

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

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

=====

ગુજરાત હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ

આર/લેટર્સ પેટન્ટ એપ્લિકેશન નંબર ૧૨૮૧/૨૦૧૬

ઈન

આર/વિશેષ દીવાની અરજી નંબર ૫૯૮૫/૧૯૯૯

વીથ

દીવાની અરજી (સ્ટે માટે) નંબર ૧/૨૦૧૬

ઈન

આર/લેટર્સ પેટન્ટ એપ્લિકેશન નંબર ૧૨૮૧/૨૦૧૬

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ડૉ. ન્યાયમૂર્તિ વિનીત કોઠારી

અને

માનનીય શ્રી ન્યાયમૂર્તિ બીરેન વૈષ્ણવ

=====

૧	શું સ્થાનિક સમાચારપત્રોના પત્રકારોને ચુકાદો જોવાની મંજૂરી આપવામાં આવી શકે છે?	હા.
૨	રિપોર્ટર્સને સંદર્ભિત કરવાં કે નહિ?	હા.
૩	શું ન્યાયમૂર્તિઓ ચુકાદાની ઉચિત નકલ જોવા માંગે છે?	હા.
૪	શું આ કેસમાં ભારતનું બંધારણ, ૧૯૫૦ અથવા તે હેઠળ કરવામાં આવેલા કોઈ આદેશના અર્થઘટને સંબંધિત કાયદાનો કોઈ નોંધપાત્ર પ્રશ્નનો સમાવેશ થાય છે ?	હા.

=====

૧. કાનૂની વારસદારો થકી પ્રભાતભાઈ શિવભાઈ સોલંકી

૧.૧ રાજુભાઈ પ્રભાતભાઈ સોલંકી

૧.૨ મનુભાઈ પ્રભાતભાઈ સોલંકી

વિરુદ્ધ

૧. ગુજરાત રાજ્ય

૨. સક્ષમ સત્તાધિકારી અને નાયબ કલેક્ટર

૩. સક્ષમ સત્તાધિકારી અને વધારાના કલેક્ટર (યુ. એલ. સી.)

૪. અર્બન લેન્ડ ટ્રિબ્યુનલ

૫. વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન

=====

ઉપસ્થિતિ :

અપીલકર્તા (ઓ) નંબર ૧,૧.૧,૧.૨ માટે શ્રી પી. એમ. ભટ્ટ (૧૮૩)

પ્રતિવાદી નંબર ૧, ૨, ૩ માટે શ્રી કે. એમ. અંતાની, સહાયક સરકારી પ્લીડર

પ્રતિવાદી (ઓ) નંબર ૫ માટે શ્રી નીલેશ એ પાંડ્ય (૫૪૯)

પ્રતિવાદી (ઓ) નંબર ૪ નોટિસની બજવાણી થયેલ નથી. (૮)

=====

કોરમ: માનનીય ડૉ. ન્યાયમૂર્તિ વિનીત કોઠારી

અને

માનનીય શ્રી ન્યાયમૂર્તિ બીરેન વૈષ્ણવ

તારીખ:૨૩/૦૩/૨૦૨૧

મૌખિક ચુકાદો

(PER:માનનીય ડૉ. ન્યાયમૂર્તિ વિનીત કોઠારી)

૧. આ ઇન્ટ્રા કોર્ટ અપીલ ૨૦૧૬ ના ચુકાદા અને આદેશ સામે નિર્દેશિત કરવામાં આવી છે, જેના દ્વારા વિદ્વાન સિંગલ જજ સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નંબર ૫૯૮૫/૧૯૯૯-મૃતક પ્રભાતભાઈ શિવાભાઈ સોલંકીના વારસદારો અને કાનૂની પ્રતિનિધિઓ વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય અને અન્યોને બરતરફ કર્યા હતા.

૨. આ કેસ અર્બન લેન્ડ (સીલિંગ એન્ડ રેગ્યુલેશન) એક્ટ, ૧૯૭૬ (યુ. એલ. સી. એક્ટ, ૧૯૭૬) ની જોગવાઈઓ હેઠળ ઊભો થયો હતો અને યુ. એલ. સી. એક્ટ, ૧૯૭૬ હેઠળની કાર્યવાહી નીચેની તારીખો નોંધવા યોગ્ય હતી.

૩. યુ. એલ. સી. અધિનિયમ, ૧૯૭૬ની કલમ ૬ હેઠળની ઘોષણા ૧૯૮૬માં અરજદારો દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી હતી અને ૨૯/૧૦/૧૯૮૬ તારીખના આદેશ દ્વારા સક્ષમ સત્તામંડળે જમીન માલિકોના કબજામાંથી નીચેની વધારાની ખાલી/વધારાની જમીન જાહેર કરી હતી:

(i) સર્વેક્ષણ નંબર ૬૯૨, અંતિમ પ્લોટ નંબર ૫૦૧ ના ૩૯૪૩ ચોરસ
મીટરના કુલ વિસ્તારમાંથી ૩૯૪૩ ચોરસ મીટર;

(ii) સર્વેક્ષણ નંબર ૯૬૪, અંતિમ પ્લોટ નંબર ૪૬૩ ના ૧૫૨૩ ચોરસ
મીટરના કુલ વિસ્તારમાંથી ૨૩ ચોરસ મીટર; અને

(iii) સર્વેક્ષણ નંબર ૯૨૬, અંતિમ પ્લોટ નંબર ૫૦૧ ના ૫૦૬ ચોરસ
મીટરના કુલ વિસ્તારમાંથી ૫૦૬ ચોરસ મીટર, વધારાની ખાલી
જમીન તરીકે.

૪. જમીન ધારકે યુ. એલ. સી. અધિનિયમ, ૧૯૭૬ની કલમ ૨૧ હેઠળ
૧/૫/૧૯૮૭ પર મુક્તિ માંગતી અરજી કરી હતી, જેને ૨૦/૬/૧૯૮૮ પર
સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા નકારી કાઢવામાં આવી હતી. આ બાબત જમીન ધારક
દ્વારા ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ હાથ ધરવામાં આવી હતી જેને ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા
૩૦/૮/૧૯૯૦ પર પણ નકારી કાઢવામાં આવી હતી. આ અદાલતમાં વિશેષ
દીવાની અરજી નંબર ૪૮૫૩/૧૯૯૩ હોવાની રિટ અરજી દાખલ કરવામાં આવી
હતી અને કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતોના કથિત ઉલ્લંઘનના આધારે, આ અદાલતે,
૭/૨/૧૯૯૩ ના આદેશ દ્વારા, વિશેષ દીવાની અરજી નંબર ૪૮૫૩/૧૯૯૩
ને મંજૂરી આપી હતી અને બંને પક્ષોને સુનાવણીની વાજબી તક આપ્યા પછી

અપીલ પર નવેસરથી નિર્ણય લેવા માટે ટ્રિબ્યુનલને કેસ પરત મોકલી દીધો હતો. ટ્રિબ્યુનલે તેના તારીખ ૩૦/૧૨/૧૯૯૪ ના આદેશ દ્વારા અપીલને મંજૂરી આપી હતી અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા તારીખ ૨૦/૬/૧૯૮૮ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને રદ કર્યો હતો અને યુ. એલ. સી. અધિનિયમ, ૧૯૭૬ની કલમ ૨૧ હેઠળ અરજી પર નવેસરથી નિર્ણય લેવા માટે કેસને સક્ષમ સત્તામંડળને પરત મોકલી દીધો હતો. એવું કહેવામાં આવે છે કે યુ. એલ. સી. અધિનિયમ, ૧૯૭૬ ૩૦/૩/૧૯૯૯ થી અમલમાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપરોક્ત અરજીનો નિર્ણય લેવામાં આવ્યો ન હતો.

૫. પરંતુ તારીખ ૩૦/૧૨/૧૯૯૪ ના આદેશ દ્વારા કરાયેલા રિમાન્ડ (પરત મોકલવા) ના ઘણા સમય પહેલાં, યુ.એલ.સી. એક્ટ, ૧૯૭૬ ની કલમ ૧૦(૩) હેઠળનું જાહેરનામું (નોટિફિકેશન) સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૩/૭/૧૯૮૯ ના રોજ બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું, જે તમામ બોજાઓમાંથી મુક્ત (ફ્રી ફ્રોમ ઓલ એન્કમ્પ્રન્સીસ) કરીને જમીન રાજ્ય સરકારમાં નિહિત (વેસ્ટ) કરતી વખતે તારીખ ૩/૮/૧૯૮૯ ના રોજ સરકારી ગેઝેટમાં યોગ્ય રીતે પ્રકાશિત થયું હતું. ત્યારબાદ તારીખ ૨૯/૮/૧૯૮૯ ના રોજ યુ.એલ.સી. એક્ટ, ૧૯૭૬ ની કલમ ૧૦(૫) હેઠળની નોટિસ બજાવવામાં આવી હતી, જે પ્રભાતભાઈ શિવાભાઈ સોલંકીને આર.પી.એ.ડી. (R.P.A.D.) દ્વારા યોગ્ય રીતે બજાવવામાં આવી હતી અને પંચ સાક્ષીઓની હાજરીમાં પંચનામું દોરીને/કરીને

તારીખ ૧/૪/૧૯૯૨ ના રોજ પ્રશ્નાસ્પદ જમીનનો કબ્જો સંભાળી લેવામાં આવ્યો હતો (એનેક્સર-R/ 1 એકત્રિત). આથી, યુ.એલ.સી. એક્ટ, ૧૯૭૬ હેઠળની પ્રક્રિયાઓ રિમાન્ડ પહેલા જ પૂર્ણ થઈ ગઈ હતી અને આ પ્રક્રિયાઓને અરજદારો / અપીલકર્તાઓ દ્વારા ક્યારેય પડકારવામાં આવી ન હતી.

૬. ત્યારબાદ વર્તમાન રિટ પિટિશન અરજદારો દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી હતી, જેને વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા નીચેની ચર્ચા સાથે બરતરફ કરવામાં આવી હતી, જે માત્ર લાંબા અવતરણનું પુનઃઉત્પાદન કરવા માટે જ યોગ્ય નથી, પરંતુ અમારા મતે, નીચેની શરતોમાં કાનૂની સ્થિતિની ઝીણવટપૂર્વક અને યોગ્ય રીતે ચર્ચા કરે છે:

“૭. તાત્કાલિક કિસ્સામાં, એવું લાગે છે કે મૃતક પ્રભાતભાઈ શિવાભાઈ સોલંકી દ્વારા ભરવામાં આવેલ ફોર્મ નંબર ૧ ને સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પરિશિષ્ટ-બી મુજબ ૨૯/૧૦/૧૯૮૬ ના આદેશ દ્વારા અંતિમ સ્વરૂપ આપવામાં આવ્યું હતું. ઉક્ત પ્રભાતભાઈ શિવાભાઈ સોલંકીના કહેવા પર આ આદેશને પડકારવામાં આવ્યો ન હતો. વધુમાં એવું જણાય છે કે અગાઉ ઉપરોક્ત પ્રભાતભાઈને જમીન ધારક સર્વેક્ષણ નંબર ૬૯૨ના સંદર્ભમાં ઉપરોક્ત કાયદાની કલમ ૨૦ (૧) હેઠળ મુક્તિ

આપવામાં આવી હતી, જો કે, ઉપરોક્ત મુક્તિ સક્ષમ અધિકારી
 દ્વારા ૨૬/૯/૧૯૮૬ પર પાછી ખેંચી લેવામાં આવી
 હતી.ત્યારબાદ, આ પ્રભાતભાઈ શિવાભાઈ સોલંકીએ
 ૨૪/૧૧/૧૯૮૬ પર સમાજના નબળા વર્ગ માટે રહેણાંક
 એકમોનું બાંધકામ કરવા માટે યુ. એલ. સી. અધિનિયમની કલમ
 ૨૧ હેઠળ છૂટની માંગ કરતી અરજી કરી હતી.આ અરજી સક્ષમ
 અધિકારી દ્વારા ૨૦/૬/૧૯૮૮ ના આદેશ દ્વારા રદ કરવામાં
 આવી હતી.ઉપરોક્ત આદેશની પુષ્ટિ ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા ઉપરોક્ત
 પ્રભાતભાઈ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલમાં કરવામાં
 આવી હતી, જો કે, ટ્રિબ્યુનલના ઉપરોક્ત આદેશને અરજદારો
 દ્વારા ઉપરોક્ત પ્રભાતભાઈના કાનૂની વારસદારો તરીકે
 પડકારવામાં આવ્યો હતો, આ અદાલત સમક્ષ એસસીએ નંબર
 ૪૮૫૩/૧૯૯૩ દ્વારા, આ અદાલતે ૭/૨/૧૯૯૩ ના આદેશ
 દ્વારા કેસને નવેસરથી નિર્ણય લેવા માટે ટ્રિબ્યુનલને મોકલી દીધો
 હતો.ટ્રિબ્યુનલે ફરીથી અરજદારોની અરજી પર નવેસરથી નિર્ણય
 લેવા માટે કેસને સક્ષમ અધિકારીને મોકલી દીધો.આ દરમિયાન,
 યુ. એલ. સી. અધિનિયમની કલમ ૧૦ (૩) હેઠળ જાહેરનામું
 ૩/૮/૧૯૮૯ પર બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું, જે સત્તાવાર
 રાજપત્રમાં યોગ્ય રીતે પ્રકાશિત કરવામાં આવ્યું હતું.વધારાની

