

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.

=====

દિલ્લી ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી

વિરુદ્ધ

અશોક કુમાર બહલ અને અન્ય

ઓગસ્ટ ૨૦, ૨૦૦૨

[ન્યાયમૂર્તિઓ વી.એન. ખરે, શિવરાજ વી. પાટીલ અને અશોક ભાન]

પૂર્વવર્તી ચુકાદો-મૂલ્ય અને બંધનકર્તા પ્રકૃતિ-સમાન હાઈકોર્ટની બીજી ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા સ્થાપિત કાયદાથી વિરોધી હોય તેવી ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા સ્થાપિત કાયદો-ફૂલ બેન્ચને સંદર્ભિત કરવામાં આવ્યો જેણે મંતવ્યોના સંઘર્ષનું નિરાકરણ કર્યું-ઠરાવવામાં આવ્યું કે, ફૂલ બેન્ચનો નિર્ણય બંધનકર્તા છે-સમાન અદાલત દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા આદેશોમાં અસંગતતા અને વિરોધાભાસ ટાળવો જોઈએ જેથી તાબાની અદાલતો અને પક્ષકારોના મનમાં નિશ્ચિતતા લાવી શકાય-શહેરી વિકાસ-ફ્લેટની કિંમતમાં વધારો-તેની યોગ્યતા.

નવી પેટર્ન, ૧૯૭૯ની નોંધણી યોજના હેઠળ ફ્લેટની નોંધણી અંગે, ૧૯૯૦માં અપીલકર્તા સત્તાધિકારી દ્વારા ફ્લેટની કિંમતોમાં સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો. પ્રતિવાદી-ફાળવણી કરવામાં આવેલ તેઓએ સુધારેલા દરને પડકારતી રિટ પિટિશન હાઈકોર્ટમાં દાખલ કરી હતી. હાઈકોર્ટની એક ડિવિઝન બેન્ચે દરના સુધારાને મનસ્વી અને ગેરકાયદેસર ઠેરવીને રિટ પિટિશન મંજૂર કરી હતી. જોકે, સમાન રિટ પિટિશન અગાઉ અન્ય ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા ગુણદોષના આધારે ફગાવી દેવામાં આવી હતી.

સમાન દાદ માટે હાઈકોર્ટ સમક્ષ રિટ પિટિશનના અન્ય એક જૂથમાં, એવી પ્રાર્થના કરવામાં આવી હતી કે રિટ પિટિશનનો નિકાલ વર્તમાન અપીલમાં પડકારવામાં આવેલા ચુકાદાના સંદર્ભમાં કરવામાં આવે. સમાન ક્ષમતાની બે અલગ-અલગ બેન્ચો દ્વારા વ્યક્ત કરાયેલા વિભિન્ન મંતવ્યોને ધ્યાનમાં રાખીને, બાબત ફૂલ બેન્ચને રીફર કરવામાં આવી હતી.

હાલની અપીલોમાં, એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે પડકારવામાં આવેલા ચુકાદામાં વ્યક્ત કરાયેલા અભિપ્રાય અંગે શંકા ન કરવી જોઈએ. ફૂલ બેન્ચના ચુકાદો જાહેર થાય ત્યાં સુધી મામલો મુલતવી રાખવામાં આવ્યો હતો. ફૂલ બેન્ચ પડકારવામાં આવેલા ચુકાદામાં ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા વ્યક્ત કરાયેલા અભિપ્રાયથી વિપરીત નિષ્કર્ષ પર આવી. જોકે, ફૂલ બેન્ચે અવલોકન કર્યું કે

ડિવિઝન બેન્ચે કિંમતના વધારાના પ્રશ્નમાં તપાસ કરી કારણ કે તે અંગે અદાલતની પૂછપરછના જવાબ આપવામાં આવ્યા ન હતા. ફૂલ બેન્ચના નિર્ણય વિરુદ્ધની સ્પેશિયલ લીવ ટુ અપીલ પ્રારંભિક તબક્કે જ ફગાવી દેવામાં આવી હતી અને તેથી વર્તમાન અપીલોની સુનાવણી દરમિયાન, પ્રતિવાદી—

ફાળવણી કરવામાં આવેલ તેઓએ અપીલ દાખલ કરવાની પરવાનગી માંગી હતી અને પરવાનગી આપવામાં આવી હતી. પ્રતિવાદી—ફાળવણીદારોએ દલીલ કરી હતી કે પડકારવામાં આવેલા ચુકાદામાં વ્યક્ત કરાયેલા અભિપ્રાયને ફૂલ બેન્ચ દ્વારા રદ કરવામાં આવ્યો નથી; ઊલટાનું તેને મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો અને કારણ કે પડકારવામાં આવેલા ચુકાદામાં ડિવિઝન બેન્ચે કેસના વિશિષ્ટ તથ્યો પર કેસનો નિર્ણય કર્યો હતો, તેથી ફૂલ બેન્ચના ચુકાદાના સિધ્ધાંત લાગુ પડતા નથી.

