==========

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.

==========

ડી.ડી.એ. અને અન્ય

વિરુદ્ધ

જોગીન્દર એસ. મોંગા અને અન્ય.

૧૨ ડિસેમ્બર, ૨૦૦૩

[ન્યાયમૂર્તિ અશોક ભાન અને ન્યાયમૂર્તિ એસ.બી. સિંહા]

દિલ્હી વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૫૭ – કલમો ૨૨ અને ૫૬ – દિલ્હી ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી (ડિસ્પોઝલ ઓફ ડેવલપ્ડ નઝુલ લેન્ડ) રૂલ્સ, ૧૯૮૧ – નિયમ ૨૩ – પટ્ટાધારક દ્વારા ભાડાપટ્ટાની મિલકતનું વેચાણ – ચૂકવવાપાત્ર મૂલ્યમાં અર્જિત વધારાની ગણતરી માટે બજારભાવનું નિર્ધારણ – તે હેતુ માટે બજારભાવ નક્કી કરતાં અધિનિયમ હેઠળ કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલા પરિપત્ર પત્રો – વેચાણ કરારના આધારે રાજ્ય દ્વારા વધુ બજારભાવ નક્કી કરવો – તેની યોગ્યતા – ઠરાવ્યું, યોગ્ય નથી – કેન્દ્ર

સરકારના પરિપત્ર પત્રો રાજ્ય પર બંધનકર્તા છે.

અપીલકર્તાના મૂળ પેટા–ભાડાપટ્ટાધારકના કાનૂની વારસદાર એવા સામાવાળા નં. ૧ એ, પ્લોટના મૂલ્યમાં ૫૦% અર્જિત વધારા ઉપરાંત રૂ. ૫,૦૦,૦૦,૦૦૦ ના વેચાણ અવેજ પેટે ફાળવેલ ભાડાપટ્ટાના પ્લોટના વેચાણ માટે સામાવાળા નં. ૮ અને ૯ સાથે વેચાણ કરાર કર્યો હતો. સામાવાળા નં. ૧ એ વેચાણ અવેજ દર્શાવીને ભાડાપટ્ટાની મિલકતના વેચાણ માટે પરવાનગી આપવાની માંગણી કરતી એક અરજી અપીલકર્તા સમક્ષ કરી હતી. અપીલકર્તાએ વેચાણ અવેજમાં ૫૦% અર્જિત વધારાનો સમાવેશ કર્યો અને પ્લોટનો બજારભાવ રૂ. ૭,૫૦,૦૦,૦૦૦ નક્કી કર્યો તથા તબદીલી માટે રૂ. ૩,૬૨,૪૪,૪૨૦ ની માંગણી કરી.

અર્જિત વધારો નક્કી કરવાના હેતુથી બહાર પાડવામાં આવેલા પરિપત્ર પત્રોમાં ભારત સરકાર/લેફ્ટનન્ટ ગવર્નર દ્વારા નિર્ધારિત કરવામાં આવેલા બજારભાવથી વિપરીત જઈને અપીલકર્તા દ્વારા પ્લોટના બજારભાવના કરવામાં આવેલા મનસ્વી નિર્ધારણને પડકારતાં સામાવાળાઓએ હાઇકોર્ટ સમક્ષ રિટ પિટિશનો દાખલ કરી હતી. હાઇકોર્ટે સામાવાળાઓની રિટ પિટિશનો મંજૂર કરી હતી.

તે દરમિયાન, અપીલકર્તાએ ભાડાપટ્ટાની મિલકતમાંથી ફ્રીહોલ્ડ મિલકતમાં રૂપાંતરણ કરવા માટે એક યોજના દાખલ કરી હતી. કેટલાક કિસ્સાઓમાં અપીલકર્તાએ ૫૦% અર્જિત વધારાની ચુકવણી કર્યા વિના, માત્ર

રૂપાંતરણ શુલ્કની ચુકવણી દ્વારા વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાની પરવાનગી આપી હતી. અન્ય વ્યક્તિઓને જે રાહત આપવામાં આવી હતી તેવી જ રાહત અપીલકર્તા પાસેથી મેળવવાનો દાવો કરીને સામાવાળાઓએ વધારાના મુદ્દાઓ ઉપસ્થિત કરતી એક અરજી આ કોર્ટ સમક્ષ દાખલ કરી હતી.

આ કોર્ટ સમક્ષની અપીલમાં, અપીલકર્તાએ એવી દલીલ કરી હતી કે અન્ય વ્યક્તિઓને આપવામાં આવેલો લાભ એક ભૂલ હતી, જે સામાવાળાઓને ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪ હેઠળ તેવા જ સમાન લાભનો દાવો કરવા માટે હકદાર બનાવતી નથી; બજારભાવ નક્કી કરતાં ભારત સરકારના પરિપત્ર પત્રો વૈધાનિક પેટા–ભાડાપટ્ટાથી ઉપરવટ જઈ શકતા નથી અને તેથી તે ગેરકાયદેસર છે; લેફ્ટનન્ટ ગવર્નર દ્વારા બહાર ન પાડવામાં આવેલો પરિપત્ર પત્ર ગેરકાયદેસર છે; અને અપીલકર્તાનો ત્યાર પછીનો નીતિવિષયક નિર્ણય એવા સામાવાળાઓને લાગુ કરી શકાય નહીં, જેઓ માંગવામાં આવેલી રકમ જમા કરાવવાનો વિકલ્પ પસંદ કરી ચૂક્યા છે અને જેમણે વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને નોંધણી પણ કરાવી લીધી છે.

સામાવાળાઓએ એવી દલીલ કરી હતી કે જે અન્ય વ્યક્તિઓને લાભ આપવામાં આવ્યો હતો તેમની સાથે સામાવાળાઓ સમાન સ્થિતિમાં હતા અને તેથી તેમની સાથે કોઈ ભિન્ન વ્યવહાર કરી શકાય નહીં; પરિપત્ર પત્રો બજારભાવ નિર્ધારિત કરે છે અને માત્ર માપદંડો નહીં; તથા દિલ્હી વહીવટીતંત્ર તરફથી કોઈ ભૂલ થઈ હોવા બાબતે અગાઉ ક્યારેય કોઈ રજૂઆત કરવામાં આવી ન હતી કે

દલીલ કરવામાં આવી ન હતી.

અપીલોને ફગાવી દેતાં, કોર્ટે

ઠરાવવામાં આવ્યું : ૧. અન્ય વ્યક્તિઓની અરજીઓ માત્ર સમકાલીન જ ન હતી, પરંતુ અન્ય તમામ સંબંધિત હકીકતોમાં પણ સમાન હતી. સામાવાળાઓની આ દલીલમાં વજૂદ છે કે જ્યારે અન્ય વ્યક્તિઓને ભાડાપટ્ટામાંથી ફ્રીહોલ્ડમાં રૂપાંતરણની કથિત નવી નીતિનો લાભ મળ્યો છે, ત્યારે આ કામના સામાવાળાઓ પોતાના કોઈ દોષ વગર તેનાથી વંચિત રહ્યા છે. [૭૯૮–એફ–જી]

૨.૧. દિલ્હી વહીવટીતંત્ર દ્વારા ઉપયોગમાં લેવાતી લેફ્ટનન્ટ ગવર્નરની સત્તા એ પ્રત્યાયોજન સત્તા છે. દિલ્હી વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૫૭ અને દિલ્હી ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી (ડિસ્પોઝલ ઓફ ડેવલપ્ડ નઝુલ લેન્ડ) રૂલ્સ, ૧૯૮૧ મુજબ જ્યારે અને જેમ જરૂર જણાય ત્યારે વૈધાનિક નિર્દેશો જારી કરવાની અથવા નીતિવિષયક નિર્ણય લેવાની પોતાની સત્તાથી ભારત સંઘ વંચિત થઈ ગયું છે તેમ કહી શકાય નહીં. બજારભાવ નિર્ધારિત કરવાની સત્તા ભાડાપટ્ટા આપનારની છે. જ્યારે મુખ્ય કમિશનરને ભાડાપટ્ટા આપનારની સત્તા પ્રત્યાયોજન કરવામાં આવી છે, ત્યારે તેઓ, પેટા–ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજની કલમ ૧૦(એ)(બી) ની શરતો મુજબ, આવી સત્તા વાપરવા માટે કોઈ અધિકારી કે અધિકારીઓને તેનું પુનઃ–પ્રત્યાયોજન કરી શકતા નથી. જ્યારે ભાડાપટ્ટા આપનાર અથવા તેમની પ્રત્યાયોજન સત્તા દ્વારા કોઈ વિસ્તાર માટે બજારભાવ નક્કી કરવામાં આવે,

ત્યારે તે તેમના પર બંધનકર્તા રહેશે. જોકે આ પેટા–ભાડાપટ્ટો વૈધાનિક સ્વરૂપનો છે, તેમ છતાં નિયમો યોગ્ય ફેરફારો માટેની જોગવાઈ કરે છે. [૮૦૧–એફ–એચ]

૨.૨. પેટા–ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજની કલમ (૬) ની પેટા–કલમ (બી) અને તેની સાથે જોડાયેલ પરંતુક ભાડાપટ્ટા આપનારને વિવેકાધિકાર પ્રદાન કરે છે. બજારભાવના સંબંધમાં ભાડાપટ્ટા આપનારનો નિર્ણય આખરી અને બંધનકર્તા છે. આવી સત્તાના ઉપયોગમાં ભાડાપટ્ટા આપનાર દ્વારા સામાન્ય રીતે અથવા કોઈ વિશિષ્ટ કેસમાં નક્કી કરવામાં આવેલો બજારભાવ તેના પર બંધનકર્તા રહેશે. ભાડાપટ્ટા આપનાર કોઈ વિસ્તાર માટે એવો બજારભાવ નક્કી કરવા માટે કોઈપણ રીતે બાધિત છે તેમ કહી શકાય નહીં, જે તેમાં આવેલા જમીનના તમામ પ્લોટોને લાગુ પડતો હોય. વૈધાનિક ભાડાપટ્ટામાં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓ મુજબ બજારભાવ નક્કી કરવાનો હોવાથી, ભાડાપટ્ટા આપનાર સંબંધિત વિસ્તાર માટે તે નિર્ધારિત કરવાથી અને તે રીતે પોતાના કોઈપણ અધિકારીઓની મનસ્વી કે ગેરવાજબી કાર્યવાહી અટકાવવાથી બાકાત નથી. સત્તામંડળ દ્વારા વિવિધ હેતુઓ માટે બજારભાવ નિર્ધારિત કરવામાં આવે છે. તેથી, અર્જિત વધારાની વસૂલાતના હેતુ માટે આવા બજારભાવનું નિર્ધારણ ડી.ડી.એ. અધિનિયમ અને તેના હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમોથી પર છે તેમ કહી શકાય નહીં. ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજ હેઠળ ભાડાપટ્ટા આપનારે બજારભાવ નિર્ધારિત કરવાનો હોય છે. તે વિસ્તારવાર અથવા પ્લોટવાર આ મુજબ કરી શકે છે. એકવાર તે વિસ્તારવાર તેમ કરે, જે આખરી અને બંધનકર્તા હોઈ, તે

પાછળના તબક્કે તેમાંથી ફરી જઈ શકે નહીં અને એવું વલણ અપનાવી શકે નહીં કે કોઈ ચોક્કસ કિસ્સામાં તે વેચાણ કરારમાં દર્શાવેલી કિંમતના આધારે બજારભાવ નક્કી કરશે. [૮૦૪–એ–ડી]

જવાજી નાગનાથમ વિરુદ્ધ રેવન્યુ ડિવિઝનલ ઓફિસર, આદિલાબાદ, એ.પી. અને અન્ય, (૧૯૯૪) ૪ એસસીસી ૫૯૫; લેન્ડ એક્વિઝિશન ઓફિસર, એલુરુ અને અન્ય વિરુદ્ધ જસ્તી રોહિણી (શ્રીમતી) અને અન્ય, (૧૯૯૫) ૧ એસસીસી ૭૧૭; સ્ટેટ ઓફ પંજાબ અને અન્ય વિરુદ્ધ મહાવીર સિંહ અને અન્ય, (૧૯૯૬) ૧ એસસીસી ૬૦૯ અને આર. સાંઈ ભારતી વિરુદ્ધ જે. જયલલિતા અને અન્ય, જેટી (૨૦૦૩) ૯ એસસી ૩૪૩ના ચુકાદાઓને અલગ તારવવામાં આવ્યા.

૨.૩. સહકારી મંડળીના સભ્ય દ્વારા બિન–સભ્યને પ્રશ્નવાળી જમીનોના વેચાણ, તબદીલી અને સોંપણી સંબંધિત દરેક વ્યવહાર વખતે અપીલકર્તા પેટા–ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજની કલમ ૬(બી) લાગુ કરવા માટે હકદાર છે. આવા અનુગામી ખરીદનાર વ્યક્તિએ તે સહકારી મંડળીના સભ્ય બનવું ફરજિયાત રહેશે. તેથી, કેટલાક કિસ્સાઓને બાદ કરતાં જમીનનો બજારભાવ એકસરખો અથવા સમાન રહેશે તે હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને, ભાડાપટ્ટા આપનારે પોતાના દ્વારા વિકસિત કરવામાં આવેલા સમગ્ર વિસ્તાર માટે બજારભાવ નિર્ધારિત કર્યો હતો. પેટા–ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજની કલમ ૬(બી) હેઠળ, મંડળીના સભ્યને કોઈપણ પ્રકારે પોતાનું હિત તબદીલ કરવા પર મનાઈ ફરમાવવામાં આવેલ છે.

કરારના અનુસંધાનમાં અથવા તેને આગળ ધપાવવા માટે પરિસરનો કબ્જો સોંપવા પર પણ પ્રતિબંધ મૂકવામાં આવ્યો છે. તારીખ ૨૮.૬.૧૯૯૯ ના પરિપત્ર પત્ર હેઠળ, ભાડાપટ્ટા આપનારની પરવાનગી મેળવવાની કોઈ જરૂર રહેતી નથી અને ૫૦% અર્જિત વધારો વસૂલ કરવાનો ભાડાપટ્ટા આપનારનો અધિકાર જતો કરવામાં આવ્યો છે. રૂપાંતરણ શુલ્કની ચુકવણી કરવા પર, મંડળીનો કોઈપણ સભ્ય ભાડાપટ્ટા આપનારની પૂર્વ સંમતિ મેળવ્યા વિના પણ જમીનમાં અથવા તેના પર બાંધવામાં આવેલી ઇમારતમાં પોતાનું હિત તબદીલ કરવા કે સોંપવા માટે હકદાર બનશે. આથી, સદર પરિપત્ર પત્રો કાયદેસર અને માન્ય છે. [૮૦૭–બી–સી; ૮૦૮–એ–સી]

૨.૪. રાજ્ય હોવાના કારણે અપીલકર્તાએ, ભાડુઆતને ખાલી કરાવવાની બાબતમાં પણ તમામ સંજોગોમાં ન્યાયી અને વાજબી રીતે વર્તવું આવશ્યક હતું. પરંતુ આ કામના સામાવાળાઓ પરિસ્થિતિનો ભોગ બનેલા છે. હાઇકોર્ટે સામાવાળાઓને પોતાનો દસ્તાવેજ નોંધણી કરાવી લેવા માટે તકો આપી હતી. તેઓ તેમ કરવાનો ઇનકાર કરી શક્યા હોત અને તેવા સંજોગોમાં તેમણે તે રકમ જમા કરાવવાની જરૂર ન રહેત. સામાવાળાઓએ એવી ધારણા રાખી ન હતી કે કેન્દ્ર સરકાર અન્ય કોઈ નીતિવિષયક નિર્ણય લાવશે, જે પેટા–ભાડાપટ્ટાધારક માટે વધુ ફાયદાકારક સાબિત થશે. તારીખ ૨૮.૬.૧૯૯૯ ના પરિપત્રને બહાર પાડવા જેવો આકસ્મિક સંજોગ તેમની કલ્પનામાં ન હતો. તેથી, સદર પરિપત્રને આપવામાં આવેલી ભાવિ અસરને ધ્યાનમાં રાખતાં, સામાવાળાઓ તેનો કોઈ લાભ મેળવી શકે નહીં. તદુપરાંત, તેમણે પોતાની રિટ પિટિશનમાં સુધારો કરવા

માટે કોઈ અરજી દાખલ કરી નથી. તેમણે માત્ર વધારાના આધારો રજૂ કર્યા છે. આ કોર્ટ ત્યાર પછીની ઘટનાઓને ધ્યાને લઈ શકે છે અને તે મુજબ રાહત ઘડી શકે છે, પરંતુ તે દાવાના નવા કારણ પર આધારિત નવી રાહતનું સ્થાન આપી શકે નહીં. [૮૧૨–એફ–એચ; ૮૧૩–એ–બી]

મેસર્સ દ્વારકાદાસ મારફતિયા એન્ડ સન્સ વિરુદ્ધ બોર્ડ ઓફ ટ્રસ્ટીઝ ઓફ ધ પોર્ટ ઓફ બોમ્બે, એઆઇઆર *(૧૯૮૯)* એસસી ૧૪૬૨, નો સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો.