ખાલી જમીનનો કબજો પણ રાજ્ય સરકાર દ્વારા ૨૯/૮/૧૯૮૯ પર યુ. એલ. સી. અધિનિયમની કલમ ૧૦ (૫) હેઠળ નોટિસ જારી કર્યા પછી પંચનામા દોરીને ૧/૪/૧૯૯૨ પર લેવામાં આવ્યો હતો.એ નોંધવું યોગ્ય છે કે સંબંધિત સમયે પ્રવર્તમાન કાનૂની સ્થિતિ અનુસાર, જ્યારે કલમ ૨૦ અથવા ૨૧ હેઠળની અરજી સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ વિચારણા માટે બાકી હતી, ત્યારે સક્ષમ અધિકારી ઉપરોક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૦ (૩) ના તબક્કાથી આગળ કાર્યવાહી કરી શક્યા ન હતા. જો કે, તાત્કાલિક કેસમાં, ૪૪૭૨ ચોરસ મીટરની જમીનને વધારાની ખાલી જમીન જાહેર કરતા સક્ષમ અધિકારીના આદેશને ઉપરોક્ત પ્રભાતભાઈ એટલે કે અરજદારોના પુરોગામીના કહેવા પર પડકારવામાં આવ્યો ન હતો અને ઉપર જણાવ્યા મુજબ કબજો લેવામાં આવ્યો હતો.ઉપરોક્ત પ્રભાતભાઈ અથવા વર્તમાન અરજદારોએ પણ કલમ ૧૦ (૩) હેઠળ બહાર પાડવામાં આવેલી સૂચના અથવા ઉપરોક્ત કાયદાની કલમ ૧૦ (૫) હેઠળની નોટિસને કોઈપણ સમયે પડકાર્યો ન હતો.વર્તમાન અરજી વર્ષ ૧૯૯૯માં યુ. એલ. સી. અધિનિયમને ૨૬ કર્યા પછી દાખલ કરવામાં આવી છે, જેમાં વિવાદ છે કે રાજ્ય સરકાર દ્વારા કબજો લેવામાં આવ્યો ન હતો.આ સંજોગોમાં, આસામ રાજ્ય વિરુદ્ધ ભાસ્કર જ્યોતિ શર્મા અને અન્ય

(ઉપરોક્ત) ના કેસમાં તાજેતરના નિર્ણયમાં સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા કરવામાં આવેલા ખૂબ જ સુસંગત અવલોકનો પુનઃઉત્પાદિત કરવા જરૂરી છે, જે નીચે મુજબ વાંચે છે:—

“૧૩. અપીલકર્તાનો કેસ એ છે કે જમીનનો વાસ્તવિક ભૌતિક કબજો ૭ ડિસેમ્બર, ૧૯૯૧ના રોજ એકતરફી રીતે અને અગાઉના જમીન માલિકને નોટિસ આપ્યા વિના લેવામાં આવ્યો હતો.તે દાવાને પ્રતિવાદીઓ દ્વારા નકારી કાઢવામાં આવ્યો છે, જે હકીકતના ગંભીર વિવાદિત પ્રશ્નને જન્મ આપે છે, જે ઉચ્ચ ન્યાયાલય દ્વારા તેના રિટ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરીને સંતોષકારક નિર્ણય માટે જવાબદાર ન પણ હોઈ શકે.પરંતુ બંધારણની કલમ ૨૨૬ હેઠળની કાર્યવાહીમાં પણ આવા કોઈ નિર્ધારણ શક્ય છે એમ ધારીને, તપાસની જરૂર એ છે કે શું કલમ ૧૦ (૫) ની દ્રષ્ટિએ જમીન માલિકોને નોટિસ જારી કરવામાં સરકાર અથવા અધિકૃત અધિકારી અથવા સક્ષમ અધિકારીની નિષ્ફળતાનો અર્થ એ થશે કે આવા હસ્તાંતરણ એ કાયદાની નજરમાં કોઈ

કબજો નથી અને તેથી નિરસન અધિનિયમની કલમ ૩ ને આકર્ષવા માટે અપૂરતું છે. આ પ્રશ્નનો આપણો જવાબ નકારાત્મક છે.

૧૪. અમે એવું એટલા માટે કહીએ છીએ કારણ કે સામાન્ય રીતે વ્યવસાયમાં રહેલા વ્યક્તિ પાસેથી વાસ્તવિક ભૌતિક કબજો ત્યારે જ લઈ શકાય છે જ્યારે તેને કલમ ૧૦ (૫) હેઠળ રાજ્ય સરકાર અથવા અધિકૃત અધિકારી અથવા સક્ષમ અધિકારીને આવો કબજો સોંપવાની નોટિસ જારી કરવામાં આવે.તે પ્રક્રિયામાં પૂરતી સમજણ છે કારણ કે કબજામાં રહેલી વ્યક્તિને હાંકી કાઢવા માટે બળનો ઉપયોગ કરવાની જરૂરિયાત સામાન્ય રીતે ત્યારે જ ઊભી થવી જોઈએ જ્યારે સંબંધિત વ્યક્તિ સહકાર આપવાનો અને આત્મસમર્પણ કરવાનો અથવા પ્રશ્નમાં જમીનનો કબજો આપવાનો ઇનકાર કરે.કાયદાની કલમ ૧૦ (૫) અને ૧૦ (૬) પાછળ આ જ તર્ક છે. પરંતુ જો કોઈ પણ કારણોસર સક્ષમ અધિકારી અથવા સરકાર અથવા અધિકૃત અધિકારી

સ્વૈચ્છિક આત્મસમર્પણ અથવા માંગ પર આવા કબજાની ડિલિવરીની શક્યતા શોધ્યા વિના પણ અગાઉના માલિકને બળજબરીથી બેદખલ કરવાનો આશરો લે તો શું સ્થિતિ હશે.શું બળનો આ પ્રકારનો ઉપયોગ વિસ્થાપનને જ દૂષિત કરી શકે છે અથવા તે માત્ર એક અનિયમિતતા સમાન હશે જે પીડિત માલિક અથવા કબજામાં રહેલી વ્યક્તિ માટે પુનઃસ્થાપનની માંગ કરવા માટે કાર્યવાહીનું કારણ ઊભું કરશે, જેને નોટિસ જારી કર્યા પછી ફરીથી બેદખલ કરવામાં આવશે.આ એ પાસું છે જેણે આપણને અમુક હદ સુધી પરેશાન કર્યા છે.

૧૫. ઉચ્ચ અદાલતે એવું માન્યું છે કે કથિત બેદખલ પહેલાં કાયદાની કલમ ૧૦ (૫) હેઠળ કોઈ નોટિસ આપવામાં આવી ન હતી. એમ ધારીએ તો તેનો અર્થ એ થશે કે ૭મી ડિસેમ્બર, ૧૯૯૧ના રોજ જ્યારે અગાઉના માલિકને જમીનમાંથી હાંકી કાઢવામાં આવ્યો હતો, ત્યારે તે કલમ ૧૦ (૫) ના આધારે ફરિયાદ કરી શક્યો હોત અને તેને કબજો

પુનઃસ્થાપિત કરવાની માંગ પણ કરી શક્યો હોત,
 પછી ભલે તે આવી પુનઃસ્થાપના પર ફરી એકવાર
 કાયદાની કલમ ૧૦ (૫) અને ૧૦ (૬) હેઠળ તેનો
 કબજો પહોંચાડવામાં અથવા સમર્પણ કરવામાં
 નિષ્ફળ રહેવા પર તેને હાંકી કાઢવામાં આવશે.તેથી
 વાસ્તવિકતામાં જ્યાં સુધી જમીનની ઓળખ અથવા
 તેની સરહદો અથવા સમાન પ્રકૃતિના કોઈ અન્ય
 સંજોગો જે બાબતના મૂળ સુધી જતા હોય અને તેથી
 ચુકાદાની જરૂર હોય, ત્યાં સુધી જે વ્યક્તિએ કલમ
 ૧૦ (૩) હેઠળ વધારાની જમીન જાહેર થવાને કારણે
 તેની જમીન ગુમાવી દીધી હોય, તે કલમ ૧૦ (૫)
 ના ઉલ્લંઘન માટે આંદોલનને યોગ્ય માનશે નહીં
 કારણ કે તે સારી રીતે સમજી શકે છે કે જ્યારે કોર્ટ
 તેની દલીલને સમર્થન આપી શકે છે કે પ્રક્રિયા
 સૂચવ્યા મુજબ અનુસરવી જોઈએ, ત્યારે તે હજુ પણ
 તેના માટે જાળવી રાખવા માટે પૂરતું નથી.
 સત્તાવાળાઓ માટેની જમીન બીજા જ દિવસે કલમ
 ૧૦ (૫) હેઠળ માત્ર નોટિસ આપીને તેને તેમાંથી
 દૂર કરી શકે છે.તે દ્રષ્ટિએ, કોઈપણ માલિક અથવા

કબજામાં રહેલી વ્યક્તિ માટે કલમ ૧૦ (૫) હેઠળ તેને કોઈ નોટિસ આપવામાં આવી ન હતી તે આધાર પર તેના નિકાલમાં દોષ શોધવો એ એક શૈક્ષણિક કવાયત હશે.

૧૬. આ મુદ્દાને અન્ય દ્રષ્ટિકોણથી પણ જોઈ શકાય છે. ધારો કે કબજામાં રહેલી વ્યક્તિ ફરિયાદ કરી શકે છે, ભલે અંતિમ વિશ્લેષણમાં ઘણો ફાયદો થયો હોય, તો પ્રશ્ન એ છે કે શું આવી ફરિયાદ કલમ ૧૦ (૫) ના કથિત ઉદ્ધંધન પછી લાંબા સમય સુધી કરી શકાય છે. જો વાસ્તવિક ભૌતિક કબજો ૭મી ડિસેમ્બર, ૧૯૯૧ના રોજ અગાઉની જમીનના માલિક પાસેથી લેવામાં આવ્યો હતો, જેમ કે વર્તમાન કેસમાં આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો છે, તો કલમ ૧૦ (૫) પર આધારિત કોઈપણ ફરિયાદ આવા કબજાના વાજબી સમયની અંદર કરવામાં આવી હોવી જોઈએ. જો જમીનમાલિક તેમ ન કર્યું હોત, તો બળજબરીપૂર્વક લીધેલ કબ્જો માત્ર સમય વીતી જવાના કારણે જ કાયદેસરતા મેળવી લેત.

આવી કોઈ પણ પરિસ્થિતિમાં માલિક અથવા કબજામાં રહેલી વ્યક્તિએ કાયદાની કલમ ૧૦ (પ) હેઠળ તેનો અધિકાર માફ કર્યો હોવાનું માનવું આવશ્યક છે. અમારા મતે, અન્ય કોઈ પણ ઢ્રષ્ટિકોણ વાદીને ફરિયાદ કરવા માટે લાઈસન્સ આપશે, એટલા માટે નહીં કે તેણે કોઈ વાસ્તવિક પૂર્વગ્રહ સહન કર્યો છે જેનું નિવારણ કરવાની જરૂર છે, પરંતુ માત્ર એટલા માટે કે નિરસન અધિનિયમના આકસ્મિક સંજોગોએ તેને તેના નિકાલ અંગેનો મુદ્દો ઉઠાવવા માટે લલચાવ્યો હતો જે નિર્ધારિત પ્રક્રિયાનું ઉદ્ધંધન કરે છે.”

૮. સુપ્રીમ કોર્ટે ઉપરોક્ત ચુકાદામાં સ્પષ્ટપણે અવલોકન કર્યું છે કે જમીનનો વાસ્તવિક ભૌતિક કબજો લેવામાં આવ્યો હતો કે નહીં તે હકીકતનો વિવાદિત પ્રશ્ન હશે, જે બંધારણની કલમ ૨૨૬ હેઠળ રિટ પિટિશનમાં ન લઈ શકાય. એવું પણ માનવામાં આવે છે કે જો કલમ ૧૦ (પ) અથવા કલમ ૧૦ (૬) હેઠળ કથિત હસ્તાંતરણને સંબંધિત વ્યક્તિ દ્વારા પડકારવામાં ન આવ્યું હોય, તો તેને માફ કરવામાં આવ્યું હોવાનું માનવામાં આવશે. સુપ્રીમ કોર્ટે ઉપરોક્ત

ચુકાદામાં, યુ. પી. રાજ્ય વિરુદ્ધ હરિ રામ (સુપ્રા) ના કેસમાં પણ નિર્ણય પર વિચાર કર્યો હતો, જેના પર શ્રી ભટ્ટે આધાર રાખ્યો હતો અને ફરરા ૧૭માં નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું:-

“૧૭. હરિ રામના કેસમાં (ઉપરોક્ત) આ અદાલતના નિર્ણય પર પ્રતિવાદીઓ દ્વારા રિલાયન્સ મૂકવામાં આવ્યું હતું.તે નિર્ણય, અમારા મતે, પ્રતિવાદીઓને વધુ મદદ આપતો નથી.અમે એમ કહીએ છીએ, કારણ કે આ અદાલત હરિ રામના કેસમાં (ઉપરોક્ત) હતી કે કેમ તે ધ્યાનમાં લેતા કે શું કલમ ૧૦ (૫) માં દેખાતા 'મે' શબ્દએ સક્ષમ અધિકારીને કલમ ૧૦ (૬) હેઠળ જમીનનો ભૌતિક કબજો લેતા પહેલા નોટિસ જારી કરવાની અથવા ન કરવાની વિવેકબુદ્ધિ આપી હતી.કલમ ૧૦ (૫) નો ભંગ અને નોટિસ વિના સંભવિત નિકાલ એ વિસ્થાપનના કાર્યને દૂષિત કરશે કે કાયદાની નજરમાં તેને અયોગ્ય બનાવશે તે પ્રશ્ન તે કિસ્સામાં વિચારણા માટે આવતો ન હતો.અમારા મતે, કલમ ૧૦ (૫) જે સૂચવે છે તે એક સામાન્ય અને તાર્કિક

કાર્યવાહી છે જેનું સત્તાવાળાઓએ કલમ ૧૦ (૬) હેઠળ કબજો કરનારને હાંકી કાઢવા માટે બળનો ઉપયોગ કરવાનો નિર્ણય લેતા પહેલા પાલન કરવું જોઈએ. હાથમાં રહેલા કિસ્સામાં, જો ડિસેમ્બર ૧૯૯૧માં અગાઉના માલિકને બેદખલ કરવા અંગે અપીલકર્તાનું નિવેદન સાચું હોય, તો કલમ ૧૦ (૫) હેઠળ નોટિસ વિના આવા હસ્તાંતરણનું કોઈ પરિણામ નહીં આવે અને તે રદબાતલ અધિનિયમની કલમ ૩ના હેતુઓ માટે કબજો લેવાના કાર્યને દૂષિત અથવા નાબૂદ કરશે નહીં. તેનું કારણ એ છે કે ભાબદેબ સરમા અગાઉના માલિકે તેમના જીવનકાળ દરમિયાન કોઈ પણ તબક્કે કલમ ૧૦ (૫) ના ઉલ્લંઘનના આધારે કોઈ ફરિયાદ કરી ન હતી, જેનો અર્થ એ થયો કે તેમણે આમ કરવાના તેમના અધિકારને માફ કર્યો હતો.”

