

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

**DISCLAIMER:** The translated judgement 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 judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====

---

રામેશ્વર અને અન્યો

વિ.

હરિયાણા રાજ્ય તથા અન્ય.

(મિસ્ટેન્યસ એપ્લીકેશન નં. ૨૫૦/૨૦૧૯)

ઈન

(સિવિલ અપીલ નં. ૮૯૭૭/૨૦૧૫)

જુલાઈ ૨૧, ૨૦૨૨

[ઉદય ઉમેશ લલિત, એસ. રવિન્દ્ર ભટ અને

પામિદીઘંટમ શ્રી નરસિંહ, ન્યાયમૂર્તીશ્રી.]

જમીન અધિગ્રહણ અધિનિયમ, ૧૯૮૪: કલમો ૪, ૬ અને ૨૩ –  
‘ટ્રાન્સફર’ શબ્દનો અર્થ, \* રમેશ્વર અને અન્ય વિ. હરિયાણા રાજ્ય ના કેસના

સંદર્ભમાં – તેનો અર્થ અને સ્વરૂપ – ધારિત એવોર્ડમાંથી જમીનનો બાકાત સમાવેશ કે તે ધારિત એવોર્ડનો ભાગ બને છે કે નહીં – હકીકતો અનુસાર, કલમ ૪ હેઠળની સૂચના ૨૭.૦૮.૨૦૦૪ના રોજ બહાર પાડવામાં આવી, ત્યારબાદ કલમ ૬ હેઠળની ઘોષણા કરવામાં આવી અને જમીન માલિકો પાસેથી આક્ષેપો પ્રાપ્ત થયા તેમજ એવોર્ડના પ્રકાશન માટે મામલો ૨૬.૦૮.૨૦૦૭ના રોજ મૂકવામાં આવ્યો – તેમ છતાં, ૨૯.૦૧.૨૦૧૦ના રોજ રાજ્યએ અધિગ્રહણમાંથી પાછું ખેંચવાનો નિર્ણય કર્યો – અંતરાવધિ દરમિયાન, જમીન માલિકોને નોંધપાત્ર રીતે ઓછી વળતરદરમાં પોતાની જમીન કોલોનાઇઝરો/ડેવલપરોને વેચવા અથવા ટ્રાન્સફર કરવા પ્રેરવામાં આવ્યા – બહુભાગના કોલોનાઇઝરો/ડેવલપરો કલમ ૪ હેઠળની સૂચના પછી સહકાર કરારોમાં પ્રવેશ્યા – તેઓએ ટાઉન એન્ડ કન્ટ્રી પ્લાનીંગ વિભાગ પાસેથી લાઇસન્સ માંગી અને તેમને મંજૂર કરવામાં આવ્યા – તેને \* રમેશ્વર ના કેસમાં પડકારવામાં આવ્યું – આ અદાલતે ઠરાવ્યું કે અધિગ્રહણમાંથી પાછું ખેંચવાનો નિર્ણય જમીન અધિગ્રહણ અધિનિયમ હેઠળની સત્તા પર કરવામાં આવેલ છેતરપિંડી હતો અને સૂચનાના પ્રકાશનની તારીખથી લઈને અધિગ્રહણ રદ કરવાની રાજ્યની નિર્ણયપ્રકાશનની તારીખ સુધી થયેલ તમામ ટ્રાન્સફરોને અમાન્ય ઠરાવ્યા – હરિયાણા સ્ટેટ ઇન્ડસ્ટ્રીયલ એન્ડ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ડેવલપમેન્ટ કોર્પોરેશન – એચએસઆઈઆઈડીસી તથા અન્ય અનેક દ્વારા \* રમેશ્વર ના કેસ અંગે સ્પષ્ટતા માંગતી અરજીઓ – ઠરાવ્યું: \* રમેશ્વર ના કેસમાં વપરાયેલ ‘ટ્રાન્સફર’ શબ્દ માત્ર વેચાણ, ભાડાપટ્ટા અથવા અન્ય બોજા સુધી મર્યાદિત નથી – તેમાં વિકાસ અને/અથવા સહકાર કરારોનો પણ સમાવેશ થાય છે, તેમજ શંકાસ્પદ અવધિ દરમિયાન જારી કરાયેલા લાઇસન્સોનો પણ, ભલે તે ડેવલપરના પક્ષમાં હોય કે ન હોય – પેરાડાઇઝને જારી કરાયેલા લાઇસન્સોથી આવરી લેવાયેલી જમીનો (અંતે ગ્રીન હાઇટ્સને ટ્રાન્સફર કરાયેલ); કર્મા (જે માટે યુનિટેડ સાથે સહકાર કરાર કરવામાં આવ્યો);

રામ ખ્યારી, બલબીર સિંહ, અર્લ અને ફ્રિટચર (અંતે ગોદરેજ દ્વારા ઉપયોગમાં લેવાયેલ); એક્સપ્રેસ ગ્રીન્સ (ડીએલએફ); કલિંગા અને ઇનોવેટિવ હસ્તાંતરણ સમાન થાય છે – ગ્રીન હાઇટ્સ સંબંધે, રકમની એક કુલ રકમ

દરે ૫ કરોડ

ગ્રીન હાઇટ્સ દ્વારા એચએસઆઈઆઈડીસીને એકર દીઠ ચુકવવાપાત્ર છે – ગોદરેજના સંદર્ભમાં, રકમની એક કુલ રકમનું

ગોદરેજ દ્વારા એચએસઆઈઆઈડીસીને પ્રતિ એકર ૫ કરોડ રૂપિયા ચુકવવાના છે

– તેની સંપૂર્ણ પાલન થવા પર, ગ્રીન હાઇટ્સ અને ગોદરેજના પ્રોજેક્ટોથી આવરી લેવાયેલી જમીનોને માન્ય ગણાયેલો એવોર્ડમાંથી બાકાત રાખવામાં આવશે – કર્મા અંગે, રૂ.૮૫ એકર જમીન માન્ય ગણાયેલો એવોર્ડનો ભાગ બને છે – આર.પી. એસ્ટેટ્સ અને સુબ્રોસની માલિકીની જમીનોને માન્ય ગણાયેલો એવોર્ડમાંથી બાકાત રાખવામાં આવે છે – કલિંગા અંગે, એચએસઆઈઆઈડીસી તમામ સંબંધિત દસ્તાવેજોની ચકાસણી પૂર્ણ કરે – એબીડબલ્યુ અંગે, એચએસઆઈઆઈડીસી સમગ્ર પ્રોજેક્ટના ફાળવણીધારકો ચૂકવવાપાત્ર રકમોની પરતફેર કરે – લેજન્ડ હાઇટ્સ અંગે, એચએસઆઈઆઈડીસી તે ફાળવણીધારકો વાણિજ્યિક એકમોનો કબજો સોંપે, જેઓને કબજાનો અધિકાર મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો અને/અથવા જેઓના પક્ષે વેચાણખત અમલમાં મુકવામાં આવ્યો હતો – રાજ્યને એવો નિર્દેશ જારી કરવામાં આવે છે કે અધિગ્રહણ સંબંધિત તમામ સંદર્ભોનો શક્ય તેટલા વહેલી તકે નિવેડો કરવામાં આવે.

અપાલનો નિકાલ કરતાં, અદાલતે

નિર્ણિત: ૧. તે સ્પષ્ટ છે કે સહયોગ કરારો દ્વિ-ચરણીય પ્રક્રિયાનું પ્રથમ તત્વ હતા, જેના દ્વારા વસાહતકારો/વિકાસકર્તાઓ (જેઓ સંભવતઃ જમીન

માલિકો પણ હોઈ શકે) એ, પ્રાથમિક અધિસૂચના પહેલાં જમીનો હસ્તગત કર્યા બાદ, કલમ ૪ હેઠળની અધિસૂચના અને કલમ ૬ હેઠળની ઘોષણા થયા પછી પણ, સંપૂર્ણ જાણકારી સાથે, સહયોગ કરારો અમલમાં મૂકી બાંહેધરીઓમાં પ્રવેશ કર્યો. વિકાસ અધિકારો છોડવાના બદલે મળતી રકમ તે જમીનોના બજારમૂલ્ય કરતાં ઘણી વધુ હતી, જેના માટે તેઓ હકદાર બનતાં. આ કૃત્યોનો અંતિમ પરિચય જમીનો હસ્તગત ન કરવાની લેવાયેલ નિર્ણયમાં થયો. બીજી ચરણબદ્ધ કડી – અને રાજ્યને જમીનો હસ્તગત ન કરવા પ્રેરનાર અગત્યની કડી – વિકાસ પરવાનગીઓ માટે કરાયેલ અરજી અને તેવી પરવાનગીઓનું મંજૂર થવું હતી. સમાન રીતે, આ તમામ કેસોમાં, અરજી એવોર્ડના પ્રકાશન માટે નિર્ધારિત તારીખ (૨૬.૦૮.૨૦૦૭) પહેલાં કરવામાં આવી હતી. આ એક મહત્વપૂર્ણ અને ભેદ ઉઘાડનાર પરિબળ છે, કારણ કે સામાન્ય રીતે અરજદારોને એ જાણ હોવાની કોઈ શક્યતા ન હતી કે સંબંધિત તારીખે એવોર્ડ જાહેર કરવામાં આવશે નહીં. હકીકતમાં, અરજી સ્પષ્ટપણે એ પૂર્વજ્ઞાન દર્શાવે છે કે અંતે તેમની જમીનો હસ્તગત કરવામાં આવશે નહીં. આ જ તે બાબત છે જેને પ્રચલિત કહેવત મુજબનું ‘સ્પષ્ટ દોષદર્શક પુરાવું’ કહી શકાય, જે આ વ્યક્તિઓ અને સંસ્થાઓની સાંઠગાંઠ સ્થાપિત કરે છે. [પરા ૩૯][૭૪૫-ડી-૭]

૨. જમીનની માલિકી સાથે સામાન્ય રીતે હકોનો એક સમૂહ સંકળાયેલો હોય છે. જમીનમાલિકને કબજો રાખવાનો, વેચવાનો, ભાડે આપવાનો, વિકાસ કરવાનો, ઉપભાડે આપવાનો, કબજામાં રાખી ઉપયોગ કરવાનો વગેરે હક હોય છે. તમામ સહયોગ કરારોના સામાન્ય લક્ષણોના એકંદર વિશ્લેષણ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે નામમાત્ર માલિકીના ખોખલા આવરણ સિવાય, જમીનમાલિકે મિલકત ઉપરના પ્રબળ અને મહત્વપૂર્ણ હકો, જેમાં કબજો પણ સમાવેશ પામે છે, અલગ કરી દીધા હતા. લગભગ તમામ મામલાઓમાં, આ હકો એવી પરિતોષિક રકમ માટે અલગ કરવામાં આવ્યા હતા જે જાહેર કરાયેલ અધિગ્રહણ દરોથી ઘણું વધુ હતી. આ નિરીક્ષણ ફ્રન્ટિયર અને કર્મા નામની બન્ને કંપનીઓના

મામલે પણ લાગુ પડે છે, જેઓ જમીનની માલિક તરીકે યથાવત્ રહ્યા હતા. મિલકત ઉપરના હકો અને હિતોનું નિર્માણ કરતા બધા જ મહત્વપૂર્ણ લક્ષણોને આ રીતે ‘ખાલી કરી દેવા’ને ‘હસ્તાંતરણ’ તરીકે જ જોવું પડે. અન્યથા માનવામાં આવે તો તેનો અર્થ એવો થશે કે હાલના બજાર દરોની સરખામણીએ અનેકગણી અને એવી મહત્વપૂર્ણ રકમો પ્રાપ્ત કર્યા બાદ પણ — જે રકમ સામાન્ય રીતે અધિગ્રહણ કાર્યવાહીમાં તેમની હોલિંગ બાબતે જમીનમાલિક દાવો કરી શક્યા હોત — તથા વિકાસકર્તાને થોડા નહીં પરંતુ સેંકડો લોકોના સંબંધમાં તૃતીય પક્ષના હકો ઊભા કરવાનો અધિકાર આપ્યા બાદ પણ, જમીનમાલિક હજી પણ અડગ રહીને શીર્ષકથી અલગ ન થવાનો પોતાનો હક દાવો કરી શકે. એવો નિષ્કર્ષ તર્ક અને સામાન્ય બુદ્ધિ બંનેને પડકારનાર થશે અને સ્વીકાર્ય ઠરી શકશે નહીં. આ પરિસ્થિતિઓમાં, એવો નિર્ધાર કરવામાં આવે છે કે આ તમામ મામલાઓમાં થયેલા સહયોગ કરારો, જે અંતે પરવાનો અપાય તેમાં પરિણમ્યા, મુખ્ય ચુકાદામાં જે રીતે ‘હસ્તાંતરણ’ શબ્દ કલ્પવામાં આવ્યો છે તેના વ્યાપમાં આવશે, કારણ કે તે જમીનમાલિક દ્વારા મિલકતનો ભોગવટો અને કબજો રાખવાની શક્તિ બંધ કરી દેતા હતા, અને જમીનમાલિકે મૂલ્યવાન પરિતોષિકના બદલામાં સ્વેચ્છાએ આપા હકો છોડ્યા હતા તથા તેમાં થયેલા અપરિવર્તનીય ફેરફારોને મૌન સંમતિ આપી હતી. [પરા ૪૦][૭૪૬-અ-ઇ]

### ૩. નિષ્કર્ષોનો સારાંશ નીચે મુજબ છે:

ક. મુખ્ય ચુકાદામાં ઉપયોગમાં લેવાયેલો ‘હસ્તાંતરણ’ શબ્દપ્રયોગ, રમેશ્વર વિ. સ્ટેટ ઓફ હરિયાણા (૨૦૧૮) ૬ એસસીસી ૨૧૫, માત્ર વેચાણ, ભાડે આપવું અથવા અન્ય બોજા પૂરતો મર્યાદિત નથી. તેમાં વિકાસ અને/અથવા સહકાર કરારો, તેમજ સંદિગ્ધ અવધિ દરમિયાન (વિકાસ માટે) જારી કરાયેલા પરવાણા પણ સમાવેશ પામે છે, ભલે તે વિકાસકર્તાના હિતમાં હોય કે ન હોય.

બી. ઉપરોક્તના અનુસંગિક પરિણામરૂપે, પેરાડાઈઝને જારી કરાયેલ પરવાનાંઓ હેઠળ આવરી લેવાયેલ જમીનો (અંતે ગ્રીન હાઈટ્સને હસ્તાંતરિત થયેલ); કર્મા (જે માટે યુનિટેડ સાથે સહકાર કરારમાં પ્રવેશ કરવામાં આવ્યો હતો); રામ ખ્યારી, બલબીર સિંહ, અર્લ અને ફ્રન્ટિયર (અંતે ગોદરેજ દ્વારા ઉપયોગમાં લેવાયેલ); એક્સપ્રેસ ગ્રીન્સ (ડી.એલ.એફ.); કાલિંગા અને ઈનોવેટિવ, હસ્તાંતરણ સમકક્ષ ગણાય છે.

સી. ગ્રીન હાઈટ્સના સંબંધમાં, પ્રતિ ૫ કરોડ રૂપિયાની રકમ ગ્રીન હાઈટ્સ દ્વારા એચએસઆઈઆઈડીસીને એકર દીઠ ચૂકવવાપાત્ર છે. ગોદરેજના સંબંધમાં, રકમ

ગોદરેજ દ્વારા પ્રતિ એકર ૫ કરોડ ચૂકવવાપાત્ર છે

એચએસઆઈઆઈડીસી. ઉપરોક્ત નિર્દેશોનું સંપૂર્ણ પાલન થતાં, ગ્રીન હાઈટ્સ અને ગોદરેજના પ્રોજેક્ટોથી આવરી લેવાયેલી જમીનોને માન્ય ગણાયેલો એવોર્ડમાંથી બાકાત રાખવામાં આવશે.

ડી. કર્મા અંગે, લાયસન્સ નં. / ૨૨૦૬/૨૦૦૮ હેઠળ આવતી ૨૫.૯૫ એકર જમીન અનુમાનિત પુરસ્કારનો ભાગ બને છે.

ઈ. અનુક્રમે આર.પી. એસ્ટેટ્સ અને સુબ્રોસની માલિકીની ૨.૯૮૭૫ એકર અને ૧૦.૮૮૧ એકર માપની જમીનોને અનુમાનિત પુરસ્કારમાંથી બાકાત રાખવામાં આવે છે.

ફ. એક્સપ્રેસ ગ્રીન્સ (ડીએલએફ) અંગે, પ્રોજેક્ટને માન્ય ગણાયેલો એવોર્ડમાંથી બહાર રાખવાની દલીલો નામંજૂર કરવામાં આવે છે.

જી. કાલિંગા અંગે, તેવો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે કે એચએસઆઈઆઈડીસી કાલિંગા દ્વારા રજૂ કરાયેલા તમામ સંબંધિત દસ્તાવેજોની ચકાસણી પૂર્ણ કરશે.

એચ. એ.બી.ડબલ્યુ. અંગે, એચ.એસ.આઈ.આઈ.ડી.સી.ને સમગ્ર પરિયોજનાના ફાળવણીધારકોને ચૂકવવાપાત્ર રકમો પરત કરવા માટે આદેશ આપવામાં આવે છે.

૧. સ્પીડ ટાઉન અંગે, કલ્પિત પુરસ્કારમાંથી જમીનને બહાર રાખવા માટે કરવામાં આવેલી દલીલો નામંજૂર કરવામાં આવે છે. આવું ઠરાવવામાં આવે છે કે સ્પીડ ટાઉન જમીન સંબંધે નક્કી થનાર વળતર મેળવવા હકદાર રહેશે, અને તે વળતરનો આધાર તેને હકદાર અન્ય તમામના કેસમાં જેવો છે તે જ રહેશે.

જે. પરમવીર સંબંધે, માન્ય ઠરાવાયેલા એવોર્ડમાંથી હોટેલ બ્લોકને બાકાત રાખવા અંગેની દલીલો નામંજૂર કરવામાં આવે છે. ઇનોવેટિવની મિલ્કતોના તે ભાગોમાંના સર્વ હક્ક, માલિકીહક અને હિત એચએસઆઈઆઈડીસીમાં નિહિત થશે અને તે માન્ય ઠરાવાયેલા એવોર્ડનો ભાગ બનશે. ઇનોવેટિવ મુખ્ય ચુકાદા અનુસાર અન્ય તમામ વિકાસકર્તાઓ/ માલિકોના કેસની જેમ રકમો મેળવવા હકદાર રહેશે.

ક. લેજન્ડ હાઈટ્સ બાબતે, એચએસઆઈઆઈડીસીને એવા તમામ ફાળવણીધારકોને વાણિજ્યિક એકમોનો કબજો સોંપવા માટે નિર્દેશ આપવામાં આવે છે, જેઓને કબજો મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો અને/અથવા જેમના હિતમાં હસ્તાંતરણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો.

લ. ધરમવીર તથા અન્ય અરજદારોના સંબંધમાં, તેમજ તેમના સમાન સ્થિતિ ધરાવતા વ્યક્તિઓના સંબંધમાં, તેમના કબજામાં રહેલી જમીનો અંગેના હકો અને માલિકી હક્ક એચ.એસ.આઈ.આઈ.ડી.સી.માં નિહિત છે.

એમ. રાજ્યને આદેશ આપવામાં આવે છે કે સંપાદન સંબંધિત તમામ સંદર્ભોનો શક્ય તેટલી વહેલી તકે જવાબ આપવામાં આવે તે સુનિશ્ચિત કરે. સંબંધિત સંદર્ભ અદાલતોને આથી આદેશ આપવામાં આવે છે કે ૩૬૫ એકર

જમીન માટે પ્રાપ્ત થયેલા ૧૮૫ સંદર્ભોમાંની તમામ કાર્યવાહી પૂર્ણ કરીને નિયત અવધિની અંદર કાયદા અનુસાર એવોર્ડ જાહેર કરે.

નં. જ્યાં જ્યાં ફાળવાપામેલાઓએ સંપૂર્ણ રકમો (કરારોની શરતો મુજબ ચૂકવવાપાત્ર) ચૂકવી નથી, ત્યાં ત્યાં એચએસઆઈઆઈડીસીને મૂળ બિલ્ડર/ડેવલપરના કેસમાં કાયદા હેઠળ જેવાં જ હકો પ્રાપ્ત રહેશે, જેમાં, પરંતુ તે પૂરતા મર્યાદિત નથી, ફાળવાપામેલાઓને કબજો સોંપતા પહેલાં સંપૂર્ણ ચૂકવણી કરવાની આગ્રહ રાખવાનો હક પણ સમાવેશ થાય છે, તે બાબત સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે. [ફકરો ૧૨૧][૭૭૦-એ-ડી; એફ,એચ; ૭૭૧-એ, સી; ૭૭૨-ઈ; ૭૭૩-સી-ડી, એફ, જી; ૭૭૪-સી, એફ-એચ]

રામેશ્વર વિ. સ્ટેટ ઓફ હરિયાણા (૨૦૧૮) ૬ એસ.સી.સી. ૨૧૫ – સ્પષ્ટીકરણ કરવામાં આવ્યું.

ફકીર ચંદ ગુલાટી વિ. ઉપ્પલ એજન્સીઝ પ્રા. લિ. અને અન્ય .

(૨૦૦૮) ૧૦ એસસીસી ૩૪૫ : [૨૦૦૮] ૧૦ એસસીઆર ૬૯૭; અશોક કુમાર જયસ્વાલ વિ. અશીમ કુમાર કાર એઆઈઆર ૨૦૧૪ કલ ૯૨; સુશીલ કુમાર અગરવાલ વિ મીનાક્ષી સાધુ અને અન્ય. (૨૦૧૯) ૨ એસસીસી ૨૪૧ : [૨૦૧૮] ૧૨ એસસીઆર ૭૫૬; યુનિટેક લિ. વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા (૨૦૧૬) ૨ એસસીસી ૫૬૯ : [૨૦૧૫] ૧૨ એસસીઆર ૯૯૨;

ધરમવીર વિ. સ્ટેટ ઓફ હરિયાણા એસ.એલ.પી. (સી) નં. ૫૪૯૦ / ૨૦૨૧ – નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો.

#### નિર્ણયસંકલન સંદર્ભ

[૨૦૦૮] ૧૦ એસ.સી.આર. ૬૯૭ નો પરા ૩૨ માં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો

[૨૦૧૮] ૧૨ એસ.સી.આર. ૭૫૬ નો પરા ૩૫ માં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો

[૨૦૧૫] ૧૨ એસ.સી.આર. ૯૯૨ નો પરા ૩૬ માં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે

નાગરિક અપીલ/અંતર્નિહિત અધિકારક્ષેત્ર : મિસ્ત્રેન્યસ એપ્લીકેશન  
ક્રમાંક ૫૦ સન ૨૦૧૯, નાગરિક અપીલ ક્રમાંક ૮૭૮૮ સન ૨૦૧૫ માં.

ભારતની સર્વોચ્ચ અદાલતે ૧૨.૦૩.૨૦૧૮ના રોજ સી.એ. ક્રમાંક  
૨૦૧૫નું ૮૭૮૮ માં આપેલ ચુકાદો અને આદેશમાંથી.

સાથે

ડાયરી નં. (એસ). ૨૬૫૫૨/૨૦૧૯, એમએ ૨૧૫૦/૨૦૨૦ માં  
સી.એ. નં. ૮૭૮૮/૨૦૧૫, એમએ ૨૧૪૯/૨૦૨૦ માં સી.એ. નં.  
૮૭૮૮/૨૦૧૫, કોન્ટેમ્પ્ટ. પિટિ. (સી) નં. ૨૨૨૬/ ૨૦૧૮ માં સી.એ.  
નં. ૮૭૮૮/૨૦૧૫, એમએ ૧૧૭૫/૨૦૧૯ માં સી.એ. નં.  
૮૭૮૮/૨૦૧૫, ડાયરી નં. (એસ). ૨૪૫૫૩/૨૦૧૯, ડાયરી નં. (એસ).  
૪૫૦૨૬/૨૦૧૯, એસએલપી(સી) નં. ૫૪૯૦/ ૨૦૨૧, ડાયરી નં.  
(એસ). ૭૮૮૮/૨૦૨૦, કોન્ટેમ્પ્ટ. પિટિ. (સી) નં. ૫૧૩/૨૦૨૦ માં  
સી.એ. નં. ૮૭૮૮/૨૦૧૫, એમએ ૧૫૨૧/૨૦૨૦ માં સી.એ. નં.  
૮૭૮૮/૨૦૧૫, એમએ ૨૦૬૭/૨૦૨૦ માં સી.એ. નં. ૮૭૮૮/૧૦૧૫,  
એમએ ૨૨૨૮/૨૦૨૦ માં સી.એ. નં. ૮૭૮૮/૧૦૧૫, એસએલપી(સી)  
નં. ૨૧૪૭/૨૦૨૧, ડાયરી નં. (એસ). ૫૬૯૯/૨૦૨૧, ડાયરી નં.  
(એસ). ૭૭૭૫/૨૦૨૧, ડાયરી નં. (એસ). ૯૫૦૫/૨૦૨૧, ડાયરી નં.  
(એસ). ૬૭૦૫/૨૦૨૨, ડાયરી નં. (એસ). ૯૦૦૨/૨૦૨૨, એમ.એ. નં.  
૮૬૪/૨૦૧૯, ડાયરી નં. ૪૫૦૦૯/૧૦૧૯. અને કોન્ટેમ્પ્ટ. પિટિ. (સી)  
નં. ૭૧૬/૨૦૨૧ માં એમએ ૫૦/૨૦૧૯ માં સી.એ. નં. ૮૭૮૮/૧૦૧૫.

તુષાર મહેતા, એસ.જી., કે.એમ. નટરાજ, સુશ્રી ઐશ્વર્યા ભાટી,  
એ.એસ.જીઝ., અનિલ ગ્રોવર, અલોક સાંગવાન, એસ.આર. એ.એ.જીઝ.,  
બૃજેંદર ચાહર, ગોપાલ શંકર નારાયણ, પી.એસ. પટવાલિયા, સંજીવ સેન,  
રણજિત કુમાર, ગોપાલ શંકરણાયણ, સુશ્રી સોનિયા માથુર, પિનાકી મિશ્રા,  
રણદીપ રોય, નિખિલ નૈયર, આર. એસ. રાય, સુશ્રી કિરણ સુરી, સંજીવ સેન,

એસ.આર. એડવોકેટ્સ., સુશ્રી રાશિ બંસલ, અમિત શર્મા, રાજન કે.આર.  
 ચૌરસિયા, સચિન શર્મા, અશોક પાણિગ્રાહી, અરવિંદ કુમાર શર્મા, શ્રીમતી  
 જ્યોતિ ચાહર, કરણ ચાહર, સુશ્રી પૂજા ચાહર, શશિ ભૂષણ, વિનય ગર્ગ, નમન  
 જોશી, ગુનીત સિદ્ધુ, યુવરાજ ફાન્સિસ, સુશ્રી મનીષા અંબવાણી, અંકિત  
 વિજયવર્ગીય, આદિત્ય વર્મા, પ્રતીક રાઠી, સન્ની ચૌધરી, પિયુષ સિંહ, આદિત્ય  
 પરોલિયા, અક્ષય શ્રીવાસ્તવ, રાજેશ કુમાર, ગૌરવ ગોયલ, નિથિન ચંદરન,  
 પારિજાત કિશોર, અભય સિંહ, એમ. સૌરભ તંવર, અનુરાગ ઓઝા, કરણ  
 અગ્રવાલ, શ્રીમતી શુભાંગી તુલી, દેવાશિષ ભારુકા, સુશ્રી સર્વશ્રી, જસ્ટિબ્હે  
 જ્યોર્જ, સુશ્રી શ્રિયા ચંદા, કપિલ ચૌધરી, સિદ્ધાંત બક્સી, એમ. એલ. લાહોટી,  
 પાબન કે. શર્મા, અંચિત શ્રીપત, પ્રણબ કુમાર નાયક, હિમાંશુ શેખર, નિતિન  
 ભારદ્વાજ, સુશ્રી અનુષા મગરાજન, શ્રીમતી પ્રજ્ઞા બાઘેલ, સુશ્રી સામ્તેન ડોમા,  
 સૌરભ ટંડન, સિદ્ધાર્થ બાત્રા, સુશ્રી શિવાની ચાવલા, ચિનમય દુબે, અંકુર  
 બંસલ, એમ.કે. મરોરિયા, ઝોહેબ હુસૈન, રજત નાયર, સુશ્રી રૂચિ કોહલી,  
 સુધોષ સુબ્રમણિયમ, રાઘવ શર્મા, સુશ્રી અમેયાવિક્રમા થાનવી, સુશ્રી કલેસ્ટે  
 અગ્રવાલ, બી. કૃષ્ણ પ્રસાદ, સુશ્રી નૂપુર સિંઘલ, રાહુલ ખુરાણા, સતીશ કુમાર,  
 સંજય કુમાર વિસેન, નવીન ગુપ્તા, સુશ્રી બબિતા મિશ્રા, સુરેશ કુમાર ભાન, સુશ્રી  
 રૂબી સિંહ આહુજા, પ્રવીણ બહાદુર, સુશ્રી કૃતિકા સચદેવા, લક્ષ્ય ખન્ના,  
 જયપ્રકાશ હોરે, એમ/એસ. કરંજવાલા એન્ડ કો., મહેશ અગરવાલ, ઋષિ  
 અગ્રવાલા, અંકુર સૈગલ, હિમાંશુ સતીજા, સુશ્રી આયુષી અમોદ, કુણાલ દાવર,  
 ઈ. સી. અગ્રવાલા, પુલકિત દેવરા, ઉદિત ગુપ્તા, અક્ષય ગોયલ, સુશ્રી મહિમા  
 દયાની, અનુપ જૈન, અર્નવ વિદ્યાર્થી, ઉદિત કિશન એન્ડ એસોસિયેટ્સ માટે,  
 સુશ્રી સુગંધા બાત્રા, રમેન્દ્ર મોહન પટનાયક, આયુષ શ્રીવાસ્તવ, સુશ્રી રૂબીના  
 વિરમાણી, ઋતુરાજ સિંહ, શિવેન્દ્ર સિંહ, સોમેશ અરોરા, અવિરલ કશ્યપ,  
 વિમલ સિન્હા, સુશ્રી ગુંજન સિન્હા જૈન, રામકૃષ્ણ વીરેન્દ્ર, ચંચલ કુમાર  
 ગાંગુલી, અભિનવ અગ્રવાલ, રાજીવ કે. વિરમાણી, ગૌરવ જૈન, અતુલ  
 મલ્હોત્રા, હિમાંશુ, સૌરવ જિંદલ, અભિષેખ ગર્ગ, અક્ષય ગોયલ, શિશ પાલ

લાલેર, હિતેશ કુમાર, અતુલ વેદાંત પ્રધાન, આયુષ, રવિ પંવાર, એસ. એસ. જૌહર, સુશ્રી સ્વાતિ ભારદ્વાજ, અમિત પવન, રજત કપૂર, રોહિત રાજર્શિ, અવધ બિહારી કૌશિક, રણબીર સિંહ ચાદવ, અમરજીત સિંહ, ઉમેશ કુમાર ખેતાન, શ્રીમતી શેલી ભસીન, સુશ્રી મીનાક્ષી ચૌહાણ, વિકાસ મહેતા, સુશ્રી રંજિતા રોહતગી, રમેશ્વર પ્રસાદ ગોયલ, હાજર રહેલ પક્ષકારો માટે એડવોકેટ્સ.

અદાલતનો ચુકાદો આ મુજબ પ્રસારિત કરવામાં આવ્યો હતો

એસ. રવિન્દ્ર ભટ્ટ, ન્યાયાધીશ

### અનુક્રમણિકા

પૃષ્ઠભૂમિ.....ફકરા(ઓ) ૧-૬

૧. દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અરજીઓ:

(એ) એમ/એસ. પેરેડાઈઝ સિસ્ટમ્સ પ્રા. લિ.....  
પેરા(એસ) ૭-૧૦

(બી) એમ/એસ. કર્મા લેકલેન્ડ્સ પ્રા. લિ..... પરા(એસ)  
૧૧-૧૮

(સી) ફ્રન્ટિયર હોમ ડેવલપર્સ પ્રા. લિ..... પરા(એસ) ૧૯-૨૭

(ડી) ૧૧ ૨૮-૪૫ ના (એ) (બી) અને (સી) નું વિશ્લેષણ અને  
નિષ્કર્ષ... ૨. દ્વારા દાખલ કરાયેલ અરજીઓ:

(એ) એમ/એસ. આર.પી. એસ્ટેટ્સ પ્રા. લિ. અને એમ/એસ. સુબ્રોસ  
લિ.

.....ફકરો(એસ)

૪૬-૫૦ ૩. દ્વારા દાખલ અરજીઓ:

(એ) એક્સપ્રેસ ગ્રીન્સ / ડી.એલ.એફ. હોમ ડેવલપર લિ. ... પરા(એસ)  
૫૧-૬૪ ૪. દ્વારા દાખલ અરજીઓ:

(એ) એમ/એસ કલિંગા રિયલ્ટર્સ પ્રા. લિ.....  
પરા(એસ) ૬૫-૭૫

૫. એબીડબ્લ્યુ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર લિ. .... પરા(ઓ)  
૭૬-૮૮ ૬. દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અરજીઓ:

(એ) સ્પીડ ટાઉન પાલનર્સ પ્રા. લિ..... પરિચ્છેદ(એસ)  
૮૯-૧૦૧ ૭. ઇનોવેટિવ ઇન્ફ્રાડેવલપર્સ પ્રા.લિ. સંબંધિત અરજીઓ:

(એ) લેજન્ડ હાઇટ ઓનર્સ વેલ્ફેર એસોસિયેશન..... ફકરા(એસ)  
૧૦૨- ૧૦૪

(બી) પરમવીર ડિસ્ટ્રિબ્યુટર્સ પ્રા. લિ. ... પરા(એસ)  
૧૦૫-૧૦૬

(સી) ૭ (એ) અને (બી) નું વિશ્લેષણ.....  
ફકરા(એસ) ૧૦૭-૧૧૩ ૮. નીચેના દ્વારા દાખલ કરાયેલ અરજીઓ:

(એ) ધરમવીર અને અન્ય ... અન્ય મુદ્દાઓ  
ફકરા(એસ) ૧૧૪-૧૧૮ ૯. અન્ય મુદ્દાઓ

..... ફકરા(એસ) ૧૧૯-૧૨૦  
નિષ્કર્ષ..... ફકરા(એસ)

૧૨૧(એ)-(પી) પૃષ્ઠભૂમિ

૧. હાલનો ચુકાદો હરિયાણા રાજ્ય ઔદ્યોગિક અને પાયાભૂત સુવિધા વિકાસ નિગમ (આગળથી, “એચએસઆઈઆઈડીસી” તરીકે ઉલ્લેખિત) તથા અન્ય લોકોએ રામેશ્વર વિ. હરિયાણા રાજ્ય માં આ અદાલતે આપેલા ચુકાદા (આગળથી, “મુખ્ય ચુકાદો”) અંગે માંગી લેવાયેલા સ્પષ્ટીકરણોના રૂપે દાખલ કરેલી મિસ્ટેન્યસ એપ્લીકેશનઓનો નિકાલ કરશે.

૨. આ અદાલતના મુખ્ય ચુકાદાએ, (હવે રદ થયેલ) જમીન અધિગ્રહણ અધિનિયમ, ૧૮૮૪ (આગામીમાં “અધિગ્રહણ અધિનિયમ”) ની કલમ ૪ હેઠળની ૨૭.૦૮.૨૦૦૪ની સૂચના પ્રસિદ્ધ થયા પછી બનેલી હકીકતોની શ્રેણી અને ત્યારબાદ થયેલ વિકાસોને તથા હરિયાણા રાજ્ય (આગામીમાં “રાજ્ય”) ના ૨૯.૦૧.૨૦૧૦ના અંતિમ નિર્ણયને, જે મુજબ ઉક્ત અધિગ્રહણ આગળ ન વધારવાનો નિર્ણય લેવાયો હતો, યથાવિધિ ધ્યાનમાં લઈ, ૨૯.૦૧.૨૦૧૦ના નિર્ણયને દુર્ભાવનાપૂર્ણ અને અમલાતીત જાહેર કર્યો હતો. અદાલતનું તર્ક એ હતું કે રાજ્યએ, સિદ્ધાંતતઃ, કલમ ૪ હેઠળની સૂચના પછી અધિગ્રહણમાંથી પીછેહઠ કરવાનો નિર્ણય કર્યો હતો, જેના અનુસંધાને કલમ ૬ હેઠળની જાહેરાત કરવામાં આવી હતી અને સંબંધિત જમીનમાલિકો વગેરે પાસેથી આક્ષેપો પ્રાપ્ત થયા હતા, અને તે છતાં જ્યારે ૨૬.૦૮.૨૦૦૭ના રોજ પુરસ્કારના પ્રકાશન માટે મુદ્દો મુકાયેલો હતો. આ અંતરાવધિ દરમિયાન, જમીનમાલિકો, ૧ રમેશ્વર અને અન્ય વિ. હરિયાણા રાજ્ય અને અન્ય, (૨૦૧૮) ૬ એસ.સી.સી. ૨૧૫.

તેમની ધારિત મિલ્કતો ગુમાવવાની સંભાવનાથી ગભરાઈને, તેઓને નોંધપાત્ર રીતે ઓછી વળતર દરે તેમના જમીનખંડો વસાહત સ્થાપકો / વિકાસકારોને વેચવા અથવા અન્ય રીતે હસ્તાંતર કરવા પ્રેરવામાં આવ્યા હતા. આવા મોટાભાગના વસાહત સ્થાપકો / વિકાસકારોએ કલમ ૪ હેઠળની સૂચના પછી સહકાર કરારોમાં પ્રવેશ કર્યો હતો અને હરિયાણા રાજ્યના ટાઉન એન્ડ કન્ટ્રી પાલનિંગ વિભાગ (આગામીમાં, “ડીટીસીપી”) પાસેથી પરવાનગીઓ માંગી હતી (અને તેમને મંજૂર પણ કરવામાં આવી હતી). આ અદાલતે નિશ્ચિત કર્યું હતું કે ઉપલબ્ધ સામગ્રીના સર્વાંગી વિચારણાથી (જેમાં સરકારી ફાઈલોમાં સંબંધિત સત્તાવાર નોંધો, મંત્રાલયના નિર્ણયો અને સૂચનાઓનો સમાવેશ થતો હતો), રાજ્યચંત્રનો ઉપયોગ ખાનગી હિતોને આગળ વધારવા માટે કરવામાં આવ્યો હતો. અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે અધિગ્રહણ અધિનિયમ હેઠળ અધિગ્રહણમાંથી પાછું ખેંચાવાનો એવો નિર્ણય સત્તાનો કપટપૂર્વક ઉપયોગ હતો. તેથી, આ

ચુકાદાએ કલમ ૪ હેઠળની સૂચનાના પ્રકાશનના દિવસેથી લઈ રાજ્યના અધિગ્રહણ રદ કરવાની ભીલગતના પ્રકાશનના દિવસ સુધી થયેલાં તમામ હસ્તાંતરો અમાન્ય ઠેરવ્યા, એટલે કે, ૨૭.૦૮.૨૦૦૪ થી ૨૯.૦૧.૨૦૧૦ સુધી (આગામીમાં, “શંકાસ્પદ અવધિ”).

