==========
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.
==========

કાનપુર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી

વિ.

શ્રીમતી શીલા દેવી અને અન્ય વગેરે.

નવેમ્બર ૨૮, ૨૦૦૩

[શિવરાજ વી. પાટીલ અને ડી.એમ. ધર્માધિકારી, ન્યાયમૂર્તિઓ]

ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી–૧૯૭૮ માં શરૂ કરાયેલ હાઉસિંગ સ્કીમ–એમ.આઇ.જી. ફ્લેટની અંદાજિત કિંમત રૂ. ૪૮,૦૦૦ નક્કી કરવામાં આવી હતી–આવી સ્કીમ માટે મળેલી અરજીઓ સ્કીમ હેઠળ બાંધવામાં આવનાર ફ્લેટોની કુલ સંખ્યા કરતાં ઓછી છે–બ્રોશરમાં એક કલમ છે કે કિંમતમાં અંદાજિત કિંમતના ૧૦% કરતાં વધુ વધારો કરવાનો ન હતો–સ્કીમ હેઠળ ફ્લેટોનું બાંધકામ ૧૯૮૦ માં પૂર્ણ થયું હતું–જોકે, જે લાયક અરજદારોએ સ્કીમ માટે અરજી કરી હતી તેમને ફ્લેટ ફાળવવામાં આવ્યા ન હતા–અરજદારોની કોઈ ભૂલ ન હતી–૧૯૯૪ માં ફ્લેટની કિંમત રૂ. ૪૮,૦૦૦ થી વધારીને રૂ.

૨,૦૮,૦૦૦ કરવામાં આવી હતી–પડકાર–હાઇકોર્ટે બ્રોશરમાં દર્શાવેલ કિંમતે ફ્લેટનો કબજો સોંપવાનો નિર્દેશ આપ્યો–ઠરાવ્યું, માન્ય–ફ્લેટોના બાંધકામની કિંમત બાંધકામ પૂર્ણ થવાની તારીખે નક્કી કરવાની હતી અને કબજો સોંપવાની તારીખે નહીં–મકાન/ફ્લેટની કિંમતનું નિર્ધારણ અથવા કિંમતમાં વધારો મનસ્વી (arbitrary) અથવા અનિયમિત (erratic) હોઈ શકે નહીં–ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી અણધારી અથવા ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટીના નિયંત્રણ બહારના અનિવાર્ય કારણોસર પણ બ્રોશરમાં સમાવિષ્ટ નિયમો અને શરતોની વિરુદ્ધ કિંમતોમાં વધારો કરી શકે નહીં.

અપીલકર્તાએ લોઅર ઇન્કમ ગ્રુપ (**Lower Income Group**); અને મિડલ ઇન્કમ ગ્રુપ (**Middle Income Group**) માટે "નો પ્રોફિટ નો લોસ" (**no profit no loss**) ના ધોરણે 'હુડકો' ની નાણાકીય સહાયથી ત્રણ હાઉસિંગ સ્કીમ્સ શરૂ કરી હતી. દરેક મકાનની કિંમત અને સ્કીમના નિયમો અને શરતો દર્શાવતું બ્રોશર બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું. સામાવાળાઓએ મિડલ ઇન્કમ ગ્રુપ ("એમ.આઇ.જી.") માટે અરજી કરી હતી અને ૧૮ વર્ષથી વધુ સમય પછી પણ તેમની કોઈ ભૂલ વિના મકાન ફાળવવામાં આવ્યું ન હતું. દરેક મકાનની અંદાજિત કિંમત બ્રોશરમાં સ્પષ્ટ કરવામાં આવી હતી, જે રૂ. ૪૮,૦૦૦ હતી. માન્ય અરજદારો વચ્ચે લોટરી દ્વારા મકાનો ફાળવવામાં આવવાના હતા અને ફાળવણીના માહિતી પત્ર મળ્યા પછી, અરજદારોએ મકાનની કિંમતના ૧/૪ ના બેલેન્સ (**balance of the** 1/4**th**) ની જમા કરાવવાના હતા. ત્યારબાદ મકાનોનો ભૌતિક કબજો ફાળવણી મેળવનારાઓને (**allottees**)

સોંપવાનો હતો અને મકાનની કિંમતના બાકીના ૩/૪ ની ચુકવણી ફાળવણી મેળવનારાઓ દ્વારા ૧૨ વર્ષમાં ૪૮ ત્રિમાસિક હપ્તાઓમાં (**quarterly installments**) કરવાની હતી. ૧૧૧ એમ.આઇ.જી. ફ્લેટોમાંથી માત્ર ૧૦૮ માન્ય અરજીઓ હતી તેથી જ્યારે ફ્લેટની કિંમતના ૧/૪ ની જમા કરાવવામાં આવે ત્યારે તમામ અરજદારોને એમ.આઇ.જી. ફ્લેટ ફાળવવા જરૂરી હતા. જો કે, અપીલકર્તાએ છેલ્લી તારીખ પછી કેટલાક વધુ વ્યક્તિઓના નામ સામેલ કરવાનું પસંદ કર્યું, જેનાથી વિવાદ ઊભો થયો. કેટલાક પ્રભાવિત અરજદારોએ દાવાઓ દાખલ કર્યા અને કોર્ટે અપીલકર્તાની ભૂલ શોધીને દાવો મંજૂર કર્યો અને તેને નિર્દેશ આપ્યો કે તે ૧૦૮ માન્ય અરજદારોને મકાનો ફાળવે અને તે બે દાવાઓમાં વાદી રહેલા વ્યક્તિઓ માટે ૮ મકાનો અનામત રાખે. ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા હુકમનામા (**decree**) સામે અપીલકર્તાઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલો પણ ફગાવી દેવામાં આવી હતી. હુકમનામાનું પાલન કરવાને બદલે, અપીલકર્તાએ મકાનની કિંમત રૂ. ૪૮,૦૦૦ થી વધારીને રૂ. ૨,૦૮,૦૦૦ કરી અને અરજદારોને વધુ રૂ. ૪૦,૦૦૦ જમા કરાવવા નિર્દેશ આપ્યો અને કસૂરના કિસ્સામાં આવા અરજદારનું નામ મકાનોની ફાળવણી માટે લોટરીની યાદીમાં સામેલ કરવામાં આવશે નહીં. કેટલાક સામાવાળાઓએ રિટ પિટિશનો દાખલ કરી, જે સ્વીકારવામાં આવી. હાઇકોર્ટે અપીલકર્તા દ્વારા જારી કરાયેલ આદેશને રદ કર્યો અને અપીલકર્તાને નિર્દેશ આપ્યો કે તે બ્રોશરમાં નક્કી કરેલી કિંમતે સામાવાળાઓને મકાનોનો કબજો સોંપે. આથી આ અપીલો.

અપીલકર્તા દ્વારા એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે હાઇકોર્ટ એ સમજવામાં

નિષ્ફળ રહી છે કે અપીલકર્તાના વાઇસ ચેરમેન મકાનોની કિંમત નક્કી કરી શકે છે અને તેમના દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલી કિંમત વ્યાજબી અને ન્યાયી છે; કે અપીલકર્તા "નો પ્રોફિટ નો લોસ" ના ધોરણે મકાનોની ફાળવણી માટે સ્કીમ લાવ્યા હતા; કે નક્કી કરવામાં આવેલી કિંમત સંબંધિત સામગ્રી પર આધારિત હતી અને તે મનસ્વી ન હતી જેથી તેમાં દખલગીરી કરી શકાય; કે મકાનની કિંમતની ગણતરી કરવા માટેની પદ્ધતિ અથવા આધારમાં ગયા વિના હાઇકોર્ટ માટે એવું ઠેરવવું ખુલ્લું ન હતું કે નક્કી કરવામાં આવેલી મકાનની કિંમત મનસ્વી અને ગેરવાજબી હતી; મકાનોની ફાળવણીમાં થયેલો વિલંબ ઈરાદાપૂર્વકનો ન હતો પરંતુ કોર્ટમાં લાંબા સમયથી પડતર મુકદ્દમાને કારણે હતો; કે હુડકો સ્કીમ હેઠળ લોન લઈને મકાનો બાંધવામાં આવ્યા હતા; કે લોનની રકમ પર જંગી વ્યાજ ચૂકવવામાં આવ્યું છે; અને કે અપીલકર્તાને જમીન સંપાદન માટે ભારે વળતર ચૂકવવું પડ્યું હતું.

સામાવાળાઓ દ્વારા એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે મકાનોની ફાળવણીમાં અને સામાવાળાઓને તેનો કબજો સોંપવામાં થયેલો વિલંબ અપીલકર્તાને કારણે હતો; સામાવાળાઓએ બ્રોશરની દરેક શરતનું પાલન કર્યું હતું; અપીલકર્તાનું ગેરવાજબી વલણ અને આચરણ વિલંબ માટે જવાબદાર હતું અને સામાવાળાઓ પર કોઈ દોષ મૂકી શકાય નહીં; કે દાવાઓ ૮ વાદીઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવ્યા હતા અને અપીલકર્તાને તે વાદીઓ માટે ૮ મકાનો બાજુ પર રાખીને સામાવાળાઓને મકાનો ફાળવતા કોઈએ રોક્યા ન હતા કારણ કે અરજીઓ કરતા વધારે મકાનો ઉપલબ્ધ હતા; કે તે દાવાઓમાં વચગાળાના

આદેશો ૧૯૮૧/૧૯૮૨ માં પસાર કરવામાં આવ્યા હતા જ્યારે કે અપીલકર્તાઓએ ૧૯૯૦ માં વચગાળાના આદેશને ખાલી (**vacate**) કરવા માટે કોર્ટમાં અરજી કરી હતી; કે વર્તમાન સામાવાળાઓ તે દાવાઓમાં પક્ષકાર ન હતા; કે અપીલકર્તા દ્વારા જારી કરાયેલ બ્રોશર મુજબ, મકાનોની કિંમતમાં વધારો ૧૦% થી વધુ ન હોઈ શકે; કે મકાનની કિંમત મકાનો પૂર્ણ થવાની તારીખે નક્કી થવી જોઈએ અને મકાનોની ફાળવણી અથવા કબજો સોંપવાની તારીખે નહીં; અને કે સામાવાળાઓ ઓછી આવક ધરાવતા પગારદાર કર્મચારીઓ હતા અને તેઓએ મકાનો મેળવવાની આશા સાથે તેમની નાણાકીય બાબતોની વ્યવસ્થા કરી હતી; કે જો તેઓને ૧૯૮૧ માં, તેના બાંધકામ પછી, મકાનોનો કબજો આપવામાં આવ્યો હોત, તો તેઓ જે મકાનોમાં રહેતા હતા ત્યાં ભાડા તરીકે ચૂકવવામાં આવતા નાણાં બચાવી શક્યા હોત.