૯. તાત્કાલિક કેસમાં, અરજદારો અથવા અરજદારોના પુરોગામીએ ૨૯/૧૦/૧૯૮૬ પર પસાર કરાયેલા સક્ષમ અધિકારીના આદેશને પડકાર્યો ન હતો, ન તો તેઓએ કલમ ૧૦ (૩) હેઠળ

જાહેરનામાને અથવા ઉપરોક્ત કાયદાની કલમ ૧૦ (૫) હેઠળ નોટિસને પડકાર્યો હતો, અને તેથી તેઓએ તેને પડકારવાનો તેમનો અધિકાર માફ કર્યો હતો.હાલની અરજી યુ. એલ. સી. અધિનિયમને રદ કર્યા પછી દાખલ કરવામાં આવી છે, અરજદારો માટે વિદ્વાન વકીલ શ્રી ભટ્ટની રજૂઆત કે જો આ પ્રકારનો કબજો લેવામાં આવે તો પણ તેને પુનઃસ્થાપિત કરવાની જરૂર છે, કારણ કે કલમ ૨૧ હેઠળ અરજદારોની અરજી બાકી છે અને અરજદારો નિરસન અધિનિયમના લાભ માટે હકદાર છે, તે સ્વીકારી શકાતી નથી.વર્તમાનના સમાન કેસમાં, ઓમ પ્રકાશ બી. ખરે વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં આ અદાલતે ફરિયાદી હેઠળ ચુકાદો આપ્યો છે:—

“૪૮. તે એક નિર્વિવાદ હકીકત છે કે અપીલકર્તાએ ૫/૧/૧૯૮૭ પર પસાર કરાયેલા સક્ષમ સત્તામંડળના આદેશને ન તો પડકાર્યો છે, ન તો અનુક્રમે ૧૨/૩/૧૯૮૭ અને ૧૭/૯/૧૯૮૭ પર બહાર પાડવામાં આવેલ યુ. એલ. સી. અધિનિયમની કલમ ૧૦ (૧) અને ૧૦ (૩) હેઠળ બહાર પાડવામાં આવેલી સૂચનાઓને.અપીલકર્તાએ

યુ. એલ. સી. અધિનિયમની કલમ ૧૦ (૫) હેઠળ બહાર પાડવામાં આવેલી નોટિસને પણ પડકાર્યો નથી, ન તો ૧૬/૧/૧૯૯૦ પર દાવાની જમીનનો કબજો લેવાની રાજ્ય સરકારની કાર્યવાહીને પડકાર્યો છે.કાયદાની કલમ ૨૧ (૧) હેઠળ માત્ર અરજી દાખલ કરવી, જે હકીકત પણ વિવાદમાં છે અથવા યુ. એલ. સી. કાયદાની કલમ ૧૦ (૫) હેઠળ નોટિસ સામે માત્ર વાંધો ઉઠાવવો પૂરતો નથી.કલમ ૧૦ (૩) હેઠળ જાહેરનામું બહાર પડતાની સાથે જ દાવાની જમીન રાજ્ય સરકારમાં નિહિત થઈ જાય છે અને દાવાની જમીનનો કબજો રાજ્ય સરકાર દ્વારા લેવામાં આવે તે જલદી જ અપીલકર્તા દાવાની જમીનમાં તેના તમામ અધિકારો ગુમાવી દે છે, જ્યાં સુધી યોગ્ય અદાલત, સત્તાધિકારી અથવા ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા ઉપરોક્ત કાર્યવાહીને ગેરકાયદેસર અથવા અમાન્ય જાહેર કરવામાં ન આવે.જો, જ્યારે રદબાતલ કાયદો અમલમાં આવ્યો હોય તે તારીખે, અપીલકર્તાની તરફેણમાં કોઈ અધિકારો બનાવવામાં ન આવે અથવા અસ્તિત્વમાં ન હોય, તો યુ. એલ.

સી. કાયદાની કલમ ૨૧ હેઠળ તેની અરજીની માત્ર
પેન્ડન્સી તેના બચાવમાં નહીં આવે, કારણ કે
કાયદાની કલમ ૨૧ હેઠળની કાર્યવાહી સહિત તમામ
કાર્યવાહીમાં ઘટાડો કરવામાં આવે છે.”

૧૦. ઉપરોક્ત કાનૂની સ્થિતિને ધ્યાનમાં રાખીને, કોર્ટનો
અભિપ્રાય છે કે માત્ર કલમ ૨૧ હેઠળની અરજી પુનર્વિચારણા માટે
બાકી હોવાથી, એવું કહી શકાતું નથી કે કલમ ૧૦ (૩) હેઠળની
સૂચના અથવા યુ. એલ. સી. અધિનિયમ હેઠળની પ્રક્રિયાને
અનુસરીને કબજો લેવાની અનુગામી કાર્યવાહી ગેરકાયદેસર અથવા
ગેરકાયદેસર હતી. આસામ રાજ્ય વિરુદ્ધ ભાસ્કર જ્યોતિ શર્મા અને
અન્યો (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટે આપેલા ચુકાદા મુજબ,
કથિત બેદખલને અરજદારો અથવા તેમના પુરોગામી દ્વારા
પડકારવામાં આવ્યો ન હોવાથી, રદ કરવાના કાયદાનું આકસ્મિક
સંજોગો અરજદારોને નિકાલને નિર્ધારિત પ્રક્રિયાનું ઉદ્દંઘન હોવાના
સંદર્ભમાં મુદ્દો ઉઠાવવાની મંજૂરી આપી શકતા નથી. સામાન્ય
કલમ અધિનિયમની કલમ ૭માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓ પણ
અરજદારોને કોઈ સહાય નહીં આપે કારણ કે ઉપરોક્ત
અધિનિયમની કલમ ૨૧ હેઠળ અરજદારોની તરફેણમાં કોઈ

નિહિત અધિકાર પ્રાપ્ત થયો ન હતો. અરજદારોને ઉપરોક્ત કાયદાની કલમ ૨૧ હેઠળ મુક્તિ માંગતી અરજી કરવાનો માત્ર અધિકાર હતો. આવી અરજી સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પહેલેથી જ એક વખત નકારી કાઢવામાં આવી હતી.આથી, પુનર્વિચારણા માટે આવી અરજીની પેન્ડન્સીએ અરજદારોની તરફેણમાં કોઈ અધિકાર ઊભો કર્યો નથી.તેથી, વિદ્વાન એ. જી. પી. દ્વારા યોગ્ય રીતે રજૂ કરાયેલ મુજબ, વધારાની ખાલી જમીનનો કબજો પહેલેથી જ લેવામાં આવ્યો હોવાથી, રદબાતલ કાયદો અમલમાં આવ્યા પછી, કલમ ૨૧ ની કાર્યવાહીમાં ઘટાડો થશે.

૧૧. આ બાબતને ધ્યાનમાં રાખીને, અરજદારો દ્વારા માંગવામાં આવેલી આવી કોઈ ઘોષણા મંજૂર કરી શકાતી નથી.યોગ્યતા વિનાની હોવાથી અરજી રદબાતલ થવાને પાત્ર છે, અને આથી રદ કરવામાં આવે છે.જો અગાઉ કોઈ વચગાળાની રાહત આપવામાં આવી હોય તો તે તાત્કાલિક ખાલી કરવામાં આવે છે.નિયમ નાબૂદ કરવામાં આવે છે.ખર્ચ માટે કોઈ ઓર્ડર નથી."

૭. અપીલકર્તાઓના વિદ્વાન વકીલ શ્રી પી. એમ. ભટ્ટે અમારી સમક્ષ વિનંતી કરી હતી કે ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા કાર્યવાહીના રિમાન્ડ પછી, કલમ ૨૧ મુક્તિ માટેની

અરજી પર ક્યારેય સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા નિર્ણય લેવામાં આવ્યો ન હતો, પરંતુ તેમણે ૧૩/૭/૧૯૮૯ પર કાયદાની કલમ ૧૦ (૩) હેઠળ ઘોષણા બહાર પાડવા માટે આગળ વધ્યા અને ત્યારબાદ, પ્રશ્નમાં જમીનનો કબજો પણ ૧/૪/૧૯૯૨ પર લેવામાં આવ્યો હતો, પરંતુ આ કાર્યવાહી એ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને ટકી શકાતી નથી કે આ અદાલતના નિર્દેશોને અનુસરીને ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા રિમાન્ડ પર ચુએલસી અધિનિયમ, ૧૯૭૬ની કલમ ૨૧ હેઠળની અરજીનો પ્રથમ નિર્ણય ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા થવો જોઈએ. સક્ષમ સત્તાધિકારી.

૮. બીજી તરફ, રાજ્ય માટે વિદ્વાન સહાયક સરકારી વકીલ શ્રી કે. એમ. અંતાનીએ વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશના વિવાદિત આદેશને ટેકો આપ્યો હતો અને રજૂઆત કરી હતી કે એકવાર ચુએલસી અધિનિયમ, ૧૯૭૬ની કલમ ૧૦ (૩) હેઠળની ઘોષણા જારી થઈ જાય અને જમીન રાજ્ય સરકારમાં તમામ બોજોથી મુક્ત થઈ જાય, તો ચુએલસી અધિનિયમ, ૧૯૭૬ની કલમ ૨૦ હેઠળની અરજી અથવા તે બાબત માટે ચુએલસી અધિનિયમ, ૧૯૭૬ની કલમ ૨૧ હેઠળની અરજી નામંજૂર કરવામાં આવી હોવાનું માનવું જોઈએ અને તે યોગ્ય છે અને ચુએલસી અધિનિયમ, ૧૯૭૬ની કલમ ૧૦ (૩) હેઠળ રાજ્યમાં જમીનને સોંપવી તે અસ્વસ્થ અથવા અવગણના ન હોઈ શકે. સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા અધિકૃત.

૯. પ્રતિવાદી નંબર ૫-વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના વિજ્ઞાન વકીલ શ્રી નીલેશ એ. પાંડ્યએ નગર આયોજન અધિકારી શ્રી જિતેશ રમણલાલ ત્રિવેદી દ્વારા તારીખ ૧૨/૩/૨૦૨૧ પર દાખલ કરાયેલા સોગંદનામા તરફ પણ અમારું ધ્યાન દોર્યું છે, જેમાં તેમણે જણાવ્યું છે કે નગર આયોજન યોજનાને ૨૯/૬/૧૯૮૫ પર અંતિમ સ્વરૂપ આપવામાં આવ્યું છે અને તે ૩/૧૦/૧૯૮૫ થી અમલમાં આવી છે.તેમણે રજૂઆત કરી છે કે અંતિમ પ્લોટ નંબર ૫૦૧ પર, જમીનની ઉત્તર પશ્ચિમ બાજુએ યોગ્ય પરવાનગી વિના ૭ મકાનો બાંધવામાં આવ્યા છે અને ૧ મકાન કોઈપણ પરવાનગી વિના બાંધવામાં આવ્યું છે અને તે મુજબ, અંતિમ પ્લોટ નંબર ૫૦૧ માં ગેરકાયદેસર રીતે ૮ બાંધકામો ઉભા કરવામાં આવ્યા છે.તેમના સોગંદનામાના પેરા ૨માં તેમણે વધુમાં જણાવ્યું છે કે ગામ-બાપોડના મહેસૂલ સર્વેક્ષણ નંબર ૬૯૨માં નગર આયોજન યોજના નંબર ૩ (અંતિમ) ને સૂચિત કરવામાં આવ્યો છે અને મહેસૂલ સર્વેક્ષણ નંબર ૬૯૨માં તેને મૂળ પ્લોટ નંબર ૮૯ આપવામાં આવ્યો છે જે ૪૩૫૦ ચોરસ મીટર જમીનને માપે છે અને અંતિમ યોજનાના સમયે ઉક્ત જમીનને અંતિમ પ્લોટ નંબર ૫૦૧ આપવામાં આવ્યો છે, જે ૩૯૪૩ ચોરસ મીટરને માપે છે.

૧૦. હરીફ રજૂઆતો પર વિચાર કર્યા પછી, અમારો અભિપ્રાય છે કે મૂળ જમીન ધારકો દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી હાલની અપીલમાં કોઈ ગુણદોષ નથી અને તે ફગાવી દેવાને પાત્ર છે.તેના કારણો નીચે મુજબ છે.

૧૧. અમારા મતે, વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે એવું કહીને સંપૂર્ણપણે ન્યાયી ઠેરવ્યું હતું કે એકવાર કલમ ૧૦ (૩) હેઠળ રાજ્યમાં જમીનને તમામ અવરોધોથી મુક્ત કરવા માટે વર્તમાન કેસમાં જાહેરનામું બહાર પાડવામાં આવ્યું છે અને તેના અનુસરણમાં, યુ. એલ. સી. અધિનિયમ, ૧૯૭૬ની કલમ ૧૦ (૫) હેઠળ જાહેરનામું બહાર પાડ્યા પછી, યુ. એલ. સી. અધિનિયમ, ૧૯૭૬ની કલમ ૧૦ (૬) હેઠળ રાજ્ય સરકાર દ્વારા પણ કબજો લેવામાં આવ્યો છે, પંચનામા પ્રક્રિયા દ્વારા, યુ. એલ. ની કલમ ૨૧ હેઠળ બાકી અરજી પર નિર્ણય લેવાનો કોઈ પ્રશ્ન જ નથી. સી એક્ટ, ૧૯૭૬ ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા રિમાન્ડ પર અને તે પણ નાબૂદ થયો હોવાનું માનવું જોઈએ.વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે ઉપર ટાંકવામાં આવેલા ચુકાદાના અર્કમાં વધુમાં નોંધ્યું છે કે યુ. એલ. સી. અધિનિયમ, ૧૯૭૬ની કલમ ૧૦ (૩) હેઠળની સૂચના અને યુ. એલ. સી. અધિનિયમ, ૧૯૭૬ની કલમ ૧૦ (૫)/૧૦ (૬) હેઠળ કબજો લેવાની કાર્યવાહી પર અરજદારો દ્વારા બિલકુલ હુમલો કરવામાં આવ્યો નથી અને તેઓ માત્ર યુ. એલ. સી. અધિનિયમ, ૧૯૭૬ની કલમ ૨૧ હેઠળ અરજીની પેન્ડન્સી પર આધાર રાખે છે અને કલમ ૧૦ (૩) અધિસૂચના તેમજ કલમ ૧૦ (૫) હેઠળ સમાપ્ત થયેલી કાર્યવાહીને

ધ્યાનમાં રાખીને નિરસન અધિનિયમની કલમ ૪ નો લાભ માંગ્યો છે. અને યુ. એલ. સી. અધિનિયમ, ૧૯૭૬ની કલમ ૧૦ (૬) ને રદબાતલ અથવા અમાન્ય જાહેર કરવામાં આવી છે.

