

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.

સી.એ. ૪૫૬૧/૨૦૦૮

[૨૦૧૧] ૭ એસ.સી.આર. ૬૬

આઈટીસી લિ.

વિરૂદ્ધ

ઉત્તર પ્રદેશ રાજ્ય તથા અન્ય.

(સિવિલ અપીલ નં. ૪૫૬૧/૨૦૦૮)

જુલાઈ ૫, ૨૦૧૧

[આર. વી. રવીન્દ્રન અને બી. સુદરશન રેડ્ડી, ન્યાયાધીશો.]

ઉત્તર પ્રદેશ શહેરી આયોજન અને વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૭૩:

કલમ ૪૧(૩) ધારા ૧૨ અને ૧૪ સાથે વાંચવાની - ૯૦ વર્ષની લીઝ પર ૫ સ્ટાર, ૪ સ્ટાર અને ૩ સ્ટાર હોટેલો બાંધવા માટે વ્યાપારી વિસ્તારમાં વ્યાપારી પ્લોટોના ફાળવણી - પ્લોટો ઔદ્યોગિક દરે ફાળવવામાં આવ્યા - ત્યારબાદ, ફાળવણી રદ કરવામાં આવી કારણ કે તે હરાજીની પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યા વગર કરવામાં આવી હતી, અને નિશ્ચિત ઔદ્યોગિક દરે ફાળવણી કરવાથી સરકારી ખજાનાને નુકસાન થયું હતું - ઠરાવાયું: ખાનગી કાયદા હેઠળ, મિલ્કત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની જ જોગવાઈઓથી સંપૂર્ણપણે સંચાલિત લીઝને માત્ર તેની રદબાતલ માટે અથવા તે ગેરકાયદેસર, રદબાતલ અને અમાન્ય છે એવી ઘોષણા માટે તથા કબજો પરત સોંપવાની અનુસંગી રાહત માટે નાગરિક દાવો દાખલ કરીને જ રદ કરી શકાય - જ્યાં લીઝનું અનુદાન કોઈ અધિનિયમ અથવા વૈધાનિક વિનિયમોથી સંચાલિત હોય, અને જો એવો અધિનિયમ સ્પષ્ટપણે રદ કરવાની અથવા પાછી ખેંચવાની સત્તા પટ્ટાદાતાને અનામત રાખતો હોય, તો પટ્ટાદાતા તરીકે સત્તાધિકારી માટે, લીઝની વિધિવત અમલમાં મુકાયેલ અને

નોંધાયેલ દસ્તાવેજ, ભલે કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય, છતાં પણ, અધિનિયમમાં પ્રદાન કરાયેલા રદ કરવાની વિશિષ્ટ આધારોએ, રદ કરવું અનુમત્ય રહેશે – વર્તમાન કેસમાં, નોઈડા એક વૈધાનિક સત્તાધિકારી છે અને તેણે ચૂકવણીમાં કોઈ બાકી, અથવા લીઝની શરતોનો ભંગ, અથવા નિયમો અને વિનિયમોનો ભંગ એવો કોઈ આક્ષેપ કર્યો નથી કે સાબિત કર્યો નથી – તેમજ નોઈડાનો એવો પણ કેસ નથી કે કોઈ ફાળવણીધારક તથ્યના ગોપન, ખોટા નિવેદન, ખોટી રજૂઆત અથવા કપટનો દોષી છે – તેથી, નોઈડાએ હોટેલો સ્થાપવા માટે ફાળવણીધારકોને વ્યાપારી પ્લોટોની ફાળવણી માન્ય છે – હોટેલો માટે વ્યાપારી પ્લોટોની ફાળવણીમાં નોઈડાના વિનિયમો અથવા નીતિઓનો કોઈ ભંગ નથી – તેથી, ફાળવણી રદ કરવી ટકાઉ નથી.

ધારા ૪૧(૩) – પ્લોટોના ફાળવણી – તેના રદ કરવાની બાબત – નિર્ધારિત કર્યું: જ્યારે ફાળવણી અને લીઝ મંજૂર થવાને કારણે ફાળવણગ્રાહકોમાં મૂલ્યવાન અધિકારો નિહિત થયા હતા, ત્યારે આવા અધિકારોમાં અસરગ્રસ્ત પક્ષકારોને સાંભળવાની તક આપ્યા વિના હસ્તક્ષેપ કરી શકાય નહીં અથવા તેઓ પર પ્રતિકૂળ અસર પાડી શકાય નહીં – પ્રાકૃતિક ન્યાય – સાંભળવાની તક.

વહીવટી કાયદો:

હોટેલો માટે વાણિજ્યિક પ્લોટોના ફાળવણી – રદ કરવાનો આદેશ

– તેની ન્યાયિક સમીક્ષા – નિર્ધારિત કર્યું: વર્તમાન મામલામાં, હોટેલ યોજનાઓ માટેના પ્લોટોની ફાળવણીને રિટ અરજીઓમાં પડકારવામાં આવી હતી અને વડી અદાલતના નિર્દેશના પાલનમાં, રાજ્ય સરકારે મામલાની પુનઃસમીક્ષા કરી અને ફાળવણીમાં કેટલીક અનિયમિતતાઓ હોવાનું શોધી કાઢ્યું – પુનર્વિચારમાં રાજ્ય સરકારનો નિર્ણય કોઈ ભિન્ન નીતિ પર આધારિત નથી, પરંતુ નોઈડા ના અમલમાં રહેલા નિયમો અને નીતિઓનું ઉલ્લંઘન થયું હોવાનું તેના નિષ્કર્ષ પર આધારિત છે – રાજ્ય સરકારની નીતિ નોઈડા ના નિયમોને અતિક્રમિત કરી શકતી નથી – જો 'વાણિજ્યિક ઉપયોગ' અને 'ઔદ્યોગિક ઉપયોગ' શબ્દોને ભિન્ન અર્થ આપવાના આશયથી કોઈ નીતિ બનાવવામાં આવે, તો તે માત્ર ત્યારે જ અમલમાં આવી શકે જ્યારે નિયમોમાં યોગ્ય રીતે સુધારો કરવામાં આવે – પર્યટન અથવા હોટેલોને 'ઉદ્યોગ' નો દરજ્જો આપવામાં આવ્યો છે એ માત્ર હકીકતથી, પ્લોટોની ફાળવણીના હેતુસર, તેઓ ઉદ્યોગોમાં રૂપાંતરિત થતા નથી, તથા આવા પર્યટન અથવા હોટેલ ઉદ્યોગ દ્વારા જમીનનો ઉપયોગ પણ ઔદ્યોગિક ઉપયોગ ગણાશે નહીં – વાણિજ્યિક વિસ્તારમાં હોટેલો માટે પ્લોટોની ફાળવણી નોઈડા ના નિયમો અને મહાયોજનાની સંપૂર્ણ અનુરૂપ છે, જેમાં ઔદ્યોગિક, આવાસીય, વાણિજ્યિક, સંસ્થાગત, જાહેર, અર્ધ-જાહેર વગેરે જેવા નિશ્ચિત જમીન ઉપયોગો માટે વિસ્તારો નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યા છે – તેથી, વાણિજ્યિક ઉપયોગ માટે

નિર્ધારિત વાણિજ્યિક વિસ્તારોમાં આવેલ પ્લોટોની હોટેલોને કરવામાં આવેલી ફાળવણીથી અધિનિયમની અથવા નોઈડા ના નિયમોની કોઈ જ જોગવાઈનું ઉદ્ધંધન થયું નથી – નોઈડા (યોજના તૈયાર કરવી અને અંતિમીકરણ) ૧૯૯૧ ના નિયમો, ૧૯૯૧ – ઉત્તર પ્રદેશ સરકારની તા. ૨૨.૫.૨૦૦૬ ની નીતિ – ઉત્તર પ્રદેશ નગર આયોજન અને વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૭૩.

જાહેર કાયદો – ધારાસભ્ય જોગવાઈઓનો ભંગ અથવા પ્રક્રિયાત્મક અનિયમિતતાઓ – હોટેલ માટેના પ્લોટોની ૯૦ વર્ષના ભાડાપટ્ટા પર ફાળવણી – તેની રદગીરી – ઉપચારાત્મક કાર્યવાહી – સમજાવવામાં આવી.

પર્યટન:

હોટેલ/બોર્ડિંગ હાઉસ/રેસ્ટોરાં ચલાવવું – ઠરાવ્યું: તે એક વાણિજ્યિક પ્રવૃત્તિ છે – કલ્પનાશક્તિના કોઈ પણ વિસ્તારે, હોટેલ માટે પ્લોટનો ઉપયોગ એવો જમીનનો ઔદ્યોગિક હેતુ માટેનો ઉપયોગ ગણાવી શકાય નહીં – હોટેલોને ફાળવવાના પ્લોટોના જમીન ઉપયોગને વાણિજ્યિકમાંથી ઔદ્યોગિક ઉપયોગમાં બદલવો નોઈડા માટે આવશ્યક નહોતો.

શહેરી વિકાસ:

૫ સ્ટાર, ૪ સ્ટાર અને ૩ સ્ટાર હોટલો માટેના વાણિજ્યિક પ્લોટોના ફાળવણી – ટેન્ડરો મંગાવવાની આવશ્યકતા – વાણિજ્યિક વિસ્તારમાં આવેલ વાણિજ્યિક પ્લોટો ટેન્ડરો મંગાવ્યા વિના નિશ્ચિત ઔદ્યોગિક

દરે ફાળવવામાં આવ્યા - નિર્ણય: વાણિજ્યિક પ્લોટોની ફાળવણીનો વિષય વર્ષ ૨૦૦૪ ની નોઈડા વાણિજ્યિક સંપત્તિ વ્યવસ્થાપન માટેની નીતિઓ અને પ્રક્રિયાઓ દ્વારા શાસિત થાય છે - ઉક્ત નીતિ અનુસાર, નોઈડાની વાણિજ્યિક સંપત્તિઓની ફાળવણી ફક્ત સીલબંધ ટેન્ડર આધારે અથવા જાહેર હરાજીની રીતથી જ કરી શકાય - તેથી, નિશ્ચિત દરે વાણિજ્યિક પ્લોટોની ફાળવણી સ્પષ્ટપણે નોઈડાના ઉક્ત વિનિયમોને વિરુદ્ધ હતી - નોઈડા વાણિજ્યિક સંપત્તિ વ્યવસ્થાપન નીતિમાં નિર્ધારિત પ્રક્રિયાનું પાલન કરવામાં થયેલી નિષ્ફળતા નીતિનો ભંગ છે અને આવા ભંગના પરિણામે જાહેર ખજાનાને નુકસાન થયું છે - તેથી, રાજ્ય સરકાર તેની પુનર્વીક્ષણ અધિકારિતાના આધારે નિશ્ચિતપણે હસ્તક્ષેપ કરી શકે - કારણ કે ફાળવણી વાણિજ્યિક પ્લોટોની છે અને તે નોઈડા વાણિજ્યિક સંપત્તિ વ્યવસ્થાપન નીતિથી શાસિત છે, તેમજ અનામત દર પોતે જ રૂપિયા ૩૦૦૦૦/- પ્રતિ ચો.મી. હતો, તેથી રૂપિયા ૭,૪૦૦ પ્રતિ ચો.મી.ના દરે કરાયેલ ફાળવણીથી નુકસાન થયું અને નોઈડાના વિનિયમો તથા નીતિનો ભંગ થયો - જોકે, આ ભંગ ૨૨.૫.૨૦૦૬ ની સરકારી નીતિનું ખોટું અર્થઘટન કરવાને કારણે નોઈડાના અધિકારીઓની ભૂલના ખાતેથી થયો હતો - ફાળવણીગ્રાહકોને સ્થાનલાભ શુલ્ક વિના, રૂપિયા ૭૦,૦૦૦/- પ્રતિ ચો.મી.ના દરે પ્રીમિયમ (ફાળવણી દર) ચૂકવીને (વાર્ષિક ભાડું/એકમુશ્ત લીઝ ભાડામાં અનુરૂપ વધારા સાથે) પોતાની પોતાની લીઝ ચાલુ રાખવાનો વિકલ્પ આપવામાં આવે છે - વર્ષ ૨૦૦૪ ની નોઈડા વાણિજ્યિક સંપત્તિ

વ્યવસ્થાપન માટેની નીતિઓ અને પ્રક્રિયાઓ – ઉત્તર પ્રદેશ નગર આયોજન
અને વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૭૩ – કલમ ૪૧.

શબ્દો અને વાક્યપ્રયોગો:

પર્યટન/હોટેલના સંદર્ભમાં વપરાયેલ 'ઉદ્યોગ' શબ્દનો અર્થક્ષેત્ર.

કોમન વેલ્થ ગેમ્સ ૨૦૧૦ને ધ્યાનમાં રાખીને અને ભારત સરકારના સ્મતગમત અને યુવા બાબતો વિભાગના સચિવ સાથે થયેલી બેઠક અનુસરીને, નોંધડાએ તા. ૧૭.૧૦.૨૦૦૬ના રોજ ૫ સ્ટાર, ૪ સ્ટાર અને ૩ સ્ટાર હોટલો માટે ૯૦ વર્ષની લીઝ આધારે ઔદ્યોગિક દરે રૂ. ૭,૪૦૦/- પ્રતિ ચો.મી. ઉપરાંત સ્થાન-શુલ્કે ઔદ્યોગિક જમીનના પ્લોટોના ફાળવણી માટે અરજીઓ આમંત્રિત કરી હતી. તા. ૧૨.૦૧.૨૦૦૭ના રોજ ૫ સ્ટાર હોટલો માટે ૯ પ્લોટ, ૪ સ્ટાર હોટલ માટે ૨ પ્લોટ અને ૩ સ્ટાર હોટલો માટે ૩ પ્લોટોની ફાળવણી કરવામાં આવી હતી. તા. ૨૨.૦૫.૨૦૦૬ની સરકારની યોજના તા. ૦૫.૦૬.૨૦૦૬ના રોજ મંજૂર કરવામાં આવી હતી અને બે કેસોમાં લીઝ દસ્તાવેજોની નોંધણી કરવામાં આવી હતી, જ્યારે અન્ય કેસોમાં આ કહીને કે રૂ. ૭૦,૦૦૦/- પ્રતિ ચો.મી.ના સર્કલ દરની સામે વેચાણ માટેનો પ્રીમિયમ માત્ર રૂ. ૭,૪૦૦ પ્રતિ ચો.મી. હતો, ઓછા મૂલ્યાંકનના આધાર પર નોંધણી બાકી રાખવામાં આવી હતી. વડી અદાલતમાં આ આધારે રિટ અરજીઓ દાખલ કરવામાં

આવી હતી કે ઉક્ત પ્લોટોની ફાળવણી ખૂબ જ નીચા ભાવે કરવામાં આવી હતી. વડી અદાલતે રાજ્ય સરકારને ઉત્તર પ્રદેશ નગર આયોજન અને વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૭૩ની કલમ ૪૧(૩) સાથે કલમ ૧૨નું વાચન કરીને પુનર્વિચારની સત્તાનો ઉપયોગ કરવા અંગે આપેલા નિર્દેશને અનુસરીને, સરકારે એવો નિષ્કર્ષ કર્યો કે કરવામાં આવેલી ફાળવણીઓ નીચેના કારણોસર અનિયમિત હતી: (૧) વ્યાવસાયિક પ્લોટોની ફાળવણી, નિયમો અનુસાર જમીનનો ઉપયોગ વ્યાવસાયિકમાંથી ઔદ્યોગિકમાં બદલાવ્યા વગર અને રાજ્ય સરકારની મંજૂરી મેળવ્યા વગર, ઔદ્યોગિક હેતુઓ માટે ઔદ્યોગિક દરે કરવામાં આવી હતી; અને (૨) વ્યાવસાયિક વિસ્તારમાં વ્યાવસાયિક ઉપયોગ માટે નિર્ધારિત પ્લોટોની ફાળવણી, સ્પર્ધાત્મક બોલીઓ/ટેન્ડરો માંગ્યા વગર અને રાજ્ય સરકારની મંજૂરી વગર, ઔદ્યોગિક પ્લોટોને લાગુ પડતા દરે કરવામાં આવી હતી. તેથી, તેણે તા. ૦૧.૦૮.૨૦૦૭ના રોજ નોંધડાને ફાળવણીઓ રદ કરવા અને અનિયમિતતાઓ માટે જવાબદાર નોંધડાના અધિકારીઓ વિરુદ્ધ કાર્યવાહી શરૂ કરવા નિર્દેશ આપ્યો હતો. પરિણામે, નોંધડાએ તા. ૩.૮.૨૦૦૭ના રદગીરી પત્રો જારી કરીને અપીલકર્તાઓના હિતમાં કરવામાં આવેલી ફાળવણીઓ અને તેના અનુસંગી લીઝો રદ કરી હતી; અને ઉક્ત રિટ અરજીઓ પાછી ખેંચાયેલી તરીકે ફગાવી દેવામાં આવી હતી.

ફાળવણીઘરો દ્વારા વડી અદાલત સમક્ષ રિટ અરજીઓ દાખલ કરીને તા. ૩.૮.૨૦૦૭ના સંદેશાઓ દ્વારા પ્લોટોની ફાળવણી તથા

ભાડાપટ્ટાઓના રદબાતલને પડકારવામાં આવ્યો હતો. વડી અદાલતની વિભાગીય પીઠે રિટ અરજીઓ મંજૂર કરી. તેણે ૧૯૭૩ના અધિનિયમની કલમ ૪૧(૩)ના પરંતુક હેઠળ આવશ્યક એવી સુનાવણીની તક આપવામાં ન આવી હોવાથી, તેઓ કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતોના વિરોધમાં હતા, તે આધારે રાજ્ય સરકારનો તા. ૧.૮.૨૦૦૭નો આદેશ તથા નોઈડા દ્વારા તા. ૩.૮.૨૦૦૭ના પસાર કરાયેલા રદના આદેશો રદ કર્યા. તેથી, વડી અદાલતે નવા સિરેથી નિર્ણય લેવા બાબતો રાજ્ય સરકારને પરત મોકલી.

ફાળવણીગ્રાહકો દ્વારા દાખલ કરાયેલ હાલની અપીલોમાં, અપીલકર્તાઓ તરફથી એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે વડી અદાલતે રાજ્ય સરકારનો તા. ૧.૮.૨૦૦૭નો આદેશ તથા તેના અનુસંધાનમાં નોઈડા દ્વારા પસાર કરાયેલા તા. ૩.૮.૨૦૦૭ના રદબાતલના આદેશો રદ કર્યા બાદ, ફાળવણીઓ અને લીઝોને યથાવત્ રાખવી જોઈએ હતી અને મામલો વિચારણા માટે રાજ્ય સરકારને પરત મોકલવો જોઈએ નહોતો.

૯.૭.૨૦૦૮ના રોજ અદાલતે કબજા અંગે યથાવત સ્થિતિ જાળવવાનો નિર્દેશ કર્યો હતો. ૧૮.૭.૨૦૦૮ના રોજ અદાલતે, અપીલકર્તાઓને તેમને ફાળવાયેલા સંબંધિત સ્થળોમાંથી બેદખલ કરવાની કાર્યવાહી પર સ્થગન આપતાં, રાજ્ય સરકારને અપીલકર્તાઓને સાંભળણી આપીને કાયદા અનુસાર કારણદર્શક આદેશ પસાર કરવાનો નિર્દેશ કર્યો હતો. તે મુજબ રાજ્ય સરકારે અપીલકર્તાઓ પૈકી દરેકના મામલામાં ૮.૯.૨૦૦૮ના તારીખવાળા વ્યક્તિગત

આદેશો પસાર કરીને એવું ઠરાવ્યું કે તેમને પ્લોટોની ફાળવણી કાયદેસર નહોતી. તેણે ફાળવણીઓ રદ કરી અને નોઈડાના ભૂલ કરનાર અધિકારીઓ વિરુદ્ધ કાર્યવાહી કરવા નિર્દેશ કર્યો.

અદાલત સમક્ષ વિચારણા માટેના પ્રશ્નો આ હતા: (૧) "જ્યાં ફાળવણી પછી ભાડાપટ્ટો મંજૂર કરવામાં આવ્યો હોય (જે યોગ્ય રીતે અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હોય) અને ભાડાપટ્ટાધારકના હિતમાં કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય, ત્યાં શું ભાડાપટ્ટાઓ ભાડે આપનાર દ્વારા એકતરફી રીતે રદ કરી શકાય?" (૨) "શું રદબાતલ સરકારમાં ફેરફારના પરિણામે નીતિમાં થયેલા ફેરફારને કારણે કરવામાં આવ્યા હતા, કે પછી નવી સરકારની અગાઉની સરકારની કાર્યવાહી રદબાતલ કરવાની ઈચ્છાને કારણે?" (૩) "શું અપીલકર્તાઓને પ્લોટોની ફાળવણી કોઈ અનિયમિતતા અથવા ગેરકાયદેસરતા થી પીડિત છે?"

અપીલોનો નિકાલ કરતાં, અદાલતે

ઠેરવ્યું : ૧. વડી અદાલતે રાજ્ય સરકારના તા. ૧.૮.૨૦૦૭ના આદેશોને યોગ્ય રીતે રદ કર્યા, કારણ કે ૧૯૭૩ના અધિનિયમની કલમ ૪૧(૩) મુજબ અપીલકર્તાઓને કોઈ સુનાવણી આપવામાં આવી નહોતી. અન્યથા પણ, જ્યારે ફાળવણી અને ભાડાપટ્ટા મંજૂર થવાને કારણે ફાળવણીધારકોમાં

મૂલ્યવાન હકો સ્થિર થયા હતા, ત્યારે અસરગ્રસ્ત પક્ષોને સુનાવણી આપ્યા વગર આવા હકોમાં હસ્તક્ષેપ કરી શકાતો નહોતો અથવા તેઓને પ્રતિકૂળ અસર પાડી શકાતી નહોતી. વડી અદાલતે અપીલકર્તાઓને સાંભળી રાજ્ય સરકારને મામલો ફરીથી નક્કી કરવા યોગ્ય રીતે નિર્દેશ આપ્યો. આ અદાલતે પણ તા. ૧૮.૭.૨૦૦૮ના તેના આંતરિમ આદેશમાં ઉક્ત નિર્દેશનું પુનરોચ્ચાર કર્યું હતું. તેથી, વડી અદાલતના અંતિમ આદેશમાં હસ્તક્ષેપ કરવાની કોઈ જરૂર નથી. [ફકરો ૧૬] [૧૦૭-સી-ડી-એફ-જી]

પૂર્ણ થયેલ ભાડાપટ્ટો રદ કરી શકાય કે નહીં:

૨.૧. બે ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજો નિયમસર નોંધાયેલા છે. અન્ય ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજોની બાબતે, જે નોંધણી માટે રજૂ કરવામાં આવ્યા હતા, નોંધણી અંગે કોઈ વાંધો ન હોવા છતાં, સર્કલ રેટના આધારે ઘટતી સ્ટામ્પ ડ્યૂટી અને નોંધણી ચાર્જની નોંધણી અધિકારીઓ દ્વારા કરવામાં આવેલી માંગને ધ્યાનમાં રાખી નોંધણીની કાર્યવાહી બાકી રાખવામાં આવી છે અને તે મુદ્દો સંબંધિત નોંધણી અધિકારી સમક્ષ અથવા અદાલતમાં બાકી છે. નોંધણી સંબંધે, ભાડાપટ્ટાઓનું અમલીકરણ અને નોંધણી પૂર્ણ કરવામાં આવ્યા હતા, અને પરિણામે, એપ્રિલ અને મે, ૨૦૦૭માં પ્લોટ્સનો કબજો

ફાળવણીધારકો/ભાડાપટ્ટાધારકોને સોંપવામાં આવ્યો હતો. દરેક અપીલકર્તાએ પણ હોટેલ પ્રોજેક્ટ માટે પ્રાથમિક ખર્ચ તરીકે નોંધપાત્ર રકમ ખર્ચી છે (પ્રીમિયમ, સ્થાનલાભ ચાર્જ, ભાડું, સ્ટામ્પ ડ્યૂટી અને નોંધણી ચાર્જ ઉપરાંત), કારણ કે તેઓથી સમયબદ્ધ રીતે પ્રોજેક્ટો અમલમાં મુકવાની અપેક્ષા રાખવામાં આવી હતી. [પરા ૧૯] [૧૧૦-એચ; ૧૧૧-એ-ડી]

૨.૨. ખાનગી કાયદા હેઠળ, મિલ્કત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ની જોગવાઈઓથી જ સંપૂર્ણપણે સંચાલિત ભાડાપટ્ટો, તેની રદબાતલ માટે અથવા તે ગેરકાયદેસર, અમાન્ય અને શૂન્ય છે એવી ઘોષણા માટે તથા તેના અનુસંગિક રાહતરૂપે કબજાની પરત સોંપણી માટે, માત્ર નાગરિક દાવો દાખલ કરીને જ રદ કરી શકાય. સક્ષમ અધિકારક્ષેત્ર ધરાવતી અદાલત આવો હુકમનામો આપે નહીં ત્યાં સુધી અને આપે નહીં ત્યાં સુધી, ભાડાપટ્ટો અમલમાં અને બંધનકારક રહ્યો ગણાશે. ભાડાપટ્ટો આપનાર દ્વારા નોંધાયેલ ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજનું એકતરફી રદ કરવું, ન તો ભાડાપટ્ટાનો અંત લાવશે અને ન તો ભાડાપટ્ટો આપનારને કબજો માગવાનો હક આપશે. ખાનગી કાયદા હેઠળ આ જ સ્થિતિ છે. [ફક્ટો ૨૧] [૧૧૧-ગુ-એચ; ૧૧૨-એ]

૨.૩. પરંતુ, જ્યાં લીઝની મંજૂરી કોઈ અધિનિયમ અથવા વૈધાનિક નિયમનોથી સંચાલિત થાય છે, અને જો એવો અધિનિયમ સ્પષ્ટપણે રદ કરવાની અથવા પરત ખેંચવાની સત્તા લીઝદાતાને અનામત રાખે છે, તો લીઝદાતા તરીકે કોઈ સત્તાધિકારી માટે, યથાવિધિ અમલમાં મૂકાયેલ અને

નોંધાયેલ લીઝખત, કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તોય, અધિનિયમમાં નિર્ધારિત રદ કરવાના વિશિષ્ટ આધારોએ રદ કરવું અનુમત્ય રહેશે. [ફકરો ૨૨]
[૧૧૨-બી]

૨.૪. વર્તમાન કેસમાં, નોઈડા ઉત્તર પ્રદેશ ઔદ્યોગિક વિસ્તાર વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૭૬ હેઠળ અધિનિયમની જોગવાઈઓ અનુસાર ઉત્તર પ્રદેશમાં ઔદ્યોગિક અને શહેરી ટાઉનશિપના વિકાસ માટે (જે નોઈડા તરીકે પણ ઓળખાય છે) રચાયેલ એક પ્રાધિકરણ છે. કલમ ૭ પ્રાધિકરણને એ સત્તા આપે છે કે તે ઔદ્યોગિક વિકાસ વિસ્તારમાં તેની માલિકીની કોઈપણ જમીન અથવા મકાન હરાજી, ફાળવણી અથવા અન્યથા, વેચી શકે, ભાડે આપી શકે અથવા અન્ય રીતે હસ્તાંતરિત કરી શકે, એવી શરતો અને નિયમોને આધીન રહીને અને જે નિયમો બનાવવામાં આવે તેને આધીન રહીને, જે શરતો અને નિયમો લાદવા તે યોગ્ય માને. કલમ ૧૪ પ્રાધિકરણના મુખ્ય કાર્યકારી અધિકારીને સત્તા આપે છે કે પ્રાધિકરણ દ્વારા હસ્તાંતરિત કરાયેલ સ્થળ અથવા મકાનનો કબજો પાછો લઈ શકે અને એવા હસ્તાંતરણ સંબંધે ચૂકવાયેલ રકમમાંથી સંપૂર્ણ અથવા અંશતઃ રકમ જમ્મ કરી શકે, નીચે દર્શાવેલ બે પરિસ્થિતિઓમાં : (એ) ભાડેદારક દ્વારા, પ્રાધિકરણ દ્વારા કોઈ સ્થળ અથવા મકાનના હસ્તાંતરણ બદલ ચૂકવવાપાત્ર પ્રતિફળની રકમ અથવા તેની કોઈ હમાની બાકી ચુકવણી ન કરવી; અથવા (બી) ભાડેદારક દ્વારા આવા હસ્તાંતરણની કોઈ શરતનો ભંગ કરવો અથવા અધિનિયમ હેઠળ બનાવવામાં આવેલ કોઈ નિયમ અથવા વિનિયમનો

ભંગ કરવો. આ પ્રમાણે, જો કોઈ ભાડેધારક પ્રીમિયમ અથવા લીઝ ભાડું કે અન્ય બાકી રકમની ચુકવણીમાં ચૂક કરે, અથવા લીઝ દસ્તાવેજની કોઈ શરતનો ભંગ કરે, અથવા અધિનિયમ હેઠળના કોઈ નિયમ અથવા વિનિયમનો ભંગ કરે, તો નોઈડાનો મુખ્ય કાર્યકારી અધિકારી, નાગરિક દાવો દાખલ કર્યા વિના, કાયદામાં નિર્ધારિત રીતથી ભાડે અપાયેલ પ્લોટ અથવા મકાનનો કબજો પાછો લઈ શકે છે. કબજો પાછો લેવાની સત્તામાં એકતરફી રીતે લીઝ રદ કરવાની સત્તાનો પણ સમાવેશ થાય છે. [પરિછેદ ૨૩] [૧૧૨-સી-એચ; ૧૧૩-એ]

૨.૫. નોઈડાએ ભાડાપટ્ટાની શરતોના ભંગ અથવા નિયમો અને વિનિયમોના ઉલ્લંઘનરૂપે ચુકવણીમાં કોઈ બાકીદારીનો આક્ષેપ કર્યો નથી કે તે બાબત સ્થાપિત કરી નથી. તેમજ નોઈડાનો એવો પણ કેસ નથી કે અપીલકર્તાઓમાંથી કોઈએ કોઈ હકીકત દબાવી રાખી હોય અથવા ખોટું નિવેદન, ખોટી રજૂઆત અથવા છેતરપિંડી કરી હોય. નોઈડાએ તા. ૩.૮.૨૦૦૭ના પત્ર દ્વારા ફાળવણી અને ભાડાપટ્ટું રદ કર્યું હોય, અથવા રાજ્ય સરકારે તા. ૧.૮.૨૦૦૭ કે ૮.૮.૨૦૦૮ના જે આદેશો કર્યા હોય, તેમાંમાંથી કોઈમાં પણ આ આધારનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો નથી. તેથી, હોટેલ સ્થાપવા માટે નોઈડાએ અપીલકર્તાઓને કરેલી વ્યાપારી પ્લોટોની ફાળવણી માન્ય છે. હોટેલ માટે વ્યાપારી પ્લોટોની ફાળવણી કરવામાં નોઈડાના વિનિયમો અથવા નીતિઓનો કોઈ ભંગ થયો નથી. તેથી, ફાળવણીનું રદકરણ ટકી શકે તેમ નથી. આ રદકરણને અધિનિયમની કલમ ૧૪માં દર્શાવેલ આધારોથી સમર્થન મળી

શકતું નથી. રદકરણ માટે દર્શાવેલા આધાર એવા છે કે ફાળવણી કરતી વખતે અને પ્રીમિયમ નક્કી કરતી વખતે નોઈડાએ પોતે જ ભૂલો કરી હતી, એટલે કે નોઈડાના અધિકારીઓ દ્વારા નોઈડાના વિનિયમો અને નીતિઓના ઉલ્લંઘન સાથે તે કરવામાં આવ્યું હતું. આ અધિનિયમની કલમ ૧૪ હેઠળ રદકરણના આધાર નથી. [ફકરા ૨૫ અને ૫૮] [૧૧૩-એફ-એચ; ૧૧૪-એ; ૧૪૧-ડી]

૨.૬. યુ.પી. અર્બન પ્લાનિંગ એન્ડ ડેવલપમેન્ટ અધિનિયમ, ૧૯૭૩ ની કલમ ૪૧(૩) દર્શાવે છે કે રાજ્ય સરકાર નોઈડાના કોઈપણ આદેશની કાયદેસરતા અથવા ચુક્તિચુક્તતાની તપાસ કરી શકે છે અને યોગ્ય આદેશો આપી શકે છે. જો રાજ્ય સરકાર પોતાની પુનર્વિચારણાધિકાર સત્તાનો ઉપયોગ કરતા એ નિષ્કર્ષે પહોંચે કે ફાળવણીઓ અનિયમિત હતી અથવા નોઈડાના નિયમો અથવા નીતિઓના વિરુદ્ધ હતી અને રદ કરવાની દિશા આપે, તો આવી ફાળવણીઓ અમાન્ય બની જાય છે અને પટ્ટાઓ પણ અમાન્ય બની જાય છે. પરિણામે, નોઈડા દીવાની દાવામાં દીવાની અદાલતના હસ્તક્ષેપ વિના કબજો પાછો મેળવી શકે છે. [પરા ૨૭] [૧૧૬-બી-ડી]

હરિયાણા રાજ્ય વિરુદ્ધ પંજાબ રાજ્ય - ૨૦૦૨ (૧)
એસ.સી.આર. ૨૨૭ = ૨૦૦૨ (૨) એસ.સી.સી. ૫૦૭ અને કલાર્ટિક રાજ્ય

વિરૂદ્ધ ઓલ ઈન્ડિયા મેન્યુફેક્ચરર્સ ઓર્ગેનાઇઝેશન - ૨૦૦૬ (૧) સપ્લિ.
એસ.સી.આર. ૮૬ = ૨૦૦૬ (૪) એસ.સી.સી. ૬૮૩ - અપ્રયોજ્ય ઠરાવવામાં
આવ્યા.

રદબાતલ સરકારમાં ફેરફારને કારણે કરવામાં આવી હતી કે કેમ?:

૩.૧. આ એવો કેસ નથી કે જેમાં સરકારમાં ફેરફાર થવાને
પરિણામે નવી સરકારે હોટેલ સ્થળ ફાળવણી સંબંધિત નિર્ણયની માત્ર એટલા
માટે સમીક્ષા કરી હોય કે તે અગાઉની સરકારનો નિર્ણય હતો. તેમજ આ એવો
પણ કેસ નથી કે નવી સરકારની નવી નીતિ અગાઉની સરકારની નીતિથી ભિન્ન
હોય. વર્તમાન કેસમાં, હોટેલ પ્રોજેક્ટો માટેના પ્લોટોની ફાળવણીને બે રિટ
અરજીઓમાં પડકારવામાં આવી હતી અને વડી અદાલતના નિર્દેશનું પાલન
કરતાં રાજ્ય સરકારે આ મામલાનો પુનર્વિચાર કર્યો, ફાળવણીમાં કેટલીક
અનિયમિતતાઓ જોવા મળી અને તા. ૧.૮.૨૦૦૭ના પત્ર દ્વારા નોંધડાને
ફાળવણીમાં જોવા મળેલી અનિયમિતતાઓ દૂર કરવા માટે પગલાં લેવા નિર્દેશ
આપ્યો. તા. ૮.૯.૨૦૦૮ના આદેશો વડી અદાલતના અંતિમ આદેશ તથા આ
અદાલતના પુનર્વિચાર કરવા માટેના આંતરિમ આદેશને ધ્યાનમાં રાખીને
કરવામાં આવ્યા હતા. પુનરીક્ષણમાં રાજ્ય સરકારનો નિર્ણય કોઈ ભિન્ન નીતિ પર
આધારિત નથી, પરંતુ નોંધડાના પ્રચલિત નિયમો અને નીતિઓનો ભંગ થયો

હતો તેવા તેના નિષ્કર્ષ પર આધારિત છે. [પરા ૨૯] [૧૧૮-બી-ડી-જી-એચ]

શું ફાળવણીઓ નોંધડાના વિનિયમો/નીતિઓનું ઉદ્ધંધન કરે છે?

૪.૧. વર્તમાન મામલામાં, પ્રશ્નાસ્પદ પ્લોટોના જમીન ઉપયોગને વાણિજ્યિકમાંથી ઔદ્યોગિકમાં બદલતો કોઈ સુધારો કરવામાં આવ્યો ન હતો. રાજ્ય સરકારે તેના પુનરાવલોકન અધિકારક્ષેત્રમાં તમામ તથ્યોની તપાસ કર્યા પછી એવું નિશ્ચિત કર્યું કે અપીલકર્તાઓને ફાળવાયેલા હોટેલ પ્લોટો સેક્ટર ૯૬, ૯૭ અને ૯૮ (પાંચ તારક પ્લોટો માટે) તેમજ અન્ય સેક્ટરોમાં (૪ તારક અને ૩ તારક હોટેલો માટેના પ્લોટો માટે) આવેલા હતા, જે નોંધડા માસ્ટર પ્લાન હેઠળ વાણિજ્યિક ઉપયોગ માટે અનામત રાખવામાં આવ્યા હતા. તેનું એવું મત હતું કે પર્યટન/હોટેલોને "ઉદ્યોગ" તરીકે જાહેર કરવામાં આવ્યા હોવા તથા સરકારની નીતિ મુજબ પર્યટન/હોટેલો માટેના પ્લોટો ઔદ્યોગિક દરે ફાળવવાના હોવા કારણે, જો કોઈ પ્લોટ હોટેલ માટે ફાળવવાનો હોય, તો ફાળવણી કરતા પહેલાં નિયમાવલીઓ હેઠળ નિર્ધારિત પ્રક્રિયા અપનાવીને માસ્ટર પ્લાનમાં તે પ્લોટનો જમીન ઉપયોગ બદલીને ઔદ્યોગિક ઉપયોગ તરીકે કરવો આવશ્યક હતો. તેનું વધુ એવું પણ મત હતું કે જો પ્લોટો હોટેલ ઉદ્યોગ માટે ફાળવવામાં આવ્યા હોય,

તો ત્યારબાદનું બાંધકામ એફ.એ.આર., ભૂમિ આવરણ, ઊંચાઈ, સેટબેક્સ, ઈમારતના બાંધકામ વગેરે બાબતોમાં ઉધોગો માટે લાગુ પડતી નોઈડા બિલ્ડિંગ નિયમાવલીઓ અને નિર્દેશો મુજબ થવું જોઈએ. તેનું એવું પણ મત હતું કે જો વાણિજ્યિક વિસ્તારોના પ્લોટો ફાળવવાના હોય, તો તે માત્ર નોઈડા વાણિજ્યિક મિલ્કત વ્યવસ્થાપન નીતિ મુજબ જ ફાળવી શકાય, જેમાં તમામ વાણિજ્યિક પ્લોટોની ફાળવણી સીલબંધ ટેન્ડર અથવા જાહેર હરાજીના આધારે કરવી આવશ્યક ગણાવવામાં આવી હતી. કારણ કે નોઈડાએ પ્રશ્નાસ્પદ પ્લોટોના જમીન ઉપયોગને માસ્ટર પ્લાનમાં વાણિજ્યિક ઉપયોગમાંથી ઔદ્યોગિક ઉપયોગમાં બદલ્યો નહોતો અને ન તો ૧૯૯૧ની નિયમાવલીઓમાં વાણિજ્યિક ઉપયોગ તથા ઔદ્યોગિક ઉપયોગની વ્યાખ્યાઓમાં એવો સુધારો કર્યો હતો કે જેથી હોટેલો હવે વાણિજ્યિક ઉપયોગ ન રહી ઔદ્યોગિક ઉપયોગ ગણાય, રાજ્ય સરકારે એવો ઠરાવ કર્યો કે હોટેલ પ્લોટોની ફાળવણી કરતી વખતે નોઈડાની સાંવિધાનિક નિયમાવલીઓ અને નિર્દેશોનું ઉલ્લંઘન થયું હતું. [ફકરો ૩૧]

[૧૨૦-ડી-એચ; ૧૨૧-એ]

વેપારી વિસ્તારની વેપારી ઉપયોગ માટે નિર્ધારિત જમીનખંડો હોટેલો માટે ફાળવી શકાય કે નહીં?:

પ.૧. ૨૦૦૬ના નોઈડા બિલ્ડિંગ રેગ્યુલેશન્સ અને દિશાનિર્દેશો સ્પષ્ટ કરે છે કે ઔદ્યોગિક ઇમારતોની તુલનામાં વાણિજ્યિક હોટેલ ઇમારતોના કિસ્સામાં એફ.એ.આર. અને ઇમારતની અનુમત્ય ઊંચાઈ ઘણી વધુ લાભદાયક છે. ઉદ્દેખનીય છે કે ૪.૧૨.૨૦૦૬ સુધી ૧૯૮૬ના બિલ્ડિંગ રેગ્યુલેશન્સ અમલમાં હતા ત્યારે પણ, ઔદ્યોગિક ઇમારતોની તુલનામાં વાણિજ્યિક ઇમારતો માટે એફ.એ.આર. અને ઇમારતની ઊંચાઈ સંબંધિત જોગવાઈઓ ઘણી વધુ લાભદાયક હતી. [પરા ૩૬] [૧૨૬-ઈ-એફ]

પ.૨. હોટેલ અથવા બોર્ડિંગ હાઉસ અથવા રેસ્ટોરન્ટ ચલાવવું એ વાણિજ્યિક પ્રવૃત્તિ છે અને હોટેલ માટે જમીન અથવા મકાનનો ઉપયોગ વાણિજ્યિક ઉપયોગ છે. કલ્પનાના કોઈ પણ આકે, હોટેલ માટે પ્લોટનો ઉપયોગ એવી જમીનનો ઔદ્યોગિક હેતુ માટે ઉપયોગ ગણાવી શકાય તેમ નથી. ઔદ્યોગિક મકાનની વ્યાખ્યા ૨૦૦૬ ના બિલ્ડિંગ નિયમોમાંના નિયમન ૩.૧૨(ઈ) માં એવા મકાન તરીકે કરવામાં આવી છે જેમાં તમામ પ્રકાર તથા સ્વરૂપના ઉત્પાદનો અથવા સામગ્રીનું ઉત્પાદન, નિર્માણ, સંયોજન અથવા પ્રક્રિયા કરવામાં આવે છે. ૧૯૯૧ ના નિયમો મુજબ, હોટેલ માટેનો ઉપયોગ વાણિજ્યિક ઉપયોગ છે. [ફકરો ૩૭] [૧૨૬-એફ-એચ]

પ.૩. એન.ઓ.આઈ.ડી.એ. (યોજના તૈયાર કરવી અને અંતિમ સ્વરૂપ આપવું) ૧૯૯૧ ના નિયમનો, ૧૯૯૧ ની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં લેતાં, હોટેલ માટે જમીનનો ઉપયોગ ઔદ્યોગિક ઉપયોગ તરીકે ગણાવી શકાય નહીં, પરંતુ તે વ્યાપારી ઉપયોગ તરીકે જ યથાવત્ રહેશે. રાજ્ય સરકારની તા. ૨૨.૫.૨૦૦૬ ની નીતિ એન.ઓ.આઈ.ડી.એ.ના નિયમનોને અતિક્રમિત કરી શકતી નથી. જો 'વ્યાપારી ઉપયોગ' અને 'ઔદ્યોગિક ઉપયોગ' શબ્દોને ભિન્ન અર્થ આપવા હેતુથી કોઈ નીતિ બનાવવામાં આવે, તો તે નિયમનોમાં યોગ્ય રીતે સુધારો કરવામાં આવે ત્યારે જ અમલમાં મૂકી શકાય. [ફકરો ૩૮] [૧૨૭-એફ-જી]

પ.૪. જ્યારે પર્યટનને ઉદ્યોગનો દરજ્જો આપવામાં આવે છે, ત્યારે તેનો અર્થ એવો થતો નથી કે પર્યટનમાં ઉત્પાદન, બનાવટ, પ્રક્રિયાકરણ અથવા સંયોજનનો સમાવેશ થાય છે, પરંતુ તે સેવા ઉદ્યોગને સૂચવે છે. 'ઉદ્યોગ'નો દરજ્જો આપવાથી નીતિએ કોઈ વિશિષ્ટ સેવા પ્રવૃત્તિને (હાલના કેસમાં પર્યટન અને હોટેલોને) રાહતી દરે જમીન ફાળવણીમાં કેટલાક લાભો અને કેટલાક કરમાફીઓ પ્રાપ્ત કરવાની સગવડ આપી હતી. તેથી, પર્યટન અથવા હોટેલોને 'ઉદ્યોગ'નો દરજ્જો આપવામાં આવ્યો છે, એટલા માત્રથી ભૂખંડોની ફાળવણીના હેતુસર તેઓ ઉદ્યોગોમાં પરિવર્તિત થઈ જતા નથી, અને આવી પર્યટન અથવા હોટેલ ઉદ્યોગ દ્વારા જમીનનો ઉપયોગ પણ ઔદ્યોગિક ઉપયોગ ગણાય નહીં. તેનો એવો અર્થ પણ થતો નથી કે બધી હોટેલો અને પર્યટન કચેરીઓને વાણિજ્યિક

વિસ્તારોમાંથી ઔદ્યોગિક વિસ્તારોમાં ખસેડવી જોઈએ અથવા હોટેલો કે પર્યટન કચેરીઓ વાણિજ્યિક વિસ્તારોમાં કાર્યરત રહી શકતી નથી, અથવા તેમને વાણિજ્યિક ઉપયોગ માટે અનામત કરેલી જમીન અથવા ઇમારતની ફાળવણી મળી શકતી નથી. વાણિજ્યિક વિસ્તારની અંદર હોટેલોને ભૂખંડોની ફાળવણી સંપૂર્ણપણે નોઈડા નિયમો અને મહાયોજનાની અનુરૂપ છે, જેમાં ઔદ્યોગિક, નિવાસી, વાણિજ્યિક, સંસ્થાગત, જાહેર, અર્ધ-જાહેર વગેરે જેવા વિશિષ્ટ જમીન ઉપયોગો માટે વિસ્તારો અનામત રાખવામાં આવ્યા છે. તેથી, વાણિજ્યિક ઉપયોગ માટે અનામત કરાયેલા વાણિજ્યિક વિસ્તારોમાં આવેલ ભૂખંડોની હોટેલોને કરાયેલ ફાળવણીથી અધિનિયમની અથવા નોઈડા નિયમોની કોઈ જોગવાઈનું ઉદ્ભવન થયું નથી. હોટેલોને ફાળવવાના ભૂખંડોના જમીન ઉપયોગને વાણિજ્યિક ઉપયોગમાંથી ઔદ્યોગિક ઉપયોગમાં બદલવો નોઈડા માટે આવશ્યક નહોતો. [ફકરો ૩૯-૪૦] [૧૨૭-એચ; ૧૨૮-બી-એચ]

નોઈડા દ્વારા હોટેલ સાઈટોના ફાળવણી માટે ટેન્ડરો આમંત્રિત કરીને/હરાજી ચોજીને જ કરવું જોઈએ હતું કે કેમ?

