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.

==========

મેસર્સ રાજુરેશ્વર એસોસિયેટ્સ

વિ.

મહારાષ્ટ્ર રાજ્ય અને અન્ય

૫ જુલાઈ, ૨૦૦૪

[આર.સી. લાહોટી, મુખ્ય ન્યાયમૂર્તિ અને અશોક ભાન, ન્યાયમૂર્તિ]

મહારાષ્ટ્ર લેન્ડ રેવેન્યુ કોડ, ૧૯૬૬/મહારાષ્ટ્ર ગવર્નમેન્ટ રૂલ્સ ઓફ બિઝનેસ; રૂલ્સ ૮, ૯, ૧૧ અને ૧૨ :

અમુક શરતોને આધીન સહકારી કપાસ મિલને સરકારી જમીન મંજૂર કરવામાં આવી–શરતોના ઉલ્લંઘનના કારણોસર રાજ્ય સરકાર દ્વારા જમીનનો નોંધપાત્ર હિસ્સો પાછો ખેંચી લેવામાં આવ્યો–મિલ લિક્વિડેશનમાં ગઈ–મિલની મિલકત સહિતની સમગ્ર જમીન વેચવા માટે ટેન્ડરો મંગાવવામાં આવ્યા–

અપીલકર્તા/ઓફર કરનાર દ્વારા રજૂ કરાયેલ ટેન્ડરનો સ્વીકાર–લિક્વિડેટર દ્વારા ઓફર કરનારના પક્ષમાં વેચાણ કરારનું સંપાદન–અપીલકર્તા દ્વારા ઓફર કરાયેલી કિંમત જમીનની બજાર કિંમત કરતાં ઓછી હોવાના કારણે કરાર રદ કરવાનો સરકારનો નિર્ણય–તેને પડકાર–તેના પરના વ્યાજ સહિત જમા કરાયેલી રકમ પરત કરવાનો લિક્વિડેટરને નિર્દેશ આપીને હાઇકોર્ટ દ્વારા નકારી કાઢવામાં આવ્યો–અપીલ પર, ઠેરવ્યું: રાજ્ય સરકારે મિલ પાસેથી જમીન પાછી મેળવી લીધી–કાયદાની જોગવાઇઓને ધ્યાને લેતાં, રાજ્ય સરકારની પરવાનગી વિના મિલ જમીનનો નિકાલ કરી શકતી નહોતી–વેચાણ માટે જમીન ઓફર કરતાં પહેલાં અપસેટ કિંમત નક્કી કરવી જરૂરી છે–સરકારી મિલકત/જમીનની તબદીલી કરતાં પહેલાં નિયમોની શરતો અનુસાર મંત્રી પરિષદની મંજૂરી મેળવવી જરૂરી છે–નિયમો હેઠળની જરૂરિયાતોને કોઇપણ વ્યક્તિગત પદાધિકારી દ્વારા અવગણી/બાયપાસ કરી શકાય નહીં–બાબત કેબિનેટ સમક્ષ ન મૂકવાનો અને ટેન્ડર આખરી કરવાનો મંત્રીનો નિર્ણય, અને પરિણામી મંજૂરી કાયદામાં દૂષિત છે–ટેન્ડરમાં ઓફર કરાયેલી કિંમત ઘણી ઓછી હોવાથી રાજ્ય સરકાર કરાર રદ કરવા સક્ષમ છે–સંબંધિત સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૧૧% ના સાદા વ્યાજ સાથે અપીલકર્તા દ્વારા જમા કરાયેલી રકમ રાજ્ય સરકાર તેને પરત કરશે–નિર્દેશો જારી કરવામાં આવ્યા–ભારતનું સંવિધાન, ૧૯૫૦–અનુચ્છેદ ૧૬૬–મહારાષ્ટ્ર લેન્ડ રેવેન્યુ (ડિસ્પોઝલ ઓફ ગવર્નમેન્ટ લેન્ડ) રૂલ્સ, ૧૯૭૧.

શબ્દો અને શબ્દપ્રયોગો :

મહારાષ્ટ્ર લેન્ડ રેવેન્યુ (ડિસ્પોઝલ ઓફ ગવર્નમેન્ટ લેન્ડ) રૂલ્સ, ૧૯૭૧ ના સંદર્ભમાં 'ભોગવટા કિંમત' (ઓક્યુપન્સી પ્રાઈસ) અને 'અપસેટ કિંમત' નો અર્થ.

રાજ્ય સરકારના મહેસૂલ અને વન વિભાગે કેટલીક શરતો પર ૪૮ એકર ૨૪ ગુંઠા જમીન એક સહકારી કપાસ મિલને મંજૂર કરી હતી. પાછળથી, જમીનનો નોંધપાત્ર હિસ્સો સરકાર દ્વારા પાછો ખેંચી લેવામાં આવ્યો હતો કારણ કે મિલે ગ્રાન્ટની શરતો અને નિયમોનું ઉલ્લંઘન કર્યું હતું. મિલ લિક્વિડેશનમાં ગઈ અને લિક્વિડેટરની નિમણૂક કરવામાં આવી. લિક્વિડેટરે સરકારના કબજાવાળી જમીનના હિસ્સા સહિતની સમગ્ર જમીનનો નિકાલ કરવા માટે ટેન્ડરો મંગાવ્યા. કેટલીક શરતો પરિપૂર્ણ કરવાને આધીન, સૌથી વધુ બોલી લગાવનાર અપીલકર્તાના પક્ષમાં જમીનનું વેચાણ આખરી કરવા માટે સરકારે મંજૂરી આપી. લિક્વિડેટરે વેચાણ કરાર સંપાદિત કરાવવા માટે બોલીની ૨૫% રકમ જમા કરાવવા અપીલકર્તાને જાણ કરી. જરૂરી અવેજની રકમ તેના દ્વારા જમા કરવામાં આવી હોવા છતાં તેના પક્ષમાં વેચાણ કરાર સંપાદિત કરવામાં આવ્યો ન હતો, કારણ કે અપીલકર્તા દ્વારા ઓફર કરાયેલી જમીનની કિંમત જમીનની બજાર કિંમત કરતાં ઓછી હોવાના આધાર પર સરકારે કરાર રદ કર્યો હતો. અપીલકર્તાએ તેને પડકાર્યો. પડકારને ફગાવી દેતાં, હાઇકોર્ટે અપીલકર્તા દ્વારા

જમા કરાયેલી રકમ તેના પર વાર્ષિક ૧૧% ના વ્યાજ સહિત પરત કરવાનો રાજ્યને નિર્દેશ આપ્યો. તેથી આ પ્રસ્તુત અપીલ.

અપીલકર્તાએ રજૂઆત કરી હતી કે સંબંધિત સત્તામંડળ દ્વારા તેમના પક્ષમાં પ્રશ્નવાળી જમીનના વેચાણ માટેનો કરાર સંપાદિત કરવામાં આવ્યો હોવાથી, રાજ્ય સરકાર અપીલકર્તાને મિલકત વેચવાના પોતાના વચનથી પાછળ હટવા માટે એસ્ટોપલથી બંધાયેલી છે; કેબિનેટે મિલના વેચાણ/લિક્વિડેશનની દરખાસ્ત તેમની સમક્ષ ન મૂકવાનો નિર્ણય લીધો હોવાથી, જમીનના વેચાણ પહેલાં કેબિનેટની મંજૂરી મેળવવી આવશ્યકપણે જરૂરી નહોતી; સામાવાળાની એવી દલીલ સ્વીકારવામાં હાઇકોર્ટ વાજબી નહોતી કે અપીલકર્તા દ્વારા ઓફર કરવામાં આવેલી કિંમત ઓછી/અપૂરતી હતી.

સામાવાળા–રાજ્યએ રજૂઆત કરી હતી કે અપીલકર્તાના પક્ષમાં જમીન/મિલકત વેચવા માટે સંબંધિત મંત્રી દ્વારા યોગ્ય નિર્ણય લેવામાં આવ્યો ન હતો; પ્રશ્નવાળી જમીનના વેચાણ માટે યોગ્ય પ્રક્રિયાનું પાલન કરવામાં આવ્યું ન હતું; અને ઓફર કરાયેલી જમીનની કિંમત ખૂબ જ અપૂરતી હતી.

અપીલ ફગાવી દેતાં, કોર્ટે

ઠેરવેલ કે : ૧.૧. રાજ્ય સરકારના મહેસૂલ અને વન વિભાગની માલિકીની જમીન કેટલીક શરતોને આધીન ભોગવટા કિંમત ચૂકવવા પર એક મિલને સોંપવામાં આવી હતી, જેમાં એ શરતનો પણ સમાવેશ થતો હતો કે જો ગ્રાન્ટની કોઈપણ શરતોનું ઉલ્લંઘન થાય તો જમીન પાછી ખેંચી શકાશે. ત્યારપછી, કલેક્ટર દ્વારા જમીન પાછી ખેંચી લેવાના હુકમો પસાર કરવામાં આવ્યા હતા. જમીન પાછી ખેંચી લેવાના હુકમની કાયદેસરતા એ કોર્ટ સમક્ષ અલગથી દાખલ કરાયેલી અરજીમાં પડકારનો વિષય છે. તેથી, ભારતનું સંવિધાનના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ દાખલ કરાયેલી પીટીશનમાં તે જ મુદ્દાનો ન્યાયનિર્ણય કરી શકાતો નથી, જેમ કે હાઇકોર્ટે યોગ્ય રીતે ઠેરવ્યું છે. [૯૩૨–એચ; ૯૩૩–એ, ડી]

૧.૨. 'ભોગવટા કિંમત' (ઓક્યુપન્સી પ્રાઈસ) શબ્દ મહારાષ્ટ્ર લેન્ડ રેવેન્યુ (ડિસ્પોઝલ ઓફ ગવર્નમેન્ટ લેન્ડ્સ) રૂલ્સના રુલ ૨(કે–૧) માં વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવ્યો છે, અને તેનો અર્થ જમીન પર ભોગવટો કરવાનો અને તેનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક આપવાના અવેજ તરીકે ચૂકવવાપાત્ર કિંમત થાય છે. [૯૩૩–એ–બી]

૧.૩. ગ્રાન્ટની શરતો સ્પષ્ટ હતી અને મહારાષ્ટ્ર લેન્ડ રેવેન્યુ કોડની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં લેતાં, એવું માની શકાય નહીં કે પ્રશ્નવાળી જમીન મિલની વિશિષ્ટ માલિકીની મિલકત હતી અને મિલની માલિકી ધરાવતી મંડળીને રાજ્ય સરકારની પરવાનગી વિના તેનો નિકાલ કરવાનો હક્ક હતો. કલેક્ટરે પોતાની વૈધાનિક સત્તાઓનો ઉપયોગ કરીને જમીન પાછી ખેંચી લીધી હતી. જમીન પાછી ખેંચાઈ ગઈ હોવાથી, જમીનો હુકમ રદ કરાવ્યા વિના જમીનનો નિકાલ કરવાની મિલ પાસે કોઈ સત્તા નહોતી. [૯૩૩–ઈ–એફ–જી]

૨.૧. એ સ્પષ્ટ છે કે અપીલકર્તાના પક્ષમાં સમગ્ર જમીન/મિલકત વેચવાનો નિર્ણય ટેક્સટાઈલ મંત્રી દ્વારા લેવામાં આવ્યો તે સમયે મહારાષ્ટ્ર ગવર્નમેન્ટ રૂલ્સ ઓફ બિઝનેસના સંબંધિત નિયમોની જરૂરિયાતનું પાલન કરવામાં આવ્યું ન હતું. રૂલ્સ ઓફ બિઝનેસના રુલ ૧૧ મુજબ મિલકતનું હસ્તાંતરણ રૂ. ૫ લાખથી વધુનું હોવાથી આ બાબત મંત્રી પરિષદ સમક્ષ મૂકવી જરૂરી હતી, કારણ કે રાજ્ય સરકારના નાણા વિભાગે ટેક્સટાઈલ વિભાગ સાથે સંમતિ દર્શાવી નહોતી. રૂલ્સ ઓફ બિઝનેસ અનુસાર સરકારે જમીનના વેચાણ માટે કોઈ મંજૂરી/બહાલી આપી નહોતી. અપીલકર્તાને જમીન વેચવા અંગેનો સંદેશાવ્યવહાર એ સરકારનો નિર્ણય ન હતો, જેમ કે રેકર્ડ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે, અને પછીના સંદેશાવ્યવહારો રેકર્ડની ચકાસણી કર્યા વિના જારી કરવામાં આવ્યા

હતા અને રેકર્ડથી વિરુદ્ધ હતા, આમ, તે યોગ્ય મંજૂરી દર્શાવતા ન હતા. [૯૩૭–ડી–ઈ–એફ–જી]

૨.૨. રાજ્ય સરકારના ટેક્સટાઈલ વિભાગ દ્વારા તેમની નોંધમાં યોગ્ય રીતે જણાવવામાં આવ્યું હતું કે આ બાબત કેબિનેટ સમક્ષ મૂકવામાં આવે. મહેસૂલ અને નાણા વિભાગોએ ૫ એકર જમીનના વેચાણ માટે પોતાની સંમતિ આપી દીધી હોવાથી, આ બાબત કેબિનેટ સમક્ષ મૂકવાની હતી. તે તબક્કે, ટેક્સટાઈલ વિભાગે સમગ્ર જમીન વેચવાનો આગ્રહ રાખ્યો અને આ બાબત પર નવેસરથી વિચારણા કરવામાં આવી. મહેસૂલ વિભાગ દ્વારા કરાયેલી સુધારેલી દરખાસ્તમાં, ચાર શરતોની પરિપૂર્ણતાને આધીન સમગ્ર જમીનના વેચાણ માટે મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. વિચાર એવો હતો કે જમીનની અપસેટ કિંમત પહેલા નક્કી થવી જોઈએ અને તે હરાજીથી વેચવી કે ટેન્ડર દ્વારા અને વેચાણની ઉપજ સરકાર અને મિલ વચ્ચે કેવી રીતે વહેંચવી જોઈએ. પરંતુ મૂળભૂત શરત એ હતી કે અપસેટ કિંમત નક્કી કરવામાં આવે અને ત્યારપછી જમીન વેચવામાં આવે, તે બાબત અત્યંત સ્પષ્ટ કરવામાં આવી હતી. નાણા વિભાગ આ શરતો સાથે સંમત થયો હતો. એવું કહેવું અયોગ્ય રહેશે કે ટેક્સટાઈલ વિભાગની દરખાસ્ત મહેસૂલ અને નાણા વિભાગો દ્વારા સ્વીકારવામાં આવી હતી. [૯૩૭–જી–એચ; ૯૩૮–એ–બી–સી–ડી]