૩. હાઇકોર્ટે ૧૮% વ્યાજની ચુકવણી કરવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો. જોકે, તે સમય પછીથી બેંકના વ્યાજના દરમાં નોંધપાત્ર અને ભારે ઘટાડો થયો છે. દાવો ચાલવા દરમિયાન તેમજ ભવિષ્યના સમય માટે વ્યાજ મંજૂર કરવું એ એક વિવેકાધીન ઉપાય છે. તેથી, અપીલ અદાલત આ વિવાદનો આખરી નિકાલ કરતી વખતે દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતાની કલમ ૩૪ માં સમાવિષ્ટ સિદ્ધાંતને ધ્યાનમાં રાખીને, હાઇકોર્ટ ધરાવે છે તેવી જ સત્તાનો ઉપયોગ કરી શકે છે. પુનઃસ્થાપનાના સિદ્ધાંતને ધ્યાનમાં રાખીને વ્યાજનો યોગ્ય દર નક્કી કરવો પડી શકે છે. આ કેસના તથ્યો અને સંજોગોમાં, ૯% ના દરે વ્યાજ મંજૂર કરવાથી ન્યાયના ઉદ્દેશો પરિપૂર્ણ થશે. [૮૧૩–સી–ડી; ૮૧૫–ડી]

સાઉથ ઈસ્ટર્ન કોલફીલ્ડ્સ લિ. વિરુદ્ધ સ્ટેટ ઓફ એમ.પી. અને અન્ય, જેટી *(૨૦૦૩)* સપ્લી. ૨ એસસી ૪૪૩; કે. ટી. વેંકટગિરી અને અન્ય વિરુદ્ધ સ્ટેટ ઓફ કર્ણાટક અને અન્ય, *(૨૦૦૩)* ૯ એસસીસી ૧ અને પ્યોર હિલિયમ

ઇન્ડિયા પ્રા. લિ. વિરુદ્ધ ઓઈલ એન્ડ નેચરલ ગેસ કમિશન, (૨૦૦૩) ૮ સ્કેલ ૫૫૩, નો સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો.

દીવાની અપીલીય હકુમત : દીવાની અપીલ નં. ૧૭૮૧ / ૨૦૦૦.

દિલ્હી હાઇકોર્ટના સી.ડબલ્યુ. નં. ૮૮૩ / ૧૯૯૫ માં તારીખ ૨૨.૧.૯૯ ના ચુકાદા અને હુકમ સામે.

સાથે

સી.એ. નં. ૧૭૮૨ / ૨૦૦૦.

પી.પી. રાવ, એ.એન. હક્સર, એસ. બાલકૃષ્ણન, કુમારી ઇન્દુ મલ્હોત્રા, કુમારી વી. દીપા, અરવિંદ કુમાર શર્મા, એસ.યુ.કે. સાગર, રાજીવ કે. વિરમાણી, કુમારી રશ્મિ વિરમાણી, એસ. પ્રસાદ અને એસ.એન. ઝા ઉપસ્થિત રહેલા પક્ષકારો તરફથી.

કોર્ટનો ચુકાદો નીચે મુજબ આપવામાં આવેલ :

ન્યાયમૂર્તિ એસ.બી. સિંહા : કાયદા અને હકીકતના સમાન પ્રશ્નો ધરાવતી આ અપીલોની એકસાથે સુનાવણી હાથ ધરવામાં આવી હતી અને આ સંયુક્ત ચુકાદા દ્વારા તેમનો નિકાલ કરવામાં આવે છે.

પૃષ્ઠભૂમિના તથ્યો :

સ્વીકૃત હકીકતો એ છે કે : પ્રશ્નવાળી જમીનો નઝુલ જમીનો હોઈ, તે

દિલ્હી વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૫૭ ('અધિનિયમ') અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા દિલ્હી ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી (ડિસ્પોઝલ ઓફ ડેવલપ્ડ નઝુલ લેન્ડ) રૂલ્સ, ૧૯૮૧ ('રૂલ્સ') ની જોગવાઈઓ દ્વારા શાસિત થાય છે. 'અધિનિયમ' અને 'રૂલ્સ' ની જોગવાઈઓને અનુસરીને અથવા તેના અમલીકરણ અર્થે, અહીંના અપીલકર્તાએ ગવર્નમેન્ટ સર્વન્ટ્સ કોઓપરેટિવ હાઉસ બિલ્ડિંગ સોસાયટી લિમિટેડ તરીકે ઓળખાતી સહકારી મંડળીની તરફેણમાં ભાડાપટ્ટો મંજૂર કર્યો હતો, અને શ્રી મંગલ સિંહ મોંગા, શ્રી એન.આર. પિલ્લઈ તેમજ શ્રી સતીશ ચંદર મલ્હોત્રા સદરહુ સહકારી મંડળીના સભ્યો હતા. તેઓએ 'રૂલ્સ' ની જોગવાઈઓ અનુસાર પટ્ટાધારક તેમજ ભારતના રાષ્ટ્રપતિની તરફેણમાં પેટા–ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજો નિષ્પાદિત કરવાના રહેતા હતા.

આ બાબતની તથ્યલક્ષી પૃષ્ઠભૂમિ દીવાની અપીલ નં. ૧૭૮૧ / ૨૦૦૦ માં સમાવિષ્ટ કેસ પરથી ધ્યાને લેવામાં આવી રહી છે.

તારીખ ૧૩.૧૨.૧૯૬૮ ના રોજ, વસંત વિહાર ખાતે ૧૫૬૮ ચોરસ વારના રહેણાંક પ્લોટના સંબંધમાં પ્રીમિયમ પેટે રૂ. ૧૭,૫૬૦ અને વિકાસ ખર્ચ પેટે રૂ. ૨૬,૬૫૬ ની ચુકવણી કરવા પર શ્રી મંગલ સિંહ મોંગાની તરફેણમાં એક વૈધાનિક પેટા–ભાડાપટ્ટો નિષ્પાદિત કરવામાં આવ્યો હતો. પેટા–ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજની કલમ ૬ ની પેટા–કલમ (બી) સાથે જોડાયેલા પરંતુકની શરતો અનુસાર, પટ્ટા આપનાર મૂલ્યમાં થયેલા અર્જિત વધારાનો એક હિસ્સો એટલે કે "ચૂકવેલ પ્રીમિયમ અને વેચાણ સમયે રહેણાંક પ્લોટના બજારભાવ વચ્ચેનો

તફાવત" વસૂલ કરવા માટે હકદાર હતો. 'તે માટેના બજારભાવના સંબંધમાં પટ્ટા આપનારનો નિર્ણય આખરી અને બંધનકર્તા રહેવાનો હતો.

સદરહુ દસ્તાવેજની કલમ ૧૦(એ) ના કારણે, રાષ્ટ્રપતિએ પોતાની સત્તા દિલ્હીના ચીફ કમિશનરને સોંપી હતી, જેઓ હવે દિલ્હીના લેફ્ટનન્ટ ગવર્નર છે. સદરહુ મંગલ સિંહ મોંગાનું તારીખ ૧૩.૧૧.૧૯૮૩ ના રોજ અવસાન થયું હતું. આવી સોંપાયેલી સત્તાનો કથિત ઉપયોગ કરીને, દિલ્હી વહીવટીતંત્રે વેચાણ થતાં જમીનની કિંમતમાં થયેલા વધારાની વસૂલાતના હેતુસર તારીખ ૧.૪.૧૯૮૮ થી ૩૧.૩.૧૯૯૦, ૧.૪.૧૯૯૦ થી ૩૧.૩.૧૯૯૧ અને ૧.૪.૧૯૯૧ થી ૩૧.૩.૧૯૯૨ ના સમયગાળા માટે વિવિધ વિસ્તારોમાં આવેલી નઝુલ જમીનોનો બજારભાવ નક્કી કર્યો હતો, જે મુજબ વસંત વિહાર વિસ્તારમાં જમીનનો ભાવ પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૧૦,૫૦૦ નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યો હતો. સર્વસ્વીકૃત રીતે, સદરહુ પરિપત્ર સંબંધિત અધિકારીઓને પાઠવવામાં આવ્યો હતો. જોકે ફાઇલમાં કેટલાક અધિકારીઓ દ્વારા એવી નોંધ કરવામાં આવી હોવાનું જણાય છે કે પક્ષકારો પાસેથી જમીનનો વાસ્તવિક બજારભાવ વસૂલ કરવો જોઈએ, પરંતુ તે સંબંધમાં કોઈ નક્કર નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હોય તેવું જણાતું નથી. અહીંના સામાવાળા નં. ૧ એ મૂળ પેટા–ભાડાપટ્ટાધારકના વારસદાર હોવાના નાતે સામાવાળા નં. ૮ અને ૯ સાથે વેચાણ કરાર કર્યો હતો, જેમાં અવેજની રકમ રૂ. ૫,૦૦,૦૦,૦૦૦ દર્શાવવામાં આવી હતી. જોકે, પ્રસ્તાવિત ખરીદનાર સદરહુ રકમ અને અન્ય ખર્ચ ઉપરાંત અર્જિત વધારા પેટેની ૫૦% રકમ ભોગવવા માટે પણ સંમત થયા હતા. આવકવેરા ખાતાએ પણ તારીખ

૧૨.૫.૧૯૯૪ ના રોજ અથવા તે આસપાસ પ્રશ્નવાળા પ્લોટના સંબંધમાં રૂ. ૫,૦૦,૦૦,૦૦૦ નો અવેજ દર્શાવતું ના–વાંધા પ્રમાણપત્ર આપ્યું હતું. ત્યારબાદ અહીંના સામાવાળા નં. ૧ એ તારીખ ૨૩.૫.૧૯૯૪ ના રોજ અથવા તે આસપાસ બાંધકામ ખર્ચ અને પ્લોટની કિંમત રૂ. ૫,૦૦,૦૦,૦૦૦ દર્શાવીને ભાડાપટ્ટાની મિલકતના વેચાણ માટે અપીલકર્તાના સક્ષમ સત્તાધિકારી સમક્ષ અરજી દાખલ કરી હતી.

જોકે ભારત સરકારે જમીનની વેચાણ કિંમતમાં કોઈ વધારો લાદ્યા વિના, તારીખ ૧૧.૧૧.૧૯૯૪ ના એક પરિપત્ર પત્ર દ્વારા તારીખ ૩૧.૩.૧૯૯૨ સુધી અમલમાં રહેલા જમીનના દરોની માન્યતા તારીખ ૧.૪.૧૯૯૪ થી ૩૧.૩.૧૯૯૬ સુધીના વધુ સમયગાળા માટે લંબાવી હતી. તેમ છતાં અહીંના અપીલકર્તાએ એવા આધાર પર કાર્યવાહી કરી કે ખરીદનાર રૂ. ૫,૦૦,૦૦,૦૦૦ નો અવેજ ચૂકવવા અને વધુમાં અર્જિત વધારાના તફાવતનો ખર્ચ ભોગવવા સંમત થયા હતા તે હકીકતને ધ્યાને લેતાં જમીનનો બજારભાવ રૂ. ૭,૫૦,૦૦,૦૦૦ થાય છે, અને તે આધાર પર તારીખ ૨૨.૨.૧૯૯૫ ના માંગણી પત્ર દ્વારા પરવાનગી આપવાની શરત તરીકે રૂ. ૩,૬૨,૪૪,૪૨૦ ની રકમની માંગણી કરી હતી. આવી રકમ સાઠ દિવસના સમયગાળાની અંદર ચૂકવવાની રહેતી હતી.

ત્યારબાદ સામાવાળાઓએ તારીખ ૨૨.૨.૧૯૯૫ ના રોજનું સદરહું માંગણી પત્રક પડકારતાં દિલ્હી હાઇકોર્ટ સમક્ષ રિટ અરજીઓ દાખલ કરી હતી.

જોકે, ઉપરોક્ત કાર્યવાહીઓની પડતર મુદત દરમિયાન, ડી.ડી.એ. દ્વારા એવો કથિત ઠરાવ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો કે જો વેચાણ કરારમાં અથવા, જે તે સંજોગો અનુસાર, આવકવેરા ક્લિયરન્સ પ્રમાણપત્રમાં દર્શાવેલ વેચાણ અવેજ ડી.ડી.એ.ના ફ્લોર લેવલ દર કરતાં વધુ હોય, તો અર્જિત વધારાની ગણતરી તે વેચાણ અવેજના આધારે થવી જોઈએ.

<u>હાઇકોર્ટનો ચુકાદો :</u>

હાઇકોર્ટે તેના વાદગ્રસ્ત ચુકાદામાં લેફ્ટનન્ટ ગવર્નર તેમજ ભારત સંઘ દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલ પરિપત્ર પત્રોનો સંદર્ભ ટાંકીને અને સમાન સ્થિતિ ધરાવતી વ્યક્તિઓ પાસેથી આવા પરિપત્ર પત્રોના આધારે કિંમતના વધારાનો માત્ર તફાવત જ માંગવામાં આવ્યો હતો તે હકીકતની નોંધ લઈને, નીચે મુજબના નિર્દેશો આપતાં રિટ અરજી મંજૂર કરી હતી :

"અમારો એવો મત છે કે આ રિટ અરજીઓમાં માંગણીઓ જારી કરવાની ડી.ડી.એ. પાસે કોઈ સત્તા ન હતી. તદનુસાર, રિટ અરજીઓ મંજૂર કરવામાં આવે છે અને નીચે મુજબના નિર્દેશો જારી કરવામાં આવે છે :

ડી.ડી.એ. તારીખ ૨૪.૬.૧૯૯૨ ના હુકમના આધારે આ ત્રણેય રિટ અરજીઓના અરજદારોને નવી માંગણી જારી કરશે.

