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

<u>DISCLAIMER:</u> 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.

==========

અમદાવાદ મધ્યે ગુજરાત હાઈકોર્ટ ખાતે

આર/લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નં ૧૦૬૪/૨૦૧૭

ઈન ખાસ દીવાની અરજી નં ૧૫૮૧૮/૨૦૧૬

– સહ – દીવાની અરજી નં ૧/૨૦૧૭

– સહ– આર/લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નં ૧૦૬૫/૨૦૧૭

– ઈન – ખાસ દીવાની અરજી નં ૧૫૮૧૭/૨૦૧૬

– સહ– દીવાની અરજી નં ૧/૨૦૧૭

મંજૂરી અને હસ્તાક્ષર માટે: **માનનીય મુખ્ય ન્યાયમુર્તીશ્રી આર. સુભાષ રેડ્ડી**

અને **માનનીય ન્યાયમુર્તીશ્રી વિપુલ. એમ. પંચોલી**

==========

૧	શું સ્થાનિક અખબારોના પત્રકારોને ચુકાદો જોવાની મંજૂરી આપવામાં આવી શકે છે?	હા
૨	પત્રકારને સોંપવામાં આવે કે નહીં?	હા
૩	શું માનનીય ન્યાયમુર્તીશ્રી ચુકાદાની આખરી નકલ જોવા માંગે છે?	ના
૪	શું આ કેસમાં ભારતના બંધારણના અર્થઘટન અથવા તે હેઠળ કરવામાં આવેલા કોઈપણ આદેશ અંગે કાયદાના નોંધપાત્ર પ્રશ્નનો સમાવેશ થાય છે?	ના

==========

બાઈ માંચી તે ગુલાબજી મોહનજીના પત્ની ના વારસદારો

– વિરુદ્ધ – ગુજરાત રાજ્ય

==========

ઉપસ્થીતિ:

શ્રી મેહુલ એસ. શાહ, વરીષ્ઠ વકીલ સહ

શ્રી હિતેષ એન. આચાર્ય(૨૩૦૨) અરજદાર વતી

શ્રી ડી.એમ. દેવનાણી, આસીસ્ટન્ટ ગવર્નમેન્ટ પ્લીડર

– સામાવાળા(ઓ) નં ૨ તરફે

શ્રી જયરાજ ચૌહાણ(૨૯૬૬) – સામાવાળા(ઓ) નં ૧૦,૧૧,૧૨,૧૩,૪,
૫, –૫.૧,– ૫.૨,– ૫.૩,– ૫.૪,–૫.૫,–૫.૬,–૫.૭,–૫.૮,
૬, – ૬.૧,– ૬.૨,– ૬.૩,– ૬.૪,– ૬.૫, // ૭, ૮,૯ તરફે

શ્રી ત્રિલોક જે. પટેલ(૬૫૮) વતી શ્રી જિતેન્દ્ર એમ. પટેલ
– સામાવાળા(ઓ) નં ૧૪ તરફે

==========

કોરમ: માનનીય મુખ્ય ન્યાયમુર્તીશ્રી આર. સુભાષ રેડ્ડી

અને

માનનીય ન્યાયમુર્તીશ્રી વિપુલ. એમ. પંચોલી

તારીખ: ૦૫/૧૦/૨૦૧૮ કોમન સી.એ.વી ચુકાદો

(દ્વારા: માનનીય ન્યાયમુર્તીશ્રી વિપુલ એમ.પંચોલી)

૧. આ બંને અપીલો લેટર્સ પેટન્ટના કલમ–૧૫ હેઠળ અપીલકર્તાઓ – મૂળ અરજદારો દ્વારા ૫.૦૫.૨૦૧૭ ના રોજ વિદ્વાન સિંગલ જજે ૨૦૧૬ ના સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં.૧૫૮૧૭ સાથે ૨૦૧૬ ના સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં.૧૫૮૧૮ માં આપેલા કોમન સીએવી ચુકાદા સામે દાખલ કરવામાં આવી છે, જેના દ્વારા વિદ્વાન સિંગલ જજે બંને અરજીઓ ફગાવી દીધી હતી.

૨. આ બંને અપીલોમાં સામેલ મુદ્દો સમાન હોવાથી અને વિદ્વાન સિંગલ જજે કોમન સીએવી ચુકાદો આપ્યો હોવાથી, પક્ષકારો તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલોની સંમતિથી, બંને અપીલોની એકસાથે સુનાવણી કરવામાં આવે છે અને આ કોમન ચુકાદા દ્વારા તેનો નિકાલ કરવામાં આવે છે.

૩. હાલના કેસની હકીકતો ટૂંકમાં નીચે મુજબ છે:

૩.૧ અરજદારો ગુલાબજી મોહનજીના વારસદાર અને કાનૂની પ્રતિનિધિઓ છે. એવું જણાવવામાં આવ્યું છે કે ગુલાબજી મોહનજી અમદાવાદના દસક્રોઈ તાલુકામાં લીલાપુર ગામ ખાતે આવેલી સર્વે નં. ૨૧૮/૫, ૨૧૮/૬, ૨૧૮/૭ અને ૨૧૮/૮ ધરાવતી જમીનના માનીતા ભાડૂઆત હતા. પ્રતિવાદી નં. ૪ થી ૧૩ ઉપરોક્ત જમીનના મૂળ જમીન માલિકો છે. જ્યારે પ્રતિવાદી નં. ૧૪ પ્રતિવાદી નં. ૪ થી ૧૩ માંથી જમીન ખરીદનાર છે. અરજદારોનો કેસ છે કે વિવાદિત જમીનની ખરીદી કિંમત રૂ. ૧,૦૦૦/- નક્કી કરવામાં આવી હતી અને ઉપરોક્ત રકમ મૂળ માલિકોને ચૂકવવામાં આવી હતી. ગુજરાત ભાડૂઆત અને કૃષિ જમીન અધિનિયમ, ૧૯૪૮ (ત્યારબાદ સુવિધા માટે "ભાડૂઆત અધિનિયમ" તરીકે ઓળખવામાં આવશે) ની કલમ ૩૨M હેઠળ પ્રમાણપત્ર માનવામાં આવેલા ભાડૂઆતની તરફેણમાં જારી કરવામાં આવ્યું હતું. તદનુસાર, મહેસૂલ રેકોર્ડમાં મહેસૂલ એન્ટ્રી નં. ૬૩૦ નું પરિવર્તન કરવામાં આવ્યું. એવું જણાવવામાં આવ્યું છે કે અરજદારો ૧૯૫૧-૫૨ થી તેમના પુરોગામી દ્વારા ખેતી કરવામાં આવતી જમીનનો કબજો ધરાવે છે. ગુલાબજી મોહનજીના મૃત્યુ પછી, તેમના વારસદારોના નામ મહેસૂલ રેકોર્ડમાં પરિવર્તન કરવામાં આવ્યા છે. ત્યારબાદ, પ્રશ્નમાં રહેલી જમીનનું વિતરણ ભાઈઓ વચ્ચે થયું હતું અને તેથી, નોંધ નં. ૬૮૮ નું ૨૫.૦૪.૧૯૭૨ ના રોજ પરિવર્તન કરવામાં આવ્યું હતું. અરજદારોની ફરિયાદ છે કે તેઓ

પ્રશ્નમાં રહેલી જમીનના ભાડૂઆત હોવા છતાં, પ્રતિવાદી નં. ૪ થી ૧૩ એ ૨૨.૦૫.૨૦૦૫ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૧૪ ને રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા પ્રશ્નમાં રહેલી જમીન વેચી દીધી હતી અને ત્યારબાદ, પ્રતિવાદીઓએ મહેસૂલ રેકોર્ડમાંથી અરજદારોના નામ રદ કરવા માટે મામલતદાર અને ALT સમક્ષ અરજી દાખલ કરી હતી. મામલતદાર અને ALT એ ૨૧.૦૫.૨૦૦૭ ના રોજના આદેશ દ્વારા, બીજા જમણા કોલમમાંથી અરજદારોના નામ કાઢી નાખવાનો નિર્દેશ આપ્યો. તેથી, અરજદારોએ ડેપ્યુટી કલેક્ટર સમક્ષ અપીલ દાખલ કરી. ડેપ્યુટી કલેક્ટરે ૧૨.૦૯.૨૦૦૮ ના રોજ એક આદેશ પસાર કર્યો અને મામલો પાછો મામલતદાર અને ALT ને સોંપ્યો. ત્યારબાદ મામલતદાર અને ALT એ ૨૩.૧૦.૨૦૦૯ ના રોજ ટેનન્સી કેસ નં.૧૬૦/૨૦૦૮ (રિમાન્ડ) માં એક આદેશ પસાર કર્યો જેમાં ઠરાવ્યું કે અરજદારોના ભાડૂઆત અધિકારો રદ કરવામાં આવ્યા નથી અને તેઓ ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૩૨ G હેઠળ જમીન ખરીદવા માટે હકદાર છે. તેનાથી નારાજ અને અસંતુષ્ટ હોવાથી, પ્રતિવાદી નં.૪ થી ૧૩ એ ડેપ્યુટી કલેક્ટર સમક્ષ અપીલ દાખલ કરી. ઉપરોક્ત અપીલ ૨૩.૦૭.૨૦૧૪ ના આદેશ દ્વારા નકારી કાઢવામાં આવી. તેથી, ખાનગી પ્રતિવાદીઓએ ગુજરાત રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલ (ટૂંકમાં 'ટ્રિબ્યુનલ') સમક્ષ રિવિઝન અરજી દાખલ કરી. ટ્રિબ્યુનલે ૦૯.૦૫.૨૦૧૬ ના રોજના આદેશ દ્વારા ડેપ્યુટી કલેક્ટર દ્વારા પસાર

કરાયેલા આદેશને રદ કર્યો અને બાજુ પર રાખ્યો. તેથી, અરજદારોએ કેપ્શનવાળી અરજી દાખલ કરી, જેમાં અરજદારોએ નીચેની રાહતો માટે પ્રાર્થના કરી:

"(a) તમારા લોર્ડશીપ્સ, ગુજરાત રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા રિવિઝન એપ્લિકેશન નં.TEN/BA/૧૮૬/૨૦૧૪ માં પસાર કરાયેલા ૦૯.૦૫.૨૦૧૬ ના રોજના વાંધાજનક આદેશને રદ કરવા માટે પ્રમાણપત્રની રિટ અથવા પ્રમાણપત્રની પ્રકૃતિની કોઈપણ અન્ય યોગ્ય રિટ, આદેશ અથવા નિર્દેશ જારી કરવા માટે ખુશ થઈ શકે છે અને તમામ પરિણામી અસરો સાથે તેને રદ કરી શકે છે.