૨.૩. ટેક્સટાઈલ વિભાગે પાછળથી દરખાસ્ત કરી કે અગાઉ મંગાવવામાં આવેલા ટેન્ડરોને આખરી ઓપ આપવામાં આવે અને જમીનની પુનઃહરાજી કરવાની કોઈ જરૂર નથી. મહેસૂલ વિભાગે પોતાની અસંમતિ દર્શાવી અને પોતાની અગાઉની દરખાસ્તનો પુનરોચ્ચાર કર્યો કે અપસેટ કિંમત નક્કી કર્યા પછી જમીનનો નિકાલ કરવામાં આવે. નાણા વિભાગ મહેસૂલ વિભાગના મત સાથે સંમત થયો હતો. વધુમાં, તેણે સૂચન કર્યું કે કેબિનેટ સમક્ષ બાબત મૂકવાને બદલે વિભાગીય સ્તરે નિર્ણય લઈ શકાય છે કારણ કે મુખ્યમંત્રીએ સૂચના આપી હતી કે આવા કેસો કેબિનેટ સમક્ષ રજૂ કરવાની જરૂર નથી. જો કે, રેકર્ડ પરથી જણાયું હતું કે કેબિનેટ દ્વારા આવો કોઈ નિર્ણય લેવામાં આવ્યો ન હતો. મુખ્યમંત્રીએ જણાવ્યા મુજબ અનૌપચારિક રીતે આવો નિર્દેશ આપ્યો હતો તેમ માની લઈએ તો પણ, રૂલ્સ ઓફ બિઝનેસ હેઠળની જરૂરિયાતને કોઈપણ વ્યક્તિગત પદાધિકારી દ્વારા અવગણી શકાય નહીં. મુખ્ય સચિવે કાયદા અનુસાર કાર્યવાહી કરવાનો સાચો અભિગમ નક્કી કર્યો હોવા છતાં, ટેક્સટાઈલ મંત્રીએ ટેક્સટાઈલ વિભાગ દ્વારા સૂચવેલા અયોગ્ય અભિગમને અપનાવ્યો હતો. ટેક્સટાઈલ મંત્રી દ્વારા લેવાયેલો નિર્ણય અને પરિણામી મંજૂરી કાયદાની દ્રષ્ટિએ દૂષિત છે. આ રીતે અપાયેલી મંજૂરીને કાયદા મુજબ નિયમો અને નિર્ધારિત પ્રક્રિયા અનુસાર સરકાર દ્વારા અપાયેલી પરવાનગી કહી શકાય નહીં. અન્ય કોઈપણ જરૂરિયાત ઉપરાંત, એક તરફ ટેક્સટાઈલ વિભાગ અને બીજી તરફ

મહેસૂલ અને નાણા વિભાગ વચ્ચે અસંમતિ હોવાથી, રૂલ્સ ઓફ બિઝનેસના રુલ ૧૧ ના સબ–રુલ (૨) મુજબ આ બાબત કેબિનેટ સમક્ષ મૂકવી જોઈતી હતી/મૂકવી જોઈતી જ હતી. [૯૩૮–ડી–ઈ–એફ, જી–એચ; ૯૩૯–ડી–ઈ–એફ]

૩.૧. કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં, અન્ય ઓફર આપનાર તરફથી ઓફર મળતાં પુનઃટેન્ડર કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં મુખ્યમંત્રી યોગ્ય અને વાજબી હતા. આવો નિર્દેશ મહેસૂલ અને નાણા વિભાગો દ્વારા વ્યક્ત કરાયેલા વિચારોને અનુરૂપ હતો. આ બાબત પર વધુ વિચારણા કરવામાં આવી હતી અને કરાર રદ કરવાનો અંતિમ નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો. કારણ કે સરકાર માનતી હતી કે ઓફર કરાયેલી કિંમત પ્રશ્નવાળી મિલકતનું ઓછું મૂલ્યાંકન હતું જે કોર્પોરેશન વિસ્તારમાં આવેલી મુખ્ય (પ્રાઈમ) જમીન છે. ડિવિઝનલ કમિશનરે પોતાના સંદેશાવ્યવહારો દ્વારા રાજ્ય સરકારનું ધ્યાન દોર્યું હતું કે મિલકતની બજાર કિંમત વધુ હતી. [૯૩૯–જી–એચ; ૯૪૦–એ]

૩.૨. જ્યારે અપીલકર્તાની ઓફર મળી ત્યારે જમીનનું કોઈ મૂલ્યાંકન કરાવવામાં આવ્યું ન હતું. લિક્વિડેટર સમગ્ર જમીન માટે ટેન્ડર મંગાવી શક્યા ન હોત. મહેસૂલ વિભાગ તેમજ નાણા વિભાગ સમગ્ર જમીનના વેચાણ માટે સંમત

થયા ન હતા. ટેક્સટાઈલ વિભાગ દ્વારા સમગ્ર જમીન વેચવાનો નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો અને આ બાબત કેબિનેટ સમક્ષ રજૂ કરવી જરૂરી હતી, અને યોગ્ય મંજૂરીના અભાવે, સરકાર પાસે તેને રદ કરવાની સત્તા હતી, ખાસ કરીને જ્યારે તેનો એવો અભિપ્રાય હતો કે અપીલકર્તા દ્વારા ઓફર કરવામાં આવેલી જમીનની કિંમત મિલકતનું ઓછું મૂલ્યાંકન હતું. હાઇકોર્ટ એ નિષ્કર્ષ પર પહોંચવામાં યોગ્ય હતી કે રાજ્ય સરકારે કોઈપણ સમયે પ્રશ્નવાળી જમીનના વેચાણ અથવા નિકાલ માટે મંજૂરી આપી ન હતી. સ્પોર્ટ્સ કોમ્પ્લેક્સ સ્થાપવા માટે સરકારને જમીનની જરૂર હતી તે કારણને જો વિચારણામાંથી બાકાત રાખવામાં આવે તો પણ, પ્રશ્નવાળી જમીનના વેચાણ માટે સરકારની કોઈ યોગ્ય મંજૂરી/બહાલી નહોતી તેવા તારણની સામે વેચાણ કરાર રદ કરવાના સરકારના આખરી નિર્ણયને અમાન્ય ઠેરવી શકાય નહીં. [૯૪૦–બી–સી–ડી]

૪. અપીલકર્તાને પડેલી કોઈપણ મુશ્કેલી અથવા થયેલા પૂર્વગ્રહ માટે અપીલકર્તાને પર્યાપ્ત વળતર આપવાની હાઇકોર્ટે કાળજી લીધી છે અને વાર્ષિક ૧૧% ના સાદા વ્યાજ સાથે રકમ પરત કરવાનો હુકમ કર્યો છે. તેનું પાલન કરીને સમગ્ર રકમ અપીલકર્તાને પરત કરવામાં આવી હતી. જો કે, આ કોર્ટે તેના અગાઉના હુકમ દ્વારા અપીલકર્તાને સદર રકમ સામાવાળાઓને પરત કરવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો અને સામાવાળાઓને વ્યાજ ઉપાર્જિત કરતા ખાતામાં રકમ રાખવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો. રકમની પુનઃચુકવણી અને તેના પરના વ્યાજ

અંગેના કોઈપણ વિવાદને દૂર કરવા માટે, એવો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે કે સરકાર તે રકમ તેમની પાસે રહી તે સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૧૧% ના દરે સાદા વ્યાજ સાથે અપીલકર્તાને પરત કરવા માટે જવાબદાર રહેશે. [૯૪૦–એચ; ૯૪૧–એ–બી–સી]

દીવાની અપીલ અધિકારક્ષેત્ર : સિવિલ અપીલ નં. ૮૫૩૯/૨૦૦૨

બોમ્બે હાઇકોર્ટની ઔરંગાબાદ બેન્ચના ડબલ્યુ.પી. નં. ૫૨૧૯/૨૦૦૧ માં તારીખ ૨૪.૪.૨૦૦૨ ના ચુકાદા અને હુકમ સામે.

અપીલકર્તા વતી આર.એફ. નરીમન, સંજય વી. ખર્ડે, અજિત બી. કાલે અને સુશ્રી ચંદન રામામૂર્તિ.

સામાવાળાઓ વતી ઉદય ઉમેશ લલિત, સુશ્રી અર્પિતા સિંહ, પ્રસેનજીત કેસવાની, એસ.એસ. શિંદે, મુકેશ કે. ગિરી અને ટી. મહિપાલ.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ ભાન દ્વારા આપવામાં આવેલ.

ભાન, ન્યાયમૂર્તિ : આ અપીલ હાઇકોર્ટ ઓફ જ્યુડિકેચર એટ બોમ્બે, ઔરંગાબાદ સ્થિત બેન્ચ દ્વારા રીટ પીટીશન નં. ૫૨૧૯/૨૦૦૧ માં પસાર કરાયેલા તારીખ ૨૪.૨.૨૦૦૨ ના આખરી ચુકાદા અને હુકમ સામે નિર્દેશિત છે. વાદગ્રસ્ત હુકમ દ્વારા હાઇકોર્ટે અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરાયેલી રીટ પીટીશન ફગાવી દીધી છે.

અપીલકર્તા એ ખેતીની જમીનની ખરીદી અને વેચાણનો વ્યવસાય કરવા, સરકાર અને ખાનગી પક્ષકારો પાસેથી કોન્ટ્રાક્ટ મેળવીને જમીનોનો વિકાસ કરવા અને મકાનો બાંધવાના હેતુ માટે ભારતીય ભાગીદારી અધિનિયમ હેઠળ નોંધાયેલ એક પેઢી (એસોસિયેટ) છે. તે રિયલ એસ્ટેટમાં કમિશન એજન્ટ તરીકે પણ વ્યવસાય કરે છે.

સર્વે નં. ૫૫ ની ૪૮ એકર ૨૪ ગુંઠા જમીન રાજ્ય સરકારના મહેસૂલ અને વન વિભાગ દ્વારા ઔરંગાબાદ જિલ્લા સહકારી સૂત ગિરણી લિ. (ટૂંકમાં "મિલ") ને અન્ય શરતો ઉપરાંત એ શરતે મંજૂર કરવામાં આવી હતી કે મિલ સરકારની પૂર્વ

પરવાનગી વિના સદર જમીનનું હસ્તાંતરણ કરશે નહીં અને કોઈપણ શરતના ભંગના કિસ્સામાં જમીન અને તેના પરના મકાનો પાછા ખેંચી લેવાને પાત્ર રહેશે. ગ્રાન્ટની સંબંધિત શરતો અને નિયમો પૈકીની કેટલીક નીચે મુજબ હતી :

"(v) સૂત ગિરણી સરકારની પૂર્વ પરવાનગી વિના વેચાણ, પટ્ટો (લીઝ), ગીરો વગેરે દ્વારા જમીનમાંના પોતાના હક્કો કોઈપણ વ્યક્તિને તબદીલ કરશે નહીં. વધુમાં, સરકારની સંમતિ વિના સૂત ગિરણી દ્વારા ભારતમાં વસવાટ કરતા વિદેશી અથવા ભારતમાં સ્થપાયેલી કે વેપાર કરતી વિદેશી પેઢી સિવાય અન્ય કોઈ વિદેશીને જમીન તબદીલ કરવામાં આવશે નહીં, અને કોઈપણ કારણો દર્શાવ્યા વિના ઇનકાર કરવાનો સરકારનો સંપૂર્ણ વિવેક રહેશે.

(vi) જમીન અને તેના પર બાંધવામાં આવનાર સૂત ગિરણીના મકાનોનો ઉપયોગ જે હેતુ માટે ગ્રાન્ટ આપવામાં આવી છે તે જ હેતુ માટે કરવામાં આવશે અને અન્ય કોઈ હેતુ માટે કરવામાં આવશે નહીં.

(vii) બાંધવામાં આવનાર સૂત ગિરણીના મકાનો અમલમાં રહેલા રિબન ડેવલપમેન્ટ રૂલ્સની જોગવાઈઓનું પાલન કરશે.

(viii) કોઈપણ શરતોના ભંગ બદલ વળતરની ચૂકવણી કર્યા વિના જમીન અને તેના પરનું મકાન સરકાર દ્વારા પાછું ખેંચી લેવાને પાત્ર રહેશે."

સમય જતાં, ૪૮ એકર અને ૨૪ ગુંઠા પૈકીની ૫ એકર જમીન પર મકાનો બાંધવામાં આવ્યા અને મિલે પોતાનો ધંધો ચલાવવાનું શરૂ કર્યું. ઉપરોક્ત ૪૮ એકર અને ૨૪ ગુંઠા જમીન પૈકી રસ્તો પહોળો કરવા માટે ૩ એકર અને ૧૨ ગુંઠા જમીન પાછી ખેંચીને મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનને સોંપવામાં આવી હતી. ડિસ્ટ્રિક્ટ કલેક્ટર દ્વારા બે એકર જમીન પાછી ખેંચીને સરકારી ખાતામાં રાખવામાં આવી હતી અને તેનું વેચાણ કરીને બિનખેતી જમીન મહેસૂલ વસૂલ કરવામાં આવ્યું હતું, જેથી મિલ પાસે ૪૩ એકર અને ૧૨ ગુંઠા જમીન રહી હતી.