૬.૧. વાણિજ્યિક પ્લોટોના ફાળવણીનું નિયંત્રણ એન.ઓ.આઈ.ડી.એ.ની વાણિજ્યિક સંપત્તિ વ્યવસ્થાપન માટેની નીતિઓ અને પ્રક્રિયાઓ, ૨૦૦૪ દ્વારા

થાય છે. ઉક્ત નીતિ હેઠળ, એન.ઓ.આઈ.ડી.એ.ની વાણિજ્યિક સંપત્તિઓની ફાળવણી માત્ર સીલબંધ ટેન્ડરના આધારે અથવા જાહેર હરાજીની રીતથી જ કરી શકાય છે. આ હેતુ માટે એન.ઓ.આઈ.ડી.એ.એ અનામત દર નક્કી કરવો પડે છે અને જે વ્યક્તિ અનામત દર કરતાં વધુમાં સર્વોચ્ચ બોલી/દરખાસ્ત આપે છે અને જે અન્યથા પાત્ર હોય છે, તેને પ્લોટ ફાળવવામાં આવે છે. વાણિજ્યિક સંપત્તિઓની ફાળવણીની પ્રક્રિયા સંબંધિત ઉક્ત નીતિમાં હોટેલ માટેની વાણિજ્યિક સંપત્તિઓની નિશ્ચિત કિંમતે ફાળવણી કરવાની જોગવાઈ કરવા માટે કોઈ સુધારો અથવા ફેરફાર કરવામાં આવ્યો નહોતો. તેથી, નિશ્ચિત દરે વાણિજ્યિક પ્લોટોની ફાળવણી એન.ઓ.આઈ.ડી.એ.ના ઉક્ત વિનિયમોનો સ્પષ્ટપણે ભંગ કરતી હતી. [ફકરો જજ] [૧૩૧-એફ-એચ; ૧૩૨-એ]

ગૃહ સચિવ વિરૂદ્ધ દર્શાવિત સિંહ ગ્રેવાલ ૧૯૯૩ (જ)

એસ.સી.સી. ૨૫ – પર આધાર રાખવામાં આવ્યો

બ્રિજ ભૂષણ વિરૂદ્ધ જમ્મુ અને કાશ્મીર રાજ્ય – ૧૯૮૬ (૨)

એસ.સી.સી. ૩૫૪, સચિદાનંદ પાંડે વિરૂદ્ધ પશ્ચિમ બંગાળ રાજ્ય ૧૯૮૭ (૨)

એસ.સી.આર. ૨૨૩ = ૧૯૮૭ (૨) એસ.સી.સી. ૨૯૫, અને એમ.પી. ઓઈલ

એક્સ્ટ્રેક્શન વિરુદ્ધ એમ.પી. રાજ્ય ૧૯૯૭ (૧) સપ્લિ. એસ.સી.આર. ૬૭૧ =
૧૯૯૭ (૭) એસ.સી.સી. ૫૯૨ – ભિન્ન ઠરાવવામાં આવેલ

૬.૨. રાજ્ય સરકારની તા. ૨૨.૫.૨૦૦૬ ની નીતિ અથવા નોંધડાએ તા. ૫.૬.૨૦૦૬ ના રોજ તેનો સ્વીકાર કર્યો હોવા છતાં, તેથી નોંધડાના નિયમો, સૂચનાઓ, નીતિઓ અને પ્રક્રિયાઓમાં કોઈ સુધારો થયો ન હતો. જો ઉક્ત પર્યટન/હોટેલ્સ વિકાસ નીતિ તા. ૨૨.૫.૨૦૦૬ માં એવી કોઈ પ્રક્રિયા સમાવિષ્ટ હોય કે જે નોંધડાના પ્રચલિત નિયમો અથવા પ્રક્રિયાઓથી ભિન્ન હોય, તો તા. ૨૨.૫.૨૦૦૬ ની નીતિમાં આવતી એવી પ્રક્રિયાઓ નોંધડાએ પોતાના નિયમો અને સંપત્તિ વ્યવસ્થાપન નીતિઓમાં સુધારો કરીને જ અમલમાં આવી શકી હોત. ૧૯૯૧ ના નિયમો અને ૨૦૦૬ ના બિલ્ડિંગ નિયમો મુજબ, હોટેલની ઇમારતો વાણિજ્યિક ઇમારતો છે અને હોટેલ માટે જમીનનો ઉપયોગ વાણિજ્યિક ઉપયોગ છે અને હોટેલ માટે ફાળવાયેલો કોઈપણ પ્લોટ વાણિજ્યિક સંપત્તિ છે. તેથી, હોટેલ માટેના કોઈપણ પ્લોટનું ફાળવણી નોંધડાની વાણિજ્યિક સંપત્તિ વ્યવસ્થાપન નીતિ, ૨૦૦૪ ને અનુરૂપ હોવું જોઈએ. જ્યાં સુધી ઉક્ત નીતિમાં સુધારો કરીને વાણિજ્યિક પ્લોટની કોઈ ઉપ-શ્રેણી અંગે નિશ્ચિત દરે ફાળવણીની જોગવાઈ કરવામાં ન આવે, ત્યાં સુધી નોંધડાની માલિકીની કોઈ વાણિજ્યિક સંપત્તિનું સીલબંધ ટેન્ડર આધારે અથવા હરાજી આધારે સિવાય અન્ય રીતે કરવામાં આવેલ ફાળવણી નોંધડાના નિયમો, નિર્દેશો અને

નીતિઓના ઉદ્ધંધનમાં તથા તેના વિરુદ્ધ ગણાશે. [ફકરો ૪૮] [૧૩૪-ડી-૭]

૬.૩. નોઈડા વાણિજ્યિક મિલ્કત વ્યવસ્થાપન નીતિમાં નિર્ધારિત પ્રક્રિયાનું પાલન કરવામાં થયેલ નિષ્ફળતા, નીતિનું ઉદ્ધંધન છે અને આવા ઉદ્ધંધનથી જાહેર ખજાનાને નુકસાન થયું છે. નોઈડાના નિયમો અને નીતિઓનું ઉદ્ધંધન અનિરિછત હોઈ શકે છે અને તા. ૨૨.૫.૨૦૦૬ ની નીતિની આવશ્યકતાના ખોટા વાંચનને કારણે સદ્ભાવપૂર્વક થયેલી ભૂલ પણ હોઈ શકે છે. તેમ છતાં, તે ઉદ્ધંધન જ છે. જો ફાળવણી કરતી વખતે નોઈડાના નિયમો અને નીતિઓનું ઉદ્ધંધન થયું હોય, તો રાજ્ય સરકાર પોતાની પુનર્વિચાર અધિકારક્ષેત્ર હેઠળ નિશ્ચિતપણે હસ્તક્ષેપ કરી શકે છે. [પરિણેદ ૪૯-૫૦] [૧૩૫-એ-એફ-૭]

(સી) વસૂલ કરાયેલ દર ત્રુટિપૂર્ણ હતો કે કેમ અને તેના પરિણામે કોઈ નુકસાન થયું છે કે કેમ?

૭. હોટેલોને, જે એક વાણિજ્યિક પ્રવૃત્તિ છે, ઔદ્યોગિક પ્લોટના ભાવે ફાળવણી કરવા માટે ચોક્કસ જમીનને માત્ર અનામત રાખવામાં આવવાથી એટલું અર્થાતું નથી કે વાણિજ્યિક પ્લોટના દર અને ઔદ્યોગિક પ્લોટના દર વચ્ચેના તફાવત

જેટલી રકમ અંગે કોઈ નુકસાન થયું છે. હોટેલોને ઔદ્યોગિક દરે પ્લોટ ફાળવવાનો કોઈપણ નિર્ણય, માત્ર તેના આધારે, પોતે કોઈ નુકસાનનું કારણ બનતો નહોતો, કારણ કે એવો નિર્ણય મૂડીરોકાણ આકર્ષવા માટે પ્રોત્સાહનરૂપ કરવાનો ઉદ્દેશ ધરાવતો હતો. પરંતુ, જો વાણિજ્યિક ઉપયોગ માટે અનામત રાખવામાં આવેલ પ્લોટ, વાણિજ્યિક હેતુ માટે ફાળવવામાં આવે અને જે ટેન્ડર અથવા હરાજી દ્વારા વાણિજ્યિક દરે ફાળવવો આવશ્યક હોય, તે માટે ભૂલથી રહેણાંક પ્લોટના દરે અથવા ઔદ્યોગિક પ્લોટના દરે વસૂલાત કરવામાં આવે, તો ‘નુકસાન’ થશે. નોઈડાના વિનિયમો અને નીતિઓ મુજબ વાણિજ્યિક પ્લોટોની ફાળવણી સીલબંધી ટેન્ડર દ્વારા અથવા જાહેર હરાજી દ્વારા કરવી આવશ્યક છે. કારણ કે ફાળવણી વાણિજ્યિક પ્લોટોની છે અને તે નોઈડા વાણિજ્યિક મિલ્કત વ્યવસ્થાપન નીતિ દ્વારા શાસિત છે, તથા અનામત દર પોતે જ રૂપિયા ૩૦૦૦૦/- પ્રતિ ચો.મી. હતો, તેથી એવું ધારવું જ પડે કે રૂપિયા ૭,૪૦૦ પ્રતિ ચો.મી.ના ભાવે કરાયેલી ફાળવણીથી નુકસાન થયું અને નોઈડાના વિનિયમો તથા નીતિનું ઉલ્લંઘન થયું. [ફકરા ૫૩ અને ૫૫] [૧૩૮-ડી-એફ; ૧૩૯-સી-ઈ-એફ]

૪. ઉલ્લંઘનનું પરિણામ શું હોવું જોઈએ?

૮.૧. તારીખ ૨૨.૫.૨૦૦૬ની સરકારી નીતિનું ગેરઅર્થઘટન કરવામાં નોંધાના અધિકારીઓ તરફથી થયેલી ભૂલના કારણે આ ઉલ્લંઘન થયું, જેના પરિણામે ફાળવણીની કિંમત ઓછી નક્કી થઈ. આ ભૂલ માટે ફાળવણીગ્રાહકોને કોઈ રીતે દોષી ઠેરવી શકાય તેમ નહોતું. તેમજ, રૂપિયા ૭,૪૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર ના દરે ફાળવણીઓ મેળવવામાં ફાળવણીગ્રાહકો કોઈ તથ્યોના દબાવ, ખોટું નિવેદન અથવા ખોટી રજૂઆત, છેતરપિંડી, સાંઠગાંઠ અથવા અયોગ્ય પ્રભાવ માટે પણ દોષી નહોતા. સામાવાળાઓના જણાવ્યા મુજબ, પ્રીમિયમનો દર બજારભાવ મુજબ રૂપિયા ૭૦,૦૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર હોવો જોઈએ હતો, ભલે અનામત દર માત્ર રૂપિયા ૩૦,૦૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર હતો. રાજ્ય સરકારે પુનર્વિચાર અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરતાં આ ભૂલ શોધી કાઢી. પરંતુ તે સમય સુધી ફાળવણી પછી પ્રીમિયમની ચુકવણી, ભાડાપટ્ટાનો દસ્તાવેજ અમલમાં મુકવો અને કબજાનો હસ્તાંતરણ થઈ ચૂક્યું હતું. રાજ્ય સરકારે જ્યારે એવો નિર્ણય કર્યો કે ફાળવણી રદ કરવી જોઈએ, ત્યારે સુધી આ વ્યવહાર દરેક રીતે પૂર્ણ થઈ ચૂક્યો હતો. મૂલ્યાંકન સંબંધિત વિવાદને ધ્યાનમાં રાખીને કેટલાક ભાડાપટ્ટાઓનું નોંધણીકરણ ‘બાકી’ રાખવામાં આવ્યું હતું, તે હકીકત આ હેતુ માટે સંબંધિત ગણાશે નહીં. [પરિચ્છેદ ૫૮] [૧૪૧-ઈ-૭]

૮.૨. જાહેર કાયદામાં, પ્રાધિકરણ (હસ્તાંતરકર્તા) દ્વારા કાયદાકીય જોગવાઈઓનો ભંગ, પ્રક્રિયાત્મક અનિયમિતતાઓ, મનસ્વીતા અને દુરભાવના,

હસ્તાંતરણને રદ કરવા અથવા નિરસ્ત કરવા માટેના આધારરૂપ બનશે. પરંતુ નિયમોનું ઉદ્ધંધન થયાના આધારે પૂર્ણ થયેલા હસ્તાંતરણમાં હસ્તક્ષેપ કરવામાં આવે તે પહેલાં, આ બાબત વિચારવી આવશ્યક રહેશે કે હસ્તાંતરગ્રાહીની તેવા નિયમભંગમાં કોઈ ભૂમિકા હતી કે નહીં (કપટ, ખોટી રજૂઆત, અયોગ્ય પ્રભાવ વગેરે), જે સ્થિતિમાં હસ્તાંતરણનું રદકરણ અનિવાર્ય બને છે. જો હસ્તાંતરગ્રાહીએ સદ્ભાવે કાર્ય કર્યું હોય અને તે નિર્દોષ હોય, તો હસ્તાંતરણને બચાવવું શક્ય બની શકે, પરંતુ તે ફરીથી આ આગળના પ્રશ્નના જવાબ પર નિર્ભર રહેશે કે નિયમોના ઉદ્ધંધનના પરિણામે જાહેર હિતને નુકસાન થયું છે કે થશે:

(૧) જો જાહેર હિતને ભંગના કારણે ન તો કોઈ હાનિ થઈ હોય અને ન તો થવાની સંભાવના હોય, તો બદલીને ચથાવત્ રહેવા દેવી શકાય, કારણ કે તેવી સ્થિતિમાં તે ભંગ પ્રતિકૂળ પરિણામો વિના માત્ર તકનીકી પ્રક્રિયાત્મક અનિયમિતતા ગણાશે.(૨) બીજી તરફ, જો નિયમોના ઉદ્ધંધનથી જાહેર હિત પર કાયમી પ્રતિકૂળ અસર અથવા પ્રભાવ રહે છે અથવા રહેવાની શક્યતા છે (ઉદાહરણ તરીકે, જ્યારે તે પર્યાવરણીય અવક્ષયમાં પરિણમે છે અથવા એવી હાનિમાં પરિણમે છે કે જેની ભરપાઈ થઈ શકતી નથી), તો જાહેર હિતનું પ્રાધાન્ય રહેવું જોઈએ અને હસ્તાંતરણ રદ કરવામાં આવવું જોઈએ.(૩) પરંતુ જ્યાં ઉદ્ધંધનનું પરિણામ માત્ર પ્રતિકૂળની

ઓછી વસૂલાત પૂરતું જ હોય, ત્યાં હસ્તાંતરીને પ્રતિક્ષમાં રહેલી
ઘટ પૂરી કરવાની તક આપીને હસ્તાંતરણને બચાવી શકાય છે.
[ફકરો ૬૩.૧] [૧૪૫-એફ-એચ; ૧૪૬-એ-ડી]

૮.૩. જો સરકાર અથવા તેના સાધનરૂપ અંગો દ્વારા નિયમિત રીતે પૂર્ણ થયેલ
અને ગૌરવપૂર્ણ રીતે સંપન્ન થયેલ હસ્તાંતરોમાંથી વારંવાર પીછેહઠ કરવામાં
આવતી હોવાનું જણાશે, તો સરકારની કાર્યપદ્ધતિ પ્રત્યે જનતા તથા
આંતરરાષ્ટ્રીય સમુદાયનો વિશ્વાસ ડગશે. સરકાર અને તેના સાધનરૂપ અંગોની
વિશ્વસનીયતા જળવાઈ રહે તે માટે, શક્ય હોય ત્યાં સુધી પૂર્ણ થયેલ
વ્યવહારો/હસ્તાંતરોને બચાવવાનો હંમેશાં પ્રયાસ કરવો જોઈએ, શરતે કે (૧)
તેનાથી જાહેર હિતને આંચ ન આવે, જાહેર ખજાનાને નુકસાન ન થાય અથવા
જાહેર અનિષ્ટ ન સર્જાય, અને (૨) હસ્તાંતરગ્રાહી નિર્દોષ હોય અને નિયમનના
ભંગમાં તેની કોઈ ભૂમિકા ન હોય. [ફકરો ૬૩.૨] [૧૪૬-ઈ-જી]

૮.૪. જો પૂર્ણ થયેલ હસ્તાંતરણ બચાવી શકાય તેમ ન હોય અને તેને રદ કરવું
જરૂરી બને, તો નિર્દોષ અને નિષ્કલંક હસ્તાંતરગ્રાહકને તેની દ્વારા કરવામાં
આવેલ તમામ ચુકવણીઓ તથા હસ્તાંતરણ સંબંધે તેના દ્વારા કરવામાં આવેલ
તમામ ખર્ચની યોગ્ય વ્યાજ સાથે પરતફેર કરવી જોઈએ. જો જાહેર હિત અને

જાહેર ખજાનાને નુકસાન પહોંચાડ્યા વિના સમન્યાયના આધાર પર અન્ય કોઈ રાહત આપી શકાય, તો તેવી સમન્યાયસંગત રાહત આપવાના પ્રશ્નનો પણ વિચાર કરવો જોઈએ. [ફકરો ૬૩.૩] [૧૪૬-એચ; ૧૪૭-એ-બી]

સૈયદ અબ્દુલ કાદિર વિરૂદ્ધ બિહાર રાજ્ય ૨૦૦૮ (૧૭)
એસ.સી.આર. ૯૧૭ = ૨૦૦૮ (૩) એસ.સી.સિ. ૪૭૫ - પર અવલંબન રાખવામાં આવ્યું.

૮.૫. હાલના કેસમાં, અપીલકર્તાઓને વ્યાવસાયિક પ્લોટોની ફાળવણી માન્ય અને કાનૂની છે. ભંગ એ બાબતમાં થયો છે કે આવી ફાળવણી નિશ્ચિત ફાળવણી દરે કરવામાં આવી, જે તે દર કરતાં ઓછી હતી જે દર ટેન્ડરો મંગાવીને અથવા હરાજી યોજીને પ્લોટોને મળ્યો હોત. વ્યાવસાયિક પ્લોટોના નિકાલ બાબતની માર્ગદર્શિકાઓના ભંગથી માત્ર પ્રીમિયમના સ્વરૂપે આવકમાં નુકસાન થયું છે અને જો તે ભરપાઈ કરી શકાય, તો ભાડાપટ્ટા ચાલુ ન રાખવાના કોઈ કારણ રહેતું નથી. રાજ્ય સરકારના જણાવ્યા મુજબ, સંબંધિત સમયગાળા દરમિયાન (ઓક્ટોબર ૨૦૦૬ થી જાન્યુઆરી ૨૦૦૭) વ્યાવસાયિક પ્લોટોને પ્રતિ ચો.મી. ૩.૭૦,૦૦૦ ના દરે પ્રીમિયમ મળ્યું હોત અને પ્રતિ ચો.મી. ૩.૭૪૦૦/- ના દરે પ્લોટોની ફાળવણી કરવાના કારણે નોઈડાને તે ફાળવણી દરનો લાભ મળવાથી

વંચિત રાખવામાં આવ્યું હતું. તેથી, ભાડાપટ્ટા રદ કરવા કરતાં અને જો અપીલકર્તાઓ સામાવાળાઓ દ્વારા દાવો કરવામાં આવેલ પ્રીમિયમની બાકી રકમ ચૂકવવા તૈયાર હોય, તો ભાડાપટ્ટામાં હસ્તક્ષેપ કરવાની જરૂર રહેતી નથી; આ પરિસ્થિતિમાં, ખોટી વ્યાખ્યાના કારણે ઊભી થયેલી વિચારણા મુજબનો તફાવત ચૂકવવાની તક ભાડાપટ્ટાધારકોને આપવી એ સમતાસંગત ઉકેલ છે; [ફરો ૬૫-૬૬] [૧૪૮-બી-જી]

૮.૬. તેથી, જો અપીલકર્તાઓને (૨૦૦૬-૨૦૦૭ના ફાળવણાધારકોને) ૨૦૦૮ની યોજનાના હેઠળ ફાળવણાધારકોને આપવામાં આવેલા લાભો વિસ્તારવાના હોય, તો પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૭૦,૦૦૦/- નો દર (૨૦૦૮ યોજનાનો દર પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૭૦,૦૦૦/- કરતાં ૧૦% વધુ હતો) તરીકે સામાવાળાઓ દ્વારા કરવામાં આવેલ દાવો તર્કસંગત અને વાજબી બને છે. તેથી, ફાળવણીનો દર પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૭૦,૦૦૦/- હોવો જોઈએ એવો સામાવાળાઓનો દાવો નામંજૂર કરવાનો કોઈ કારણ નથી. અપીલકર્તાઓને પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૬૨૬૦૦/- ના દરે પ્રીમિયમનો ફરક ચૂકવીને તેને પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૭૦,૦૦૦/- સુધી પહોંચાડી ભાડે-પટ્ટાઓ બચાવવાની તક આપવામાં આવે છે. [પરા ૬૯] [૧૫૧-ડી-એફ]

(૧) રાજ્ય સરકારના તા. ૧.૮.૨૦૦૭ના પુનર્વિચારણાધીન આદેશને રદ કરનાર વડી અદાલતના આદેશને તથા તેના અનુસંગિક પરિણામરૂપે નોઈડા દ્વારા તા. ૩.૮.૨૦૦૭ના પ્લોટોના ફાળવણી રદ કરવાના આદેશોને માન્ય ઠરાવવામાં આવે છે.(૨) રાજ્ય સરકાર દ્વારા અપીલકર્તાઓને પ્લોટોની ફાળવણી રદ કરતાં પસાર કરાયેલા તા. ૮.૯.૨૦૦૮ના પુનરીક્ષણ સંબંધિત આદેશો રદ કરવામાં આવે છે.(૩) અપીલકર્તાઓને રૂપિયા ૭૦૦૦૦/- પ્રતિ ચો.મી. ના પ્રીમિયમ (ફાળવણી દરે) ચૂકવીને (વાર્ષિક ભાડા/એકમુશ્ત લીઝ ભાડામાં અનુરૂપ વધારો સાથે), કોઈપણ સ્થાનલાભ શુલ્ક વિના, તેમની સંબંધિત લીઝો ચાલુ રાખવાનો વિકલ્પ આપવામાં આવે છે. અપીલકર્તાઓએ એવો વિકલ્પ ૩૦.૯.૨૦૧૧ સુધીમાં અમલમાં મૂકવાનો રહેશે. તેવા અપીલકર્તાઓમાંથી જેમણે આ વિકલ્પ અમલમાં મૂક્યો હશે, તેઓને નોઈડા ની ૨૦૦૮ ની ફાળવણી યોજના હેઠળના ફાળવણીધારકોને જે લાભો આપવામાં આવ્યા છે તેવા લાભો મેળવવાનો અધિકાર રહેશે:આવા વિકલ્પના પ્રયોગ પર, ભાડાપટ્ટો ચાલુ રહેશે અને ૧.૮.૨૦૦૭ થી ૩૧.૭.૨૦૧૧ વચ્ચેનો સમયગાળો ૯૦ વર્ષના ભાડાપટ્ટા સમયગાળાની ગણતરી માટે બાદ કરવામાં આવશે. પરિણામે, ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખિત

ભાડાપટ્ટાનો સમયગાળો અનુરૂપ ચાર વર્ષની અવધિથી વિસ્તૃત થયેલો માનવામાં આવશે, જેથી ભાડાપટ્ટેદારને ૯૦ વર્ષ માટે ભાડાપટ્ટાનો લાભ પ્રાપ્ત થાય. ઉપરોક્ત ફેરફારોનો સમાવેશ કરતાં નોઈડા અને ભાડાપટ્ટેદાર વચ્ચે ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજમાં સુધારો અમલમાં મૂકવામાં આવશે.(૪) જો કોઈ અપીલકર્તા ઉપરોક્ત મુજબ વધારે પ્રીમિયમ ચૂકવીને લીઝ ચાલુ રાખવા ઈચ્છુક ન હોય, અથવા ઉપરોક્ત પરિષ્દે (૩) મુજબનો વિકલ્પ ૩૦.૯.૨૦૧૧ સુધી ઉપયોગમાં લેવામાં નિષ્ફળ જાય, તો તેના પક્ષે થયેલ ફાળવણી અને તેના પરિણામે થયેલ લીઝ રદ થયેલ ગણાશે. તે સ્થિતિમાં, નોઈડા એ આવા અપીલકર્તાએ ફાળવણી અને લીઝ બાબતે નોઈડાને ચૂકવેલી તમામ રકમ પરત કરવી અને તે દ્વારા થયેલ સ્ટેમ્પ ડ્યૂટી તથા નોંધણી ખર્ચની પણ પરતફેર કરવી, તેમજ આવી રકમોના ચુકવણી/ખર્ચ થયાની તારીખથી લઈને નોઈડા દ્વારા પરતફેર કરવામાં આવે તે તારીખ સુધી ૧૮% વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ચૂકવવું. જો નોઈડા ૩૧.૧૨.૨૦૧૧ સુધીમાં અપીલકર્તાને રકમ પરત કરે, તો નોઈડા દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર વ્યાજનો દર ૧૮% વાર્ષિકના બદલે માત્ર ૧૧% વાર્ષિક રહેશે. [પરિષ્દે ૭૦] [૧૫૧-જી-એચ; ૧૫૨-એ-સી-ઈ-એચ; ૧૫૩-એ-સી]

કેસમા કાનૂન સંદર્ભ:

૨૦૦૨ (૧) એસ.સી.આર. ૨૨૭	અનુપયોગી ઠરાવવામાં આવ્યો	પરિચ્છેદ ૨૮
૨૦૦૬ (૧) સપ્લિ.એસ.સી.આર. ૮૬	લાગુ ન પડતું હોવાનું ઠરાવવામાં આવ્યું	ફકરો ૨૮
૧૯૮૬ (૨) એસ.સી.સી. ૩૫૪	ભિન્ન ઠરાવાયું	પરિચ્છેદ ૪૨
૧૯૮૭ (૨) એસ.સી.આર. ૨૨૩	અલગ ઠરાવવામાં આવેલો	ફકરો ૪૨
૧૯૯૩ (૪) એસ.સી.સી. ૨૫	ભિન્ન ઠેરવાયો	ફકરો ૪૭
૧૯૯૭ (૧) સપ્લિ. એસ.સી.આર. ૬૭૧	ભિન્ન ઠરાવવામાં આવ્યું	પરા પર
૨૦૦૮ (૧૭) એસસીઆર ૯૧૭	ભિન્ન ઠરાવવામાં આવેલ	પરિચ્છેદ ૬૪

દિવાની અપીલી અધિકારક્ષેત્ર : દિવાની અપીલ નં.
૪૫૬૧/૨૦૦૮.અલ્હાબાદ સ્થિત ન્યાયક્ષેત્રની વડી અદાલત દ્વારા
એસ.એલ.પી. નં. ૧૫૩૭૫/૨૦૦૮ માં તા. ૧૩.૫.૨૦૦૮ના ચુકાદા અને

આદેશમાંથી.સાથેસી.એ. નં. ૪૫૬૨, ૪૫૬૩, ૪૫૬૪, ૪૫૬૫, ૪૫૬૬, ૪૫૬૭, ૪૫૬૮, ૪૫૬૯, ૪૫૭૦, ૪૫૭૧, ૪૫૭૨ અને ૪૯૬૮/૨૦૦૮ના.

ગોપાલ સુબ્રમણિયમ, એસ.જી., ટી.આર. અંધ્યારુજીના, હરીશ એન. સાલ્વે, રણજિત કુમાર, મનિન્દર સિંહ, પી.પી. રાવ, એસ.કે. અગરવાલ, કે.કે. વેણુગોપાલ, સતીશ ચંદ્ર મિશ્રા, રત્નાકર દાશ, રવિન્દ્ર શ્રીવાસ્તવ, ફખરુદ્દીન, હરીશ મલ્હોત્રા, શૈલ કુમાર ક્લિવેદી, એ.એ.જી., એલ.કે. ભૂષણ, સ્વાતિ મલિક (દુઆ એસોસિયેટ્સ તરફથી), રૂબી સિંહ આહુજા, મીનાક્ષી ગ્રોવર, મનુ અગ્રવાલ, અબીર કુમાર, આર.એન. કરંજવાલા, માનિક કરંજવાલા, સિમરન બ્રાર, વેદાંતા વર્મા (કરંજવાલા એન્ડ કો. તરફથી), અમિનવ મુખર્જી, ગૌરવ શર્મા, સુર્મિ મહેતા, બિન્દુ સક્સેના, અપરાજિતા સ્વરૂપ, શૈલેન્દ્ર સ્વરૂપ, નેહા ખટ્ટર, ડી. ભદ્રા, હાશમી, રવિન્દ્ર અગરવાલ, અરુણ કે. સિન્હા, રાકેશ સિંહ, સુમિત સિન્હા, ધીરજ મલ્હોત્રા, અસલમ અહમદ, બાબિત સિંહ જામવાલ, ગગન ગુપ્તા, ડી. ભટ્ટાચાર્ય, એમ.કે. સિંહ, પ્રમોદ બી. અગરવાલા, રાજુલ શ્રીવાસ્તવ, અભિષેક બૈદ, અંતરા, અમીત સિંહ, પરીના સ્વરૂપ, પ્રવીણ સ્વરૂપ ડી. મહેતા, અમીત સિંહ, નિખિલ મજીઠિયા, અનુપ્રત શર્મા, એમ.કે. ચૌધરી, તનુજ ખુરાના, એસ.કે. વર્મા, આર.કે. યાદવ, આશુતોષ શ્રીવાસ્તવ હાજર પક્ષકારો તરફથી.

અદાલતનો ચુકાદો ના દ્વારા આપવામાં આવ્યો

આર.વી. રવીન્દ્રન, ન્યાયમુર્તિશ્રી ૧. આ અપીલોમાંના અપીલકર્તાઓ ન્યૂ ઓખલા ઇન્ડસ્ટ્રીયલ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી (સંક્ષેપમાં 'સત્તામંડળ' અથવા 'નોઈડા') દ્વારા ઉત્તર પ્રદેશ રાજ્યના જિલ્લા ગૌતમ બુદ્ધ નગરના નોઈડામાં ૫ સ્ટાર, ૪ સ્ટાર અને ૩ સ્ટાર હોટેલોનું નિર્માણ કરવા માટે ફાળવાયેલા પ્લોટોના લીઝધારકો છે. ઉક્ત સત્તામંડળની રચના ઉત્તર પ્રદેશમાં દિલ્હી સાથે જોડાયેલા નોઈડાના ઔદ્યોગિક અને શહેરી નગરના વિકાસ માટે ઉત્તર પ્રદેશ ઔદ્યોગિક વિસ્તાર વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૭૬ (સંક્ષેપમાં 'અધિનિયમ') ની જોગવાઈઓ હેઠળ કરવામાં આવી હતી.

૨. રાજ્ય સરકારે ૧૯૯૭-૯૮ દરમિયાન ઉદ્યોગોને ઉપલબ્ધ કેટલીક રાહતો અને સુવિધાઓનો વિસ્તરણ કરીને પર્યટનને "ઉદ્યોગ" નો દરજ્જો આપ્યો હતો. તેમ છતાં પર્યટન, ખાસ કરીને હોટેલ ઉદ્યોગને, આવશ્યક પ્રોત્સાહન મળ્યું નહોતું, તેથી રાજ્ય સરકારે પર્યટન ઉદ્યોગમાં મૂડીરોકાણ આકર્ષવાના હેતુથી, ઉત્તર પ્રદેશના ડિરેક્ટર જનરલ ઓફ ટુરિઝમને સંબોધિત તા. ૨૨.૫.૨૦૦૬ ની તેની સંવાદ મુજબ, એક નીતિ જાહેર કરી હતી. ઉક્ત નીતિના સંબંધિત ભાગો નીચે ઉતારવામાં આવે છે :

(૧) સંબંધિત વિકાસ પ્રાધિકરણો દ્વારા પર્યટન વિભાગના સહકારથી માસ્ટર પ્લાન તૈયાર કરતી વખતે હોટેલો માટે જમીન અનામત નિર્ધારિત કરવી જોઈએ અને આવી જમીન હોટેલો માટે

ઉપલબ્ધ કરવી જોઈએ. જ્યાં માસ્ટર-પ્લાન અંતિમ કરવામાં આવ્યો હોય, ત્યાં વધારાની જમીન અંગે ઉપરોક્ત પ્રક્રિયાનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેમ વિકાસ પ્રાધિકરણોએ હજુ સુધી માસ્ટર પ્લાન અંતિમ કર્યો નથી, તેમના સંબંધે પર્યટન વિભાગની મદદથી પર્યટન સ્થળો/પર્યટનના સ્થળોની નજીક શક્ય તેટલી હદ સુધી હોટેલો માટે જમીન અનામત રાખવા પગલાં લેવામાં આવી શકે. જ્યારે જ્યારે પ્રાધિકરણોના માસ્ટર પ્લાનોમાં સુધારો કરવામાં આવે, ત્યારે પર્યટન વિભાગની મદદથી હોટેલો માટે જમીન અનામત નિર્ધારિત કરવી જોઈએ. અનામત નિર્ધારિત કરાયેલ જમીનો યોજનાના જાહેર પ્રસારની તારીખથી પાંચ વર્ષ સુધી પર્યટન/હોટેલો માટે અનામત રાખવામાં આવશે. જો પાંચ વર્ષમાં કોઈ હોટેલ ઉદ્યોગસાહસિક આગળ ન આવે, તો પ્રાધિકરણને તેની જમીનના ઉપયોગમાં ફેરફાર કરવાની મુક્તતા રહેશે.(૨) જો હોટેલ ઉદ્યોગને નિર્ધારિત પ્લોટ આપવાના હેતુસર સત્તામંડળ દ્વારા જમીનના ઉપયોગમાં ફેરફાર કરવો જરૂરી હોય, તો એવો જમીન-ઉપયોગમાં ફેરફાર સત્તામંડળ દ્વારા નિયમો અને નિર્ધારિત પ્રક્રિયાઓ મુજબ, દરેક કેસના આધારે, સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા કરવામાં આવશે.(૩) અને (૪) xxx xxx(૫) હોટેલો સહિત પર્યટનને ઉદ્યોગનો દરજ્જો આપવામાં આવેલ હોવાથી,

હોટેલોના સંદર્ભમાં પણ ઉદ્યોગોના કેસમાં જેમ પ્લોટો અનામત રાખવામાં આવે છે તેમ અનામત રાખવામાં આવશે, અને ઔદ્યોગિક પ્લોટોના કેસમાં જેમ ઔદ્યોગિક દરે ફાળવણી કરવામાં આવે છે તેમ ઔદ્યોગિક દરે ફાળવણી કરવામાં આવશે. આ નીતિનો અમલ રાજ્યના દરેક જિલ્લામાં કરવામાં આવશે.(૬) XXXXX(૭) નવા હોટલો શરૂ થયેલી તારીખથી પાંચ વર્ષ સુધી તેમને સુખ સાધન કરમાં શત-પ્રતિશત રાહત આપવામાં આવશે. અન્ય સવલતો ઔદ્યોગિક નીતિ મુજબ મંજૂરપાત્ર રહેશે.(૮) હોટેલ ઉદ્યોગ માટે નિર્ધારિત જમીનનો ફાળવો માત્ર પર્યટન ઉદ્યોગસાહસિકોને જ કરવામાં આવશે.(૧૦) હોટેલ ઉદ્યોગસાહસિકોને ઔદ્યોગિક દરે જમીન ઉપલબ્ધ કરાવવામાં આવશે, અને તે માટે હાઉસિંગ તથા ઔદ્યોગિક વિકાસ વિભાગો સહિત તમામ પ્રાધિકરણો દ્વારા જરૂરી પગલાં લેવામાં આવશે. હોટેલ ઉદ્યોગસાહસિકોને આ જોગવાઈનો લાભ મળી શકે તે સુનિશ્ચિત કરવા માટે, ઉપરોક્ત તમામ પ્રાધિકરણો તેમના નિયમોમાં જરૂરી વ્યવસ્થા/સુધારો કરશે, જેથી હોટેલ ઉદ્યોગસાહસિકોને ઔદ્યોગિક દરે જમીન ઉપલબ્ધ કરાવવી શક્ય બને.(૧૧) માત્ર તે વિસ્તારોમાં જ જ્યાં પ્રાધિકરણો છે, ત્યાં વર્ગવાર આવશ્યકતાનું મૂલ્યાંકન, પ્લોટોની સંખ્યાનું નિર્ધારણ

અને તારા-વર્ગવાર હોટેલોના નિર્ધારણ સંબંધિત પ્રાધિકરણો દ્વારા કરવામાં આવશે. અન્ય વિસ્તારોમાં આ પ્રક્રિયામાં પર્યટન વિભાગ સહાય કરશે. x x x x x (૧૫) હોટેલો માટે જમીન અનામત રાખ્યા પછી, ઔદ્યોગિક દરે હોટેલ/પ્રવાસન ઉદ્યોગસાહસિકોને ફાળવણી કરવા માટે અરજીઓ આમંત્રિત કરવી પડશે. અરજદાર માટે પાત્રતાની શરત નીચે મુજબ રહેશે:—x x x

(૧૬) જ્યાં ઔદ્યોગિક જમીનો હોય અને એકથી વધુ અરજદારો હોય, ત્યાં વિકાસ સત્તાધિકારીઓ વર્તમાન પ્રક્રિયા અનુસાર અરજદારોની યોગ્યતાના આધારે ઔદ્યોગિક જમીન ફાળવે."