૩. રાજ્યના અંતિમ નિર્ણયને અમાન્ય ઠેરવવા ઉપરાંત, ચુકાદામાં વિવિધ મુદ્દાઓ અંગે અનુસંગિક દિશાનિર્દેશો પણ સમાવાયા હતા. આગળ વધતા પહેલાં, આ દિશાનિર્દેશો ઉદ્ધૃત કરવું ઉપકારક રહેશે:

“૪૨ . વિવિધ પરસ્પર સ્પર્ધાત્મક તત્વો અને મુદ્દાઓ પર અમે અમારું ધ્યાન કેન્દ્રિત કર્યા પછી, અમે નીચે મુજબ દિશાનિર્દેશ આપવો યોગ્ય માનીએ છીએ:

૪૨.૧. ઉપર અહીં ઉલ્લેખિત તા. ૨૪-૮-૨૦૦૭ અને ૨૯-૧-૨૦૧૦ના નિર્ણયોને સત્તાનો દુર્ભાવનાપૂર્વક ઉપયોગ કરીને લાવવામાં આવેલા હોવાથી રદ કરવામાં આવે છે. અમારી વિચારી-વિમર્શી દૃષ્ટિએ, તે નિર્ણયો સત્તા પર થયેલી છેતરપિંડીનો સ્પષ્ટ દાખલો હતા અને તેથી તેઓ રદબાતલ કરવામાં આવે છે. ૪૨.૨. તા. ૨૪-૮-૨૦૦૭નો નિર્ણય ત્યારે લેવાયો હતો જ્યારે બાબતો પહેલેથી જ તા. ૨૬-૮-૨૦૦૭ના રોજ એવોર્ડના ઉચ્ચાર માટે મુકાઈ ચૂકેલી હતી. કારણ કે તે પહેલાંના તમામ પૂર્વવર્તી તબક્કાઓ અને પગલાં યોગ્ય રીતે અને કાયદેસર રીતે હાથ ધરવામાં આવ્યા હતા, અને કારણ કે તા. ૨૪-૮-૨૦૦૭નો નિર્ણય અમારી દ્વારા સત્તા પરની છેતરપિંડીના ઉપક્રમ તરીકે ઠરાવવામાં આવ્યો છે, તેથી એવો આદેશ આપવામાં આવે છે કે જમીનો અંગે તા. ૨૬-૮-૨૦૦૭ના રોજ એવોર્ડ પસાર થયેલ માનવામાં આવશે:

(૧) જે વર્તમાન મામલામાં કલમ ૬ હેઠળની ઘોષણાથી આવરી લેવાયેલા હતા, અને (૨) જે જમીનધારકો દ્વારા ૨૭-૮-૨૦૦૪ થી ૨૯-૧-૨૦૧૦ સુધીના ગાળામાં હસ્તાંતરિત કરવામાં આવ્યા હતા.

૨૭-૮-૨૦૦૪ થી ૨૯-૧-૨૦૧૦ દરમિયાન જમીનધારકો દ્વારા હસ્તાંતરિત ન કરવામાં આવેલી જમીનો આ નિર્દેશો દ્વારા શાસિત થતી નથી.

૪૨.૩. અહીં પછી જારી કરવામાં આવેલા નિર્દેશોને આધીન રહીને, ઉપરોક્ત નિર્દેશ ૪૨.૨ હેઠળ આવરી લેવાયેલી જમીનો હરિયાણા રાજ્ય દ્વારા જેમ નિર્દેશ આપવામાં આવે તેમ, તમામ બોજાઓથી મુક્ત હાલતમાં હુડા/એચએસઆઈઆઈડીસીમાં નિહિત થશે. હુડા/એચએસઆઈઆઈડીસી તાત્કાલિક તેની કબજા મેળવી શકે છે. પરિણામે, ૨૬-૮-૨૦૦૭ના દિનાંકિત માન્ય માનવામાં આવેલા એવોર્ડ હેઠળ આવરી લેવાયેલી જમીનો અંગે આપવામાં આવેલ તમામ પરવાનગીઓ હુડા/એચએસઆઈઆઈડીસીને હસ્તાંતરિત થયેલી ગણાશે.

૪૨.૪. ૨૪-૮-૨૦૦૭ના રોજ અધિગ્રહણ ૨૬ કરાયું હતું અને અનુસંગિક ૨૯-૧-૨૦૧૦ના તારીખના નિર્ણયને ૨૬ કરવામાં આવ્યા હોવાથી, ૨૪-૮-૨૦૦૭ અને આ ચુકાદાની તારીખ સુધીનો સમયગાળો, યોગ્ય વળતર અને ભૂઅધિગ્રહણ, પુનર્વસન અને પુનઃસ્થાપન પ્રક્રિયામાં પારદર્શિતા અંગેના અધિકાર અધિનિયમ, ૨૦૧૩ની કલમ ૨૪(૨)ના હેતુઓ માટે ગણવામાં આવશે નહીં.

૪૨.૫. ૨૪-૮-૨૦૦૭ થી ૨૯-૧-૨૦૧૦ સુધીના અવધિ દરમિયાન કરવામાં આવેલા તમામ વ્યવહારો, જેના અનુસંધાને મૂળ જમીનધારકોએ તેમની માલિકી બિલ્ડરો/ ખાનગી સંસ્થાઓ અથવા તૃતીય પક્ષોના હિતમાં હસ્તાંતરિત કરી હોય, તેઓ આગળ જારી કરવામાં આવેલ નિર્દેશોના આધીન રહેશે અને સંબંધિત પક્ષોના હિતો તે નિર્દેશો દ્વારા નિયમિત થશે.

૪૨.૬. ઉદ્ધર ગગન [ઉદ્ધર ગગન પ્રોપર્ટીઝ લિમિટેડ વિ. સંત સિંહ, (૨૦૧૬) ૧૧ એસસીસી ૩૭૮: (૨૦૧૬) ૪ એસસીસી (સિવિલ) ૧૯૮] ના પરિષ્કેદ ૩૩ માં જારી કરાયેલા નિર્દેશો સાથે સુસંગત રીતે, બિલ્ડરો/ખાનગી સંસ્થાઓને તેમણે ભૂમિધારકોને ચૂકવેલ પ્રતિફળની રકમ વસૂલ કરવાનો હક રહેશે નહીં. બિલ્ડરો/ખાનગી સંસ્થાઓ દ્વારા ભૂમિધારકોને ચૂકવાયેલ વેચાણ પ્રતિફળને એવોર્ડ હેઠળના વળતર તરફ ગણવામાં આવશે અને એવા બિલ્ડરો/ખાનગી સંસ્થાઓને કોઈપણ રકમ પરત આપવા માટે ભૂમિધારકો બાધ્ય રહેશે નહીં. ભૂમિધારકોને આજથી ત્રણ મહિનાની અવધિની અંદર અધિનિયમની કલમ ૧૮ હેઠળ સંદર્ભ રજૂ કરવાની સ્વતંત્રતા રહેશે. આવા સંદર્ભને જાળવી રાખવાના હેતુસર, તા. ૯-૩-૨૦૦૬ અને ૨૪-૨-૨૦૦૭ ના એવોર્ડો પસાર કરતી વખતે જે કારણવિચાર પ્રબળ રહ્યો હતો તે આધારરૂપ રહેશે. જો સંદર્ભ અદાલત વળતર વધારશે, તો બિલ્ડરો/ખાનગી સંસ્થાઓ પાસેથી ભૂમિધારકોને પ્રતિફળરૂપે મળેલી રકમો સંદર્ભ અદાલત દ્વારા એનાયત કરાયેલ તેવી રકમ તરફ સમાયોજિત કરવામાં આવશે. જો ભૂમિધારકોને હજુ પણ બિલ્ડરો/ખાનગી સંસ્થાઓ પાસેથી તેમને જે મળ્યું હતું તે કરતાં વધુ કંઈક મેળવવાનો હક રહેતો હોય, તો તફાવતી રકમ હરિયાણા રાજ્ય દ્વારા વિવાદિત જમીનોમાં તેમના હિતના અધિગ્રહણ બદલ તેમને ચૂકવવામાં આવશે. જો કે, બિલ્ડરો/ખાનગી સંસ્થાઓ પાસેથી પ્રતિફળરૂપે ભૂમિધારકોને જે મળ્યું હતું તે સંદર્ભ અદાલત દ્વારા એનાયત કરાયેલ રકમ કરતાં વધારે હોવાનું જણાય, તો બાકી રહેલી રકમ તેમની પાસેથી વસૂલ કરવામાં આવશે નહીં.

૪૨. ૭. ઉદ્ધર ગગન [ઉદ્ધર ગગન પ્રોપર્ટીઝ લિ. વિ. સંત સિંહ, (૨૦૧૬) ૧૧ એસ.સી.સી. ૩૭૮ : (૨૦૧૬) ૪ એસ.સી.સી. (સિવિલ) ૧૯૮] માં આ અદાલતે પરિષ્કેદ ૩૩.૬ અને ૩૩.૭ માં આપેલા નિર્દેશો સાથે

સુસંગત રીતે, બિલ્ડરો/ખાનગી સંસ્થાઓને ભૂમિધારકોને કરવામાં આવેલી કોઈપણ ચુકવણી અથવા જમીનના વિકાસ માટે થયેલા ખર્ચની પરતફેર/ભરપાઈ મેળવવાનો હક રહેશે; તેવી ચુકવણીઓ, વિષયસંદર્ભે હુડા અથવા એચ.એસ.આઈ.આઈ.ડી.સી.ના ધોરણો કરતાં વધુ ન હોય તેવી હદ સુધીના વાસ્તવિક ખર્ચ અંગે સંતોષ પામ્યા બાદ, પરિસ્થિતિ મુજબ હુડા અથવા એચ.એસ.આઈ.આઈ.ડી.સી. દ્વારા કરવામાં આવશે. જોકે, પરતફેર તે રકમ અંગે જ રહેશે જેના દરે ભૂમિધારકોએ જમીન વેચી હતી અને અનુવર્તી વેચાણોની નહીં. અનુવર્તી વ્યવહારો અંગે, અનુવર્તી ખરીદદારોને તેમના સંબંધિત વેચાણકારો વિરુદ્ધ ઉપાયો ઉપલબ્ધ રહેશે. પરતફેર મેળવવા હકદાર બિલ્ડરો/ખાનગી સંસ્થાઓના દાવાઓ, બિલ્ડરો/ખાનગી સંસ્થાઓએ જેમની પાસેથી રકમો વસૂલ કરી હતી એવા તૃતીય પક્ષોના દાવાઓનું સમાધાન કર્યા પછી હાથ ધરવામાં આવશે. આવી રકમો પર કોઈ વ્યાજ ચૂકવવાપાત્ર રહેશે નહીં.

જરૂર. ૮. બિલ્ડર/ખાનગી સંસ્થાઓએ જેઓ પાસેથી નાણાં વસૂલ કર્યા હતા એવા તૃતીય પક્ષકારો, તેમના દાવાઓની ચકાસણી થયા બાદ, ઉપરોક્ત દિશાનિર્દેશ મુજબ બિલ્ડર/ખાનગી સંસ્થાઓને ચૂકવવાપાત્ર અને રાજ્ય પાસે ઉપલબ્ધ રકમમાંથી તથા તેની હદ સુધી, રકમની પરતફેર મેળવવા હકદાર રહેશે; અથવા તેમને સંમત કરાયેલ કિંમત અથવા તે સમયે પ્રચલિત કિંમત, એમ બંનેમાંથી જે વધુ હોય તે કિંમતે પ્લોટો અથવા એપાર્ટમેન્ટો ફાળવવામાં આવશે. આવા દરેક દાવાની ચકાસણી હ્યુડા અથવા એચએસઆઈઆઈડીસી દ્વારા કરવામાં આવશે. જ્યાં બાંધકામ ઊભું કરવામાં આવ્યું હોય અને સમગ્ર યોજના પૂર્ણ થઈ ગઈ હોય અથવા પૂર્ણતાની નજીક હોય, ત્યાં દાવો સ્વીકારવામાં આવ્યા પછી, તે જ નિયમો અને શરતો પર સંબંધિત દાવેદારોને પ્લોટો અથવા એપાર્ટમેન્ટો સોંપવામાં

આવશે. આવી ચકાસાયેલ અને સ્વીકૃત દાવાઓ સિવાય, બાકી વિસ્તાર અથવા એપાર્ટમેન્ટો સંપૂર્ણપણે હ્યુડાના વશમાં રહેશે

અથવા એચએસઆઈઆઈડીસી, જે જે પરિસ્થિતિમાં લાગુ પડતું હોય તે મુજબ, જેને પ્રચલિત નીતિ અને પ્રક્રિયા અનુસાર તેનો નિકાલ કરવાની સંપૂર્ણ સ્વતંત્રતા અને સત્તા રહેશે. આવી કાર્યવાહી સુગમ બને તે હેતુથી, જેઓ તૃતીય પક્ષોએ પ્લોટો અથવા એપાર્ટમેન્ટો ખરીદ્યા હતા અથવા જેમને તેનો ફાળવણી કરવામાં આવી હતી, તેઓએ આજથી એક મહિનાની અંદર પોતાના દાવાઓ રજૂ કરવા રહેશે, અને આવા દાવાઓની ચકાસણી આજથી બે મહિનાની અંદર કરવામાં આવશે. જરૂર. પૂર્વવર્તી પરિચ્છેદોમાં અમે જેવું નોંધ્યું છે તેમ, નોંધપાત્ર રકમો “મધ્યસ્થો”ને આપવામાં આવી હતી. બાકી રહેલી તપાસમાં, સીબીઆઈએ સત્ય બહાર લાવવાનું યોગ્ય રહેશે. કોઈપણ સ્થિતિમાં, “મધ્યસ્થો”ને આપવામાં આવેલી આવી વિશાળ રકમો તેઓએ કાયદેસર રીતે કમાઈ હોય અને તેમની જ માલિકીની હોય એવું કહી શકાય નહીં. હકીકતમાં, આ તો સંબંધિત જમીનો એકત્રિત કરવામાં સક્ષમ થવા અને હરિયાણા અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ આવશ્યક પરવાનગીઓ મેળવવા બદલ પ્રાપ્ત થયેલ પ્રતિફળ છે અને સત્તાના કપટપૂર્ણ ઉપયોગમાંથી ઉપજેલ લાભ છે. અમારા મત મુજબ, આ રકમ વાજબી રીતે રાજ્યની જ છે અને અન્ય કોઈની નહીં. અમે રાજ્યના સત્તાધિકારીઓ તેમજ કેન્દ્ર સરકારને નિર્દેશ આપીએ છીએ કે તેઓ આવી લેવડદેવડોની ઊંડાણપૂર્વક તપાસ કરે અને એક એક પૈસાની વસૂલાત કરી તેને રાજ્ય સરકારને સોંપે. “મધ્યસ્થો”ને પ્રાપ્ત થયેલ અસ્વાભાવિક લાભો બહાર લાવવા સહિતની આવી લેવડદેવડોની સંપૂર્ણ તપાસ સીબીઆઈ દ્વારા હાથ ધરવામાં આવશે.” જ. હાલની અરજીઓ એચએસઆઈઆઈડીસી તથા કેટલાંક કોલોનાઈઝરો / વિકાસકર્તાઓ, હસ્તાંતરણગ્રાહકો, પરવાનાધારકો તેમજ ફ્લેટો અથવા વ્યાવસાયિક પ્લોટોના ફાળવાયેલાઓની સંસ્થાઓ, ગ્રાહકો વગેરે દ્વારા કરવામાં આવી છે. આ

અદાલતને મુખ્યત્વે જે પ્રશ્નનો જવાબ આપવા માટે આવાહિત કરવામાં આવ્યું છે તે મુખ્ય ચુકાદાના પરિચ્છેદ જરૂર માં ઉલ્લેખિત ‘હસ્તાંતરણ’ શબ્દની સ્વરૂપસંબંધી પ્રકૃતિ અંગેનો છે.

૫. એક તરફ કોલોનાઈઝરો/વિકાસકર્તાઓ અને લાઈસન્સધારકોએ રજૂ કર્યું કે જ્યાં સુધી જમીનો તેમના માલિકો દ્વારા ‘હસ્તાંતરિત’ કરવામાં આવતી નથી (જેઓ માલિકીહક જાળવી રાખતા હતા), ત્યાં સુધી બિલ્ડર વિકાસ કરારો, સહકાર કરારો અને અન્ય કરારો જેવા દસ્તાવેજો દ્વારા માત્ર વિકાસ અધિકારો અથવા અન્ય સંલગ્ન અધિકારોનું પ્રદાન કરવું, મુખ્ય ચુકાદાના અર્થમાં ‘હસ્તાંતર’ ગણાશે નહીં. બીજી તરફ એચએસઆઈઆઈડીસી અને રાજ્યનો અભિપ્રાય (હરિયાણાના વિદ્વાન એડવોકેટ જનરલના મતના આધારે) એવો હતો કે આવા વિકાસ કરારો અથવા કરારોમા પ્રવેશ કરવો હકીકતમાં ‘હસ્તાંતર’ જ હતું, કારણ કે તે માલિકો દ્વારા માલિકીહકના ઉપભોગમાં અવરોધ ઊભો કરતું હતું. વધુમાં રજૂ કરવામાં આવ્યું કે આવા કરારોથી લાઈસન્સો જારી કરવામાં આવ્યા, જે અંતે આવી જમીનોનું અધિગ્રહણ ન કરવાનો નિર્ણય લેવા માટેનો આધાર બન્યા હતા.

૬. પ્રતિસ્પર્ધા દલીલોની મૂળવણી કરવા માટે, સંબંધિત વ્યવહારો અંગેના તથ્યો રજૂ કરવું આવશ્યક રહેશે.

૧. (એ) એમ/એસ. પેરાડાઈઝ સિસ્ટમ્સ પ્રા. લિ.; (બી) એમ/એસ. કર્મા લેકલેન્ડ્સ પ્રા. લિ. અને (સી) ફ્રન્ટિયર હોમ ડેવલપર્સ પ્રા. લિ. દ્વારા દાખલ કરાયેલ અરજીઓ

ક. એમ/એસ. પેરાડાઈઝ સિસ્ટમ્સ પ્રા. લિ. અને ગ્રીન હાઈટ્સ પ્રોજેક્ટ્સ પ્રા. લિ.

૭. પેરાડાઈઝ સિસ્ટમ્સ પ્રા. લિ. (આગળથી, “પેરાડાઈઝ” તરીકે ઓળખાવનાર) એ તારીખ ૦૬ – ૦૭.૦૪.૨૦૦૪ના રોજ નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજો દ્વારા લખનૌલા ગામમાં આવેલી ૨.૬૮૧ એકર જમીન ખરીદી હતી.૨

તારીખ ૦૯.૦૯.૨૦૦૭ના રોજ, પેરેડાઈઝે એમ/એસ. સનશાઈન ટેલિકોમ સર્વિસિસ પ્રા. લિ. (આગળથી, “સનશાઈન” તરીકે ઓળખાવનાર) સાથે સહયોગ કરાર કર્યો હતો. તે કરાર માટેનું પ્રતિફળ રૂપિયા ૭૫ લાખ હતું, જે પેરેડાઈઝે પ્રાપ્ત કર્યું હતું. તે ઉપરાંત, પેરેડાઈઝ વિકસિત મિલકતમાં પ્રમાણસર જમીન હકો અને સામાન્ય વિસ્તારના હકો સાથે બાંધકામ થયેલ વ્યાપારી કાર્યાલય સ્થળમાં ૩૫% હિસ્સો મેળવવા હકદાર હતું. પેરેડાઈઝે વ્યાપારી કાર્યાલય સ્થળના બાંધકામ માટે જમીનનો ‘સંપૂર્ણ વિકાસ અધિકાર’ આપ્યો હતો. કરારમાં એ પણ નોંધવામાં આવ્યું હતું કે પ્રકલ્પ પૂર્ણ કરવાની મુદત સાઠ મહિના રાખવાની હતી.

૮. આ સહકાર કરારના આધારે, ડીટીસીપી પાસે લાઈસન્સ મંજૂર કરવા માટે અરજી કરવામાં આવી હતી, અને ૨૬.૧૦.૨૦૦૮ના રોજ લાઈસન્સ ક્રમાંક ૫૯/૨૦૦૮ મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો. પેરેડાઈઝે આક્ષેપ કર્યો હતો કે સનશાઈને સહકાર કરારની શરતોનું પાલન કર્યું નહોતું. પેરેડાઈઝનો દાવો છે કે તેણે પ્રાપ્ત થયેલી બધી રકમો પરત કરી દીધી હતી અને ૩૦.૦૩.૨૦૧૩ તારીખના દસ્તાવેજ દ્વારા તે વ્યવહાર રદબાતલ કર્યો હતો. ત્યારબાદ પેરેડાઈઝે ૩૦.૦૩.૨૦૧૩ના રોજ તે જ જમીનોના વિકાસ માટે એમ/એસ. ગ્રીન હાઈટ્સ પ્રોજેક્ટ્સ પ્રા. લિ. (આગળથી, “ગ્રીન હાઈટ્સ”) સાથે અન્ય એક સહકાર કરાર કર્યો હતો. આ સહકાર કરારમાં લાઈસન્સ ક્રમાંક ૫૯/૨૦૦૮નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો, જે ૨૫.૧૦.૨૦૧૩ સુધી માન્ય હતો. પેરેડાઈઝે વિકાસના તમામ હકો ગ્રીન હાઈટ્સને સોંપી દીધા હતા. ૩ આ સહકાર કરારની શરતો મુજબ, પેરેડાઈઝને પ્રતિફળરૂપે ‘ ૨૮.૪૦ કરોડ પ્રાપ્ત થયા હતા. આ સહકાર કરારમાં ડીટીસીપી પ્રત્યે પેરેડાઈઝની ‘ ૪.૨૫ કરોડ જેટલી જવાબદારી પણ નોંધવામાં આવી હતી.

૨ પેરેડાઈઝ અને ગ્રીન હાઈટ્સ પ્રોજેક્ટ્સ પ્રા. લિ. વચ્ચે તા. ૩૦.૦૩.૨૦૧૩ ના સહકાર કરારમાં ઉલ્લેખિત છે. સહકાર કરાર પેરેડાઈઝની તરફથી તેના તે

સમયના ડિરેક્ટર શ્રી લલિત મોદી દ્વારા અને ગ્રીન હાઇટ્સ પ્રોજેક્ટ્સ પ્રા. લિ. ની દ્વારા તેના ડિરેક્ટર શ્રી વિ. ૧૦ ડુંભાટિયા દ્વારા અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો.

૩ વિગતવાર હકીકતો, દસ્તાવેજો સાથે, એમ.એ. ૨૦૨૦ ના ૨૧૫૦ માં આઈ.એ. ૧૧૨૫૧૫/૨૦૨૦ માં રજૂ કરવામાં આવી છે.

૯. પેરાડાઇઝ અને ગ્રીન હાઇટ્સ બન્નેએ એવો દાવો કર્યો છે કે સંદિગ્ધ અવધિ દરમિયાન કોઈ ‘હસ્તાંતરણ’ થયું નથી. તેમની તરફથી વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી પી.એસ. પટવાલિયા અને સુશ્રી કિરણ સુરીએ દલીલ કરી કે સંબંધિત પક્ષકારો પ્રસ્નાધીન જમીનોના માલિક હતા (અને યથાવત્ માલિક રહ્યા હતા), જે જમીનો કલમ ૪ હેઠળની તા. ૨૭.૦૮.૨૦૦૪ ની સૂચના પહેલાં ખરીદવામાં આવી હતી. આ પરિસ્થિતિઓમાં, પેરાડાઇઝને પ્રથમ સનશાઇન ટેલિકોમ સાથે અને બાદમાં ગ્રીન હાઇટ્સ સાથે સહકાર કરારો કરવા કાયદેસર હક હતો. ગ્રીન હાઇટ્સ સાથેના તેના કરારમાં પેરાડાઇઝને મૂલ્યવાન પ્રતિફળ પ્રાપ્ત થયું હતું. તેવી દલીલ કરવામાં આવી કે ગ્રીન હાઇટ્સે પ્રકલ્પમાં ‘ ૧૪૪.૯૧ કરોડનું રોકાણ કર્યું હતું અને કુલ ૩૭૧ એકમોનું નિર્માણ કર્યું હતું. વકીલોએ વધુમાં રજૂ કર્યું કે મિલ્કતો બુક કરાવનાર ફાળવણીધારકો પાસેથી ‘ ૧૩૯.૭૮ કરોડની રકમ પ્રાપ્ત થઈ હતી. પ્રાપ્ત થયેલી રકમો તથા સંબંધિત ફાળવાયેલા એકમો માટે ચુકવણી કરનાર ફાળવણીધારકોની વિગતો ગ્રીન હાઇટ્સે અદાલત સમક્ષ ૪ રજૂ કરી છે. તેથી, પ્રથમ તો એવો આગ્રહ કરવામાં આવ્યો કે પેરાડાઇઝે શરૂઆતમાં સનશાઇન સાથે અને અનુસંધાનમાં ગ્રીન હાઇટ્સ સાથે જે વ્યવહાર કર્યો હતો, તે મુખ્ય ચુકાદામાં આવરી લેવાયેલા પ્રતિબંધિત વ્યવહારોની મનાઈના પરિઘમાં આવતો નથી. બીજું, પ્રકલ્પ પૂર્ણ થઈ ગયો હતો અને ફાળવણીધારકોએ લગભગ સમગ્ર પ્રતિફળ ચૂકવી દીધું હતું, જે ઇમારતના નિર્માણમાં વપરાયું હતું. વકીલોએ રજૂઆત કરી કે અદાલતે

એ બાબત સ્પષ્ટ કરવી જોઈએ કે ૨૦૦૯ના પરવાનાપત્ર ક્રમાંક ૫૯ હેઠળ આવરી લેવાયેલી જમીન અંગે કોઈ ‘હસ્તાંતરણ’ થયું નહોતું.

૧૦. એચ.એસ.આઈ.આઈ.ડી.સી. અને રાજ્યએ દલીલ કરી હતી કે, કડક અર્થમાં હકના હસ્તાંતરણ અથવા માલિકીહકના દસ્તાવેજરૂપ હસ્તાંતરણનો પ્રશ્ન ન હતો, તેમ છતાં જે સ્પષ્ટ દેખાતું હતું તે એ હતું કે સહકાર કરારોની શરતો અનુસાર, મૂળ જમીનમાલિક નામમાત્રનો હક રાખતો હોવા છતાં, જમીનો પરનું પ્રભાવી નિયંત્રણ કોલોનાઈઝર / ડેવલપરને સોંપવામાં આવ્યું હતું. સનશાઈનના મામલામાં, પ્રતિફળ ‘ ૭૫ લાખ હતું, જે પડોશની જમીનો અંગે અધિગ્રહણ અધિનિયમ હેઠળ ઓફર કરવામાં આવેલી વળતરની કિંમત કરતાં બમણા કરતાં પણ વધુ હતું. ગ્રીન હાઈટ્સના મામલામાં, પેરાડાઈઝને ‘ ૨૮.૪૦ કરોડ પ્રાપ્ત થયા હતા. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે સહકાર કરાર હેઠળ, કોલોનાઈઝર / ડેવલપરને જમીનોનો વિકાસ કરવાનો, તેના પર બાંધકામ કરવાનો અને જે તે પરિસ્થિતિ મુજબ, કરારોમાં પ્રવેશ કરનાર અને મૂલ્યવાન રકમો ચુકવનાર વ્યક્તિઓને રહેણાંક અથવા વાણિજ્યિક એકમ ફાળવવાનો અધિકાર હતો. કબજો, પોતાની પસંદગી મુજબ બાંધકામ કરવાનો અધિકાર અને વેચાણ કરવાનો અધિકાર જેવા નિર્ણાયક અધિકારો બધાં કોલોનાઈઝર / ડેવલપરને હસ્તાંતરિત થતા હતા, જેને આવકમાંથી હિસ્સો મેળવવાનો પણ અધિકાર રહેવાનો હતો. તેથી, એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે વ્યવહારો પાછળનો વાસ્તવિક હેતુ ૪ આઈ.એ. ક્રમાંક ૧૧૮૪૦૧ / ૨૦૨૦, એમ.એ. ક્રમાંક ૨૧૫૦ / ૨૦૨૦માં.

સમગ્ર રીતે જોવું યોગ્ય છે, અને તેનો માત્ર એક પાસો, અર્થાત્ જમીનમાલિકો દ્વારા હકપત્ર જાળવી રાખવાનો પાસો, જ નહીં. તેથી એચએસઆઈઆઈડીસી અને રાજ્યએ દલીલ કરી કે આ જમીનો સ્પષ્ટપણે ‘હસ્તાંતરણો’ના વર્ણનમાં આવતી હતી અને મુખ્ય ચુકાદા દ્વારા ૨૬.૦૮.૨૦૦૭ના રોજ પારિત થયેલ

માનવામાં આવતાં એવોર્ડમાં (આગામી રીતે, “માન્ય એવોર્ડ”) તેનો સમાવેશ થવો જોઈએ.

બિ. કર્મા લેકલેન્ડ્સ પ્રા. લિ. અને યુનિટેક લિ.

૧૧. કર્મા લેકલેન્ડ્સ પ્રા. લિ. (આગામીમાં, “કર્મા” તરીકે ઉલ્લેખિત) એ ૧૯૯૬થી ૨૦૦૪ દરમિયાન માનેસર, નૌરંગપુર અને લખનૌલા ગામોમાં જમીનો ખરીદી હતી. તેણે હસ્તગત કરેલ કુલ ૨૦૭.૧૧ એકર જમીન સંબંધે, રાજ્ય દ્વારા તેને ૧૩.૦૩.૧૯૯૬ના રોજ જમીન ઉપયોગ પરિવર્તન (આગામીમાં, “સી.એલ.યુ.”)નું પ્રમાણપત્ર મંજૂર કરવામાં આવ્યું હતું.

૧૨. કલમ ૪ હેઠળ જારી કરવામાં આવેલી અધિસૂચનામાં આ ૨૦૭.૧૧ એકર જમીનનો સમાવેશ કરવામાં આવ્યો હતો, તેમજ નૌરંગપુર અને લખનૌલા ગામોમાં આવેલી અન્ય ૨૫.૮૫ એકર જમીનનો પણ સમાવેશ કરવામાં આવ્યો હતો, જે એવી કંપનીઓની માલિકીની હતી કે જેઓમાં પ્રભુત્વ ધરાવતા હિસ્સેદાર (૮૦% ની હદ સુધી) કર્મામાં પણ બહુમતી હિસ્સેદાર હતા. જ્યારે કલમ ૬ હેઠળની જાહેરાત ૨૫.૦૮.૨૦૦૫ના રોજ પ્રકાશિત કરવામાં આવી, ત્યારે કર્માની જે જમીનો સીએલયુનો વિષય હતી (૨૦૭.૧૧ એકર), તે સંપાદનમાંથી કાઢી મૂકવામાં આવી. આ, દેખીતી રીતે, જે જમીનોનો ઉપયોગ બદલવામાં આવ્યો હતો તેવી જમીનોનું સંપાદન ન કરવાની અસ્તિત્વમાં રહેલી નીતિને અનુરૂપ હતું. હાલમાં તે જમીનો અંગે કોઈ વિવાદ નથી.

૧૩. આ કાર્યવાહીમાં, વિચારાધીન વિષય ૨૫.૮૫ એકર જમીનનો નાનો ભાગ છે. જેમની માટે સીએલયુ મેળવવામાં આવ્યું હતું તેવી જમીનો કરતાં ભિન્ન રીતે, આ ૨૫.૮૫ એકર જમીન કલમ ૬ હેઠળની જાહેરાતમાં સંપાદન કાર્યવાહી માં સમાવેશ પામી હતી. આ જમીનો અંગે, કર્માએ ૧૬.૦૨.૨૦૦૪ના રોજ સહયોગ કરાર કર્યો હતો અને ૨૪.૧૨.૨૦૦૬ના રોજ પૂરક કરાર કર્યો હતો, જે કલમ ૬ હેઠળની જાહેરાતના પ્રકાશન પછી, એટલે કે ૨૫.૦૮.૨૦૦૫ પછી કરવામાં આવ્યો હતો. સહયોગ કરારમાં એમ/એસ યુનિટેક લિ. (હવે પછી

“યુનિટેડ” તરીકે ઉલ્લેખિત) દ્વારા આ જમીનોનો વિકાસ કરવાનું અનુમાનિત હતું. આ વ્યવસ્થા મુજબ, મોટી સંખ્યામાં ગોલ્ડ વિલા બાંધવામાં આવવાના હતા અને દીર્ઘકાળીન પટ્ટા આધારે આપવામાં આવવાના હતા. આ અદાલત સમક્ષની કાર્યવાહી દરમિયાન, યુનિટેડે જણાવ્યું હતું કે તેણે તે બાબતના પ્રતિફળરૂપે કર્માને રૂ. ૧૫ કરોડ ચૂકવ્યા હતા.

૧૪. ૨૪.૧૨.૨૦૦૬ના રોજ પુરક કરાર અમલમાં મુકાયો ત્યાં સુધીમાં, દિલ્લી વડી અદાલતે જમીનની માલિકી ધરાવતી કંપનીઓના વિલયની યોજના મંજૂર કરી હતી અને તેમનો કર્મા સાથે વિલય કરવામાં આવ્યો હતો. ત્યારબાદ કર્માએ ૧૫.૦૧.૨૦૦૭ના રોજ સમૂહ આવાસ વસાહતના વિકાસ માટે પરવાનો મેળવવા ડી.ટી.સી.પી. સમક્ષ અરજી કરી. પરિણામે, ૧૬.૧૨.૨૦૦૮ના રોજ ૨૦૦૮નો પરવાનો ક્રમાંક ૨૦૬ જારી કરવામાં આવ્યો. તે પછી, ૨૬.૦૮.૨૦૦૭ માટે નિર્ધારિત એવોર્ડ જાહેર કરવામાં આવ્યો ન હતો અને ૨૮.૦૧.૨૦૧૦ના રોજ રાજ્ય દ્વારા જમીનોનું અધિગ્રહણ ન કરવાનો નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હોવાથી, કર્માની માલિકીની આ રૂ.૮૫ એકર જમીન અધિગ્રહણમાંથી બહાર રાખવામાં આવી.

૧૫. કર્મા તરફથી હાજર વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી બૃજેન્દ્ર ચાહેરે દલીલ કરી કે કર્માની જમીનને માન્ય ગણાયેલો એવોર્ડમાં સામેલ કરવાનો રાજ્યનો પ્રયાસ અસ્થિર અને અસંગત હતો. તેમણે વધુમાં રજૂ કર્યું કે જે જમીનધારક કંપનીઓ અંતે કર્મા સાથે વિલય પામેલી, તેમણે હકીકતમાં આ જમીનોનો ક્ય મધ્ય ૧૯૯૦ના દાયકામાં જ કરી લીધો હતો. કર્માની સદ્ભાવના એ હકીકત પરથી સ્પષ્ટ થતી હતી કે રાજ્યએ જાગૃતપણે અનુસરેલી પ્રવર્તમાન નીતિના યોગ્ય અમલથી, સંપાદિત થનારી તેની જમીનનો સૌથી મોટો ભાગ, અર્થાત્ ૨૦૭.૧૧ એકર, સંપાદનમાંથી બહાર રાખવામાં આવ્યો હતો. આ નીતિ અનુસાર, જેઓ પાસે સીએલયુ પ્રમાણપત્રો હતા તેવી જમીનોને બહાર રાખવામાં આવતી હતી. તેથી, ગોલ્ડ કોર્સના વિકાસ માટે નિર્ધારિત ૨૦૭.૧૧

એકર જમીન, જે ૧૯૯૬માં મેળવાયેલ સીએલયુનો વિષય હતી, તેને બહાર રાખવામાં આવી; પરિણામે, ધારા ૬ હેઠળની જાહેરાતમાં તેનો સમાવેશ થયો નહોતો. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી કે સીએલયુ વિનાની જમીનો, અર્થાત્ ૨૫.૯૫ એકર, ભલે નીતિના માપદંડો પૂર્ણ કરતી ન હોય, તેમ છતાં રાજ્યને તેમનું સંપાદન આગળ વધારવા ન દેવા માટેનું ચુકિતકરણ એ હતું કે કર્મા કે તેના પૂર્વવર્તીઓમાંથી કોઈએ પણ સંપાદનને પ્રભાવિત કરવાનો પ્રયાસ કર્યો નહોતો. કર્માએ રજૂ કર્યું કે આ જમીનોનો સમાવેશ ધારા ૬ હેઠળની સૂચનામાં થયો હોવા છતાં, તે અન્ય સદ્ભાવી જમીનમાલિકોની માલિકીની જમીનોની સમકક્ષ સ્થિતિમાં હતી, કારણ કે તે કોઈ સહાબાજીનો વિષય નહોતી. આ જમીનો ધારા ૪ હેઠળની સૂચના બહાર પાડવામાં આવી તે પહેલાં ઓછામાં ઓછા દસ વર્ષ જેટલા સમય પૂર્વે ખરીદવામાં આવી હતી. આ પરિસ્થિતિમાં, કર્મા દ્વારા યોગ્ય સમયગાળો રાહ જોયા પછી, શંકાસ્પદ સમયગાળાની અંદર પણ, લાઈસન્સ માંગવું ન્યાયસંગત હતું. શ્રી ચાહેરે આ બાબત પણ સૂચવી કે કર્માને કોઈ દ્વેષભાવના અથવા ગૂઢ હેતુ આક્ષેપિત કરી શકાય તેમ નહોતું, કારણ કે યુનિટેડ સાથે તેનું સહયોગ કરાર ૧૬.૦૨.૨૦૦૪ના રોજ કરવામાં આવ્યો હતો, જે ધારા ૪ હેઠળની સૂચના પહેલાંનો હતો.

૧૬. વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલે વધુમાં રજૂ કર્યું કે કર્માની અરજીઓ, અર્થાત્, એમ.એ. નં. ૧૦૪૬/૨૦૧૯, અને સંલગ્ન અરજીઓ, કુલ ૯.૭ એકર વિસ્તારને મુક્ત કરવા બાબતે દિશાનિર્દેશો માટે હતી. રજૂ કરવામાં આવ્યું કે આ જમીનની સાત અલગ એકમો હતાં, જેને કર્માને ખરીદવા માટે મજબૂર થવું પડ્યું હતું, કારણ કે કલમ ૬ હેઠળની જાહેરાત બહાર પાડવામાં આવી ત્યારે અધિગ્રહણમાંથી છોડાઈ ગયેલા ૨૦૭.૧૧ એકરના વિશાળ વિસ્તારમાં તે ખિસ્સાઓરૂપે આવતાં હતાં. વધુમાં રજૂ કરવામાં આવ્યું કે સંલગ્ન જમીન હોવાને કારણે તે ગોલ્ડ કોર્સની અખંડિતતામાં વિક્ષેપ પેદા કરતી હતી. અધિગ્રહણમાં તેમનો સમાવેશ થવાથી અંતે જમીનના શાંતિપૂર્ણ ઉપભોગમાં વિક્ષેપ ઊભો થશે, જેના માટે કર્મા કાયદેસર રીતે હકદાર હતો. તેમણે રાજ્યની તા.

૧૪.૦૬.૨૦૧૨ની એક નીતિ પર પણ આધાર મૂક્યો (પત્ર ૫ હેઠળ જારી કરાયેલ), જેમાં જમીનના બાકી રહેલા ખિસ્સાઓ અંગે વ્યાપક નીતિ સમાવાઈ હતી. રજૂ કરવામાં આવ્યું કે આ નીતિને ધ્યાનમાં રાખીને આ અદાલતે રાજ્યને અધિગ્રહણના વિષય બનેલી જમીનો મુક્ત કરવાની છૂટ આપવી જોઈએ. જોકે, સુનાવણીના અંતે, શ્રી ચાહેરે અરજી (એમ.એ. નં. ૧૦૪૬ સન ૨૦૧૯) પરત ખેંચવાની છૂટ માગી અને તેમને તે મંજૂર કરવામાં આવી. તેથી અરજી તા. ૧૯.૦૪.૨૦૨૨ના રોજ પરત ખેંચાયેલી ગણાવી નામંજૂર કરવામાં આવી.

૧૭. એચએસઆઈઆઈડીસી તરફથી વિદ્વાન વકીલ શ્રી સંજય કુમાર વિસેને દલીલ કરી હતી કે કર્મા અથવા તેની સંલગ્ન સંસ્થાઓએ અગાઉ જમીનો ખરીદી લીધી હોવા છતાં, અગાઉ જારી કરાયેલ સીએલયુ હેઠળ માત્ર ૨૦૭.૧૧ એકર જ આવરી લેવાઈ હતી. પ્રવર્તમાન નીતિને કારણે તેને અધિગ્રહણમાંથી બહાર રાખવું ન્યાયસંગત હતું. જોકે, ૨૫.૯૫ એકર બાબતે, તેનો સમાવેશ કલમ ૬ હેઠળની જાહેરાતમાં કરવામાં આવ્યો હતો, અને કલ્પિત પુરસ્કારમાં તેનો સમાવેશ ન કરવાનો કોઈ ન્યાયસંગત આધાર નહોતો. એવો આગ્રહ કરવામાં આવ્યો હતો કે કર્માના ઇરાદા સ્પષ્ટ હતા, કારણ કે કલમ ૬ હેઠળની જાહેરાત બહાર પાડ્યા પછી પણ, અને પુરસ્કાર માટે નક્કી કરાયેલ તારીખથી ઘણાં પહેલાં, પોતે હજુ પણ જમીનનો માલિક છે અને તેનો વિકાસ કરી શકે છે એવી ધારણા હેઠળ, ૧૫.૦૧.૨૦૦૭ના રોજ પરવાનગી માટે અરજી કરવામાં આવી હતી. વધુમાં એવું પણ રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું કે યુનિટેક સાથેનો સહકાર કરાર અગાઉ થયો હતો એવી કર્માની રજૂઆતોનો કોઈ લાભ નહોતો, કારણ કે પૂરક કરાર પણ પક્ષકારોએ કલમ ૬ હેઠળની જાહેરાત પછી જ અમલમાં મૂક્યો હતો. સ્પષ્ટ છે કે આ ઘટનાઓ અધિગ્રહણમાં અવરોધ ઊભો કરવા માટે હતી અને અંતે તેવા નિર્ણય સુધી દોરી ગઈ કે જેના દ્વારા આ જમીનો અંગે પ્રસ્તાવિત પુરસ્કાર ક્યારેય જાહેર કરવામાં આવ્યો નહોતો અને અંતિમતઃ રાજ્યએ ૨૫.૯૫ એકર અંગેનું અધિગ્રહણ ૨૯.૦૧.૨૦૧૦ના રોજ પાછું ખેંચવાનું નક્કી કર્યું.