અપીલોનો નિકાલ કરતા, અદાલતે ઠરાવ્યું કે

: ૧.૧. પડકારવામાં આવેલ ચુકાદો રદ કરવામાં આવે છે અને પ્રતિવાદીઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી રિટ પિટિશનોનો નિકાલ હાઈકોર્ટની ફૂલ બેન્ચ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશ મુજબ કરવામાં આવે છે. [૬૩૧—બી]

૧.૨. કૂલ બેન્યે સમક્ષ પડકારવામાં આવેલા ચુકાદામાં ડિવિઝન બેન્યે દ્વારા વ્યક્ત કરાયેલા અભિપ્રાયને મંજૂર કર્યો નથી. તેણે માત્ર એટલું જ જણાવ્યું હતું કે ડિવિઝન બેન્યે કદાચ એ નિષ્કર્ષ પર આવી હશે કારણ કે સત્તાધિકારી કિંમત કેવી રીતે નક્કી કરવામાં આવી હતી અને કયા આધારે કરવામાં આવી હતી તે સમજાવવા માટે સંબંધિત સામગ્રી અદાલત સમક્ષ મૂકવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા. આ સંદર્ભમાં અદાલતની પૂછપરછના જવાબ આપવામાં આવ્યા ન હતા, જેનાથી એવી માન્યતા ઊભી થઈ હતી કે અપીલકર્તા સત્તાધિકારી કંઈક છુપાવી રહ્યા હતા અને રિટ પિટિશન કરનારાઓના પૂર્વગ્રહ માટે મનસ્વી રીતે કાર્ય કર્યું હતું. સંબંધિત સામગ્રી મોટી બેન્યે સમક્ષ મૂકવામાં આવી હતી અને બેન્યે તેની સમક્ષ મૂકવામાં આવેલી સામગ્રીને ધ્યાનમાં લીધા પછી એ નિષ્કર્ષ પર આવી હતી કે સુધારેલી કિંમત ન તો મનસ્વી હતી કે ન તો ગેરકાયદેસર હતી. પડકારવામાં આવેલા ચુકાદા અને હાઈકોર્ટની મોટી બેન્યેમાં વ્યક્ત કરાયેલા મંતવ્યોમાં અસંગતતા સ્પષ્ટ છે. હાઈકોર્ટે મોટી બેન્યેની રચના કરીને સમાન ક્ષમતાની ડિવિઝન બેન્યે દ્વારા વ્યક્ત કરાયેલા મંતવ્યોના સંઘર્ષનું નિરાકરણ કર્યું છે અને મોટી બેન્યેના ચુકાદા વિરુદ્ધ દાખલ કરાયેલી સ્પેશિયલ લીવ પિટિશન પહેલેથી જ ફગાવી દેવામાં આવી છે. (૬૩૦-સી, ડી, ઈ)

શ્રીમતી શીલાવંતી અને અન્ય વિરુદ્ધ ડી.ડી.એ. અને અન્ય, એઆઈઆર (૧૯૯૫) દિલ્લી ૨૧૨ મંજૂર કરવામાં આવે છે.

૧.૩. સમાન મુદ્દા પર અને સમાન યોજના અંગે સમાન અદાલત દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા આદેશોમાં અસંગતતા અને વિરોધાભાસને ચાલુ રાખી શકાય નહીં અથવા કાયમી રહેવા દઈ શકાય નહીં. જો પ્રતિવાદીઓની દલીલ સ્વીકારવામાં આવે તો એક વિસંગત પરિસ્થિતિ ઊભી થશે જેના દ્વારા યોજનામાં થોડા એમઆઈજી ફ્લેટ માટે નક્કી કરેલી કિંમત તે જ વર્ષે ફાળવવામાં આવેલા બાકીના ફ્લેટ માટે નક્કી કરેલી કિંમત કરતા ઘણી ઓછી હશે, જેની પરવાનગી આપી શકાય નહીં. સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા સ્થાપિત કાયદો તમામ માટે બંધનકર્તા છે ભારતના પ્રદેશની અંદરની અદાલતો અને હાઈકોર્ટ દ્વારા સ્થાપિત કાયદો તેના અધિકારક્ષેત્રની તમામ અદાલતો માટે બંધનકર્તા છે. કાયદાના શાસનનો આ એક મુખ્ય સિદ્ધાંત છે કે તાબાની અદાલત અને પક્ષકારોના મનમાં ચોક્કસતા લાવવા માટે તમામ કિંમતો આદેશોમાં અસંગતતા અને વિરોધાભાસ ટાળવો જોઈએ. જો સમાન અદાલતના સમાન મુદ્દા પરના બે બંધનકર્તા સિદ્ધાંતોને એકસાથે કાર્ય કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવે તો આ સિદ્ધાંતનું ઉલ્લંઘન થશે. (૬૩૦-એફ, જી, એચ; ૬૩૧-એ)

સિવિલ અપીલ અધિકારક્ષેત્ર: સિવિલ અપીલ નં. ૯૮૦૨-૯૮૦૭/૧૯૯૫.

સી.ડબલ્યુ.પી. નં. ૩૨૬૭, ૩૧૯૮, ૩૪૫૬, ૩૬૪૫, ૩૭૯૫ અને ૩૭૯૬/૧૯૯૧ માં દિલ્હી હાઈકોર્ટના તારીખ ૨૫.૮.૧૯૯૩ ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

સાથે

સી.એ. નં. ૯૮૨૫/૧૯૯૫.

હાજર રહેલા પક્ષકારો માટે હર દેવ સિંહ, કુમારી ઈન્દુ મલ્હોત્રા, કુમારી પૂજા, ધીરજ નાયર, કુમારી દીપા વિશ્વનાથન, કુમારી મધુ મૂલચંદાની, એસ.બી. ઉપાધ્યાય (ગેરહાજર), વી. શેખર (ગેરહાજર) અને જી.કે. બંસલ (ગેરહાજર).

અદાલતનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ ભાણ દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો.

