

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.

=====

[૨૦૧૯] ૧૫ એસ.સી.આર. ૬૫૧

સ્ટેટ ઓફ ગોઆ અને અન્ય

વિ.

ડૉ. અલવારો આલ્બર્ટો મૉસિન્હો દે નોરોન્હા ફરેરા

(સિવિલ અપીલ નં. ૭૫૭૬ વર્ષ ૨૦૧૯)

સપ્ટેમ્બર ૨૪, ૨૦૧૯

[દીપક ગુપ્તા અને અનિરુદ્ધ બોઝ, ન્યાયમૂર્તિઓ]

ગોઆ, દમણ અને દીવ લેન્ડ રેવન્યુ કોડ, ૧૯૬૮: કલમ ૩૨ – ખેતીની જમીનમાંથી બિન-ખેતીમાં રૂપાંતરણ – રૂપાંતરણ શુલ્કની ચુકવણી – અરજી કરવાના સમયે લાગુ પડતા દરોના આધારે અથવા જમીન રૂપાંતરણની મંજૂરી આપતો હુકમ જારી કરવામાં આવ્યો તે તારીખે તેની ગણતરી – કોર્ટે ઠેરવેલ કે: રૂપાંતરણ ફીની ચુકવણી માત્ર ત્યારે જ ઊભી થાય છે જ્યારે સનદ આપવાનો નિર્ણય લેવામાં આવે છે, આમ, રૂપાંતરણ શુલ્ક નક્કી કરવા માટે સંબંધિત તારીખ તે તારીખ હશે જ્યારે સનદ આપવાનો નિર્ણય લેવામાં આવે છે – તથ્યો પર, તે તારીખ ૧૯.૦૯.૨૦૧૩ હોવાનું જણાય છે – કલેક્ટર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલી રકમ જમીન માલિકો દ્વારા ૦૯.૧૦.૨૦૧૩ ના રોજ જમા કરવામાં આવી હતી જોકે વિરોધ હેઠળ – અપીલકર્તાઓએ સનદ આપવાના

નિર્ણયની તારીખ મુજબ રૂપાંતરણ શુલ્ક યોગ્ય રીતે લાધા - પ્રતિવાદી તેના પોતાના કૃત્યો, કાર્યો અને આચરણને ધ્યાનમાં રાખીને આ રૂપાંતરણ શુલ્કની વસૂલાતને પડકારવા માટે હકદાર નથી - ગોઆ લેન્ડ રેવન્યુ કોડ (સુધારા) એક્ટ, ૨૦૧૩.

અપીલ મંજૂર કરતા, કોર્ટે કોર્ટે ઠેરવેલ કે: ૧.૧ રૂપાંતરણ ફીની ચુકવણીનો પ્રશ્ન ત્યારે જ ઉદ્ભવે છે જ્યારે સનદ આપવાનો નિર્ણય લેવામાં આવે છે. તેથી, રૂપાંતરણ શુલ્ક નક્કી કરવા માટે સંબંધિત તારીખ તે તારીખ હશે જ્યારે સનદ આપવાનો નિર્ણય લેવામાં આવે છે. હાજર કેસમાં, તે તારીખ ૧૯.૦૯.૨૦૧૩ હોવાનું જણાય છે. કલેક્ટર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલી રકમ જમીન માલિકો દ્વારા ૦૯.૧૦.૨૦૧૩ ના રોજ જમા કરવામાં આવી હતી, જોકે રૂપાંતરણ શુલ્ક લાદવામાં આવનાર તારીખ નક્કી કરવાના નિર્ણયને પડકારવાનો તેમનો અધિકાર અનામત રાખીને વિરોધ હેઠળ. [પેરા ૧૪] [૬૫૮-ઈ-એફ]

૧.૨ ગોઆ, દમણ અને દીવ લેન્ડ રેવન્યુ કોડ, ૧૯૬૮ ની કલમ ૩૨ ચોક્કસ સમયરેખા નિર્ધારિત કરે છે અને જમીન માલિકોને અપીલ દાખલ કરવાનો અધિકાર આપે છે જો વિભાગ દ્વારા સમયરેખાનું પાલન કરવામાં ન આવે. વર્તમાન કેસમાં અરજી ૦૮.૦૩.૨૦૧૩ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવી હતી અને ૬૦ દિવસ ૦૭.૦૫.૨૦૧૩ ના રોજ પૂરા થયા હતા. જમીન માલિકે તે પછી તરત જ અપેલેટ ઓથોરિટી સમક્ષ અપીલ દાખલ કરી શકી હોત, જે તેને ૩૦ દિવસની અંદર નિર્ણય લેવા માટે બંધાયેલ હતી. આપું કરવામાં આવ્યું ન હતું. હકીકતમાં, ૨૨.૦૫.૨૦૧૩ ના રોજ સુધારો કરવામાં આવ્યા પછી પણ, કોઈ અપીલ દાખલ કરવામાં આવી ન હતી. નિઃશંકપણે, કલમ ૩૨ માં નિર્ધારિત સમયરેખાના સંદર્ભમાં વિલંબ થયો છે પરંતુ વિલંબને ખૂબ વધારે કહી શકાય નહીં. વધુમાં, પ્રતિવાદીએ અપીલ દાખલ ન કરીને કલમ ૩૨ ની રૂએ તેમને પ્રાપ્ત થયેલા કોઈપણ અધિકારો જતો કર્યો. વધુમાં, પ્રતિવાદીએ એફિડેવિટ-કમ-ઈન્ડેમ્નિટી

બોન્ડ દાખલ કરીને સુધારેલી જોગવાઈઓ અનુસાર રૂપાંતરણ શુલ્ક ચૂકવવાની સંમતિ આપી છે અને મંજૂરી આપી છે. [પેરા ૧૭] [૬૫૯-સી-એફ]