અપીલો ફગાવી દેતાં, કોર્ટે

ઠેરવેલ કે: ૧.૧. એમાં કોઈ વિવાદ નથી કે સામાવાળાઓએ નિયત સમયમાં અરજીઓ કરી, મકાનોની ફાળવણી માટેના નિયમો અને શરતો સંતોષી અને તેઓ ૧૯૮૧/૧૯૮૨ માં દાખલ કરાયેલા દાવાઓમાં વાદી ન હતા. મકાનોનું બાંધકામ ૧૯૮૦ માં પૂર્ણ થયું હતું, મકાનની કિંમત ૨૪.૧૨.૧૯૯૪ ના રોજ નક્કી કરવામાં આવી હતી. જ્યારે મકાનો ફાળવણી માટે તૈયાર હતા ત્યારે અપીલકર્તાને સામાવાળાઓને મકાનો ફાળવતા કોઈએ રોક્યા ન હતા, ખાસ કરીને, જ્યારે છેલ્લી તારીખ પહેલા મળેલી અરજીઓ કરતા ઉપલબ્ધ મકાનો વધારે હતા. સામાવાળાઓની કોઈ ભૂલ ન હોવા છતાં, તેમને ૧૮ વર્ષથી વધુ

સમય સુધી રાહ જોવી પડી. બ્રોશર મુજબ લાયક અરજદારો વચ્ચે લોટરી દ્વારા મકાનો ફાળવવામાં આવવાના હતા, જેમણે નિયત સમયમાં નિર્ધારિત ફોર્મેટ દ્વારા નોંધણી કરાવી હોય અને સમયસર જરૂરી નાણાં ચૂકવ્યા હોય. એમ.આઇ.જી. સ્કીમમાં, ૧૧૧ મકાનો ઉપલબ્ધ હતા પરંતુ સામાવાળાઓ સહિત અરજદારોની સંખ્યા ઓછી હતી. વર્ષ ૧૯૮૧/૧૯૮૨ માં માત્ર ૮ વ્યક્તિઓએ દાવો દાખલ કર્યો હતો. ૧૯૮૦ માં મકાનો પૂરા થતાં જ સામાવાળાઓને મકાનો ફાળવવામાં અને કબજો સોંપવામાં કોઈ મુશ્કેલી હોવી જોઈએ નહીં. તે કિસ્સામાં, ઓથોરિટી દ્વારા લેવામાં આવેલી લોન પર વ્યાજ ચૂકવવાનો પ્રશ્ન ઊભો થતો નથી. [૩૮૬–સી–એફ]

૧.૨ એ પણ અવગણી શકાય નહીં કે સામાવાળાઓ મોટે ભાગે રૂ. ૬૦૧ થી રૂ. ૧૫૦૦ ની માસિક આવક ધરાવતા પગારદાર કર્મચારીઓ હતા/છે. તેઓએ પણ મકાનો તરફ ચૂકવણી કરવા માટે તેમના નાણાં અને બાબતોને ગોઠવી અને વ્યવસ્થા કરી હોવી જોઈએ. એ પણ ધ્યાનમાં રાખવું જોઈએ કે ફાળવણી મેળવનારાઓ પ્રારંભિક જમા પછી ૪૮ હપ્તાઓમા બાકીની રકમ ચૂકવવાની અપેક્ષા રાખતા હતા. હપ્તામાં નાણાં ચૂકવવાની બાબતને ધ્યાનમાં રાખીને પણ, અંદાજિત કિંમત જે રૂ. ૪૮,૦૦૦ નક્કી કરવામાં આવી હતી તે સ્પષ્ટ અને વ્યક્ત સમજણ સાથે હતી કે મકાનની કિંમતમાં વધારો મકાનની કિંમતના ૧૦% સુધી હોઈ શકે છે. બ્રોશરમાં એવો પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે કે દર્શાવેલ મકાનની કિંમત સંપૂર્ણપણે અંદાજિત છે અને મકાનો પૂર્ણ થવા પર વાઇસ ચેરમેન દ્વારા મકાનોની અંતિમ કિંમત નક્કી કરવામાં આવશે. આ

કિસ્સાઓમાં મકાનોની કિંમત ૨૪.૧૨.૧૯૯૪ ના રોજ નક્કી કરવામાં આવી હતી જે તે સ્પષ્ટ કલમની વિરુદ્ધ હતી કે અંતિમ કિંમતનું નિર્ધારણ મકાનોના બાંધકામ પૂર્ણ થવાની તારીખે એટલે કે વર્ષ ૧૯૮૦ માં થશે. અરજીના નિર્ધારિત ફોર્મ અને ચૂકવણીના નિયમો પરથી જોઈ શકાય છે કે મકાનની કિંમતમાં વધારો ૧૦% સુધી હોઈ શકે છે. વધુમાં સામાવાળાઓ દ્વારા ભરેલા અરજીના નિર્ધારિત ફોર્મ પરથી સ્પષ્ટ છે કે મકાનની અંદાજિત કિંમત રૂ. ૪૮,૦૦૦ છે, જે ૧૦% સુધી વધી શકે છે. [૩૮૬–એફ–એચ; ૩૮૭–એ–સી]

૧.૩. અપીલકર્તા વતી કરવામાં આવેલી દલીલો કે વાઇસ ચેરમેન પાસે મકાનોની કિંમતો નક્કી કરવાની સત્તા છે અને નક્કી કરવામાં આવેલી કિંમત સામાવાળાઓ પર બંધનકર્તા છે, તે બ્રોશરની વિરુદ્ધ છે. તેથી તેનો સ્વીકાર કરી શકાય નહીં. [૩૮૭–સી]

૧.૪. સામાવાળાઓની કોઈ ભૂલ ન હોવા છતાં, જ્યારે મકાનો ૧૯૮૦ માં તૈયાર હતા ત્યારે ૨૪.૧૨.૧૯૯૪ ના રોજ નક્કી કરવામાં આવેલ બાંધકામ ખર્ચ ચૂકવવા માટે તેમને દંડિત કરી શકાય નહીં. [૩૮૭–ડી]

૧.૫. હાઇકોર્ટે યોગ્ય રીતે નિષ્કર્ષ કાઢ્યો કે સામાવાળાઓને મકાનો ફાળવવામાં અને કબજો સોંપવામાં વિલંબ અપીલકર્તાની ભૂલને કારણે થયો હતો, અને, તેથી, ન્યાયના હિતમાં, અપીલકર્તાને મનસ્વી રીતે મકાનોની અન્યાયી અને અયોગ્ય કિંમત નક્કી કરવાની મંજૂરી આપવી જોઈએ નહીં. [૩૮૮–ઈ]

દિલ્હી ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી વિ. પુષ્પેન્દ્ર કુમાર જૈન, [૧૯૯૪] સપ્લ. ૩ એસ.સી.સી. ૪૯૪ અને પ્રશાંત કુમાર શાહી વિ. ગાઝિયાબાદ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી, [૨૦૦૦] ૪ એસ.સી.સી. ૧૨૦, અલગ તારવેલ.

૨. અપીલકર્તા નો પ્રોફિટ નો લોસ ના ધોરણે કામ કરે છે અને તેણે મકાનોના બાંધકામ માટે હુડકો સ્કીમ હેઠળ જંગી લોન ઉભી કરી છે અને તેણે લીધેલી લોનની રકમ પર ભારે વ્યાજ ચૂકવવું પડે છે તે દાવા અંગે, અપીલકર્તાએ હાઇકોર્ટ સમક્ષ આ દલીલ માટે ન તો કોઈ આગ્રહ કર્યો હતો કે ન તો કોઈ પાયો નાખ્યો હતો. લીધેલી લોનની રકમ અને જે મકાનો બાંધવામાં આવ્યા છે અને જે સામાવાળાઓને ફાળવવાના છે તેના સંબંધમાં કેટલા સમય માટે વ્યાજ ચૂકવવામાં આવ્યું છે તેની કોઈ વિગતો અને માહિતી આપવામાં આવી નથી. [૩૮૮–એફ–જી]

૩. જેમ કે જણાયું છે, અપીલકર્તાને કારણે વિલંબ થયો હતો અને જો તેનાથી વ્યાજ ચૂકવવાનો પ્રસંગ ઊભો થયો હોય, તો બ્રોશરમાં સમાવિષ્ટ નિયમો અને શરતોને ધ્યાનમાં રાખીને સામાવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય નહીં. આ ઉપરાંત, આ કિસ્સાઓમાં મકાનોની કિંમતમાં વધારા માટે કોઈ વ્યાજબી કેસ બનાવવામાં આવ્યો નથી, એવું કહેવા માટે કે અપીલકર્તા અણધારી અથવા તેના નિયંત્રણ બહારના અનિવાર્ય કારણોસર પણ બ્રોશરમાં સમાવિષ્ટ નિયમો અને શરતોની વિરુદ્ધ કિંમતોમાં વધારો કરી શકે. [૩૮૮–એચ; ૩૮૯–એ–બી]

૪. દરેક કેસનો નિર્ણય કેસના તથ્યો અને સંજોગોમાં પ્રકાશિત/ઘડવામાં આવેલ સ્કીમ અને મકાન/ફ્લેટની કિંમતમાં વધારો/નિર્ધારણની બાબતમાં બ્રોશરમાં અને/અથવા અરજીના નિર્ધારિત ફોર્મમાં દર્શાવેલ નિયમો અને શરતોના પ્રકાશમાં થવો જોઈએ. જોકે, એવા કિસ્સાઓ જ્યાં કિંમતમાં વધારો નક્કી કરવા માટે મર્યાદા હોય, ત્યાં સામાન્ય રીતે મકાન અથવા ફ્લેટની કિંમત આ રીતે નક્કી કરેલી મર્યાદાઓ કરતાં વધી શકતી નથી. મકાન/ફ્લેટની કિંમતનું નિર્ધારણ અથવા કિંમતમાં વધારો મનસ્વી અથવા અનિયમિત હોઈ શકે નહીં. સત્તામંડળે મકાન/ફ્લેટની કિંમતમાં વધારાને વ્યાજબી ઠેરવવા માટે રેકોર્ડ પર સામગ્રી મૂકીને વ્યાપકપણે સંતોષ આપવો પડે છે. શું વિલંબ ફાળવણી મેળવનારને કારણે થયો હતો કે સત્તામંડળ પોતે જ કારણભૂત હતું તે પણ એક એવું પરિબળ છે જે મકાન/ફ્લેટની કિંમત નક્કી કરવામાં અસર કરે છે. આપેલા કિસ્સામાં સત્તામંડળના નિયંત્રણ બહારનું અણધાર્યું કારણ અથવા કારણ પણ ધ્યાનમાં રાખવા જેવું અન્ય પરિબળ હોઈ શકે છે. [૩૯૩–સી–ઈ]

ઈન્દોર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી વિ. સાધના અગ્રવાલ (શ્રીમતી) અને અન્ય, [૧૯૯૫] ૩ એસ.સી.સી. ૧ અને બરેલી ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી વિ. અજય પાલ સિંહ, [૧૯૮૯] ૨ એસ.સી.સી. ૧૧૬, નો સંદર્ભ લીધેલ.