જો વાદગ્રસ્ત માંગણીના આધારે કોઈ રકમ ચૂકવવામાં આવી હોય, તો દિલ્હી વહીવટીતંત્ર દ્વારા ૨૪ જૂન, ૧૯૯૨ ના રોજ જારી કરવામાં આવેલ અને

૧૧ ઓગસ્ટ, ૧૯૯૨ ના રોજ ડી.ડી.એ. દ્વારા સ્વીકારવામાં આવેલ જમીનના બજારભાવ નિર્ધારણ અનુસાર ગણતરી કરાયેલી રકમ પૈકી માત્ર તેટલા હિસ્સાનો જ વિનિયોગ કરવા માટે ડી.ડી.એ. હકદાર રહેશે અને બાકીની રકમ સંબંધિત અરજદાર દ્વારા ચૂકવણી કરાયાની તારીખથી વાર્ષિક ૧૮% ના દરે વ્યાજ સહિત પરત ચૂકવશે."

ડિવિઝન બેન્ચે તેના વાદગ્રસ્ત ચુકાદામાં, અન્ય બાબતોની સાથે, સી.ડબલ્યુ. નં. ૩૫૦/૧૯૯૫ વાળી રિટ અરજીમાં અહીંના અપીલકર્તાના સત્તાવાળાઓ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા વિવિધ હુકમોની નોંધ લીધી હતી, જેમાં એવી નોંધ કરવામાં આવી હતી કે "એવું વધુમાં જણાવવામાં આવે છે કે ૫૦% અર્જિત વધારાની ગણતરી પણ પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૫,૪૦૦/– ના બજાર મૂલ્ય/દરના આધારે કરવામાં આવી હતી, જે ભારત સરકાર દ્વારા તારીખ ૧.૬.૧૯૮૭ ના પત્ર દ્વારા અધિસૂચિત કરાયેલ દર હતો અને સદરહું દરો ૧૦૦ એફ.એ.આર. માટે ધ્યાને લેવાયા હતા અને કુલ એફ.એ.આર. ૮૨૪ ચોરસ મીટર હોવાથી, ૫૦% અર્જિત વધારાની રકમ રૂ. ૧૫,૦૪,૩૦૦/– ગણવામાં આવી હતી".

પંચશીલા સી.એચ.બી.એસ. લિ.ના પ્લોટ નં. એસ–૨૩ ને લગતા અન્ય એક કેસમાં, અપીલકર્તાના સત્તાવાળાઓ દ્વારા એવી નોંધ કરવામાં આવી હતી કે :

" ... તે દરોના આધારે, એટલે કે પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૧૫,૧૨૦/– ના

આધારે, ૫૦% અર્જિત વધારો રૂ. ૪૮,૫૪,૭૬૪.૦૦ થાય છે. ઉપર જણાવ્યા મુજબ, આ બીજું વેચાણ છે, પરંતુ પ્રથમ વેચાણની પરવાનગી વખતે જમા કરાવવામાં આવેલ ૫૦% અર્જિત વધારો બીજા વેચાણ માટે હાલમાં ગણતરી કરાયેલા ૫૦% અર્જિત વધારાની રકમમાંથી બાદ કરવામાં આવ્યો નથી, કારણ કે, અગાઉ ચૂકવાયેલ અર્જિત વધારાને બાદ કરવા અંગેની બાબત સત્તામંડળ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવી હોવા છતાં, આ મુદ્દો મંત્રાલયની વિચારણા હેઠળ છે. આ સંબંધમાં મંત્રાલયની મંજૂરી કે અન્ય કોઈ નિર્ણય હજુ સુધી પ્રાપ્ત થયેલ નથી. જો મંજૂરી મળે, તો આ રકમ અપીલકર્તાને જણાવી શકાશે. વધુમાં, તેમને એવું પણ જણાવી શકાય છે કે દિલ્હી વહીવટીતંત્ર પાસેથી વર્ષ ૯૩–૯૪ ના સમયગાળાના દરો પ્રાપ્ત થવા પર આ માંગણી કામચલાઉ ધોરણે સુધારણાને આધીન રહેશે. આ માટે, સંચાલન મંડળને વસિયતનામાના લાભાર્થી પાસેથી સોગંદનામું મેળવવા જણાવવામાં આવશે."

ડી.ડી.એ. દ્વારા અપનાવવામાં આવેલી પ્રથા પર આધાર રાખીને અથવા તેના આધારે તેમજ દિલ્હી વહીવટીતંત્ર અને ભારત સરકાર દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલ તારીખ ૨૪.૬.૧૯૯૨ ના હુકમો તથા તારીખ ૨૮.૧૧.૧૯૯૫ ના ઠરાવને ધ્યાને રાખીને, એવું ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે :

"એ કહેવા માટે કોઈ દલીલની જરૂર નથી કે ડી.ડી.એ. આ શરતથી સારી રીતે વાકેફ હતી અને તેણે દિલ્હી વહીવટીતંત્ર દ્વારા ૨૪ જૂન, ૧૯૯૨ ના રોજ જારી કરવામાં આવેલા હુકમના આધારે તારીખ ૧૧.૮.૯૨ નો હુકમ જારી કર્યો

હતો. આ જોતાં, શાશ્વત પેટા–ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજની શરત (૬) ના અર્થ મુજબનું બજાર મૂલ્ય એ વેચાણ કરારમાં જણાવ્યા મુજબનું હોઈ શકે છે, તેવો પક્ષ રજૂ કરવાનો ડી.ડી.એ. પાસે કોઈ અધિકાર રહેતો નથી."

ત્યારબાદની ઘટનાઓ :

જ્યારે આ બાબત વિવિધ ડિવિઝન બેન્ચો સમક્ષ સુનાવણી માટે હાથ પર લેવામાં આવી હતી, ત્યારે અહીંના સામાવાળાઓએ આ કોર્ટના ધ્યાને એક ચોક્કસ ત્યારબાદની ઘટના લાવવા પ્રયાસ કર્યો હતો, અર્થાત્ તારીખ ૨૮.૬.૧૯૯૯ ના પરિપત્ર પત્ર દ્વારા એક કથિત નીતિ અપનાવવી કે જેને કથિત રીતે ભવિષ્યલક્ષી અસર આપવામાં આવી હતી અને જેની શરતો મુજબ ભાડાપટ્ટાને ફ્રીહોલ્ડમાં રૂપાંતરિત કરવાનો આશય હતો. સદરહું યોજનાનો સંબંધિત ભાગ નીચે મુજબ વંચાય છે :

"૧. યોજનાનો વ્યાપ : (૧) ફ્રીહોલ્ડ રૂપાંતરણની પ્રવર્તમાન યોજના કદને ધ્યાને લીધા વિના તમામ રહેણાંક ભાડાપટ્ટા હેઠળની બાંધકામવાળી મિલકતો સુધી લંબાવવામાં આવે છે. તે મુજબ, અમલમાં રહેલા માસ્ટર પ્લાન/ઝોનલ ડેવલપમેન્ટ પ્લાનમાં જે જમીન માટે નિર્ધારિત જમીન વપરાશ રહેણાંક હોય તેવી જમીન પર સ્થિત ભાડાપટ્ટાની મિલકતો, કદને ધ્યાનમાં લીધા વિના, આ યોજના હેઠળ આવરી લેવામાં આવશે.

(૨) આ યોજના પ્રીમિયમ મુક્ત ભાડાપટ્ટાઓને પણ લાગુ થશે એટલે કે

એવા ભાડાપટ્ટા કે જ્યાં ભાડાપટ્ટાઓનું વહીવટ કરતી સંસ્થાઓ દ્વારા પ્રીમિયમ વસૂલવામાં આવ્યું નથી.

૨. રૂપાંતરણ ફીની ગણતરી:

(૧) ૫૦૦ ચોરસ મીટર સુધીનું જમીન ક્ષેત્રફળ ધરાવતી મિલકતોના સંબંધમાં, મંત્રાલયના તારીખ ૧૪.૨.૧૯૯૨ ના પત્ર મારફતે પરિપત્રિત અગાઉથી મંજૂર કરાયેલ ક્રમિક માપદંડ અને એનેક્ષરમાં દર્શાવ્યા મુજબ તારીખ ૧.૪.૧૯૮૭ થી લાગુ થતાં જમીન દરોના આધારે રૂપાંતરણ ફી વસૂલ કરવામાં આવશે.

(૨) ૫૦૦ ચોરસ મીટરથી વધુ ક્ષેત્રફળ ધરાવતી મિલકતોના સંબંધમાં, એનેક્ષર મુજબના સ્લેબ દરો અને તારીખ ૧.૪.૧૯૮૭ થી લાગુ થતાં જમીન દરોના આધારે રૂપાંતરણ ફી વસૂલ કરવામાં આવશે.

(૩) પ્રીમિયમ મુક્ત ભાડાપટ્ટાઓના સંબંધમાં, અન્ય ભાડાપટ્ટાઓને લાગુ પડતા ક્રમિક ધોરણે, સરકાર દ્વારા વખતોવખત અધિસૂચિત પ્રવર્તમાન જમીન દરોના આધારે રૂપાંતરણ ફી ગણતરીપાત્ર રહેશે."

તે બાબત વિવાદમાં નથી કે એક રાજીવ ગુપ્તાએ પણ શ્રીમતી કૌશલ્યા રાની ભુસરી દ્વારા નિષ્પાદિત પાવર ઓફ એટર્નીના આધારે સમાન કારણોસર હાઇકોર્ટ સમક્ષ રિટ અરજી દાખલ કરી હતી. જે.એસ. ના કેસમાં

મોંગા, અબ્દુલ રસૂલ વીરજી તેમજ રાજીવ ગુપ્તાના કેસમાં હાઇકોર્ટે

ડી.ડી.એ. દ્વારા માંગવામાં આવેલી સમગ્ર રકમ/ભાગની રકમ જમા કરાવવાનો તેઓને નિર્દેશ આપતો વચગાળાનો હુકમ કર્યો હતો; જોકે, રાજીવ ગુપ્તાએ સદરહુ રકમ ચૂકવી ન હતી અને તેથી કોઈ વેચાણ દસ્તાવેજ નિષ્પાદિત કરવામાં આવ્યો ન હતો. જોકે, આ કામના સામાવાળાઓએ હાઇકોર્ટના નિર્દેશોનું પાલન કર્યું હતું.

સદરહુ યોજનાની જોગવાઈ (૩) પર આધાર રાખતાં, જે નીચે મુજબની અસર ધરાવે છે :

૩. "વધુમાં એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે આ હુકમો ભવિષ્યવર્તી અસર ધરાવશે અને અગાઉથી નિર્ણય લેવાઈ ચૂકેલા કેસોને ફરીથી ખોલવામાં આવશે નહીં.

નોંધ : પડતર અરજીઓના સંબંધમાં, જ્યાં કન્વેયન્સ ડીડ હજુ નિષ્પાદિત/નોંધણી કરવાના બાકી છે, ત્યાં આ સૂચનાઓના કારણે ચૂકવવામાં આવેલી રૂપાંતરણ ફીનું રિફંડ, જો કોઈ હોય તો, આપવાની મંજૂરી આપવી જોઈએ.

૪. આ નાણા વિભાગના યુ.ઓ. ક્રમાંકની મંજૂરી સાથે જારી કરવામાં આવે છે.

૧૦૬૬–એફ તારીખ ૨૧.૬.૯૯."

રાજીવ ગુપ્તાને માત્ર રૂપાંતરણ શુલ્ક ચૂકવીને, એટલે કે અર્જિત વધારાના ૫૦% પણ ચૂકવ્યા વિના, ઉપરોક્ત દસ્તાવેજ નિષ્પાદિત કરવાની પરવાનગી

આપવામાં આવી હતી. તે બાબત નિર્વિવાદ છે કે ડી.ડી.એ. વિરુદ્ધ રાજીવ ગુપ્તા શીર્ષકવાળી દીવાની અપીલ ક્રમાંક ૧૭૮૩/૨૦૦૦ નો તારીખ ૩૦.૪.૨૦૦૩ ના રોજ એક હસ્તાક્ષરિત હુકમ દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવ્યો હતો, કારણ કે આ કેસ ભાડાપટ્ટામાંથી મુક્ત માલિકીમાં રૂપાંતરણની નીતિ હેઠળ આવરી લેવાયેલો હોવાનું જણાવાયું હતું અને સમાધાન માટેની ડી.ડી.એ. ની દરખાસ્તની નોંધ લેવામાં આવી હતી. ત્યારબાદ આ કામના સામાવાળાઓએ અન્ય બાબતોની સાથે એવા કારણોસર વધારાના મુદ્દાઓ ઉપસ્થિત કરવા માટે અરજી દાખલ કરી હતી કે, દિલ્હી હાઇકોર્ટ દ્વારા રિટ અરજીમાં પસાર કરવામાં આવેલ વચગાળાના હુકમને ધ્યાને લેતાં, તેના અનુસંધાનમાં અથવા તેના અમલ રૂપે તેઓ દ્વારા વેચાણ દસ્તાવેજ નિષ્પાદિત કરવામાં આવ્યો હોવાથી તેઓ પણ રાજીવ ગુપ્તાની જેમ જ સમાન વર્તન મેળવવા હકદાર હતા. અપીલકર્તા દ્વારા સદરહુ અરજી સામે અન્ય બાબતોની સાથે એવા આધાર પર વાંધો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો કે આ અપીલો દાખલ કરવા તરફ દોરી જતી રિટ અરજીની વિષયવસ્તુને તારીખ ૨૮.૬.૧૯૯૯ ની ઉપરોક્ત યોજના સાથે કોઈ સંબંધ નથી.