(ભાર મૂકી આપવામાં આવેલ છે)

૩. નોઈડાના નિર્દેશકોના મંડળ/સભ્યોની ૧૩૫મી બેઠક (સંક્ષેપમાં 'નોઈડા બોર્ડ') તા. ૫.૬.૨૦૦૬ના રોજ યોજાઈ હતી, જેમાં પર્યટન/હોટેલ ઉદ્યોગમાં વધુ મૂડીરોકાણ આકર્ષવા માટેની ઉપરોક્ત રાજ્યની નીતિ તા. ૨૨.૫.૨૦૦૬ પર વિચારણા કરવામાં આવી હતી. નોઈડા બોર્ડે ઠરાવ કર્યો કે તેની અધિકારક્ષેત્રમાં આવતાં વિસ્તારોમાં ઉપરોક્ત નીતિ અમલમાં મુકવામાં આવે અને હોટેલ ઉદ્યોગને ફાળવવામાં આવનારા પ્લોટોને તેના ઔદ્યોગિક વિસ્તાર (તબક્કો ૧) માટે લાગુ પડતા દરો લાગુ પાડવામાં આવે. અહીં ઉલ્લેખિત દર નોઈડા બોર્ડ દ્વારા તા. ૨૦.૩.૨૦૦૬ના રોજ યોજાયેલી તેની બેઠકમાં નક્કી

કરવામાં આવેલ ઔદ્યોગિક વિસ્તાર (તબક્કો ૧)ના પ્લોટો માટે લાગુ પડતો પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂપિયા ૭૪૦૦/- નો અનામત દર હતો. ઠરાવમાં એ પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો કે ઉપરોક્ત નીતિના અમલીકરણથી દિલ્હી ખાતે યોજનારી કોમનવેલ્થ રમતો, જે ઓક્ટોબર, ૨૦૧૦માં શરૂ થવાની નિર્ધારિત હતી, તે પહેલાં પૂરતી સંખ્યામાં હોટેલોનું નિર્માણ સુનિશ્ચિત થવું જોઈએ. મુદ્દાની મહત્વતાને ધ્યાનમાં રાખીને, ઉત્તર પ્રદેશ સરકારના પ્રિન્સિપલ સેક્રેટરી, પર્યટન, કમિશનર, મેરઠ સર્કલ અને ઉદ્યોગ નિયામક ઉપરોક્ત બેઠકમાં વિશેષ આમંત્રિતો તરીકે હાજર રહ્યા હતા।

૪. મીરઠના સર્કલ કમિશનર દ્વારા ૨.૭.૨૦૦૬ના રોજ નોંધડાના અધિકારીઓ સાથે યોજાયેલી બેઠકમાં, તેમણે એવો નિર્દેશ સંપ્રેષિત કર્યો કે કોમનવેલ્થ ગેમ્સના પ્રારંભ પહેલાં હોટેલોના બાંધકામ પૂર્ણ થવા જોઈએ. ઉક્ત બેઠકમાં નીચેના ૧૪ પ્લોટ હોટેલ પ્લોટોના ફાળવણી માટે યોગ્ય હોવાનું ઓળખવામાં આવ્યા: (એ) સેક્ટર ૯૬, ૯૭ અને ૯૮માં ૫ સ્ટાર હોટેલ માટે પ્રત્યેક ૪૦૦૦૦ ચો.મી. માપના ૬ પ્લોટ; (બી) સેક્ટર ૭૨, ૧૦૧, ૧૦૫, ૧૨૪ અને ૧૩૫માં ૪ સ્ટાર હોટેલ માટે પ્રત્યેક ૨૦૦૦૦ ચો.મી. માપના ૫ પ્લોટ; અને (સી) સેક્ટર ૬૨, ૬૩ અને ૧૪૨માં ૩ સ્ટાર હોટેલ માટે ૩ પ્લોટ (અનુક્રમે ૨૦૦૦૦, ૨૦૦૦૦ અને ૧૦૦૦૦ ચો.મી. માપના). સરકારની તા. ૨૨.૫.૨૦૦૬ની નીતિ અને તા. ૬.૭.૨૦૦૬ના રોજ મીરઠ સર્કલના કમિશનરની અધ્યક્ષતામાં

યોજાયેલી બેઠકમાં લેવાયેલા નિર્ણયો ધ્યાનમાં લઈ, નોઈડા બોર્ડે તા. ૧૪.૭.૨૦૦૬ના રોજ યોજાયેલી તેની ૧૩૬મી બેઠકમાં નીચેના નિર્ણયો લીધા:

(૧) તેણે અનામત વ્યાવસાયિક ક્ષેત્ર – ઝોન સી ૩માં હોટેલ માટે જોગવાઈ કરવાની દરખાસ્તને મંજૂરી આપી (કારણ કે માસ્ટર પ્લાનમાં જથ્થાબંધ અને ચીલ્ને વેપાર પ્રવૃત્તિઓ માટે અનામત રાખવામાં આવેલા વ્યાવસાયિક ક્ષેત્ર સી-૧ અને સી-૨માં હોટેલોને પરવાનગી આપવામાં આવી ન હતી અને કોમનવેલ્થ ગેમ્સ ૨૦૧૦ને કારણે હોટેલોની માંગ હતી) અને તેને મંજૂર પ્રસ્તાવિત નોઈડા માસ્ટર પ્લાન ૨૦૨૧માં સમાવેશ કરવા તથા તેની મંજૂરી માટે રાજ્ય સરકારને સંદર્ભ મોકલવા નિર્દેશ કર્યો. (૨) તેણે હોટેલ પ્લોટ ફાળવણી યોજના પ્રારંભ કરવાનો નિર્ણય કર્યો અને ફાળવણીની શરતો અને નિયમો અંતિમરૂપ આપવા માટે મુખ્ય કાર્યપાલક અધિકારીને સત્તાધિકૃત કર્યા, જેથી ફાળવણીધારકો દ્વારા કોમનવેલ્થ ગેમ્સના પ્રારંભ પહેલાં હોટેલોનું બાંધકામ સુનિશ્ચિત થઈ શકે. ઉક્ત નિર્ણયના અનુસંધાને, નોઈડાએ ઝોન ૩ હેઠળના વ્યાવસાયિક ક્ષેત્રોમાં હોટેલ માટે જોગવાઈ કરવા અને તેનો નોઈડા માસ્ટર પ્લાન, ૨૦૨૧માં સમાવેશ કરવા અંગેના પોતાના નિર્ણયની મંજૂરી માંગતા રાજ્ય સરકારને તા. ૨૦.૭.૨૦૦૬નો પત્રવ્યવહાર મોકલ્યો.

પ. સ્મતગમત અને યુવા બાબતો વિભાગના સચિવ, ભારત સરકારએ ઓક્ટોબર, ૨૦૧૦માં આયોજિત થનારી કોમનવેલ્થ ગેમ્સની તૈયારીઓ સંદર્ભે

૨૮.૭.૨૦૦૬ અને ૨૨.૮.૨૦૦૬ના રોજ નોંધડા અધિકારીઓ સાથે બેઠકો યોજી હતી. તે બેઠકોમાં સ્મતગમત અને યુવા બાબતો વિભાગના સચિવે નોંધડામાં ૨૫ હોટેલ પ્લોટ અલગ ફાળવવા અંગે ભારત સરકારની વિનંતિ પર ભાર મૂક્યો હતો. તેથી ૫-સ્ટાર હોટેલોના ક્ષેત્રફળને ૨૪૦૦૦ ચો.મી. સુધી ઘટાડવાનું (અગાઉ પ્રસ્તાવિત ૪૦,૦૦૦ ચો.મી.ના બદલે), ૪-સ્ટાર હોટેલોના ક્ષેત્રફળને ૧૨૫૦૦ ચો.મી. સુધી ઘટાડવાનું (૨૦૦૦૦ ચો.મી.ના બદલે) અને ૩-સ્ટાર હોટેલોના ક્ષેત્રફળને ૭૫૦૦ ચો.મી. સુધી ઘટાડવાનું (૧૦૦૦૦ ચો.મી.ના બદલે) અને આ રીતે ૧૪ પ્લોટોને ૨૫ પ્લોટોમાં રૂપાંતરિત કરવાની, જેમાં ૫-સ્ટાર હોટેલો માટે ૧૦ પ્લોટ, ૪-સ્ટાર હોટેલો માટે ૫ પ્લોટ અને ૩-સ્ટાર હોટેલો માટે ૧૦ પ્લોટનો સમાવેશ થાય, એવો નિર્ણય લેવાયો. ૨૮.૮.૨૦૦૬ના રોજ મીરઠના સર્કલ કમિશનરની અધ્યક્ષતામાં યોજાયેલી બેઠકમાં, પ્લોટના માપમાં ઘટાડો કરીને હોટેલો માટેના પ્લોટોની સંખ્યા ૧૪થી વધારીને ૨૫ કરવાની ઉપરોક્ત રીતથી કરાયેલ તે નિર્ણય:

(૧) ૩ સ્ટાર હોટેલ માટે દસ પ્લોટો – (પ્રત્યેકનું ક્ષેત્રફળ ૭૫૦૦ ચો.મી.) સેક્ટર ૬૨માં પ્લોટ નં. એસડીસી/એચ૧ અને એસડીસી/એચ૨, સેક્ટર ૬૩માં પ્લોટ નં. એ-૧૫૫/બી અને એ-૧૫૫/સી, સેક્ટર ૭૨માં પ્લોટ નં. એસડીસી/એચ ૨, સેક્ટર ૧૨૪માં પ્લોટ નં. ૧૨૪એ/૨, સેક્ટર ૧૦૩માં પ્લોટ નં. એસડીસી/એચ-૨, સેક્ટર ૧૦૫માં પ્લોટ નં. એસડીસી/એચ-

૨, સેક્ટર ૧૩૫માં એસડીસી/એચ-૨ અને સેક્ટર ૧૪૨માં પ્લોટ નં. ૧૪.(૨) ૪ સ્ટાર હોટેલો માટે પાંચ પ્લોટ : (વિસ્તાર : પ્રત્યેક ૧૨,૫૦૦ ચો.મી.) સેક્ટર ૭૨, ૧૦૩, ૧૦૫ અને ૧૩૫ માં પ્લોટ નં.એસડીસી/એચ-૧ અને સેક્ટર ૧૨૪ માં પ્લોટ નં.૧૨૪એ/૧.(૩) ૫ સ્ટાર હોટેલો માટે દસ પ્લોટ્સ : (વિસ્તાર ૨૪,૦૦૦ ચો.મી.) ક્ષેત્રો ૯૬, ૯૭ અને ૯૮ માં પ્લોટ નં.એચ-૧ થી એચ-૧૦.

પ્લોટોની સંખ્યામાં વધારો અને તેમના કદમાં ઘટાડાને મંજૂરી આપવા અંગેનો પ્રસ્તાવ ૧.૯.૨૦૦૬ના રોજ યોજાયેલી નોઈડા બોર્ડની ૧૩૭મી બેઠક સમક્ષ મુકવામાં આવ્યો હતો. નોઈડા બોર્ડે તે પ્રસ્તાવને મંજૂરી આપી હતી. મુખ્ય કાર્યકારી અધિકારી દ્વારા બનાવવામાં આવેલ ફાળવણીની શરતો અને નિયમોને પણ આ ફેરફાર સાથે મંજૂરી આપવામાં આવી હતી કે તેમાં ડિસેમ્બર ૨૦૦૯ સુધીમાં હોટેલ પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવવાની જોગવાઈ હોવી જોઈએ (અને સમયવધારો મંજૂર કરવાની સત્તા મુખ્ય કાર્યકારી અધિકારીને રહેશે).

૬. ઉક્ત નિર્ણયના અનુસંધાને, નોઈડાએ ૧૭.૧૦.૨૦૦૬ના રોજ અખબારોમાં જાહેરાતો પ્રસિદ્ધ કરીને અને વિગતવાર નિયમો તથા શરતો ધરાવતા માહિતી પુસ્તિકાઓ બહાર પાડી, ૯૦ વર્ષના ભાડાપટ્ટા આધારે નોઈડામાં ૫ સ્ટાર, ૪

સ્ટાર અને ૩ સ્ટાર હોટેલ માટે પ્લોટોના ફાળવણી માટે અરજીઓ આમંત્રિત કરતી હોટેલ સાઈટ ફાળવણી યોજના પ્રસિદ્ધ કરી હતી. અરજીઓ ૧૭.૧૦.૨૦૦૬થી ૧.૧૧.૨૦૦૬ સુધી ઉપલબ્ધ કરાવવામાં આવી હતી (જે ૧૦.૧૧.૨૦૦૬ સુધી લંબાવવામાં આવી હતી). અમે નીચે પુસ્તિકાઓમાંથી સંબંધિત માહિતી ઉદ્ઘૃત કરીએ છીએ. નીચે મુજબની પાત્રતાની શરતો નિર્ધારિત કરવામાં આવી હતી :

પસંદગી માટેની પાત્રતાની શરત (બ્રોશરની કલમો ૮ થી ૧૧ માંથી ઉતારેલ)

અનુભવનું લઘુત્તમ માપદંડ	૫ સ્ટાર અને ૪ સ્ટાર માટે ૧૦ વર્ષ; ૩ સ્ટાર હોટેલ વ્યવસાય માટે ૫ વર્ષ
છેલ્લા ત્રણ વર્ષ દરમિયાન સરેરાશ વાર્ષિક વળતર	અનુક્રમે ૫ સ્ટાર, ૪ સ્ટાર અને ૩ સ્ટાર માટે રૂપિયા ૧૦૦ કરોડ, રૂપિયા ૭૫ કરોડ અને રૂપિયા ૫૦ કરોડ
નેટ વર્થ	ધનાત્મક

પાત્ર અરજદારો વચ્ચે હોટેલ સાઈટોના ફાળવણી તેમનાં અનુભવ, વળતર અને નેટ વર્થના આધારે કરવામાં આવશે. પાત્ર અરજદારોને હોટેલ સાઈટની ફાળવણી, અરજી કરાયેલ પ્લોટ માટે, તેમની મૂલવણીના આધારે ઉતરતા ક્રમમાં

કરવામાં આવશે. એકથી વધુ અરજદારોને સમાન ગુણ પ્રાપ્ત થયેલ હોય, તો તેમની વચ્ચેની ફાળવણી ચિઠ્ઠી ઉપાડ દ્વારા કરવામાં આવશે.

દરેક તે હોટેલ માટે, જેનું આંતરરાષ્ટ્રીય હોટેલ શ્રેણી સાથે જોડાણ/સહયોગ હોય અથવા અરજદાર કંપની/સંસ્થા પોતે જ આંતરરાષ્ટ્રીય હોટેલ શ્રેણી હોય તેવા કિસ્સામાં, અરજદાર દ્વારા માલિકી ધરાવવામાં આવતી/સંચાલિત કરવામાં આવતી ૩/૪/૫ સ્ટાર અને તેથી ઉપર/સમકક્ષ રેટિંગ વર્ગની દરેક હોટેલ માટે વધારાના ત્રણ ગુણ આપવામાં આવશે.

"વહેંચણીનો દર, અર્થાત્ ચૂકવવાપાત્ર પ્રીમિયમ (બ્રોશરની કલમ ૧૩)

એ) ફાળવણીનો વર્તમાન દર રૂ.૭,૪૦૦/- (માત્ર રૂપિયા સાત હજાર ચારસો) પ્રતિ ચોરસ મીટર છે.

બી) વધુમાં, નીચે દર્શાવ્યા મુજબ સ્થાનલાભ શુલ્ક, ઉપરોક્ત ફાળવણી દર ઉપરાંત, નીચેના દરે વસૂલવામાં આવશે :-

(૧) ૧૮ મીટર પરંતુ ૩૦ મીટરથી ઓછી પહોળાઈ ધરાવતા માર્ગ પર પ્લોટ આવેલો હોય તો ઉપરોક્ત દરના ૨.૫% પ્રમાણે.

(૨) જો પ્લોટ ૩૦ મીટર અથવા તેથી વધુ પહોળાઈ ધરાવતા માર્ગ પર આવેલ હોય, તો ઉપરોક્ત દરના ૫% .(૩) લીલાપટ્ટી અથવા ઉદ્યાનની સામે આવેલો/લગતો પ્લોટ હોય તો ઉપરોક્ત દરના

૨.૫% .(જ) જો પ્લોટ ખૂણાનો પ્લોટ હોય તો ઉપરોક્ત દરના
૨.૫% .સ્થળના કુલ ફાળવણી મૂલ્યના ૧૦% કરતાં વધુ મહત્તમ
સ્થાન શુલ્ક વસૂલવામાં આવશે નહીં.

સી) ઉપર દર્શાવેલ જમીનનો દર કોઈપણ નોટિસ આપ્યા વિના
ફેરફારને આધીન છે. ફાળવણી પત્ર જારી થયેલી તારીખે પ્રચલિત
દર લાગુ પડશે."

વાર્ષિક ભાડાની ચુકવણી : (ઘોશરોમાંની કલમ ઈમાંથી ઉદ્ધૃત)

પ્લોટના ફાળવણી માટે ચૂકવેલ/ચૂકવાપાત્ર રકમ ઉપરાંત, ફાળવાયેલધારકે
નીચે દર્શાવેલ રીત મુજબ વાર્ષિક ભાડાપટ્ટા ભાડું ચૂકવવું પડશે :

એ) પ્લોટ માટે ચૂકવાયેલ કુલ રકમના ૨.૫% જેટલું ભાડાપટ્ટાનું
ભાડું રહેશે અને તે વાર્ષિક ધોરણે ચુકવવાનું રહેશે.

બી) લીઝ દસ્તાવેજના અમલની તારીખથી દર દસ વર્ષ પૂર્ણ થતાં,
લીઝ ભાડામાં તેવા વધારા સમયે ચૂકવવાપાત્ર વાર્ષિક ભાડાના
૫૦% જેટલો વધારો કરવામાં આવશે.

X X X X X X

ઈ) જ્યાં સુધી પ્રાધિકરણ આ સુવિધા પાછી ખેંચવાનો નિર્ણય ન
કરે ત્યાં સુધી, ફાળવણાધારકને વર્તમાન લીઝ ભાડાના ૧૧ વર્ષને

સમકક્ષ લીઝ ભાડું "વન ટાઈમ લીઝ ભાડું" તરીકે ચૂકવવાનો વિકલ્પ રહેશે. વન ટાઈમ લીઝ ભાડું ચૂકવ્યા પછી, બાકીની લીઝ અવધિ માટે આગળ કોઈ વાર્ષિક લીઝ ભાડું ચૂકવવાનું જરૂરી રહેશે નહીં. આ વિકલ્પનો ઉપયોગ લીઝ અવધિ દરમિયાન કોઈપણ સમયે કરી શકાશે, શરતે કે ફાળવણાધારકે અગાઉ બાકી થયેલું લીઝ ભાડું ચૂકવેલું હોય અને અગાઉથી ચૂકવાયેલ લીઝ ભાડું વન ટાઈમ લીઝ ભાડાના વિકલ્પમાં ગણતરીમાં લેવામાં આવશે નહીં."

વિકાસના ધોરણો (બ્રોશરોમાંની કલમ (૧) માંથી ઉદ્ધૃત):

(એ) ભૂમિ આવરણ અને ફ્લોર એરિયા રેશિયો નીચે મુજબ છે :
મહત્તમ ભૂમિ આવરણ : ૨૫% [૫/૪ સ્ટાર માટે] ૩૦% [૩ સ્ટાર માટે] મહત્તમ એફ.એ.આર. : ૨ [૫/૪ સ્ટાર માટે] ૧.૫ [૩ સ્ટાર માટે] મહત્તમ ઊંચાઈ અને સેટબેક : મકાન ઉપવિધિઓ અનુસાર

(બી) અન્ય ધોરણો:

૧. એફ.એ.આર.ના ૫% નો ઉપયોગ વ્યાપારી જગ્યા માટે કરી શકાય છે.૨. ભૂતળની નીચેનો બેસમેન્ટ, ભૂતળના આવરણના મહત્તમ વિસ્તાર સુધી, મંજૂર કરવામાં આવશે અને જો તેનો

ઉપયોગ પાર્કિંગ અને સેવાઓ માટે કરવામાં આવે તો તેને એફ.એ.આર. માં ગણવામાં આવશે નહીં. પ્લોટની સેટબેક રેખા સુધી પાર્કિંગ માટે વપરાતા બેસમેન્ટને પરવાનગી આપવામાં આવશે."બદલી (પુસ્તિકાઓની કલમ જે)૧. ફાળવેલ પ્લોટનું સત્તાધિકરણ દ્વારા ફાળવેલ પરિસર કાર્યરત જાહેર કરવામાં આવે તે પહેલાં હસ્તાંતરણ કરવામાં આવશે નહીં. જો હોટેલ કાર્યરત જાહેર થયા પછી ફાળવણીધારક પ્લોટનું હસ્તાંતરણ કરવા ઇચ્છે, તો ફાળવણીધારકે સત્તાધિકરણ પાસેથી પૂર્વ પરવાનગી લેવી પડશે. સત્તાધિકરણ કોઈ કારણ આપ્યા વિના હસ્તાંતરણની મંજૂરી આપવાનો ઇનકાર કરી શકે છે. તેમ છતાં, જો હસ્તાંતરણની મંજૂરી આપવામાં આવે, તો સત્તાધિકરણની નીતિ મુજબ હસ્તાંતરણ શુલ્ક ચુકવવાનું રહેશે અને હસ્તાંતરણ મેમોરેન્ડમની તમામ શરતો અને નિયમો હસ્તાંતરણગ્રાહી અને હસ્તાંતરણકર્તા ઉપર સંચુકત તથા પૃથક રીતે બંધનકારક રહેશે.૨. પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ ન થાય અને સત્તાધિકારી પાસેથી કાર્યક્ષમતા પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત ન થાય ત્યાં સુધી સંઘના સભ્યોના હિસ્સેદારીના માળખામાં કોઈ ફેરફાર કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવશે નહીં.૩. કોઈપણ પરિસ્થિતિમાં, સત્તાપ્રાધિકરણ દ્વારા પ્લોટના પેટાવિભાગને મંજૂરી આપવામાં આવશે નહીં.૪. ફાળવણીધારકને ફાળવેલ પરિસર સિવાય અન્ય

કોઈ જમીનનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવશે નહીં અને તે ફાળવેલ પરિસર તથા આસપાસના પર્યાવરણને સ્વચ્છ અને સુવ્યવસ્થિત રાખવાનું પણ સુનિશ્ચિત કરશે.

રદબાતલ (પુસ્તિકાઓની કલમ (ઓ))(૧) જો એવું જાણવા મળે કે પ્લોટનું ફાળવણી કોઈ તથ્ય છુપાવી રાખીને અથવા ખોટું નિવેદન કરીને અથવા ખોટી રજૂઆત કરીને અથવા છેતરપિંડી કરીને મેળવવામાં આવી છે, તો પ્લોટનું ફાળવણી રદ કરવામાં આવશે અને જમા કરાવેલી સંપૂર્ણ રકમ સત્તાધિકારીના હિતે જપ્ત કરવામાં આવશે.(૨) જો ફાળવણીની શરતોનો કોઈ ભંગ થાય, અથવા જો ફાળવણીધારક મકાન નિર્માણના નિયમોની અથવા નોઈડા દ્વારા બનાવવામાં આવેલા કોઈપણ નિયમોની શરતો અને નિબંધનોનું પાલન ન કરે, તો સત્તાધિકારી દ્વારા ફાળવણી રદ કરવામાં આવી શકે છે અને ભાડે અપાયેલ પરિસરની કબજેદારી સત્તાધિકારી દ્વારા ફાળવણીધારક પાસેથી પાછી લેવામાં આવશે. આવી સ્થિતિમાં, ફાળવણીધારક કોઈપણ પ્રકારના વળતર મેળવવા હકદાર રહેશે નહીં અને જમા થયેલી કોઈપણ રકમ અથવા જો કોઈ બાકી/મુદત વટાવેલી રકમ આવક રસીદ(એસ) તરીકે હોય, તો નિયમો મુજબ જમી કર્યા પછી તેની પરતફેર કરવામાં

આવી શકે છે. તેમ છતાં, કુલ જમ કરવામાં આવેલી રકમ કુલ જમા રકમથી વધુ નહીં હોય.

૭. ૧૭.૧૦.૨૦૦૬ના રોજ પ્રસિદ્ધ કરાયેલ ઉક્ત યોજનાના આધારે પ્રાપ્ત થયેલ અરજીઓની સંખ્યા તથા પ્રક્રિયા અને મૂલવણી કર્યા બાદ કરવામાં આવેલ ફાળવણીઓ નીચે મુજબ છે :

શ્રેણી (હોટેલ પ્લોટ્સ)	ઓફર કરવામાં આવેલ પ્લોટની સંખ્યા	પ્રાપ્ત થયેલ અરજીઓની સંખ્યા	કરેલ ફાળવણીઓની સંખ્યા
૫ સ્ટાર	૧૦	૧૫	૯
૪ સ્ટાર	૫	૫	૨
૩ સ્ટાર	૧૦	૧૧	૩
કુલ	૨૫	૩૧	૧૪

નોઈડા દ્વારા એવો ઉદ્દેશ કરવામાં આવ્યો છે કે અરજીઓનું મૂલ્યાંકન અને ફાળવણી માટેની ભલામણો એક સ્વતંત્ર સ્ક્રિનિંગ સમિતિ (યુ.પી. ઇન્ડસ્ટ્રીયલ કન્સલ્ટન્ટ્સ લિ.) દ્વારા કરવામાં આવી હતી અને ફાળવણી માટેની ભલામણોને નોઈડાના મુખ્ય કાર્યકારી અધિકારીએ મંજૂરી આપી હતી. ફાળવણીઓ

૧૨.૧.૨૦૦૭ના રોજ કરવામાં આવી હતી અને ફાળવણીગ્રાહકોને ભાડાપટ્ટાઓ માટે પ્રીમિયમ રૂપિયા ૭૪૦૦/- પ્રતિ ચો.મી.ના દરે તથા સ્થાનશુલ્ક ઉપરાંત ચૂકવવાનો હતો. ૯.૨.૨૦૦૭ના રોજ યોજાયેલી ૧૪૨મી બેઠકમાં, નોઈડાના બોર્ડ ઓફ ડિરેક્ટર્સે ફાળવણી સંબંધિત સ્કિનિંગ સમિતિની ભલામણોની મુખ્ય કાર્યકારી અધિકારી દ્વારા કરવામાં આવેલી સ્વીકૃતિને મંજૂરી આપી હતી અને બાકી રહેલા ૧૧ અફાળવાયેલા પ્લોટો (૩ સ્ટાર વર્ગમાં ૭ પ્લોટ, ૪ સ્ટાર વર્ગમાં ૩ પ્લોટ અને ૫ સ્ટાર વર્ગમાં ૧ પ્લોટ) ફરીથી જાહેરાત દ્વારા પ્રસિદ્ધ કરવા માટે નિર્દેશ આપ્યો હતો.

૮. ૯.૩.૨૦૦૭ના રોજ યોજાયેલી ૧૪૩મી બેઠકમાં, નોઈડાના બોર્ડે સંબંધિત કાર્યસૂચિનું અવલોકન કર્યું અને ફાળવણીપ્રાપ્તિઓને કરવામાં આવેલી ફાળવણીઓ, ફાળવણીપ્રાપ્તિઓ પાસેથી પ્રીમિયમ સ્વરૂપે પ્રાપ્ત થયેલી રકમો તથા ૫.૬.૨૦૦૬ના રોજ મંજૂર થયેલી સરકારની ૨૨.૫.૨૦૦૬ની યોજના હેઠળ હોટેલ પ્લોટોના ફાળવણીપ્રાપ્તિઓના હિતમાં લીઝ દસ્તાવેજોના અમલ માટેના પ્રસ્તાવો નોંધ્યા. ઉપરોક્તના અનુસંધાનમાં, માર્ચ, એપ્રિલ અને મે, ૨૦૦૭ દરમિયાન લીઝ દસ્તાવેજો અમલમાં મૂકવામાં આવ્યા છે અને નોંધણી માટે રજૂ કરવામાં આવ્યા છે. બે કેસોમાં લીઝ દસ્તાવેજોની નોંધણી કરવામાં આવી છે. અન્ય કેસોમાં એવું જણાવાયું છે કે ચોરસ મીટર દીઠ રૂપિયા ૭૦,૦૦૦ના સર્કલ દરની સરખામણીમાં લીઝ માટેનું પ્રીમિયમ માત્ર ચોરસ મીટર

દીઠ રૂપિયા ૭,૪૦૦ હતું, આ આધાર પર ઓછી મૂલ્યાંકનની કાર્યવાહી ચાલુ હોવાને કારણે નોંધણી બાકી છે.

૯. તે તબક્કે, બે રિટ અરજીઓ (સિવિલ મિસ્. ડબલ્યુ.પી. નં.૨૪૯૧૭/૨૦૦૭ અને પી.આઈ.એલ. ડબલ્યુ.પી. નં.૨૯૨૫૨/૨૦૦૭) અલ્હાબાદની વડી અદાલતમાં દાખલ કરવામાં આવી હતી, જેમાં એન.ઓ.આઈ.ડી.એ. દ્વારા હોટેલ સાઈટોના ફાળવણીને આ આધાર પર પડકારવામાં આવી હતી કે ફાળવણી ખૂબ નીચા ભાવ પર કરવામાં આવી હતી. પ્રથમ રિટ અરજી ૨૨.૫.૨૦૦૭ના રોજ, લીઝ દસ્તાવેજોના અમલીકરણની તારીખથી ભાગ્યેજ એક મહિનાની અંદર, દાખલ કરવામાં આવી હતી. ઉક્ત રિટ અરજીમાં, વડી અદાલતની વિભાગીય ખંડપીઠે ૨૨.૫.૨૦૦૭ના રોજ કારણસભર વચગાળાનો આદેશ પસાર કરીને રાજ્ય સરકારને યુ.પી. અર્બન પ્લાનિંગ એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૭૩ (સંક્ષેપમાં ‘૧૯૭૩નો અધિનિયમ’) ની કલમ ૪૧(૩) સાથે અધિનિયમની કલમ ૧૨ વાંચી તેના હેઠળની પુનર્વિચારણાની સત્તાનો ઉપયોગ કરવા અને એન.ઓ.આઈ.ડી.એ. દ્વારા અપીલકર્તાઓના હિતમાં કરવામાં આવેલી ફાળવણીઓ બાબતે ફરીથી વિચારણા કરીને સ્વતંત્ર નિર્ણય લેવા નિર્દેશ કર્યો હતો. ઉક્ત અરજિના અનુસંધાનમાં, રાજ્ય સરકારે મામલાની તપાસ કરીને એવો નિષ્કર્ષ કાઢ્યો કે અપીલકર્તાઓને કરવામાં આવેલી ફાળવણીઓ બે આધાર પર અનિયમિત હતી. પ્રથમ,

વ્યાવસાયિક પ્લોટોની ફાળવણી ઔદ્યોગિક હેતુઓ માટે, નિયમાવલિ મુજબ જમીનનો ઉપયોગ વ્યાવસાયિકમાંથી ઔદ્યોગિકમાં બદલી કર્યા વગર અને રાજ્ય સરકારની સંમતિ મેળવ્યા વગર, ઔદ્યોગિક દરે કરવામાં આવી હતી. બીજું, વ્યાવસાયિક વિસ્તારમાં વ્યાવસાયિક ઉપયોગ માટે અનામત રાખવામાં આવેલા પ્લોટોની ફાળવણી, સ્પર્ધાત્મક બોલીઓ/ટેન્ડરો મંગાવ્યા વગર અને રાજ્ય સરકારની પરવાનગી વગર, ઔદ્યોગિક પ્લોટોને લાગુ પડતા દરે કરવામાં આવી હતી. તેથી, તેણે એન.ઓ.આઈ.ડી.એ.ને ફાળવણીઓ રદ કરવા અને અનિયમિતતાઓ માટે જવાબદાર એન.ઓ.આઈ.ડી.એ.ના અધિકારીઓ વિરુદ્ધ કાર્યવાહી શરૂ કરવા નિર્દેશ કર્યો હતો.

૧૦. રાજ્ય સરકાર દ્વારા તા. ૧.૮.૨૦૦૭ના રોજ આપવામાં આવેલ ઉપરોક્ત નિર્દેશનો અમલ નોંધડાએ તા. ૩.૮.૨૦૦૭ના રદગીરી પત્રો જારી કરીને કર્યો, જેના દ્વારા અપીલકર્તાઓના હિતમાં કરવામાં આવેલ ફાળવણીઓ અને તેના અનુસંગે આપવામાં આવેલ લીઝો રદ કરવામાં આવી. નોંધડાએ ફાળવણીધારકોને જાણ કરી કે તેમણે ચુકવેલી રકમ નિયમો મુજબ પરત કરવા માટે કાર્યવાહી હાથ ધરવામાં આવી રહી છે અને તેમને પ્લોટનો કબજો પરત સોંપવા જણાવવામાં આવ્યું. રદગીરીના પત્રોમાં જણાવાયું હતું કે નોંધડા વિકાસ વિસ્તાર ભવન વિનિયમો અને નિર્દેશો, ૧૯૮૬ અને ૨૦૦૬ (અનુક્રમે તા. ૦૧.૧૨.૧૯૮૬ અને ૦૫.૧૨.૨૦૦૬ના રાજપત્રોમાં પ્રકાશિત) મુજબ હોટલો

વાણિજ્યિક વર્ગમાં આવે છે અને તેથી તા. ૨૨.૦૫.૨૦૦૬ની સરકારની નીતિ રદબાતલ હતી; અને તે પછા કે જો તા. ૨૨.૫.૨૦૦૬ની સરકારની નીતિ માન્ય માનવામાં આવે તો પછા, ફાળવણીમાં થયેલ નીચેની ભૂલો કાયદેસર રીતે સુધારી શકાય તેવી નહોતી અને તેથી ફાળવણીઓ રદ કરવામાં આવી રહી હતી:

- (૧) પુસ્તિકામાં પ્લોટોના એફ.એ.આર. ૨.૦૦ નક્કી કરવામાં આવેલ છે, જ્યારે ઔદ્યોગિક પ્લોટોના એફ.એ.આર. ૦.૬૦ છે.
- (૨) પર્યટન વિભાગ દ્વારા જારી કરાયેલ તા. ૨૨.૦૫.૦૬નો સરકારનો આદેશ, વાણિજ્યિક પ્રવૃત્તિઓ માટે એફ.એ.આર.ના ૫% ઉપયોગ અંગે કોઈ ઉલ્લેખ કરતો નથી. પરંતુ બ્રોશરોમાં સમાવાયેલ નોઈડાની હોટેલ યોજના દર્શાવે છે કે વાણિજ્યિક પ્રવૃત્તિઓ માટે એફ.એ.આર.ના ૫% નક્કી કરવામાં આવ્યા છે,
- (૩) તા. ૧૬.૧૨.૨૦૦૬ના ગેઝેટમાં પ્રકાશિત ઓથોરિટીની બિલ્ડિંગ બાયલોઝ મુજબ, ‘હોટેલ’ને વ્યાવસાયિક શ્રેણીમાં રાખવામાં આવેલ છે. નોઈડા માસ્ટર પ્લાનમાં ફાળવાયેલા તમામ પ્લોટો વ્યાવસાયિક ઉપયોગ માટે દર્શાવવામાં આવ્યા છે. ઓથોરિટીની વર્તમાન નીતિ મુજબ, વ્યાવસાયિક પ્લોટોના નિકાલ માટે બિઝ્સ/ટેન્ડરો આમંત્રિત કરીને કાર્યવાહી કરવી જરૂરી હતી. પરંતુ ઉક્ત પ્રક્રિયા અપનાવવામાં આવી નહોતી.(૪) પ્લોટોની ફાળવણી ઔદ્યોગિક દરે કરવામાં આવે છે. તે સમયે ઔદ્યોગિક

વિસ્તાર ફેઝ-૧ માં પ્રવર્તમાન અનામત દર પ્રતિ ચો.મી. ૩.૭,૪૦૦/- હતો. અને તેની ફાળવણી બોલીઓ/ટેન્ડરોના આધારે કરવામાં આવવી જોઈએ. પરંતુ હોટેલની ફાળવણીમાં ઉપરોક્ત દરો સાથે બોલી/ટેન્ડર પ્રક્રિયાનું પાલન કરવામાં આવ્યું નહોતું.(૫) પ્રશ્નગત કેસોમાં ફાળવાયેલા તમામ પ્લોટો વાણિજ્યિક હેતુ માટે દર્શાવવામાં આવ્યા છે. આ પ્લોટોને હોટેલ યોજનામાં સમાવેશ કરતાં પહેલાં, તા. ૨૨.૦૫.૦૬ના સરકારી આદેશના પરિછેદ ૨ મુજબ, જમીનનો ઉપયોગ વાણિજ્યિકમાંથી ઔદ્યોગિકમાં બદલવો જરૂરી હતો, જેના માટે એન.સી.આર. આયોજન બોર્ડની મંજૂરી આવશ્યક હતી, જેનું આ હાથેના કેસમાં પાલન કરવામાં આવ્યું નહોતું."

૧૧. રાજ્ય સરકારે પણ ફાળવણીઓને પડકારતી રિટ અરજીઓમાં, પોતાની ઉપરોક્ત નિર્ણયનો તથા ૧.૮.૨૦૦૭ના રોજ નોંધાને આપવામાં આવેલ અનુસંગિક નિર્દેશનો ઉલ્લેખ કરીને, ૨.૮.૨૦૦૭ના રોજ વડી અદાલત સમક્ષ સોગંદનામું દાખલ કર્યું હતું. ઉક્ત સોગંદનામાના સંબંધિત અંશો નીચે ઉતારવામાં આવે છે :

"૩. કે આ માનનીય અદાલતના આદેશોની પ્રાપ્તિ પછી, સંબંધિત અધિકારીઓ સાથે પરામર્શ કરીને, જેમાં ચેરમેન અને સીઈઓ,

નોઈડા પણ સમાવેશ પામે છે, માળખાકીય સુવિધા અને વિકાસ સમિતિ દ્વારા આ બાબતની તપાસ કરવામાં આવી અને એવું જણાયું કે પ્રશ્નાધીન જમીનનો જમીન ઉપયોગ બદલ્યા વિના, વાણિજ્યિક જમીન ઔદ્યોગિક હેતુ માટે આપવામાં આવી હતી અને એવો મત વ્યક્ત કરવામાં આવ્યો કે નોઈડા દ્વારા કરવામાં આવેલ જમીનનું ફાળવણી ચુકિતસંગત જણાતું નથી અને કાયદા અનુસાર રદ કરવાની જવાબદારીવાળી હોવાનું જણાય છે." "જ. ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર એન્ડ ઈન્ડસ્ટ્રિયલ ડેવલપમેન્ટ કમિશનરની ભલામણો રાજ્ય સરકારે વિચારણા હેઠળ લીધી હતી અને ઉત્તર પ્રદેશ અર્બન પ્લાનિંગ એન્ડ ડેવલપમેન્ટ અધિનિયમ, ૧૯૭૩ ની કલમ ૪૧(૧) હેઠળ નિહિત સત્તાનો ઉપયોગ કરીને નોઈડા ઓથોરિટીને કાયદા અનુસાર કાર્યવાહી કરવા માટે નિર્દેશ આપવાનો નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો. વધુમાં, નોઈડા ઓથોરિટીને દોષિત અધિકારીઓની ઓળખ કરી સરકારને ભલામણ મોકલવા માટે નિર્દેશ આપવાનો પણ નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો."

રાજ્ય સરકાર દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા સોગંદનામું તથા નોઈડા દ્વારા ફાળવણીઓ રદ કરવામાં આવેલ હોવાના પરિપ્રેક્ષ્યમાં, રિટ અરજદારોએ રિટ

અરજીઓ પાછી ખેંચવાની પરવાનગી માંગી હતી. વડી અદાલતે તા. ૧૦.૮.૨૦૦૭ના વિગતવાર આદેશ દ્વારા, માંગવામાં આવેલી રાહતો મંજૂર થઈ ગયેલ હોવાથી, રિટ અરજીઓને પાછી ખેંચાયેલ ગણાવીને નામંજૂર કરી હતી.

૧૨. ત્યારબાદ અપીલકર્તાઓએ પ્લોટોના ફાળવણીના રદબાતલ અને તા. ૩.૮.૨૦૦૭ના પત્રવ્યવહાર દ્વારા કરવામાં આવેલા લીઝોના રદબાતલને પડકારતાં વડી અદાલત સમક્ષ રિટ અરજીઓ દાખલ કરી. ઉક્ત રિટ અરજીઓ અલ્લાબાદ વડી અદાલતની વિભાગીય ખંડપીઠ દ્વારા તા. ૧૩.૫.૨૦૦૮ના સંયુક્ત આદેશથી મંજૂર કરવામાં આવી. વડી અદાલતે રાજ્ય સરકારનો તા. ૧.૮.૨૦૦૭નો આદેશ અને નોઈડા દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા તા. ૩.૮.૨૦૦૭ના રદબાતલના આદેશો આ આધારે રદ કર્યા કે તેઓ ૧૯૭૩ના અધિનિયમની કલમ ૪૧(૩) ની જોગવાઈના ઉપબંધ મુજબ આવશ્યક એવી સુનાવણીની તકના અભાવે કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતોના વિરોધમાં હતા. તેથી, વડી અદાલતે નીચે દર્શાવેલ વડી અદાલતના અવલોકનોને ધ્યાનમાં રાખીને, રિટ અરજદારોને સુનાવણીની તક આપ્યા પછી, નવીન નિર્ણય લેવા બાબતો રાજ્ય સરકારને પરત મોકલી આપી:

"જાહેરાતમાં દરો નિશ્ચિત કરવામાં આવ્યા હતા કે જ્યારે તે માત્ર અનામત કિંમત તરીકે જ નિર્ધારિત હતા, તે બાબતનો પ્રશ્ન એવા નિષ્કર્ષ તરફ દોરી જાય છે કે લઘુત્તમ કિંમત નિશ્ચિત કરવામાં આવી

હતી અને વધુ રકમ માટેની ઓફરો કરી શકાતી હતી, પરંતુ સાથે સાથે એ નોંધવું પણ જરૂરી છે કે જાહેરાતમાં દર્શાવવામાં આવેલી આ કિંમત હોવા છતાં, જાહેરાત કરાયેલા ૨૫ પ્લોટની સામે માત્ર ૧૪ પ્લોટોનું જ નિરાકરણ થઈ શક્યું. આથી સ્પષ્ટ થાય છે કે પૂરતી જાહેરાત કરવામાં આવી હોવા છતાં, સત્તાધિકારી લગભગ અડધા પ્લોટો માટે રોકાણકારો મેળવવામાં અસમર્થ રહ્યો. આ સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે જાહેરાતમાં લાદવામાં આવેલી કડક શરતોએ સંભવિત રોકાણકારોને મોટા પાયે દૂર રાખ્યા. આ અદાલત સમક્ષ પણ, ઉક્ત જાહેરાત અથવા સત્તાધિકારીએ અપનાવેલી પ્રક્રિયા અંગે કોઈપણ આવા સંભવિત રોકાણકાર દ્વારા પડકાર કરવામાં આવ્યો નથી, સિવાય જનહિત અરજી સ્વરૂપે દાખલ થયેલી બે અરજીઓના, જે પણ અંતે તેમાંના અરજદારો દ્વારા પરત ખેંચી લેવામાં આવી હતી. તેથી, આ પરિસ્થિતિઓમાં, ફક્ત એટલા માટે કે લગભગ વ્યાવસાયિક વિસ્તારમાં પ્લોટો ઘણાં વધુ દરે વેચવામાં આવ્યા હતા, તે સોદો દુર્ભાવનાપૂર્ણ સોદો હતો અથવા કોઈ ગુપ્ત પ્રકારની લેવડદેવડ હતી એવો સહેલાઈથી અનુમાન કરી શકાય તેમ નથી. અમારી દ્રષ્ટિએ, આ અસમાન તુલના કરવાના બરાબર છે, કારણ કે હાલના ફાળવણીના નિયમો અને શરતો ઘણી વધુ કડક છે અને તેવા પ્લોટોની સરખામણીએ ઘણાં અધિકારો

મર્યાદિત કરે છે, જે નોઈડા દ્વારા ભિન્ન નિયમો અને શરતો પર વધુ દરે ફાળવવામાં આવ્યા હતા. વર્તમાન કેસમાં, સત્તાધિકારીએ એવો બચાવ લીધો છે કે ફાળવણી સમયે લાગુ કરવાના ઔદ્યોગિક દરોની બાબતમાં ખોટી વ્યાખ્યા થવાને કારણે નીતિના અમલમાં ભૂલ થઈ હતી. જ્યારે વ્યાપક ચર્ચા-વિચારણા થઈ હતી અને સચેત નિર્ણયો અમલમાં મુકાયા હતા, ત્યારબાદ લીઝ દસ્તાવેજોનો અમલ કરવામાં આવ્યો હતો અને તેમની નોંધણી પણ થઈ હતી, ત્યારે સત્તાધિકારીએ તેને કેવી રીતે ભૂલ ગણાવી છે તે આશ્ચર્યજનક છે. સ્વીકાર્ય રીતે અરજદારો દ્વારા કોઈ ખોટી રજૂઆત કરવામાં આવી નહોતી; વિપરીત રીતે, આ તો નોઈડા દ્વારા થયેલી સ્પષ્ટ ખોટી રજૂઆતનો કેસ છે કે જમીન પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂપિયા ૭,૪૦૦/- ની નિશ્ચિત કિંમતે ફાળવવામાં આવશે. બંનેમાંથી કોઈપણ પ્લોટ માટે વધુ ઊંચી કિંમતની ઓફર લઈને એકપણ વ્યક્તિ આગળ આવી નથી.