૫. આ કિસ્સાઓમાં મકાનોની અંદાજિત કિંમત રૂ. ૪૮,૦૦૦ નક્કી કરવામાં આવી હતી પરંતુ અંતિમ કિંમત રૂ. ૨,૦૮,૦૦૦ નક્કી કરવામાં આવી હતી. આ વધારો માત્ર એસ્કેલેશન (**escalation**) નથી પરંતુ તે લગભગ સાડા ચાર ગણો ગુણાકાર છે, જોકે બ્રોશરની વિગતોને મકાનની ફાળવણી

માટેની અરજીના નિર્ધારિત ફોર્મ સાથે વાંચવાથી સ્પષ્ટ થાય છે કે વધારો ૧૦% થી વધુ ન હોઈ શકે. અપીલકર્તાની દલીલો તેના પોતાના બ્રોશરની વિગતોની વિરુદ્ધ ચાલે છે જેના પર સામાવાળાઓએ તેમની નાણાકીય બાબતોને એ સમજીને ગોઠવી હતી કે મકાનોની કિંમત બ્રોશરની શરતોમાં નક્કી કરવામાં આવશે અને તે પણ શરૂઆતમાં નક્કી કરેલી અંદાજિત કિંમતના ૧૦% થી વધુ નહીં. [૩૯૩–ઈ–જી]

સિવિલ એપેલેટ જ્યુરિસ્ડિક્શન: સિવિલ અપીલ નં. ૯૧૩–૯૧૪/૧૯૯૮.

સી.એમ.ડબલ્યુ.પી. નં. ૩૦૩ અને ૯૪૭૮/૧૯૯૫ માં અલ્હાબાદ હાઈકોર્ટના તારીખ ૨૧.૫.૯૭ ના ચુકાદા અને હુકમ પરથી.

અપીલકર્તા વતી એલ.આર. સિંહ માટે વિકાસ સિંહ અને સુશ્રી અમૃત નારાયણ.

સામાવાળાઓ વતી રણજીત કુમાર, સુશ્રી બીના ગુપ્તા, સુશ્રી રાખી રાય અને સુશ્રી શ્રીદેવી રાજા.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ શિવરાજ વી. પાટીલ દ્વારા આપવામાં આવેલ.

કાનપુર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી (કે.ડી.એ.) એ રિટ પિટિશનોમાં હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા કરવામાં આવેલા ૨૧.૫.૧૯૯૭ ના સામાન્ય આદેશની સાચીતા અને માન્યતાને પડકારતી આ અપીલો દાખલ કરી છે.

સપ્ટેમ્બર, ૧૯૭૮ માં "નો પ્રોફિટ નો લોસના ધોરણે" 'હુડકો' ની નાણાકીય સહાય સાથે કે.ડી.એ. દ્વારા ત્રણ સ્કીમ્સ શરૂ કરવામાં આવી હતી. આ ત્રણ સ્કીમ્સ હતી; (૧) આર્થિક રીતે નબળા વર્ગ (Economically Weaker Section) માટે; (૨) લોઅર ઇન્કમ ગ્રુપ માટે અને (૩) મિડલ ઇન્કમ ગ્રુપ માટે. ૨૯.૯.૧૯૭૮ ની છેલ્લી તારીખ નક્કી કરીને નિર્ધારિત ફોર્મેટમાં અરજીઓ આમંત્રિત કરવામાં આવી હતી. દરેક કેટેગરી માટે બાનાની રકમ (earnest money) સાથે નિર્ધારિત ફોર્મેટમાં અરજીઓ કરવાની હતી. દરેક મકાનની કિંમત અને સ્કીમ્સના નિયમો અને શરતો દર્શાવતું બ્રોશર બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું. આ કિસ્સાઓમાં, અમને અન્ય બે સ્કીમ્સમાં બાંધવામાં આવેલા મકાનો સાથે કોઈ સંબંધ નથી કે જે ૨૫.૧૦.૧૯૮૦ ના રોજ લોટરીના આધારે અરજદારોને ફાળવવામાં આવ્યા હતા અને બ્રોશરમાં દર્શાવેલ કિંમત અને મકાનોનો કબજો તેમને સોંપવામાં આવ્યો હતો. જો કે, મિડલ ઇન્કમ ગ્રુપમાં અરજદારો (અહીં સામાવાળાઓ) ને મકાનો ફાળવવામાં આવ્યા ન હતા અને તેમની અરજીઓ તેમની કોઈ ભૂલ વિના ૧૮ વર્ષથી વધુ સમય માટે પડતર રાખવામાં આવી હતી.

એમ.આઇ.જી. કેટેગરીમાં બ્રોશરમાં ઉલ્લેખિત નિયમો અને શરતો મુજબ, ૨૯.૯.૧૯૭૮ સુધીમાં બાનાની રકમ સાથે અરજીઓ કરવાની હતી. દરેક મકાનની અંદાજિત કિંમત બ્રોશરમાં રૂ. ૪૮,૦૦૦ દર્શાવવામાં આવી હતી. જે વ્યક્તિઓની આવક દર મહિને રૂ. ૬૦૧ થી રૂ. ૧૫૦૦ વચ્ચે હતી તેઓ મિડલ ઇન્કમ ગ્રુપના મકાનો માટે લાયક હતા. માન્ય અરજદારો વચ્ચે લોટરી દ્વારા

મકાનો ફાળવવામાં આવવાના હતા. લોટરી કાઢ્યા પછી અને ફાળવણીના માહિતી પત્ર મળ્યા પછી, અરજદારોએ મકાનની કિંમતના ૧/૪ ના બેલેન્સની જમા કરાવવાના હતા. ત્યારબાદ, મકાનોનો ભૌતિક કબજો ફાળવણી મેળવનારાઓને સોંપવાનો હતો અને મકાનની કિંમતના બાકીના ૩/૪ એટલે કે રૂ. ૩૬,૦૦૦ ફાળવણી મેળવનારાઓ દ્વારા ૧૨ વર્ષમાં ૧૧.૫% વ્યાજ સાથે ૪૮ ત્રિમાસિક હપ્તાઓમાં ચૂકવવાના હતા, જેમ કે બ્રોશરમાં દર્શાવવામાં આવ્યું છે. ૧૧૧ એમ.આઇ.જી. મકાનો માટે એકસાથે માત્ર ૧૦૮ માન્ય અરજીઓ હોવાથી, તમામ અરજદારોને એમ.આઇ.જી. મકાનો ફાળવી શકાયા હોત જ્યારે ૩૧.૩.૧૯૭૯ સુધીમાં અરજદારો દ્વારા મકાનની ૧/૪ કિંમત જમા કરવામાં આવી હોત, બાકી રહેતું હતું તે માત્ર ૧૦૮ માન્ય અરજદારો વચ્ચે પ્રત્યેક અરજદાર માટે ચોક્કસ મકાનો માટે લોટરી કાઢવાનું હતું. અને ત્યારબાદ નિર્દિષ્ટ મકાનનો કબજો દરેક ફાળવણી મેળવનારને સોંપવાનો હતો કારણ કે ૧૧૧ એમ.આઇ.જી. મકાનોનું બાંધકામ ૧૯૮૦ માં પૂર્ણ થયું હતું.

જો કે, કે.ડી.એ. એ છેલ્લી તારીખ એટલે કે ૨૯.૯.૧૯૭૮ પછી કેટલાક વધુ અરજદારોના નામ સામેલ કરવાનું પસંદ કર્યું, જેનાથી વિવાદ ઊભો થયો. કેટલાક પ્રભાવિત અરજદારોએ ૧૯૮૧/૧૯૮૨ માં દાવાઓ દાખલ કર્યા. આમાંના કોઈ પણ સામાવાળા તે દાવાઓમાં પક્ષકાર ન હતા.

કોર્ટે કે.ડી.એ. ની ભૂલ શોધી કાઢી અને દાવો મંજૂર કર્યો અને તેને નિર્દેશ આપ્યો કે તે ૧૦૮ માન્ય અરજદારોને મકાનો ફાળવે, અને તે બે દાવાઓમાં વાદી રહેલા વ્યક્તિ માટે ૮ મકાનો અનામત રાખે. ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર

કરાયેલા હુકમનામા સામે કે.ડી.એ. દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલો પણ ફગાવી દેવામાં આવી હતી. હુકમનામાનું પાલન કરવાને બદલે, કે.ડી.એ. એ ૨૪.૧૨.૧૯૯૪ ના જાહેરનામા દ્વારા દરેક મકાનની કિંમત રૂ. ૪૮,૦૦૦ થી વધારીને રૂ. ૨,૦૮,૦૦૦ કરી અને જણાવ્યું કે દરેક અરજદારે રૂ. ૪૦,૦૦૦ ની વધારાની રકમ જમા કરાવવી પડશે અને કસૂરના કિસ્સામાં અરજદારનું નામ મકાનોની ફાળવણી માટેની લોટરીની યાદીમાં સામેલ કરવામાં આવશે નહીં. આ સંજોગોમાં, કેટલાક સામાવાળાઓને રિટ પિટિશનો દાખલ કરવાની ફરજ પડી હતી.

રિટ પિટિશનો સ્વીકારવામાં આવી હતી અને લોટરીમાં ૮૫ સામાન્ય કેટેગરીના અરજદારોના નામ સામેલ કરવા માટે વચગાળાના આદેશો જારી કરવામાં આવ્યા હતા. ૪.૧.૧૯૯૫ ના વચગાળાના આદેશ છતાં, કે.ડી.એ. એ ૧૦.૧.૧૯૯૫ ના રોજ ફરીથી એક જાહેરનામું બહાર પાડીને જણાવ્યું કે લોટરીની તારીખ ૧૭.૧.૧૯૯૫ સુધી લંબાવવામાં આવી છે.

