

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.

=====

નીરજ કપુર

વિ.

રનબીર સિંઘ દહિયા અને અન્ય.

૩૧ જુલાઈ, ૨૦૦૧.

[ન્યાયમૂર્તિ સૈયદ શાહ મોહમ્મદ કાદરી અને ન્યાયમૂર્તિ એસ. એન. કુકાન]

હરિયાણા મ્યુનિસિપાલિટીઝ મેનેજમેન્ટ ઓફ મ્યુનિસિપલ પ્રોપર્ટીઝ એન્ડ સ્ટેટ પ્રોપર્ટીઝ રૂલ્સ, ૧૯૭૬.

લીઝ-મ્યુનિસિપલ કમિટી દ્વારા લીઝ પર આપવામાં આવેલી શહેરી જમીન-પટે લેનાર બે માળમાં દુકાનો બાંધે છે અને તે જ બે પેટા-ભાડે લેનારને આપે છે-વચેટિયાઓને નાબૂદ કરવા માટે, "૧૯૮૪ની નીતિ" અને "૧૯૯૧ની નીતિ" હેઠળ નગરપાલિકાઓ પેટા-ભાડે લેનારાઓની તરફેણમાં સીધા પટે આપે છે-૧૯૯૧ની નીતિ અમલમાં આવ્યા પછી બંને પેટા-ભાડે લેનારે તેમની તરફેણમાં પટો બદલી કરવા માટે અરજી કરી હતી-મ્યુનિસિપલ કમિટીએ

સામાવાળાને બંને માળના સંદર્ભમાં પટે આપી હતી-અપીલકર્તા અને સામાવાળા બંને એક જ હોદ્દા પર ઊભા છે અને બંને સંયુક્ત પેટા-ભાડે લેનાર છે. બંનેને સંયુક્ત ભાડા પટે લેનાર તરીકે સ્વીકારવા અને તેમની તરફેણમાં સંયુક્ત ભાડા પટ્ટા આપવા માટે જમીન-મ્યુનિસિપલ સમિતિનું વિભાજન કર્યું.

દીવાની અપીલીય ન્યાયક્ષેત્ર સિવિલ અપીલ નં. ૪૯૩૯-૪૦/૨૦૦૧.

૧૯૯૭ના આર. એ. નં. ૩૫૯/૯૭ અને સી. ડબલ્યુ. પી. નં. ૨૪૮માં પંજાબ અને હરિયાણા હાઈકોર્ટના તા. ૦૭/૦૯/૧૯૯૯ અને ૨૭/૦૮/૧૯૯૭ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

અપીલકર્તા વતી ધ્રુવ મહેતા, સુશ્રી. શોભા, સુશ્રી. અનુ મહેતા અને એસ. કે. મહેતા.

સામાવાળાઓ માટે મહાબીર સિંઘ, મહિંદર સિંઘ દહિયા, બી. એસ. મોર અને એસ. એમ. હુક્ટા.

નીચે મુજબનો આદેશ પારિત કરવામાં આવ્યો હતો.

વિલંબને માફ કરવામાં આવે છે. વિશેષ રજા આપવામાં આવે છે.

અમારી સમક્ષ અપીલકર્તાએ ૨૭ ઓગસ્ટ, ૧૯૯૭ના રોજ સી. ડબલ્યુ. પી. નં. ૨૪૮/૧૯૯૭ને બરતરફ કરતા, પંજાબ અને હરિયાણા હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને અને ૭ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૯૯ના રોજ ઉપરોક્ત રિટ પિટિશનમાં દાખલ કરવામાં આવેલી. સમીક્ષા અરજી નં. ૩૫૯/૧૯૯૭ને બરતરફ કરવાના આદેશને પડકાર્યો છે.

