

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

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

=====

પદ્મા

વિ.

હીરાલાલ મોતીલાલ દેસરડા તથા અન્ય.

સપ્ટેમ્બર ૯, ૨૦૦૨.

[જી.બી. પટ્ટનાયક અને આર.સી. લાહોટી, ન્યાયાધીશો.]

શહેરી વિકાસ—આવાસ—સિડકો દ્વારા જથ્થાબંધ વેચાણથી જમીનનું
ફાળવણી—ફાળવણીને પડકારતી અરજી—જનહિત અરજી તરીકે ગણવામાં
આવી—ફાળવણીમાં અનિયમિતતાઓ જોવા મળી અને વડી અદાલત દ્વારા
ફાળવણીને રદબાતલ અને અમાન્ય ઠરાવવામાં આવી—અપીલમાં આવશ્યક
અરજીઓના અભાવ તથા બિન-અરજદારોને પોતાનો બચાવ રજૂ કરવાની તક ન
અપાયાની દલીલ ઉઠાવવામાં આવી—દલીલ નામંજૂર કરવામાં આવી અને વડી

અદાલતના નિષ્કર્ષને યથાવત્ રાખવામાં આવ્યો—તથાપિ, રાહતમાં ફેરફાર કરવામાં આવ્યો.

ભારતનું બંધારણ, ૧૯૫૦, અનુચ્છેદ ૩૨, ૨૨૬—જનહિત અરજી— ન્યાય કરવા, કાયદાનું અમલીકરણ કરવા અને સમતોલ ન્યાયસંગતતાઓ જાળવવા માટે પોતાની સત્તાનો ઉપયોગ કરતી વખતે તકનીકી વાંધાઓ અદાલતને અવરોધતા નથી.

મહારાષ્ટ્ર સરકારે સિટી એન્ડ ઇન્ડસ્ટ્રીયલ ડેવલપમેન્ટ કોર્પોરેશન (સિડકો), જે એક સરકારી કંપની છે, માટે જમીન હસ્તગત કરી હતી, જેના મુખ્ય હેતુ તરીકે “નફો નહીં નુકસાન નહીં” ના આધારે રહેણાંક, વાણિજ્યિક અને અનુસંગિક ઔદ્યોગિક પ્રવૃત્તિઓ માટે જમીનનો વિકાસ કરવાનો હતો. સરકાર દ્વારા સિડકોના વિકાસ યોજનાને મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. મંજૂર યોજનામાં જમીનનો એક ભાગ ભવિષ્યના વિસ્તરણ માટે દર્શાવવામાં આવ્યો હતો. મંજૂર જમીનનો વિકાસ કર્યા બાદ, સિડકોએ વિકાસયોગ્ય જમીનનો જથ્થાબંધ વેચાણ દ્વારા નિકાલ કરવાનો નિર્ણય કર્યો અને પરિણામે તે જમીન સામાવાળા નં. ૫, ૬, ૮ અને ૧૫ ને ફાળવવામાં આવી.

સામાવાળા નં. ૧ એ સીઆઈડીસીઓ દ્વારા કરવામાં આવેલ જથ્થાબંધ વેચાણને પડકારતી રિટ અરજી વડી અદાલત સમક્ષ દાખલ કરી હતી. વડી

અદાલતે તે અરજીને લોકહિત અરજી તરીકે ગણાવી અને સીઆઈડીસીઓના દસ્તાવેજો મંગાવ્યા તથા રિટ અરજીમાં કરાયેલા આક્ષેપોથી પર જઈ મુદ્દાઓ ઘડ્યા. વડી અદાલતે નિષ્કર્ષ આપ્યો કે સંબંધિત સમયે સામાવાળા નં. ૧૨ સીઆઈડીસીઓના નિર્દેશક હતા અને સામાવાળા નં. ૫, ૬ અને ૧૫ સામાવાળા નં. ૧૨ના આલ્ટર ઇગોઝ હતા, અને તેઓ એ જ સમયગાળામાં રચાયા હતા; કે ફાળવણીઓ સીઆઈડીસીઓના નિર્દેશક મંડળની મંજૂરી વિના અને ફાળવણી માટે કોઈ કારણ દર્શાવ્યા વિના કરવામાં આવી હતી; કે સામાવાળા નં. ૫ને કરવામાં આવેલી ફાળવણી અન્ય હરીફોને બોલીમાં ભાગ લેવાની તક આપ્યા વિના અને જ્યારે સુધારેલ વિકાસ યોજના મંજૂરી માટે સરકાર સમક્ષ બાકી હતી ત્યારે કરવામાં આવી હતી; કે જમીનો કોઈ કારણ વિના અનામત કિંમતે કરતાં ઓછી કિંમતે અને મંડળ અથવા સક્ષમ સત્તાધિકારીની વિશિષ્ટ મંજૂરી વિના ફાળવવામાં આવી હતી; કે ફાળવણીના પત્રોમાં જમીનના ઉપયોગનું સ્વરૂપ દર્શાવવામાં આવ્યું નહોતું. અદાલતે ઠરાવ્યું કે જથ્થાબંધ વેચાણ દ્વારા જમીનના નિકાલના મુદ્દે સીઆઈડીસીઓની કાર્યવાહી લોકહિતના વિરુદ્ધ હતી અને મહારાષ્ટ્ર પ્રાદેશિક અને નગર આયોજન અધિનિયમની કલમ ૧૧૫ હેઠળ જરૂરી હોય તેમ રાજ્ય સરકારે પ્રારૂપ વિકાસ યોજનાને મંજૂરી આપી ન હોવાથી જમીનની ફાળવણી રદબાતલ અને અમાન્ય હતી; કે જમીનના નિકાલ માટે બહાર પાડવામાં આવેલી જાહેરાતો ગેરકાયદેસર હતી; કે સામાવાળા નં. ૫, ૮, ૯, ૧૦ અને ૧૫ના પક્ષે કરવામાં આવેલી વ્યક્તિગત ફાળવણીઓ પણ ગેરકાયદેસર હતી અને વહીવટીતંત્રને તેનાં

સંબંધિત પ્લોટોનો, તેમાં ઊભેલાં માળખાં અને ઇમારતો સહિત, તાત્કાલિક કબજો લેવા આદેશ આપવામાં આવ્યો હતો. સામાવાળા નં. ૬, જેના પક્ષે થયેલ ફાળવણી ત્યારબાદ સીઆઈડીસીઓ દ્વારા રદ કરવામાં આવી હતી, એણે રિટ અરજી દાખલ કરી હતી, જે વડી અદાલતે ફગાવી દીધી હતી.

આ અદાલતમાં અપીલમાં અપીલકર્તાએ દલીલ કરી હતી કે વડી અદાલતે સામાવાળા નં. ૧ની, જે પોતે જમીન ખરીદી પર નિર્માતા હતો, વ્યક્તિગત વ્યથાને જાહેર હિતની અરજી તરીકે સ્વીકારીને ભૂલ કરી; કે તે સંબંધમાં કોઈ અરજીઅવલોકનોના અભાવે જમીનના ફાળવણીની કાયદેસરતા વડી અદાલત દ્વારા તપાસી શકાતી નહોતી; અને કે અનેક જમીનખંડો અંગે બાંધકામો પહેલેથી જ થઈ ચૂક્યા હોવાથી અને સરકારની યોગ્ય સત્તાધિકારીએ વિકાસ તેમજ જમીનખંડોના જથ્થાબંધ નિકાલના પ્રસ્તાવને મંજૂરી આપી હોવાથી, ફાળવણીઓ રદ કરવી સંપૂર્ણપણે અસમાનતાપૂર્ણ છે.

સામાવાળા નં. ૧ એ દલીલ કરી કે વડી અદાલતનો નિષ્કર્ષ જમીનના ફાળવણીના મામલે સીડકો દ્વારા છેતરપિંડી આચરવામાં આવી હોવાનું નિષ્કર્ષ સમકક્ષ છે અને તેથી છેતરપિંડી સત્તાધિકારીની દરેક કાર્યવાહી ને દૂષિત કરે છે, અને તેથી કરવામાં આવેલ ફાળવણીને વડી અદાલતે રદ કરવી ન્યાયસંગત અને યોગ્ય હતી.

અપીલો નામંજૂર કરતાં, અદાલતે

ઠરાવ્યું: ૧.૧. વડી અદાલતમાં સુનાવણી સમયે આવશ્યક દલીલોનો અભાવ અને પોતાના બચાવ માટે આવશ્યક તક ન આપવામાં આવી હોવાના આધાર પર અપીલકર્તાઓ કોઈપણ ગિલો રજૂ કરી શકતા નથી. {૧૯૨-એફ; ૧૯૩-બી}

૧.૨. વડી અદાલતે મુદ્દાઓ નક્કી કરીને, તેની સમક્ષ રહેલા તમામ પક્ષકારોને આ બાબતની જાણ કરેલી હતી કે તે પોતાની સમક્ષ દાખલ થયેલ રિટ અરજીમાં ઉઠાવવામાં આવેલા મુદ્દાઓથી વિશાળ પ્રશ્નોમાં પ્રવેશ કરવાનો પ્રસ્તાવ ધરાવે છે. વડી અદાલતમાં બિન-અરજદારો, જેમાં અપીલકર્તાઓનો પણ સમાવેશ થાય છે, તેમને એવા મુદ્દાઓ અંગે સૂચના આપવામાં આવી હતી કે જેઓ પર વડી અદાલત વિચારણા કરવાની હતી અને તેમને તેમના બચાવમાં જે દલીલો અને દસ્તાવેજો રજૂ કરવા તેઓ ઈચ્છતા હતા તે રજૂ કરીને પોતાનો બચાવ કરવાની પૂર્ણ તક આપવામાં આવી હતી. વડી અદાલતે સિડકોનો રેકૉર્ડ મંગાવ્યો હતો અને ન્યાયિક પુનર્વિલોકનની પોતાની સૂક્ષ્મ તપાસ હેઠળ તેનું પરીક્ષણ કર્યું હતું. વડી અદાલતમાં બિન-અરજદારો સિડકોની કાર્યવાહીનો રેકૉર્ડ સારી રીતે જાણતા હતા અને વડી અદાલતના તારણો રેકૉર્ડમાંથી પ્રતિપાદિત થતા તથ્યો તથા તેમાંથી આવશ્યક અને અનિવાર્ય રીતે નીકળતા તથ્યાત્મક અનુમાનો પર આધારિત છે. [૧૯૨-એફ-એચ; ૧૯૩-એ]

૧.૩. વડી અદાલત સમક્ષની વિવાદિત કાર્યવાહી વધુ વ્યાપક પરિધિ ધરાવતી જાહેર હિતની વાદવિવાદી કાર્યવાહીનું સ્વરૂપ ધારણ કરી ચૂકી હતી, જે

જરૂરી નથી કે માત્ર રિટ અરજદાર દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી ફરિયાદ સુધી મર્યાદિત રહે, અને વડી અદાલત જાહેર હિતના સુસ્થાપિત પરિમાણોના આધારે વિકાસયોગ્ય જમીનની પ્રસ્તાવિત નિકાલ સંબંધિત સી.આઈ.ડી.સી.ઓ.ની કાર્યવાહી પોતાની તપાસની કક્ષામાં લાવવા માટે હસ્તક્ષેપ કરી રહી હતી. જાહેર હિતની વાદવિવાદી કાર્યવાહી સાંભળતી વખતે સંવિધાનિક અદાલત સંવિધાનિક નૈતિકતા, આચારશાસ્ત્ર અને વર્તન સંહિતાના સંરક્ષક તરીકેની પોતાની ફરજ બજાવતી સદા સજાગ પ્રહરી તરીકે કાર્ય કરે છે. સમાજની સેવા કરવાના પ્રગટ હેતુથી રચાયેલ જાહેર સંસ્થાની વર્તણૂક અને પ્રવૃત્તિઓની તપાસ કરતી વખતે અદાલત એ જોવાની બાધ્ય છે કે તેની પ્રવૃત્તિઓ પારદર્શક હોવા સિવાય અન્ય કોઈ રંગ ધારણ કરતી ન હોય, જાહેર કલ્યાણના હેતુથી માર્ગદર્શિત હોય અને તે સંબંધિત કાયદાની સીમાઓની અંદર હોય. દરેક જાહેર પદનો ધારક જાહેર હિત માટે વિશ્વાસનો ધારક હોય છે અને તેથી તેની તમામ ક્રિયાઓ નિર્દોષ અને નિષ્કલંક હોવી જોઈએ. [૧૯૧-જી, એચ; ૧૯૨-એ, બી]

૧.૪. જાહેર હિતની વિવાદ અરજીના અધિકારક્ષેત્રમાં બંધારણીય અદાલતને સક્રિય કરવામાં આવે છે અને તે જાહેર ઈજાના નિવારણ, જાહેર ફરજના અમલીકરણ, સામાજિક હકોના સંરક્ષણ અને બંધારણીય તથા લોકશાહી મૂલ્યોના પાલન માટે કાર્ય કરે છે. ન્યાય કરવા, કાયદાનો અમલ કરાવવા અને સમતુલ્ય હિતો વચ્ચે સંતુલન જાળવવા માટે પોતાની સત્તાનો ઉપયોગ કરવામાં અદાલતને ટેકનિકલતાઓ અવરોધરૂપ બનતી નથી. [૧૯૩-એ, બી]

૧.૫. સામાવાળા નં. ૧ દ્વારા દાખલ કરાયેલી રિટ અરજી, જ્યારે તે સામાવાળા નં. ૫, ૬, ૮ અને ૧૫નો વ્યાવસાયિક સ્પર્ધક હતો, ત્યારે વડી અદાલતે તે સ્વીકારવી ન જોઈતી હતી એવું કહી શકાય નહીં. પ્રથમ તો એ કારણસર કે સામાવાળા નં. ૧ વિવાદિત વેચાણ વ્યવહારોમાં કે તેમના આસપાસ ક્યાંય પણ સંકળાયેલો દેખાતો નથી. માત્ર એટલા કારણે કે ભૂતકાળના કોઈક સમયે સામાવાળા નં. ૧એ પોતે સી.આઈ.ડી.સી.ઓ. પાસેથી જમીનનો કોઈ ફાળવો મેળવ્યો હતો, એટલાથી એટલું અર્થઘટન થઈ શકતું નથી કે વિવાદિત વ્યવહારોના સંબંધમાં તે વ્યાવસાયિક સ્પર્ધક હતો. બીજું તો એ કારણસર કે વડી અદાલતે એવું નિષ્કર્ષ નોંધ્યું છે કે સામાવાળા નં. ૫, ૬ અને ૧૫નો જન્મ અંદાજે વર્ષ ૧૯૯૮-૯૯ની આસપાસ થયો હતો અને તેથી, તે સમયે તેમનું અસ્તિત્વ હતું કે નહીં અને પરિણામે, જ્યારે સામાવાળા નં. ૧એ ભૂતકાળમાં જમીનનો કોઈ ફાળવો મેળવ્યો હતો ત્યારે તેઓ તેની સાથે સ્પર્ધામાં હતા કે નહીં, એવો પ્રશ્ન જ ઊભો થતો નથી. વડી અદાલતની કાર્યવાહીમાંથી એટલું જ પ્રગટ થાય છે કે ન્યાયિક તપાસની પ્રક્રિયાને ગતિ સામાવાળા નં. ૧એ આપી. ટૂંક સમયમાં જ વડી અદાલતે મામલો પોતાની જાહેર હિતની અધિકારિતાનો ઉપયોગ કરવા યોગ્ય હોવાનું માન્યું અને તેથી વડી અદાલતે પોતાના મુદ્દાઓ ઘડ્યા, જે અનિવાર્ય રીતે સામાવાળા નં. ૧ દ્વારા દાખલ કરાયેલી રિટ અરજીમાં ઉઠાવવામાં આવેલા દાવાઓ સુધી મર્યાદિત નહોતા. તેથી, વડી અદાલતની કાર્યવાહીએ જે હિતની સેવા કરી છે તે લોકહિત સિવાય અન્ય કંઈ હતી એવું માનવામાં આવી શકે નહીં. [૨૦૪-ડી-એચ]

૨.૧. સીઆઈડીસીઓ જેવી સંસ્થા દ્વારા વિશાળ પરિમાણની જમીનનું વેચાણ કરવું એ તેની સ્થાપનાના હેતુ અને ઉદ્દેશને સંપૂર્ણપણે વિરોધાભાસી છે. કલ્પનાના કોઈપણ પ્રસારમાં પણ એવું વિચારવામાં આવી શકતું નથી કે રાજ્ય સરકાર દ્વારા વિકાસ યોજનાઓ માટે મંજૂરી આપવામાં આવે તે સમયે, અથવા સંપાદનના સમયે, એવો કોઈ આશય હતો કે હોઈ શકતો હતો કે ભવિષ્યના કોઈક તબક્કે વિકાસયોગ્ય જમીન વિશાળ પાયે વેચાણ દ્વારા, અને તે પણ વ્યાવસાયિક બાંધકામકારોના હિતમાં, નિકાલ માટે ઉપલબ્ધ કરાવવામાં આવશે. તેથી જ એવી શરત મૂકવામાં આવી હતી કે વિકાસયોગ્ય જમીન રાજ્ય સરકાર દ્વારા પાછળના તબક્કે મંજૂર થનારી યોજનાના અનુસંધાનમાં ઉપયોગ માટે ઉપલબ્ધ રહેશે. [૨૦૧-બી; ૨૦૧-ઈ-એફ]

૨.૨. આ બાબત વિવાદિત નથી કે સિડકોને પોતાની પ્રવૃત્તિઓ ‘નફો નહીં નુકસાન નહીં’ ના ધોરણે ચલાવવાની હતી અને સિડકો એ જ ધોરણે કાર્ય કરતી આવી હતી, ત્યાં સુધી કે તેણે વિકાસલાયક જમીનનો મોટો ખડ જથ્થાબંધ વેચાણ દ્વારા હસ્તાંતર કરવાનો નિર્ણય કર્યો; એવો પ્રસ્તાવ સ્પષ્ટપણે ‘નફો નહીં નુકસાન નહીં’ ના ધોરણે પોતાના માથા ઉપર છત માટે તલપાપડ લોકોની સેવા કરવાની નીતિથી વિપરીત હતો. વર્તમાન કેસમાં, જો માત્ર આ પ્રસ્તાવ સિડકોના બોર્ડ સમક્ષ મૂકવામાં આવ્યો હોત, તો સંપૂર્ણ સંભાવના હતી કે તેને ફગાવી દેવામાં આવ્યો હોત. સારો એવો સંખ્યાબંધ અધિકારીઓ, જેઓના હાથમાંથી આ પ્રસ્તાવ ઉપર તરફ જતાં પસાર થયો હતો, તેઓ એવા જથ્થાબંધ વેચાણના પ્રસ્તાવ સાથે

સંમત નહોતા અને તેમની પોતાની અનામતો હતી. આવા જથ્થાબંધ વેચાણને ઉતાવળભેર મંજૂરી આપવામાં વહીવટી તંત્રની ઉચ્ચ સપાટીએ રહેલા એકાદ-બે અધિકારીઓ સાથે કઈ બાબત પ્રબળ રહી, તે સમજણ બહારની વાત છે, તેનો સરળ કારણ એ છે કે મોટા પાયે જમીનના વેચાણના પ્રસ્તાવને સમર્થન આપવા પક્ષે કોઈ કારણો દર્શાવવામાં આવ્યા નથી. જમીનની કોઈ માંગ નહોતી એવું સ્વીકારી શકાય નહીં. વિકાસલાયક જમીન માટેની વિકાસ યોજના રાજ્ય સરકાર દ્વારા મંજૂર ન થઈ હોય તોપણ, સિડકોને નાના, મધ્યમ કદના અને મોટા પ્લોટો પાડવામાં અને જે લોકો તેની કિંમત ચૂકવી શકે એવા લોકોને ઉપલબ્ધ કરાવવામાં કંઈપણ અડચણ નહોતી. આ બાબતને જમીનની પ્રચંડ માંગથી સમર્થન મળે છે, જે સિડકોએ પોતાના પાસે ઉપલબ્ધ જમીનની સરખામણીએ અસંગત પ્રમાણમાં હોવાનું જાણ્યું હતું. જથ્થાબંધ જમીન વેચાણનો નિર્ણય જાહેર હિતમાં લેવાયો હતો એમ કહી શકાય નહીં. [૨૦૨-ડી-એચ; ૨૦૩-એ, બી]