(b) આ અરજીના પ્રવેશ અને અંતિમ નિકાલ સુધી, આપના લોર્ડશીપ્સ ગુજરાત રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા સુધારણા અરજી નં.TEN/BA/૧૮૬/૨૦૧૪ માં ૦૯.૦૫.૨૦૧૬ ના રોજ પસાર કરાયેલા વાંધાજનક આદેશ પર સ્ટે મૂકવા માટે ખુશ થઈ શકે છે.

(c) ન્યાયના હિતમાં યોગ્ય અને યોગ્ય ગણાય તેવી અન્ય અને વધુ રાહતો આપવી."

૩.૨ વિદ્વાન સિંગલ જજે વાંધાજનક CAV ચુકાદા દ્વારા બંને અરજીઓ ફગાવી દીધી હતી અને તેથી, અપીલકર્તાઓ – મૂળ અરજદારોએ હાલની અપીલ દાખલ કરી છે.

૪. અપીલકર્તાઓ – મૂળ અરજદારો – વતી વિદ્વાન વકીલ શ્રી હિતેશ

એન. આચાર્ય, પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૩ – વતી વિદ્વાન સહાયક સરકારી વકીલ શ્રી ડી.એમ. દેવનાની અને ખાનગી પ્રતિવાદીઓ – વતી વિદ્વાન વકીલ શ્રી જીતેન્દ્ર એમ. પટેલ અને શ્રી જયરાજ ચૌહાણની દલીલો સાંભળી.

૫. વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી શાહે રજૂઆત કરી હતી કે ૧૪.૧૧.૧૯૫૨ ના રોજ ગામ ફોર્મ નં.૬ માં સર્વે નં.૨૧૮/૫ અને ૨૧૮/૮ ના સંદર્ભમાં અરજદારોના પુરોગામીની તરફેણમાં એન્ટ્રી નં.૩૬૨ માં ફેરફાર કરવામાં આવ્યો હતો. જોકે, સર્વે નં.૨૧૮/૬ અને ૨૧૮/૭ ના સંદર્ભમાં ૦૯.૦૮.૧૯૫૬ ના રોજ એન્ટ્રી નં.૪૧૩ માં ફેરફાર કરવામાં આવ્યો હતો. આજ સુધી પ્રતિવાદીઓ દ્વારા આ એન્ટ્રીઓને પડકારવામાં આવી નથી. ખાનગી પ્રતિવાદીઓ દ્વારા રજૂ કરાયેલી અરજી, જે સંકલનના પાના ૩૩૮ પર રજૂ કરવામાં આવી છે, તે નિર્દેશ કરે છે કે ઉપરોક્ત અરજી દ્વારા, ખાનગી પ્રતિવાદીઓએ પ્રતિવાદી અધિકારીને ૦૯.૦૮.૧૯૫૬ ના રોજ પરિવર્તન કરાયેલ એન્ટ્રી નં.૪૧૩ ની અસરને મહેસૂલ રેકોર્ડમાંથી દૂર કરવા વિનંતી કરી હતી કારણ કે અરજદારો ક્યારેય ભાડૂઆત નહોતા. જોકે, ઉપરોક્ત અરજીને મહેસૂલ રેકોર્ડમાં કરવામાં આવેલી એન્ટ્રીઓને પડકારતી અપીલ તરીકે ગણી શકાય નહીં. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે વિદ્વાન સિંગલ જજે મુખ્યત્વે એ પાસાને ધ્યાનમાં લીધું છે કે અરજદારો એક પણ આદેશ અથવા કાર્યવાહી રજૂ કરવામાં નિષ્ફળ ગયા છે જેમાં અરજદારોના પુરોગામીને ભાડૂઆત કાયદા હેઠળ ભાડૂઆત તરીકે જાહેર કરવામાં આવ્યા છે. સત્તાધિકારીનો કોઈ

આદેશ રેકોર્ડ પર જોવા મળતો નથી જે એન્ટ્રી નં. ૪૧૩ નો આધાર બનાવે છે. જો કે, હાલની અપીલની પેન્ડન્સી દરમિયાન, મામલતદાર અને ALT ની કચેરી દ્વારા ભાડૂઆત કેસ નં. ૩૯ નો મૂળ રેકોર્ડ શોધી કાઢવામાં આવ્યો છે અને અરજદારોએ ભાડૂઆત કાયદાની કલમ ૩૨ G હેઠળ શરૂ થયેલી કાર્યવાહીનો ઉલ્લેખ કરતા સંબંધિત દસ્તાવેજોની નકલો અને ભાડૂઆત કાયદાની કલમ ૩૨ M હેઠળ જારી કરાયેલ રસીદો તેમજ પ્રમાણપત્રની નકલો મેળવી છે. વિદ્વાન સિનિયર વકીલે દલીલ કરી હતી કે ઉપરોક્ત દસ્તાવેજો પરથી, હવે એવું માની શકાય છે કે અરજદારોના પુરોગામીએ મૂળ જમીન માલિકોને ખરીદી કિંમત ચૂકવી દીધી છે અને જ્યારે ભાડૂઆત કાયદાની કલમ ૩૨ M હેઠળનું પ્રમાણપત્ર અરજદારોની તરફેણમાં જારી કરવામાં આવે છે, ત્યારે ખાનગી પ્રતિવાદીઓની દલીલો સ્વીકારી શકાતી નથી.

૫.૧ વિદ્વાન સિનિયર કાઉન્સેલે વધુમાં દલીલ કરી હતી કે વિદ્વાન સિંગલ જજે અવલોકન કર્યું છે કે અરજદારોએ ખાનગી પ્રતિવાદીઓની તરફેણમાં કબુલતનામા બનાવ્યો છે, જેમાં એવું કહેવામાં આવ્યું છે કે જો એન્ટ્રી નં.૪૧૩ ભૂલથી કાઢી નાખવામાં આવે તો અરજદારોને કોઈ વાંધો નથી, વિદ્વાન સિંગલ જજે અવલોકન કર્યું હતું કે એ સાચું છે કે આવી ઘોષણા ભાડૂઆતની કાયદેસર સ્થિતિને અસર કરશે નહીં, જો તે સક્ષમ અધિકારીના આદેશ દ્વારા કાયદેસર કાર્યવાહીમાં આપવામાં આવે અને ત્યારબાદ, વિદ્વાન સિંગલ જજે અવલોકન કર્યું છે કે હાલના કેસમાં,

અરજદારોને ભાડૂઆત તરીકે જાહેર કરવાનો કોઈ આદેશ નથી, ઘોષણા અને કબુલતનામા દ્વારા અરજદારોના પ્રવેશને અવગણી શકાય નહીં. જો કે, હવે જમીન ખરીદીનું પ્રમાણપત્ર રેકોર્ડ પર મળી આવ્યું છે તે જોતાં, વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા આપવામાં આવેલ વાંધાજનક ચુકાદાને બાજુ પર રાખવામાં આવે છે.

૫.૨ ત્યારબાદ, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી શાહે આ કોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા આપવામાં આવેલા નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો છે. શનાભાઈ ઘનાભાઈ બારૈયા (ડિસેમ્બરથી) વારસદારો વિરુદ્ધ ચુનીભાઈ ગોવિંદભાઈ (ડિસેમ્બર) વારસદારો અને કર્તા દ્વારા HUF અને અન્યોના કેસમાં ૨૦૧૭(૩) GLR ૨૩૯૯ માં અહેવાલ આપ્યો હતો. ઉપરોક્ત નિર્ણય પર આધાર રાખીને, એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે ભાડૂઆતે મામલતદાર અને ALT સમક્ષ નિવેદન આપ્યું છે કે તે હવે ભાડૂઆત નથી અને હવે કબજો ધરાવતો નથી અને તેને તેના ભાડૂઆતના અધિકારો છોડી દેવા જેટલું જ ગણવું જોઈએ, તે પૂરતું નથી પરંતુ જો ભાડૂઆત કાયદાની કલમ ૧૫ હેઠળ નિર્ધારિત પ્રક્રિયા દ્વારા શરણાગતિ દ્વારા ભાડૂઆતની સમાપ્તિ કરવામાં આવે તો, ભાડૂઆતના અધિકારો ફક્ત કબુલતનામા દ્વારા સમર્પણ કરી શકાતા નથી. તેમણે AIR ૨૦૦૬ SC ૯૩ માં નોંધાયેલા દયાનદેવ ગણપત જાધવ વિરુદ્ધ માધવ વિઠ્ઠલ ભાસ્કર અને અન્ય કેસમાં માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલા

નિર્ણય પર વધુ આધાર રાખ્યો છે, જેમાં માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટે પણ ઠરાવ્યું છે કે જો પ્રક્રિયાનું પાલન કરવામાં ન આવ્યું હોય, તો શરણાગતિ અમાન્ય હતી અને પાલન ન કરવાના પરિણામે બધી કાર્યવાહી ખોરવાઈ જશે.