નિઃસંદેહ, વૈધાનિક નિયમોનું ઉલ્લંઘન થયું છે, પરંતુ આવાં ઉલ્લંઘનો જાહેર હિતના વિરોધાભાસી હોવા કરતાં વધુ તકનિકી સ્વરૂપના જણાય છે. આ બાબત વિવાદાસ્પદ નથી કે નોઈડાએ એકવાર તા. ૨૨ મે, ૨૦૦૬ ના નીતિનિર્ણયને સંપૂર્ણરૂપે સ્વીકારી લીધો હતો, ત્યારબાદ નિયમાવલીઓમાં સુધારો થઈ શકતો હતો

અને જો તે ન કરવામાં આવ્યો હોય, તો રાજ્ય સરકારે નોંધડાને તા. ૨૨ મે, ૨૦૦૬ ના નીતિનિર્ણયને અમલમાં મૂકવા માટે જરૂરી સુધારા કરવા જણાવ્યું હોત.

જાહેરાતને યોગ્ય ઠેરવવા માટે નિયમો અને નિયમાવલીઓમાં સુધારો આવશ્યક છે કે નહીં, તે પ્રશ્ન વિવાદિત આદેશ પસાર કરતી વખતે રાજ્ય સરકાર કે નોંધડા દ્વારા જરા પણ વિચારવામાં આવ્યો નથી. ફાળવણી થયા બાદ પક્ષોએ પોતાની સ્થિતિમાં ફેરફાર કર્યો હોવાથી અરજદારોના હિતમાં જે અધિકારો ઉભા થયા હતા, તે અધિકારો પર તેનો ગંભીર પ્રભાવ પડ્યો છે. નિયમો અને નિયમાવલીઓમાં સુધારો કર્યા વિના નીતિનો અમલ કરવો જીવલેણ ખામીરૂપ બનશે કે નહીં, તે બાબત વિવાદિત આદેશ પસાર કરતી વખતે રાજ્ય સરકાર દ્વારા વિચાર-વિમર્શનો વિષય બનવી જોઈએ હતી, કારણ કે અમને તેમાં એવો કોઈ કારણ પ્રતિબિંબિત થતો નથી. અન્યથા પણ, જો આ અનિયમિતતા અસ્તિત્વમાં હતી, તો પણ હોટલોની તાત્કાલિક જરૂરિયાત હતી અને કામ વર્ષ ૨૦૦૮ સુધીમાં પૂર્ણ થવાનું આવશ્યક હતું, તે હકીકત ધ્યાનમાં રાખીને આવા કોઈ સુધારાના અમલીકરણ પર વિચાર કરવો રાજ્ય સરકાર માટે હજુ પણ ખુલ્લો વિકલ્પ હતો. કોઈનું પણ એવું કહેવું નથી કે ફાળવણી જે નિયમો અને શરતો પર

થવાની હતી તે દર્શાવતી ન્યાયસંગત જાહેરાત નહોતી. ફાળવણી માટે ઔદ્યોગિક દરો લાગુ કરવાની નીતિ માત્ર આવનારી કોમનવેલ્થ ગેમ્સને ધ્યાનમાં રાખીને હોટલ વ્યવસાયને પ્રોત્સાહન આપવા માટે અને દીર્ઘકાળમાં પર્યટનના વિકાસ માટે હતી. નિર્ધારિત કરાયેલા દરો હાંસલ કરવાના હેતુની સામે યોગ્ય હતા કે નહીં તે નક્કી કરવાનું રાજ્ય સરકારનું કાર્ય છે. આ બાબત દષ્ટિઆડ ન થવી જોઈએ કે સરકાર દ્વારા ઘણી ફાળવણીઓ સંપૂર્ણપણે નિઃશુલ્ક પણ એવી પરોપકારી સંસ્થાઓને અથવા એવી સંસ્થાઓને કરવામાં આવે છે, જે સર્વસામાન્ય જનતાને 'નો પ્રોફિટ નો લોસ' ના ધોરણે સેવાઓ આપે છે. તો શું એવું કહી શકાય કે આવા પ્લોટોની ફાળવણી પણ જમીનમાંથી વસૂલ કરી શકાય તેવી ઊંચી આવકના દરને ધ્યાનમાં રાખીને જ ગોઠવવી પડે? તેથી, અમારી દષ્ટિએ, જે હેતુ જોવાનો છે અને જે ધ્યેય સિદ્ધ કરવાનું છે, તે નીતિનિર્ણયના ક્ષેત્રમાં આવે છે, જે રાજ્ય સરકાર દ્વારા વાજબી આધાર પર લેવો જોઈએ અને જેના તથા સિદ્ધ કરવાના હેતુ વચ્ચે તર્કસંગત સંબંધ હોવો જોઈએ. યોગ્ય દરો નક્કી કરવા માટેનું પ્રતિક્ષણ પણ પરિબલોમાંનું એક હોઈ શકે, પરંતુ તે બાબતે યોગ્ય નિર્ણય લઈને જ અંતિમ નિષ્કર્ષે પહોંચવું જોઈએ. તેથી, આ કેસમાં, મધ્યવર્તી ઘટનાઓને કારણે અરજદારો

મૂલ્યવાન અધિકારો પ્રાપ્ત કરી ચૂક્યા હોવાથી, અરજદારોને સાંભળવાની તક આપ્યા બાદ જ નિર્ણય લેવો આવશ્યક હતો. અમે આ ફરીથી એ અસંશોધિત હકીકતોને ધ્યાનમાં રાખીને કહી રહ્યા છીએ કે ફાળવણી માટે ઓફર કરાયેલા રૂપ પ્લોટમાંથી માત્ર ૧૪ સંભાવિત ફાળવણીગ્રાહકોએ અરજીઓ કરી હતી અને તેમને પ્લોટો ફાળવવામાં આવ્યા હતા.....

છેતરપિંડી અથવા ખોટી રજૂઆત અથવા પક્ષપાત, અનુકૂળતા, ભાઈભતિજાવાદ અથવા ભ્રષ્ટાચારનો કોઈપણ પ્રકારનો આક્ષેપ ન હોવાના સંજોગોમાં, ફાળવણી રદ કરવાનો નિર્ણય ઉપરોક્ત અવલોકનોની પૃષ્ઠભૂમિમાં રાજ્ય સરકાર દ્વારા ફરીથી વિચારપાત્ર બને છે.

અમારી દૃષ્ટિએ, સચિદાનંદ પાંડેના કેસમાં (ઉપરોક્ત) માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે પ્રતિપાદિત કરેલો કાયદો વર્તમાન કેસના તથ્યોમાં યોગ્ય રીતે લાગુ પડે છે અને મામલામાં નિર્ણય લેતા પહેલાં રાજ્ય સરકારે વિષયના અન્ય પાસાઓ સાથે તેની પણ નોંધ લેવી જોઈતી હતી.

રાજ્ય સરકારે આ હકીકતની નોંધ લીધી નથી કે અરજદારો સાથે નિરાકરાયેલા પ્લોટોના સંદર્ભમાં પ્રાપ્ત થયેલી કિંમતનો નોંધડાના બોર્ડે તેની તા. ૪ સપ્ટેમ્બર, ૨૦૦૬ ની ૧૩૭મી બેઠકમાં ફરીથી

વિચાર કર્યો હતો અને અરજદારો સાથે પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂપિયા ૭,૪૦૦/- ની કિંમતે થયેલા નિરાકરણની નોંધ કર્યા બાદ બોર્ડે તેને મંજૂરી આપી હતી. તેનો અર્થ એ થાય છે કે જો પ્લોટોના નિરાકરણમાં કોઈ અનિયમિતતા થઈ પણ હોય, તો નીતિ માર્ગદર્શિકાઓની દૃષ્ટિએ તે નોંધડાએ પોતે જ ક્ષમ્ય ગણી હતી. રાજ્ય સરકારે આ વાત પણ ધ્યાનમાં રાખવી જોઈએ હતી કે અરજદારોને વિવાદિત જમીનનો વાસ્તવિક કબજો પહેલેથી જ સોંપવામાં આવ્યો હતો, લીઝ દસ્તાવેજોનો અમલ પહેલેથી જ થઈ ચૂક્યો હતો અને ૧૧ કેસોની નોંધણી પણ થઈ હતી.

અમે જે મુદ્દો આકારિત કર્યો છે તે મુદ્દાને રાજ્ય સરકારે ઉપરોક્ત અવલોકનોની પૃષ્ઠભૂમિમાં નવી સિરેથી પરીક્ષણ કરવાની જરૂર છે, કારણ કે દરેક પરિસ્થિતિમાં જાહેર હિત પ્રબળ રહેવું જોઈએ અને ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૪૧ હેઠળ રાજ્ય સરકારને અપાયેલ સત્તાના કેન્દ્રસ્થાને વિશાળ જાહેર કલ્યાણ હોવું આવશ્યક છે.

(ભાર મૂકવામાં આવ્યો)

૧૩. અપીલકર્તાઓ વડી અદાલતના ઉક્ત સામાન્ય આદેશથી, જેટલી હદ સુધી તેમાં બાબતોને રાજ્ય સરકાર સમક્ષ નવી રીતે વિચારણા માટે પરત મોકલવામાં

આવી હતી, તે અંગે વ્યથિત હોવાથી, વિશેષ અનુમતિ દ્વારા આ અપીલો દાખલ કરી છે. અપીલકર્તાઓએ દલીલ કરી કે વડી અદાલતે રાજ્ય સરકારનો તા. ૧.૮.૨૦૦૭નો આદેશ અને તેના અનુસંધાનમાં નોંધડા દ્વારા પસાર કરાયેલા તા. ૩.૮.૨૦૦૭ના રદ કરવાની આજ્ઞાઓ રદ કર્યા પછી, ફાળવણીઓ અને પટ્ટાઓને યથાવત્ રાખવા જોઈએ હતા અને બાબતને નવી વિચારણા માટે રાજ્ય સરકાર સમક્ષ પરત મોકલવી જોઈએ નહોતી. તા. ૯.૭.૨૦૦૮ના રોજ આ અદાલતે કબજા બાબતે યથાસ્થિતિ જાળવવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો. તા. ૧૮.૭.૨૦૦૮ના રોજ આ અદાલતે અનુમતિ મંજૂર કરી અને નીચે મુજબના નિર્દેશો આપ્યા :

"અરજદારોને તેમને ફાળવવામાં આવેલા સંબંધિત સ્થળોમાંથી બેઘરખાસ્ત કરવાના કાર્ય પર વચગાળાનો સ્થગિત આદેશ. અરજદારો યથાવત સ્થિતિ જાળવી રાખશે અને સ્થળો પર કોઈપણ બાંધકામ કરશે નહીં તથા કોઈ તૃતીય પક્ષના હક્કો ઊભા કરશે નહીં.

વડી અદાલતે ફાળવણીના પત્રો રદ કરવાના આદેશને રદ કરતી વખતે રાજ્ય સરકારને અરજદારોને વ્યક્તિગત રીતે સાંભળવાની અને તેથી સ્થળોની ફાળવણી રદ કરવાની તેની દરખાસ્ત અંગે, તેની નોંધણીઓના પ્રકાશમાં, કારણસભર આદેશ પસાર કરવાનો નિર્દેશ આપ્યો છે.

અમે નિર્દેશ કરીએ છીએ કે રાજ્ય સરકાર (મુખ્ય સચિવ, ઔદ્યોગિક વિકાસ વિભાગ, ઉત્તર પ્રદેશ સરકાર) તે મુજબ સુનાવણી આપે અને વડી અદાલત દ્વારા પડકારવામાં આવેલા ૧૩.૫.૨૦૦૮ ના ચુકાદામાં કરવામાં આવેલી નોંધણીઓથી પ્રભાવિત થયા વગર કાયદા અનુસાર કારણસભર આદેશ પસાર કરે.

બધા અરજદારો સંમત છે કે તેઓ આવી સુનાવણી માટે વધુ નોટિસ વિના ૧૧.૦૮.૨૦૦૮ ના રોજ સંબંધિત પ્રાધિકરણ સમક્ષ હાજર રહેશે. અમે સ્પષ્ટ કરીએ છીએ કે આવી સુનાવણીમાં અરજદારોની ભાગીદારી અને ઉત્તર પ્રદેશ સરકાર દ્વારા આદેશો પસાર કરવાનું પક્ષકારોના સંબંધિત વાદોને અશુભ રાખીને રહેશે. ૦૯.૦૯.૨૦૦૮ ના રોજ સૂચિબદ્ધ કરો.

સંબંધિત પ્રાધિકરણ તે તારીખ સુધીમાં પોતાનો નિર્ણય લેશે અને પોતાનો નિર્ણય આ અદાલત સમક્ષ રજૂ કરશે.

(ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે)

૧૪. તે અનુસંધાને, રાજ્ય સરકારે (પ્રધાન સચિવ, ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર અને ઔદ્યોગિક વિકાસ) અપીલકર્તાઓને સુનાવણી આપી અને વડી અદાલતની

ટિપ્પણીઓ અથવા સૂચનાઓનો ઉલ્લેખ કર્યા વિના, પ્રત્યેક અપીલકર્તાના કેસમાં ૮.૯.૨૦૦૮ તારીખના અલગ અલગ આદેશો કર્યા. રાજ્ય સરકારે ઠરાવ્યું છે કે અપીલકર્તાઓને પ્લોટોનું ફાળવણી કરવું અયોગ્ય હતું અને ફાળવણી રદ કરી તેમજ નોઈડા ના ભૂલ કરનાર અધિકારીઓ સામે કાર્યવાહી કરવાની દિશા આપી. ૧૯૭૩ના અધિનિયમની કલમ ૪૧(૩) હેઠળ કરવામાં આવેલા ઉક્ત ૮.૯.૨૦૦૮ના આદેશોમાં રાજ્ય સરકારે આ મુજબ ઠરાવ્યું છે :

(૧) સરકારની તા. ૨૨.૫.૨૦૦૬ ની નીતિનો હેતુ હોટલોને ‘ઉદ્યોગ’ તરીકે ગણવાનો અને ઔદ્યોગિક ઉપયોગ માટે અનામત રાખવામાં આવેલી જમીન પર, વૈધાનિક નિયમાવલીઓ, ૧૯૯૬ અને મકાન નિયમાવલીઓ, ૨૦૦૬ને આધિન રહી, હોટલ ઉદ્યોગસાહસિકોના પક્ષે ઔદ્યોગિક શરતો પર જમીનનું ફાળવણી કરવાનું હતું. તેથી ઔદ્યોગિક ઇમારતો માટે લાગુ પડતી તમામ શરતો હોટલોના બાંધકામ માટે પણ લાગુ પડશે. એન.ઓ.આઈ.ડી.એ. માસ્ટર પ્લાનમાં સુધારો કરીને સેક્ટર ૯૬, ૯૭, ૯૮ (જ્યાં ફાઈવ સ્ટાર હોટલ પ્લોટ્સ એચ-૧ થી એચ-૧૦ સ્થિત છે) તેમજ હોટલો માટે ફાળવાયેલા અન્ય વ્યાપારી વિસ્તારોને ઔદ્યોગિક ઉપયોગ માટે સીમાંકિત કરવાનું આવશ્યક હતું.(૨) નોઈડાએ તેની ૫.૬.૨૦૦૬ની ૧૩૫મી બેઠકમાં ૨૨.૫.૨૦૦૬ની તારીખની સરકારી નીતિ સ્વીકારતી વખતે તેના

નિયમો, વિધિઓ અને નીતિમાં ફેરફાર કરવાનો ઠરાવ કર્યો હતો, તેમ છતાં તેણે તે કર્યું નહોતું અને પરિણામે પ્લોટોના ફાળવણાં કાયદેસરની જોગવાઈઓના, વિશેષ કરીને ૧૯૯૧ની વિધિઓની વિધિ ૩(૧)(બી) અને ૪(૧)(બી)(૩), જે વિધિ ૨(ડી) અને (ઈ) સાથે વાંચવાની છે, ના ઉલ્લંઘનમાં હતા. ૨૨.૫.૨૦૦૬ની તારીખની સરકારી નીતિનું સ્વીકાર કરવામાં આવવાથી નોઈડાની વિધિઓમાં આપમેળે સુધારો અથવા ફેરફાર થયો નહોતો.(૩) ફાળવણી પ્રતિ ચો.મી. રૂ. ૭૪૦૦ ના ઔદ્યોગિક દરે કરવામાં આવી હતી. ફાળવાયેલા પ્લોટો વ્યાવસાયિક પ્લોટો હતા, જેના માટે પ્રચલિત વર્તુળ દર પ્રતિ ચો.મી. રૂ. ૭૦,૦૦૦ હતો. પરિણામે, ૧૪ પ્લોટો માટે વસૂલ કરાયેલ પ્રીમિયમમાં નોઈડાને રૂ. ૧૬૪૩.૭૭ કરોડનું ગુકસાન થયું હતું. જે પ્રતિ ચો.મી. રૂ. ૭૦૦૦૦/- ના પ્રીમિયમના સંદર્ભે ૮૦ વર્ષ માટેની ભાડાકીય આવકની ગણતરી કરવામાં આવે, તો વાર્ષિક ભાડાના ખાતામાં રૂ. ૩૦૭૭.૩૭ કરોડનું ગુકસાન થતું. આ રીતે, ટેન્ડરો આમંત્રિત ન કરવાને કારણે આવકમાં કુલ રૂ. ૪૭૨૧.૧૪ કરોડનું ગુકસાન થયું હતું.(૪) નોઈડા જાહેર હરાજી કર્યા વિના અથવા ટેન્ડરો આમંત્ર્ય વિના, અપીલકર્તાઓના પક્ષમાં નિશ્ચિત દરે વાણિજ્યિક પ્લોટો ફાળવી શક્યું હોત નહીં. જે તેને નિશ્ચિત દરે વાણિજ્યિક પ્લોટ

ફાળવવાનો ઇરાદો હતો, તો તેને પોતાના નિયમો અને નીતિઓમાં સુધારો કરવો જરૂરી હતો, અને તે કરવામાં આવ્યો ન હતો.(પ) પ્રતિ ચો.મી. રૂ. ૭૪૦૦ ના દરે પ્લોટોની ફાળવણી ગેરકાયદેસર હતી, કારણ કે જણાવેલ કિંમતને નોંધાના બોર્ડ દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવી નહોતી. ડિરેક્ટર્સના બોર્ડે ૫.૬.૨૦૦૬ની ૧૩૫મી બેઠકમાં, તા. ૨૨.૫.૨૦૦૬ની સરકારની નીતિ અમલમાં મૂકવાનો નિર્ણય કરતાં, હોટેલ ઉદ્યોગ માટે ‘ઔદ્યોગિક વિસ્તાર તબક્કો ૧ નો દર લાગુ કરવો’ એવી દિશા નિર્દેશ કર્યો હતો. તેનો અર્થ એ હતો કે પ્લોટો માટે પ્રતિ ચો.મી. રૂ. ૭૪૦૦/- નો અનામત દર નક્કી કરવો અને સીલબંધ ટેન્ડરો દ્વારા અરજીઓ આમંત્રિત કરવી જોઈએ હતી. પરંતુ નોંધાના મુખ્ય કાર્યકારી અધિકારીએ, નોંધા બોર્ડના નિર્ણયના વિરોધમાં, પુસ્તિકાઓમાં પ્રતિ ચો.મી. રૂ. ૭૪૦૦/- નો નિશ્ચિત ફાળવણી દર દર્શાવ્યો હતો. બીજું, બજારમૂલ્ય નિર્ધારિત કર્યા પછી અનામત દર નક્કી થવો જરૂરી હતો, જે પણ કરવામાં આવ્યું નહોતું. નોંધાની નીતિ, વ્યાવસાયિક પ્લોટો તેમજ ઔદ્યોગિક વિસ્તાર – તબક્કો ૧ ના પ્લોટોની ફાળવણી બાબતે, સીલબંધ ટેન્ડરોના આધારે હતી. નિશ્ચિત દરે પ્લોટોની ફાળવણી કરીને તેનો ભંગ કરવામાં આવ્યો હતો.(૬) તા. ૨૨.૫.૨૦૦૬ની સરકારની નીતિ, જેને નોંધા

દ્વારા તા. ૫.૬.૨૦૦૬ના ઠરાવથી સ્વીકારવામાં આવી હતી, તેમાં જમીનના ઉપયોગમાં ફેરફાર, નોંધડાના વિનિયમો અને નીતિઓમાં સુધારો, તેમજ વ્યાપારી અને ઔદ્યોગિક પ્લોટોના ફાળવણી માટે નિર્ધારિત પ્રક્રિયાનું અનુસરણ કરવાનું અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું. પરંતુ ન તો તે સુધારા કરવામાં આવ્યા હતા અને ન તો નિર્ધારિત પ્રક્રિયાઓનું અનુસરણ કરવામાં આવ્યું હતું.(૭) નીચેના ભંગોળે કારણો ફાળવણીઓ અમાન્ય બને છે : (એ) અનામત કિંમતને નિશ્ચિત કિંમત તરીકે ગણવામાં આવવી; (બી) વાણિજ્યિક વિસ્તારો અને ઔદ્યોગિક વિસ્તારો (તબક્કો ૧) માં પ્લોટોની ફાળવણી માટેની જે પ્રક્રિયા હરાજી અથવા બોલીઓ દ્વારા હતી, તેનું પાલન ન થવું; (સી) જમીનના ઉપયોગમાં ફેરફાર અમલમાં ન લાવવામાં આવવો; અને (ડી) તા. ૨૨.૫.૨૦૦૬ ની નીતિને અમલમાં મૂકવા માટે નિયમોમાં સુધારો ન કરવામાં આવવો.

૧૫. કારણ કે આ પુનર્વિચારાત્મક આદેશો તા. ૮.૯.૨૦૦૮ ના રાજ્ય સરકાર દ્વારા, આ અપીલો પ્રલંબિત હોવા દરમિયાન, આ અદાલત દ્વારા તા. ૧૮.૭.૨૦૦૮ ના રોજ જારી કરાયેલા નિર્દેશોના અનુસંધાને, પસાર કરવામાં આવ્યા હતા, તેથી કાર્યવાહીનું પુનરાવર્તન ટાળવા હેતુથી આ અદાલતે

અપીલકર્તાઓને વધારાના આધાર રજૂ કરીને ઉક્ત રદબાતલના આદેશો તા. ૮.૯.૨૦૦૮ ને પડકારવાની મંજૂરી આપી હતી. સામાવાળાઓને પણ તેમના વધારાના પ્રત્યુત્તર સોગંદનામા દાખલ કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. તેથી, આ અપીલોનું શ્રવણ તા. ૮.૯.૨૦૦૮ ના રદબાતલના આદેશોને અપાયેલા પડકારના સંદર્ભમાં, તથા તે ઉપરાંત વડી અદાલતના તા. ૧૩.૫.૨૦૦૮ ના પરત મોકલવાના આદેશને અપાયેલા પડકારના સંદર્ભમાં, કરવામાં આવ્યું હતું.

૧૬. અમે સૌપ્રથમ વડી અદાલતના તા. ૧૩.૫.૨૦૦૮ ના આદેશ સામે થયેલા પડકારનો સંક્ષિપ્ત રીતે વિચાર કરી શકીએ. વડી અદાલતે રાજ્ય સરકારના તા. ૧.૮.૨૦૦૭ ના આદેશોને યોગ્ય રીતે રદ કર્યા હતા, કારણ કે ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૪૧(૩) હેઠળ જેમ જરૂરી હતું તેમ અપીલકર્તાઓને કોઈ સાંભળણી આપવામાં આવી નહોતી. અન્યથા પણ, જ્યારે ફાળવણી અને ભાડાપટ્ટા મંજૂર થવાના કારણે અપીલકર્તાઓમાં મૂલ્યવાન હકો નિહિત થઈ ગયા હતા, ત્યારે અસરગ્રસ્ત પક્ષકારોને સાંભળણી આપ્યા વગર આવા હકોમાં હસ્તક્ષેપ કરી શકાય તેમ નહોતો અથવા તેમને પ્રતિકૂળ અસર પહોંચાડી શકાય તેમ નહોતું. પ્રાકૃતિક ન્યાયના સિદ્ધાંતોના ભંગના આધારે તા. ૧.૮.૨૦૦૭ ના આદેશ તથા તેના પરિણામરૂપ તા. ૩.૮.૨૦૦૭ ના આદેશોને રદ કરવા પૂરતું કારણ ઉપલબ્ધ હતું. રદ કરવાની કાર્યવાહી સામે અપીલકર્તાઓએ અનેક

આક્ષેપો ઉઠાવ્યા હતા. રાજ્ય સરકાર દ્વારા આ આક્ષેપો પર વિચાર કરવામાં આવ્યો નહોતો. વડી અદાલત પ્રાકૃતિક ન્યાયના સિદ્ધાંતોના ભંગના આધારે તા. ૧.૮.૨૦૦૭ ના આદેશો તથા તેના પરિણામરૂપ તા. ૩.૮.૨૦૦૭ ના આદેશને રદ કરી રહી હતી, તેથી અનિવાર્ય રીતે તેને સમગ્ર મામલો ફરીથી વિચારવા માટે રાજ્ય સરકારને દિશા આપવી જ રહી. તેથી વડી અદાલતે એવા અનેક મુદ્દાઓનો ઉલ્લેખ કર્યો જેનો વિચાર કરવો આવશ્યક હતો તેમજ એવા અનેક સ્વીકારાયેલા તથ્યોનો પણ ઉલ્લેખ કર્યો જેનો તેના પર પ્રભાવ પડશે, અને અપીલકર્તાઓને સાંભળ્યા પછી રાજ્ય સરકારે મામલો નવેસરથી નક્કી કરે તેવો નિર્દેશ આપ્યો. આ અદાલતે પણ તા. ૧૮.૭.૨૦૦૮ ના પોતાના વચગાળાના આદેશમાં ઉપરોક્ત નિર્દેશનું પુનરોચ્ચાર કર્યું હતું. તેથી વડી અદાલતના અંતિમ આદેશમાં હસ્તક્ષેપ કરવાની કોઈ જરૂર નથી.

૧૭. તેથી, હકીકતમાં અમારી વિચારણા માટે જે બાબત બાકી રહે છે તે રાજ્ય સરકારે પોતાની પુનરીક્ષણ અધિકારિતાનો ઉપયોગ કરીને તા. ૮.૮.૨૦૦૮ના રોજ પસાર કરેલા રદબાતલના આદેશોની માન્યતા છે. તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓ તથા રજૂ કરવામાં આવેલ દલીલોના આધારે, આ અપીલોમાં વિચારણા માટે ઉદ્ભવતા પ્રશ્નો વ્યાપક રીતે આ મુજબ છે :

૧. જ્યાં ફાળવણી પછી ભાડાપટ્ટો મંજૂર કરવામાં આવ્યો હોય (જે વિધિવત્ અમલમાં મૂકાયેલો હોય) અને ભાડાપટ્ટાધારકના હિતમાં

કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય, ત્યાં શું એવા ભાડાપટ્ટાઓ ભાડે આપનાર દ્વારા એકતરફી રીતે રદ કરી શકાય-૨. અગાઉની સરકારની કાર્યવાહી રદબાતલ કરવાની નવી સરકારની ઇચ્છાના પરિણામે સરકારમાં થયેલા ફેરફારને અનુસરીને નીતિમાં ફેરફાર થવાને કારણે રદબાતલો કરવામાં આવી હતી કે કેમ, અથવા નહિ-૩. શું અપીલકર્તાઓને પ્લોટોના ફાળવણીઓ કોઈ અનિયમિતતા અથવા ગેરકાયદેસરતાથી પીડિત છે-(એ) શું હોટેલ માટેના વાણિજ્યિક પ્લોટ્સનું ફાળવણી, એન.ઓ.આઈ.ડી.એ. દ્વારા પ.૬.૨૦૦૬ના રોજ અપનાવવામાં આવેલી ૨૨.૫.૨૦૦૬ની સરકારની નીતિ, અથવા એન.ઓ.આઈ.ડી.એ.ના નિયમનો અને નીતિઓના વિરુદ્ધ છે કે નહીં-(બી) એન.ઓ.આઈ.ડી.એ. દ્વારા હોટેલ સાઈટ્સનું ફાળવણી માત્ર સીલબંધ ટેન્ડરો/જાહેર હરાજીના આધારે જ થવી જોઈએ હતી કે નહીં-(સી) શું ફાળવણીનો દર ખોટો છે, જેના પરિણામે નોઈડાને કોઈ નુકસાન થયું છે કે કેમ-૪. જો ફાળવણી કરતી વખતે નોઈડાના નિયમો/નીતિઓનું કોઈ ઉલ્લંઘન થયું હોય, તો તેનું પરિણામ શું થાય-(૧) તે જ બાબત માટે કોણ જવાબદાર છે-(૨) શું ફાળવણી/લીઝ મેળવવામાં કોઈપણ અપીલકર્તાની તરફથી તથ્યોનું દબાવી રાખવું, ખોટું નિવેદન અથવા ભ્રામક

રજૂઆત, અથવા છેતરપિંડી, સાંઠગાંઠ અથવા અયોગ્ય પ્રભાવ
રહેલો છે કે નહીં-(૩) ઉપચારાત્મક કાર્યવાહી શું હોવી જોઈએ-

૧. શું પૂર્ણ થયેલ લીઝ રદ કરી શકાય-

૧૮. ૧૨.૧.૨૦૦૭ ના રોજ વિવિધ ફાળવણીધારકોને ફાળવવામાં આવેલી
હોટેલ ઇમારતો અંગે નોંધડા દ્વારા કરવામાં આવેલ લીઝ દસ્તાવેજોની વિગતો
નીચે મુજબ છે:

સી. એ. નં.	ફાળવણીધાર ક / ભાડાપટ્ટાધાર કનું નામ	શ્રેણી	પ્લોટ નંબર	ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજ ના અમલીકર ણની તારીખ	કબજો સોંપ્યાની તારીખ
જપક ૧/૦ ૮	આઈટીસી લિમિટેડ	પ સ્ટાર	પ્લોટ નં.એચ-૫ સેક્ટર ૯૭ (લંબિત નોંધણી)	૧૧.૪.૨ ૦૦૭	૧૧.૪.૨ ૦૦૭
જપક ૨/૦ ૮	ઈન્ડિયન હોટેલ્સ લિમિટેડ	પ સ્ટાર	પ્લોટ નં.એચ-૨ સેક્ટર ૯૬	૪.૪.૨૦ ૦૭	૮.૪.૨૦ ૦૭

			(બાકી નોંધણી)		
જપક ૩/૦ ૮	ભારત હોટેલ્સ લિ.	૫ સ્ટાર	પ્લોટ નં.એચ-૧ સેક્ટર ૯૬ (નોંધાયેલ)	૨૮.૩.૨ ૦૦૭	૨૮.૩.૨ ૦૦૭
જપક ૪/૦ ૮	હેમ્પશાયર હોટેલ્સ એન્ડ રિસોર્ટ્સ પ્રા.લિ.	૫ સ્ટાર	પ્લોટ નં.એચ-૩ સેક્ટર ૯૬ (નોંધાયેલ)	૨૮.૩.૨ ૦૦૭	૨૮.૩.૨ ૦૦૭
જપક ૫/૦ ૮	અરોરા હોલિંગ્સ લિ. (સહસંઘ)	૫ સ્ટાર	પ્લોટ નં.એચ-૬ ક્ષેત્ર ૯૭ (બાકી નોંધણી)	૧૮.૪.૨ ૦૦૭	૨૭.૪.૨ ૦૦૭
જપક ૬/૦ ૮	ક્રિમસન હોટેલ્સ લિમિટેડ ક્લાર્કસ્ટન હોટેલ્સ મારફ્ટે (પી) લિ.	૫ સ્ટાર	પ્લોટ નં.એચ-૭ સેક્ટર ૯૭ (લંબિત નોંધણી)	૧૧.૭.૨ ૦૦૭	૧૮.૪.૨ ૦૦૭
જપક ૭/૦ ૮	મરિયાડા હોલિંગ્સ લિ. (સહસંઘ)	૩ સ્ટાર	પ્લોટ એસડીસી- એચ-૧ સેક્ટર ૬૨ (બાકી નોંધણી)	૧૮.૪.૨ ૦૦૭	૨૬.૪.૨ ૦૦૭
જપક	એમ/એસ	૩	પ્લોટ	૧૮.૪.૨	૨૭.૪.૨

૮/૦ ૮	માસ્ટ ક્રાફ્ટ લિ. (સહભાગી સંસ્થા) મારફ્ટે એમ/એસ. નોઈડા લક્ઝરી હોટેલ્સ એન્ડ રિસોર્ટ્સ (પી) લિમિટેડ.	સ્ટાર	એસડીસી- એચ-૨ સેક્ટર ૧૦૫ (લંબિત નોંધણી)	૦૦૭	૦૦૭
૪૫૬ ૯/૦ ૮	સ્વિસ-બેલ હોટેલ્સ ઇન્ટરનેશનલ લિ. (કુટુંબહિત વળતર)	૫ સ્ટાર	એચ - ૯ સેક્ટર ૯૮ (બાકી રહેલું નોંધણી)	૧૮.૪.૨ ૦૦૭	૨૪.૪.૨ ૦૦૭
૪૫૭ ૦/૦ ૮	રેન્ડેપૂઝ હોટેલ્સ ઇન્ટરનેશનલ પ્રા.લિ. (કન્સોર્ટિયમ) દ્વારા સોમાપ હોટેલ્સ (પી) લિમિટેડ.	૫ સ્ટાર	એચ - ૮ સેક્ટર ૯૮ (લંબિત નોંધણી)	૨૦.૪.૨ ૦૦૭	૨૪.૪.૨ ૦૦૭
૪૫૭ ૧/૦ ૮	રોયલ ઓર્ચિડ હોટેલ્સ લિ. (સહસંઘ)	૩ સ્ટાર	૧૨૪ એ/૨ સેક્ટર ૧૨૪ (બાકી નોંધણી)	૨૦.૪.૨ ૦૦૭	૨૬.૪.૨ ૦૦૭
૪૫૭	ઓર્કિડ	૪	૧૨૪	--	--

૨/૦ ૮	ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ડેવલપર્સ પ્રા. લિ.	સ્ટાર	એ/૧ સેક્ટર ૧૨૪		
૪૯૬ ૮/૦ ૮	મેટ્રોપિનો મેનેજમેન્ટ લિ. (કન્સોર્ટિયમ)	૪ સ્ટાર	એસડીસી/ એચ-૧ સેક્ટર ૧૦૫ (લંબિત નોંધણી)	૩.૫.૨૦ ૦૭	૪.૫.૨૦ ૦૭
--	એલ્બ્રસ બિલ્ડર્સ (પી) લિ. (કોન્સોર્ટિયમ)	૫ સ્ટાર	એચ-૪ ક્ષેત્ર ૯૬	--	--

૧૯. અપીલકર્તાઓએ ઓક્ટોબર ૧૯૯૬માં નોંધડાએ હોટેલ ઉદ્યોગકારો પાસેથી હોટેલો માટેના પ્લોટોના ફાળવણી માટે અરજીઓ આમંત્રિત કરતાં જાહેરખબરો/માહિતીપત્રો બહાર પાડ્યા હતા, તેના અનુસંધાનમાં ફાળવણી માટે અરજી કરી હતી. દરેક અપીલકર્તાએ સંબંધિત શ્રેણીના પ્લોટની ફાળવણી માટે નિર્ધારિત વિગતવાર પાત્રતા માપદંડો પૂર્ણ કર્યા હતા. સ્વતંત્ર સંસ્થા દ્વારા અરજીઓની વિગતવાર તુલનાત્મક મૂલવણી બાદ નોંધડાએ તેમને ફાળવણી માટે યોગ્ય અને પાત્ર ગણ્યા હતા. ૨૫ પ્લોટમાંથી ફક્ત ૧૪ પ્લોટ અંગે જ ફાળવણી કરવામાં આવી હતી. નોંધડાએ તેમને ૧૨.૧.૨૦૦૭ના રોજ ફાળવણીપત્રો જારી કર્યા હતા. દરેક અપીલકર્તાએ પ્રીમિયમ તથા સ્થળ લાભ

શુલ્ક તરીકે રૂ. ૧૭.૭૬ કરોડ (ફાઇવ સ્ટાર પ્લોટો)થી રૂ. ૫.૫૫ કરોડ (થ્રી સ્ટાર પ્લોટો) સુધીની લીઝ પ્રીમિયમ રકમ ચૂકવી હતી. ઘણાંએ ૯૦ વર્ષ માટે વાર્ષિક ભાડું ચૂકવવા બદલે, ‘વન ટાઇમ લીઝ રેન્ટ’ તરીકે, પ્રીમિયમ તથા સ્થળ લાભ શુલ્કના ૨૭.૫% જેટલી રકમ ૧૧ વર્ષના ભાડા તરીકે એકમુશ્ત અગાઉથી ચૂકવવાનો વિકલ્પ પણ અપનાવ્યો હતો. ફાળવણીગ્રાહકો દ્વારા પ્રીમિયમ તથા અન્ય બાકી રકમોની ચૂકવણી થયા બાદ, સંબંધિત નિયમોના અનુસંધાનમાં, માર્ચ, એપ્રિલ અને મે ૨૦૦૭ દરમિયાન નોંધડાના ધોરણ લીઝ નમૂનામાં અપીલકર્તાઓના હિતે લીઝ દસ્તાવેજો અમલમાં મુકવામાં આવ્યા હતા અને તેઓ નોંધણી માટે વિધિવત્ રજૂ કરવામાં આવ્યા હતા. અપીલકર્તાઓએ આશરે રૂ. ૨ કરોડથી રૂ. ૬૨ લાખ સુધીની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી શુલ્ક પણ ખર્ચ્યા છે. બે લીઝ દસ્તાવેજો (ભારત હોટેલ્સ લિ. અને હેમ્પશાયર હોટેલ્સ એન્ડ રિસોર્ટ્સ લિ.ના હિતે) વિધિવત્ નોંધાયેલા છે. અન્ય લીઝ દસ્તાવેજોની બાબતમાં, તેઓ નોંધણી માટે રજૂ કરાયેલા હોવા છતાં અને નોંધણી અંગે કોઈ વાંધો ન હોવા છતાં, વર્તુળ દરના આધારે ઓછી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી શુલ્કની માગણી નોંધણી સત્તાધિકારીઓ દ્વારા કરવામાં આવતા નોંધણીની વિધિઓ બાકી રાખવામાં આવી છે, અને તે મુદ્દો સંબંધિત નોંધણી અધિકારી સમક્ષ અથવા અદાલતમાં બાકી છે. નોંધડાની દૃષ્ટિએ, લીઝોના અમલીકરણ અને નોંધણીની પ્રક્રિયા પૂર્ણ થઈ ગઈ હતી અને પરિણામે એપ્રિલ અને મે ૨૦૦૭માં સંબંધિત ફાળવણીગ્રાહક/ભાડાપટ્ટાધારકને પ્લોટોનો કબજો

સોંપવામાં આવ્યો હતો. દરેક અપીલકર્તાએ હોટેલ પ્રોજેક્ટ માટેના પ્રારંભિક ખર્ચરૂપે પણ નોંધપાત્ર રકમ ખર્ચી છે (પ્રીમિયમ, સ્થળ લાભ શુલ્ક, ભાડું, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી શુલ્ક ઉપરાંત), કારણ કે તેમની પાસેથી પ્રોજેક્ટો સમયમર્યાદામાં અમલમાં મુકવાની અપેક્ષા રાખવામાં આવી હતી.

૨૦. ઉપરોક્ત તથ્યાત્મક પૃષ્ઠભૂમિમાં, અપીલકર્તાઓનો પ્રથમ દાવો એ છે કે જ્યારે ભાડાપટ્ટાઓ મંજૂર કરવામાં આવ્યા હોય, અમલમાં મૂકવામાં આવ્યા હોય અને નોંધાયેલા હોય, જ્યારે સંપૂર્ણ પ્રીમિયમ અને અન્ય બાકી રકમો ચૂકવવામાં આવી હોય અને કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય, ત્યારે પટ્ટાદાતા (નોઈડા) એકતરફી રીતે ભાડાપટ્ટાઓ રદ કરી શકતો નથી. અપીલકર્તાઓ પટ્ટાદાતા તરીકે નોઈડાની એ સત્તાને પડકારતા નથી કે ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજની કલમ ૧૩(૧) હેઠળ કપટ અને ખોટી રજૂઆતના આધાર પર અથવા ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજની કલમ ૧૪ હેઠળ ભાડાપટ્ટાની શરતોના ભંગના આધાર પર ભાડાપટ્ટો સમાપ્ત કરી શકાય. જે બાબતને પડકારવામાં આવી છે તે એ છે કે ફાળવણી માન્ય ન હતી એવા આધાર પર પૂર્ણ થયેલ ભાડાપટ્ટાને જ રદ કરવાનો અધિકાર.