બે દાવાઓમાં વાદીઓ માટે ૮ મકાનો અનામત રાખીને ૧૦૮ માન્ય અરજીઓ વચ્ચે લોટરી કાઢવામાં આવી હતી. ફેબ્રુઆરી, ૧૯૯૫ માં, તમામ ફાળવણી મેળવનારાઓને ફાળવણીની માહિતી જારી કરવામાં આવી હતી, સાથે જ પ્રથમ ૬ઠ્ઠા માસિક હપ્તા તરફ તેમનામાંના દરેક પાસેથી રૂ. ૨૪,૦૦૦ ની માંગણી કરવામાં આવી હતી. હાઇકોર્ટે રિટ પિટિશનોમાં આ માંગણી પર સ્ટે મૂક્યો. કે.ડી.એ. એ રિટ પિટિશનોમાં સોગંદનામું દાખલ કરીને એવું વલણ અપનાવ્યું કે તે બ્રોશર મુજબ કિંમત વધારવા હકદાર છે; મકાનોની કિંમત તરીકે

નક્કી કરવામાં આવેલ પ્રારંભિક કિંમત, માત્ર કામચલાઉ હતી; લોટરી કાઢવામાં અને મકાનની ફાળવણીમાં વિલંબ દાખલ કરાયેલા દાવાઓને કારણે અને કેસો પડતર હોવાને કારણે થયો હતો. કે.ડી.એ. ના જણાવ્યા મુજબ, મકાનની કિંમત વધારીને રૂ. ૨,૦૮,૦૦૦ કરવા માટે તેના દ્વારા લેવામાં આવેલી કાર્યવાહી તદ્દન વાજબી હતી. હાઇકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે, સંબંધિત દલીલોની વિગતવાર વિચારણા કર્યા પછી, રિટ પિટિશનો મંજૂર કરી અને સામાવાળાઓને રાહત આપીને કે.ડી.એ. ના ૨૪.૧૨.૧૯૯૪ ના મકાનોની કિંમત વધારવાના આદેશને રદ કર્યો અને તેને બ્રોશરમાં નક્કી કરેલી કિંમતે સામાવાળાઓને મકાનોનો કબજો સોંપવાનો નિર્દેશ આપ્યો.

અપીલકર્તા માટેના વિદ્વાન વકીલે આગ્રહ કર્યો કે હાઇકોર્ટ એ સમજવામાં નિષ્ફળ રહી છે કે કે.ડી.એ. ના વાઇસ ચેરમેન મકાનોની કિંમત નક્કી કરી શકે છે અને તેમના દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલી કિંમત વ્યાજબી અને ન્યાયી છે; હાઇકોર્ટે કિંમતના આવા નિર્ધારણમાં દખલ કરવી જોઈતી ન હતી. હાઇકોર્ટે એ સ્થિતિ ધ્યાનમાં લેવી જોઈતી હતી કે કે.ડી.એ. 'નો પ્રોફિટ એન્ડ નો લોસ ના ધોરણે' મકાનોની ફાળવણી માટે સ્કીમ લાવી હતી; નક્કી કરવામાં આવેલી કિંમત સંબંધિત સામગ્રી પર આધારિત હતી અને તે મનસ્વી ન હતી જેથી તેમાં દખલ કરી શકાય; મકાનની કિંમતની ગણતરી કરવા માટેની પદ્ધતિ અથવા આધારમાં ગયા વિના હાઇકોર્ટ માટે એવું ઠેરવવું ખુલ્લું ન હતું કે નક્કી કરવામાં આવેલી મકાનની કિંમત મનસ્વી અને ગેરવાજબી હતી. મકાનોની ફાળવણીમાં થયેલો વિલંબ ઇરાદાપૂર્વકનો ન હતો; તે અદાલતોમાં લાંબા સમયથી પડતર

મુકદ્દમાને કારણે હતો. વિદ્વાન વકીલે ઉમેર્યું કે કે.ડી.એ. એ હુડકો સ્કીમ હેઠળ લોન ઉભી કરીને મકાનો બાંધ્યા છે; તેણે ઉભી કરેલી લોન પર જંગી વ્યાજ ચૂકવ્યું છે; તેણે જમીન સંપાદન માટે ભારે વળતર ચૂકવવું પડ્યું છે.

બીજી બાજુ, સામાવાળાઓ માટેના વિદ્વાન સિનિયર કાઉન્સેલે વાદગ્રસ્ત આદેશને સંપૂર્ણપણે ન્યાયી ઠેરવતા દલીલ કરી. તેમણે રજૂઆત કરી કે મકાનોની ફાળવણીમાં અને સામાવાળાઓને તેનો કબજો સોંપવામાં થયેલો વિલંબ અપીલકર્તાને કારણે હતો; સામાવાળાઓએ બ્રોશરમાં દર્શાવેલ દરેક શરતનું પાલન કર્યું હતું; અપીલકર્તાનું ગેરવાજબી વલણ અને આચરણ વિલંબ માટે જવાબદાર હતું અને તે સંબંધમાં સામાવાળાઓ પર કોઈ દોષ મૂકી શકાય નહીં. ૧૯૮૧/૧૯૮૨ માં કુલ આઠ વાદીઓ દ્વારા બે દાવાઓ દાખલ કરવામાં આવ્યા હતા. અપીલકર્તાને આઠ વાદીઓ માટે આઠ મકાનો બાજુ પર રાખીને સામાવાળાઓને મકાનો ફાળવતા કોઈએ રોક્યા ન હતા કારણ કે તેઓ અરજીઓ કરતા વધારે પ્રમાણમાં ઉપલબ્ધ હતા. અપીલકર્તાએ ૧૯૮૧/૧૯૮૨ માં દાખલ કરાયેલા તે દાવાઓમાં વચગાળાના આદેશને ખાલી કરવા માટે માત્ર ૧૯૯૦ માં અરજી કરી હતી. વર્તમાન સામાવાળાઓ તે દાવાઓમાં પક્ષકાર ન હતા. દાવાઓમાં પસાર કરાયેલા હુકમનામા સામે કે.ડી.એ. દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલો ૨૪.૫.૧૯૯૪ ના રોજ ફગાવી દેવામાં આવી હતી. વિદ્વાન વકીલે વધુમાં દલીલ કરી કે અપીલકર્તા દ્વારા જારી કરાયેલ બ્રોશર મુજબ, મકાનોની કિંમતમાં વધારો ૧૦% થી વધુ ન હોઈ શકે; મકાનોની કિંમત મકાનો પૂર્ણ થવાની તારીખે નક્કી થવી જોઈએ અને મકાનોની ફાળવણી અથવા કબજો

સોંપવાની તારીખે નહીં. અપીલકર્તાએ વાદગ્રસ્ત આદેશ સામે હાઇકોર્ટ સમક્ષ રિવ્યૂ પિટિશનો અને આ કોર્ટ સમક્ષ સ્પેશિયલ લીવ પિટિશન દાખલ કરીને સમાંતર ઉપાયો અજમાવવાનો પ્રયાસ કર્યો છે. સામાવાળાઓ પગારદાર કર્મચારીઓ હતા જેમની આવક દર મહિને રૂ. ૬૦૧ થી રૂ. ૧૫૦૦ ની વચ્ચે હતી; તેઓએ મકાનો મેળવવાની આશા સાથે તેમની નાણાકીય બાબતોની વ્યવસ્થા કરી હતી. જો તેઓને ૧૯૮૧ માં, તેના બાંધકામ પછી તરત જ, મકાનોનો કબજો આપવામાં આવ્યો હોત, તો તેઓ જે મકાનોમાં રહેતા હતા ત્યાં ભાડા તરીકે ચૂકવવામાં આવતા નાણાં બચાવી શક્યા હોત. વિદ્વાન વકીલે અમારું ધ્યાન સામાવાળાઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી I.A. નં. ૭–૮/૨૦૦૩ તરફ દોર્યું, જેમાં અપીલકર્તા સામે ખોટા અને બનાવટી દસ્તાવેજો રજૂ કરવા અને કાર્યવાહી દરમિયાન ખોટા પુરાવા આપવાના સંબંધમાં ઇન્ડિયન પીનલ કોડ ની કલમ ૧૨૦–B સાથે વાંચવામાં આવતી કલમ ૧૯૩, ૧૯૬, ૧૯૯, ૨૦૦, ૪૬૩, ૪૬૪, ૪૬૫, ૪૬૭, ૪૬૮, ૪૭૧ હેઠળ અપીલકર્તા દ્વારા કરવામાં આવેલા ગુનાઓની તપાસનો આદેશ આપીને કોડ ઓફ ક્રિમિનલ પ્રોસીજર ની કલમ ૧૯૫ સાથે વાંચવામાં આવતી કલમ ૩૪૦ હેઠળ કાર્યવાહી કરવાની માંગ કરવામાં આવી છે. આ અરજીઓમાં ખાસ કરીને એવો આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો છે કે અપીલકર્તાએ મોહલ્લા બર્રા થર્ડ ફેઝ, કાનપુરમાં મકાનોની ફાળવણી માટે ૧૯૭૮ ની સ્કીમ સમાવિષ્ટ હોવાનો આક્ષેપ કરીને બ્રોશરની અનુવાદિત નકલ (એનેક્ષર A–1) રજૂ કરી હતી. સદર સ્કીમ માટે અરજી કરતી વખતે સામાવાળાઓને આપવામાં આવેલ બ્રોશરની સાચી (અનુવાદિત) નકલ

એનેક્ષર A–2 તરીકે દાખલ કરવામાં આવી છે. હિન્દીમાં અસલ નકલ સુનાવણી દરમિયાન અમારી સમક્ષ મૂકવામાં આવી હતી. સામાવાળાઓના જણાવ્યા મુજબ એનેક્ષર A–1 અપીલકર્તા દ્વારા હાઈકોર્ટ સમક્ષ દાખલ કરવામાં આવ્યું હતું, જે નકલી, બનાવટી અને અસલ બ્રોશરના સાચા અનુવાદથી ભૌતિક રીતે અલગ છે અને કે સદર દસ્તાવેજ અપીલકર્તા દ્વારા ન્યાયના માર્ગને અવરોધવા/બદલવાના બદઇરાદાથી દાખલ કરવામાં આવ્યો છે. આ I.As. માં આગળ એવું જણાવવામાં આવ્યું છે કે આ કોર્ટ સમક્ષ અપીલકર્તાનો કેસ એ આધાર પર છે કે "બ્રોશરમાં કિંમતની ચુકવણી સંબંધિત કલમ ૪, નિર્ધારિત કરે છે કે અંતિમ કિંમત કે.ડી.એ. ના વાઇસ ચેરમેન દ્વારા નક્કી કરવામાં આવશે અને સદર કિંમત કે.ડી.એ. ના વાઇસ ચેરમેન દ્વારા નક્કી કરવામાં આવશે અને કિંમત અરજદારો માટે બંધનકર્તા રહેશે. સ્કીમ હેઠળ મકાનોની ફાળવણી માટેના બ્રોશરમાં એ પણ જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે કે.ડી.એ. ના વાઇસ ચેરમેન બ્રોશરમાં દર્શાવેલ મકાનોની કિંમત/આકારમાં ફેરફાર/બદલાવ કરવાની સત્તા ધરાવે છે અને તે દરેક અરજદાર પર બંધનકર્તા રહેશે". આ I.As. માં એવી પ્રાર્થના કરવામાં આવી છે કે ન્યાયિક કાર્યવાહી દરમિયાન અપીલકર્તા સત્તામંડળમાં જવાબદાર વ્યક્તિઓ દ્વારા કરવામાં આવેલા ગુનાઓની પ્રાથમિક તપાસનો આદેશ આપવામાં આવે અને તારણો નોંધ્યા પછી કાયદા અનુસાર આરોપી વ્યક્તિઓની કાર્યવાહી માટે ચીફ જ્યુડિશિયલ મેજિસ્ટ્રેટને ફરિયાદ કરવામાં આવે. સુનાવણી દરમિયાન જ્યારે સામાવાળાઓ વતી હિન્દીમાં મૂળ બ્રોશર રજૂ કરવામાં આવ્યું ત્યારે અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલે તેની સાચીતા અને પ્રમાણિકતા અંગે વિવાદ

કર્યો ન હતો.