૫.૩ ત્યારબાદ, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે (૧૯૮૩) ૩ SCC ૪૩૭ માં નોંધાયેલા અમૃત ભીખાજી કાલે અને અન્ય વિરુદ્ધ કાશીનાથ જનાર્દન ટ્રેડ અને અન્ય કેસમાં માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલા નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો છે અને દલીલ કરી છે કે જો ભાડૂઆત ભાડૂઆત તરીકેના પોતાના અધિકારો છોડી દે, તો પણ મકાનમાલિક કબજો પાછો મેળવવા માટે હકદાર નથી કારણ કે જ્યારે માનવામાં આવેલ ખરીદનાર કલમ ૧૫ ની જોગવાઈઓને આધીન કબજો સોંપવા માટે સંમત થાય છે, ત્યારે જમીન ભાડૂઆત કાયદાની કલમ ૩૨ P હેઠળ કલેક્ટરના નિકાલ પર રહેશે. આવી પરિસ્થિતિમાં પણ મકાનમાલિક ભાડૂઆત કાયદાની કલમ ૧૫ હેઠળ પોતાનો કેસ લાવ્યા વિના કબજો પાછો મેળવવા માટે હકદાર નથી.

૫.૪ તેથી, અપીલકર્તાઓ માટેના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે વિનંતી કરી કે કાર્યવાહી દરમિયાન, માનવામાં આવેલા ભાડૂઆતોએ કબુલતનામા રજૂ કર્યો છે અથવા તેઓએ પ્રશ્નમાં રહેલી જમીન પરના તેમના હકો છોડી દીધા છે, તે ધારી લેવું પૂરતું નથી અને ભાડૂઆતનો અધિકાર ભાડૂઆત કાયદા હેઠળ

નિર્ધારિત પ્રક્રિયા અનુસાર સોંપવામાં આવશે અને અન્યથા નહીં. તેથી, અપીલકર્તાઓ માટેના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા વિનંતી કરવામાં આવે છે કે વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા આપવામાં આવેલ વાંધાજનક ચુકાદાને રદ કરવામાં આવે.

૬. બીજી તરફ, ખાનગી પ્રતિવાદીઓ વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી જીતેન્દ્ર એમ. પટેલે વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા નોંધાયેલા તર્કને ટેકો આપ્યો છે અને રજૂઆત કરી છે કે અરજદારોએ પ્રશ્નમાં રહેલી જમીનના સંદર્ભમાં કોઈ તૃતીય પક્ષની તરફેણમાં બનાહટનો અમલ કર્યો છે અને તેથી, અરજદારોના વર્તનને જોતાં, તેઓ વિનંતી મુજબ રાહતોનો દાવો કરવા માટે હકદાર નથી. વધુમાં રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ભાડૂઆતનું નામ કાઢી નાખવાની એન્ટ્રી નં. ૪૧૨ સાચી એન્ટ્રી છે. જો કે, તે જ દિવસે દાખલ કરાયેલી એન્ટ્રી નં. ૪૧૩ની નોંધમાં ભૂલ થઈ છે. અરજદારો દ્વારા કબુલતનામા। તેમજ ઘોષણા દ્વારા ઉપરોક્ત ભૂલ સ્વીકારવામાં આવી છે. આ તબક્કે, એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે મામલતદાર અને ALT એ રિમાન્ડ પછી ૨૩.૧૦.૨૦૦૯ ના રોજ એક આદેશ પસાર કર્યો હતો, જે અધિકારક્ષેત્ર વિનાનો છે કારણ કે તેમની સમક્ષની કાર્યવાહી મહેસૂલ રેકોર્ડમાં કરવામાં આવેલી એન્ટ્રીના સંદર્ભમાં હતી. જોકે, તેમણે ભાડાપટ્ટાના મુદ્દાનો નિર્ણય લીધો છે અને અવલોકન કર્યું છે કે અરજદારો, જેઓ ડીમડ ભાડૂઆત છે, તેઓ ખરીદ કિંમત ચૂકવી શકે છે જે નક્કી કરી શકાય છે. મામલતદાર અને ALT મહેસૂલ કાર્યવાહીને ભાડાપટ્ટાની કાર્યવાહીમાં રૂપાંતરિત

કરી શક્યા ન હોત અને તેથી, ટ્રિબ્યુનલે મામલતદાર અને ALT તેમજ ડેપ્યુટી કલેક્ટર દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશોને યોગ્ય રીતે રદ કર્યા છે અને તેથી, વિદ્વાન સિંગલ જજે અરજદારો દ્વારા દાખલ કરાયેલી અરજીઓને યોગ્ય રીતે ફગાવી દીધી છે.

૬.૧ ખાનગી પ્રતિવાદીઓ વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી પટેલ વધુમાં દલીલ કરશે કે મૂળ અરજદારોએ ભાડૂઆત કાયદાની કલમ ૩૨જી હેઠળની કાર્યવાહી અને ભાડૂઆત કાયદાની કલમ ૩૨એમ હેઠળ જારી કરાયેલ ખરીદી પ્રમાણપત્ર સંબંધિત કોઈ દસ્તાવેજ પ્રતિવાદી અધિકારીઓ સમક્ષ રજૂ કર્યો ન હતો. તે પણ વિદ્વાન સિંગલ જજ સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવ્યા ન હતા. જોકે, પહેલી વાર, હાલની અપીલમાં, સિવિલ અરજીઓ દ્વારા, અપીલકર્તાઓ – મૂળ અરજદારોએ આવા દસ્તાવેજો રેકોર્ડ પર મૂક્યા છે અને તેથી, આ તબક્કે, આ કોર્ટ ઉપરોક્ત દસ્તાવેજી પુરાવાઓ પર વિચાર કરી શકશે નહીં. ભાડૂઆત કાયદાની કલમ ૩૨એમ હેઠળ જારી કરાયેલ પ્રમાણપત્રનો ઉલ્લેખ કરીને, એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે ઉપરોક્ત પ્રમાણપત્ર તૈયાર કરવામાં આવ્યું હતું પરંતુ અરજદારોની તરફેણમાં ક્યારેય જારી કરવામાં આવ્યું ન હતું અને તેથી, અરજદારો ઉપરોક્ત દસ્તાવેજ પર આધાર રાખી શકતા નથી. વિદ્વાન વકીલ શ્રી પટેલે સિવિલ પ્રોસિજર કોડ, ૧૯૦૮ (ટૂંકમાં કોડ) ના ઓર્ડર ૪૧ નિયમ ૨૭ હેઠળ અપીલકર્તાઓ – મૂળ અરજદારો દ્વારા

દાખલ કરાયેલી સિવિલ અરજીઓનો વિરોધ કર્યો છે.

૬.૨ તેથી, વિદ્વાન વકીલ શ્રી પટેલે વિનંતી કરી કે કબુલતનામા અને મૂળ અરજદારો દ્વારા કરવામાં આવેલી ઘોષણાને ધ્યાનમાં રાખીને અને અરજદારો ભાડૂઆત કાયદાની કલમ ૩૨જી હેઠળની કાર્યવાહીના સંદર્ભમાં કોઈપણ દસ્તાવેજ રજૂ કરવામાં નિષ્ફળ ગયા હોવાને કારણે, વિદ્વાન સિંગલ જજે અરજદારોના કેસ પર યોગ્ય રીતે વિશ્વાસ કર્યો નથી અને તેથી, આ કોર્ટ આ અપીલો પર વિચાર કરી શકશે નહીં.

૬.૩ વિદ્વાન વકીલ શ્રી પટેલે તેમની રજૂઆતોના સંદર્ભમાં નીચેના નિર્ણયો પર આધાર રાખ્યો છે:

(૧) નવુજી લાલજી વાઘેલા અને અન્ય વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય ૨૦૧૧માં નોંધાયેલ –૪ જીએલઆર ૩૬૩૬

(૨) ડાહ્યા સોમા વિરુદ્ધ રામાજી કેસરજી ૧૯૭૧માં નોંધાયેલ જીએલઆર ૮૦૯

(૩) જનરલ મેનેજર, ઓ.એન.જી.સી. લિમિટેડ વિરુદ્ધ સેંધા વસ્ત્રારામ પટેલ ૨૦૦૫માં નોંધાયેલ ૬– એસસીસી ૪૫૪

(૪) બલદેવ શિવા પટેલ (ડિસેમ્બરથી) તેમના વારસદારો અને અન્યો દ્વારા. વિ. ગુજરાત રાજ્ય અને અન્યો દ્વારા. ૨૦૧૭માં નોંધાયેલ– ૧ જીએલઆર ૬૬૨

(૫) થિરુ જોન વિરુદ્ધ રિટર્નિંગ ઓફિસર ૧૯૭૭માં નોંધાયેલ –૩ એસસીસી ૫૪૦

(૬) ડૉ. શેહલા બર્ની વિરુદ્ધ સૈયદ અલી મોસા રઝા (મૃત) લર્સ દ્વારા. ૨૦૧૧

(૬) SCC ૫૨૯ માં અહેવાલ આપ્યો

૭. બીજા ખાનગી પ્રતિવાદી વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી જયરાજસિંહ ચૌહાણે પણ વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા નોંધાયેલા તર્કને સમર્થન આપ્યું છે અને વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી જીતેન્દ્ર એમ. પટેલ દ્વારા રજૂ કરાયેલા રજુઆતોને સ્વીકારી છે. તેમણે અપીલોને ફગાવી દેવા વિનંતી કરી છે.

