને પણ ગુકસાન થશે કારણ કે ઉપરોક્ત રકમનો ઉપયોગ નવા નગરના વિકાસ માટે અને વિવિધ સુવિધાઓ પ્રદાન કરવા માટે કરવામાં આવશે.

હું કહું છું કે હકીકત એ છે કે આ જમીનની કિંમત રૂ. ૩,૨૭,૨૭,૫૦૦/- વર્ષ ૧૯૯૬ માં, કારણ કે સિડકોએ રહેણાંક હેતુઓ માટે પ્રીમિયમ વસૂલ્યું હતું. એટલે કે રૂ. ૧૩૨૫/- પ્રતિ ચોરસ મીટર.”

હું કહું છું કે જ્યારે માનનીય હાઈકોર્ટ સમક્ષ રિટ પિટિશનમાં જવાબી સોગંદનામું દાખલ કરવામાં આવ્યું હતું, ત્યારે આધાર દર રૂ. ૨૩૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર અને જમીનની કુલ કિંમત રૂ. ૫,૬૮,૧૦,૦૦૦/- હું કહું છું કે હાલમાં આધાર દર રૂ. ૩૪૫૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર અને જમીનની કિંમત હવે રૂ. ૮,૫૨,૧૫,૦૦૦/-."

હકીકતો અને સંજોગો અને હાઈકોર્ટમાં દાખલ કરવામાં આવેલા સોગંદનામા, હાઈકોર્ટ દ્વારા નોંધવામાં આવેલા તારણો અને આ કોર્ટમાં દાખલ કરવામાં આવેલા જવાબી સોગંદનામા પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે જમીનનો કબજો ક્યારેય ટ્રસ્ટને આપવામાં આવ્યો ન હતો. પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ સમજૂતી કરવામાં આવી ન હતી, કોઈ ખતનો અમલ કરવામાં આવ્યો ન હતો, સિડકો દ્વારા અપીલકર્તાને કોઈ કબજો આપવામાં આવ્યો ન હતો અને અપીલકર્તા ગેરકાયદેસર અને ગેરકાયદેસર રીતે જમીનમાં દાખલ થયો હતો જે સિડકોની હતી. આવા ગેરકાયદેસર કૃત્ય અને મિલકતનો ગેરકાયદેસર કબજો કર્યા પછી, તેણે સિડકોને જમીનનું માપ લેવા કહ્યું જેના માટે ટ્રસ્ટ દ્વારા કોઈ ચુકવણી કરવામાં આવી ન હતી. સખાવતી ટ્રસ્ટ દ્વારા કરવામાં આવેલી આવી કાર્યવાહી અયોગ્ય હોવાની સાથે ગેરકાયદેસર પણ હશે. જ્યારે ટ્રસ્ટને પુરાવા અથવા સામગ્રી રજૂ કરવા માટે કહેવામાં આવ્યું કે કયા આધારે ટ્રસ્ટે દલીલ કરી હતી કે જમીન સિડકો દ્વારા ફાળવવામાં આવી હતી અને ટ્રસ્ટ કેવી રીતે વિવાદિત

જમીનના કબજામાં આવ્યું હતું, સિવાય કે ટ્રસ્ટ દ્વારા ટટ્ટાર નિવેદન કે સિડકોના અધિકારીઓએ ટ્રસ્ટને કબજો સોંપ્યો હતો, કોર્ટમાં જે પણ સામગ્રી રજૂ કરવામાં આવી હતી તેના આધારે ટ્રસ્ટનો કબજો કાયદેસર કહી શકાય નહીં. ઉચ્ચ અદાલત, આ સંજોગોમાં, ટ્રસ્ટના પાયાવિહોણા દાવા પર કાર્યવાહી ન કરવા અને અરજીને ફગાવી દેવા માટે સંપૂર્ણપણે વાજબી હતી.

જ્યાં સુધી જમીન ખરીદવાની ટ્રસ્ટની ઇચ્છા અને સજ્જતાની વાત છે, અમારા મતે સિડકો આ અદાલતમાં દાખલ કરેલા જવાબી સોગંદનામામાં ઉદ્દેખિત આધારો પર આવી વિનંતી સામે વાંધો ઉઠાવવાનો અધિકાર ધરાવે છે. સિડકો એક વૈધાનિક જાહેર સત્તા છે. આવા સત્તામંડળ દ્વારા અપનાવવામાં આવેલી વૈધાનિક જોગવાઈઓ અને માર્ગદર્શિકાઓ/ધોરણો અનુસાર અને સરકારી ખજાનાની કિંમત પર જમીનનો નિકાલ કરવા માટે કહી શકાય નહીં.

પ્રતિવાદીએ ઉપરોક્ત સોગંદનામામાં જણાવ્યું છે કે જો સિડકોની પ્રથા અનુસાર જમીનનો નિકાલ કરવામાં આવે તો તેને નોંધપાત્ર રીતે મોટી રકમ મળશે. સિડકોનો એ પણ કેસ છે કે અપીલકર્તાને લગભગ વીસ વર્ષ પહેલાં ફાળવવામાં આવેલી જમીનની સંપૂર્ણ અને અંતિમ ચુકવણી હજુ સુધી કરવામાં આવી નથી. હકીકતો અને સંજોગો, કાનૂની સ્થિતિ અને મામલાના ન્યાયી પાસાને ધ્યાનમાં રાખીને, અમારા મતે, અપીલકર્તાની તરફેણમાં બંધારણની

કલમ ૧૩૬ હેઠળ ન્યાયી અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવા માટે આ યોગ્ય કેસ નથી.

ચાલુ કારણોસર, અપીલકર્તા દ્વારા ઉચ્ચ અદાલત દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશમાં દખલગીરી માટે કોઈ કેસ કરવામાં આવ્યો નથી અને અપીલ રદ કરવાને પાત્ર છે, અને તે મુજબ તેને બરતરફ કરવામાં આવે છે. જોકે, કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં ખર્ચ અંગે કોઈ આદેશ નથી.

અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલે જણાવ્યું હતું કે અપીલકર્તા ટ્રસ્ટ હજુ પણ તૈયાર છે અને જમીન આપવા માટે સિડકોને અરજી કરવા તૈયાર છે. સિડકોના વિદ્વાન વકીલે જણાવ્યું હતું કે તેમના ક્લાયન્ટ અપીલકર્તાની વિનંતી સ્વીકારવા તૈયાર નથી. અમે સ્પષ્ટ કરીએ છીએ કે અમે તે મુદ્દા પર કોઈ અભિપ્રાય વ્યક્ત કરી રહ્યા નથી. અમારા મતે, હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલ આદેશ નબળાઈ અથવા ગેરકાયદેસરતાથી પીડાતો નથી અને તેથી, અપીલ રદ કરવામાં આવે છે.

અપીલ નામંજુર.

બી. એસ.

This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.

=====

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

DISCLAIMER: The translated judgement in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.