૧૨. વિદ્વાન સહાયક સરકારી વકીલ દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆતમાં અમને નોંધપાત્ર બળ જોવા મળે છે કે એકવાર જમીન કોઈ પણ બોજથી મુક્ત થઈ જાય પછી, યુ. એલ. સી. અધિનિયમ, ૧૯૭૬ની કલમ ૨૦ અને કલમ ૨૧ હેઠળ મુક્તિ આપવાનો પ્રશ્ન ઊભો થઈ શકતો નથી અને જો ૩૦/૩/૧૯૯૯ પરની આવી કાર્યવાહી મૂળ રીતે દાખલ કરેલી અરજીના આધારે અથવા ઉચ્ચ અધિકારી દ્વારા રિમાન્ડ પર બાકી હોય, તો પણ તે તેનું મહત્વ ગુમાવે છે અને તે યોગ્ય છે અને યુ. એલ. સી. અધિનિયમ, ૧૯૭૬ની કલમ ૧૦ (૩) હેઠળ રાજ્યમાં જમીનને સોંપવામાં સક્ષમ અધિકારી દ્વારા અસ્વસ્થ અથવા અવગણના કરી શકાતી નથી. આવી પડતર અરજીઓ ઓછી થશે અને તેને નામંજૂર ગણવામાં આવશે, કારણ કે ત્યારબાદ મુક્તિ આપવાનો કોઈ પ્રશ્ન ઊભો થઈ શકશે નહીં.

૧૩. શાહ જીતેન્દ્ર નાનાલાલ વિરુદ્ધ પટેલ લક્ષ્મીભાઈ ઈશ્વરભાઈ પટેલ [૧૯૮૪ (૨) જી. એલ. આર. ૧૦૦૧] ના કેસમાં ગુજરાત હાઈકોર્ટની ફુલ બેન્ચના ચુકાદા દ્વારા કાયદાની આ દરખાસ્ત તારણ પામી છે, જેમાં આ કોર્ટની ફુલ બેન્ચે ડિવિઝન બેન્ચના સંદર્ભ પર કેસ હાથ ધર્યો હતો કે કેમ તે પ્રશ્ન પર કે જ્યાં યુ.

એલ. સી. એક્ટ, ૧૯૭૬ હેઠળની કાર્યવાહી રાજ્ય દ્વારા હાથ ધરવામાં આવી છે તે કોર્ટ દ્વારા ચોક્કસ કામગીરી માટે હુકમનામું આપી શકાય છે કે કેમ અને શું પ્રતિવાદી કોર્ટમાં અરજી કરી શકે છે કે જોગવાઈઓ હેઠળ ફરજિયાત સંપાદનની કાર્યવાહીને ધ્યાનમાં રાખીને ચોક્કસ કામગીરી માટે આવા હુકમનામા આપી શકાતા નથી. યુ. એલ. સી. અધિનિયમ, ૧૯૭૬.આ અદાલતની પૂર્ણ ખંડપીઠે આ પ્રશ્નનો જવાબ નીચેની રીતે આપ્યો હતો:

“૧૭. કાયદાની શરૂઆતમાં, વ્યક્તિઓ "ટોચમર્યાદા કરતાં વધુ ખાલી જમીન ધરાવી શકે છે", પરંતુ 'ખાલી જમીન' આપમેળે રાજ્ય સરકારમાં 'નિહિત' થતી નથી, તેથી તેઓ તેને અમુક જવાબદારીઓને આધિન રાખે છે.આવી જમીન સાથે વ્યવહાર કરવા અંગે પ્રતિબંધો લાદવામાં આવ્યા છે.કલમ ૧૦ (૩) હેઠળ જાહેર કરાયેલ જાહેરનામું બહાર ન આવે ત્યાં સુધી જમીન સરકારમાં નિહિત નથી અને તેથી જ અમે તે તારીખ સુધી પરિસ્થિતિને 'રહસ્યમય' ગણાવી છે.એકવાર જમીન રાજ્ય સરકારમાં 'નિહિત' થઈ જાય પછી, કલમ ૨૦ (૧) (એ) અને (બી) હેઠળ 'મુક્તિ' કલમ લાગુ કરવાનો કોઈ પ્રશ્ન જ નથી; પરંતુ ત્યાં સુધી, મુક્તિ માટે સરકારને ખસેડવાનો અધિકાર છે અને માંગવામાં આવેલી છૂટની બાંધધરી આપતી શરતો સંતોષાય તો જમીનને 'મુક્તિ'

આપવાની સરકાર પર 'જવાબદારી' છે.જો આવી શરતો સંતોષાતી હોવાનું દર્શાવવામાં આવે તો એવું નથી લાગતું કે છૂટની શક્તિનો ઉપયોગ રાજ્ય સરકારની મીઠી ઇચ્છા અને ખુશીથી થઈ શકે છે.રાજ્ય સરકારે જોગવાઈમાં દર્શાવેલ નીતિ દ્વારા માર્ગદર્શન આપવું જરૂરી છે અને તે નીતિને પાર કરી શકતી નથી.પરિણામે, જો કેસ તે પેટા વિભાગોમાં આવે તો સરકાર પણ મુક્તિ આપવાનો ઇનકાર કરી શકે નહીં.તેથી, જ્યાં સુધી 'વેસ્ટિંગ' કાયદાની કલમ ૧૦ (૩) હેઠળ ન હોય ત્યાં સુધી, આવી મુક્તિ માટેના પ્રસ્તાવ પર 'આવા નિહિત થવાનો ક્ષય' થવાની સંભાવના હંમેશા રહે છે.જો એમ હોય તો, એવા કિસ્સામાં કે જ્યાં વધારાની જમીન ધરાવતી વ્યક્તિ કરાર હેઠળ બીજાને મિલકત પહોંચાડવાની કરારની જવાબદારી હેઠળ હોય, તો શું તે દલીલ કરીને તે જવાબદારીને હરાવી શકે છે કે તેના દ્વારા ટ્રાન્સફર રદબાતલ થશે અને તે જ સમયે મુક્તિ માંગશે અને લાભ મેળવશે.

૧૮. જ્યાં સુધી કલમ ૫ (૩) હેઠળ હસ્તાંતરણને રદબાતલ જાહેર કરવાની જોગવાઈ મુક્તિ માટે ખસેડવા, મુક્તિ મેળવવા અને મિલકતને સ્થાનાંતરિત કરવાના અધિકારને આધિન છે, ત્યાં સુધી ટોચમર્યાદાની મર્યાદાથી વધુ ખાલી જમીનના માલિકની આવી

જમીનને 'અલગ' કરવાની સત્તા તેનામાં નિષ્ક્રિય છે અને જો તે મુક્તિ માંગે તો તેના દ્વારા આવી શક્તિનો ઉપયોગ કરી શકાય છે, તે સરકારને સંતોષ આપે છે કે મુક્તિ માટેના આધારો અસ્તિત્વમાં છે અને આવી મુક્તિ મેળવે છે.તે કિસ્સામાં, હુકમનામું એ આધાર પર હરાવી શકાતું નથી કે પક્ષોની વચ્ચે 'ટ્રાન્સફર' શક્ય નહીં હોય.કાયદાની કલમ ૧૦ (૩) હેઠળ જાહેરનામું બહાર પાડવામાં ન આવે ત્યાં સુધી મુક્તિ મેળવવાની સંભાવના રહે છે.તે પરિસ્થિતિ હોવાથી, ત્યાં સુધી, ચોક્કસ કામગીરીની માંગ કરનાર વાદીને એમ કહી શકાતું નથી કે કરારની શરતો પૂર્ણ કરી શકાતી નથી.એકવાર એવું કહેવામાં આવે તે પછી, વાદી ચોક્કસ કામગીરી માટે હુકમનામું મેળવવાનો પોતાનો અધિકાર ગુમાવે છે, જોકે, તે જ કાયદાની જોગવાઈઓનો ઉપયોગ કરીને, જેના આધારે વાદીને કહેવામાં આવ્યું હતું કે તે તેને વેચવા માટે સંમત થયેલી મિલકતનો હસ્તાંતરણ મેળવી શકતો નથી, વધારાની જમીનનો માલિક મુક્તિ મેળવે છે અને મિલકતનો કબજો ચાલુ રાખે છે અને કદાચ પછીથી તેને અલગ પણ કરે છે.અમે કાયદામાં અથવા તર્કમાં આવી પરિસ્થિતિને સ્વીકારવાનું કોઈ કારણ જોતા નથી.ચોક્કસ કામગીરી માટે હુકમનામું પસાર કરવા પર પ્રતિબંધ મૂકતું કંઈ નથી, અલબત્ત, આવા વૈકલ્પિક ઉપાયો કે જે તે હુકમનામું નિષ્ક્રિય થઈ

શકે તેવી પરિસ્થિતિમાં માંગવામાં આવી શકે છે.ચોક્કસ કામગીરી માટેનો હુકમનામું કલમ ૨૦ (૧) (એ) અથવા (બી) હેઠળ મુક્તિ પર શરતી બનાવી શકાય છે.અલબત્ત, આ સંદર્ભમાં આવા હુકમનામામાં સલામતી કેવી રીતે બાંધવી જોઈએ તેની કલ્પના કરવી આપણા માટે નથી.સાધનસંપત્તિ, અલબત્ત, સંભવિત પરિસ્થિતિઓનો જવાબ શોધવી જરૂરી છે.”

૧૪. ઉપરોક્ત ચુકાદો, અમારા મતે, યુ. એલ. સી. અધિનિયમ, ૧૯૭૬ની કલમ ૨૦ અને ૨૧ હેઠળ મુક્તિ અરજીઓના ભાવિ વિશેના મુદ્દાને સમાપ્ત કરે છે, જ્યારે પૂર્ણ ખંડપીઠે યુ. એલ. સી. અધિનિયમ, ૧૯૭૬ની કલમ ૨૦ અને ૨૧ હેઠળ અરજીના ભાવિને આધિન ચોક્કસ કામગીરીનો હુકમનામું આપવા માટે અદાલતના વિવેકબુદ્ધિના પ્રશ્નનો જવાબ આપ્યો હતો.પેરા ૧૭ માં, નોંધપાત્ર શબ્દો છે 'તેથી, જ્યાં સુધી' વેસ્ટિંગ 'કાયદાની કલમ ૧૦ (૩) હેઠળ ન હોય ત્યાં સુધી, આવી મુક્તિ માટેના પ્રસ્તાવ પર' આવા નિહિત થવાનો ક્ષય 'થવાની સંભાવના હંમેશા રહે છે'.પેરા ૧૮માં, પૂર્ણ પીઠ દ્વારા આ જ દ્રષ્ટિકોણને નીચેની રીતે પુનરાવર્તિત કરવામાં આવ્યો હતો એટલે કે 'કાયદાની કલમ ૧૦ (૩) હેઠળ જાહેરનામું બહાર પાડવામાં ન આવે ત્યાં સુધી મુક્તિ મેળવવાની સંભાવના રહે છે'.અમારા મતે, પૂર્ણ પીઠનો આ બે ગુણોત્તરનો નિર્ણય લેતો ભાગ આ મુદ્દાને પૂર્ણ કરે છે અને તે સુરક્ષિત રીતે કહી શકાય કે કલમ ૨૦ અથવા ૨૧ હેઠળ કોઈ

બાકી અરજીનો કોઈ અર્થ રહેશે નહીં અને યુ. એલ. સી. અધિનિયમ, ૧૯૭૬ની કલમ ૧૦ (૩) હેઠળ જાહેરનામું બહાર પાડીને જમીનને તમામ બોજોથી મુક્ત કરીને તેને નકારી કાઢવામાં આવી હોવાનું માનવું જોઈએ.તે યુ. એલ. સી. અધિનિયમ, ૧૯૭૬ હેઠળ બનતી એક મહત્વપૂર્ણ ઘટના છે, એટલે કે રાજ્યમાં જમીનને તમામ બોજોથી મુક્ત કરવી, જેને કલમ ૮,૯ હેઠળ ન્યાયિક પ્રક્રિયા પર નિર્ભર કરી શકાતી નથી અથવા તો કલમ ૩૩ હેઠળ અપીલ અથવા યુ. એલ. સી. અધિનિયમ, ૧૯૭૬ની કલમ ૨૦ અથવા ૨૧ હેઠળ અરજી કરી શકાતી નથી.