આ અપીલમાં વિવાદનું મુલ્યાંકન કરવા માટે સંબંધિત તથ્યોના વર્ણનની જરૂર પડશે. વિવાદનો વિષય ૩૬ ચોરસ કિ.મી વિસ્તારનો છે. દુકાન નં. ૧૪, બટન

ફેક્ટરી નજીક, સુભાષ ચોક, સોનીપત (મ્યુનિસિપલ કમિટી, સોનીપત, એ-કલાસ મ્યુનિસિપાલિટી હેઠળ)નો સમાવેશ કરતી જમીનના ચાર્ટર્સને હવે પછી "ડિમાઈન્ડ જમીન" તરીકે ઓળખવામાં આવે છે, જે મ્યુનિસિપલ કમિટી દ્વારા પટા પર આપવામાં આવી હતી, હરિયાણા મ્યુનિસિપાલિટીઝ મેનેજમેન્ટ ઓફ મ્યુનિસિપલ પ્રોપર્ટીઝ એન્ડ સ્ટેટ પ્રોપર્ટીઝ રૂલ્સ, ૧૯૭૬ હેઠળ પ્રેમ કુમાર સરદાનાને આપવામાં આવી હતી. તે નગરપાલિકાની પરવાનગી સાથે દેખાય છે કે, ઉપરોક્ત સરદાનાએ દુકાન નં. ૧૪ (ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર અને પ્રથમ માળ)નું બાંધકામ કર્યું હતું. ૧૯૭૧માં તેમણે એક પરેમકુમાર સરદાનાની તરફેણમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પટા પર આપ્યો હતો, જેમણે તેમાં પેટા-ભાડે લેનાર તરીકે પ્રિન્ટિંગ પ્રેસ શરૂ કર્યું હતું. ૨૦ જાન્યુઆરી, ૧૯૮૮ના રોજ તેમનું અવસાન થયું હતું અને તેઓ તેમની પાછળ પત્ની અને એક પુત્રને પાછળ છોડી ગયા હતા, જે વર્તમાન અપીલકર્તા છે. જે તેમાં પ્રેસ ચલાવી રહ્યા છે. પ્રથમ સામાવાળાને ૧૯૮૮માં ઉપરોક્ત સરદાના દ્વારા પેટા ભાડે લેનાર તરીકે પ્રથમ માળના કબજામાં સામેલ કરવામાં આવ્યો હતો. આમ, અપીલકર્તા અને પ્રથમ સામાવાળા બંને જમીનનો પેટા-ભાડે લેનાર છે.

હરિયાણા સરકારે વચેટિયા એટલે કે, નગરપાલિકાઓના પટે અપનારને નાબૂદ કરવા અને પેટા ભાડે લેનારની તરફેણમાં સીધા ભાડાપટ્ટા આપવા માટે નીતિગત નિર્ણય લીધો હતો. આવી જ એક નીતિ ૧૯૮૪માં બહાર પાડવામાં આવી હતી (ત્યાર બાદ તેને "૧૯૮૪ નીતિ" તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) જે મર્યાદિત સમયગાળા માટે હતી અને તેના સ્થાને હરિયાણા સરકારના સ્થાનિક સંસ્થાઓના વહીવટી વિભાગના કમિશનર અને સચિવના પત્રમાં સમાવિષ્ટ નીતિ દ્વારા તેનું સ્થાન લીધું હતું. તારીખ ૨ મે, ૧૯૯૧ (ત્યાર બાદ "૧૯૯૧ની નીતિ" તરીકે ઓળખવામાં આવે છે). પ્રથમ સામાવાળાએ ૯ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૯૧ના રોજ પોતાની તરફેણમાં જમીનના હસ્તાંતરણ માટે સોનીપત નગરપાલિકાના મુખ્ય કાર્યકારી અધિકારીને અરજી કરી હતી. જો કે અરજીમાં એવું