૨.૩. સિડકોને સંપાદિત કરીને સોંપવામાં આવેલી જમીનને માત્ર નફો કમાવાની એકમાત્ર વિચારણા આધારે વિભાજિત કરી દેવાની મંજૂરી આપી શકાતી નથી. સિડકો કોઈ વ્યાપારી સંસ્થા નથી કે જેના કાર્યનું મૂલ્યાંકન તે કેટલું કમાય છે તેના આધારે કરવામાં આવે. તેનું કાર્ય વધુ સારી રીતે એથી આંકી શકાય કે સિડકો મારફતે કેટલા જરૂરિયાતમંદ વ્યક્તિઓને આશ્રય પ્રાપ્ત કરી શક્યા છે અને તેની આયોજિત વિકાસ યોજનાઓ દ્વારા સિડકોએ લોકો માટે કેવું સુંદર નગરવિસ્તાર અને જીવનની કેવી ગુણવત્તા હાંસલ કરી છે. જ્યાં સુધી આવા હેતુઓ

પૂર્ણ થાય છે ત્યાં સુધી ‘નો-પ્રોફિટ-નો લોસ’ના આધારે સિડકોની કામગીરીમાં ખામી ગણાવી શકાય નહીં. બાકી રહેલી જમીનનો નિકાલ કરવામાં અને તે પણ વધુ પૈસા મેળવવાની એકમાત્ર વિચારણાથી માર્ગદર્શિત થઈને, સિડકો તરફથી કોઈ ઉતાવળ હોવી જ ન જોઈએ હતી. એ હેતુ પણ સિડકો હાંસલ કરી શક્યું નથી, કારણ કે અંતે તેણે અનામત કિંમતે કરતાં ઓછી કિંમતે જમીન હસ્તાંતરિત કરી દીધી છે. ભલે બચેલી જમીનનું વેચાણ કરવું અનુભૂત આવશ્યકતા હોય, તો પણ તેમાં ઓછામાં ઓછી બે શરતોનું પાલન થવું આવશ્યક હતું: (૧) સર્વોચ્ચ સ્તરે સુવિચારિત નિર્ણય; અને (૨) જે કરવામાં આવ્યું હતું તેના કરતાં વધુ વ્યાપક જાહેર પ્રસાર આપ્યા બાદ જાહેર હરાજી દ્વારા અથવા ટેન્ડરો દ્વારા વેચાણ, જેથી વધુ સંખ્યામાં બોલીદારો આકર્ષાય. [૨૦૩-ડી-જી]

૨.૪. સિદ્ધાંતના આધારે અને તત્ત્વરૂપે, વડી અદાલતનો આદેશ યથાવત્ રાખવામાં આવે છે. સામાવાળા નં. ૫, ૬, ૮ અને ૧૫ના હિતમાં થયેલ જમીનની વિવાદિત વેચાણ વ્યવહારો દોષગ્રસ્ત છે અને તેથી સીડકો પર બાંધકાર નથી.

૨.૫. વડી અદાલતે સામાવાળા નં. ૫, ૬ અને ૧૫ના કોર્પોરેટ આવરણનો ભેદ ઉઘાડ્યો છે. એવો નિષ્કર્ષ કાઢવા માટે પૂરતા તમામ કારણો છે કે જુદા જુદા રંગ અને છટાવાળી આ કાનૂની સંસ્થાઓને અસ્તિત્વમાં તે નિર્ણાયક સમયગાળાની આસપાસ અને લગભગ તત્કાલે, જ્યારે સીડકોમાં, જેમાં સામાવાળા નં. ૧૨ ડિરેક્ટર હતા, વિકાસલક્ષી જમીનનો જથ્થાબંધ વેચાણ દ્વારા નિકાલ કરવાનો વિચાર ઉદભવ્યો હતો, ત્યારબાદ લાવવામાં આવી હતી. આ

ત્રણેય સંસ્થાઓ, જો કે બહારથી પ્રત્યેક કાનૂની આવરણમાં દેખાતી હતી, હકીકતમાં સામાવાળા નં. ૧૨નું કુટુંબીય પ્રકરણ હતું. [૧૯૭-એ; ૧૯૪-બી, સી]

૨.૬. સામાવાળા નં. ૯ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ રેકૉર્ડ પરથી એવું દર્શાવું નથી કે પી.ડબ્લ્યુ.૧૨ અને તેના છઠ્ઠાવેશી પ્રતિકૃતિઓના કેસમાં જેમ થયું હતું તેમ તેને અનુકૂળતા આપવા માટે સીડકોની અંદરથી કોઈ વ્યક્તિ પોતાના પ્રભાવનો ઉપયોગ કરતી હતી. તેથી, સામાવાળા નં. ૯ના હિતમાં થયેલ વેચાણ દૂષિત હોવાનું ધારણ કરવામાં આવતાં હોવા છતાં, અનુવર્તી ઘટનાઓને ધ્યાનમાં લેતાં, વિશાળ પ્રમાણમાં બાંધકામ ઉભું થઈ જવાને કારણે તથા તૃતીય પક્ષના હિતો સર્જાઈ જવાને કારણે પરિસ્થિતિ અપરિવર્તનીય બની ગયેલી હોવાથી, સામાવાળા નં. ૯ તેના માટે ફાળવવામાં આવેલ જમીનની કિંમત, અનામત કિંમત, સીડકો દ્વારા નિયત કરવામાં આવનાર સમયમર્યાદામાં ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે. [૨૦૫-સી, ડી; ૨૦૬-એફ]

૨.૭. સામાવાળા નં. ૧૫ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી દલીલો અને દસ્તાવેજોમાંથી, જો કોઈ બાંધકામ કરવામાં આવ્યું હોય તો તેનું સ્વરૂપ અને વ્યાપ શું છે તથા તે કયા સમય સુધીમાં કરવામાં આવ્યું હતું તે અંગે કોઈ કલ્પના રચી શકાય તેમ નથી. વડી અદાલતના ચુકાદામાંથી માત્ર એક પસારતી નોંધ મળે છે, જેથી એટલું અનુમાન કરી શકાય છે કે તેને ફાળવવામાં આવેલી જમીન પર ‘કેટલુંક’ મકાન અસ્તિત્વમાં આવ્યું છે. તેના દ્વારા કોઈ તૃતીય પક્ષના હિતો

સર્જવામાં આવ્યા હોવાનો લેશમાત્ર સંકેત પણ નથી. તેને વેચવામાં આવેલી જમીનનું નિરીક્ષણ, સર્વેક્ષણ અને સીમા-નિર્ધારણ, સીડકોના બોર્ડ દ્વારા નામનિર્દિષ્ટ કરાયેલ સીડકોના ઉચ્ચ પદસ્થ અને જવાબદાર અધિકારીની દેખરેખ હેઠળ કરવામાં આવશે. એવી જમીનનો તે ભાગ, જેના પર નોંધપાત્ર બાંધકામ ઉભું થઈ ગયું હોય અને જેના કારણે પરિસ્થિતિને પૂર્વવત્ કરવી અશક્ય બનતી હોય, તેને તેની લાગોળી કેટલીક વધુ જમીન સાથે અલગ પાડવામાં આવશે, જેથી તેનો ઉપયોગ વ્યવહારુ બની રહે. આવી જમીનનો કુલ વિસ્તાર ગણવામાં આવશે અને તે સંબંધમાં ખરીદદારે સીડકોને અનામત કિંમત ચૂકવવાની રહેશે, જોકે અગાઉ ચૂકવેલ રકમ માટે યોગ્ય સમાયોજન કરવામાં આવશે. એવી અન્ય જમીન, જેના પર કોઈ બાંધકામ ઉભું થયું ન હોય અથવા કોઈ નોંધપાત્ર બાંધકામ કરવામાં આવ્યું ન હોય, તેનું સીમા-નિર્ધારણ કરીને તે સીડકોને પરત જવા પાત્ર બનશે. [૨૦૫-એચ; ૨૦૭-એ, બી]

૨.૮ સામાવાળા નં. ૫ દ્વારા નોંધપાત્ર પર રજૂ કરવામાં આવેલાં અભિવચનો અને દસ્તાવેજો પરથી એવું પ્રગટ થતું નથી કે તેણે કોઈ બાંધકામ કર્યું છે, અથવા તેથી પણ ઓછું, કોઈ તૃતીય પક્ષ હિત સર્જ્યું છે, જેથી પરિસ્થિતિને અપરિવર્તનીય બનાવી દેવામાં આવી હોય. તેથી, સીઆઈડીસીઓ દ્વારા જમીનનો કબજો પુનઃપ્રાપ્ત કરવાની દિશા આપતા વડી અદાલતના આદેશને યથાવત્ રાખવો યોગ્ય છે. [૨૦૬-સી]

[અદાલતે નિર્દેશ આપ્યો કે સીડકો અને અન્ય તમામ કાયદાનો અમલ કરાવતી સંસ્થાઓએ ખાતરી કરવી જોઈએ કે જમીન વપરાશકર્તા વિકાસ યોજનાની તથા સ્થાનિક કાયદાઓની આવશ્યકતાઓનું પાલન કરે અને તેમાંથી કોઈપણ વિચલન મંજૂર કરવામાં ન આવે, તેમજ ભવિષ્યમાં જે જમીન સીડકોને પરત આવે તેનો ઉપયોગ રાજ્ય સરકાર દ્વારા મંજૂર કરાયેલ વિકાસ યોજનાનુસાર અને સીડકોના બોર્ડની મંજૂરી પ્રાપ્ત કર્યા બાદ જ કડક રીતે કરવામાં આવે.] [૨૦૭-સી, ડી]

દીવાની અપીલી અધિકારિતા : દીવાની અપીલ નં. ૫૬૯૮/૨૦૦૨.

બોમ્બે વડી અદાલતના રિટ અરજી નં. ૧૯૯૯ ની ૨૩૮ માં તા. ૧૦.૧૧.૨૦૦૦ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

સાથે

સી.સી. નં.૫૬૯૯.૫૭૦૦, ૫૭૦૧, ૫૭૦૨, ૫૭૦૪/૨૦૦૨ અને એસએલપીએલ (સી)

અલ્તાફ અહમદ, અતિરિક્ત સોલિસિટર જનરલ, વી.એ. મોહતા, યશાંક પી. આધારુ, પી.એન. મિશ્રા, રાકેશ દ્વિવેદી, આર.આર. માંત્રી, અશોક કે. ગુપ્તા, ફરુખ રશીદ, એસ.એમ. જાધવ, સર્વા મિટર, એ.એસ. બહુસ્મે, એસ.કે. વિસેન, એમ.કે. મિશ્રા, ટી. રાજા, ઉદય યુ. લલિત., એસ.વી. ખાર્ડે, નરેશ કુમાર, કોલિન

ગોન્સાલ્વિસ, સુશ્રી અપર્ણા ભટ, સુશ્રી તાશી, એસ.વી. દેશપાંડે અને ઈ.પી. સાવંત હાજર રહેલ પક્ષકારો તરફથી.

અદાલતનો ચુકાદો નીચે મુજબ આપવામાં આવ્યો હતો.

જી.બી. પટ્ટનાયક, ન્યાયમૂર્તિ દ્વારા.

એસ.એલ.પી.(સી) નં. ૧૯૬૮૭, ૨૦૫૧૨, ૨૦૬૬૬, ૨૦૭૫૩/૨૦૦૦ તથા ૪૬૦૬ અને ૨૧૮૨૫/૨૦૦૧ માં અનુમતિ મંજૂર કરવામાં આવે છે.

વિશેષ અનુમતિ મંજૂર થવાથી દાખલ થયેલ આ અપીલોમાં, વડી અદાલત ઓફ બોમ્બે, ઔરંગાબાદ ખંડપીઠના રિટ અરજી નં. ૨૩૩૮ ઓફ ૧૯૯૯ માં આપેલ ચુકાદો પડકાર હેઠળ છે. જમીનના જથ્થાબંધ વેચાણ દ્વારા નિકાલ કરવા માટે સિટી એન્ડ ઇન્ડસ્ટ્રીયલ ડેવલપમેન્ટ કોર્પોરેશન (આગળ “સિડકો” તરીકે ઉલ્લેખિત) દ્વારા અપનાવવામાં આવેલી પ્રક્રિયાને પડકારતી જાહેર હિત અરજી વડી અદાલતમાં દાખલ કરવામાં આવી હતી. સિડકો કંપનીઝ અધિનિયમ હેઠળ નોંધાયેલ કંપની છે અને કંપનીઝ અધિનિયમની કલમ ૬૧૭ હેઠળ સરકારી કંપની છે. મહારાષ્ટ્ર સરકારે ઉપરોક્ત કંપનીની સ્થાપના અનેક હેતુઓ સાથે કરી હતી અને તેના મુખ્ય હેતુઓ નીચે મુજબ હતા:

(એ) રહેણાંક, વાણિજ્યિક અને સંલગ્ન ઔદ્યોગિક પ્રવૃત્તિઓ માટે

જમીનનો વિકાસ કરવો અને માર્ગો, ગટર નિકાસ, પાણી

પુરવઠો, ગટરવ્યવસ્થા, માર્ગપ્રકાશ તથા સોંદર્યાકરણ વગેરે જેવી આવશ્યક ભૌતિક આધારભૂત સુવિધાઓ પૂરી પાડવી.

(બી) વસ્તીની દૈનિક જરૂરિયાતો પૂરી કરવા માટે તેમજ નવા વિકાસ વિસ્તારોનો ઝડપી વિકાસ થાય તે માટે અને પોતાની જાતે વસવાટ માટે રહેણાંક મકાનો બાંધવા હેતુસર પરવડે તેવી કિંમતે પ્લોટો ઉપલબ્ધ કરાવવા અને તેમનો વિકાસ કરવા માટે શક્ય તેટલા મકાનો, સામુદાયિક કેન્દ્રો, ખરીદી કેન્દ્રો, ઉદ્યાનો, ખેલભેદાનો, બસ સ્ટેશનો વગેરેનું નિર્માણ કરવું.

(સી) વ્યાપારી જથ્થાબંધ બજારની પ્રવૃત્તિઓ, ગોડાઉન વ્યવસ્થા, પરિવહન, કચેરી તથા અન્ય પ્રવૃત્તિઓના વિકાસને પ્રોત્સાહિત કરવા માટે, જેથી આત્મનિર્ભર વિકાસ માટે મજબૂત આર્થિક આધારનો ત્વરિત વિકાસ થાય અને તે જ સમયે બોમ્બે જેવા શહેરોમાં તેમજ મહારાષ્ટ્રના અન્ય ભાગોમાં ઝડપી રીતે વિકસતા શહેરોમાં ભીડભાડ ઘટાડવાની પ્રક્રિયા પણ સિદ્ધ થાય અને

(ડી) આમ કરતી વખતે, પર્યાવરણીય સંતુલન જળવાઈ રહે અને પર્યાવરણનું અવનતિ થવા દેવામાં ન આવે તે સુનિશ્ચિત કરવા માટે.

ઔરંગાબાદ સૂચિત વિસ્તાર માટે મહારાષ્ટ્ર પ્રાદેશિક અને નગર આયોજન અધિનિયમ, ૧૯૬૬ની કલમ ૧૧૩ની ઉપકલમ ૩(એ) હેઠળ રહેણાંક, વાણિજ્યિક અને ઔદ્યોગિક હેતુઓ માટે સીડકોને વિશેષ આયોજન સત્તાપ્રાધિકરણ તરીકે જાહેર કરવામાં આવ્યું હતું (જેને આ પછી અધિનિયમ તરીકે ઉલ્લેખવામાં આવશે). મહારાષ્ટ્ર રાજ્યએ સીડકો માટે મુકુંદવાડી, ગારખેડા, હરસુલ, હતેસિંગ-પુરા, જસવંતસિંગપુરા, બયાજી-પુરા, જાધવવાડી, મુર્તિઝાપુર, મસ્તાનપુર વગેરે ગામોમાં વિશાળ જમીન સંપાદિત કરી હતી, જે તમામ ઔરંગાબાદ મ્યુનિસિપલ હદોની બાહ્ય સીમાઓ પર આવેલાં છે.

મહારાષ્ટ્ર સરકારે સીડકો દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી વિકાસ યોજના તેની તા. ૩-૭-૧૯૭૩ની અધિસૂચના દ્વારા મંજૂર કરી હતી. મંજૂર થયેલી યોજનાનાં અનુસાર આશરે ૮૦૦ હેક્ટર જમીનનો ઉપયોગ રહેણાંક હેતુઓ, વાણિજ્યિક હેતુઓ, શૈક્ષણિક અને સામુદાયિક સુવિધાઓ, તબીબી સેવાઓ વગેરે માટે કરવામાં આવવાનો હતો અને મંજૂર યોજનામાં ભવિષ્યના વિસ્તરણ માટે નિર્ધારિત જમીનનો એક ખંડ દર્શાવવામાં આવ્યો હતો, પરંતુ આવા ઉપયોગ માટેના હેતુઓ સૂચવવામાં આવ્યા નહોતા.