૧૫. ન્યાયિક પ્રક્રિયા યુ. એલ. સી. અધિનિયમ, ૧૯૭૬ની કલમ ૧૦ (૩) હેઠળ જાહેરનામું બહાર પાડવાની સાથે સમાપ્ત થાય છે અને તે પછી, યુ. એલ. સી. અધિનિયમ, ૧૯૭૬ હેઠળની કાર્યવાહીનો ઔપચારિક નિષ્કર્ષ યુ. એલ. સી. અધિનિયમ, ૧૯૭૬ની કલમ ૧૦ (૫) અથવા કલમ ૧૦ (૬) હેઠળ કબજો લઈને થઈ શકે છે, જેમ કે આપણે મૃત જેઠભાઈ ઈશ્વરભાઈ વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્યના વારસદારો અને અન્ય લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નંબર ૪૦૫/૨૦૧૭ ના કેસમાં અમારા તાજેતરના ચુકાદામાં સમજાવ્યું છે.તે ચુકાદાનો સંબંધિત ભાગ તૈયાર સંદર્ભ માટે નીચે ટાંકવામાં આવ્યો છે:

“૧૮. કલમ ૧૦ની પેટા-કલમ (૫) વધારાની જમીન રાજ્ય સરકારને સોંપ્યા પછી એવી જોગવાઈ કરે છે કે સક્ષમ સત્તામંડળ, લેખિત નોટિસ દ્વારા, તેનો કબજો ધરાવતી કોઈપણ વ્યક્તિને, નોટિસ આપ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર રાજ્ય સરકાર અથવા રાજ્ય સરકાર દ્વારા વિધિવત અધિકૃત કોઈપણ વ્યક્તિને આત્મસમર્પણ કરવા અથવા તેનો કબજો આપવાનો આદેશ આપી શકે છે.કલમ ૧૦ની પેટા-કલમ (૫) ની સાદી ભાષાનો અર્થ થાય છે અને તેમાં રાજ્યને સમર્પણ કરવા અથવા કબજો સોંપવાના આદેશના રૂપમાં લેખિત નોટિસની કલ્પના કરવામાં આવી છે.પેટા-કલમ (૫) નોટિસ કારણદર્શક નોટિસના સ્વરૂપમાં નથી પરંતુ દેખીતી રીતે આદેશના સ્વરૂપમાં છે કારણ કે વધારાની જમીનની આવી ઘોષણા સામેના વાંધાઓની સુનાવણીની પ્રક્રિયા પહેલેથી જ કલમ ૧૦ની પેટા-કલમ (૧) અને (૨) માં કાળજી લેવામાં આવી છે.એકવાર જમીન નિહિત થઈ જાય પછી, આવા વાંધાઓ સાથે વ્યવહાર કર્યા પછી, રાજ્ય સરકારમાં, પ્રક્રિયા પૂર્ણ કરવાની અને આ અધિનિયમનો ઉદ્દેશ હાંસલ કરવાની એકમાત્ર પ્રવૃત્તિ બાકી છે, જે આવી જાહેર કરેલી વધારાની જમીનનો ભૌતિક કબજો લેવાનો હતો.તેથી, નોટિસની સેવાની ૩૦ દિવસની અંદર કબજો

પહોંચાડવા માટે પેટા-કલમ (પ) માં આદેશના સ્વરૂપમાં નોટિસ સૂચવવામાં આવી હતી.

૧૯. જમીનના માલિક તરફથી સ્વૈચ્છિક રીતે કબજો સોંપવાનો કોઈ પ્રશ્ન જ નથી. પેટા-કલમ (પ) હેઠળ જે પણ કરવામાં આવે છે તે કાયદાની કલમ ૧૦ (પ) હેઠળ સક્ષમ અધિકારીની નોટિસ-કમ-ઓર્ડરના અનુસરણમાં કરવામાં આવે છે.

૨૦. તેથી, કાયદાની કલમ ૧૦ (પ) હેઠળ ઉપરોક્ત નોટિસ-કમ-ઓર્ડરના ૩૦ દિવસની અંદર સ્વૈચ્છિક રીતે કબજો સોંપવાના આધાર પરની દલીલ ખોટી છે. જો કબજો કાયદાની કલમ ૧૦ (પ) હેઠળ નોટિસ-કમ-ઓર્ડરના પાલનમાં રાજ્ય સત્તાવાળાઓ અથવા રાજ્ય દ્વારા નામાંકિત વ્યક્તિને સોંપવામાં આવે છે, તો યુ. એલ. સી. અધિનિયમ હેઠળની કાર્યવાહી કાયદાની કલમ ૧૦ (પ) હેઠળ પૂર્ણ થાય છે. જો તે કાયદાની કલમ ૧૦ (પ) હેઠળ નોટિસ-કમ-ઓર્ડરના અનુસરણમાં જમીનના માલિક દ્વારા કરવામાં ન આવે, તો પછી જે પણ કરવામાં આવે તે પ્રશ્નમાં વધારાની જમીનનો ભૌતિક કબજો લેવા માટે, તે ફક્ત કાયદાની કલમ ૧૦ (૬) હેઠળ આવી શકે છે, જે કહે છે કે જો કોઈ વ્યક્તિ

પેટા-કલમ (૫) હેઠળ કરવામાં આવેલા આદેશનું પાલન કરવાનો ઈનકાર કરે છે અથવા નિષ્ફળ જાય છે, તો સક્ષમ અધિકારી ખાલી જમીનનો કબજો લઈ શકે છે અને તે હેતુ માટે જરૂરી બળનો ઉપયોગ કરી શકે છે. પેટા-કલમ (૬) માં સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા ફરી એકવાર અન્ય કોઈ સૂચના અથવા આદેશ પસાર કરવાની જરૂર નથી. તે માત્ર પંચનામા પ્રક્રિયા સહિત કાયદાને જાણીતી રીતે ભૌતિક કબજો લેવાના કાર્યની કલ્પના કરે છે અને જમીનના માલિકની હાજરી એ કબજો લેવા માટેની પૂર્વશરત નથી. પેટા-કલમ (૬) નો છેલ્લો ભાગ માત્ર સક્ષમ સત્તામંડળ માટે સક્ષમ અને સશક્ત જોગવાઈ છે, જે તે પ્રક્રિયામાં જમીનના માલિક સહિત કોઈ પણ વ્યક્તિ દ્વારા કોઈ અવરોધ અથવા અવરોધ ઊભો કરવામાં આવે તો ભૌતિક કબજો લેવા માટે બળનો ઉપયોગ કરી શકે છે. અન્યથા બળનો ઉપયોગ જરૂરી નથી. પેટા-કલમ (૬), તેથી, ન્યાયિક પ્રકૃતિની નથી, પરંતુ તે માત્ર બળના ઉપયોગ સાથે અથવા વગર વાસ્તવિક કબજો લેવાની ભૌતિક પ્રક્રિયાની જોગવાઈ કરે છે. પછી યુ. એલ. સી. અધિનિયમ હેઠળની કાર્યવાહી કાયદાની કલમ ૧૦ (૬) હેઠળ પૂર્ણ થાય છે. આ બંને પેટા-વિભાગોને દરેક કેસમાં સંચાલિત કરવાની અને લાગુ કરવાની જરૂર નથી. યુ. એલ.

સી. અધિનિયમ હેઠળની કાર્યવાહી ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ કાયદાની કલમ ૧૦ (૫) અથવા ૧૦ (૬) હેઠળ પૂર્ણ થઈ શકે છે.

૨૧. તેથી, અમારા મતે, અમારી સમક્ષ ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલો કે પેટા-કલમ (૫) સ્વૈચ્છિક રીતે કબજો સોંપવાની કલ્પના કરે છે અને પેટા-કલમ (૬) બળજબરીથી કબજો લેવાની વાત કરે છે, બંને અપૂર્ણ અને ભ્રામક દલીલો છે.ઉપર વર્ણવ્યા મુજબ આ બે પેટા-વિભાગોની યોજના આ બે જોગવાઈઓને સિલો અથવા પાણી-ચુસ્ત ખંડમાં મૂકતી નથી.બીજી તરફ, તેઓ ૧૯૭૬ના કાયદા હેઠળ કબજો મેળવવાની સરળ અને અવરોધ વિનાની પ્રક્રિયા પૂરી પાડે છે.

૨૨. આ સંજોગોમાં, જો કલમ ૧૦ (૫) હેઠળ નોટિસની સેવાની ૩૦ દિવસની અંદર કબજો સોંપવામાં ન આવે, તો તે પેટા-કલમ (૫) હેઠળ આદેશનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળતા સમાન ગણાશે અને ત્યારબાદ જ્યારે પણ રાજ્ય સત્તાવાળાઓ દ્વારા કબજો લેવામાં આવશે, ભલે ૬ વર્ષ પછી, જેમ કે જમીન માલિકની ભૌતિક હાજરીની ગેરહાજરીમાં પંચનામા પ્રક્રિયા દ્વારા વર્તમાન કેસમાં બન્યું છે, તે તે કાર્યવાહીને દૂષિત કરતું નથી જે કાયદાની

કલમ ૧૦ (૬) હેઠળ આવશે. બે સાક્ષીઓની હાજરીમાં પંચનામા પ્રક્રિયા દ્વારા કબજો મેળવવો એ કાયદાકીય રીતે કબજો લેવા માટેની એક સારી રીતે માન્ય પ્રક્રિયા છે અને તેને કોઈપણ રીતે રદબાતલ, ગેરકાયદેસર અથવા ગેરકાયદેસર ન કહી શકાય. જમીનનો માલિક એવો દાવો કરી શકતો નથી કે કાયદાની કલમ ૧૦ (૫) માં સૂચવ્યા મુજબ ૩૦ દિવસની મુદત પૂરી થયા પછી વિલંબિત સમયગાળા પછી આવો કબજો લેવામાં આવ્યો હોવાથી, તે આ સંબંધમાં ફરીથી નોટિસ મેળવવા માટે હકદાર હતો, જેમાં તેને સ્થળ પર હાજર રહેવાનો વિકલ્પ આપવામાં આવ્યો હતો જેથી તે સ્વેચ્છાએ આવા કબજાને આત્મસમર્પણ કરી શકે અથવા તેમાં અવરોધ ઊભો કરી શકે. કાયદાની કલમ ૧૦ (૬) હેઠળ આવી કોઈ નોટિસ કે તક આપવાનો ઇરાદો નથી. તેથી, અમારી સમક્ષની હાલની હકીકતોમાં, ૨૪/૧૧/૧૯૯૩ પર રાજ્ય સત્તાધિકારી દ્વારા લેવામાં આવેલો કબજો વાજબી હતો અને પંચનામા પ્રક્રિયા દ્વારા કાયદેસર રીતે હાથ ધરવામાં આવ્યો હતો અને અમારા મતે, અપીલકર્તા દ્વારા તેનો કોઈ માન્ય અપવાદ લઈ શકાતો નથી.

૨૩. જ્યાં સુધી હરિ રામ (ઉપરોક્ત) ના કેસ પર નિર્ભરતાનો સંબંધ છે, અમારો સ્પષ્ટ અભિપ્રાય છે કે વિદ્વાન સિંગલ જજ ઉપરોક્ત ચુકાદાને અલગ પાડવામાં સાચા હતા કારણ કે તે અમારી સામેનો કેસ નથી જ્યાં કાયદાની કલમ ૧૦ (પ) હેઠળ જમીન માલિકને કોઈ નોટિસ જારી કરવામાં આવી ન હતી.તેનાથી વિપરીત, એવી સ્થિતિ સ્વીકારવામાં આવે છે કે આવી નોટિસ જમીન માલિકને ૪/૬/૧૯૮૮ પર આપવામાં આવી હતી.માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતના પછીના ચુકાદામાં ભાસ્કર જ્યોતિ શર્મા (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં હરિ રામ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં નિર્ણયનો હેતુ સંપૂર્ણ રીતે સમજાવવામાં આવ્યો હતો, જેમાં કલમ ૧૦ (પ) ની નોટિસ પણ આપવામાં આવી ન હતી અને હજુ પણ કબજો લેવાનું માન્ય માનવામાં આવ્યું હતું, જેમ કે વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા વિસ્તૃત રીતે ટાંકવામાં આવ્યું હતું અને તે અમારી આદરપૂર્વકની સમજણમાં, આ મુદ્દાને રાજ્યની તરફેણમાં લઈ જાય છે.

૨૪. જ્યાં સુધી અપીલકર્તા જમીન માલિક દ્વારા માંગવામાં આવેલી કલમ ૨૧ હેઠળ છૂટના પ્રશ્નનો સંબંધ છે, અમારો અભિપ્રાય છે કે જમીન માલિકોના હાથમાં જમીન બચાવવા માટે તે માત્ર એક

બહાનું અથવા કાવતરું હતું કારણ કે ન તો નબળા વર્ગો માટે રહેણાંક એકમોના વિકાસ માટેની કોઈ નક્કર યોજના જમીન માલિક દ્વારા ક્યારેય સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ અથવા આ અદાલત સમક્ષ મૂકવામાં આવી હતી, ન તો ઉપરોક્ત અરજી અપીલકર્તા દ્વારા યોગ્ય રીતે કરવામાં આવી હોય તેવું લાગે છે.માત્ર અરજી દાખલ કરવાથી સત્તાવાળાઓ કાયદાની કલમ ૨૧ હેઠળ આવી વધારાની અથવા વધારાની જમીનને મુક્તિ આપી શક્યા ન હોત અને વ્યાપક જાહેર હિતમાં વધારાની જમીન પર કબજો કરવાની ૧૯૭૬ ના કાયદાની કઠોરતા અને યોજનાથી ઉક્ત જમીનને બચાવી શક્યા ન હોત અને તેથી, વિદ્વાન સિંગલ જજ પણ ઉપરોક્ત દલીલને નકારી કાઢવામાં સાચા હતા.

૨૫. આમ, ઉપર ચર્ચા કરવામાં આવેલી હકીકતો અને કાનૂની સ્થિતિના એકંદર વિશ્લેષણ પર, અમે અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી હાલની અપીલમાં કોઈ યોગ્યતા શોધી શકતા નથી અને તે બરતરફ કરવા માટે જવાબદાર છે.તે મુજબ અપીલને રદ કરવામાં આવે છે.ખર્ચ માટે કોઈ ઓર્ડર નથી.

૨૬. પરિણામે, સિવિલ અરજી પણ રદ કરવામાં આવે છે.”