૨૧. માત્ર મિલ્કત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ (સંક્ષેપમાં ‘ટીપી અધિનિયમ’) ની જોગવાઈઓથી સંપૂર્ણપણે શાસિત ભાડાપટ્ટો, તેને રદ કરવા માટે અથવા તે ગેરકાયદેસર, રદબાતલ અને અમાન્ય છે તેવી જાહેરાત મેળવવા

માટે તથા તેના અનુસંગિક રાહતરૂપે કબજાની પરત સોંપવણી મેળવવા માટે નાગરિક દાવો દાખલ કરીને જ રદ કરી શકાય. સક્ષમ અધિકારક્ષેત્ર ધરાવતી અદાલત એવો હુકમનામું મંજૂર કરે નહીં ત્યાં સુધી, એવો ભાડાપટ્ટો અસરકારક તથા બાધ્યકર્તા તરીકે ચાલુ રહેશે. ભાડે આપનાર દ્વારા નોંધાયેલ ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજનું એકતરફી રદ કરવું, ન તો ભાડાપટ્ટાનો અંત લાવશે અને ન તો ભાડે આપનારને કબજો માગવાનો હક આપશે. ખાનગી કાયદા હેઠળ સ્થિતિ આ જ છે.

૨૨. પરંતુ જ્યાં ભાડાપટ્ટો આપવો કોઈ અધિનિયમ અથવા વૈધાનિક નિયમનો દ્વારા શાસિત હોય, અને જો એવો અધિનિયમ સ્પષ્ટપણે રદ કરવાની અથવા પરત ખેંચવાની સત્તા ભાડાપટ્ટો આપનાર માટે અનામત રાખતો હોય, તો ભાડાપટ્ટો આપનાર તરીકે કોઈ સત્તાપ્રાધિકરણ માટે, વિધિવત્ અમલમાં મૂકાયેલ અને નોંધાયેલ ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજને, કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેમ છતાં, અધિનિયમમાં નિર્ધારિત રદના વિશિષ્ટ આધારો પર રદ કરવું અનુમત્ય રહેશે.

૨૩. નોઈડા એ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ ઉત્તર પ્રદેશમાં ઔદ્યોગિક અને નગરિય ટાઉનશિપના વિકાસ માટે રચાયેલ એક સત્તાપ્રાધિકરણ છે (જેને નોઈડા તરીકે પણ ઓળખવામાં આવે છે). કલમ ૭ સત્તાપ્રાધિકરણને તે યોગ્ય માને એવી શરતો અને નિયમો લાદીને, તથા બનાવવામાં આવેલ કોઈપણ નિયમોને

આધીન રહીને, ઔદ્યોગિક વિકાસ વિસ્તારમાં તેની માલિકીની કોઈપણ જમીન અથવા મકાનને હરાજી, ફાળવણી અથવા અન્ય રીતે વેચવા, ભાડે આપવા અથવા અન્ય રીતે હસ્તાંતરિત કરવાની સત્તા આપે છે. કલમ ૧૪ હસ્તાંતરણની શરતોના ભંગ બદલ જમીની જોગવાઈ કરે છે. ઉક્ત કલમ સત્તાપ્રાધિકરણના મુખ્ય કાર્યપાલક અધિકારીને, સત્તાપ્રાધિકરણ દ્વારા હસ્તાંતરિત કરવામાં આવેલી કોઈ સાઈટ અથવા મકાનને ફરી કબજામાં લેવા અને આવા હસ્તાંતરણ સંબંધે ચૂકવાયેલ સંપૂર્ણ અથવા આંશિક રકમ જમ કરવાની સત્તા આપે છે, નીચે દર્શાવેલ બે પરિસ્થિતિઓમાં: અ) ભાડેતરફથી, સત્તાપ્રાધિકરણ દ્વારા કોઈ સાઈટ અથવા મકાનના હસ્તાંતરણના હિસાબે બાકી પડતી પ્રતિફળ રકમ અથવા તેની કોઈ હમ્મની ચુકવણી ન કરવી; અથવા બ) ભાડેતરફથી આવા હસ્તાંતરણની કોઈ શરતનો ભંગ કરવો અથવા અધિનિયમ હેઠળ બનાવવામાં આવેલા કોઈ નિયમો અથવા વિનિયમોનો ભંગ કરવો. ઉપકલમ (૨) એ જોગવાઈ કરે છે કે જ્યાં સત્તાપ્રાધિકરણનો મુખ્ય કાર્યપાલક અધિકારી કલમ ૧૪ ની ઉપકલમ (૧) હેઠળ કોઈ સાઈટ અથવા મકાન ફરી કબજામાં લે, ત્યાં તેની માંગણી પર કલેક્ટર જરૂરી હોય તેવી બળપ્રયોગની મદદથી હસ્તાંતરીત વ્યક્તિ પાસેથી તેનો કબજો લેવડાવી શકે અને તે સત્તાપ્રાધિકરણને સોંપી શકે. આથી સ્પષ્ટ થાય છે કે જો કોઈ ભાડેતરફ પ્રીમિયમ, લીઝ ભાડું અથવા અન્ય બાકીદારીની ચુકવણીમાં ચૂક કરે, અથવા લીઝ દસ્તાવેજની કોઈ શરતનો ભંગ કરે, અથવા અધિનિયમ હેઠળના કોઈ નિયમો અથવા વિનિયમોનો ભંગ કરે, તો નોઈડાનો મુખ્ય કાર્યપાલક અધિકારી નાગરિક દાવો દાખલ કર્યા વિના, કાયદામાં

નિર્ધારિત રીત પ્રમાણે ભાડે અપાયેલ પ્લોટ અથવા મકાન ફરી કબજામાં લઈ શકે છે. ફરી કબજામાં લેવાની સત્તામાં એકતરફી રીતે લીઝ રદ કરવાની સત્તાનો પણ સમાવેશ થાય છે.

૨૪. અપીલકર્તાઓના હિતમાં નોઈડા દ્વારા અમલમાં મુકાયેલ ભાડાપટ્ટાના દસ્તાવેજોની કલમ ૧૪માં જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે "અહીં સમાવિષ્ટ કોઈપણ વિરુદ્ધ બાબત હોવા છતાં, ભાડાપટ્ટાની શરતોના ભંગની પરિસ્થિતિમાં, અથવા જો ભાડૂત નિર્માણ નિયમાવલીઓ અને નિર્દેશોની શરતો તથા શરતોનું અથવા ભાડાપટ્ટાદાતા દ્વારા સમયાંતરે બનાવવામાં આવેલા કોઈપણ નિયમોનું પાલન ન કરે", તો ભાડાપટ્ટાદાતા દ્વારા ભાડાપટ્ટો રદ કરી શકાય છે અને ભાડે અપાયેલી મિલ્કતનો કબજો ભાડૂત પાસેથી ભાડાપટ્ટાદાતા દ્વારા પાછો લેવામાં આવી શકે છે. કલમ ૧૩(૧)માં જોગવાઈ છે કે "જો એવું જાણવા મળે કે ભાડે અપાયેલી મિલ્કતનું ફાળવણી/ભાડાપટ્ટો ભાડૂતની તરફથી કોઈ હકીકત દબાવી રાખીને અથવા ખોટું નિવેદન કરીને અથવા ભ્રામક રજૂઆત કરીને અથવા છેતરપિંડી કરીને મેળવવામાં આવ્યું છે", તો ભાડાપટ્ટો રદ કરવામાં આવશે અને જમા રકમની સંપૂર્ણ રકમ જપ્ત ગણાશે. તેથી, કાયદા દ્વારા સત્તા પ્રાપ્ત થયેલ હોવાથી, નોઈડાને બે પરિસ્થિતિઓમાં નાગરિક અદાલતમાં દાવો દાખલ કરવાની શરણ લીધા વિના ભાડાપટ્ટો રદ કરવાની અને કબજો પાછો મેળવવાની સત્તા છે, એટલે કે (૧) પ્રીમિયમ/ભાડું/અન્ય બાકી

રકમોની બિનચુકવણી; (૨) હસ્તાંતરણની શરતોનો ભંગ અથવા અધિનિયમ હેઠળના નિયમો અથવા વિનિયમોનો ભંગ (અહીં ઉલ્લેખિત શરતોમાં ભાડાપટ્ટો મેળવતી વખતે ભાડૂતની તરફથી હકીકત દબાવી રાખવી અથવા ખોટું નિવેદન કરવું અથવા ભ્રામક રજૂઆત કરવી અથવા છેતરપિંડી કરવીનો સમાવેશ થશે).

૨૫. નોઈડાએ ચુકવણીમાં કોઈ પણ ડિફોલ્ટ, અથવા ભાડાપટ્ટાની શરતોનો ભંગ, અથવા નિયમો અને વિનિયમોનો ભંગ થયો હોવાનું ન તો આક્ષેપ કર્યું છે અને ન તો તે બાબત સ્થાપિત કરી છે. તેમજ નોઈડાનો એવો પણ કેસ નથી કે અપીલકર્તાઓમાંથી કોઈએ તથ્યોનું દબાવવું અથવા ખોટું નિવેદન કરવું, ગેરરજૂઆત કરવી અથવા છેતરપિંડી કરી હોય. નોઈડાએ તા. ૩.૮.૨૦૦૭ ના પત્ર દ્વારા કરેલ ફાળવણી તથા ભાડાપટ્ટાનું રદકરણ હોય, કે રાજ્ય સરકાર દ્વારા તા. ૧.૮.૨૦૦૭ અથવા ૮.૮.૨૦૦૮ ના કરવામાં આવેલા આદેશો હોય, તેમાંથી કોઈમાં પણ આ પૈકીના કોઈ આધારનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો નથી. તેથી, અધિનિયમની કલમ ૧૪ માં ઉલ્લેખિત આધારોના સંદર્ભે આ રદકરણને ટકાવી શકાય તેમ નથી. રદકરણ માટે દર્શાવાયેલા આધાર એવા છે કે ફાળવણી કરતી વખતે અને પ્રીમિયમ નિશ્ચિત કરતી વખતે નોઈડાએ પોતે જ ભૂલો કરી હતી, અને નોઈડાના અધિકારીઓએ નોઈડાના વિનિયમો અને નીતિઓનો ભંગ કર્યો હતો. આ અધિનિયમની કલમ ૧૪ હેઠળ રદકરણ માટેના આધાર નથી.

૨૬. સામાવાળાઓ તરફથી વિદ્વાન વકીલે રજૂ કર્યું કે અપીલકર્તાઓને હોટેલના પ્લોટોની ફાળવણી કરતી વખતે નોઈડાના નિયમો અને નીતિઓના ભંગ તથા અનિયમિતતાઓ થયેલ હોવાના આધારે, ઉત્તર પ્રદેશ અર્બન પ્લાનિંગ એન્ડ ડેવલપમેન્ટ અધિનિયમ, ૧૯૭૩ ની કલમ ૪૧ હેઠળની પુનર્વિચારણાધિકાર સત્તાનો ઉપયોગ કરીને, તથા અધિનિયમની કલમ ૧૨ સાથે વાંચીને, રાજ્ય સરકારે ભાડાપટ્ટો સમાપ્ત કર્યો હતો. એમ રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે ફાળવણી અને તેના પરિણામે ભાડાપટ્ટો રદ કરવાની એવી સત્તા રાજ્ય સરકારને છે. હવે આપણે તપાસીએ કે રાજ્ય સરકારને આવી સત્તા છે કે નહીં. અધિનિયમની કલમ ૧૨ મુજબ ઉત્તર પ્રદેશ અર્બન પ્લાનિંગ એન્ડ ડેવલપમેન્ટ અધિનિયમ, ૧૯૭૩ ના અધ્યાય ૭ તથા કલમો ૩૦, ૩૨, ૪૦, ૪૧, ૪૩, ૪૪, ૪૫, ૪૬, ૪૭, ૪૮, ૫૦, ૫૧, ૫૩ અને ૫૮, જેમને ઉત્તર પ્રદેશ પ્રેસિડેન્ટ્સ એક્ટ્સ (રી-એનેક્ટમેન્ટ વિથ મોડિફિકેશન્સ) અધિનિયમ, ૧૯૭૪ દ્વારા પુનઃપ્રવર્તિત અને સુધારિત કરવામાં આવ્યા છે, તે ઉક્ત કલમમાં જણાવેલ અનુકૂળનો સાથે જરૂરી ફેરફારો કરીને સત્તામંડળને લાગુ પડશે. રાજ્ય સરકાર દ્વારા નિયંત્રણ સંબંધિત ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૪૧ આમ નોઈડા પર લાગુ પડે છે. ઉક્ત કલમ, અધિનિયમની કલમ ૧૨ માં જણાવેલ અનુકૂળનો સાથે, નીચે મુજબ છે:

"૪૧. રાજ્ય સરકાર દ્વારા નિયંત્રણ –(૧) સત્તાધિકારી, અધ્યક્ષ અથવા મુખ્ય કાર્યકારી અધિકારી આ અધિનિયમના કાર્યક્ષમ વહીવટ માટે રાજ્ય સરકાર દ્વારા તેને સમયાંતરે આપવામાં આવતા

એવા નિર્દેશોનું પાલન કરશે.(૨) જો આ અધિનિયમ હેઠળ સત્તામંડળ, અધ્યક્ષ અથવા મુખ્ય કાર્યકારી અધિકારી દ્વારા તેમની સત્તાનો ઉપયોગ કરવા અને તેમના કાર્યોનું નિર્વહ કરવા દરમિયાન અથવા તે સંબંધમાં, સત્તામંડળ, અધ્યક્ષ અથવા મુખ્ય કાર્યકારી અધિકારી અને રાજ્ય સરકાર વચ્ચે કોઈ વિવાદ ઊભો થાય, તો એવા વિવાદ અંગે રાજ્ય સરકારનો નિર્ણય અંતિમ રહેશે.(૩) રાજ્ય સરકાર, કોઈપણ સમયે, સ્વપ્રેરણાથી અથવા આ બાબતમાં તેને કરવામાં આવેલી અરજીના આધારે, સત્તાપ્રાધિકરણ અથવા અધ્યક્ષ દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવેલ કોઈપણ કેસના રેકૉર્ડો અથવા આપવામાં આવેલ આદેશ મંગાવી શકે છે, જેથી તે પોતે આ બાબતે સંતુષ્ટ થઈ શકે કે આપવામાં આવેલ કોઈપણ આદેશ અથવા જારી કરવામાં આવેલ કોઈપણ દિશાનિર્દેશ કાયદેસર છે કે યોગ્ય છે, અને તે સંબંધે તેને યોગ્ય લાગે એવો આદેશ આપી શકે છે અથવા એવો દિશાનિર્દેશ જારી કરી શકે છે.પરંતુ શરતે કે રાજ્ય સરકાર કોઈપણ વ્યક્તિને સાંભળવાની યોગ્ય તક આપ્યા વિના, તેની વિરુદ્ધ હાનિકારક એવો કોઈ આદેશ પસાર કરશે નહીં.(૪) આ અધિનિયમ દ્વારા પ્રદત્ત સત્તાઓના પ્રયોગમાં રાજ્ય સરકાર દ્વારા કરવામાં આવેલ દરેક આદેશ અંતિમ રહેશે અને તેને કોઈપણ અદાલતમાં પડકારવામાં આવશે નહીં."

૨૭. ઉપકલમ (૩) રાજ્ય સરકારને, સ્વપ્રેરણાથી અથવા આ હેતુસર તેને કરવામાં આવેલી અરજીના આધારે, સત્તાધિકારીએ નિકાલ કરેલા કોઈપણ કેસના દસ્તાવેજો અથવા પસાર કરેલા આદેશના અભિલેખો મંગાવવાની સત્તા આપે છે, જેથી તે પોતે પસાર કરાયેલા કોઈપણ આદેશ અથવા જારી કરાયેલા નિર્દેશની કાયદેસરતા અથવા યોગ્યતા અંગે સંતુષ્ટ થઈ શકે અને તે સંબંધમાં તેને યોગ્ય જણાય એવો આદેશ પસાર કરી શકે અથવા એવો નિર્દેશ જારી કરી શકે. ફાળવણીઓને અલ્લાબાદ વડી અદાલત સમક્ષ બે રિટ વાદોમાં પડકારવામાં આવી હતી (સિવિલ મિસ્ક. ડબલ્યુપી ૨૪૯૧૭/૨૦૦૭ અને પી.આઈ.એલ. ડબલ્યુપી નં. ૨૯૨૫૨/૨૦૦૭). વડી અદાલતની ખંડપીઠે રાજ્ય સરકારને નિર્દેશ આપ્યો હતો કે તે ૧૯૭૩ના અધિનિયમની કલમ ૪૧(૩) હેઠળની પોતાની પુનર્વિચાર સત્તાનો ઉપયોગ કરીને અને અધિનિયમની કલમ ૧૨ સાથે વાંચીને, અપીલકર્તાઓના પક્ષે નોંધડા દ્વારા કરાયેલી ફાળવણીઓ અંગે ફરીથી વિચાર કરે. વડી અદાલતના ઉપરોક્ત નિર્દેશના અનુસંધાને રાજ્ય સરકાર દ્વારા પસાર કરાયેલ તા. ૧.૮.૨૦૦૭નો આદેશ, તે આદેશે ૧૯૭૩ના અધિનિયમની કલમ ૪૧(૩)નું ઉલ્લંઘન કર્યું હતું એ આધારે, વડી અદાલતે રદ કર્યો હતો અને પક્ષકારોને સાંભળ્યા પછી નવા સિરેથી વિચારણા કરવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો. આ અદાલતે પણ રાજ્ય સરકારને નવો આદેશ પસાર કરવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો. તે અનુસાર રાજ્ય સરકારે મામલાની તપાસ કરી અને વિવાદિત તા.

૮.૯.૨૦૦૮ના આદેશો પસાર કર્યા. રાજ્ય સરકારે એવો નિષ્કર્ષ કર્યો છે કે નોઈડા દ્વારા કરાયેલ ફાળવણીઓ નોઈડાના નિયમો અને નીતિઓના ઉલ્લંઘનમાં હતી અને તેથી ફાળવણીઓ તથા અનુસંગિક ભાડાપટ્ટાઓ રદ કર્યા. એવો નિર્દેશ જારી કરવાની સત્તા રાજ્ય સરકારને છે. (રાજ્ય સરકારનો આદેશ ગુણદોષના આધારે માન્ય છે કે નહીં, તે એક જુદો પ્રશ્ન છે). હાલમાં વિચારણા હેઠળનો મર્યાદિત પ્રશ્ન એ છે કે રાજ્ય સરકાર ફાળવણીઓ રદ કરી શકે છે કે નહીં અને તેના પરિણામે ભાડાપટ્ટાઓ પણ રદ કરી શકે છે કે નહીં. કલમ ૪૧(૩) દર્શાવે છે કે રાજ્ય સરકાર નોઈડાના કોઈપણ આદેશની કાયદેસરતા અથવા યોગ્યતાની તપાસ કરી શકે છે અને યોગ્ય આદેશો પસાર કરી શકે છે. જો રાજ્ય સરકાર પોતાની પુનર્વિચાર અધિકારિતાનો ઉપયોગ કરતાં એવું નિર્ધારિત કરે કે ફાળવણીઓ અનિયમિત હતી અથવા નોઈડાના નિયમો અથવા નીતિઓના વિરોધમાં હતી અને રદ કરવાનો નિર્દેશ આપે, તો ફાળવણીઓ અમાન્ય બને છે અને ભાડાપટ્ટાઓ પણ અમાન્ય બને છે. પરિણામે, નોઈડા નાગરિક દાવામાં નાગરિક અદાલતના હસ્તક્ષેપ વિના કબજો ફરી પ્રાપ્ત કરી શકે છે.

૨. શું રદબાતલ સરકારમાં ફેરફાર થવાને કારણે કરવામાં આવ્યું હતું

૨૮. અપીલકર્તાઓએ રજૂઆત કરી કે હોટેલ પ્લોટ યોજના વર્ષ ૨૦૦૬ માં સત્તામાં રહેલી સરકારની નીતિના અનુસંધાનમાં અમલમાં મુકવામાં આવી હતી

અને ફાળવણીઓ કરવામાં આવી હતી; અને ફાળવણી તથા લીઝ દસ્તાવેજોના અમલીકરણ પછી તરત જ ૧૫.૫.૨૦૦૭ના રોજ સરકારમાં ફેરફાર થયો હતો. અપીલકર્તાઓનો દાવો છે કે ફાળવણીઓ રદ કરવાની દિશા (૧.૮.૨૦૦૭ના રોજ જારી કરાયેલ) અને રદબાતલના આદેશો (૮.૯.૨૦૦૮ના રોજ જારી કરાયેલા) સ્પષ્ટપણે નવી સરકારે અગાઉની સરકારની નીતિઓની સમીક્ષા કરીને તેમાં ફેરફાર કર્યાના પરિણામ સ્વરૂપ હતા અથવા અગાઉની સરકારના નિર્ણયો ઉથલાવી દેવાના નવી સરકારના આશયનું પરિણામ હતા. એમ રજૂ કરવામાં આવે છે કે ઉત્તરવર્તી સરકાર માત્ર નીતિમાં ફેરફારના આધાર પર અથવા માત્ર પુનર્વિચાર કરીને અગાઉની સરકારના પૂર્ણ થયેલા વ્યવહારોને ફરીથી ખોલી શકતી નથી. તેમના દાવાના સમર્થનમાં આ અદાલતના બે નિર્ણયોની ઉપર નિર્ભરતા મૂકવામાં આવી છે – સ્ટેટ ઓફ હરિયાણા વિરૂદ્ધ સ્ટેટ ઓફ પંજાબ – ૨૦૦૨ (૨) એસ.સી.સી. ૫૦૭ અને સ્ટેટ ઓફ કર્ણાટક વિરૂદ્ધ ઓલ ઇન્ડિયા મેન્યુફેક્ચરર્સ ઓર્ગેનાઇઝેશન – ૨૦૦૬ (૪) એસ.સી.સી. ૬૮૩. સ્ટેટ ઓફ હરિયાણાના કેસમાં, આ અદાલતે અવલોકન કર્યું હતું :

“.....અમને વાસ્તવમાં જે બાબત સૌથી વધુ વ્યથિત કરે છે તે સત્તા પ્રાપ્ત કર્યા બાદ જે અનુકૂળ આવે તે કરવા અને જે મતબંકને આકર્ષે તે કરવા માને એવી રાજકીય પક્ષોની કાર્યપદ્ધતિ છે. તેઓ એક ક્ષણ માટે ભૂલી જાય છે કે બંધારણ એવી સરકારની કલ્પના કરે છે કે જે લોકોના પ્રતિનિધિઓ દ્વારા સંચાલિત હોય છે, અને જે

પ્રતિનિધિઓ ચૂંટણીમાં પોતાને ચૂંટાવી આવે છે. શાસકીય સ્તરે લેવામાં આવેલા નિર્ણયો સરકારમાં ફેરફાર થવાથી અને કોઈ અન્ય રાજકીય પક્ષ સત્તા સંભાળે તે કારણે, ખાસ કરીને જ્યારે એવો નિર્ણય અન્ય કોઈ રાજ્યને તથા સમગ્ર રાષ્ટ્રના હિતને અસર કરતો હોય ત્યારે, એટલી સહેલાઈથી રદબાતલ ન થવા જોઈએ. નીતિ સંબંધિત બાબતમાં, સત્તા સંભાળનાર રાજકીય પક્ષને પક્ષની પીઠબળરૂપ રાજકીય તત્વદૃષ્ટિને તેમાં સમાવવા અધિકાર છે, કારણ કે તેને લોકોની ઈચ્છા માનવી જ પડે, તેમાં કોઈ વિવાદ રહી શકતો નથી. પરંતુ રાજ્યના શાસનના પ્રશ્નમાં અથવા અગાઉની સરકારે સર્વસંમતિના આધારે લીધેલા એવા નિર્ણયના અમલીકરણના પ્રશ્નમાં, જેમાં કોઈ રાજકીય તત્વદૃષ્ટિ સંકળાયેલી ન હોય, અનુગામી સરકારને તે જારી રાખવા અને અધૂરું કાર્ય આગળ ધપાવવાનું કર્તવ્યબંધ માનવું જોઈએ, તેને અટકાવી દેવાને બદલે.”

(ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે)

કર્ણાટક રાજ્યમાં, (ઉપરોક્ત) આ અદાલતે હરિયાણા રાજ્યમાં પ્રતિપાદિત ઉપરોક્ત સિદ્ધાંતનું પુનરોચ્ચાર કરતાં, આ ઉમેર્યું :

આ સમગ્ર મામલાનો સર્વાંગી દષ્ટિકોણથી વિચાર કરતાં એવું જણાય છે કે આ બાબતે કદાચ જ કોઈ વિવાદ રહી શકે કે આ યોજના એક મેગા યોજના છે, જે કર્ણાટક રાજ્યના વિશાળ જાહેર હિતમાં છે, અને માત્ર એટલા કારણો કે સરકારમાં ફેરફાર થયો હતો, અગાઉની સરકારે લીધેલા તમામ નિર્ણયોની પુનઃસમીક્ષા કરવાની કોઈ આવશ્યકતા નહોતી, જ્યારે એવું જ થયેલું હોવાનું જણાય છે. સરકારમાં દરેક ફેરફાર વખતે આવી કાર્યવાહી કરી શકાય નહીં, તે બાબત સ્પષ્ટપણે પ્રતિપાદિત કરવામાં આવી છે

૨૯. સતર્ક વિચારણા બાદ, અમને જણાય છે કે આ દલીલમાં કોઈ સાર નથી. આ એવો કેસ નથી કે જેમાં સરકારમાં થયેલા પરિવર્તનના પરિણામે નવી સરકારે હોટેલ સાઈટના ફાળવણી સંબંધિત નિર્ણયનું પુનર્વિચારણું માત્ર એટલા માટે કર્યું હોય કે તે અગાઉની સરકારનો નિર્ણય હતો. તેમજ આ એવો કેસ પણ નથી કે જેમાં નવી સરકારની કોઈ નવી નીતિ અગાઉની સરકારની નીતિથી વિરુદ્ધ હોય. ઉક્ત બે નિર્ણયોમાં જણાવાયેલા સિદ્ધાંતો આવા કેસોમાં પ્રાસંગિક બનશે. વર્તમાન કેસમાં, હોટેલ પ્રોજેક્ટો માટેના પ્લોટોની ફાળવણીને બે રિટ અરજીઓમાં પડકારવામાં આવી હતી, જેમાંથી પ્રથમ ૨૨.૫.૨૦૦૭ના રોજ દાખલ કરવામાં આવી હતી. ઉક્ત રિટ અરજીમાં, વડી અદાલતે ૨૫.૫.૨૦૦૭ના રોજ અંતરિમ આદેશ પસાર કરીને, રિટ અરજીઓમાં અત્યંત ઓછી કિંમતે

ફાળવણી અંગે કરવામાં આવેલા ગંભીર આક્ષેપોને ધ્યાનમાં રાખીને રાજ્ય સરકારને સમગ્ર મામલાનો પુનઃવિચાર કરવા નિર્દેશ આપ્યો હતો. હકીકતમાં, વડી અદાલતે રાજ્ય સરકારને ૧૯૭૩ના અધિનિયમની કલમ ૪૧(૩) હેઠળની પોતાની પુનરીક્ષણ સત્તાનો ઉપયોગ કરીને સ્વતંત્ર નિર્ણય લેવા વિશિષ્ટ નિર્દેશ આપ્યો હતો. ઉક્ત નિર્દેશના પાલનરૂપે જ રાજ્ય સરકારે મામલાનો પુનઃવિચાર કર્યો, ફાળવણીમાં કેટલીક અનિયમિતતાઓ જણાઈ આવી હોવાનું નિર્ધારિત કર્યું અને ૧.૮.૨૦૦૭ના પત્ર દ્વારા નોંધડાને ફાળવણીમાં જણાવેલી અનિયમિતતાઓ દૂર કરવા માટે જરૂરી કાર્યવાહી કરવા નિર્દેશ આપ્યો. આ બાબત વડી અદાલત સમક્ષ રાજ્ય સરકારે દાખલ કરેલા ૨.૮.૨૦૦૭ના સોગંદનામામાં પણ પુષ્ટિ પામી હતી. તેથી, ૧.૮.૨૦૦૭નો નિર્ણય અનુવર્તી સરકાર દ્વારા અગાઉની સરકારની નીતિઓ અથવા નટપટિઓમાં ખામી શોધવાના પ્રયાસરૂપે લેવાયેલો નિર્ણય નહોતો, પરંતુ ૧૯૭૩ના અધિનિયમની કલમ ૪૧ હેઠળની સત્તાનો, શાસકીય કારોબારની સામાન્ય પ્રક્રિયામાં, વડી અદાલતના વિશિષ્ટ નિર્દેશોના અનુસંધાને કરવામાં આવેલ ઉપયોગરૂપે લેવાયેલો નિર્ણય હતો. ૮.૯.૨૦૦૮ના આદેશો વડી અદાલતના અંતિમ આદેશ તથા આ અદાલતના પુનર્વિચારણા માટેના અંતરિમ આદેશને ધ્યાનમાં રાખીને પસાર કરવામાં આવ્યા હતા. તેથી, અમે આ દલીલ નામંજૂર કરીએ છીએ કે રાજ્ય સરકારના ૧.૮.૨૦૦૭ અને ૮.૯.૨૦૦૮ના નિર્ણયો અગાઉની સરકારની નીતિઓ અથવા નિર્ણયો માં હસ્તક્ષેપ કરવા માટેના કોઈ ગુપ્ત હેતુનું પરિણામ

હતા. પુનરીક્ષણમાં રાજ્ય સરકારનો નિર્ણય કોઈ ભિન્ન નીતિ પર આધારિત નથી, પરંતુ નોંધડાના અસ્તિત્વમાં રહેલા નિયમનો અને નીતિઓનું ઉલ્લંઘન થયું હોવાનું તેના નિષ્કર્ષ પર આધારિત છે.

૩. શું ફાળવણીઓ નોંધડાના નિયમનો/નીતિઓનું ઉલ્લંઘન કરે છે—

૩૦. કેન્દ્ર સરકારે ઉત્તર પ્રદેશ અને હરિયાણા સરકારોને ઉચ્ચ શ્રેણીની હોટેલ ઉદ્યોગને પ્રોત્સાહિત કરવા તથા દિલ્હી સાથે લાગતા વિસ્તારોમાં ઉપલબ્ધ રૂમ ક્ષમતા વધારવા વિનંતી કરી હતી, જેથી ઓક્ટોબર, ૨૦૧૦માં યોજાનારી કોમનવેલ્થ ગેમ્સ દરમિયાન અપેક્ષિત વધેલી માંગને સમયસર પૂર્ણ કરી શકાય. રાજ્યમાં પર્યટનને પ્રોત્સાહિત કરવા માટે ઉત્તર પ્રદેશ સરકારે ૧૯૯૭-૯૮માં જ 'પર્યટન'ને ઉદ્યોગ તરીકે જાહેર કર્યું હતું. જોકે, તેને એવું જણાયું કે પર્યટનનો અભિન્ન ભાગ એવા ગુણવત્તાસભર હોટેલોની સંખ્યા વધારવાના દૃષ્ટિકોણે, ઉપરોક્ત પ્રોત્સાહનનો કોઈ નોંધપાત્ર પ્રભાવ પડ્યો નહોતો. ઢિગુણ હેતુઓ સિદ્ધ કરવા, એટલે કે વધુ સ્ટાર હોટેલો સર્જવા માટે કેન્દ્ર સરકારની વિનંતીનું પાલન કરવું તથા સમગ્ર રાજ્યમાં પર્યટન ઉદ્યોગના હોટેલ ક્ષેત્રમાં મૂડીરોકાણ આકર્ષવું, રાજ્ય સરકારે ૨૨.૫.૨૦૦૬ના રોજ નીચે મુજબના હોટેલ-વિશિષ્ટ બે નવા પ્રોત્સાહનો સાથે, પર્યટન ઉદ્યોગને ઉપલબ્ધ માનક પ્રોત્સાહનો ઉપરાંત, એક નીતિ જાહેર કરી: (૧) હોટેલો માટે ઔદ્યોગિક પ્લોટના ભાવે પ્લોટોની

ફાળવણી; અને (૨) સ્થાપનાની શરૂઆતથી પાંચ વર્ષ માટે સુખ સદાન કરમાં ૧૦૦% રાહત. ૨૨.૫.૨૦૦૬ની નીતિને સમગ્રરૂપે વાંચીએ ત્યારે જે યોજના પ્રતિપત્ર થાય છે તે આ છે: વિકાસ સત્તામંડળોએ માસ્ટર પ્લાન તૈયાર કરતી વખતે પર્યટન વિભાગની સહાયથી હોટેલ સ્થાપવા માટે નિર્દિષ્ટ વિસ્તારો નિશ્ચિત કરવા અપેક્ષિત હતા. જ્યાં વિકાસ સત્તામંડળોએ માસ્ટર પ્લાન પહેલેથી જ અંતિમ કર્યો હતો, ત્યાં હોટેલોને ફાળવણી માટે વધારાની જમીન (અર્થાત્, કોઈ ઓળખાયેલી અથવા નિર્દિષ્ટ વપરાશ માટે અનામત ન રાખવામાં આવેલ વિસ્તાર) નિશ્ચિત કરવાની તેમની ફરજ હતી. જો યોગ્ય વધારાની જમીન ઉપલબ્ધ ન હોય અને હોટેલ હેતુસર અન્ય ઉપયોગ માટે નિર્ધારિત પ્લોટોની ફાળવણી કરવી આવશ્યક બને, તો વિકાસ સત્તામંડળોએ નિયમોનું પાલન કરીને જમીન ઉપયોગમાં ફેરફાર કરવો જરૂરી હતો, જેથી તે જમીનનો હોટેલ ઉદ્યોગ માટે કાયદેસર ઉપયોગ થઈ શકે. જ્યાં વિકાસ સત્તામંડળો ન હતા એવા વિસ્તારોમાં, પર્યટન સ્થળોની નજીકની યોગ્ય જમીનો કબજે કરી અથવા હસ્તાંતરિત કરી પર્યટન વિભાગને સોંપવાની હતી, અને તે વિભાગ આવી જમીન હોટેલો/પર્યટન ઉદ્યોગને ફાળવે. હોટેલો માટે નિર્ધારિત પ્લોટો હોટેલો/પર્યટન ઉદ્યોગસાહસિકોને ઔદ્યોગિક પ્લોટના દરે, જેમ ઉદ્યોગોને ફાળવણીના કિસ્સામાં કરવામાં આવતું હતું તેમ, ફાળવવાના હતા. આ નીતિ સમગ્ર રાજ્યમાં લાગુ પડે તે માટે રચાયેલ સામાન્ય નીતિ હતી. તે આ અનુમાન પર આધારિત હતી કે હોટેલો અને પર્યટન માટે ઔદ્યોગિક દરે ફાળવણી કરવા વિસ્તારોનું નિર્ધારણ

જમીન ઉપયોગના જુદા અને વિશિષ્ટ વર્ગીકરણ હેઠળ કરવામાં આવશે. સ્પષ્ટપણે, તેમાં નોંધડામાં આવેલા ઊંચી કિંમત ધરાવતા વેપારી પ્લોટોને હોટેલ ઉદ્યોગ માટે નિર્ધારિત કરી અને ઔદ્યોગિક દરે ફાળવવાનો વિચાર કરાયો ન હતો.

૩૧. રાજ્ય સરકારે તેની પુનર્વિચારાધિકાર સત્તાના પરિપ્રેક્ષ્યમાં તમામ તથ્યોની તપાસ કરતાં એવું નિષ્કર્ષ કાઢ્યો કે અપીલકર્તાઓને ફાળવાયેલા હોટેલ પ્લોટો સેક્ટર ૯૬, ૯૭ અને ૯૮ (પાંચ-સ્ટાર પ્લોટો માટે) તથા અન્ય સેક્ટરોમાં (૪-સ્ટાર અને ૩-સ્ટાર હોટેલો માટેના પ્લોટો માટે) આવેલ હતા, જેઓ નોંધડા માસ્ટર પ્લાન હેઠળ વાણિજ્યિક ઉપયોગ માટે નિર્ધારિત કરાયેલા હતા. તેનું મત એવું હતું કે પર્યટન/હોટેલોને “ઉદ્યોગ” તરીકે જાહેર કરવામાં આવ્યા હોવા અને સરકારની એવી નીતિ હોવા કે પર્યટન/હોટેલો માટેના પ્લોટો ઔદ્યોગિક દરે ફાળવવાના રહે, જો કોઈ પ્લોટ હોટેલ માટે ફાળવવાનો હોય તો તેવી ફાળવણી કરતાં પહેલાં, નિયમાવલીઓ હેઠળ નિર્ધારિત પ્રક્રિયા અપનાવીને, માસ્ટર પ્લાનમાં તે પ્લોટના ભૂઉપયોગમાં ફેરફાર કરીને તેને ઔદ્યોગિક ઉપયોગ તરીકે દર્શાવવું આવશ્યક હતું. તેનું વધુમાં એવું પણ મત હતું કે જો પ્લોટો હોટેલ ઉદ્યોગ માટે ફાળવવામાં આવે, તો ત્યારબાદનું બાંધકામ એફ.એ.આર., ગ્રાઉન્ડ કવરેજ, ઊંચાઈ, સેટબેક, ઇમારતનું બાંધકામ વગેરે સંબંધે ઉદ્યોગોને લાગુ પડતી નોંધડા બિલ્ડિંગ નિયમાવલીઓ અને નિર્દેશો અનુસાર હોવું જોઈએ. તેનું એવું પણ મત હતું કે જો વાણિજ્યિક વિસ્તારોમાં આવેલા પ્લોટો ફાળવવાના હોય, તો

તે માત્ર નોઈડા વાણિજ્યિક સંપત્તિ વ્યવસ્થાપન નીતિ અનુસાર જ થઈ શકે, જેમાં તમામ વાણિજ્યિક પ્લોટો સીલબંધ ટેન્ડર અથવા જાહેર હરાજીની પદ્ધતિથી ફાળવવાના હોવા જરૂરી હતા. કારણ કે નોઈડાએ પ્રશ્નાધીન પ્લોટોના ભૂઉપયોગમાં માસ્ટર પ્લાનમાં વાણિજ્યિક ઉપયોગમાંથી ઔદ્યોગિક ઉપયોગમાં ફેરફાર કર્યો ન હતો, તથા ૧૯૯૧ની નિયમાવલીઓમાં વાણિજ્યિક ઉપયોગ અને ઔદ્યોગિક ઉપયોગની વ્યાખ્યાઓમાં એવો સુધારો પણ કર્યો ન હતો કે જેના પરિણામે હોટેલો હવે વાણિજ્યિક ઉપયોગ ન રહી ઔદ્યોગિક ઉપયોગ ગણાય, રાજ્ય સરકારે એવો ઠરાવ કર્યો કે હોટેલ પ્લોટોની ફાળવણી કરતી વખતે નોઈડાની વૈધાનિક નિયમાવલીઓ અને નિર્દેશોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવ્યું હતું.

૩૨. રાજ્ય સરકારનો દાવો છે કે હોટેલો સ્થાપવા માટે અપીલકર્તાઓને વ્યાપારી પ્લોટો ઔદ્યોગિક ઉપયોગમાં રૂપાંતરિત કર્યા વિના ફાળવવામાં આવ્યાં, જે નોઈડા નિયમોનો ભંગ કરતા હતા અને તેથી અનુમત્ય નહોતાં તથા ગેરકાયદેસર હતાં. રાજ્ય સરકાર વધુમાં દાવો કરે છે કે જ્યારે હોટેલોને 'ઉદ્યોગ'નો દરજ્જો આપવામાં આવ્યો, ત્યારે હોટેલો માટે જમીનનો ઉપયોગ ઔદ્યોગિક ઉપયોગ ગણાશે અને તેથી હોટેલો બાંધવા માટે નોઈડા દ્વારા પ્લોટોની ફાળવણી ઔદ્યોગિક વિસ્તાર તરીકે ચિહ્નિત વિસ્તારોમાં થવી જોઈતી હતી, અને જો વ્યાપારી ઉપયોગ માટે ચિહ્નિત કોઈ વિસ્તાર હોટેલોને ફાળવવાનો હોય, તો આવી ફાળવણી માત્ર તેવી જમીનનો ઉપયોગ વ્યાપારી ઉપયોગમાંથી ઔદ્યોગિક

ઉપયોગમાં ફેરફાર કર્યા બાદ જ થઈ શકે. વૈકલ્પિક રીતે, એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે વ્યાપારી ઉપયોગ માટે ચિહ્નિત વિસ્તારમાં આવેલા પ્લોટો હોટેલોને ફાળવવામાં આવે તો પણ, આવી ફાળવણી માત્ર વ્યાપારી પ્લોટોની ફાળવણી માટે લાગુ પડતી પ્રક્રિયા અપનાવીને જ કરી શકાય, એટલે કે ટેન્ડરો અથવા બોલીઓ આમંત્રિત કરીને, અને કોઈ નિશ્ચિત દરે ફાળવણી કરીને નહિ, તે પણ એવો નિશ્ચિત દર જે ઔદ્યોગિક પ્લોટ માટે અનામત દર હોય. અંતે, એવો દાવો કરવામાં આવે છે કે જો કોઈ વ્યાપારી પ્લોટ હોટેલને ફાળવી શકાય, તો તેના ઉપર ઔદ્યોગિક પ્લોટનો દર વસૂલ કરી શકાય નહીં, પરંતુ તેની પાસેથી વ્યાપારી પ્લોટ તરીકે જ વસૂલાત થવી જોઈએ હતી. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ૧૪ વ્યાપારી પ્લોટો માટે ઔદ્યોગિક દરો વસૂલ કરવાથી રૂપિયા ૪૭૨૧.૧૪ કરોડનું નુકસાન થયું છે.

૩૩. બીજી તરફ, અપીલકર્તાઓ દલીલ કરે છે કે તા. ૨૨.૫.૨૦૦૬ ની નીતિમાં હોટેલો માટેના પ્લોટોની ફાળવણી ઔદ્યોગિક ઉપયોગ માટે અનામત રાખવામાં આવેલા વિસ્તારોમાં જ કરવી જોઈએ તેવી કોઈ દિશા આપવામાં આવી નહોતી કે એવી કોઈ આવશ્યકતા રાખવામાં આવી નહોતી. તેઓ દર્શાવે છે કે હોટેલનો વ્યવસાય એક વાણિજ્યિક પ્રવૃત્તિ છે અને ૧૯૯૧ ના નિયમો હેઠળ, વાણિજ્યિક ઉપયોગમાં હોટેલ માટે જમીન અથવા મકાનનો ઉપયોગ સમાવેશ પામે છે, તથા ઉદ્યોગ સ્થાપવા માટે જમીન અથવા મકાનનો ઉપયોગ ઔદ્યોગિક ઉપયોગ

ગણાય છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે વાણિજ્યિક વિસ્તારોમાં હોટેલોને પ્લોટોની ફાળવણી ન્યાયસંગત હતી, કારણ કે તે વાણિજ્યિક ઉપયોગ છે. ત્યારબાદ એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે નીતિમાં માત્ર ઔદ્યોગિક પ્લોટો માટે લાગુ પડતા દરો, હોટેલો અને પર્યટન ઉદ્યોગને પ્રોત્સાહનરૂપે, હોટેલોને જ્યાં જ્યાં પ્લોટો ફાળવવામાં આવ્યા હોય ત્યાં લાગુ કરવાના હતા, અને તેનો અર્થ એવો થતો નથી કે મકાન સંબંધિત નિયમો હોટેલ મકાનો પર લાગુ કરવા જોઈએ. હોટેલ પ્લોટોની ફાળવણી કાયદેસર રીતે નિર્ધારિત ફાળવણી દરે કરવામાં આવી હોવાથી, નોઈડા ને કોઈ નુકસાન થયું છે એવો પ્રશ્ન જ ઊભો થતો નથી.