૧૮. રાજ્ય અને એચએસઆઈઆઈડીસી દ્વારા આ પણ આગ્રહપૂર્વક રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું કે અન્ય કેસોથી ભિન્ન રીતે, આ જમીન પર કોઈ વિકાસ થયો નહોતો. વધુમાં, તૃતીય પક્ષના ફાળવણીપ્રાપ્તોના હિતો જેવી બાબતો પણ સંકળાયેલી નહોતી. આ પરિસ્થિતિઓમાં, જે જમીનો અંતિમ જાહેરાતનો ભાગ બન્યા પછી, એવોર્ડનું પ્રકાશન ન કરીને, જાણપૂર્વક સંપાદનમાંથી બહાર રાખવામાં આવી હતી, તે મુખ્ય ચુકાદામાં જેને ‘હસ્તાંતરણ’ તરીકે ઓળખાવી શકાય તેવી બાબતના અનિષ્ટ ક્ષેત્રમાં સ્પષ્ટપણે આવતી હતી.

ક. ફ્રન્ટિયર હોમ ડેવલપર્સ પ્રા. લિ., બલબીર સિંહ, રામ પ્યારી, મે. અર્લ ઇન્ફોટેક પ્રા. લિ., અને ગોદરેજ પ્રોપર્ટીઝ લિ.

પ ક્રમાંક.પી.એફ-૩૧/૭/૧૦/૨૦૧૨-૨ ટી.સી.પી તારીખ ૧૪.૦૬.૨૦૧૨.

૧૯. ફ્રન્ટિયર હોમ ડેવલપર્સ પ્રા. લિ. (આગળ જતાં, “ફ્રન્ટિયર” તરીકે ઉલ્લેખિત) એ મૂળતઃ પોતાના તે સમયના પૂર્વ નામ કોનવે ડેવલપર્સ પ્રા. લિ. હેઠળ, ૧૬.૦૮.૨૦૦૪ના રોજ નૌરંગપુર ગામે ૮.૫૬૮ એકર જમીન ખરીદી હતી (આગળ જતાં, “લોટ ૧”). ચુકવાયેલ પ્રતિફળ ૫.૬૨ કરોડ હતું. જમીનનો બીજો ખંડ, અર્થાત્ ૫.૧૭૫ એકર જમીન, બલબીર સિંહ અને રામ પ્યારી નામના વ્યક્તિઓની સંયુક્ત માલિકીમાં હતો (આગળ જતાં, “લોટ ૨”). બંને લોટોને કલમ ૪ હેઠળની અધિસૂચનામાં, તેમજ કલમ ૬ હેઠળની જાહેરાતમાં, સામેલ કરવામાં આવ્યા હતા. આ સમયગાળા દરમિયાન, બલબીર સિંહ અને રામ પ્યારીએ તેના વિકાસ માટે ૨૪.૦૮.૨૦૦૬ના રોજ એમ/એસ અર્લ ઇન્ફોટેક પ્રા. લિ. (આગળ જતાં, “અર્લ”) સાથે સહકાર કરાર કર્યો. તેના થોડા જ સમય પછી, અર્લે ૧૧.૧૨.૨૦૦૬ના રોજ લોટ ૨ અંગે ફ્રન્ટિયર સાથે વિકાસ સહકાર કરાર કર્યો. ફ્રન્ટિયરે બંને લોટોનો સંયુક્ત વિકાસ કરવા સંમત થયું. આ કરાર પછી બલબીર સિંહ, રામ પ્યારી અને અર્લ વચ્ચે એક પૂરક કરાર કરવામાં આવ્યો, જેના હેઠળ પ્રતિફળરૂપે માલિકોને વધુ રકમો આપવામાં આવી.

૨૦. ૧૧.૧૨.૨૦૦૬ના રોજ, ફ્રન્ટિયરે સહયોગ કરાર તથા સંબંધિત દસ્તાવેજો સંલગ્ન કરીને લાઇસન્સ માટે ડીટીસીપીને અરજી કરી. આ સાથે, રકમની એક જમા

૧. લાઇસન્સ માટે ૧૭ કરોડ પાણ ચુકવવામાં આવ્યા હતા. ૦૭.૦૫.૨૦૦૮ના રોજ, ૧૩.૭૪૩ એકરના સમગ્ર સંયુક્ત વિસ્તાર (લોટ ૧ + લોટ ૨) અંગે ફ્રન્ટિયર, બલબીર સિંહ, રામ પ્યારી અને અર્લના નામે ૨૦૦૮નું લાઇસન્સ નં. ૮૮ જારી કરવામાં આવ્યું હતું. ૨૯.૦૧.૨૦૧૦ના રોજ અધિગ્રહણ પડતું મૂકવાનો રાજ્યનો અંતિમ નિર્ણય થયા બાદ, ૨૪.૦૬.૨૦૧૦ના રોજ, ચારેય લાઇસન્સધારકોએ સમગ્ર ૧૩.૭૪૩ એકરનો વિકાસ કરવાનો પોતાનો હક ગોદરેજ પ્રોપર્ટીઝ લિમિટેડ (આગામીમાં, “ગોદરેજ”) ને હસ્તાંતરિત કર્યો.

૨૧. આ કરારમાં, બલબીર સિંહ અને રામ પ્યારીને નિર્મિત વિસ્તારના ૫૫,૩૨૮.૬૦ ચો. ફુટ મળવાના હતા. કરાર (કલમ ૨.૧૧ દ્વારા) તેમાં ઊભા થનારા ચોક્કસ વિસ્તારો દર્શાવતો હતો – જેમાં નિર્મિત વિસ્તારોનો પણ સમાવેશ થતો હતો – તેમજ સુવિધાઓ, સામાન્ય સુવિધાઓ વગેરે માટે કેટલો વિસ્તાર ફાળવી શકાય તે પણ દર્શાવતો હતો. પ્રતીક્ષણરૂપે, ફ્રન્ટિયરને આવકના કુલ હિસ્સામાં ૩૦% હક્ક મળવાનો હતો અને બાકીનો ૭૦% ગોદરેજને મળવાનો હતો. ગોદરેજે ફ્રન્ટિયરને વ્યાજમુક્ત જમા રકમ ચૂકવી હતી જે સમકક્ષ હતી

જેમાં ૧૬ કરોડમાંથી ૫.૫ કરોડ પરત ન આપવાની રકમ હતી;

વધુમાં, તે સમય સુધી ફ્રન્ટિયર દ્વારા કરવામાં આવેલા ખર્ચની પરતફેર કરવામાં આવી હતી. ફ્રન્ટિયરની પૂર્વ પ્રતિબદ્ધતાઓ, જેમાં માલિકોને જમીનનું ફાળવણી (૫૫,૩૨૮.૬૦ ચો. ફુટ) તથા જમ્મુ એન્ડ કાશ્મીર ઓલ ઈન્ડિયા સર્વિસ ઓફિસર્સ સોસાયટીના હિતમાં ૫૦ રહેણાંક ફ્લેટો માટે વધારાના

૧,૦૦,૦૦૦ ચો. ફુટનો સમાવેશ થાય છે, તે બાબત પણ સ્વીકારવામાં આવી હતી.

૨૨. નોંધ પરની સામગ્રી દર્શાવે છે કે “ગોદરેજ ફ્રન્ટિયર” નામની એક સમૂહ આવાસ કોલોની વિકસાવવામાં આવી હતી. રહેણાંક, ઇ.ડબલ્યુ.એસ. અને વાણિજ્યિક એકમો માટે ડી.ટી.સી.પી. દ્વારા ૧૬.૧૦.૨૦૧૪ના રોજ કબજો પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યું હતું, અને સમુદાય ભવન માટે ૧૯.૦૬.૨૦૧૭ના રોજ આપવામાં આવ્યું હતું. આ સમૂહ આવાસ કોલોનીમાં કુલ ૫૬૭ એકમો હતા – ૪૭૫ રહેણાંક, ૮૪ ઇ.ડબલ્યુ.એસ. અને ૮ વાણિજ્યિક. ગોદરેજે તેના સોગંદનામમાં ખુલાસો કર્યો હતો કે તેણે પોતાના હિસ્સામાંથી ૩૫૭ રહેણાંક એકમો, ૮ વાણિજ્યિક દુકાનો અને ૮૩ ઇ.ડબલ્યુ.એસ. એકમો વેચ્યા હતા અને બહુ જ નગણ્ય સંખ્યામાં એકમો અવેચાચેલા રહ્યા હતા, એટલે કે, ૪ રહેણાંક એકમો; ૧ ઇ.ડબલ્યુ.એસ. એકમ અને એક નર્સરી શાળા. ગોદરેજ ફ્રન્ટિયર દ્વારા વિકસાવવામાં આવેલા સમૂહ આવાસ એકમોમાંથી ૧૯૯ એકમો તૃતીય પક્ષના ખરીદદારોના પક્ષમાં નોંધાયેલા હતા.

૨૩. ગોદરેજ તરફથી વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલો શ્રી પિનાકી મિશ્રા અને શ્રી રણદીપ સિંહ રાય દ્વારા દલીલ કરવામાં આવી હતી કે પ્રશ્નમાં આવેલા મૂળ જમીનમાલિકો વ્યથિત પક્ષકારો નહોતા. તેઓ કોઈપણ મંચ સમક્ષ પક્ષકારો નહોતા, તેમજ તેમણે કોઈ છેતરપિંડી, પ્રભાવનો દુરુપયોગનો આક્ષેપ કર્યો નહોતો અને તેઓ પીડિત પણ નહોતા. હાલના મામલામાં જમીનમાલિકોએ કોલોનાઈઝરો / વિકાસકર્તાઓ સાથે સ્વૈચ્છિક રીતે વ્યવહાર કર્યો હતો. ગોદરેજ વિરુદ્ધ કોઈ છેતરપિંડી અથવા ગેરકાયદેસરતાનો આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો નહોતો. આ બાબત ઉપર ભાર મૂકવામાં આવ્યો હતો કે મૂળ જમીનમાલિકોએ યોજનાની જમીનમાં પોતાના પોતાના હક્કશીર્ષકો જાળવી રાખ્યા હતા. એવો આગ્રહ કરવામાં આવ્યો હતો કે આ અદાલતનો મુખ્ય ચુકાદો માત્ર એવા મામલાઓમાં લાગુ પડતો હતો, જેમાં કલમ ૪ હેઠળની અધિસૂચના અને કલમ

ક હેઠળની જાહેરાત બહાર પડ્યા પછી અત્યંત નીચી કિંમતે જમીનોનું બળજબરીપૂર્વક અને છેતરપિંડીથી વેચાણ સામેલ હતું. મુખ્ય ચુકાદાનો આધાર એ હતો કે બાંધકામકારોએ ખેડૂતોને અધિગ્રહણના પ્રભાવોથી ધમકાવીને તેમની પાસેથી અત્યંત નીચી કિંમતે જમીન ખરીદી કરીને ગેરકાયદેસર નાણાકીય લાભ મેળવ્યો હતો. હાલના મામલામાં જમીનની માલિકી અસ્પષ્ટ હતી અને કોઈ ગેરકાયદેસર નાણાકીય લાભ મેળવવામાં આવ્યો ન હતો. વધુમાં, કોઈ વચેટિયા સામેલ નહોતા. તેથી, હાલની જમીન મુખ્ય ચુકાદામાં આપવામાં આવેલી દિશાનિર્દેશોની પરિધિમાં આવતી નહોતી.

૨૪. વકીલોએ મુખ્ય ચુકાદાના નીચેના ભાગો ઉજાગર કર્યા:

“૪૨.૨. તા. ૨૪-૮-૨૦૦૭નો નિર્ણય ત્યારે લેવામાં આવ્યો હતો જ્યારે મામલાઓ પહેલેથી જ તા. ૨૬-૮-૨૦૦૭ના રોજ એવોર્ડના ઉચ્ચારણ માટે મુકાયેલા હતા. કારણ કે તે પહેલાંના બધા પૂર્વવર્તી તબક્કાઓ અને પગલાં યોગ્ય રીતે અને કાયદેસર રીતે હાથ ધરવામાં આવ્યા હતા, અને કારણ કે તા. ૨૪-૮-૨૦૦૭નો નિર્ણય અમારી દ્વારા સત્તાનો કપટપૂર્ણ ઉપયોગ હોવાનું ઠરાવવામાં આવ્યો છે, તેથી નિર્દેશ આપવામાં આવે છે કે જમીનોના સંબંધમાં તા. ૨૬-૮-૨૦૦૭ના રોજ એવોર્ડ આપવામાં આવ્યો હોવાનું માનવામાં આવશે:

(૧) જે વર્તમાન કેસમાં કલમ ૬ હેઠળની ઘોષણા દ્વારા આવરી લેવામાં આવી હતી, અને

(૨) જે જમીનધારકો દ્વારા ૨૭-૮-૨૦૦૪ થી ૨૯-૧-૨૦૧૦ દરમિયાન હસ્તાંતરિત કરવામાં આવી હતી.

૨૭-૮-૨૦૦૪ થી ૨૯-૧-૨૦૧૦ સુધીના અવધિ દરમિયાન જમીનધારકો દ્વારા જે જમીનો હસ્તાંતરિત કરવામાં આવી નહોતી, તે આ નિર્દેશોથી શાસિત થતી નથી.”

૨૫. હાલના કેસમાં, બલબીર સિંહ અને રામ પ્યારી કલમ ૪ હેઠળની અધિસૂચના કરતાં ઘણાં પહેલાં લોટ રના માલિક હતા, અને આ જમીનમાલિકોએ આ અદાલત સમક્ષ તેમના સોગંદનામાં દાખલ કરવાની તારીખે પણ જમીન પરનો હક્ક જાળવી રાખ્યો હતો. માત્ર એટલો જ ફરક હતો કે જમીન પર વિકસાવવામાં આવેલા ફ્લેટો સદભાવના ધરાવતા ગ્રાહકોને વેચી દેવામાં આવ્યા હતા અને જમીનમાલિકો તથા કોલોનાઇઝરો/વિકાસકર્તાઓ દ્વારા તેમના પક્ષે હસ્તાંતરણ દસ્તાવેજો અમલમાં મુકવામાં આવ્યા હતા. ઉક્ત જમીન પર વિકસાવવામાં આવેલા તમામ ફ્લેટોમાંથી કેટલાક અનુક્રમે હિતધારકોને, જેમાં જમીનમાલિકોનો પણ સમાવેશ થાય છે, ફાળવવામાં આવ્યા હતા. લોટ ૧ના કેસમાં મૂળ જમીનમાલિક હંમેશા ફ્રન્ટિયર જ હતો, જેણે પણ કલમ ૪ હેઠળની અધિસૂચના પહેલાં જમીનો ખરીદી હતી. આ પરિસ્થિતિઓમાં, મુખ્ય ચુકાદામાં નિર્ધારિત મુજબ આ પ્રકલ્પને માન્ય ઠરાવવામાં આવેલા એવોર્ડના આવરણ હેઠળ લાવવામાં આવવો જોઈએ નહીં.

૨૬. એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે સહયોગ કરારોમાં પ્રવેશ કરવો, પરવાનાઓ માટે અરજી કરવી અને પરવાનાઓ જારી કરવીને ‘હસ્તાંતરણો’ તરીકે, અથવા માલિકીના હક્ક પર ભારરૂપ તરીકે, અર્થઘટિત કરી શકાય નહીં. એવું રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું કે આ એવી કાયદેસર પ્રવૃત્તિઓ હતી, જે માન્ય માલિકીહક ધરાવતા જમીનમાલિકો કરી શકે. એ પણ દલીલ કરવામાં આવી હતી કે ગોદરેજે હકીકતમાં અધિગ્રહણની શંકાથી જમીનો મુક્ત થયા ત્યારથી પાંચ મહિના બાદ વિકાસનો કબજો સંભાળ્યો હતો (સહયોગ કરાર તા. ૨૪.૦૬.૨૦૧૦નો હતો, જ્યારે અધિગ્રહણની કાર્યવાહી છોડવાનો રાજ્યનો નિર્ણય તા. ૨૯.૦૧.૨૦૧૦ના રોજ લેવામાં આવ્યો હતો). તેથી ગોદરેજ સામે કોઈ ગેરફત્યનો આરોપ મૂકી શકાય નહીં, કારણ કે તેણે સહયોગમાં રહેલી કોઈપણ પ્રકારની અડચણ સમાપ્ત થઈ ગયા બાદ સદભાવનાપૂર્વકના જમીનમાલિકો સાથે કરાર કર્યો હતો. વધુમાં, તેણે તમામ

અનુમતિઓ મેળવી લીધા પછી, માત્ર ૨૦૧૧માં બાંધકામ શરૂ કરીને મિલકતનો વિકાસ કર્યો હતો.

૨૭. અંતમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે જો મુખ્ય ચુકાદાનું અર્થઘટન એવું કરવામાં આવે કે જેના કારણે વર્તમાન જમીનો કલ્પિત પુરસ્કારના વ્યાપમાં આવી જાય, તો પરિચ્છેદ ૪૨.૨ માં અપવાદ અલગથી નિર્ધારિત કરવાનો હેતુ નિષ્ફળ થઈ જશે. વધુમાં, મુખ્ય ચુકાદાનો ઉદ્દેશ ખેડૂતોના હિતોનું રક્ષણ કરવાનો હતો, અને આ કેસમાં કોઈપણ વૈકલ્પિક અર્થઘટન અંતે તેમના હિતોને હાનિ પહોંચાડશે. એ જ રીતે, સદ્ભાવના ધરાવતા વાસ્તવિક તૃતીય-પક્ષ ઉપભોક્તાઓના હિતો પણ જોખમમાં મુકાઈ જશે.

ડી. ૧ (એ), (બી) અને (સી) નું વિશ્લેષણ અને નિષ્કર્ષ:

૨૮. જમીનમાલિકોએ કોલોનાઇઝરો/ડેવલપરોને જે વ્યવહારો દ્વારા અધિકારો પ્રદાન કર્યા હતા, તેમની સામગ્રી અને સ્વરૂપ નિર્ધારિત કરવા માટે, પક્ષકારોએ નોંધપાત્ર તરીકે અંકિત કરેલ સહકાર કરારોમાં આવેલી કેટલીક સંબંધિત શરતો નોંધવી આવશ્યક રહેશે:

બલબીર સિંહ અને અર્લ ઇન્ફોટેક વચ્ચેનો સહકાર કરાર ( તા. ૨૪.૦૮.૨૦૦૬ )

“૭. તે કે, માલિકો વિકાસકર્તા અથવા તેના નિમિત્તના પક્ષમાં જણાવેલ જમીનના વિકાસ માટે તમામ નિયમનકારી મંજૂરીઓ, પરવાના, અનુમોદનો તથા અનાપત્તિઓ મેળવવા માટે અને અહીં થયેલા કરાર મુજબ તે ઉપર બાંધકામ ઊભું કરવા સક્ષમ બનાવવા હેતુસર સામાન્ય પાવર ઓફ એટર્ની (જી.પી.એ.) અને વિશેષ પાવર ઓફ એટર્ની અને/અથવા કોઈપણ અન્ય દસ્તાવેજો અથવા કાગળો નિષ્પાદિત કરશે. જોકે, જો જણાવેલ જમીન અંગે કોઈ અન્ય/વધારાના દસ્તાવેજ પર દસ્તાક્ષર કરવાની આવશ્યકતા ઊભી થાય, તો વિકાસકર્તાને જરૂરી પરવાનો/મંજૂરી

મેળવવા અને જણાવેલ જમીન પર કોલોનીનો વિકાસ પૂર્ણ કરવા સક્ષમ બનાવવા માટે માલિકોએ તે જ પર હસ્તાક્ષર કરવા પડશે. માલિકો કોઈપણ પ્રકારનો કોઈ વાંધો ઉઠાવ્યા વિના અને નિર્ધારિત અવધિની અંદર તે જ પર હસ્તાક્ષર કરશે. \*\*\*\*

૯. કે માલિક વધુમાં આ વચન આપે છે કે તે/તેણી/તેઓ ઉક્ત જમીન સાથે કોઈપણ રીતે કોઈ લેવડદેવડ કરશે નહીં અને હવેથી ઉક્ત જમીનને કોઈપણ ફેરફાર, ભાર, વાદવિવાદ, દાવો વગેરેમાંથી મુક્ત રાખશે. તથા ‘વિકાસ’ માટેની ઉક્ત જમીનના વિકાસમાં કોઈ અવરોધ અથવા વિઘ્ન ઊભું કરશે નહીં.

\*\*\*\*

૧૨. કે, આ કરાર પર હસ્તાક્ષર કરતી વેળાએ, માલિકો વિકાસકર્તાને તેની ફરજોનો પોતાનો ભાગ નિભાવવામાં સક્ષમ બનાવવા તથા કરાર મુજબ વિકસાવવાને સંમતિ થયેલ રહેણાંક/વાણિજ્યિક સમૂહ આવાસ/ઔદ્યોગિક/વિશેષ આર્થિક ક્ષેત્ર સંકુલના વિકાસના હેતુસર, ઉક્ત જમીનનો વાસ્તવિક ભૌતિક કબજો વિકાસકર્તાને સોંપશે. \*\*\*\*

૧૮. કે વિકાસકર્તા મંજૂર નકશાઓ તથા કામની પ્રગતિ દરમિયાન જે જરૂરી બને અથવા જેના અંગે સંમતિ થાય તેવી તેમાંની કોઈપણ ફેરફારોને અનુસરીને, સમગ્ર નાણાંકીય વ્યવસ્થા, સાધનો, કાચો માલ, માળખાકીય સુવિધાઓ અને વિશેષ આર્થિક ઝોન/રહેણાંક/વાણિજ્યિક/ઔદ્યોગિક સંકુલના વિકાસ માટે જરૂરી નિષ્ણાતતા પૂરી પાડી, ઉક્ત રહેણાંક/વાણિજ્યિક/જૂથ આવાસ/ઔદ્યોગિક સંકુલનો વિકાસ શરૂ કરશે અને પૂર્ણ કરશે. કે વિકાસકર્તા માલિકોને કોઈ આશ્રય લીધા વિના, પોતાની સંપૂર્ણ વિવેકાધિકારથી આ કરાર કોઈપણ તૃતીય પક્ષના હિતમાં સોંપવા માટે

સંપૂર્ણ સત્તાધિકૃત અને હકદાર રહેશે અને માલિકોને આવી સોંપણી અંગે કોઈ વાંધો રહેશે નહીં.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

૨૧. માલિકો કોઈ પણ રીતે હસ્તક્ષેપ કરશે નહીં અથવા અવરોધ ઉભો કરશે નહીં

વિકાસના કાર્યના અમલીકરણ અને પૂર્ણતા સાથે, ઉક્ત રહેણાંક/વાણિજ્યિક/ જૂથ આવાસ/ ઔદ્યોગિક સંકુલ અને/અથવા વિકાસમાં વિકાસકર્તાના હિસ્સા, પ્રકલ્પના બાંધકામ કરાચેલા અથવા બાંધકામ ન કરાચેલા વિસ્તારોના બુકિંગ અને વેચાણ અંગે. જોકે, જો કાર્ય પ્રગતિમાં હોય ત્યારે માલિકો દ્વારા વિકાસમાં કોઈ ખામી દર્શાવવામાં આવે, તો તે જ વિકાસકર્તા દ્વારા દૂર કરીને સુધારી દેવામાં આવશે.

૨૨. પક્ષકારો વચ્ચે આ બાબત અંગે સંમતિ છે કે ઉક્ત જમીનનો કબજો, એકવાર વિકાસકર્તાને નીચેના હેતુ માટે સોંપી આપવામાં આવ્યા પછી

ઉપરોક્ત પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી માલિકો દ્વારા તે પ્રોજેક્ટમાં કોઈ વિક્ષેપ પેદા કરવામાં આવશે નહીં અને કોઈ હસ્તક્ષેપ પણ કરવામાં આવશે નહીં. સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે કે ઉક્ત જમીનનું માલિકીહક માત્ર અને માત્ર માલિકોમાં જ નિહિત રહેશે અને વિકાસકર્તાને, અહીં નીચેની જોગવાઈ મુજબ પ્રોજેક્ટ સંકુલનું સફળતાપૂર્વક પૂર્ણતા પહેલાં, ઉક્ત જમીનના ઉક્ત હિસ્સા અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં કોઈ અધિકાર, હક કે હિતનો દાવો કરવાનો હકદાર ગણાશે નહીં; ત્યારબાદ મિલકતનું માલિકીહક બંને પક્ષોનું તેમના તેમના અનુરૂપ હિસ્સા મુજબ રહેશે।

\*\*\*\*

૨૪ . કે માલિકોને તેમના પોતાના હિસ્સાનો વિસ્તાર સંપૂર્ણ રીતે અથવા ભાગોમાં કોઈપણ પક્ષને પોતાના પાસે રાખવાનો અથવા ભાડે આપવા અથવા વેચવાનો હક રહેશે, પરંતુ ઉપરોક્ત પેરા ક્રમાંક ૧૬ને આધીન રહેશે. જો માલિકો તેમના ફાળવણીનો ભાગ બનતા તેમના રહેણાંક પ્લોટોના વિસ્તારો વેચવા ઈચ્છતા હોય, તો તેઓ પ્રથમ તે જ ડેવલપરને ખરીદી માટે પ્રસ્તાવરૂપે આપશે. જોકે, અહીં સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે કે માલિકો તરફથી લેખિત રજૂઆત તથા લેખિત ઓફર પ્રાપ્ત થયાની તારીખથી ડેવલપરને માલિકના ફાળવણી હિસ્સાની ખરીદી અંગેનો પોતાનો નિર્ણય જાણાવવા માટે બે અઠવાડિયાનો સમય આપવામાં આવશે; અને જો ડેવલપર ઉપરોક્ત રીતે માલિકો પાસે ઉપલબ્ધ સર્વોચ્ચ ઓફર સાથે સરખામણીમાં સમકક્ષ ઓફર આપવા સક્ષમ હોય, તો તે માલિકો તરફથી રજૂઆત પ્રાપ્ત થયાની તારીખથી ૯૦ દિવસની અંદર વેચાણ મૂલ્યની રકમ ચુકવીને માલિકો દ્વારા હસ્તાંતરિત થતી સંપત્તિ ખરીદવાનો હકદાર રહેશે. જો ડેવલપર ઉપરોક્ત રીતે માલિકો તરફથી લેખિત રજૂઆત પ્રાપ્ત થયાની તારીખથી ગણવામાં આવેલ બે અઠવાડિયાની અવધિમાં પ્રતિસાદ આપવામાં નિષ્ફળ જાય, તો માલિકો તેમના વિસ્તારનો તૃતીય પક્ષને વેચાણ કરવા માટે સ્વતંત્ર રહેશે. ડેવલપરને તેના હિસ્સા અંગે વેચાણ/પટ્ટા/ભાડા માટે કોઈપણ કરાર કરવા અથવા અન્ય કોઈપણ રીતે તેનો નિકાલ કરવા, ચુકવણીઓ પ્રાપ્ત કરવા અને આવા ખરીદદારના હિતમાં જરૂરી દસ્તાવેજો અમલમાં મૂકવાનો હક રહેશે. માલિકો પણ આવા ખરીદદારના હિતમાં દસ્તાવેજો અમલમાં મૂકવામાં સહભાગી થશે અને એવા ખરીદદારના હિતમાં કાયદેસર અને સંપૂર્ણ માલિકી હક સ્થાપિત કરવા માટે જે અન્ય કૃત્યો, દસ્તાવેજો અને બાબતો કરવાની જરૂર પડે તે પણ કરશે, અને તમામ રસીદો માલિકો અને ડેવલપર બંનેની તરફથી તથા તેમના વતી જારી કરવામાં આવશે અને તેનાથી આ વ્યવહાર માટે બંને પક્ષો નિશ્ચિતરૂપે બંધનકારક બનશે.”

(ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે)

બલબીર સિંહ, રામ પ્યારી, અર્લ અને ગોદરેજ વચ્ચેનો સહયોગ કરાર (તા. ૨૪.૦૬.૨૦૧૦)

૨.૯ મુખત્યારનામું અપરિવર્તનીય રહેશે (આ કરારની શરતો અનુસાર સિવાય) અને વિકાસકર્તા તેના સહયોગી એકમોના હિતમાં, ઉક્ત મુખત્યારનામા હેઠળની કોઈ એક અથવા તમામ સત્તાઓ અને અધિકારોનો ઉપયોગ કરવા માટે, ઉક્ત મુખત્યારનામા હેઠળ એક અથવા વધુ પ્રતિનિયુક્તોને નિયુક્ત કરવાનો હકદાર રહેશે.

\*\*\*\*

૪. ૨ માર્કેટિંગ

આ દસ્તાવેજના પક્ષકારો વચ્ચે એ બાબતે સહમતી થયેલી છે કે વિકાસકર્તાને પ્રોજેક્ટના વિશિષ્ટ બજારીકરણ અધિકારો રહેશે. ફ્રન્ટિયર પ્રતિબદ્ધતાઓ માટે અનામત રાખવામાં આવેલા વિસ્તારનું વેચાણ અને બજારીકરણ કરવું તે પણ વિકાસકર્તાની ફરજ રહેશે.

\*\*\*\*

૬. ૭ ડેવલપરને ઉક્ત મિલકતનો વિશિષ્ટ કબજો રહેશે અને આવશ્યકતા મુજબ ફ્રન્ટિયર ને વાજબી પ્રવેશ આપશે. ડેવલપર એ બાબતમાં પણ સંમત થાય છે કે પ્રોજેક્ટ સંબંધિત તમામ માહિતીનું નિરીક્ષણ ત્રિમાસિક ધોરણે ફ્રન્ટિયર ને ઉપલબ્ધ કરાવશે.

\*\*\*\*

૬. ૮ જમીન બીને સંબંધિત મૂળ માલિકીના દસ્તાવેજો જમીન બીના માલિકોના કબજામાં છે. અર્લ અને ફ્રન્ટિયર પ્રકલ્પમાં ફ્લેટોના સંભાવિત ખરીદદારોની સહકારી મ ડળીની રચના થાય તે પહેલાં, લાગુ

પડતા કાયદા અનુસાર, જમીન બીના માલિકો પાસેથી તે મેળવી વિકાસકર્તા પાસે જમા કરાવશે.”

(ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે)

દસ્તાવેજોના ઉપરોક્ત અવતરણોને ધ્યાનમાં લેતા, હવે તે સહયોગ કરારોની વાસ્તવિક પ્રકૃતિની તપાસ કરવી આવશ્યક બનશે, જેના દ્વારા માલિકે (હકધારકે) મૂલ્યવાન પ્રતિફળની ચુકવણી અને નિર્મિત એકમોની નિશ્ચિત સંખ્યાના ફાળવણી અથવા નિર્મિત ક્ષેત્રફળની નિશ્ચિત ટકાવારીના બદલામાં કોલોનાઈઝર / ડેવલપરને કબજો સોંપ્યો હતો.

૨૯. વસાહતકારો / વિકાસકર્તાઓનો સામાન્ય પુનરાવર્તિત દાવો એવો હતો કે, સહકાર કરારો શંકાસ્પદ અવધિ દરમિયાન કરવામાં આવ્યા હોવા છતાં, જમીનો પરનો હક ક્યારેય તેમના તરફ હસ્તાંતરિત થયો નહોતો. વધુમાં, (કેટલાક કિસ્સાઓમાં) પરવાનગીઓ ફક્ત વળતરનો એવોર્ડ જાહેર કરવાની મુદત સમાપ્ત થઈ ગયા પછી જ પ્રાપ્ત કરવામાં આવી હતી.

૩૦. ત્યારબાદ પ્રશ્ન આ વિકાસ અધિકારોના વાસ્તવિક સ્વરૂપ અંગે ઊભો થાય છે, અને મુખ્ય ચુકાદામાં આપવામાં આવેલ દિશાનિર્દેશો તેમની ‘હસ્તાંતરણ’ બાબતે લાગુ પડતા હતા કે નહીં તે અંગે વિચારવાનો રહે છે. આ કેસોમાં, નિઃસંદેહ, કલમ ૪ હેઠળ જમીનોની જાણ બહાર પાડ્યા પછી આવા અધિકારોનું હસ્તાંતરણ કરવામાં આવ્યું હતું (કર્માના કેસમાં, ૧૬.૦૨.૨૦૦૪ના મૂળ વિકાસ કરાર ઉપરાંત, પછીથી ૨૪.૧૨.૨૦૦૬ના રોજ એક પૂરક કરાર કરવામાં આવ્યો હતો, તે બાબત અલગ છે). વધુમાં, સહકાર કરારો અમલમાં આવ્યા પછી તરત જ, કલમ ૬ હેઠળની ઘોષણા પછી પરંતુ રાજ્યએ ૨૯.૦૧.૨૦૧૦ના રોજ જમીનો અધિગ્રહિત ન કરવાનો અંતિમ નિર્ણય લે તે પહેલાં, લાઈસન્સ માટે અરજીઓ કરવામાં આવી અને લાઈસન્સો જારી કરવામાં આવ્યા હતા (લાઈસન્સ ક્રમાંક ૨૦૦૮ના ૮૮, ૨૦૦૯ના ૫૯ અને ૨૦૦૮ના ૨૦૬).

૩૧. તમામ સહયોગ કરારોમાં નીચે મુજબની લાક્ષણિકતાઓ સામાન્ય છે:

૧. કબજો વસાહત વિકાસકર્તા / વિકાસકર્તાને સોંપવામાં આવ્યો હતો; ૨. વિકાસના સંપૂર્ણ અધિકારો – કઈ પ્રકૃતિની, કયા પ્રકારની વસાહત અથવા જૂથ આવાસ એકમો બાંધવાના તેમજ તેમની સંખ્યા શું રહેશે તે બાબત વસાહત વિકાસકર્તા / વિકાસકર્તાની સંપૂર્ણ વિવેકાધીન સત્તા હેઠળ હતી;

૩. જમીનના માલિકને નોંધપાત્ર રકમો ચૂકવવામાં આવી હતી (અને ફ્રન્ટિયરનાં કેસમાં, મૂળ જમીનમાલિકો ઉપરાંત મધ્યવર્તી વિકાસકર્તાને પણ, જેમ કે અર્લને);

૪. જ્યાં ક્યાં મધ્યવર્તી હકો અસ્તિત્વમાં હતા (જેમ કે ફ્રન્ટિયરનાં, જેણે પહેલેથી જ તૃતીય પક્ષોને નિશ્ચિત સંખ્યાના વિકસિત અથવા નિર્મિત એકમો ફાળવવા માટે પ્રતિબદ્ધતા આપી દીધી હતી) ત્યાં અંતિમ વિકાસકર્તાએ (જેમ કે ગોદરેજે) આવી જવાબદારી પોતાના ઉપર લીધી;

વિ. જમીનમાલિકો અને જ્યાં લાગુ પડતું હોય ત્યાં, વચ્ચે પ્રવેશ કરનાર વિકાસકર્તા પણ, ઉપરાંત, મળનાર રકમના હિસ્સા માટે તેમજ કરારમાં વિશિષ્ટ રીતે નિર્ધારિત કરાયેલ નિર્મિત અથવા વિકસિત જમીનોના નિશ્ચિત સંખ્યાના એકમો મેળવવા હકદાર હતા;

વિ. જમીનોના વિકાસ કરવાનો અનુત્તર પક્ષનો ઇરાદો સુગમ બનાવવા માટે, પાવર ઓફ એટર્નીના દસ્તાવેજો કોલોનાઇઝર / ડેવલપરના હિતમાં અમલમાં મૂકવામાં આવ્યા હતા;

૭. આ તમામ કેસોમાં જમીનમાલિકોને ચૂકવાયેલ પ્રતિફળ કલમ જ હેઠળની સૂચના પ્રસિદ્ધ થયાના સમયે પ્રવર્તમાન જમીનોના બજાર મૂલ્ય કરતાં ઘણું વધારે હતું;

૮. જમીનમાલિકે — અને જ્યાં લાગુ પડતું હોય ત્યાં મધ્યવર્તી વસાહતકાર / વિકાસકર્તાએ — અંતિમ વિકાસકર્તાના પક્ષે નોંધાયેલ મુક્તારનામાં

અમલમાં મૂક્યાં હતા, અને તમામ કિસ્સાઓમાં વસાહતકાર / વિકાસકર્તાના ફાળવણીધારકોના હિતમાં, જ્યારે જ્યારે તેમ કરવા માટે કહેવામાં આવે ત્યારે નોંધાયેલ વેચાણખત અમલમાં મૂકવા માટે સંમતિ આપી હતી; અને ૯. કેટલાક કિસ્સાઓમાં, આ સહકાર કરારોના બળ પર, જમીનમાલિક દ્વારા અથવા મધ્યવર્તી વિકાસકર્તા દ્વારા પરવાના માટે અરજીઓ કરવામાં આવી હતી.

૩૨. સહકાર કરારોના સ્વરૂપ અંગે આ અદાલતે ફકીર ચંદ ગુલાટી વિ. ઉપ્પલ એજન્સીઝ પ્રા. લિ. અને અન્ય .૬ માં ચર્ચા કરી છે. આ કેસમાં, પક્ષકારોએ રહેણાંક મકાનના નિર્માણ માટે એક સહકાર કરારમાં પ્રવેશ કર્યો હતો. કબજાનું સોંપણું, પ્રકલ્પમાં હસ્તક્ષેપ ન કરવો, નિર્મિત એકમો તૃતીય પક્ષોને વેચી શકાય તે માટે માલિકીના દસ્તાવેજો સોંપવા વગેરે જેવી સામાન્ય શરતો પર સંમતિ થઈ હતી. ઉપભોક્તા સંરક્ષણ અધિનિયમ, ૧૯૮૬ સહકાર કરાર પર લાગુ પડે છે અને પક્ષકારો વચ્ચે રહેલી સત્તાની અસમાનતાને ધ્યાનમાં લેતા તેમને ‘સંયુક્ત સાહસ’ રચનાર તરીકે જોવામાં આવી શકતા નથી, એવું ઠરાવી આ અદાલતે નીચે મુજબ નિર્ધારિત કર્યું હતું:

“૨૭. તો પછી અપીલકર્તા અને પ્રથમ પ્રતિવાદી વચ્ચેના કરારનું સ્વરૂપ શું છે? અપીલકર્તા જમીનનો માલિક છે. તેને નવું મકાન જોઈએ છે, પરંતુ નાણાંની અછત કે કુશળતા અથવા સાધનોના અભાવને કારણે તે પોતાના માટે નવું મકાન બાંધી શકતો નથી. તેથી, તે બિલ્ડર સાથે કરારમાં પ્રવેશે છે. તે બિલ્ડરને મકાન બાંધી તેને આપવાનું કહે છે. તે કહે છે કે બાંધકામ માટે ચૂકવણી કરવા તેના પાસે નાણાં નથી અને તેથી, પ્રતિફળરૂપે બિલ્ડરને વધારાના માળ(ઓ) બાંધવાની અને તેના માલિકી હક્ક મેળવવાની પરવાનગી આપશે. તે જમીનમાં બિલ્ડરના હિસ્સે આવતા વધારાના માળ(ઓ) ને અનુરૂપ જમીનમાં અવિભાજિત હિસ્સો હસ્તાંતરિત કરવા માટે પણ સંમત થાય છે. પરિણામે, જૂના

મકાન સાથે જમીનનો સંપૂર્ણ માલિક રહેવાને બદલે, તે જમીનમાં એક – તૃતીયાંશ હિસ્સાવાળો સહ-માલિક અને નવી બાંધવામાં આવેલી ઈમારતના ભૂતલનો નિર્વિવાદ માલિક બને છે અને એ બાબતે સંમત થાય છે કે બિલ્ડર ઉપરના માળોના માલિક બનશે તથા તેને અનુરૂપ જમીનમાં બે-તૃતીયાંશ હિસ્સો ધરાવશે. જમીનમાલિક જે જમીનમાં અવિભાજિત બે-તૃતીયાંશ હિસ્સો બિલ્ડરને હસ્તાંતરિત કરવા સંમત થાય છે, તેની કિંમત જમીનમાલિક માટે બિલ્ડર દ્વારા ભૂતલના બાંધકામના ખર્ચ કરતાં વધુ હોવાથી, પરસ્પર એમ પણ સંમત થાય છે કે બિલ્ડર જમીનમાલિકને રૂપિયા ૮ લાખનું વધારાનું રોકડ પ્રતિફળ ચૂકવશે.