રજૂઆતો: અપીલકર્તા વતી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી પી.પી. રાવે અન્ય બાબતોની સાથે એવી રજૂઆત કરી હતી કે: (૧) વૈધાનિક પેટા–ભાડાપટ્ટામાં રહેણાંક પ્લોટના બજારમૂલ્યનો સંદર્ભ આપવામાં આવેલ હોવાથી, પરિપત્ર પત્રો તેના પર અગ્રતા ધરાવી શકે નહીં અને તેથી, તે ગેરકાયદેસર છે. આ સંબંધમાં સંત રામ શર્મા વિરુદ્ધ સ્ટેટ ઓફ રાજસ્થાન અને અન્ય, [૧૯૬૮] ૧ એસસીઆર ૧૧૧ તેમજ સ્ટેટ ઓફ એમ.પી. અને અન્ય વગેરે વિરુદ્ધ

જી.એસ. દાલ એન્ડ ફ્લોર મિલ્સ વગેરે, [૧૯૯૨] સપ્લી. ૧ એસસીસી ૧૫૦ ના કેસ પર ખૂબ દ્રઢ આધાર રાખવામાં આવ્યો છે. (૨) જુદી જુદી ફાઇલોમાં કરવામાં આવેલી નોંધો દર્શાવે છે કે ત્રણ પૈકીના એક કેસને બાદ કરતાં, અન્ય કેસોમાં પ્રવર્તતી હકીકતલક્ષી પરિસ્થિતિ અલગ હતી. (૩) તારીખ ૨૪.૬.૧૯૯૨ નો પરિપત્ર પત્ર અગાઉના સમયગાળા માટે વિસ્તારવાર બજાર દરો દર્શાવતો હોવાથી, બજાર દરોનું નિર્ધારણ ભૂતલક્ષી હતું અને ભવિષ્યવર્તી ન હતું. (૪) આવો પરિપત્ર પત્ર કોઈ પણ સંજોગોમાં ઉપરાજ્યપાલ દ્વારા જારી કરવામાં આવ્યો ન હોવાના કારણે ગેરકાયદેસર હતો. (૫) તારીખ ૨૮.૧૧.૧૯૯૫ નો ઠરાવ ક્રમાંક ૯૮/૧૯૯૫ પડતર કેસોને લાગુ પડતો હોવાથી, તેને અસર ન આપીને હાઇકોર્ટે સ્પષ્ટ ભૂલ કરી હતી અને કોઈ પણ સંજોગોમાં, કાયદા વિરુદ્ધ કોઈ પ્રતિબંધ હોતો ન હોવાથી પ્રતિબંધના સિદ્ધાંતને લાગુ કરીને સદરહુ પરિપત્રના આધારે થયેલા કોઈપણ ભૂતકાળના વ્યવહારને હાઇકોર્ટ દ્વારા નિર્ણયનો આધાર બનાવી શકાયો ન હોત. (૬) કોઈ પણ સંજોગોમાં, માત્ર અન્ય કેસોમાં ભૂલ થઈ હોવાના કારણે જ સામાવાળાઓ તેના આધારે કોઈ લાભ મેળવવા માટે હકદાર બનતા નથી, કારણ કે આવા સંજોગોમાં અનુચ્છેદ ૧૪ લાગુ પડી શકે નહીં. (૭) સામાવાળાઓની માંગણી પર હાઇકોર્ટ દ્વારા વચગાળાનો હુકમ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો જેના દ્વારા અને જેના હેઠળ જો તેઓ વેચાણ દસ્તાવેજ નિષ્પાદિત અને નોંધણી કરાવવા માંગતા હોય તો રકમ જમા કરાવવાનો વિકલ્પ તેઓને આપવામાં આવ્યો હતો, ત્યારે સામાવાળાઓ દ્વારા તે વિકલ્પનો ઉપયોગ કરીને દસ્તાવેજનું નિષ્પાદન અને

નોંધણી કરાવી લેવાયા બાદ, જેને ભવિષ્યવર્તી અસર આપવામાં આવી છે તેવા ત્યારબાદના નીતિવિષયક નિર્ણયનો કોઈ અમલ થઈ શકે નહીં.

બીજી તરફ, સામાવાળાઓ વતી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી એ.એન. હક્સરે એવી રજૂઆત કરી હતી કે: (૧) પડતર કેસો તેમજ રાજીવ ગુપ્તાના કેસની વાસ્તવિક હકીકત સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે તેઓ સમાન સ્થિતિમાં હતા અને તેથી આ કામના સામાવાળાઓ સાથે રાજીવ ગુપ્તા કરતાં ભિન્ન વ્યવહાર કરી શકાય નહીં.

(૨) કેન્દ્ર સરકાર અથવા દિલ્હી વહીવટીતંત્ર દ્વારા નિર્ધારિત બજારમૂલ્ય એ બજારમૂલ્યનો જ ઉલ્લેખ કરે છે અને તેમાં એવું ક્યાંય કહેવામાં આવ્યું નથી કે તેના દ્વારા કોઈ ચોક્કસ માપદંડ પૂરો પાડવામાં આવ્યો છે. (૩) અપીલકર્તા વતી અહીં આગળ રજૂ કરવામાં આવેલી દલીલો હાઇકોર્ટ સમક્ષ ઉપસ્થિત કરવામાં આવી ન હતી કે પ્રત્યુત્તર સોગંદનામામાં તેનો કોઈ ઉલ્લેખ પણ કરવામાં આવ્યો ન હતો. (૪) દિલ્હી વહીવટીતંત્ર તરફથી થયેલી કોઈપણ ભૂલ અંગે ક્યારેય કોઈ દાવો કરવામાં આવ્યો ન હતો કે કોઈ દલીલ પણ કરવામાં આવી ન હતી.

(૫) પ્રવર્તમાન નીતિવિષયક નિર્ણય અંગે પોતાનું વલણ સ્પષ્ટ કરવા માટે સામાવાળાઓને ત્રણ તકો આપવામાં આવી હોવા છતાં તેઓ તેમ કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હોવાથી અને/અથવા તેની ઉપેક્ષા કરી હોવાથી, આ કોર્ટ સમક્ષ અસમાનતાની દલીલ ઉપસ્થિત કરવાનો અધિકાર તેમને મળતો નથી. (૬)

ભાડાપટ્ટામાંથી મુક્ત માલિકીમાં રૂપાંતરણ માટે ફાઇલ કરવાના જરૂરી અરજીપત્રકમાં પણ અર્જિત વધારો વસૂલાતપાત્ર રહેશે તેમ જણાવવામાં આવ્યું હોવા છતાં, માત્ર હાઇકોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલા વચગાળાના હુકમના અનુસંધાનમાં સામાવાળાઓ દ્વારા વેચાણ દસ્તાવેજો નિષ્પાદિત કરવામાં આવ્યા હોવાના માત્ર કારણસર, સામાવાળાઓના કેસમાંથી તે વસૂલ કરી શકાય નહીં. (૭) હાઇકોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા વચગાળાના હુકમનું એ રીતે અર્થઘટન કરવું જોઇએ કે જેથી પડતર અપીલો પર તેની અસર રહે. શું આ બંને કેસો રાજીવ ગુપ્તાના કેસ સમાન છે:

નીચે દર્શાવેલ વિગતવાર કોષ્ટક સ્પષ્ટપણે દર્શાવશે કે જે.એસ. મોંગા અને શ્રી અબ્દુલ રસૂલ વીરજીના કેસો રાજીવ ગુપ્તાના કેસની સમાન સ્થિતિમાં રહેલા છે :

ઉપરોક્ત કોષ્ટક પરથી એ બાબત જણાઈ આવે છે કે માત્ર રાજીવ ગુપ્તાની અરજી જ સમકાલીન ન હતી, પરંતુ અન્ય તમામ સંબંધિત હકીકતો પણ લગભગ સમાન છે. રાજીવ ગુપ્તાએ રૂ. ૪,૧૩,૦૦,૦૦૦ ની રકમ ચૂકવવાની હતી, જ્યારે કે જે.એસ. મોંગા અને અબ્દુલ રસૂલ વીરજીએ હાઇકોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા વચગાળાના હુકમ અનુસાર અનુક્રમે રૂ. ૩,૬૨,૪૪,૪૨૦ અને રૂ.

૨,૨૩,૩૪,૭૨૫ ની રકમ ચૂકવવાની હતી. જ્યારે જે.એસ. મોંગાએ માગ્યા મુજબની સમગ્ર રકમ જમા કરાવી હતી, ત્યારે અબ્દુલ રસૂલ વીરજીએ હાઇકોર્ટના નિર્દેશો મુજબ રૂ. ૧,૪૯,૭૨,૨૨૫ ની રકમ જમા કરાવી હતી. તેથી, સામાવાળાઓ વતી ઉપસ્થિત રહેલા વિદ્વાન વકીલશ્રીની એ દલીલમા કેટલુંક તથ્ય હોવાનું માનવું જ રહ્યું કે જ્યાં રાજીવ ગુપ્તાને ભાડાપટ્ટામાંથી ફ્રી–હોલ્ડમાં રૂપાંતરણની કથિત નવી નીતિનો લાભ પ્રાપ્ત થયો છે, ત્યાં અત્રેના સામાવાળાઓ પોતાના કોઈ વાંક–ગુના વગર તેનાથી વંચિત રહી ગયા હતા.

વૈધાનિક જોગવાઈઓ: ડી.ડી.એ. અધિનિયમની કલમ ૨૨ નીચે પ્રમાણે વંચાય છે :

"૨૨. નઝુલ જમીનો

(૧) xxx xxx xxx

(૨) xxx xxx xxx

(૩) સત્તામંડળ દ્વારા, અથવા તેના નિયંત્રણ અને દેખરેખ હેઠળ આવી કોઈપણ નઝુલ જમીનનો વિકાસ કરવામાં આવ્યા પછી, સત્તામંડળ દ્વારા આ સંબંધમાં કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા બનાવવામાં આવેલા નિયમો અને આપવામાં આવેલા નિર્દેશો અનુસાર તેનો નિકાલ અથવા વ્યવહાર કરવામાં આવશે." અધિનિયમની કલમ ૫૬ નીચે મુજબ વંચાય છે : "૫૬ નિયમો બનાવવાની સત્તા (૧) કેન્દ્ર સરકાર, સત્તામંડળ સાથે પરામર્શ કર્યા પછી, સત્તાવાર ગેઝેટમાં

જાહેરનામા દ્વારા, આ અધિનિયમના હેતુઓને પાર પાડવા માટે નિયમો બનાવી શકશે :

પરંતુ શરત એ છે કે આ કલમ હેઠળ પ્રથમ પ્રસંગે નિયમો બનાવતી વખતે સત્તામંડળ સાથે પરામર્શ કરવો જરૂરી રહેશે નહીં, પરંતુ નિયમો બન્યા પછી તેમાં સુધારો કરવાના સંબંધમાં સત્તામંડળ દ્વારા કરવામાં આવતા કોઈપણ સૂચનોને કેન્દ્ર સરકારે ધ્યાનમાં લેવાના રહેશે.

(૨) વિશેષ રૂપે અને ઉપરોક્ત સત્તાની સામાન્યતાને બાધ આવ્યા વિના, આવા નિયમો નીચે દર્શાવેલી તમામ અથવા કોઈપણ બાબતો માટે જોગવાઈ કરી શકે છે, એટલે કે– "

દિલ્હી ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી (ડિસ્પોઝલ ઓફ ડેવલપ્ડ નઝુલ લેન્ડ) રૂલ્સ, ૧૯૬૧ ના નિયમ ૨૩ માં નીચે મુજબ જોગવાઈ કરવામાં આવી છે :

"૨૩. સહકારી મંડળીઓ અને તેમના સભ્યો વચ્ચેના કરારો. – જ્યાં સહકારી મંડળીને નઝુલ જમીન ફાળવવામાં આવી હોય, ત્યાં મંડળીના જે સભ્યોને આવી મંડળી દ્વારા પ્લોટ અથવા ફ્લેટ ફાળવવામાં આવ્યો હોય તેઓએ તેમને ફાળવેલ દરેક પ્લોટ અથવા ફ્લેટના સંબંધમાં મંડળીની તરફેણમાં પેટા–ભાડાપટ્ટો નિષ્પાદિત કરવાનો રહેશે. આવા પેટા–ભાડાપટ્ટાના નિયમો અને શરતો, સંજોગો પરવાનગી આપે તેટલી મહત્તમ હદે, આ નિયમો સાથે જોડેલા ફોર્મ 'એ' અને ફોર્મ 'બી' અનુસાર રહેશે. આ ઉપરાંત, ચોક્કસ પેટા–ભાડાપટ્ટાના સ્વરૂપને ધ્યાનમાં રાખીને મંડળી દ્વારા જરૂરી અને યોગ્ય ગણવામાં

આવે તેવી અને ફોર્મ 'એ' અથવા ફોર્મ 'બી' ની જોગવાઈઓ સાથે અસંગત ન હોય તેવી કબૂલાતો, કલમો અથવા શરતો આવા પેટા–ભાડાપટ્ટામાં સમાવી શકાશે."

પેટા–ભાડાપટ્ટો ફોર્મ 'બી' માં મંજૂર કરવામાં આવે છે. કાયમી પેટા–ભાડાપટ્ટાની શરત (૬) ની પેટા–શરતો (એ) અને (બી) નીચે મુજબ વંચાય છે :

"(એ) પેટા–ભાડેદાર ભાડાપટ્ટેદારના સભ્ય ન હોય તેવી કોઈપણ વ્યક્તિને કોઈપણ સ્વરૂપે અથવા રીતે, બેનામી અથવા અન્યથા, સમગ્ર રહેણાંક પ્લોટ કે તેના કોઈપણ ભાગનું વેચાણ, તબદીલી, સોંપણી કરશે નહીં અથવા અન્યથા તેનો કબજો છોડશે નહીં.

(બી) ભાડાપટ્ટા આપનારની અગાઉથી મેળવેલી લેખિત સંમતિ સિવાય પેટા–ભાડેદાર ભાડાપટ્ટેદારના અન્ય કોઈપણ સભ્યને સમગ્ર રહેણાંક પ્લોટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગનું વેચાણ, તબદીલી, સોંપણી કરશે નહીં અથવા અન્યથા તેનો કબજો છોડશે નહીં, અને આવી સંમતિ આપવાનો ઇનકાર કરવાનો ભાડાપટ્ટા આપનારને પોતાના સંપૂર્ણ વિવેકાધિકાર હેઠળ અધિકાર રહેશે.

પરંતુ શરત એ છે કે લેફ્ટનન્ટ ગવર્નર જમીન પુનઃ પ્રાપ્ત કરવાનો અધિકાર અનામત રાખે છે, ભાડાપટ્ટા આપનાર પોતાને યોગ્ય લાગે તેવી શરતો અને નિયમો લાદી શકશે અને વેચાણ, તબદીલી, સોંપણી અથવા કબજો છોડતી

વખતે રહેણાંક પ્લોટના મૂલ્યમાં થયેલા અર્જિત વધારાનો એક ભાગ (એટલે કે ચૂકવેલ પ્રીમિયમ અને બજાર કિંમત વચ્ચેનો તફાવત) માગવાનો અને વસૂલ કરવાનો ભાડાપટ્ટા આપનારને હક રહેશે, જેમાં વસૂલ કરવાની રકમ અર્જિત વધારાના પચાસ ટકા જેટલી રહેશે અને બજાર કિંમતના સંબંધમાં ભાડાપટ્ટા આપનારનો નિર્ણય આખરી અને બંધનકર્તા રહેશે :

વધુમાં એવી જોગવાઈ કરવામાં આવે છે કે ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ અર્જિત વધારાના પચાસ ટકા બાદ કર્યા પછી ભાડાપટ્ટો આપનારને મિલકત ખરીદવાનો અગ્રક્રય અધિકાર રહેશે."

પેટા–ભાડાપટ્ટાની કલમો ૧૦(એ) અને (બી) નીચે મુજબ વંચાય છે :

"૧૦. (એ) આ પેટા–ભાડાપટ્ટા હેઠળ ભાડાપટ્ટો આપનાર દ્વારા વાપરી શકાય તેવી તમામ સત્તાઓ લેફ્ટનન્ટ ગવર્નર દ્વારા વાપરી શકાશે, તેમજ ભાડાપટ્ટો આપનાર આ પેટા–ભાડાપટ્ટા હેઠળ પોતાના દ્વારા વાપરી શકાય તેવી તમામ અથવા કોઈપણ સત્તાઓ વાપરવા માટે અન્ય કોઈપણ અધિકારી અથવા અધિકારીઓને પણ અધિકૃત કરી શકે છે"

(બી) ઉપરોક્ત પેટા–કલમ (એ) ના આધારે પોતાના દ્વારા વાપરી શકાય તેવી ભાડાપટ્ટો આપનારની સત્તાઓ સિવાય, આ પેટા–ભાડાપટ્ટા હેઠળ પોતે વાપરવા માટે સશક્ત હોય તેવી તમામ અથવા કોઈપણ સત્તાઓ વાપરવા માટે લેફ્ટનન્ટ ગવર્નર કોઈપણ અધિકારી અથવા અધિકારીઓને અધિકૃત કરી શકે છે."