૮. અમે પક્ષકારો તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલો દ્વારા રજૂ કરાયેલી રજૂઆતો પર વિચાર કર્યો છે. અમે રેકોર્ડ પર રજૂ કરાયેલી સામગ્રીનો પણ અભ્યાસ કર્યો છે. રેકોર્ડ પરથી એવું બહાર આવ્યું છે કે પ્રતિવાદી નં. ૪ થી ૧૩ પ્રશ્નમાં રહેલી જમીનના મૂળ માલિકો છે જ્યારે અરજદારો ગુલાબજી મોહનજીના વારસદાર અને કાનૂની પ્રતિનિધિઓ છે જેઓ પ્રશ્નમાં રહેલી જમીનના ભાડૂઆત હતા. સંકલનના પાના ૩૪ થી ૪૯ પર રજૂ કરાયેલા ગામ ફોર્મ નં. ૭ અને ૧૨ પરથી જાણવા મળે છે કે ગુલાબજી મોહનજી ૧૯૫૧–૫૨ થી ૧૯૫૯–૬૦ સુધી ઉક્ત જમીન પર ખેતી કરતા હતા.

૯. મહેસૂલ રેકોર્ડમાં ૦૯.૦૮.૧૯૫૬ ના રોજ અરજદારોના પુરોગામીનું નામ બીજા જમણા કોલમમાં નોંધાયેલ જમીનના સંદર્ભમાં એન્ટ્રી નં.૪૧૩ નું પરિવર્તન કરવામાં આવ્યું હતું. મૂળ જમીન માલિકો દ્વારા આ એન્ટ્રીને ક્યારેય

પડકારવામાં આવતી નથી. રેકોર્ડ પરથી વધુ સ્પષ્ટ થાય છે કે પહેલી વાર, પ્રતિવાદી નં.૪ થી ૧૩ એ ૧૭.૧૨.૨૦૦૬ ના રોજ મામલતદારને અરજી સબમિટ કરી હતી જેમાં વિનંતી કરવામાં આવી હતી કે ૦૯.૦૮.૧૯૫૬ ના રોજ રેકોર્ડમાં એન્ટ્રી નં.૪૧૩ નું પરિવર્તન કરવામાં આવ્યું હતું અને આજ સુધી, ભાડૂતોના નામ બીજા જમણા કોલમમાં મહેસૂલ રેકોર્ડમાં પ્રતિબિંબિત થાય છે. ભાડૂતોના નામ હકીકતમાં ઉપરોક્ત રેકોર્ડમાંથી કાઢી નાખવામાં આવ્યા હતા. જો કે, ૭/૧૨ ના અવતરણમાં જરૂરી અસર આપવામાં આવી નથી અને તેથી, ભાડૂતોના નામ કાઢી નાખવામાં આવ્યા છે. ઉપરોક્ત અરજીના અનુસંધાનમાં, શરૂઆતમાં, મામલતદાર અને ALT એ મહેસૂલ રેકોર્ડમાંથી અરજદારોના નામ કાઢી નાખવાનો આદેશ પસાર કર્યો હતો. જોકે, જ્યારે તેને ડેપ્યુટી કલેક્ટર સમક્ષ પડકારવામાં આવ્યો, ત્યારે ઉપરોક્ત આદેશને રદ કરવામાં આવ્યો અને મામલો મામલતદાર અને ALT ને પાછો મોકલવામાં આવ્યો. રિમાન્ડ પર, મામલતદાર અને ALT એ ટેનન્સી કેસ નં. ૧૬૦/૨૦૦૮ (રિમાન્ડ) માં એક આદેશ પસાર કર્યો જેમાં ઠરાવ્યું કે અરજદારોના ટેનન્સી હકો રદ કરવામાં આવ્યા નથી અને તેઓ ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૩૨ G હેઠળ જમીન ખરીદવા માટે હકદાર છે. આવા આદેશને ડેપ્યુટી કલેક્ટર દ્વારા સમર્થન આપવામાં આવ્યું હતું અને તેથી, ખાનગી પ્રતિવાદીઓએ ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ રિવિઝન અરજી દાખલ કરી હતી. ટ્રિબ્યુનલે મૂળ જમીન માલિકોની તરફેણમાં આદેશ પસાર કર્યો હતો. તેને વિદ્વાન સિંગલ જજ સમક્ષ પડકારવામાં આવ્યો હતો.

૧૦. આ તબક્કે, એ નોંધવું જરૂરી છે કે પ્રતિવાદી અધિકારીઓ તેમજ ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ અને વિદ્વાન સિંગલ જજ સમક્ષ પણ કાર્યવાહી દરમિયાન, ટેનન્સી કેસ નં. ૩૯ નો રેકોર્ડ શોધી શકાયો ન હતો અને તેથી, ટ્રિબ્યુનલ તેમજ વિદ્વાન સિંગલ જજે આ આધારે આદેશ પસાર કર્યો છે કે અરજદારો ડીમ્ડ ભાડૂઆત હોવાનો દાવો કરી રહ્યા છે અને તેમણે ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૩૨જી હેઠળ કાર્યવાહીમાં નક્કી કરાયેલ રૂ. ૧,૦૦૦/– ની ખરીદી કિંમત ચૂકવી છે અને ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૩૨એમ હેઠળ જારી કરાયેલ પ્રમાણપત્ર અરજદારોની તરફેણમાં જારી કરવામાં આવ્યું હોવા છતાં, તેઓ રેકોર્ડ પર તે રજૂ કરવામાં નિષ્ફળ ગયા. જોકે, હાલની અપીલોની પેન્ડિંગ દરમિયાન, અપીલકર્તાઓ – મૂળ અરજદારોએ કોડના ઓર્ડર ૪૧ નિયમ ૨૭ હેઠળ વધારાના પુરાવા રજૂ કરવા માટે લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નં. ૧૦૬૪ ઓફ ૨૦૧૭ માં સિવિલ અરજી નં. ૨ ઓફ ૨૦૧૭ અને લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નં. ૧૦૬૫ ઓફ ૨૦૧૭ માં સિવિલ અરજી નં. ૨ ઓફ ૨૦૧૭ માં દાખલ કરી છે. ખાનગી પ્રતિવાદીઓ વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલોએ ઉપરોક્ત અરજીનો વિરોધ કર્યો હોવા છતાં, આ કોર્ટે ૧૯.૦૯.૨૦૧૮ ના આદેશ દ્વારા ઉપરોક્ત સિવિલ અરજીઓને મંજૂરી આપી છે અને તેથી અપીલકર્તાઓ દ્વારા રજૂ કરાયેલા વધારાના પુરાવા રેકોર્ડ પર લેવામાં આવ્યા છે. આ તબક્કે, એ નોંધવું જરૂરી છે કે અમે મામલતદાર અને ALT ની કચેરી પાસેથી ટેનન્સી કેસ નં. ૩૯ નો મૂળ રેકોર્ડ પણ મંગાવ્યો છે અને વિદ્વાન સહાયક સરકારી વકીલ શ્રી દેવનાણીએ અમારી સમક્ષ મૂળ રેકોર્ડ રજૂ કર્યો છે.

ઉપરોક્ત રેકોર્ડમાં, ભાડૂઆત કાયદાની કલમ ૩૨ G હેઠળની કાર્યવાહી, મૂળ જમીન માલિકો દ્વારા ડીમ્ડ ભાડૂઆતની તરફેણમાં જારી કરાયેલ રસીદો તેમજ ભાડૂઆત કાયદાની કલમ ૩૨ M હેઠળ જારી કરાયેલ પ્રમાણપત્ર ઉપલબ્ધ છે. આમ, અમે મૂળ રેકોર્ડની પણ ચકાસણી કરી છે.

૧૧. ઉપરોક્ત રેકોર્ડ પરથી, એ સ્પષ્ટ થાય છે કે ભાડૂઆત કાયદાની કલમ ૩૨જી હેઠળ શરૂ કરાયેલી કાર્યવાહીમાં, સક્ષમ અધિકારી દ્વારા ખરીદી કિંમત નક્કી કરવામાં આવી હતી અને અરજદારોના પુરોગામી દ્વારા ઉપરોક્ત ખરીદી કિંમત ચૂકવવામાં આવી હતી. મૂળ જમીન માલિકોને રૂ. ૧૦૦૦/– ની ખરીદી કિંમત મળી છે અને તેની બાકી રસીદો જારી કરવામાં આવી છે. ત્યારબાદ, ભાડૂઆત કાયદાની કલમ ૩૨એમ હેઠળ પ્રમાણપત્ર અરજદારોના પુરોગામીના પક્ષમાં જારી કરવામાં આવ્યું હતું. આમ, ઉપરોક્ત દસ્તાવેજી પુરાવાઓને ધ્યાનમાં રાખીને, એ સ્પષ્ટ થાય છે કે અરજદારો એવા ડીમ્ડ ભાડૂઆત છે જેમણે મૂળ જમીન માલિકોને ખરીદી કિંમત ચૂકવી છે અને સક્ષમ અધિકારી દ્વારા તેમના પક્ષમાં જારી કરાયેલ માન્ય પ્રમાણપત્ર છે. ઉપરોક્ત દસ્તાવેજોની ગેરહાજરીમાં, ટ્રિબ્યુનલ તેમજ વિદ્વાન સિંગલ જજે હાલના અરજદારો વિરુદ્ધ તારણો આપ્યા છે અને તેથી, અમારો મત છે કે ટ્રિબ્યુનલ તેમજ વિદ્વાન સિંગલ જજે પસાર કરેલા આદેશોને રદ કરવા જરૂરી છે.