૧૬. માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે સૂરજ લેમ્પ એન્ડ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ [(૨૦૧૨) ૧ એસ. સી. સી. ૬૫૬] ના કેસમાં ચુકાદામાં જમીનની બાબતોમાં આવા મુકદ્દમા સામે લડતા પાવર ઓફ એટર્ની ધારકો વગેરેની આવી પ્રથાઓની નિંદા કરી છે, જે સંબંધિત ભાગ તૈયાર સંદર્ભ માટે નીચે ટાંકવામાં આવ્યો છે:

“૧. [સૂરજ લેમ્પ એન્ડ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ વિરુદ્ધ હરિયાણા રાજ્ય અને અન્ય ૨૦૦૯ (૭) એસ. સી. સી. ૩૬૩] માં નોંધાયેલા અગાઉના આદેશ દ્વારા, અમે જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની સેલ્સ (ટૂંકમાં 'જી. પી. એ. સેલ્સ') અથવા વેચાણ કરાર/જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની/વિલ ટ્રાન્સફર (ટૂંકમાં 'એસ. એ./જી. પી. એ./વિલ' ટ્રાન્સફર) તરીકે ઓળખાતી ખરાબ અસરોનો ઉલ્લેખ કર્યો હતો. બંને વર્ણનો ખોટા છે કારણ કે પાવર ઓફ એટર્નીના અમલ દ્વારા વેચાણ ન થઈ શકે અને ન તો વેચાણ કરાર અને પાવર ઓફ એટર્ની અને વિલના અમલ દ્વારા ટ્રાન્સફર થઈ શકે છે. અગાઉના આદેશમાં નોંધ્યું છે તેમ, આ પ્રકારના વ્યવહારો ચોક્કસ સ્થાનાંતરણ સંબંધિત પ્રતિબંધો/શરતો ટાળવા, પરિવહનના કાર્યો પર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી શુલ્કની ચુકવણી ટાળવા, સ્થાનાંતરણ પર મૂડી લાભની ચુકવણી ટાળવા,

બિનહિસાબી નાણાં ('કાળું નાણું') નું રોકાણ કરવા અને સ્થાનાંતરણ પર વિકાસ સત્તામંડળોને કારણે 'બિનઅનુભવી વૃદ્ધિ' ની ચુકવણી ટાળવા માટે વિકસાવવામાં આવ્યા હતા.

૨. આવા SA/GPA/WILL વ્યવહારોમાં કામ કરવાની રીત વિક્રેતા અથવા માલિક હોવાનો દાવો કરતી વ્યક્તિ માટે સંમત વળતર મેળવવા, ખરીદદારને મિલકતનો કબજો પહોંચાડવા અને નીચેના દસ્તાવેજો અથવા તેના ફેરફારોને અમલમાં મૂકવા માટે છે:

(અ) ખરીદદારની તરફેણમાં વિક્રેતા દ્વારા વેચાણની સમજૂતી, જે વેચાણની શરતો, કબજાની ડિલિવરી અને સંપૂર્ણ ચૂકવણીની પુષ્ટિ કરે છે અને ભવિષ્યમાં જ્યારે જરૂર પડે ત્યારે કોઈપણ દસ્તાવેજને અમલમાં મૂકવાનું વચન આપે છે.

અથવા

સંપૂર્ણ કિંમતની પ્રાપ્તિ અને કબજાની ડિલિવરીની પુષ્ટિ કરતા અલગ સોગંદનામા સાથે મિલકત વેચવા માટે સંમત થતા વેચાણ કરાર અને જ્યારે પણ જરૂરી હોય ત્યારે વેચાણ ખત અમલમાં મૂકવાનું વચન.

(બી) ખરીદનાર અથવા તેના નોમિનીની તરફેણમાં વિકેટા દ્વારા અચળ જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની જે તેને વિકેટાના સંદર્ભ વિના મિલકતનું સંચાલન, વ્યવહાર અને નિકાલ કરવા માટે અધિકૃત કરે છે.

અથવા

ખરીદનાર અથવા તેના નોમિનીની તરફેણમાં વિકેટા દ્વારા જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની જે એટર્ની ધારકને મિલકત વેચવા અથવા સ્થાનાંતરિત કરવા માટે અધિકૃત કરે છે અને મિલકતનું સંચાલન કરવા માટે સ્પેશિયલ પાવર ઓફ એટર્ની.

(સી) એ ખરીદદારને મિલકત વારસામાં આપશે (ટ્રાન્સફર કરવામાં આવે તે પહેલાં વિકેટાના મૃત્યુના પરિણામો સામે રક્ષણ તરીકે).

આ વ્યવહારોને વાસ્તવિક વ્યવહારો સાથે ભેળસેળ અથવા સરખાવવા જોઈએ નહીં જ્યાં મિલકતનો માલિક પરિવારના સભ્ય અથવા મિત્રની તરફેણમાં તેની મિલકતનું સંચાલન અથવા વેચાણ કરવા માટે એટર્નીની સત્તા આપે છે, કારણ કે તે મિલકતનું સંચાલન કરવા અથવા વેચાણ કરવા માટે સક્ષમ નથી, વ્યક્તિગત

રીતે.આ એવા વ્યવહારો છે, જેમાં ખરીદનાર સંપૂર્ણ કિંમત ચૂકવે છે, પરંતુ પરિવહન દસ્તાવેજ મેળવવાને બદલે વિકેતાના કહેવા પર અથવા તેના પોતાના કહેવા પર ટ્રાન્સફરના માધ્યમ તરીકે SA/GPA/WILL મેળવે છે.

SA/GPA/WILL વ્યવહારોની ખરાબ અસરો:

૩. ૧૫/૫/૨૦૦૯ ના અગાઉના આદેશમાં આવા SA/GPA/WILL વ્યવહારો (એટલે કે કાળું નાણું ઊભું કરવું, જમીન માફિયાનો વિકાસ અને નાગરિક વિવાદોનું અપરાધીકરણ) ની ખરાબ અસરોની નોંધ નીચે મુજબ કરવામાં આવી હતી:

"ફીહોલ્ડ મિલકતોના સંદર્ભમાં 'SA/GPA/WILL' વ્યવહારોનો આશરો લેવામાં આવે છે, ત્યારે પણ જ્યારે આવી મિલકતના સ્થાનાંતરણ અથવા પરિવહન અંગે કોઈ પ્રતિબંધ નથી, ત્યારે નીચેની શ્રેણીની વ્યક્તિઓ દ્વારા:

(અ) અપૂર્ણ શીર્ષક ધરાવતા વિકેતાઓ કે જેઓ પરિવહનના નોંધાયેલા કાર્યો ચલાવી શકતા નથી અથવા કરવા માંગતા નથી.

(બી) ખરીદદારો કે જેઓ વ્યવહારોના કોઈપણ જાહેર રેકૉર્ડ વિના સ્થાવર મિલકતોમાં અઘોષિત સંપત્તિ/આવકનું રોકાણ કરવા માંગે છે.આ પ્રક્રિયા તેમને તેમની પાસે રહેલી સંપત્તિ તરીકે જાહેર કર્યા વિના ગમે તેટલી સંપત્તિઓ ધરાવવા માટે સક્ષમ બનાવે છે.

(સી) ખરીદદારો કે જેઓ જાણીજોઈને અથવા ખોટી સલાહ પર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી શુલ્કની ચુકવણી ટાળવા માંગે છે.રિયલ એસ્ટેટમાં વેપાર કરતી વ્યક્તિઓ તેમના નફામાં વધારો કરવા માટે બહુવિધ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી/નોંધણી ફી ટાળવા માટે આ પદ્ધતિઓનો આશરો લે છે.

ઈરાદો ગમે તે હોય, તેના પરિણામો વિચલિત કરનારા અને દૂરગામી છે, જે અર્થતંત્ર, નાગરિક સમાજ અને કાયદો અને વ્યવસ્થાને પ્રતિકૂળ અસર કરે છે.પ્રથમ, તે આવકવેરો, સંપત્તિ વેરો, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી ફીની મોટા પાયે ચોરીને સક્ષમ બનાવે છે, જેનાથી સરકાર અને જનતાને આવી આવકનો લાભ મળતો નથી.બીજું, આવા વ્યવહારો અઘોષિત સંપત્તિ/આવક ધરાવતી વ્યક્તિઓને તેમના કાળા નાણાંનું રોકાણ કરવા અને

નફો/આવક કમાવવા માટે સક્ષમ બનાવે છે, જેનાથી કાળા નાણાં અને ભ્રષ્ટાચારના પ્રસારને પ્રોત્સાહન મળે છે.આ પ્રકારના વ્યવહારોની વિનાશક કોલેટરલ અસરો પણ હોય છે.ઉદાહરણ તરીકે, જ્યારે બજાર મૂલ્યમાં વધારો થાય છે, ત્યારે ઘણા વિક્રેતાઓ (જેમણે નોંધણી વિના વકીલના વેચાણની અસર કરી હતી) એ હકીકતનો લાભ લઈને મિલકતને ફરીથી વેચવા માટે લલચાવે છે કે કોઈ પણ જાહેર કાર્યાલયમાં કોઈ નોંધાયેલ સાધન અથવા રેકૉર્ડ નથી, જેનાથી ખરીદદાર સાથે છેતરપિંડી થાય છે.જ્યારે આવા 'પાવર ઓફ એટર્ની સેલ્સ' હેઠળ ખરીદનારને વિક્રેતાની કાર્યવાહી વિશે ખબર પડે છે, ત્યારે તે હંમેશા આ મુદ્દાને 'ઉકેલવા' અને તેના અધિકારોનું રક્ષણ કરવા માટે સ્નાયુબદ્ધ લોકોની મદદ લેવાનો પ્રયાસ કરે છે.બીજી બાજુ, રિયલ એસ્ટેટ માફિયા ઘણી વખત એવી મિલકતો ખરીદે છે જે પહેલેથી જ પાવર ઓફ એટર્ની સેલને આધિન હોય છે અને પછી અગાઉના 'પાવર ઓફ એટર્ની સેલ' ખરીદદારોને તેમના અધિકારો પર ભાર મૂકવાની ધમકી આપે છે.કોઈપણ રીતે, આવા પાવર ઓફ એટર્ની વેચાણ પરોક્ષ રીતે રિયલ એસ્ટેટ માફિયાના વિકાસ અને રિયલ એસ્ટેટ વ્યવહારોના ગુનાહિતકરણ તરફ દોરી જાય છે.

તે માલિકીનું શીર્ષક, ચકાસણી અને પ્રમાણપત્ર પણ બનાવે છે, જે સ્થાવર મિલકતને લગતા વ્યવહારોના સુવ્યવસ્થિત સંચાલનનો એક અભિન્ન ભાગ છે, મુશ્કેલ, જો અશક્ય ન હોય તો, સારા અને વેચાણપાત્ર માલિકીની ખાતરી સાથે મિલકતની માલિકી મેળવવા માંગતા પ્રામાણિક ખરીદદારોને દુઃસ્વપ્ન આપે છે.

જ. તેથી, આ અદાલતે વિદ્વાન સોલિસિટર જનરલને ભારત સંઘ વતી સૂચનો આપવા વિનંતી કરી હતી.આ અદાલતે દિલ્હી, હરિયાણા, પંજાબ, ઉત્તર પ્રદેશ રાજ્યોને આ મામલે તેમના મંતવ્યો આપવા માટે નોટિસ પણ મોકલી હતી.ચાર રાજ્યોએ જવાબ આપ્યો છે અને પુષ્ટિ કરી છે કે SA/GPA/WILL સ્થાનાંતરણને નિરુત્સાહિત કરવાની જરૂર છે કારણ કે તે આવકની ખોટ (સ્ટેમ્પ ડ્યુટી) તરફ દોરી જાય છે અને ખામીયુક્ત શીર્ષકને કારણે મુકદ્દમામાં વધારો કરે છે.તેમણે તે માટે લેવામાં આવેલા કેટલાક પગલાંનો પણ ઉલ્લેખ કર્યો હતો.આ પગલાં રાજ્યથી રાજ્યમાં અલગ અલગ હોય છે.

સામાન્ય રીતે, પગલાંઓ આ પ્રમાણે છે:

(i) અધિનિયમની કલમ ૫૩એના હેતુ માટે કોઈપણ સ્થાવર મિલકતને ધ્યાનમાં લેવા માટે (વેચાણના કરારો વગેરે) ટ્રાન્સફર કરવાના કરાર ધરાવતા દસ્તાવેજોની જરૂર હોય તેવા ૨૪/૯/૨૦૦૧ થી અસર થતાં સુધારા અધિનિયમ ૪૮/૨૦૦૧ દ્વારા નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮માં સુધારો કરવા માટે નોંધણી કરાવવી પડશે; અને

(૨) કબજો અને/અથવા વેચાણને અધિકૃત કરનારા બિન-પરિવારના સભ્યોની તરફેણમાં એટર્નીની અટલ સત્તાઓની ડિલિવરી સાથે વેચાણના કરારોને આધિન સ્ટેમ્પ કાયદામાં સુધારો કરવો, જે વેચાણ દસ્તાવેજની જેમ જ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી છે.આ પગલાં, કોઈ શંકા વિના, પરિવહનના કાર્યોને અમલમાં મૂકવાને બદલે, SA/GPA/WILL વ્યવહારોનો આશરો લેનારા પક્ષોના કારણે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી દ્વારા આવકની ખોટને અમુક અંશે બંધ કરી દે છે.પરંતુ અન્ય ખરાબ અસરો ચાલુ રહી.વધુમાં આવા વ્યવહારો જે ફક્ત દિલ્હી અને આસપાસના વિસ્તારોમાં પ્રચલિત હતા તે અન્ય રાજ્યોમાં પણ ફેલાવા લાગ્યા છે.કાળા નાણાંના વ્યવહારો અથવા જમીન માફિયાઓમાં સામેલ થવાના ખોટા હેતુ ધરાવતા લોકો આવા વ્યવહારોની તરફેણ કરવાનું ચાલુ રાખે છે.વેચાણના કરારમાં

કબજાની ડિલિવરીનો ઉદ્દેશ ન કરીને અને કબજાની ડિલિવરીની પુષ્ટિ કરતી અલગ કબજાની રસીદ અથવા સોગંદનામું આપીને અને તે રીતે નોંધણી અને સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ટાળીને સુધારેલી જોગવાઈઓને નિષ્ફળ બનાવવાના પ્રયાસો પણ કરવામાં આવે છે. સ્ટેમ્પ અને નોંધણી કાયદામાં સુધારા કાળા નાણાં પેદા કરવા અને જમીન માફિયાના સંચાલનના મોટા મુદ્દાને સંબોધતા નથી. જોકે, ચાર રાજ્યો અને ભારત સરકાર સર્વસંમત છે કે SA/GPA/WILL વ્યવહારો પર અંકુશ મૂકવો જોઈએ અને સુધારાત્મક પગલાં લેવાની તેમની ઈચ્છા વ્યક્ત કરી હતી.”