પેટા–ભાડાપટ્ટાની કલમ ૧૧ નીચે મુજબ વંચાય છે :

"આ પેટા–ભાડાપટ્ટામાં, "લેફ્ટનન્ટ ગવર્નર" શબ્દપ્રયોગનો અર્થ તે સમયના દિલ્હીના લેફ્ટનન્ટ ગવર્નર થાય અથવા, જો તેમના હોદ્દાનું નામ બદલાય અથવા તેમનું પદ નાબૂદ થાય તેવા સંજોગોમાં, તે સમય માટે અન્ય કાર્યો ઉપરાંત કે તે સિવાય જેમને લેફ્ટનન્ટ

ગવર્નરની કામગીરી સોંપવામાં આવી હોય તેવા અધિકારી થાય, પછી ભલે તેવા અધિકારીને ગમે તે હોદ્દાથી બોલાવવામાં આવતા હોય.

ઉક્ત શબ્દપ્રયોગમાં આ પેટા–ભાડાપટ્ટા હેઠળ લેફ્ટનન્ટ ગવર્નરના કાર્યો બજાવવા માટે ભાડાપટ્ટો આપનાર દ્વારા નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવે તેવા અધિકારીનો પણ સમાવેશ થશે.

" પરિપત્રોની અસર :

તે બાબત નિર્વિવાદ છે કે ભાડાપટ્ટો અથવા પેટા–ભાડાપટ્ટો આપવાનું કાર્ય ડી.ડી.એ. એક્ટ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમોની જોગવાઈઓને સુસંગત છે. આ પેટા–ભાડાપટ્ટો ફોર્મ 'બી' માં કરવામાં આવ્યો હતો. દિલ્હી એક કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશ હતો. તેનું શાસન ગવર્નર જનરલ ઇન કાઉન્સિલ વતી ચીફ કમિશનર દ્વારા ચલાવવામાં આવતું હતું. ચીફ કમિશનરનો હોદ્દો હવે લેફ્ટનન્ટ ગવર્નર તરીકે નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યો છે. દિલ્હી હવે ભાગ 'બી' રાજ્ય પણ બની ગયું છે. તેથી, લેફ્ટનન્ટ ગવર્નરની સત્તાનો ઉપયોગ દિલ્હી પ્રશાસન દ્વારા

કરવાનો રહે છે, પરંતુ આવી સત્તા સોંપાયેલી સત્તા હોવાના કારણે, ભારત સંઘ જ્યારે પણ જરૂર જણાય ત્યારે વૈધાનિક નિર્દેશો જારી કરવાની અથવા ઉક્ત અધિનિયમ કે નિયમો મુજબ નીતિવિષયક નિર્ણયો લેવાની પોતાની સત્તાથી વંચિત થઈ ગયું હોવાનું કહી શકાય નહીં. બજારભાવ નક્કી કરવાની સત્તા ભાડાપટ્ટો આપનારની છે. જ્યારે ચીફ કમિશનરને ભાડાપટ્ટો આપનારની સત્તા સોંપવામાં આવી છે, ત્યારે તેઓ પેટા–ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજની કલમ ૧૦(એ)(બી) અનુસાર આવી સત્તા વાપરવા માટે કોઈપણ અધિકારી અથવા અધિકારીઓને તેની પેટા–સોંપણી કરી શકે નહીં.

જ્યારે ભાડાપટ્ટો આપનાર અથવા તેમના દ્વારા સોંપાયેલી સત્તા ધરાવતા સત્તાધિકારી દ્વારા કોઈ ચોક્કસ વિસ્તારના સંબંધમાં બજારભાવ નક્કી કરવામાં આવે છે, ત્યારે તે તેમના માટે બંધનકર્તા રહેશે. જોકે આ પેટા–ભાડાપટ્ટો વૈધાનિક છે, તેમ છતાં નિયમો તેમાં યોગ્ય ફેરફારો કરવાની જોગવાઈ કરે છે. નિયમ ૨૩ ની જોગવાઈઓ મુજબ, સંજોગો પરવાનગી આપે તેટલી હદ સુધી પેટા–ભાડાપટ્ટાના નિયમો અને શરતો ફોર્મ 'એ' અને 'બી' અનુસાર રહેશે. તેથી, ભાડાપટ્ટો આપનાર અથવા ભાડાપટ્ટે રાખનાર માત્ર નિયમો અને શરતોમાં ફેરફાર કરવા માટે સંમત થઈ શક્યા હોત એટલું જ નહીં, પરંતુ ભાડાપટ્ટો આપનાર દ્વારા લેવાયેલા અને ભાડાપટ્ટે રાખનાર દ્વારા સ્વીકારવામાં આવેલા કોઈપણ એકતરફી પગલાં સામે પ્રશ્ન ઉઠાવી શકાય નહીં, કારણ કે તે ફરજિયાત સ્વરૂપના નથી. તારીખ ૨૪.૬.૧૯૯૨ ના હુકમનું અવલોકન કરતાં જણાય છે કે અર્જિત વધારાની વસૂલાતના હેતુ માટે આવા બજારભાવ નક્કી કરવાની પ્રથા લાંબા

સમયથી પ્રચલિત હતી. ઉક્ત હુકમનો સુસંગત ભાગ નીચે મુજબ છે :

"હુકમ

"વિષય: દિલ્હીમાં જમીનના મોટા પાયે સંપાદન, વિકાસ અને નિકાલની યોજના હેઠળ ફાળવવામાં આવેલા રહેણાંક પ્લોટોના વેચાણ/તબદીલીના પરિણામે જમીન/પ્લોટની કિંમતમાં થયેલા અર્જિત વધારાની વસૂલાતના હેતુસર જમીનનો બજાર દર નિર્ધારિત કરવા બાબત.

રાષ્ટ્રીય રાજધાની પ્રદેશ દિલ્હીના લેફ્ટનન્ટ ગવર્નર, તારીખ ૩૧.૧.૯૨ ના હુકમ ક્રમાંક એફ.આર. ૧૬(૭)/૮૨–એલ એન્ડ બી/૩૦૨૬–૩૪ દ્વારા મોકલવામાં આવેલા તેમના અગાઉના હુકમોનું અધિક્રમણ કરીને, દિલ્હીમાં જમીનના મોટા પાયે સંપાદન, વિકાસ અને નિકાલની યોજના હેઠળ ફાળવવામાં આવેલા રહેણાંક પ્લોટોની તબદીલી/વેચાણના પરિણામે જમીન/પ્લોટની કિંમતમાં થયેલા અર્જિત વધારાની વસૂલાતના હેતુ માટે જમીનના બજાર દરોમાં નીચે આપ્યા મુજબ સુધારો કરે છે :–

xxx xxx xxx"

અપીલકર્તાએ પોતે નીચે મુજબનો પરિપત્ર જારી કર્યો હતો, જેનો સુસંગત ભાગ નીચે મુજબ વંચાય છે "વિષય: તારીખ ૧.૪.૯૦ થી ૩૧.૩.૯૧ અને ૧.૪.૯૧ થી ૩૧.૩.૯૨ ના સમયગાળા માટે "દિલ્હીમાં જમીનના મોટા પાયે સંપાદન, વિકાસ અને નિકાલની યોજના" હેઠળ ફાળવવામાં આવેલા રહેણાંક

પ્લોટની તબદીલી અથવા વેચાણના પરિણામે જમીન/પ્લોટના મૂલ્યમાં થયેલા અર્જિત વધારાની વસૂલાતના હેતુસર જમીનનો બજાર દર નક્કી કરવા બાબત.

જોઈન્ટ સેક્રેટરી (વહીવટ), જમીન અને મકાન વિભાગના પત્રની એક નકલ. દિલ્હી પ્રશાસન. દિલ્હીના જુદા જુદા વિસ્તારોની જમીનના બજાર દરો જણાવતો તારીખ ૨૪.૬.૯૨ નો પત્ર ક્રમાંક એફ–૧૬ (૭)/૮૨/એલ એન્ડ બી/૨૦૩૬૯–૭૫, કે જે રહેણાંક પ્લોટોના વેચાણ/તબદીલીના કિસ્સામાં વસૂલવાપાત્ર અર્જિત વધારાની ગણતરી માટે છે. દિલ્હીમાં જમીનના મોટા પાયે સંપાદન, વિકાસ અને નિકાલની યોજના હેઠળ ફાળવવામાં આવેલા પ્લોટોના સંબંધમાં આ સાથે સામેલ છે : ~ ૧. આ દરો ૫૦૦ ચોરસ મીટર સુધીનું માપ ધરાવતા પ્લોટોને લાગુ પડશે. ૫૦૦ ચોરસ મીટરથી વધુ માપ ધરાવતા પ્લોટોના વેચાણ/તબદીલીના સંબંધમાં, ૫૦૦ ચોરસ મીટરથી વધુ ક્ષેત્રફળની જમીનના બજારભાવ પર ૧૫% ની છૂટછાટ આપવામાં આવશે." તે બાબત નિર્વિવાદ છે કે વાર્ષિક ૨૦% ના દરે બજારભાવમાં વધારો કરવાનો પ્રશ્ન કેન્દ્ર સરકારની વિચારણા હેઠળ હતો અને તેણે તારીખ ૧૧.૧૧. ૧૯૯૪ ના રોજ નીચે મુજબના નિર્દેશો જારી કર્યા હતા :

"વિષય : બજાર દરનું પત્રક, મહાશય, તારીખ ૧.૪.૧૯૯૪ થી અમલી બને તે રીતે દિલ્હી/નવી દિલ્હીના વિવિધ વિસ્તારોમાં જમીનના બજાર દરો નક્કી કરવાનો પ્રશ્ન સરકારની વિચારણા હેઠળ હતો અને એવો નિર્ણય લેવામાં આવ્યો છે કે તારીખ ૧.૪.૧૯૯૪ થી જમીનના દરોમાં વધારો કરવો નહીં, પરંતુ

વાણિજ્યિક/રહેણાંક હેતુઓ માટેના જમીનના દરો તેમજ આ મંત્રાલયના તારીખ ૩ માર્ચ, ૧૯૯૩ ના પત્ર ક્રમાંક જે–૨૨૦૧૧/૧/૯૧–એલડી માં દર્શાવેલ માર્ગદર્શિકા/સિદ્ધાંતોની માન્યતા સંલગ્ન અનુસૂચિ મુજબ વધુ બે વર્ષ માટે એટલે કે તારીખ ૧ એપ્રિલ, ૧૯૯૪ થી માર્ચ, ૧૯૯૬ સુધી લંબાવવી."

કલમ ૬(એ) ની શરતો મુજબ, પેટા–ભાડાપટ્ટે રાખનાર વ્યક્તિ ભાડાપટ્ટે રાખનાર મંડળીના સભ્ય ન હોય તેવી વ્યક્તિને રહેણાંક પ્લોટના સમગ્ર અથવા કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ સ્વરૂપે કે રીતે, બેનામી કે અન્યથા, વેચાણ કરવા, તબદીલ કરવા, સોંપવા અથવા અન્ય રીતે કબજો છોડવા માટે પ્રતિબંધિત છે, પરંતુ આવું વેચાણ, તબદીલી, સોંપણી અને કબજો છોડવાનું કાર્ય ભાડાપટ્ટો આપનારની લેખિત પૂર્વ સંમતિથી માન્ય છે. તેમાં ઉમેરેલી પરંતુક જોગવાઈ જણાવે છે કે આવી સંમતિ આપવામાં આવે તેવા સંજોગોમાં, ભાડાપટ્ટો આપનાર પોતાને યોગ્ય લાગે તેવા નિયમો અને શરતો લાદવા માટે હકદાર રહેશે અને વધુમાં મૂલ્યમાં થયેલા અર્જિત વધારાનો એક હિસ્સો મેળવવા અને વસૂલવા માટે હકદાર રહેશે. તેથી, પેટા–ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજની કલમ (૬) ની પેટા–કલમ (બી) અને તેમાં ઉમેરેલી પરંતુક જોગવાઈ ભાડાપટ્ટો આપનારને વિવેકાધીન સત્તા આપે છે. બજારભાવના સંબંધમાં ભાડાપટ્ટો આપનારનો નિર્ણય અંતિમ અને બંધનકર્તા રહેશે. આમ, આવી સત્તાના ઉપયોગમાં સામાન્ય રીતે અથવા કોઈ ચોક્કસ કિસ્સામાં ભાડાપટ્ટો આપનાર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ બજારભાવ, તેથી, તેમના પોતાના પર પણ બંધનકર્તા રહેશે. આવા પ્રકારના કિસ્સામાં ભાડાપટ્ટો આપનાર કોઈ ચોક્કસ વિસ્તાર માટે બજારભાવ

નક્કી કરવા માટે કોઈપણ રીતે પ્રતિબંધિત છે તેમ કહી શકાય નહીં, જે ત્યાં આવેલા જમીનના તમામ પ્લોટોને લાગુ પડતો હોય. વૈધાનિક ભાડાપટ્ટામાં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓ મુજબ બજારભાવ નક્કી કરવાનો હોવાથી, ભાડાપટ્ટો આપનાર સંબંધિત વિસ્તાર માટે તે નક્કી કરવાથી વંચિત રહેતો નથી અને તેનાથી તેના કોઈપણ અધિકારીઓ દ્વારા કરવામાં આવતી કોઈપણ મનસ્વી અથવા અવાજબી કાર્યવાહી ટાળી શકાય છે. સત્તામંડળ દ્વારા જુદા જુદા હેતુઓ માટે બજારભાવ નક્કી કરવામાં આવે છે. તેથી, અર્જિત વધારાની વસૂલાતના હેતુ માટે આવા બજારભાવનું નિર્ધારણ કોઈ પણ રીતે અધિકારક્ષેત્ર બહારનું કહી શકાય નહીં, જે ડી.ડી. એ. એક્ટ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમોની જોગવાઈઓથી પર કે બહારનું હોય.

આ એવો કેસ નથી કે જ્યાં એક તરફ કાયદો અથવા વૈધાનિક નિયમ અને બીજી તરફ કારોબારી સૂચના વચ્ચે કોઈ વિરોધાભાસ ઊભો થયો હોય. માત્ર એવા જ કિસ્સામાં કે જ્યાં કાયદો અને કારોબારી સૂચના વચ્ચે કોઈ વિરોધાભાસ ઊભો થાય, ત્યારે નિર્વિવાદપણે, કારોબારી સૂચના કરતાં કાયદો જ સર્વોપરી રહેશે. ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજ હેઠળ ભાડાપટ્ટો આપનારે બજારભાવ નક્કી કરવાનો હોય છે. તે વિસ્તારવાર અથવા પ્લોટવાર તેમ કરી શકે છે. એકવાર તે વિસ્તારવાર તેમ કરે અને જે અંતિમ તથા બંધનકર્તા હોય, ત્યારે તે પછીના તબક્કે તેમાંથી ફરી જઈ શકે નહીં અને એવું વલણ અપનાવી શકે નહીં કે કોઈ ચોક્કસ કિસ્સામાં તે વેચાણ કરારમાં દર્શાવેલી કિંમતના આધારે બજારભાવ નક્કી કરશે.