૧૯૭૫-૭૬ અને ૧૯૮૮-૨૦૦૦ વચ્ચે, સિડકો દ્વારા જાહેર કરાયેલ વિસ્તારમાં, જે સામાન્ય રીતે ન્યૂ ઔરંગાબાદ તરીકે ઓળખાય છે, રહેણાંક એકમોનું નિર્માણ કરવામાં આવ્યું અને ૧૨૦ હાઉસિંગ સોસાયટીઓ પણ અસ્તિત્વમાં આવી. આ સોસાયટીઓમાંથી ૩૯ સોસાયટીઓને એવી જમીન

ફાળવવામાં આવી હતી, જેના પર સોસાયટીઓએ સ્વયં રહેણાંક મકાનોનું નિર્માણ કર્યું છે. તેમાંથી સ્પષ્ટ થાય છે કે ૩૭.૭૪% જમીનનો ઉપયોગ રહેણાંક હેતુઓ માટે, ૪.૯૦% વ્યાપારી હેતુઓ માટે, ૩.૨૭% શૈક્ષણિક હેતુઓ માટે અને ૪.૬૦% ઔદ્યોગિક હેતુઓ માટે કરવામાં આવ્યો છે. તે ઉપરાંત, સામાજિક સેવાઓ અને જાહેર સુવિધાઓ પૂરી પાડવા તેમજ રસ્તાઓ અને માર્ગો તથા વિમાનમથક માટે પણ જમીનનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો છે અને જમીનનો એક ભાગ ખુફી અને ખાલી જમીન તરીકે રાખવામાં આવ્યો છે. સિડકો નાગરિકો અને સોસાયટીઓને રહેણાંક નિવાસ એકમોના નિર્માણ માટે પ્લોટો ફાળવતું હતું અને તે અનેક ફ્લેટો ધરાવતી બહુ-મંજિલી ઇમારતોનું નિર્માણ પણ કરતું હતું તથા તેમનું વેચાણ પણ કરતું હતું. સિડકો વ્યાપારી અને ખરીદી કેન્દ્રોનો વિકાસ પણ કરતું હતું. ૧૯૯૮-૯૯માં સિડકોએ ન્યૂ ઓરંગાબાદ વિસ્તારમાં આવેલી જમીનનું હસ્તાંતરણ લેવા માટે ઓરંગાબાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સાથે વાટાઘાટો શરૂ કરી. અખબારોમાં વિવિધ સર્વે નંબરોની, વિશેષ કરીને સેક્ટર "બી" માં આવેલા ગરખેડા ગામના સર્વે નં. ૨૩ અને ૨૪ની, વિશાળ જમીનના નિકાલ માટે ટેન્ડરો આમંત્રિત કરતી જાહેરાતો પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવી. આ બે સર્વે નંબરોમાં આવેલી કુલ જમીન ૧૯.૫૩ હેક્ટર હતી. જમીન માલિકોને વાટાઘાટો દ્વારા ૨.૫૯ હેક્ટર જમીન આપવામાં આવી અને બાકી ૧૬.૯૪ હેક્ટર જમીન સિડકોની મિલકત બની, જેને જથ્થાબંધ વેચાણ દ્વારા નિકાલ કરવાની કોશિશ કરવામાં આવી. સિડકો દ્વારા કરાયેલા આ જથ્થાબંધ વેચાણના આ પ્રસ્તાવને, જાહેર હિતમાં

દાખલ કરાયેલી હોવાનો દાવો કરાતી રિટ અરજિ દ્વારા પડકારવામાં આવ્યો, અને મૂળભૂત રીતે જમીનના નિકાલ માટે અપનાવેલ પ્રક્રિયાને પડકારવામાં આવી. મે, ૧૯૯૯માં રિટ અરજિ દાખલ થયા બાદ, વડી અદાલતે જુલાઈ, ૧૯૯૯માં એક અંતરિમ આદેશ પસાર કરી સિડકોને જથ્થાબંધ વેચાણ સંબંધિત ટેન્ડરોની સ્વીકાર પ્રક્રિયામાં વધુ આગળ ન વધવા નિર્દેશ આપ્યો. શરૂઆતની અરજિ દાખલ થયા પછી, સિડકો દ્વારા કરાયેલા કથિત જમીનના નિકાલને પડકારતી અનેક અન્ય અરજીઓ પણ દાખલ કરવામાં આવી, અને અંતે વડી અદાલતે આક્ષેપિત ચુકાદા દ્વારા આ નિષ્કર્ષ પર પહોંચી કે જથ્થાબંધ પ્લોટો દ્વારા જમીનના નિકાલના મામલે સિડકોની કાર્યવાહી જાહેર હિતના વિરોધમાં છે અને સર્વે નંબરો ૨૩, ૨૪ અને ૭૦ ધરાવતા એન-૨ અને એન-૪ સેક્ટરોમાં જમીનનું કહેવાતું ફાળવણી, મહારાષ્ટ્ર પ્રાદેશિક અને નગર આયોજન અધિનિયમની કલમ ૧૧૫ મુજબ જરૂરી હોય તેમ રાજ્ય સરકાર દ્વારા પ્રાર્થ પિકાસ યોજના મંજૂર કરવામાં આવી નથી, તેથી રદબાતલ અને શૂન્ય છે. પરિણામે, તે ફાળવણીઓ રદ કરવામાં આવી. વડી અદાલતે વધુમાં એવું પણ ઠરાવ્યું કે જમીનના નિકાલ માટે પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવેલી જાહેરાતો ગેરકાયદેસર છે અને તે રદ ગણાશે. સામાવાળા નં. ૫, ૮, ૯, ૧૦ અને ૧૫ના હિતમાં કરાયેલ વ્યક્તિગત ફાળવણીઓ પણ રદ કરવામાં આવી અને પ્રશાસકને સંબંધિત ખંડોની, તેમાં ઉમેલા માળખાં અને ઇમારતો સહિત, તાત્કાલિક કબજો લેવા નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો. વધુમાં એવો પણ આદેશ કરવામાં આવ્યો કે જ્યારે અને જ્યાં મહારાષ્ટ્ર સરકાર પ્રાર્થ પિકાસ યોજનાને મંજૂરી

આપે, ત્યારે રહેણાંક હેતુઓ માટે અનામત રાખવામાં આવેલી જમીનનો નિકાલ સિડકો દ્વારા જાહેર ટેન્ડરો આમંત્રિત કરીને અને ચીકી કાઢીને કરવામાં આવી શકે. આક્ષેપિત ચુકાદામાં અમુક અન્ય નિર્દેશો પણ આપવામાં આવ્યા હતા.

વડી અદાલત સમક્ષ, સિડકો અને અન્ય ફાળવણીધારકો દ્વારા એવું જણાવાયું હતું કે, હીરાલાલ મોતીલાલ દેસાઈ દ્વારા જાહેર હિતની અરજી તરીકે રજૂ કરવામાં આવેલી રિટ અરજી વાસ્તવમાં કોઈ જાહેર હિતનું પ્રતિનિધિત્વ કરતી નથી, કારણ કે જમીનો વિવિધ હાઉસિંગ સોસાયટીઓને ફાળવવામાં આવી છે, જેમાંથી ઘણીએ સોસાયટીના સભ્યો માટે પહેલેથી જ અનેક ફ્લેટોનું નિર્માણ કર્યું છે, અને આવી ફાળવણીઓને રદ કરતો કોઈપણ આદેશ જાહેર હિતના વિરુદ્ધ જશે. વડી અદાલત સમક્ષ એ પણ રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું કે, ઉક્ત રિટ અરજદારે પોતે પણ વ્યાવસાયિક હેતુઓ માટે અનેક પ્લોટ લીધા છે અને હાલની રિટ અરજી જાહેર હિતમાં નહીં પરંતુ વ્યાવસાયિક હરીફ તરીકે દાખલ કરવામાં આવી છે. તેમ છતાં, વડી અદાલત વિવિધ ફાળવણીધારકો દ્વારા લેવાયેલા આ અભિપ્રાયના આ ભાગને સ્વીકારવા પ્રેરાઈ નહોતી, જોકે તથ્યની દૃષ્ટિએ એ બાબત નિર્વિવાદ છે કે વડી અદાલત સમક્ષના રિટ અરજદાર અને તેના પરિવારના સભ્યો પાસે જમીનના અનેક પ્લોટ હતા, જેના પર મકાન બાંધકામની પ્રવૃત્તિઓ હાથ ધરવામાં આવી હતી.

વર્ષ ૨૦૦૦ ની એસ.એલ.પી. નં. ૧૯૬૮૭ માં અરજદાર તરફથી હાજર થયેલા શ્રી વી.એ. મોહતા, વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ, તેમજ આ પૈકીની કેટલીક

એસ.એલ.પી.ઓમાં હાજર થયેલા વિદ્વાન વધારાના સોલિસિટર જનરલ અને અન્ય અનેક વકીલોએ રજૂ કર્યું કે, વડી અદાલતે એક વ્યક્તિગત વ્યથા, જે વ્યક્તી પોતે જમીન ખરીદનાર બિલ્ડર છે, તેને જનહિત અરજી તરીકે સ્વીકારીને અને મકાનોના બાંધકામના હેતુસર કરાયેલા ફાળવણીઓને રદ કરીને ભૂલ કરી છે, જ્યારે તેમાંથી કોઈ પણ રીતે જનહિતની સિદ્ધિ થતી નથી. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી કે એમ.આર.ટી.પી. અધિનિયમની કલમ ૧૧૫ કે તેના હેઠળ બનાવવામાં આવેલા કોઈપણ નિયમો, સીડકોને તેના દ્વારા ઘડાયેલ નિયમો અનુસાર જમીનનું નિવર્તન કરવાની હકને મર્યાદિત કરતા નથી કે તેના ઉપર કોઈ પ્રતિબંધ મૂકતા નથી, અને સ્થિતિ આવી હોય ત્યારે સીડકો દ્વારા કરાયેલ ફાળવણી રદ કરવામાં વડી અદાલતે ભૂલ કરી છે. એ પણ દલીલ કરવામાં આવી કે અદાલતે અનેક શાસકીય ફાઈલોની તપાસ કરીને અને જમીન ફાળવણીના મામલે ગંભીર અનિયમિતતાઓ થઈ હોવાનું નિષ્કર્ષ આપી, અનેક હકીકતી પ્રશ્નોની તપાસ હાથ ધરીને બંધારણની કલમ ૨૨૬ હેઠળની પોતાની અધિકારક્ષેત્રની મર્યાદા ઓળંગી દીધી હતી. અરજદારોના વકીલોના મતાનુસાર, સીડકો જેવી વિશેષ યોજના સત્તાધિકારી દ્વારા, પ્રશ્નાસ્પદ જમીનનો વિકાસ કર્યા પછી, મોટા પ્લોટોના સ્વરૂપે જમીનનું નિવર્તન કરવાનું હેતુ નાગરિકોને તે જમીન પર પોતાના મકાનો બાંધવાની તક આપવાનું છે અને સીડકોની કાર્યવાહીનું મૂલવણી આ દૃષ્ટિકોણથી થવું આવશ્યક છે. એવી દલીલ કરવામાં આવી કે મોટા પાયે જમીન ફાળવવાના પરિણામે સીડકોની કોઈ સત્તાધિકારીની વ્યક્તિગત

હિતવૃદ્ધિ થઈ હોવાનું મળ્યું નથી, તેથી અદાલત પોતાની વિવેકાધીન
 અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરીને કરાયેલ ફાળવણીમાં હસ્તક્ષેપ કરવા ન્યાયસંગત
 ન હતી. એ પણ રજૂ થયું કે મહારાષ્ટ્ર પ્રાદેશિક નગર આયોજન અધિનિયમની
 કલમ ૪૦ હેઠળ રચાયેલ સીડકો એક વિશેષ યોજના સત્તાધિકારી હોવાથી, મસૂદા
 વિકાસ યોજના તૈયાર કરવા સંબંધિત અધિનિયમની જોગવાઈઓ તેના પર લાગુ
 પડતી નથી અને આ મુદ્દે વડી અદાલતનું નિષ્કર્ષ તેથી દૂષિત બને છે. વધુમાં
 એવી દલીલ કરવામાં આવી કે વિવાદિત નિયમો સીડકો દ્વારા મહારાષ્ટ્ર પ્રાદેશિક
 નગર આયોજન અધિનિયમની કલમ ૧૫૯(૧)(એ) હેઠળ પ્રદાન કરાયેલ સત્તાનો
 ઉપયોગ કરીને ઘડવામાં આવ્યા હતા, જેને ન્યૂ ટાઉન ડિસ્પોઝલ રેગ્યુલેશન,
 ૧૯૮૨ તરીકે ઓળખવામાં આવે છે, અને રિટ અરજિયક્ષિ પડકારવામાં આવેલી
 જમીનનું નિવર્તન તે નિયમો હેઠળ નિર્ધારિત પ્રક્રિયા અનુસાર કરવામાં આવ્યું
 હોવાથી, ખાસ કરીને જ્યારે જમીન ફાળવણીના મામલે ભ્રષ્ટાચાર અથવા ભાઈ-
 ભતિજાવાદનો કોઈ આક્ષેપ નહોતો, તો તેનું તો દૂર, તેનો કોઈ પુરાવો પણ નહોતો,
 ત્યારે વડી અદાલતે તેમાં હસ્તક્ષેપ કરવો ન જોઈએ હતો. ખૂબ જ જોરપૂર્વક દલીલ
 કરવામાં આવી કે ઔરંગાબાદ શહેરના અસામાન્ય વિકાસના પરિપ્રેક્ષ્યમાં નવા
 નગર વસાહતની સ્થાપના માટે જમીનની વહેંચણી અથવા વેચાણનો પ્રશ્ન મૂળતઃ
 નીતિનો વિષય છે, અને મોટા પ્લોટોની વેચાણ પદ્ધતિ વધુ નફાકારક છે કે વધુ
 લાભદાયક છે અને તે જનહિતને સિદ્ધ કરે છે કે નહીં, તે પણ નીતિનો વિષય છે;
 અને આવી નીતિનિર્ણયો સાથે બંધારણની કલમ ૨૨૬ હેઠળની ન્યાયિક

પુનરીક્ષણની સત્તાનો ઉપયોગ કરતી વેળાએ વડી અદાલતે હસ્તક્ષેપ ન કરવો જોઈએ, જ્યારે આ બતાવવામાં આવ્યું ન હોય કે ઉપરોક્ત નીતિ કેવી રીતે ભૂલપૂર્ણ હતી અથવા તેણે જનહિતને કોઈ અન્યાય પહોંચાડ્યો હતો. વિદ્વાન વકીલોના મતાનુસાર, એમ.આર.ટી.પી. અધિનિયમની કલમ ૧૧૫ હેઠળ જરૂરી કહેવાતી મંજૂરી મહારાષ્ટ્ર સરકારે આપી દીધી હોવાથી, અદાલતે કરાયેલ જમીન ફાળવણીમાં હસ્તક્ષેપ કરવો ન જોઈએ હતો. અરજદાર પક્ષના વકીલના મતાનુસાર, સર્વે નં. ૨૩ અને ૨૪ ની જમીનમાંથી કરાયેલ ફાળવણીની કાયદેસરતા સંબંધિત કોઈ રજૂઆતોના અભાવે વડી અદાલત તપાસી શકતી નહોતી અને તેથી પડકારાયેલ ચુકાદો ટકી શકતો નથી. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી કે યોજના સત્તાધિકારીની પરવાનગીથી જમીનના ઉપયોગમાં ફેરફાર અથવા તેનો વિકાસ કરવાની મંજૂરી છે અને એકવાર આયોજન પ્રસ્તાવ ગેઝેટમાં પ્રસિદ્ધ થઈ જાય પછી માલિકીના હસ્તાંતરણ પર કોઈ પ્રતિબંધ રહેતો નથી. વિદ્વાન વકીલે વધુમાં દલીલ કરી કે અધિનિયમની કલમ ૩૧ હેઠળ રાજ્ય સરકાર એક વર્ષની અંદર યોજનાને મંજૂરી આપવા બાંહેધરી છે અને જો તે ઉક્ત અવધિમાં કરવામાં ન આવે તો કલમ ૪૩ હેઠળના પ્રતિબંધો લાગુ પડતા નથી. અંતે વિદ્વાન વકીલે દલીલ કરી કે અનેક જમીનખંડો બાબતે બાંધકામો પહેલેથી થઈ ચૂક્યાં છે અને સરકારની યોગ્ય સત્તાએ વિકાસ તેમજ મોટા પાયે પ્લોટોના નિવર્તન અંગેના પ્રસ્તાવને મંજૂરી આપી દીધી હોવાથી, કરાયેલ ફાળવણીઓને રદ કરવું સંપૂર્ણપણે અસમાનતાપૂર્ણ છે અને વડી અદાલતનો આદેશ પણ ગંભીર અન્યાય સર્જે છે.

સામાવાળા નં. ૧ તરફથી હાજર થયેલા વિદ્વાન વકીલે, તેમ છતાં, જોરદાર રીતે દલીલ કરી કે વડી અદાલતના નિષ્કર્ષો જમીન ફાળવણીના મામલે સીડકો દ્વારા કરવામાં આવેલ કપટના નિષ્કર્ષ સમાન છે અને તેથી કપટ સત્તાધિકારીની દરેક કાર્યવાહીનું દૂષણ કરે છે. એવી દલીલ કરવામાં આવી કે સીડકોના ડિરેક્ટર તેમજ મુખ્ય પ્રશાસકે પોતાને તથા પોતાના પરિવારજનોને પ્લોટો ફાળવ્યા હતા, જે પ્રથમ દ્રષ્ટિએ ગેરકાયદેસર છે અને આવી ફાળવણી કાયદાની કોઈપણ અદાલતની તપાસમાં ટકી શકતી ન હોત. વિદ્વાન વકીલના મત મુજબ, ફાળવણી માટે નક્કી કરાયેલ કિંમત પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૧,૫૦૦.૦૦ ની મૂળભૂત કિંમત કરતાં પણ ઓછી હતી અને સીડકોના "ન્યૂ ઓરંગાબાદ માર્ગદર્શિકા" શીર્ષકવાળા પ્રકાશન મુજબ જરૂરી બોર્ડની સંમતિ વિના આવું થઈ શક્યું ન હોત. વકીલે દલીલ કરી કે પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૧,૩૦૦.૦૦ ના ભાવે જમીનની ફાળવણી કરવામાં આવી હતી, જે પુનઃજાહેરાત કર્યા વગર અથવા ટેન્ડર મંગાવ્યા વગર કરવામાં આવી હતી. જ્યાં સુધી પ્રક્રિયાત્મક અનિયમિતતાઓનો પ્રશ્ન છે, ત્યાં વકીલે દલીલ કરી કે અરજીઓ કોઈ ઔપચારિક અરજી વગર અને અગ્રિમ જમા રકમના કોઈ ચુકવણી વગર પણ સ્વીકારવામાં આવી હતી, અને એવી પક્ષકારોને પણ ફાળવણી કરવામાં આવી હતી જેઓએ તેના માટે ક્યારેય કોઈ અરજી જ કરી ન હતી. વધુમાં જોરદાર રીતે દલીલ કરવામાં આવી કે મોટા પ્લોટોના વેચાણની આ પદ્ધતિથી સીડકોને ગંભીર આર્થિક નુકસાન થયું અને જાહેર ખજાનાના મૂલ્યે આવું વેચાણ કોઈ અદાલતે મંજૂર કરવું જોઈએ નહીં. આ પણ દલીલ કરવામાં આવી કે બિલ્ડરોને

મોટા પ્લોટોના વેચાણ માટે રાજ્ય સરકારને સીડકો દ્વારા મોકલાયેલ પ્રસ્તાવ ક્યારેય જાહેર કરવામાં આવ્યો ન હતો અને પરિણામે પ્રાદેશિક નગર આયોજન અધિનિયમની કલમ ૧૧૫(૨) અને (૩) નો ભંગ થયો છે. વકીલે દલીલ કરી કે જ્યારે અદાલતે વિચારણા પછી ગંભીર આર્થિક અને પ્રક્રિયાત્મક અનિયમિતતાઓ નોંધેલી છે અને નોંધાયેલા નિષ્કર્ષો એ અનિવાર્ય તારણ તરફ દોરી જાય છે કે ફાળવણીના મામલે કપટ આચરવામાં આવ્યું છે, ત્યારે કરવામાં આવેલી ફાળવણીને રદ કરવી વડી અદાલત માટે યોગ્ય અને સમુચિત હતું, અને તેથી આ અદાલતે સંવિધાનના અનુચ્છેદ ૧૩૬ હેઠળની પોતાની સત્તાનો ઉપયોગ કરીને તેમાં હસ્તક્ષેપ કરવો જોઈએ નહીં.