મિલે તેના પક્ષમાં કરાયેલી ગ્રાન્ટની શરતો અને નિયમોનું ઉલ્લંઘન કર્યું હોવાથી, તારીખ ૧૮.૧૨.૧૯૯૭ ના રોજ, સરકાર દ્વારા ૩૮ એકર અને ૧૨ ગુંઠા

જમીન જપ્ત કરવામાં આવી હતી અને તેનો કબજો લેવામાં આવ્યો હતો, જ્યારે ૫ એકર જમીન કે જેના પર મકાનો બાંધવામાં આવ્યા હતા તે બાકી રાખવામાં આવી હતી. તારીખ ૨૨.૭.૧૯૯૮ ના રોજ, રાજ્ય સરકારના સહકાર અને ટેક્સટાઈલ વિભાગે તેના પરના મકાનો સાથેની ૫ એકર જમીન વેચવાની દરખાસ્ત કરી હતી.

કુલ જવાબદારી આશરે રૂ. ૧૪ કરોડ જેટલી એકત્ર થઈ ગઈ હતી અને સદર જવાબદારીઓની પતાવટ કરવા માટે સ્પિનિંગ મિલ પાસે કોઈ ભંડોળ ઉપલબ્ધ નહોતું, મહારાષ્ટ્ર કો–ઓપરેટિવ સોસાયટીઝ એક્ટ હેઠળ સ્પિનિંગ મિલ પર લિક્વિડેટરની નિમણૂક કરવામાં આવી હતી. સ્પિનિંગ મિલે લિક્વિડેટર મારફતે ડાયરેક્ટર ઓફ હેન્ડલૂમ, પાવરલૂમ એન્ડ કો–ઓપરેટિવ ટેક્સટાઈલ (જે હવે પછી 'સામાવાળા નં. ૨' તરીકે ઉલ્લેખિત છે) મારફતે સરકારને સ્પિનિંગ મિલને તેના મકાન, પ્લાન્ટ, મશીનરી અને જમીનનો નિકાલ કરવાની મંજૂરી આપવા માટે એક દરખાસ્ત રજૂ કરી હતી. સામાવાળા નં. ૨ પાસેથી પરવાનગી મેળવ્યા પછી, લિક્વિડેટરે તારીખ ૮.૧૦.૧૯૯૮ ના પ્રકાશન/જાહેરાત દ્વારા જમીન સહિત સર્વે નં. ૫૫ માં આવેલી સ્પિનિંગ મિલની મિલકત વેચવા માટે બોલી લગાવનારાઓ પાસેથી ટેન્ડરો મંગાવ્યા હતા. જે ૫ એકર જમીન પર મકાનો બાંધવામાં આવ્યા હતા તેના માટે ઓફરો મંગાવવાને બદલે, લિક્વિડેટરે

તેને મિલની મિલકત ગણીને સમગ્ર ૪૩ એકર ૧૧ ગુંઠા જમીનના વેચાણ માટે ઓફરો મંગાવી હતી.

મેસર્સ રાજુરેશ્વર એસોસિયેટ્સ – અહીં અપીલકર્તાઓએ, લિક્વિડેટર દ્વારા જારી કરાયેલા જાહેરનામાના જવાબમાં, અર્નેસ્ટ મની (બાનાની રકમ) તરીકે રૂ. ૨૫ લાખના ડિમાન્ડ ડ્રાફ્ટ સાથે રૂ. ૭૮૧.૩૩ લાખની કિંમત દર્શાવતું ટેન્ડર રજૂ કર્યું હતું. અન્ય પાંચ જણાએ પણ પોતાના ટેન્ડરો રજૂ કર્યા હતા. લિક્વિડેટરે તે ઓફરો ટેક્સટાઈલ મંત્રાલયને મોકલી આપી હતી. અપીલકર્તા દ્વારા રજૂ કરાયેલું ટેન્ડર સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા સ્વીકારવામાં આવ્યું હતું અને આગળની કાર્યવાહી માટે તારીખ ૨૯.૧.૧૯૯૯ ના રોજ સરકારને મોકલવામાં આવ્યું હતું. સહકાર અને ટેક્સટાઈલ વિભાગના પ્રિન્સિપાલ સેક્રેટરીએ સ્પિનિંગ મિલના લિક્વિડેશન માટે લેવાયેલા પગલાં પર વિચારણા કરવા માટે તારીખ ૨૬.૪.૨૦૦૨ ના રોજ એક બેઠક બોલાવી હતી. સદર બેઠકમાં, પ્રિન્સિપાલ સેક્રેટરીએ સૂચના આપી હતી કે અપીલકર્તાઓ દ્વારા રજૂ કરાયેલા ટેન્ડરો સ્વીકારવામાં આવે અને પોતાની ભલામણો સાથે સ્વીકૃતિ માટે સરકારને મોકલવામાં આવે. રાજ્ય સરકારે તારીખ ૨૩.૧૦.૨૦૦૦ ના સંદેશાવ્યવહાર દ્વારા સામાવાળા નં. ૨ ને જાણ કરી હતી કે સરકારે સ્પિનિંગ મિલના વેચાણની કાર્યવાહીને આખરી ઓપ આપવા માટે મંજૂરી આપી છે. જો કે, એવો નિર્દેશ કરવામાં આવ્યો હતો કે વેચાણની કાર્યવાહી આખરી કરતાં પહેલાં, નીચેના પાસાઓને ધ્યાનમાં લેવામાં આવે :

"મિલના વેચાણ માટે ટેન્ડર સ્વીકારવાની તારીખે જમીનની કિંમત આંકવામાં આવે. મિલ દ્વારા પટ્ટા (લીઝ) પેટે જે રકમ જમા કરાવવામાં આવી છે તે બાદ કરવામાં આવે અને સદર બાદ કર્યા પછી બાકીની ૫૦ ટકા રકમ ટેક્સટાઈલ મિલે લેવી જોઈએ અને બાકીની ૫૦ ટકા રકમ સરકાર (કલેક્ટર, ઔરંગાબાદ) પાસે જમા કરાવવી જોઈએ અને મકાન સાથેની જમીનનો કબજો કલેક્ટર પાસેથી મેળવવો જોઈએ."

વધુમાં, એવી પણ જાણ કરવામાં આવી હતી કે અપીલકર્તા દ્વારા રજૂ કરાયેલું ટેન્ડર આખરી કરવું જોઈએ અને જમીન સહિતની સદર મિલ તેમને વેચવી જોઈએ.

ઉપરોક્ત સંદેશાવ્યવહારને ધ્યાને રાખીને, સામાવાળા નં. ૨ એ તારીખ ૨.૧૧.૨૦૦૦ નો વધુ એક પત્ર જારી કરીને લિક્વિડેટરને નિર્દેશ આપ્યો હતો કે સરકાર દ્વારા અપાયેલી મંજૂરીને ધ્યાનમાં રાખીને, લિક્વિડેટરે અપીલકર્તાના પક્ષમાં વેચાણ કરાર સંપાદિત કરવો જોઈએ. લિક્વિડેટરે તારીખ ૪.૧૧.૨૦૦૦ ના પોતાના પત્ર દ્વારા અપીલકર્તાને જાણ કરી હતી કે સ્પિનિંગ મિલની મિલકતના અંતિમ વેચાણના હેતુ માટે સરકાર પાસેથી મંજૂરી મળી ગઈ છે અને

તદનુસાર અપીલકર્તાએ બોલીની રકમના ૨૫% જમા કરાવવા જોઈએ અને વેચાણ કરાર સંપાદિત કરાવી લેવો જોઈએ. સદર પત્રના જવાબમાં, અપીલકર્તાએ લિક્વિડેટરને રૂ. ૧,૯૫,૩૩,૨૫૦/– ચૂકવ્યા હતા અને લિક્વિડેટરે બદલામાં સ્પિનિંગ મિલની મિલકત અંગે અપીલકર્તાના પક્ષમાં તારીખ ૨૦.૧૧.૨૦૦૦ નો વેચાણ કરાર સંપાદિત કર્યો હતો. અપીલકર્તાએ લિક્વિડેટર પાસે વધુ રૂ. ૨૯૩ લાખની રકમ જમા કરાવી હતી અને તેમના પક્ષમાં વેચાણ દસ્તાવેજ સંપાદિત કરવા માટે તેમને વિનંતી કરી હતી. લિક્વિડેટરે તારીખ ૨૩.૧.૨૦૦૧ ના પોતાના પત્ર દ્વારા રૂ. ૪,૮૮,૩૩,૨૫૦/– ની પહોંચ સ્વીકારી હતી. જો કે, તેમણે અપીલકર્તાને જાણ કરી હતી કે મહેસૂલ વિભાગ દ્વારા હજુ કેટલીક કાનૂની કાર્યવાહી પૂર્ણ કરવાની બાકી છે અને જ્યાં સુધી કલેક્ટર, ઔરંગાબાદ પાસેથી કબજો ન મળે ત્યાં સુધી સ્પિનિંગ મિલનો કબજો અપીલકર્તાને સોંપવા અંગે કોઈ કાર્યવાહી થઈ શકશે નહીં.

સ્પિનિંગ મિલની મિલકત વેચવા માટે સહકાર વિભાગ અને મહેસૂલ તથા વન વિભાગ દ્વારા લેવાયેલા નિર્ણયને ધ્યાનમાં રાખીને, ડેસ્ક ઓફિસર (મહેસૂલ અને વન વિભાગ) એ તારીખ ૨૪.૧.૨૦૦૧ ના સંદેશાવ્યવહાર દ્વારા કલેક્ટર, ઔરંગાબાદ (અહીં સામાવાળા નં. ૪) ને વિનંતી કરી હતી કે આસિસ્ટન્ટ ડાયરેક્ટર, ટાઉન પ્લાનિંગ પાસેથી સર્વે નં. ૫૫ ની જમીનની કિંમત તારીખ

૨૭.૧૧.૧૯૯૯ ની સ્થિતિએ નક્કી કરાવવામાં આવે અને લિક્વિડેટરને તેની જાણ કરવામાં આવે. કલેક્ટરે મહેસૂલ સત્તામંડળોને જાણ કરી હતી કે ૩૨ એકર અને ૧૨ ગુંઠા જમીન સરકારની માલિકીની હતી જેનો કબજો તેના દ્વારા લેવામાં આવ્યો હતો અને તેથી, લિક્વિડેટર સહિત કોઈપણ દ્વારા તેનું વેચાણ થઈ શકશે નહીં. તેમણે વધુમાં જણાવ્યું હતું કે તેઓ સર્વે નં. ૫૫ નું મૂલ્યાંકન કરવાની વિનંતી સ્વીકારવામાં અસમર્થ છે. કલેક્ટરના સદર પત્રને ધ્યાનમાં રાખીને, લિક્વિડેટરે તારીખ ૧૨.૨.૨૦૦૧ ના પોતાના પત્ર દ્વારા અપીલકર્તાને જાણ કરી હતી કે જ્યાં સુધી રાજ્ય સરકાર દ્વારા પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ–દસ્તાવેજ સંપાદિત કરવા સંબંધે કોઈ કાર્યવાહી થઈ શકશે નહીં અને અપીલકર્તાને વધુ કોઈ પત્રવ્યવહાર ન કરવા વિનંતી કરી હતી. અપીલકર્તાએ તારીખ ૨૩.૪.૨૦૦૧ ના રોજ લિક્વિડેટર પાસે બાકીની રૂ. ૧,૯૫,૩૩,૨૫૦/– ની રકમ જમા કરાવી હતી અને આ રીતે અવેજ પેટે ચૂકવવાપાત્ર કુલ રકમ અપીલકર્તા દ્વારા લિક્વિડેટરને ચૂકવી દેવામાં આવી હતી.

અપીલકર્તાએ ત્યારપછી સંબંધિત સત્તામંડળોને મૌખિક તેમજ લેખિતમાં અનેક રજૂઆતો કરીને વેચાણ–દસ્તાવેજ સંપાદિત કરવા અને મિલકતનો કબજો સોંપવા વિનંતી કરી હતી. આ રજૂઆતો તારીખ ૧૮.૫.૨૦૦૧, ૭.૧.૨૦૦૧ અને ૧૨.૬.૨૦૦૧ ની છે. આ રજૂઆતોમાં એ બાબત નિર્દેશિત કરવામાં આવી હતી કે અપીલકર્તાએ સદર રકમ પર ભારે વ્યાજ ચૂકવીને બેંકમાંથી ઉછીના

નાણાં લઈને લિક્વિડેટરને રકમ ચૂકવી હતી. એક કાનૂની નોટિસ પણ આપવામાં આવી હતી. કોઈ કાર્યવાહી ન થતાં, અપીલકર્તાએ સરકારી સત્તામંડળોની નિષ્ક્રિયતાને પડકારતી રીટ પીટીશન નં. ૫૨૧૯/૨૦૦૧ તારીખ ૧૨.૧૨.૨૦૦૧ ના રોજ દાખલ કરી હતી અને નીચે મુજબની નોંધપાત્ર દાદ માંગી હતી :

"(એ) મેન્ડામસની રીટ અથવા યોગ્ય જણાય તેવી અન્ય કોઈ રીટ, હુકમ અથવા નિર્દેશો જારી કરીને, તારીખ ૧૮.૧૧.૨૦૦૦ ના કરાર (આંક–જી) મુજબ વેચાણ દસ્તાવેજ સંપાદિત કરવા સામાવાળા નં. ૩ ને નિર્દેશ આપવો."

"(બી) મેન્ડામસની રીટ અથવા વચગાળાની દાદ તરીકે યોગ્ય જણાય તેવી અન્ય કોઈ રીટ, હુકમ અથવા નિર્દેશો જારી કરીને સરકારના તારીખ ૨૩.૧૦.૨૦૦૦ ના નિર્ણય અને તારીખ ૨૪.૧.૨૦૦૧ તથા ૧૨.૭.૨૦૦૧ ના પત્રોનો અમલ કરવા સામાવાળા નં. ૪ ને નિર્દેશ આપવો; ત્રાહિત પક્ષકારનો હિતસંબંધ ઊભો કરવા સામે મનાઈહુકમ ઉપરાંત, તારીખ ૧૮.૧૧.૨૦૦૦ ના કરાર મુજબ ગારખેડા ખાતેના સર્વે નં. ૫૫ નો કબજો સોંપવા અને સામાવાળા

નં. ૪ સામે તારીખ ૨૪.૧.૨૦૦૧ ના પત્રનો અમલ કરવા નિર્દેશો માંગવામાં આવ્યા છે."