શ્રી રાવ દ્વારા જવાજી નાગનાથમ વિરુદ્ધ રેવન્યુ ડિવિઝનલ ઓફિસર, આદિલાબાદ, એ.પી. અને અન્ય, [૧૯૯૪] ૪ એસસીસી ૫૯૫ ના ચુકાદા પર મૂકવામાં આવેલો મદાર તદ્દન અસ્થાને છે. તેમાં વિચારણા માટે એ પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થયો હતો કે શું જમીન સંપાદન માટેનું વળતર, સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની વસૂલાત માટે નોંધણી સત્તાધિકારી દ્વારા નિભાવવામાં આવતા મૂળભૂત મૂલ્યાંકન રજિસ્ટરના આધારે આપવું જોઈએ, કે જે મહેસૂલી સત્તાધિકારી દ્વારા વાણિજ્યિક તેમજ રહેણાંક વિસ્તાર માટે બજારભાવ તરીકે નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યા હતા. ધ્યાનમાં રાખીને. '· .

જમીન સંપાદન અધિનિયમની કલમ ૨૩(૧) માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં રાખીને, એવું ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે આવો બજારભાવ નક્કી કરવામાં, કોર્ટે અધિનિયમની કલમ ૪(૧) હેઠળના જાહેરનામા જારી કરવાની તારીખને ધ્યાને રાખીને, તેમાં નિર્ધારિત ત્રણ પદ્ધતિઓ પૈકીની કોઈ એક અથવા બીજી પદ્ધતિ ધ્યાનમાં લેવી પડે અને આમ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી વસૂલવાના હેતુસર તૈયાર કરવામાં આવેલા અને નિભાવવામાં આવતા મૂળભૂત મૂલ્યાંકન રજિસ્ટરનો કોઈ વૈધાનિક આધાર કે બળ નથી અને તે તેના હેઠળ જણાવેલ બજારભાવ નક્કી કરવા માટેનો પાયો બની શકે નહીં.

લેન્ડ એક્વિઝિશન ઓફિસર, એલુરુ અને અન્ય વિરુદ્ધ જસ્તી રોહિણી (શ્રીમતી) અને અન્ય, [૧૯૯૫] ૧ એસસીસી ૭૧૭ માં એવું ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે :

"બજારભાવ નક્કી કરવાનો પ્રશ્ન એ એક એવો વિરોધાભાસ છે જે જમીનની ફરજિયાત ખરીદીના કાયદાના હાદ માં રહેલો છે. વિરોધાભાસ એ હકીકતોમાં રહેલો છે કે બજારભાવની વિભાવના એ સંપૂર્ણપણે અદાલતો દ્વારા વિકસાવવામાં આવેલી એવી ઘટના છે કે જેથી કોઈ પણ પ્રકારના દબાણના લેશમાત્ર અંશ વિના અથવા કોઈ અસાધારણ સંજોગો વિના શાણા વ્યક્તિઓ તરીકે વાટાઘાટ કરતા કાલ્પનિક ઈચ્છુક ખરીદનાર અને ઈચ્છુક વેચનાર વચ્ચે નક્કી થયેલી જમીનની કિંમત નિર્ધારિત કરી શકાય. પરંતુ મુક્ત બજારની સ્થિતિ એ ફરજિયાત ખરીદીની સ્થિતિથી તદ્દન વિપરીત છે, જે પૂર્વધારણા અનુસાર જ દબાણ કે મર્યાદાઓની પરિસ્થિતિ છે. તેથી, એવી પરિસ્થિતિમાં ફરજિયાત ખરીદી માટે વળતરનું મૂલ્યાંકન કરવાનું છે અને બજારભાવ નક્કી કરવાનો છે તેમ કહેવું, તેને તેની તદ્દન વિપરીત બાબતના સંદર્ભમાં જોવું પડે તેમ છે. આ કોયડાને ઉકેલવા માટે, અદાલતોએ સતત એ સિદ્ધાંત વિકસાવ્યો છે કે ફરજિયાત સંપાદનની તારીખે પ્રવર્તમાન મૂલ્યમાં જાહેરનામાની તારીખે સ્પર્ધાત્મક ક્ષેત્રમાં પ્રાપ્ત તમામ ઉપયોગિતાઓનો સમાવેશ થાય છે અને તે એવી કિંમત છે કે જેના પર એક શાણો અને ઈચ્છુક વેચનાર તથા તેવો જ ખરીદનાર સંમત થાય. જમીનનું મૂલ્ય એ રકમ ગણવામાં આવશે કે જે ખુલ્લા બજારમાં કોઈ ઈચ્છુક વેચનાર દ્વારા જમીન વેચવામાં આવે તો તે ઈચ્છુક ખરીદનાર પાસેથી પ્રાપ્ત થવાની અપેક્ષા રાખી શકાય. ઈચ્છુક વેચનાર એ એવી વ્યક્તિ છે જે વેચાણની તારીખે તેના તમામ પ્રવર્તમાન ફાયદાઓ અને ક્ષમતાઓ સાથે પોતાની જમીન વેચાણ માટે રજૂ કરવા મુક્ત હોય અને ઈચ્છુક ખરીદનાર તમામ

પરિબળોને ધ્યાનમાં રાખીને વેચાણની તારીખે તે જમીન ખરીદવાની ઓફર કરે .... "

સ્ટેટ ઓફ પંજાબ અને અન્ય વિરુદ્ધ મહાવીર સિંહ અને અન્ય, [૧૯૯૬] ૧ એસસીસી ૬૦૯ માં, આ કોર્ટે એવું અવલોકન કર્યું હતું કે સ્ટેમ્પ એક્ટની કલમ ૪૭–એ હેઠળ પૂરી પાડવામાં આવેલી માર્ગદર્શિકા નોંધણી સત્તાધિકારી સમક્ષ મૂલ્ય અંગે તેને સતર્ક કરવા માટે ઉપલબ્ધ માત્ર પ્રથમદર્શી સામગ્રી તરીકે જ કામ કરશે, અને એવું ઠેરવ્યું હતું કે:

".. .તે સર્વવિદિત બાબત છે કે મિલકતનું મૂલ્ય એક સ્થળેથી બીજા સ્થળે અથવા એક જ સ્થળમાં એક વિસ્તારથી બીજા વિસ્તારમાં પણ બદલાય છે. કોઈ ચોક્કસ મહત્તમ કે લઘુત્તમ મૂલ્ય પૂર્વનિર્ધારિત કરી શકાતું નથી. તે જે વિસ્તારમાં દસ્તાવેજ હેઠળ આવરી લેવાયેલી જમીન આવેલી હોય તે વિસ્તારમાં પ્રવર્તતા ભાવો પર નિર્ભર રહેશે. જ્યારે મિલકતની તબદીલીને લગતો દસ્તાવેજ નોંધણી માટે રજૂ કરવામાં આવે ત્યારે તે સાચી રીતે દર્શાવવામાં આવ્યો નથી અથવા તેનું મૂલ્યાંકન સાચું નથી કે તેમાં દર્શાવેલ અવેજ સાચો નથી, તેવા વાજબી વિશ્વાસ પર સત્તાધિકારીએ માત્ર વસ્તુલક્ષી સંતોષના આધારે જ પહોંચવાનું હોય છે. કલમ ૪૭–એ ની પેટા–કલમ (૪) હેઠળ જોગવાઈ કર્યા મુજબ જિલ્લા અદાલત સમક્ષની અપીલના નિર્ણયને અધીન રહીને આખરી નિર્ણય કલેક્ટરનો રહેશે." [તેમજ જુઓ આર. સાંઈ ભારતી વિરુદ્ધ જે. જયલલિતા અને અન્ય, જેટી (૨૦૦૩) ૯ એસસી ૩૪૩].

ઉપરોક્ત જણાવેલા નિર્ણયો વર્તમાન કેસની હકીકતોમાં લાગુ પડતા નથી. તે કેસોમાં, સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની ચોરી રોકવાના હેતુસર જમીન સંપાદનના રજિસ્ટરો નિભાવવામાં આવતા હતા. વર્તમાન કેસમાં, શ્રી હક્સાર દ્વારા યોગ્ય રીતે રજૂઆત કરવામાં આવી છે તેમ, વાદગ્રસ્ત પરિપત્રમાં આવું કંઈ પણ અનુક્ત રહ્યું નથી એટલું જ નહીં, પરંતુ તે કાયદા અનુસાર ભારત સંઘ અથવા લેફ્ટનન્ટ ગવર્નર જેના માટે હકદાર હતા તેવા સામાન્ય ધોરણે મિલકતના બજારભાવમાં થયેલા અર્જિત વધારાની વસૂલાતના ચોક્કસ હેતુ માટે જ જારી કરવામાં આવ્યા છે.

સંત રામ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં, આ કોર્ટે સ્પષ્ટપણે જણાવ્યું છે કે :

".. .એ સાચું છે કે સરકાર વહીવટી સૂચનાઓ દ્વારા વૈધાનિક નિયમોમાં સુધારો કરી શકતી નથી કે તેનું સ્થાન લઈ શકતી નથી, પરંતુ જો નિયમો કોઈ ચોક્કસ મુદ્દે મૌન હોય, તો સરકાર ખાલી જગ્યાઓ પૂરી શકે છે અને નિયમોની પૂર્તિ કરી શકે છે તેમજ અગાઉથી ઘડાયેલા નિયમો સાથે અસંગત ન હોય તેવી સૂચનાઓ જારી કરી શકે છે."

ફરી એકવાર જી.એસ. દાલ એન્ડ ફ્લોર મિલ્સ (ઉપરોક્ત) માં, આ કોર્ટે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું :

" ... કારોબારી સૂચનાઓ કોઈ કાયદાની પૂર્તિ કરી શકે છે અથવા તેવા ક્ષેત્રોને આવરી લઈ શકે છે જ્યાં સુધી કાયદો વિસ્તરતો નથી. પરંતુ તે વૈધાનિક જોગવાઈઓની વિરુદ્ધ જઈ શકતી નથી અથવા તેમની અસરને ઘટાડી શકતી

નથી...' આ બાબતને બીજા દ્રષ્ટિકોણથી પણ વિચારી શકાય છે. પોતાના માથા પર છત મેળવવાનો ઈરાદો ધરાવતી વ્યક્તિઓ દ્વારા રચાયેલી સહકારી મંડળીને નઝુલ જમીનો ભાડાપટ્ટે આપવામાં આવી હતી. પ્રશ્નવાળી મંડળી સરકારી કર્મચારીઓ દ્વારા રચવામાં આવી હતી; તેનું પ્રીમિયમ, પેટા–ભાડાપટ્ટો તમામ હેતુઓ અને તાત્પર્ય માટે કાયમી હોવાની હકીકતને ધ્યાને લેતાં, તબદીલી માટેના અવેજની રકમ દર્શાવશે. બિનવિકસિત જમીનોનો વિકાસ અપીલકર્તા દ્વારા કરવામાં આવ્યો હતો જેના માટે પણ અપીલકર્તાએ વિકાસ ખર્ચ વસૂલ કર્યો હતો.

સહકારી મંડળીના કોઈ સભ્ય દ્વારા બિન–સભ્યને પ્રશ્નવાળી જમીનોના વેચાણ, તબદીલી અને સોંપણી સંબંધિત પ્રત્યેક વ્યવહાર વખતે અપીલકર્તા પેટા–ભાડાપટ્ટાની કલમ ૬(બી) નો આધાર લેવા હકદાર બને છે. આવા અનુગામી ખરીદનારે નિર્વિવાદપણે તે સહકારી મંડળીના સભ્ય બનવું જ પડતું હોય છે. તેથી, કેટલાક કિસ્સાઓને બાદ કરતાં જમીનનો બજારભાવ એકસમાન અથવા મળતો આવતો રહેશે તે હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને પટ્ટા આપનાર પોતાના દ્વારા વિકસિત કરવામાં આવેલા સમગ્ર વિસ્તાર માટે બજારભાવ નક્કી કરે તે કોઈ અસામાન્ય બાબત ન હતી.

એ બાબત પણ વિવાદમાં નથી કે બજારભાવ નક્કી કરવા માટે કેન્દ્ર સરકાર અંતિમ સત્તાધિકારી હતી. આવા બજારભાવમાં વાર્ષિક ૨૦% ના દરે વધારો કરવા માટે ભારત સંઘ સમક્ષ રજૂ કરાયેલી અપીલકર્તાની દરખાસ્તને કોઈ

સાનુકૂળ પ્રતિસાદ મળ્યો ન હતો. તેઓએ ૧૯૯૬ સુધી એ જ મૂલ્યાંકન ચાલુ રાખવાનું યોગ્ય માન્યું હતું.. ભારત સંઘ તરફથી લેવાયેલો આવો નિર્ણય એક સુવિચારિત નિર્ણય હતો. એ ખરેખર આશ્ચર્યજનક છે કે એક તરફ એવું વલણ અપનાવવામાં આવે છે કે પેટા–ભાડાપટ્ટાની કલમ ૬(બી) વૈધાનિક જોગવાઈ ધરાવે છે અને તેથી ભારત સંઘ કે લેફ્ટનન્ટ ગવર્નર દ્વારા તેમાં ફેરફાર કરી શકાતો નથી, અને બીજી તરફ ગવર્નમેન્ટ ગ્રાન્ટ્સ એક્ટની કલમો ૨ અને ૩ ની જોગવાઈઓનો આશરો લેવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવે છે કે જેના અનુસાર સરકાર દ્વારા કરવામાં આવેલી કોઈપણ ગ્રાન્ટની શરત અથવા જમીનની કોઈપણ તબદીલીની શરત કોઈપણ વૈધાનિક કાયદાની પકડમાંથી સુરક્ષિત રહેશે કારણ કે તેના દ્વારા તમામ પ્રકારની ગ્રાન્ટમાં કોઈપણ શરત અથવા મર્યાદાઓ કે નિયંત્રણો લાદવા માટે સરકારને અમર્યાદિત વિવેકાધિકાર આપવામાં આવ્યો છે અને અનુદાન મેળવનારના અધિકાર, વિશેષાધિકાર અને જવાબદારીઓ તેના હેઠળ નિયમન પામશે.

અપીલકર્તા પોતે સત્તા સોંપાયેલ પક્ષકાર હોવા છતાં, તેણે સત્તા સોંપનાર એટલે કે ભારત સંઘના નીતિવિષયક નિર્ણય સામે પણ સવાલ ઉઠાવ્યો છે, તે બાબત વધુ આશ્ચર્યજનક છે. વધુમાં, આવું વલણ એ હકીકત હોવા છતાં અપનાવવામાં આવી રહ્યું છે કે ૨૦૦૩ ની આઈ.એ. ૬ ના એનેક્ષર આર–૩ માં સમાવિષ્ટ તારીખ ૨૮.૬.૧૯૯૯ નો પરિપત્ર પત્ર, કે જે ભારત સંઘ દ્વારા ડી.ડી.એ. અધિનિયમ અથવા તેના હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અનુસાર જારી કરવામાં આવ્યો ન હતો, છતાં તેનો ડી.ડી.એ. દ્વારા આધાર લેવામાં આવ્યો

છે અને તેના પર અમલ કરવામાં આવ્યો છે, જોકે દેખીતી રીતે જ તે પટ્ટા આપનારની સંમતિ વિના પટ્ટો તબદીલ કરી શકાતો નથી તેવી વૈધાનિક ભાડાપટ્ટાની શરતની સીધી વિરુદ્ધ જાય છે. કલમ ૬(બી), જેમ અગાઉ નોંધવામાં આવ્યું છે તેમ, જો અનિવાર્ય ગણવામાં આવે, તો તેની શરતો અનુસાર મંડળીના સભ્યને કોઈપણ રીતે પોતાનું હિત તબદીલ કરવા પર પ્રતિબંધ છે. કરારના અનુસંધાનમાં કે તેને આગળ વધારવા માટે પરિસરનો કબજો સોંપવા પર પણ પ્રતિબંધ છે. પરંતુ તારીખ ૨૮.૬.૧૯૯૯ ના સદર પરિપત્ર પત્રના કારણે, કે જે બંધારણના અનુચ્છેદ ૭૭ અનુસાર પણ જારી કરવામાં આવ્યો નથી, આવી પરવાનગી લેવાની જરૂર રહેતી નથી એટલું જ નહીં, પરંતુ અર્જિત વધારાના ૫૦% વસૂલ કરવાનો અધિકાર પણ જતો કરવામાં આવ્યો છે અને માત્ર રૂપાંતરણ શુલ્કની ચુકવણી પર જ ભાડાપટ્ટાને ફ્રીહોલ્ડ બનાવી દેવામાં આવે છે, જેના અનુસંધાનમાં અથવા જેના પરિણામે માત્ર રૂપાંતરણ શુલ્ક ચૂકવીને મંડળીનો કોઈપણ સભ્ય પટ્ટા આપનારની પૂર્વ સંમતિ મેળવ્યા વિના પણ જમીનમાં અથવા તેના પર બાંધવામાં આવેલા મકાનમાં પોતાનું હિત તબદીલ કરવા કે સોંપવા માટે હકદાર બની જાય છે.