અપીલકર્તા – દિલ્હી ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી (ત્યારબાદ 'ઓથોરિટી' તરીકે ઓળખાય છે) એ સામાન્ય માણસની પહોંચમાં રહે તે રીતે એમઆઈજી/એલઆઈજી અને જનતા ફ્લેટ બનાવવા અને વેચવા માટે "રજિસ્ટ્રેશન સ્કીમ ઓન ન્યૂ પેટર્ન – ૧૯૭૯" (ટૂંકમાં 'સ્કીમ') નામની યોજના બનાવી હતી.

આ યોજના માટે નોંધણી ૧લી સપ્ટેમ્બર, ૧૯૭૯ ના રોજ શરૂ થઈ હતી. આ યોજનામાં ફ્લેટની વિવિધ શ્રેણીઓના દર્શાવેલ ભાવનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો. એમઆઈજી ફ્લેટ્સ, જેની સાથે આપણે આ અપીલોમાં નિસબત ધરાવીએ છીએ, તેની સંભવિત કિંમત રૂ. ૪૨,૦૦૦ દર્શાવવામાં આવી હતી. ૩૦ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૭૯ ના રોજ નોંધણી બંધ કરવામાં આવી હતી. આ યોજનામાં અંદાજે ૧,૭૦,૦૦૦ વ્યક્તિઓએ પોતાની નોંધણી કરાવી હતી. ૧૯૮૧ માં, રેન્ડમાઈઝ્ડ એલોટમેન્ટના આધારે ડ્રો દ્વારા ફાળવણી શરૂ થઈ. ફ્લેટની કિંમત લેફ્ટનન્ટ ગવર્નર દ્વારા નિર્ધારિત જમીનના પ્રવર્તમાન દરને ધ્યાનમાં લઈને નક્કી કરવામાં આવી હતી. બાંધકામની કિંમત ફ્લેટના એક પોકેટના બાંધકામમાં થયેલા ખર્ચને તે પોકેટમાં રહેલા ફ્લેટની સંખ્યા દ્વારા ભાગીને ગણવામાં આવી હતી. પ્રોશરની કલોઝ ૧૩ અને ૧૪ નીચે મુજબ છે:

"કલોઝ ૧૩. નવી પેટર્ન હેઠળ બાંધવામાં આવનાર ફ્લેટનો પ્લિનથ એરિયા સંભવિતપણે નીચે મુજબ હશે :—"

એમઆઈજી ૬૦ થી ૬૫ ચો. મીટરની વચ્ચે.

એલઆઈજી આશરે ૩૮ ચો. મીટર.

જનતા ૨૪ ચો. મીટર સુધી.

વિવિધ શ્રેણી હેઠળના ફ્લેટોમાં રહેવાની સગવડ નીચે મુજબ હશે:—

એમઆઈજી એક લિવિંગ રૂમ, ૨ બેડ રૂમ, રસોડું, બાથ રૂમ અને ડબલ્યુ.સી. અને ખુલ્લું આંગણું.

એલઆઈજી ૨ રૂમ, રસોડું, બાથ રૂમ અને ડબલ્યુ.સી.

જનતા એક રૂમ, રસોડું, બાથ રૂમ અને ડબલ્યુ.સી.

આ યોજના હેઠળ બાંધવામાં આવેલા ફ્લેટોની સંભવિત કિંમત નીચે મુજબ હશે—

એમઆઈજી રૂ. ૪૨,૦૦૦

એલઆઈજી રૂ. ૧૮,૦૦૦

જનતા રૂ. ૮,૦૦૦

કિંમતો સૂચક છે અને અંતિમ ખર્ચ દર્શાવતી નથી.

૧૪. કૃપા કરીને નોંધ લેવી કે ફ્લેટોનો દર્શાવેલ પ્લિનથ એરિયા અને બ્રોશરમાં ઉલ્લેખિત અંદાજિત કિંમતો દૃષ્ટાંતરૂપ છે અને જરૂરિયાત અથવા લે આઉટ, બાંધકામ ખર્ચ વગેરેના આધારે સુધારા/ફેરફારને પાત્ર છે."

[ભાર મૂક્યો છે]

અમુક કારણો જેને આપણે અત્યારે લેવાદેવા નથી કે જાણવાણી કરી શકાઈ ન હતી. ૬ઠ્ઠી ડિસેમ્બર, ૧૯૯૦ ના રોજ ફ્લેટના ખર્ચ માટે ધ્યાનમાં

લેવાના જમીનના નવા દરો લેફ્ટનન્ટ ગવર્નર દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવ્યા હતા. જ્યારે ૧૯૭૯ માં પ્રવર્તમાન જમીનનો દર રૂ. ૬૨ પ્રતિ ચો. મીટર નક્કી કરવામાં આવ્યો હતો, તે જ ૧૯૯૦ માં સુધારીને એમઆઈજી ફ્લેટો માટે રૂ. ૮૭૦ પ્રતિ ચો. મીટર, એલઆઈજી ફ્લેટો માટે રૂ. ૬૬૦ પ્રતિ ચો. મીટર અને ઈડબલ્યુએસ (જનતા ફ્લેટો) માટે રૂ. ૫૦૦ પ્રતિ ચો. મીટર કરવામાં આવ્યો હતો. સામેલ તમામ સંબંધિત પરિબલોને ધ્યાનમાં લીધા પછી વધેલા દર મંજૂર કરવામાં આવ્યા હતા.