૧૨. કબુલતનામા। અને અરજદારોની ઘોષણા પર આધાર રાખીને ખાનગી

પ્રતિવાદીઓ વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલો દ્વારા ઉઠાવવામા આવેલી દલીલ કે એન્ટ્રી નં. ૪૧૩ રેકોર્ડમાં ખોટી રીતે પરિવર્તિત કરવામાં આવી છે અને તેઓ વાસ્તવમાં ભાડૂઆત નથી અને પ્રશ્નમાં રહેલી જમીનનો કબજો ધરાવતા નથી, તે રેકોર્ડ પર ઉભરી આવેલા ઉપરોક્ત તથ્યપૂર્ણ પાસાઓ ધ્યાનમાં રાખીને સ્વીકારી શકાતી નથી. આ તબક્કે, અમે દયાનદેવ ગણપત જાધવ વિરુદ્ધ માધવ વિઠ્ઠલ ભાસ્કર અને અન્ય (સુપ્રા) ના કેસમાં માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલા નિર્ણયોનો સંદર્ભ લેવા માંગીએ છીએ, જેમાં માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટે ફકરા–૨૩ થી ૩૧ માં નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું છે:

"૨૩. કલમ ૧૫ ભાડૂત દ્વારા જમીન સોંપીને ભાડૂતત્વ સમાપ્ત કરવાના કેસોની સાથે વ્યવહાર કરે છે. તે નીચે મુજબ વાંચે છે;

"૧૫. ભાડૂઆતની સમાપ્તિ તેના સમર્પણ દ્વારા.–"

(૧) ભાડૂત કોઈપણ સમયે કોઈપણ જમીનના સંદર્ભમાં ભાડૂઆતનો અંત લાવી શકે છે, જેમાં તેનો હિત મકાનમાલિકોની તરફેણમાં સોંપી શકાય છે; પરંતુ આવી સોંપણી લેખિતમાં હોવી જોઈએ અને મામલતદાર સમક્ષ નિર્ધારિત રીતે ચકાસવામાં આવશે.

(૨) જ્યાં ભાડૂઆત પોતાની ભાડૂઆત સોંપે છે, ત્યાં મકાનમાલિકને સોંપવામાં આવેલી જમીન સમાન હેતુઓ માટે અને તે જ હદ સુધી રાખવાનો હક રહેશે, અને જ્યાં સુધી શરતો લાગુ પડે ત્યાં સુધી ભાડૂઆત સમાપ્ત કરવા માટે કલમ ૩૧ અને ૩૧ A માં આપવામાં આવેલી સમાન

શરતોને આધીન. (૨A) મામલતદાર, પેટા–કલમ (૧) હેઠળ ચકાસાયેલ સોંપણીના સંદર્ભમાં, તપાસ કરશે અને નક્કી કરશે કે મકાનમાલિક પેટા–કલમ (૨) હેઠળ આ રીતે સોંપવામાં આવેલી જમીનનો સંપૂર્ણ અથવા કોઈપણ ભાગ જાળવી રાખવા માટે હકદાર છે કે નહીં અને તે વતી હદ અને વિગતો સ્પષ્ટ કરશે.

(૩) જમીન, અથવા તેનો કોઈપણ ભાગ, જે મકાનમાલિક પેટા–કલમ (૨) હેઠળ રાખવા માટે હકદાર નથી, તેનો નિકાલ કલમ ૩૨પી ની કલમ (સી) પેટા–કલમ (૨) હેઠળ આપવામાં આવેલી રીતે કરવા માટે જવાબદાર રહેશે.

૨૪. કાયદાની કલમ ૮૨ દ્વારા આપવામાં આવેલી સત્તાનો ઉપયોગ કરીને, રાજ્ય સરકારે બોમ્બે ટેનન્સી અને કૃષિ જમીન નિયમો, ૧૯૫૬ તરીકે ઓળખાતા નિયમો ઘડ્યા. નિયમ ૯ અમારા હેતુ માટે મહત્વપૂર્ણ છે અને આ રીતે વાંચવામાં આવે છે;

"૯. ભાડૂઆતના શરણાગતિ ચકાસવાની રીત. – કલમ ૧૫ હેઠળ મકાનમાલિકની તરફેણમાં ભાડૂઆત દ્વારા ભાડૂઆતના શરણાગતિ ચકાસતી વખતે મામલતદારે, તેમને યોગ્ય લાગે તેવી તપાસ પછી, પોતાને ખાતરી કરવી પડશે કે ભાડૂઆત શરણાગતિના સ્વરૂપ અને પરિણામોને સમજે છે અને તે સ્વૈચ્છિક પણ છે અને શરણાગતિના દસ્તાવેજ પર તે વતી તેના તારણોને સમર્થન આપવું પડશે."

૨૫. કલમ ૧૫ અને નિયમ ૯ ના સંયુક્ત વાંચનથી સ્પષ્ટ થાય છે કે જે ભાડૂત

કાયદા હેઠળ 'ડીમ્ડ ખરીદનાર' બન્યો છે તે ભાડૂતત્વ છોડી શકે છે. જોકે, આવી શરણાગતિ કાયદા અને નિયમોમાં નિર્ધારિત પ્રક્રિયા અનુસાર હોવી જોઈએ. જો શરણાગતિ કાયદા અનુસાર ન હોય, તો તેને ગેરકાયદેસર, ગેરકાયદેસર ગણવામાં આવશે અને 'ડીમ્ડ ખરીદનાર' તરીકે ભાડૂતની સ્થિતિ પર પ્રતિકૂળ અસર થશે નહીં.

૨૬. શ્રી સુકુમારન ફરી એકવાર સાચા છે કે આ કાયદો ભાડૂઆતોના રક્ષણ માટે ઘડવામાં આવ્યો છે અને તેથી, કાયદાની જોગવાઈઓનો અર્થ સમાજના નબળા વર્ગના પક્ષમાં થવો જોઈએ જેથી ખાતરી કરી શકાય કે કાયદાનો ઉદ્દેશ્ય પૂર્ણ થાય છે.

૨૭. સખારામ શ્રીપતિ જાધવ અને અન્યો વિરુદ્ધ ચંદ્રકાંત અને અન્યો, [૧૯૮૭] ૧ એસસીસી ૪૮૬ માં આ અદાલત દ્વારા ઠરાવવામાં આવ્યા મુજબ, આ કાયદો "જમીન ખેડૂતને ટ્રાન્સફર કરવાના ઉચ્ચ હેતુ સાથે" ઘડવામાં આવ્યો છે. શ્રી રામ રામ નારાયણ મેધી વિરુદ્ધ બોમ્બે રાજ્ય, [૧૯૫૯] માં, આ અદાલતની બંધારણીય બેન્ચ દ્વારા એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે જમીન પર જમીન માલિકનો અધિકાર ખેડૂતના દિવસે ભાડૂતને તરત જ પસાર થાય છે અને મકાનમાલિક અને ભાડૂત વચ્ચે સંપૂર્ણ ખરીદી અને વેચાણ થાય છે. પરંતુ ઉપરોક્ત નિર્ણયમાં જ, અદાલત દ્વારા એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે ભાડૂતને લોકસ પેનિટેન્શિયા આપવામાં આવ્યું હતું અને તે જાહેર કરવાનો વિકલ્પ

આપવામાં આવ્યો હતો કે તે ભાડૂત તરીકે તેના દ્વારા રાખવામાં આવેલી જમીન ખરીદવા તૈયાર છે કે નહીં. જો તે હાજર થવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા તે હાજર થાય અને તેને ખરીદવાની અનિચ્છા બતાવે, તો કાયદા દ્વારા જરૂરી પ્રક્રિયાને અનુસરીને સત્તાધિકારી દ્વારા યોગ્ય આદેશ પસાર કરી શકાય છે.

૨૮. રામચંદ્ર કેશવ અડકે વિરુદ્ધ ગોવિંદ જોતિ ચાવરે, [૧૯૭૫] ૧ SCC ૫૫૯ માં, જે પ્રશ્ન સાથે આપણે ચિંતિત છીએ તેના જેવો જ એક પ્રશ્ન આ કોર્ટ સમક્ષ વિચારણા માટે રજૂ થયો હતો. એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે ભાડૂત દ્વારા ભાડૂઆતનું શરણાગતિ માન્ય અને અસરકારક રહેવા માટે નીચેની આવશ્યકતાઓને પૂર્ણ કરવી આવશ્યક છે–

(i) તે લેખિતમાં હોવું જોઈએ.

(ii) મામલતદાર સમક્ષ તેની ચકાસણી કરાવવી આવશ્યક છે.