રીટ પીટીશન દાખલ થયા પછી, લિક્વિડેટરે પોતાના જવાબમાં ખુલાસો કર્યો હતો કે રાજ્ય સરકારે તારીખ ૨૬/૨૮ ડિસેમ્બર ૨૦૦૧ ના પોતાના સંદેશાવ્યવહાર દ્વારા અપીલકર્તાના પક્ષમાં સંપાદિત કરાર રદ કરવાનો નિર્ણય લીધો હતો, કારણ કે વેચાણ હેઠળની જમીન ઔરંગાબાદ શહેરની મધ્યમાં આવેલી છે અને અપીલકર્તા દ્વારા ઓફર કરાયેલી કિંમત વાસ્તવિક કિંમત કરતાં ઓછી હતી. અપીલકર્તાએ ત્યારપછી પોતાની રીટ પીટીશનમાં સુધારો કર્યો અને ઉપરોક્ત હુકમને પડકાર્યો, અને પરિણામે, એક વધારાની અરજ (સી–૧) નો સમાવેશ કરવામાં આવ્યો જે નીચે મુજબ વંચાય છે :

"(સી–૧) તારીખ ૨૮.૧૨.૨૦૦૧ ના નિર્ણયને અને સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા સામાવાળા નં. ૩ ને જારી કરાયેલ તારીખ ૪.૧.૨૦૦૨ ના સંદેશાવ્યવહારને તથા સામાવાળા નં. ૩ દ્વારા જારી કરાયેલ તારીખ ૮.૨.૨૦૦૨ ના સંદેશાવ્યવહારને રદબાતલ ઠરાવીને બાજુ પર મૂકવો અને તે હેતુ માટે જરૂરી રીટો અને હુકમો જારી કરવા."

રીટ પીટીશનના તમામ પક્ષકારોએ પોતાના જવાબો દાખલ કર્યા હતા જેમાં જવાબનો સૂર એવો હતો કે અપર્યાપ્ત કિંમતના કારણે અપીલકર્તાના પક્ષમાં સંપાદિત વેચાણ કરાર રદ કરવામાં આવ્યો છે અને મિલની જમીન કે મકાનના વેચાણ માટે સરકારની કોઈ મંજૂરી નહોતી. યોગ્ય મંજૂરીના અભાવે, અપીલકર્તાના પક્ષમાં વેચાણ અમલમાં લાવી શકાતું નહોતું.

હાઇકોર્ટે રીટ પીટીશનમાં કરાયેલી પ્રથમ અરજને નીચે મુજબ અવલોકન કરીને ફગાવી દીધી હતી :

> " ..... કરારની શરતોના પાલન માટે સામાન્ય રીતે પક્ષકારોને દીવાની ઉપાય ઉપલબ્ધ હોય છે અને આ અદાલત કરારની શરતોના અમલ માટે રીટ પીટીશન સ્વીકારવામાં ધીમી રહેશે. હિન્દુસ્તાન પેટ્રોલિયમ કોર્પોરેશન લિ. અને અન્ય વિ. ડોલી દાસ, [૧૯૯૯] ૪ એસસીસી ૪૫૦ ના કેસમાં ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે વૈધાનિક હક્કના અભાવમાં અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળનો ઉપાય કરારજન્ય જવાબદારીઓના અમલ માટે મેળવી શકાતો નથી, ભલે તે રાજ્ય સામે અમલમાં મૂકવાની માંગણી કરવામાં આવી હોય અને તેથી, તારીખ ૧૮.૧૧.૨૦૦૦ ના કરાર મુજબ વેચાણ દસ્તાવેજ

સંપાદિત કરવાનો સામાવાળા નં. ૩ ને નિર્દેશ આપવા માટે આ પીટીશનની સુનાવણી કરવાનું અમને સ્વીકાર્ય જણાતું નથી."

હાઇકોર્ટે ત્યારપછી બાકીની બે અરજો પર વિચારણા કરવા આગળ વધી. અદાલતે કલેક્ટર કચેરી, ઔરંગાબાદ તેમજ મહારાષ્ટ્ર સરકારના મહેસૂલ અને વન વિભાગ તથા સહકાર અને ટેક્સટાઈલ વિભાગ પાસેથી રેકર્ડ રજૂ કરવાનો નિર્દેશ આપ્યો. અદાલતે સંબંધિત અધિકારીઓ, જેમણે ટેન્ડરની મંજૂરી અને અપીલકર્તાના પક્ષમાં મિલકતના વેચાણ અંગે સરકારના નિર્ણયની જાણ કરી હતી, તેમને પોતાના સોગંદનામા દાખલ કરવાનો પણ નિર્દેશ આપ્યો હતો. સદર બંને અધિકારીઓએ પોતાના સોગંદનામા દાખલ કર્યા જેમાં તેઓએ જણાવ્યું કે સરકારે સદર મિલકતના વેચાણ માટે નિર્ણય લીધો હતો. હાઇકોર્ટે મંગાવવામાં આવેલા રેકર્ડ, રીટ પીટીશન, સામાવાળાઓ દ્વારા દાખલ કરાયેલા જવાબો અને બંને અધિકારીઓ કે જેમણે ટેન્ડરની મંજૂરી અને મિલકતના વેચાણ અંગે સરકારના નિર્ણયની જાણ કરી હતી તેમના સોગંદનામાનું અવલોકન કર્યા પછી ઠેરવ્યું :

"અમારી સમક્ષ રજૂ કરાયેલા સમગ્ર રેકર્ડનું મૂલ્યાંકન કર્યા પછી અને સંબંધિત પક્ષકારો દ્વારા રજૂ કરાયેલી દલીલો પર વિચારણા કર્યા પછી, અમને સંતોષ થાય છે કે રાજ્ય સરકારે તારીખ ૨૩.૧૦.૨૦૦૦ ના

સંદેશાવ્યવહાર દ્વારા જે દાવો કરવામાં આવ્યો હતો તે મુજબ પ્રશ્નવાળી જમીનના વેચાણ અથવા નિકાલ માટે કોઈપણ સમયે મંજૂરી આપી નહોતી અને આવી મંજૂરી વિના અરજદારને જમીન વેચી શકાતી નહોતી. માંગ્યા મુજબના નિર્દેશો અથવા દાદ માટે પીટીશન સ્વીકારવા માટે કોઈ કેસ બનતો નથી અને તેથી અમે તેને સંક્ષિપ્તમાં ફગાવી દઈએ છીએ."

હાઇકોર્ટે એ હકીકતની પણ નોંધ લીધી કે પ્રશ્નવાળી જમીન ઔરંગાબાદ શહેરની મધ્યમાં આવેલી છે જેનું મૂલ્યાંકન રૂ. ૨૪–૨૫ કરોડથી વધુનું છે અને તેથી, અપીલકર્તા દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલી અને સરકાર દ્વારા સ્વીકારવામાં આવેલી કિંમત ઘણી ઓછી હતી. હાઇકોર્ટે સામાવાળા નં. ૨ અને લિક્વિડેટરને અપીલકર્તા દ્વારા જમા કરાયેલી રકમ વાર્ષિક ૧૧% ના દરે સાદા વ્યાજ સાથે પરત કરવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો.

આ કોર્ટે પણ મૂળ રેકર્ડ મંગાવ્યું હતું, જે રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું. સુનાવણી દરમિયાન રેકર્ડના સંબંધિત અંશો તેના અનુવાદો સાથે અમને સોંપવામાં આવ્યા હતા.

અપીલકર્તાઓ વતી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી આર.એફ. નરીમને ભારપૂર્વક રજૂઆત કરી હતી કે સંબંધિત વિભાગો પાસેથી યોગ્ય પરવાનગી મળ્યા પછી અપીલકર્તાના પક્ષમાં તારીખ ૧૮.૧૧.૨૦૦૦ નો કરાર સંપાદિત કરવામાં આવ્યો હતો અને તેથી, રાજ્ય સરકાર અપીલકર્તાને મિલકત વેચવાના પોતાના વચનથી પાછળ હટવા માટે એસ્ટોપલથી બંધાયેલી હતી, ખાસ કરીને જ્યારે તેણે કુલ રૂ. ૭૮૧.૩૩ લાખની અવેજની રકમ પહેલેથી જ સ્વીકારી લીધી હતી. હાઇકોર્ટે એવું ઠેરવવામાં ભૂલ કરી હતી કે અપીલકર્તાના પક્ષમાં મિલકતના વેચાણ માટે અપાયેલી મંજૂરી સરકારની નહોતી કારણ કે તે કેબિનેટ સમક્ષ મૂકવામાં આવી નહોતી અને મંજૂર કરવામાં આવી નહોતી. તેમના જણાવ્યા મુજબ, આ બાબત કેબિનેટ સમક્ષ લઈ જવાની જરૂર નહોતી કારણ કે કેબિનેટે મિલોના વેચાણ/લિક્વિડેશનની દરખાસ્ત કેબિનેટ સમક્ષ રજૂ ન કરવાનો નિર્ણય લીધો હતો અને સંબંધિત મંત્રાલયે તેના પર નિર્ણય લેવાનો હતો. કેબિનેટનો આ નિર્ણય મુખ્યમંત્રી દ્વારા જણાવવામાં આવ્યો હતો જે ટેક્સટાઈલ સચિવ દ્વારા પોતાના એક સંદેશાવ્યવહારમાં નોંધવામાં આવ્યો હતો. સામાવાળાઓની એવી દલીલ સ્વીકારવામાં હાઇકોર્ટ વાજબી નહોતી કે અપીલકર્તા દ્વારા ઓફર કરવામાં આવેલી કિંમત અપૂરતી હતી અથવા તો ગરવારે સ્ટેડિયમ ખાતે સ્પોર્ટ્સ કોમ્પ્લેક્સ સ્થાપવાનો નિર્ણય સરકારે પહેલેથી જ લઈ લીધો હોવા છતાં આ મિલકત સ્પોર્ટ્સ કોમ્પ્લેક્સ માટે જરૂરી હતી.

તેનાથી વિરુદ્ધ, સામાવાળા વતી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી ઉમેશ લલિતે રજૂઆત કરી હતી કે આ બાબત કેબિનેટ સમક્ષ મૂકવી જરૂરી હતી અને અપીલકર્તાના પક્ષમાં મિલકત વેચવા માટે સરકાર દ્વારા કોઈ યોગ્ય નિર્ણય લેવામાં આવ્યો ન હતો. અનુસરવામાં આવેલી પ્રક્રિયા કાયદા અને રૂલ્સ ઓફ બિઝનેસ અનુસાર નહોતી અને અપીલકર્તા દ્વારા ઓફર કરવામાં આવેલી કિંમત અત્યંત અપૂરતી હતી.

આ અપીલમાં નક્કી કરવાનો પ્રશ્ન હકીકતો અને રેકર્ડ પર આધારિત છે. અમે પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલની મદદથી રેકર્ડનું અવલોકન કર્યું છે.

પક્ષકારો વચ્ચેના વિવાદનો નિર્ણય કરવા માટે રેકર્ડ અને સરકારી ફાઈલોનો વિગતવાર સંદર્ભ લેવો જરૂરી બનશે. રેકર્ડ પરથી અમને જણાય છે કે તારીખ ૧૮.૧૨.૧૯૯૭ ના રોજ, કલેક્ટર ઔરંગાબાદે ૪૩ એકર ૧૨ ગુંઠા પૈકીની ૩૮ એકર ૧૨ ગુંઠા જમીન જપ્ત કરી હતી કારણ કે મિલે તેના પક્ષમાં થયેલી ગ્રાન્ટની શરતો અને નિયમોનું ઉલ્લંઘન કર્યું હતું, જ્યારે મિલ પાસે ૫ એકર જમીન કે જેના પર મકાનો બાંધવામાં આવ્યા હતા તે બાકી રાખી હતી. તારીખ ૨૨.૭.૧૯૯૮ ના રોજ, રાજ્ય સરકારના સહકાર અને ટેક્સટાઈલ વિભાગે તેના પરના મકાનો સાથેની ૫ એકર જમીન વેચવાની દરખાસ્ત કરી હતી. ઓક્ટોબર

૧૯૯૮ માં, લિક્વિડેટરે ૫ એકર જમીન માટે બોલી મંગાવવાને બદલે, સમગ્ર ૪૩ એકર ૧૧ ગુંઠા જમીનના વેચાણ માટે ઓફરો મંગાવી હતી. તારીખ ૪.૨.૧૯૯૯ ના રોજ, મકાનો સાથેની બાકીની ૫ એકર જમીન પણ કલેક્ટર ઔરંગાબાદ દ્વારા પોતાના હસ્તક લઈ લેવામાં આવી હતી. અપીલકર્તાની ઓફર લિક્વિડેટર દ્વારા જાન્યુઆરી ૧૯૯૯ માં ટેક્સટાઈલ મંત્રાલયને મોકલવામાં આવી હતી.

૧૩/૧૪ ફેબ્રુઆરી ૧૯૯૯ ના રોજ, કલેક્ટર, ઔરંગાબાદ દ્વારા એક જાહેરનામું બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું કે પ્રશ્નવાળી સમગ્ર જમીન એટલે કે ૪૩ એકર ૧૨ ગુંઠા જમીન સરકારની માલિકીની છે અને કોઈએ પણ તેના સંબંધમાં કોઈપણ વ્યવહાર કરવો નહીં. તેમ છતાં તારીખ ૩૦.૬.૧૯૯૯ ના રોજ, ટેક્સટાઈલ વિભાગ દ્વારા મિલની મિલકતના વેચાણ માટે એક નોંધ તૈયાર કરવામાં આવી હતી જેમાં દર્શાવવામાં આવ્યું હતું કે તેને ૫ ઓફરો મળી છે. આ નોંધમાં, ખાસ જણાવવામાં આવ્યું હતું કે જમીનનું કોઈ મૂલ્યાંકન કરવામાં આવ્યું નથી અને આ બાબત કેબિનેટ સમક્ષ મૂકવામાં આવે. તારીખ ૬.૭.૧૯૯૯ ના રોજ, મહેસૂલ વિભાગે કલેક્ટર દ્વારા જાહેર નોટિસ આપીને ૫ એકર જમીનના વેચાણ માટે પોતાની મંજૂરી આપી હતી. '(એ)' ચિહ્નિત આ નોંધ મંજૂરી માટે રજૂ કરવામાં આવી હતી અને મુખ્યમંત્રીના નાયબ સચિવની નોંધમાં જણાવાયું હતું કે "નાણા વિભાગને બતાવો". નાણા વિભાગ દ્વારા તૈયાર કરાયેલ તારીખ

૨૮.૯.૧૯૯૯ ની નોંધમાં, જેને આ બાબત મોકલવામાં આવી હતી, તેમાં જણાવાયું હતું કે ૫ એકર જમીન અને મકાનોના વેચાણ સામે કોઈ વાંધો નથી.