આ દલીલોને પગલે ત્રણ ઉપપ્રશ્નો ઊભા થાય છે અને અમે તેમનો અલગ-અલગ નિવેડો કરીશું.

(એ) શું વ્યાવસાયિક વિસ્તારમાં વ્યાવસાયિક ઉપયોગ માટે નિર્ધારિત પ્લોટો હોટેલ માટે ફાળવી શકાય—

૩૪. અમે સૌપ્રથમ એ પ્રશ્નનું પરીક્ષણ કરીશું કે શું નિર્ધારિત જમીનના ઉપયોગમાં 'વાણિજ્યિક' માંથી 'ઔદ્યોગિક' તરીકે ફેરફાર કર્યા વિના હોટેલોને વાણિજ્યિક પ્લોટો ફાળવી શકાય નહીં અને શું હોટેલના પ્લોટો માટે લાગુ પડતા એફ.એ.આર., મહત્તમ ઊંચાઈ, સેટબેક્સ, ભૂમિ આવરણ વગેરે, વાણિજ્યિક

ઈમારતોને લાગુ પડતા નિયમો મુજબ નહીં પરંતુ ઔદ્યોગિક ઈમારતોને લાગુ પડતા નિયમો મુજબ હોવા જોઈએ.

૩૪.૧) અધિનિયમની કલમ ૬ સત્તાપ્રાધિકરણના કાર્યો સાથે સંબંધિત છે. ઉપકલમ (૧)માં નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યું છે કે સત્તાપ્રાધિકરણનો હેતુ ઔદ્યોગિક વિકાસ વિસ્તારનો આયોજનબદ્ધ વિકાસ સુનિશ્ચિત કરવાનો છે. ઉપકલમ (૨)માં જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે સત્તાપ્રાધિકરણના કાર્યોમાં ‘ઔદ્યોગિક વિકાસ વિસ્તાર’ના વિકાસ માટે યોજના તૈયાર કરવી, ઔદ્યોગિક, વ્યાપારી અને રહેણાંક હેતુઓ માટે સ્થાનોનું સીમાંકન અને વિકાસ કરવો, તથા વિકાસ વિસ્તારમાં કોઈ વિશિષ્ટ પ્લોટ કયા હેતુ માટે વપરાશે તે નિર્ધારિત કરવું (અર્થાત્ ઔદ્યોગિક, વ્યાપારી, રહેણાંક અથવા અન્ય નિર્દિષ્ટ હેતુ માટે) સામેલ છે. અધિનિયમની કલમ ૬ સાથે વાંચવાની કલમ ૧૯ હેઠળની પોતાની સત્તાનો ઉપયોગ કરીને, સત્તાપ્રાધિકરણએ નોંધડા (યોજનાની તૈયારી અને અંતિમીકરણ) નિયમાવલીઓ, ૧૯૯૧ (સંક્ષેપમાં ‘૧૯૯૧ની નિયમાવલીઓ’) બનાવેલી.

૩૪.૨) ઉક્ત નિયમાવલીઓના નિયમ ૨ ના કલમો (ડી), (ઈ) અને (એફ) હેઠળ વ્યાપારી ઉપયોગ, ઔદ્યોગિક ઉપયોગ અને સંસ્થાકીય ઉપયોગની વ્યાખ્યા નીચે મુજબ કરવામાં આવી છે:

"(ડી) 'વાણિજ્યિક ઉપયોગ' નો અર્થ કોઈપણ જમીન અથવા ઈમારત અથવા તેના કોઈ ભાગનો ઉપયોગ કોઈપણ વેપાર, ધંધો અથવા વ્યવસાય ચલાવવા, કોઈપણ પ્રકારના માલના વેચાણ માટે, જે કંઈ પણ હોય તે માટે કરાતો ઉપયોગ એવો થાય છે અને તેમાં ખાનગી હોસ્પિટલો, નર્સિંગ હોમો, હોસ્ટેલો, હોટેલો, રેસ્ટોરાંઓ, કોઈપણ શૈક્ષણિક સંસ્થા સાથે સંકળાયેલા ન હોય તેવા બોર્ડિંગ હાઉસો, કોઈપણ ક્ષેત્રના સલાહકાર કચેરીઓ, કૂટિર અને સેવા ઉદ્યોગોનો સમાવેશ થાય છે;

(ઈ) 'ઔદ્યોગિક ઉપયોગ' નો અર્થ કોઈપણ જમીન અથવા મકાન અથવા તેના કોઈ ભાગનો મુખ્યત્વે ઉદ્યોગોની સ્થાપના માટે તથા ઔદ્યોગિક ઉપયોગને અનુસંગિક એવા અન્ય ઉપયોગો, જેમ કે કચેરીઓ, ખાદ્ય સ્થાપનાઓ વગેરે માટેનો ઉપયોગ થાય છે;

(એફ) 'સંસ્થાત્મક ઉપયોગ' નો અર્થ સમાજના કલ્યાણ માટે પરીક્ષણ, સંશોધન, પ્રદર્શન વગેરે જેવી પ્રવૃત્તિઓ ચલાવવા માટે

કોઈપણ જમીન/મકાન અથવા તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ,
અને તેમાં શૈક્ષણિક સંસ્થાઓનો સમાવેશ થાય છે;"

(ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે)

૩૪.૩) નિયમન જ જોગવાઈ કરે છે કે નોઈડા માસ્ટર પ્લાનમાં ક્ષેત્ર યોજનાઓનો સમાવેશ થઈ શકે છે, જેમાં વિકાસ હેતુસર વિકાસ વિસ્તાર અથવા તેના કોઈ ભાગને વિવિધ ક્ષેત્રોમાં કેવી રીતે વહેંચી શકાય તે દર્શાવવામાં આવે. તે મુજબ ઉક્ત યોજનામાં વિવિધ વર્તમાન અને પ્રસ્તાવિત જમીન ઉપયોગો દર્શાવવા આવશ્યક છે, જેથી (૧) વિવિધ કદ કે પ્રકારના ઉદ્યોગો અથવા બંને માટે જમીન વિસ્તાર ફાળવીને ઔદ્યોગિક ઉપયોગ માટે જમીનનો સર્વાધિક ઈચ્છનીય ઉપયોગ; (૨) રહેણાંક માટે જમીન વિસ્તાર ફાળવીને આવાસીય ઉપયોગ; (૩) થોક અથવા ચીલ્નર બજારો, વિશિષ્ટ બજારો, નગર સ્તરના દુકાનો, શો-રૂમો અને વાણિજ્યિક કચેરીઓ તેમજ તેવા અનુસંગિક વાણિજ્યિક પ્રવૃત્તિઓ માટે જમીન વિસ્તાર ફાળવીને વાણિજ્યિક ઉપયોગ; (૪) સરકારી કચેરીઓ, હોસ્પિટલો, ટેલિફોન એક્સચેન્જો, પોલીસ લાઈનો વગેરે માટે જમીન વિસ્તાર ફાળવીને જાહેર ઉપયોગ; (૫) બગીચાઓ, સ્ટેડિયમ વગેરે માટે જમીન વિસ્તાર ફાળવીને સુવ્યવસ્થિત મનોરંજનાત્મક ખુલ્લી જગ્યાઓ; (૬) ખેતી, બાગાયત, રેશમકૃષિ માટે જમીન વિસ્તાર ફાળવીને કૃષિ ઉપયોગ; (૭) વિકાસ ક્ષેત્રના યોગ્ય વિકાસના પ્રવાહમાં પ્રાધિકરણ યોગ્ય માને તેવા અન્ય હેતુઓ માટે

જમીનનો ઉપયોગ દર્શાવવાનો હોય છે. ઉક્ત ૧૯૯૧ના નિયમનો મુજબ યોજનામાં પ્રત્યેક જમીન ઉપયોગ વિસ્તારનું સુવ્યવસ્થિત નિયમન, ઊંચાઈઓનું નિર્ધારણ, માળોની સંખ્યા, ઇમારતોના કદ અને સંખ્યા, આંગણાં તથા અન્ય ખુદ્દી જગ્યાઓના કદ અને જમીન તથા ઇમારતોના ઉપયોગનો પણ સમાવેશ કરવો આવશ્યક છે.

૩૪.૪) નિયમન ૯માં જોગવાઈ છે કે સત્તામંડળ દ્વારા અંતિમરૂપ આપવામાં આવેલ અને મંજૂર કરાયેલ યોજના સત્તામંડળ દ્વારા નિર્ધારિત કરવામાં આવે તેવા ગાળે માટે અમલમાં રહેશે, પરંતુ તે પાંચ વર્ષથી ઓછો ન હોય. નિયમન ૧૧ સત્તામંડળને યોજનામાં સુધારો કરવાની સત્તા આપે છે અને યોજનામાં કોઈપણ સુધારો કરતાં પહેલાં, સંબંધિત વિસ્તારમાં પ્રસાર ધરાવતા ઓછામાં ઓછા એક અખબારમાં વાંધા અને સૂચનો મંગાવતા જાહેરનામું પ્રસિદ્ધ કરવાની આવશ્યકતા નિર્ધારિત કરે છે અને આગળ એ પણ આવશ્યક બનાવે છે કે યોજનામાં કરવામાં આવેલ દરેક સુધારો પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવે. તેમાં જોગવાઈ છે કે એવો સુધારો પ્રથમ પ્રસિદ્ધિની તારીખે અથવા સત્તામંડળ નિર્ધારિત કરે તેવી અન્ય તારીખે અમલમાં આવશે. એ નોંધવા યોગ્ય છે કે વર્તમાન મામલામાં, વિવાદાસ્પદ પ્લોટોના જમીન ઉપયોગને વ્યાપારીમાંથી ઔદ્યોગિકમાં બદલતો કોઈ સુધારો કરવામાં આવ્યો નહોતો.

૩૫. સત્તામંડળે રાજ્ય સરકારની પૂર્વ મંજૂરી સાથે અને અધિનિયમની કલમો ૯(૨) અને ૧૯ હેઠળની પોતાની સત્તાઓનો ઉપયોગ કરીને, નોઇડા બિલ્ડિંગ નિયમો અને નિર્દેશો, ૨૦૦૬ (સંક્ષેપમાં "૨૦૦૬ બિલ્ડિંગ નિયમો") બનાવ્યા હતા. ઉક્ત બિલ્ડિંગ નિયમોએ ૫.૧૨.૨૦૦૬થી અમલમાં આવીને, નોઇડા બિલ્ડિંગ નિયમો અને નિર્દેશો, ૧૯૮૬નું સ્થાન લીધું.

૩૫.૧) નિયમન ૩.૧૨ મુજબ ઇમારતની વ્યાખ્યા એવી કરવામાં આવી છે કે તે કોઈપણ પ્રકારની રચના અથવા નિર્માણ, અથવા તેવી રચના અથવા નિર્માણનો કોઈ ભાગ, જે રહેણાંક, વાણિજ્યિક, ઔદ્યોગિક અથવા અન્ય હેતુઓ માટે ઉપયોગમાં લેવા માટે નિર્ધારિત હોય. તેની કલમ (ઈ) માં 'ઔદ્યોગિક ઇમારત' ની વ્યાખ્યા એવી કરવામાં આવી છે કે એવી ઇમારત જેમાં દરેક પ્રકાર અને સ્વરૂપના ઉત્પાદનો અથવા સામગ્રીનું નિર્માણ, સંયોજન અથવા પ્રક્રિયાકરણ કરવામાં આવે છે, જેમ કે એસેમ્બલી પ્લાન્ટો, પ્રયોગશાળાઓ, વીજ ઉત્પાદન પ્લાન્ટો, સ્મોક હાઉસો, રિક્ષાઇનરીઓ, ગેસ પ્લાન્ટો, મિલો, ડેરીઓ અથવા કારખાનાઓ.

૩૫.૨) વિનિયમ ૩૩.૩ ઔદ્યોગિક ઇમારત માટે મહત્તમ ભૂ-આવરણ, ટકાવારીમાં મહત્તમ એફ.એ.આર. અને મહત્તમ ઊંચાઈ નિર્ધારિત કરે છે. તે જ નીચે ઉદ્ઘૃત કરવામાં આવે છે :

ક્રમ સંખ્યા	પ્લોટ વિસ્તાર	મહત્તમ ભૂમિતળ આવરણ (%)	મહત્તમ એફ.એ.આર.	મહત્તમ ઊંચાઈ (મીટરમાં)
૧.	૧૦૦ સુધી	૬૦	૧૨૦	૧૫
૨.	૧૦૦થી ઉપર ૪૫૦ સુધી			૧૫
	અ. પ્રથમ ૧૦૦	ઉપરોક્ત (૧) મુજબ જ	—	—
	બી. આગામી ૩૫૦ અથવા તેનો કોઈ ભાગ	૬૦	૧૦૦	—
૩.	૪૫૦થી વધુ અને ૨૦૦૦ સુધી			૧૫
	એ. પ્રથમ ૪૫૦	ઉપરના (૨) મુજબ જ	—	—
	બી. આગામી ૧૫૫૦ અથવા તેનો ભાગ	૫૫	૮૦	—
૪.	૨૦૦૦થી વધુ અને ૧૨૦૦૦ સુધી			૧૫
	અ. પ્રથમ ૨૦૦૦	ઉપરોક્ત (૩) મુજબ	—	—

		જ		
	બી. આગળના ૧૦૦૦૦ અથવા તેનો ભાગ	૫૫	૭૦	—
પ.	૧૨૦૦૦થી ઉપર ૨૦૦૦૦ સુધી			૧૫
	અ. પ્રથમ ૧૨૦૦૦	ઉપરોક્ત (૪) મુજબ જ	—	—
	બી. ત્યારપછીના ૮૦૦૦ અથવા તેના ભાગના	૫૦	૬૫	—
ક.	૨૦૦૦૦થી વધુ			૧૫
	અ. પ્રથમ ૨૦૦૦૦	ઉપરોક્ત (૫) મુજબ સમાન	—	—
	બી. ૨૦૦૦૦થી વધુ	૫૦	૬૦	—

ઉક્ત નિયમન દર્શાવે છે કે ઔદ્યોગિક પ્લોટમાં બાંધવામાં આવેલી કોઈપણ ઔદ્યોગિક ઇમારતની ઊંચાઈ ૧૫ મીટરથી વધુ હોઈ શકતી નથી. ઔદ્યોગિક ઉપયોગ માટે અનુમત્ય એફ.એ.આર. પ્લોટના કદ પર આધાર રાખીને ૧.૨ થી ૦.૬ સુધી હોય છે. ઉપરોક્ત કોષ્ટક મુજબ ૨૪૦૦૦ ચો.મી. માપ ધરાવતા

પ્લોટ માટે એફ.એ.આર. ૦.૬૭૯ રહેશે, ૧૨૫૦૦ ચો.મી. માપ ધરાવતા પ્લોટ માટે ૦.૭૨ રહેશે અને ૭૫૦૦ ચો.મી. માપ ધરાવતા પ્લોટ માટે ૦.૭૪ રહેશે.

૩૫.૩) નિયમન ૩૩.૪ વ્યાવસાયિક ઇમારતોને બે વર્ગોમાં વહેંચે છે, એટલે કે હોટેલ ઇમારતો અને અન્ય વ્યાવસાયિક પ્રવૃત્તિઓ માટેની ઇમારતો, અને બંને પ્રકારની વ્યાવસાયિક ઇમારતો માટે મહત્તમ ભૂઆવરણ, એફ.એ.આર. અને મહત્તમ ઊંચાઈ નિર્ધારિત કરે છે. કારણ કે અમે હોટેલ ઇમારતો સાથે સંબંધિત છીએ, હોટેલ ઇમારત સંબંધિત ઉક્ત નિયમનનો સંબંધિત ભાગ નીચે ઉતારવામાં આવે છે :

ક્રમ સં.	ઉપયોગ	મહત્તમ જમીનક્ષેત્ર આવરણ (%)	એફ.એ. આર.	મહત્તમ ઊંચાઈ
૧.	હોટેલ ઇમારત			
	(એ) ત્રણ સ્ટારથી નીચી શ્રેણી	૩૦%	૧.૨૫	૨૪.૦ મી
	(બી) ત્રણ તારા વર્ગ	૩૦%	૧.૫	કોઈ મર્યાદા નથી
	(સી) ત્રણ સ્ટાર શ્રેણીથી ઉપર	૨૫%	૨.૦	કોઈ મર્યાદા નથી

ઉક્ત નિયમન દર્શાવે છે કે હોટેલ ઇમારતો માટે ઊંચાઈ બાબતે કોઈપણ પ્રતિબંધ જ નથી અને એફ.એ.આર. ૨ છે (૪ સ્ટાર અને ૫ સ્ટાર શ્રેણીઓ માટે) તથા ૧.૫ છે (૩ સ્ટાર શ્રેણીની હોટેલો માટે).

૩૬. ૨૦૦૬ના મકાન નિયમનોથી સ્પષ્ટ થાય છે કે વ્યાપારી હોટેલ મકાનોના મામલે એફ.એ.આર. અને મકાનની અનુમત્ય ઊંચાઈ ઔદ્યોગિક મકાનોની તુલનામાં ઘણાં વધુ અનુકૂળ છે. ઉલ્લેખનીય છે કે ૪.૧૨.૨૦૦૬ સુધી ૧૯૮૬ના મકાન નિયમનો અમલમાં હતા ત્યારે પણ એફ.એ.આર. અને મકાનની ઊંચાઈ અંગેની જોગવાઈઓ ઔદ્યોગિક મકાનોની તુલનામાં વ્યાપારી મકાનો માટે ઘણાં વધુ અનુકૂળ હતી.

૩૭. હોટેલ અથવા બોર્ડિંગ હાઉસ અથવા રેસ્ટોરન્ટ ચલાવવું એ વાણિજ્યિક પ્રવૃત્તિ છે. કોઈપણ રીતે કલ્પના વિસ્તારીને પણ હોટેલ માટે પ્લોટનો ઉપયોગ એવો જમીનનો ઔદ્યોગિક હેતુ માટેનો ઉપયોગ ગણાવી શકાય નહીં. ઔદ્યોગિક ઇમારતની વ્યાખ્યા ૨૦૦૬ના નોઈડા બિલ્ડિંગ રેગ્યુલેશન્સ એન્ડ ડાયરેક્શન્સના નિયમન ૩.૧૨(ઈ) માં એવી ઇમારત તરીકે કરવામાં આવી છે જેમાં તમામ પ્રકારના ઉત્પાદનો અથવા સામગ્રી અને મિલ્કતોનું નિર્માણ, સંયોજન અથવા પ્રક્રિયાકરણ કરવામાં આવે છે. ૧૯૯૧ના નિયમો મુજબ, હોટેલ માટેનો ઉપયોગ વાણિજ્યિક ઉપયોગ છે; અને ‘ઔદ્યોગિક ઉપયોગ’નો અર્થ

ઉત્પાદન, નિર્માણ, સંયોજન અને પ્રક્રિયાકરણ પ્રવૃત્તિઓ થાય છે. જો હોટેલને ફાળવવામાં આવેલી જમીનને ઔદ્યોગિક ઉપયોગ માટેની ફાળવણી ગણવામાં આવે અને એવા પ્લોટમાં બાંધવામાં આવેલી ઇમારતને ઔદ્યોગિક ઇમારત ગણવામાં આવે, તો તેનું પરિણામ એવું આવશે કે આવા પ્લોટોમાં કોઈપણ પાંચ તારા, ચાર તારા અથવા ત્રણ તારા હોટેલ બાંધવામાં આવી શકશે નહીં. વધુમાં, ઔદ્યોગિક ઇમારતો માટેના પ્રતિબંધો, અનુમતિપાત્ર એફ.એ.આર. (હોટેલ માટે રની સરખામણીમાં ૦.૭૫થી ઓછું) અને ઊંચાઈ (હોટેલ માટે કોઈ ઊંચાઈ મર્યાદા ન હોવા સામે વધુમાં વધુ ૧૫ એમ) સંબંધિત, હોટેલ માટે ઔદ્યોગિક પ્લોટોને નિષ્પ્રયોજ્ય અને અવ્યવહાર બનાવે છે. નીચે અમે ૨૦૦૬ના નિયમોના નિયમન ૩૩.૩ અને ૩૩.૪માંથી તૈયાર કરાયેલ ઔદ્યોગિક અને વાણિજ્યિક ઇમારતો માટેના એફ.એ.આર. અને અનુમતિપાત્ર ઊંચાઈની તુલનાત્મક કોષ્ટક નોંધીએ છીએ :

ક્રમ સંખ્યા	પ્લોટનું માપ (શ્રેણી)	અનુમત્ય એફ.એ. આર. (ઔદ્યોગિક)	અનુમત્ય એફ.એ.આર. (વાણિજ્યિક)	અનુમત્ય ઊંચાઈ (ઔદ્યોગિક)	અનુમત્ય ઊંચાઈ (વાણિજ્યિક)
૧.	૭૫૦૦ ચો.મી. (ત્રણ સ્ટાર)	૦.૭૪	૧.૫	૧૫ મીટર	ના ઊંચાઈ પ્રતિબંધ
૨.	૧૨૫૦૦	૦.૭૨	૨	૧૫ મીટર	ના ઊંચાઈ

ક્રમ સંખ્યા	પ્લોટનું માપ (શ્રેણી)	અનુમત્ય એફ.એ. આર. (ઔદ્યોગિક)	અનુમત્ય એફ.એ.આર. (વાણિજ્યિક)	અનુમત્ય ઊંચાઈ (ઔદ્યોગિક)	અનુમત્ય ઊંચાઈ (વાણિજ્યિક)
	ચો.મી. (ફોર સ્ટાર)				પ્રતિબંધ
૩.	૨૪૦૦૦ ચો.મી. (ફાઈવ સ્ટાર)	૦.૬૭૯	૨	૧૫ મીટર	ના ઊંચાઈ પ્રતિબંધ

૩૮. ૧૯૯૧ ના નિયમનોની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં લેતા, હોટેલ માટે જમીનનો ઉપયોગ ઔદ્યોગિક ઉપયોગ તરીકે ગણાવી શકાતો નથી, પરંતુ તે વ્યાપારી ઉપયોગ તરીકે યથાવત્ રહેશે. રાજ્ય સરકારની તા. ૨૨.૫.૨૦૦૬ ની નીતિ નોંધડા નિયમનોને અતિક્રમિત કરી શકતી નથી. જો 'વ્યાપારી ઉપયોગ' અને 'ઔદ્યોગિક ઉપયોગ' શબ્દોને ભિન્ન અર્થ આપવાના આશયથી કોઈ નીતિ બનાવવામાં આવે, તો તેને અસરકારક બનાવવી માત્ર ત્યારે જ શક્ય છે જ્યારે નિયમનોમાં અનુરૂપ સુધારો કરવામાં આવે. તેમ હોય તો પણ.

૩૯. જ્યારે પ્રવાસનને ઉદ્યોગનો દરજ્જો આપવામાં આવે છે, ત્યારે તેનો અર્થ એવો થતો નથી કે પ્રવાસનમાં ઉત્પાદન, નિર્માણ, પ્રક્રિયા અથવા એસેમ્બલીનો

સમાવેશ થાય છે. ‘ઉદ્યોગ’ શબ્દના વિવિધ અર્થછાયા હોય છે. ‘ઉદ્યોગ’નો પરંપરાગત અર્થ માલના ઉત્પાદન અથવા નિર્માણ તરીકે હોઈ શકે. જ્યારે તેનો ઉપયોગ ‘ઔદ્યોગિક વિસ્તાર’ અથવા ‘ઔદ્યોગિક ઉપયોગ માટેની જમીન’ના સંદર્ભમાં થાય છે, ત્યારે ‘ઉદ્યોગ’ શબ્દનો અર્થ ઉત્પાદન, નિર્માણ અને સંલગ્ન પ્રવૃત્તિઓ માટેના ઉપયોગ તરીકે સમજવો. બીજી તરફ, જ્યારે ‘ઉદ્યોગ’ શબ્દનો ઉપયોગ પ્રવાસન/હોટેલો, હોસ્પિટલો/નર્સિંગ હોમો અથવા બેંકિંગના સંદર્ભમાં થાય છે, ત્યારે તેનો અર્થ સેવા ઉદ્યોગ એવો થાય છે, એટલે કે તે વિશિષ્ટ સંગઠિત પ્રવૃત્તિમાં સંકળાયેલા સમૂહો, અને તેનો કોઈપણ ઉત્પાદન, પ્રક્રિયા, એસેમ્બલી વગેરે સાથે સંબંધ નથી. જ્યારે સરકારની નીતિએ પ્રવાસન અને હોટેલોને ઉદ્યોગનો દરજ્જો આપ્યો, ત્યારે હોટેલોએ ઉત્પાદન અથવા નિર્માણની પ્રવૃત્તિઓ હાથ ધરવી જરૂરી બની જતી નહોતી. ‘ઉદ્યોગ’નો દરજ્જો આપવાથી, નીતિએ એક નિશ્ચિત સેવા પ્રવૃત્તિને (આ કેસમાં પ્રવાસન અને હોટેલો) રાહતદાર કિંમતે જમીન ફાળવણીમાં કેટલીક સવલતો અને કેટલાક કરમાફીઓ મેળવવા સક્ષમ બનાવી. તેથી, પ્રવાસન અથવા હોટેલોને ‘ઉદ્યોગ’નો દરજ્જો આપવામાં આવ્યો છે, તે હકીકત માત્રથી પ્લોટોની ફાળવણીના હેતુસર તેઓ ઉદ્યોગોમાં રૂપાંતરિત થઈ જતા નથી, તેમજ એવા પ્રવાસન અથવા હોટેલ ઉદ્યોગ દ્વારા જમીનનો ઉપયોગ પણ ઔદ્યોગિક ઉપયોગ ગણાશે નહીં. તેનો એવો અર્થ પણ થતો નથી કે બધી હોટેલો અને પ્રવાસન કચેરીઓને વ્યાપારી વિસ્તારોમાંથી ઔદ્યોગિક વિસ્તારોમાં ખસેડવી જોઈએ, અથવા હોટેલો કે પ્રવાસન કચેરીઓ

વ્યાપારી વિસ્તારોમાં કાર્ય કરી શકતી નથી, અથવા તેઓને વ્યાપારી ઉપયોગ માટે નિર્ધારિત જમીન અથવા ઇમારતની ફાળવણી મળી શકતી નથી. ફરીથી કહીએ તો, હોટેલ ચલાવવી એ વ્યાપારી પ્રવૃત્તિ છે અને હોટેલ માટે જમીન અથવા ઇમારતનો ઉપયોગ વ્યાપારી ઉપયોગ છે; અને તેથી, વ્યાપારી વિસ્તારમાં હોટેલો માટે પ્લોટોની ફાળવણી, ઔદ્યોગિક, રહેણાંક, વ્યાપારી, સંસ્થાગત, જાહેર, અર્ધ-જાહેર વગેરે જેવા વિશિષ્ટ જમીન ઉપયોગો માટે વિસ્તારો નિર્ધારિત કરતી નોઈડા નિયમાવલીઓ અને માસ્ટર પ્લાન સાથે સંપૂર્ણપણે સુસંગત છે.

૪૦. તેથી, અમારો એવો મત છે કે વાણિજ્યિક ઉપયોગ માટે નિર્ધારિત વાણિજ્યિક વિસ્તારોમાં આવેલ પ્લોટોની હોટેલોને કરાયેલ ફાળવણીથી અધિનિયમની કે નોઈડા નિયમાવલીઓની કોઈપણ જોગવાઈનો ભંગ થયો ન હતો. અમારો એવો પણ મત છે કે હોટેલોને ફાળવવાના પ્લોટોના જમીન ઉપયોગને વાણિજ્યિકમાંથી ઔદ્યોગિક ઉપયોગમાં બદલવો નોઈડા માટે આવશ્યક ન હતો. તેથી, આના વિરોધમાં સામાવાળાઓ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલો નામંજૂર કરવામાં આવે છે.

(બી) શું નોઈડા દ્વારા હોટેલ સાઈટોની ફાળવણી ટેન્ડરો આમંત્રિત કરીને/હરાજીઓ યોજીને થવી જોઈએ હતી-

૪૧. અપીલકર્તાઓના વિદ્વાન વકીલે દલીલ કરી કે જ્યારે રાજ્ય અથવા તેની સત્તાઓ તેમની મિલ્કતોના નિકાલનો નિર્ણય કરે છે, ત્યારે તે હંમેશાં જાહેર હરાજી દ્વારા અથવા સ્પર્ધાત્મક બોલીઓનો સમાવેશ કરતી સીલબંધ ટેન્ડરો મંગાવીને જ કરવો જરૂરી નથી. રજૂ કરવામાં આવ્યું કે જો પ્લોટોના ફાળવણી સંબંધિત નીતિનો હેતુ આવક ઉપાર્જન કરવાનો ન હોવા છતાં હોટેલ ઉદ્યોગને પ્રોત્સાહન આપવાનો હોય, તો રાજ્ય સરકાર અને તેની સત્તાઓ માટે તેમની મિલ્કતોનો નિકાલ અન્ય માન્ય પદ્ધતિઓ દ્વારા કરવો ખુલ્લો રહેશે, એટલે કે પાત્ર અરજદારો પાસેથી અરજીઓ મંગાવીને નિશ્ચિત દરે ફાળવણી દ્વારા, અથવા વિશિષ્ટ આમંત્રણ અને વાટાઘાટો પછી ફાળવણી દ્વારા, જે દરેક કેસના તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓ પર નિર્ભર રહેશે. ધ્યાન દોરવામાં આવ્યું કે સામાજિક-આર્થિક હેતુઓને અનુસરતાં, ઉદાહરણ તરીકે, જ્યારે વિકાસ સત્તાઓ દ્વારા આર્થિક રીતે નબળા વર્ગોને અથવા મધ્યમ વર્ગના લોકોને પ્લોટો ફાળવવામાં આવે છે, ત્યારે ફાળવણી હંમેશાં નિશ્ચિત દરે ચીઢીપદ્ધતિ દ્વારા કરવામાં આવે છે અને ટેન્ડરો મંગાવીને અથવા હરાજી દ્વારા કરવામાં આવતી નથી. રજૂ કરવામાં આવ્યું કે માત્ર થોડા પ્લોટો, જેમ કે ઉદાહરણ તરીકે ખૂણાના પ્લોટો અથવા કોઈ વિશેષ શ્રેણીના પ્લોટો, સામાન્ય રીતે જાહેર હરાજી દ્વારા અથવા ટેન્ડરો મંગાવીને નિકાલ કરવામાં આવે છે. અપીલકર્તાઓના જણાવ્યા મુજબ, ફાળવણી જાહેર હરાજી દ્વારા કરવી કે ટેન્ડરો મંગાવીને કરવી કે નિશ્ચિત દરે ફાળવણી માટે

અરજીઓ મંગાવીને કરવી તે દરેક કેસના તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓના આધારે સંબંધિત સત્તાએ લેવાનો નિર્ણય છે; અને તેથી, તા. ૨૨.૫.૨૦૦૬ની સરકારની નીતિના અનુસરણમાં રાજ્યમાં પર્યટન ઉદ્યોગને પ્રોત્સાહન આપવા માટે ઔદ્યોગિક પ્લોટો માટે લાગુ પડતી નિશ્ચિત દરે હોટેલ પ્લોટોની ફાળવણી કરવાની પદ્ધતિ અપનાવીને નોઈડાએ કોઈ અનિયમિતતા કરી નથી.

૪૨. તેમના દલીલના સમર્થનમાં, અપીલકર્તાઓએ આ અદાલતના બ્રિજ ભૂષણ વિરૂદ્ધ જમ્મુ અને કાશ્મીર રાજ્ય - ૧૯૮૬ (૨) એસ.સી.સી. ૩૫૪, સચિદાનંદ પાંડે વિરૂદ્ધ પશ્ચિમ બંગાળ રાજ્ય - ૧૯૮૭ (૨) એસ.સી.સી. ૨૯૫, અને એમ.પી. ઓઈલ એક્સટ્રેક્શન વિરૂદ્ધ એમ.પી. રાજ્ય - ૧૯૯૭ (૭) એસ.સી.સી. ૫૯૨ ના ચુકાદાઓ પર આધાર રાખ્યો હતો. બ્રિજ ભૂષણ (ઉપરોક્ત) માં, આ અદાલત એવા કેસનો વિચાર કરી રહી હતી જેમાં કેટલાક ઉદ્યોગસાહસિકોએ પોતાના તરફથી જ રેઝિન અને ટર્પેન્ટાઈનના ઉપઉત્પાદનોના ઉત્પાદન માટે કારખાનાઓ સ્થાપવા પ્રસ્તાવ કર્યો હતો. વાટાઘાટો બાદ રાજ્ય સરકારે તેમને કારખાનાઓ સ્થાપવા માટે પરવાના આપ્યા હતા અને જરૂરી કાચા માલ (ઓલિયો રેઝિન) ની પુરવઠાની ખાતરી આપી હતી. આવા કારખાનાઓ સ્થાપવા માટે ટેન્ડર મંગાવતાં કોઈ જાહેરાતો રાજ્ય સરકાર દ્વારા બહાર પાડવામાં આવી નહોતી. કારખાનાઓ સ્થાપવામાં રસ ધરાવતા અન્ય ઉદ્યોગસાહસિકોએ, બધા ઉદ્યોગસાહસિકોને તેમની અરજીઓ કરવાની યોગ્ય તક આપવામાં આવી

નહોતી તે આધારે, પરવાના આપવાના નિર્ણયને પડકાર્યો હતો. આ અદાલતે રિટ અરજીઓ નામંજૂર કરતાં ઠરાવ્યું હતું કે રાજ્યએ દુરાશયપૂર્વક, અથવા અયોગ્ય કે ભ્રષ્ટ્ર હેતુસર, અથવા રાજ્યના હિતના ભોગે કોઈના ખાનગી હિતને પ્રોત્સાહન આપવા માટે કાર્ય કર્યું હતું એવું દર્શાવતું કોઈ સામગ્રીના અભાવે, પરવાના આપવા અંગેનો નિર્ણય હસ્તક્ષેપ માટે ખુલ્લો નહોતો. અદાલતે ફરી દોહરાવ્યું હતું કે જ્યાં રાજ્ય રાજ્યની અંદર ઉદ્યોગો સ્થાપિત થવા માટે પ્રોત્સાહન આપવાના હેતુથી સંસાધનોનું વિતરણ કરી રહ્યું હોય, ત્યાં રાજ્ય એ માટે બાંધ્ય નથી કે તે જાહેરાત કરી લોકોને જણાવે કે રાજ્યમાં કોઈ વિશિષ્ટ ઉદ્યોગ સ્થાપિત કરવો છે અથવા રસ ધરાવતા લોકોને પ્રસ્તાવો સાથે આગળ આવવા આમંત્રે.

સચિદાનંદ પાંડે કેસમાં, આ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું : "રાજ્યની માલિકીની અથવા જાહેર માલિકીની સંપત્તિનો વ્યવહાર કાર્યપાલિકાની સંપૂર્ણ વિવેકસત્તા પર છોડીને કરી શકાય તેમ નથી. કેટલાક ઉપદેશો અને સિદ્ધાંતોનું પાલન કરવું આવશ્યક છે. જાહેર હિત સર્વોપરી વિચારણા છે. જ્યારે સંપત્તિનું નિકાલ કરવું જરૂરી માનવામાં આવે, ત્યારે જાહેર હિત સુનિશ્ચિત કરવાની પદ્ધતિઓમાંની એક પદ્ધતિ એ છે કે તે સંપત્તિ જાહેર હરાજી દ્વારા અથવા ટેન્ડરો આમંત્રિત કરીને વેચવામાં આવે. જોકે તે સામાન્ય નિયમ છે, તે અચલ નિયમ નથી. એવી પરિસ્થિતિઓ હોઈ શકે છે

જ્યાં બલવાન કારણોસર નિયમથી વિમુખ થવું આવશ્યક બને, પરંતુ તેવા વિમુખ થવાના કારણો ચુકિતપૂર્ણ હોવા જોઈએ અને તે ભેદભાવ સૂચવતા ન હોવા જોઈએ. જાહેર ન્યાય દેખાય તે પણ ન્યાય કરવામાં આવે એટલું જ મહત્વપૂર્ણ છે. એવું કંઈપણ કરવું નહીં જોઈએ કે જેમાં પક્ષપાત, ગેરરીતિપૂર્વક લાભ અપાવવાની વૃત્તિ અથવા સગાવાદનો આભાસ ઉપજે.”

એમ.પી. ઓઈલ એક્સ્ટ્રેક્શનના નિર્ણયમાં પણ એ જ અસર દર્શાવવામાં આવી છે. અપીલકર્તાઓ દર્શાવે છે કે તેમના કેસો, તે કેસોમાં વિચારવામાં આવેલા કેસો કરતાં ઘણાં વધુ મજબૂત છે, કારણ કે તેમની ફાળવણીઓ કોઈ ખાનગી વાટાઘાટોના આધારે કરવામાં આવી નહોતી, પરંતુ અખબારોમાં વ્યાપક જાહેરાત આપીને, પાત્રતાના માપદંડોને પૂર્ણ કરતાં તમામ વ્યક્તિઓ પાસેથી અરજીઓ આમંત્રિત કર્યા બાદ કરવામાં આવી હતી; અને પ્રાપ્ત થયેલી તમામ અરજીઓનું મૂલ્યાંકન એક સ્વતંત્ર સંસ્થા દ્વારા કરવામાં આવ્યું હતું અને તેની ભલામણ મુજબ ફાળવણીઓ કરવામાં આવી હતી. તેઓ રજૂ કરે છે કે ફાળવણીની પ્રક્રિયા ન્યાયસંગત અને સામાન્ય હતી. તેઓ દલીલ કરે છે કે ટેન્ડરો આમંત્રિત કરવામાં નિષ્ફળતા અથવા જાહેર હિત યોજવામાં નિષ્ફળતા ફાળવણીઓને દૂષિત નહીં કરે.

૪૩. પરંતુ આ કેસોમાં મુદ્દો જુદો છે. અપીલકર્તાઓ દ્વારા આધારરૂપ તરીકે ઉલ્લેખિત કેસોમાં પ્રતિપાદિત સિદ્ધાંત એવી પરિસ્થિતિમાં કંઈક અંશે સહાયક બની શકે, જ્યાં ફાળવણી કેવી રીતે કરવી, અથવા કરારો કેવી રીતે આપવાના, અથવા પરવાનાં કેવી રીતે જારી કરવાના તે પ્રક્રિયાનું નિયંત્રણ કરતી કોઈ વિશિષ્ટ નિયમો, વિનિયમો અથવા નીતિ-માર્ગદર્શિકાઓ ન હોય. રસ ધરાવતા તમામ વ્યક્તિઓને અથવા તમામ પાત્ર વ્યક્તિઓને અરજી કરવાની તક આપવામાં આવી ન હતી એવી ફરિયાદનો નિવેડો કરતી વખતે પણ તે નિર્ણયો કંઈક અંશે સહાયક બની શકે. રાજ્ય સરકારે એવો નિષ્કર્ષ નોંધ્યો છે કે નોઈડા કમર્શિયલ પ્રોપર્ટી મેનેજમેન્ટ પોલિસી મુજબ વાણિજ્યિક મિલ્કતોની ફાળવણી માત્ર સીલબ ધ ટેન્ડરો અથવા જાહેર હરાજીના ધોરણે જ થવી આવશ્યક હતી; અને જો આ ઉક્ત આવશ્યકતાની અવગણના કરીને, નોઈડાની નીતિઓની સ્પષ્ટ શરતોના વિરુદ્ધ, નિશ્ચિત દરે ફાળવણી કરવામાં આવે; તો નિશ્ચિત દરના ધોરણે કરવામાં આવેલી એવી ફાળવણીના પરિણામે નોઈડાને વિશાળ આર્થિક નુકસાન થયું હતું.

૪૪. વાણિજ્યિક પ્લોટોના ફાળવણીનું શાસન નોઈડા ની વાણિજ્યિક મિલકત વ્યવસ્થાપન માટેની નીતિઓ અને પ્રક્રિયાઓ, ૨૦૦૪ દ્વારા થાય છે. ઉક્ત નીતિ હેઠળ, નોઈડા ની વાણિજ્યિક મિલકતોનું ફાળવણી માત્ર સીલબંધ ટેન્ડર પદ્ધતિથી અથવા જાહેર હરાજી દ્વારા જ કરી શકાય છે. આ હેતુસર નોઈડા એ

અનામત દર નક્કી કરવો પડે છે અને જે વ્યક્તિ અનામત દરથી ઉપરની સર્વોચ્ચ બોલી/દરખાસ્ત આપે છે તથા જે અન્યથા પાત્ર હોય, તેને પ્લોટ ફાળવવામાં આવે છે. વાણિજ્યિક મિલકતોના ફાળવણીની પ્રક્રિયા સંબંધિત ઉક્ત નીતિમાં હોટેલ માટે નિશ્ચિત કિંમતે વાણિજ્યિક મિલકતોનું ફાળવણી કરવાની જોગવાઈ કરવા માટે કોઈ સુધારો અથવા ફેરફાર કરવામાં આવ્યો નહોતો. તેથી નિશ્ચિત દરે વાણિજ્યિક પ્લોટોની ફાળવણી નોઈડા ના ઉક્ત નિયમોના સ્પષ્ટપણે વિરુદ્ધ હતી.

જપ. આ સંદર્ભમાં, અમે ૨૦.૩.૨૦૦૬ના રોજ સુધારાયેલ ઔદ્યોગિક મિલકત વ્યવસ્થાપન માટેની નોઈડા નીતિઓ અને પ્રક્રિયાઓ, ૨૦૦૬ (સંક્ષેપમાં "ઔદ્યોગિક મિલકત વ્યવસ્થાપન નીતિ") નો પણ ઉલ્લેખ કરી શકીએ છીએ. તે નોઈડાના ઔદ્યોગિક ક્ષેત્રોને નીચે મુજબ ત્રણ ઔદ્યોગિક તબક્કાઓમાં વહેંચે છે :

(૧)	તબક્કો ૧	ક્ષેત્રો ૧ થી ૧૧ અને ૧૬
(૨)	ચરણ ૨	ફેઝ-૨, ફેઝ-૨ એક્સ્ટેન્શન/હોજિયરી કોમ્પ્લેક્સનો સમાવેશ થાય છે, સેક્ટર-૮૦, ૮૧ અને ૮૩
(૩)	તબક્કો ૩	ક્ષેત્ર-૫૭, ૫૮, ૫૯, ૬૦, ૬૩, ૬૪ અને

		ડપનો સમાવેશ થાય છે.
--	--	---------------------

તેમાં જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી કે તબક્કો ૧ માં ઔદ્યોગિક પ્લોટોના ફાળવણાં સીલબંધ ટેન્ડરોના આધારે કરવામાં આવવા જોઈએ, જેમાં અનામત દર પ્રતિ ચો.મી. રૂ.૭૪૦૦/- રાખવામાં આવ્યો હતો. તેમાં વધુમાં જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી કે તબક્કા ૨ અને ૩ માં પ્લોટોના ફાળવણાં પ્રતિ ચો.મી. રૂ.૨૧૦૦ અને રૂ.૪૦૦૦ ના નિશ્ચિત ભાવથી કરવામાં આવવા જોઈએ.