વાર્તાનો વિકટ ભાગ, જેના સંબંધમાં આપણે વિચારણા કરી રહ્યા છીએ, તેનું ઉદ્ભવ વર્ષ ૧૯૯૮-૯૯ આસપાસ બનેલી કેટલીક ઘટનાઓમાંથી થાય છે. તે સમયગાળામાં બે મહત્વપૂર્ણ ઘટનાઓ બની હતી. ન્યૂ ઓરંગાબાદ નગરપસાહતના વિકાસ માટે સીડકો દ્વારા હસ્તગત કરાયેલ અનેક એકર જમીનમાંથી ૧૩૬ પ્લોટ પર ૧૨૦ હાઉસિંગ સોસાયટીઓ અસ્તિત્વમાં આવી ગઈ હતી અને સીડકોની વિકસિત યોજનાનુસાર આશરે ૩૯ સોસાયટીઓને પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવી હતી. જે બાકી રહ્યું હતું તે ૩.૩% જમીન હતી, જેને 'વિકાસયોગ્ય જમીન' તરીકે નિર્ધારિત કરવામાં આવી હતી — જેનો વિકાસ રાજ્ય સરકાર દ્વારા મજૂર થનારી વિકાસ યોજનાનુસાર થવાનો હતો, અને તે નિઃસંદેહ અન્ય બાબતો ઉપરાંત તે સંબંધિત પરિબળો પર આધારિત રહેવાનો

હતો, જેઓને તે સમય સુધી થયેલા વિકાસના પ્રકાશમાં અને આસપાસ પહેલેથી જ વસવાટ કરાવવામાં આવેલી વસ્તીની જરૂરિયાતો તથા/અથવા પહેલેથી ઊભી થયેલી નગરવસાહતની અને ભવિષ્યમાં પણ ઉત્તમ જીવનગુણવત્તા અને તેની જરૂરિયાતોની વધુ સારી પૂર્તિ માટેની અપેક્ષાઓને ધ્યાનમાં રાખીને, આધુનિક જીવનમાનની જરૂરિયાતો સાથે સુસંગત રીતે યોગ્ય ભાર આપવામાં આવવાનો હતો. સીડકો, જે તે સમય સુધી નાગરિકો અથવા સોસાયટીઓને રહેણાંક મકાનોના નિર્માણ માટે પ્લોટ ફાળવવામાં અને પરિવારોની નાની તથા મધ્યમ કદની એપાર્ટમેન્ટ જરૂરિયાતોને અનુરૂપ બહુમાળી ઈમારતો બાંધીને તે વેચવામાં પ્રવૃત્ત હતું, તેને પોતાની વિકાસ પ્રવૃત્તિઓના ત્રણ પાસાઓમાં, અર્થાત્, વ્યક્તિઓ અને નગરવસાહતમાં વસવાટ કરેલ પરિવારોની જરૂરિયાતોને પૂર્ણ કરવા માટે વ્યાપારી અને ખરીદી કેન્દ્રો વિકસાવવાના ક્ષેત્રમાં, હજી પ્રવેશ કરવાનો અને તે આગળ ધપાવવાનો હતો. વિકાસયોગ્ય જમીનમાંથી માત્ર ૩.૩% જ બાકી રહેતાં સીડકોને એવું ભાન થયું કે જાહેરિત ક્ષેત્રના સંદર્ભમાં તેની વિકાસ પ્રવૃત્તિઓ અંતિમ ચરણમાં પહોંચી રહી હતી અને નગરવસાહતને ઔરંગાબાદ મહાનગરપાલિકાને સોંપી દેવી વધુ યોગ્ય રહેશે, જેથી તે તેના ઉપર લાગુ પડતા નગરપાલિકા કાયદા મુજબ તેનું સંચાલન કરે. અચાનક સીડકોએ રાજ્ય સરકાર દ્વારા હજી મંજૂર ન થયેલી વિકાસ યોજનાનુસાર નગરવસાહતનો આગળનો વિકાસ કરવાનો વિચાર છોડી દીધો અને બાકી રહેલી જમીનની જથ્થાબંધ વેચાણથી ઘણો નફો કમાવવો અને તે દ્વારા પોતાને સમૃદ્ધ બનાવવું વધુ લાભદાયક રહેશે એવું

મનમાં ધાર્યું. કોઈ વ્યક્તિ લોભથી આરછાદિત થઈ જાય તે આપણે સમજી શકીએ; પરંતુ અહીં વડી અદાલતે જે નોંધ્યું છે તે એક સંસ્થાનો લોભ છે — એવી સંસ્થા, જેના મુખ્ય હેતુ માત્ર નાણાં કમાવવાનો નહીં પરંતુ જે ઘોષિત હેતુઓને ધ્યાનમાં રાખીને તેની સ્થાપના કરવામાં આવી છે અને જે આ ચુકાદાના પૂર્વ ભાગમાં દર્શાવવામાં આવ્યા છે, તે મુજબની પ્રવૃત્તિઓ દ્વારા જનતાની સેવા કરવાનો છે. જોકે, વડી અદાલતે નોંધેલ અને નીચે સંક્ષેપમાં દર્શાવાનાર અનેક તારણો દર્શાવે છે કે આ લોભ સંસ્થામાં નિર્માતાઓ દ્વારા પ્રેરિત કરવામાં આવ્યો હતો, જેમની નજર બાકી રહેલી વિકાસયોગ્ય જમીન પર હતી જેથી સીડકો પર પ્રભાવ પાડી અને ફાળવણીમાં હેરફેર કરીને તેઓ તે જમીનને પોતાના વ્યાપારી લાભ માટે હસ્તગત કરી શકે. આપણે વિષયાંતર ન કરીએ અને મુદ્દાથી ભટકી ન જઈએ, એટલા માટે આપણે હવે બીજી એક ઘટનાની નોંધ લઈએ. વર્ષ ૧૯૯૮માં ભારતીય આવકવેરા અધિનિયમ, ૧૯૬૧ ની કલમ ૮૦-આઈબીમાં સંસદ દ્વારા સુધારો કરવામાં આવ્યો, જેના દ્વારા ૧-૧૦-૧૯૯૮ થી ૩૧-૩-૨૦૦૧ દરમિયાન શરૂ થયેલ અને પૂર્ણ થયેલ ગૃહનિર્માણ યોજનાઓમાંથી પ્રાપ્ત આવક પર આવકવેરાની ચુકવણીમાંથી મુક્તિ આપવામાં આવી. આ સુધારાનો હેતુ મોટા શહેરોમાં ગૃહનિર્માણ પ્રવૃત્તિને પ્રોત્સાહન આપવાનો હતો. મુક્તિ માટેની બીજી એક શરત એ હતી કે જે યોજના આ મુક્તિનો લાભ માંગે છે તે ઓછામાં ઓછી એક એકર વિસ્તારની જમીન પર હોવી જોઈએ અને રહેણાંક એકમોનું ક્ષેત્રફળ ૧૫૦૦ ચોરસ ફૂટથી વધુ ન હોવું જોઈએ. સીડકોની હિલચાલમાં ઉતાવળનો સ્પષ્ટ અણસાર મળે

છે, જે દર્શાવે છે કે નગરવસાહત મહાનગરપાલિકાને સોંપવાના પ્રસ્તાવને આકાર મળે તે પહેલાં જથ્થાબંધ વેચાણ દ્વારા જમીનનું પરિત્યાગ કરીને નાણાં કમાવવાની ચિંતા તેમાં હતી. ગારખેડા ગામના સર્વે નં. ૨૩ અને ૨૪ માંથી 'બી' ક્ષેત્રની જથ્થાબંધ જમીન, એટલે કે જલના રોડના દક્ષિણ ભાગમાં આવેલ જમીન,ના પરિત્યાગ માટે અખબારોમાં ટેન્ડરો આમંત્રિત કરતી જાહેરાતો પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવી, જેમાં સર્વે નં. ૨૩ અને ૨૪ નો ભાગ બને તેવી ૧૯.૫૩ હેક્ટર જમીનનો સમાવેશ થતો હતો. આ વિસ્તારમાંથી ૨.૫૯ હેક્ટર જમીન કેટલાક જમીનમાલિકોના પક્ષમાં વાટાઘાટો દ્વારા હસ્તાંતરિત કરવામાં આવી હતી. ૧૬.૯૪ હેક્ટર જમીન હજી ઉપલબ્ધ હતી.

આ સમયે, ઉનાળાની રજાઓને કારણે વડી અદાલત બંધ હતી ત્યારે ૧૯-૫-૧૯૯૯ના રોજ તેની દ્વારા ખખડાવી આ જાહેર હિતની અરજી દાખલ કરવામાં આવી. વડી અદાલતે માન્યું કે અરજિયક્ષિ ઉઠાવવામાં આવેલ મુદ્દો તેની નોંધ અને ધ્યાન માંગે છે. સી.આઈ.ડી.સી.ઓ. તથા અન્ય સામાવાળાઓને નોટિસો બહાર પાડવામાં આવી. એક આંતરિમ આદેશ દ્વારા ટેન્ડરોની સ્વીકાર પ્રક્રિયા તથા ત્યારબાદની કાર્યવાહી સ્થગિત રાખવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો. વડી અદાલતે ટૂંક સમયમાં અનુભવ્યું કે રિટ અરજીમાં ઉઠાવવામાં આવેલ જાહેર હિતના પ્રશ્નને ધ્યાનમાં લેતા કેસનું સંચાલન માત્ર રિટ અરજદારના હાથમાં છોડી દેવું યોગ્ય નથી, અને તેથી ૭-૧૨-૧૯૯૯ના તેના આદેશ દ્વારા અદાલતને સહાય કરવા માટે એક એમિક્સ ક્યુરીની નિમણૂક કરી. પરંતુ થોડા સમય બાદ વડી અદાલતના ધ્યાન

પર લાવવામાં આવ્યું કે મૂળ રિટ અરજદાર એમિક્સ ક્યુરી સાથે સુમેળપૂર્વક આગળ વધતો નહોતો અને મતભેદ ટાળવા માટે વડી અદાલતે એમિક્સ ક્યુરીની સહાય વિના જ અરજીની સુનાવણી આગળ ધપાવવાનું પસંદ કર્યું. તેમ છતાં હકીકત એ છે કે આ વિવાદે વ્યાપક વ્યાપ ધરાવતી જાહેર હિતની અરજીનું સ્વરૂપ ધારણ કર્યું હતું, જે અનિવાર્ય રીતે મૂળ રિટ અરજદારે ઉઠાવેલી ફરીયાદ સુધી મર્યાદિત નહોતું, અને વડી અદાલત સારી રીતે સ્થિર થયેલ જાહેર હિતના માપદંડોના આધારે વિકાસયોગ્ય જમીનના પ્રસ્તાવિત નિકાલ સંબંધિત સી.આઈ.ડી.સી.ઓ.ની કાર્યવાહી પોતાની તપાસ હેઠળ લાવવા માટે હસ્તક્ષેપ કરી રહી હતી. જાહેર હિતની અરજીની સુનાવણી કરતાં સંવિધાનિક અદાલત, ન્યાયિક નિર્ધારોની શ્રેણી દ્વારા સુવ્યાખ્યાયિત સંવિધાનિક નૈતિકતા, આચારધર્મ અને વર્તનસંહિતાની સંરક્ષક તરીકે પોતાની ફરજ બજાવતી સદૈવ સતર્ક પ્રહરી તરીકે કાર્ય કરે છે. સમાજસેવાના જાહેર કરાયેલા હેતુ સાથે રચાયેલ જાહેર સંસ્થાની વર્તણૂક અને પ્રવૃત્તિઓની તપાસ કરતી વખતે અદાલત ઉપર ફરજ છે કે તે નિહાળે કે તેની પ્રવૃત્તિઓ પારદર્શકતા સિવાય અન્ય કોઈ રંગ ધારણ કરતી નથી, જાહેર હિતના હેતુથી માર્ગદર્શિત છે અને તેને શાસન કરનાર કાયદાની સીમાઓમાં છે. દરેક જાહેર પદધારક જાહેર હિત માટેનો વિશ્વાસ ધારણ કરે છે અને તેથી તેની તમામ કાર્યવાહી નિષ્કલંક અને નિર્વિવાદ હોવી જોઈએ. મૂળ રિટ અરજદારે દાખલ કરેલી રિટ અરજીમાં જે કોઈ ફરીયાદ ઉઠાવવામાં આવી હોય તે હોય, ૨૮-૪-૨૦૦૦ના તેના આદેશ દ્વારા

વડી અદાલતે પોતાના સમક્ષ સુનાવણીની વ્યાપ્તિ નિર્ધારિત કરતાં નીચેના ચાર પ્રશ્નો ઘડ્યા:-

(એ) શું સીડકોને તેની પ્રવૃત્તિઓના સામાન્ય પ્રવાહરૂપે મોટા પાયે જમીન વેચાણનો આશ્રય લેવાની મંજૂરી આપવી જોઈએ-

(બી) શું સીઆઈડીસીઓ દ્વારા કરવામાં આવેલી આવી કાર્યવાહી જાહેર હિતમાં, તેના ઉદ્દેશ્યોની સરખામણીમાં, અનુમત્ય છે કે નહીં-

(સી) શું તાજેતરના ભૂતકાળમાં કરવામાં આવેલા વિશાળ પાયાના જમીન વેચાણના વ્યવહારો, અને વિશેષ કરીને અરજદાર દ્વારા આ અદાલતનો અભિગમ કર્યા પછી કરવામાં આવેલા આવા વ્યવહારો, સંશયાસ્પદ સ્વરૂપના રહ્યા છે કે નહીં અને શું તેઓ સિડકોના નિયમો અને વિનિયમો તેમજ હેતુઓને અવગણીને કરવામાં આવ્યા છે કે નહીં-

(ડી) શું પ્લોટોનું ફાળવણી મૂળભૂત કિંમત કરતાં ઘણી ઓછી કિંમતે કરવામાં આવ્યું છે અને તેના પરિણામે સિડકોને નોંધપાત્ર નુકસાન થયું છે-

અમે અમારા સમક્ષ અપીલકર્તાઓ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી તે દલીલનો પ્રતિઉત્તર આપવા માટે, જે દલીલમાં જરૂરી અરજીઓના અભાવ અને રિટ અરજીની સુનાવણી દરમિયાન પોતાનો બચાવ રજૂ કરવાની આવશ્યક તક ન આપવામાં આવી હોવાની ફરિયાદ કરવામાં આવી છે, વડી અદાલતની કાર્યવાહીનો ઉપરોક્ત

ભાગ અહીં રજૂ કર્યો છે. વડી અદાલતે ઉપરોક્ત પ્રશ્નો ઘડીને, તેના સમક્ષ રહેલા તમામ પક્ષકારોને એ બાબતની સૂચના આપી હતી કે તે તેના સમક્ષ દાખલ કરવામાં આવેલી રિટ અરજીમાં ઉઠાવવામાં આવ્યા હોય તે મુદ્દાઓ કરતાં વિશાળ પ્રશ્નોમાં પ્રવેશ કરવાની હતી. વડી અદાલતમાં ગેર-અરજદાર પક્ષકારોને, જેમાં અમારા સમક્ષના અપીલકર્તાઓનો પણ સમાવેશ થાય છે, તેવા પ્રશ્નોની જાણ કરવામાં આવી હતી જેના પર વડી અદાલત વિચારણા કરવાની હતી અને તેમને તેમના બચાવમાં જે અરજીઓ અને દસ્તાવેજો રજૂ કરવા તેઓ ઈચ્છતા હોય તે રજૂ કરીને પોતાનો બચાવ કરવાની સંપૂર્ણ તકો આપવામાં આવી હતી. વડી અદાલતે સીડકોનો રેકૉર્ડ મંગાવ્યો હતો અને તે જનો ન્યાયિક સમીક્ષાની તેની સૂક્ષ્મ તપાસ હેઠળ પરિશોધન કર્યો હતો. વડી અદાલતમાં ગેર-અરજદાર પક્ષકારોને સીડકોની કાર્યવાહીના રેકૉર્ડ વિશે સારી રીતે જાણ હતી અને વડી અદાલતના નિષ્કર્ષો રેકૉર્ડમાંથી સ્પષ્ટપણે પ્રગટ થતી હકીકતો તથા તેમાંથી અનિવાર્ય અને અવશ્યભાવી રીતે નીકળતા તથ્યાત્મક અનુમાન પર આધારિત છે. જાહેર હિતની અરજીના અધિકારક્ષેત્રમાં બંધારણીય અદાલત જાહેર હાનિના નિવારણ, જાહેર ફરજના અમલ, સામાજિક અધિકારોના સંરક્ષણ અને બંધારણીય તથા લોકશાહી મૂલ્યોના પ્રતિપાલન માટે સક્રિય બને છે અને કાર્ય કરે છે. ન્યાય કરવા, કાયદાનો અમલ કરાવવા અને સમતુલ્ય હિતોનું સંતુલન જાળવવા માટે તેની સત્તાનો ઉપયોગ કરતી વખતે તકનીકી આડંબર અદાલતને અવરોધતા નથી. અમે

નિઃસંકોચપણે આ મતના છીએ કે અમારા સમક્ષના અપીલકર્તાઓ જરૂરી અરજીઓના અભાવના આધારે કોઈપણ ગિલો ઉઠાવી શકતા નથી.

વડી અદાલત સમક્ષ જોડાયેલા ખાનગી સામાવાળાઓને ત્રણ જૂથોમાં વર્ગીકૃત કરી શકાય:

(એ) સેથેસ કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી, સામાવાળા નં. ૭ અને જજેસ કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી, સામાવાળા નં. ૮- આ બંનેને થયેલ ફાળવણી અમલમાં આવી હોય તેમ જણાતું નથી અને તેથી આ સામાવાળાઓ અંગે વડી અદાલતે કોઈ નિર્દેશ કર્યો નથી. કોઈપણ સ્થિતિમાં, આ બંને સંબંધિત વિવાદ અમારી સમક્ષની કાર્યવાહીના વિષયવસ્તુમાં આવતો નથી.

(બી) સુશ્રી પદ્મા, જે સામાવાળા નં. ૯ તપાડિયા કન્સ્ટ્રક્શન પ્રાઇવેટ લિમિટેડનું પ્રતિનિધિત્વ કરે છે, (આગળથી સંક્ષેપમાં માત્ર 'તપાડિયા' તરીકે ઉલ્લેખિત).

(સી) ઔરંગાબાદ અજંતા બહુ ઉદ્દેશીય સેવા સંસ્થા, સીડકો, ઔરંગાબાદ, સામાવાળા નં. ૫, સુચિતા હાઉસિંગ સોસાયટી, ઔરંગાબાદ, સામાવાળા નં. ૬ અને ઔરંગાબાદ હોલીડે રિસોર્ટ પ્રા. લિ., સામાવાળા નં. ૧૫.

ઉપરોક્ત સમૂહ 'બી' અને સમૂહ 'સી' ને કરાયેલ ફાળવણીઓ, ભલે તે સમાન સમયગાળા દરમિયાન કરવામાં આવી હોય અને ઓછી કે વધુ સમાન

પ્રમાણના દૂષિત બનાવતા પરિબળોથી પીડિત હોય, તેમ છતાં તેમાં કેટલાક આવશ્યક ભેદ છે, જે આપવાનાં અંતિમ ઉપશમના નિર્માણ પર અસરકારક રહેશે, અને તેથી અમે આ સમૂહોને અલગ પાડી કાઢ્યા છે. વડી અદાલતે પણ પોતાના ચુકાદા દરમિયાન, આ બે સમૂહોને સંબંધિત તથ્યોને કેટલાક ભેદના અવકાશ સાથે રજૂ કર્યા છે.

જ્યાં સુધી હકીકતોનો અને દસ્તાવેજોમાંથી નિષ્પન્ન થતા તારણોનો પ્રશ્ન છે, આ ચુકાદાના હેતુસર એટલું પૂરતું રહેશે કે અમે તેનું તાત્પર્ય વડી અદાલતના વિગતવાર અને સુવ્યવસ્થિત ચુકાદામાંથી ઉતારી અને પુનઃપ્રસ્તુત કરીએ, કારણ કે પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલોને સંપૂર્ણપણે વિસ્તૃત સુનાવણી આપ્યા પછી અમે આ બાબતે સંતોષ પામ્યા છીએ કે જ્યાં સુધી હકીકતસંબંધી તારણોનો સંબંધ છે, ત્યાં સુધી વડી અદાલતે પોતાના ચુકાદામાં જે તારણો પર પહોંચી નોંધ્યા છે તેમાં કોઈ ખામી શોધી શકાતી નથી. તેથી અમે તે મુજબ આગળ વધીએ છીએ.

શ્રી સંભાજી પવાર, સામાવાળા નં. ૧૨, વર્ષ ૧૯૯૫ થી ૧૯૯૯ દરમિયાન સિડકોના ડિરેક્ટર રહ્યા હતા. ઔરંગાબાદ અજંતા બહુ ઉદ્દેશીય સેવા સંસ્થા ('સેવા સંસ્થા', સંક્ષેપમાં), સુચિતા હાઉસિંગ સોસાયટી અને ઔરંગાબાદ હોલીડે રિસોર્ટ્સ પ્રા. લિ. ('હોલીડે રિસોર્ટ્સ', સંક્ષેપમાં), વડી અદાલતે નોંધેલા તથ્યો દર્શાવે છે તેમ, શ્રી સંભાજી પવાર, સામાવાળા નં. ૧૨, ના ભિન્ન કાયદેસર આવરણવાળા પરંતુ વાસ્તવમાં તેમના જ સ્વરૂપરૂપ એવા એકમો સિવાય કંઈ જ નહોતા. એવો નિષ્કર્ષ કાઢવા પૂરતું દરેક કારણ ઉપલબ્ધ છે કે જુદા જુદા રંગ અને

છટાવાળા આ કાયદેસર એકમોનો જન્મ તે નિર્ણાયક સમયગાળાની આસપાસ જ કરવામાં આવ્યો હતો અને લગભગ તે સમયબિંદુ પછી તરત જ, જ્યારે વિકાસપાત્ર જમીનનું જથ્થાબંધ વેચાણ દ્વારા નિવર્તન કરવાનો વિચાર સિડકોમાં ઉદભવ્યો હતો, જ્યાં શ્રી સંભાજી પવાર ડિરેક્ટર તરીકે કાર્યરત હતા. આ ત્રણેય એકમો, ભલે બહારથી દરેકે કાયદેસર આવરણ ધારણ કર્યું હોય, પરંતુ હકીકતમાં તે શ્રી સંભાજી પવાર, સામાવાળા નં. ૧૨, નો કુટુંબીય વ્યવહાર જ હતો. જ્યારે આ કાયદેસર એકમો સિડકો પાસેથી તેની વિકાસપાત્ર જમીન માગતા મુખ્ય દ્વારથી સિડકોના પ્રવેશદ્વાર સુધી પહોંચતા હતા, ત્યારે સામાવાળા નં. ૧૨ તેમને આવકારવા માટે પહેલેથી જ અંદર હાજર હતો અને પોતાની અસરશક્તિનો ઉપયોગ કરવા માટે — અને જો અસરશક્તિ નહિ તો ઓછામાં ઓછા પોતાના આંતરિક સંપર્કોનો ઉપયોગ કરવા માટે — તત્પર હતો, જેથી જમીન તેના પોતાના જ આવા સ્વરૂપરૂપ એકમોના પક્ષે હસ્તાંતરિત થઈ શકે.