૨૮. કરારનો મૂળભૂત આધારભૂત હેતુ ઘર અથવા એપાર્ટમેન્ટ (ભૂમિ માળ)નું નિર્માણ કરવાનો છે, જેમ કે ૬ ફ્કીર ચંદ ગુલાટી વિ. ઉપ્પલ એજન્સીઝ પ્રા. લિ. અને અન્ય ., (૨૦૦૮) ૧૦ એસ.સી.સી. ૩૪૫ માં દર્શાવવામાં આવ્યું છે.

વિનિર્દેશો અનુસાર, માલિક માટે નિર્માતા દ્વારા, આવા બાંધકામ માટેનું પ્રતિફળ જમીનમાં અવિભાજિત હિસ્સો નિર્માતાને હસ્તાંતર કરવું અને નિર્માતાને બે માળ બાંધવાની મંજૂરી આપવી હોય છે. આવા કરારને “સહકાર કરાર” અથવા “સંયુક્ત સાહસ કરાર” તરીકે ઓળખવામાં આવે, તો પણ, તે “સંયુક્ત સાહસ” નથી. અપીલકર્તા માટે, વિનિર્દેશો અનુસાર અને કરારની શરતો મુજબ, એક ફ્લેટ અથવા મકાનના બાંધકામ માટે કરાર છે. આવા બાંધકામ માટે પ્રતિફળ છે, જે જમીનમાલિક તરફથી નિર્માતાને જાય છે (જમીનમાં અવિભાજિત હિસ્સાના વેચાણના સ્વરૂપમાં તથા ઉપરના માળો બાંધવા અને તેની માલિકી રાખવાની મંજૂરીના સ્વરૂપમાં). હસ્તાંતર થનારી જમીનની વ્યાપ્તિના મૂલ્યનું સમાયોજન કરવા માટે, નિર્માતા દ્વારા રોકડ પ્રતિફળની ચુકવણી પણ થાય છે. પરંતુ મહત્વપૂર્ણ

પાસું એ છે કે પ્રતિફળના બદલામાં મકાનના બાંધકામ માટે (મકાનમાં માલિકના હિસ્સાના બાંધકામ માટે) જમીનમાલિક દ્વારા નિર્માતાની સેવાઓનો ઉપયોગ કરવો. એટલી હદ સુધી, જમીનમાલિક ઉપભોક્તા છે, નિર્માતા સેવા પ્રદાતા છે અને જો બાંધકામ સંદર્ભે સેવામાં ખામી હોય, તો જમીનમાલિક દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલો વિવાદ ઉપભોક્તા વિવાદ ગણાશે. અમે ઉલ્લેખ કરી શકીએ કે આ હેતુ માટે એથી કોઈ ફરક પડતો નથી કે સહકાર કરાર માલિકને એક ફ્લેટ અથવા એક માળ બાંધીને સોંપવા માટે છે કે માલિકને એકથી વધુ ફ્લેટો અથવા એકથી વધુ માળો બાંધીને સોંપવા માટે છે. સિદ્ધાંત સમાન જ રહેશે અને કરારને પ્રતિફળના બદલામાં મકાન બાંધકામ માટેનો કરાર માનવામાં આવશે. નિર્ધારક પરિબળ જમીનમાલિકને સોંપવા યોગ્ય ફ્લેટોની સંખ્યા નથી, પરંતુ કરાર સંયુક્ત સાહસના સ્વરૂપનો છે કે કરાર મૂળભૂત રીતે જમીનમાલિક માટે નિશ્ચિત વિસ્તારના બાંધકામ માટેનો છે.”

(ભાર મૂકી આપેલ)

૩૩. ઉપરોક્ત ચુકાદો, સહકાર કરારોના હેતુને સ્પષ્ટ કરતાં હોવા છતાં, આવા વિકાસ હકોના હસ્તાંતરણના કાનૂની પ્રભાવોમાં ઊંડાણપૂર્વક પ્રવેશ કરવામાં અપૂરતો રહે છે. માલિકીના મૂળભૂત હકોનો મૂલ્યવાન પ્રતિફળ માટે (નગદરૂપે અથવા બાંધકામ કરાચેલા એકમો સોંપીને) ત્યાગ કરીને, જમીનમાલિક પાસે ફક્ત નામમાત્રનું ‘શીર્ષક’ જ બાકી રહે તેવા લક્ષણો આવા સહકાર કરારોમાં સામાન્ય રીતે જોવા મળે છે. અચલ મિલ્કત સંબંધિત કરારોની જટિલતામાં થયેલા વિકાસને અને કાયદાકીય વ્યવસ્થામાં સહકાર કરારોની વ્યાખ્યાના અભાવને ધ્યાનમાં લેતાં, વિવિધ વડી અદાલતો દ્વારા કરવામાં આવેલી તેમની વ્યાખ્યા મહત્વ ધારણ કરે છે. આવા કરારો પર વિશિષ્ટ રાહત અધિનિયમ, ૧૯૬૩ લાગુ પડે છે કે નહીં તે સંબંધિત પ્રશ્નમાં, કલકત્તા વડી અદાલતની પૂર્ણ પીઠે અશોક કુમાર જયસવાલ વિ. અશિમ

કુમાર કારજ માં, વિકાસ કરારોના સ્વરૂપનો વિચાર કરતાં કરતાં, આ પ્રશ્નનો હકારાત્મક ઉત્તર પણ આપ્યો હતો:

“જપ. આથી, સંદર્ભ માટે ઘડાયેલા પ્રશ્નોમાં તથા પક્ષકારોએ ઉલ્લેખિત આ અદાલતના ચુકાદાઓમાં જેનો ઉલ્લેખ થયો છે તે મુજબ કયા પ્રકારના કરારને વિકાસ કરાર તરીકે માનવામાં આવી શકે તે અંગે અનિવાર્ય ચર્ચા ઉદ્ભવે છે. સર્વ પ્રકારના વિકાસ કરારો વિષે સંપૂર્ણ અને સર્વગ્રાહી પ્રબંધરૂપ ચર્ચા કરવાનો આશય રાખ્યા વિના, એટલું માન્ય રાખી શકાય કે અનેક પ્રકારના કરારો એવા હોઈ શકે છે, જેઓને હાલની કાર્યવાહી દરમિયાન ઉલ્લેખિત ચુકાદાઓમાં આ અભિવ્યક્તિ જે અર્થમાં વપરાઈ છે તે અર્થમાં ઢીલા અર્થમાં વિકાસ કરાર તરીકે વર્ણવી શકાય. જે માલિક પાસે પોતાની જમીન ઉપર નવી ઇમારત બાંધવા માટે નાણાકીય સગવડ અથવા સ્વતંત્ર સાધનો ન હોય, તે એવો હેતુ સિદ્ધ કરવા માટે અન્ય વ્યક્તિને જોડાવી શકે છે અને બાંધકામ બદલનું પ્રતિફળ બાંધવામાં આવેલ વિસ્તારમાંના એક ભાગના ફાળવણી દ્વારા ચૂકવવામાં આવી શકે છે. વિકાસ કરારની આ જ મૂળભૂત રચનાના અનેક પ્રકારભેદ હોઈ શકે છે, જેમાં કરારમાં એવી જોગવાઈ હોઈ શકે કે માલિકને બાંધવામાં આવેલ વિસ્તારમાં નિર્ધારિત હિસ્સા ઉપરાંત નાણાંની એક રકમ મેળવવાનો અધિકાર રહેશે, અથવા બાંધકામ શરૂ કરવામાં આવે તે પહેલાં વિકાસકર્તાને જમીન ઉપરના નાણાકીય કે અન્ય પ્રકારના બધા ભારમુક્ત બોજાઓ દૂર કરવાનો બાંહેધરીપૂર્વકનો ફરજિયાત બાંધછોડ કરાયો હોય. આવા જ અન્ય સમાન કરારો પણ હોઈ શકે છે, જેમાં વિકાસકર્તાને હાલના ભાડૂત અથવા કબજેદારને તાત્કાલિક રીતે અન્યત્ર સ્થળાંતરિત કરવાની તથા અંતે તે ભાડૂત અથવા કબજેદારને બાંધવામાં આવેલ વિસ્તારમાંનો એક ભાગ આપવાની ફરજ હોય. નવી ઇમારતોના બાંધકામ સંબંધિત કેટલાક કરારોના પરિપ્રેક્ષ્યમાં, જ્યાં બાંધકામ જમીનના માલિક સિવાયની વ્યક્તિ દ્વારા, હાલના માળખાના પાડી પાડ્યા પછી કે અન્યથા, હાથ ધરવાનું અથવા સુસંગઠિત કરવાનું પરિકલ્પિત હોય અને આવી માલિક

સિવાયની વ્યક્તિને બાંધવામાં આવેલ વિસ્તારમાં હિસ્સો મળવાનો હોય, તેવા કરારોને હવે વિકાસ કરાર તરીકે માનવામાં આવતા થયા છે. આવા કરારોનો સ્વભાવ કેવો છે કે નથી ૭ અશોક કુમાર જયસ્વાલ વિ. અશિમ કુમાર કર, એ.આઈ.આર. ૨૦૧૪ કલ ૯૨.

સહયોગ અથવા સંયુક્ત ઉપક્રમના સંદર્ભમાં, અનેક ચુકાદાઓમાં તેમને ઢીલી રીતે વિકાસ કરારો તરીકે ઓળખવામાં આવે છે. આવા કરારો માત્ર કોઈ ઇમારતના બાંધકામ માટે કે માત્ર જમીન પર અન્ય કોઈ કાર્યના અમલ માટે જ નથી. વિકાસકર્તા માત્ર બાંધકામ હાથ ધરવા માટે નિયુક્ત કરાયેલ હેક્ટર નથી; માલિક સાથેના કરાર મુજબ વિકાસકર્તાને નિર્મિત પરિસરનો એક ભાગ તેના માલિક તરીકે, જમીનના પ્રમાણસર વિસ્તાર સાથે, આપવાનો વચન આપવામાં આવેલ હોય છે. જે સંદર્ભમાં કેટલાક કરારોને વિકાસ કરારો તરીકે ઓળખવામાં આવે છે અને આવા કરારમાં ગેર-માલિક પક્ષને કરાર હેઠળ કલ્પાયેલ કાર્યના સ્વરૂપને અનુલક્ષીને વિકાસકર્તા માનવામાં આવે છે, તેમાં વિકાસકર્તાનો હંમેશા ઇમારતમાં અથવા બાંધકામ માટે પ્રસ્તાવિત વિસ્તારમાં હિસ્સો હોય છે – જેનો અર્થ જમીનના ટુકડામાં પ્રમાણસર હિસ્સો એવો થાય છે – અને એવો કરાર એવો અભિપ્રાય ધરાવે છે કે વિકાસકર્તાને અંતિમ ઉત્પાદન, જે આ કરારનું પરિણામ છે, તેમાં હિસ્સો તથા હિત હોય.

૪૬. આવા અર્થમાં, એવો વિકાસ કરાર જેમાં જમીનના માલિક સિવાયનો પક્ષકાર સંબંધિત જમીન પર ઇમારતનું બાંધકામ સુનિશ્ચિત કરવા માટે જવાબદાર હોય અને તેમાં હિસ્સો ધરાવતો હોય, તેમાં અચલ મિલકતના હસ્તાંતરણ માટેનો અનિવાર્ય કરાર સમાયેલો હોય છે. સ્વરૂપની દૃષ્ટિએ, એવો વિકાસ કરાર જેમાં કરારની શરતો અનુસાર બાંધવામાં આવનાર ઇમારતમાં વિકાસકર્તાને હિસ્સો હોવાનો ઉપક્રમ હોય, તે કરાર અચલ મિલકતના હસ્તાંતરણ માટેના કરાર જેવો કંઈક અંશે દેખાતો ન હોઈ શકે;

અને, નિશ્ચિતપણે, તે અચલ મિલકતના વેચાણ માટેનો સાદો કરાર નથી. જોકે, કાયદાની દૃષ્ટિએ, અહીં વર્ણવાયેલ પ્રકારનો વિકાસ કરાર અચલ મિલકતના હસ્તાંતરણને અંતર્ભૂત કરે છે, એ અર્થમાં કે વિકાસકર્તા અથવા વિકાસકર્તાના કહેવા પર વિકાસકર્તાનો હકસોંપણીધારક, માત્ર બાંધકામ કરાયેલ ક્ષેત્રફળના એક ભાગનો જ નહીં પરંતુ જે જમીન પર બાંધકામ કરવામાં આવે છે તે જમીનમાં સમપ્રમાણ હિસ્સાનો પણ હકદાર બનશે.”

(ભાર મૂકવામાં આવ્યો)

૩૪. તેથી, એવા સહકાર કરારો, જે વસાહતકાર/વિકાસકર્તાને પ્રતિફળ સ્વરૂપે નિર્મિત વિસ્તારનો નોંધપાત્ર હિસ્સો પોતાના પાસે રાખવાની મંજૂરી આપે છે, તેઓ શુદ્ધ બાંધકામ કરારોના સ્વભાવના નથી. આ કરારોના વિશ્લેષણથી સંપત્તિમાં એવા મહત્વપૂર્ણ અધિકારો અને હિતોનું હસ્તાંતરણ દર્શાય છે, જે અન્યથા માત્ર જમીનમાલિક જ ભોગવે છે, અને જેમાં માત્ર ‘હક્કપત્રક’ના સંદર્ભમાં જ ઓટ રહે છે.

૩૫. સુશીલ કુમાર અગરવાલ વિ. મીનાક્ષી સાધુ અને અન્ય, ૮ માં, આ અદાલતે જમીનમાં કોઈ ‘ભાર’ અથવા ‘હિત’ સર્જવામાં આવ્યું હતું કે કેમ તે નક્કી કરવા માટે સહકાર કરારની શરતોનું વિશ્લેષણ કરવાની આવશ્યકતા પર ભાર મૂક્યો હતો. જો એવું હોય, તો આવા કરારો પર સ્પેસિફિક રિલીફ અધિનિયમ, ૧૯૬૩ નો અમલ આકર્ષિત થઈ શકે:

“૧૭. “વિકાસ કરાર” શબ્દપ્રયોગને કાયદેસર રીતે વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવ્યો નથી. એક અર્થમાં, તે એક સર્વસમાવેશક નામાવલી છે, જેનો ઉપયોગ એવી વિસ્તૃત શ્રેણીના કરારો વર્ણવવા માટે થાય છે, જેમાં કોઈ મિલકતનો માલિક અચળ સંપત્તિના વિકાસ માટે પ્રવેશી શકે છે. જેમ જેમ સ્થાવર મિલકત સંબંધિત વ્યવહારો વધુ જટિલ બન્યા છે, તેમ તેમ આવા કરારોનું સ્વરૂપ વધુ ને વધુ જટિલ બન્યું છે. વ્યાપક રીતે

કહીએ તો, (આને સર્વગ્રાહી ગણવાનો આશય વિના), વિકાસ કરારો વિવિધ પ્રકારના હોઈ શકે છે:

૧૭.૧. અચલ મિલકતનો માલિક નાણાકીય પ્રતિફળ બદલ તે મિલકત પર બાંધકામનું કામ કરવા માટે કોઈ વ્યક્તિને નિયુક્ત કરે એવી વ્યવસ્થા કરારથી અનુમાનિત હોઈ શકે છે. આ નિર્વિવાદપણે બાંધકામનો કરાર છે;

૧૭.૨. એવો કરાર, જેના દ્વારા માલિક અથવા અચલ સંપત્તિમાં અન્ય હકો ધરાવતી વ્યક્તિ, વિકાસકર્તા દ્વારા અન્ય પક્ષને ચુકવવાપાત્ર નાણાકીય પ્રતિફળના બદલામાં, તૃતીય પક્ષને વિકાસકાર્ય ચલાવવાના હકો અર્પે છે. આવી પરિસ્થિતિમાં, માલિક અથવા હકધારક વાસ્તવમાં નાણાકીય પ્રતિફળના બદલામાં વિકાસકર્તાના હિતમાં તે સંપત્તિમાં હિતનું સર્જન કરી શકે છે;

૧૭.૩. એવું કરાર, જેમાં સ્થાવર મિલકતનો માલિક અથવા તેમાં અન્ય કોઈ હકો ધરાવતી વ્યક્તિ વિકાસ કાર્ય હાથ ધરવા માટે અન્ય વ્યક્તિને હકો અર્પે છે. તેના બદલામાં, વિકાસકર્તાએ બાંધકામ થયેલ વિસ્તારનો એક ભાગ માલિકને સોંપવાનો રહે છે. વિકાસકર્તા બાંધકામ થયેલ વિસ્તારના બાકી રહેલા ભાગ બાબતે વ્યવહાર કરવા હકદાર હોય છે. કેટલીક પરિસ્થિતિઓમાં, કોઈ સહકારી મંડળી અથવા તેવી જ અન્ય સંસ્થા રચવામાં આવે છે અને જમીન તે સહકારી મંડળી અથવા સંસ્થાને હસ્તાંતરિત કરવામાં આવે છે અથવા ભાડાપટ્ટે આપવામાં આવે છે;

૮ સુશીલ કુમાર અગરવાલ વિ. મીનાક્ષી સાધુ અને અન્ય ., (૨૦૧૯) ૨ એસ.સી.સી. ૨૪૧.

૧૭.૪. ભાડૂતીઓ અથવા અન્ય હકધારકો દ્વારા કબજામાં રાખવામાં આવેલ અચલ સંપત્તિની પરિસ્થિતિમાં વિકાસ કરાર કરવામાં આવી શકે છે. કેટલાક કેસોમાં, સંપત્તિ પર ગેરકબજો કરવામાં આવેલ હોઈ શકે છે.

વિકાસકર્તા કબજેદારો સાથે સમાધાન કરવાની અને ત્યારબાદ બાંધકામ કાર્ય હાથ ધરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી સ્વીકારી શકે છે; અને

૧૭.૫. જમીનનો એવો પ્લોટ, જે ઝૂંપડપટ્ટીવાસીઓના કબજામાં હોય અને જેને ઝૂંપડપટ્ટી તરીકે જાહેર કરવામાં આવ્યો હોય, તેના વિકાસ માટે માલિક કોઈ વિકાસકર્તા સાથે વાટાઘાટ કરી શકે છે. વૈકલ્પિક રીતે, એવી જૂની અને જર્જરિત ઇમારતો હોઈ શકે છે, જેમાં અનેક કબજેદારો અથવા ભાડૂતો વસવાટ કરતા હોય. વિકાસકર્તા કબજેદારોનું અથવા, જે પ્રમાણે પ્રસંગોપાત લાગુ પડે તે મુજબ, ઝૂંપડપટ્ટીવાસીઓનું પુનર્વસન કરવાની જવાબદારી સ્વીકારી શકે છે અને ત્યારબાદ વેચાણયોગ્ય બાંધકામિત વિસ્તાર માલિક સાથે વહેંચી શકે છે.

૧૮. જ્યારે નિર્વિવાદપણે માત્ર બાંધકામનો કરાર કરવામાં આવે છે, ત્યારે કોન્ટ્રાક્ટરને જમીન અથવા કરવામાં આવેલ બાંધકામ પૈકી કોઈમાં પણ કોઈ હિત હોતું નથી. પરંતુ વિકાસ કરારોની અન્ય વિવિધ શ્રેણીઓમાં, વિકાસકર્તાએ મિલકતમાં અથવા નિર્મિત વિસ્તારમાં કોઈ મૂલ્યવાન અધિકાર પ્રાપ્ત કર્યો હોઈ શકે છે. વિકાસકર્તાના હિતમાં જમીનમાં અથવા જમીન સંબંધિત અધિકારો અંગે કોઈ હિતનું સર્જન થયું છે કે નહીં અને થયું હોય તો તે અધિકારોનું સ્વરૂપ અને વ્યાપ શું છે, તે નક્કી કરવા માટે કરારની શરતો નિર્ણાયક છે.

૧૯. બાંધકામના કરારમાં, કોન્ટ્રાક્ટરને જમીન અથવા જમીન પર કરવામાં આવેલા બાંધકામમાં કોઈ હિત હોતું નથી. પરંતુ, વિકાસ કરારોના અન્ય પ્રકારોમાં, વિકાસકર્તાએ મિલકત અથવા બાંધકામ થયેલ વિસ્તાર અંગે કોઈ મૂલ્યવાન અધિકાર પ્રાપ્ત કર્યો હોઈ શકે છે. અચળ મિલકત અંગે માલિકીના વિવિધ અનુસંગો હોય છે. મુખ્યત્વે, માલિકીનો અર્થ વિશિષ્ટ કબજાનો અધિકાર અને માલિકીની વસ્તુના ઉપભોગનો અધિકાર એવો થાય છે. વસ્તુના કબજામાં રહેલા

માલિકને તેના કબજા અને ઉપભોગમાંથી અન્ય સર્વને બહાર રાખવાનો અધિકાર હોય છે. મિલ્કત પરની માલિકીનો અધિકાર તેની ઉપભોગનો અધિકાર, તેના પ્રવેશનો અધિકાર તથા તેના અનુસંગરૂપ અન્ય લાભકારી ઉપભોગના અધિકારો સાથે આવે છે. (બી. ગંગાધર વિ. બી.જી. રાજાલિંગમ [બી. ગંગાધર વિ. બી.જી. રાજાલિંગમ, (૧૯૯૫) ૫ એસ.સી.સી. ૨૩૮, પેરા ૬].) માલિકી એ વ્યક્તિ અને માલિકીના વિષયરૂપ પદાર્થ વચ્ચેના સંબંધને દર્શાવે છે. તે અધિકારોના જટિલ સમૂહથી બનેલી છે, અને એ બધાં અધિકારો સર્વવિરુદ્ધ અમલક્ષમ અધિકારો હોય છે, માત્ર નિર્દિષ્ટ વ્યક્તિઓ વિરુદ્ધ જ નહીં. માલિકીના વિવિધ અધિકારો અથવા અનુસંગો હોય છે અને દરેક કેસમાં એ બધાં અવશ્ય હાજર હોવા જરૂરી નથી. તેમાં માલિકીની વસ્તુનો કબજો રાખવાનો, તેનો ઉપયોગ કરવાનો અને તેનો ઉપભોગ કરવાનો અધિકાર; તેમજ તેનો વપરાશ કરી નાખવાનો, નષ્ટ કરવાનો અથવા હસ્તાંતરિત કરવાનો અધિકાર સામેલ હોઈ શકે છે. (સ્વદેશ રંજન સિંહા વિ. હરાદેબ બેનર્જી [સ્વદેશ રંજન સિંહા વિ. હરાદેબ બેનર્જી, (૧૯૯૧) ૪ એસ.સી.સી. ૫૭૨].) જમીનની માલિકીનો એક આવશ્યક અનુસંગ વિકાસનો લાભ ઉઠાવવાનો, બાંધકામ કરવાની સંભાવનાનો ઉપયોગ કરવાનો અને બાંધકામ થયેલ વિસ્તાર અંગે વ્યવહાર કરવાનો અધિકાર છે. કેટલીક પરિસ્થિતિઓમાં, વિકાસ કરાર હેઠળ, માલિક આવા અધિકારો વિકાસકર્તાને સોંપી શકે છે. મૂળભૂત રીતે, આ અચળ મિલ્કતની માલિકીના કેટલાક અનુસંગોથી વિમુખ થવા સમાન છે. આવી પરિસ્થિતિઓ હોઈ શકે છે કે જ્યાં આવા અધિકારોના અનુદાનને અનુસરી વિકાસકર્તાએ નોંધપાત્ર મૂડીરોકાણ કર્યું હોય, મિલ્કતની સ્થિતિમાં ફેરફાર કર્યો હોય અને મિલ્કત અથવા થનારા બાંધકામમાં તૃતીય પક્ષના અધિકારો પણ ઊભા કર્યા હોય. આવી પરિસ્થિતિઓ પણ હોઈ શકે છે કે જ્યાં વિકાસકર્તાએ કાયદેસર પગલાં

લઈને પોતાની કોશિશોથી મિલ્કતને વિકાસયોગ્ય બનાવી હોય. આ સ્વરૂપના વિકાસ કરારોમાં, જ્યાં વિકાસકર્તાના હિતમાં જમીનમાં અથવા વિકાસમાં હિતનું સર્જન થાય છે, ત્યાં એવો નિષ્કર્ષ કરવો મુશ્કેલ થઈ શકે કે કરારનું વિશિષ્ટ પાલન શક્ય નથી. ઉદાહરણ તરીકે, વિકાસકર્તાએ કબજેદારોને ખાલી કરાવ્યા હોય અથવા તેમની સાથે સમજૂતી કરી હોય, કૃષિ જમીનને અકૃષિ ઉપયોગમાં રૂપાંતરિત કરાવી હોય, મિલ્કતનો આંશિક વિકાસ કર્યો હોય અને કરાર હેઠળ પ્રદાન કરાયેલા અધિકારોને અનુસરી પ્રસ્તાવિત મકાનમાં ફ્લેટ ખરીદદારોના હિતમાં તૃતીય પક્ષના અધિકારો ઊભા કર્યા હોય. આવી સ્થિતિમાં, જો વિકાસકર્તાની કોઈ ભૂલ વિના માલિક કરારમાંથી પીછેહઠ કરવા ઈચ્છે અને વિકાસ કરાર સમાપ્ત કરે, તો એવો નિષ્કર્ષ કરવો મુશ્કેલ થઈ શકે કે વિકાસકર્તા પોતાના અધિકારો અમલમાં મૂકવા હકદાર નથી. હા, આ બાબત દરેક કેસમાં કરારની શરતો પર નિર્ભર છે. વિકાસ અધિકારો આપતા કરારનું વિશિષ્ટ પાલન કરાવી શકાય કે નહીં તે નક્કી કરવા માટે કોઈ એકસરખું સૂત્ર હોઈ શકે નહીં, અને તે દરેક કેસમાં કરારના સ્વરૂપ અને તેના હેઠળ સર્જાયેલા અધિકારો પર આધારિત રહેશે.”

(ભાર મૂકવામાં આવ્યો)

૩૬. સહકાર કરારો દ્વારા મૂલ્યવાન હકોના હસ્તાંતરણની માન્યતા અંગે યુનિટેક લિ. વિ. યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા, ૯ માં પણ ટિપ્પણી કરવામાં આવી હતી, જેમાં આ અદાલત સમક્ષ પ્રશ્ન એ હતો કે આવકવેરા અધિનિયમ, ૧૯૬૧ ના અધ્યાય ૨૦-સી હેઠળ સહકાર કરાર મિલ્કતના ‘હસ્તાંતરણ’ સમાન ગણાય છે કે નહીં. વિદર્ભ એન્જિનિયરિંગ ઈન્ડસ્ટ્રીઝે નાગપુરના દહીપુરા અને ઉંટખાણા ખાતે એક વાણિજ્યિક પ્રોજેક્ટના વિકાસ અને બાંધકામ માટે ૧૭.૦૩.૧૯૮૪ના રોજ યુનિટેક સાથે સહકાર કરાર કર્યો હતો. યુનિટેકે કુલ નિર્મિત વિસ્તારમાંથી ૭૮% ભાગ પોતાની પાસે રાખવાનો હતો અને બાકીના ૨૨% ભાગનો

હસ્તાંતરણ વિદર્ભાને કરવાનું હતું. નોંધવું આવશ્યક છે કે વિદર્ભાએ પોતે જ ઉક્ત જમીન નાગપુર ઇમ્પ્રૂવમેન્ટ ટ્રસ્ટ પાસેથી ત્રીસ વર્ષની મુદત માટે ભાડાપટ્ટે લીધી હતી અને તેથી તે યુનિટેક જેવી કોઈ તૃતીય પક્ષને માલિકીહક હસ્તાંતરિત કરી શકતી નહોતી. અદાલતે આવકવેરા અધિનિયમ, ૧૯૬૧ ની કલમ ૨૬૯-યુએનું અર્થઘટન કર્યું, જેમાં કોઈપણ ‘હક’નું હસ્તાંતરણ અથવા અચલ મિલ્કતના ભોગવટાને સક્ષમ બનાવવું પણ સમાવેશિત હતું, તે નીચે મુજબ છે:

“૬. કરારમાંથી સ્પષ્ટ થાય છે કે વિદર્ભ એન્જિનિયરિંગની તેની જમીનમાં રહેલા હકોનું હસ્તાંતરણ એવી જમીનની કોઈ વેચાણ, વિનિમય અથવા ભાડે આપવાની ક્રિયા સમાન નથી, કારણ કે જમીન પર ઇમારત બાંધવા માટે યુનિટેકને માત્ર કબજાકીય હકો જ આપવામાં આવ્યા છે. તેમજ, યુનિટેક દ્વારા ઇમારત બાંધવામાં આવ્યા પછી તેની ૨૨% હિસ્સેદારી વિદર્ભ એન્જિનિયરિંગને સ્પષ્ટ રીતે હસ્તાંતરિત થાય તેવી કોઈ કલમ કરારમાં નથી. કલમ ૪.૬ માં માત્ર એટલું જ ઉલ્લેખિત છે કે મિલકતનું વિકાસ કરવા માટે યુનિટેક સંમત થાય તેના પ્રતિફળરૂપે તે ૭૮% હિસ્સો રાખશે અને વિદર્ભ એન્જિનિયરિંગનો હિસ્સો ૨૨% રહેશે. હકીકતમાં, સંસદે “હસ્તાંતરણ” ની વ્યાખ્યા જાણબૂઝીને એટલી વિશાળ રાખી છે કે તેના વ્યાપમાં એવા કરારો અથવા વ્યવસ્થાઓનો સમાવેશ થાય કે જેઓ ભવિષ્યના પ્રતિફળરૂપે, જેમ કે બાંધવાની બાકી રહેલી ઇમારતોમાં હિસ્સાનો આંશિક સંપાદન, માટે જમીનમાં રહેલા તમામ મહત્વપૂર્ણ હકોનું હસ્તાંતરણ કરવાનો અસરકારક પરિણામ લાવે; તે માટે કલમ ૨૬૯-યુ.એ. ની ઉપકલમ (૨) ના ખંડ (એફ) ની ઉપખંડ (૨) જુઓ. તેમાં કોઈ શંકા નથી કે આ સહયોગ કરારને કરાર તરીકે અર્થઘટિત કરી શકાય છે અને કોઈપણ સ્થિતિમાં એવી વ્યવસ્થા તરીકે પણ ગણાવી શકાય છે, જે એવી મિલકતનું હસ્તાંતરણ કરવાનો અને કોઈપણ સ્થિતિમાં તેના ભોગવટાને સક્ષમ બનાવવાનો અસરકારક પરિણામ લાવે છે. નિશ્ચિતપણે, આ સહયોગ કરાર વિદર્ભ એન્જિનિયરિંગની મિલકતનો બાંધકામના હેતુસર ભોગવટો કરવા યુનિટેકને સક્ષમ બનાવે છે. તેમજ તેમાં પણ કોઈ શંકા નથી કે કરાર એ એક વ્યવસ્થા છે. તેથી, આ માનવું

જ પડશે કે ૯ યુનિટેડ લિમિટેડ વિ. યુનિયન ઑફ ઇન્ડિયા, (૨૦૧૬) ૨ એસ.સી.સી. ૫૬૯.

સહયોગ કરાર અધિનિયમની કલમ ૨૬૯-યુએમાં આવેલા શબ્દના અર્થમાં વિષયભૂત જમીનનું વિદર્ભ એન્જિનિયરિંગ તરફથી યુનિટેડને હસ્તાંતરણ કાર્યાન્વિત કરે છે. એવું જણાય છે કે સંસદનો આશય એવો છે કે મિલકતમાં રહેલા મૂલ્યવાન હકો હકીકતમાં પ્રતિફળ બદલ એક પક્ષ દ્વારા બીજા પક્ષને હસ્તાંતરિત કરવામાં આવે તેવી તમામ લેવડદેવડને, “હસ્તાંતરણ” શબ્દ હેઠળ, પૂર્વખરીદીના હેતુની પૂર્ણતા માટે, અર્થાત્ કરચોરીના નિવારણ માટે, આવરી લેવાય. અમારી સમક્ષ ઉલ્લેખિત પટણા વડી અદાલતનો અશિસ મુખર્જી વિ. યુનિયન ઑફ ઇન્ડિયા [અશિસ મુખર્જી વિ. યુનિયન ઑફ ઇન્ડિયા, (૧૯૯૬) ૨૨૨ આઈટીઆર ૧૬૮ (પેટ)]માંનો ચુકાદો એવો અભિપ્રાય વ્યક્ત કરે છે કે વિકાસ કરાર કલમ ૨૬૯-યુએમાં “હસ્તાંતરણ” ની વ્યાખ્યામાં આવરી લેવાયેલ છે. અમે તેનો સમર્થન સાથે નોંધ લઈએ છીએ.”

(ભાર મૂકવામાં આવેલ છે)

આથી, આવકવેરા અધિનિયમના હેતુઓ માટે, સહયોગ કરારને ‘હસ્તાંતરણ’ તરીકે ગણવામાં આવ્યો હતો, ભલે યુનિટેડને તે જ સોંપવા માટે વિદર્ભમાં કોઈ માલિકીહક નિહિત થયો ન હતો.

૩૭. આ ચુકાદામાં અગાઉ દર્શાવેલ લક્ષણો એ દર્શાવે છે કે તમામ કેસોમાં જમીનમાલિકોને ખબર હતી કે કલમ ૪ હેઠળ ૨૭.૦૮.૨૦૦૪ના રોજ જાહેરનામું બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું. નિઃસંદેહ, એવા જમીનમાલિકોએ આવા જાહેરનામા પછી જમીન હસ્તગત કરી નહોતી. તેમ છતાં, જાહેરનામું અમલમાં રહેલી અવધિ દરમિયાન, જે જમીનો હસ્તગત કરવાની રાજ્યની સ્પષ્ટ મંજૂરી દર્શાવતું હતું, ત્યારે તૃતીય પક્ષોના હકો જાણતા હેતુપૂર્વક

નોંધપાત્ર પ્રતિફળ સામે સર્જવામાં આવ્યા હતા. પેરાડાઈઝના કેસમાં, ચૂકવવામાં આવેલી પ્રારંભિક રકમ હતી

૭૫ લાખ, અને ગ્રીન હાઈટ્સ સાથેના અનુવર્તી કરારમાં, ૨.૬૮૧ એકર સંબંધિત વિકાસ અધિકારો છોડવા બદલ ચૂકવવામાં આવેલી રકમ ૨૮ કરોડ હતી. તેવી જ રીતે, બલબીર સિંહ અને રામ પ્યારીના મામલે, ફ્રન્ટિયર સાથેના પ્રારંભિક કરાર હેઠળ જમીનમાલિકોને દરેક વિકસિત એકરમાંથી ૧૦૦૦ ચો. યાર્ડનો હક આપવામાં આવ્યો હતો તથા

૫૨ લાખ, અને તેમાં

ગોદરેજ સાથેના અનુવર્તી કરાર મુજબ, જમીનમાલિકો બાંધકામ કરેલ એકમોના ૫૫,૩૨૮.૬૦ ચોરસ ફૂટ મેળવવા હકદાર હતા, અને ફ્રન્ટિયર પ્રકલ્પમાં પ્રાપ્ત થતી આવકોમાં ૩૦% હિસ્સો મેળવવા હકદાર હતા. કર્મીના કેસમાં, વિકાસકર્તા યુનિટેકે ચૂકવણી કરી

૧૫ કરોડ અને વેચાયેલા વિકસિત એકમોની પ્રાપ્ત આવકમાં હિસ્સો મેળવવા હકદાર હતા.

૩૮. આ અદાલતના મુખ્ય ચુકાદામાં રાજ્યએ આવી જમીનોનું અધિગ્રહણ ન કરવાની અંતિમ નિર્ણય સુધી પહોંચાડનાર ફાઈલ નોંધોની સાવધાનીપૂર્વક વિચારણા કરવામાં આવી છે અને તેમની તપાસ માટે વિશદ રીતે પ્રવેશ કરવામાં આવ્યો છે. ફ્રન્ટિયરનાં મામલામાં, દસ્તાવેજો સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે જમ્મુ એન્ડ કાશ્મીર કેડરના ઓલ ઈન્ડિયા સર્વિસ અધિકારીઓએ તેમની રહેણાંક હાઉસિંગ સોસાયટી માટે જમીનોની માગણી કરી હતી એવી નોંધને રાજ્ય સરકારે સર્વોચ્ચ સ્તરે મંજૂરી આપી હતી. લાઈસન્સ નં. ૮૮ / ૨૦૦૮ નો વિષય બનેલી ફ્રન્ટિયરની જમીનોનું અધિગ્રહણ ન કરવાની નિર્ણયનો મુખ્ય આધાર આ વિનંતી હતી. ઉક્ત નિર્ણય પછી, ફ્રન્ટિયરે ગોદરેજને પોતાના તમામ હકો હસ્તાંતરિત કર્યા, જેમ અન્ય જમીનખંડોના માલિકો, એટલે કે, બલબીર સિંહ અને રામ પ્યારીએ પણ કર્યું. આ હકીકતો સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે સમગ્ર

રાજ્યચંત્રણા કેવી રીતે વળગી પાડવામાં આવી હતી. ગોદરેજ સાથેનો સહયોગ કરાર દર્શાવે છે કે જમ્મુ એન્ડ કાશ્મીર કેડરના ઓલ ઈન્ડિયા સર્વિસ અધિકારીઓને ૫૦ રહેણાંક એકમો ફાળવવાના બાંહેધરીપૂર્વક નક્કી કરવામાં આવ્યા હતા (અંતે બાંધવામાં આવેલા ફ્લેટોની કુલ સંખ્યાના માત્ર ૧૦% કરતાં થોડા વધુ). તેવી જ રીતે, પેરેડાઈઝ, ફ્રન્ટિયર અને કર્માના મામલાઓમાં પણ, સહયોગ કરારો કરવામાં આવ્યા અને લાઈસન્સોની મંજૂરી મેળવવાની કાર્યવાહી રાજ્યના અંતિમ નિર્ણયનો આધાર બની કે કલમ ૬ હેઠળની જાહેરાત પ્રકાશિત થઈ હોવા છતાં અધિગ્રહણની કાર્યવાહી આગળ ન વધારવી.

૩૯. એ સ્પષ્ટ છે કે સહયોગ કરારોએ બે-પગલાની પ્રક્રિયાના પ્રથમ તત્ત્વનું નિર્માણ કર્યું હતું, જેના દ્વારા વસાહતકર્તાઓ / વિકાસકર્તાઓએ (જે સંભાવ્ય રીતે જમીનમાલિકો પણ હોઈ શકતા હતા) પ્રારંભિક અધિસૂચના પહેલાં જ જમીનો હાંસલ કર્યા બાદ, કલમ ૪ હેઠળની અધિસૂચના અને કલમ ૬ હેઠળની જાહેરાત થયા પછી પણ, સંપૂર્ણ જાણકારી સાથે, સહયોગ કરારો અમલમાં મૂકી પ્રતિબદ્ધતાઓમાં પ્રવેશ કર્યો. વિકાસ અધિકારો છોડવા બદલનું પ્રતિફળ તે જમીનોના બજારમૂલ્ય કરતાં ઘણું વધુ હતું, જે માટે તેઓ હકદાર બન્યા હોત. આ કૃત્યોનું અંતિમ પરિપૂર્ણન જમીનોનું અધિગ્રહણ ન કરવાની નિર્ણયપ્રક્રિયા સાથે થયું. બીજું પગલું – અને રાજ્યને જમીનોનું અધિગ્રહણ ન કરવા પ્રેરિત કરનાર મહત્વપૂર્ણ પગલું ૧૦ – વિકાસ પરવાનગીઓ માટે અરજી કરવાનું અને તે મંજૂર થવાનું હતું. આ તમામ કેસોમાં એકસરખી રીતે, અરજીઓ પુરસ્કારના પ્રકાશનની નિર્ધારિત તારીખ (૨૬.૦૮.૨૦૦૭) પહેલાં કરવામાં આવી હતી. આ એક મહત્વપૂર્ણ અને સ્પષ્ટ સંકેત આપનાર પરિબળ છે, કારણ કે સામાન્ય રીતે અરજદારોને એ જાણવાનો કોઈ માર્ગ ન હોત કે સંબંધિત તારીખે પુરસ્કાર જાહેર થવાનો નથી. હકીકતમાં, અરજી સ્પષ્ટ રીતે પૂર્વજ્ઞાન દર્શાવે છે કે તેમની જમીનોનું અંતે અધિગ્રહણ કરવામાં આવશે નહીં. આ જ તે વાત છે જેને પ્રચલિત કહેવત મુજબનું ‘નિર્ણાયક પુરાવો’ કહી શકાય, જે આ વ્યક્તિઓ અને સંસ્થાઓની સાંઠગાંઠ સ્થાપિત કરે છે.