૨૯મી ડિસેમ્બર ૧૯૯૯ ના રોજ ટેક્સટાઈલ મંત્રીની અધ્યક્ષતામાં મળેલી બેઠકમાં મિલની સમગ્ર જમીન વેચવાનો નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો. ત્યારબાદ આ બાબત મહેસૂલ વિભાગને પરત મોકલવામાં આવી હતી, જેણે આ બાબત પર નવેસરથી વિચારણા કરી હતી. તારીખ ૧૭.૧.૨૦૦૦ ની પોતાની નોંધમાં, તેણે ટેક્સટાઈલ વિભાગ સાથે અસંમતિ દર્શાવી હતી અને પુનરોચ્ચાર કર્યો હતો કે આ જમીન મિલની નથી પરંતુ સરકારની છે. તે નીચેની શરતોને આધીન સમગ્ર જમીનના વેચાણ માટે સંમત થયો હતો કે – (એ) ૪૩ એકર ૧૨ ગુંઠા જમીનની અપસેટ કિંમત નક્કી કરવામાં આવે, (બી) જાહેર હરાજી માટે નોટિસ પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવે, (સી) સમગ્ર રકમ મહેસૂલ વિભાગ પાસે જમા કરાવવામાં આવે અને (ડી) જેમણે અગાઉ પોતાની ઓફર આપી હતી તેઓને હરાજીમાં ભાગ લેવાની મંજૂરી આપવામાં આવે. પ્રિન્સિપાલ સેક્રેટરી (મહેસૂલ) સાથે ચર્ચા કર્યા પછી, મહેસૂલ વિભાગે ઉપરોક્ત શરતોમાં સુધારો કર્યો અને જણાવ્યું કે – (એ) ૪૩ એકર ૧૨ ગુંઠા જમીનની અપસેટ કિંમત નક્કી કરવામાં આવે, (બી) ત્યારપછી જમીન જાહેર હરાજી દ્વારા વેચવામાં આવે અને (સી) અપસેટ કિંમત અને હરાજીમાંથી મળેલ રકમ વચ્ચેનો તફાવત મિલના ખાતામાં જશે. આ દરખાસ્ત મહેસૂલ મંત્રી દ્વારા તારીખ ૧૯.૨.૨૦૦૦ ના રોજ પોતાની સહી કરીને

સ્વીકારવામાં આવી હતી. તારીખ ૨૩.૨.૨૦૦૦ ની પોતાની આગળની નોંધમાં, મહેસૂલ વિભાગે મહેસૂલ મંત્રી દ્વારા મંજૂર કરાયેલી સુધારેલી દરખાસ્તનો પ્રથમ ભાગ નીચે મુજબ દર્શાવ્યો હતો :

""(૧) મિલની ૪૩ એકર ૧૨ ગુંઠા જમીન સરકારી ખાતામાં રાખવામાં આવી છે. જમીનના પ્રવર્તમાન બજાર ભાવના આધારે આ જમીનની કિંમત આંકવામાં આવવી જોઈએ અને આ કિંમતને અપસેટ કિંમત તરીકે નક્કી કરવી જોઈએ અને જાહેર હરાજી યોજવી જોઈએ. પ્રવર્તમાન બજાર ભાવના આધારે ગણતરી કરાયેલી હરાજીમાંથી મળેલી રકમ પર સરકાર (મહેસૂલ વિભાગ) નો હક્ક રહેશે અને હરાજી દ્વારા મળેલી રકમમાંથી પ્રવર્તમાન બજાર ભાવના આધારે આંકવામાં આવેલી જમીનની કિંમત બાદ કર્યા પછી, જે કોઈ વધેલી રકમ (બેલેન્સ) રહેશે, તે રકમ પર સ્પિનિંગ મિલનો હક્ક રહેશે (આ રકમ મિલને પરત કરવી જોઈએ).

સરકારી લેણાંની વસૂલાત માટે સરકારી ખાતામાં રાખવામાં આવેલી ડિસ્ટ્રિક્ટ કોટન પ્રોડ્યુસર્સ કો–ઓપરેટિવ સ્પિનિંગ મિલની ૫ એકર જમીન અને તેના પરના મકાન વેચવાની આ

દરખાસ્ત તારીખ ૨૮/૧૨/૯૯ – પાના ૨૨–૨૩/એન ની નોંધ દ્વારા નાણા વિભાગ દ્વારા પહેલેથી જ મંજૂર કરવામાં આવી છે. જો કે, દરખાસ્તમાં અમુક ફેરફારો કરવામાં આવ્યા હોવાથી, સુધારેલી દરખાસ્તને મંજૂરી આપવા માટે નાણા વિભાગનો સંપર્ક કરી શકાય છે."

તદનંતર આ પ્રકરણ મંજૂરી માટે નાણા વિભાગ સમક્ષ પહોંચ્યું, જેણે તેના તા. ૨૨.૩.૨૦૦૦ ના પત્ર દ્વારા કાપડ વિભાગના અભિપ્રાયો માંગ્યા હતા અને કહ્યું હતું કે કાપડ વિભાગના અભિપ્રાયો સાથે ફાઇલ ફરીથી રજૂ કરવામાં આવે. ટેક્સટાઈલ વિભાગે તારીખ ૧૪.૪.૨૦૦૦ ની પોતાની નોંધમાં જણાવ્યું હતું કે તારીખ ૨૯.૧૨.૧૯૯૯ ના રોજ ટેક્સટાઈલ મંત્રીની અધ્યક્ષતામાં મળેલી બેઠકમાં લેવાયેલા નિર્ણય મુજબ ટેન્ડરો મંગાવવામાં આવ્યા હતા અને આખરી કરવામાં આવ્યા હતા અને જમીનની ફરીથી હરાજી કરવાની કોઈ જરૂર નહોતી. તેથી, તેણે મહેસૂલ અને નાણા વિભાગોને ટેક્સટાઈલ વિભાગની દરખાસ્ત સ્વીકારવા વિનંતી કરી હતી. ટેક્સટાઈલ વિભાગની આ નોંધના કારણે મહેસૂલ વિભાગ તરફથી વધુ પ્રતિસાદ મળ્યો જેણે નોંધના પેરા ૪ માં અગાઉ દર્શાવેલા ચાર મુદ્દાઓનો ફરીથી પુનરોચ્ચાર કર્યો. એવું જણાવવામાં આવ્યું હતું કે જો સૂચવેલ રીતે જાહેર હરાજી દ્વારા જમીન વેચવામાં આવે તો સરકારને વધુ સારી કિંમત મળી શકે છે. તે હદ સુધી તે ટેક્સટાઈલ ઉદ્યોગના મત સાથે અસંમત થયો

હતો. તારીખ ૨૬.૪.૨૦૦૦ ના રોજ, લિક્વિડેશન હેઠળની મિલોના સંબંધમાં એક બેઠક યોજાઈ હતી જેનું અધ્યક્ષપદ પ્રિન્સિપાલ સેક્રેટરી (ટેક્સટાઈલ્સ) એ સંભાળ્યું હતું. મિનિટ્સમાં નોંધવામાં આવ્યું હતું કે અપીલકર્તાની ઓફર સ્વીકારવામાં આવે અને મંજૂરી તથા બહાલી માટે દરખાસ્ત મહેસૂલ અને વન વિભાગને સુપરત કરવામાં આવે. મહેસૂલ વિભાગે તારીખ ૨.૫.૨૦૦૦ ના રોજ ફરીથી પોતાના અગાઉના મતનો પુનરોચ્ચાર કર્યો હતો. નાણા મંત્રાલયે તારીખ ૧૭.૫.૨૦૦૦ ના રોજ પ્રસ્તાવ મૂક્યો હતો કે 'એ' ચિહ્નિત ભાગ મુજબ કાર્યવાહી કરવામાં આવે જે અહીં પુનઃઉત્પાદિત કરવામાં આવે છે :

> "આથી સરકારી ખાતા હેઠળ રાખવામાં આવેલી ૪૮ એકર ૨૪ ગુંઠા જમીનની બજાર કિંમત ટાઉન પ્લાનિંગ અને વેલ્યુએશન વિભાગ પાસેથી નક્કી કરાવવી જોઈએ અને જમીનના વેચાણ માટે જાહેર ટેન્ડરો મંગાવવામાં આવે. આ સોદામાં સરકારને પ્રવર્તમાન બજાર ભાવે કિંમત મળવી જ જોઈએ. જો ટેન્ડરની કિંમત જમીનની બજાર કિંમત કરતાં વધુ હોય, તો મિલની રૂ. ૧૪૧૨.૪૪ લાખની જવાબદારી અને રૂ. ૫૭૧.૦૦ લાખની સંચિત ખોટ ચૂકવવા માટે વધારાની રકમ સ્પિનિંગ મિલના લિક્વિડેટરને આપી શકાય છે. તેવી જ રીતે આ વિભાગને પાના નં. ૪૭/એન પર 'બી' ખાતેના ક્રમ નં. ૨, ૩ અને ૪ માટે સંમતિ આપવામાં કોઈ વાંધો ન હોઈ શકે."

નાણા સચિવે ઉપરોક્ત નોંધને મંજૂરી આપતી વખતે જણાવ્યું હતું કે "નાણા વિભાગના શેરા સાથે કેબિનેટ સમક્ષ દરખાસ્ત રજૂ કરવા સામે કોઈ વાંધો નથી". તારીખ ૧૮.૬.૨૦૦૦ ના રોજ પ્રિન્સિપાલ સેક્રેટરી (ફાઇનાન્સ) દ્વારા તેને વધુ મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. પ્રિન્સિપાલ સેક્રેટરી (મહેસૂલ) એ તારીખ ૨૭.૬.૨૦૦૦ ના રોજ જણાવ્યું હતું કે પ્રિન્સિપાલ સેક્રેટરી (ફાઇનાન્સ) ના શેરા મુજબ કાર્યવાહી કરવામાં આવે. ત્યારપછી ટેક્સટાઈલ વિભાગ દ્વારા એક નોંધ તૈયાર કરવામાં આવી હતી અને પ્રિન્સિપાલ સેક્રેટરી (ફાઇનાન્સ) ની નોંધણીઓ, જેમણે તેમના દ્વારા મંજૂર કરાયેલી નોંધમાં ટાઉન પ્લાનિંગ અને વેલ્યુએશન વિભાગ મારફતે જમીનની કિંમત નક્કી કરાવવા અને પછી જાહેર ટેન્ડર માટે નોટિસ જારી કરવાનું જણાવ્યું હતું. પેરા ૧૮ માં એવું જણાવવામાં આવ્યું હતું કે મિંલની હરાજી આખરી તબક્કામા આવી ગઈ હોવાથી, ટેન્ડરો ફરીથી મંગાવવા યોગ્ય રહેશે નહીં. નોંધનો પેરા ૧૯ નીચે મુજબ હતો :

> "અગાઉ પહેલેથી જ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે કે આ કેસ વિચારણા માટે કેબિનેટ સમક્ષ રજૂ કરી શકાય છે. પરંતુ જ્યારે નાંદેડ કો–ઓપરેટિવ સ્પિનિંગ મિલ, નાંદેડના વેચાણનો આવો જ કેસ કેબિનેટ સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવ્યો હતો, ત્યારે કેબિનેટે નિર્ણય લીધો હતો કે વિભાગે નિયમો હેઠળ કાર્યવાહી કરવી જોઈએ. જો કે, અનૌપચારિક રીતે માનનીય

મુખ્યમંત્રીએ સૂચના આપી છે કે આવા કેસો કેબિનેટ સમક્ષ રજૂ કરવાની જરૂર નથી."

નોંધમાં છેવટે એવો નિર્ણય લેવાનું જણાવાયું હતું કે – (૧) વેચાણ પ્રક્રિયા આખરી તબક્કામાં હોવાથી, જમીન જાહેર હરાજી દ્વારા વેચવી જોઈએ નહીં, (૨) સુધારેલા ટેન્ડરો મંગાવવાની જરૂર નથી, (૩) અપીલકર્તાના ટેન્ડરની સ્વીકૃતિની તારીખે ગણતરી કરાયેલી જમીનની કિંમત બાદ કર્યા પછી, બાકીની રકમ લિક્વિડેટર દ્વારા ઉપયોગમાં લેવાશે અને (૪) અપીલકર્તાનું ટેન્ડર આખરી કરવામાં આવે અને જમીન તેમને વેચવામાં આવે.

ઉપરોક્ત નોંધ પર પ્રિન્સિપાલ સેક્રેટરી (ટેક્સટાઈલ્સ) દ્વારા સહી કરવામાં આવી હતી અને ત્યારબાદ આ બાબત મુખ્ય સચિવ સમક્ષ મૂકવામાં આવી હતી. જો કે મુખ્ય સચિવે એવો અભિપ્રાય આપ્યો હતો કે સરકાર સ્તરે કોઈ નિર્ણય લેવો જોઈએ નહીં અને નિયમો અનુસાર નિર્ણય લેવો જોઈએ. તારીખ ૯.૧૦.૨૦૦૦ ના રોજ, લગભગ ૨॥ મહિના પછી, મુખ્ય સચિવના અભિપ્રાયને અને મહેસૂલ તથા નાણા વિભાગોના મતને અવગણીને, ટેક્સટાઈલ મંત્રીએ પ્રિન્સિપાલ સેક્રેટરી (ટેક્સટાઈલ) ના મતને પસંદ કર્યો અને નિર્દેશ આપ્યો કે ટેક્સટાઈલ વિભાગ દ્વારા પ્રસ્તાવિત કર્યા મુજબ કાર્યવાહી કરવામાં આવે. ઉપરોક્ત નિર્દેશ

અનુસાર, ટેક્સટાઈલ વિભાગ દ્વારા એવી જાણ કરવામાં આવી હતી કે સરકારે અપીલકર્તાના પક્ષમાં વેચાણને આખરી ઓપ આપવા માટે મંજૂરી આપી દીધી છે. તદનુસાર તારીખ ૧૮.૧૧.૨૦૦૦ ના રોજ લિક્વિડેટર અને અપીલકર્તા વચ્ચે વેચાણ કરાર કરવામાં આવ્યો હતો.