૧.૩ પ્રતિવાદીએ માત્ર ૧૬૦૧૪ ચો.મી. જમીનના રૂપાંતરણ માટે પરવાનગી માંગી હતી પરંતુ ટાઉન એન્ડ કન્ટ્રી પ્લાનિંગ સમક્ષ પ્રતિવાદી દ્વારા રજૂ કરાયેલ પ્લાનની વિચારણા પર જમીનની કુલ જરૂરિયાત ૨૫૩૬૮.૫૦ ચો.મી. હતી અને તેથી, આ ૨૫૩૬૮.૫૦ ચો.મી. માટે પરવાનગી આપવામાં આવી હતી. મૂંઝવણ એટલા માટે ઊભી થઈ કારણ કે અરજદારે જે વિસ્તાર માટે અરજી કરી હતી તેનાથી બાબતના નિર્ણયમાં વિલંબ થયો. જોકે રેકૉર્ડ પરથી એ બહુ સ્પષ્ટ નથી કે વધારાની ૯૩૫૪.૫૦ ચો.મી. જમીનના રૂપાંતરણ માટે કઈ તારીખે અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી પરંતુ હાઈકોર્ટનું તારણ સ્પષ્ટ છે કે આ વધારાના વિસ્તાર માટેની અરજી જે મૂળ અરજીના એક અલગ પરિશિષ્ટ દ્વારા સામેલ કરવામાં આવી હતી તે સુધારો અમલમાં આવ્યા પછી જ દાખલ કરવામાં આવી હતી. ચુકાદાના આ ભાગને પ્રતિવાદી દ્વારા પડકારવામાં આવ્યો નથી. આમ, એ સ્પષ્ટ છે કે ખરેખર રૂપાંતરિત કરવા માટે જરૂરી જમીન ૨૫૩૬૮.૫૦ ચો.મી. હતી અને તેથી, પરિશિષ્ટ ઉમેરવામાં આવ્યા પછી જ સંપૂર્ણ અરજી દાખલ કરવામાં આવી હોવાનું કહી શકાય. જો પરિશિષ્ટને અવગણવામાં આવે તો પણ, એ સ્પષ્ટ છે કે ખરેખર જે જરૂરી હતું તેના કરતાં નાના વિસ્તાર માટે અરજી કરીને, પ્રતિવાદી અને તેના પરિવારના સભ્યોએ પોતે એક મૂંઝવણ ઊભી કરી હતી જે પરવાનગી આપવામાં વિલંબ માટે પણ અંશતઃ જવાબદાર હતી. આ એવો કેસ નથી જ્યાં વિલંબ ખૂબ મોટો હોય અને પ્રતિવાદીએ પણ એક જ વારમા જમીનના સમગ્ર હિસ્સાના રૂપાંતરણ માટે અરજી ન કરીને વિલંબમાં ફાળો આપ્યો. વધુમાં, પ્રતિવાદીએ અપીલ પણ દાખલ કરી નથી. [પેરા ૧૯-૨૧] [૬૬૦-સી-જી]

૧.૪ પ્રતિવાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ એક્ઝિડેવિટ-કમ-ઇન્ડેમ્નિટી બોન્ડ, મામલામાં કોઈ દબાણ ન હતું. પ્રતિવાદીને આવી એક્ઝિડેવિટ દાખલ કરવા માટે દબાણ કરવામાં આવ્યું ન હતું. તેઓને કદાચ આવું કરવાનું કહેવામાં આવ્યું હશે પરંતુ તેઓએ તે દાખલ કરવાનો ઇનકાર કર્યો હોત. પ્રતિવાદી પર

આવી એક્ઝિડેવિટ દાખલ કરવા માટે અનુચિત દબાણ કરવામાં આવ્યું હતું તેવું દૂર-દૂરથી પણ દર્શાવવા માટે રેકૉર્ડ પર કંઈ મૂકવામાં આવ્યું નથી. આ એક્ઝિડેવિટમાં તેણે માંગ્યા મુજબ રૂપાંતરણ શુલ્ક ચૂકવવાની બાંહેધરી આપી હતી. તેણે રૂપાંતરણ શુલ્ક લાદવાને ન પડકારવાની પણ બાંહેધરી આપી હતી. સૌથી અગત્યનું, તેણે કોઈપણ વધારાના રૂપાંતરણ શુલ્કની વસૂલાત માટે દાવો ન કરવાની પણ બાંહેધરી આપી હતી. પ્રતિવાદીએ આ રકમ જમા કરાવી, જોકે વિરોધ હેઠળ. ત્યારબાદ, તેણે તમામ જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવી અને સનદ અને અન્ય તમામ દસ્તાવેજો તૈયાર થયા પછી, તેણે હુકમને પડકારવાનું પસંદ કર્યું. પ્રતિવાદીને તેના કૃત્યો, કાર્યો અને આચરણ અને ઉક્ત હુકમ પ્રત્યેની સંમતિને કારણે, સુધારા પછીના દરે રૂપાંતરણ શુલ્કની વસૂલાતને પડકારવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં. આમ, અપીલકર્તાઓએ સનદ આપવાના નિર્ણયની તારીખ મુજબ રૂપાંતરણ શુલ્ક યોગ્ય રીતે લાદ્યા. હાઈકોર્ટનો ચુકાદો બાજુ પર રાખવામાં આવ્યો છે. [પેરા ૨૨-૨૪] [૬૬૦-એચ; ૬૬૧-એ-ડી]

યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા અને અન્ય વિ. મહાજન ઇન્ડસ્ટ્રીઝ લિમિટેડ અને અન્ય (૨૦૦૫) ૧૦ એસસીસી ૨૦૩ અલગ તારવવામાં આવ્યો. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા અને અન્ય વિ. દેવ રાજ ગુપ્તા અને અન્ય (૧૯૯૧) ૧ એસસીસી ૬૩; અંસલ એન્ડ સાયગલ પ્રોપર્ટીઝ (પી) લિ. અને અન્ય વિ. એલ. એન્ડ ડી.ઓ. અને અન્ય (૧૯૯૮) ૭૪ ડીએલટી ૧૫૨ - સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો.