૧૦ ફ્રન્ટિયર ડેવલપર્સ (પૂર્વમાં કોનવે તરીકે ઓળખાતી) ના કેસમાં, ડી-નોટિફિકેશન માટેની વિનંતી હરિયાણા રાજ્યને તા. ૧૭.૦૮.૨૦૦૭ ના પત્ર દ્વારા કરવામાં આવી હતી — જે તથ્યનો ઉદ્દેશ અમલવારી નિર્દેશાલય (આગળ હેતુસર, “ઈડી”) દ્વારા અદાલત સમક્ષ દાખલ કરાયેલા સ્થિતિ અહેવાલમાં કરવામાં આવ્યો હતો.

૪૦. જમીનની માલિકી સામાન્ય રીતે અધિકારોના સમૂહને સાથે લઈને આવે છે. જમીનમાલિકને કબજો રાખવાનો, વેચવાનો, ભાડે આપવાનો, વિકાસ કરવાનો, ઉપભાડે આપવાનો, કબજો ભોગવવાનો વગેરે અધિકાર હોય છે. આ ચુકાદાના અગાઉના ભાગમાં કરવામાં આવેલ સર્વ સહકાર કરારોના સામાન્ય લક્ષણોના સર્વાંગી વિશ્લેષણ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે નામમાત્ર માલિકીના ખોખલા આવરણ સિવાય, જમીનમાલિકે મિલકત ઉપરના પ્રબળ અને મૂલ્યવાન અધિકારો, જેમાં કબજો પણ સમાવેશ થાય છે, છોડી દીધા હતા. લગભગ તમામ કેસોમાં, આ અધિકારો એવા પ્રતિફળ માટે છોડવામાં આવ્યા હતા જે જાહેર કરાયેલ અધિગ્રહણ દરોથી ઘણું વધુ હતું. આ અવલોકન તે બે કંપનીઓ — ફ્રન્ટિયર અને કર્મા — ના કેસમાં પણ લાગુ પડે છે, જેઓ જમીનની માલિક તરીકે યથાવત્ રહ્યા હતા. મિલકત ઉપરના અધિકાર અને હિતનું નિર્માણ કરતા તમામ મહત્વપૂર્ણ લક્ષણોને આ રીતે ‘ખાલી’ કરી નાખવાની ક્રિયાને ‘હસ્તાંતરણ’ તરીકે જ જોવી પડે. વિપરીત રીતે માન્ય રાખવું એ એવો અર્થ કરાવશે કે નોંધપાત્ર રકમો — જે વર્તમાન બજાર દરોથી અનેકગણી હતી (જેનો દાવો જમીનમાલિક અધિગ્રહણ કાર્યવાહી દરમિયાન પોતાની ધરપકડ અંગે સામાન્ય રીતે કરી શક્યો હોત) — પ્રાપ્ત કર્યા પછી, અને વિકાસકર્તાને ગણતરીના નહીં પરંતુ સેંકડો લોકોના હિતમાં તૃતીય પક્ષના અધિકારો સર્જવાનો અધિકાર આપ્યા પછી પણ, જમીનમાલિક હજુ પણ શીર્ષક છોડવાનો ઇનકાર કરીને પોતાનો અધિકાર જાળવી રાખ્યાનો દાવો કરી શકે. આપું નિષ્કર્ષ તર્ક અને સામાન્ય સમજણને

આડે આવે એવું છે અને તેને સ્વીકારવામાં આવી શકતું નથી. આ પરિસ્થિતિઓમાં, એવું ઠરાવવામાં આવે છે કે આ તમામ કેસોમાંના સહકાર કરારો, જે અંતે પરવાનગીપત્રો મંજૂર થવામાં પરિણમ્યા હતા, તેઓ મુખ્ય ચુકાદામાં કલ્પાયેલ ‘હસ્તાંતરણ’ શબ્દના વ્યાપમાં આવશે, કારણ કે તેમણે જમીનમાલિક દ્વારા આવા અધિકારો મૂલ્યવાન પ્રતિફળ માટે સ્પેરછાએ છોડવામાં આવ્યા હોવાથી અને તેના પર અપરિવર્તનીય ફેરફારોને સ્વીકાર આપવામાં આવ્યો હોવાથી, જમીનમાલિકના ભોગવટા અને કબજાને અવરોધી દીધા હતા.

૪૧. ઉપરોક્ત અવલોકનો આ મુદ્દાનું નિરાકરણ કરનાર છે. તેમ છતાં, આ અદાલત હાલની સ્થિતિથી અજાણ રહી શકતી નથી. પેરાડાઈઝ અને ગ્રીન હાઈટ્સ તથા ફ્રન્ટિયર અને બલબીર સિંહ અને રામ પ્યારી દ્વારા ગોદરેજ સાથે કરવામાં આવેલા સહયોગ કરારોના પરિણામે એકમોનું નિર્માણ થયું છે. આ અદાલત સમક્ષ એવી સામગ્રી રજૂ કરવામાં આવી છે જે દર્શાવે છે કે ગ્રીન હાઈટ્સના મામલે નિર્મિત એકમોની સંખ્યા ૪૩૮ છે (જેમાંથી ૩૭૧ વેચાઈ ગયા છે) અને ગોદરેજના મામલે નિર્મિત એકમોની સંખ્યા ૫૬૭ છે. આ પણ અભિલેખ પર છે કે ગ્રીન હાઈટ્સે પ્રાપ્ત કર્યું છે

૭૦. કરારોના વેચાણ મૂલ્યની સરખામણીએ ૯૨ કરોડ. તેવી જ રીતે, ગોદરેજે પણ નીચે દર્શાવેલી હદમાં નોંધપાત્ર રકમો પ્રાપ્ત કરી છે, તે હકીકતનો પણ ઇનકાર કરવામાં આવ્યો નથી

તેના વેચાયેલા રહેણાંક એકમો તરફ રૂ. ૩૦૦ કરોડ.

આ પરિસ્થિતિઓમાં, અદાલતે યોગ્ય સંતુલન સાધવું પડશે અને આવા તૃતીય-પક્ષ ઉપભોક્તાઓના હિતોનું સંરક્ષણ કરવું પડશે, જેથી તેઓને, જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ, વસાહત વિકસાવનારાઓ / વિકાસકર્તાઓ અથવા જમીનમાલિકોના ભૂતકાળના દોષોના કારણે નુકસાન ભોગવવું ન પડે.

૪૨. મુખ્ય ચુકાદામાં નોંધવામાં આવ્યું હતું કે અન્ય એક વ્યવહારમાં, વસાહતકારો / વિકાસકર્તાઓમાંથી એકે સંબંધિત સમયે (૨૦૦૯માં) પ્રતિ એકર ૪.૫ કરોડ ચૂકવ્યા હતા. સુનાવણી દરમિયાન, રાજ્ય તરફથી ઉપસ્થિત વિધાવંત વકીલે ઉલ્લેખ કર્યો હતો કે આ સળંગ જમીનનું વર્તમાન મૂલ્ય અંદાજે

૫. ૩ કરોડ. આ તથ્યોને ધ્યાનમાં રાખીને, આ અદાલતનું મત છે કે સમતુલ્ય હિતોનું સંતુલન જાળવવા અને ગૃહખરીદનારાઓના સર્વાંગી હિતમાં, પેરેડાઈઝ અને ગ્રીન હાઈટ્સ વચ્ચેના સહકાર કરારનો વિષય બનેલી ૨.૬૮૧ એકર જમીન માટે, અને ફ્રન્ટિયર, અર્લ, બલબીર સિંહ, રામ પ્યારી અને ગોદરેજ વચ્ચેના સહકાર કરારનો વિષય બનેલી ૧૩.૭૪૩ એકર જમીન માટે, નીચે દર્શાવેલ રકમો એચએસઆઈઆઈડીસીને ચૂકવવામાં આવવી જોઈએ:

૧. ૨.૬૮૧ એકર અંગે પ્રતિ એકર ૩. ૫ કરોડની રકમ ચુકવવાની રહેશે.

તેથી, ચૂકવવાપાત્ર અંતિમ રકમ ૨.૬૮૧ એકર x ૫ કરોડ = ૧૩,૪૦,૫૦,૦૦૦/- (રૂપિયા તેર કરોડ, ચાલીસ લાખ અને પચાસ હજાર માત્ર) થશે. આ રકમ ગ્રીન હાઈટ્સ દ્વારા ચૂકવવામાં આવશે, જેને તેમના કરારની શરતોને ધ્યાનમાં રાખીને પેરાડાઈઝ પાસેથી તે દાવો કરવા હકદાર હોય તેવી અનુપાતિક રકમો વસૂલ કરવાનો હક રહેશે.

૨. ૧૩ . ૭૪૩ એકર અંગે પ્રતિ એકર ૫ કરોડ રૂપિયાની રકમ ચૂકવવાપાત્ર

છે. તેથી, ચૂકવવાપાત્ર અંતિમ રકમ ૧૩ . ૭૪૩ x ૫ કરોડ = ૬૭, ૩૬, ૩૦,૦૦૦/- (રૂપિયા સડસઠ કરોડ, છત્રીસ લાખ અને માત્ર ત્રીસ હજાર) થશે. આ રકમ ગોદરેજ દ્વારા ચૂકવવામાં આવશે, જેને કાયદા મુજબ ફ્રન્ટિયર, અર્લ, બલબીર સિંહ અને રામ પ્યારી સાથેના તેના કરારની શરતો અનુસાર, તે જે હકદાર હોય તેવી પ્રમાણસર રકમોનો દાવો કરવાનો અધિકાર રહેશે.

આ રકમો આ ચુકાદાની તારીખથી છ મહિનાની અંદર એચએસઆઈઆઈડીસી પાસે જમા કરાવવાની રહેશે, એમ કરવામાં નિષ્ફળતા થાય તો ડિફોલ્ટની તારીખથી વાર્ષિક ૬% ના દરે વ્યાજ વસૂલ કરવામાં આવશે. આવા ચુકવણાંના આધીન, આ યોજનાઓ હેઠળ આવતી જમીનોને કલ્પિત પુરસ્કારના વ્યાપમાંથી બહાર રાખવામાં આવશે.

સંબંધિત છે, નોંધ પરની સામગ્રી પરથી જણાય છે કે કોઈ વિકાસ થયો નથી, અને તેમની જમીનો અંગે કોઈ ફાળવણી પણ કરવામાં આવી નથી. હકીકતમાં કર્માએ એમ/એસ યુનિટેક લિ. સાથે સહકાર કરાર કર્યો હતો, અને તેના આધારે તેણે ૧૫.૦૧.૨૦૦૭ના રોજ પરવાનગી માટે અરજી કરી હતી. રાજ્યએ તેની જમીન અધિગ્રહિત ન કરવાનો નિર્ણય લીધો તે તારીખ પહેલાં જ અંતે પરવાનગી મંજૂર કરવામાં આવી હતી. આ પરિસ્થિતિઓમાં, આ અદાલત નિર્ધારિત કરે છે કે સહકાર કરાર – ખાસ કરીને પૂરક કરાર, જે કલમ ૬ હેઠળની જાહેરાત પ્રસિદ્ધ થયા પછી પણ કરવામાં આવ્યો હતો – પરવાનગી માટેની અરજી અને પરવાનગીની મંજૂરીએ જમીનોના માલિકીના હક પર એક અપરિવર્તનીય અવરોધ ઊભો કર્યો હતો. કર્માને ૧૫ જુલાઈ નોંધપાત્ર રકમો પ્રાપ્ત થઈ હતી

કરોડો, અને નોંધ પર મુકવામાં આવેલા કરારની શરતો અનુસાર, જો વિકાસ હકીકતમાં પૂર્ણ થયો હોત તો તે ઘણી વધુ નોંધપાત્ર રકમો મેળવવા હકદાર હતો. આ પરિસ્થિતિઓમાં, એવો નિષ્કર્ષ આપવામાં આવે છે કે સહકાર કરાર અને પરવાનોની મંજૂરી મુખ્ય ચુકાદાના પરિચ્છેદ ૪૨.૬ માં આવેલા શબ્દપ્રયોગના અર્થમાં ‘હસ્તાંતરણ’ સમાન હતા. તેથી, આવી જમીન માન્ય ગણાયેલો એવોર્ડનો ભાગ બનશે. રાજ્ય આ ચુકાદાની તારીખથી છ મહિનાની અંદર આ જમીનો અંગે પૂરક એવોર્ડ બહાર પાડવા માટે યોગ્ય પગલાં લેશે.

૪૪. એ પણ સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે કે કર્મા, કલમ ૪ હેઠળની સૂચના ની તારીખે અમલમાં રહેલા અધિગ્રહણ અધિનિયમ અનુસાર વળતર મેળવવા હકદાર રહેશે. આવા કિસ્સામાં વળતર, પુરસ્કારમાં દર્શાવેલ તે જ

સમયમર્યાદામાં નિર્ધારિત કરવામાં આવશે. કર્મા આવી નિર્ધારિત કરાયેલ વળતર રકમ પર વ્યાજ, સોલેશિયમ વગેરે જેવા કાયદેસરના લાભો મેળવવા હકદાર રહેશે. જો કર્મા વ્યથિત હોય, તો કાયદામાં ઉપલબ્ધ હોય તેવો ઉપાય અથવા નિવારણ મેળવવા માટે તે આગળ વધી શકશે.

૪૫. એમ.એ. નં. ૨૧૫૦/૨૦૨૦ માંની આઈ.એ. નં. ૧૧૨૫૧૫/૨૦૨૦; આઈ.એ. નં. ૧૧૭૦૨૫/૨૦૨૦; આઈ.એ. નં. ૧૧૮૪૦૧/૨૦૨૦; અને આઈ.એ. નં. ૧૧૬૨૬૮/૨૦૨૦ નો ઉપરોક્ત નિષ્કર્ષો અને દિશાનિર્દેશોના અનુસંધાને નિકાલ કરવામાં આવે છે. એમ.એ. ૧૧૭૫/૨૦૧૮ માંની આઈ.એ. નં. ૧૧૨૬૮૨/૨૦૨૦ માં કરાયેલ પ્રાર્થના મુજબ, આઈ.એ. નં. ૮૨૦૦૦/૨૦૨૦ ને પરત ખેંચાયેલ તરીકે નામંજૂર કરવામાં આવે છે.

૨. એમ/એસ. આર.પી. એસ્ટેટ્સ પ્રા. લિ. અને એમ/એસ. સુબ્રોસ લિ.

૪૬. એમ/એસ. આર.પી. એસ્ટેટ્સ પ્રા. લિ. (આગામી ભાગમાં, “આર.પી. એસ્ટેટ્સ” તરીકે ઉલ્લેખિત) પાસે ૨.૯૮૭૫ એકર જમીન માલિકીમાં હતી, અને એમ/એસ. સુબ્રોસ લિ. (આગામી ભાગમાં, “સુબ્રોસ” તરીકે ઉલ્લેખિત) પાસે ૧૦.૮૮૧ એકર જમીન માલિકીમાં હતી. આ બંને સંસ્થાઓની જમીનો કલમ ૪ હેઠળની જાહેરનામાંમાં તેમજ કલમ ૬ હેઠળની ઘોષણામાં સમાવેશ પામેલી હતી. રાજ્યએ આ જમીનો મુક્ત કરવાની ઠરાવ્યું હતું, જે બાબત સુબ્રોસને તા. ૨૨.૦૮.૨૦૦૭ના તેના પત્ર દ્વારા દર્શાવવામાં આવી હતી. આ કાર્યવાહી દરમિયાન પણ રાજ્યએ આ જ અભિગમનું પુનરોચ્ચાર કર્યું હતું, જેમાં રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું કે આ જમીનો સંબંધે કોઈ વેચાણ વ્યવહારો ન થતા, તેમને માન્ય ગણાયેલો એવોર્ડમાં સમાવેશ ન કરવાનો નિર્ણય લેવાયો હતો. એ પણ જણાવવામાં આવ્યું હતું કે તેમના દ્વારા કોઈ વિકાસ હકો હસ્તાંતરિત કરવામાં આવ્યા નહોતા.

૪૭. બંને સંસ્થાઓ તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલે રાજ્યની રજૂઆતોનું પુનરોચ્ચાર કર્યું કે આ જમીનો આ બે સંસ્થાઓમાં નિહિત કરવામાં આવી હતી અને તેમ જ નિહિત રહી હતી. આ પરિસ્થિતિઓમાં, આર.પી. એસ્ટેટ્સ અને સુબ્રોસને વાસ્તવિક સદ્ભાવના ધરાવતા જમીન માલિકો તરીકે ગણવા પડતા હતા, કારણ કે તેમણે શંકાસ્પદ અવધિ દરમિયાન કોઈ વ્યવહારો કર્યા નહોતા.

૪૮. એમ.એ. ક્રમાંક ૨૦૬૭ ના ૨૦૨૦ માં ત્રણ અરજીઓમાં (અર્થાત્, આઈ.એ. ક્રમાંક ૧૧૧૫૫૭ ના ૨૦૨૦, ૧૧૧૫૬૨ ના ૨૦૨૦ અને ૧૧૧૫૬૩ ના ૨૦૨૦) આર.પી. એસ્ટેટ્સે વધુમાં રજૂ કર્યું હતું કે તેણે માન્ય ગણાયેલો એવોર્ડની તારીખથી ઘણાં પછી ડીટીસીપી પાસેથી લાઈસન્સ માટે અરજી કરી હતી અને તેને ૦૮.૧૨.૨૦૦૮ના રોજ લાઈસન્સ ક્રમાંક ૮૨ ના ૨૦૦૮ મંજૂર કરવામાં આવ્યું હતું. તેણે એ બાબત પણ જાહેર કરી હતી કે ત્યારબાદ ૨૦૧૩-૧૪માં વિકાસના હકો એમ/એસ. એલાન લિમિટેડ નામની બીજી સંસ્થાને હસ્તાંતરિત કરવામાં આવ્યા હતા. અરજી અને લેખિત રજૂઆતો દર્શાવે છે કે પ્રકલ્પ ૧૪.૦૧.૨૦૨૦ના રોજ પૂર્ણ થયો હતો અને ત્યારબાદ રહેણાંક પ્રમાણપત્ર મંજૂર કરવા માટે અરજી કરવામાં આવી હતી, જેમાં કુલ ૩૬૨ એકમોમાંથી ૩૦૫ એકમો તૃતીય પક્ષોને ફાળવવામાં આવ્યા હતા.

૪૯. સબ્રોસે પ્રારંભમાં પંજાબ અને હરિયાણા વડી અદાલત સમક્ષ રિટ અરજી દાખલ કરીને સંપાદનને પડકાર્યું હતું. ૧૧ જોકે, ડીટીસીપી તરફથી સંપાદનમાંથી પરત ખેંચવાની ભલામણ અંગેની જાણ કરતો પત્ર પ્રાપ્ત થયા બાદ, સબ્રોસે પોતાની અરજી પરત ખેંચી લીધી. ત્યારબાદ, તેણે પરવાનો માટે અરજી કરી અને તે જ તેને ૧૩.૦૬.૨૦૦૮ના રોજ મંજૂર કરવામાં આવ્યો. સબ્રોસે સંદિગ્ધ અવધિ દરમિયાન કોઈપણ સહકાર કરારમાં પ્રવેશ કર્યો નહોતો કે પોતાના હકોનું વેચાણ પણ કર્યું નહોતું — તેણે જમીનો બહુ બાદમાં ૨૩.૦૧.૨૦૧૨ના રોજ અકમે પ્રોજેક્ટ્સ લિ.ને વેચી હતી.

૫૦. સમગ્ર પરિસ્થિતિઓને ધ્યાનમાં રાખતાં, આ અદાલતનું મંતવ્ય છે કે આર.પી. એસ્ટેટ્સ અને સુબ્રોસ બંનેની માલિકીની જમીનોને ધારિત એવોર્ડમાંથી બહાર રાખવી જોઈએ. તેથી, અદાલતનો તા. ૧૨.૦૩.૨૦૧૮નો ચુકાદો ઉપરોક્ત મર્યાદા સુધી સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે. એમ.એ. નં. ૨૦૬૭/૨૦૨૦ની આઈ.એ. નં. ૧૧૧૫૫૭/૨૦૨૦; આઈ.એ. નં. ૧૧૧૫૬૨/૨૦૨૦; અને આઈ.એ. નં. ૧૧૧૫૬૩/૨૦૨૦; તેમજ એમ.એ. નં. ૫૦/૨૦૧૮ની આઈ.એ. નં. ૧૧૬૧૨૦/૨૦૨૧; આઈ.એ. નં. ૧૧૬૧૨૮/૨૦૨૧ અને આઈ.એ. નં. ૧૨૩૬૯૦/૨૦૨૧નો તે મુજબ નિકાલ કરવામાં આવે છે.

### ૩. એક્સપ્રેસ ગ્રીન્સ / ડી.એલ.એફ. હોમ ડેવલપર લિ.

૫૧. એક્સપ્રેસ ગ્રીન્સ, ડી.એલ.એફ. હોમ ડેવલપર્સ લિ. (આગળથી, "ડી.એલ.એફ.") નો એક પ્રોજેક્ટ હતો. આ અદાલતના મુખ્ય ચુકાદામાં આ પ્રોજેક્ટ માટેની જમીન મનિસર ગામના મૂળ જમીનમાલિકો પાસેથી કંપનીઓના એક સમૂહ દ્વારા કેવી રીતે હસ્તગત કરવામાં આવી હતી, તેનો વિચાર કરવામાં આવ્યો હતો અને ૧૧ એમ/એસ સુબ્રોસ લિ. વિ. હરિયાણા રાજ્ય, ડબલ્યુ.પી. (સી) ક્રમાંક ૨૭૮૭/૨૦૦૬ (૨૦.૦૯.૨૦૦૭ના રોજ નામંજૂર).

એ.બી.ડબ્લ્યુ. ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર લિ. (આગળ જતાં "એ.બી.ડબ્લ્યુ.") ની માલિકીની અથવા તેના સંપૂર્ણ નિયંત્રણ હેઠળની સંસ્થાઓ. આ જમીનોનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૩૩.૫૩૬ એકર હતું. એ.બી.ડબ્લ્યુ. અને તેની કંપનીઓના સમૂહે તેમના વિકાસ માટે લાઇસન્સ ક્રમાંક ૨૮૩ અને ૨૮૪ મેળવ્યા હતા. આ જમીનો તે ૨૩૫ એકરનો ભાગ હતાં, જે એ.બી.ડબ્લ્યુ.એ સંપાદન કાર્યવાહીની ચાલુ અવધિ દરમિયાન ખરીદ્યા હતાં. અંતે, રાજ્ય દ્વારા ૨૯.૦૧.૨૦૧૦ના રોજ સંપાદન છોડી દેવાનો અંતિમ નિર્ણય લેવામાં આવે તે પહેલાં, આ જમીનો અને લાઇસન્સ ડી.એલ.એફ.ને પ્રતિફળરૂપે હસ્તાંતરિત કરવામાં આવ્યા હતા

૧૫૦. ૯૫ કરોડ.

૫૨. અનેક ગૃહખરીદદારોએ અરજીઓ દાખલ કરી હતી ( આઈ.એ. ક્રમાંક ૧૧૦૯૯૫/ ૨૦૧૯; આઈ.એ. ક્રમાંક ૯૧૭૯૩/ ૨૦૨૦ અને આઈ.એ. ક્રમાંક ૧૧૩૨૦૬/ ૨૦૨૦ ( એમ.એ. (ડી) ક્રમાંક ૨૬૫૫૨/ ૨૦૧૯ માં), આઈ.એ. ક્રમાંક ૩૬૪૮૪-૮૫/૨૦૨૦; આઈ.એ. ક્રમાંક ૩૬૪૮૭/૨૦૨૦ અને આઈ.એ.ક્રમાંક ૮૯૫૭૦/૨૦૨૦ એમ.એ. (ડી) ક્રમાંક ૭૮૮૮ ના ૨૦૨૦ માં; આઈ.એ. ક્રમાંક ૪૯૯૮૬-૮૭/૨૦૨૧ એમ.એ. (ડી) ક્રમાંક ૯૫૦૫/૨૦૨૧ માં અને આઈ.એ. ક્રમાંક ૪૯૯૯૦/૨૦૨૧ તથા આઈ.એ. ક્રમાંક ૩૧૦૭૯- ૮૧/૨૦૨૨ એમ.એ. (ડી) ક્રમાંક ૬૭૦૫/ ૨૦૨૦ માં). અમલમાં જોડવા અને દિશાનિર્દેશો માગનાર આ અરજદારોની તરફથી કરવામાં આવેલ રજૂઆત એવી હતી કે આ અદાલતના મુખ્ય ચુકાદા મુજબ તેઓ ડી.એલ.એફ. દ્વારા બાંધવામાં આવી અને ફાળવવામાં આવેલી રહેણાક એકમો/ફ્લેટ્સ અંગે નિર્વિવાદ માલિકી હક મેળવવા હકદાર હતા. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે નોંધપાત્ર સંખ્યામાં ફ્લેટ્સ કબજામાં લેવા માટે ફાળવણીધારકોને સોંપવામાં આવ્યા હતા. પરંતુ, આવા ઘણાં ફાળવણીધારકોના સંબંધમાં વેચાણખત અમલમાં મૂકવામાં આવ્યા નહોતા અને નોંધાયેલા પણ નહોતા. વધુમાં, એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે અનેક ફ્લેટ્સ પૂર્ણ થયા નહોતા, છતાં તેમના ફાળવણીધારકો તે એકમો મેળવવા હકદાર હતા. આ ઉપરાંત, દલીલો દરમિયાન એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે લિફ્ટ જેવી કેટલીક સામૂહિક સુવિધાઓ સ્થાપિત કરવામાં આવી નહોતી અને સમુદાય કેન્દ્રો, ક્લબ હાઉસ વગેરે પૂર્ણ કરવામાં આવ્યા નહોતા અથવા ઉપયોગલાયક સ્થિતિમાં નહોતા.

૫૩. એક્સપ્રેસ ગ્રીન હોમ ઓનર્સ એસોસિયેશન તરફથી શ્રી એ. એન. નાડકર્ણી, વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે, જે કેસોમાં ફ્લેટો ઘરખરીદદારોને હસ્તાંતરિત કરવામાં આવ્યા હતા, તેમાં તેઓને માત્ર નિર્વિવાદ માલિકી હક્ક મેળવવાનો જ અધિકાર નહીં હોય, જેના માટે આ અદાલત તરફથી સ્પષ્ટ નિર્દેશોની આવશ્યકતા હતી, પરંતુ ઘરખરીદદારોના

સર્વાંગી હિતમાં એ પણ આવશ્યક રહેશે કે સામાન્ય વિસ્તારોના જાળવણીકાર્ય તેમજ હજુ સુધી નિર્માણ ન થયેલ એકમોના પૂર્ણતાકાર્ય ડી.એલ.એફ.ને સોંપવામાં આવે.

૫૪. આને કેટલાક ઘર-ખરીદદારો તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી ગોપાલ શંકરનારાયણને સમર્થન આપ્યું હતું, જેમણે દલીલ કરી હતી કે આવા ખરીદદારોએ પોતાની ભારે મહેનતથી કમાયેલ બચતનું રોકાણ કર્યું હતું અને કેટલાક કેસોમાં તો ડી.એલ.એફ.ની પ્રતિષ્ઠા અને નામના આધારે બેંકની આગોતરી રકમ પણ મેળવી હતી. જો સમગ્ર પરિયોજના એચ.એસ.આઈ.આઈ.ડી.સી.ને સોંપવામાં આવે, તો તેમના કબજા અને માલિકીમાં રહેલા રહેણાંક એકમોની કિંમતમાં નોંધપાત્ર ઘટાડો થાય. તેથી, ડી.એલ.એફ.ને પરિયોજના પૂર્ણ કરવા અને વસાહતનું જતન તે જાણીતી હતી એવા ઉચ્ચ ધોરણો અનુસાર કરવાની દિશા આપવામાં આવે, એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી.

૫૫. તેના જવાબમાં (એમએ (ડી) ૨૬૬૫/ ૨૦૧૯), તેમજ સુનાવણી દરમિયાન, ડી.એલ.એફ.એ, વિદ્વાન સિનિયર એડવોકેટ શ્રી પિનાકી મિશ્રા દ્વારા પ્રતિનિધિત્વ પામીને, રજૂ કર્યું હતું કે કંપની સામાન્ય વિસ્તારોની મરામત અને નવીનીકરણ, કમ્પાઉન્ડ દીવાલોની મજબૂતી, ક્લબ હાઉસનું નિર્માણ વગેરે જેવા બાકી રહેલા સમાપન કામ હાથ ધરવા અને તે સંબંધિત તમામ ખર્ચ વહન કરવા તૈયાર હતી. જોકે, આ શરતે હતું કે ડી.એલ.એફ.ને સમગ્ર પ્રોજેક્ટ, જેમાં ફાળવાયેલ એકમો અંગે ફાળવણીધારકો સાથે થયેલ હાલના અમલમાં આવેલ કરારોના આધારે બાકી વેચાણ પરિતોષિક મેળવવાનો હક પણ સામેલ છે, સોંપવામાં આવે. ડી.એલ.એફ.એ તેના જવાબના પરિષ્દ ૧૮ માં પણ આગ્રહ કર્યો હતો કે તેને આશરે ત્રણ લાખ ચો. ફુટના એફ.એ.આર.નો ઉપયોગ તે જે રીતે પસંદ કરે તે રીતે કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવે. તેના બદલામાં, એવો દાવો કરવામાં આવ્યો હતો કે ડી.એલ.એફ. તેની નીચે મુજબની માંગ છોડી દેશે

### ૩૭૨. ૮૩ કરોડના અનુસાર

આ અદાલતના મુખ્ય ચુકાદા સાથે. આ પરિસ્થિતિઓમાં, એવો આગ્રહ કરવામાં આવ્યો હતો કે વધુ વિકાસ શક્ય બને તે હેતુસર, ૩૩.૫૩૬ એકર વિસ્તાર, અર્થાત્ લાયસન્સ નં. ૨૮૩ અને ૨૮૪નો વિષયવિસ્તાર, ધારિત પુરસ્કારમાંથી આ અદાલતે બહાર રાખવો જોઈએ.

૫૬. રાજ્ય અને એચએસઆઈઆઈડીસીએ આ દલીલોનો વિરોધ કર્યો. દર્શાવવામાં આવ્યું કે મુખ્ય ચુકાદામાં વિગતવાર વિશ્લેષણ કરવામાં આવ્યું હતું, જેમાં સંદિગ્ધ વ્યવહારોની શ્રેણી પ્રકાશમાં આવી હતી. એબીડબ્લ્યૂએ કલમ ૪ હેઠળની સૂચના જારી થયા પછી, જમીનમાલિકોને ધમકીઓ આપી ૨૩૫ એકરથી વધુ જમીન હસ્તગત કરી હતી. માત્ર જમીન ખરીદવામાં આવી હતી એટલું જ નહીં, પરંતુ લાયસન્સ માટે અરજીઓ પણ કરવામાં આવી હતી અને તે પ્રાપ્ત પણ કરવામાં આવ્યા હતા — હકીકતમાં, સંપાદનમાંથી પાછું ખેંચાવવા રાજ્ય સમક્ષ કરવામાં આવેલી માંગનો આ જ આધારસ્તંભ બન્યો હતો. આ કાર્યવાહી લંબિત હતી તે દરમિયાન જ ડીએલએફે વ્યવહાર કરવાનો અને અંતે જેમણે ખરીદી કરી તેવી જમીનો ખરીદવાનો તેમજ ૩૩.૫૩૬ એકર જમીનના વિકાસ માટેના બે લાયસન્સ હેઠળના તમામ અધિકારો હસ્તગત કરવાનો વિકલ્પ પસંદ કર્યો, જેના પરિણામે અંતે એક્સપ્રેસ ગ્રીન્સ પ્રોજેક્ટ ઊભો થયો.

૫૭. આ બાબત ઉજાગર કરવામાં આવી હતી કે આ અધિકારો પ્રાપ્ત કરવા માટે ડી.એલ.એફ.એ ૧૫૦ કરોડથી વધુ રકમ ચૂકવી હતી. આ સંદર્ભમાં આ અદાલતનો સ્પષ્ટ આશય મુખ્ય ચુકાદાના પરિચ્છેદ ૪૨.૮ માં જોવા મળે છે, જ્યાં આ બાબત સ્પષ્ટ કરવામાં આવી હતી કે તૃતીય પક્ષના ખરીદદારો/ફાળવણીધારકોને તેઓને ફાળવવામાં આવેલા એકમોનો હક રહેશે અને ત્યારબાદ તેઓ સંપૂર્ણ માલિકીહકનો ભોગવટો કરશે, અને બાકીની તમામ બિનફાળવેલી જમીન, રહેણાંક અથવા બાંધકામ કરાયેલા એકમો અંગેના હકો, માલિકીહક અને હિત સંપૂર્ણપણે એચ.એસ.આઈ.આઈ.ડી.સી.માં અવતરશે.

એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે ૧૨ વેચાણ દસ્તાવેજો એમ.એ. (ડી.) ક્રમાંક ૨૬૫૫૨ / ૨૦૨૧ તા. ૨૪.૦૮.૨૦૨૦ અનુસાર અમલમાં મૂકવામાં આવ્યા હતા.

ડીએલએફ દ્વારા કરાયેલ બાબતો એચએસઆઈઆઈડીસી દ્વારા માન્ય કરવામાં આવશે અને જ્યાં જ્યાં વેચાણખત અમલમાં મૂકવામાં આવ્યા ન હતા, ત્યાં યોગ્ય ચકાસણી બાદ સમયબદ્ધ રીતે તે એચએસઆઈઆઈડીસી દ્વારા અમલમાં મૂકવામાં આવશે. એ રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું કે તે જ રીતે, કોઈપણ અધૂરા કામ અંગે પણ કોલોનીમાં રહેલા હક્કો, માલિકીહક અને હિતો એચએસઆઈઆઈડીસીના રહેશે અને ડીએલએફના નહીં.

૫૮. મુખ્ય ચુકાદાઓના વિવિધ ભાગોના વાંચન પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે એ.બી.ડબ્લ્યુ. વિવાદના કેન્દ્રમાં હતું. આ અદાલતનો મુખ્ય ચુકાદો આ બાબતે સ્પષ્ટ છે કે ડી.એલ.એફ.એ ૩૩.૫૩૬ એકર ઉપરના હકો તેમજ લાઈસન્સો હેઠળના બધા હકો હસ્તગત કરીને શંકાસ્પદ પરિસ્થિતિમાં પોતાનો હાથ નાખવાનો માર્ગ પસંદ કર્યો

એ.બી.ડબ્લ્યુ. પાસેથી ૧૫૦ કરોડ..૧૩ આ પરિસ્થિતિઓમાં, ડીમ્ડ એવોર્ડમાંથી આ ૩૩.૫૩૬ એકર જમીનને મુક્ત કરવાની અરજી અંગે ગંભીરતાપૂર્વક વિચારણા કરવાનો કોઈ પ્રશ્ન જ ઊભો થતો નથી. ડી.એલ.એફ. તરફથી કરવામાં આવેલી આ રજૂઆતોમાં કે જમીનો પરનો માલિકી હક્ક મૂળ માલિકો પાસે યથાવત્ રહ્યો હતો, તેમાં જરાય પણ સાર નથી. એ.બી.ડબ્લ્યુ.નો સમગ્ર પ્રયત્ન આ જમીનો હસ્તગત કરવાનો અને ત્યારબાદ ડી.એલ.એફ. જેવી, જમીનનો વિકાસ કરવા સક્ષમ વ્યક્તિઓને હસ્તાંતરિત કરવાનો હતો. તેથી, આ દલીલો નામંજૂર કરવામાં આવે છે. તેમ છતાં, ડી.એલ.એફ.ના દાવાની નામંજૂરીથી, જેમને સંપૂર્ણ પ્રતિફળની ચુકવણી બાદ તેમના ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હતો એવા ફાળવણીધારકોના હકો, માલિકી હક્ક અને હિત પર, અથવા બાકી રકમોની

ચુકવણી પછી તે મેળવવા હકદાર એવા ફાળવણીધારકોના હકો પર, કોઈ રીતે આંચ ન આવે. એચ.એસ.આઈ.આઈ.ડી.સી. આ ચુકાદાની તારીખથી છ મહિનાની અંદર, અવિભાજિત અને પ્રમાણસર જમીન હિસ્સાના હક્ક સહિત, તેમના માલિકી હક્કની માન્યતા પૂર્ણ કરવાની પ્રક્રિયા પૂર્ણ કરશે.

૫૯. ગૃહખરીદદારોની ફરિયાદો જેટલી સંબંધિત છે, તેટલા હદે આ અદાલતે તેની સમક્ષ તાજી સ્થિતિ અહેવાલ રજૂ કરવા માટે નિર્દેશ આપ્યો હતો, જે ડી.એલ.એફ. દ્વારા તા. ૨૮.૦૪.૨૦૨૦ના વધારાના સોગંદનામા મારફતે રજૂ કરવામાં આવ્યો હતો. આ સોગંદનામા સાથે પ્રોજેક્ટની વિગતો સંલગ્ન કરવામાં આવી હતી. કુલ ૧૩૪૮ એકમો બાંધવામાં આવ્યા હતા, જેમાંથી ૧૨૨૩ વેચવામાં આવ્યા હતા અને ૫૧૦ વેચાણ દસ્તાવેજો નોંધાયેલા હતા. ૮૮૨ ફાળવણીધારકોને કબજો સોંપવામાં આવ્યો હતો. તેથી સ્પષ્ટ થાય છે કે ૪૪૧ ફાળવણીધારકોને હજી કબજો સોંપવાનો બાકી છે; ઉપરાંત ૭૧૩ વેચાણ દસ્તાવેજો હજી અમલમાં મૂકવાના અને નોંધવાના બાકી છે. તેથી એચ.એસ.આઈ.આઈ.ડી.સી.ને નિર્દેશ આપવામાં આવે છે કે તે બાકી રહેલા ફાળવણીધારકોને વેચાણ દસ્તાવેજના અમલ વિશે સૂચિત કરે અને વેચાણ દસ્તાવેજના અમલ તથા નોંધણીની પ્રક્રિયા તેમના મામલામાં આ ચુકાદાની તારીખથી છ મહિનાની અંદર પૂર્ણ થાય તે સુનિશ્ચિત કરે. એચ.એસ.આઈ.આઈ.ડી.સી. એ પણ સુનિશ્ચિત કરશે કે સંબંધિત દસ્તાવેજોની તપાસ કરવા અને આવા વેચાણ દસ્તાવેજોના અમલને સુગમ બનાવવા માટે નિયુક્ત નોડલ અધિકારી તહેનાત કરવામાં આવે.

૧૩ ઇ.ડી.ના સ્થિતિ અહેવાલથી જણાય છે કે ૧૩.૦૪.૨૦૦૮ના રોજ ડી.એલ.એફ.ના હિતમાં પરવાનો હસ્તાંતરણ કરવા માટે ડી.ટી.સી.પી. સમક્ષ વિનંતી કરવામાં આવી હતી. ડી.એલ.એફ.એ આ સંદર્ભમાં પત્રવ્યવહાર પણ યથાવત્ ચાલુ રાખ્યો હતો (૨૬.૦૯.૨૦૦૮, ૧૪.૦૧.૨૦૧૦, ૨૯.૦૯.૨૦૧૦, વગેરેના રોજ)

૬૦. સોગંદનામામાં આ બાબત પણ પ્રકાશમાં આવે છે કે કુલ ૧૧૬ ટાઉનહાઉસ/સ્વતંત્ર માળખાઓનું નિર્માણ કરવામાં આવ્યું હતું. ૭૭ ટાઉનહાઉસ/સ્વતંત્ર માળખાઓ વેચવામાં આવ્યા હતા અને તેમાંના ૨૫નું માળખાકીય નિર્માણ પૂર્ણ થયું હતું. સોગંદનામામાં વધુમાં જણાવાયું છે કે ૩૯ મકાનો/સ્વતંત્ર માળખાઓ અવેચાચેલા છે અને ૧૧ ટાઉનહાઉસનું નિર્માણ પૂર્ણ થયું છે. તેથી, સ્વતંત્ર માળખાઓમાં આવેલ અવેચાચેલા ૩૯ ટાઉનહાઉસ અંગેના તમામ હક્ક, માલિકીહક અને હિત એચએસઆઈઆઈડીસીમાં નિહિત રહેશે, અને તે પોતાના નીતિનિયમો તથા લાગુ પડતા કાયદાઓ અનુસાર તેમનો વ્યવહાર કરશે. તેવી જ રીતે, અવેચાચેલા એપાર્ટમેન્ટોના મામલે પણ તમામ હક્ક, માલિકીહક અને હિત એચએસઆઈઆઈડીસીમાં નિહિત રહેશે.