તારીખ ૧૪.૧૨.૨૦૦૦ ના રોજ, તે જ મિલકત માટે શ્રી મોરેશ્વર સાવે તરફથી રૂ. ૮.૯૯ કરોડની ઓફર મળી હતી. મુખ્યમંત્રીએ સદર ઓફરની તપાસ કરવા અને તેના પર વિચારણા કરવા વિભાગને નિર્દેશ આપ્યો હતો.

ટેક્સટાઈલ વિભાગે ત્યારપછી એક નોંધ તૈયાર કરી જેના પર પ્રિન્સિપાલ સેક્રેટરી (ટેક્સટાઈલ્સ) અને ટેક્સટાઈલ મંત્રી દ્વારા સહી કરવામાં આવી હતી કે અપીલકર્તાના પક્ષમાં જમીન અને મકાન વેચવાનો નિર્ણય સરકાર સ્તરે પહેલેથી જ લેવાઈ ચૂક્યો છે અને જો શ્રી સાવેની ઓફર સ્વીકારવામાં આવે તો સમસ્યા ઊભી થઈ શકે છે. સમગ્ર બાબત પર વિચારણા કર્યા પછી મુખ્યમંત્રીએ જણાવ્યું :

"વધુ કિંમત મળવાની શક્યતા છે. સુધારેલા ટેન્ડરો મંગાવવામાં આવે."

મહેસૂલ વિભાગે તારીખ ૨૪.૧.૨૦૦૧ ના રોજ કલેક્ટરને જમીનની કિંમતનું મૂલ્યાંકન કરાવવા પત્ર લખ્યો હતો. તારીખ ૬.૨.૨૦૦૧ ના રોજ, કલેક્ટરે સામાવાળા નં. ૨ ને જાણ કરી હતી કે આ જમીન સરકારની માલિકીની છે અને વેચાણ માટે કોઈ હરાજી કરવી નહીં. અપીલકર્તાને તદનુસાર જાણ કરવામાં આવી હતી કે સરકારની પરવાનગી વિના કોઈ કાર્યવાહી થઈ શકશે નહીં.

તારીખ ૧૨.૭.૨૦૦૧ ના રોજ, મહેસૂલ વિભાગે કલેક્ટરને એક સંદેશાવ્યવહાર મોકલ્યો કે જમીન વેચવા માટે મહેસૂલ વિભાગની સંમતિથી ટેક્સટાઈલ વિભાગ દ્વારા સરકાર સ્તરે નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો. ત્યારપછી આ બાબત કાયદા વિભાગને તેના અભિપ્રાય માટે મોકલવામાં આવી હતી. કાયદા વિભાગે એવો અભિપ્રાય આપ્યો હતો કે વેચાણ કરાર રદ ન કરવો તે સરકારના હિતમાં રહેશે.

તે દરમિયાન, ડિવિઝનલ કમિશનર, ઔરંગાબાદે સરકારને પત્ર લખ્યો હતો કે પ્રશ્નવાળી જમીન વેચવામાં આવે અને તેને સ્પોર્ટ્સ કોમ્પ્લેક્સ તરીકે વિકસાવવા માટે વિભાગને આપવામાં આવે. ડિવિઝનલ કમિશનરનું આ સૂચન

પાછળથી ફગાવી દેવામાં આવ્યું હતું કારણ કે ઔરંગાબાદ શહેરમાં પહેલેથી જ એક સ્પોર્ટ્સ કોમ્પ્લેક્સ અસ્તિત્વમાં હતું.

પ્રાથમિક અંદાજ લગાવ્યા પછી મહેસૂલ વિભાગે જમીનનું મૂલ્ય રૂ. ૨૪–૨૫ કરોડ આંક્યું હતું. તેનો એવો અભિપ્રાય હતો કે રૂ. ૭.૮૧ કરોડમાં જમીનનું વેચાણ કરવાથી મોટું નુકસાન થશે. ટેક્સટાઈલ વિભાગનો પ્રતિભાવ પણ માંગવામાં આવ્યો હતો. ત્યારપછી તારીખ ૨૭.૧૧.૨૦૦૧ ના રોજ મળેલી બેઠકમાં આ બાબત પર વિચારણા કરવામાં આવી હતી, જેમાં મુખ્યમંત્રી, મુખ્ય સચિવ, મુખ્યમંત્રીના સચિવ અને અન્ય અધિકારીઓ ઉપસ્થિત રહ્યા હતા. એવું અનુભવાયું હતું કે પ્રાઇમ એરિયામાં આવેલી જમીન માટે રૂ. ૭.૮૧ કરોડની રકમ ઘણી ઓછી હતી. વધુમાં એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે સ્પોર્ટ્સ કોમ્પ્લેક્સ માટે આ જમીનની જરૂર હતી. તેથી, એવો નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો કે અપીલકર્તા દ્વારા જમા કરાયેલી રકમ તેમને પરત કરી દેવી જોઈએ.

ઉપરોક્ત સંજોગોમાં, તારીખ ૨૬.૧૨.૨૦૦૧ ના રોજ, વેચાણ કરાર રદ કરવા અને અપીલકર્તા દ્વારા જમા કરાયેલી રકમ પરત કરવા અંગેનો નિર્ણય સામાવાળા નં. ૨ ને જણાવવામાં આવ્યો હતો. તદનુસાર લિક્વિડેટરે, જાણ

થતાં, તારીખ ૮.૨.૨૦૦૨ ના રોજ અપીલકર્તાને પત્ર મોકલીને જાણ કરી હતી કે વેચાણ કરાર રદ કરવામાં આવ્યો છે.

કેસમાં નક્કી કરવાનો પ્રથમ મુદ્દો પ્રશ્નવાળી જમીનના સંબંધમાં મિલની માલિકી અંગેનો છે. પ્રશ્નવાળી જમીન સરકાર દ્વારા મિલને તબદીલ કરવામાં આવી હતી. આ જમીન રાજ્ય સરકારના મહેસૂલ અને વન વિભાગની માલિકીની હતી અને કેટલીક શરતોને આધીન ભોગવટા કિંમત ચૂકવવા પર જમીન મિલને સોંપવામાં આવી હતી, જેમાં એ શરતનો પણ સમાવેશ થતો હતો કે જો ગ્રાન્ટની કોઈપણ શરતોનું ઉલ્લંઘન થાય તો જમીન પાછી ખેંચી શકાશે. 'ભોગવટા કિંમત' (ઓક્યુપન્સી પ્રાઈસ) શબ્દ મહારાષ્ટ્ર લેન્ડ રેવેન્યુ (ડિસ્પોઝલ ઓફ ગવર્નમેન્ટ લેન્ડ્સ) રૂલ્સ, ૧૯૭૧ ના રુલ ૨(કે–૧) માં વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવ્યો છે અને તેનો અર્થ જમીન પર ભોગવટો કરવાનો અને તેનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક આપવાના અવેજ તરીકે ચૂકવવાપાત્ર કિંમત થાય છે. તેમાંનો રુલ ૧૫ ગ્રાન્ટની શરતો અને નિયમો સાથે સંબંધિત છે. રુલ ૧૬ જણાવે છે કે રુલ ૧૫ ના સબ–રુલ (૨) હેઠળ પાછી ખેંચાયેલી કોઈપણ જમીનનો નિકાલ તે ભાગના નિયમોની જોગવાઈઓ અનુસાર કરી શકાશે. તે એવું પણ જણાવે છે કે જો ગ્રાન્ટી સબ–રુલ (૧) માં નિર્દિષ્ટ કરેલી કોઈપણ શરતોનો ભંગ કરે છે, તો કલેક્ટર તેને મંજૂર કરાયેલી જમીન પાછી ખેંચી શકે છે અને તેનો કબજો લઈ શકે છે અને ગ્રાન્ટી જમીનમાંથી બેદખલ થવાને પાત્ર રહેશે.

જમીન પાછી ખેંચી લેવાના હુકમો કલેક્ટર, ઔરંગાબાદ દ્વારા તારીખ ૧૮.૧૨.૧૯૯૭ અને ૪.૨.૧૯૯૯ ના રોજ પસાર કરવામાં આવ્યા હતા. તારીખ ૧૮.૧૨.૧૯૯૭ ના હુકમની કાયદેસરતા એ આર.સી.એસ. નં. ૧૭/૧૯૯૮ માં પડકારનો વિષય છે અને તેથી, ભારતનું સંવિધાનના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ દાખલ કરાયેલી પીટીશનમાં તે જ મુદ્દાનો ન્યાયનિર્ણય કરી શકાતો નથી, જેમ કે હાઇકોર્ટે યોગ્ય રીતે ઠેરવ્યું છે. તારીખ ૧૪.૨.૧૯૯૯ ના રોજ, કલેક્ટર, ઔરંગાબાદ દ્વારા એક જાહેરનામું બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું કે પ્રશ્નવાળી સમગ્ર જમીન એટલે કે ૪૩ એકર ૧૨ ગુંઠા જમીન સરકારની માલિકીની છે અને કોઈએ પણ તેના સંબંધમાં કોઈપણ વ્યવહાર કરવો નહીં. ગ્રાન્ટની શરતો સ્પષ્ટ હતી અને મહારાષ્ટ્ર લેન્ડ રેવેન્યુ કોડ, ૧૯૬૬ ની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં લેતાં, એવું માની શકાય નહીં કે પ્રશ્નવાળી જમીન મિલની વિશિષ્ટ માલિકીની મિલકત હતી અને મિલની માલિકી ધરાવતી મંડળીને રાજ્ય સરકારની પરવાનગી વિના તેનો નિકાલ કરવાનો હક્ક હતો. શરત નં. (v) માં ખાસ જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી કે મિલે સરકારની પૂર્વ પરવાનગી વિના વેચાણ, પટ્ટો, ગીરો વગેરે દ્વારા જમીનમાંનો હક્ક કોઈને પણ તબદીલ કરવો જોઈએ નહીં. કલેક્ટરે તારીખ ૧૮.૧૨.૧૯૯૭ ના રોજ પોતાની વૈધાનિક સત્તાઓનો ઉપયોગ કરીને જમીન પાછી ખેંચી લીધી હતી. જમીન પાછી ખેંચાઈ ગઈ હોવાથી, જમીનો હુકમ રદ કરાવ્યા વિના જમીનનો નિકાલ કરવાની મિલ પાસે કોઈ સત્તા નહોતી. આ

અવલોકન એ અભિપ્રાય ઉપરાંતનું છે કે પ્રશ્નવાળી જમીન તમામ સમયે સરકારી મિલકત હતી.

ટેક્સટાઈલ વિભાગ દ્વારા તારીખ ૨૨.૭.૧૯૯૮ ના રોજ કરવામાં આવેલી પ્રારંભિક દરખાસ્ત માત્ર ૫ એકર જમીનના વેચાણ માટેની હતી અને મહેસૂલ વિભાગ દ્વારા તારીખ ૬.૭.૧૯૯૯ ના રોજ તથા નાણા વિભાગ દ્વારા તારીખ ૨૮.૯.૧૯૯૯ ના રોજ આપવામાં આવેલી મંજૂરી પણ ૫ એકરના વેચાણ માટેની જ હતી. જો કે, લિક્વિડેટરે તારીખ ૧૮.૧૦.૧૯૯૮ ના રોજ સમગ્ર ૪૩ એકર અને ૧૨ ગુંઠા જમીનના વેચાણ માટે ઓફરો મંગાવી હતી. જે તારીખે ઓફરો મંગાવવામાં આવી હતી તે તારીખે સમગ્ર જમીનના વેચાણ માટેની દરખાસ્ત પણ નહોતી, સરકારની પૂર્વ પરવાનગી તો દૂરની વાત રહી. મહેસૂલ વિભાગે તારીખ ૧૭.૧.૨૦૦૦ ની પોતાની નોંધમાં એ શરતે સમગ્ર જમીનના વેચાણ માટે સંમતિ આપી હતી કે પ્રશ્નવાળી જમીનની અપસેટ કિંમત નક્કી કરવામાં આવે અને જાહેર હરાજી માટે નોટિસ પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવે અને જેમણે અગાઉ પોતાની ઓફરો આપી હતી તેઓને હરાજીમાં ભાગ લેવાની મંજૂરી આપવામાં આવે. વેચાણની સમગ્ર રકમ મહેસૂલ વિભાગ પાસે જમા કરાવવામાં આવે અને અપસેટ કિંમત તથા હરાજીમાંથી મળેલ રકમ વચ્ચેનો તફાવત મિલને મળશે. સમગ્ર રેકર્ડના વાંચન પરથી એ સ્પષ્ટ થાય છે કે વિચાર એવો હતો કે જમીનની અપસેટ કિંમત પહેલા નક્કી થવી જોઈએ અને પછી જમીન વેચવી જોઈએ. નાણા વિભાગે પણ

તારીખ ૧૭.૫.૨૦૦૦ અને ૧૩.૬.૨૦૦૦ ની પોતાની નોંધમાં મહેસૂલ વિભાગ દ્વારા પ્રસ્તાવિત શરતો સાથે સંમતિ દર્શાવી હતી. ત્યારપછી, ટેક્સટાઈલ વિભાગે દરખાસ્ત કરી કે અગાઉ મંગાવવામાં આવેલા ટેન્ડરોને આખરી કરવામાં આવે અને જમીનની પુનઃહરાજી કરવાની કોઈ જરૂર નથી. ત્યારપછી આ બાબત ક્યારેય કેબિનેટ સમક્ષ મૂકવામાં આવી નહોતી અને કલેક્ટરને એવો નિર્ણય જણાવવામાં આવ્યો હતો કે સરકારે અપીલકર્તાના પક્ષમાં સમગ્ર જમીનના વેચાણ માટે સંમતિ આપી દીધી છે. અપીલકર્તાની ઓફર મળી તે સમયે જમીનનું કોઈ મૂલ્યાંકન કરાવવામાં આવ્યું ન હતું.