પ્રતિવાદીઓ-રિટ પિટિશનર્સ (હવે પછી 'પ્રતિવાદીઓ' તરીકે ઓળખાશે) જેમના ફાળવણીનો વારો ૧૯૯૧ માં આવ્યો હતો તેમને જહાંગીરપુરીમાં ફ્લેટ ફાળવવામાં આવ્યા હતા. તેમને માંગણી પત્રો મોકલવામાં આવ્યા હતા. પ્રતિવાદીઓએ દિલ્હી હાઈકોર્ટમાં અનુક્રમે ૧૯૯૧ ની સિવિલ રિટ નં. ૩૧૯૮, ૩૪૫૬, ૩૬૪૫, ૩૭૯૫ અને ૩૭૯૬ સાથે ૧૯૯૧ ની રિટ પિટિશન નં. ૩૨૬૭ દાખલ કરી કે જે દરે ફ્લેટ ફાળવવામાં આવ્યા હતા તેને પડકાર્યો હતો. તેમના દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલો કેસ એવો હતો કે ફ્લેટ માટે લેવામાં આવતી રકમ યોજનામાં જે દર્શાવવામાં આવી હતી તેના કરતા ઘણી વધારે હતી.

રિટ પિટિશન નં. ૩૮૭૬/૧૯૯૨ ટાઈટલ પ્રેમ ચંદ વિરુદ્ધ ભારત સંઘ

અને અન્ય, સીડબલ્યુપી ૨૭૮૭/૧૯૯૦ જે.કે. ઢીંગરા વિરુદ્ધ ડીડીએ, સીડબલ્યુપી ૭૨૮/૧૯૯૧ વિનોદ કુમાર ગુપ્તા વિરુદ્ધ ડીડીએ અને સીડબલ્યુપી ૧૩૨૭/૧૯૯૧ મહા નંદ શર્મા વિરુદ્ધ ડીડીએ પણ સમાન આધારો પર અને સમાન બાબત માટે દાખલ કરવામાં આવી હતી જે અનુક્રમે ૨૪ મે, ૧૯૯૩, ૧૬ મે, ૧૯૯૧, ૨૨ ઓક્ટોબર, ૧૯૯૧ અને ૧૫ જાન્યુઆરી, ૧૯૯૨ ના રોજ ફગાવી દેવામાં આવી હતી.

પ્રતિવાદીઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી રિટ પિટિશનો હાઈકોર્ટ દ્વારા એ હકીકત હોવા છતાં મંજૂર કરવામાં આવી હતી કે સમાન પ્રકારની અનેક રિટ પિટિશનો અગાઉ ગુણદોષના આધારે ફગાવી દેવામાં આવી હતી. પડકારવામાં આવેલા ચુકાદા દ્વારા હાઈકોર્ટે જમીનના દરમાં કરેલા સુધારાને રદ કરી દીધો હતો. સત્તાધિકારીને વર્ષ ૧૯૭૯ માં ઓફર કરેલી કિંમતના સાડા ચાર ગણી કામચલાઉ કિંમતે ફ્લેટની ફાળવણી કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો. આગળ સત્તાધિકારીને જમીનનો દર રૂ. ૬૨ પ્રતિ ચો. મીટર ધારીને ફ્લેટની કિંમત નક્કી કરવા માટે એક એક્સપર્ટ કમિટીની રચના કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો. એક્સપર્ટ કમિટીએ ફ્લેટના બાંધકામ માટે કરેલા વાસ્તવિક બાંધકામ ખર્ચને ધ્યાનમાં લીધા પછી કિંમત નક્કી કરવાની હતી. જો એક્સપર્ટ કમિટી ઉપરોક્ત આધારે કિંમત નક્કી કર્યા પછી તે કિંમત કામચલાઉ રીતે નક્કી કરાયેલી કિંમત કરતા વધારે હોય, તો સત્તાધિકારીને કિંમતમાં સુધારો

કરવાની અને પ્રતિવાદીઓને આવી જાણ કર્યાના એક મહિનાની અંદર ચુકવણી કરવાની સૂચના આપવાની સ્વતંત્રતા આપવામાં આવી હતી.

રિટ પિટિશનનો બીજો સમૂહ ૧૧૨૧/૯૧, ૧૧૦૨/૯૩, ૧૦૫૯/૯૪, ૮૭૪/૯૪, ૧૦૦૮/૯૪, ૧૦૧૯/૯૪, ૧૪૫૧/૯૪ અને ૧૯૯૪ ની ૧૬૨૮ જે સમાન રાહત માટે હતા તે અન્ય ડિવિઝન બેન્ચ સમક્ષ સુનાવણી માટે આવ્યા હતા. દલીલો સાંભળવામાં આવી હતી અને આદેશો અનામત રાખવામાં આવ્યા હતા. ૧૯૯૧ ની રિટ પિટિશન નં. ૧૧૨૧ માં ૧૯૯૩ ની સીએમ નં. ૬૪૯૧ તરીકે એક પરચુરણ અરજી એ અહેવાલ આપવા માટે દાખલ કરવામાં આવી હતી કે અન્ય ડિવિઝન બેન્ચે ૨૫ ઓગસ્ટ, ૧૯૯૩ ના રોજ ૧૯૯૧ ની રિટ પિટિશન નં. ૩૨૬૭ (પ્રતિવાદીઓ દ્વારા દાખલ કરાયેલી રિટ પિટિશન) માં ચુકાદો આપ્યો હતો જે સામેલ વિવાદ પર સીધી અસર ધરાવે છે, જેમાં સમાન મુદ્દાઓ પર વિચાર કરવામાં આવ્યો હતો અને નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો. પિટિશનમાં દાવો કરવામાં આવેલી રાહત જેવી જ રાહત આપવામાં આવી હતી. એવી પ્રાર્થના કરવામાં આવી હતી કે રિટ પિટિશનનો નિકાલ ઉક્ત ચુકાદા મુજબ કરવામાં આવે. નોટિસ મળતા, સત્તાધિકારીએ અરજીનો વિરોધ કરતા જણાવ્યું કે ઉઠાવવામાં આવેલા મુદ્દા માટે મહત્વપૂર્ણ એવા નિર્ણયો ૧૯૯૧ ની સીડબલ્યુપી ૩૨૬૭ માં અદાલતના ધ્યાનમાંથી બહાર રહી ગયા હતા અને તેથી તે બંધનકર્તા નથી. એક કોર્ટની ની અલગ-અલગ બેન્ચો દ્વારા વ્યક્ત કરાયેલા વિભિન્ન