અમે પક્ષકારો વતી કરવામાં આવેલી સંબંધિત રજૂઆતો પર કાળજીપૂર્વક વિચાર કર્યો છે અને તેની પ્રશંસા કરવા માટે, બ્રોશરમાં સમાવિષ્ટ વિવિધ મથાળા હેઠળ સંબંધિત નિયમો અને શરતોનો સંદર્ભ આપવો જરૂરી બની શકે છે. અપીલકર્તા અને સામાવાળાઓ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલા બ્રોશરની અનુવાદિત નકલો અંગેના વિવાદના પ્રકાશમાં અને હિન્દીમાં મૂળ સાથે તેમની સરખામણી પર I.A. નં. ૭–૮ સાથે દાખલ કરાયેલ બ્રોશર (એનેક્ષર A–2) ની અનુવાદિત નકલમાં સમાવિષ્ટ સંબંધિત નિયમો અને શરતોના સંબંધમાં ઉપર જે જણાવવામાં આવ્યું છે તે ધ્યાનમાં રાખીને, આ મુજબ વંચાય છે:–

"સહી

(એલ.એન. ત્રિપાઠી) (રબર સ્ટેમ્પ)

હેડ ક્લાર્ક (સેલ્સ)

કાનપુર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી

બર્રા હાઉસિંગ કન્સ્ટ્રક્શન સ્કીમ

(હુડકો દ્વારા આર્થિક રીતે સમર્થિત)

ત્રીજો તબક્કો

(અરજી ફોર્મ)

કાનપુર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી

કિંમત ૩. ૫–

"(ફક્ત અરજદાર માટે અરજી ફોર્મ)

કાનપુર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી નં.....

(કોઈ પ્રતિકૂળ અસર કર્યા વિના)

કિંમત ૩. ૫

બર્રા હાઉસિંગ સ્કીમ

પ્રતિ:

વાઇસ ચેરમેન

ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી

કાનપુર

શ્રીમાન,

હું/અમે:

..... ના પુત્ર/પત્ની કાનપુર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટીની "બર્રા ગ્રામ નિર્માણ યોજના" હેઠળ સૂચિત 'મકાનો' માં મકાન માટે અરજી કરું છું/કરીએ છીએ; જેની અંદાજિત કિંમત ૩. ૪૮,૦૦૦ છે (જે ૧૦%

સુધી વધી પણ શકે છે)

"મકાનોની ફાળવણીની સિસ્ટમ અને નિયમો

(૮) વાઇસ–ચેરમેન કોઈપણ નિયમ બદલી શકે છે અથવા રદ કરી શકે છે અને અન્ય નિયમ બનાવી શકે છે જે અરજદારને સ્વીકાર્ય રહેશે."

"કાનપુર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી

બર્રા હાઉસિંગ કન્સ્ટ્રક્શન સ્કીમ

મકાનની વિગતો અને ચુકવણી માટેનો નિયમ

ક્રમ નં.	મકાન નો પ્રકાર	જમીન નું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. માં	મકાનની વિગત	કુટુંબની માસિક આવક આનાથી વધુ ન હોવી જોઈએ	મકાનની વેચાણ કિંમત જે ૧૦% સુધી વધી શકે છે	અરજી સાથેની એડવાન્સ રકમ	૩૧.૧૨.૭૮	૩૧.૧૨.૭૯	ત્રિમાસિક હપ્તાઓ	વ્યાજનો દર/વર્ષ
૧	૨	૩	૪	૫	૬	૭	૮	૯	૧૦	૧૧
૧.	.....									
૨.	.....									
૩.	મધ્યમ આવક જૂથ	૧૬૭.૨૦	૨ રૂમ, ડ્રોઇંગ ડાઇનિંગ, બાથ અને ટોઇલેટ રૂમ અને લાઉન્જ	૧૫૦૦	૪૮૦૦૦	૫૦૦૦	૨૫૦૦	૪૫૦૦	૪૮	૧૧.૫%

કે.ડી.એ. દ્વારા નિર્ધારિત અરજી ફોર્મમાં, એ સ્પષ્ટપણે ઉલ્લેખ કરવામાં

આવ્યો છે કે એમ.આઈ.જી. સ્કીમમાં મકાનની અંદાજિત કિંમત રૂ. ૪૮,૦૦૦ (જે ૧૦% સુધી વધી પણ શકે છે) છે. બ્રોશરમાં ઉલ્લેખિત નિયમો અને શરતો અંગે થોડો વિવાદ હતો. સામાવાળાઓ વતી એવો દાવો કરવામાં આવ્યો હતો કે કે.ડી.એ. દ્વારા બ્રોશરનો અધૂરો અને ખોટો અર્ક દાખલ કરીને હાઇકોર્ટ સમક્ષ ઇરાદાપૂર્વક ગેરરજૂઆત કરવામાં આવી હતી. અમારી સમક્ષ, સામાવાળાઓ દ્વારા માત્ર અનુવાદિત નકલ જ નહીં પરંતુ હિન્દીમાં બ્રોશરની અસલ નકલ પણ રજૂ કરવામાં આવી હતી અને ઉપર કાઢવામાં આવેલી સંબંધિત કલમોના સંબંધમાં નિયમો અને શરતો અંગે કોઈ વિવાદ ન હતો. સામાવાળાઓ વતી યોગ્ય રીતે દાવો કરવામાં આવ્યો છે તેમ, બ્રોશરમાં કિંમતની ચુકવણી સંબંધિત કોઈ કલમ ૪ નથી જેના પર અપીલકર્તાએ દાવો કર્યો હતો કે કે.ડી.એ. ના વાઇસ–ચેરમેનને કિંમત વધારવાનો અને અંતિમ કિંમત નક્કી કરવાનો અધિકાર છે જે અરજદારો માટે બંધનકર્તા રહેશે. આ સ્થિતિ હોવા છતાં, મકાનોની કિંમતમાં વધારાનો ખૂબ જ પાયો અને તેનું ઔચિત્ય પોતે જ અસ્થિર થઈ જાય છે અને પડી જાય છે. બ્રોશરની કલમ ૪ એકદમ અલગ છે, જે આ પ્રમાણે છે:–

> "(૪) મકાન કેટેગરી ૨ અને ૩, જે રસ ધરાવતા અરજદારો મકાનની પૂરેપૂરી રકમ જમા કરાવવા માંગે છે, તેમણે ૩૧.૧૨.૧૯૭૮ સુધીમાં કિંમતના ૧/૪ નું બેલેન્સ જમા કરાવવું પડશે. લોટરીની માહિતી અરજી ફોર્મમાં દર્શાવેલ સરનામે રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટ દ્વારા મોકલવામાં આવશે. મકાનની કિંમતનો બાકીનો ૩/૪ ભાગ રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલી લોટરીની માહિતીના ૬૦ દિવસની અંદર ડેવલપમેન્ટ

ઓથોરિટીની તરફેણમાં રોકડમાં અથવા બેંક ડ્રાફ્ટ દ્વારા જમા કરાવવાનો રહેશે, અન્યથા ફાળવણી અંગેની તમામ કાર્યવાહી રદ કરવામાં આવશે અને એડવાન્સ નાણાં જપ્ત કરવામાં આવશે."

એમાં કોઈ વિવાદ નથી કે સામાવાળાઓએ નિયત સમયમાં અરજીઓ કરી, મકાનોની ફાળવણી માટેના નિયમો અને શરતો સંતોષી અને તેઓ ૧૯૮૧/૧૯૮૨ માં દાખલ કરાયેલા દાવાઓમાં વાદી ન હતા. મકાનોનું બાંધકામ ૧૯૮૦ માં પૂર્ણ થયું હતું, મકાનની કિંમત ૨૪.૧૨.૧૯૯૪ ના રોજ નક્કી કરવામાં આવી હતી. જ્યારે મકાનો ફાળવણી માટે તૈયાર હતા ત્યારે કે.ડી.એ. ને સામાવાળાઓને મકાનો ફાળવતા કોઈએ રોક્યા ન હતા. ખાસ કરીને, જ્યારે છેલ્લી તારીખ પહેલા મળેલી અરજીઓ કરતા ઉપલબ્ધ મકાનો વધારે હતા. સામાવાળાઓની કોઈ ભૂલ ન હોવા છતાં, તેમને ૧૮ વર્ષથી વધુ સમય સુધી રાહ જોવી પડી. બ્રોશર મુજબ, લાયક અરજદારો વચ્ચે લોટરી દ્વારા મકાનો ફાળવવામાં આવવાના હતા, જેમણે નિયત સમયમાં નિર્ધારિત ફોર્મેટ દ્વારા નોંધણી કરાવી હોય અને સમયસર જરૂરી નાણાં ચૂકવ્યા હોય. વર્તમાન કિસ્સામાં એમ.આઇ.જી. સ્કીમમાં, ૧૧૧ મકાનો ઉપલબ્ધ હતા પરંતુ સામાવાળાઓ સહિત અરજીઓની સંખ્યા ઓછી હતી. વર્ષ ૧૯૮૧/૧૯૮૨ માં માત્ર ૮ વ્યક્તિઓએ દાવાઓ દાખલ કર્યા હતા. ૧૯૮૦ માં મકાનો પૂરા થતાં જ સામાવાળાઓને મકાનો ફાળવવામાં અને કબજો સોંપવામાં કોઈ મુશ્કેલી હોવી જોઈએ નહીં. તે કિસ્સામાં, ઓથોરિટી દ્વારા લેવામાં આવેલી લોન પર વ્યાજ ચૂકવવાનો પ્રશ્ન ઊભો થતો નથી. એ પણ અવગણી શકાય નહીં કે