૪૬. અપીલકર્તાઓએ રજૂ કર્યું કે ઉક્ત નોઈડા વ્યાપારી વ્યવસ્થાપન નીતિ અને નોઈડા ઔદ્યોગિક વ્યવસ્થાપન નીતિ, અધિનિયમની કલમ ૧૮ હેઠળ રાજ્ય સરકાર દ્વારા બનાવાયેલા વૈધાનિક નિયમો નથી, તેમજ અધિનિયમની કલમ ૧૯ હેઠળ નોઈડા દ્વારા બનાવાયેલા વૈધાનિક વિનિયમો પણ નથી. રજૂ કરવામાં આવ્યું કે નોઈડા વ્યાપારી વ્યવસ્થાપન નીતિ માત્ર નોઈડાની વ્યાપારી મિલ્કતોના હસ્તાંતરણ માટેના નિયમો અને શરતો અંગે નોઈડા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ માર્ગદર્શિકાઓ અને નિર્દેશોનો સમૂહ માત્ર છે અને આવી માર્ગદર્શિકાઓમાં નોઈડા કોઈપણ સમયે ફેરફાર કરી શકતી હતી. આ બાબત દર્શાવવામાં આવી કે ઉક્ત નોઈડા વ્યાપારી વ્યવસ્થાપન નીતિમાં જ જણાવવામાં આવ્યું હતું કે તેમાં કોઈપણ સૂચના આપ્યા વિના સુધારો/ફેરફાર/બદલાવ કરી શકાય. રજૂ કરવામાં આવ્યું કે જ્યારે નોઈડાએ ઔદ્યોગિક પ્લોટના દરે હોટેલ

માટેના પ્લોટોના ફાળવણી બાબતે રાજ્ય સરકારની તા. ૨૨.૫.૨૦૦૬ની નીતિ અપનાવી, ત્યારે નોંધડા વ્યાપારી મિલ્કત વ્યવસ્થાપન નીતિમાં એવો અપવાદ સમાવીને ફેરફાર થયેલો માનવો, કે જેના મુજબ માત્ર સીલબંદ ટેન્ડર/હરાજી દ્વારા જ વ્યાપારી પ્લોટોની ફાળવણી કરવાના નિર્દેશમાં હોટેલના પ્લોટોની ફાળવણી ટેન્ડર આધારિત અથવા હરાજી આધારિત બદલે નિશ્ચિત દરના ધોરણે કરી શકાય. વધુમાં એવું પણ રજૂ કરવામાં આવ્યું કે કોઈપણ સ્થિતિમાં, જ્યારે તા. ૧૭.૧૦.૨૦૦૬ના રોજ પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૭૪૦૦ના નિશ્ચિત દરે ફાળવણી માટે જોગવાઈ ધરાવતા "હોટેલ પ્લોટોની ફાળવણી માટેની વિશેષ નિયમો અને શરતો" સમાવવામાં આવેલા માહિતીપત્રો જારી કરવામાં આવ્યા, ત્યારે તે હોટેલ માટે ફાળવવામાં આવતા પ્લોટો માટે અલગ નીતિની જાહેરાત સમાન હતું અને નોંધડા વ્યાપારી મિલ્કત નીતિમાં રહેલી માર્ગદર્શિકાઓ હોટેલના પ્લોટો પર લાગુ પડતી બંધ થઈ ગઈ.

૪૭. સચિદાનંદ પાંડે (ઉપરોક્ત) પ્રકરણમાં, આદેશો/સૂચનાઓ/પ્રક્રિયાઓનું પાલન કરવાની આવશ્યકતા અંગેની કાનૂની સ્થિતિ ચિનપ્પા રેડ્ડી, ન્યાયાધીશે સંક્ષિપ્ત રીતે વ્યક્ત કરી હતી.

"અધિનિયમો અને વૈધાનિક આદેશોનું પાલન કરવું પડે છે, તેમાં નિઃસંદેહ નથી. તેનો અર્થ એવો થતો નથી કે અન્ય આદેશો, સૂચનાઓ વગેરેને, જો તે હકીકતોને લાગુ પડતી હોય, તો

વ્યક્તિગત કેસમાં અવગણી શકાય. તેમાં સુધારો ન થાય ત્યાં સુધી તેમની અવગણના કરવી નહીં. સરકાર અથવા બોર્ડને આ આદેશો અને સૂચનાઓમાં સુધારો કરવાની સત્તા હોઈ શકે, પરંતુ તેમ છતાં જ્યાં સુધી તેઓ અમલમાં હોય અને લાગુ પડતા હોય ત્યાં સુધી તેમનું પાલન કરવું જ જોઈએ.”

(ભારપૂર્વક ઉલ્લેખિત)

હોમ સેક્રેટરી વિરૂદ્ધ દર્શજીત સિંહ ગ્રેવાલ – ૧૯૯૩ (૪) એસીસીસી ૨૫ માં, નીતિ માર્ગદર્શિકાઓનું પાલન કરવાની આવશ્યકતા પર ભાર મૂકવામાં આવ્યો હતો:

“આ તબક્કે આ બાબત પર ભાર મૂકવો સંબંધિત હોઈ શકે છે કે ઉપર ઉલ્લેખિત નિયમો અને વિનિયમો કાયદેસર સ્વરૂપ ધરાવતા હોવા છતાં, નીતિ-માર્ગદર્શિકાઓ ચંડીગઢ પ્રશાસનની કાર્યપાલક સત્તાઓ સાથે સંબંધિત છે. આ સ્વયંસિદ્ધ છે કે સામાન્ય અમલવારી ધરાવતી નીતિ જાહેર કરીને અને તેને ચંડીગઢ એન્જિનિયરિંગ કોલેજ સહિત તમામ સંબંધિત પક્ષોને સંપ્રેષિત કર્યા બાદ, પ્રશાસન તેનાથી બંધાયેલું છે. નિશ્ચિતપણે, તે નીતિમાં ફેરફાર કરી શકે છે, પરંતુ જ્યાં સુધી તે કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તે તેનું પાલન કરવા બંધાયેલું છે.”

તેથી સ્પષ્ટ થાય છે કે જ્યાં કોઈ સત્તાધિકારી નિયમો બનાવે છે અને નીતિઓ તથા પ્રક્રિયાઓ જાહેર કરે છે, ત્યાં તેનો અનુસરો કરવો અને પાલન કરવું અભિપ્રેત હોય છે. જ્યાં સુધી તે રદબાતલ કે સુધારવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તેને અવગણવામાં અથવા ટાળવામાં આવી શકતી નથી. સત્તાધિકારીને નિયમો, નીતિઓ અને પ્રક્રિયાઓમાં સુધારો કરવાની સત્તા છે, માત્ર એ હકીકતનો અર્થ એવો થતો નથી કે તેને અવગણવામાં આવી શકે. જ્યાં સુધી તે અમલમાં છે, ત્યાં સુધી તેનું પાલન સત્તાધિકારીએ કરવું આવશ્યક છે.

૪૮. તા. ૨૨.૫.૨૦૦૬ ની રાજ્ય સરકારની નીતિ અથવા તા. ૫.૬.૨૦૦૬ ના રોજ નોઈડા દ્વારા તેની સ્વીકૃતિથી નોઈડાના નિયમો, સૂચનાઓ, નીતિઓ અને પ્રક્રિયાઓમાં કોઈ સુધારો થયો નહોતો. જો ઉક્ત પર્યટન/હોટેલ વિકાસ નીતિ તા. ૨૨.૫.૨૦૦૬ માં એવી કોઈ પ્રક્રિયા સમાવિષ્ટ હતી જે નોઈડાના પ્રચલિત નિયમો અથવા પ્રક્રિયાઓથી ભિન્ન હતી, તો તા. ૨૨.૫.૨૦૦૬ ની નીતિમાં દર્શાવેલી આવી પ્રક્રિયાઓ માત્ર ત્યારે જ અમલમાં આવી શકતી, જ્યારે નોઈડા તેના નિયમો અને સંપત્તિ વ્યવસ્થાપન નીતિઓમાં સુધારો કરે. ૧૯૯૧ ના નિયમો અને ૨૦૦૬ ના મકાન નિયમો મુજબ, હોટેલની ઈમારતો વાણિજ્યિક ઈમારતો છે અને હોટેલ માટે જમીનનો ઉપયોગ વાણિજ્યિક ઉપયોગ છે અને

હોટેલ માટે ફાળવાયેલ કોઈપણ પ્લોટ વાણિજ્યિક સંપત્તિ છે. તેથી હોટેલ માટે પ્લોટની કોઈપણ ફાળવણી નોઈડા વાણિજ્યિક સંપત્તિ વ્યવસ્થાપન નીતિ, ૨૦૦૪ નું પાલન કરતી હોવી જોઈએ. જ્યાં સુધી નોઈડા વાણિજ્યિક સંપત્તિ વ્યવસ્થાપન નીતિમાં સુધારો કરીને વાણિજ્યિક પ્લોટોની કોઈપણ ઉપશ્રેણી સંદર્ભે નક્કી દેરે ફાળવણીની જોગવાઈ કરવામાં ન આવે, ત્યાં સુધી નોઈડાની માલિકીની કોઈ વાણિજ્યિક સંપત્તિની ફાળવણી સીલબંધ ટેન્ડર આધાર અથવા હરાજી આધાર સિવાય અન્ય રીતે કરવામાં આવે, તો આવી ફાળવણી નોઈડાના નિયમો, નિર્દેશો અને નીતિઓના ઉલ્લંઘનમાં તથા તેના વિરુદ્ધ ગણાશે. નોઈડા તા. ૨૨.૫.૨૦૦૬ ની સરકારી નીતિના અનુસંધાનમાં કાર્યરત હતું તે હકીકતથી કોઈ ફરક પડતો નથી. સરકારી નીતિએ પોતે જ અત્યંત સ્પષ્ટ રીતે જણાવ્યું હતું કે જો નીતિના અમલીકરણ માટે વિકાસ સત્તાધિકારીઓના નિયમો, વિનિયમો અને પ્રક્રિયાઓમાં સુધારો આવશ્યક હોય, તો તે કરવામાં આવવો જરૂરી હતો.

૪૯. નોઈડા વ્યાવસાયિક મિલકત વ્યવસ્થાપન નીતિમાં નિર્ધારિત પ્રક્રિયાનું પાલન કરવામાં આવેલી નિષ્ફળતા, નીતિનો ભંગ છે અને આવા ભંગના પરિણામે જાહેર ખજાનાને નુકસાન થયું છે. સીલબંધ ટેન્ડર આધારિત/હરાજી આધારિત ફાળવણીનો પ્રાવધાન માત્ર વ્યાવસાયિક મિલકતો સંબંધે છે અને રહેણાંક અથવા સંસ્થાકીય ઉપયોગ માટે નિર્ધારિત મિલકતો સંબંધે નથી. ઔદ્યોગિક ઉપયોગ માટે નિર્ધારિત મિલકતો માટે પણ એવો પ્રાવધાન કરવામાં

આવેલ નથી (ફિઝ ૧ માં ઔદ્યોગિક વિસ્તારોમાં આવેલ પ્લોટોના સંદર્ભમાં સિવાય, જે તેમની અત્યંત લાભદાયક સ્થિતિનાં કારણે દેખીતી રીતે ખૂબ મૂલ્યવાન માનવામાં આવે છે). અરજદારો વચ્ચેની સ્વસ્થ સ્પર્ધાના કારણે વધુ ઊંચી કિંમત/દર પ્રાપ્ત થાય તે માટે આ મિલકતો અનામત દર સાથે ટેન્ડર/હરાજી આધારે વેચવામાં આવે છે. વધુ આવક થવાથી નોઈડા સમાજના નબળા વર્ગોને રહેણાંક ઉપયોગ માટે પ્લોટોની ફાળવણી માટેની કિંમતમાં સહાય આપી શકશે અથવા સંસ્થાકીય ઉપયોગ માટે પ્લોટોની ફાળવણી માટે અથવા વિવિધ વિકાસકારી પ્રવૃત્તિઓ માટે સહાય આપી શકશે. તેથી, વ્યાવસાયિક મિલકતો સંબંધે એકવાર નીતિ બનાવવામાં આવે, ત્યારબાદ તેનું પાલન કરવું આવશ્યક છે.

૫૦. નિઃસંદેહ છે કે નોઈડા વ્યાવસાયિક મિલકત નીતિમાં સમાયેલ ફાળવણીની યોજના, હોટેલ પ્લોટો માટે ભિન્ન પ્રક્રિયા નક્કી કરીને, બદલાઈ અથવા સુધારી શકાતી હતી. પરંતુ તે માટે ઉક્ત વ્યાવસાયિક મિલકત નીતિને નોઈડા બોર્ડ સમક્ષ વિચારણા તથા સુધારા માટે, સરકારની તા. ૨૨.૫.૨૦૦૬ ની નીતિ મુજબ ફાળવવાના હોટેલ પ્લોટોના સંદર્ભમાં, મૂકવી આવશ્યક હતી. આ નીતિ ન તો સુધારા માટે નોઈડા બોર્ડ સમક્ષ મૂકાશેલી હતી, અને ન તો તેમાં સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો. નોઈડાના નિયમો અને નીતિઓનું ઉલ્લંઘન કદાચ અનિરિચ્છિત હોઈ શકે અને તા. ૨૨.૫.૨૦૦૬ ની નીતિની આવશ્યકતાનું ખોટું

વાચન થવાને કારણે થયેલી સદ્ભાવનાપૂર્ણ ભૂલના પરિણામે થયેલું હોઈ શકે. તેમ છતાં, તે ઉદ્ધંધન જ છે. જો ફાળવણી કરવામાં નોંધડાના નિયમો અને નીતિઓનું ઉદ્ધંધન થયું હોય, તો રાજ્ય સરકાર પોતાની પુનરીક્ષણ અધિકારક્ષેત્ર હેઠળ નિશ્ચિતપણે હસ્તક્ષેપ કરી શકે છે.

(સી) વસૂલ કરાયેલ દર ભૂલભર્યો હતો કે નહીં અને તેનાથી કોઈ નુકસાન થયું છે કે નહીં-

૫૧. આગળનો પ્રશ્ન એ છે કે શું આ ઉદ્ધંધનના પરિણામે નોંધડાને આવકમાં કોઈ નુકસાન થયું છે કે નહીં. આ માટે એ પ્રશ્નના વિચારની આવશ્યકતા છે કે શું ફાળવણીનો દર યોગ્ય છે. અમે અગાઉથી જ ઠરાવ્યું છે કે નોંધડા દ્વારા વ્યાપારી પ્લોટોની ફાળવણી માત્ર સીલબંદ ટેન્ડરો મંગાવીને અથવા હરાજી યોજીને જ શક્ય હતી. તેનો અર્થ એ થાય છે કે નિશ્ચિત દરે કરવામાં આવેલી કોઈપણ ફાળવણી (ઔદ્યોગિક પ્લોટો માટે અનામત દરને સમકક્ષ) અનિયમિત છે અને નોંધડાના વિનિયમો તથા નીતિઓના ઉદ્ધંધનમાં છે.

૫૨. પરંતુ અપીલકર્તાઓ દલીલ કરે છે કે પ્રતિ ચો.મી. રૂ.૭૪૦૦/- ના દરે ભૂખંડો ફાળવવામાં ન તો ફાળવણીના દરમાં કોઈ અનિયમિતતા હતી અને ન તો

નોઈડાને કોઈ 'નુકસાન' થયું હતું, તથા તે દર કાયદેસર રીતે નક્કી કરવામાં આવ્યો હતો. તેમની આ દલીલના સમર્થનમાં આપવામાં આવેલા કારણોનો અમે સંક્ષેપમાં ઉલ્લેખ કરી શકીએ : મૂડીરોકાણ આકર્ષવાના અથવા કોઈ વિશિષ્ટ ઉદ્યોગને પ્રોત્સાહન આપવાના પ્રમાણભૂત ઉપાયો પૈકી એક એ છે કે જમીન આકર્ષક શરતો પર અથવા રાહતી દરે ફાળવવામાં આવે અને કેટલાક રાજ્યકર અંગે મુક્તિઓ અને રાહતો આપવામાં આવે. તેથી, જો સરકારે હોટલો માટે ઉદ્યોગગત ભૂખંડોના દરે, જે વાણિજ્યિક ભૂખંડોના દર કરતાં નોંધપાત્ર રીતે ઓછા છે, ભૂખંડો ફાળવવાનો જાગૃત નીતિગત નિર્ણય લીધો હોય, તો તેને રાજ્યખજાનાને થયેલ નુકસાન તરીકે જોવું નહીં, પરંતુ રાજ્યમાં હોટેલ ઉદ્યોગમાં રોકાણ સુનિશ્ચિત કરવાની તેની વ્યૂહરચનાના એક ભાગ તરીકે જોવું જોઈએ. સત્તામંડળ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવતા ફાળવણીના ભાવ મુખ્યત્વે જમીનના નિર્ધારિત ઉપયોગ પર અને અનુસંગિક રીતે જમીનની સ્થિતિ, નજીકતા અથવા ભૌતિક લાભો પર આધાર રાખે છે. એક જ જમીન તેના નિર્ધારિત ઉપયોગના આધારે જુદા જુદા દરે ફાળવવામાં આવી શકે છે. સરકારની નીતિ મુજબ હોટલોને નિશ્ચિત દરે, એટલે કે ઉદ્યોગગત ભૂખંડો માટે વસૂલપાત્ર દરે, ભૂખંડો ફાળવવાના હતા. સરકારની નીતિમાં હોટલો માટેના ભૂખંડોની ફાળવણી સીલબંધ ટેન્ડરો દ્વારા અથવા હરાજી દ્વારા કરવાની કલ્પના કરવામાં આવી નહોતી. નોઈડાએ સરકારની નીતિ અપનાવી અને તબક્કો-૧ માં ઉદ્યોગગત ભૂખંડોને લાગુ પડતા અનામત દર સમકક્ષ ફાળવણીનો દર નક્કી કર્યો, જે પ્રતિ ચો.મી. રૂ.૭૪૦૦/-

હતો. નોઈડા દ્વારા ફાળવણીનો દર મુખ્યત્વે નિર્ધારિત ઉપયોગ અને ગૌણ રીતે સ્થાન પર આધારિત હોય છે, જે બાબત નોઈડાના પોતાના જાહેર કરાયેલા દરોથી જ સ્પષ્ટ થાય છે. નોઈડા બોર્ડનો તા. ૨૦.૩.૨૦૦૬ નો ઠરાવ દર્શાવે છે કે રહેણાંક ભૂખંડોના બાબતમાં સેક્ટર મુજબ ફાળવણીનો દર રૂ.૨૨૧૦૦ થી રૂ.૭૫૦૦ વચ્ચે ફેરફાર કરતો હતો. જો એ જ ભૂખંડો સમૂહ રહેઠાણ માટે ફાળવવાના હોય, તો ફાળવણીનો દર પ્રતિ ચો.મી. રૂ.૩૧,૦૦૦ થી રૂ.૧૨,૦૦૦ સુધી બદલાતો હતો. એ જ વિસ્તાર તથા આસપાસ, જો ફાળવણી સંસ્થાગત ઉપયોગ માટે હોય, તો દર પ્રતિ ચો.મી. રૂ.૫૦૦૦ થી રૂ.૧૨૭૦૦ વચ્ચે બદલાઈ શકે અને જો ફાળવણી ઉદ્યોગગત ઉપયોગ માટે હોય, તો ભૂખંડો તબક્કો-૨ અને તબક્કો-૩ માં આવેલાં છે કે કેમ તેના આધારે દર પ્રતિ ચો.મી. રૂ.૨૧૦૦ અથવા રૂ.૪૦૦૦ હોય. તબક્કો-૧ માં આવેલા ઉદ્યોગગત ભૂખંડો સીલબંધ ટેન્ડરો આમંત્રિત કરીને ફાળવવાના હતા અને તેનો અનામત દર પ્રતિ ચો.મી. રૂ.૭૪૦૦ હતો. આમ, સંપત્તિ જે સેક્ટરમાં આવેલી હતી તેનો ફાળવણીના દર પર પ્રભાવ હોવા છતાં, દર નક્કી કરવાનો મુખ્ય માપદંડ નિર્ધારિત ઉપયોગ હતો, એટલે કે જમીન રહેણાંક, સંસ્થાગત, ઉદ્યોગગત કે વાણિજ્યિક ઉપયોગ માટે નિર્ધારિત હતી કે નહીં. જો જમીન વાણિજ્યિક ઉપયોગ માટે નિર્ધારિત હોય, તો નોઈડાનો તા. ૨૦.૩.૨૦૦૬ નો ઠરાવ મુજબ ફાળવણી સીલબંધ ટેન્ડરો દ્વારા અથવા હરાજી દ્વારા કરવાની અને તેનો અનામત દર પ્રતિ ચો.મી. રૂ.૩૦૦૦૦ રાખવાનો હતો. જો એ જ ભૂખંડો સંસ્થાગત ઉપયોગ માટે

(સંશોધન/સોફ્ટવેર/માહિતી પ્રૌદ્યોગિકી સેવાઓ માટે) નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યા હોત, તો ફાળવણીનો દર માત્ર પ્રતિ ચો.મી. રૂ.૫૦૦૦ થાત અને જો તેઓ ઉદ્યોગગત ઉપયોગ માટે નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યા હોત, તો ફાળવણીનો દર માત્ર પ્રતિ ચો.મી. રૂ.૨૧૦૦ અથવા રૂ.૪૦૦૦ થાત. તેથી દલીલ કરવામાં આવે છે કે નોઈડાએ નક્કી કરેલા નિશ્ચિત દરે કરાયેલ ફાળવણીમાં કોઈ ભુક્કસાન સામેલ નથી.

૫૩. એ સાચું છે કે ભિન્ન હેતુઓ માટે ભિન્ન દરે પ્લોટોની ફાળવણી કરવાથી નોઈડાને હાનિ થતી હોય એવું આવશ્યક નથી. ઉદાહરણરૂપે, નોઈડાએ તેની ૧૪૧મી બેઠક તા. ૮.૧.૨૦૦૭ના રોજ બહુ-ઉત્પાદન વિશેષ આર્થિક ક્ષેત્રમાં ભિન્ન જમીન ઉપયોગો માટે ભિન્ન ફાળવણી દરો નક્કી કર્યા હતા: (એ) વાણિજ્યિક જમીન ઉપયોગ: રૂ.૭૦૦૦૦/- પ્રતિ ચો.મી. (બી) રહેણાંક જમીન ઉપયોગ: રૂ.૧૨૦૦૦/- પ્રતિ ચો.મી. (સી) સંસ્થાકીય/મનોરંજનાત્મક જમીન ઉપયોગ: રૂ.૫૦૦૦ પ્રતિ ચો.મી. (ડી) ઔદ્યોગિક જમીન ઉપયોગ: રૂ.૪૦૦૦ પ્રતિ ચો.મી. આ બધી જમીનો નિશ્ચિત રીતે સીમાંકિત વિસ્તારમાં (વિશેષ આર્થિક ક્ષેત્રમાં) આવેલ છે. નોઈડાએ ઉપરોક્ત પ્રમાણે કરેલ કિંમત નિર્ધારણ વિસ્તારના સ્થાનિક મહત્વ, વિસ્તાર સુધી પહોંચવાની સુલભતા, કોઈ ઓળખપાત્ર સ્થળચિહ્નો અથવા મુખ્ય માર્ગોની નજીકતા, અથવા સંબંધિત જમીનોના કોઈ ભૌતિક લાભ કે ગેરલાભ પર

આધારિત નહોતું. કિંમતો સંપૂર્ણપણે ચિહ્નિત કરાયેલા જમીન ઉપયોગ પર આધારિત હતી. એ જ જમીન જો વાણિજ્યિક હેતુ માટે ચિહ્નિત કરવામાં આવી હોત તો તેને રૂ.૭૦,૦૦૦ પ્રતિ ચો.મી. મળ્યા હોત અને જો રહેણાંક ઉપયોગ માટે ચિહ્નિત કરવામાં આવી હોત તો તેને રૂ.૧૨,૦૦૦ પ્રતિ ચો.મી. મળ્યા હોત અને જો ઔદ્યોગિક ઉપયોગ માટે ચિહ્નિત કરવામાં આવી હોત તો તેને માત્ર રૂ.૪૦૦૦ પ્રતિ ચો.મી. મળ્યા હોત. તેથી, જ્યારે નોંધડાએ રહેણાંક ઉપયોગ માટે રૂ.૧૨,૦૦૦ પ્રતિ ચો.મી.ના દરે પ્લોટોની ફાળવણી કરી, ત્યારે માત્ર એટલા આધારે કે જો તે જમીન વાણિજ્યિક ઉપયોગ માટે ફાળવવામાં આવી હોત તો રૂ.૭૦,૦૦૦ મળ્યા હોત, એવું કહી શકાય નહીં કે તેને પ્રતિ ચો.મી. રૂ.૫૮,૦૦૦ની હાનિ થઈ. તેવી જ રીતે, જો જમીન રૂ.૪૦૦૦/- પ્રતિ ચો.મી.ના દરે ઔદ્યોગિક ઉપયોગ માટે ફાળવવામાં આવી હોય, તો માત્ર એટલા આધારે કે જો તે વાણિજ્યિક ઉપયોગ માટે ફાળવવામાં આવી હોત તો રૂ.૭૦,૦૦૦ પ્રતિ ચો.મી. મળ્યા હોત, એવું કહી શકાય નહીં કે નોંધડાને પ્રતિ ચો.મી. રૂ.૬૬,૦૦૦ની હાનિ થઈ. તેથી, જ્યારે નોંધડા જમીનના વિવિધ ભાગોને જુદા જુદા ઉપયોગો માટે ચિહ્નિત કરવાનો અને તેઓ માટે જુદા જુદા દરો નક્કી કરવાનો નિર્ણય લે છે, ત્યારે નોંધડાને “હાનિ” થવાની કોઈ કલ્પના ઉપસ્થિત થતી નથી. તેથી માત્ર હોટેલો માટે, જે વાણિજ્યિક પ્રવૃત્તિ છે, ઔદ્યોગિક પ્લોટના દરે ફાળવણી કરવા માટે કોઈ ચોક્કસ જમીન ચિહ્નિત કરવામાં આવી છે, એટલા માત્રથી વાણિજ્યિક પ્લોટના દર અને ઔદ્યોગિક

પ્લોટના દર વચ્ચેના તફાવત જેટલી રકમ બાબતે હાનિ થઈ છે એવું થતું નથી. હોટેલો માટે ઔદ્યોગિક દરે પ્લોટ ફાળવવાનો કોઈપણ નિર્ણય, પોતાના દ્વારા, કોઈ હાનિ પેદા કરતો ન હતો, કારણ કે એવો નિર્ણય રોકાણ આકર્ષવા માટે પ્રોત્સાહન રૂપે અભિપ્રેત હતો. પરંતુ હાનિ ત્યારે થશે, જ્યારે વાણિજ્યિક ઉપયોગ માટે ચિહ્નિત કરાયેલ પ્લોટ, વાણિજ્યિક હેતુ માટે ફાળવાયેલ હોવા છતાં, જે ટેન્ડર અથવા હરાજી દ્વારા વાણિજ્યિક દરે ફાળવવાનો આવશ્યક હોય, તેને ભૂલથી રહેણાંક પ્લોટના દરે અથવા ઔદ્યોગિક પ્લોટના દરે વસૂલવામાં આવે.

૫૪. ત્યારબાદ અપીલકર્તાઓ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવે છે કે રાજ્ય સરકારને આ હકીકતની સંપૂર્ણ જાણ હતી કે વેપારી પ્લોટોના ભાવ ઔદ્યોગિક પ્લોટોના ભાવ કરતાં અનેક ગણાં વધુ હતા, અને જો કોઈ મહત્વપૂર્ણ પ્રોત્સાહન આપવામાં ન આવે તો ઉચ્ચ શ્રેણીના હોટેલોમાં મૂડીરોકાણ આકર્ષિત કરવું શક્ય નહીં બને; તેથી સરકારે ઉદ્દેશપૂર્વક અને વિચારપૂર્વક આ દિશાનિર્દેશ આપ્યો હતો કે હોટેલ માટેના પ્લોટો ભલે વેપારી ઉપયોગ માટે હોય, તેમ છતાં તેમની પાસેથી વસૂલાત ઔદ્યોગિક પ્લોટોના દરે જ થવી જોઈએ. ઉક્ત નીતિ નોઈડા દ્વારા પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂપિયા ૭૪૦૦ નો ફાળવણી દર નક્કી કરીને સ્વીકારવામાં આવી અને અમલમાં મૂકવામાં આવી. તેથી, હોટેલ માટે ફાળવવામાં આવેલા વેપારી પ્લોટોના સંદર્ભમાં, દરો ઔદ્યોગિક પ્લોટોને લાગુ પડતા હોય તેવા જ ગણવા

જોઈએ. અન્ય શબ્દોમાં કહીએ તો, સરકારની નીતિના પરિપ્રેક્ષ્યમાં રૂપિયા ૭૪૦૦ ના દરે ફાળવણીનો હક આપતી હોટેલોની એક ઉપશ્રેણી વેપારી પ્લોટોમાં રચવામાં આવી હતી. વધુમાં, એવું દર્શાવવામાં આવે છે કે વિવિધ સંસ્થાકીય ઉપયોગો માટેની ફાળવણી સંદર્ભે ઓછા દરો સાથેનું આવું ઉપવર્ગીકરણ નોઈડામાં પ્રચલિત અને માન્ય પ્રથા છે.

૫૫. નિઃસંદેહ, ઉક્ત રજૂઆત પ્રભાવક અને આકર્ષક છે. પરંતુ તે નોઈડાના તેવા વિનિયમો અને નીતિઓની અવગણના કરે છે, જેમાં વ્યાવસાયિક પ્લોટોનું ફાળવણી સીલબંધ ટેન્ડર દ્વારા અથવા જાહેર હરાજી દ્વારા થવું આવશ્યક ગણવામાં આવ્યું છે. હોટેલોના સંબંધમાં કોઈ ઉપ-વર્ગીકરણ કરવાનું હોય, તો તે માત્ર સંબંધિત વિનિયમો અને વ્યાવસાયિક મિલકત વ્યવસ્થાપન નીતિમાં સુધારો કરીને જ થઈ શકતું, જેથી સીલબંધ ટેન્ડરો આમંત્રિત કરવા અથવા હરાજી યોજવા બદલે, આવા ઉપ-વર્ગના સંદર્ભમાં નિશ્ચિત ઔદ્યોગિક પ્લોટ દરે ફાળવણી કરવાની જોગવાઈ કરવામાં આવે. અમે અગાઉ જ નોંધ્યું છે કે નીતિ દ્વારા કલ્પાયેલ યોજના હોટેલોના સંબંધમાં ઉપયોગની અલગ શ્રેણી ઊભી કરવાની અને કોઈ નિશ્ચિત ઉપયોગ માટે નિર્ધારિત ન કરાયેલ વધારાની જમીન હોટેલોના ઉક્ત હેતુ માટે ફાળવવાની હતી. કારણ કે આ ફાળવણી નોઈડા વ્યાવસાયિક મિલકત વ્યવસ્થાપન નીતિથી શાસિત વ્યાવસાયિક પ્લોટોની છે, અને અનામત દર પોતે જ રૂપિયા ૩૦૦૦૦/- પ્રતિ ચો.મી. હતો, તેથી એવું

ઠરાવવું પડે કે રૂપિયા ૭,૪૦૦ પ્રતિ ચો.મી.ના દરે કરાયેલ ફાળવણીથી નુકસાન થયું અને નોંધડાના વિનિયમો તથા નીતિનું ઉલ્લંઘન થયું.

૫૬. સામાવાળાઓએ રૂ. ૭૦,૦૦૦/- પ્રતિ ચો.મી.ના બદલે રૂ. ૭૪૦૦/- પ્રતિ ચો.મી.ના નિશ્ચિત દરે ફાળવણીઓ કરવામાં આવતા થયેલ નુકસાન રૂ. ૪,૭૨૧/૧૪ કરોડ ગણાવ્યું છે, જેની વિગત નીચે મુજબ છે :

એ. ૧૪ પ્લોટોની કિંમત (૨,૬૨,૫૮૩ ચો. મી.) @ રૂપિયા ૭૦,૦૦૦/- પ્રતિ ચો. મી. રૂપિયા ૧૮૩૮.૦૮ કરોડો

બી. અપીલકર્તાઓ પાસેથી વાસ્તવમાં પ્રાપ્ત થયેલ પ્રીમિયમ

૧૪ પ્લોટોના સંદર્ભે @ રૂ. ૭૪૦૦/- પ્રતિ ચો.મી. રૂ. ૧૯૪.૩૧ કરોડ

સી. પ્રીમિયમમાં નુકસાન (બી - એ) રૂ. ૧૬૪૩.૭૭ કરોડ

ડી. ઉમેરો: લીઝ ભાડાના રૂપે આવકનું નુકસાન દરમિયાન

પરિણામસ્વરૂપ ૮૦ વર્ષનો ભાડાપટ્ટાનો સમયગાળો

ઓછા પ્રીમિયમના રૂ. ૩૦૭૭.૩૭ કરોડ

ઈ. જાહેર ખજાનાને કુલ નુકસાન (સી + ડી) રૂ. ૪૭૨૧.૧૪ કરોડ

૫૭. અમે નિષ્કર્ષે પહોંચીએ છીએ કે કુલ ગુકસાન પર પહોંચવામાં થયેલી ગણતરીની ભૂલ, ભલે એવું માન્ય ધરીએ કે વાણિજ્યિક દર પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ.૭૦,૦૦૦/- છે. રાજ્ય સરકાર દ્વારા નિર્ધારિત રૂ.૪૭૨૧/૧૪ કરોડનું ગુકસાન, તેમાં ભાવિ ૯૦ વર્ષ દરમિયાનના ભાડા આવકના ગુકસાન રૂપે રૂ.૩૦૭૭/૩૭ કરોડનો સમાવેશ થાય છે. આવતીકાલના ‘ગુકસાન’ રૂપ આવકનું આજના દિવસનું મૂલ્ય ગણવાનું હોય, તો તે માત્ર ભાવિ અવધિના ‘ગુકસાન’ની કુલ રકમને આજનું ગુકસાન ગણાવીને થઈ શકે તેમ નથી. ભાવિ ગુકસાનના વર્તમાન મૂલ્યની ગણતરી કરવા માટે સ્થાપિત અને વ્યાપકપણે સ્વીકૃત એકચુરિયલ પદ્ધતિઓ ઉપલબ્ધ છે. હકીકતમાં, ૯૦ વર્ષ માટેનું વાર્ષિક ભાડું ચૂકવવાને બદલે, લીઝધારકને લીઝના ૧૧ વર્ષના ભાડા બરાબર એકમુષ્ટ એક વખતનું લીઝ ભાડું ચૂકવવાનો વિકલ્પ આપી, નોંધડાએ આ બાબતને સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકારી છે. અન્ય શબ્દોમાં, નોંધડાએ પોતે જ ૯૦ વર્ષ માટેની ભાવિ ભાડા આવકનું વર્તમાન મૂલ્ય ૧૧ વર્ષના વર્તમાન ભાડા બરાબર હોવાનું ગણ્યું છે. કારણ કે પ્રતિ વર્ષ ભાડું પ્લોટ માટે ચૂકવવામાં આવેલી કુલ રકમના ૨.૫% છે, તેથી એક વખતનું લીઝ ભાડું, જે વર્તમાન વાર્ષિક ભાડા મૂલ્યના અગિયાર ગણું છે, તે પ્રીમિયમ રૂપે ચૂકવવામાં આવેલી રકમના ૨૭.૫% થશે. તે આધારે ગુકસાન નીચે મુજબ થશે :

અ. ૧૪ પ્લોટોનું ક્ષેત્રફળ

૨,૬૩,૫૦૦ ચો.મી.

બી. રૂપિયા ૭૦,૦૦૦/-ના દરે ૨૬૩૫૦૦ ચો.મી.નું મૂલ્ય પ્રતિ ચો.મી.

રૂ.૧૮૪૪.૫૦ કરોડ

સી. ૨,૬૩,૫૦૦ ચો.મી.નું મૂલ્ય ખાતે

રૂ.૭૪૦૦/- પ્રતિ ચો.મી. રૂ.૧૮૪.૮૮ કરોડ

ડી. પ્રીમિયમમાં ફરક (બી - સી) રૂ.૧૬૪૮.૫૧ કરોડ

ઈ. ઉમેરો : ૨૭.૫% દરે એકમુશ્ત લીઝ ભાડું રૂ. ૪૫૩.૬૨ કરોડ

(૮૦ વર્ષ દરમિયાન ભાડાની આવકને સમકક્ષ)

કુલ તફાવત (ડી + ઈ) રૂપિયા ૨૧૦૩.૧૩ કરોડ*

(વધારે સ્ટેમ્પ ડ્યૂટી અને નોંધણી શુલ્ક વધારેલ પ્રીમિયમ/ભાડા પર)

જ. ભંગનું પરિણામ શું હોવું જોઈએ-

પટ. ચાલો, સ્થિતિનો સારાંશ કરીએ. હોટેલ સ્થાપવા માટે નોંધડા દ્વારા અપીલકર્તાઓને વાણિજ્યિક પ્લોટોની ફાળવણી માન્ય છે. હોટેલો માટે વાણિજ્યિક પ્લોટોની ફાળવણી કરવામા નોંધડાના નિયમો અથવા નીતિઓનું કોઈ ઉલ્લંઘન થયું નથી. તેથી ફાળવણીનો રદ કરવો ટકી શકતો નથી. જોકે, સીલબંધ ટેન્ડરો મંગાવવાના અથવા જાહેર હરાજી યોજવાની બદલે નિશ્ચિત દરના

આધારે આવી ફાળવણી કરવામાં નોંધડાના નિયમો અને નીતિઓનું ઉલ્લંઘન થયું છે. આ ઉલ્લંઘન સરકારની તા. ૨૨.૫.૨૦૦૬ ની નીતિનું ખોટું અર્થઘટન કરવા બદલ નોંધડાના અધિકારીઓની ભૂલના કારણે થયું હતું. આ ભૂલ માટે ફાળવણીધારકો કોઈ રીતે દોષારોપણને પાત્ર નહોતા. તેમજ ફાળવણીધારકો રૂપિયા ૭૪૦૦ પ્રતિ ચોરસ મીટર દરે ફાળવણી મેળવવામાં કોઈ તથ્ય દબાવવું, ખોટું નિવેદન, ખોટી રજૂઆત, છેતરપિંડી, સાંઠગાંઠ અથવા અયોગ્ય પ્રભાવ જેવા કોઈ દોષમાં પણ દોષિત નહોતા. રાજ્ય સરકારે પુનરીક્ષણ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરતાં આ ભૂલ શોધી કાઢી હતી. પરંતુ ત્યાં સુધીમાં ફાળવણી પછી પ્રીમિયમની ચૂકવણી, લીઝ દસ્તાવેજનું અમલીકરણ અને કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી થઈ ચૂકી હતી. રાજ્ય સરકારે જ્યારે નક્કી કર્યું કે ફાળવણી રદ કરવી જોઈએ, ત્યારે ત્યાં સુધીમાં વ્યવહાર દરેક દૃષ્ટિએ પૂર્ણ થઈ ગયો હતો. મૂલ્યાંકન સંબંધિત વિવાદને ધ્યાનમાં રાખીને કેટલીક લીઝોના નોંધણીકરણને ‘બાકી’ રાખવામાં આવ્યું હતું, તે હકીકત આ હેતુ માટે પ્રાસંગિક ગણાય નહીં. આ પરિસ્થિતિઓમાં વડી અદાલતે યોગ્ય રીતે માન્યું કે રદ કરવું અનાવશ્યક હતું અને બાબત રાજ્ય સરકાર દ્વારા પુનર્વિચારણા માંગતી હતી. વડી અદાલતે તેના આ અવલોકનોના પ્રકાશમાં પુનર્વિચારણાનો નિર્દેશ આપ્યો કે હોટેલો માટે વાણિજ્યિક પ્લોટોની ફાળવણી કોઈ નિયમોના ઉલ્લંઘનમાં નહોતી અને ફાળવણીધારકો કોઈ આક્ષેપયોગ્ય વર્તનમાં દોષિત નહોતા. તેથી વડી અદાલત ફાળવણીને બચાવવા માંગતી હતી, પરંતુ મૂલ્યાંકન સંબંધિત થયેલી ભૂલને

સુધારવા ઇચ્છતી હતી અને તેણે બાબતને નવી વિચારણા માટે પરત મોકલી હતી. જોકે, અપીલકર્તાઓએ વડી અદાલતના ચુકાદાને પડકાર્યો અને જ્યારે આ અદાલતે પક્ષકારોને સાંભળ્યા પછી, વડી અદાલતના અવલોકનોથી સ્વતંત્ર રીતે નવા આદેશો પસાર કરવાની રાજ્ય સરકારને તક આપી, ત્યારે રાજ્ય સરકારે ફરીથી રદ કરવાનું જ દોહરાવ્યું, એમ ઠરાવતાં કે આ ભૂલના પરિણામે ફાળવણી કિંમત ઓછી રાખવામાં આવી છે. સામાવાળાઓના કહેવા મુજબ, પ્રીમિયમનો દર બજારદર મુજબ રૂપિયા ૭૦,૦૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર હોવો જોઈએ હતો, ભલે અનામત દર માત્ર રૂપિયા ૩૦,૦૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર જ હતો. પ્રશ્ન એ છે કે, તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓને ધ્યાને લેતાં, જ્યારે ફાળવણીઓ માન્ય છે અને માત્ર પ્રીમિયમનું નિર્ધારણ જ ભૂલભર્યું છે, ત્યારે શું લીઝોનું રદ કરવું યોગ્ય છે કે પછી સામાવાળાઓ દાવો કરતા હોય તેવો દર વસૂલવો (રૂપિયા ૭૦,૦૦૦/- પ્રતિ ચોરસ મીટર) યોગ્ય માર્ગ ગણાય.