પ્રથમ, મોટા પાયે વેચાણ દ્વારા જમીનના ફાળવણી માટેનો પ્રસ્તાવ કેવી રીતે સૂચવવામાં આવ્યો અને આગળ ધપાવવામાં આવ્યો તથા તેની કિંમતો કેવી રીતે નક્કી કરવામાં આવી તે આપણે જોઈશું.

તા. ૧૫.૧.૧૯૯૯ના રોજ સીડકો દ્વારા આંક નં. એ, બી, સી અને ડી તરીકે નિર્ધારિત ચાર પ્લોટોના જથ્થાબંધ વેચાણ માટે ટેન્ડરો મંગાવતી જાહેરાત પ્રકાશિત કરવામાં આવી હતી. માત્ર ત્રણ ટેન્ડરો પ્રાપ્ત થયા હતા. ટેન્ડરદારોમાં શ્રી ગોંડ અને પાંડે તેમજ એમ/એસ. ટાપડિયા કન્સ્ટ્રક્શન લિ.નો સમાવેશ થતો હતો.

જાહેરાતમાં પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂપિયા ૧૨૦૧.૦૦ની ન્યૂનતમ સ્વીકાર્ય કિંમત દર્શાવવામાં આવી હતી, જ્યારે ટેન્ડરોમાં પ્લોટ સી માટે રૂપિયા ૯૫૧.૦૦ અને આંક નં. એ, બી, સી અને ડી પ્લોટો માટે રૂપિયા ૧૨૨૪.૦૦ની દરખાસ્ત કરવામાં આવી હતી. એક શ્રી બી.જી. અજમેરાએ, પોતાને 'પ્રસ્તાવિત પ્રાઇવેટ લિમિટેડ કંપનીના ડિરેક્ટર' તરીકે દર્શાવી, પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂપિયા ૧૨૦૧.૦૦ની દરખાસ્ત કરી હતી. તમામ ટેન્ડરો ન્યૂનતમ કિંમતીથી નીચે હોવાથી નામંજૂર કરવામાં આવ્યા અને ટેન્ડરદારોએ જમા કરાવેલી બચાના રકમ પરત કરવાની દિશા આપવામાં આવી. સીડકોના એડમિનિસ્ટ્રેટરે તેના તા. ૧૮-૨-૧૯૯૯ના નોંધપત્રમાં નોંધેલી અને તા. ૨૫-૨-૧૯૯૯ના રોજ રજૂ કરેલી એક અથવા બીજી ખામીના કારણે તમામ ટેન્ડરો ખામીયુક્ત અને સ્વીકારપાત્ર ન હોવાનું માનવામાં આવ્યું હતું, અને તેમાં તમામ ટેન્ડરો રદ કરવાની ભલામણ કરવામાં આવી હતી. ત્યારબાદ ટેન્ડરદારોએ પોતાની તરફથી વાટાઘાટો શરૂ કરી અને પોતાની દરખાસ્તોમાં સુધારો કર્યો. તા. ૨૦-૪-૧૯૯૯ના રોજ શ્રી અજમેરાએ પ્લોટ એ માટે પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂપિયા ૧૩૦૦.૦૦ની સુધારેલી દરખાસ્ત સાથે પ્રતિનિધિત્વ રજૂ કર્યું. આ સુધારેલી દરખાસ્તને એડમિનિસ્ટ્રેટરે તા. ૨૮.૪.૧૯૯૯ના રોજ સમર્થન આપતાં, ૪૧૮૨ ચોરસ મીટર વિસ્તાર ધરાવતા પ્લોટ એ અને ડી શ્રી અજમેરાને ફાળવવાની ભલામણ કરી. જોઇન્ટ મેનેજિંગ ડિરેક્ટરે, સીડકોના એડમિનિસ્ટ્રેટર અને મુખ્ય અર્થશાસ્ત્રી સાથે ચર્ચા કર્યા બાદ, આ પ્લોટો માટે પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂપિયા ૧૫૦૦/-નો આધાર દર ટેન્ડરદારોને

પ્રતિદરખાસ્ત તરીકે સૂચવવાના પક્ષમાં મત વ્યક્ત કર્યો. તા. ૨૯.૪.૧૯૯૯ના રોજ ત્રણેય ટેન્ડરદારોને ત્રણ દિવસની અંદર પ્રતિસાદ આપવા જણાવતાં પ્રતિદરખાસ્તો મોકલવામાં આવી. તા. ૧૩.૫.૧૯૯૯ના રોજ ટાપડિયાએ બે અથવા ચાર પ્લોટો માટે પોતાની દરખાસ્ત સુધારીને પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂપિયા ૧૩૦૦.૦૦ કરી, જ્યારે અજમેરાએ આંક નં. એ, બી, સી અને ડી એવા ચાર પ્લોટો માટે પોતાની દરખાસ્ત સુધારીને પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂપિયા ૧૩૦૧.૦૦ કરી.

૧૩-૫-૧૯૯૯ના રોજ, સિડકોએ મુકુંદવાડીના સર્વે નં. ૭૦ અને ગારખેડા (દક્ષિણ) ના સર્વે નં. ૨૩ અને ૨૪માંથી મોટા પ્લોટોના વેચાણ માટે ટેન્ડરની સૂચનાઓ બહાર પાડી હતી. પ્લોટ નં. એ, બી, સી અને ડી ને ટેન્ડરની સૂચનામાંથી બહાર રાખવામાં આવ્યા હતા. આ સમયે રિટ અરજી દાખલ કરવામાં આવી.

૨૬-૫-૧૯૯૯ના રોજ, સિડકોના એડમિનિસ્ટ્રેટરે મુખ્ય એડમિનિસ્ટ્રેટર (એનટી) સમક્ષ એક નવી નોંધ મૂકી, જેમાં જણાવવામાં આવ્યું હતું કે મુખ્ય અર્થશાસ્ત્રીએ આધાર દર પ્રતિ ચો.મીટર રૂ. ૧૩૦૦.૦૦ નક્કી કર્યો હતો. મુખ્ય એડમિનિસ્ટ્રેટર (એનટી) એ આધાર દર પ્રતિ ચો.મીટર રૂ. ૧૪૦૦.૦૦ થી રૂ. ૧૫૦૦.૦૦ નક્કી કર્યો હતો અને તે બાબતે સિડકો દ્વારા પ્રકાશિત અને બહાર પાડવામાં આવેલી પુસ્તિકાઓ મારફતે વ્યાપક પ્રસિદ્ધિ આપવામાં આવી રહી હતી. મુખ્ય એડમિનિસ્ટ્રેટરનું ધ્યાન આ હકીકત તરફ દોરવામાં આવ્યું હતું કે અદાલતે મૌખિક આદેશ દ્વારા જથ્થાબંધ પ્લોટોના વેચાણની કાર્યવાહી ૧૧.૬.૧૯૯૯,

એટલે કે આગામી સુનાવણીની તારીખ સુધી સ્થગિત રાખવાનો નિર્દેશ કર્યો હતો. નોંધમાં અજમેરાની તમામ છ પ્લોટ લેવા અંગેની ઓફરનો ઉલ્લેખ હતો. ૨૮.૫.૧૯૯૯ના રોજ, મુખ્ય એડમિનિસ્ટ્રેટરે તમામ છ પ્લોટ અજમેરાને પ્રતિ ચો.મીટર રૂ. ૧૩૦૦.૦૦ ના દરે આપવાની મંજૂરી માટે સંયુક્ત વ્યવસ્થાપક નિયામક સમક્ષ નોંધ રજૂ કરી. મુખ્ય અર્થશાસ્ત્રીએ પોતાની ૩૧-૫-૧૯૯૯ તારીખની નોંધમાં દર્શાવ્યું કે વિચારાધીન પ્રતિ-ઓફરો આધાર દર જેટલી હતી, પરંતુ સિડકો દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલી પુસ્તિકાઓમાં છપાયેલા દર કરતાં ઓછી હતી, અને આ રીતે નમ્ર અસહમતિ વ્યક્ત કરી. મુખ્ય અર્થશાસ્ત્રીએ ઓફરોનો નબળો પ્રતિસાદ ધ્યાનમાં રાખીને પ્રતિ ચો.મીટર રૂ. ૧૩૦૦.૦૦ ના પ્રતિ-ઓફર દરને સ્વીકારવાની સલાહ આપી. પરંતુ તે જ સમયે તેમણે એવું પણ સૂચવ્યું કે પ્લોટોને ‘પ્રથમ આવો પ્રથમ મેળવો’ના આધારે ફાળવણી માટે પ્રતિ ચો.મીટર રૂ. ૧૩૦૦.૦૦ ના નિશ્ચિત દરે ફરીથી જાહેરખબર આપી પ્રસ્તુત કરવામાં આવે. બંને સ્થિતિમાં, મુખ્ય અર્થશાસ્ત્રીએ પ્રસ્તાવ સ્વીકારવામાં આવે તે પહેલાં મંડળની મંજૂરી મેળવવાની સલાહ આપી. સિડકોના જનરલ મેનેજર (એડમિન.) એ પોતાની ૧-૬-૧૯૯૯ તારીખની નોંધમાં કોઈ નિર્ણય લેવાથી પહેલાં વડી અદાલતમાં બાકી રહેલી રિટ અરજીના પરિણામની રાહ જોવાની સલાહ આપી. સંયુક્ત વ્યવસ્થાપક નિયામકે પોતાની ૨.૬.૧૯૯૯ તારીખની નોંધમાં સિડકોના હિતમાં સાવચેતીનો સ્વર વ્યક્ત કર્યો. તેમણે જણાવ્યું કે જો પ્રશ્નમાં આવેલા, રસ્તા સાથે લાગતા અને અગ્રમુખી એવા પ્લોટો પ્રતિ ચો.મીટર રૂ. ૧૩૦૧.૦૦ ના દરે

નિકાલ કરવામાં આવે, તો રસ્તાથી દૂર આવેલા પ્લોટોની કિંમત પ્રતિ ચો.મીટર રૂ. ૧૩૦૦.૦૦ કરતાં ઓછી રહેશે, અને તેથી, તેમના મતે, પ્રતિ-ઓફરો નામંજૂર થવા પાત્ર હતી. ૧૬.૬.૧૯૯૯ના રોજ, મુખ્ય એડમિનિસ્ટ્રેટર (એનટી) એ એક નોંધ મૂકી, જેને વડી અદાલતના મતે તેના અચાનક પલટા અને અસ્પષ્ટતા કારણે દેખીતી રીતે ‘આશ્ચર્યજનક’ ગણવામાં આવી છે. તેમાં જણાવાયું છે કે ૯.૬.૧૯૯૯ના રોજ સંયુક્ત વ્યવસ્થાપક નિયામકના નિવાસસ્થાને આ મામલે ચર્ચા કરવામાં આવી હતી, જેમાં એડમિનિસ્ટ્રેટર પણ હાજર હતા, અને ૯.૬.૧૯૯૯ની ચર્ચા દરમિયાન સંયુક્ત વ્યવસ્થાપક નિયામક દ્વારા આપવામાં આવેલી સૂચનાઓ મુજબ સિડકો આગળ કાર્યવાહી કરી શકે, પરંતુ તે સૂચનાઓ શું હતી તે નોંધમાં ક્યાંય નોંધવામાં આવ્યું નથી. બીજા જ દિવસે, એ જ સત્તાધિકારીએ પ્લોટ નં. એ અને બી અજમેરાને તથા પ્લોટ નં. સી અને ડી ટાપડિયાને ફાળવવાનો નિર્દેશ કર્યો. આને સંયુક્ત વ્યવસ્થાપક નિયામકે ૨૪.૬.૧૯૯૯ના રોજ મંજૂરી આપી. પ્લોટ નં. ઈ અને એફ અંગે અજમેરાની ઓફર નામંજૂર કરવામાં આવી. ફાળવણીનું બીજું એક ઉલ્લેખનીય લક્ષણ એ છે કે પ્લોટ નં. એ અને બી બાબતે હોલીડે રિસોર્સને અને પ્લોટ નં. સી અને ડી બાબતે ટાપડિયાને ફાળવણીપત્રો સિડકોના એડમિનિસ્ટ્રેટર દ્વારા ૨૧.૬.૧૯૯૯ના રોજ જારી કરવામાં આવ્યા હતા, જ્યારે સંયુક્ત વ્યવસ્થાપક નિયામકની મંજૂરી ૨૪.૬.૧૯૯૯ તારીખની છે અને ૩૧.૫.૧૯૯૯ની પોતાની નોંધમાં મુખ્ય અર્થશાસ્ત્રીએ જેના પર આગ્રહ મૂક્યો હતો તેવી નિયામક મંડળની મંજૂરી ક્યારેય

મેળવવામાં આવી નહોતી. જ્યારે પ્લોટ નં. એ, બી, સી અને ડી આ રીતે ફાળવવામાં આવ્યા હતા, ત્યારે તે સિવાયના પ્લોટો અંગે ૧૩.૫.૧૯૯૯ના રોજ બહાર પાડવામાં આવેલી ટેન્ડર સૂચના, સિડકોના એડમિનિસ્ટ્રેટરે (૧૬.૯.૧૯૯૯ના રોજ) મૂકેલી નોંધને ધ્યાનમાં રાખીને, વડી અદાલતમાં રિટ અરજી બાકી હોવાને કારણે રદ કરવામાં આવી.

ટાપડિયા અને હોલિડે રિસોર્ટ્સને ભાડે અપાયેલી પ્રીમિયમની પ્રથમ હસાની રકમ ૨૧.૭.૧૯૯૯ના રોજ અથવા તે પહેલાં અને બીજી હસાની રકમ ૨૧.૮.૧૯૯૯ના રોજ અથવા તે પહેલાં ચૂકવવાની આવશ્યકતા હતી. પ્લોટોનો કબજો સંપૂર્ણ લીઝ રકમ ચૂકવાયા પછી અને દસ્તાવેજીકરણ કાયદેસર રીતે પૂર્ણ થયા બાદ જ સોંપવાનો હતો. નોંધનીય છે કે ફાળવણી પત્રમાં જમીનનો ઉપયોગ માત્ર બલ્ક જમીન તરીકે દર્શાવવામાં આવ્યો છે અને તેમાં પ્લોટોનો ઉપયોગ રહેણાંક કે વ્યાપારી માટે થઈ શકે કે અન્ય કયા હેતુ માટે થઈ શકે તે અંગે કોઈ સ્પષ્ટીકરણ આપવામાં આવ્યું નથી. અદાલતને ફાળવણી પત્રો જારી થયાની જાણ કરવામાં આવતા, તેણે પોતાના તા. ૧૯.૭.૧૯૯૯ના આદેશ દ્વારા સિડકોને આ બાબતમાં આગળ કાર્યવાહી ન કરવા નિર્દેશ કર્યો. ત્યારબાદ સિડકોને તેના વકીલ દ્વારા કરારનો અમલ ન કરવા અને પ્લોટોનો કબજો ફાળવણીધારકોને ન સોંપવા અંગે સલાહ આપવામાં આવી, તેથી સિડકોએ ફાળવણીધારકોને તેમણે જમા કરાવેલી રકમ પરત લેવા જણાવ્યું. પરંતુ ફાળવણીધારકોએ તેની સામે દસ્તાવેજીકરણ અને કબજાની સોંપણી પર આગ્રહ રાખ્યો અને સ્પષ્ટ કર્યું કે વડી

અદાલતનો આદેશ રદ કરાવવો અથવા તેમાં ફેરફાર કરાવવો સિડકોની જવાબદારી હતી. ૧૮.૧.૨૦૦૦ના રોજ, એક વચગાળાના આદેશ દ્વારા, અદાલતે લીઝ કરારો અમલમાં મૂકવાનો નિર્દેશ કર્યો, જેના અનુસંધાને મે, ૨૦૦૦માં લીઝ દસ્તાવેજોની નોંધણી પણ થઈ. વડી અદાલતની ક્ષિ-ન્યાયાધીશ પીઠ દ્વારા તા. ૨૧.૫.૨૦૦૦ના રોજ આપવામાં આવેલા આદેશની નકલ, ભલે સંક્ષિપ્ત હોય, તે દર્શાવે છે કે અરજદાર ફાળવણીધારકોએ અદાલતનું ધ્યાન આ બાબત તરફ દોરતાં એવો આદેશ પસાર કરાવવા વડી અદાલતનો આશરો લીધો હતો કે જ્યાં સુધી તે ન થાય ત્યાં સુધી ફાળવણીધારકો આવકવેરા મુકિતના લાભથી વંચિત રહી જશે અને એવો નુકસાન અપરિવર્તનીય રહેશે. દરેક અરજદારે એવો ઉપક્રમ કર્યો હતો કે પ્રીમિયમમાં જે કોઈ તફાવત અદાલત અંતે એમ માને કે તેમની પાસેથી વધારામાં ચૂકવવાપાત્ર છે, તે તેઓ ચૂકવશે.

વડી અદાલતે સામાવાળા નં. ૫, ૬ અને ૧૫ની આવરણભેદી તપાસ કરી છે. પ્રારંભે જ નોંધવું યોગ્ય છે કે ઔરંગાબાદ અજંતા બહુ ઉદ્દેશીય સેવા સંસ્થા, સીડકો, ઔરંગાબાદ, સામાવાળા નં. ૫, સુચિતા હાઉસિંગ સોસાયટી, સામાવાળા નં. ૬ અને ઔરંગાબાદ હોલિડે રિસોર્ટ્સ પ્રા. લિ., સામાવાળા નં. ૧૫ — ત્રણેયનું એકને છોડીને એક જ સરનામું છે, એટલે કે 'રાજ હાઇટ્સ', ટાઉન સેન્ટર, ફાયર બ્રિગેડ પાછળ, સીડકો, ઔરંગાબાદ. એ જ સરનામું શ્રી સંભાજી પવાર, સામાવાળા નં. ૧૨નું પણ છે. તેમની રજૂઆતો મારફતે તેમના દ્વારા મેળવવામાં આવેલ જમીનનું ફાળવણી એવું રહ્યું છે કે આવી મૂલ્યવાન જમીનની આશરે ૭

એકર જમીન પ્રાપ્ત થઈ છે. સેવા સંસ્થા, સામાવાળા નં. ૫, એવો દાવો કરે છે કે તેની નોંધણી ૨૯.૯.૧૯૯૮ના રોજ સોસાયટીઝ રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ, ૧૮૬૦ હેઠળ એક સોસાયટી તરીકે કરવામાં આવી હતી. તે એવો દાવો પણ કરે છે કે રમતગમત ક્લબના વિકાસ અને ખેલમેદાનના જાળવણી માટે મોટા પાયે જમીનના ફાળવણી માટે તેણે ૧૭.૮.૧૯૯૯ના રોજ અરજી કરી હતી. સેવા સંસ્થાએ વાપરેલો આ અસ્પષ્ટ શબ્દપ્રયોગ ઉપરથી ખૂબ જ પરોપકારી જણાય છે, જાણે કે રમતગમત ક્લબ અને ખેલમેદાન ન્યૂ ઓરંગાબાદના રહેવાસીઓની સેવા માટે જ નિર્ધારિત હોય. તેમ છતાં, સેવા સંસ્થાની નોંધણી ૬.૨.૧૯૯૯ના રોજ બોમ્બે પબ્લિક ટ્રસ્ટ અધિનિયમ, ૧૯૫૦ હેઠળ જાહેર ટ્રસ્ટ તરીકે કરવામાં આવી હતી. ટ્રસ્ટીઓની યાદી પણ ઘણું સ્પષ્ટ કરે છે. શ્રી સંભાજી પવાર, સામાવાળા નં. ૧૨, જે પહેલેથી જ સીડકોમાં ડિરેક્ટરનું પદ ધારણ કરતા હતા, ઉપરોક્ત ટ્રસ્ટના ટ્રસ્ટીઓમાંના એક છે અને અન્ય ટ્રસ્ટીઓમાં તેમની પત્ની, તેમનો પુત્ર, તેમની પુત્રીઓ, તેમની કાકી, તેમની ભાણી વગેરેનો સમાવેશ થાય છે. વડી અદાલતે એવું નિષ્કર્ષ આપ્યું છે કે તે 'સંપૂર્ણપણે સ્પષ્ટ' છે કે આ ટ્રસ્ટ શ્રી સંભાજી પવાર, તેમના કુટુંબજનો અને નજીકના સંબંધીઓ દ્વારા સંચાલિત થતો ટ્રસ્ટ હતો.