કેસ કાયદો સંદર્ભ:

(૨૦૦૫) ૧૦ એસસીસી ૨૦૩ - અલગ તારવવામાં આવ્યો - પેરા ૭

(૧૯૯૧) ૧ એસસીસી ૬૩ - સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો - પેરા ૮

(૧૯૯૮) ૭૪ ડીએલટી ૧૫૨ - સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો - પેરા ૯

સિવિલ અપેલેટ હકુમત: સિવિલ અપીલ નં. ૭૫૭૬ વર્ષ ૨૦૧૯.

ગોઆ ખાતે બોમ્બે હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચના રિટ પિટિશન નં. ૨૬૨ વર્ષ

૨૦૧૪ માં તારીખ ૧૩.૧૦.૨૦૧૬ ના ચુકાદા અને હુકમ સામે.

પ્રતાપ વેણુગોપાલ, સુશ્રી સુરેખા રામન અને સુશ્રી વિદુષી મેસર્સ કે જે જહોન એન્ડ કો. વતી, અપીલકર્તાઓ માટે વકીલો.

ધ્રુવ મહેતા, સિનિયર એડવોકેટ, યશરાજ સિંહ દેવરા, સુશ્રી અનુપમા, અનમોલ મહેતા, સુશ્રી સોનલ મશંકર, શ્યામ અગ્રવાલ, પ્રતિવાદી માટે વકીલો.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ દીપક ગુપ્તા દ્વારા આપવામાં આવેલ.

૧. રજા મંજૂર કરવામાં આવી.

૨. આ અપીલમાં નિર્ણય માટે નીચેનો પ્રશ્ન ઉદ્ભવે છે. "શું ખેતીની જમીનમાંથી બિન-ખેતીમાં રૂપાંતરણ માટે ચૂકવવાપાત્ર રૂપાંતરણ શુલ્કની ગણતરી અરજી કરવાના સમયે લાગુ પડતા દરોના આધારે થવી જોઈએ કે જમીન રૂપાંતરણની મંજૂરી આપતો હુકમ જારી કરવામાં આવ્યો તે તારીખે?"

૩. કેસના નિર્ણય માટે જરૂરી તથ્યો એ છે કે પ્રતિવાદી અને તેના પરિવારના ત્રણ સભ્યોએ ૦૮.૦૩.૨૦૧૩ ના રોજ ૧૬૦૧૪ ચો.મી. માપની કેટલીક ખેતીની જમીનને રૂપાંતરિત કરવાની પરવાનગી માટે રાજ્યને અરજી કરી હતી. ડેપ્યુટી કલેક્ટરની કચેરી દ્વારા ૨૯.૦૪.૨૦૧૩ ના રોજ આ અરજીની પહોંચ સ્વીકારવામાં આવી હતી. ૧૫.૦૫.૨૦૧૩ ના રોજ જમીનનું નિરીક્ષણ કરવામાં આવ્યું હતું અને મામલતદારે ૧૬.૦૫.૨૦૧૩ ના રોજ ડેપ્યુટી કલેક્ટરને પોતાનો રિપોર્ટ સુપરત કર્યો હતો. ત્યારબાદ, ૨૧.૦૫.૨૦૧૩ ના રોજ ટાઉન એન્ડ કન્ટ્રી પ્લાનિંગ વિભાગ દ્વારા રિપોર્ટ સુપરત કરવામાં આવ્યો હતો.

૪. ૨૨.૦૫.૨૦૧૩ ના રોજ, ગોઆ લેન્ડ રેવન્યુ કોડ (સુધારા) એક્ટ, ૨૦૧૩ દ્વારા ગોઆ, દમણ અને દીવ લેન્ડ રેવન્યુ કોડ, ૧૯૬૮ (ત્યારબાદ 'કોડ' તરીકે ઓળખાય છે) માં સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો અને રૂપાંતરણના દરોમાં સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો અને નોંધપાત્ર વધારો કરવામાં આવ્યો હતો.

૫. ડેપ્યુટી કન્ઝર્વેટર ઓફ ફોરેસ્ટ, મડગાંવએ ૦૪.૦૬.૨૦૧૩ ના રોજ રૂપાંતરણ અંગેનો તેમનો રિપોર્ટ સુપરત કર્યો. ૦૮.૦૭.૨૦૧૩ ના રોજ, ડેપ્યુટી કલેક્ટરે મામલતદારને કેટલીક માહિતી માટે પત્ર લખ્યો, જે માહિતી મામલતદાર દ્વારા ૧૫.૦૭.૨૦૧૩ ના રોજ ડેપ્યુટી કલેક્ટરને પૂરી પાડવામાં આવી હતી. ૧૮.૦૭.૨૦૧૩ ના રોજ, પ્રતિવાદીએ માંગ્યા મુજબ રૂપાંતરણ શુલ્ક ચૂકવવા સંમત થતું સોગંદનામું રજૂ કર્યું અને રૂપાંતરણ શુલ્કના રિફંડ માટે દાવો ન કરવાની પણ બાંહેધરી આપી. ૧૮.૦૮.૨૦૧૩ ના રોજ, પ્રતિવાદી અને તેના પરિવારના સભ્યોને વધેલા દરો મુજબ રકમ જમા કરાવવા માટે પત્રવ્યવહાર મોકલવામાં આવ્યો હતો. ૦૮.૧૦.૨૦૧૩ ના રોજ, પ્રતિવાદીએ માંગ્યા મુજબ રૂપાંતરણ શુલ્કની રકમ જમા કરાવી અને ત્યારબાદ, ૧૮.૧૧.૨૦૧૩ ના રોજ જમીનના રૂપાંતરણ માટે પરવાનગી આપતી સનદ જારી કરવામાં આવી.