મંતવ્યોને ધ્યાનમાં રાખીને, ડિવિઝન બેન્ચને તે યોગ્ય લાગ્યું કે આ બાબતનો નિર્ણય મોટી બેન્ચ દ્વારા લેવામાં આવે અને ખાસ કરીને નીચેના પ્રશ્નો પર:

"૧. શું ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ, આ અદાલત ફ્લેટના કિંમત નિર્ધારણ/ખર્ચની બાબતમાં હસ્તક્ષેપ કરી શકે છે, જેમાં ખાસ કરીને રજીસ્ટ્રેશન સ્કીમ ઓન ન્યૂ પેટર્ન-૧૯૭૯ અંગેના બ્રોશરની કલમ નં. ૧૩ અને ૧૪ ને ધ્યાનમાં લેતા, જેના હેઠળ પિટિશનર્સ ફ્લેટની ફાળવણી માટે રજીસ્ટ્રન્ટ છે, જમીનના ખર્ચમાં થયેલા વધારા સહિત?

૨. શું દિલ્હીના લેફ્ટનન્ટ ગવર્નર દ્વારા જમીનના ખર્ચમાં કરાયેલો પડકારજનક સુધારો ગેરકાયદેસર અને મનસ્વી છે?"

આમ, તેમની ભલામણ પર, ઉપરોક્ત પ્રશ્નોના નિર્ણય માટે એક ફૂલ બેન્ચની રચના કરવામાં આવી હતી.

પડકારવામાં આવેલા ચુકાદામાં વ્યક્ત કરાયેલા અભિપ્રાયની શુદ્ધતા પર શંકા કરીને મામલો મોટી બેન્ચને સંદર્ભિત કરવામાં આવ્યો હોવાની હકીકત વર્તમાન અપીલોમાં આ અદાલતના ધ્યાન પર લાવવામાં આવી હતી. આ અદાલતે ૭ ફેબ્રુઆરી, ૧૯૯૪ ના રોજ ફૂલ બેન્ચના નિર્ણયની રાહ જોવા માટે

કેસને અનિશ્ચિત સમય માટે મુલતવી રાખ્યો હતો અને નીચે મુજબનો આદેશ પસાર કર્યો હતો:

"અમને બાર દ્વારા જણાવવામાં આવ્યું છે કે અપીલ હેઠળના વર્તમાન નિર્ણય પર હાઈકોર્ટની બીજી ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા શંકા વ્યક્ત કરવામાં આવી છે. દેખીતી રીતે અહીં ઉઠાવવામાં આવેલા પ્રશ્ન પર હાઈકોર્ટમાં મંતવ્યોનો સંઘર્ષ ચાલી રહ્યો છે. એવું જણાય છે કે સીડબલ્યુપી નં. ૧૧૨૧/૯૧ શીલા વંતી વિરુદ્ધ દિલ્લી ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી અને અન્ય બેચના કેસો ૨૨ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૯૩ ના રોજ ડિવિઝન બેન્ચના આદેશ દ્વારા ફૂલ બેન્ચને સંદર્ભિત કરવામાં આવ્યા છે. અમને લાગે છે કે આ પરિસ્થિતિમાં તે યોગ્ય રહેશે કે હાઈકોર્ટ પોતે જ પોતાના મંતવ્યો વ્યવસ્થિત કરે. તેથી, અમે હાઈકોર્ટના ચીફ જસ્ટિસને વિનંતી કરીએ છીએ કે જો શક્ય હોય તો ૩ અઠવાડિયાની અંદર ફૂલ બેન્ચની રચના કરે અને આ બાબતની સૂચિ બનાવી શક્ય તેટલી ઝડપથી સુનાવણી કરવામાં આવે. અમે અમારા પક્ષે ફૂલ બેન્ચના નિર્ણયની રાહ જોઈને આ બાબતને રોકી રાખીએ છીએ.

હાલની મેટર ઉદ્દેખ કરવાની સ્વતંત્રતા સાથે અનિશ્ચિત સમય માટે મુલતવી રાખવામાં આવે છે."

સત્તાધિકારીએ ફૂલ બેન્ય સમક્ષ દસ્તાવેજો સાથે વિગતવાર સોગંદનામુ દાખલ કરેલ હતુ જેમાં સમજાવવામાં આવ્યું હતું કે ૧૯૭૯ માં ફ્લેટની સંભવિત કિંમત કેવી રીતે નક્કી કરવામાં આવી હતી, ઉક્ત ખર્ચમાં જમીનની કિંમતનો હિસ્સો, તેનો આધાર અને ૧૯૭૯ અને ૧૯૯૦ વચ્ચે જમીનની કિંમતમાં થયેલો વધારો, જો કોઈ હોય તો. જે આધારે કિંમતમાં વધારો કરવામાં આવ્યો હતો તે પણ સૂચવવામાં આવ્યું હતું જે અંતે દિલ્હીના લેફ્ટનન્ટ ગવર્નર દ્વારા ૬ઠ્ઠી ડિસેમ્બર, ૧૯૯૦ ના રોજ જાહેરનામું બહાર પાડવામાં પરિણમ્યું હતું જેમાં સુધારેલા દરો નક્કી કરવામાં આવ્યા હતા જેને હાઈકોર્ટમાં દાખલ રિટ પિટિશનોમાં પડકારવામાં આવ્યા હતા.