૬૧. સોગંદનામા મુજબ, ૧૫મા ટાવર પરના ૯૬ એપાર્ટમેન્ટોનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયું છે, પરંતુ હજુ સુધી વસવાટ પ્રમાણપત્ર જારી કરવામાં આવ્યું નથી. જો અરજી બાકી હોય, તો ડીટીસીપી યોગ્ય નિરીક્ષણ કરીને વસવાટ પ્રમાણપત્ર અંગે નિર્ણય થાય તેની ખાતરી કરશે. જો કોઈ ખામીનું નિવારણ કરવાનું હોય, તો તે જ કાર્ય એચએસઆઈઆઈડીસી દ્વારા પૂર્ણ કરવામાં આવશે.

૬૨. લિફ્ટ્સ વગેરે અંગેની ફરિયાદ જેટલી સંબંધિત છે, તે બાબતમાં સોગંદનામું દર્શાવે છે કે તમામ લિફ્ટ્સ સ્થાપિત કરવામાં આવી છે; સંબંધિત રાજ્ય સત્તાધિકારીઓ દ્વારા આપવામાં આવેલા પ્રમાણપત્રો નોંધપોથી પર મુકવામાં આવ્યા છે. સેક્ટર એમ-૧ માં કલબ હાઉસ અંગે, કલબ હાઉસનું નિર્માણ કરવામાં આવ્યું નથી – માત્ર બેઝમેન્ટની રચના પૂર્ણ છે અને સેક્ટર એમ-૧(એ) માટે કલબ હાઉસોને હજુ સુધી પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યું નથી. સીમા દિવાલ અંગે વધારાના સોગંદનામામાં જણાવવામાં આવ્યું છે કે ટાવર એમ-૧ માં ૨૧૮ મીટર અને ટાવર એમ-૧(એ) માં ૪૩૪ મીટર નુકસાનગ્રસ્ત થયા છે. એચએસઆઈઆઈડીસીને તાત્કાલિક કામ હાથ ધરવા અને આ ચુકાદાની તારીખથી અઢાર મહિનાની અંદર તે પૂર્ણ કરવા નિર્દેશ

આપવામાં આવે છે, કારણ કે તે રહેવાસીઓની સલામતી અને સુરક્ષાના હિતમાં છે.

૬૩. ઉપરોક્ત ચર્ચાને ધ્યાનમાં લેતા, એવું ઠરાવવામાં આવે છે કે એક્સપ્રેસ ગ્રીન હોમ ઓનર્સ એસોસિએશન અને ડી.એલ.એફ. દ્વારા પ્રોજેક્ટને માન્ય પુરસ્કારમાંથી બહાર રાખવા માટે કરવામાં આવેલી વિનંતી ટકાઉ નથી. તેથી, તે નામંજૂર કરવામાં આવે છે. વધુમાં એવું જાહેર કરવામાં આવે છે કે બાંધકામ ન થયેલા અને ફાળવણી ન થયેલા તમામ ભાગો તેમજ બાંધકામ ન થયેલા, ફાળવણી ન થયેલા પ્લોટો વગેરે સંબંધિત બાંધકામ અધિકારો (જેમ કે એફ.એ.આર.), જેમાં બે શાળા સ્થળોનો પણ સમાવેશ થાય છે, તે સર્વથા એચ.એસ.આઈ.આઈ.ડી.સી.માં નિર્વિવાદ રીતે નિહિત થશે. એચ.એસ.આઈ.આઈ.ડી.સી.ને લાગુ પડતા માસ્ટર પાલન વિકાસ કાયદાઓના માળખામાં પોતાની નીતિઓ અનુસાર આ વિસ્તારોનો વિકાસ કરવાનો અધિકાર રહેશે. તેથી, આ અદાલતના મુખ્ય ચુકાદાના અનુસંધાને, ડી.એલ.એફ.ને જો કોઈ રકમ વસૂલ કરવાની હોય તો તે વસૂલ કરવાનો અધિકાર રહેશે. આ ચુકાદાની તારીખથી એક મહિનાની અંદર, તે સમગ્ર પ્રોજેક્ટ સંબંધિત ફાળવણીધારકોને લગતા તમામ દસ્તાવેજો તથા તકનીકી માહિતી એચ.એસ.આઈ.આઈ.ડી.સી.ને સોંપશે.

૬૪. એમ.એ. (ડી) નં. ૨૬૫૫૨/ ૨૦૧૯ માં આઈ.એ. નં. ૧૧૦૯૯૫/૨૦૧૯; આઈ.એ. નં. ૯૧૭૯૩/૨૦૨૦ અને આઈ.એ. નં. ૧૧૩૨૦૬/ ૨૦૨૦; એમ.એ. (ડી) નં. ૭૮૮૮/ ૨૦૨૦ માં આઈ.એ. નં. ૩૬૪૮૪-૮૫/ ૨૦૨૦; આઈ.એ. નં. ૩૬૪૮૭ અને આઈ.એ. નં. ૮૯૫૭૦/ ૨૦૨૦; એમ.એ. (ડી) નં. ૯૫૦૫/ ૨૦૨૧ માં ૨૦૨૧ના આઈ.એ. નં. ૪૯૯૮૬-૮૭; આઈ.એ. નં. ૪૯૯૯૦/૨૦૨૧; તથા એમ.એ. (ડી) નં. ૬૭૦૫/ ૨૦૨૦ માં આઈ.એ. નં. ૩૧૦૭૯-૮૧/૨૦૨૨ ઉપરોક્ત શરતો મુજબ નિકાલ કરવામાં આવે છે.

#### ૪. એમ/એસ કલિંગા રિયલ્ટર્સ પ્રા. લિ.

૬૫. પ્રથમ અરજદાર કલિંગા રિયલ્ટર્સ પ્રા. લિ., જે બીજા અરજદાર અનંત રાજ લિ.ની સંપૂર્ણ માલિકીની અનુસંગી કંપની છે, દ્વારા એક અરજી (એમએ નં. ૫૦/૨૦૧૯) દાખલ કરવામાં આવી હતી. બંને અરજદારોને સંયુક્ત રીતે “કલિંગા” તરીકે ઓળખવામાં આવ્યા છે. આ અરજીમાં મુખ્ય ચુકાદાની શરતો મુજબ એચએસઆઈઆઈડીસી દ્વારા કલિંગાને ચૂકવવાપાત્ર રકમોની યોગ્ય ગણતરી કરવા માટે દિશાનિર્દેશ આપવાની માંગ કરવામાં આવી છે. નોંધપાત્ર દસ્તાવેજ નોંધ મુજબ, કલિંગાએ ઓક્ટોબર ૨૦૦૯માં જમીન ખરીદવા માટે ડીટીસીપી પાસેથી એનઓસી માંગી હતી. તે જ જાન્યુઆરી, ૨૦૧૦માં મંજૂર કરવામાં આવી હતી અને ત્યારબાદ ટૂંક સમયમાં ૨૩.૦૪.૨૦૧૦ના રોજ વેચાણખત અમલમાં મૂકવામાં આવ્યું હતું. એબીડબ્લ્યુ અને તેની જૂથ કંપનીઓએ તા. ૧૯.૧૧.૨૦૦૯ની લાયસન્સ નં. ૬૭ / ૨૦૦૯ મેળવેલી હતી, જે ૧૨.૦૭.૨૦૧૦ના રોજ વેચાણખતના અનુસંધાને કલિંગાને હસ્તાંતરિત કરવામાં આવી હતી. આ રીતે, કલિંગાનો જમીન ખરીદવાનો અને લાયસન્સ દ્વારા પ્રદાન કરાયેલા હકો મેળવવાનો પ્રયાસ સ્પષ્ટપણે આ અદાલતના મુખ્ય ચુકાદાની વ્યાપ્તિમાં આવતો હતો.

૬૬. કલિંગા રજૂ કરે છે કે તેણે “માડેલિયા” નામના આવાસ પ્રોજેક્ટના બાંધકામ માટે તેણે ૩૦૮ કરોડ ૧૪ જેટલો ખર્ચ કર્યો હોવાના પોતાના દાવાના સમર્થનમાં તમામ વિગતો અને વિશિષ્ટતાઓ પૂરી પાડી હતી. રજૂ કરવામાં આવે છે કે કલિંગાએ વિસ્તારના વિંકાસ તથા ૧૩ ટાવરોના બાંધકામ માટે રકમો ખર્ચી હતી અને સંસાધનો તૈનાત કર્યા હતા, જેમાંથી ૧૦ પૂર્ણ થયા છે અને જેના સંબંધમાં ૨૫૭ ફાળવણીધારકો તરફથી દાવાઓ પ્રાપ્ત થયા છે.

૬૭. પ્રવીણ વરિષ્ઠ વકીલ, શ્રી સંજીવ સેનએ દલીલ કરી કે આ અદાલતે એચએસઆઈઆઈડીસી પાસેથી માહિતી માંગી હતી, જેણે જવાબો તથા વધુ સોગંદનામાં દાખલ કર્યા હતા. તેમ છતાં, સ્પષ્ટ ચિત્ર રજૂ કરવામાં આવ્યું

નથી. તમામ બિલો અને સામગ્રીની ચકાસણી કરવાની બદલે, દેખીતી રીતે એચએસઆઈઆઈડીસીએ ટુકડાવાર તપાસ હાથ ધરી છે. એ દર્શાવવામાં આવ્યું હતું કે એચએસઆઈઆઈડીસીએ સ્વીકાર્યું હતું કે તેની મૂલવણી અને ચકાસણી મુજબ ચૂકવવાપાત્ર ખર્ચ

૧૧. ૬૮

કરોડો; તે પણ ચુકવણી કરવા માટેની કોઈ ઠોસ ખાતરીમાં હજી સુધી પરિણમ્યું નથી.

૬૮. વિદ્વાન વકીલે એચએસઆઈઆઈડીસી દ્વારા કાલિંગાના પ્રોજેક્ટના સંબંધમાં જારી કરાયેલી હરાજીની સૂચના તરફ ધ્યાન દોર્યું, જેમાં સંભવિત બોલીદારોને ૧૪ એમ.એ. નં. ૫૦/૨૦૧૯ ના પૃષ્ઠ ૪૦ પર વિગતવાર આમંત્રિત કરવામાં આવ્યા હતા.

પૂર્ણતા માટે ઓફરો રજૂ કરવી. એવો આગ્રહ કરવામાં આવ્યો હતો કે અનામત કિંમત, જેમાં જમીન (૧૨.૪૫ એકર) અને નિર્મિત ટાવરો (જેનાં હરાજીની સૂચનામાં વિગતવાર વર્ણન કરવામાં આવ્યું હતું)ની કિંમતનો સમાવેશ થાય છે, એચએસઆઈઆઈડીસી દ્વારા ખૂબ જ ઓછું મૂલ્યાંકિત કરવામાં આવી હતી, જેણે અત્યંત નગણ્ય રકમની ઓફર કરી છે

૧૧. ૬૮ કરોડ. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી

કાલિંગા તરફથી એવી દલીલ કરવામાં આવી કે એચએસઆઈઆઈડીસીને નિર્ધારિત સમયમર્યાદામાં મૂલ્યાંકનનું પુનઃનિર્ધારણ કરવા બાધ્ય કરવું જોઈએ, અને આ અદાલતે એક મધ્યસ્થની નિમણૂક કરવી જોઈએ.

૬૯. રાજ્ય તથા એચએસઆઈઆઈડીસી તરફથી ઉપસ્થિત વકીલે દલીલ કરી હતી કે કલિંગા કોઈ વ્યથા દર્શાવી શકતું નથી, કારણ કે સંદિગ્ધ અવધિ દરમિયાન થયેલ વ્યવહારોનો તે સીધો લાભાર્થી હતો. એબીડબ્લ્યુ સાથે

વ્યવહારો કરીને, જમીનની ઘટેલી કિંમતને કારણે નોંધપાત્ર નફો મેળવવાનો સંપૂર્ણ ઈરાદો રાખીને, તેણે આ ક્ષેત્રમાં પ્રવેશ કરવાનું પસંદ કર્યું હતું. તેમ છતાં, આ અદાલતના મુખ્ય ચુકાદાના પરિણામે તેની જમીન માન્ય ગણાયેલો એવોર્ડમાં સમાવિષ્ટ થઈ ગઈ હતી – વધુમાં વધુ તે માત્ર તે જ રકમો મેળવવા હકદાર હોઈ શકે, જેનો તેણે વાસ્તવમાં ખર્ચ કર્યો હતો. એવું રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું કે એચએસઆઈઆઈડીસી તમામ બિલો અને ચલણો, જો તે અસલી હોય, તો તેમની ચકાસણી કરવા અને ચૂકવવાપાત્ર રકમો નિર્ધારિત કરવા તૈયાર હતું. વકીલે વધુમાં રજૂ કર્યું હતું કે વિવાદ ઊભો થાય તેવી સ્થિતિમાં, એચએસઆઈઆઈડીસી તે વિવાદને મધ્યસ્થતા સમક્ષ મોકલવા તૈયાર હતું.

૭૦. ઉપરોક્ત ચર્ચામાંથી સ્પષ્ટ થાય છે કે કાલિંગાની ફરિયાદ તે જે રકમો પર પોતાને હકદાર ગણાવે છે, તે બાબત સંબંધિત છે. તેની માંગણી વચ્ચેનો અંતર (

૩૦૮ કરોડ) અને એચએસઆઈઆઈડીસીએ એક સમયે શું પ્રસ્તાવિત કર્યું હતું  
(૧૧.૬૮

કરોડ) અતિશય વધુ છે. નોંધમાં રજૂ કરવામાં આવેલી સામગ્રી દર્શાવે છે કે એચએસઆઈઆઈડીસીએ હકીકતમાં સમગ્ર જમીન, તેના પરના બાંધકામ સાથે, ‘જે સ્થિતિમાં છે, જ્યાં છે’ તે ધોરણે હરાજી માટે ૧૫ મૂકી હતી. ઈ-હરાજીની તારીખ ૨૧.૦૯.૨૦૨૧ હતી, અનામત કિંમત સાથે

૩૦૮ કરોડ. જાહેરાત

તેમાં આ પણ જણાવવામાં આવ્યું છે કે ૧૨ ટાવરોનું બાંધકામ કરવામાં આવ્યું હતું અને ફિનિશિંગનું કામ બાકી હતું; અન્ય કામો (ઈ.ડબલ્યુ.એસ., કોમ્યુનિટી સેન્ટર, વગેરે) હજી બાંધવામાં આવવાના બાકી હતા. જાહેરાતમાં વધુમાં જણાવવામાં આવ્યું છે કે સફળ બોલીદારે કલિંગાના સ્થાને પ્રવેશીને યોજનાને પૂર્ણ કરવાની હતી.

૭૧. અદાલતના અભિલેખ પરના સામગ્રી પરથી આ અદાલતને સ્પષ્ટ થાય છે કે એચએસઆઈઆઈડીસી દ્વારા કરવામાં આવેલ રૂપિયા ૧૧.૬૮ કરોડનું પ્રારંભિક મૂલ્યાંકન અચોક્કસ છે, ખાસ કરીને હરાજની સૂચનામાં તેના દ્વારા દર્શાવાયેલ અનામત કિંમતને ધ્યાનમાં લેતાં. જોકે, પ્રસ્તાવિત અંતિમ આદેશને ધ્યાનમાં રાખીને, કોઈ અંતિમ અભિપ્રાય અથવા નિષ્કર્ષ નોંધવામાં આવતો નથી.

૭૨. એ દિશાનિર્દેશ આપવામાં આવે છે કે એચએસઆઈઆઈડીસી કલિંગા દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલા તમામ સંબંધિત દસ્તાવેજોની ચકાસણી પૂર્ણ કરશે. કોઈપણ વધારાના દસ્તાવેજો ૧૫ તેના પોર્ટલ એચટિટીપીએસ://એચએસઆઈઆઈડીસી.બીઆઈડીએક્સ.આઈએનમાં.

અથવા ચલણો, અથવા સંબંધિત સામગ્રી, જેના પર કલિંગા આધાર રાખવા ઇચ્છતું હોય, તે બે અઠવાડિયાની અંદર એચએસઆઈઆઈડીસીને સુપરત કરવામાં આવશે. ત્યારબાદ, એચએસઆઈઆઈડીસી ચકાસણી હાથ ધરશે, અને તે પ્રક્રિયા તથા સંબંધિત પૂછપરછના આધારે (જે માટે તેને જરૂરી હોય તેવી કલિંગાની સહાય મેળવી શકશે) આ ચુકાદાની તારીખથી છ મહિનાની અંદર અંતિમ મૂલ્યાંકન દર્શાવશે. તે મૂલ્યાંકનના અનુસંધાનમાં ચૂકવવાપાત્ર રકમ, ચકાસણી પૂર્ણ થયાના ત્રણ મહિનાની અંદર મુક્ત કરવામાં આવશે. જો કલિંગા દર્શાવેલી રકમ અંગે વિવાદ કરે, તો તેને, પ્રથમ, પૂર્વગ્રહ વિનાના આધાર પર પ્રસ્તાવિત રકમ સ્વીકારવાનો અને, દ્વિતીય, અંતિમ સમાધાન તરીકે તે પ્રસ્તાવ સ્વીકારવા અંગે પોતાની અસંમતિ દર્શાવવાનો વિકલ્પ ખુલ્લો રહેશે. આવી પરિસ્થિતિમાં, કલિંગા અને એચએસઆઈઆઈડીસી પરસ્પર સહમતિથી નક્કી કરાયેલ વ્યક્તિ સમક્ષ વિવાદને સંયુક્ત રીતે મધ્યસ્થતા માટે રજૂ કરશે. જો સહમતિ શક્ય ન બને, તો મધ્યસ્થતાનો વિવાદ દિલ્લી ઇન્ટરનેશનલ આર્બિટ્રેશન સેન્ટર (આગળ “ડીઆઈએસી” તરીકે ઉલ્લેખિત) ને સંદર્ભિત કરવામાં આવશે. ત્યારબાદ ડીઆઈએસીના અધ્યક્ષ એક મધ્યસ્થ

નિયુક્ત કરશે, જે સંદર્ભ સ્વીકારી કાર્યવાહી હાથ ધરશે. આવી પરિસ્થિતિમાં, એ સલાહભર્યું રહેશે કે મધ્યસ્થ નિષ્ણાત તરીકે બાંધકામ સંબંધિત દસ્તાવેજોની ચકાસણીમાં પારંગત કોઈ તકનિકી વ્યક્તિની સહાય પણ લે. મધ્યસ્થતાની ફી બંને પક્ષો દ્વારા સમાન પ્રમાણમાં વહન કરવામાં આવશે; કાર્યવાહી આનિટ્રેશન એન્ડ કન્સિલિએશન એક્ટ, ૧૯૯૬ મુજબ ચલાવવામાં આવશે।

૭૩. પ્રોજેક્ટમાં એકમો બુક કરાવનાર કેટલાક ફ્લેટ માલિકોએ, તેમની દ્વારા જમા કરાવેલી રકમ પરત આપવા માટે એચએસઆઈઆઈડીસીને યોગ્ય નિર્દેશો આપવા અંગે અરજી કરી છે. એચએસઆઈઆઈડીસી, કલિંગાના ફાળવણીધારકો તરીકે પરતફેરનો દાવો કરનાર તમામ વ્યક્તિઓ સંબંધે, દસ્તાવેજોની ચકાસણી છ મહિનામાં પૂર્ણ કરશે. આવા ફાળવણીધારકો અથવા ફ્લેટ માલિકોને, (જેમણે કબજો પ્રાપ્ત કર્યો નથી), ત્યારબાદના છ મહિનામાં તેઓ હકદાર હોય તેવી રકમ ચૂકવી આપવામાં આવશે.

૭૪. હકદારી અથવા ચૂકવવાપાત્ર રકમોના સંબંધમાં કોઈપણ વિવાદ ઊભો થાય તેવા પ્રસંગે, સંબંધિત ફાળવણીધારક અથવા ફ્લેટ ખરીદદાર માટે કાયદા મુજબ યોગ્ય કાર્યવાહીનો આશ્રય લેવો ખુલ્લો છે, અર્થાત્, દિવાની દાવો દાખલ કરીને, અથવા ગ્રાહક સંરક્ષણ અધિનિયમ, ૧૯૮૬ હેઠળ ફરિયાદો દાખલ કરીને. આથી સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે કે આ બાબતે કોઈપણ કાર્યવાહી, અરજી અથવા અવમાનના અરજી આ અદાલત દ્વારા સ્વીકારવામાં આવશે નહીં.

૭૫. એમ.એ. નં. ૫૦/ ૨૦૧૯ માં આઈ.એ. નં. ૪૬૦૨૮/૨૦૨૦; આઈ.એ. નં. ૫૯૭૪૩/૨૦૨૦; આઈ.એ. નં. ૧૧૮૭૯૮/૨૦૨૦; આઈ.એ. નં. ૧૦૩૨૯૨/૨૦૨૦ અને આઈ.એ. નં. ૧૩૭૪૦૭/૨૦૧૯; આઈ.એ. નં. ૩૦૮૦૭/૨૦૨૦; આઈ.એ. નં. ૩૪૦૩/૨૦૨૦; આઈ.એ. નં. ૩૪૦૬/૨૦૨૦; અને એમ.એ. (ડી) નં. ૪૫૦૦૯/૨૦૧૯ માં આઈ.એ. નં.

૧૯૧૯૮૩/૨૦૧૯; એમ.એ. (ડી) નં. ૪૫૦૨૬/૨૦૧૯ માં આઈ.એ. નં. ૧૯૨૦૨૭/ ૨૦૧૯; અવમાનના અરજિ નં. ૭૧૬/૨૦૨૧ અને અવમાનના અરજિ (ડી) નં. ૨૧૭૩૩/૨૦૨૧ ઉપરોક્ત નિર્દેશોના અનુસંધાને પૂર્ણ કરવામાં આવે છે.

૫. એ.બી.ડબ્લ્યુ. ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર લિમિટેડ

૭૬. એ.બી.ડબ્લ્યુ. અગાઉ એમ/એસ. આદિત્ય બિલ્ડવેલ પ્રા. લિ. તરીકે ઓળખાતી હતી. એ.બી.ડબ્લ્યુ. અને તેની સંલગ્ન કંપનીઓએ ૨૩૫ એકરથી વધુ વિસ્તારની મહત્તમ જમીન ખરીદી હતી. ‘એ.બી.ડબ્લ્યુ. આદિત્ય નિકેતન’ એ.બી.ડબ્લ્યુ. દ્વારા એચ.એસ.આઈ.આઈ.ડી.સી. રહેણાંક સેક્ટર-૧, માનેસર, ગુડગાંવ, હરિયાણાને અડીને આવેલા એમ-૧, એમ-૧(એ) અને એમ-૧(સી) માં શરૂ કરવામાં આવ્યું હતું. તે યોજના આ અદાલતના મુખ્ય ચુકાદામાં પર્યાવસાય પામેલી સમગ્ર કાર્યવાહી દરમિયાન વિવાદનો વિષય રહી હતી.

૭૭. ૨૦૦૯થી આગળ, ૧૯૯૩ના ફાળવણીધારકોએ એ.બી.ડબ્લ્યુ. સાથે, જે રીતે પ્રકરણ હતું તે મુજબ, પોતાના ફ્લેટો, બાંધકામના માળ, પ્લોટો, દુકાનો અને વાણિજ્યિક જગ્યાઓ બુક કરી. ડી.ટી.સી.પી. દ્વારા જારી કરાયેલ તા. ૦૯.૧૧.૨૦૦૯ના ૨૦૦૯ના લાયસન્સ નં. ૬૬ અનુસાર, એ.બી.ડબ્લ્યુ. આદિત્ય નિકેતન અને સિટી સેન્ટર, જે રહેણાંક પ્લોટેડ કોલોની હતી, તેમાં ૧૦૪.૯૧૨ એકર જમીન પર ૨૩૬ પ્લોટો, ૧૪૮૮ માળ/ફ્લેટો અને ૨૬૯ દુકાનો તથા વાણિજ્યિક સ્થળો વિકસાવવા અને નિર્માણ કરવા માટે હતા.

૭૮. એબીડબ્લ્યુ મનસેર અલોટી વેલ્ફેર સોસાયટી, ૧૧૮-સી, સેક્ટર ૩૦, ગુરગાંવ, હરિયાણા (આગામી ઉદ્દેશમાં, “સોસાયટી”)નું નોંધણી ૨૧.૦૯.૨૦૧૨ના રોજ કરવામાં આવ્યું હતું. સોસાયટીએ તેના સભ્ય ફાળવણાધારકોની તરફથી, દિશાનિર્દેશોની માંગણી કરતી, અનેક અરજીઓ દાખલ કરી છે. સોસાયટીએ તેના સભ્યો વાસ્તવિક ફાળવણાધારકો છે તે બાબતના તેના દાવાને સમર્થન આપવા માટે, ચાર્ટર્ડ તેમજ એબીડબ્લ્યુ દ્વારા

જારી કરાયેલ રસીદોની નકલો સ્વરૂપે ચૂકવણીના પુરાવા દાખલ કર્યા છે. સોસાયટીએ વડી અદાલત સમક્ષ, મૂળ કાર્યવાહીમાં, જેમાંથી મુખ્ય ચુકાદો ઉત્પન્ન થયો હતો અને જે આ અદાલત સમક્ષ આવ્યો, તેમાં પક્ષકાર તરીકે જોડવાની માંગણી કરી છે. આ અદાલત સમક્ષની કાર્યવાહી દરમિયાન પણ સોસાયટીને પક્ષકાર તરીકે જોડવામાં આવી હતી.

૭૯. સોસાયટીનો દાવો છે કે આ અદાલતના મુખ્ય ચુકાદાના પરિચ્છેદ ૪૨.૮ માં સમાવિષ્ટ નિર્દેશોના પાલનમાં, ફાળવણીધારકોએ પોતાના દાવાઓ રજૂ કર્યા હતા અને એચએસઆઈઆઈડીસીને તમામ આવશ્યક માહિતી સોંપી હતી, જેમાં મુખ્યત્વે પ્લોટ/એકમનું વર્ણન, વિસ્તારનું ચોક્કસ માપ, ખરીદી કિંમત અને એબીડબ્લ્યુને કરાયેલ કુલ ચુકવણી દર્શાવવામાં આવી હતી, જેમાં (એ) મૂળ વેચાણ કિંમત, (બી) બાહ્ય અને આંતરિક વિકાસ શુલ્ક, (સી) સેવા કર વગેરેનો સમાવેશ થતો હતો. દાવા-ફોર્મ સાથે જરૂરી દસ્તાવેજો પણ જોડવામાં આવ્યા હતા, એટલે કે, તાત્કાલિક ફાળવણી પત્ર, ચુકવણીની રસીદો, ઓળખનો પુરાવો અને સરનામાનો પુરાવો. દાવાની વિગતોને યોગ્ય રીતે સમર્થન આપતું પ્રમાણિત સોગંદનામું પણ રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું.

૮૦. સમાજ એવો દાવો કરે છે કે મુખ્ય ચુકાદાના પરિચ્છેદ ૪૨.૮માં સમાયેલ નિર્દેશનું પાલન થયાનું કોઈ સંકેત ન હોવાથી, ૦૭.૦૧.૨૦૧૯ના રોજ તેણે માહિતીના અધિકાર અધિનિયમ હેઠળ અરજી દાખલ કરી,

૨૦૦૭. એચએસઆઈઆઈડીસીએ તેના તા. ૨૪.૦૧.૨૦૧૯ના જવાબ દ્વારા એવો પ્રતિભાવ આપ્યો કે તેને ૨૨૦ પ્લોટ ખરીદદારો, ૧૨૭૦ ફ્લેટ/ફ્લોર ખરીદદારો અને ૧૫૭ વાણિજ્યિક દુકાન ખરીદદારોના દાવાઓ પહેલેથી જ પ્રાપ્ત થઈ ચૂક્યા હતા. સોસાયટીનો દાવો છે કે તેણે ચુકાદાના પાલન અને અનુસરણમાં થયેલા વિલંબ બાબતે એચએસઆઈઆઈડીસીને નિયમિત અને સતત અવગત કરાવ્યું હતું, પરંતુ તેનો કોઈ અસરકારક પરિણામ આવ્યું નથી. સોસાયટીની ફરિયાદ એ છે કે તેના સભ્યો દ્વારા યોગ્ય સતર્કતા દાખવવામાં

આવી હોવા છતાં, એચએસઆઈઆઈડીસી બે મહિનાની અવધિમાં તેમના દાવાઓની ચકાસણી કરવામાં નિષ્ફળ રહી અને નવ મહિનાની ગાઢ નિદ્રા પછી, તેણે ત્રણ મહિનાના સમયવધારા માટે એક અરજી (એમ.એ. નં. / ૨૫૦/૨૦૧૯) કરી અને આ અદાલતના તા. ૧૮.૦૧.૨૦૧૯ના આદેશથી ૨૨.૦૪.૨૦૧૯ સુધી સમયવધારો મંજૂર કરવામાં આવ્યો.

૮૧. એવો રજૂઆત કરવામાં આવ્યો હતો કે વિસ્તૃત અવધિ દરમિયાન પણ આવશ્યક પાલન કરવામાં આવ્યું નહોતું અને ફરી એક વખત વધુ સમયવધારા માટે એચએસઆઈઆઈડીસી દ્વારા આઈ.એ. ક્રમાંક ૬૮૫૪૨ નું ૨૦૧૯ (એમ.એ. ૮૬૪ નું ૨૦૧૯ માં) દાખલ કરવામાં આવી હતી. તેથી એવો રજૂઆત કરવામાં આવ્યો હતો કે નિર્દોષ ફાળવણીધારકોના હિતમાં આ અદાલતે ખાસ કરીને વ્યાપક દિશા-નિર્દેશો આપ્યા હોવા છતાં, એચએસઆઈઆઈડીસીની નિષ્ક્રિયતાના પરિણામે ૧૫ મહિનાનો સમય વીતી ગયા પછી પણ કંઈ થયું નથી. સોસાયટીએ એચએસઆઈઆઈડીસી વિરુદ્ધ અપમાનના અરજી ક્રમાંક ૨૨૨૬ નું ૨૦૧૮ પણ દાખલ કરી હતી. તેથી સોસાયટી એચએસઆઈઆઈડીસીને તેની જવાબદારીઓ પૂર્ણ કરવા માટે તાત્કાલિક દિશા-નિર્દેશોની માગણી કરે છે.

૮૨. વધુમાં એવો આગ્રહ કરવામાં આવ્યો કે, એ હકીકતને ધ્યાનમાં લેતા કે એચએસઆઈઆઈડીસી આ ચુકાદાની શરતોનું પાલન કરવામાં સ્પષ્ટપણે નિષ્ફળ ગયું છે, તમામ ફાળવણીધારકોના હિતમાં જમીન સંબંધિત પ્લોટ, ફ્લેટ અથવા વ્યાવસાયિક એકમોના સંબંધિત ખરીદદારોને ‘જે હાલતમાં છે અને જ્યાં છે તે આધારે’ સોંપવામાં આવે અને તેના અનુસંધાને એચએસઆઈઆઈડીસીને હસ્તાંતરણ દસ્તાવેજો અમલમાં મૂકવા માટે દિશાનિર્દેશ આપવામાં આવે. એવો રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે સોસાયટી અને ખરીદદારો પોતે જ પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવાની કામગીરી હાથ ધરશે, કારણ કે લાઈસન્સ નં. ૬૬ / ૨૦૦૯ મુજબ જરૂરી મંજૂરીઓ આપવામાં આવી હતી;

ઝોનિંગ યોજનાઓ મંજૂર કરવામાં આવી છે અને વધુમાં સંબંધિત વન અને પર્યાવરણ વિભાગો દ્વારા મંજૂરી પણ આપવામાં આવી હતી. ઉપરાંત, વિકાસને સુગમ બનાવવા માટે, ઇડીસીની અગાઉની જમા રકમોની

૨૯. ૯૯ કરોડ અને

વિકાસકર્તા, એટલે કે, એ.બી.ડબલ્યુ. દ્વારા રૂપિયા ૧૪.૦૮ કરોડનો આઈ.ડી.સી. ઘણાં પહેલાં જ ચૂકવવામાં આવ્યો હતો. નિઃસંદેહ, પ્રકલ્પની જમીન એચ.એસ.આઈ.આઈ.ડી.સી.ને હસ્તાંતરિત થઈ ગઈ છે. વધુમાં, એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે આ પરિસ્થિતિ સોસાયટી મારફતે સાથે જોડાયેલા ફાળવણીધારકોને પરવાનગી આપવા અને પ્રકલ્પ પૂર્ણ કરવા માટે અવરોધરૂપ નથી.

૮૩. રાજ્ય અને એચએસઆઈઆઈડીસીની તરફથી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે ચકાસણીની પ્રક્રિયામાં વિલંબ થયો છે. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે કુલ લાઈસન્સપ્રાપ્ત ૧૦૪.૬૮૨ એકર જમીનમાંથી ૨.૩૦૬ એકર વિસ્તાર હરિયાણા શહેરી વિકાસ પ્રાધિકરણ માટે ૨૭.૧૨.૨૦૧૬ તારીખના એવોર્ડ દ્વારા સંપાદિત કરવામાં આવ્યો હતો. વધુમાં, પૂર્વવર્તી માલિક એબીડબ્લ્યુને ૮.૩૧ કરોડ રૂપિયાની રકમ ચૂકવવામાં આવી હતી. વધુમાં રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું કે નોંધપોથી દર્શાવે છે કે માન્ય ગણાયેલો એવોર્ડ હેઠળ રાજ્યમાં નિહિત થયેલી જમીન માટે એબીડબ્લ્યુને ચૂકવાયેલ કુલ વળતર ૧૨.૫૧ કરોડ રૂપિયા હતું, જેમાંથી ૩.૩૨

એલ.એ.સી. દ્વારા કરોડો રૂપિયાનું ચુકવણું કરવામાં આવ્યું છે, જ્યારે હજી પણ ૯.૯૧ કરોડ રૂપિયા બાકી છે.

૮૪. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે જમીન પર કોઈ વિકાસ થયો નથી; કે આજદિન સુધી એ.બી.ડબલ્યુ. દ્વારા કોઈ માળખું અથવા બાંધકામ અથવા વિકાસ હાથ ધરવામાં આવ્યો નહોતો. યોજનાના હેઠળ કુલ ૧૯૯૫ એકમોનું આયોજન કરવામાં આવ્યું હતું – જેમાં ૪૫૩ પ્લોટો અને ૨૨૧ વ્યાપારી એકમોનો સમાવેશ થતો હતો. વધુમાં, એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી – આ અદાલત સમક્ષ થયેલી સુનાવણીઓ દરમિયાન – કે રિફંડ માટે કુલ ૨૭૦ દાવાઓ કરવામાં આવ્યા હતા. આ હકીકતને ધ્યાનમાં લેતા કે ૧૨.૦૪.૨૦૨૨ના એચ.એસ.આઈ.આઈ.ડી.સી.ના સોગંદનામામાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે તેણે ૨૭૦ દાવાઓનો પ્રો રેટા આધારે નિકાલ કરવાનો નિર્ણય કર્યો હતો માટે

૨૦. ૪૮૬ કરોડ. અન્ય દાવાઓ પર

એ.બી.ડબલ્યુ. ની ૧૦૪.૨૮૨ એકર માપની જમીનો, જેમાં ખરીદદારોના દાવાઓનો સમાવેશ થાય છે, જેનું પરિમાણ થાય છે

૧૨૮. ૩૮ કરોડ અને તૃતીય-પક્ષના દાવાઓ ૧૭૨.૧૫ સુધી પહોંચતા કરોડો. મેસર્સ એલ્કેમિસ્ટે રોકાણકાર તરીકે, એ.બી.ડબલ્યુ. અને તેની સંકળાયેલ સંસ્થાઓને આપવામાં આવેલી ધિરાણ સુવિધા માટે ૩૩.૯૯ કરોડનો દાવો કર્યો હતો, જે નામંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો. તે જ રીતે, એ.બી.ડબલ્યુ. અને તેની સમૂહ કંપનીઓને આપવામાં આવેલી જમીન સંબંધિત ૧.૨૮ કરોડનો દાવો પણ નામંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો. સુનાવણીઓ પૂર્ણ થયા બાદ, એચ.એસ.આઈ.આઈ.ડી.સી.એ એક સોગંદનામું દાખલ કરીને દર્શાવ્યું હતું કે અગાઉ દર્શાવાયેલા આંકડાઓમાં હવે ફેરફાર થયો છે, કારણ કે પરતફેરના વધુ દાવાઓ પ્રાપ્ત થયા હતા, જેના પરિણામે પરત ચૂકવવાના કુલ જથ્થામાં વધારો થયો હતો.

૮૫. સૂચનાઓ પ્રાપ્ત કર્યા બાદ, એચએસઆઈઆઈડીસી તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલે રજૂ કર્યું કે, કારણ કે કોઈ વિકાસ કે બાંધકામ થયું નથી, તેથી એબીડબ્લ્યુના ફાળવણીધારકોના સંદર્ભમાં કોઈ વળતર મંજૂર કરવાનો પ્રશ્ન ઉદ્ભવતો નથી. તેથી, આ સર્વોચ્ચ અદાલતના આ ચુકાદાની તારીખથી દર વર્ષના ૬% વ્યાજ સાથે, એચએસઆઈઆઈડીસી તમામ અપ્રમાણિત દાવાઓની પ્રો રાટા ધોરણે રકમ ફાળવણીધારકોને તથા યોજનાના હેઠળ અરજી કરનારાઓને પરત કરશે.

૮૬. મુખ્ય ચુકાદા તેમજ આ ચુકાદાના અગાઉના ભાગમાં નોંધાયું મુજબ, એ.બી.ડબ્લ્યુ. ખેડૂતોની જમીનના અધિગ્રહણ માટે સમગ્ર રાજ્યચંત્રના ઉપહાસ અને દુરુપયોગ પાછળના મુખ્ય પ્રેરક તત્વોમાંનું એક હતું. એ.બી.ડબ્લ્યુ.એ ૧૦૪.૬૮૨ એકર માટે પરવાનગીઓ મેળવી હતી અને બે-ત્રણ માળવાળા માળખાં તથા રહેણાંક તેમજ વ્યાપારી એકમો ધરાવતી પ્લોટોની યોજનાઓ રજૂ કરી હતી. પરવાનગીઓ ઘણાં પહેલાં આપવામાં આવી હોવા છતાં, આ અદાલતના ચુકાદાની તારીખે પણ (અને અત્યારે પણ) કોઈ વિકાસ થયો નથી. સોસાયટી તરફથી માત્ર એટલું જ રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું કે આઈ.ડી.સી. અને ઈ.ડી.સી.ની રકમો ચૂકવવામાં આવી હતી. એચ.એસ.આઈ.આઈ.ડી.સી.નું વલણ એ છે કે આ વસૂલાતો હકીકતમાં બાકી છે. પરિસ્થિતિઓની સમગ્રતા ધ્યાનમાં લેતા, આ અદાલતનું મત છે કે સોસાયટી દ્વારા કરાયેલો એવો દાવો કે જમીનો તેને અથવા રહેવાસીઓને વિકાસ માટે ‘જ્યાં છે તેવી સ્થિતિમાં’ ધોરણે સોંપવામાં આવે, તે ટકાઉ નથી.