૬. ત્યારબાદ, પ્રતિવાદીએ વધારાની રકમના રિફંડનો દાવો કરતી રિટ પિટિશન દાખલ કરી, કારણ કે પ્રતિવાદીના મતે, રૂપાંતરણ શુલ્ક અરજીની તારીખ એટલે કે ૦૮.૦૩.૨૦૧૩ ના રોજ લાગુ દરો મુજબ નક્કી થવા જોઈએ. હાઇકોર્ટે નીચેની શરતોમાં રિટ પિટિશન અંશતઃ મંજૂર કરીઃ "(ii) વાદ્યસ્ત પત્રવ્યવહાર તારીખ ૧૮.૦૮.૨૦૧૩ રદ કરવામાં આવે છે અને બાજુ પર રાખવામાં આવે છે. (iii) સામાવાળાઓને નિર્દેશ આપવામાં આવે છે કે તેઓ ઉપર કરેલા અવલોકનોના પ્રકાશમાં અરજદાર દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર રૂપાંતરણ ફીની ગણતરી કરે અને વધારાની રકમ, જો કોઈ હોય તો, આવી ચુકવણીની તારીખથી વાસ્તવિક ચુકવણી સુધી વાર્ષિક ૮% ના દરે વ્યાજ સાથે અરજદારને પરત કરે." જો કે, હાઇકોર્ટે ઠેરવ્યું કે આ હુકમ માત્ર ૧૬૦૧૪ ચો.મી. ને લાગુ પડે છે અને બાકીના વિસ્તાર ૯૩૫૪.૫૦ ચો.મી. માટે જે ૨૨.૦૫.૨૦૧૩ ના રોજ સુધારો અમલમાં આવ્યા પછી અલગ પરિશિષ્ટ દ્વારા ઉમેરવામાં આવ્યો હતો, પ્રતિવાદી સુધારેલા દરો ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે. હાઇકોર્ટે યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા અને અન્ય વિ. મહાજન ઇન્ડસ્ટ્રીઝ લિમિટેડ અને અન્ય, યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા

અને અન્ય વિ. દેવ રાજ ગુપ્તા અને અન્યના કેસમાં આ કોર્ટના ચુકાદાઓ અને અંસલ એન્ડ સાયગલ પ્રોપર્ટીઝ (પી) લિ. અને અન્ય વિ. એલ. એન્ડ ડી.ઓ. અને અન્યના કેસમાં દિલ્હી હાઈકોર્ટના ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો હતો.

૭. જ્યાં સુધી મહાજન ઇન્ડસ્ટ્રીઝ કેસ (ઉપર) માં ચુકાદાનો સંબંધ છે, ચુકાદો અપીલકર્તાના વકીલની છૂટ પર આધારિત છે કે તેમણે અંસલ એન્ડ સાયગલ પ્રોપર્ટીઝ (પી) લિ. (ઉપર) માં દિલ્હી હાઈકોર્ટના ચુકાદાની શુદ્ધતા પર વિવાદ કર્યો નથી. કોર્ટે વધુમાં ઠેરવ્યું કે ઉક્ત ચુકાદાની શરતોમાં રૂપાંતરણ શુલ્કની ગણતરી માટેની નિર્ણાયક તારીખ અરજી મળ્યાની તારીખ છે. આ કોર્ટે વધુમાં ઠેરવ્યું કે મૂળ માલિકો દ્વારા ૨૫.૦૩.૧૯૮૧ ના રોજ જમીનના ઉપયોગમાં ફેરફાર માટે તેમના જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની મારફતે દાખલ કરવામાં આવેલી અરજી ક્યારેય ફગાવી દેવામાં આવી ન હતી અને હજુ પણ પડતર હતી અને આ સંજોગોમાં ભારત સંઘને જમીનના ઉપયોગના રૂપાંતરણ અંગે શક્ય તેટલી વહેલી તકે અંતિમ નિર્ણય લેવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો પરંતુ રૂપાંતરણ માટેની અરજીની તારીખ મુજબ રૂપાંતરણ શુલ્ક ચૂકવવાપાત્ર રહેશે. અમારા મતે, આ ચુકાદો છૂટ પર આધારિત છે અને તેનો ઉપયોગ પ્રતિવાદી દ્વારા કરી શકાય નહીં અને હાઈકોર્ટ દ્વારા ભૂલથી તેના પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે.