૧૭. ત્યારબાદ માનનીય સર્પોચ્ય અદાલતે નીચેના યુગાંતકારી શબ્દોમાં આ સંબંધમાં કાયદો ઘડવા માટે વિગતવાર તર્ક આપ્યો:

“૧૬. ટી. પી. અધિનિયમની કલમ ૫૪ એ સ્પષ્ટ કરે છે કે વેચાણનો કરાર, એટલે કે વેચાણનો કરાર, પોતે, આવી મિલકતમાં કોઈ વ્યાજ પેદા કરતું નથી અથવા તેના પર કોઈ ચાર્જ લેતું નથી. નારંદાસ કરસોંદાસ વિરુદ્ધ એસ. એ. કામતમ અને અન્ય (૧૯૭૭) ૩ એસ. સી. સી. ૨૪૭ કેસમાં આ અદાલતે નિરીક્ષણ કર્યું હતું:

વેચાણનો કરાર પોતે મિલકતમાં કોઈ વ્યાજ પેદા કરતો નથી અથવા તેના પર કોઈ ચાર્જ લેતો નથી.મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૫૪માં આ સ્પષ્ટપણે જાહેર કરવામાં આવ્યું છે. (જુઓ રામબરન પ્રસાદ વિરુદ્ધ રામ મોહિત હઝરા [૧૯૬૭] ૧ એસ. સી. આર. ૨૯૩).વેચાણ માટેના કરાર દ્વારા બનાવવામાં આવેલી વ્યક્તિગત જવાબદારીના પ્રત્યયી સ્વરૂપને વિશિષ્ટ રાહત અધિનિયમ, ૧૯૬૩ની કલમ ૩ અને ટ્રસ્ટ અધિનિયમની કલમ ૯૧માં માન્યતા આપવામાં આવી છે. વેચાણના કરાર દ્વારા બનાવવામાં આવેલી વ્યક્તિગત જવાબદારીને મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૪૦માં કરારમાંથી ઉદ્ભવેલી જવાબદારી તરીકે વર્ણવવામાં આવી છે અને મિલકતની માલિકી સાથે જોડવામાં આવી છે, પરંતુ તેમાં વ્યાજ અથવા સુગમતાની રકમ નથી.ભારતમાં 'ટ્રાન્સફર' શબ્દની વ્યાખ્યા 'કન્વેય' શબ્દના સંદર્ભમાં કરવામાં આવે છે.મિલકત હસ્તાંતરણ

અધિનિયમની કલમ પમાં 'કન્વેઈઝ' શબ્દનો ઉપયોગ માલિકી પહોંચાડવાના વ્યાપક અર્થમાં થાય છે... કે માત્ર વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા જ એક પક્ષથી બીજા પક્ષમાં પસાર થાય છે.

૧૭. રામભાઉ નામદેવ ગજરે વિરુદ્ધ નારાયણ બાપૂજી ધોત્રા [૨૦૦૪ (૮) એસ. સી. સી. ૬૧૪] માં આ અદાલતે ચુકાદો આપ્યો હતો:

"પ્રસ્તાવિત હસ્તાંતરણકર્તાને કાયદાની કલમ ૫૩એ હેઠળ આપવામાં આવેલ રક્ષણ એ માત્ર હસ્તાંતરણકર્તા સામે રક્ષણ છે.તે હસ્તાંતરણકર્તાને સૂચિત હસ્તાંતરણકર્તાના કબજામાં ખલેલ પહોંચાડવા માટે અયોગ્ય બનાવે છે, જેને આવા કારણના અનુસરણમાં કબજામાં મૂકવામાં આવે છે.તેને સૂચિત હસ્તાંતરણકર્તાની માલિકી સાથે કોઈ લેવાદેવા નથી, જે મિલકતનો સંપૂર્ણ માલિક રહે છે, જ્યાં સુધી તે હસ્તાંતરણકર્તાની તરફેણમાં નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકીને કાયદેસર રીતે

વ્યક્ત કરવામાં ન આવે.સૂચિત વિકેતા સામે કબજો
સુરક્ષિત કરવાના આવા અધિકારને ત્રીજા પક્ષ સામે
સેવામાં દબાવી શકાતો નથી.[આ આપણી સામે
સામેલ મુદ્દાને સમાપ્ત કરે છે].

૧૮. આમ તે સ્પષ્ટ છે કે વેચાણ દ્વારા સ્થાવર મિલકતનું
હસ્તાંતરણ માત્ર વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા જ થઈ શકે છે. વેચાણ
દસ્તાવેજની ગેરહાજરીમાં (કાયદેસર રીતે સ્ટેમ્પ કરેલ અને કાયદા
દ્વારા જરૂરી તરીકે નોંધાયેલ), સ્થાવર મિલકતમાં કોઈ અધિકાર,
હક અથવા વ્યાજની ટ્રાન્સફર કરી શકાતી નથી.આમ તે સ્પષ્ટ છે
કે વેચાણ દ્વારા સ્થાવર મિલકતનું હસ્તાંતરણ માત્ર વેચાણ
દસ્તાવેજ દ્વારા જ થઈ શકે છે. વેચાણ દસ્તાવેજની ગેરહાજરીમાં
(કાયદેસર રીતે સ્ટેમ્પ કરેલ અને કાયદા દ્વારા જરૂરી તરીકે
નોંધાયેલ), સ્થાવર મિલકતમાં કોઈ અધિકાર, હક અથવા
વ્યાજની ટ્રાન્સફર કરી શકાતી નથી.

૧૯. કોઈપણ વેચાણનો કરાર (વેચાણ માટેનો કરાર) જે
પરિવહનનો નોંધાયેલ દસ્તાવેજ (વેચાણનો કરાર) નથી, તે ટી.
પી. અધિનિયમની કલમ ૫૪ અને ૫૫ની જરૂરિયાતોથી ઓછો હશે

અને તે સ્થાવર મિલકતમાં કોઈ માલિકી પ્રદાન કરશે નહીં અથવા કોઈ વ્યાજનું હસ્તાંતરણ કરશે નહીં (ટી. પી. અધિનિયમની કલમ ૫૩એ હેઠળ આપવામાં આવેલા મર્યાદિત અધિકાર સિવાય).ટી. પી. અધિનિયમ અનુસાર, વેચાણનો કરાર, પછી ભલે તે કબજો સાથે હોય કે કબજો વિના, તે વેચાણ નથી. ટી. પી. અધિનિયમની કલમ ૫૪ એ કાયદો બનાવે છે કે સ્થાવર મિલકતનું વેચાણ માત્ર નોંધાયેલ સાધન દ્વારા જ કરી શકાય છે અને વેચાણની સમજૂતી તેના વિષય પર કોઈ વ્યાજ કે ચાર્જ પેદા કરતી નથી.

પાવર ઓફ એટર્નિનો અવકાશ

૨૦. પાવર ઓફ એટર્નિ એ સ્થાવર મિલકતમાં કોઈ અધિકાર, હક અથવા હિતના સંદર્ભમાં હસ્તાંતરણનું સાધન નથી.પાવર ઓફ એટર્નિ એ એક એજન્સીની રચના છે, જેમાં અનુદાન આપનાર અનુદાન આપનાર વતી તેમાં નિર્દિષ્ટ કરેલા કાર્યો કરવા માટે અનુદાન આપનારને અધિકૃત કરે છે, જે જ્યારે અમલમાં મૂકવામાં આવે ત્યારે અનુદાન આપનારને તેના દ્વારા કરવામાં આવે તેમ બંધનકર્તા રહેશે (જુઓ પાવર ઓફ એટર્નિ એક્ટ, ૧૮૮૨ની કલમ ૧એ અને કલમ ૨).તે કોઈપણ સમયે રદ કરી શકાય તેવું અથવા

સમાપ્ત કરી શકાય તેવું છે સિવાય કે તેને કાયદાની જાણમાં અટલ બનાવવામાં આવે.અટલ વડીલ પણ અનુદાન મેળવનારને શીર્ષક સ્થાનાંતરિત કરવાની અસર ધરાવતો નથી.

૨૧. રાજસ્થાન રાજ્ય વિરુદ્ધ બસંત નાહટા ૨૦૦૫ (૧૨) એસ.

સી. સી. ૭૭ માં, આ અદાલતે ચુકાદો આપ્યો હતો:

"પાવર ઓફ એટર્નીની ગ્રાન્ટ અનિવાર્યપણે કરાર અધિનિયમના પ્રકરણ X દ્વારા સંચાલિત થાય છે. પાવર ઓફ એટર્નીના દસ્તાવેજના કારણે, એક એજન્ટની ઔપચારિક રીતે એક વ્યવહારમાં અથવા વ્યવહારોની શ્રેણીમાં મુખ્ય માટે કામ કરવા અથવા મુખ્યની બાબતોનું સંચાલન કરવા માટે નિમણૂક કરવામાં આવે છે, જે સામાન્ય રીતે અન્ય વ્યક્તિને જરૂરી સત્તા પ્રદાન કરે છે.પાવર ઓફ એટર્નીનો દસ્તાવેજ મુખ્ય દ્વારા એજન્ટની તરફેણમાં ચલાવવામાં આવે છે.એજન્ટને તેના નામનો ઉપયોગ કરવાનો અને તેના દ્વારા કરવામાં આવેલા તમામ કાર્યો, કાર્યો અને વસ્તુઓનો ઉપયોગ કરવાનો

અધિકાર પ્રાપ્ત થાય છે અને ઉપરોક્ત ખતમાં સમાવિષ્ટ મર્યાદાઓને આધિન, તે જ દાતાની જેમ વાંચવામાં આવશે.પાવર ઓફ એટર્ની એ, જેમ કે જાણીતું છે, સુવિધાનો દસ્તાવેજ છે.કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની જોગવાઈઓ તેમજ પાવર ઓફ એટર્ની એક્ટની દ્રષ્ટિએ પાવર ઓફ એટર્નીનો અમલ માન્ય છે.એક પાવર ઓફ એટર્ની, જે આપણે અહીં અગાઉ નોંધ્યું છે, તે દાતા દ્વારા ચલાવવામાં આવે છે જેથી દાતા તેના વતી કાર્ય કરી શકે.એવા કિસ્સાઓ સિવાય કે જ્યાં પાવર ઓફ એટર્નીને વ્યાજ સાથે જોડવામાં આવે છે, તે રદબાતલ છે.એટર્નીની આવી સત્તા હેઠળ તેની શક્તિનો ઉપયોગ કરીને દાતા માત્ર તેના સ્થાને જ કાર્ય કરે છે, અલબત્ત તેના કારણે તેને આપવામાં આવેલી સત્તાઓને આધીન છે.તે પોતાના લાભ માટે પાવર ઓફ એટર્નીનો ઉપયોગ કરી શકતો નથી.તે વિશ્વાસપાત્ર ક્ષમતામાં કામ કરે છે.બેવફાઈ અથવા વિશ્વાસઘાતનું કોઈપણ કાર્ય દાતા અને દાતા વચ્ચેની બાબત છે.

જો કે, એટર્ની ધારક પાવર ઓફ એટર્ની હેઠળ આપવામાં આવેલી સત્તાનો ઉપયોગ કરીને હસ્તાંતરણના ખતને અમલમાં મૂકી શકે છે અને અનુદાન આપનાર વતી શીર્ષક આપી શકે છે.

ઈચ્છાશક્તિનો અવકાશ

૨૨. વસિયત એ વસિયતકારનો વસિયતનામા છે.તે વસિયતનામાની સંપત્તિનો મરણોત્તર સ્વભાવ છે જે તેના મૃત્યુ પછી તેની સંપત્તિની વહેંચણીનું નિર્દેશન કરે છે. તે જીવંત વ્યક્તિઓ વચ્ચેનું હસ્તાંતરણ નથી.વસિયતનામાની બે આવશ્યક લાક્ષણિકતાઓ એ છે કે તેનો હેતુ વસિયતકર્તાના મૃત્યુ પછી જ અમલમાં આવવાનો છે અને વસિયતકર્તાના જીવનકાળ દરમિયાન કોઈપણ સમયે તેને રદ કરી શકાય છે.એવું કહેવામાં આવે છે કે જ્યાં સુધી વસિયતકાર જીવિત છે, ત્યાં સુધી વસિયત જે કાગળ પર લખવામાં આવે છે તેની કિંમત નથી, કારણ કે વસિયતકાર તેને કોઈપણ સમયે રદ કરી શકે છે.જો વસિયતકર્તા, જે પરિણીત નથી, કાયદાના અમલ દ્વારા વસિયત કર્યા પછી લગ્ન કરે છે, તો વસિયત રદ કરવામાં આવે છે.(ભારતીય ઉત્તરાધિકાર અધિનિયમ,

૧૯૨૫ની કલમ ૬૯ અને ૭૦ જુઓ).વસિયતનામાની નોંધણી તેને વધુ અસરકારક બનાવતી નથી.

નિષ્કર્ષ

૨૩. તેથી, SA/GPA/WILL વ્યવહાર કોઈ માલિકી દર્શાવતો નથી અથવા સ્થાવર મિલકતમાં કોઈ હિત પેદા કરતો નથી.આશા એમ જેન વિરુદ્ધ કેનેરા બેંક-૯૪ (૨૦૦૧) ડી. એલ. ટી. ૮૪૧ કેસમાં દિલ્લી હાઈકોર્ટના અવલોકનો કે એસએ/જી. પી. એ./ડબલ્યુ. આઈ. એલ. દ્વારા વ્યવહારો સાથે વ્યવહાર કરતી વખતે "પાવર ઓફ એટર્ની સેલ્સની વિભાવનાને વ્યવહારની રીત તરીકે માન્યતા આપવામાં આવી છે" તે અયોગ્ય અને ન્યાયી નથી, બિનજરૂરી રીતે સામાન્ય જનતાને એ વિચારવા માટે ગેરમાર્ગે દોરે છે કે એસએ/જી. પી. એ./ડબલ્યુ. આઈ. એલ. વ્યવહારો ટ્રાન્સફરની અમુક પ્રકારની માન્ય અથવા સ્વીકૃત રીત છે અને તે વેચાણ દસ્તાવેજ માટે માન્ય વિકલ્પ હોઈ શકે છે.એસ. એ./જી. પી. એ./વિલ વ્યવહારોને તેઓ જે હદ સુધી સ્વીકારે છે અથવા સ્વીકારે છે તે હદ સુધી આવા નિર્ણયો, ટ્રાન્સફર માટેના કરારથી વિપરીત, સારો કાયદો નથી.