સામાવાળાઓ મોટે ભાગે રૂ. ૬૦૧–૧૫૦૦ ની માસિક આવક ધરાવતા પગારદાર કર્મચારીઓ હતા/છે. તેઓએ પણ મકાનો તરફ ચૂકવણી કરવા માટે તેમના નાણાં અને બાબતોને ગોઠવી અને વ્યવસ્થા કરી હોવી જોઈએ. એ પણ ધ્યાનમાં રાખવું જોઈએ કે ફાળવણી મેળવનારાઓ પ્રારંભિક જમા અને પ્રથમ હપ્તા પછી ૪૮ હપ્તાઓમાં બાકીની રકમ ચૂકવવાની અપેક્ષા રાખતા હતા. હપ્તામાં નાણાં ચૂકવવાની બાબતને ધ્યાનમાં રાખીને પણ, અંદાજિત કિંમત જે રૂ. ૪૮,૦૦૦ નક્કી કરવામાં આવી હતી તે સ્પષ્ટ અને વ્યક્ત સમજણ સાથે હતી કે મકાનની કિંમતમાં વધારો મકાનની કિંમતના ૧૦% સુધી હોઈ શકે છે. બ્રોશરમાં એવો પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે કે દર્શાવેલ મકાનોની કિંમત સંપૂર્ણપણે અંદાજિત છે અને મકાનો પૂર્ણ થવા પર કે.ડી.એ. ના વાઇસ ચેરમેન દ્વારા મકાનોની અંતિમ કિંમત નક્કી કરવામાં આવશે. આ કિસ્સાઓમાં મકાનોની કિંમત ૨૪.૧૨.૧૯૯૪ ના રોજ નક્કી કરવામાં આવી હતી જે તે સ્પષ્ટ કલમની વિરુદ્ધ હતી કે અંતિમ કિંમતનું નિર્ધારણ મકાનોના બાંધકામ પૂર્ણ થવાની તારીખે એટલે કે વર્ષ ૧૯૮૦ માં થશે. અરજીના નિર્ધારિત ફોર્મ અને ચૂકવણીના નિયમો પરથી જોઈ શકાય છે કે મકાનની કિંમતમાં વધારો ૧૦% સુધી હોઈ શકે છે. વધુમાં સામાવાળાઓ દ્વારા ભરેલા અરજીના નિર્ધારિત ફોર્મ પરથી સ્પષ્ટ છે કે મકાનની અંદાજિત કિંમત રૂ. ૪૮,૦૦૦ છે જે ૧૦% સુધી વધી શકે છે. અપીલકર્તા વતી કરવામાં આવેલી દલીલો કે વાઇસ ચેરમેન પાસે મકાનોની કિંમતો નક્કી કરવાની સત્તા છે અને નક્કી કરવામાં આવેલી કિંમત સામાવાળાઓ પર બંધનકર્તા છે, તે બ્રોશરની વિરુદ્ધ છે. તેથી તેનો સ્વીકાર કરી

શકાય નહીં.

વધુમાં, સામાવાળાઓની કોઈ ભૂલ ન હોવા છતાં, જ્યારે મકાનો ૧૯૮૦ માં તૈયાર હતા ત્યારે ૨૪.૧૨.૧૯૯૪ ના રોજ નક્કી કરવામાં આવેલ બાંધકામ ખર્ચ ચૂકવવા માટે તેમને દંડિત કરી શકાય નહીં. વાદગ્રસ્ત આદેશ પરથી જોઈ શકાય છે તેમ, હાઇકોર્ટને નીચે મુજબ જણાયું છે:–

> "તે ઓથોરિટીનું અનિચ્છનીય આચરણ હતું જેણે સિવિલ મુકદ્દમાને જન્મ આપ્યો હતો. ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ સમક્ષ સિવિલ દાવો અને અપીલ પડતર હોવા છતાં સાચા અરજદારોને લોટરી કાઢવામાં અને ફાળવણી કરવામાં સામાવાળાઓ માટે કોઈ નિયંત્રણો અને અવરોધો ન હતા. સામાવાળાઓ વ્યક્તિઓને મકાનોની ફાળવણીનો ઇનકાર કરવા અથવા તેમને મકાનોની ફાળવણીમાં વિલંબ કરવા માટે કાનૂની બંધન હેઠળ હતા તેવું દર્શાવવા માટે સોગંદનામામાં (counter affidavit) કંઈ નથી. તેથી ૧૯૭૯ માં ફાળવણી કરતા સામાવાળાઓને રોકતા વાજબી અને પર્યાપ્ત વાજબીપણાના અભાવમાં, અમને લાગે છે કે ફાળવણી કરવામાં વિલંબ માટે સામાવાળાઓને દોષી ઠેરવવા જોઈએ."

હાઇકોર્ટે આગળ અવલોકન કર્યું છે :

> "એ ઉલ્લેખ કરી શકાય છે કે અરજદારોએ એવી આશા અને વિશ્વાસ સાથે રકમાઓ જમા કરાવ્યા હતા કે પ્રારંભિક તબક્કે જાહેર કરાયેલ સમયપત્રકની અંદર તેમને મકાનો મળી જશે. મકાનોની ફાળવણી માટેની અરજીઓની

નોંધણી અને ત્યારબાદ વાસ્તવિક બાંધકામ અને કબજો સોંપવા વચ્ચે ઘણો સમય વીતી ગયો છે. એ ઉલ્લેખનીય છે કે અરજદારો ૧૯૭૯ થી ભાડાના મકાનમાં રહેતા હોઈ શકે છે અને તેઓએ તેમની આર્થિક સ્થિતિ એવી રીતે ગોઠવી હશે કે હપ્તાઓ જમા કર્યા પછી તેમને પોતાનું ઘર મળશે અને ત્યારબાદ તેઓ મકાન ભાડું ચૂકવવામાંથી મુક્ત થશે અને પછી તેઓ ભાડાના મકાનમાંથી ફાળવેલા મકાનમાં શિફ્ટ થશે, પરંતુ ફાળવેલા મકાનનો કબજો સોંપવામાં અસાધારણ વિલંબને કારણે, તેમની નાણાકીય ગણતરી અને અપેક્ષા નિષ્ફળ જાય છે જેનાથી તેમને વિવિધ પ્રકારના આર્થિક નુકસાન થાય છે. બીજી બાજુ, એકવાર સત્તાવાળાઓએ ઑફર આપી હોય અને તે ફાળવણી મેળવનારાઓ દ્વારા સ્વીકારવામાં આવી હોય, કાયદેસરના અપવાદ સાથે, સત્તાવાળાઓ પર ઑફરમાં દર્શાવેલ સમયપત્રકમાં તેને પૂર્ણ કરવાની વૈધાનિક જવાબદારી રહેલી છે અને જો તેઓ તેનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય, તો તેઓને તેના માટે જવાબદાર ઠેરવવા જોઈએ અને અરજદારોને નહીં."

હાઇકોર્ટે છેલ્લે નિષ્કર્ષ કાઢ્યો કે સામાવાળાઓને મકાનો ફાળવવામાં અને કબજો સોંપવામાં વિલંબ અપીલકર્તાની ભૂલને કારણે થયો હતો, અને, તેથી, ન્યાયના હિતમાં, કે.ડી.એ. ને મનસ્વી રીતે મકાનોની અન્યાયી અને અયોગ્ય કિંમત નક્કી કરવાની મંજૂરી આપવી જોઈએ નહીં.

ઉપર જે જણાવવામાં આવ્યું છે તેના પ્રકાશમાં અમારી પાસે અલગ મત લેવાનું કોઈ વાજબી કારણ નથી. અપીલકર્તા વતી કરવામાં આવેલી એક વધુ

રજૂઆતની અમારે નોંધ લેવી જોઈએ કે અપીલકર્તા નો લોસ અને નો પ્રોફિટના ધોરણે કામ કરે છે અને તેણે મકાનોના બાંધકામ માટે હુડકો સ્કીમ હેઠળ જંગી લોન ઉભી કરી છે અને તેણે ઉભી કરેલી લોનની રકમ પર ભારે વ્યાજ ચૂકવવું પડે છે. અપીલકર્તાએ હાઇકોર્ટ સમક્ષ આ દલીલ માટે ન તો કોઈ આગ્રહ કર્યો હતો કે ન તો કોઈ પાયો નાખ્યો હતો. લીધેલી લોનની રકમ અને જે મકાનો બાંધવામાં આવ્યા છે અને જે સામાવાળાઓને ફાળવવાના છે તેના સંબંધમાં કેટલા સમય માટે વ્યાજ ચૂકવવામાં આવ્યું છે તેની કોઈ વિગતો અને માહિતી આપવામાં આવી નથી.

વધુમાં મકાનોની અંતિમ કિંમત તેમના પૂર્ણ થવાની તારીખે નક્કી કરવાની હતી. જેમ કે જણાયું છે, અપીલકર્તાને કારણે વિલંબ થયો હતો અને જો તેનાથી વ્યાજ ચૂકવવાનો પ્રસંગ ઊભો થયો હોય, તો બ્રોશરમાં સમાવિષ્ટ નિયમો અને શરતોને ધ્યાનમાં રાખીને સામાવાળાઓને જવાબદાર ઠેરવી શકાય નહીં. આ ઉપરાંત, આ કિસ્સાઓમાં મકાનોની કિંમતમાં વધારા માટે કોઈ વ્યાજબી કેસ બનાવવામાં આવ્યો નથી, એવું કહેવા માટે કે અપીલકર્તા અણધારી અથવા અપીલકર્તાઓના નિયંત્રણ બહારના અનિવાર્ય કારણોસર પણ બ્રોશરમાં સમાવિષ્ટ નિયમો અને શરતોની વિરુદ્ધ કિંમતોમાં વધારો કરી શકે.

અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલે દિલ્હી ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી વિ. પુષ્પેન્દ્ર કુમાર જૈન, [૧૯૯૪] સપ્લ. ૩ એસ.સી.સી. ૪૯૪ અને પ્રશાંત કુમાર શાહી વિ. ગાઝિયાબાદ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી, [૨૦૦૦] ૪ એસ.સી.સી. ૧૨૦ માં બે નિર્ણયો ટાંક્યા, તેમની રજૂઆતોના સમર્થનમાં. અમારા મતે બંને નિર્ણયો

અપીલકર્તાને મદદ કરતા નથી જ્યારે આપણે તે કેસોની હકીકતો અને તેમાં વ્યક્ત કરાયેલા મંતવ્યો જોઈએ છીએ.