૮. દેવ રાજ ગુપ્તાના કેસ (ઉપર) માં, વિવિધ પ્રશ્નો ઉભા કરવામાં આવ્યા હતા. પ્રશ્નોમાંથી એક એ હતો કે અરજી યોગ્ય રીતે ક્યારે તૈયાર કરવામાં આવી હતી; અને બીજો એ હતો કે, રૂપાંતરણ શુલ્ક નક્કી કરવા માટે યોગ્ય તારીખ કઈ હતી? હાઈકોર્ટે ઠેરવ્યું કે જમીન માલિકો દ્વારા ૧૫.૦૨.૧૯૭૮ ના રોજ રૂપાંતરણ માટે યોગ્ય અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી. હાઈકોર્ટે વધુમાં ઠેરવ્યું કે માસ્ટર પ્લાનમાં લીઝ પર આપેલી જમીન આવેલી હતી તે પ્રશ્નવાળા વિસ્તારને વાણિજ્યિક ઝોન તરીકે જાહેર કરવાની જોગવાઈને ધ્યાનમાં રાખીને, સ્વચાલિત અને વૈધાનિક રૂપાંતરણ હતું અને રૂપાંતરણ માટે કોઈ અરજી જરૂરી ન હતી. એવું પણ ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે તે ૧૯૭૮ નો દર હશે જે લાગુ પડશે અને એપ્રિલ,

૧૯૮૧ નો દર નહીં. આ કોર્ટે ઠેરવ્યું કે રૂપાંતરણ માટે અરજી જરૂરી હતી અને આ વતી યોગ્ય અરજી માત્ર ૨૭.૦૨.૧૯૮૧ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવી હતી. આ કોર્ટે ઠેરવ્યું કે સંબંધિત સત્તાધિકારી દ્વારા ૧૨.૦૧.૧૯૮૪ ના રોજ જમીનના વપરાશકર્તાને રૂપાંતરિત કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી અને ભારત સંઘ ૨૭.૦૨.૧૯૮૧ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલી રૂપાંતરણ માટેની અરજીનો જવાબ આપવામાં ૩ વર્ષના વિલંબને સમજાવવામાં નિષ્ફળ ગયું હતું અને આ તથ્યોમાં એવું ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે રૂપાંતરણ શુલ્ક ૨૭.૦૨.૧૯૮૧ મુજબ નક્કી કરવા જોઈએ.

૯. જ્યાં સુધી અંસલ એન્ડ સાયગલ પ્રોપર્ટીઝ (પી) લિ. (ઉપર) ના કેસમાં દિલ્લી હાઈકોર્ટના ચુકાદાનો સંબંધ છે, તેના સાવચેતીપૂર્વકના અવલોકન પર અમને જણાય છે કે તે ચુકાદો કેસના તથ્યોમાં આપવામાં આવ્યો છે. ચોક્કસ તારીખથી રૂપાંતરણ ફી વસૂલવા માટે કોઈ જોગવાઈ ન હતી. હાજર કેસમાં, કોડની કલમ ૩૨ લાગુ પડે છે અને દિલ્લી હાઈકોર્ટ સમક્ષ આવી કોઈ જોગવાઈ ન હતી. તેથી, અમારા મતે, તે ચુકાદો કેસના તથ્યો અને સંજોગોમાં લાગુ પડતો નથી.

૧૦. જ્યાં સુધી વર્તમાન કેસનો સંબંધ છે, અમે કોડની કલમ ૩૨ ની સંબંધિત જોગવાઈઓનો સંદર્ભ લઈ શકીએ છીએ જે નીચે મુજબ છે: "૩૨. એક હેતુ માટે જમીનના ઉપયોગને બીજા હેતુમાં રૂપાંતરિત કરવાની પ્રક્રિયા. —

- | | | | |
|-----|---|--------|-------------|
| (૧) | xxx | xxx | xxx |
| (૨) | કલેક્ટર, | અરજી | મળ્યા પછી, |
| (a) | સાત દિવસની અંદર | અરજીની | પહોંચ આપશે; |
| (b) | xxx | xxx | xxx |
| (c) | યોગ્ય તપાસ પછી, સરકાર દ્વારા આ વતી બનાવેલા કોઈપણ નિયમોને આધીન તે સ્પષ્ટ કરી શકે તેવા નિયમો અને શરતો પર પરવાનગી આપી શકે છે; અથવા અરજી કરેલી પરવાનગીનો ઇનકાર કરી શકે છે, જો જાહેર આરોગ્ય, | | |

સલામતી અને સગવડ સુરક્ષિત કરવા માટે આપું કરવું જરૂરી હોય અથવા જો આવો ઉપયોગ અમલમાં હોય તેવા કોઈપણ કાયદા હેઠળ અમલમાં રહેલા ગામ, નગર અથવા શહેરના આયોજિત વિકાસ માટેની કોઈપણ યોજનાની વિરુદ્ધ હોય અને બિલ્ડિંગ સાઈટ્સ તરીકે ઉપયોગમાં લેવાતી જમીનના કિસ્સામાં એ સુરક્ષિત કરવા માટે કે સાઈટ્સના પરિમાણો, ગોઠવણ અને સુલભતા રહેવાસીઓના આરોગ્ય અને સગવડ માટે પર્યાપ્ત છે અથવા વિસ્તાર માટે યોગ્ય છે; જ્યાં અરજી નામંજૂર કરવામાં આવે છે, કલેક્ટર આવા અસ્વીકારના કારણો લેખિતમાં જણાવશે.

(૩) કલેક્ટર અરજી મળ્યાની તારીખથી સાઠ દિવસના સમયગાળાની અંદર અરજી પર નિર્ણય લેશે અને જો તે આમ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, વ્યક્તિને સરકારના સચિવ (મહેસૂલ) ને અપીલ કરવાનો અધિકાર રહેશે જે અપીલ દાખલ કર્યાની તારીખથી ત્રીસ દિવસના સમયગાળાની અંદર અપીલનો નિકાલ કરશે.