જાહેર કરવામાં આવ્યું નથી કે, તે સરકારની ૧૯૯૧ની નીતિને અનુસરીને કરવામાં આવ્યું હતું, તે સ્પષ્ટ છે કે તે નીતિ હેઠળનો લાભ હતો, જે પ્રથમ સામાવાળા દ્વારા માંગવામાં આવ્યો હતો. ૧૯ નવેમ્બર, ૧૯૯૨ના રોજ અપીલકર્તાના દાવાના સંદર્ભમાં, ઉપરોક્ત સ્વર્ગસ્થ જનક રાજ કપુરની પત્નીએ પણ વહીવટકર્તા, નગરપાલિકા, સોનીપતને અરજી કરી હતી કે, તેઓ નીતિ નં. ૧ હેઠળ અપીલકર્તા (તેમના પુત્ર)ની તરફેણમાં પટો ટ્રાન્સફર કરે. ૧૬/૦૪/૧૯૮૪નું ૮/૫૬/૮૧-૨૬૨. તે એક સામાન્ય આધાર છે કે, તે તારીખે ૧૯૮૪ની નીતિ અમલમાં ન હતી. સરકારની જે નીતિ અમલમાં હતી, તે ૧૯૯૧ની નીતિ (૨ મે, ૧૯૯૧) હતી, જેનો ઉપર ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો, તેથી અમારું માનવું છે કે, અરજીને ૧૯૯૧ની નીતિને અમલમાં મુકવા માટેની અરજી તરીકે ગણવી જોઈએ. જ્યારે કે, મ્યુનિસિપલ સમિતિએ સામાવાળા નં.૧ની તરફેણમાં સમગ્ર જમીનને પટે આપી હતી. ૧૨ જુલાઈ, ૧૯૯૨ના રોજ. આખરે અપીલકર્તા ૪ જુલાઈના આદેશ દ્વારા નાયબ કમિશનર સમક્ષ ઉપરોક્ત આદેશ સામે અપીલ કરે છે. ૧૯૯૭માં હરિયાણા મ્યુનિસિપલ એક્ટની કલમ-૨૪૬ હેઠળ પ્રથમ સામાવાળાની તરફેણમાં જમીનને પટા હસ્તાંતર રદ કરવામાં આવી હતી. ૧૯૭૩ અને નિર્દેશ આપ્યો કે, હસ્તાંતર યોગ્ય વ્યક્તિની તરફેણમાં કરવામાં આવે. ડેપ્યુટી કમિશનરના તે આદેશ પર કમિશનર સમક્ષ પ્રથમ સામાવાળા દ્વારા હલો કરવામાં આવ્યો હતો, જેમણે ૯ ઓક્ટોબરના તેમના આદેશ દ્વારા. ૧૯૯૬માં નાયબ કમિશનરના ઉપરોક્ત આદેશને રદ કર્યો હતો. અપીલકર્તાએ કમિશનરના ઉપરોક્ત આદેશને પડકારતી સિવિલ રિટ પિટિશન નં. ૨૪૮/૧૯૯૭ દાખલ કરી હતી, પરંતુ ૨૭ ઓગસ્ટ, ૧૯૯૭ના રોજ રિટ પિટિશનને ફગાવી દેવામાં આવી હતી. તેમણે ૨૭ ઓગસ્ટના હાઈકોર્ટના આદેશની સમીક્ષા કરવાની માંગ કરી હતી. ૧૯૯૭માં સમીક્ષા અરજી નં. ૩૫૯/૧૯૯૭ જે ૭ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૯૯ના રોજ પણ બરતરફ કરવામાં આવી હતી. તે બે આદેશોની વિરુદ્ધ અપીલકર્તા દ્વારા વિશેષ રજા દ્વારા હાલની અપીલ દાખલ કરવામાં આવી છે.

અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલ શ્રી ધ્રુવ મહેતા દલીલ કરે છે કે, અપીલકર્તાના પિતા તેમના જીવનકાળ દરમિયાન અને તે પછી અપીલકર્તા ૧૯૭૧થી જમીન પર પ્રિન્ટિંગ પ્રેસ ચલાવી રહ્યા છે, પ્રથમ સામાવાળા ચિત્રમાં આવ્યા તેના ઘણા સમય પહેલા, પરંતુ તેમની અરજીને આ આધાર પર ધ્યાનમાં લેવામાં આવી ન હતી કે, તેમાં ૧૯૮૪ની નીતિનો સંદર્ભ છે. જો કે, પ્રથમ સામાવાળાની અરજીને તે જમીનના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર અપીલકર્તાનો કબજો છે તે હકીકતને અવગણીને તેની તરફેણમાં જમીનને પટે આપવાની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. પ્રથમ સામાવાળાના વિદ્વાન વકીલ શ્રી બી. એસ. મોરે સખત દલીલ કરી હતી કે, અપીલકર્તાએ ૧૯૯૧ની નીતિ હેઠળ અરજી ન કરી હોય તો તે પ્રથમ સામાવાળાની તરફેણમાં પટાની મંજૂરીને પડકાર આપી શકે નહીં અને તેણે ઉક્ત સરદાના પાસેથી મકાનનું માલખા ખરીદ્યું હતું.