૮૭. મુખ્ય ચુકાદામાં સ્પષ્ટપણે જણાવ્યું હતું કે માત્ર તેવા કેસોમાં, જ્યાં બાંધકામ પૂર્ણ થયું હોય અથવા પૂર્ણતાના આરે હોય, ત્યાં જ તૃતીય પક્ષના ફાળવણેદારોના હિતોનું રક્ષણ કરવામાં આવ્યું હતું. પરંતુ, એ.બી.ડબ્લ્યુ.ની માલિકીની ૧૦૪.૬૮૨ એકર જમીનના મામલે આવી સ્થિતિ નથી. આ બાબતનો ઈનકાર નથી કે આ સર્વોચ્ચ અદાલતના મુખ્ય ચુકાદાના પરિણામે

આવી જમીનો હવે એચ.એસ.આઈ.આઈ.ડી.સી.માં નિહિત થઈ ગઈ છે અને માન્ય ગણાયેલો એવોર્ડના ભાગરૂપે તેમાં સમાવેશ થવાનો છે. સ્પષ્ટ થાય છે કે જ્યારે અદાલતે મુખ્ય ચુકાદો આપ્યો ત્યારે તે દરેક યોજનાને લગતા કૃત્યોના સાચા સ્વરૂપથી, ખાસ કરીને એ.બી.ડબ્લ્યુ.ને સંબંધિત બાબતમાં, અજાણ હતી, અર્થાત્ કોઈ વિકાસ થયો જ ન હતો અને ફાળવણેદારોએ માત્ર કોલોનાઈઝર / ડેવલપરને અમુક હસાઓ જ ચૂકવ્યા હતા. વધુમાં, નોંધ પરની સામગ્રી દર્શાવે છે કે પરતફેર માટે મોટી સંખ્યામાં દાવાઓ કરવામાં આવ્યા છે. આ તથ્યોને ધ્યાનમાં રાખીને અને આ વ્યવહારુ વાસ્તવિકતાથી અવગત રહીને કે જો હવે એચ.એસ.આઈ.આઈ.ડી.સી.ને યોજના આગળ ધપાવવાનો આદેશ આપવામાં આવે, તો ઓછામાં ઓછા આગામી ૫-૭ વર્ષ સુધી તો અનુમાનિત ભવિષ્યમાં આવી યોજનાનું પૂર્ણ થવું વાજબી રીતે અપેક્ષિત રાખી શકાય તેમ નહીં હોય, તેથી યોગ્ય એ જ રહેશે કે એચ.એસ.આઈ.આઈ.ડી.સી. સમગ્ર યોજનાના ફાળવણેદારોને, અર્થાત્ રહેણાંક એકમો/પ્લોટો તથા વાણિજ્યિક અથવા દુકાનની જગ્યા ધરાવતા ફાળવણેદારોને, ચૂકવવાના રકમો પરત આપે. એચ.એસ.આઈ.આઈ.ડી.સી. આ પ્રક્રિયા શક્ય તેટલી તાત્કાલિક હાથ ધરે અને આ રકમોની ચકાસણી તથા ચુકવણી શક્ય તેટલી વહેલી તકે સુલભ બનાવે, જેથી આ ચુકાદાની તારીખથી આગામી બાર મહિનાની અંદર આ પ્રક્રિયા પૂર્ણ થાય. જો તે તારીખ સુધી એચ.એસ.આઈ.આઈ.ડી.સી. આ રકમો પરત આપવા અસમર્થ રહે, તો તે રકમો પર વાર્ષિક ૬% વ્યાજ લાગુ પડશે.

૮૮. એમ.એ. (ડી) નં. ૨૪૫૫૩/૨૦૧૯ માં આઈ.એ. નં. ૧૦૨૩૫૮/૨૦૧૯; આઈ.એ. નં. ૧૮૯૬૬૭/૨૦૧૯; આઈ.એ. નં. ૮૩૨૫૧/૨૦૨૦; આઈ.એ. નં. ૬૨૨૧૬/૨૦૨૦; એમ.એ. (ડી) નં. ૮૦૦૨/૨૦૨૨ માં આઈ.એ. નં. ૪૨૨૬૩/૨૦૨૨ અને આઈ.એ. નં. ૪૮૨૬૨/૨૦૨૨; એમ.એ. નં. ૧૫૨૧/૨૦૨૦ માં આઈ.એ. નં. ૭૬૬૦૫/૨૦૨૦ અને આઈ.એ. નં. ૭૬૬૦૨/૨૦૨૦; કન્ટેમ્પ્ટ પિટિશન

નં. ૫૧૩/૨૦૨૦ માં આઈ.એ. નં. ૭૫૯૫૫/૨૦૨૦; કન્ટેમ્પ્ટ પિટિશન નં. ૨૨૨૬/૨૦૧૮; અને કન્ટેમ્પ્ટ પિટિશન નં. ૭૧૬/૨૦૨૧ ઉપરોક્ત નિર્દેશો મુજબ નિકાલ કરવામાં આવે છે.

૬. સ્પીડ ટાઉન પાલનર્સ પ્રા. લિ.

૮૯. લાઈસન્સ નં. ૧૭૫ / ૨૦૦૮ તારીખ ૩૦.૦૯.૨૦૦૮ના વિષય રહેલ જમીનો અંગે, અન્ય બાબતો સાથે, અગિયાર અરજીઓ કરવામાં આવી હતી

ગામ નૌરંગપુરમાં ગિર્નાર ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર પ્રા. લિ. (આગળ “ગિર્નાર” તરીકે ઉલ્લેખિત) દ્વારા હસ્તગત કરાયેલ ૨.૪૪૩ એકર જમીન અને એક નવીન રાવના પક્ષે ૧૧.૫૧૯ એકર સુધીના પરિમાણમાં લાઈસન્સ નં. ૭૬ સંબંધિત). ગિર્નાર યુનિટેકની સંપૂર્ણ માલિકીની અનુગામી કંપની હતી, અને નવીન રાવ પણ યુનિટેક સાથે સંલગ્ન હતો. યુનિટેક દ્વારા, અને એક સ્પીડ ટાઉન પાલનર્સ પ્રા. લિ. (આગળ “સ્પીડ ટાઉન” તરીકે ઉલ્લેખિત) દ્વારા, જેણે ૧૯.૫૬ એકર અંગે હકો માટે પોતાને હકદાર હોવાનું દાવો કર્યો હતો, અરજીઓ કરવામાં આવી હતી.

૯૦. વર્ષ ૨૦૦૮માં, ગિરનારે ૧૯.૫૬ એકર જમીનમાંથી ૨.૪૪૩ એકર પર વાણિજ્યિક કોલોની વિકાસ કરવા માટે તા. ૩૦.૦૯.૨૦૦૮નો લાઈસન્સ ક્રમાંક ૧૭૫/૨૦૦૮ મેળવ્યો હતો. આ લાઈસન્સ ડી.ટી.સી.પી. દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવ્યું હતું. ૨.૪૪૩ એકરમાંથી ૧.૫૧૨૫ એકર વિસ્તારને અધિગ્રહણ અધિનિયમની કલમ ૪ હેઠળ તા. ૦૭.૦૮.૨૦૧૩ના રોજ અને કલમ ૬ હેઠળ તા. ૩૧.૦૭.૨૦૧૩ના રોજ જાહેર કરવામાં આવ્યો હતો. અંતે, ગુરુગ્રામ ખાતે સેક્ટર માર્ગો (સેક્ટર ૭૫ થી ૮૦) ના વિકાસ અને ઉપયોગ માટે તા. ૨૯.૦૭.૨૦૧૬ના એવોર્ડ ક્રમાંક ૧૩ હેઠળ ૧.૫૧૨૫ એકર જમીન અધિગ્રહિત કરવામાં આવી હતી. યુનિટેકનો આગ્રહ છે કે ૧.૫૧૨૫ એકરના અધિગ્રહણને કારણે બાકી રહેલો ૦.૯૩ એકર વિસ્તાર ત્યાં કોઈપણ બાંધકામ/વિકાસ માટે વાણિજ્યિક રીતે અસમર્થનીય બની ગયો, કારણ કે બાકી રહેલા જમીનખંડ પર

૨.૪૪૩ એકર માટે મંજૂર સમગ્ર એફ.એ.આર. નો ઉપયોગ કરવો શક્ય નહોતો. એવો દાવો કરવામાં આવે છે કે ગિરનાર વેચનાર તરીકે અને સ્પીડ ટાઉન ખરીદદાર તરીકે વચ્ચે તા. ૧૪.૦૩.૨૦૧૬ના રોજ ૧૭.૧૧૬ એકર બાકી જમીન (૧૮.૫૬ - ૨.૪૪૩ = ૧૭.૧૧૬ એકર)માંથી ૮.૬૮ એકર જમીનના એક ભાગના વેચાણ માટે વેચાણનો કરાર કરવામાં આવ્યો હતો, તે દરે

૪. પ્રતિ એકર ૪૦ કરોડ, કુલ માટે

૩. ૪૨.૬૩૬ કરોડની વેચાણ પ્રતિફળ રકમ. તે પ્રતિફળમાંથી, ૧૩.૦૧.૨૦૧૬ થી ૧૮.૦૬.૨૦૧૬ દરમિયાન ૧૩.૦૧.૨૦૧૬ થી ૧૮.૦૬.૨૦૧૬ સુધીના સમયગાળામાં ૮.૬૮ એકર જમીનના વેચાણ માટે ગિરનારને સ્પીડ ટાઉન તરફથી રૂ. ૩૩.૨૧ કરોડની રકમ પ્રાપ્ત થઈ હતી, જ્યારે રકમની એક માત્રા

૮. ૪૨૬ કરોડ

(૪૨.૬૩૬ - ૩૩.૨૧ = ૮.૪૨૬) હિસાબની પુસ્તકોમાં બાકી છે.

૮૧. કરારની શરતો મુજબ, સ્પીડ ટાઉન ઉપર વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી માટે રજૂ કરવામાં આવે ત્યારે બાકી રહેલી ૮.૪૨૬ કરોડ રૂપિયાની બાકી રકમની ચુકવણી કરવાની ફરજ હતી.

૮૨. અરજીઓ યુનિટેડ અને સ્પીડ ટાઉન દ્વારા કરવામાં આવી છે. સ્પીડ ટાઉનનો દાવો છે કે તેણે ગિરનાર સાથે ૧૨.૦૨.૨૦૧૬ના રોજ સહકાર કરારમાં પ્રવેશ કર્યો હતો. અનુસંધાને, પક્ષકારો દ્વારા વેચાણ માટેનો કરાર કરવામાં આવ્યો હતો, અને રકમની

૩૩. ગિરનારને ૨૧ કરોડ ચૂકવવામાં આવ્યા હતા.  
સ્પીડ

ટાઉને એવી દિશાનિર્દેશોની માંગણી કરી છે કે જે જમીનો અંગે તેણે સહકાર કરારમાં પ્રવેશ કર્યો હતો (૮.૬૮ એકર), તે આ અદાલતના મુખ્ય ચુકાદામાં આપવામાં આવેલ ધારિત પુરસ્કાર સંબંધિત દિશાનિર્દેશોમાંથી મુક્ત કરવામાં

આવવી જોઈએ. વૈકલ્પિક રીતે, તેણે એવી દિશાનિર્દેશની માંગ કરી છે કે ગિરનારએ તેના દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલી રકમો પરત કરવી જોઈએ.

૯૩. સુનાવણી દરમિયાન, શ્રી જોયદીપ ગુપ્તા, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે દલીલ કરી હતી કે સ્પીડ ટાઉન એક વાસ્તવિક અને સદ્ભાવપૂર્વકનો ખરીદદાર હતો, જેણે પ્રથમ ગિરનાર સાથે સહકાર કરારમાં પ્રવેશ કર્યો હતો અને ત્યારબાદ વેચાણ માટેના કરારમાં પ્રવેશ કર્યો હતો. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે ગિરનારની હોલિંગ કંપની યુનિટેક અંગે શંકાની સ્થિતિ હતી અને આ અદાલતના આદેશોના બળે તેના સંચાલનમાં બદલી કરવામાં આવી છે.

૯૪. એવું દલીલપૂર્વક રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું કે મુખ્ય ચુકાદાના આધારે ગિરનારના કુલ ૧૯.૫૬ એકર વિસ્તારના સમસ્ત જમીનખંડોનો વાસ્તવિક કબજો, (જેમાં ૨.૪૪૩ એકર પરવાનો ધરાવતી અને ૧૭.૧૧૭ એકર બિનપરવાનો ધરાવતી જમીનનો સમાવેશ થાય છે), જિલ્લા આવક અધિકારી-સહ-ભૂમિ સંપાદન સંગ્રાહકના પત્ર ક્રમાંક ૩૮૨/એલ.એ.સી. તા. ૦૬.૦૭.૨૦૧૮ ના અનુસંધાને એચ.એસ.આઈ.આઈ.ડી.સી. દ્વારા કબજે લેવામાં આવ્યો હતો અને તે અનુસાર આવક નોંધપોથીમાં પ્રતિબિંબિત કરવામાં આવ્યો હતો.

૯૫. સ્પષ્ટપણે, સ્પીડ ટાઉને ગિરનારને ૨૪.૦૪.૨૦૧૮ તારીખની નોટિસ મોકલી હતી કે જમીન માટેની ૩૩.૨૧ કરોડ રૂપિયાની રકમ ચુકવણીની તારીખથી વાસ્તવિક પરતફેરની તારીખ સુધી પ્રતિ વર્ષ ૧૮%ના વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં આવે. સ્પીડ ટાઉને મધ્યસ્થતાની કલમ અમલમાં મૂકી અને વિવાદને મધ્યસ્થતા માટે રજૂ કર્યો. તેનું પરિણામ તેના પક્ષમાં આપવામાં આવેલા એવોર્ડમાં આવ્યું.

૯૬. એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે ૧૫.૦૩.૨૦૨૧ના રોજ યુનિટેકના ભૂમિ વિભાગ દ્વારા કરવામાં આવેલ સ્થળ નિરીક્ષણમાં નોંધવામાં

આવ્યું હતું કે ૨.૪૪૩ એકર અને ૨.૦૮ એકર લાઇસન્સ ધરાવતી જમીનને બાદ કરતાં (કુલ ૧૭.૧૧૭ એકર બિનલાઇસન્સ જમીનના ખંડમાંથી), બાકી રહેલી જમીન નવેમ્બર ૨૦૨૦થી બિનઅધિકૃત ખેતી હેઠળ હતી.

૯૭. અરજદારો એ બાબતે દિશાનિર્દેશોની માંગણી કરે છે કે સંબંધિત જમીનોને ધારિત પુરસ્કારમાંથી બહાર રાખવામાં આવે, અને તે માટે તેઓ દલીલ કરે છે કે આ જમીનો કોઈ ખેડૂત પાસેથી ખરીદવામાં આવી નહોતી, પરંતુ એન્જેલિક ઇન્ટરનેશનલ લિ. (આગળ “એન્જેલિક” તરીકે ઉલ્લેખિત), જે એક જાહેર લિમિટેડ કંપની છે, પાસેથી ૨૩.૦૮.૨૦૦૭ના રોજ અમલમાં મૂકાયેલા નોંધાયેલ વેચાણખત દ્વારા ખરીદવામાં આવી હતી. મુખ્ય ચુકાદો આ અનુમાનના આધારે આપાયો હતો કે જમીન વેચનાર ખેડૂત હતા અને તેમની આવકનો એકમાત્ર સ્ત્રોત કૃષિ હતો. તેથી મુખ્ય ચુકાદાનો સમગ્ર અભિગમ ખેડૂતકેન્દ્રિત હતો. ગિરનારના મામલે સ્થિતિ સંપૂર્ણપણે ભિન્ન છે, કારણ કે જમીન એક જાહેર લિમિટેડ કંપની પાસેથી ખરીદવામાં આવી હતી, જેની સ્થાપના ૦૩.૦૧.૧૯૯૬ના રોજ કરવામાં આવી હતી. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે મૂળ માલિક એન્જેલિક પ્રોજેક્ટ એન્જિનિયરિંગ અને કન્ટ્રક્શન કંપની હતી અને જે અન્ય અનુમાનોના આધારે આ અદાલતે મુખ્ય ચુકાદો આપ્યો હતો, તે તેના પર લાગુ પડતા નહોતા. વધુમાં, એન્જેલિક દ્વારા ખરીદવામાં આવેલા જમીનના ટુકડાઓ ગિરનારના નામે ૦૬.૦૬.૨૦૦૬ અને ૨૩.૦૮.૨૦૦૭ના રોજ ફેરફાર દાખલ કરવામાં આવ્યા હતા અને તેથી તેમની માલિકી ફેરફારની તારીખો પહેલાંની છે. તેથી, વેચનાર કંપની નિર્દોષ ખેડૂતોને છેતરીને ત્વરિત નફો કમાવવા માટે માત્ર જમીન ખરીદવા અને વેચવાના વ્યવસાયમાં સંકળાયેલી નહોતી.

૯૮. એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે ગિરનારએ એન્જેલિક પાસેથી ૨૩.૦૮.૨૦૦૭ તારીખના નોંધાયેલ વેચાણખત દ્વારા ૧૯.૫૬ એકર જમીનની માલિકી હાંસલ કરી હતી, જ્યારે આ અદાલતે નિર્ધારિત કરેલી કટ-ઓફ તારીખ

૨૪.૦૮.૨૦૦૭થી ૨૯.૦૧.૨૦૧૦ સુધીની હતી, તેનો અર્થ એવો થાય છે કે ૨૪.૦૮.૨૦૦૭થી ૨૯.૦૧.૨૦૧૦ સુધી અધિગ્રહણ કાર્યવાહી લંબિત રહેલી અવધિ દરમિયાન થયેલા જમીનના તમામ વેચાણ-ખરીદીના વ્યવહારો મુખ્ય ચુકાદા દ્વારા રદ કરવામાં આવ્યા હતા.

૯૯. એચ.એસ.આઈ.આઈ.ડી.સી. તથા રાજ્ય તરફથી એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે યુનિટેડ કે સ્પીડ ટાઉન પૈકી કોઈપણને કોઈ રાહત મેળવવાનો હક નથી. એ બાબત ઉપર ભાર મૂકવામાં આવ્યો હતો કે શંકાસ્પદ અવધિ દરમિયાન એન્જેલિક પાસેથી જમીનનું અધિગ્રહણ થયું હતું, જે બાબતનો આ અદાલતે સ્પષ્ટપણે નોંધ લીધો હતો. હાલના મામલામાં વેચાણ દસ્તાવેજ એવોર્ડના નિર્ધારિત ઉચ્ચારણના થોડા સમય પહેલાં જ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો. વધુમાં, કાર્યવાહી ચાલુ હોવા દરમિયાન ગિરનારે પોતાના વિકાસ અધિકારો સ્પીડ ટાઉનને હસ્તાંતરિત કર્યા હતા, અને સ્પીડ ટાઉને તે પોતાના જ જોખમે પ્રાપ્ત કર્યા હતા. ત્યારબાદ સ્પીડ ટાઉને વેચાણ માટે કરાર કર્યો હતો. જોકે, આ તમામ વ્યવહારોના મૂળમાં શંકાસ્પદ અવધિ દરમિયાન માલિકીના હકનું હસ્તાંતરણ હતું, અર્થાત્ કલમ ૪ હેઠળની સૂચના જાહેર થયા પછી. વકીલે મુખ્ય ચુકાદાના અનુચ્છેદ ૩૪.૨ અને ૩૫ તરફ આ અદાલતનું ધ્યાન દોર્યું હતું, જેણે આ પ્રશ્નને કોઈપણ શંકા વિના સ્પષ્ટ કરી દીધો હતો.

૧૦૦. આ અદાલતના મુખ્ય ચુકાદામાં પરિચ્છેદો ૨૬.૧ થી ૨૬.૯ દરમિયાન એક કરતાં વધુ સ્થળોએ નોંધવામાં આવ્યું છે અને ૯૧૨ એકર જમીનને અધિગ્રહણ માટે અધિસૂચિત કરવાની ઘટનાક્રમની શ્રેણીનું અનુસરણ કરવામાં આવ્યું છે; જેના પરિણામે જમીનમાલિકોની તરફથી પોતાની મિલ્કતોમાંથી છૂટકારો મેળવવા માટે ગભરાટ અને હોડ મચી, બિલ્ડરો દ્વારા આ જમીનોની ખરીદી કરવામાં આવી અને અનેક સ્થળોએ વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરારો કરવામાં આવ્યા, જેમાં આવનારા અધિગ્રહણનો કોઈ ઉલ્લેખ નહોતો; પરિણામે અધિગ્રહણ રદ કરવાની માંગ

ઊભી થઈ, જે અંતે બે સમયબિંદુઓએ, એટલે કે ૨૪.૦૮.૨૦૦૭ અને ૨૯.૦૧.૨૦૧૦ના રોજ, કરવામાં આવી હતી. ગિરનારની માલિકીની જમીનો તથા યુનિટેકના સહયોગીઓ સંબંધિત વ્યવહારો નિઃસંદેહ શંકાસ્પદ અવધિમાં આવે છે. આ પરિસ્થિતિઓમાં યુનિટેકની દલીલ, અથવા સ્પીડ ટાઉનની એ દલીલ કે પાછળની સાથેનો સહયોગ કરાર અને વેચાણનો કરાર શંકાસ્પદ અવધિ પછી કરવામાં આવ્યા હતા, સ્વીકાર્ય નથી. પ્રારંભિક વ્યવહાર સાથે જોડાતો કલંક (અર્થાત્ ગિરનારે અધિગ્રહણ પ્રક્રિયા દરમિયાન જમીનો પ્રાપ્ત કરી હતી) સ્પીડ ટાઉનના વ્યવહારને પણ સમાન રીતે લાગુ પડે છે, કારણ કે વેચનારને જમીનો વેચવા માટે પ્રેરિત કરનાર સમગ્ર આધાર એવો હતો કે અધિગ્રહણની કાર્યવાહી આગળ વધશે અને તેમના હકશીર્ષકનો અંત આવશે. જોકે, ખરીદદાર અને તેની ધારક કંપનીને ભવિષ્યની ઘટનાઓના સ્વરૂપ અંગે સંપૂર્ણ જાણકારી હોય એવું જણાય છે, જેમાં સંભાવિત રીતે તેમનો પણ હાથ હતો. તેથી, આ જમીનોને માન્ય ગણાયેલો એવોર્ડમાંથી બહાર રાખવાની વિનંતી સ્વીકાર્ય નથી અને તે મુજબ નામંજૂર કરવામાં આવે છે. સ્પીડ ટાઉનને આ જમીન સંબંધે નક્કી થનાર વળતરનો હક રહેશે, અને તે જ આધારે રહેશે જે આધારે તે માટે હકદાર અન્ય તમામના કેસમાં રહેશે.

૧૦૧. એમ.એ. નં. ૨૨૨૮/૨૦૨૦ માં આઈ.એ. નં. ૧૨૮૮૦૨-૦૩/૨૦૨૦; આઈ.એ. નં. ૧૨૮૮૦૭/૨૦૨૦ અને આઈ.એ. નં. ૫૩૮૬૮/૨૦૨૨; આઈ.એ. નં. ૩૧૧૮૫/૨૦૨૧; આઈ.એ. નં. ૩૧૧૮૦/૨૦૨૧; આઈ.એ. નં. ૩૧૧૮૨/૨૦૨૧; આઈ.એ. નં. ૧૨૮૭૯૮-૯૯/૨૦૨૧; અને એમએ (ડી) નં. ૫૬૯૯/૨૦૨૧ માં આઈ.એ. નં. ૧૨૮૮૦૧/૨૦૨૧ ઉપરોક્ત શરતો મુજબ નિકાલ કરવામાં આવે છે.

૭. ઇનોવેટિવ ઇન્ફ્રાડેવલપર્સ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ

અ. લેજન્ડ હાઈટ ઓનર્સ વેલ્ફેર એસોસિએશન ૧૦૨. ૩.૩૫ એકર કૃષિ જમીન નૌરંગપુરમાં બે વ્યક્તિઓ, એટલે કે, શ્રી અશોક કુમાર લાખોટિયા અને શ્રી સુભાષ ચંદ ગોયલ દ્વારા ક્યવિક્કય દસ્તાવેજો તા. ૨૬.૦૨.૨૦૦૪ અને ૦૮.૦૩.૨૦૦૪ મુજબ ખરીદવામાં આવી હતી. એવો દાવો કરવામાં આવ્યો હતો કે આ બંનેએ કબજો પણ મેળવ્યો હતો. આ જમીનો કલમ ૪ હેઠળની જાહેરનામાંમાં અધિગ્રહણના વિષય બની. મૂળ માલિકોએ જમીન મુક્ત કરવાની માંગણી કરી અને ત્યારબાદ અધિગ્રહણ અધિનિયમની કલમ ૫એ હેઠળ વાંધા ઉઠાવ્યા. કેટલીક જમીનો અધિગ્રહણમાંથી મુક્ત કરવામાં આવી, તેમ છતાં મોટો હિસ્સો કલમ ૬ હેઠળની જાહેરાતમાં સામેલ કરવામાં આવ્યો. આ જમીનોને અધિગ્રહણમાંથી મુક્ત કરવાની વિનંતી કરવામાં આવી. ત્યારબાદ તા. ૩૧.૦૭.૨૦૦૭ના આદેશ દ્વારા જમીનને અધિગ્રહણમાંથી મુક્ત કરવામાં આવી. મેસર્સ ઇનોવેટિવ ઇન્ફ્રાડેવલપર્સ પ્રા. લિ. (આગામીમાં, "ઇનોવેટિવ") ત્યારબાદ તા. ૧૫.૧૦.૨૦૦૭ના રોજ પ્રકરણમાં પ્રવેશ્યું. અનુસરે, તેમણે જમીનોના વિકાસ માટે પરવાનો માગ્યો અને તેમને તા. ૨૦.૦૬.૨૦૦૮ના રોજ પરવાનો મંજૂર કરવામાં આવ્યો (પરવાનો નં. ૨૦૦૮નો ૧૨૮). સ્પષ્ટ છે કે, દરમિયાન તા. ૧૮.૧૨.૨૦૦૭ના રોજ ઇનોવેટિવે જમીનના બે ટુકડા ખરીદ્યા હતા. ઇનોવેટિવનો દાવો છે કે ડીટીસીપી દ્વારા આપવામાં આવેલા પરવાના અનુસંધાને તેણે જમીનનો વિકાસ કર્યો અને વ્યાવસાયિક મિનારાનું નિર્માણ કર્યું.

૧૦૩. મુખ્ય ચુકાદો આપવામાં આવ્યા પછી, રાજ્યએ ધારિત પુરસ્કારના પ્રકાશનને સુનિશ્ચિત કરતી વખતે, લાઈસન્સ નં. ૧૨૮ / ૨૦૦૮ના વિષયવસ્તુ રહેલી જમીનોનો પણ સમાવેશ કર્યો. તેનાથી વ્યથિત થઈ, ઇનોવેટિવે રિટ કાર્યવાહી દ્વારા પંજાબ અને હરિયાણા વડી અદાલતનો આશરો લીધો. ૧૬ જોકે, રિટ અરજી વડી અદાલતે એક એવા આદેશ દ્વારા

ફગાવી દીધી, જેને વર્તમાન મામલામાં વિશેષ અનુમતિ દ્વારા પડકારવામાં આવ્યો છે. ૧૭

૧૬ એમ/એસ ઇનોવેટિવ ઇન્ફ્રાડેવલપર્સ પ્રા. લિ. વિ. હરિયાણા રાજ્ય, ડબલ્યુ.પી. (સી) ક્રમાંક ૧૮૩૩૬ નું ૨૦૨૦ (૦૩.૧૧.૨૦૨૦ ના રોજ નામંજૂર).

૧૭ એમ/એસ ઇનોવેટિવ ઇન્ફ્રાડેવલપર્સ પ્રા. લિ. વિ. હરિયાણા રાજ્ય, એસએલપી (સી) ક્રમાંક ૨૧૪૭ ના

૧૦૪. ઇનોવેટિવ દ્વારા ઊભું કરાયેલ બાંધકામ “લેજન્ડ હાઇટ્સ” તરીકે ઓળખાતું એક વાણિજ્યિક મકાન છે. અનેક વ્યક્તિઓ અને સંસ્થાઓએ તેમાં આવેલી જગ્યા ખરીદી હોવાનો દાવો કર્યો છે. તેમણે અરજી દાખલ કરીને આ અદાલતનો સંપર્ક કર્યો છે – એટલે કે, લેજન્ડ હાઇટ ઓનર્સ વેલ્ફેર એસોસિએશન (આ પછી “લેજન્ડ હાઇટ્સ એસોસિએશન” તરીકે ઉલ્લેખિત). તેનો દાવો છે કે તે ૩૫ વ્યક્તિઓનું પ્રતિનિધિત્વ કરે છે, જેમણે કથિત રીતે નોંધપાત્ર રકમ ચૂકવી હતી, જેની રકમ વચ્ચે હતી

૧૩

લાખ અને ૬૫ લાખ. લેજન્ડ હાઇટ્સ એસોસિએશન દ્વારા દાખલ કરાયેલ અરજીની વિગતવાર યાદીમાં ઇનોવેટિવને ચૂકવવામાં આવેલી રકમો દર્શાવવામાં આવી છે અને મકાનમાં વ્યક્તિઓને ફાળવવામાં આવેલા એકમોનું પણ વર્ણન કરવામાં આવ્યું છે.

બી. પરમવીર ડિસ્ટ્રિબ્યુટર્સ પ્રા. લિ.

૧૦૫. અરજીઓનો અન્ય એક સમૂહ પરમવીર ડિસ્ટ્રિબ્યુટર્સ પ્રા. લિ., (આગળથી, “પરમવીર”) દ્વારા, જે એક બિન-બેંકિંગ નાણાકીય સંસ્થા છે, રજૂ કરવામાં આવ્યો છે. તે એવો આક્ષેપ કરે છે કે તેણે ઇનોવેટિવ સાથે ૦૮.૦૬.૨૦૧૭ના રોજ એક કરાર કર્યો હતો, જેના દ્વારા ૯૬,૨૧૬.૦૩ ચો. ફૂટ

વિસ્તારની મિલકત તે દ્વારા કુલ પ્રતિફળ રકમ માટે ખરીદવા સંમત કરવામાં આવી હતી

૧૬ કરોડ. તે વિસ્તારો

વેચાચેલ મિલકત હોટેલ બ્લોક માટે હતી. સંબંધિત શરતમાં નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું કે ખરીદદારે ચૂકવવાના ૧૬ કરોડમાંથી, સુશ્રી સરસ્વતી દેવીના બાકી લેણાં તરીકે ૮.૦૫ કરોડની રકમ સમાયોજિત કરવામાં આવશે તેવી સહમતી થઈ હતી. બીજી એક રકમની

૪. પરમવીરના બાકી પડતા લેણાં રૂપે ૩. ૨૪ કરોડનું સમાયોજન કરવા સંમતિ કરવામાં આવી હતી. બાકીની રકમ અનુક્રમે પપઃજપના પ્રમાણમાં ચૂકવવાની હતી.

૧૦૬. તેથી પરમવીર દલીલ કરે છે કે ઇનોવેટિવ દ્વારા બાંધવામાં આવેલા હોટેલ બ્લોકના સંબંધમાં તે નિર્મિત વિસ્તાર મેળવવાનો હકદાર છે.

#### ક. ૭ (એ) અને (બી) નું વિશ્લેષણ

૧૦૭. વિશેષ અનુમતિ અરજી તથા અરજીઓ (લેજેન્ડ હાઈટ્સ એસોસિએશન અને પરમવીર દ્વારા) અંગેના પોતાના જવાબમાં એચએસઆઈઆઈડીસી રજૂ કરે છે કે હોટેલ બ્લોક સંબંધે કોઈ બાંધકામ હાથ ધરવામાં આવ્યું નથી. દલીલ કરવામાં આવે છે કે પરમવીરની તરફેણી કરવામાં આવેલી રજૂઆતોની આ અદાલતે સંજ્ઞાન લેવું જોઈએ નહીં, કારણ કે તે દ્વારા દાવો કરાયેલા વ્યવહારોની પ્રામાણિકતા સ્થાપિત કરવા માટે કોઈ વિશ્વસનીય સામગ્રી અભિલેખ પર મૂકવામાં આવી નથી. જ્યાં સુધી લેજેન્ડ હાઈટ્સના વાણિજ્યિક સંકુલનો પ્રશ્ન છે, ત્યાં એચએસઆઈઆઈડીસી નિર્દેશ કરે છે કે જમીનોના વેચાણ માટેના જમીન વ્યવહારો, તેમજ આ જમીનો સંબંધિત પરવાનો, શંકાસ્પદ અવધિ દરમિયાન જારી કરવામાં આવ્યા હોવાથી, તેનો સમાવેશ અનુમાનિત પુરસ્કારમાં થવો આવશ્યક છે.

૧૦૮. હકીકતી વર્ણન પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે જમીનોના મૂળ માલિકોએ પોતે જ ફેબ્રુઆરી ૨૦૦૪ ના પ્રારંભમાં જમીનો ખરીદી હતી. આ અદાલત માત્ર એટલા આધાર પર અધિગ્રહણ અંગેની પૂર્વજાણકારી આરોપિત કરી શકતી નથી.

તથાપિ, તે જમીનોના અધિગ્રહણમાંથી અંતિમ પાછા ખેંચાણ તરફ દોરી ગયેલી ડિનોટિફિકેશન મેળવવા માટે તેમની અનુગામી વર્તણૂક (ભલે તે કલમ ૬ હેઠળની સૂચનામાં સમાવિષ્ટ હતી) એક સ્થાપિત હકીકત છે. ઇનોવેટિવે સ્વીકાર્ય રીતે ૨૦૦૭માં જમીનોની ખરીદી માટેના વ્યવહારોમાં પ્રવેશ કર્યો હતો અને ૨૦૦૮માં આવશ્યક પરવાનો માટે અરજી કરી તેને પ્રાપ્ત કર્યો હતો.

૧૦૯. તે જ સમયે, આ અદાલત આ હકીકતથી અવગત છે કે ફાળવણી પ્રાપ્ત કરનારાઓમાંથી અનેક લોકોએ મહત્વપૂર્ણ રકમોનું રોકાણ કર્યું હોવાનું જણાય છે (લેજેન્ડ હાઇટ્સની વાણિજ્યિક ઇમારત સંબંધે, અને પરમવીરની હોટેલ ઇમારત સંબંધે નહીં). જોકે, એચ.એસ.આઈ.આઈ.ડી.સી. આ બાબતે મૌન છે કે કબજાપત્રો મંજૂર કરવામાં આવ્યા છે કે નહીં, તેમ છતાં નોંધ પર કેટલીક સામગ્રી ઉપલબ્ધ છે (વિશેષ અનુમતિ અરજીએ કરવામાં આવેલી રજૂઆતો તેમજ લેજેન્ડ હાઇટ્સ એસોસિએશન દ્વારા કરવામાં આવેલી અરજિના રૂપે) કે અનેક વેચાણ દસ્તાવેજો/હસ્તાંતરણ દસ્તાવેજો અમલમાં મુકાયા અને નોંધાયેલા હતા.

૧૧૦. ન્યાયના વિશાળ હિતમાં એ સુનિશ્ચિત કરવું આવશ્યક રહેશે કે એવા ફાળવણાધારકોને, જેઓને કબજો આપવામાં આવ્યો છે અને/અથવા જેઓના પક્ષે હસ્તાંતરણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો છે, તેમને તેઓએ મૂળરૂપે બુક કરેલી વ્યાપારી એકમો સોંપવામાં આવે. જ્યાં સુધી અન્ય લોકોનો પ્રશ્ન છે, ત્યાં સુધી એચ.એસ.આઈ.આઈ.ડી.સી.એ પ્રથમ એવા તમામ વ્યક્તિઓ/એકમોના દાવાઓની ચકાસણી કરવી જોઈએ, જેઓએ નોંધપાત્ર રકમ ચૂકવ્યાનો દાવો કર્યો છે અને જેમને તેમનો ફાળવેલ વિસ્તાર આપવામાં આવ્યો નથી, અને બાંધકામના તબક્કા અને સ્વરૂપ તેમજ

ચૂકવવામાં આવેલી રકમના પ્રમાણને ધ્યાનમાં રાખીને (જે કુલ પ્રતિફળના ૭૫ ટકા કરતાં વધુ છે), યોગ્ય પૂર્ણતા બાદ એકમોનો કબજો સોંપવો રહેશે.

૧૧૧. જો કોઈ ફાળવાયેલ ધારક પરતફેર માંગે, તો એચએસઆઈઆઈડીસીએ ખાતરી કરવી જોઈએ કે રકમોની ચથાવત્ તપાસ કરવામાં આવે અને આ ચુકાદાની તારીખથી છ મહિનાની અંદર પરત ચૂકવવામાં આવે. ચુકમાં, એચએસઆઈઆઈડીસી વાર્ષિક ૬% વ્યાજ ચૂકવશે. બધી બિનફાળવાયેલ એકમો અને જે વિસ્તારો પર બાંધકામ કરી શકાય તે અંગે, માલિકી હક વિશેષરૂપે એચએસઆઈઆઈડીસીમાં નિહિત રહેશે.

૧૧૨. પરમવીર સંબંધે, આ અદાલતનું મત એવું છે કે ઇનોવેટિવ સાથે કરવામાં આવેલ કરારમાં એ નોંધવામાં આવ્યું છે કે નિશ્ચિત રકમો (ઉપર

૧૨ કરોડ) ફાળવણીધારકોને બાકી અને ચુકવપાત્ર હતા, જે બાદમાં હોટેલ માટેના બિલ્ડર-ખરીદદાર કરારમાં સમાયોજિત કરવામાં આવ્યા હતા. તે વ્યવહારોની વિગતો ક્યાંય પણ ચકાસવામાં આવી નથી કે નોંધ પર મૂકવામાં આવી નથી. ઉપરાંત, ઇનોવેટિવે જણાવ્યું છે કે હોટેલ બ્લોકનું બાંધકામ થયું નથી. આ પરિસ્થિતિઓમાં, ઇનોવેટિવની મિલ્કતના તે ભાગોમાં રહેલા તમામ અધિકારો, હક અને હિત એચ.એસ.આઈ.આઈ.ડી.સી.માં નિહિત થશે અને કલ્પિત પુરસ્કારનો ભાગ બનશે.

૧૧૩. આ ઉદ્દેખ કરવાની જરૂર નથી કે ઇનોવેટિવને મુખ્ય ચુકાદા અનુસાર અન્ય તમામ વિકાસકર્તાઓ/માલિકોની જેમ રકમો મેળવવાનો અધિકાર રહેશે. એચએસઆઈઆઈડીસી તેના દાવાઓની ચકાસણી કરશે. આ સંબંધમાં કોઈ વિવાદ ઊભો થાય તો, ઇનોવેટિવને આ અદાલત સમક્ષ કરેલી તેમની મિસ્લેન્યસ એપ્લીકેશનઓમાં નહીં પરંતુ તત્વલક્ષી કાનૂની કાર્યવાહીમાં પોતાનો દાવો દબાણપૂર્વક રજૂ કરવાની સ્વતંત્રતા રહેશે. એમ.એ. (ડી) ક્રમાંક

૭૭૭૫ ના ૨૦૨૧ માં આઈ.એ. ક્રમાંક ૪૧૬૯૦/૨૦૨૧; આઈ.એ. ક્રમાંક ૮૪૦૬૪-૬૭/૨૦૨૦; આઈ.એ. ક્રમાંક ૯૧૦૯૧/૨૦૨૦; આઈ.એ. ક્રમાંક ૮૪૦૬૭ ના ૨૦૨૦ માં એમ.એ. ક્રમાંક ૫૦/૨૦૧૯ અને એસએલપી ક્રમાંક ૨૧૪૭ ના ૨૦૨૧ નો ઉપરોક્ત શરતો મુજબ નિકાલ કરવામાં આવે છે.

#### ૮. ધર્મવીર અને અન્ય

૧૧૪. ૧૦૫ વ્યક્તિઓએ સંયુક્ત રિટ અરજીફરિયાદ દ્વારા પંજાબ અને હરિયાણા વડી અદાલતનો અભિગમ કર્યો હતો, અને એવો નિર્દેશ માગ્યો હતો કે તેઓ માનેસર ગામના રહેવાસીઓ હતા. ૧૮ તેમણે આગળ ધપાવેલો દાવો એવો હતો કે તેઓ સદ્ભાવના ધરાવતા અને નિર્દોષ ખરીદદારો હતા, જેમણે કલમ ૪ હેઠળની જાહેરનામામાં સમાવેશ થયેલી જમીનો મેળવી હતી. તેમણે સંદિગ્ધ અવધિ દરમિયાન, એટલે કે ૨૭.૦૮.૨૦૦૪થી ૨૯.૦૧.૨૦૧૦ વચ્ચે, હાલમાં તેમની કબજામાં રહેલી જમીનો અંગેના હકો પ્રાપ્ત કર્યા હતા. એવો આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો છે કે માલિકીના હક અંગે કોઈપણ પ્રકારની શંકા ન હોવાનું માનીને, આ અરજદારોએ જમીન પર બાંધકામ કરવાનું પણ શરૂ કર્યું હતું. પંજાબ અને હરિયાણા વડી અદાલત સમક્ષ કરવામાં આવેલો દાવો એવો હતો કે તેમની જમીનોને માન્ય ગણાયેલો એવોર્ડમાંથી બહાર રાખવી જોઈએ. વડી અદાલતે આ દાવો નામંજૂર કર્યો હતો, કારણ દર્શાવતાં કે તેમની તરફથી ખરીદીઓ સંદિગ્ધ અવધિ દરમિયાન કરવામાં આવી હતી અને આ અદાલતના ચુકાદાએ રાહત માત્ર મૂળ જમીનમાલિકોને જ આપી હતી, જેમણે જમીન સંબંધિત હકો હસ્તાંતરિત, પરકિયાકૃત અથવા કોઈપણ રીતે વેચી કે છોડી દીધા ન હતા. કારણ કે આ અરજદારોએ સ્વીકાર્યું હતું કે તેઓએ સંપાદનનો સામનો કરતી વખતે જમીન ખરીદી હતી, તેમને કોઈ રાહત આપી શકાતી નહોતી. શ્રી રાઠીની તરફથી આ અરજદારો વતી એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે તમામ અરજદારોએ પોતાની મહેનતની કમાણીનું રોકાણ કર્યું હતું અને મકાનો બાંધ્યા હતા, જેમાં તેઓ આ

આખા સમય દરમિયાન રહેતા આવ્યા છે. એવો આગ્રહ કરવામાં આવ્યો હતો કે આવા રહેવાસીઓમાંના ઘણા ભૂતપૂર્વ સૈનિક કર્મચારી છે.