(૪) XXX XXX XXX

(૫) XXX XXX XXX

(૬) જ્યારે જમીનનો બિન-ખેતી હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવે છે, ત્યારે તેના ધારકને નિયત ફોર્મમાં, નીચેના દરે ફી ચૂકવવા પર સનદ આપવામાં આવશે, એટલે કે:-

XXX XXX XXX

(દરો નિર્ધારિત છે)

(૭) XXX XXX XXX"

૧૧. તે ઉલ્લેખ કરવો યોગ્ય રહેશે કે ૨૨.૦૫.૨૦૧૩ ના સુધારા દ્વારા, પેટા-કલમ (૬) માં સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો જે વિવિધ વિસ્તારો અને વિવિધ હેતુઓ માટે વિવિધ વાણિજ્યિક દરો પૂરા પાડે છે. અમને કલમ ૩૨ ની પેટા-કલમ (૬) ના ખંડ (ii) થી સંબંધ છે જે નીચે મુજબ વાંચે છે: "(ii) જ્યારે જમીનને એક હેતુથી બીજા હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી

આપવામાં આવે છે, ત્યારે તેના ધારકને નિયત ફોર્મમાં, નીચેની ફી ચૂકવવા પર સનદ આપવામાં આવશે:—"

૧૨. કલમ ૩૨ નું સાવચેતીપૂર્વક વિશ્લેષણ દર્શાવે છે કે અરજી મળવા પર, કલેક્ટર ૭ દિવસની અંદર અરજીની પહોંચ આપશે, જો તે અન્યથા પરત કરવામાં ન આવે. કલમ ૩૨ ની પેટા-કલમ (૨) નો ખંડ (c) કલેક્ટરને પરવાનગી આપવા અથવા ઇનકાર કરવાની સત્તા આપે છે. પેટા-કલમ (૩) મહત્વપૂર્ણ છે અને જોગવાઈ કરે છે કે કલેક્ટરે અરજી મળ્યાની તારીખથી ૬૦ દિવસના સમયગાળાની અંદર અરજી પર નિર્ણય લેવો જોઈએ. કિસ્સામાં, કલેક્ટર ૬૦ દિવસની અંદર નિર્ણય લેવામાં નિષ્ફળ જાય છે તો વ્યક્તિને સચિવ (મહેસૂલ) ને અપીલ દાખલ કરવાનો અધિકાર છે, જે અપીલ દાખલ કર્યાના ૩૦ દિવસની અંદર અપીલનો નિકાલ કરવા માટે બંધાયેલ છે.

૧૩. પેટા-કલમ (૬) સ્પષ્ટપણે નિર્ધારિત કરે છે કે એકવાર બિન-ખેતી હેતુ માટે જમીનનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવે છે, ત્યારબાદ કોડમાં જ નિર્ધારિત ફીની ચુકવણી પર તેના ધારકને સનદ આપવાની રહેશે. સુધારા પછી પણ, સ્થિતિ વર્ચ્યુઅલ રીતે સમાન રહે છે.

૧૪. રૂપાંતરણ ફીની ચુકવણીનો પ્રશ્ન ત્યારે જ ઊભો થાય છે જ્યારે સનદ આપવાનો નિર્ણય લેવામાં આવે. તેથી, રૂપાંતરણ શુલ્ક નક્કી કરવા માટે સંબંધિત તારીખ તે તારીખ હશે જ્યારે સનદ આપવાનો નિર્ણય લેવામાં આવે. હાજર કેસમાં, તે તારીખ ૧૯.૦૯.૨૦૧૩ હોવાનું જણાય છે. કલેક્ટર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલી રકમ જમીન માલિકો દ્વારા ૦૯.૧૦.૨૦૧૩ ના રોજ જમા કરવામાં આવી હતી, જોકે રૂપાંતરણ શુલ્ક લાદવામાં આવનાર તારીખ નક્કી કરવાના નિર્ણયને પડકારવાનો તેમનો અધિકાર અનામત રાખીને વિરોધ હેઠળ.

૧૫. જ્યાં સુધી વર્તમાન કેસનો સંબંધ છે, અરજી નિઃશંકપણે ૦૮.૦૩.૨૦૧૩ ના રોજ સબમિટ કરવામાં આવી હતી. રેકૉર્ડનું અવલોકન દર્શાવે છે કે ૨૯.૦૪.૨૦૧૩ ના રોજ ફિલ્ડ સર્વેયરે એક નોંધ તૈયાર કરી હતી કે અરજી

યોગ્ય છે અને તેની નકલો ડેપ્યુટી કમ્પ્યુટર ઓફ ફોરેસ્ટ, મડગાંવ, મામલતદાર, સાલસેટ, ટાઉન એન્ડ કન્ટ્રી પ્લાનિંગ વિભાગ, સાલસેટને મોકલવામાં આવે છે જેમાં પ્રતિવાદી અને તેના પરિવારના સભ્યોને સૂચિત સાઈટના નિરીક્ષણ માટે હાજર રહેવાની વિનંતી કરવામાં આવે છે. તે નિર્દેશ કરવો પણ પ્રસ્તુત હશે કે અધિકારીઓએ જરૂરી મુજબ રિપોર્ટ્સ સબમિટ કર્યા પછી, પ્રતિવાદીએ ૧૯.૦૭.૨૦૧૩ ના રોજ એક્ઝિડેવિટ-કમ-ઇન્ડેમ્નિટી બોન્ડ સબમિટ કર્યું હતું. તેનો સંબંધિત ભાગ નીચે મુજબ વાંચે છે: "૭. હું વધુમાં કહું છું કે, હું મારા ઉક્ત ભાઈ સાથે સરકારને ઉક્ત જમીનના રૂપાંતરણ માટે આ પછી ચૂકવવામાં આવતી રૂપાંતરણ ફી અથવા રૂપાંતરણ ફીના ભાગના રિફંડ માટે વિનંતી કરીશ નહીં, સિવાય કે જ્યાં અમને કોઈપણ સરકારી સત્તાધિકારી અને અથવા એજન્સી દ્વારા જમીન વિકસાવવાની મંજૂરી આપવામાં આવતી નથી."