૨૪. તેથી અમે પુનરાવર્તન કરીએ છીએ કે સ્થાવર મિલકતને કાયદેસર અને કાયદેસર રીતે પરિવહનના નોંધાયેલા ખત દ્વારા જ સ્થાનાંતરિત/પહોંચાડી શકાય છે.'જી. પી. એ. વેચાણ' અથવા 'એસ. એ./જી. પી. એ./વિલ ટ્રાન્સફર' ની પ્રકૃતિના વ્યવહારો શીર્ષક દર્શાવતા નથી અને તે હસ્તાંતરણ સમાન નથી, ન તો તે સ્થાવર મિલકતના હસ્તાંતરણની માન્યતા અથવા માન્ય રીત હોઈ શકે છે.અદાલતો આવા વ્યવહારોને પૂર્ણ થયેલા અથવા પૂર્ણ થયેલા હસ્તાંતરણ તરીકે અથવા હસ્તાંતરણ તરીકે ગણશે નહીં કારણ કે તેઓ ન તો માલિકી દર્શાવે છે અને ન તો સ્થાવર મિલકતમાં કોઈ હિત પેદા કરે છે.ટી. પી. અધિનિયમની કલમ ૫૩એની મયા દિત હદ સિવાય તેમને માલિકીના દસ્તાવેજો તરીકે માન્યતા આપી શકાતી નથી. આવા વ્યવહારો પર આધાર રાખી શકાતો નથી અથવા મ્યુનિસિપલ અથવા મહેસૂલ રેકૉર્ડમાં પરિવર્તન માટે આધાર બનાવી શકાતો નથી.ઉપર જે જણાવવામાં આવ્યું છે તે માત્ર ફ્રીહોલ્ડ પ્રોપર્ટીના સંબંધમાં હસ્તાંતરણના દસ્તાવેજોને જ નહીં પરંતુ લીઝહોલ્ડ પ્રોપર્ટીના હસ્તાંતરણને પણ લાગુ પડશે.લીઝ માન્ય રીતે માત્ર લીઝની નોંધાયેલ સોંપણી હેઠળ ટ્રાન્સફર કરી શકાય છે.તે સમય

છે કે SA/GPA/WILL વ્યવહારોની વિનાશક પ્રથાને સમાપ્ત કરવામાં આવે જે GPA વેચાણ તરીકે ઓળખાય છે.”

૧૮. દારોથી કલેયર પેરેરા (શ્રીમતી) અને અન્યો વિરુદ્ધ મહારાષ્ટ્ર રાજ્ય અને અન્યો (૧૯૯૬) ૯ એસ. સી. સી. ૬૩૩) ના કેસમાં, યુ. એલ. સી. અધિનિયમ, ૧૯૭૬ની જોગવાઈઓ સાથે કામ કરતી માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતની બે ન્યાયાધીશોની ખંડપીઠે પણ એવું માન્યું હતું કે 'મુક્તિ અને મુક્તિની સત્તા ત્યારે જ ઊભી થશે જ્યારે સરકાર માલિક બનશે અને ભૂતપૂર્વ માલિક કલમ ૨૦ હેઠળની મુશ્કેલીઓને દૂર કરવા અથવા કલમ ૨૧ હેઠળ નબળા વર્ગો માટે આવાસ યોજનાને ટેકો આપવા માંગે છે.' આ કિસ્સામાં, કલમ ૨૧ હેઠળની અરજી યુ. એલ. સી. અધિનિયમ, ૧૯૭૬ની કલમ ૧૦ (૩) હેઠળ જાહેરનામાની તારીખ અને પ્રકાશનની તારીખ પછી દાખલ કરવામાં આવી હતી. અદાલતે એવું માન્યું હતું કે વેસ્ટિંગની અસર યુ. એલ. સી. એક્ટ, ૧૯૭૬ની કલમ ૨૦ અથવા ૨૧ હેઠળ અરજી દાખલ કરવા પર આકસ્મિક નથી. આમ, દેખીતી રીતે છૂટ માન્ય આધાર પર આપી શકાય છે અને કલમ ૧૦ (૩) જાહેરનામું બહાર પાડવામાં આવે તે પહેલાં જ અરજદાર દ્વારા આ જોગવાઈમાં દર્શાવેલ શરતોની પરિપૂર્ણતાને આધિન છે.

૧૯. વર્તમાન કેસમાં, કલમ ૧૦ (૩) ની સૂચના પછી દાખલ કરવામાં આવેલી આવી અરજી અમને મળતી નથી, પરંતુ ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા રિમાન્ડ પર, ૧/૫/૧૯૮૭ પર દાખલ કરવામાં આવેલી અગાઉની અરજી, જેની એક નકલ અપીલકર્તાઓ/અરજદારો-શ્રી સુરેશ કરસનભાઈ પટેલ, જાડાભેન સોલંકીના કથિત પાવર ઓફ એટર્ની ધારક અને અન્યોના વધારાના સોગંદનામા સાથે રજૂ કરવામાં આવી છે.યુ. એલ. સી. અધિનિયમ, ૧૯૭૬ની કલમ ૨૧ હેઠળની ઉપરોક્ત અરજી (ઉપરોક્ત સોગંદનામા સાથે પૃષ્ઠો ૨૧૬-૨૧૭) બીજું કંઈ નહીં પણ જમીન ધારક દ્વારા હસ્તાક્ષરિત નિયત ફોર્મ છે, જેમાં આવાસ, નકશા વગેરેની કોઈ જોડાણ યોજના નથી અને ભલે અરજીમાં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય કે નકશો અહીં રજૂ કરવામાં આવ્યો છે, પરંતુ તે અહીં રજૂ કરવામાં આવ્યો નથી.

૨૦. તેને દાખલ કરનાર વ્યક્તિના ઉપરોક્ત વધારાના સોગંદનામા વિશેનો એક શબ્દ અને કાયદાની કલમ ૨૧ની નકલ પણ ક્રમમાં હશે.જો કે કોર્ટ દ્વારા તારીખ ૮/૨/૨૦૨૧ ના નિર્દેશોને ધ્યાનમાં રાખીને ઉપરોક્ત દલીલ વધારાના સોગંદનામા તરીકે દાખલ કરવામાં આવી છે, તે બિલકુલ સોગંદનામા નથી.તે માત્ર ચાર પાનાના ફ્રન્ટ કવર ઇન્ડેક્સ સાથે રજૂ કરાયેલા કેટલાક દસ્તાવેજોનું સંકલન છે, જોકે તેનો છેલ્લો ભાગ કથિત રીતે કહે છે કે 'ઉપર જે કહેવામાં આવ્યું છે તે મારી શ્રેષ્ઠ જાણકારી મુજબ સાચું છે અને હું તે જ સાચું માનું છું.વડોદરા

ખાતે માર્ચ ૨૦૨૧ના આ ૧૮મા દિવસે, નોટરી પબ્લિક શ્રી જીતેન્દ્ર સી. શાહ દ્વારા હસ્તાક્ષરિત અને શ્રી એન. જે. પટેલ દ્વારા ઓળખાયેલ, તારીખ ૧૮/૦૩/૨૦૨૧ પર તેની સંપૂર્ણ પુષ્ટિ કરવામાં આવી હતી.તેના ફોટોગ્રાફ સાથે સહી કરનાર વ્યક્તિ સુરેશ કરસનભાઈ પટેલ, જડાબેન સોલંકીના પી. ઓ. એ. ધારક અને અન્ય, ૭, હસ્તિનાપુર સોસાયટી, કરેલિબાગ, વડોદરા હોવાનો દાવો કરે છે.પાવર ઓફ એટર્નીની નકલ પણ રજૂ કરવામાં આવી છે જે કથિત રીતે ૨૫/૧૦/૧૯૯૩ પર જાદાબેન સોલંકી અને અન્ય ચાર લોકો દ્વારા જમનાદાસ અને સુરેશભાઈની તરફેણમાં ચલાવવામાં આવી હતી.

૨૧. પ્રથમ, અમે કાર્યવાહીના અંતિમ તબક્કામાં પાવર ઓફ એટર્ની ધારક દ્વારા આ રીતે કોઈ પણ દસ્તાવેજ દાખલ કરવાની મંજૂરી આપી શકતા નથી.બીજું, આ કથિત સોગંદનામું યોગ્ય રીતે સોગંદનામું પણ નથી.તેથી, તે પણ રેકૉર્ડ પર લઈ શકાતું નથી.લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ સહિતની રિટ કાર્યવાહી જે રિટ કાર્યવાહીના વિસ્તરણ સિવાય બીજું કંઈ નથી, તે કાર્યવાહીમાં પક્ષકારોના યોગ્ય રીતે શપથ લીધેલા સોગંદનામા પર જ આધાર રાખે છે, આ અદાલતના માનવામાં આવેલા અભિપ્રાયમાં, સંબંધિત પક્ષના યોગ્ય રીતે શપથ લીધેલા સોગંદનામા દ્વારા તેમને સમર્થન આપ્યા વિના કોઈ પણ દસ્તાવેજ રેકૉર્ડ પર લઈ શકાય નહીં. ત્રીજું, જો આ દસ્તાવેજોની તેમની સાથે કોઈ મૂલ્ય જોડ્યા વિના તપાસ કરવામાં આવે તો પણ, યુ. એલ. સી. અધિનિયમ, ૧૯૭૬ની કલમ ૨૧ હેઠળ અરજીની

કથિત નકલ પક્ષ દ્વારા હસ્તાક્ષરિત બે પાનાનું નિર્ધારિત ફોર્મ સિવાય બીજું કંઈ નથી. જ્યાં સુધી કલમ ૨૧ હેઠળની અરજી, જે કલમ ૨૧માં નિર્ધારિત શરતોને પહોંચી વળવા માટે છે, તેની સાથે આવાસના વિકાસની યોગ્ય યોજના, પ્લોટની બાંધકામ યોજનાઓ, લોકોના ગરીબ વર્ગો માટે ફાળવણી માટે લાગુ દર, પ્લોટ કેવી રીતે વિકસાવવા માંગે છે, નકશા સાથે બાંધકામ કાર્યને સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ પણ ધ્યાનમાં લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તેનું કોઈ મૂલ્ય ન હોઈ શકે.

૨૨. તે ખૂબ જ રસપ્રદ છે કે આવી અરજીની સંપૂર્ણ નકલ પણ આ અદાલત સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવતી નથી અને અરજદારો/અપીલકર્તાઓ માટે વિદ્વાન વકીલની સમગ્ર દલીલો યુ. એલ. સી. અધિનિયમ, ૧૯૭૬ની કલમ ૨૧ હેઠળ અરજીની પેન્ડન્સી પર આધારિત છે, ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા રિમાન્ડ પર, જે અમે ઉપર સૂચવ્યું છે તે સફળ થઈ શકતું નથી, કારણ કે આવી અરજી યોગ્ય રીતે પરિપૂર્ણ થઈ રહી છે અને યુ. એલ. સી. અધિનિયમ, ૧૯૭૬ની કલમ ૧૦ (૩) હેઠળ જાહેરનામું બહાર પાડીને તેને બરતરફ કરવામાં આવી હોવાનું માનવામાં આવે છે.

૨૩. આમ, અમે સંતુષ્ટ છીએ કે વિદ્વાન સિંગલ જજ ઉપરોક્ત આદેશ દ્વારા રિટ પિટિશનને રદ કરવામાં સંપૂર્ણપણે ન્યાયી હતા અને અમને જમીન ધારકો દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી હાલની અપીલમાં કોઈ યોગ્યતા દેખાતી નથી અને તેથી,

વર્તમાન લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ બરતરફ થવાને પાત્ર છે.તે મુજબ તેને બરતરફ કરવામાં આવે છે. ખર્ચ અંગેનો કોઈ હુકમ નથી.

૨૪. પરિણામે, સિવિલ અરજી પણ રદ કરવામાં આવે છે.

૨૫. વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તારીખ ૧૨/૩/૨૦૨૧ ના સોગંદનામાને ધ્યાનમાં રાખીને, અમે ઉપરોક્ત કોર્પોરેશનને નિર્દેશ આપીએ છીએ કે તે રાજ્ય સરકારની માલિકીની જમીન પરના તમામ ૮ અતિક્રમણને તાત્કાલિક દૂર કરે અને અતિક્રમણ દૂર કરતા પહેલા અને સોગંદનામા સાથે અતિક્રમણ દૂર કર્યા પછી સાઈટ ફોટોગ્રાફ્સ સાથે આજથી ચાર અઠવાડિયાની અંદર આ કોર્ટને નિર્દેશોના પાલનની જાણ કરે.જો આવો અહેવાલ આજથી ચાર અઠવાડિયાની અંદર રજૂ કરવામાં ન આવે તો વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના કમિશનર આ અદાલત સમક્ષ હાજર રહેશે અને ભવિષ્યમાં તેમના દ્વારા નિર્દેશોનું યોગ્ય અને ઝીણવટપૂર્વક પાલન થાય તે સુનિશ્ચિત કરવા માટે આ અદાલતના રજિસ્ટ્રાર જનરલ પાસે સુરક્ષા ડિપોઝિટ દ્વારા તેમના વ્યક્તિગત સંસાધનોમાંથી પ્રથમ જમા રકમ (રૂ. ૧,૦૦૦/-) જમા કરાવશે. પાલન અહેવાલ ૨૮/૪/૨૦૨૧ પર અવલોકન માટે ચેમ્બર્સમાં મૂકી શકાય છે.

(ડૉ. વિનીત કોઠારી, ન્યાયમૂર્તિ)

(બરિન વૈષ્ણવ, ન્યાયમૂર્તિ)

ભારત

This judgment has been translated using AI Tool - SUVAS.

=====

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

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