(iii) આવી ચકાસણી કરતી વખતે મામલતદારે બે બાબતો અંગે પોતાને સંતોષ કરવો જોઈએ, એટલે કે

(a) ભાડૂત શરણાગતિના સ્વરૂપ અને પરિણામોને સમજે છે, અને

(b) કે તે સ્વૈચ્છિક છે.

(iv) મામલતદારે શરણાગતિના દસ્તાવેજ પર આવા સંતોષ અંગેના પોતાના તારણને સમર્થન આપવું જોઈએ.

૨૯. કોર્ટે કલમ ૫(૩)(b) ની જોગવાઈને તે સમયે ધ્યાનમાં લીધી, જે

કાયદાની કલમ ૧૫(૧) જેવી હતી, જે નિયમ ૨–A સાથે વાંચવામાં આવે છે, જે નિયમોના વર્તમાન નિયમ ૯ જેવી જ હતી અને ઠરાવ્યું કે જોગવાઈ સંપૂર્ણ, સ્પષ્ટ અને તાકીદની હતી.

૩૦. કોર્ટે જણાવ્યું હતું કે "કલમ ૫(૩)(બી) અને નિયમ ૨–એ ની ભાષા સંપૂર્ણ, સ્પષ્ટ અને અનુગામી છે. કલમ ૫(૩)(બી) માં વારંવાર ઉપયોગમાં લેવાતા "હોશે" શબ્દો સાથે વાંચવામાં આવતા "જો કે" શબ્દો, શરણાગતિ દ્વારા ભાડૂઆતની સમાપ્તિને સંપૂર્ણપણે જોગવાઈમાં નિર્ધારિત અનિવાર્ય શરતોને આધીન બનાવે છે. આ જોગવાઈ ભાડૂઆતોની આસપાસ રક્ષણનું એક પરોપકારી વર્તુળ ફેંકે છે. તે ભાડૂઆતને બે પ્રકારના જોખમો સામે બે મોરચે રક્ષણ આપવા માટે રચાયેલ છે – એક મકાનમાલિક તરફથી થતી સંભવિત બળજબરી, અનુચિત પ્રભાવ અને કપટ સામે, અને બીજું ભાડૂઆતની પોતાની અજ્ઞાનતા, અવિચારીતા અને ભાડૂઆત–મકાનમાલિક સંબંધમાં તેની નબળી સ્થિતિથી ઉદ્ભવતા લાચાર સ્વ–રાજીના વલણ સામે.

આમ, કાયદાની સામાન્ય યોજનાના અસરકારક અમલીકરણ માટે આ જોગવાઈઓની આવશ્યક ભાષા, લાભદાયી હેતુ અને મહત્વ – આ બધા નિષ્કર્ષ તરફ દોરી જાય છે કે તેમને ફરજિયાત બનાવવાનો હેતુ હતો. આમાંની કોઈપણ કાનૂની આવશ્યકતાઓની અવગણના ઘાતક હશે. આમાંથી એક પણ આદેશનો અનાદર કરવાથી શરણાગતિ અમાન્ય અને

બિનઅસરકારક બનશે.

૩૧. તેથી, એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે જો પ્રક્રિયાનું પાલન કરવામાં ન આવે, તો શરણાગતિ અમાન્ય ગણાશે અને પાલન ન કરવાના પરિણામે બધી કાર્યવાહી ખોરવાઈ જશે."

૧૩. શનાભાઈ ઘનાભાઈ બારૈયા વિરુદ્ધ ચુનીભાઈ ગોવિંદભાઈ (સુપ્રા) ના કેસમાં આ કોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે પણ ફકરા–૮, ૯ અને ૧૨ માં નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું છે:

"૮. પક્ષકારો તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલો, તેમના દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆતો અને મામલતદાર અને ALT દ્વારા બે તબક્કાના મુકદ્દમામાં પસાર કરાયેલા આદેશોનું અવલોકન કર્યા પછી, નાયબ કલેક્ટર, ગુજરાત રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલ નીચે મુજબ અમારા નિષ્કર્ષ છે.

a. આણંદ જિલ્લાના પેટલાદ તાલુકાના ચાંગા ગામની સીમમાં સ્થિત સર્વે નં. ૧૨૭૨, ૨ એકર ૨૯ ગુંઠા અને સર્વે નં. ૧૫૪૨, ૦.૦ એકર ૩૮ ગુંઠા ધરાવતી જમીન પર બીટી અને એએલટી કાયદાની કલમ ૩૨(જી) હેઠળ મામલતદાર અને એએલટી દ્વારા હાથ ધરવામાં આવેલી કાર્યવાહીમાં, મૃતક શનાભાઈ, જે નિઃશંકપણે ભાડૂઆત હતા, તેમણે મામલતદાર અને એએલટી સમક્ષ નિવેદન આપ્યું હતું અને ૧૪.૧૦.૧૯૬૨ ના રોજ નોંધવામાં આવ્યું હતું કે તેઓ ૧૯૪૭ થી દાવાની જમીન પર ખેતી કરતા નથી અને ઉપરોક્તના આધારે, ઉપરોક્ત કાર્યવાહી રદ કરવામાં આવી

હતી.

b. પેટલાદના ડેપ્યુટી કલેક્ટર સમક્ષ ટેનન્સી અપીલ નં. ૧૭૯/૧૯૮૨, ૨૦ વર્ષ પછી પણ, તેને મંજૂર કરવામાં આવી હતી અને જેની સામે ગુજરાત રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા સુધારા અરજી નં. TEN.BA. ૨૦૪૩/૮૨ દાખલ કરવામાં આવી હતી, જેમાં ગુજરાત રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા ૩.૦૯.૧૯૮૨ ના આદેશ દ્વારા બંને આદેશોને રદ કરીને અને બાજુ પર રાખીને મામલતદાર અને ALT ને રિમાન્ડ કરવામાં આવ્યા હતા. ગુજરાત રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા રિમાન્ડના ઉપરોક્ત આદેશમાં, ભીખુબાઈ ભીમા ગાયધણે અને અન્ય વિરુદ્ધ ખાંડુ દાજી પાગર અને બોમ્બે હાઈકોર્ટના અન્ય કેસમાં AIR ૧૯૭૩ બોમ્બે ૧૦૧ માં નોંધાયેલા નિર્ણય પર આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો, જેમાં તેને નીચે મુજબ રાખવામાં આવ્યો હતો:

"૭. ભાડૂઆત કાયદો જમીનમાલિકો અને ભાડૂઆતો વચ્ચેના વિવાદોને કારણે અને ખેતી માટે જમીનનો સંપૂર્ણ અને કાર્યક્ષમ ઉપયોગ સુનિશ્ચિત કરવા માટે અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો છે; અને એ પણ જોવા માટે કે મકાનમાલિકો કોઈ કારણસર ભાડૂઆતોને બહાર કાઢવા માટે ઉપકરણોનો ઉપયોગ ન કરે. તેથી, આ કાયદાની જોગવાઈ ભાડૂઆતોના હિતોને આગળ વધારવા માટે છે જેમને મકાનમાલિકો દ્વારા તેમના પોતાના હિતમાં કાઢી મૂકવામાં આવી શકે છે. તેથી, આપણે મકાનમાલિકની

દલીલનો ન્યાય કરવા માટે કલમ ૧૫ નો સંદર્ભ લેવો પડી શકે છે જે કહે છે કે પ્રતિવાદી ભાડૂઆતનું નિવેદન કે તે ભાડૂઆત નહોતો અને તે જમીનનો કબજો ધરાવતો નથી, તે નક્કી કરવા માટે ધ્યાનમાં લેવું જોઈએ કે તે હવે ભાડૂઆત નથી. કલમ ૧૫ હેઠળ ભાડૂઆત કોઈપણ જમીનના સંદર્ભમાં ભાડૂઆતને કોઈપણ સમયે મકાનમાલિકની તરફેણમાં તેના હિતને સોંપીને સમાપ્ત કરી શકે છે. આવી શરણાગતિ લેખિતમાં હોવી જોઈએ અને મામલતદાર સમક્ષ નિર્ધારિત રીતે ચકાસવામાં આવશે. જ્યાં ભાડૂઆત તેની ભાડૂઆત સોંપે છે, ત્યાં મકાનમાલિક આ રીતે સોંપેલી જમીન જાળવી રાખવા માટે હકદાર રહેશે. મામલતદાર પણ આ સંદર્ભમાં તપાસ કરશે અને નક્કી કરશે કે મકાનમાલિક આ રીતે સોંપવામાં આવેલી જમીનનો સંપૂર્ણ અથવા કોઈપણ ભાગ જાળવી રાખવા માટે હકદાર છે કે નહીં અને તે માટે હદ અને કિંમતનો ઉલ્લેખ કરશે. મકાનમાલિકે કલમ ૨૯ (૨) હેઠળ કબજો મેળવવા માટેનો આદેશ પણ મેળવવો જોઈએ. મકાનમાલિકે ભાડૂઆત દ્વારા કબજે કરાયેલી કોઈપણ જમીનનો કબજો ફક્ત મામલતદારના આદેશથી જ મેળવવો જોઈએ. આવા આદેશ મેળવવા માટે તેણે નિર્ધારિત ફોર્મમાં અને તે તારીખથી બે વર્ષના સમયગાળામાં અરજી કરવી જોઈએ કે જેના પર તે જમીનનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર બને છે. હવે. આ જોગવાઈઓ લાગુ કરીને વિધાનસભાએ ભાડૂઆતોના હિતનું રક્ષણ કર્યું છે જેમને અનૈતિક મકાનમાલિક દ્વારા કાઢી મૂકવામાં

આવી શકે છે. પરંતુ તાત્કાલિક કેસમાં મકાનમાલિક કહે છે કે કારણ કે ભાડૂઆતે કૃષિ જમીન ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ નિવેદન આપ્યું છે કે તે હવે ભાડૂઆત રહ્યો નથી અને તે હવે કબજોમાં નથી, તેથી તેને તેના ભાડૂઆતના અધિકારો છોડી દેવા જેટલું જ ગણવું જોઈએ. તે ચોક્કસપણે સ્વીકારી શકાય નહીં.