સૂચિતા હાઉસિંગ સોસાયટી, સામાવાળા નં. ૬, તેના સભ્યોમાં મોટા ભાગે એવા લોકોનો સમાવેશ થાય છે કે જેઓ શ્રી સંભાજી પવાર, સામાવાળા નં. ૧૨, ના કુટુંબના સભ્યો છે અથવા તેમના નજીકના સંબંધીઓ/મિત્રો છે અને કેટલાક વરિષ્ઠ સરકારી અધિકારીઓ છે. આથી આગળ અમને વધુ ચર્ચા કરવાની જરૂર

નથી, કારણ કે વડી અદાલતે નોંધ્યું છે કે સીડકો દ્વારા આ સોસાયટીને જમીનનો ફાળવો પાછળના તબક્કે સીડકો દ્વારા જ રદ કરવામાં આવ્યો હતો અને તે રદ કરવાનું પ્રશ્ન સામાવાળા નં. ૬ દ્વારા દાખલ કરાયેલ અન્ય કોઈ રિટ અરજીમાં ન્યાયવિચારાધીન છે. અમે અહીં આ હકીકતની નોંધ માત્ર મર્યાદિત હેતુસર લઈ રહ્યા છીએ કે શ્રી સંભાજી પવાર, સામાવાળા નં. ૧૨, દ્વારા સીડકો પાસેથી જમીનના ફાળવણી માંગણી કરવા માટે કાયદાકીય આવરણ ધરાવતી ઓછામાં ઓછી ત્રણ સંસ્થાઓ આગળ ધપાવવામાં આવી હતી.

હોલીડે રિસોર્ટ્સ, સામાવાળા નં. ૧૫, અંગે કહેવા જેવી કોઈ ભિન્ન હકીકત નથી. વડી અદાલતે નિષ્કર્ષ કર્યો છે કે શ્રી સંભાજી પવાર આ કંપની સાથે સીધી રીતે સંકળાયેલા હતા અને બીજી નિર્દેશક શ્રીમતી અરુણા પાટીલ, સામાવાળા નં. ૧૨ શ્રી સંભાજી પવારના કુટુંબના સભ્ય છે. આ કંપનીના નિર્દેશકોની યાદી નોંધપોથી પર નથી અને તે સી.આઈ.ડી.સી.ઓ. અથવા વડી અદાલત સમક્ષ પણ જાહેર કરવામાં આવી નહોતી. હકીકત એ છે કે, જેમ આપણે આગળ ટૂંક સમયમાં નોંધશું, સી.આઈ.ડી.સી.ઓ.ના સંયુક્ત વ્યવસ્થાપક નિયામકનો નિર્ણય પ્લોટો અજમેરાને ફાળવવાનો હોવા છતાં, અંતિમ ફાળવણી હોલીડે રિસોર્ટ્સને કરવામાં આવી હતી. સી.આઈ.ડી.સી.ઓ.એ ક્યારેય આ શોધવાનો કષ્ટ લીધો નહોતો કે અજમેરા હોલીડે રિસોર્ટ્સ માટે કેવી રીતે કાર્યરત હતો અથવા તેમાં તેનો કોઈ હિત હતો કે નહીં, ભલે તે નિર્દેશક તરીકે હોય, મુખ્ય હિસ્સેદાર તરીકે હોય કે લિમિટેડ કંપનીના કોઈ અધિકારી તરીકે હોય.

સામાવાળા નં. ૫, ૬ અને ૧૫ની પાછળ રહેલી વાસ્તવિક ઓળખ, જે વડી અદાલતે શોધી કાઢી છે, તે ઉજાગર કરવા માટે આટલું બધું કહ્યા પછી, હવે અમે જમીનના ફાળવણીને સ્પર્શતા અને વડી અદાલતે એક સ્થાને જેને 'આશ્ચર્યજનક અને આઘાતજનક' તરીકે વર્ણવેલ છે એવા, વડી અદાલતે નોંધેલા તથ્યો તરફ ફરી વળીએ છીએ.

તા. ૨૭.૧.૧૯૯૯ના પત્ર દ્વારા, સીડકો દ્વારા સેવા સંસ્થાને ૧૮૦૧૫ ચો. મીટરનો પ્લોટ ફાળવવામાં આવ્યો હતો. તા. ૧૧.૫.૧૯૯૯ના રોજ સીડકો અને સેવા સંસ્થા વચ્ચે ભાડાપટ્ટા કરાર કરવામાં આવ્યો હતો. સેવા સંસ્થાને કબજો પત્રક પણ આપવામાં આવ્યું હતું, જોકે તે પત્રક પર કોઈ તારીખ દર્શાવેલ નથી. જમીનના કુલ વિસ્તાર પૈકી, એવો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે કે ૪૧૧૪ ચો. મીટર જેટલો વિસ્તાર 'ક્રીડા ઇમારતના બાંધકામ' માટે વપરાશે અને ૧૩૯૦૧ ચો. મીટર જેટલો વિસ્તાર 'ટ્રસ્ટ/ભાડાપટ્ટાધારકોની ઈરછા મુજબ' વપરાશે. આ પ્રસ્તાવિત ઉપયોગો, જેમ દસ્તાવેજો તૈયાર કરવામાં આવ્યા છે તેમ, તેમાંથી પ્રગટ થાય છે. તેમ છતાં, એક વાર ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજ તૈયાર થઈ ગયો પછી અને તેને નોંધણી માટે રજૂ કરવામાં આવે તે પહેલાં, તેમાં હસ્તલિખિત ઉમેરો કરવામાં આવ્યો હતો, જેમાં એવો ઉલ્લેખ છે કે ૪૧૧૮.૦૪ ચો. મીટર જેટલો વિસ્તાર વાણિજ્યિક હેતુ માટે (સ્પોર્ટ્સ ક્લબ) વપરાશે અને બાકીનો ૧૩૯૦૧ ચો. મીટર જેટલો વિસ્તાર કોઈપણ એફએસઆઈ વિના રમતોના મેદાન તરીકે વપરાશે, પરંતુ રમતોના મેદાનની માલિકી ભાડાપટ્ટાધારકની રહેશે. આ બધું એવી પૃષ્ઠભૂમિમાં છે કે આવો

ઉપયોગ, જે જેટલો અસ્પષ્ટ અને અનિશ્ચિત છે, તેને ખાસ પસંદ કરેલા શબ્દપ્રયોગો દ્વારા જાળવી રાખવામાં આવ્યો હતો અને તેને સીડકોના કોઈ ઠરાવ અથવા નિર્ણયનો આધાર નથી. ભાડાપટ્ટા દસ્તાવેજના ઉદ્દેશો મુજબનું ફાળવણી, તા. ૨૨.૧૨.૧૯૯૮ના ઠરાવના અનુસંધાનમાં કરવામાં આવી હોવાનું દર્શાવવામાં આવ્યું છે.

સામાવાળા નં. ૫, સેવા સંસ્થા ને કરવામાં આવેલ જમીનનું ફાળવણી અનેક ગંભીર દોષોથી પીડિત છે. અંદાજે ૪ ૧/૨ એકર વિસ્તાર સામાવાળા નં. ૫ના હિતમાં, અન્ય સ્પર્ધકો અથવા હરીફોને તે જ કિંમતે બોલીમાં ભાગ લેવાની તક આપ્યા વિના, હસ્તાંતરિત કરવામાં આવ્યો છે. આ ફાળવણી અંગે સી.આઈ.ડી.સી. ની સુધારેલ વિકાસ યોજના અધિનિયમની કલમ ૧૧૫ મુજબ જરૂરી મંજૂરી માટે મહારાષ્ટ્ર સરકાર સમક્ષ લંબિત હતી અને રાજ્ય સરકાર દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવી નહોતી. આ હસ્તાંતરણ કોઈ પારદર્શિતા વિના અને લગભગ ગુપ્ત રીતે કરવામાં આવ્યું છે.

જમીનના વિશાળ ભાગમાંથી અત્યંત નાનો ટકાવારી હિસ્સો વિકાસ યોજનામાં ભવિષ્યના વિસ્તરણની આવશ્યકતાઓ અનુસાર વિકાસ માટે આરક્ષિત રાખવામાં આવ્યો હતો, અને સ્પષ્ટ છે કે તેવો વિકાસ તે સમય સુધી વિકાસ અને વિસ્તરણનો અભિન્ન અંગ બની ચૂકેલા લોકોની જરૂરિયાતો પૂરી પાડવાની સર્વોપરી વિચારણાથી માર્ગદર્શિત થવો જોઈએ. તેથી જ કાયદો આગ્રહ રાખે છે કે વિકાસ યોજનાને રાજ્ય સરકારના સ્તરે મંજૂરી આપવામાં આવે, જ્યાં

આયોજન ક્ષેત્રના નિષ્ણાતો સાથે પરામર્શ કરીને નિર્ણય લેવામાં આવે છે. મહારાષ્ટ્રમાં પ્રચલિત વાસ્તવિક પરિસ્થિતિઓને વધુ નજીકથી ઓળખતી વડી અદાલતે પોતાના ચુકાદા દરમિયાન એક યોગ્ય અવલોકન કર્યું છે. વડી અદાલતે નોંધ્યું છે— "અભિલેખ પર એવું કંઈ નથી કે ‘સ્પોર્ટ્સ ક્લબ’ નો અર્થ શું થાય છે, વિશેષ કરીને જ્યારે કરારમાં એવું જણાવવામાં આવ્યું છે કે તે વ્યાપારી ઉપયોગ માટે છે. ‘સ્પોર્ટ્સ ક્લબ’ શબ્દપ્રયોગે તાજેતરના ભૂતકાળમાં, અને ખાસ કરીને ઔરંગાબાદ શહેર તથા તેની આસપાસના વિસ્તારમાં, શંકાસ્પદ અર્થ ધારણ કર્યો છે. સામાન્ય જાણકારીની વાત છે કે કેટલીક ફાઈવ સ્ટાર હોટેલોને સ્પોર્ટ્સ ક્લબ નામ આપવામાં આવ્યું છે. આવા પ્લોટોના ઉપયોગ માટે કોઈ ચોક્કસ હેતુ નિર્ધારિત ન હોય ત્યારે સીડકો દ્વારા સામાવાળા નં. ૫ ને તે જમીન ફાળવવી સંપૂર્ણપણે અનાવશ્યક અને ગેરકાયદેસર હતી."

હવે, હોલિડે રિસોર્ટ્સને જમીન ફાળવણી સંબંધે વડી અદાલતે નોંધેલી અનેક ખામીઓ અને પ્રક્રિયાને બગાડનારા પરિબલોમાંથી થોડાકનો સંક્ષિપ્ત ઉલ્લેખ કરીએ. ફેબ્રુઆરી ૧૯૯૯માં અજમેરાએ રજૂ કરેલું નિદા-પત્ર, જે માત્ર પ્લોટ નં. એ માટે હતું અને જે હજી અસ્તિત્વમાં પણ ન આવેલી તથા જેને નામ પણ હજી અપાયેલું ન હોય તેવી પ્રસ્તાવિત પ્રાઇવેટ લિમિટેડ કંપનીને ફાળવણી માંગતું હતું, તે સિડકો દ્વારા રદ કરવામાં આવ્યું હતું. ફાળવણીની પ્રક્રિયા નિદા-પત્રો મંગાવીને શરૂ થઈ હતી. ૨૦.૪.૧૯૯૯ના રોજ અજમેરાએ એક પત્ર રજૂ કરીને પ્લોટ નં. એ અને ડી ૩. ૧૩૦૦.૦૦ પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરે ફાળવવામાં પોતાની રસદારી

દર્શાવી હતી. અજમેરાનો આ પ્રસ્તાવ નિદા-પત્ર સ્વરૂપનો હતો અને નિશ્ચિતપણે તેની સાથે કોઈ બાનાખત જમા રકમ જોડાયેલ નહોતી. ફેબ્રુઆરી ૧૯૯૯માં તેના નિદા-પત્ર સાથે જમા કરાયેલી બાનાખત જમા રકમ એક જ પ્લોટ માટે હતી અને તે પણ પરત કરવાની દિશા આપવામાં આવી હતી. ૨૦.૪.૧૯૯૯ની તેની ઓફર માટે બાનાખત જમા રકમ તરીકે તેનું કોઈ સગતપણું કે પૂરકપણું નહોતું. અજમેરાના પ્રસ્તાવ અંગે સિડકોનો પ્રતિસાદ નકારાત્મક હતો, કારણ કે સિડકોને સ્વીકાર્ય લઘુત્તમ દર રૂ. ૧૫૦૦.૦૦ પ્રતિ ચોરસ મીટર હતો. ત્યારબાદ ૧.૫.૧૯૯૯ના રોજ શ્રીમતી અરુણા પાટીલ અજમેરા સાથે જોડાયા અને તેમણે જાણ કરી કે તેઓ ચારેય પ્લોટોમાં, એટલે કે પ્લોટ નં. એ, બી, સી અને ડી, રસ ધરાવે છે. કહેવાય તેવું નથી કે આ પ્રસ્તાવ ન તો નિદા-પત્ર હતો અને ન તેની સાથે કોઈ બાનાખત જમા રકમ હતી. પ્લોટ નં. એ અને બી અજમેરાને ફાળવવાના પક્ષમાં ૨૪.૬.૧૯૯૯નો મેનેજિંગ ડિરેક્ટરનો નિર્ણય અમે અગાઉ નોંધ્યો છે, પરંતુ તે નિર્ણય પહેલાં જ ૨૧.૬.૧૯૯૯ના રોજ સિડકોના એડમિનિસ્ટ્રેટરે પ્લોટ નં. એ અને બી બાબતે હોલિડે રિસોર્સના પક્ષમાં ફાળવણી પત્ર જારી કર્યો હતો. એ જ દિવસે હોલિડે રિસોર્સે પોતાનું સ્થાપન પ્રમાણપત્ર અને સંસ્થાપન સ્મૃતિપત્ર સિડકો સમક્ષ રજૂ કર્યું, જાણે ફેબ્રુઆરી ૧૯૯૯માં અજમેરાએ જ્યારે પોતાનું નિદા-પત્ર રજૂ કર્યું ત્યારે તેના મનમાં એ જ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ કંપની હતી તેમ દર્શાવવાનો પ્રયાસ કર્યો હોય. વડી અદાલતમાં દાખલ કરાયેલા સોગંદનામામાં પણ, ૩૦.૮.૨૦૦૦ જેટલા મોડા દિવસે, જ્યારે અજમેરાને રિટ અરજીમાં સામાવાળા નં.

૧૦ તરીકે પક્ષકાર બનાવવામાં આવ્યો હતો, ત્યારે પણ તેણે હોલિડે રિસોર્ટ્સ નામની પ્રાઇવેટ લિમિટેડ કંપની સાથે પોતાનો સંબંધ કે જોડાણ કેવી રીતે અને કયા પ્રકારનું હતું તે દર્શાવ્યું નથી. વડી અદાલતે તેને ‘રહસ્ય’ ગણાવ્યું છે કે સિડકોના અભિલેખોમાંથી એ ખુલાસો થતો નથી કે ૨૧.૬.૧૯૯૯ના રોજ સિડકોના એડમિનિસ્ટ્રેટરે ઔરંગાબાદ હોલિડે રિસોર્ટ્સ પ્રા. લિ.ના પક્ષમાં પ્લોટ નં. એ અને બી બાબતે ફાળવણી પત્ર કેવી રીતે અને કઈ પરિસ્થિતિઓમાં જારી કર્યો, જ્યારે તે સમય સુધી અજમેરાએ મેસર્સ અજમેરા હોલિડે રિસોર્ટ્સ પ્રા. લિ.નું નામ અને વિગતો જરાય જાહેર કર્યા નહોતાં. વડી અદાલતના મત મુજબ આવી કંપનીના નામે ફાળવણી પત્ર જારી કરવો સર્વથા અનુચિત હતો. ખરેખર કંઈક ગુપ્ત ખેલ થયો હતો, કારણ કે વડી અદાલતના માનનીય ન્યાયાધીશોએ અજમેરાના કહેવાતા રીતે તેની દ્વારા સિડકોને સંબોધિત અનેક પત્રોમાં વિવિધ સ્થળોએ આવેલા હસ્તાક્ષરોનું સૂક્ષ્મતાથી તુલનાત્મક પરીક્ષણ કર્યું અને હસ્તાક્ષરોમાં એવા ફેરફારો નોંધ્યા કે ૧૫.૬.૧૯૯૯નો પત્ર વાસ્તવમાં અજમેરાએ હસ્તાક્ષર કર્યો હતો કે નહીં તે બાબતે તેમને શંકા ઉત્પન્ન થઈ હતી.

સીડકોના બોર્ડે અજમેરા અથવા હોલીડે રિસોર્ટ્સને જમીનોના ફાળવણીને ક્યારેય મંજૂરી આપી નહોતી, તેમ છતાં મુખ્ય અર્થશાસ્ત્રીએ પોતાના નોંધમાં તે બાબત પર આગ્રહ રાખ્યો હતો. સીડકોએ પોતાની વિવિધ માહિતીપત્રિકાઓમાં પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂપિયા ૧૫૦૦/- ની જે લઘુત્તમ કિંમત જાહેર કરી હતી, તે કોઈ સ્પષ્ટ કારણ વિના અને નિશ્ચિતપણે આ સંબંધમાં બોર્ડ અથવા તે માટે સક્ષમ

સત્તાધિકારીની વિશિષ્ટ મંજૂરી વિના અવગણવામાં આવી હતી. અહીં નોંધવું યોગ્ય છે કે વડી અદાલતના તા. ૨૮.૪.૨૦૦૦ ના આદેશના અનુસંધાનમાં સીડકોએ મોટા પાયે જમીનના બદલે નાના કદના પ્લોટો માટે ટેન્ડરો મંગાવ્યા હતા અને તેનો પ્રતિસાદ અતિશય ઉત્સાહજનક રહ્યો હતો. ટેન્ડરદારો રૂપિયા ૧૭૫૦.૦૦ ની લીઝ કિંમત કરતાં વધુ કિંમત ચૂકવવા માટે અત્યંત તૈયાર હતા અને માંગ સીડકો પૂરી પાડી શકે તે કરતાં અસંગત પ્રમાણમાં વધારે હતી. હોલીડે રિસોર્ટ્સને અપાયેલ ફાળવણીપત્રમાં જમીનના ઉપયોગનો એવો સ્વરૂપ દર્શાવવામાં આવ્યો નથી, જે કરવાનો ફાળવણીધારકને અધિકાર હશે. અજબેરાનું ટેન્ડર રદ કરવામાં આવેલ હોવાથી અજબેરા અથવા શ્રીમતી અરુણા પાટીલ અથવા તેઓ બન્ને અથવા હોલીડે રિસોર્ટ્સના પક્ષમાં ફાળવણી કરવાનો કોઈ પ્રસંગ જ ઉભો થતો નહોતો, સિવાય કે અન્ય લોકોને પણ હોલીડે રિસોર્ટ્સને જે દરે ફાળવણી કરવામાં આવી હતી તે જ દરે એવી ફાળવણીનો લાભ મેળવવાની તક આપવામાં આવે.