દિલ્હી ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી (ઉપર મુજબ) ના કિસ્સામાં હકીકતો એવી હતી કે દિલ્હી ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી (DDA) એ ફ્લેટોની ફાળવણી માટે પ્રક્રિયા પ્રદાન કરતી "દિલ્હી ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી દ્વારા બાંધવામાં આવનાર ફ્લેટોના ઈચ્છુક ખરીદદારોની નોંધણી સ્કીમ ઓફ ન્યુ પેટર્ન, ૧૯૭૯" નામની સ્કીમ પ્રકાશિત કરી હતી. બ્રોશરમાં, કલમ (૧૧) માં ચુકવણીનું સમયપત્રક પ્રદાન કરવામાં આવ્યું હતું. કલમ (૧૪) એ અસરની હતી કે "કૃપા કરીને એ નોંધવું જોઈએ કે બ્રોશરમાં દર્શાવેલ ફ્લેટોનો પ્લિન્થ વિસ્તાર અને અંદાજિત કિંમતો દૃષ્ટાંતરૂપ છે અને લે–આઉટ, બાંધકામ ખર્ચ વગેરેની આવશ્યકતાઓને આધારે ફેરફાર/સુધારાને આધીન છે". કોર્ટે નોંધ લીધી કે ઉપલબ્ધ ફ્લેટોની સંખ્યા કરતાં હંમેશા વધુ અરજદારો હતા. DDA ફાળવણી મેળવનારાઓની પસંદગી કરવા માટે નોંધાયેલા અરજદારો વચ્ચે લોટરી કાઢવાની પદ્ધતિ અપનાવી રહી છે. ફાળવણી મેળવનારાઓમાંથી એક દ્વારા રિટ પિટિશન દાખલ કરવામાં આવી હતી કારણ કે લોટરી કાઢવાની તારીખ અને સામાવાળાને ફાળવણીની જાણ કરવાની તારીખ વચ્ચે, DDA દ્વારા ૬.૧૨.૧૯૯૦ ના પરિપત્ર દ્વારા જમીનના દરોમાં સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો, કારણ કે પ્રદેશમાં જમીનના દરોમાં લગભગ ૫૦ થી ૭૦% નો નોંધપાત્ર વધારો થયો હતો. ફાળવણી મેળવનારને જાન્યુઆરી ૯/૧૩, ૧૯૯૧ ના રોજ ફાળવણી કરવામાં આવી હોવાથી, તેને અગાઉ જણાવ્યા મુજબ સુધારેલા જમીન દરોના આધારે

રકમ જમા કરવા માટે કહેવામાં આવ્યું હતું. હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે ફાળવણી મેળવનાર રિટ અરજદારની અરજ સ્વીકારી. આ કોર્ટે, DDA દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલને મંજૂર કરતા, હાઈકોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલા બે કારણોમાં ખામી શોધી કાઢી: (૧) જોકે ૧૨.૧૦.૧૯૯૦ ના રોજ લોટરી કાઢવામાં આવી હતી, ફાળવણી–સહ–માંગ પત્ર સામાવાળાને માત્ર જાન્યુઆરી ૯/૧૩, ૧૯૯૧ ના રોજ જારી કરવામાં આવ્યો હતો. આ વિલંબ DDA ની બિનકાર્યક્ષમતાનું પરિણામ હતું, અને (૨) કારણ કે DDA ની ઑફિસમાં ફાળવણી–સહ–માંગ પત્ર જારી કરવામાં વિલંબ થયો હતો, તે સામાવાળા પાસેથી સુધારેલા જમીન દરો વસૂલી શકે નહીં કારણ કે સામાવાળો ૧૨.૧૦.૧૯૯૦ ના રોજ ફ્લેટ મેળવવા માટે હકદાર બન્યો હતો; લોટરી કાઢ્યા પછી જમીનના દરોમાં સુધારો સામાવાળાને અસર કરી શકે નહીં. આ કોર્ટે ઠરાવ્યું કે એવું માનવા માટે કોઈ કાનૂની આધાર નથી કે સામાવાળાએ લોટરી કાઢવા પર ફાળવણીનો નિહિત અધિકાર (vested right) મેળવ્યો હતો કારણ કે ફાળવણી મેળવનારને ઓળખવાના હેતુથી લોટરી કાઢવાની પદ્ધતિનો આશરો લેવામાં આવ્યો હતો; તે પોતે ફાળવણી ન હતી. ફાળવણી મેળવનારની માત્ર ઓળખ અથવા પસંદગી એ વ્યક્તિને લોટરી કાઢવાની તારીખે પ્રવર્તમાન કિંમતે ફાળવણીના કાનૂની અધિકાર સાથે જોડતી નથી. સ્કીમમાં સ્પષ્ટપણે અથવા જરૂરી સૂચિતાર્થ દ્વારા એવું કહેવામાં આવ્યું નથી. તેનાથી વિપરીત કલમ (૧૪) માં બાંધકામ ખર્ચ વગેરેમાં ફેરફાર અથવા સુધારા માટે જોગવાઈ કરવામાં આવી છે. હકીકતો પર એવું પણ જણાયું હતું કે DDA ના પક્ષે કોઈ ગેરવાજબી વિલંબ

અથવા બિનકાર્યક્ષમતા ન હતી. વધુમાં, ૬.૧૨.૧૯૯૦ ના પરિપત્ર દ્વારા જમીન દરોમાં સુધારાની માન્યતા અથવા ઔચિત્ય અંગે રિટ પિટિશનમાં પ્રશ્ન ઉઠાવવામાં આવ્યો ન હતો. પરંતુ વર્તમાન કેસમાં હકીકતો તદ્દન અલગ છે. હકીકતો પર એવું જણાયું છે કે મકાનોની ફાળવણી અને કબજો સોંપવામાં અપીલકર્તાના પક્ષે ગેરવાજબી અને અયોગ્ય વિલંબ થયો છે. કિંમત નક્કી કરવા અંગેની કલમ DDA ના ઉપરોક્ત કેસમાં કલમ (૧૪) જેવી નથી. કિંમતમાં વધારો અંદાજિત કિંમતના ૧૦% થી વધુ ન હોઈ શકે. હાથ પરના આ કિસ્સાઓમાં મકાનના બાંધકામનો ખર્ચ મકાનનું બાંધકામ પૂર્ણ થવાની તારીખે નક્કી થવાનો હતો અને મકાનનો કબજો સોંપવાની તારીખે નહીં. DDA ના કિસ્સાથી વિપરીત તે માત્ર જમીનના દરોમાં સુધારાનો કિસ્સો ન હતો, તે પણ મકાનોની ફાળવણી અથવા કબજો સોંપતા પહેલા જમીનની કિંમતમાં સુધારો દર્શાવતા કોઈપણ પરિપત્રની ગેરહાજરીમાં.

પ્રશાંત કુમાર શાહીનો કેસ, અગાઉ ઉલ્લેખિત, પણ અપીલકર્તાને કોઈ મદદરૂપ થતો નથી. તે સામાવાળાઓના કેસને સમર્થન આપે છે. આ કોર્ટે ઠરાવ્યું કે જો સત્તામંડળ કરારની શરતોમાં અથવા બ્રોશરમાં આપવામાં આવેલી ખાતરી અનુસાર પ્લોટનો કબજો સોંપવામાં વિલંબ માટે જવાબદાર જણાય, તો ફાળવણી મેળવનારને તેના દ્વારા ચૂકવવામાં ન આવેલી બાકીની રકમ પર વ્યાજનો બોજ નાખી શકાય નહીં. પરંતુ તે કેસની હકીકતો પર ચુકવણીમાં વિલંબના સંબંધમાં ફાળવણી મેળવનારની ભૂલ જણાઈ હતી. ઉપર પહેલેથી જ નોંધ્યા મુજબ, આ અપીલોમાં, જેની સાથે આપણે સંબંધિત છીએ, વિલંબ

અપીલકર્તા સત્તામંડળના કારણે થયો હતો.

સામાવાળાઓ માટેના વિદ્વાન વકીલે તેમની રજૂઆતોના સમર્થનમાં ઇન્દોર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી વિ. સાધના અગ્રવાલ (શ્રીમતી) અને અન્ય., [૧૯૯૫] ૩ એસ.સી.સી. ૧ માં આ કોર્ટના નિર્ણયને ટાંક્યો. તે કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં કિંમતમાં વધારાના કારણોને ધ્યાનમાં રાખીને હાઇકોર્ટ દ્વારા કોઈ દખલગીરીની જરૂર ન હતી. વધુમાં, હાઇકોર્ટ એ કહેવામાં વાજબી હતી કે આવા સંજોગોમાં, સત્તામંડળની ફરજ છે કે તે કોર્ટને આવા ઊંચા વધારાના કારણો સમજાવે અને સંતુષ્ટ કરે. હાઇકોર્ટે રેકોર્ડ પરની સામગ્રી પરથી સંતુષ્ટ થવું પડશે કે સત્તામંડળે મનસ્વી અથવા અનિયમિત રીતે કામ કર્યું નથી. સદર નિર્ણયમાં DDA ના અગાઉ ઉલ્લેખિત કેસ સહિત આ કોર્ટના બે અગાઉના નિર્ણયોનો સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો છે. ફકરા ૯ માં આ રીતે જણાવાયું છે:–

> "૯. આ કોર્ટે બરેલી ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી વિ. અજય પાલ સિંહ, [૧૯૮૯] ૨ એસ.સી.સી. ૧૧૬ ના કેસમાં બરેલી ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટીના સંબંધમાં આવી જ સ્થિતિનો સામનો કરવો પડ્યો હતો જેણે "લોઅર ઇન્કમ ગ્રુપ", "મિડલ ઇન્કમ ગ્રુપ", "હાયર ઇન્કમ ગ્રુપ" અને "ઇકોનોમિકલી વિકર સેક્શન્સ" (Economically Weaker Sections) તરીકે ઓળખાતા વિવિધ આવક જૂથોના લોકો માટે રહેણાંક એકમોનું બાંધકામ હાથ ધર્યું હતું. સદર અપીલના સામાવાળાઓએ ઓથોરિટી દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલા બ્રોશરમાં સમાવિષ્ટ નિયમો અને શરતો અનુસાર ફ્લેટોની ફાળવણી માટે પોતાની નોંધણી કરાવી

હતી. ત્યારબાદ, તે અપીલના સામાવાળાઓને મકાનો/ફ્લેટોની સુધારેલી કિંમત અને માસિક હપ્તાના દરોની જાણ કરતી ઓથોરિટીની નોટિસો મળી જે સામાન્ય માહિતી કોષ્ટકમાં (General Information Table) શરૂઆતમાં જણાવેલ કિંમત અને હપ્તાના દર કરતાં લગભગ બમણા હતા. પરંતુ તમામ હકીકતો અને સંજોગોને ધ્યાનમાં લેતા, આ કોર્ટે કહ્યું કે એવું માની શકાય નહીં કે ઓથોરિટી દ્વારા પ્રકાશિત બ્રોશરમાં કોઈ ગેરમાર્ગે દોરનારું નિવેદન અથવા ખોટું નિવેદન અથવા કોઈ કપટપૂર્ણ છુપાવટ હતી. એવું પણ કહેવામાં આવ્યું હતું કે સામાવાળાઓ એવું કહી શકે નહીં કે ઓથોરિટીએ સામાવાળાઓને નુકસાન પહોંચાડવા માટે બ્રોશરના નિયમો અને શરતોમાં મનસ્વી અને ગેરવાજબી રીતે ફેરફાર કર્યો હતો. તે સંદર્ભમાં, એવો નિર્દેશ કરવામાં આવ્યો હતો કે મોટાભાગના સામાવાળાઓએ બદલાયેલી અને વિવિધ શરતો સ્વીકારી લીધી હતી. ત્યારબાદ તેઓ કોર્ટ પાસેથી મૂળ નિયમો અને શરતો પર આવા ફ્લેટ ફાળવવા માટે કોઈ નિર્દેશ મેળવવામાં ન્યાયી ન હતા. તાજેતરમાં, દિલ્હી ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી વિ. પુષ્પેન્દ્ર કુમાર જૈનના કેસમાં આ જ પ્રશ્નની તપાસ કરવામાં આવી છે. ફ્લેટોની કિંમતમાં વધારાના સંદર્ભમાં, એવું કહેવામાં આવ્યું હતું: (એસસીસી પૃષ્ઠ ૪૯૭, ફકરો ૮)