(૧) ઉદ્ધાનનું કારણ શું છે-

૫૯. નોઈડા બોર્ડે ઉપરોક્ત તા. ૨૨.૫.૨૦૦૬ની નીતિ તેની તા. ૫.૬.૨૦૦૬ના રોજ યોજાયેલી બેઠકમાં સ્વીકારી હતી અને નીતિનો અમલ કરવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો જેથી ફાળવાયેલા પ્લોટોમાં હોટેલોના બાંધકામનું કાર્ય વર્ષ ૨૦૧૦માં કોમનવેલ્થ ગેમ્સના પ્રારંભ પહેલાં પૂર્ણ થઈ શકે. તેથી

નોઈડા બોર્ડને એ અંગે જાગૃતિ હતી કે તા. ૨૨.૫.૨૦૦૬ની નીતિનો સંબંધ વર્ષ ૨૦૧૦ સુધીમાં અનેક ૫/૪/૩ સ્ટાર હોટેલો કાર્યક્ષમ સ્થિતિમાં ઉપલબ્ધ કરવાની સમયબદ્ધ જરૂરિયાત સાથે હતો. સરકારી નીતિના એ નિર્દેશને ધ્યાનમાં લઈને કે હોટેલ ઉદ્યોગ માટેના પ્લોટોની ફાળવણી ઔદ્યોગિક દરે થવી જોઈએ, નોઈડાએ હોટેલ પ્લોટોની ફાળવણી માટેની પોતાની યોજના અમલમાં મૂકવાનો નિર્ણય કર્યો, અને ફાળવણી દર તરીકે ઔદ્યોગિક વિસ્તાર ફેઝ ૧ના પ્લોટો માટે તેણે જે અનામત દર નક્કી કર્યો હતો તે જ દર (રૂ. ૭૪૦૦/- પ્રતિ ચો.મી.) અપનાવ્યો. જ્યારે તા. ૫.૬.૨૦૦૬ના રોજ હોટેલ પ્લોટો માટે ઉક્ત ફાળવણી દર નક્કી કરવામાં આવ્યો, ત્યારે હોટેલો માટે ફાળવણી કરવાના પ્લોટોની ઓળખ થઈ નહોતી. જ્યારે નોઈડા બોર્ડે તા. ૨૨.૫.૨૦૦૬ની નીતિ અમલમાં મૂકવાનો અને હોટેલો માટેના પ્લોટો ‘ઔદ્યોગિક દરે’, એટલે કે તેના ઔદ્યોગિક વિસ્તાર (ફેઝ ૧)ના પ્લોટો પર લાગુ પડતા દરે, ફાળવવાનો ઠરાવ કર્યો, ત્યારે દેખીતી રીતે તેણે આ નીતિનું એવું અર્થઘટન કર્યું કે હોટેલો માટે ફાળવાયેલા તમામ પ્લોટો નિશ્ચિત ઔદ્યોગિક દરે જ ફાળવવાના છે. એવું પણ શક્ય છે કે જ્યારે આ દર નક્કી કરવામાં આવ્યો ત્યારે એવો અનુમાન કરવામાં આવ્યો હોય કે વધારાની કેટલીક જમીન (જે કોઈ નિર્ધારિત હેતુ માટે અનામત ન હતી) અથવા ઔદ્યોગિક ઉપયોગ માટે અનામત રાખવામાં આવેલી જમીન હોટેલો માટે ફાળવવામાં આવશે; અને જ્યારે અનુપરી રીતે હોટેલો માટેના પ્લોટોની ઓળખ મેરઠના સર્કલ કમિશનરના અધ્યક્ષપદ હેઠળની સમિતિએ માસ્ટર પ્લાનમાં

વાણિજ્યિક ઉપયોગ માટે અનામત કરાયેલા વિસ્તારોમાં કરી, ત્યારે નોંધડાના અધિકારીઓએ એવું અનુમાન કર્યું હોય કે રાજ્ય સરકારની નીતિ અને નોંધડા બોર્ડના તા. ૫.૬.૨૦૦૬ના ઠરાવને ધ્યાનમાં લેતાં, જે પણ અથવા જેવાં પણ પ્લોટોને હોટેલ પ્લોટ તરીકે ઓળખવામાં આવ્યા હોય અથવા અનામત રાખવામાં આવ્યા હોય, તેમના માટે અગાઉથી નક્કી કરાયેલ ઔદ્યોગિક પ્લોટનો દર જ વસૂલ કરવો જોઈએ. ભૂલ એ ધારણામાં હતી કે કોઈપણ પ્રકારનો પ્લોટ (અગાઉથી જ એક વિશેષ નીતિ હેઠળ ટેન્ડર/ઠરાવ દ્વારા નિકાલ કરવાની જોગવાઈ ધરાવતા વાણિજ્યિક પ્લોટો પણ) નિશ્ચિત ઔદ્યોગિક દરે ફાળવવો જોઈએ. કોમનવેલ્થ ગેમ્સના પ્રારંભ પહેલાં અનેક સ્ટાર હોટેલો ઉપલબ્ધ હોવાની જરૂરિયાત અંગે કેન્દ્ર સરકાર તરફથી આવેલા દબાણ અને તા. ૨૨.૫.૨૦૦૬ની સરકારી નીતિની શરતોએ તેમને વધુ ચકાસણી કર્યા વિના તે જ આધાર પર આગળ વધવા પ્રેર્યા. આ જ રીતે વ્રોશરમાં (જાહેરાતોમાં) હોટેલ પ્લોટો માટે ફાળવણી દર તરીકે રૂ. ૭૪૦૦/- પ્રતિ ચો.મી. દર્શાવવામાં આવ્યો. તેથી હોટેલ પ્લોટોના સંબંધમાં રૂ. ૭૪૦૦/- પ્રતિ ચો.મી.ના દરે પ્રીમિયમ વસૂલવામાં આવ્યું, માત્ર એટલા માટે થયું કે નોંધડાના અધિકારીઓએ તા. ૨૨.૫.૨૦૦૬ની સરકારી નીતિનો ખોટો અર્થ લીધો અને એવું માન્યું કે તે વાણિજ્યિક મિલ્કતો અંગેના નોંધડાના નિયમો અને નીતિને પરાસ્ત કરશે.

(૨) શું ફાળવણીગ્રાહકો છેતરપિંડી/વાંધાજનક વર્તનમાં દોષિત હતા

૬૦. અમારા વિચાર માટે ઉદ્ભવતો આગળનો પ્રશ્ન એ છે કે પ્લોટોના ફાળવણી માટે ઓછી દરે વસૂલાત કરવી અથવા પ્રતિ ચો.મી. રૂ.૭૪૦૦/- પ્રીમિયમ તરીકે નક્કી કરવું, શું અપીલકર્તાઓ તરફથી કોઈ ખોટી રજૂઆત, છેતરપિંડી અથવા હકીકતના દબાવ-છુપાવ, અથવા સાંઠગાંઠનું પરિણામ હતું કે કેમ. સામાવાળાઓનો ક્યારેય એવો કેસ રહ્યો નથી કે કોઈપણ અપીલકર્તાએ ક્યારેય કોઈ હકીકત અંગે ખોટી રજૂઆત કરી હતી અથવા કોઈ હકીકત દબાવી કે છુપાવી હતી અથવા કોઈ છેતરપિંડી આચરી હતી અથવા રાજ્ય સરકાર અથવા નોઈડા ના કોઈ અધિકારી સાથે સાંઠગાંઠ કરી હતી અથવા ફાળવણી મેળવવામાં કે ફાળવણીનો દર નક્કી કરવામાં રાજ્ય સરકાર અથવા નોઈડા ના અધિકારીઓને કોઈપણ રીતે પ્રભાવિત કર્યા હતા. ૧૯૯૩ ના અધિનિયમની કલમ ૪૧ હેઠળ રાજ્ય સરકાર દ્વારા તા. ૧.૮.૨૦૦૭ ના આપવામાં આવેલા નિર્દેશમાં પણ નહીં અને નોઈડા દ્વારા જારી કરાયેલા તા. ૩.૮.૨૦૦૭ ના રદ કરવાની ચિઠ્ઠીઓમાં પણ નહીં, કોઈપણ અપીલકર્તાને એવો કોઈ અયોગ્ય હેતુ અથવા વર્તન આક્ષેપિત કરવામાં આવેલ નથી.

૬૧. વડી અદાલત સમક્ષ, સામાવાળાઓએ સ્પષ્ટપણે સ્વીકાર્યું હતું કે તેઓ અપીલકર્તાઓને કોઈ ખોટી રજૂઆત અથવા છેતરપિંડી અથવા અન્ય કોઈ આક્ષેપાર્થ વર્તનનું આક્ષેપણ કરતા નહોતાં. સામાવાળાઓનો અભિગમ એવો

હતો કે પ્રતિ ચો.મી. રૂ.૭૪૦૦/- ના દરે કરાયેલા ફાળવણાં નોંધડા અધિકારીઓ તરફથી થયેલી ભૂલને કારણે થયા હતા. વડી અદાલતે પણ પ્રતિ ચો.મી. રૂ.૭૪૦૦/- ના દરે પ્રીમિયમનો દર નિશ્ચિત કરવા બાબતે કોઈ ગેરરીતિપૂર્ણ સોદાબાજી અથવા દુર્ભાવના હોવાનું નકારી કાઢ્યું છે. વડી અદાલતના ઉક્ત નિષ્કર્ષો અપ્રતિહત રહ્યા છે. હકીકતમાં, તે નિષ્કર્ષ ચુકિતસંગત છે અને તેને પડકારવા માટે ખુલ્લો નથી. વધુમાં, જ્યારે આ અદાલતે રાજ્ય સરકારને વડી અદાલતના તર્ક અથવા નિષ્કર્ષોથી પ્રભાવિત થયા વિના નવો કારણદર્શક પુનર્વિચારણાત્મક આદેશ પસાર કરવા નિર્દેશ આપ્યો, ત્યારે રાજ્ય સરકારે પ્લોટો રદ કરવા માટે તા. ૮.૯.૨૦૦૮ના વિગતવાર આદેશો પસાર કર્યા. તા. ૮.૯.૨૦૦૮ના આ આદેશોમાં પણ રાજ્ય સરકારે કોઈપણ અપીલકર્તા સામે દુર્ભાવના, ખોટી રજૂઆત, છેતરપિંડી અથવા તથ્યદબાવ, સાંઠગાંઠ, અયોગ્ય પ્રભાવ અથવા અન્ય કોઈ ગેરકાયદેસર કૃત્ય અથવા અયોગ્ય વર્તનનું આક્ષેપણ કર્યું નથી. રાજ્ય સરકારે તા. ૮.૯.૨૦૦૮નો રદ કરવાનો આદેશ આ આધારે પસાર કર્યો કે નોંધડાએ જાતે જ નોંધડાના નિયમો અને નીતિઓનું ઉલ્લંઘન કર્યું હતું, જેના પરિણામે જાહેર ખજાનાને નુકસાન થયું.

(૩) ઉપચારાત્મક કાર્યવાહી શું હોવી જોઈએ-

૬૨. જો હસ્તાંતરણ અમલમાં મૂક્યા પછી હસ્તાંતરકર્તાને જાણવા મળે કે હકીકત અંગેની ભૂલ કે ખોટી સમજ કે કોઈ કાયદાનું ખોટું વાચન થવાને કારણે તેણે હસ્તાંતરણ માટે ઓછી પ્રતિફળ રકમ (વેચાણ કિંમત અથવા લીઝ પ્રીમિયમ) નક્કી કરી હતી (અને આવી ભૂલ હસ્તાંતરગ્રાહક દ્વારા કરવામાં આવેલ કોઈ છેતરપિંડી, બળજબરી અથવા ખોટી રજૂઆતના કારણે થયેલી ન હતી), તો હસ્તાંતરકર્તાનો ઉપાય શું છે? ખાનગી કાયદામાં હસ્તાંતરકર્તાને કદાચ કોઈ ઉપાય ન હોય, કારણ કે હસ્તાંતરણની પૂર્ણ થયેલી વ્યવહારોને ફરી ખોલી શકાય નહીં અથવા રદ કરી શકાય નહીં. સંપત્તિનું ‘હસ્તાંતરણ’ એ અમલિત કરાર છે. મિલ્કત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૪માં જોગવાઈ છે કે કરારો સંબંધિત તે અધિનિયમના પ્રકરણો અને કલમોને ભારતીય કરાર અધિનિયમ, ૧૮૭૨ નો ભાગ ગણવામાં આવશે. કરાર અધિનિયમની કલમ ૨૦માં જોગવાઈ છે કે જ્યાં કરારના બંને પક્ષકારો કરાર માટે આવશ્યક હકીકત સંબંધિત ભૂલ હેઠળ હોય, ત્યાં કરાર શૂન્ય છે. પરંતુ તેની સ્પષ્ટીકરણમાં જોગવાઈ છે કે જે વસ્તુ કરારના વિષયરૂપ બને છે તેના મૂલ્ય અંગેનો ખોટો અભિપ્રાય હકીકત સંબંધિત ભૂલ માનવામાં આવશે નહીં. કરાર અધિનિયમની કલમ ૨૧માં જોગવાઈ છે કે ભારતમાં અમલમાં રહેલા કોઈ કાયદા અંગેની ભૂલના કારણે કરાર થયો હોય તો માત્ર તે કારણસર કરાર રદપાત્ર બનતો નથી. તેથી, મિલ્કત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ અને કરાર અધિનિયમની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં લેતાં, પક્ષકારો પ્રતિફળ અંગે ભૂલમાં હતા એવા આધાર પર હસ્તાંતરણ રદ કરી શકાતું નથી.

૬૩. જોકે, જાહેર કાનૂનમાં સ્થિતિ ભિન્ન છે. સત્તાધિકારી (હસ્તાંતરકર્તા) તરફથી કાયદેસરની જોગવાઈઓનો ભંગ, પ્રક્રિયાત્મક અનિયમિતતાઓ, મનસ્વીતા અને દુર્ભાવના હસ્તાંતરણને રદ કરવા અથવા અમાન્ય ઠરાવવા માટે આધાર પૂરો પાડશે. પરંતુ નિયમોની ઉલ્લંઘનના આધારે પૂર્ણ થયેલા હસ્તાંતરણમાં હસ્તક્ષેપ કરવામાં આવે તે પહેલાં, બે પ્રશ્નોનો વિચાર કરવો આવશ્યક રહેશે. પ્રથમ પ્રશ્ન એ છે કે શું હસ્તાંતરગ્રાહકે નિયમોના આવા ઉલ્લંઘનમાં કોઈ ભૂમિકા ભજવી હતી (ઠગાઈ, ખોટી રજૂઆત, અયોગ્ય પ્રભાવ વગેરે), તેવી સ્થિતિમાં હસ્તાંતરણનું રદ કરવું અનિવાર્ય બને છે.

૬૩.૧) જો હસ્તાંતરીએ સંભાવપૂર્વક કાર્ય કર્યું હોય અને તે નિર્દોષ હોય, તો હસ્તાંતરણને બચાવવું શક્ય બની શકે, પરંતુ તે ફરીથી આ વધુ પ્રશ્નના ઉત્તર પર નિર્ભર રહેશે કે નિયમોના ઉલ્લંઘનના પરિણામે જાહેર હિતને નુકસાન થયું છે અથવા થશે કે નહીં:

(૧) જો ઉલ્લંઘનના કારણે જાહેર હિતને ન તો કોઈ હાનિ પહોંચી હોય, ન તો હાનિ પહોંચવાની સંભાવના હોય, તો બદલીને ચથાવત્ રહેવા દેવી શકાય, કારણ કે એવી સ્થિતિમાં તે ઉલ્લંઘન વિપરીત અસરો વિના માત્ર તકનીકી પ્રક્રિયાત્મક અનિયમિતતા ગણાશે. (૨) બીજી તરફ, જો નિયમનોનું ઉલ્લંઘન જાહેર હિત પર

કાયમી પ્રતિકૂળ અસર અથવા પ્રભાવ છોડી જાય છે અથવા એવી અસર અથવા પ્રભાવ છોડી જવાની સંભાવના હોય (ઉદાહરણ તરીકે, જ્યારે તે પર્યાવરણના અવક્ષયમાં પરિણમે છે અથવા એવી હાનિમાં પરિણમે છે જેની ભરપાઈ થઈ શકતી નથી), ત્યારે જાહેર હિતને પ્રાધાન્ય આપવું જોઈએ અને હસ્તાંતરણ રદ કરવું જોઈએ. (૩) પરંતુ જ્યાં ઉદ્ધંધનનો પરિણામ માત્ર પ્રતિકૂળની અલ્પ વસૂલાત પૂરતું જ હોય, ત્યાં પ્રતિકૂળમાં રહેલી ખામી પૂરી કરવાની તક સ્થાનાંતરગ્રાહકને આપી, સ્થાનાંતરણને બચાવી શકાય.

૬૩.૨) ઉપરોક્ત ક્વાયત કંટાળાજનક જણાઈ શકે, પરંતુ કરારો અને હસ્તાંતરણોની પવિત્રતાનું સંરક્ષણ કરવા માટે તે સંપૂર્ણપણે આવશ્યક છે. જો સરકાર અથવા તેની સાધનસામગ્રી નિયમિતપણે વિધિવત્ પૂર્ણ થયેલ ગૌરવપૂર્ણ હસ્તાંતરણોમાંથી વારંવાર પાછી ફરતી હોવાનું જણાશે, તો સરકારના કાર્યપ્રવાહ પ્રત્યે જનતા તથા આંતરરાષ્ટ્રીય સમાજનો વિશ્વાસ ડગમગી જશે. સરકાર અને તેની સાધનસામગ્રીની વિશ્વસનીયતા જાળવી રાખવા માટે, જ્યાં જ્યાં શક્ય હોય ત્યાં પૂર્ણ થયેલ વ્યવહારો/હસ્તાંતરણોને જાળવી રાખવાનો પ્રયત્ન હંમેશા કરવો જોઈએ, શરતે કે (૧) તે જાહેર હિતને હાનિ પહોંચાડતું ન હોય, અથવા જાહેર ખજાનાને નુકસાન કરતું ન હોય અથવા જાહેર અહિત તરફ

દોરી જતું ન હોય, અને (૨) હસ્તાંતરગ્રાહી નિર્દોષ હોય અને નિયમનના ઉદ્ધંધનમાં તેની કોઈ ભૂમિકા ન હોય.

૬૩.૩) જો પૂર્ણ થયેલ હસ્તાંતરણને બચાવી શકાય તેમ ન હોય અને તેને રદ કરવું પડે, તો નિર્દોષ અને નિષ્કલંક હસ્તાંતરગ્રાહકને તેના દ્વારા કરવામાં આવેલી તમામ ચૂકવણીઓ તથા હસ્તાંતરણ સંબંધે તેના દ્વારા થયેલ તમામ ખર્ચની યોગ્ય વ્યાજ સાથે પરતફેર કરવામાં આવવી જોઈએ. જો જાહેર હિત અને જાહેર તિજોરીને હાનિ પહોંચાડ્યા વિના સમતાના આધારે કોઈ અન્ય રાહત આપી શકાય, તો આવી સમતાધારિત રાહત આપવાનો વિચાર પણ કરવો જોઈએ.

૬૪. અમે સેવા ન્યાયશાસ્ત્રમાંથી એક ઉદાહરણ આપી શકીએ, જ્યાં સમાન પ્રકારની પરિસ્થિતિઓમાં કર્મચારીને રાહત આપવા માટે ન્યાયસંગતતાનો સિદ્ધાંત વારંવાર આહ્વાન કરવામાં આવે છે. જ્યાં કર્મચારીને બાકી રહેલું વેતન અથવા અન્ય પરિભાષિત નિયોજક દ્વારા નક્કી કરીને ચૂકવવામાં આવે છે, અને ત્યારબાદ નિયોજકને જાણ થાય છે, (સામાન્ય રીતે હિસાબી ચકાસણી વખતે) કે નિયમોનો અમલ કરતાં અધિકારીઓ દ્વારા લાગુ પડતા નિયમોની ખોટી સમજના કારણે વધુ ચૂકવણી કરવામાં આવી છે, ત્યાં અદાલતોએ એવી ખોટી વ્યાખ્યાથી લાભાન્વિત થયેલા નિર્દોષ કર્મચારીઓને થતી કઠિનતા ઘટાડવા માટે ભૂતકાળની અતિરિક્ત ચૂકવણીઓની વસૂલાત અંગે મર્યાદિત રાહત આપવાની

આવશ્યકતાને માન્યતા આપી છે. આ અદાલતની ત્રણ ન્યાયાધીશોની પીઠે સૈયદ અબ્દુલ કાદિર વિરુદ્ધ /સ. બિહાર રાજ્ય [૨૦૦૯ (૩) એસ.સી.સી. ૪૭૫] માં આ સિદ્ધાંત આ રીતે દર્શાવ્યો હતો :

"આ અદાલતે, ચુકાદાઓની એક શ્રેણીમાં, પરિલાભો/ભથ્થાંના વધુ પડતા ચુકવણાની વસુલાત વિરુદ્ધ રાહત મંજૂર કરી છે, જો (એ) વધારાની રકમ કર્મચારીની તરફથી કોઈ ખોટી રજૂઆત અથવા છેતરપિંડીના કારણે ચૂકવવામાં આવી ન હોય અને (બી) જો આવી વધારાની ચુકવણી નોકરીદાતાએ પગાર/ભથ્થું ગણતરી કરવા માટે ખોટો સિદ્ધાંત લાગુ કરીને અથવા કોઈ વિશિષ્ટ નિયમ/આદેશના અર્થઘટનના આધારે કરી હોય, જે પછીથી ભૂલભર્યું હોવાનું જણાય.

વસુલાત વિરુદ્ધની આવી રાહત અદાલતો કર્મચારીઓમાં કોઈ અધિકાર હોવાને કારણે નથી આપતી, પરંતુ સમતાનાં સિદ્ધાંતના આધારે, ન્યાયિક વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ કરીને, વસુલાતનો આદેશ કરવામાં આવે તો કર્મચારીઓને થનારી મુશ્કેલીમાંથી તેમને મુક્ત કરવા માટે આપે છે. પરંતુ, જો કોઈ નિર્ધારિત મામલામાં એ સાબિત થાય કે કર્મચારીને એવી જાણ હતી કે પ્રાપ્ત થયેલ ચુકવણી બાકીપાત્ર રકમ કરતાં વધુ હતી અથવા ખોટી રીતે ચૂકવવામાં આવી હતી, અથવા જ્યાં ખોટી ચૂકવણી થયાના થોડા જ સમયમાં

ભૂલ શોધાઈ જાય અથવા સુધારી દેવામાં આવે, ત્યારે આ વિષય ન્યાયિક વિવેકાધિકારના ક્ષેત્રમાં આવતો હોવાથી, અદાલતો કોઈ ચોક્કસ મામલાના તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓને આધારે, વધુ ચૂકવાયેલી રકમની વસુલાત માટે આદેશ આપી શકે છે.

(ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે)

૬૫. આ કેસોમાં અપીલકર્તાઓને વ્યાપારી પ્લોટોની ફાળવણી માન્ય અને કાયદેસર છે. ઉલ્લંઘન એ છે કે આવી ફાળવણી નિશ્ચિત ફાળવણી દરે કરવામાં આવી હતી, જે તે દર કરતાં ઓછી હતી જે દર ટેન્ડરો મંગાવીને અથવા હરાજી યોજીને પ્લોટો માટે પ્રાપ્ત થયો હોત. તેથી, આ કેસોમાં સમતાપૂર્ણ ઉકેલ એ છે કે ભાડાપટ્ટાધારકોને ભાડાપટ્ટા રદ કરવાની બદલે ખોટી વ્યાખ્યાના કારણે ઊભા થયેલા પ્રતિફળના તફાવતની રકમ ચૂકવવાની તક આપવામાં આવે. રાજ્ય સરકારના મતે, સંબંધિત સમયે (ઓક્ટોબર ૨૦૦૬ થી જાન્યુઆરી ૨૦૦૭) વ્યાપારી પ્લોટો માટે પ્રતિ ચો.મી. રૂપિયા ૭૦,૦૦૦ ના દરે પ્રીમિયમ પ્રાપ્ત થયું હોત અને પ્લોટો પ્રતિ ચો.મી. રૂપિયા ૭૪૦૦/- ના દરે ફાળવવામાં આવવાને કારણે નોઈડાને તે ફાળવણી દરનો લાભ મળ્યો નહોતો. તેથી, જો અપીલકર્તાઓ સામાવાળાઓ દ્વારા દાવો કરવામાં આવેલ પ્રીમિયમની બાકીની રકમ ચૂકવવા તૈયાર હોય, તો ભાડાપટ્ટાઓમાં હસ્તક્ષેપ કરવાની જરૂર નથી.

૬૬. આ કેસમાં, એન.ઓ.આઈ.ડી.એ. દ્વારા ફાળવણી કરતી વખતે તેની નીતિઓના ઉલ્લંઘનના પરિણામે, વ્યાપારી પ્લોટ માટે જે પ્રીમિયમ લાગુ પડત, તેના કરતાં ઓછી પ્રીમિયમ વસૂલ કરવામાં આવી છે. સામાવાળાઓના જણાવ્યા મુજબ, જે પ્રીમિયમ વસૂલ થવાનું હતું તે પ્રતિ ચો.મી. રૂપિયા ૭૦,૦૦૦/- હતું, જ્યારે તેની સામે પ્રતિ ચો.મી. રૂપિયા ૭,૪૦૦ હતું. તેથી, વ્યાપારી પ્લોટોના નિકાલ અંગેની માર્ગદર્શિકાઓના ઉલ્લંઘનના પરિણામે માત્ર પ્રીમિયમના રૂપમાં આવકમાં નુકસાન થયું છે અને જો તે ભરપાઈ કરી શકાય, તો લીઝો ચાલુ રાખવામાં ન આવે તે માટે કોઈ કારણ નથી.

૬૭. અપીલકર્તાઓએ, સ્વાભાવિક રીતે, પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂપિયા ૭૦,૦૦૦/- ના દરે પ્રીમિયમની માંગનો અનેક આધારો પર વિવાદ કર્યો. તેમનો દાવો હતો કે રૂપિયા ૭૦,૦૦૦/- માત્ર નોંધણીના હેતુઓ માટેનો સર્કલ દર હતો અને વાસ્તવિક "બજાર મૂલ્ય" નહોતો. વધુમાં એવો પણ દાવો કરવામાં આવ્યો કે જો રૂપિયા ૭૦,૦૦૦/- બજાર મૂલ્ય માનવામાં આવે, તો તે મુક્તહકની જમીનની કિંમત દર્શાવે છે, ભાડાપટ્ટાધિકાર હિતની નહીં. એવું રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે તેમના ભાડાપટ્ટાઓ સંબંધિત નીચે દર્શાવેલા પ્રતિબંધાત્મક પરિબલોને કારણે, ભાડાપટ્ટાધિકાર હિતનું મૂલ્ય મુક્તહકની મિલ્કતના મૂલ્ય કરતાં ઘણું ઓછું રહેશે:

(એ) મુક્તધારિત મિલકતમાં હસ્તાંતરગ્રાહકને સંપૂર્ણ માલિકીહક હોય છે, જ્યારે ૯૦ વર્ષના ભાડાપટ્ટાધારિત હક્કમાં, ભાડાપટ્ટાધારકે ૯૦ વર્ષના અંતે મિલકત ભાડાપટ્ટાદાતાને પરત સોંપવાની રહે છે.

(બી) સ્વત્વાધિકારવાળી મિલકત અંગે કોઈપણ ભાડું ચૂકવવાની જવાબદારી નથી. પરંતુ આ લીઝોમાં, લીઝધારકો પ્લોટ માટે ચૂકવવામાં આવેલી કુલ રકમના ૨=% બરાબર વાર્ષિક ભાડું લીઝ ભાડા તરીકે ચૂકવવા જવાબદાર છે, અને દર દસ વર્ષે એક વાર વાર્ષિક ભાડામાં ૫૦% નો વધારો લાગુ પડે છે. જો લીઝધારક 'એકમુશ્ત લીઝ ભાડું' તરીકે અગિયાર વર્ષનું વર્તમાન લીઝ ભાડું ચૂકવવાનું પસંદ ન કરે, તો આ નેવું વર્ષ સુધી ચાલતી જવાબદારી છે.

(સી) ભાડાપટ્ટાઓ અન્ય પ્રતિબંધાત્મક કરારશરતો ઉપરાંત નીચે મુજબની શરતોને આધીન છે: (૧) ફાળવણીની તારીખથી છ મહિનાની અંદર તેઓએ બાંધકામ શરૂ કરવું અને ડિસેમ્બર, ૨૦૦૯ સુધીમાં હોટેલ યોજના પૂર્ણ કરવી, જેથી જૂન, ૨૦૧૦ સુધીમાં હોટેલ કાર્યરત બની જાય; અને જો ભાડાપટ્ટાધારકે યોજના પૂર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો જમીની ધમકી રહેશે; (૨) હસ્તાંતરણનો અધિકાર નોઈડાની પરવાનગી અને અપરિશ્રમિત

વૃદ્ધિ અંગે નોંધડાના દાવાને આધીન રહેશે; (૩) ઉદ્ધંધન થવા પર સમાપ્તિ તથા કબજાનું પુનર્ગ્રહણ થવાનો જોખમ; અને (૪) ઉપયોગ અંગેનો પ્રતિબંધ, અર્થાત્ સમગ્ર મિલકતનો ઉપયોગ માત્ર હોટેલ માટે જ કરવો પડશે અને એફ.એ.આર.ના માત્ર ૫% ભાગનો જ વ્યાવસાયિક જગ્યાના રૂપે ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી રહેશે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે મુક્તહકની મિલકતો આમાંથી કોઈપણ પ્રતિબંધોને આધીન નહીં હોય.

૬૮. સામાવાળાઓએ સ્વીકાર્યું કે વેચાણ દ્વારા હસ્તાંતરણ, લીઝના માર્ગે હસ્તાંતરણ કરતાં વધુ મૂલ્યવાન હોય છે, પરંતુ તેમણે દલીલ કરી કે ૯૦ વર્ષ જેવી દીર્ઘમુદતી લીઝ માટે પ્રવર્તમાન વેચાણકિંમતની સમકક્ષ પ્રીમિયમ પ્રાપ્ત થાય છે. વધુમાં એવું રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે નોંધડાની મોટાભાગની મિલકતો લીઝહોલ્ડ મિલકતો હોવાથી, સર્કલ દર દીર્ઘમુદતી લીઝ માટેના પ્રીમિયમને દર્શાવે છે, મુક્તહોલ્ડ કિંમતોને નહીં. એ પણ દર્શાવવામાં આવ્યું છે કે નોંધડા દ્વારા કોઈ વેચાણ કરવામાં આવે તો પણ ઉપયોગ સંબંધિત પ્રતિબંધક કરારશરતો લાદી અને અમલમાં મૂકી શકાય છે. સામાવાળાઓએ વધુમાં એવો આક્ષેપ કર્યો કે જ્યારે નોંધડાએ બિનફાળવાયેલા હોટેલ પ્લોટો માટે અરજીઓ આમંત્રિત કરી, ત્યારે માત્ર લગભગ એક વર્ષ બાદ માર્ચ ૨૦૦૮ માં, નોંધડાએ નિર્ધારિત કરેલા રૂ. ૭૭૦૦૦/- પ્રતિ ચો.મી.ના અનામત દર (પ્રીમિયમ)

સામે, સંભાવિત અરજદારો વધુ ચૂકવવા તૈયાર હતા અને તે દર્શાવે છે કે ૨૦૦૬- ૨૦૦૭ દરમિયાન પ્રવર્તમાન પ્રીમિયમ દર રૂ. ૭૦,૦૦૦/- પ્રતિ ચો.મી. હતો એવો તેમનો દાવો યોગ્ય હતો. સામાવાળાઓએ તેમની દલીલના સમર્થનમાં, ૨૦૦૮ ની ઓફર સંબંધિત પ્રાપ્ત થયેલી કેટલીક ટેન્ડરની નકલો રજૂ કરી છે.

૬૯. અપીલકર્તાઓએ તેનો જવાબ આપતાં દર્શાવ્યું કે એન.ઓ.આઈ.ડી.એ.ની ૨૦૦૮ની યોજનામાં હોટેલ પ્લોટોના ફાળવણી માટે ભાડાપટ્ટાની જે શરતોની ઓફર કરવામાં આવી હતી, તે તેમને પ્લોટોની ઓફર કરવામાં આવી હતી તેવી શરતોની સરખામણીએ ભાડાપટ્ટેદારો માટે ઘણી વધુ અનુકૂળ હતી, અને તેથી ૨૦૦૮ની ઓફર માટેનો અનામત દર કે તે અંગે મળેલા પ્રતિસાદોમાંથી કોઈપણ ૨૦૦૬-૦૭ દરમિયાન ભાડાપટ્ટાધિકાર હિત (પરિસર)ની બજાર કિંમત નિર્ધારિત કરવા માટે સુરક્ષિત માર્ગદર્શક બની શકે તેમ નથી. તેમણે ભાડાપટ્ટાની શરતોમાં આવેલ નીચેના મહત્વપૂર્ણ તફાવતોનો ઉલ્લેખ કર્યો, જેના કારણે ૨૦૦૮ની યોજના હેઠળની ઓફર ૨૦૦૬-૨૦૦૭માં અપીલકર્તાઓને આપવામાં આવેલી ભાડાપટ્ટાની શરતોની સરખામણીએ ભાડાપટ્ટેદાર માટે ઘણી વધુ આકર્ષક અને મૂલ્યવાન બની હતી:

ક્રમ સંખ્યા	વર્ણન	૨૦૦૬ હેઠળની સ્થિતિ (શબ્દ "ફાળવણી" નું)	૨૦૦૮ ની ફાળવણી હેઠળની સ્થિતિ
૧.	હેતુ અને પરવાનગીપાત્ર ઉપયોગ	માત્ર હોટલો સ્થાપવા માટે, સાથે એફ.એ.આર.ના ૫% ભાગને વ્યાપારી સ્થળ તરીકે ઉપયોગમાં લેવા.	હોટલોના વિકાસ માટે, ૪૦% એફ.એ.આર. સાથે વાણિજ્યિક પ્રવૃત્તિઓ (વાણિજ્યિક જગ્યા તરીકે) માટે પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.
૨.	પ્રીમિયમ / હમાઓની ચુકવણી	૩૦ દિવસમાં ૫૦% ની ચુકવણી, અને ૧૮૦ દિવસમાં બાકીના ૫૦% ની ચુકવણી.	૩૦ દિવસની અંદર ૨૫% ચુકવણી, અને બાકીના ૭૫%, ૧૬ અર્ધવાર્ષિક હમામાં (ફાળવણીની તારીખથી ૧૧% દરે અર્ધવાર્ષિક સંચિત વ્યાજ સહિત).
૩.	હસ્તાંતરણ	ભાડે લેનાર હોટેલ કાર્યક્ષમ બને તે પહેલાં પ્લોટનું હસ્તાંતરણ નહીં કરે. સત્તાધિકારી દ્વારા હસ્તાંતરણની મંજૂરી આપવામાં આવે તો, હસ્તાંતરણ શુલ્ક ચૂકવવાપાત્ર રહેશે.	ભાડે લેનાર પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કર્યા બાદ હકો હસ્તાંતરિત કરવા હકદાર છે અને કોઈ હસ્તાંતરણ શુલ્ક લાગુ પડશે નહીં. જો કે, નિર્મિત વ્યાવસાયિક જગ્યા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર જારી કર્યાની તારીખથી બે વર્ષની અંદર હસ્તાંતરિત કરવામાં આવેલ હોવી જોઈએ.

આથી, જો અપીલકર્તાઓ (૨૦૦૬-૨૦૦૭ના ફાળવણીધારકો) ને ૨૦૦૮ની યોજનાના આધારે ફાળવણીધારકોને આપવામાં આવેલા ઉપરોક્ત લાભો

વિસ્તારવામાં આવવાના હોય, તો સામાવાળાઓ દ્વારા દાવો કરાયેલ રૂપિયા ૭૦,૦૦૦/- પ્રતિ ચો.મી.નો દર (૨૦૦૮ની યોજનાનો દર રૂપિયા ૭૦,૦૦૦/- પ્રતિ ચો.મી. કરતાં ૧૦% વધુ હતો) તર્કસંગત અને વાજબી બને છે. તેથી, ફાળવણીનો દર રૂપિયા ૭૦,૦૦૦/- પ્રતિ ચો.મી. હોવો જોઈએ એવો સામાવાળાઓનો દાવો નામંજૂર કરવા માટે અમને કોઈ કારણ જણાતું નથી. અનુક્રમે, અમે અપીલકર્તાઓને પ્રીમિયમમાં તફાવતરૂપે રૂપિયા ૬૨૬૦૦/- પ્રતિ ચો.મી. ચૂકવી, તેને રૂપિયા ૭૦,૦૦૦/- પ્રતિ ચો.મી. સુધી પહોંચાડીને, પટ્ટાઓ બચાવવાની તક આપીએ છીએ.

૭૦. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને, અમે આ અપીલોનો નીચે મુજબ નિકાલ કરીએ છીએ :

(૧) રાજ્ય સરકારના તા. ૧.૮.૨૦૦૭ ના પુનર્વિચારક આદેશને રદ કરનાર વડી અદાલતનો આદેશ તથા તેના અનુસંધાને નોંધડા દ્વારા તા. ૩.૮.૨૦૦૭ ના પ્લોટોના ફાળવણી રદ કરવાના આદેશોની પુષ્ટિ કરવામાં આવે છે.

(૨) રાજ્ય સરકાર દ્વારા અપીલકર્તાઓને પ્લોટોના ફાળવણી રદ કરતાં તા. ૮.૮.૨૦૦૮ના પસાર કરાયેલા પુનર્વિચારણા આદેશો રદ કરવામાં આવે છે.

(૩) અપીલકર્તાઓને પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ.૭૦૦૦૦/- ના પ્રીમિયમ (ફાળવણી દરે) પર, સ્થળલાભ શુલ્ક વિના, તેમની અનુરૂપ લીઝો ચાલુ રાખવાનો વિકલ્પ આપવામાં આવે છે (વાર્ષિક ભાડા/એકમુશ્ત લીઝ ભાડામાં અનુરૂપ વૃદ્ધિ સાથે). અપીલકર્તાઓએ એવો વિકલ્પ ૩૦.૯.૨૦૧૧ સુધીમાં અમલમાં મૂકવો રહેશે. જે અપીલકર્તાઓ એવો વિકલ્પ અમલમાં મૂકાશે, તેઓને નીચે જણાવેલ લાભો પ્રાપ્ત કરવાનો હક રહેશે, જે લાભો નોંધડા ની ૨૦૦૮ ની ફાળવણી યોજના હેઠળના ફાળવણીધારકોને વિસ્તરાવવામાં આવ્યા છે :

(એ) એફ.એ.આર.નો ૪૦% હિસ્સો ફાળવણીધારક દ્વારા વ્યાવસાયિક જગ્યા તરીકે ઉપયોગમાં લઈ શકાય છે (જેમ ૨૦૦૮ની યોજનામાં નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યું છે).

(બી) પોતાની પસંદગી મુજબ, પ્રીમિયમના ૨૫% પૂર્ણ કરવા માટેની બાકી રકમ (રૂ. ૭૪૦૦/- પ્રતિ ચો.મી.ના દરે તથા સ્થાન લાભ શુલ્ક તરીકે ચૂકવેલ તમામ રકમોનું સમાયોજન કર્યા પછી) ૩૦.૯.૨૦૧૧ના રોજ અથવા તે પહેલાં ચૂકવવાની મંજૂરી અને પ્રીમિયમના બાકીના ૭૫% વાર્ષિક ૧૧% વ્યાજ સાથે, ૧.૧.૨૦૧૨થી શરૂ થતી સોળ અર્ધવાર્ષિક હપ્તાઓમાં ચૂકવવાની

મંજૂરી (જેમ કે ૨૦૦૮ની યોજનામાં અરજદારોને પ્રસ્તાવિત કરવામાં આવ્યું હતું).

(સી) પટ્ટેદારોને ૨૦૦૮ ની યોજના અનુસાર હકો હસ્તાંતરિત કરવાનો હકદાર રહેશે.

આવા વિકલ્પનો ઉપયોગ કરવામાં આવતાં, લીઝ ચથાવત્ ચાલુ રહેશે અને ૧.૮.૨૦૦૭ થી ૩૧.૭.૨૦૧૧ દરમિયાનનો સમયગાળો ૮૦ વષની લીઝ અવધિની ગણતરીમાંથી બાકાત રાખવામાં આવશે. પરિણામે, લીઝ દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખિત લીઝનો સમયગાળો અનુરૂપ ચાર વર્ષની અવધિ જેટલો વધારાચેલ માનવામાં આવશે, જેથી લીઝધારકને ૮૦ વર્ષ માટેની લીઝનો લાભ પ્રાપ્ત થાય. ઉપરોક્ત ફેરફારોનો સમાવેશ કરતાં, નોઈડા અને લીઝધારક વચ્ચે લીઝ દસ્તાવેજમાં સુધારો અમલમાં મૂકવામાં આવશે.

(જ) જો કોઈ અપીલકર્તા ઉપરોક્ત મુજબ વધારેલા પ્રીમિયમની ચુકવણી કરીને લીઝ ચાલુ રાખવા ઈચ્છુક ન હોય, અથવા ઉપરના પરા (૩) મુજબનો વિકલ્પ ૩૦.૮.૨૦૧૧ સુધી ઉપયોગ કરવામાં નિષ્ફળ જાય, તો તેના પક્ષે થયેલ ફાળવણી અને અનુસંગિક લીઝ રદ થયેલ ગણાશે. તે સ્થિતિમાં, નોઈડા એ આવા અપીલકર્તાએ

ફાળવણી અને લીઝ માટે નોંધડાને ચૂકવેલી બધી રકમ પરત કરવી પડશે, તેમજ તેના દ્વારા થયેલ સ્ટેમ્પ ડ્યૂટી અને નોંધણી ખર્ચની પણ પરતફેર કરવી પડશે, એવી રકમોની ચુકવણી/ખર્ચ થયેલી તારીખથી નોંધડાએ પરતફેર કરે તે તારીખ સુધી વાર્ષિક ૧૮% વ્યાજ સાથે. જો નોંધડા ૩૧.૧૨.૨૦૧૧ સુધીમાં અપીલકર્તાને રકમ પરત કરે, તો નોંધડાએ ચૂકવવાનો વ્યાજદર વાર્ષિક ૧૮% ના બદલે માત્ર વાર્ષિક ૧૧% રહેશે.

(૬) પક્ષકારો પોતાના પોતાના ખર્ચનો ભાર વહન કરશે.

અપીલનો નિકાલ કરવામા આવે છે.

The translation of this judgment has been provided by

M/s. Hyperlink E-Solutions Pvt. Ltd.

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.