તેથી, અમારો એવો અભિપ્રાય છે કે સદર પરિપત્ર પત્રો કાયદેસર અને માન્ય છે.

આમ, આવા પરિપત્ર પત્રોના આધારે બજારભાવનું નિર્ધારણ, તેની સાથે જોડાયેલી આખરીતાની શરતને ધ્યાનમાં લેતાં, ભાડાપટ્ટાની શરતોનો એક ભાગ

બની ગયું હતું.

ભૂલ:

કોઈ ભૂલ એ કપટપૂર્ણ કૃત્ય નથી. તે શોધી શકાય છે અને આપેલ ચોક્કસ કેસમાં તેનું સ્પષ્ટ અભિવચન કરવામાં આવવું જરૂરી છે. આવું અભિવચન કોઈ પાયાની કે મૂળભૂત ભૂલ તરફ દોરી જનારું હોવું જોઈએ. તે મૌન સંમતિ કે સ્વીકૃતિનો વિષય બની શકે છે. કેર ઓન ધ લો ઓફ ફ્રોડ એન્ડ મિસ્ટેક, ૭મી આવૃત્તિના પૃષ્ઠ ૫૯૯ પર જણાવવામાં આવ્યું છે કે, "જ્યાં વ્યવહારમાં એક પક્ષકાર કાયદાની અથવા હકીકતની ભૂલ કરે છે અને તે વ્યવહારનો અન્ય પક્ષકાર તેને તેના આધારે કાર્ય કરવા દે છે, ત્યારે (ભલે આવા અન્ય પક્ષકારને પોતે તે ભૂલની જાણ ન હોય તો પણ) હકીકતમાં તેને બહાલી આપી દીધી હોવાના પરિણામે તે પક્ષકારને તે ભૂલ ઉપસ્થિત કરવા સામે પ્રતિબંધિત કરી શકાય છે. એક કેસમાં જ્યાં પક્ષકારોએ ૪૦ (ચાલીસ) વર્ષ સુધી દસ્તાવેજના એક અર્થઘટન અનુસાર કાર્ય કર્યું હતું, ત્યાં હાઉસ ઓફ લોર્ડ્સે ઠેરવ્યું હતું કે કોઈપણ પક્ષકારને તે ભૂલ રજૂ કરવા સામે પ્રતિબંધિત કરવામાં આવ્યો ન હતો, અને જ્યાં સુધી સ્ટેચ્યુટ ઓફ લિમિટેશન (મુદ્દતના કાયદા) હેઠળ સમયબાર ન થયું હોય ત્યાં સુધી ઓછું ચૂકવાયેલું ભાડું વસૂલ કરી શકાતું હતું."

તે બાબત વિવાદિત નથી કે ઉક્ત પ્રશ્ન સામા સોગંદનામામાં ઉપસ્થિત કરવામાં આવ્યો ન હતો; બીજી તરફ, એવું જણાય છે કે હાઈકોર્ટે સામાવાળાને

તેના રેકોર્ડ પર રજૂ કરવા માટે ખાસ કરીને ત્રણ તકો પૂરી પાડી હતી [ડી.ડી.એ. વિરુદ્ધ જે.એસ. મોંગા [ન્યાયમૂર્તિ સિંહા, પૃષ્ઠ ૮૦૯] કે જેના આધારે તે અન્ય કોઈપણ નીતિગત નિર્ણય, કે જેના પર તે આધાર રાખવા માંગતું હતું, તે રેકોર્ડ પર મૂકી શકે, જે નીચે મુજબની બાબતો પરથી સ્પષ્ટ જણાય છે :

"૧૬.૧૦.૧૯૯૬ ઉપસ્થિત : શ્રી એ.એન. હક્સર, સિનિયર એડવોકેટ સાથે શ્રી આર.કે. વિરમાણી, અરજદાર તરફે ઉપસ્થિત.

સામાવાળાના કાઉન્સેલ વતી સુશ્રી સુધા ભંડારી ઉપસ્થિત. સી.ડબલ્યુ. નં. ૩૯૪૮/૯૫ : સામાવાળા તરફથી કોઈ સામો જવાબ દાખલ કરવામાં આવ્યો નથી. આજના દિવસે ભારત સંઘ (યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા) તરફથી કોઈ પણ ઉપસ્થિતિ નથી. અરજદારના વિદ્વાન કાઉન્સેલે અરજીના ફકરા ૨૩ માં કરવામાં આવેલા કથનો તથા પેપર બુકના પૃષ્ઠ ૫૦ પરના દસ્તાવેજ એનેક્ષર–૧ તરફ કોર્ટનું ધ્યાન દોર્યું છે, જે તેમના જણાવ્યા મુજબ સંબંધિત સમયગાળા દરમિયાન અર્જિત વધારાનું નિયમન કરતી નીતિ છે. સામા જવાબમાં આ ફકરા ૨૩ નો આપવામાં આવેલો પ્રત્યુત્તર ઉડાઉ છે.

અરજદારના વિદ્વાન કાઉન્સેલે અર્જિત વધારાની ગણતરી અંગે ડી.ડી.એ. દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલા અન્ય એક પરિપત્ર તરફ પણ કોર્ટનું ધ્યાન દોર્યું છે, જે ૨૮મી નવેમ્બર, ૧૯૯૫ નો છે. સામાવાળાના કાઉન્સેલ ચોક્કસ સૂચનાઓ મેળવે અને પ્રાધાન્યપણે સોગંદનામા પર સ્પષ્ટ નિવેદન કરે કે શું તેઓ તારીખ ૧૧મી નવેમ્બર, ૧૯૯૪ ની નીતિ એનેક્ષર–૧ અને તારીખ ૨૮મી

નવેમ્બર, ૧૯૯૫ ના પરિપત્રનો સ્વીકાર કરે છે કે ઇનકાર કરે છે. જો અન્ય કોઈ નીતિ અમલમાં હોય, તો સામાવાળા ડી.ડી.એ. દ્વારા તે જાહેર કરવામાં આવે.

૬ (છ) અઠવાડિયાની અંદર પાલન કરવામાં આવે.

૨૪મી ફેબ્રુઆરી, ૧૯૯૭ ના રોજ સુનાવણી માટે રાખવામાં આવે.

આર.સી. લાહોટી, ન્યાયમૂર્તિ

એસ.એન. કપૂર, ન્યાયમૂર્તિ"

"૨૪.૦૨.૧૯૯૭

ઉપસ્થિત : શ્રી એ.એન. હક્સર, સિનિયર એડવોકેટ સાથે શ્રી આર.કે.

અરજદાર તરફે વિરમાણી. સામાવાળા/ડી.ડી.એ. તરફે શ્રી સુમિત બંસલ.

સી.ડબલ્યુ. ૩૯૪૮/૯૫ :

૧૬ ઓક્ટોબર, ૧૯૯૬ ના રોજ, ડી.ડી.એ. તારીખ ૧૧ નવેમ્બર, ૧૯૮૪ ની નીતિ અને તારીખ ૨૮ નવેમ્બર, ૧૯૯૫ ના પરિપત્રનો સ્વીકાર કરે છે કે ઇનકાર કરે છે તે અંગે સોગંદનામા પર સ્પષ્ટ નિવેદન કરવા માટે તેને છ અઠવાડિયાનો સમય આપવામાં આવ્યો હતો. એવો પણ નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો કે જો અન્ય કોઈ નીતિ અમલમાં હોય, તો તે પણ ડી.ડી.એ. દ્વારા જાહેર કરવામાં આવે. ઉક્ત હુકમનું પાલન કરવામાં આવ્યું નથી. આ નિર્દેશોનું

પાલન કરવા માટે આખરી તક તરીકે ડી.ડી.એ. ને વધુ બે અઠવાડિયાનો સમય આપવામાં આવે છે.

૧૦ એપ્રિલ, ૧૯૯૭ ના રોજ ટૂંકી બાબતોના અંત તરફ નિકાલ માટે હાથ પર લેવામાં આવે.

ચાર અઠવાડિયાના સમયગાળાની અંદર પક્ષકારો સંક્ષિપ્ત રૂપરેખા અથવા નોંધો પણ રેકોર્ડ પર મૂકશે.

દેવિન્દર ગુપ્તા, ન્યાયમૂર્તિ

કે.એસ. ગુપ્તા, ન્યાયમૂર્તિ"

"૧૦.૦૪.૧૯૯૭

ઉપસ્થિત : વરિષ્ઠ અધિવક્તા શ્રી એ.એન. હક્સર સાથે શ્રી આર.કે.

અરજદાર તરફથી વિરમાણી.

સામાવાળા/ડી.ડી.એ. તરફથી વરિષ્ઠ અધિવક્તા શ્રી રવિન્દર સેઠી સાથે શ્રી સુમિત બંસલ ઉપસ્થિત; શ્રી સેઠીએ જણાવ્યું કે પાછલા હુકમના અનુપાલનમાં ડી.ડી.એ.ના નિયામક (આર) શ્રી જગદીશ ચંદ્રનું વધારાનું સોગંદનામું દાખલ કરવામાં આવેલ છે.

અરજદાર તરફના વિદ્વાન વકીલ જણાવે છે કે સોગંદનામામાં સમાવિષ્ટ માહિતી કોર્ટના હુકમનું અનુપાલન કરતી નથી. ૨૧ ઓગસ્ટ, ૧૯૯૭ના રોજ

"નોટિસ પછીની પરચૂરણ બાબતો"ના અંતે સૂચિબદ્ધ કરવામાં આવે. પક્ષકારો દ્વારા આજથી ચાર અઠવાડિયાની અંદર સંક્ષિપ્ત સારાંશ દાખલ કરવામાં આવશે.

દેવિન્દર ગુપ્તા, ન્યાયમૂર્તિ.

કે.એસ. ગુપ્તા, ન્યાયમૂર્તિ."

નવા મુદ્દાઓ:

હાઈકોર્ટે પોતાના ચુકાદામાં જે દૃષ્ટાંતો પર આધાર રાખ્યો હતો, તેમાં કોઈ ભેદ દર્શાવવામાં આવ્યો ન હતો. આવો પ્રયાસ માત્ર અમારી સમક્ષ જ પ્રથમ વખત કરવામાં આવ્યો છે. એ–૧૪, આનંદ લોકના સંબંધમાં પણ કોઈ ભેદ જણાતો નથી, કારણ કે તેમાં જણાવવામાં આવ્યું છે કે:

"એ–૧૪, આનંદ લોક, નવી દિલ્હીના કિસ્સામાં, અરજીની તારીખ ૨૬.૬.૧૯૮૯ છે અને સંબંધિત પરિપત્રોમાં સમાવિષ્ટ તે વિસ્તારની જમીનના બજારભાવના સંદર્ભમાં ગણતરી કરાયેલ અર્જિત વધારો સ્વીકારીને ૨૬.૭.૧૯૮૯ના રોજ મંજૂરી આપવામાં આવી હતી, પરંતુ હાઈકોર્ટે જેના પર આધાર રાખ્યો હતો તે તારીખ ૨૪.૬.૧૯૯૨ના પરિપત્રના આધારે નહીં."

હાઈકોર્ટ દ્વારા અનેક તકો આપવામાં આવી હોવા છતાં અપીલકર્તાએ પોતાની નીતિ જાહેર કરી ન હતી તે હકીકતને ધ્યાનમાં રાખતાં, અમે માનતા નથી કે તેમને અન્યથા પણ નવા કારણો ઉપસ્થિત કરવાની તક આપવી જોઈએ.

અપીલકર્તા દ્વારા અર્જિત વધારાની રકમનું નિર્ધારણ:

સામાવાળાના કિસ્સામાં અપીલકર્તાઓ એ પૂર્વધારણા પર આગળ વધ્યા હતા કે તેમના દ્વારા અથવા ભારત સંઘ દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલ પરિપત્ર પત્રોનો અમલ કરવાની જરૂર નથી અને અર્જિત વધારાની ગણતરી કરવાના હેતુસર જમીનનું મૂલ્યાંકન રૂ. ૭,૫૦,૦૦,૦૦૦ આંકવું જોઈએ; જો કે, એવું માની લેવું જ જોઈએ કે ખરીદદારો એ આધારે આગળ વધ્યા હતા કે અર્જિત વધારાની રકમ સદર પરિપત્રો અનુસાર નિર્ધારિત કરવામાં આવશે. તદુપરાંત, ભાડાપટ્ટાની શરત તરીકે અર્જિત વધારાના ૫૦% અપીલકર્તાને ચૂકવવાના હતા. રકમ નિર્ધારિત કરતી વખતે, અપીલકર્તાએ કરારમાં નિર્દિષ્ટ અવેજની રકમ અને/અથવા આવકવેરા અધિકારી દ્વારા આપવામાં આવેલ ક્લિયરન્સ પ્રમાણપત્રને ધ્યાનમાં લેવું જરૂરી હતું. તેમણે તેમ પણ કર્યું ન હતું.

વચગાળાનો હુકમ – તેની અસર:

અહીંના સામાવાળાઓએ ડી.ડી.એ. દ્વારા કરવામાં આવેલી રૂ. ૩,૬૨,૯૯,૪૨૦ ની માંગણીને પડકારી હતી. ડી.ડી.એ.એ એ આધારે ઉપરોક્ત માંગણીની ગણતરી કરી હતી કે આ વ્યવહાર માટેનો કુલ અવેજ રૂ. ૭,૫૦,૦૦,૦૦૦ હતો. આ ગણતરી એ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને કરવામાં આવી હતી કે સામાવાળા નં. ૮ અને ૯ અર્જિત વધારાના ૫૦% એટલે કે કુલ રૂ. ૭,૫૦,૦૦,૦૦૦ ની રકમ ચૂકવવા સંમત થયા હતા. તે એ નોંધવામાં નિષ્ફળ રહ્યું કે જ્યારે પરિપત્રો લાગુ કરવાના હોય, ત્યારે અર્જિત વધારાની ગણતરી તેના જ આધારે થવી જોઈએ અને ખરીદદાર વધુ રૂ. ૭,૫૦,૦૦,૦૦૦ ની રકમ

ચૂકવવા સંમત થશે એવી કાલ્પનિક પૂર્વધારણા પર કોઈ માંગણી કરી શકાય નહીં. આવી ધારણા તદ્દન ખોટી પૂર્વધારણા પર આધારિત છે.