ફૂલ બેન્યને જે મુદ્દાઓ સંદર્ભિત કરવામાં આવ્યા હતા તેનો નકારાત્મક જવાબ આપવામાં આવ્યો હતો, એટલે કે સત્તાધિકારીની તરફેણમાં અને ફાળવણીદારોની વિરુદ્ધમાં. એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે કિંમત નિર્ધારણ અને કિંમતો નક્કી કરવાના કિસ્સાઓમાં ન્યાયિક સમીક્ષાની મર્યાદા ઘણી મર્યાદિત હતી.

આખરી ભાગમાં ફૂલ બેન્યને સંદર્ભિત બે પ્રશ્નોના જવાબો નીચેની શરતોએ આપવામાં આવ્યા હતા:

"હવે અમે ફૂલ બેન્ચને સંદર્ભિત પ્રશ્નો પર ધ્યાન આપી શકીએ છીએ. ઉપર નોંધાયેલા અવલોકનો અને તારણોને ધ્યાનમાં રાખીને, અમારો ચોક્કસ અભિપ્રાય છે કે બ્રોશરની કલમ ૧૩ અને ૧૪ ને ધ્યાનમાં લેતા અને વ્યવહાર હકારાત્મક હોવાથી, આ અદાલત બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ ફેલેટના કિંમત નિર્ધારણ/ખર્ચની બાબતમાં, જમીનના ખર્ચમાં વધારા સહિત, હસ્તક્ષેપ કરી શકતી નથી. પ્રથમ પ્રશ્નનો જવાબ નકારાત્મક હોવો જોઈએ.

ફૂલ બેન્ચને સંદર્ભિત બીજા પ્રશ્ન અંગે, ઉપર નોંધ્યા મુજબ, અમે એવા અભિપ્રાયના છીએ કે દિલ્લીના લેફ્ટનન્ટ ગવર્નર દ્વારા કરવામાં આવેલો પડકારજનક સુધારો ન તો ગેરકાયદેસર છે કે ન તો મનસ્વી છે."

ફૂલ બેન્ચના નિર્ણયને સ્પેશિયલ લીવ પિટિશન (સી) નં. ૧૩૫૦૮/૧૯૯૫ દાખલ કરીને આ અદાલતમાં પડકારવામાં આવ્યો હતો અને તે ૧૪ જુલાઈ, ૧૯૯૫ ના રોજ ફગાવી દેવામાં આવેલ છે.

વર્તમાન અપીલોમાં સ્પેશિયલ લીવ પિટિશનો ૨૦ ઓક્ટોબર, ૧૯૯૫ ના રોજ બેન્ચ સમક્ષ સૂચિબદ્ધ કરવામાં આવી હતી. પ્રતિવાદીઓના વકીલે એવી

દલીલ કરી હતી કે ફૂલ બેન્ચના ચુકાદા વિરુદ્ધની સ્પેશિયલ લીવ પિટિશનો પ્રારંભિક તબક્કે ફગાવી દેવામાં આવી હોવાથી, તેઓ ફૂલ બેન્ચના ચુકાદાની કાયદેસરતા પડકારવા માંગશે. આ રજૂઆતને ધ્યાનમાં રાખીને, આ અદાલતે અપીલ દાખલ કરવાની પરવાનગી આપી હતી. અદાલત દ્વારા પસાર કરાયેલ આદેશ નીચે મુજબ છે:

"અરજદારના વિદ્વાન વકીલ રજૂઆત કરે છે કે હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચનો પડકારવામાં આવેલ ચુકાદો તે જ હાઈકોર્ટના ત્યારબાદના ફૂલ બેન્ચના નિર્ણયની વિરુદ્ધ છે, જેની વિરુદ્ધની સ્પેશિયલ લીવ પિટિશન આ અદાલત દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી છે. વિદ્વાન વકીલ આગળ રજૂઆત કરે છે કે અન્ય સમાન એસએલપી પણ આ અદાલત દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી હતી જે ૩ ફેબ્રુઆરી, ૧૯૯૫ ના ફૂલ બેન્ચના નિર્ણયની પુષ્ટિ સમાન છે (પેપર બુકના પાના ૧૪૩-૭૯ પર). બીજી તરફ, પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલ રજૂઆત કરે છે કે એસએલપી પ્રારંભિક તબક્કે ફગાવી દેવામાં આવી હોવાથી, તેઓ ફૂલ બેન્ચના ચુકાદાની કાયદેસરતાને પડકારવા માંગશે અને તેથી સુનાવણીમાં થોડો સમય લાગશે.

ઉપરોક્ત કારણોસર, અમે તમામ સ્પેશિયલ લીવ પિટિશનોમાં સ્પેશિયલ

લીવ આપીએ છીએ. તે દરમિયાન પડકારજનક ચુકાદાના અમલીકરણ પર સ્ટે રહેશે."