અમે પહેલેથી જ ઉપર ધ્યાન દોર્યું છે કે, પ્રથમ સામાવાળાની અરજીમાં એવી કોઈ નીતિનો કોઈ સંદર્ભ નથી કે, જેના હેઠળ તેણે જમીનનો પટો હસ્તાંતર કરવાની માંગ કરી હતી. તે સાચું છે કે, અપીલકર્તાની અરજીમાં ૧૯૮૪ની નીતિનો સંદર્ભ છે, જો કે અરજીની તારીખે તે ૧૯૯૧ની નીતિ હતી જે અમલમાં હતી. આ પરિસ્થિતિમાં પ્રથમ સામાવાળાએ પોતાની અરજીમાં સંબંધિત નીતિનો ઉલ્લેખ ન કર્યો હોય તો તે એ હકીકતની ફરિયાદ કરી શકતો નથી કે, અપીલકર્તાએ નીતિની સાચી તારીખનો ઉલ્લેખ કર્યો નથી. સત્તાવાળાઓએ તે વાંધાને અમલમાં મૂક્યો, જે અમારા મતે ભાગ્યે જ સુસંગત છે અને તેનાથી કોઈ ફરક પડતો નથી કારણ કે, અરજીની વિચારણાની સંબંધિત તારીખે તે માત્ર ૧૯૯૧ની નીતિ હતી, જે અમલમાં હતી અને અપીલકર્તાએ ૧૯૯૧ની નીતિમાં નિર્દિષ્ટ સમયની અંદર અરજી કરી હતી. હકીકત એ છે કે, તેણે મલખાને ભાડુત-સરદાના પાસેથી ખરીદ્યો હતો, તેનાથી આ પદ પર કોઈ ફરક પડશે નહીં. તેથી, ૧૯૯૧ની નીતિ હેઠળ જમીનનો પટો તેમની તરફેણમાં હસ્તાંતર કરી શકાતી ન હતી. અમારા મતે, અપીલકર્તા તેમજ પ્રથમ સામાવાળા બંને એક જ હોદ્દા પર ઊભા છે અને

નાબુદ કરાયેલી જમીનના સંયુક્ત પેટા ભાડે લેનાર છે. આ હકીકતો પર મ્યુનિસિપલ કમિટી માટે યોગ્ય માર્ગ એ છે કે, તે બંનેને સંયુક્ત પેટા ભાડે લેનાર તરીકે સ્વીકારે અને તેમની તરફેણમાં સંયુક્ત ભાડાપટ્ટો આપે. અમે તે મુજબ, આક્ષેપિત ક્રમમાં ફેરફાર કરીએ છીએ. તે કહેવાની જરૂર નથી કે, મ્યુનિસિપલ સમિતિએ આ આદેશ અનુસાર અનુવર્તી કાર્યવાહી કરવી પડશે.

શ્રી બી. એસ. મોર રજુ કરે છે કે, મલબાના પ્રથમ સામાવાળાના અધિકારો ખુદ્દા છોડી શકાય છે. અમે સ્પષ્ટ કરીએ છીએ કે, અમે તે મુદ્દા પર કોઈ અભિપ્રાય વ્યક્ત કર્યો નથી અને મલબાના સંદર્ભમાં યોગ્ય રાહત મેળવવા માટે પ્રથમ સામાવાળા માટે તે ખુલ્લું રહેશે.

ઉપરોક્ત શરતોમાં અપીલની મંજૂરી છે. ખર્ચ અંગે કોઈ ઓર્ડર આપવામાં આવશે નહીં.

અપીલને મંજૂરી આપવામાં આવી.

આર. પી.

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.