રીટ પીટીશનમાં કરવામાં આવેલી અરજ તારીખ ૨૩.૧૦.૨૦૦૦ ના નિર્ણય અને તારીખ ૨૪.૧.૨૦૦૧ તથા ૧૨.૭.૨૦૦૧ ના પત્રોના અમલ માટે રીટ જારી કરવા અંગેની છે. રેકર્ડ પરથી એ તપાસવું જરૂરી બનશે કે તારીખ ૨૩.૧૦.૨૦૦૦ નો નિર્ણય, જેના અનુસંધાને તારીખ ૧૮.૧૧.૨૦૦૦ નો વેચાણ કરાર સંપાદિત કરવામાં આવ્યો હતો, તે સરકારનો નિર્ણય હતો કે નહીં. મહારાષ્ટ્રના રાજ્યપાલે, સંવિધાનના અનુચ્છેદ ૧૬૬ ના ક્લોઝ (૨) અને (૩) દ્વારા પ્રદત્ત સત્તાઓ હેઠળ, કામકાજના નિયમો બનાવ્યા છે જેને મહારાષ્ટ્ર ગવર્નમેન્ટ રૂલ્સ ઓફ બિઝનેસ કહેવામાં આવે છે. રૂલ્સ ઓફ બિઝનેસના રૂલ્સ ૮, ૯, ૧૧ અને ૧૨, જે આપણી વિચારણા માટે સુસંગત છે, તે નીચે મુજબ વંચાય છે :

"૮. પરિષદ (કાઉન્સિલ) રાજ્યપાલને આપવામાં આવેલી તમામ સલાહ માટે સંયુક્ત રીતે જવાબદાર રહેશે, પછી ભલે તે કોઈ વ્યક્તિગત મંત્રી દ્વારા તેમના પોર્ટફોલિયોને લગતી બાબત પર આપવામાં આવી હોય અથવા પરિષદની બેઠકમાં ચર્ચાના પરિણામે અથવા અન્ય કોઈપણ રીતે આપવામાં આવી હોય."

"૯. બીજા પરિશિષ્ટ (સેકન્ડ શેડ્યૂલ) માં નિર્દેશિત તમામ કેસો પરિષદ સમક્ષ લાવવામાં આવશે –

(૧) અનુચ્છેદ ૧૬૭ ના ક્લોઝ (સી) હેઠળ રાજ્યપાલના નિર્દેશ દ્વારા;

(૨) નીચેનાના નિર્દેશ દ્વારા –

(એ) મુખ્યમંત્રી; અથવા

(બી) મુખ્યમંત્રીની સંમતિ સાથે કેસના પ્રભારી મંત્રી.

પરંતુ શરત એ છે કે, જે કેસના સંબંધમાં રુલ ૧૧ હેઠળ નાણા વિભાગની સલાહ લેવી જરૂરી હોય તેવો કોઈ કેસ, મુખ્યમંત્રીના નિર્દેશ

હેઠળના અપવાદરૂપ સંજોગો સિવાય, પરિષદ દ્વારા ત્યાં સુધી ચર્ચા કરવામાં આવશે નહીં જ્યાં સુધી નાણા મંત્રીને તેની વિચારણા કરવાની તક ન મળી હોય."

"૧૦. xxx xxx xxx"

"૧૧. (૧) નાણા વિભાગ સાથે અગાઉની સલાહ–મસલત વિના કોઈપણ વિભાગ એવો કોઈ હુકમ (નાણા વિભાગ દ્વારા કરવામાં આવેલા સામાન્ય અધિકાર–પ્રત્યાયોજન મુજબના હુકમો સિવાય) અધિકૃત કરશે નહીં કે જે –

(એ) કાં તો તાત્કાલિક અથવા તેના પ્રત્યાઘાત રૂપે, રાજ્યના નાણાને અસર કરશે, અથવા જે ખાસ કરીને –

(૧) જમીનની કોઈ ગ્રાન્ટ અથવા મહેસૂલની સોંપણી અથવા રાહત, ખનિજ અથવા વન હક્કોનો પટ્ટો કે લાયસન્સ અથવા કોઈપણ સુખાધિકાર કે વિશેષાધિકાર માટે જળ શક્તિનો હક્ક સંકળાયેલ હોય; અથવા

(૨) કોઈપણ રીતે મહેસૂલનો કોઈ ત્યાગ સંકળાયેલ હોય;

(એ) જગ્યાઓની સંખ્યા અથવા ગ્રેડિંગ અથવા કેડર અથવા રોજગારી અથવા સેવાની અન્ય શરતો અથવા જગ્યાઓ સાથે સંબંધિત હોય.

(૨) એવી કોઈ દરખાસ્ત કે જેમાં સબ–રુલ (૧) હેઠળ નાણા વિભાગની અગાઉની સલાહ–મસલત જરૂરી હોય પરંતુ જેમાં નાણા વિભાગે સંમતિ ન આપી હોય, તેના પર જ્યાં સુધી પરિષદ દ્વારા તે મતલબનો નિર્ણય ન લેવામાં આવ્યો હોય ત્યાં સુધી આગળ વધી શકાશે નહીં.

(૩) xxx xxx xxx

(૪) xxx xxx xxx

(૫) xxx xxx xxx"

"૧૨. રાજ્ય સરકાર વતી કરવામાં આવેલા અથવા સંપાદિત કરાયેલા તમામ હુકમો અથવા દસ્તાવેજો રાજ્યપાલ દ્વારા અથવા તેમના આદેશથી કરવામાં આવ્યા હોવાનું અથવા

તેમના નામે સંપાદિત કરવામાં આવ્યા હોવાનું વ્યક્ત કરવામાં આવશે."

રુલ ૯ હેઠળના બીજા પરિશિષ્ટમાં, ૧૫ અને ૧૭ નંબરની એન્ટ્રીઓ નીચે મુજબ વંચાય છે :

"૧૫. એવી કોઈપણ દરખાસ્ત જે રાજ્યના નાણાને અસર કરતી હોય અને જેને નાણા મંત્રીની સંમતિ ન હોય.

૧૭. રૂ. ૫૦,૦૦૦ થી વધુ મૂલ્યની સરકારી મિલકતના વેચાણ, ગ્રાન્ટ અથવા પટ્ટા દ્વારા કામચલાઉ અથવા કાયમી હસ્તાંતરણ સંકળાયેલ હોય અથવા તે રકમથી વધુના રિકરિંગ મહેસૂલનો ત્યાગ કે ઘટાડો અથવા રૂપિયા પાંચ લાખથી વધુના નોન–રિકરિંગ મહેસૂલનો ત્યાગ કે ઘટાડો સંકળાયેલ હોય તેવી દરખાસ્તો, સિવાય કે જ્યારે સરકારી મિલકતનું આવું હસ્તાંતરણ, વેચાણ, ગ્રાન્ટ અથવા પટ્ટો નિયમો અનુસાર હોય અથવા પરિષદ દ્વારા અગાઉ મંજૂર કરાયેલી સામાન્ય યોજના અનુસાર હોય."

લિક્વિડેટરે મિલની સમગ્ર મિલકત એટલે કે પ્લાન્ટ અને મશીનરી, મકાન અને જમીન જે કલેક્ટર, ઔરંગાબાદના કબજામાં હતી તેના માટે ટેન્ડરો મંગાવ્યા

હતા. મકાન, પ્લાન્ટ અને મશીનરી તથા અન્ય સ્ટોર વસ્તુઓ નિર્વિવાદપણે મિલની માલિકીની છે અને તે ડાયરેક્ટર (હેન્ડલૂમ, પાવરલૂમ અને ટેક્સટાઈલ ડિપાર્ટમેન્ટ) – સામાવાળા નં. ૨ ની પૂર્વ પરવાનગીથી લિક્વિડેટર દ્વારા નિકાલ કરી શકાતી હતી. જમીન સરકારની માલિકીની હતી અને કોઈપણ સંજોગોમાં તે પાછી ખેંચી લેવામાં આવી હતી કારણ કે મિલે ગ્રાન્ટની શરતોનું ઉલ્લંઘન કર્યું હતું.

રુલ ૯ જોગવાઈ કરે છે કે બીજા પરિશિષ્ટમાં નિર્દેશિત તમામ કેસો મંત્રી પરિષદ સમક્ષ લાવવામાં આવશે. બીજા પરિશિષ્ટમાંની એન્ટ્રી ૧૫ જોગવાઈ કરે છે કે રાજ્યના નાણાને અસર કરતી કોઈપણ દરખાસ્ત જેને નાણા મંત્રીની સંમતિ ન હોય તે કેબિનેટ સમક્ષ મૂકવી પડશે. તેવી જ રીતે, એન્ટ્રી ૧૭ જોગવાઈ કરે છે કે રૂ. ૫૦,૦૦૦ થી વધુ મૂલ્યની સરકારી મિલકતના વેચાણ, ગ્રાન્ટ અથવા પટ્ટા દ્વારા કામચલાઉ અથવા કાયમી હસ્તાંતરણ સંકળાયેલ હોય અથવા તે રકમથી વધુના મહેસૂલનો ત્યાગ કે ઘટાડો અથવા રૂ. ૫ લાખથી વધુના મહેસૂલનો ત્યાગ સંકળાયેલ હોય તેવી દરખાસ્ત કેબિનેટ સમક્ષ મૂકવી પડશે, સિવાય કે જ્યારે સરકારી મિલકતનું આવું હસ્તાંતરણ, વેચાણ, ગ્રાન્ટ અથવા પટ્ટો નિયમો અનુસાર હોય અથવા પરિષદ દ્વારા અગાઉ મંજૂર કરાયેલી સામાન્ય યોજના અનુસાર હોય. એ સ્પષ્ટ છે કે અપીલકર્તાના પક્ષમાં સમગ્ર જમીન વેચવાનો ટેક્સટાઈલ મંત્રી દ્વારા તારીખ ૨૩.૧૦.૨૦૦૦ ના રોજ નિર્ણય લેવામાં આવ્યો તે સમયે આ નિયમોની જરૂરિયાતનું પાલન કરવામાં આવ્યું ન હતું. રૂલ્સ ઓફ

બિઝનેસના રુલ ૧૧ મુજબ મિલકતનું હસ્તાંતરણ રૂ. ૫ લાખથી વધુનું હોવાથી આ બાબત મંત્રી પરિષદ સમક્ષ મૂકવી જરૂરી હતી, બીજું કે નાણા વિભાગ ટેક્સટાઈલ વિભાગ સાથે સંમત નહોતો તેથી રૂલ્સ ઓફ બિઝનેસના રુલ ૧૧ ના સબ–રુલ (૨) મુજબ આ બાબત કેબિનેટ સમક્ષ મૂકવી જરૂરી હતી. રેકર્ડ પરથી જે નિષ્કર્ષ નીકળે છે તે એ છે કે સહકારી ટેક્સટાઈલ વિભાગે જ્યારે સરકારનો સંપર્ક કર્યો ત્યારે સરકારે પ્રશ્નવાળી જમીનના વેચાણ માટે મંજૂરી/બહાલી આપી નહોતી. રૂલ્સ ઓફ બિઝનેસ અનુસાર સરકારે જમીનના વેચાણ માટે કોઈ મંજૂરી/બહાલી આપી નહોતી. તારીખ ૨૩.૧૦.૨૦૦૦ નો પત્ર એ સરકારનો નિર્ણય નથી જેમ કે રેકર્ડ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે અને તારીખ ૨૪.૧.૨૦૦૧ તથા ૧૨.૭.૨૦૦૧ ના પછીના પત્રો જે રેકર્ડની ચકાસણી કર્યા વિના જારી કરવામાં આવ્યા હતા અને રેકર્ડથી વિરુદ્ધ હતા તે યોગ્ય મંજૂરી દર્શાવતા ન હતા.

ટેક્સટાઈલ વિભાગ દ્વારા તૈયાર કરાયેલી તારીખ ૩૦.૬.૧૯૯૯ ની નોંધમાં, પેરા ૧૬ માં યોગ્ય રીતે જણાવવામાં આવ્યું હતું કે આ બાબત કેબિનેટ સમક્ષ મૂકવામાં આવે. મહેસૂલ અને નાણા વિભાગોએ ૫ એકરના વેચાણ માટે પોતાની સંમતિ આપી દીધી હોવાથી, આ બાબત કેબિનેટ સમક્ષ મૂકવાની હતી. આ તબક્કે, ટેક્સટાઈલ વિભાગે સમગ્ર જમીન વેચવાનો આગ્રહ રાખ્યો અને બાબત પર નવેસરથી વિચારણા કરવામાં આવી. મહેસૂલ વિભાગ દ્વારા કરાયેલી સુધારેલી દરખાસ્તમાં, તારીખ ૧૭.૧.૨૦૦૦ ની નોંધ અને તારીખ

૧૯.૨.૨૦૦૦ ના રોજ મહેસૂલ મંત્રી દ્વારા અપાયેલી મંજૂરી પરથી સ્પષ્ટ થાય છે તેમ ચાર શરતોને આધીન સમગ્ર જમીનના વેચાણ માટે મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. (આ શરતો આ ચુકાદાના અગાઉના ભાગમાં દર્શાવવામાં આવી છે).