૧૬. તે પછી જ તારીખ ૧૯.૦૮.૨૦૧૩ નો હુકમ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો. રકમ જમા કરાવ્યા પછી અને જરૂરી પરવાનગીઓ લીધા પછી, રિટ પિટિશન દાખલ કરવામાં આવી હતી.

૧૭. અમારો અભિપ્રાય છે કે વર્તમાન કેસમાં પરિસ્થિતિ હાઈકોર્ટ દ્વારા સંદર્ભિત કેસો કરતા તદ્દન અલગ છે. આ કોર્ટ દ્વારા નક્કી કરાયેલા કેસોમાં, કોડની કલમ ૩૨ જેવી કોઈ જોગવાઈ ન હતી. કલમ ૩૨ ચોક્કસ સમયરેખા નિર્ધારિત કરે છે અને જમીન માલિકોને અપીલ દાખલ કરવાનો અધિકાર આપે છે જો વિભાગ દ્વારા સમયરેખાનું પાલન કરવામાં ન આવે. વર્તમાન કેસમાં અરજી ૦૮.૦૩.૨૦૧૩ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવી હતી અને ૬૦ દિવસ ૦૭.૦૫.૨૦૧૩ ના રોજ પૂરા થયા હતા. જમીન માલિકે તે પછી તરત જ અપેલેટ ઓથોરિટી સમક્ષ અપીલ દાખલ કરી શકી હોત જે તેને ૩૦ દિવસની અંદર નિર્ણય લેવા માટે બંધાયેલ હતી. આવું કરવામાં આવ્યું ન હતું. હકીકતમાં, ૨૨.૦૫.૨૦૧૩ ના રોજ સુધારો કરવામાં આવ્યા પછી પણ, કોઈ અપીલ દાખલ કરવામાં આવી ન હતી. નિઃશંકપણે, કલમ ૩૨ માં નિર્ધારિત સમયરેખાના

સંદર્ભમાં વિલંબ થયો છે પરંતુ વિલંબને ખૂબ વધારે કહી શકાય નહીં. વધુમાં, પ્રતિવાદીએ અપીલ દાખલ ન કરીને કલમ ૩૨ ની રૂએ તેમને પ્રાપ્ત થયેલા કોઈપણ અધિકારો જતો કર્યો. વધુમાં, પ્રતિવાદીએ એફિડેવિટ-કમ-ઇન્ડેમ્નિટી બોન્ડ દાખલ કરીને સુધારેલી જોગવાઈઓ અનુસાર રૂપાંતરણ શુલ્ક ચૂકવવાની સંમતિ આપી છે અને મંજૂરી આપી છે, જેનો ઉપર સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો છે.

૧૮. પ્રતિવાદી તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી ધ્રુવ મહેતા દ્વારા એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે આ ઇન્ડેમ્નિટી બોન્ડ સત્તાવાળાઓ દ્વારા દબાણનું પરિણામ હતું, જેમણે પરવાનગી આપતા પહેલા ઉક્ત ઇન્ડેમ્નિટી બોન્ડ દાખલ કરવાનો આગ્રહ રાખ્યો હતો. અમે આ દલીલથી પ્રભાવિત નથી. પ્રતિવાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી રિટ પિટિશનમાં, આ સંદર્ભમાં કરવામાં આવેલ એકમાત્ર નિવેદન એ છે કે પ્રતિવાદીને ડેપ્યુટી કલેક્ટરની કચેરીમાં ઉક્ત ઇન્ડેમ્નિટી બોન્ડ સબમિટ કરવાની જરૂર હતી. રિટ પિટિશનનો સંબંધિત ભાગ નીચે મુજબ વાંચે છે:

"૭. ૧૯/૦૭/૨૦૧૩ ના રોજ, અરજદારે એફિડેવિટ-કમ-ઇન્ડેમ્નિટી બોન્ડ સબમિટ કર્યું, જે અરજદારે ડેપ્યુટી કલેક્ટર (મહેસૂલ) ની કચેરીમાં સબમિટ કરવાની જરૂર હતી.....

૮. ઉક્ત એફિડેવિટ-કમ-ઇન્ડેમ્નિટી બોન્ડ રજૂ કરતી વખતે, અરજદારના પ્રતિનિધિને કહેવામાં આવ્યું હતું કે, કન્વર્ઝન સનદ જારી કરવામાં વધુ વિલંબ થઈ શકે છે, કારણ કે ડેપ્યુટી કલેક્ટર (મહેસૂલ) ની કચેરીમાં, આ બાબતે મૂંઝવણ ઊભી થઈ હતી..."

૧૯. અમે એ હકીકતને પણ નજરઅંદાજ કરી શકીએ નહીં કે પ્રતિવાદીએ માત્ર ૧૬૦૧૪ ચો.મી. જમીનના રૂપાંતરણ માટે પરવાનગી માંગી હતી પરંતુ ટાઉન એન્ડ કન્ટ્રી પ્લાનિંગ સમક્ષ પ્રતિવાદી દ્વારા સબમિટ કરાયેલ પ્લાનની વિચારણા પર જમીનની કુલ જરૂરિયાત ૨૫૩૬૮.૫૦ ચો.મી. હતી અને તેથી, આ ૨૫૩૬૮.૫૦ ચો.મી. માટે પરવાનગી આપવામાં આવી હતી. મૂંઝવણ

એટલા માટે ઊભી થઈ કારણ કે અરજદારે જે વિસ્તાર માટે અરજી કરી હતી અને તેનાથી બાબતના નિર્ણયમાં વિલંબ થયો.