ઉપર વર્ણવેલા તથ્યો પરથી એ સ્પષ્ટ થાય છે કે સમાન યોજનામાં એમઆઈજી ફ્લેટની કિંમત નક્કી કરવા બાબતે હાઈકોર્ટની સમાન ક્ષમતાની બેન્ચો વચ્ચે અભિપ્રાયનો તફાવત હતો. અલગ મંતવ્યો હોવાથી, વ્યક્ત કરાયેલા અભિપ્રાયોના નિરાકરણ માટે મામલો ફૂલ બેન્ચને સંદર્ભિત કરવામાં આવ્યો હતો. ફૂલ બેન્ચ દ્વારા જે નિષ્કર્ષ કાઢવામાં આવ્યો તે પડકારવામાં આવેલ ચુકાદાઓમાં ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા વ્યક્ત કરાયેલા અભિપ્રાયથી વિપરીત છે.

પ્રતિવાદીઓ વતી હાજર રહેલા વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી હરદેવ સિંહે ભારપૂર્વક દલીલ કરી હતી કે અમારી સમક્ષ પડકારવામાં આવેલ ચુકાદામાં વ્યક્ત કરાયેલા અભિપ્રાયને ફૂલ બેન્ચ દ્વારા રદ કરવામાં આવ્યો નથી, પરંતુ તેને મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો. નીચેના અવલોકનો પર આધાર રાખીને:

"આ અદાલતનો સતત અભિપ્રાય આમ રહ્યો હતો કે, વર્તમાન યોજના સહિત વિવિધ યોજનાઓ હેઠળ ડીડીએ દ્વારા બાંધવામાં આવેલા ફ્લેટની કિંમતોમાં વધારાને બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ અશોક કુમાર બહલ

વિરુદ્ધ ડીડીએ પર (૧૯૯૩) ડીએલટી ૧૫૩ ના નિર્ણય સુધી પડકારી શકાતો નથી, જેમાં અદાલતે કિંમત નિર્ધારણના પ્રશ્નમાં તપાસ કરી હતી અને યોજના હેઠળ ફાળવવામાં આવેલા ફ્લેટની વધેલી કિંમત રદ કરી હતી. એવું લાગે છે કે અદાલતે દેખીતી રીતે તે કારણસર કર્યું હતું કે તે અંગેના ચોક્કસ નિર્દેશો હોવા છતાં ડીડીએ કિંમત કેવી રીતે નક્કી કરવામાં આવી હતી અને કયા આધારે કરવામાં આવી હતી તે સમજાવવા માટે સંબંધિત સામગ્રી અદાલત સમક્ષ મૂકવામાં નિષ્ફળ રહી હતી. આ સંદર્ભમાં અદાલતની પૂછપરછના જવાબ આપવામાં આવ્યા ન હતા, જેનાથી એવી માન્યતા ઊભી થઈ હતી કે ડીડીએ કંઈક છુપાવી રહી હતી અને રિટ પિટિશનર્સના પૂર્વગ્રહ માટે મનસ્વી રીતે કાર્ય કર્યું હતું. આ મહત્વપૂર્ણ પરિબળોએ કેસને બરેલી ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટીના કેસના ગુણોત્તરના કાર્યક્ષેત્રની બહાર મૂક્યો હતો."

એ બાબત પર ભાર મૂકવામાં આવ્યો હતો કે કારણ કે ડીડીએ કિંમત નિર્ધારણ કેવી રીતે કરવામાં આવ્યું હતું તે સમજાવવા માટે સંબંધિત સામગ્રી અદાલત સમક્ષ રજૂ કરવામાં નિષ્ફળ રહી હતી, તેથી *બરેલી ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી વિરુદ્ધ અજય પાલ સિંહ*, [૧૯૮૯] ૧ એસસીઆર ૭૪૩ માં આ અદાલતના ચુકાદાનો ગુણોત્તર લાગુ પડતો નથી. પડકારજનક ચુકાદામાં ડિવિઝન બેન્ચે કેસના વિશિષ્ટ તથ્યો પર કેસનો નિર્ણય કર્યો હતો અને તેથી તે ફૂલ બેન્ચના

ચુકાદાના નિર્ણયના ગુણોત્તર દ્વારા સંચાલિત થશે નહીં.

પ્રતિવાદીઓના વકીલ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી દલીલ તથ્યો અથવા કાયદાની દૃષ્ટિએ સ્વીકારી શકાય તેમ નથી. સમાન ક્ષમતાની બેન્ચો દ્વારા વ્યક્ત કરાયેલા વિભિન્ન મંતવ્યોને ધ્યાનમાં રાખીને મામલો ફૂલ બેન્ચને સંદર્ભિત કરવામાં આવ્યો હતો. ફૂલ બેન્ચે એવો અભિપ્રાય વ્યક્ત કર્યો હતો કે વર્ષ ૧૯૯૧ માં દિલ્હીના લેફ્ટનન્ટ ગવર્નર દ્વારા કિંમતમાં કરાયેલો સુધારો ન તો મનસ્વી હતો કે ન તો ગેરકાયદેસર હતો, બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, વર્ષ ૧૯૯૧ માં લેફ્ટનન્ટ ગવર્નર દ્વારા નક્કી કરાયેલી કિંમતને માન્ય રાખવામાં આવી હતી જ્યારે પડકારવામાં આવેલ ચુકાદામાં ડિવિઝન બેન્ચે નાટ્યાત્મક રીતે વિપરીત અભિપ્રાય લીધો છે. પડકારવામાં આવેલ ચુકાદામાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે વર્ષ ૧૯૯૧ માં લેફ્ટનન્ટ ગવર્નર દ્વારા નક્કી કરાયેલી કિંમત મનસ્વી અને ગેરકાયદેસર હતી. અદાલતે કામચલાઉ કિંમત નક્કી કર્યા પછી કિંમત નિર્ધારણના પ્રશ્નમાં તપાસ કરવા અને જમીનનો દર રૂ. ૬૨ પ્રતિ ચો. મીટર અને ફ્લેટના બાંધકામ માટે કરેલા વાસ્તવિક બાંધકામ ખર્ચને ધ્યાનમાં રાખીને તે નક્કી કરવા માટે એક એક્સપર્ટ કમિટીની રચના કરવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો. ફૂલ બેન્ચે પડકારવામાં આવેલ ચુકાદામાં ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા વ્યક્ત કરાયેલા અભિપ્રાયને મંજૂર કર્યો ન હતો, તેણે માત્ર એટલું જ જણાવ્યું હતું કે ડિવિઝન બેન્ચ કદાચ આ નિષ્કર્ષ પર આવી હશે કારણ કે સત્તાધિકારી કિંમત કેવી રીતે