તાપડિયાને જમીનના ફાળવણી અંગે, આ બાબતમાં વડી અદાલતે નોંધેલા તારણોનું વિશદ રીતે વિવેચન કરીને વિચાર કરવાની આવશ્યકતા નથી. સામાન્ય રીતે એટલું નિરીક્ષણ કરવું પૂરતું છે કે તેમાં એવી ત્રુટિઓ અને ખામીઓ છે, જેનું પ્રમાણ મોટેભાગે તે જ સ્તરનું છે, જેવું વડી અદાલતે સેવા સંસ્થા અને હોલીડે રિસોર્ટ્સના હિતમાં થયેલી ફાળવણી સાથે સંકળાયેલ હોવાનું જણાયું છે. વડી અદાલતે આપેલ નિર્દેશોમાં અમે જે આંશિક ફેરફાર કરવાનો પ્રસ્તાવ રાખીએ છીએ તેના પરિપ્રેક્ષ્યમાં, અમારી માટે એટલું નોંધવું પૂરતું રહેશે કે સીઆઈડીસીઓના

બોર્ડ ઓફ ડિરેક્ટર્સ અથવા આ બાબતમાં સક્ષમ અન્ય કોઈ સત્તાધિકારીની મંજૂરી વિના, અને તાપડિયાને જે દરે જમીન ફાળવવામાં આવી હતી તે દરે જમીનની ફાળવણીના પ્રશ્નમાં અન્ય લોકોને તાપડિયા સાથે સ્પર્ધા કરવાની તક આપ્યા વિના, પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂપિયા ૧૫૦૦.૦૦ કરતાં ઓછી કિંમતે કરવામાં આવેલી ફાળવણી ટકી શકશે નહીં.

સી.આઈ.ડી.સી જેવી સંસ્થા દ્વારા વિશાળ પાયે જમીનનું વેચાણ કરવું તેની સ્થાપનાના હેતુ અને ઉદ્દેશને સર્વથા વિરુદ્ધ છે. મહારાષ્ટ્ર સરકાર દ્વારા મોટા પાયે જમીન અધિગ્રહણ કરવામાં આવી હતી અને નવી ઓરંગાબાદ નગરીના આયોજનબદ્ધ વિકાસ માટે તે જમીન સી.આઈ.ડી.સી.ને સોંપવામાં આવી હતી. વિકાસ યોજનાઓને અંતિમ સ્વરૂપ આપવામાં આવ્યું હતું અને રાજ્ય સરકાર દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવી હતી, જેના આધારે સી.આઈ.ડી.સી.એ કાર્યવાહી કરી હતી, અને તે સમયે રાજ્ય સરકારના નિર્ણયમાંથી સીમાવર્તી જમીન બહાર રાખવામાં આવી હતી; આથી સુરક્ષિત રીતે એવો અનુમાન કરી શકાય કે, તે બાકાત રાખવામાં આવેલી જમીનનો વિકાસ અનુગામી અને યોગ્ય સમયે આયોજનબદ્ધ રીતે કરવામાં આવે તે રાજ્ય સરકારનો જાગૃત નિર્ણય હતો, જેથી તે સમય સુધીમાં અન્ય જમીન વપરાઈ ગઈ હોય અને તે સુધી અધિગ્રહિત થયેલી જમીનના મોટા ભાગ પર થયેલા વિકાસ, તેની દિશા અને જરૂરિયાતો તથા સમયની ગતિને ધ્યાનમાં રાખી શકાય. રાજ્ય સરકાર અગાઉ આયોજનમાંથી બહાર રાખવામાં આવેલી અને માત્ર 'વિકાસલાયક જમીન' તરીકે નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલી જમીન માટે વિકાસ યોજના

મંજૂર કરી શકતી હતી, જેથી તે સમય સુધી અસ્તિત્વમાં આવી ગયેલી નગરીની જરૂરિયાતો, સ્વસ્થ માનવીય નિવાસની આવશ્યકતાઓના માર્ગદર્શન હેઠળ, પૂરી કરી શકાય. કોઈપણ રીતે એવું કલ્પી શકાય તેમ નથી કે અધિગ્રહણના સમયે અથવા રાજ્ય સરકાર દ્વારા વિકાસ યોજનાઓને મંજૂરી આપવાના સમયે એવો હેતુ હતો અથવા હોઈ શક્યો હોત કે ભવિષ્યમાં કોઈ સમયે આ વિકાસલાયક જમીન વિશાળ પાયે વેચાણ દ્વારા હસ્તાંતર માટે ઉપલબ્ધ કરવામાં આવશે અને તે પણ વ્યવસાયિક બિલ્ડરોના હિતમાં. એ કારણસર જ એવી શરત મૂકાશે કે આ વિકાસલાયક જમીનનો ઉપયોગ, અનુગામી સમયે રાજ્ય સરકાર દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવનાર યોજના મુજબ, કરવામાં આવવા માટે ઉપલબ્ધ રહેશે.

વિકાસ આયોજન સંબંધિત કાયદાઓ સ્પષ્ટતા અને સ્વસ્થ નગરીકરણ માટે અનિવાર્ય છે. વિકાસ આયોજનમાં સ્થાપત્યાત્મક સર્જનાત્મકતા સાથે-સાથે વૈધાનિક, માર્ગદર્શિકાત્મક, વહીવટી અને જમીન-ઉપયોગ સંબંધિત કાયદાઓનો સર્વત્રાહી રીતે સમાવેશ થાય છે. એક પ્રસિદ્ધ સ્થાપત્યકારના શબ્દોમાં, વિકાસ આયોજન નગરીકરણનું ડી.એન.એ. છે – એવો આનુવંશિક સંકેત, જે શું નિર્માણ પામશે તે નિર્ધારિત કરે છે. નગરીય સમાજના સૌંદર્ય માટે વિકાસ યોજના આવશ્યક છે. અમેરિકન જ્યુરિસપ્રુડન્સ રડી (ખંડ ૮૨, પૃષ્ઠ ૩૮૮ પર) માં જણાવાયું છે: “આયોજન”, જે શબ્દનો ઉપયોગ સમુદાય વિકાસના સંદર્ભમાં થાય છે, તે કોઈ તકનીકી નિશ્ચિત અર્થ ધરાવતો શબ્દ નહીં પરંતુ સામાન્ય સ્વરૂપનો શબ્દ છે અને તેનો કોઈ સ્થિર અર્થ નથી. છતાં વ્યાપક અર્થમાં કહીએ

તો, આ શબ્દ સમુદાય અથવા વિસ્તારના પદ્ધતિસર વિકાસનો અર્થ સૂચવે છે, ખાસ કરીને રસ્તાઓ, ચોકો અને ઉદ્યાનોના સ્થાન, સ્વરૂપ અને વ્યાપ તથા સંબંધિત નકશાકીય દર્શાવટ અને આલેખનના સંદર્ભમાં. આયોજનનું લક્ષ્ય સમુદાય અને તેના આસપાસના વિસ્તારના ભૌતિક વિકાસને તેની સામાજિક અને આર્થિક કલ્યાણ સાથે સંબંધિત રીતે આગળ વધારવાનું છે, જેથી યોગ્ય સામૂહિક ભાવિની સિદ્ધિ થઈ શકે, અને તે વર્તમાન પરિસ્થિતિઓ તેમજ નગરપાલિકાના ભવિષ્યના વિકાસની સંભાવનાઓ અંગે કાળજીપૂર્વક અને સર્વગ્રાહી સર્વેક્ષણો તથા અભ્યાસોના આધારે તૈયાર કરાયેલી “માસ્ટર યોજના” અનુસાર હોય, તેમજ તેમાં વૈજ્ઞાનિક ઉપદેશ અને સર્જનાત્મક અનુભવનું પ્રતિબિંબ સમાયેલું હોય.”

તેથી વિકાસ આયોજનના મહત્વનો ઇનકાર કરી શકાય તેમ નથી. આયોજનબદ્ધ વિકાસ એ એવો નિર્ણાયક ક્ષેત્ર છે, જે વિશાળ પાયે શહેરીકરણની આવશ્યકતાઓ અને વ્યક્તિગત બાંધકામ વચ્ચે સંતુલન સ્થાપે છે. તે શહેરીકરણનું વિજ્ઞાન અને સૌંદર્યશાસ્ત્ર છે, કારણ કે તે વિકાસને અવ્યવસ્થા અને કુરુપતાથી બચાવે છે. આયોજનથી વિમુખતા થવાથી વિકસતા શહેરની સુંદરતા તર્કવિરુદ્ધ થઈ શકે છે અને પર્યાવરણીય સંતુલન તથા પર્યાવરણલક્ષી સુરક્ષાઓ માટે જોખમ ઊભું થઈ શકે છે.

એ બાબત વિવાદાસ્પદ નથી કે સીડકો પોતાની પ્રવૃત્તિઓ ‘નફો નહીં નુકસાન નહીં’ના ધોરણે ચલાવવાની હતી અને સીડકોના પોતાના કેસ મુજબ, વિકાસલાયક જમીનનો મોટો હિસ્સો જથ્થાબંધ વેચાણ દ્વારા હસ્તાંતરિત કરવાનો

નિર્ણય લેવાયો ત્યાં સુધી તે એ જ ધોરણે કાર્યરત હતી; અને એવો પ્રસ્તાવ સ્પષ્ટપણે એવા લોકોની ‘નફો નહીં નુકસાન નહીં’ના ધોરણે સેવા કરવાની નીતિથી વિપરીત હતો, જેઓને પોતાના માથા ઉપર છતની તીવ્ર જરૂરિયાત હતી. વડી અદાલતે મામલાના આ પાસા પર વિચાર કરતાં અનેક પ્રબળ અને વિશ્વસનીય કારણો દર્શાવ્યાં છે કે જથ્થાબંધ જમીનના વેચાણની કલ્પના પોતે જ સીડકો સાથે, કાયદાકીય રીતે હોય કે શિસ્તસંગતતાની દૃષ્ટિએ, સુસંગત રહી શકતી નથી. ધારી લઈએ કે કોઈ અસાધારણ પરિસ્થિતિ — જ્યારે હકીકતમાં એવી કોઈ પરિસ્થિતિ હતી જ નહીં — જથ્થાબંધ વેચાણ માટે નીતિગત નિર્ણયને આવશ્યક બનાવતી, તો એવો નિર્ણય બોર્ડનો હોવો જોઈએ અને તે કારણો સહિતનો હોવો જોઈએ. વર્તમાન કેસમાં, જો માત્ર આ પ્રસ્તાવ સીડકોના બોર્ડ સમક્ષ મૂકાયો હોત, તો સંપૂર્ણ સંભાવનાથી તે નામંજૂર કરવામાં આવ્યો હોત. નોંધનીય છે કે પ્રસ્તાવ ઉપર ચઢતી પ્રક્રિયામાં જેઓ જેઓ અધિકારીઓના હાથમાંથી તે પસાર થયો હતો, તેમાંથી સારો એવો સંખ્યા ધરાવતા અધિકારીઓ તે સાથે સંમત નહોતા અને આવા જથ્થાબંધ વેચાણના પ્રસ્તાવ અંગે તેમની પોતાની અનામતો હતી. ઉચ્ચ પદસ્થ સ્તરે અથવા નોકરશાહી સોપાનક્રમના ઊંચા દરજ્જા પર આવેલા એકાદ-બે વ્યક્તિઓને એવી ઉતાવળમાં આવા જથ્થાબંધ વેચાણને મંજૂરી આપવા માટે કંઈ બાબતે પ્રેર્યા તે સમજી શકાય તેમ નથી, અને તેનું સીધું કારણ એ છે કે વડી અદાલતે અવલોકન કરેલા નોંધપત્રકોમાં ઉપલબ્ધ નિર્ણયોમાં જથ્થાબંધ જમીન વેચાણના પ્રસ્તાવને સમર્થન આપવા માટે કોઈ કારણો દર્શાવવામાં આવ્યા નથી.

અમે એક ક્ષણ માટે પણ આ વાત સ્વીકારવા તૈયાર નથી કે જમીનની કોઈ માંગ જ નહોતી. ભલે વિકાસલાયક જમીન માટેની વિકાસ યોજના રાજ્ય સરકાર દ્વારા મંજૂર ન કરવામાં આવી હોય, તો પણ સીડકોને નાના, મધ્યમ કક્ષાના અને મોટા પ્લોટો અલગ પાડવામાં કંઈપણ અડચણ નહોતી; અને જેમને તે પરવડે તેઓ નિશ્ચિતપણે એવા પ્લોટો લેવા અને પોતાની રહેણાંક જરૂરિયાતો માટે નાનાં, મધ્યમ કક્ષાનાં અથવા વિશાળ મકાનો કે બંગલાઓ બાંધવા તૈયાર થતા. આ બાબતને જમીનની અત્યંત વધુ માંગથી સમર્થન મળે છે, જે વડી અદાલતે નોંધેલી છે અને જે માંગ સીડકોને પોતાની પાસે ઉપલબ્ધ જમીનની સરખામણીએ અસંગત પ્રમાણમાં વધારે હોવાનું જણાયું હતું. જથ્થાબંધ જમીન વેચાણનો નિર્ણય જાહેર હિતમાં લેવાયો હોવાનું કહી શકાય નહીં. વડી અદાલતે પોતાના ચુકાદામાં યોગ્ય રીતે અવલોકન કર્યું છે કે કેટલીક જાહેર સંસ્થાઓને મોટા જમીનખંડો ફાળવવામાં આવ્યા હતા અને તેમણે બાગ-બગીચાઓ વિકસાવ્યા છે, પરંતુ તે સામાન્ય જનતાને નિશુલ્ક પ્રવેશ માટે ખુલ્લા નથી. સ્થાનિક રહેવાસીઓ અને બાળકો માટે બાગ-બગીચાઓ અને મનોરંજન માટે પૂરતી જગ્યા હોવી જ જોઈએ, જે માત્ર વસ્તીની ગૂંચળામણભરી વૃદ્ધિ માટે શ્વસનસ્થાન અને હવાનું અવરજવરનું સાધન જ સાબિત થતી નથી, પરંતુ નગરવસાહતને કાંતિ અને સૌંદર્ય પણ અર્પે છે. પર્યાવરણીય સમતોલન અને પર્યાવરણીય આવશ્યકતાઓ જાળવવા માટે આવાં જમીનખંડો સંરક્ષણ પટ્ટા તરીકે કાર્ય કરે છે, તેમની ઉપયોગિતા વિશેષ ભારપૂર્વક કહેવાની જરૂર નથી. જથ્થાબંધ વેચાણ પ્રત્યે કડક અસ્વીકાર નોંધાવતી વખતે

વડી અદાલતે આપેલા કારણો અને કરેલા અવલોકનો સાથે અમે સંપૂર્ણ સંમત છીએ.

સીઆઈડીસીઓ દ્વારા કરવામાં આવેલા પ્રશ્નાસ્પદ જથ્થાબંધ જમીનવેચાણની યોગ્યતા અને જે રીતથી તે કરવામાં આવ્યું તે અંગે વિચારવાનો હજી એક અન્ય દષ્ટિકોણ છે. સીઆઈડીસીઓને અધિગ્રહિત કરીને સોંપવામાં આવેલી જમીનને માત્ર નાણાં કમાવાની એકમાત્ર વિચારસરણીના આધારે છોડી દેવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં. સીઆઈડીસીઓ કોઈ વ્યાપારી સંસ્થા નથી કે જેના કાર્યનું મૂલ્યાંકન તે કેટલું કમાય છે તેના આધારે થવાનું હોય. તેનું કાર્ય વધુ સારું એ રીતે મૂલવાય કે સીઆઈડીસીઓ મારફતે આશ્રય મેળવવામાં કેટલા જરૂરિયાતમંદ વ્યક્તિઓ સફળ થયા છે અને તેની આયોજનબદ્ધ વિકાસ યોજનાઓ દ્વારા સીઆઈડીસીઓએ નગરવસાહતની સૌંદર્યમયતા તથા લોકો માટે જીવનની ગુણવત્તા કેટલી હદે સિદ્ધ કરી છે. જ્યાં સુધી આવા ઉદ્દેશ્યો પૂર્ણ થાય છે ત્યાં સુધી સીઆઈડીસીઓની ‘નફો નહીં-નુકસાન નહીં’ના ધોરણે ચાલતી કામગીરીમાં કોઈ દોષ શોધી શકાય નહીં. સીઆઈડીસીઓએ બાકી રહેલી જમીનના નિકાલમાં કોઈ ઉતાવળ કરવી જ ન જોઈએ હતી અને તે પણ વધુ નાણાં મેળવવાની એકમાત્ર વિચારસરણીથી પ્રેરિત થઈને તો નહીં જ. તે હેતુ પણ સીઆઈડીસીઓ હાંસલ કરી શક્યું નથી, કારણ કે અંતે તેણે અનામત કિંમત પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૧૫૦૦.૦૦ કરતાં ઓછી કિંમતે જમીન છોડી દીધી છે. બાકી બચેલી જમીનનું વેચાણ જો અનુભવાયેલી આવશ્યકતા હોય તો પણ તે ઓછામાં

ઓછી બે શરતો પૂર્ણ કરવી જરૂરી હતી: (૧) સર્વોચ્ચ સ્તરે સુવિચારિત નિર્ણય; અને (૨) જે કરવામાં આવ્યું તે કરતાં વધુ વ્યાપક પ્રચાર આપ્યા પછી જાહેર હરાજ દ્વારા અથવા ટેન્ડરો દ્વારા વેચાણ, જેથી વધુ મોટી સંખ્યામાં બોલીદારો આકર્ષાય.

એવો દાવો કરવામાં આવ્યો હતો કે શ્રી સંભાજી પવાર, સામાવાળા નં. ૧૨, એવા કોઈપણ નિર્ણયોનો પક્ષકાર નહોતો જેના દ્વારા જમીન સેવા સંસ્થા, સુચિતા હાઉસિંગ સોસાયટી અથવા હોલીડે રિસોર્ટ્સને (અનુક્રમે સામાવાળા નં. ૫, ૬ અને ૧૫) ફાળવવામાં આવી હતી અને તેથી આ આધાર પર આ ફાળવણી આક્ષેપપાત્ર બનતી નથી. અમે આ દલીલથી પ્રભાવિત થતા નથી. શ્રી સંભાજી પવાર જાહેર પદ પર હતા અને તે પણ સીડકોમાં. જો તેઓ સીધી કે પરોક્ષ રીતે મિલકતના વ્યવહારમાં પ્રવેશવાનો પ્રસ્તાવ રાખતા હોય અને આવી વ્યવસાયિક પ્રવૃત્તિના ક્રમમાં સીડકો સાથે વ્યવહાર થવાનો સંભાવ્ય હોય, તો તેમણે સીડકોનું નિર્દેશકપદ સ્વીકારવું જોઈએ નહોતું. અન્યથા, જો તેઓ સીડકોના નિર્દેશક બની સમાજસેવાનો વિચાર લઈને પ્રેરિત થયા હોય, તો તેમણે એ જોવું જોઈએ હતું કે તેઓ સીધી કે પરોક્ષ રીતે સીડકો સાથેના વ્યવહારથી સાવચેતીપૂર્વક દૂર રહે. ઓછામાં ઓછું એટલું તો તેમની પાસેથી અપેક્ષિત હતું કે તેઓ સીડકોને ખૂબ સ્પષ્ટ રીતે જાણ કરતાં કે સામાવાળા નં. ૫, ૬ અને ૧૫માં તેમના કુટુંબજનો અને/અથવા સગાસંબંધીઓ સમાવિષ્ટ છે અને સીડકો તેમનાથી વ્યવહાર કરતી વખતે આ બાબતથી સજાગપણે અવગત રહે. જાહેર જીવનમાં પ્રામાણિકતાના હિતમાં જાહેર પદધારકો દ્વારા આવા ધોરણો જાળવવા આવશ્યક છે.