૧૧૫. સુનાવણી દરમિયાન, એચએસઆઈઆઈડીસીએ રજૂ કર્યું કે આવા વ્યક્તિઓના કબજામાં રહેલી જમીન ૨૭ એકર જેટલી છે. એચએસઆઈઆઈડીસીએ સદ્ભાવપૂર્વક હોવાનો દાવો કરવામાં આવેલા વ્યવહારોની ચકાસણી કરવામાં વ્યવહારુ મુશ્કેલીઓ દર્શાવી. એ બાબત તરફ ધ્યાન દોરવામાં આવ્યું કે આ અરજદારો એ હકીકત હોવા છતાં કથિત વ્યવહારો પૂર્ણ કરવા આગળ વધ્યા હતા કે જમીનો તાત્કાલિક અધિગ્રહણનો સામનો કરી રહી હતી. આ અદાલતે રાહત ફક્ત તેવા જમીનમાલિકોને જ આપી છે, જેઓને વિકાસકર્તાઓને જમીનો વેચવા માટે બળજબરી કરવામાં આવી હતી. આવા વિકાસકર્તાઓએ નફો કમાવવા અને અંતે અધિગ્રહણો પડતા મુકાવવામાં આવે તે સુનિશ્ચિત કરવા માટે અધિગ્રહણની કાર્યવાહીનો ઉપયોગ કર્યો હતો. જોકે, આ વ્યક્તિઓએ અધિગ્રહણ પૂર્ણ થઈ જવાના જોખમને સ્વીકાર્યું હતું.

૧૮ ધારમવીર વિ. સ્ટેટ ઓફ હરિયાણા, એસએલપી (સી) નં. ૫૪૮૦ ઓફ ૨૦૨૧.

૧૧૬. મુખ્ય ચુકાદાની સમગ્ર ભાવધારા અને તર્કસરણી એવી છે કે જમીન અધિગ્રહણ અધિનિયમ હેઠળની કાર્યવાહીનો એક ઉપાય તરીકે ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો હતો, જેના દ્વારા હોલિંગ અથવા શેલ કંપનીઓના જાળ મારફતે વિકાસકર્તાઓએ અંતે વ્યવહારોમાં પ્રવેશ કર્યો અને વિકાસ અધિકારો માટે મૂલ્યવાન રકમો ચૂકવી હતી – અધિગ્રહણ કાર્યવાહી બાકી હોવા દરમિયાન. ત્યારબાદ, તે અધિકારોનો ઉપયોગ રાજ્યચંત્રને અધિગ્રહણમાંથી પરત ખેંચાવવા માટે મનાવવા કરવામાં આવ્યો. ત્યાં સુધીમાં જમીનની કિંમતો આકાશને અડી ગઈ હતી. આ તમામ તથ્યોને ધ્યાનમાં લઈ, તેમજ વિકાસકર્તાઓએ સંપત્તિઓનો વિકાસ કરી અને જેમાં એકમો વેચાયા અથવા ફાળવાયા હોય તેવી ઇમારતોનું બાંધકામ આગળ વધાર્યું હતું તે

હકીકતને પણ ધ્યાનમાં લઈ, આ અદાલતે માત્ર એક જ પ્રકારનો અપવાદ માન્ય રાખ્યો, અર્થાત્ આવા એકમો, ફ્લેટો અથવા દુકાનો વગેરેના સદભાવના ધરાવતા ખરીદદારોમાં માલિકી હક્ક નિહિત થવાનો. જે જમીન ફાળવવામાં આવી ન હોય, બાંધકામ ન થયું હોય તેવી જમીન, તેમજ આવા દરેક પ્રોજેક્ટનો ભાગ બનેલી ઇમારતો અને જમીન અંગે, માલિકી હક્ક એચ.એસ.આઈ.આઈ.ડી.સી.માં નિહિત થવાનો હતો.

૧૧૭. જ્યાં જ્યાં વિકાસ કરારો કરવામાં આવ્યા હતા અને પરવાનગીઓ જારી કરવામાં આવી હતી, અને બાંધકામ અથવા વિકાસના સ્વરૂપમાં કોઈ પ્રવૃત્તિ થઈ નહોતી, ત્યાં જમીન એચએસઆઈઆઈડીસીમાં નિક્ષેપિત થવાની હતી. જો ઉપરોક્ત તર્કશુંખલાને ધ્યાનમાં લેવામાં આવે, તો સ્પષ્ટ થાય છે કે સ્વતંત્ર સામગ્રીના આધારે હકીકતરૂપે ચકાસી શકાય તેવા મૂલ્યવાન પ્રતિફળની ચુકવણી કરીને ફાળવણી પ્રાપ્ત કરનાર તૃતીય પક્ષના સદ્ભાવના ધરાવતા ખરીદદારોનું સંરક્ષણ કરવામાં આવ્યું હતું. તેમ છતાં, બાકીની તમામ લેવડદેવડના મામલાઓમાં એવું સંરક્ષણ માત્ર આ સરળ કારણસર વિસ્તૃત કરવામાં આવ્યું નહોતું કે હકીકતમાં દાવો કરાયેલ પ્રકારની સદ્ભાવનાપૂર્ણ લેવડદેવડ થઈ હતી કે નહીં તેની ચકાસણી કરવાની કોઈ રીત ઉપલબ્ધ નથી. આ કારણોસર, આ અદાલતનું મંતવ્ય છે કે પંજાબ અને હરિયાણા વડી અદાલતના ચુકાદા અને આદેશમાં કોઈ ખામી નથી.

૧૧૮. ઉપરોક્તના પરિણામે, આ અરજદારોના કબજામાં રહેલી જમીનો સંબંધિત હક અને માલિકી હક એચએસઆઈઆઈડીસીમાં નિહિત થાય છે. આવી જમીન અંગે (અર્થાત્ ૨૭ એકર જમીન, જેના વિષે આ અરજદારો અને તેમના સમાન અન્ય વ્યક્તિઓ રાહતનો દાવો કરી શકે) એચએસઆઈઆઈડીસી માટે તેના મૂળ અધિનિયમ અનુસાર અનુમત્ય હોય તેવી અને ભેદભાવરહિત પદ્ધતિથી યોજના ઘડવી કે ન ઘડવી તે તેની વિવેકાધીન બાબત છે, જેમ તે યોગ્ય માને. જો એચએસઆઈઆઈડીસી એવો

વિકલ્પ પસંદ કરે, તો તે સંબંધિત વિસ્તારમાં લાગુ પડતી માસ્ટર પાલન અને ઝોનિંગની તમામ જોગવાઈઓ તેમજ અન્ય લાગુ પડતા નિયમો અને વિનિયમોનું પાલન કરવા માટે બંધાયેલ રહેશે અને તેમનો કડક અમલ કરશે.

#### ૯. અન્ય મુદ્દાઓ

૧૧૯. સુનાવણી દરમિયાન એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે કલમ ૬ હેઠળ અંતિમ રીતે જાહેર કરાયેલ ૬૮૮ એકર પૈકી ૪૨૦ એકર અંતિમ રીતે માન્ય ગણાયેલો એવોર્ડના ભાગરૂપે સમાવેશ કરવામાં આવ્યા હતા. વિદ્વાન વકીલે દલીલ કરી હતી કે એચએસઆઈઆઈડીસીએ એવા વિકાસકર્તાઓને લાભ આપવાનો પ્રયત્ન કર્યો છે જેઓએ વિશાળ નફો કમાવ્યો હતો અને વિવિધ ચુકિતઓ દ્વારા, જેમાં મુદતવૃદ્ધિ/સ્પષ્ટીકરણ વગેરે માટે અરજીઓ કરવાનું પણ સામેલ છે, ચુકાદાની અસરથી બચી નીકળવાનો પ્રયત્ન કર્યો છે. સુનાવણી દરમિયાન, આ બધી અરજીઓ, તમામ પક્ષકારોની રજૂઆતો તથા એચએસઆઈઆઈડીસીની રજૂઆત (જેણે દિશાનિર્દેશો અને સ્પષ્ટીકરણો માટે આ અરજી પણ કરી છે) પર વિચારણા કરવામાં આવી હતી. કલમ ૫અ હેઠળની આક્ષેપોની કલ્પિત વિચારણામાં, મૂળ કલમ ૪ હેઠળ જાહેર કરાયેલા ૯૧૨ એકર પૈકી ૬૮૮ એકર કલમ ૬ હેઠળ પ્રત્યક્ષ રીતે જાહેર કરવામાં આવ્યા હતા. સમગ્ર અધિગ્રહણ ૨૯.૦૧.૨૦૧૦ના રોજ ત્યજી દેવામાં આવ્યું હતું. આ અદાલતે, પોતાના મુખ્ય ચુકાદામાં, અનેક સ્થાનો પર એવો નિષ્કર્ષ આપ્યો છે કે રાજ્યનો અધિગ્રહણ આગળ ન વધારવાનો નિર્ણય દ્વેષપૂર્ણ હતો અને અધિગ્રહણ અધિનિયમ હેઠળ છેતરપિંડી સમાન હતો. એચએસઆઈઆઈડીસીએ પોતાની અરજીઓ દ્વારા એ બાબતે સ્પષ્ટીકરણો માંગ્યા હતા કે ‘હસ્તાંતરણ’ શબ્દમાં માત્ર વેચાણદસ્તાવેજ અથવા જમીનનું ઔપચારિક હસ્તાંતરણ જ આવરે છે કે પછી તેમાં મૂલ્યવાન વિકાસ અધિકારોનો ત્યાગ કરવો પણ સામેલ થાય છે. આ ચુકાદાના અગાઉના ભાગમાં આ પાસાનો વિસ્તૃત રીતે વિચાર કરવામાં આવ્યો છે અને એવો નિષ્કર્ષ આપવામાં આવ્યો છે કે ‘હસ્તાંતરણ’ શબ્દસમૂહનો અર્થ

વ્યાપક રીતે કરવો જોઈએ અને સંકીર્ણ અથવા તકનીકી રીતે નહીં. તેથી, તમામ એવા કિસ્સાઓમાં જ્યાં સહકાર કરારો કરવામાં આવ્યા હતા અથવા મૂલ્યવાન પ્રતિફળ માટે વિકાસ અધિકારો છોડી દેવામાં આવ્યા હતા અથવા જ્યાં શંકાસ્પદ અવધિ દરમિયાન પરવાના માટે અરજીઓ કરવામાં આવી હતી, ભલે તે મૂળ જમીનમાલિકના હિતમાં હોય જેમણે કદાચ સહકાર કરાર કર્યો હોય અને રકમ પ્રાપ્ત કરી હોય, તેવી વ્યવહારો હસ્તાંતરણની મનાઈના ક્ષેત્રમાં આવશે. આ નિષ્કર્ષોને ધ્યાનમાં લેતાં, અરજદારોની આશંકાઓ નિરાધાર છે.

૧૨૦. જ્યાં સુધી અધિગ્રહણ સંબંધિત અન્ય પગલાંનો સંબંધ છે, સુનાવણી દરમિયાન અદાલતને જણાવવામાં આવ્યું હતું કે ૩૬૫ એકર જમીન સંબંધે ૧૮૫ સંદર્ભો પ્રાપ્ત થયા છે. રાજ્ય એ સુનિશ્ચિત કરશે કે તેમનો શક્ય તેટલો તાત્કાલિક જવાબ આપવામાં આવે. સંબંધિત સંદર્ભ અદાલતોને આ દ્વારા દિશાનિર્દેશ આપવામાં આવે છે કે તેઓ ૧૮૫ સંદર્ભોમાંની બધી કાર્યવાહી પૂર્ણ કરી આ ચુકાદાની તારીખથી એક વર્ષની અવધિમાં કાયદા અનુસાર એવોર્ડ જાહેર કરે. પક્ષકારોના બધા હકો અને વાંધાઓ ખુલ્લા રાખવામાં આવે છે. એમ.એ. ક્રમાંક ૨૧૪૯/૨૦૨૦ માં આઈ.એ. ક્રમાંક ૧૧૮૪૦૮/૨૦૨૦; આઈ.એ. ક્રમાંક ૧૧૮૪૧૦/૨૦૨૦ અને આઈ.એ. ક્રમાંક ૧૨૬૮૨૬/૨૦૨૦ ઉપરોક્ત શરતો મુજબ નિકાલ કરવામાં આવે છે. રાજ્ય અને એચએસઆઈઆઈડીસી તરફથી કરાયેલ અરજીઓ (એમ.એ. ક્રમાંક ૫૦/૨૦૧૯ માં આઈ.એ. ૨૨૫૪/૨૦૧૯ અને આઈ.એ. ૧૦૦૭૪૫/૨૦૨૦; તેમજ એમ.એ. ક્રમાંક ૧૧૭૫/૨૦૧૯ માં આઈ.એ. ૯૩૮૨૨/૨૦૧૯) નો પણ અનુરૂપ નિકાલ કરવામાં આવે છે.

#### નિષ્કર્ષો અને નિર્દેશો:

૧૨૧. ઉપરોક્ત ચર્ચાના પ્રકાશમાં, આ અદાલતના નિષ્કર્ષોનો સાર નીચે મુજબ છે:

ક. મુખ્ય ચુકાદામાં વપરાયેલ ‘હસ્તાંતરણ’ શબ્દપ્રયોગ, ખાસ કરીને પરિચ્છેદ ૪૨.૬ ના પ્રકાશમાં, વેચાણ, ભાડાપટ્ટો અથવા અન્ય ભારાધિનતા સુધી મર્યાદિત નથી. તેમાં વિકાસ અને/અથવા સહયોગ કરારો, તેમજ શંકાસ્પદ અવધિ દરમિયાન જારી કરાયેલ પરવાનગીઓ (વિકાસ માટે), વિકાસકર્તાના પક્ષમાં હોય કે ન હોય, તેનો પણ સમાવેશ થાય છે.

બિ. ઉપરોક્તના અનુસંગરૂપે, પેરાડાઈઝને જારી કરાયેલા લાઈસન્સોથી આવરી લેવાયેલી જમીનો (જે અંતે ગ્રીન હાઈટ્સને હસ્તાંતરિત કરવામાં આવી); કર્મા (જે માટે યુનિટેક સાથે સહયોગમાં પ્રવેશ કરવામાં આવ્યો હતો); રામ પ્યારી, બલબીર સિંહ, અર્લ અને ફ્રન્ટિયર (જેનો અંતે ગોદરેજ દ્વારા ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો); એક્સપ્રેસગ્રીન્સ (ડીએલએફ); કલિંગા અને ઇનોવેટિવ હસ્તાંતરણ સમાન થાય છે.

ચ. ગ્રીન હાઈટ્સના સંદર્ભમાં, ગ્રીન હાઈટ્સ દ્વારા એચએસઆઈઆઈડીસીને પ્રતિ એકર ૩. ૫ કરોડની રકમ ચૂકવાપાત્ર છે. તેથી, અંતિમ ચૂકવાપાત્ર રકમ ૨.૬૮૧ એકર x

૫ કરોડ =

૧૩,૪૦,૫૦,૦૦૦ /- ( રૂપિયા તેર કરોડ, ચાલીસ લાખ અને પચાસ હજાર માત્ર ) આ ચુકાદાની તારીખથી છ મહિનાની અંદર, નહીં તો બાકીદારી થયાની તારીખથી વાર્ષિક ૬% ના દરે વ્યાજ વસૂલ કરવામાં આવશે. ગ્રીન હાઈટ્સને, તેમના કરારની શરતોને ધ્યાનમાં રાખીને, તે દાવો કરવા હકદાર હોય તેવી પ્રમાણસર રકમો પેરેડાઈઝ પાસેથી વસૂલ કરવાનો અધિકાર રહેશે.

ડી. ગોદરેજના સંબંધમાં, ગોદરેજ દ્વારા એચએસઆઈઆઈડીસીને પ્રતિ એકર ૫ કરોડ રૂપિયાની રકમ ચુકવવાની છે. તેથી, અંતિમ ચુકવવાપાત્ર રકમ ૧૩ . ૭૪૩ એકર x

$$૫ કરોડ = ૬૭,૩૬,૩૦,૦૦૦ / -$$

( રૂપિયા સડસઠ કરોડ, છત્રીસ લાખ અને ત્રીસ હજાર માત્ર ) આ ચુકાદાની તારીખથી છ મહિનાની અંદર, તે ન થાય તો ચૂકની તારીખથી વાર્ષિક ૬% ના દરે વ્યાજ વસૂલ કરવામાં આવશે. ગોદરેજ કાયદા મુજબ ફ્રન્ટિયર, અર્લ, બલબીર સિંહ અને રામ પ્યારી સાથેના તેના કરારની શરતો અનુસાર, તેને જે હકદાર હોય તેવા અનુપાતિક રકમોનો દાવો કરવા હકદાર છે.

ઈ. ઉપરોક્ત દિશાનિર્દેશોનું પૂર્ણ પાલન થયા પછી, ગ્રીન હાઈટ્સ અને ગોદરેજના પ્રોજેક્ટોથી આવરી લેવાયેલી જમીનોને માન્ય ગણાયેલો એવોર્ડમાંથી બાકાત રાખવામાં આવશે.

ફ. કર્મા અંગે, લાઈસન્સ નં. / ૨૨૦૬/૨૦૦૮ હેઠળની ૨૫.૮૫ એકર જમીન, જે લાઈસન્સનો વિષય છે, ધાર્ય એવોર્ડનો ભાગ બને છે. રાજ્ય આ જમીનો અંગે યોગ્ય પગલાં લેશે અને આ ચુકાદાની તારીખથી છ મહિનાની અંદર પૂરક એવોર્ડ જાહેર કરશે. કર્મા કલમ ૪ હેઠળની અધિસૂચનાની તારીખે સંપાદન અધિનિયમ અનુસાર વળતર મેળવવા હકદાર છે, તથા આવું નિર્ધારિત વળતર ઉપર વ્યાજ, સોલેટિયમ વગેરે જેવા કાયદેસર લાભો મેળવવા પણ હકદાર છે.

જી. અનુક્રમે આર.પી. એસ્ટેટ્સ અને સુબ્રોસની માલિકીની ૨.૮૮૭૫ એકર અને ૧૦.૮૮૧ એકર માપની જમીનોને માન્ય ગણાયેલો એવોર્ડમાંથી બાકાત રાખવામાં આવે છે.

હ. એક્સપ્રેસ ગ્રીન્સ (ડીએલએફ) અંગે, પ્રકલ્પને કલ્પિત પુરસ્કારથી બહાર રાખવા માટેની દલીલો નકારવામાં આવે છે. આ પ્રમાણે દિશા આપવામાં આવે છે કે:

(૧) એચએસઆઈઆઈડીસી આ ચુકાદાની તારીખથી છ મહિનાની અંદર, અવંટિતધારકોના હક્કની, જેમાં અવિભાજિત અને પ્રમાણસર જમીનહિસ્સા પરનો હક્ક પણ સમાવેશ થાય છે, તેની માન્યતા ચકાસવાની પ્રક્રિયા પૂર્ણ કરશે;

(૨) એચએસઆઈઆઈડીસી વેચાણ દસ્તાવેજના અમલ અંગે બાકીના ફાળવણીધારકોને સૂચના આપશે – વેચાણ દસ્તાવેજના અમલ અને નોંધણીની પ્રક્રિયા આ ચુકાદાની તારીખથી છ મહિનાની અંદર પૂર્ણ કરવામાં આવશે. એચએસઆઈઆઈડીસી એ સુનિશ્ચિત કરશે કે સંબંધિત દસ્તાવેજોની તપાસ કરવા અને આવા વેચાણ દસ્તાવેજોના અમલને સુગમ બનાવવા માટે નિયુક્ત નોડલ અધિકારીની નિમણૂક કરવામાં આવે; અને

(૩) સ્વતંત્ર માળાઓમાં આવેલી વેચાણ ન થયેલી ૩૯ ટાઉનહાઉસિસ સંબંધિત તમામ હકો, હકમાલિકી અને હિત એચએસઆઈઆઈડીસીમાં નિહિત રહેશે, અને તે પોતાના નીતિનિયમો તથા લાગુ પડતા કાયદાઓ અનુસાર તેમનો વ્યવહાર કરશે. તેવી જ રીતે, વેચાણ ન થયેલાં એપાર્ટમેન્ટોના સંદર્ભમાં પણ તમામ હકો, હકમાલિકી અને હિત એચએસઆઈઆઈડીસીમાં નિહિત રહેશે.

(૪) ૧૫મા ટાવર ખાતેના ૯૬ ફ્લેટોના સંબંધમાં, જે પૂર્ણ કરવામાં આવ્યા છે પરંતુ જેમના માટે હજી સુધી કોઈ વસવાટ પ્રમાણપત્ર જારી કરવામાં આવ્યું નથી, ડીટીસીપી બાકી રહેલ વસવાટ પ્રમાણપત્રો અંગે યોગ્ય નિરીક્ષણ અને નિર્ણય થાય

તે સુનિશ્ચિત કરશે. એચએસઆઈઆઈડીસી દ્વારા જે કોઈ ખામી સુધારવાની બાકી હોય તે પૂર્ણ કરવામાં આવશે.

(૫) સેક્ટર એમ-૧ અને એમ-૧(એ) માં આવેલા કલબ હાઉસો અને સીમા દીવાલ અંગે, એચએસઆઈઆઈડીસીને તાત્કાલિક કાર્ય હાથ ધરવા અને આ ચુકાદાની તારીખથી અઢાર મહિનાની અંદર તે પૂર્ણ કરવા નિર્દેશ આપવામાં આવે છે.

(૬) બાંધકામ ન થયેલા અને ફાળવણી ન થયેલા તમામ ભાગો તેમજ બાંધકામ ન થયેલા, ફાળવણી ન થયેલા પ્લોટો વગેરે સંબંધિત બાંધકામ અધિકારો (જેમ કે એફ.એ.આર.) સહિત, જેમાં બે શાળા સ્થળોનો પણ સમાવેશ થાય છે, તે સર્વેનો સંપૂર્ણ હક એચએસઆઈઆઈડીસીમાં નિર્વિવાદ રીતે નિક્ષેપિત રહેશે. એચએસઆઈઆઈડીસીને લાગુ પડતા માસ્ટર પાલન વિકાસ કાયદાઓના માળખા અંતર્ગત પોતાની નીતિઓ અનુસાર આ વિસ્તારોનો વિકાસ કરવાનો અધિકાર રહેશે. આ અદાલતના મુખ્ય ચુકાદાની શરતો મુજબ, જો કોઈ રકમ વસૂલપાત્ર હોય તો, ડીએલએફ તેને વસૂલ કરવા હકદાર રહેશે. આ ચુકાદાની તારીખથી એક મહિનાની અંદર તે ફાળવણીધારકો સંબંધિત તમામ નોંધપોથીઓ અને સમગ્ર યોજનાને સંબંધિત તકનીકી માહિતી એચએસઆઈઆઈડીસીને સોંપશે.

૧. કલિંગા સંબંધે, નીચે મુજબ નિર્દેશ આપવામાં આવે છે કે (૧)

એચએસઆઈઆઈડીસી કલિંગા દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલા તમામ સંબંધિત દસ્તાવેજોની ચકાસણી પૂર્ણ કરશે. કલિંગા જેને આધારરૂપ રાખવા ઇચ્છે તેવા કોઈપણ વધારાના દસ્તાવેજો અથવા ઇનવોઈસો, અથવા સંબંધિત સામગ્રી, બે અઠવાડિયાની અંદર

એચએસઆઈઆઈડીસીને રજૂ કરવામાં આવશે. ત્યારબાદ, એચએસઆઈઆઈડીસી ચકાસણી કરશે, અને તે પ્રક્રિયા તથા સંબંધિત પૂછપરછોના આધારે (જેનાં માટે તે કલિંગાની જરૂરી તેવી સહાય માંગી શકે છે) આ ચુકાદાની તારીખથી છ મહિનાની અંદર અંતિમ મૂલ્યાંકન દર્શાવશે. તે મૂલ્યાંકનના અનુસંધાને ચૂકવવાપાત્ર રકમ, ચકાસણી પૂર્ણ થયાના ત્રણ મહિનાની અંદર મુક્ત કરવામાં આવશે.

(૨) એચએસઆઈઆઈડીસી કલિંગાના ફાળવણીધારકો તરીકે પરતફેરનો દાવો કરનાર તમામ વ્યક્તિઓ સંબંધિત દસ્તાવેજોની ચકાસણી છ મહિનાની અંદર પૂર્ણ કરશે. આવા ફાળવણીધારકો અથવા ફ્લેટ માલિકોને, (જેમણે કબજો મેળવ્યો નથી), ત્યારબાદના છ મહિનાની અંદર તેઓ જે રકમ મેળવવા હકદાર હોય તે ચૂકવી આપવામાં આવશે.

(૩) હકદારી અથવા ચૂકવવાપાત્ર રકમ અંગે કોઈપણ વિવાદ ઉદ્ભવે તેવી પરિસ્થિતિમાં, સંબંધિત ફાળવણીધારક અથવા ફ્લેટ ખરીદનારને કાયદા મુજબ યોગ્ય કાર્યવાહીનો આશરો લેવા માટે મુક્તિ રહેશે, એટલે કે, દિવાની દાવો દાખલ કરીને અથવા ગ્રાહક સંરક્ષણ અધિનિયમ, ૧૯૮૬ હેઠળ ફરિયાદો કરીને. આથી સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે કે આ સંબંધમાં કોઈપણ કાર્યવાહી, અરજી અથવા અવમાનના અરજી આ અદાલત દ્વારા સ્વીકારવામાં આવશે નહીં.

જે. એ.બી.ડબલ્યુ.ના સંદર્ભમાં, એવો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે કે એચ.એસ.આઈ.આઈ.ડી.સી.એ સમગ્ર યોજનાના ફાળવણીધારકોને, અર્થાત રહેણાંક એકમો/પ્લોટોના ફાળવણીધારકો તથા વાણિજ્યિક અથવા દુકાનની જગ્યાનાં ફાળવણીધારકોને, આ ચુકાદાની તારીખથી આગામી બાર મહિનાની અંદર ચૂકવવાપાત્ર રકમો પરત કરવી. તે કરવામાં

નિષ્ફળ જશે તો બાકી રહેલી તારીખથી વાર્ષિક ૬% ના દરે વ્યાજ વસૂલવામાં આવશે. એ.બી.ડબલ્યુ.ની જમીનો માન્ય ગણાયેલો એવોર્ડનો ભાગ બનશે.

કે. સ્પીડ ટાઉન અંગે, અનુમાનિત પુરસ્કારમાંથી જમીનને બહાર રાખવા માટેની દલીલો નામંજૂર કરવામાં આવે છે. એવું ઠરાવવામાં આવે છે કે સ્પીડ ટાઉન જમીન સંબંધે નક્કી કરવામાં આવનાર વળતર મેળવવા હકદાર રહેશે, અને તે માટેનો આધાર તે જ રહેશે જે તેના માટે હકદાર અન્ય તમામના મામલામાં છે.

૧. પરમવીર સંબંધે, ડીમ્ડ એવોર્ડમાંથી હોટેલ બ્લોકને બહાર રાખવા અંગેની દલીલો નામંજૂર કરવામાં આવે છે. ઇનોવેટિવની મિલ્કતોના તે ભાગોમાં રહેલા તમામ અધિકારો, હક અને હિત એચએસઆઈઆઈડીસીમાં નિહિત થશે અને તે ડીમ્ડ એવોર્ડનો ભાગ ગણાશે. મુખ્ય ચુકાદા અનુસાર, અન્ય તમામ વિકાસકર્તાઓ/માલિકોની જેમ ઇનોવેટિવને પણ રકમો મેળવવાનો હક રહેશે. એચએસઆઈઆઈડીસી તેની માંગણીઓની ચકાસણી કરશે. આ બાબતમાં કોઈ વિવાદ ઊભો થાય તો, ઇનોવેટિવને આ અદાલત સમક્ષ તેમની પરચૂરણ અરજીઓમાં નહીં પરંતુ મૂળભૂત કાનૂની નક્કીઓમાં પોતાની માંગણી દબાણપૂર્વક રજૂ કરવાની છૂટ રહેશે

મ. લેજન્ડ હાઈટ્સના સંબંધમાં, એચએસઆઈઆઈડીસીને નીચે મુજબ નિર્દેશ કરવામાં આવે છે:(૧) જેઓને કબજો આપવાનો મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો અને/અથવા જેઓના પક્ષે હસ્તાંતરણ દસ્તાવેજ નિષ્પાદિત કરવામાં આવ્યો હતો એવા તમામ ફાળવણીધારકોને વ્યાપારી એકમો સોંપવા. જ્યાં સુધી અન્ય લોકોનો પ્રશ્ન છે, એચએસઆઈઆઈડીસી પ્રથમ તે તમામ

વ્યક્તિઓ/સંસ્થાઓના દાવાઓની ચકાસણી કરે જેઓએ નોંધપાત્ર રકમ ચૂકવ્યાનો દાવો કર્યો છે અને જેઓને તેમની જગ્યાઓ ફાળવવામાં આવી નથી, અને બાંધકામના તબક્કા તથા સ્વરૂપ અને ચૂકવાયેલ રકમની હદને ધ્યાનમાં રાખીને (જે કુલ પ્રતિફળના ૭૫ ટકા કરતાં વધુ છે), યોગ્ય પૂર્ણતા પછી એકમોનો કબજો સોંપે.

(૨) આ ચુકાદાની તારીખથી છ મહિનાની અંદર કોઈપણ ફાળવણીતારક દ્વારા માંગવામાં આવેલ પરતફેરને યોગ્ય રીતે ચકાસી અને ચૂકવવો, અન્યથા ચુકવણીમાં થયેલ ચૂકની તારીખથી વાર્ષિક ૬% ના દરે વ્યાજ વસૂલ કરવામાં આવશે.

(૩) જે તમામ ફાળવવામાં ન આવેલ એકમો અને જે વિસ્તારો પર બાંધકામ કરી શકાય તે બાબતમાં, માલિકીહક માત્ર એચએસઆઈઆઈડીસી પાસે જ નિહિત રહેશે.

નં. ધરમવીર અને અન્ય અરજદારો તેમજ સમાન સ્થિતિ ધરાવતા વ્યક્તિઓ અંગે, તેમના કબજામાં રહેલી જમીનોના હક્કો અને માલિકી હક એચ.એસ.આઈ.આઈ.ડી.સી.માં નિહિત છે. આવી જમીન સંબંધે (અર્થાત્, તે ૨૭ એકર જમીન, જેના અંગે અરજદારો અને તેમના જેવા અન્ય લોકો રાહતનો દાવો કરી શકે) એચ.એસ.આઈ.આઈ.ડી.સી. તેના મૂળ અધિનિયમ અનુસાર અનુમત્ય હોય તેવી અને ભેદભાવરહિત રીતની યોજના, તેને યોગ્ય જણાય તેવી રીતે, ઘડવા માટે સક્ષમ છે. જો એચ.એસ.આઈ.આઈ.ડી.સી. આપું કરવાની પસંદગી કરે, તો તે માસ્ટર પ્લાન અને ઝોનિંગની તમામ જોગવાઈઓ તેમજ તે વિસ્તારમાં લાગુ પડતા અન્ય નિયમો અને વિનિયમોથી બંધાયેલ રહેશે અને તેમનો કડક અમલ કરશે.

ઓ. રાજ્યને નિર્દેશ આપવામાં આવે છે કે અધિગ્રહણ સંબંધિત તમામ સંદર્ભોનો શક્ય તેટલી ત્વરિત રીતે નિકાલ સુનિશ્ચિત કરે. સંબંધિત સંદર્ભ અદાલતોને આથી નિર્દેશ આપવામાં આવે છે કે ૩૬૫ એકર જમીન સંબંધિત પ્રાપ્ત થયેલા ૧૮૫ સંદર્ભોમાંની તમામ કાર્યવાહી આ ચુકાદાની તારીખથી એક વર્ષની અવધિમાં પૂર્ણ કરીને કાયદા અનુસાર પુરસ્કાર જાહેર કરે.

પી. તે સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે કે જ્યાં જ્યાં ફાળવણીગ્રાહકોએ સંપૂર્ણ રકમો (કરારોની શરતો મુજબ ચૂકવવાની) ચૂકવી નથી, ત્યાં ત્યાં એચએસઆઈઆઈડીસીને મૂળ બિલ્ડર/ડેવલપરના કિસ્સામાં કાયદામાં રહેલા સમાન હકો પ્રાપ્ત રહેશે, જેમાં ફાળવણીગ્રાહકોને કબજો સોંપતા પહેલાં સંપૂર્ણ ચુકવણી પર આગ્રહ રાખવાનો હક પણ સમાવેશ થાય છે, પરંતુ તે પૂરતો મર્યાદિત નથી.

૧૨૨. આઈ.એ. નં.૧૧૨૫૧૫/૨૦૨૦; આઈ.એ. નં.૧૧૭૦૨૫/૨૦૨૦; આઈ.એ. નં.૧૧૮૪૦૧/૨૦૨૦; આઈ.એ. નં.૧૧૬૨૬૮/૨૦૨૦; આઈ.એ. નં.૧૧૧૫૫૭/ ૨૦૨૦, આઈ.એ. નં. ૧૧૧૫૬૨/ ૨૦૨૦; આઈ.એ. નં.૧૧૧૫૬૩/૨૦૨૦; આઈ.એ. નં.૧૧૬૧૨૦/૨૦૨૧; આઈ.એ. નં. ૧૧૬૧૨૮/૨૦૨૧, આઈ.એ. નં.૧૨૩૬૯૦/૨૦૨૧; આઈ.એ. નં.૧૧૦૯૯૫/ ૨૦૧૯, આઈ.એ. નં. ૯૧૭૯૩/ ૨૦૨૦; આઈ.એ.નં. ૧૧૩૨૦૬/ ૨૦૨૦; આઈ.એ. નં. ૩૬૪૮૪-૮૫/૨૦૨૦; આઈ.એ. નં. ૩૬૪૮૭; આઈ.એ. નં.૮૯૫૭૦/ ૨૦૨૦; આઈ.એ. નં. ૩૧૦૭૯-૮૧/૨૦૨૨; આઈ.એ. નં.૧૦૨૩૫૮/૨૦૧૯; આઈ.એ. નં.૧૮૯૬૬૭/૨૦૧૯; આઈ.એ. નં. ૬૨૨૧૬/૨૦૨૦; આઈ.એ. નં. ૪૨૨૬૩/૨૦૨૨; આઈ.એ. નં. ૪૯૨૬૨ ના ૨૦૨૨; આઈ.એ. નં. ૭૫૯૫૫/૨૦૨૦; આઈ.એ. નં. ૮૩૨૫૧/૨૦૨૦; આઈ.એ. નં. ૭૬૬૦૫/ ૨૦૨૦; આઈ.એ. નં. ૭૬૬૦૨/૨૦૨૦; આઈ.એ.

નં. ૩૧૧૮૫/૨૦૨૧; આઈ.એ. નં. ૩૧૧૮૦/૨૦૨૧;આઈ.એ. નં.  
 ૩૧૧૮૨/૨૦૨૧; આઈ.એ. નં. ૧૨૮૮૦૨-૦૩/૨૦૨૦; આઈ.એ. નં.  
 ૧૨૮૮૦૭/૨૦૨૦;આઈ.એ. નં. ૧૨૮૭૯૮-૯૯/૨૦૨૧; આઈ.એ. નં.  
 ૫૩૮૬૮/૨૦૨૨; આઈ.એ. નં. ૧૨૮૮૦૧/૨૦૨૧;આઈ.એ. નં.  
 ૯૧૦૯૧/૨૦૨૦;આઈ.એ. નં. ૪૧૬૯૦/૨૦૨૧; આઈ.એ. નં. ૮૪૦૬૪-  
 ૬૫ ના ૨૦૨૦;આઈ.એ. નં. ૮૪૦૬૬ ના ૨૦૨૦; આઈ.એ. નં.  
 ૮૪૦૬૭/૨૦૨૦; આઈ.એ. નં. ૧૧૮૪૦૮/૨૦૨૦;આઈ.એ. નં.  
 ૧૧૮૪૧૦/૨૦૨૦; આઈ.એ. નં. ૧૨૬૮૨૬/૨૦૨૦; આઈ.એ.  
 ૨૨૫૪/૨૦૧૯; આઈ.એ. ૯૩૮૨૨/ ૨૦૧૯; આઈ.એ. ૧૦૦૭૪૫/૨૦૨૦;  
 આઈ.એ. નં. ૪૬૦૨૮/૨૦૨૦, આઈ.એ. નં. ૩૦૮૦૭/૨૦૨૦;આઈ.એ. નં.  
 ૧૯૧૯૮૩/૨૦૧૯; આઈ.એ. નં. ૧૯૨૦૨૭/૨૦૧૯; આઈ.એ. નં.  
 ૧૩૭૪૦૭/૨૦૧૯;આઈ.એ. નં. ૩૪૦૩/૨૦૨૦; આઈ.એ. નં.  
 ૩૪૦૬/૨૦૨૦; આઈ.એ. નં. ૫૯૭૪૩/૨૦૨૦; આઈ.એ.નં.  
 ૧૧૮૭૯૮/૨૦૨૦; આઈ.એ. નં. ૧૦૩૨૯૨/૨૦૨૦; આઈ.એ. નં.૬૮૫૪૨  
 ના ૨૦૧૯; આઈ.એ.નં. ૪૯૯૮૬-૮૭ ના ૨૦૨૧; એમ.એ. નં. ૫૦/૨૦૧૯  
 માં આઈ.એ. નં. ૪૯૯૯૦/૨૦૨૧; એમ.એ.નં. ૮૬૪/૨૦૧૯; એમ.એ. (ડી)  
 ૨૪૫૫૩/૨૦૧૯; એમ.એ. (ડી) ૪૫૦૦૯/૨૦૧૯; એમ.એ. (ડી) નં.  
 ૪૫૦૨૬/૨૦૧૯; એમ.એ. નં. ૧૧૭૫/૨૦૧૯; એમ.એ. (ડી) નં.  
 ૨૬૫૫૨/ ૨૦૧૯; એમ.એ.

(ડી) નં. ૭૮૮૮/૨૦૨૦; એમ.એ. નં. ૧૫૨૧/૨૦૨૦; એમ.એ. નં.  
 ૨૦૬૭/૨૦૨૦; એમ.એ. નં. ૨૧૫૦/૨૦૨૦; એમ.એ. નં. ૨૧૪૯/૨૦૨૦;  
 એમ.એ. નં. ૨૨૨૮/૨૦૨૦; એમ.એ. (ડી) નં. ૫૬૯૯/૨૦૨૧; એમ.એ.  
 (ડી) નં. ૭૭૭૫/૨૦૨૧; એમ.એ. (ડી) નં. ૯૫૦૫/૨૦૨૧; એમ.એ. (ડી)  
 નં. ૬૭૦૫/૨૦૨૦; એમ.એ. (ડી) નં. ૯૦૦૨/૨૦૨૨ અને અવમાનના  
 અરજી નં. ૨૨૨૬/૨૦૧૮, અવમાનના અરજી નં. ૫૧૩/૨૦૨૦, અવમાનના  
 અરજી નં. ૭૧૬/૨૦૨૧, એસએલપી (સી) નં. ૨૧૪૭/૨૦૨૧ અને

એસએલપી (સી) નં. ૫૪૮૦/૨૦૨૧નો ઉપરોક્ત મુજબ નિકાલ કરવામાં આવે છે.

નિધિ જૈન

અરજીઓનો નિકાલ કરવામાં આવ્યો.

(મદદ કરનાર : શેવાલી મોંગા, એલ.સી.આર.એ.)

*This judgment has been translated by M/S Hyperlink E-Solutions Pvt. Ltd.*

---

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

**DISCLAIMER:** The translated judgement 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 judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====