નક્કી કરવામાં આવી હતી અને કયા આધારે કરવામાં આવી હતી તે સમજાવવા માટે સંબંધિત સામગ્રી અદાલત સમક્ષ મૂકવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા. આ સંદર્ભમાં અદાલતની પૂછપરછના જવાબ આપવામાં આવ્યા ન હતા, જેનાથી એવી માન્યતા ઊભી થઈ હતી કે ડીડીએ કંઈક છુપાવી રહી હતી અને રિટ પિટિશનર્સના પૂર્વગ્રહ માટે મનસ્વી રીતે કાર્ય કર્યું હતું. સંબંધિત સામગ્રી લાર્જર બેન્ચ સમક્ષ મૂકવામાં આવી હતી અને બેન્ચે તેની સમક્ષ મૂકવામાં આવેલી સામગ્રીને ધ્યાનમાં લીધા પછી એ નિષ્કર્ષ પર આવી હતી કે દિલ્હીના લેફ્ટનન્ટ ગવર્નર દ્વારા નક્કી કરાયેલી કિંમત ન તો મનસ્વી હતી કે ન તો ગેરકાયદેસર હતી. પડકારજનક ચુકાદા અને દિલ્હી હાઈકોર્ટની મોટી બેન્ચમાં વ્યક્ત કરાયેલા મંતવ્યોની અસંગતતા સ્વયં સ્પષ્ટ છે. દિલ્હી હાઈકોર્ટે મોટી બેન્ચની રચના કરીને સમાન ક્ષમતાની ડિવિઝન બેન્ચો દ્વારા વ્યક્ત કરાયેલા મંતવ્યોના સંઘર્ષનું નિરાકરણ કર્યું છે અને મોટી બેન્ચના ચુકાદા વિરુદ્ધ દાખલ કરાયેલી સ્પેશિયલ લીવ પિટિશન પહેલેથી જ ફગાવી દેવામાં આવી છે.

સમાન મુદ્દા પર અને સમાન યોજના અંગે સમાન અદાલત દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા આદેશોમાં અસંગતતા અને વિરોધાભાસને ચાલુ રાખવા અથવા કાયમી રહેવા દઈ શકાય નહીં. જો વિદ્વાન વકીલની દલીલ સ્વીકારવામાં આવે તો એક વિસંગત પરિસ્થિતિ ઊભી થશે જેના દ્વારા યોજનામાં થોડા એમઆઈજી ફ્લેટ માટે નક્કી કરેલી કિંમત તે જ વર્ષે ફાળવવામાં આવેલા બાકીના ફ્લેટ માટે

નક્કી કરેલી કિંમત કરતા ઘણી ઓછી હશે, જેની પરવાનગી આપી શકાય નહીં. સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા સ્થાપિત કાયદો ભારતના પ્રદેશની અંદરની તમામ અદાલતો માટે બંધનકર્તા છે અને હાઈકોર્ટ દ્વારા સ્થાપિત કાયદો તેના અધિકારક્ષેત્રની તમામ અદાલતો માટે બંધનકર્તા છે. કાયદાના શાસનનો આ એક મુખ્ય સિદ્ધાંત છે કે તાબાની અદાલતો અને પક્ષકારોના મનમાં નિશ્ચિતતા લાવવા માટે તમામ કિંમતે આદેશોમાં અસંગતતા અને વિરોધાભાસ ટાળવો જોઈએ. જો સમાન અદાલતના સમાન મુદ્દા પરના બે બંધનકર્તા સિદ્ધાંતોને એકસાથે કાર્ય કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવે તો આ સિદ્ધાંતનું ઉલ્લંઘન થશે.

અમે પડકારવામાં આવેલા ચુકાદાને રદ કરીને અને ૩ ફેબ્રુઆરી, ૧૯૯૫ ના રોજ નક્કી કરાયેલ શીલાવંતી અને અન્યના કેસમાં દિલ્લી હાઈકોર્ટની ફૂલ બેન્ચ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશ મુજબ પ્રતિવાદીઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી રિટ પિટિશનોનો નિકાલ કરીને આ વિવાદનો અંત લાવીએ છીએ. અમે શીલાવંતી અને અન્યના કેસ (સુપ્રા) માં મોટી બેન્ચ દ્વારા વ્યક્ત કરાયેલા અભિપ્રાય સાથે સહમત છીએ.

અપીલો, તે મુજબ, ખર્ચ અંગેના કોઈ આદેશ વિના નિકાલ કરવામાં આવે છે.

અપીલોનો નિકાલ કરવામાં આવ્યો.

This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.

=====

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

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