તેથી હાઇકોર્ટ સમક્ષ એવી અરજ કરવામાં આવી હતી કે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાની મંજૂરી આપવામાં આવે. પોતાની સમક્ષ પક્ષકારો દ્વારા લેવાયેલા વલણને ધ્યાનમાં રાખીને, એવો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો કે: "... જો અરજદારો વેચાણની મંજૂરી મેળવવામાં રસ ધરાવતા હોય, તો કોઈપણ સંજોગોમાં તારીખ ૧૩.૭.૧૯૯૫ પહેલાં આ બાબત મુલતવી રહે તે દરમિયાન તેઓએ ડી.ડી.એ.ને માંગવામાં આવેલી રૂ. ૩,૬૨,૪૪,૪૨૦ ની રકમ ચૂકવી આપવી. જો છેવટે એવું ઠરાવવામાં આવે કે ચૂકવવાપાત્ર રકમ ઓછી છે, તો વધારાની રકમ અરજદારને વાર્ષિક ૧૮% ના દરે વ્યાજ સહિત (મૂળ પ્રમાણે ૧૮% માટે) પરત કરવાનો હુકમ કરી શકાય છે. જો વિરોધ દર્શાવીને ચૂકવણી કરવામાં આવે, તો અન્ય ઔપચારિકતાઓની પૂર્તતાને આધીન રહીને વેચાણ મંજૂરી માટેની અરજી પર વિચારણા કરવામાં આવશે."

સામાવાળાઓએ હાઇકોર્ટના હુકમનું પાલન કર્યું હતું જ્યારે રાજીવ ગુપ્તાએ તેમ કર્યું ન હતું. ત્યારબાદના બનાવોને ધ્યાનમાં લેતાં, તેને ૧૯૯૯ ના પરિપત્રનો લાભ મળ્યો હતો અને અગાઉ દર્શાવ્યા મુજબ, તે પાવર ઓફ એટર્ની ધારક હતો અને પહેલેથી જ કબજો મેળવી ચૂક્યો હતો અને તેથી કલમ ૬(બી) આકર્ષિત થતી હતી તે હકીકતને ડી.ડી.એ. દ્વારા અવગણવામાં આવી હતી. એ સાચું હોઈ શકે છે કે આવા પગલાંથી અહીંના સામાવાળાઓ સાથે ભેદભાવ થયો

હતો. અપીલકર્તા રાજ્ય હોવાના નાતે, ભાડૂઆતની બેદખલીની બાબતમાં પણ તેણે તમામ સંજોગોમાં ન્યાયી અને વાજબી રીતે વર્તવું અપેક્ષિત હતું.

[જુઓ મેસર્સ દ્વારકાદાસ મારફતિયા એન્ડ સન્સ વિરુદ્ધ બોર્ડ ઓફ ટ્રસ્ટીઝ ઓફ ધ પોર્ટ ઓફ બોમ્બે, એઆઇઆર (૧૯૮૯) એસસી ૧૪૬૨]. પરંતુ અહીંના સામાવાળાઓ પરિસ્થિતિનો ભોગ બનેલા છે. ચુસ્ત કાનૂની અર્થમાં તેઓ હાઇકોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા હુકમનો લાભ લઈ શકે નહીં. હાઇકોર્ટે તેમને પોતાનો દસ્તાવેજ નોંધણી કરાવી લેવાની તકો આપી હતી. તેઓ તેમ કરવાનો ઇનકાર કરી શક્યા હોત અને તે સ્થિતિમાં રાજીવ ગુપ્તાની જેમ તેમણે રકમ જમા કરાવવાની જરૂર ન પડત. પક્ષકારોએ એવી કલ્પના કરી ન હતી કે કેન્દ્ર સરકાર અન્ય કોઈ નીતિગત નિર્ણય લાવશે, જે પેટા-ભાડાપટ્ટેદાર માટે વધુ ફાયદાકારક સાબિત થશે. તારીખ ૨૮.૬.૧૯૯૯ના સદર પરિપત્ર બહાર પાડવા જેવા આકસ્મિક સંજોગની કોઈ કલ્પના ન હતી. તેથી, સદર પરિપત્રને આપવામાં આવેલ ભવિષ્યલક્ષી અમલને ધ્યાનમાં રાખતાં, અપીલકર્તા તેનો કોઈ લાભ મેળવી શકે નહીં. તદુપરાંત, તેમણે પોતાની રિટ અરજીમાં સુધારો કરવા માટે કોઈ અરજી દાખલ કરી નથી. તેમણે માત્ર વધારાના કારણો જ રજૂ કર્યા છે. એ વાતમાં કોઈ શંકા નથી કે આ કોર્ટ ત્યારબાદની ઘટનાઓને ધ્યાનમાં લઈ શકે છે અને તે મુજબ દાદનું યોગ્ય સ્વરૂપ ઘડી શકે છે, પરંતુ તેના આધારે તે નવા દાવા-કારણ પર આધારિત નવી દાદનું સ્થાન આપી શકતી નથી. તેથી અમારો એવો અભિપ્રાય છે કે હાઇકોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ વચગાળાનો હુકમ સામાવાળાઓની સહાયમાં આવતો નથી.

વ્યાજનો દર:

ઉપરોક્ત વચગાળાના હુકમના આધારે, હાઈકોર્ટે ૧૮% વ્યાજ ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો. તે સમયે સંબંધિત સમયગાળા દરમિયાન પ્રવર્તતો વ્યાજનો દર ૧૮% હતો. જો કે, ત્યારપછીના સમયમાં બેંકના વ્યાજના દરમાં નોંધપાત્ર ઘટાડો થયો છે. દાવા દરમિયાનનું તેમજ ભવિષ્યનું વ્યાજ મંજૂર કરવું એ એક વિવેકાધીન ઉપાય છે. તેથી અપીલ કોર્ટ દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતા, ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૪ માં સમાવિષ્ટ સિદ્ધાંતને ધ્યાનમાં રાખીને વિવાદનો આખરી નિકાલ કરતી વખતે હાઈકોર્ટ જેવી જ સત્તાનો ઉપયોગ કરી શકે છે. પુનઃસ્થાપનના સિદ્ધાંતને ધ્યાનમાં રાખીને વ્યાજનો દર નક્કી કરવો પડી શકે છે.

તાજેતરમાં, આ કોર્ટે સાઉથ ઈસ્ટર્ન કોલફીલ્ડ્સ લિ. વિરુદ્ધ સ્ટેટ ઓફ એમ.પી. અને અન્ય, જેટી (૨૦૦૩) સપ્લી. ૨ એસસી ૪૪૩ માં આ સિદ્ધાંતનું પરીક્ષણ કરતાં નીચે મુજબ જણાવેલ છે :

"અમુક ચોક્કસ સંજોગોમાં ઈક્વિટી અનુસાર વ્યાજ પણ ચૂકવવાપાત્ર બને છે.

ઈક્વિટીનો નિયમ એવો છે કે અલબત્ત કોઈ વિપરીત કરારને આધીન રહીને, તે સંબંધિત કોઈ કરાર અથવા રૂઢિગત પ્રથાના અભાવમાં પણ વ્યાજ ચૂકવવાપાત્ર બને છે (જુઓ : ચિટી ઓન કોન્ટ્રાક્ટ્સ, ૧૯૯૯ ની આવૃત્તિ, વોલ્યુમ ૨, ફકરો ૩૮–૨૪૮, પાના નંબર ૭૧૨ પર). દસ્તાવેજમાં વ્યાજનો કોઈ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો ન હોવા છતાં પણ, ઈક્વિટી અનુસાર બજાર ભાવે

વ્યાજ ચૂકવવાપાત્ર હોવાનું ઠેરવવામાં આવેલ છે. આવી ઇક્વિટી સંબંધિત હકૂમતનો ઉપયોગ કરવાનું વાજબી ઠેરવતા હોય તેવા સંજોગોની સ્થિતિનું અસ્તિત્વ સાબિત થાય ત્યારે જ ઇક્વિટી અનુસાર વ્યાજ આપવાના નિયમની પ્રયોજ્યતા આકર્ષાય છે અને આવા સંજોગો અનેક હોઈ શકે છે." તેમ છતાં, કોર્ટે નીચે મુજબ જણાવતાં વ્યાજના વૈધાનિક દરને ૨૪% થી ઘટાડીને ૧૨% કર્યો હતો :

"જ્યાં સુધી હાઇકોર્ટ દ્વારા મંજૂર કરાયેલા વાર્ષિક ૧૨% ના વ્યાજના દરના સ્થાને વાર્ષિક ૨૪% ના દરની ફેરબદલીની માંગ કરતી મધ્ય પ્રદેશ રાજ્ય દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલનો સંબંધ છે, ખાસ કરીને વાદગ્રસ્ત નિર્ણયમાં હાઇકોર્ટે બાંધેલા અભિપ્રાયને ધ્યાને લેતાં, બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૩૬ હેઠળની અમારી વિવેકાધીન હકૂમતનો ઉપયોગ કરીને અમે તે દાદ આપવા માટે ઉત્સુક નથી. આ કાનૂની મુકદ્દમો ઘણા લાંબા સમયગાળા સુધી ચાલ્યો છે. વચ્ચેના આ સમયગાળામાં બહુવિધ વાણિજ્યિક વ્યવહારો થયા છે અને ઘણો સમય વીતી ગયો છે. વ્યાજના વાણિજ્યિક દરોમાં (બેંક દરો સહિત) નોંધપાત્ર પ્રમાણમાં ફેરફારો થયા છે અને ઘણા સમયથી વ્યાજનો બેંક દર ૧૨% થી નીચે રહ્યો છે.

તેથી હાઇકોર્ટે યોગ્ય (અને વાજબી) રીતે એવો અભિપ્રાય આપ્યો છે કે વાર્ષિક ૨૪% ના દરે વ્યાજની ચૂકવણીના હકને માન્ય રાખવો તે અતિશય ગણાશે અને કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં જો વ્યાજનો દર વાર્ષિક ૨૪% થી ઘટાડીને વાર્ષિક ૧૨% કરવામાં આવે તો તેનાથી ન્યાયના ઉદ્દેશો સિદ્ધ થશે.

અમે હાઇકોર્ટના તે દ્રષ્ટિકોણમાં હસ્તક્ષેપ કરવા ઉત્સુક નથી, પરંતુ અમે સ્પષ્ટ કરીએ છીએ કે આ છૂટછાટ માત્ર આ કેસની હકીકતો અને આ કેસના પક્ષકારો પૂરતી જ મર્યાદિત છે અને તેને મિનરલ કન્સેશન રૂલ્સ, ૧૯૬૦ ના નિયમ ૬૪–એ ને રદબાતલ કે અધિક્રમિત કરવા માટે પૂર્વઉદાહરણ તરીકે અર્થઘટન કરવામાં આવશે નહીં. એ પણ સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે કે ૧૨% ના ઘટાડેલા વ્યાજ દરનો લાભ મેળવવા માટે બાકી રકમની ચૂકવણી આજથી છ અઠવાડિયાની અંદર પતાવટ કરી દેવી જોઈએ (જો અગાઉથી પતાવટ ન કરાઈ હોય તો); આજથી છ અઠવાડિયામાં ચૂકવણી કરવામાં નિષ્ફળ જવાય તો વાર્ષિક ૨૪% ના દરે વ્યાજ ચૂકવવાની જવાબદારી યથાવત રહેશે."

કે. ટી. વેંકટગિરી અને અન્ય વિરુદ્ધ સ્ટેટ ઓફ કર્ણાટક અને અન્ય, [૨૦૦૩] ૯ એસસીસી ૧ માં જણાવવામાં આવ્યું છે કે :

"તેથી અમારો એવો અભિપ્રાય છે કે પક્ષકારો વચ્ચે પૂર્ણ ન્યાય કરવાના હેતુથી અને ખોડે ડિસ્ટિલરીઝ કેસમાં આ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા હુકમને ધ્યાને લેતાં, નીચે મુજબના નિર્દેશો જારી કરવા જોઈએ :

(૧) xxx xxx xxx

(૨) xxx xxx xxx

(૩) xxx xxx xxx

(૪) xxx xxx xxx

(૫) xxx xxx xxx

(૬) xxx xxx xxx

(૭) અપીલકર્તાઓ પૈકીના કોઈપણ દ્વારા એમ.એસ.આઈ.એલ. ને લેણી અને ચૂકવવાપાત્ર નીકળતી હોવાનું માલૂમ પડે તે રકમ ચૂકવવામાં આવશે અને વસૂલાતની તારીખથી ૧૨.૨.૧૯૯૭ સુધી વાર્ષિક ૧૮% ના દરે તથા ત્યારબાદ આખરી નિર્ણયની તારીખથી બાર અઠવાડિયાની અંદર વાર્ષિક ૯% ના દરે વ્યાજ વસૂલવાપાત્ર રહેશે."

અમે એ નોંધી શકીએ છીએ કે પ્યોર હિલિયમ ઈન્ડિયા પ્રા. લિ. વિરુદ્ધ ઓઈલ એન્ડ નેચરલ ગેસ કમિશન, (૨૦૦૩) ૮ સ્કેલ ૫૫૩ માં, ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪૨ હેઠળની સત્તાનો ઉપયોગ કરીને લવાદ દ્વારા મંજૂર કરાયેલ વ્યાજનો દર ઘટાડીને ૬% કરવામાં આવ્યો હતો.

<u>નિષ્કર્ષ :</u>

આ કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં, અમારો એવો અભિપ્રાય છે કે ૯% વ્યાજ મંજૂર કરવાથી ન્યાયના ઉદ્દેશો સિદ્ધ થશે. તેથી, અમે અપીલો ફગાવી દેતાં એવો નિર્દેશ આપીએ છીએ કે ૧૮% વ્યાજના બદલે અને તેના સ્થાને, અપીલકર્તા વાર્ષિક ૯% ના દરે વ્યાજ ચૂકવવા જવાબદાર રહેશે. સામાવાળાઓને ચૂકવવાપાત્ર રકમ આ તારીખથી છ અઠવાડિયાના સમયગાળાની અંદર વ્યાજ સહિત ચૂકવી આપવાની રહેશે, જેમાં નિષ્ફળ જવાય તો ઉક્ત સમયગાળો પૂરો

થયા પછી વાસ્તવિક ચૂકવણી થાય ત્યાં સુધી સામાવાળાઓ ૧૮% વ્યાજ મેળવવા હકદાર રહેશે.

અમે, કેસની હકીકતો અને સંજોગોને ધ્યાનમાં રાખીને, એવો પણ નિર્દેશ આપીએ છીએ કે અહીં સામાવાળાઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી રૂપાંતરણ માટેની અરજીનો સત્વરે નિકાલ કરવામાં આવે. અહીં અપીલકર્તાના આચરણને ધ્યાને લેતાં, અમારું માનવું છે કે તેઓએ સામાવાળાઓનો ખર્ચ ભોગવવો જોઈએ. દરેક અપીલમાં વકીલની ફી રૂ. ૨૫,૦૦૦ આકારવામાં આવે છે.

અપીલો ફગાવી દેવામાં આવે છે.

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.

==========