૨૦. જોકે રેકૉર્ડ પરથી એ બહુ સ્પષ્ટ નથી કે વધારાની ૯૩૫૪.૫૦ ચો.મી. જમીનના રૂપાંતરણ માટે કઈ તારીખે અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી પરંતુ હાઈકોર્ટનું તારણ સ્પષ્ટ છે કે આ વધારાના વિસ્તાર માટેની અરજી જે મૂળ અરજીના એક અલગ પરિશિષ્ટ દ્વારા સામેલ કરવામાં આવી હતી તે સુધારો અમલમાં આવ્યા પછી જ દાખલ કરવામાં આવી હતી. ચુકાદાના આ ભાગને પ્રતિવાદી દ્વારા પડકારવામાં આવ્યો નથી. આમ, એ સ્પષ્ટ છે કે ખરેખર રૂપાંતરિત કરવા માટે જરૂરી જમીન ૨૫૩૬૮.૫૦ ચો.મી. હતી અને તેથી, પરિશિષ્ટ ઉમેરવામાં આવ્યા પછી જ સંપૂર્ણ અરજી દાખલ કરવામાં આવી હોવાનું કહી શકાય.

૨૧. જો આપણે પરિશિષ્ટને અવગણીએ તો પણ, એ સ્પષ્ટ છે કે ખરેખર જે જરૂરી હતું તેના કરતા નાના વિસ્તાર માટે અરજી કરીને, પ્રતિવાદી અને તેના પરિવારના સભ્યોએ પોતે એક મૂંઝવણ ઊભી કરી હતી જે પરવાનગી આપવામાં વિલંબ માટે પણ અંશતઃ જવાબદાર હતી. આ એવો કેસ નથી જ્યાં વિલંબ ખૂબ મોટો હોય અને અમારો અભિપ્રાય છે કે પ્રતિવાદીએ પણ એક જ વારમા જમીનના સમગ્ર હિસ્સાના રૂપાંતરણ માટે અરજી ન કરીને વિલંબમાં ફાળો આપ્યો. વધુમાં, ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ, પ્રતિવાદીએ અપીલ પણ દાખલ કરી નથી.

૨૨. આ તથ્યાત્મક પૃષ્ઠભૂમિમાં આપણે પ્રતિવાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ એફિડેવિટ-કમ-ઇન્ડેમ્નિટી બોન્ડ પર વિચાર કરવો પડશે. અમારા મતે, મામલામાં કોઈ દબાણ ન હતું. પ્રતિવાદીને આવી એફિડેવિટ દાખલ કરવા માટે દબાણ કરવામાં આવ્યું ન હતું. તેઓને કદાચ આવું કરવાનું કહેવામાં આવ્યું હશે પરંતુ તેઓએ તે દાખલ કરવાનો ઇનકાર કર્યો હોત. પ્રતિવાદી પર આવી એફિડેવિટ દાખલ કરવા માટે અનુચિત દબાણ કરવામાં આવ્યું હતું તેવું દૂર-

દૂરથી પણ દર્શાવવા માટે રેકૉર્ડ પર કંઈ મૂકવામાં આવ્યું નથી. આ એફિડેવિટમાં તેણે માંગ્યા મુજબ રૂપાંતરણ શુલ્ક ચૂકવવાની બાંહેધરી આપી હતી. તેણે રૂપાંતરણ શુલ્ક લાદવાને ન પડકારવાની પણ બાંહેધરી આપી હતી. સૌથી અગત્યનું, તેણે કોઈપણ વધારાના રૂપાંતરણ શુલ્કની વસૂલાત માટે દાવો ન કરવાની પણ બાંહેધરી આપી હતી. પ્રતિવાદીએ આ રકમ જમા કરાવી, જોકે વિરોધ હેઠળ. ત્યારબાદ, તેણે તમામ જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવી અને સનદ અને અન્ય તમામ દસ્તાવેજો તૈયાર થયા પછી, તેણે હુકમને પડકારવાનું પસંદ કર્યું. અમારા મતે, પ્રતિવાદીને તેના કૃત્યો, કાર્યો અને આચરણ અને ઉક્ત હુકમ પ્રત્યેની સંમતિને કારણે, સુધારા પછીના દરે રૂપાંતરણ શુલ્કની વસૂલાતને પડકારવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં.

૨૩. ઉપરોક્ત ચર્ચાને ધ્યાનમાં રાખીને, અમે ઠેરવીએ છીએ કે વર્તમાન કેસના તથ્યોમાં, અપીલકર્તાઓએ સનદ આપવાના નિર્ણયની તારીખ મુજબ રૂપાંતરણ શુલ્ક યોગ્ય રીતે લાદ્યા, જે કાનૂની સ્થિતિ છે. અમે વધુમાં ઠેરવીએ છીએ કે પ્રતિવાદી તેના પોતાના કૃત્યો, કાર્યો અને આચરણને ધ્યાનમાં રાખીને આ રૂપાંતરણ શુલ્કની વસૂલાતને પડકારવા માટે હકદાર નથી.

૨૪. ઉપરોક્તને ધ્યાનમાં રાખીને, અમે અપીલ મંજૂર કરીએ છીએ, તારીખ ૧૩.૧૦.૨૦૧૬ ના હાઈકોર્ટના ચુકાદાને બાજુ પર રાખીએ છીએ અને અરજદાર (અહીં પ્રતિવાદી) દ્વારા દાખલ રિટ પિટિશન નં. ૨૬૨ વર્ષ ૨૦૧૪ ને ફગાવી દઈએ છીએ. પેનિડંગ અરજી(ઓ), જો કોઈ હોય તો, તેનો નિકાલ કરવામાં આવે છે.

નિધિ જૈન

અપીલ મંજૂર કરવામાં આવી.

This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.

=====

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

DISCLAIMER: The translated 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.