૮. નિઃશંકપણે રેકોર્ડ દર્શાવે છે કે પ્રતિવાદી ૧૯૫૨૫૩ થી ૧૯૬૪૬૫ સુધી જમીનનો ભાડૂઆત હતો. તેથી એમાં કોઈ આશ્ચર્ય નથી કે કૃષિ જમીન ટ્રિબ્યુનલે કલમ ૩૨જી હેઠળ કાર્યવાહી શરૂ કરી હતી. પ્રતિવાદી ભાડૂઆતના નિવેદનને કારણે કૃષિ જમીન ટ્રિબ્યુનલે કાર્યવાહી રદ કરી. હવે પ્રતિવાદીનું નિવેદન ફક્ત એટલું જ દર્શાવે છે કે તેણે પોતાનો ભાડૂઆત સોંપી દીધો છે અને તેણે પોતાનો કબજો છોડી દીધો છે. જો કે, તેનું નિવેદન એવા સામાજિક કાયદાના અમલને અટકાવશે નહીં જે ભાડૂઆતોના લાભ માટે છે અને જે તેમના હિતોનું રક્ષણ કરે છે. જો, તેથી, જો પ્રતિવાદી ભાડૂઆત કહે કે તેણે પોતાનો કબજો સોંપી દીધો છે, તો પણ કાયદા અનુસાર થવું જોઈતું હતું. શરણાગતિના આધારે ભાડૂઆતની સમાપ્તિ કલમ ૧૫ અનુસાર હોવી જોઈએ. મકાનમાલિક દ્વારા કબજો કલમ ૨૯ અનુસાર હોવો જોઈએ. તે અન્ય કોઈ રીતે ન હોઈ શકે. તે ચોક્કસપણે ફક્ત S. ૩૨જી કાર્યવાહીમાં ભાડૂઆતના નિવેદનના પરિણામે ન હોઈ શકે. તેથી, એવું કહી શકાય નહીં કે તાત્કાલિક કેસમાં

ભાડૂઆતના કથિત નિવેદનથી ફક્ત એક જ નિષ્કર્ષ નીકળે છે અને તે એ છે કે તે ભાડૂઆત રહ્યો નથી અને જમીનનો કબજો પણ રહ્યો નથી." (ભાર પૂરો પાડવામાં આવ્યો છે) ગુજરાત રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલ અનુસાર, મૃત ભાડૂઆત દ્વારા ૧૫ વર્ષ પહેલાં પોતાનો કબજો સોંપવાના અર્થમાં નિવેદન આપવામાં આવ્યું હતું અને મકાનમાલિકે પણ નિવેદન આપ્યું હતું કે ભાડૂઆતે ૧૦ વર્ષ પહેલાં કબજો સોંપ્યો હતો, હકીકતમાં, ભાડૂઆતનું નામ રેવન્યુ રેકોર્ડમાં નિવેદન આપવામાં આવ્યું ત્યાં સુધી અને તે પછી પણ દર્શાવવામાં આવ્યું હતું. ALT દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને રદ કરવામાં ડેપ્યુટી કલેક્ટર વાજબી હોવા છતાં, ગુજરાત રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલનો અભિપ્રાય હતો કે પુરાવા રેકોર્ડ કરવા અને કાયદા અનુસાર મામલો નક્કી કરવા માટે કેસ મામલતદાર અને ALT ને રિમાન્ડ પર મોકલવો જોઈતો હતો. આમ, ફક્ત એટલા માટે કે મૃત ભાડૂઆતે ૧૯૬૨ માં જમીન ખેતી ન કરવા અંગે નિવેદન આપ્યું હતું અને મામલતદાર દ્વારા નોંધવામાં આવ્યું હતું તે ગુજરાત રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલ અનુસાર પૂરતું ન હતું. ઉપરોક્ત કાર્યવાહીમાં, ૨૬.૧૧.૧૯૬૨ ના હુકમ સામે ૧૯૮૨ માં ડેપ્યુટી કલેક્ટર સમક્ષ અપીલ દાખલ કરવામાં ૨૦ વર્ષના વિલંબ અંગે કોઈ દલીલ લેવામાં આવી ન હતી અને તેને ધ્યાનમાં લેવામાં આવી ન હતી. ઉપરોક્તના આધારે, મુકદ્દમાના બીજા રાઉન્ડમાં, મામલતદાર અને ALT એ ભાડૂઆતની તરફેણમાં ચુકાદો આપ્યો અને ડેપ્યુટી કલેક્ટર દ્વારા

પુષ્ટિ આપવામાં આવી. આમ, મુકદ્દમાના બીજા રાઉન્ડમાં કાયદાના મુદ્દા પર GRT માટે અલગ અભિપ્રાય લેવાનું ખુલ્લું નહોતું. પછી, ત્રીજું, રેકોર્ડ મુજબ ઓર્ડર અને સંદેશાવ્યવહાર દ્વારા, રૂ.૯૮૫૨/મૃતક ભાડૂઆતના વારસદારો દ્વારા નક્કી કરાયેલ ખરીદી કિંમત માટે બનાવેલ રકમ, બેચરભાઈ શનાભાઈ બારૈયા અને વિધવા અંદારબેન છાયાભાઈ શનાભાઈના પક્ષમાં બીટી એન્ડ એએલ એક્ટ, ૧૯૪૮ ની કલમ ૩૨(એમ) હેઠળ પ્રમાણપત્ર સાથે રેકોર્ડ પર રજૂ કરવામાં આવે છે. ઉપરોક્ત પ્રમાણપત્ર કાયદાની કલમ ૪૩ હેઠળ પ્રતિબંધને આધીન અને કોઈપણ રીતે વિમુખ ન થવા અથવા ઉપરોક્ત જમીનો પર કોઈ બોજો ન બનાવવા માટે, આણંદ જિલ્લાના પેટલાદ તાલુકામાં ચાંગા ગામની સીમમાં સ્થિત સર્વે નંબર ૧૨૭૨ અને ૧૫૪૨ પર સક્ષમ અધિકારીની પૂર્વ પરવાનગી લીધા વિના મંજૂર કરવામાં આવ્યું હતું.

૯. BT & AL ACT ની કલમ ૩૨(M) હેઠળ ઉપરોક્ત પ્રમાણપત્ર અંતિમ રહ્યું કારણ કે તેમાં કોઈ પડકાર નહોતો અને આમ ભાડૂત જમીનનો માલિક બન્યો.

૧૦. *** *** ***

૧૧. *** *** ***

૧૨. ભીખુબાઈ ભીમા ગૈધને અને બીજા વિરુદ્ધ ખાંડુ દાજી પાગર અને બીજા (સુપ્રા) ના નિર્ણયમાં મુંબઈ હાઈકોર્ટ દ્વારા નિર્ધારિત કાયદાના આધારે

અરજદાર વતી શ્રી નિખિલ કરીલ દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆતોમાં અમને મજબૂતાઈ મળે છે કે ભાડૂઆતે મામલતદાર અને ALT સમક્ષ નિવેદન આપ્યું છે અને તેથી, તે હવે ભાડૂઆત રહ્યો નથી અને કબજો ધરાવતો નથી અને તેને તેના ભાડૂઆતના અધિકારો છોડી દેવા જેટલું જ ગણવું જોઈએ, તે કાયદાની યોગ્ય સ્થિતિ નથી અને મામલતદાર અને ALT પર યોગ્ય તપાસ કરવાની ફરજ છે અને ઉપરોક્ત કિસ્સામાં ALT એ ભાડૂઆતના નિવેદનના આધારે કાર્યવાહી પડતી મૂકી હતી કે તેણે તેની ભાડૂઆત સોંપી દીધી છે અને તેનો કબજો છોડી દીધો છે, પરંતુ તે જ સમયે સામાજિક કાયદાનું સંચાલન, જે ભાડૂઆતોના લાભ માટે છે અને તેમના હિતનું રક્ષણ કરવા માટે છે, તે શરણાગતિ દ્વારા તેમની ભાડૂઆતની સમાપ્તિને રોકશે નહીં. તે જ સમયે મકાનમાલિકનો કબજો કાયદાની કલમ ૧૫ અનુસાર હોવો જોઈએ અને તે જ સમયે મકાનમાલિકનો કબજો કાયદાની કલમ ૨૯ અનુસાર હોવો જોઈએ. ભીખુબાઈ ભીમા ગૈધને અને અન્ય વિરુદ્ધ ખાંડુ દાજી પાગર અને અન્ય (સુપ્રા) ના નિર્ણયમાં બોમ્બે હાઈકોર્ટ દ્વારા નિર્ધારિત કાયદા સાથે અમે સહમત છીએ, જે હજુ પણ માન્ય છે, ઉપરોક્ત અને કાયદા તેમજ વિષયના તથ્યોની સામૂહિક અને સંયુક્ત સમજણને ધ્યાનમાં રાખીને, આ લેટર્સ પેટન્ટ અપીલમાં વાંધો ઉઠાવવામાં આવેલા વિદ્વાન સિંગલ જજે આપેલા આદેશને રદ કરવામાં આવે છે અને તેને બાજુ પર રાખવામાં આવે

છે. ઉપરોક્ત હદ સુધી અપીલ મંજૂર કરવામાં આવે છે.