વિચાર એવો હતો કે જમીનની અપસેટ કિંમત પહેલા નક્કી થવી જોઈએ અને પછી જમીન વેચવી જોઈએ. આગળની નોંધણી એ સંબંધમાં છે કે તે હરાજીથી વેચવી જોઈએ કે ટેન્ડર દ્વારા અને વેચાણની ઉપજ સરકાર અને મિલ વચ્ચે કેવી રીતે વહેંચવી જોઈએ. પરંતુ મૂળભૂત શરત એ હતી કે અપસેટ કિંમત નક્કી કરવામાં આવે અને ત્યારપછી જમીન વેચવામાં આવે તે અત્યંત સ્પષ્ટ છે. નાણા વિભાગની તારીખ ૧૭.૫.૨૦૦૦ અને ૧૩.૬.૨૦૦૦ ની નોંધણીઓ પણ મહેસૂલ વિભાગ દ્વારા પ્રસ્તાવિત આ શરતો સાથે તેની સંમતિ દર્શાવે છે. તેથી, એવું કહેવું અયોગ્ય રહેશે કે ટેક્સટાઈલ વિભાગની દરખાસ્ત મહેસૂલ અને નાણા વિભાગો દ્વારા સ્વીકારવામાં આવી હતી.

માત્ર તારીખ ૧૪.૪.૨૦૦૦ ના રોજ ટેક્સટાઈલ વિભાગે દરખાસ્ત કરી હતી કે અગાઉ મંગાવવામાં આવેલા ટેન્ડરોને આખરી કરવામાં આવે અને જમીનની ફરીથી હરાજી કરવાની કોઈ જરૂર નથી. મહેસૂલ વિભાગે તારીખ ૨૦.૪.૨૦૦૦ ની પોતાની નોંધમાં પોતાની અસંમતિ દર્શાવી હતી અને પોતાની

અગાઉની દરખાસ્તનો પુનરોચ્ચાર કર્યો હતો કે અપસેટ કિંમત નક્કી કર્યા પછી જમીનનો નિકાલ કરવામાં આવે. નાણા વિભાગની તારીખ ૧૭.૫.૨૦૦૦ અને ૧૩.૬.૨૦૦૦ ની નોંધણીઓ મહેસૂલ વિભાગના મત સાથે તેની સંમતિ દર્શાવે છે. અન્ય કોઈપણ જરૂરિયાત ઉપરાંત, એક તરફ ટેક્સટાઈલ વિભાગ અને બીજી તરફ મહેસૂલ તથા નાણા વિભાગ વચ્ચે અસંમતિ હોવાથી, રૂલ્સ ઓફ બિઝનેસના રુલ ૧૧ ના સબ–રુલ (૨) મુજબ આ બાબત કેબિનેટ સમક્ષ મૂકવી જોઈતી હતી/મૂકવી જોઈતી જ હતી.

આવા મતભેદની સ્થિતિમાં, મામલો કેબિનેટમાં જવો જોઈતો હતો. વાસ્તવમાં, તારીખ ૩૦.૬.૧૯૯૯ ના રોજ ટેક્સટાઈલ વિભાગની આ પ્રારંભિક દરખાસ્ત હતી. જો કે, તારીખ ૧૫.૭.૨૦૦૦ ની નોંધમાં મહેસૂલ અને નાણા વિભાગોના મંતવ્યો જણાવ્યા પછી પણ, પેરા ૧૭ માં એવો પ્રસ્તાવ મૂકવામાં આવ્યો હતો કે અપીલકર્તા દ્વારા રજૂ કરાયેલ ટેન્ડર આખરી કરવામાં આવે અને સુધારેલા ટેન્ડરો મંગાવવાની જરૂર નથી. સદર નોંધના પેરા ૧૯ માં સૂચવવામાં આવ્યું હતું કે આ બાબત કેબિનેટ સમક્ષ મૂકવાને બદલે, વિભાગ સ્તરે નિર્ણય લેવો જોઈએ કારણ કે માનનીય મુખ્યમંત્રીએ સૂચના આપી હતી કે આવા કેસો કેબિનેટ સમક્ષ રજૂ કરવાની જરૂર નથી. રેકર્ડ પરથી અમને જણાય છે કે કેબિનેટ દ્વારા આવો કોઈ નિર્ણય લેવામાં આવ્યો નથી કે આવી બાબતો તેની સમક્ષ મૂકવાની જરૂર નથી. લિક્વિડેશન હેઠળની નાંદેડ સ્પિનિંગ મિલ્સ લિ. ના કેસમાં

કેબિનેટના નિર્ણયની જાણ કરતી વખતે પ્રિન્સિપાલ સેક્રેટરી (ટેક્સટાઈલ) દ્વારા એક નોંધ જોડવામાં આવી છે કે :

"ચર્ચા દરમિયાન, મુખ્યમંત્રીને લાગે છે કે આવો કેસ કેબિનેટ સમક્ષ મૂકી શકાય નહીં.

જાણ સારું.

સહી/–

તારીખ ૧૬મી જૂન ૨૦૦૦"

બાબત કેબિનેટ સમક્ષ મૂકવાની જરૂર નથી તેવા નિષ્કર્ષ પર આવવા માટે નાંદેડ મિલના કેસ પર આધાર રાખવો સંપૂર્ણપણે અસ્થાને છે. કેબિનેટનો આવો કોઈ નિર્ણય નહોતો કે આવી બાબતો તેની સમક્ષ મૂકવી જોઈએ નહીં. પ્રિન્સિપાલ સેક્રેટરીની નોંધમાં જણાવ્યા મુજબ મુખ્યમંત્રીએ અનૌપચારિક રીતે આવો નિર્દેશ આપ્યો હતો તેમ માની લઈએ તો પણ, રૂલ્સ ઓફ બિઝનેસ હેઠળની જરૂરિયાતને કોઈપણ વ્યક્તિગત પદાધિકારી દ્વારા અવગણી શકાય નહીં.

મુખ્ય સચિવની નોંધ કાયદા અનુસાર કાર્યવાહી કરવાનો સાચો અભિગમ નક્કી કરે છે. પરંતુ ટેક્સટાઈલ મંત્રીએ ટેક્સટાઈલ વિભાગ દ્વારા સૂચવેલા અયોગ્ય અભિગમને અપનાવ્યો હતો. ટેક્સટાઈલ મંત્રી દ્વારા લેવાયેલો નિર્ણય અને પરિણામી તારીખ ૨૩.૧૦.૨૦૦૦ ની મંજૂરી કાયદાની દ્રષ્ટિએ દૂષિત છે. આ રીતે અપાયેલી મંજૂરીને કાયદા મુજબ નિયમો અને નિર્ધારિત પ્રક્રિયા અનુસાર સરકાર દ્વારા અપાયેલી પરવાનગી કહી શકાય નહીં.

આવા સંજોગોમાં, જ્યારે શ્રી સાવે તરફથી ઓફર મળી ત્યારે મુખ્યમંત્રીને આ બાબત પર વિચારણા કરવાનો પ્રસંગ આવ્યો, ત્યારે તેઓ પુનઃટેન્ડરનો નિર્દેશ આપવામાં સાચા અને વાજબી હતા. આવો નિર્દેશ મહેસૂલ અને નાણા વિભાગો દ્વારા વ્યક્ત કરાયેલા વિચારોને અનુરૂપ હતો. મુખ્યમંત્રીની નોંધ પછી કાયદા વિભાગ સહિત વિવિધ સ્તરે આ બાબત પર વધુ વિચારણા કરવામાં આવી હતી અને આખરી નિર્ણય તારીખ ૨૭.૧૧.૨૦૦૧ ના રોજ લેવામાં આવ્યો હતો. આ નિર્ણય, ફાઈલ પરથી જણાય છે તેમ, સરકારની એ માન્યતાને કારણે છે કે રૂ. ૭,૮૧,૩૩,૦૦૦/– ની કિંમત પ્રશ્નવાળી મિલકતનું ઓછું મૂલ્યાંકન હતું જે કોર્પોરેશન વિસ્તારમાં આવેલી મુખ્ય (પ્રાઈમ) જમીન છે. ડિવિઝનલ કમિશનર, ઔરંગાબાદે તારીખ ૮.૮.૨૦૦૧ તેમજ ૨૩.૧૦.૨૦૦૧ ના પોતાના પત્રો દ્વારા રાજ્ય સરકારનું ધ્યાન દોર્યું હતું કે મિલકતની બજાર કિંમત રૂ. ૨૪ – ૨૫ કરોડની આસપાસ હતી. જ્યારે અપીલકર્તાની ઓફર મળી ત્યારે જમીનનું

કોઈ મૂલ્યાંકન કરાવવામાં આવ્યું ન હતું. લિક્વિડેટર સમગ્ર જમીન માટે ટેન્ડરો મંગાવી શક્યા ન હોત કારણ કે ૪૩ એકર ૧૨ ગુંઠા પૈકીની ૩૮ એકર ૧૨ ગુંઠા જમીન કલેક્ટર દ્વારા તારીખ ૧૮.૧૨.૧૯૯૭ ના રોજ જપ્ત કરવામાં આવી હતી અને સરકાર દ્વારા કબજો લેવામાં આવ્યો હતો, માત્ર ૫ એકર જમીન કે જેના પર મકાનો બાંધવામાં આવ્યા હતા તે બાકી રાખી હતી. પ્રારંભિક નિર્ણય તેના પરના મકાન અને મશીનરી સાથેની ૫ એકર જમીન વેચવાનો હતો. મહેસૂલ વિભાગ તેમજ નાણા વિભાગ સમગ્ર જમીનના વેચાણ માટે સંમત થયા ન હતા. ટેક્સટાઈલ વિભાગ દ્વારા તેના મંત્રી સહિત સમગ્ર જમીન વેચવાનો નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો અને આ બાબત કેબિનેટ સમક્ષ રજૂ કરવી જરૂરી હતી અને યોગ્ય મંજૂરીના અભાવે સરકાર પાસે તેને રદ કરવાની સત્તા હતી, ખાસ કરીને જ્યારે તેનો એવો અભિપ્રાય હતો કે અપીલકર્તા દ્વારા ઓફર કરાયેલી રૂ. ૭,૮૧,૩૩,૦૦૦/– ની કિંમત મિલકતનું ઓછું મૂલ્યાંકન હતું. હાઈકોર્ટ એ નિષ્કર્ષ પર પહોંચવામાં યોગ્ય હતી કે રાજ્ય સરકારે તારીખ ૨૩.૧૦.૨૦૦૦ ના સંદેશાવ્યવહાર દ્વારા દાવો કરવામાં આવ્યો હતો તે મુજબ પ્રશ્નવાળી જમીનના વેચાણ અથવા નિકાલ માટે કોઈપણ સમયે મંજૂરી આપી નહોતી.

એ સાચું છે કે પ્રશ્નવાળી જમીનમાં સ્પોર્ટ્સ કોમ્પ્લેક્સ સ્થાપવા માટે ડિવિઝનલ કમિશનર દ્વારા મોકલવામાં આવેલી દરખાસ્ત સરકાર દ્વારા સ્વીકારવામાં આવી નહોતી કારણ કે ઔરંગાબાદ શહેરમાં પહેલેથી જ એક

સ્પોર્ટ્સ કોમ્પ્લેક્સ અસ્તિત્વમાં હતું અને અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલે યોગ્ય રીતે દલીલ કરી છે કે અપીલકર્તાના પક્ષમાં થયેલા વેચાણ કરારને રદ કરવા માટે આ કોઈ માન્ય કારણ હોઈ શકે નહીં. પ્રશ્નવાળી જમીન સ્પોર્ટ્સ કોમ્પ્લેક્સ સ્થાપવા માટે સરકારને જરૂરી હતી તે કારણને જો વિચારણામાંથી બાકાત રાખવામાં આવે તો પણ, પ્રશ્નવાળી જમીનના વેચાણ માટે સરકારની કોઈ યોગ્ય મંજૂરી/બહાલી નહોતી તેવા અમારા તારણની સામે તારીખ ૨૭.૧૧.૨૦૦૧ ના વેચાણ કરારને રદ કરવાના સરકાર દ્વારા લેવાયેલા અંતિમ નિર્ણયને અમાન્ય ઠેરવી શકાય નહીં.

અપીલકર્તાને પડેલી કોઈપણ મુશ્કેલી અથવા થયેલા પૂર્વગ્રહ માટે અપીલકર્તાને પર્યાપ્ત વળતર આપવાની હાઇકોર્ટે કાળજી લીધી છે. હાઇકોર્ટે વાર્ષિક ૧૧% ના સાદા વ્યાજ સાથે રકમ પરત કરવાનો હુકમ કર્યો છે. અપીલકર્તાએ અલગ અલગ તારીખે રૂ. ૭૮૧.૩૩ લાખ જમા કરાવ્યા હતા. હાઇકોર્ટના હુકમ મુજબ રૂ. ૭૮૧.૩૩ લાખની રકમ અપીલકર્તાને ત્રણ અલગ અલગ તારીખે પરત કરવામાં આવી હતી. આ કોર્ટે તારીખ ૧૬.૧૨.૨૦૦૨ ના પોતાના હુકમમાં નિર્દેશ આપ્યો હતો કે હાઇકોર્ટના નિર્ણય પછી સામાવાળાઓ દ્વારા અપીલકર્તાને આપવામાં આવેલ ડ્રાફ્ટ અપીલકર્તા દ્વારા સામાવાળાઓને પરત કરવામાં આવે અને સામાવાળાઓને વ્યાજ ઉપાર્જિત કરતા ખાતામાં રકમ રાખવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો. રકમની પુનઃચુકવણી અને તેના પરના

વ્યાજ અંગેના કોઈપણ વિવાદને દૂર કરવા માટે એવો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે કે સરકાર તે રકમ પોતાની પાસે રહી તે સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૧૧% ના દરે સાદા વ્યાજ સાથે આ ચુકાદાની તારીખથી ચાર મહિનાના સમયગાળામાં અપીલકર્તાને રકમ પરત કરવા માટે જવાબદાર રહેશે.

ઉપર જણાવેલા કારણોસર, અમને આ પ્રસ્તુત અપીલમાં કોઈ ગુણદોષ જણાતો નથી અને તદનુસાર અમે તેનેફગાવી દઈએ છીએ. ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ નથી.

અપીલ ફગાવી દેવામાં આવે છે.

This judgment has been translated using an AI-assisted translation tool.

==========

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

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