> "ફાળવણી મેળવનારની માત્ર ઓળખ અથવા પસંદગી એ વ્યક્તિને લોટરી કાઢવાની તારીખે પ્રવર્તમાન કિંમતે ફાળવણીના કાનૂની અધિકાર સાથે જોડતી નથી. અપીલકર્તા દ્વારા ઘડવામાં

આવેલી સ્કીમમાં સ્પષ્ટપણે અથવા જરૂરી સૂચિતાર્થ દ્વારા એવું કહેવામાં આવ્યું નથી. તેનાથી વિપરીત, તેની કલમ (૧૪) કહે છે કે 'બ્રોશરમાં દર્શાવેલ અંદાજિત કિંમતો દૃષ્ટાંતરૂપ છે અને લે–આઉટ, બાંધકામ ખર્ચ વગેરેની આવશ્યકતાઓને આધારે ફેરફાર/સુધારાને આધીન છે.'."

જોકે આ કોર્ટે સમય સમય પર, પ્રશ્નગત કેસોની વિશેષ હકીકતો અને સંજોગોને ધ્યાનમાં લઈને, વિકાસ સત્તામંડળો દ્વારા અંદાજિત કિંમત તરીકે શરૂઆતમાં જાહેર કરાયેલી કિંમત કરતાં વધુ વસૂલવામાં આવતા ચાર્જને માન્ય રાખ્યો છે, પરંતુ એવું સમજવું જોઈએ નહીં કે આ કોર્ટે એવું ઠરાવ્યું છે કે આવા વિકાસ સત્તામંડળોને આવા ફ્લેટો માટે અંદાજિત અથવા અંદાજીત કિંમત તરીકે શરૂઆતમાં જાહેર કરાયેલ ફ્લેટોની કિંમતમાં વધારો કરવાનો નિરપેક્ષ અધિકાર છે. તે જાણીતું છે કે મધ્યમ અને ઓછી આવક ધરાવતા જૂથોના લોકોએ, આવા ફ્લેટો માટે પોતાની નોંધણી કરાવતા પહેલા, તેમની નાણાકીય ક્ષમતા ધ્યાનમાં લેવી પડે છે અને કેટલાક કિસ્સાઓમાં તે મોટી મુશ્કેલીમાં પરિણમે છે જ્યારે વિકાસ સત્તામંડળો અંદાજિત અથવા અંદાજીત કિંમત જાહેર કરે છે અને સદર રકમના બમણા કે ત્રણ ગણા ભાવે તે જ સોંપે છે. અંતિમ કિંમત ઑફર્સ અથવા કરારોમાં ઉલ્લેખિત અંદાજિત અથવા અંદાજીત કિંમતના પ્રમાણમાં હોવી જોઈએ. ફુગાવાના ઉંચા દર, બાંધકામ સામગ્રીના ભાવોમાં વધારો અને મજૂરી ખર્ચ સાથે, જો સ્કીમ સમય–મર્યાદામાં તૈયાર ન થાય, તો આ

રીતે જાહેર કરાયેલ કિંમતે પ્રશ્નગત ફ્લેટ અથવા મકાનો પહોંચાડવા શક્ય નથી. તે સલાહભર્યું રહેશે કે જનતાને ફ્લેટ ઓફર કરતા પહેલા આવા વિકાસ સત્તામંડળોએ જે સમયગાળા દરમિયાન સ્કીમ પૂર્ણ કરવાની છે તે દરમિયાન કિંમતમાં વધારાને ધ્યાનમાં લઈને ફ્લેટોની અંદાજિત કિંમત નક્કી કરવી જોઈએ. વર્તમાન કિસ્સામાં LIG ફ્લેટની અંદાજિત કિંમત રૂ. ૪૫,૦૦૦ આપવામાં આવી હતી. પરંતુ વાદગ્રસ્ત પત્રવ્યવહાર દ્વારા, અપીલકર્તાએ સામાવાળાઓને જાણ કરી કે ફ્લેટની વાસ્તવિક કિંમત રૂ. ૧,૧૬,૦૦૦ રહેશે એટલે કે વધારો ૧૦૦% થી વધુ છે. હાઇકોર્ટ એ કહેવામાં વાજબી હતી કે આવા સંજોગોમાં, સત્તામંડળની ફરજ છે કે તે કોર્ટને આવા ઊંચા વધારાના કારણો સમજાવે અને સંતુષ્ટ કરે. અમે ઉમેરી શકીએ છીએ કે આનો અર્થ એ નથી કે હાઇકોર્ટે આવા વિવાદોમાં, રિટ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરતી વખતે, થયેલા ખર્ચના સંદર્ભમાં બાંધકામની દરેક વિગતોની તપાસ કરવાની હોય છે. હાઇકોર્ટે રેકોર્ડ પરની સામગ્રી પરથી સંતુષ્ટ થવું પડશે કે સત્તામંડળે મનસ્વી અથવા અનિયમિત રીતે કામ કર્યું નથી."

અમારો મત છે કે દરેક કેસનો નિર્ણય કેસના તથ્યો અને સંજોગોમાં પ્રકાશિત/ઘડવામાં આવેલ સ્કીમ અને મકાન/ફ્લેટની કિંમતમાં વધારો/નિર્ધારણની બાબતમાં બ્રોશરમાં અને/અથવા અરજીના નિર્ધારિત ફોર્મમાં દર્શાવેલ નિયમો અને શરતોના પ્રકાશમાં થવો જોઈએ. જોકે, એવા કિસ્સાઓ જ્યાં કિંમતમાં વધારો નક્કી કરવા માટે મર્યાદા હોય, ત્યાં સામાન્ય

રીતે મકાન અથવા ફ્લેટની કિંમત આ રીતે નક્કી કરેલી મર્યાદાઓ કરતાં વધી શકતી નથી. મકાન/ફ્લેટની કિંમતનું નિર્ધારણ અથવા કિંમતમાં વધારો મનસ્વી અથવા અનિયમિત હોઈ શકે નહીં. સત્તામંડળે મકાન/ફ્લેટની કિંમતમાં વધારાને વ્યાજબી ઠેરવવા માટે રેકોર્ડ પર સામગ્રી મૂકીને વ્યાપકપણે સંતોષ આપવો પડે છે. શું વિલંબ ફાળવણી મેળવનારને કારણે થયો હતો કે સત્તામંડળ પોતે જ કારણભૂત હતું તે પણ એક એવું પરિબળ છે જે મકાન/ફ્લેટની કિંમત નક્કી કરવામાં અસર કરે છે. આપેલા કિસ્સામાં સત્તામંડળના નિયંત્રણ બહારનું અણધાર્યું કારણ અથવા કારણ પણ ધ્યાનમાં રાખવા જેવું અન્ય પરિબળ હોઈ શકે છે. અમે એ પણ નોંધી શકીએ છીએ કે આ કિસ્સાઓમાં મકાનોની અંદાજિત કિંમત ૩. ૪૮,૦૦૦ નક્કી કરવામાં આવી હતી પરંતુ અંતિમ કિંમત ૩. ૨,૦૮,૦૦૦ નક્કી કરવામાં આવી હતી. આ વધારો માત્ર એસ્કેલેશન નથી પરંતુ તે લગભગ સાડા ચાર ગણો ગુણાકાર છે, જોકે બ્રોશરની વિગતોને મકાનની ફાળવણી માટેની અરજીના નિર્ધારિત ફોર્મ સાથે વાંચવાથી સ્પષ્ટ થાય છે કે વધારો ૧૦% થી વધુ ન હોઈ શકે. કે.ડી.એ. ની દલીલો તેના પોતાના બ્રોશરની વિગતોની વિરુદ્ધ ચાલે છે જેના પર સામાવાળાઓએ તેમની નાણાકીય બાબતોને એ સમજીને ગોઠવી હતી કે મકાનોની કિંમત બ્રોશરની શરતોમાં નક્કી કરવામાં આવશે અને તે પણ શરૂઆતમાં નક્કી કરેલી અંદાજિત કિંમતના ૧૦% થી વધુ નહીં.

વાદગ્રસ્ત ચુકાદાની સમીક્ષા માટે હાઇકોર્ટ સમક્ષ રિવ્યૂ પિટિશન દાખલ કરીને અપીલકર્તા આ કોર્ટમાં SLP દાખલ કરીને સમાંતર ઉપાય અજમાવી શક્યા

નહીં તેવી ફરિયાદ અંગે, અપીલકર્તા માટેના વિદ્વાન વકીલ એ કહેવાની સ્થિતિમાં ન હતા કે હાઇકોર્ટમાં દાખલ કરાયેલ રિવ્યૂ પિટિશનનું શું થયું. અમારા મતે અમે જે મત લીધો છે તે જોતાં આ પાસા પર વધુ કંઈ કહેવું બિનજરૂરી હોઈ શકે છે અને અમે આ અપીલોનો ગુણદોષના આધારે જ નિકાલ કરી રહ્યા છીએ. I.As. ૭–૮ માં સામાવાળાઓ દ્વારા કરવામાં આવેલી અરજ અંગે અમને આ કાર્યવાહીમાં વધુ તપાસ કરવી જરૂરી લાગતી નથી. તેથી આ I.As. માં કોઈ આદેશ પસાર કરવાની જરૂર નથી.

આમ મળેલી હકીકતોને ધ્યાનમાં રાખીને અને ઉપર જે જણાવવામાં આવ્યું છે તે જોતાં, અમે વાદગ્રસ્ત ચુકાદામાં હાઇકોર્ટ દ્વારા આવેલા નિષ્કર્ષોમાં કોઈ ખામી શોધી શકતા નથી. તેથી, આ અપીલોમાં કોઈ યોગ્યતા ન જણાતાં, તેઓ ફગાવી દેવામાં આવે છે પરંતુ ખર્ચ અંગે કોઈ આદેશ નથી.

અપીલો ફગાવી દેવામાં આવેલ.

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 થઇ 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.
==========