૧૪. ઉપરોક્ત નિર્ણયોને ધ્યાનમાં રાખીને અને ભાડૂઆત કાયદાની કલમ ૧૫ માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં રાખીને, જો આ કેસની હકીકતોની તપાસ કરવામાં આવે, તો એવું કહી શકાય કે ભાડૂઆત કાયદાની કલમ ૧૫ હેઠળ નિર્ધારિત પ્રક્રિયાને અનુસરીને જ શરણાગતિ દ્વારા ભાડૂઆત સમાપ્ત કરી શકાય છે, અન્યથા નહીં. અરજદારો દ્વારા ફક્ત કોઈ ઘોષણા કરવામાં આવી હતી અથવા કબુલતનામા દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો, તેથી તેના પર આધાર રાખી શકાય નહીં. હકીકતમાં, વિદ્વાન સિંગલ જજે વાંધાજનક ચુકાદામાં પણ અવલોકન કર્યું હતું કે "એ સાચું છે કે ઘોષણા ભાડૂઆતની કાયદેસર સ્થિતિને અસર કરશે નહીં, જો તે સક્ષમ અધિકારીના આદેશ દ્વારા કાયદેસર કાર્યવાહીમાં આપવામાં આવે. આ કિસ્સામાં, કોઈપણ અધિકારી દ્વારા અરજદારોને ભાડૂઆત તરીકે જાહેર કરવાનો કોઈ આદેશ નથી. જમીન ખરીદીનું પ્રમાણપત્ર રેકોર્ડ પર જોવા મળતું નથી. આ સાથે અરજદારોનો સ્વીકાર છે કે તેઓ ભાડૂઆત નથી. આવા સંજોગોમાં, ઘોષણાઓ અને કબુલતનામા દ્વારા અરજદારોના સ્વીકારને અવગણી શકાય નહીં."

આમ, વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા કરાયેલા ઉપરોક્ત અવલોકનો પરથી, એ સ્પષ્ટ થાય છે કે વિદ્વાન સિંગલ જજે પ્રશ્નમાં રહેલી જમીનની ખરીદીના પ્રમાણપત્રના અભાવે આવી ઘોષણા અને કબુલતનામાને ધ્યાનમાં લીધો છે અને અરજદારોને ભાડૂઆત તરીકે જાહેર કરતો કોઈ આદેશ રજૂ કરવામાં આવ્યો

નથી. જો કે, ઉપર અવલોકન કર્યા મુજબ, હાલની કાર્યવાહીની પેન્ડિંગ દરમિયાન, આવા વધારાના દસ્તાવેજો રેકોર્ડ પર મૂકવામાં આવે છે અને જ્યારે અમે મૂળ રેકોર્ડની તપાસ કરીએ છીએ, ત્યારે અમારો મત છે કે વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા નોંધાયેલા આવા તારણને પણ બાજુ પર રાખવું જરૂરી છે.

૧૫. ખાનગી પ્રતિવાદીઓ વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી પટેલે છેલ્લે રજૂઆત કરી હતી કે અરજદારોએ વિવાદિત જમીનના સંદર્ભમાં ત્રીજા પક્ષકારની તરફેણમાં બનાહટનો અમલ કર્યો છે અને તેથી, અરજદારોના વર્તનને જોતાં, આ કોર્ટ તેમના તરફેણમાં કોઈ રાહત આપી શકશે નહીં. અમે ઉપરોક્ત રજૂઆતને સ્વીકારવા માટે તૈયાર નથી કારણ કે પ્રતિવાદી સત્તાવાળાએ ભાડૂઆત કાયદાની જોગવાઈઓના કથિત ઉલ્લંઘન માટે અરજદારો સામે કોઈ કાર્યવાહી શરૂ કરી નથી.

૧૬. નવુજી લાલજી વાઘેલા અને ઓર્સ વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય (સુપ્રા) ના કેસમાં, આ કોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે ઠરાવ્યું છે કે ફક્ત "પીડિત વ્યક્તિ" જ ભારતના બંધારણની કલમ ૨૨૬ અને ૨૨૭ હેઠળ અરજી જાળવી શકે છે અને વધુમાં ઠરાવ્યું છે કે કોઈપણ વ્યક્તિ કાયદાનું અનુકૂળ અર્થઘટન મેળવવા માટે પોતાના ખોટાનો લાભ લેવા માટે ઉપરોક્ત જોગવાઈ હેઠળ કોર્ટનો સંપર્ક કરી શકતી નથી.

૧૭. ડાહ્યા સોમા વિરુદ્ધ રામાજી કેસરજી (સુપ્રા) ના કેસમાં, આ કોર્ટના વિદ્વાન સિંગલ જજે ઠરાવ્યું કે સંબંધિત અરજદારોએ ભાડૂઆત કાયદાની કલમ ૬૩ અને ૬૪ ની જોગવાઈઓનું ઉલ્લંઘન કરીને જમીન ખરીદી હતી અને તેમના વેચાણને અમાન્ય જાહેર કરવામાં આવ્યું છે. એકવાર તેમના તરફેણમાં જમીનનું વેચાણ અમાન્ય જાહેર થઈ જાય, પછી તે જરૂરી પરિણામ તરીકે અનુસરશે કે તેમની પાસે આ જમીન પર કોઈ માલિકીનો અધિકાર નથી અને તેમનો કબજો ઓક્કસપણે અનધિકૃત રહેશે.

૧૮. થિરુ જોન વિરુદ્ધ રિટર્નિંગ ઓફિસર (સુપ્રા) ના કિસ્સામાં, માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટે ફકરા–૧૫ માં નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું છે:

"૧૫. એ વાત સ્પષ્ટ છે કે પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૨૧ ની જરૂરિયાતને પૂર્ણ કરતી કલમ ૧૭ થી ૨૦ હેઠળ વ્યાખ્યાયિત કરાયેલ પક્ષનો સ્વીકાર એ સાર્થક પુરાવો છે. જો સ્પષ્ટ અને સ્પષ્ટ રીતે કબૂલાત કરવામાં આવે, તો તે પક્ષકાર સામે શ્રેષ્ઠ પુરાવો છે અને જોકે તે નિર્ણાયક નથી, પરંતુ તે સિદ્ધાંત પર જવાબદારી નિર્માતા પર મૂકે છે કે "જે પક્ષ પોતે સાચું હોવાનું સ્વીકારે છે તે વાજબી રીતે સાચું હોવાનું માની શકાય છે અને જ્યાં સુધી ધારણાને રદિયો આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી સ્વીકારાયેલી હકીકતને સ્થાપિત માનવામાં આવવી જોઈએ."

૧૯. અમે ઉપરોક્ત નિર્ણયો અને ખાનગી પ્રતિવાદીઓ માટે વિદ્વાન

હિમાયતીઓ દ્વારા આધાર રાખતા અન્ય નિર્ણયો પર વિચારણા કરી છે. જો કે, આ કેસમાં, જેમ ઉપર ચર્ચા કરવામાં આવી છે, ઉપરોક્ત નિર્ણયો ખાનગી પ્રતિવાદીઓને કોઈ સહાયતા આપશે નહીં.

૨૦. ઉપરોક્ત ચર્ચાને ધ્યાનમાં રાખીને અને પ્રશ્નમાં રહેલી જમીનની ખરીદી કિંમત અરજદારોના પુરોગામી દ્વારા મૂળ જમીન માલિકોને ચૂકવવામાં આવી છે તે હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને અને જ્યારે ભાડૂઆત કાયદાની કલમ ૩૨ M હેઠળ જારી કરાયેલ પ્રમાણપત્ર અરજદારોની તરફેણમાં જારી કરવામાં આવ્યું છે, ત્યારે ગુજરાત રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલે ખાનગી પ્રતિવાદીઓ દ્વારા દાખલ કરાયેલ સુધારણા અરજી નં. TEN/BA/૧૮૫/૨૦૧૪ અને TEN/BA/૧૮૬/૨૦૧૪ ને મંજૂરી આપવામાં ભૂલ કરી છે, તેથી, ટ્રિબ્યુનલનો આદેશ રદ કરવો અને બાજુ પર રાખવો જરૂરી છે. પરિણામે, કેપ્શનવાળી અરજીઓમાં વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા આપવામાં આવેલ વાંધાજનક ચુકાદો પણ બાજુ પર રાખવો જરૂરી છે.

૨૧. ઉપરોક્ત ચર્ચાને ધ્યાનમાં રાખીને, આ બંને અપીલો મંજૂર કરવામાં આવે છે અને ટ્રિબ્યુનલના વાંધાજનક આદેશ તેમજ વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા આપવામાં આવેલ વાંધાજનક ચુકાદાને બાજુ પર રાખવામાં આવે છે. તે મુજબ, બાકી સિવિલ અરજીઓનો નિકાલ કરવામાં આવે છે.

(માનનીય મુખ્ય ન્યાયમુર્તીશ્રી આર. સુભાષ રેડ્ડી)

(માનનીય ન્યાયમુર્તીશ્રી વિપુલ. એમ. પંચોલી)

This judgment has been translated using AI Tool.

==========

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

DISCLAIMER: The translated 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.