ઉપરોક્ત તમામ કારણોસર, વિવાદિત વેચાણો દોષગ્રસ્ત ઠરાવવામાં આવ્યા છે એવો વડી અદાલત દ્વારા પહોંચાડવામાં આવેલ નિષ્કર્ષ સાથે અમે સહમત છીએ.

સુનાવણી દરમિયાન એવો આગ્રહ કરવામાં આવ્યો હતો કે અહીંના સામાવાળા નં. ૧ દ્વારા દાખલ કરાયેલી રિટ અરજી, જે સામાવાળા નં. ૫, ૬, ૮ અને ૧૫નો વ્યાવસાયિક પ્રતિસ્પર્ધી હતો, તે વડી અદાલતે સ્વીકારવી જોઈએ નહોતી. આ રજૂઆત અનેક કારણોસર નામંજૂર કરવા માટે જ નોંધવામાં આવી છે. પ્રથમ, અમને પડકારાયેલ વેચાણ વ્યવહારોમાં કે તેની આસપાસ ક્યાંય પણ સામાવાળા નં. ૧ની કોઈ સંડોવણી દેખાતી નથી. જમીનનું ફાળવણી મેળવવામાં સફળ રહેલા સામાવાળાઓમાંથી કોઈ સાથે પણ તે બોલી મૂકી રહ્યો હતો એમ નહોતું. માત્ર એટલા કારણે કે ભૂતકાળમાં કોઈ સમયે સામાવાળા નં. ૧એ પોતે સિડકો પાસેથી જમીનની કંઈક ફાળવણી મેળવી હતી, તે પરથી એટલું માનવામાં આવી શકે નહીં કે હાલના પડકારાયેલ વ્યવહારોના સંદર્ભમાં તે વ્યાવસાયિક પ્રતિસ્પર્ધી હતો; હાં, અન્યથા તે વ્યાવસાયિક પ્રતિસ્પર્ધી હોઈ શકે, પરંતુ તેવું માનવા માટે કોઈ સામગ્રી ઉપલબ્ધ છે એવું અમને જણાતું નથી. બીજું, વડી અદાલતે એવું નિષ્કર્ષ આપ્યું છે કે સામાવાળા નં. ૫, ૬ અને ૧૫નો જન્મ આશરે ૧૯૯૮-૯૯ના વર્ષ આસપાસ થયો હતો અને તેથી, જ્યારે સામાવાળા નં. ૧એ ભૂતકાળમાં જમીનની કંઈક ફાળવણી મેળવી હતી ત્યારે તેઓ અસ્તિત્વમાં હતા કે નહીં અને પરિણામે કોઈ હરીફાઈમાં હતા કે નહીં, એવો પ્રશ્ન જ ઊભો થતો નથી.

વડી અદાલતની કાર્યવાહીમાંથી માત્ર એટલું જ દર્શાય છે કે ન્યાયિક તપાસની પ્રક્રિયાને ગતિ સામાવાળા નં. ૧એ આપી. ટૂંક સમયમાં જ વડી અદાલતે આ મામલો પોતાની જાહેર હિતક્ષેત્ર સત્તાનો ઉપયોગ કરવા યોગ્ય હોવાનું માન્યું, અને તેથી વડી અદાલતે પોતાના સ્વતંત્ર મુદ્દાઓ ઘડ્યા, જે જરૂરી નથી કે સામાવાળા નં. ૧ દ્વારા દાખલ રિટ અરજીમાં ઉઠાવવામાં આવેલા દલીલો સુધી મર્યાદિત હોય. અમે એવું માનવા સક્ષમ નથી કે વડી અદાલતમાં થયેલી કાર્યવાહીથી સેવાયેલ હિત જનહિત સિવાય બીજું કંઈ હતું.

જોકે, વડી અદાલતે મંજૂર કરેલી રાહત જેટલા અંશે સંબંધિત છે, તેને પુનઃસુધારવાની અને થોડો નાનો ફેરફાર કરવાની જરૂર છે, જે અમે કરવાની પ્રસ્તાવના રાખીએ છીએ અને તેના કારણો નીચે દર્શાવીએ છીએ.

અમે અગાઉ જ નોંધ્યું છે કે વડી અદાલતે મે ૨૦૦૦ માં આપેલા પોતાના આંતરિમ નિર્દેશ દ્વારા સિડકો દ્વારા જમીનની સૂચિત મોટા પાયે વેચાણ પ્રક્રિયા પર રોક મૂકી હતી અને તે બાબત સિડકોના તેમજ તેથી અનુસંધાનમાં સંભાવિત ખરીદદારોના ધ્યાન પર લાવવામાં આવી હતી. તથાપિ, અહીંના વિવાદી સામાવાળાઓએ તે સંદર્ભમાં તાત્કાલિક આવશ્યકતા દર્શાવીને વડી અદાલતને તેના આદેશમાં ફેરફાર કરવા પ્રેરિત કરી હતી. સ્પષ્ટ છે કે કાર્યવાહી લંબિત રહેતી વખતે યથાવત સ્થિતિમાં કરવામાં આવેલ કોઈપણ ફેરફાર તેનો લાભ મેળવનારાઓના જોખમે રહેશે.

તપાડિયાએ દાખલ કરેલી એસ.એલ.પી.(સી) નં. ૧૯૬૮૭/૨૦૦૦નો રેકૉર્ડ એવું દર્શાવતો નથી કે શ્રી સંભાજી પવાર અને તેમના છન્નવેશી પ્રતિરૂપોના કેસમાં જેમ થયું હતું તેમ તપાડિયાને અનુકૂળતા આપવા માટે સીડકોની અંદરથી કોઈ વ્યક્તિ પોતાનો પ્રભાવ વાપરી રહી હતી અથવા રહ્યો હતો. ૧૬-૧૦-૨૦૦૦ સુધીમાં, એટલે કે જે તારીખે તપાડિયાએ વડી અદાલતમાં પોતાનું સોગંદનામું દાખલ કર્યું, તે સમય સુધી ૭૨ ભાડુઆતો ધરાવતી પાંચ ઇમારતો ‘પૂર્ણ’ તરીકે ઉભી થઈ ગઈ હતી અને બાકીનું બાંધકામ ‘પુરજોશમાં’ ચાલુ હતું; આ યોજનામાં રૂપિયા ત્રણ કરોડથી વધુનું મૂડીરોકાણ કરવામાં આવ્યું હતું, જેમાંથી આશરે રૂપિયા એક કરોડનું ઋણ તેણે બેંકમાંથી લીધેલું હતું અને બાકીની રકમ અન્ય સ્ત્રોતોમાંથી મેળવી હતી. પરિચ્છેદ ૩૦ દ્વારા, વડી અદાલતે સામાવાળા નં. ૯ તપાડિયાનો એવો દાવો નોંધ્યો છે કે તેણે રહેણાંક મકાનોવાળી બહુ-માળીય ઇમારત પહેલેથી જ બાંધી દીધી હતી અને તે રહેણાંક એકમો ફાળવણી માટે તૈયાર હતાં; કુલ મળીને પ્લોટ નં. સી અને ડી પર ૧૩૨ રહેણાંક એકમો બાંધવામાં આવ્યા હતા. અનેક વ્યક્તિઓએ તેમના ફ્લેટો બુક કર્યા હતા. તેથી, તૃતીય પક્ષના હિતો પણ સર્જાઈ ગયા હતા. આ તથ્યોનો દલીલપત્રોમાં વિરોધ કરવામાં આવ્યો નથી અને તેથી અમને તેમની સાચાશ અંગે શંકા કરવાનો કોઈ કારણ દેખાતો નથી. આવા ફ્લેટ ખરીદદારો સ્પષ્ટ રીતે નિર્દોષ અને ઓછી સાવચેત એવા રોકાણકારો ગણાય, જેઓ આશ્રયની તલપાપડમાં હતા પરંતુ તેમના ભાગે આવનારા પરિણામોથી અજાણ હતા. તપાડિયાએ પોતાના માટે મેળવેલી જમીનમાંથી તેને

વંચિત કરવામાં કોઈ ઉપયોગી હેતુ સિદ્ધ થવાનો નથી, કારણ કે કુહાડીનો ઘા મોટી સંખ્યામાં અસાવચેત ખરીદદારો અને રોકાણકારો પર પડશે. આવી પરિસ્થિતિમાં, તપાડિયાને તેણે ચૂકવેલી કિંમત અને અનામત કિંમત વચ્ચેનો તફાવત ચૂકવવા આદેશિત કરવામાં આવે અને તે ચૂકવવા માટે બાધ્ય કરવામાં આવે તો તે ન્યાયના હિતોને અનુરૂપ થશે.

હોલીડે રિસોર્ટ્સ દ્વારા પ્રસ્તુત એસ.એલ.પી.(સી) નં. ૨૦૬૬૬/૨૦૦૦ માં દાખલ કરાયેલા આક્ષેપપત્ર અને દસ્તાવેજોમાંથી, જો કોઈ બાંધકામ કરવામાં આવ્યું હોય તો તેના સ્વરૂપ અને વ્યાપ વિશે, તેમજ તે કયા સમય સુધીમાં કરવામાં આવ્યું હતું તે વિશે, કોઈ ધારણા રચી શકાય તેવી નથી. વડી અદાલતના ચુકાદામાંથી (પેપર બુકના પરિછેદ ૨૮) અમને માત્ર એક પસાર ઉદ્દેખ જ મળે છે, જ્યાંથી એટલું સમજાય છે કે હોલીડે રિસોર્ટ્સને ફાળવવામાં આવેલી જમીન પર 'કેટલુંક' મકાન અસ્તિત્વમાં આવ્યું છે. વડી અદાલતે પોતાના ચુકાદામાં જણાવ્યું છે- "અમારી પાસે સામાવાળા નં. ૧૫ ને ઉક્ત પ્લોટ પરના બાંધકામના કાર્ય અંગેની આગળની કાર્યવાહીથી પ્રતિબંધિત કરવા અને સામાવાળા નં. ૧ ને આજની તારીખે જેવી હાલતમાં જમીન તેમજ મકાન છે તેનું કબજો લેવા દિશાનિર્દેશ આપવા સિવાય કોઈ વિકલ્પ નથી." હોલીડે રિસોર્ટ્સે કોઈ તૃતીય પક્ષ હિત સર્જ્યું હોવાનો લેશમાત્ર સંકેત પણ નથી. હોલીડે રિસોર્ટ્સે જે કંઈ કર્યું હોય તે માત્ર પોતાના જ લાભાર્થે કર્યું છે.

સામાવાળા નં. ૫, સેવા સંસ્થા,નો મામલો સૌથી ખરાબ છે. સેવા સંસ્થાએ દાખલ કરેલી એસ.એલ.પી.(સી) નં. ૨૦૫૧૨/૨૦૦૦ ના અદાલતી રેકૉર્ડ પર મૂકાયેલા નિવેદનો અને દસ્તાવેજો પરથી એવું પ્રતિપાદિત થતું નથી (અને અમારા ધ્યાન પર પણ એવું કશું લાવવામાં આવ્યું નથી) કે સેવા સંસ્થાએ કોઈ બાંધકામ કર્યું છે, તે તો દૂરની વાત, એવી કોઈ ત્રાહિત પક્ષનું હિત પણ ઊભું કરેલ છે કે જેના કારણે સ્થિતિ અપરિવર્તનીય બની જાય. તેથી, સેવા સંસ્થાને લગતા હદ સુધી જમીનનો કબજો પુનઃપ્રાપ્ત કરવા અંગે વડી અદાલતે આપેલો આદેશ યથાવત્ રાખવો યોગ્ય ગણીએ છીએ. હોલીડે રિસોર્ટ અંગે જ્યાં સુધી પ્રશ્ન છે, ત્યાં સુધી થોડી વધુ તપાસ આવશ્યક છે.

તે મુજબ, નીચેના નિર્દેશોના આધારે આ અપીલોનો નિકાલ કરવામાં આવે છે:—

(૧) સિદ્ધાંતના આધારે તેમજ મૂળભાવમાં, વડી અદાલતનો આદેશ યથાવત્ રાખવામાં આવે છે. અમને વડી અદાલત સાથે સહમતિ છે કે સામાવાળા નં. ૫, ૬, ૮ અને ૧૫ના હિતમાં થયેલ વિવાદિત જમીનવેચાણો દોષિત થયેલ છે અને તેથી સીડકો પર બંધનકારક નથી;

(૨) સામાવાળા નં. ૮ના પક્ષમાં થયેલ વેચાણ દૂષિત હોવાનું ઠરાવ્યા છતાં, અનુસંગી ઘટનાઓને ધ્યાનમાં લેતાં, વિશાળ પ્રમાણમાં બાંધકામ ઉભું થઈ જવાને કારણે અને તૃતીય પક્ષના હિતો સર્જાઈ

જવાને કારણે સ્થિતિ અપરિવર્તનીય બની ગયેલી હોવાથી, અમે આદેશ આપીએ છીએ કે સામાવાળા નં. ૯ તેના હિસ્સે ફાળવવામાં આવેલી જમીનની કિંમત પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૧૫૦૦.૦૦ના દરે – અનામત કિંમતે – સી.આઈ.ડી.સી.ઓ. દ્વારા નિર્ધારિત કરવામાં આવનાર અવધિની અંદર ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૩) સામાવાળા નં. ૫ ઔરંગાબાદ અજંતા બહુ ઉદ્દેશીય સેવા સંસ્થા ના પક્ષે થયેલ વેચાણ, વડી અદાલતે ઠરાવ્યા મુજબ, ૨૬ ગણાશે અને જમીન સીડકોને પાછી ફરશે.

(૪) સામાવાળા નં. ૧૫ ઔરંગાબાદ હોલિડે રિસોર્ટ્સને વેચાયેલ જમીનનું, સિડકોના બોર્ડ દ્વારા નામનિર્દેશિત કરવામાં આવનાર સિડકોના ઉચ્ચ પદસ્થ અને જવાબદાર અધિકારીની દેખરેખ હેઠળ નિરીક્ષણ, સર્વેક્ષણ અને સીમા નિર્ધારણ કરવામાં આવશે. જે જમીન પર નોંધપાત્ર બાંધકામ ઊભું થઈ ગયું હોય અને જેના કારણે સ્થિતિને પાછી ફેરવી શકાતી ન હોય તેવી જમીનને, તેનો ઉપયોગ વ્યવહારુ બને તે હેતુસર, લાગોલગ આવેલી વધુ કેટલીક જમીન સાથે અલગ પાડી દેવામાં આવશે. આવી જમીનનો કુલ વિસ્તાર ગણવામાં આવશે અને તે બાબતમાં ખરીદદારે, અગાઉ ચૂકવવામાં આવેલી રકમના સમાયોજનને આધીન રહી, સિડકોને પ્રતિ ચોરસ મીટર રૂ. ૧૫૦૦.૦૦ ના દરે કિંમત ચૂકવવાની રહેશે. બાકીની એવી જમીન કે

જેના પર કોઈ બાંધકામ ઊભું થયું નથી અથવા કોઈ નોંધપાત્ર બાંધકામ કરવામાં આવ્યું નથી, તેનું સીમા નિર્ધારણ કરવામાં આવશે અને તે સિડકોને પરત જતી રહેશે.

(પ) ઉપરોક્ત દિશાનિર્દેશ નં. ૨ અને ૪ મુજબની કિંમતમાંનો તફાવત, આ સામાવાળાઓએ વડી અદાલતમાં આપેલા બાંહેધરીપત્રના અમલને સુનિશ્ચિત કરીને તેમજ ઉપલબ્ધ હોય એવા અન્ય સાધનો અને ઉપાયો દ્વારા, સિડકો દ્વારા વસૂલ કરવામાં આવશે.

(૬) સીડકો તથા અન્ય તમામ કાયદો અમલમાં મુકનાર એજન્સીઓ એ સુનિશ્ચિત કરશે કે જમીનનો ઉપયોગ કરનાર વિકાસ યોજનાની અને સ્થાનિક કાયદાઓની આવશ્યકતાઓનું પાલન કરે અને તેમાંથી કોઈપણ વિમુખતા કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવશે નહીં.

(૭) એવી જમીન, જે સી.આઈ.ડી.સી.ઓ.ને પરત જશે, તેનો ભવિષ્યમાં રાજ્ય સરકાર દ્વારા મંજૂર કરાયેલ વિકાસ યોજનાના કડક અનુસંધાનમાં અને સી.આઈ.ડી.સી.ઓ.ના બોર્ડની મંજૂરી પ્રાપ્ત કર્યા પછી જ ઉપયોગ કરવામાં આવશે.

(૮) કારણ કે અમે વડી અદાલત દ્વારા આપવામાં આવેલી રાહતમાં થયેલા ક્ષુદ્ર ફેરફારો સિવાય વડી અદાલતના ચુકાદાને યથાવત્ રાખ્યો છે, તેથી આ અદાલત દ્વારા યથાવત્ રાખવામાં આવેલા વડી અદાલતના ચુકાદાની અમલવારી કરવા માટે સીડકો અથવા તે બાબતમાં અન્ય

કોઈપણ પક્ષકારને, વડી અદાલત પાસેથી જરૂરી દિશાનિર્દેશ મેળવવા મુક્ત રહેશે. આ કાર્યવાહીનો સમગ્ર ખર્ચ સામાવાળા (વડી અદાલતમાં) નં. ૫, ૬, ૮ અને ૧૫ ભોગવશે.

એસ.એલ.પી.(સી) નં. ૧૪૧૨૧/૨૦૦૧

અમે સુચિતા કોઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટીના પક્ષમાં કરવામાં આવેલ ફાળવણીનો ઉલ્લેખ કર્યો છે, જે સીડકો દ્વારા સ્વયં રદ કરવામાં આવી હતી અને જે રદબાતલને પડકારતી નાગરિક રિટ અરજી સોસાયટીએ દાખલ કરી હતી. દિનાંક ૧૦-૧૧-૨૦૦૦ના તેના ચુકાદા દ્વારા, જેનો ઉપરોક્ત અહીં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે, જાહેર હિતની અરજીએનો નિકાલ કર્યા બાદ, વડી અદાલતે પ્રસ્તાવિત સુચિતા કોઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી દ્વારા દાખલ કરાયેલી રિટ અરજી ટૂંકા આદેશથી નામંજૂર કરી હતી અને એવું ઠરાવ્યું હતું કે તે જ દિવસે અગાઉ આપવામાં આવેલા તેના ચુકાદાને ધ્યાનમાં લેતાં સોસાયટીની અરજી હવે જળવાતી નથી અને તેને સંક્ષિપ્ત રીતે નામંજૂર કરવાની પાત્ર હતી. વડી અદાલતે સ્વીકારેલા દૃષ્ટિકોણમાં અમને કોઈ ખામી જણાતી નથી. નોંધનીય બાબત એ છે કે આ એસ.એલ.પી. પ્રસ્તાવિત સુચિતા કોઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી દ્વારા તેના સભ્ય સત્યજિત હનુમાન્તરાવ ભાંડ મારફતે દાખલ કરવામાં આવી છે. પ્રસ્તાવિત સોસાયટી અરજીકર્તા નં. ૧ છે અને સત્યજિત હનુમાન્તરાવ ભાંડ અરજીકર્તા નં. ૨ છે. વડી અદાલતમાં દાખલ કરાયેલી રિટ અરજીની નકલ આ અદાલતમાં રજૂ

કરવામાં આવી નથી. પ્રસ્તાવિત સોસાયટીના સભ્યો અંગે કોઈ ખુલાસો કરવામાં આવ્યો નથી. ઉપરોક્ત મુખ્ય ચુકાદામાં જે કહેવામાં આવ્યું છે તેને ધ્યાનમાં લેતાં, અમે આ અરજીકર્તાઓને અપીલ કરવા માટે અનુમતિ આપવાની દિશામાં પ્રવૃત્ત નથી. અરજી રદ કરવામાં આવે છે.

અપીલો / અરજીઓનો નિકાલ કરવામાં આવે છે.

*The translation of this judgment has been provided by M/s.
Hyperlink E-Solution Private Limited.*

=====

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

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