

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.

=====

ગુજરાત હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ ખાતે

આર/લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નં. ૨૬૩/૨૦૧૩

ઈળ

આર/સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૪૬૪૨/૧૯૯૨

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ડૉ. ન્યાયમૂર્તિ વિનીત કોઠારી

અને

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી બિરેન વૈષ્ણવ

=====

૧	શું સ્થાનિક સમાચારપત્રોના પત્રકારોને ચુકાદો જોવાની મંજૂરી આપી શકાય?	હા
૨	રિપોર્ટરને મોકલવામાં આવે કે નહીં?	હા
૩	શું માનનીય ન્યાયમૂર્તિઓ ચુકાદાની અંતિમ નકલ જોવા માગે છે?	હા
૪	શું આ કેસમાં ભારતના બંધારણ અથવા તે હેઠળ કરવામાં આવેલા કોઈ હુકમના અર્થઘટન અંગેનો કાયદાનો કોઈ મહત્વનો પ્રશ્ન સમાવિષ્ટ છે?	હા

=====

૧. ગણેશ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ (પ્રોપ્રાઇટર વશરામભાઈ પુંજાભાઈ પટેલ)
કાયદેસરના વારસદારો પ્રોપ્રાઇટર (લક્ષ્મી સો મિલ્સ) મારફતે

૧.૧ મનસુખ વશરામભાઈ પટેલ

૧.૨ અરવિંદભાઈ વશરામભાઈ પટેલ

વિરુદ્ધ

૧. એડિશનલ ડેપ્યુટી કલેક્ટર અને સક્ષમ અધિકારી

૨. ગુજરાત રાજ્ય

=====

ઉપસ્થિતિ:

શ્રી પરસી કવિના, વરિષ્ઠ વકીલ સાથે શ્રી ડી.કે. પુજ અપીલકર્તા નં.

૧,૧.૧,૧.૨ તરફથી

શ્રી કે.એમ. અંતાણી, મદદનીશ સરકારી વકીલ સામાવાળા નં. ૧,૨ તરફથી

=====

કોરમ: માનનીય ડૉ. ન્યાયમૂર્તિ વિનીત કોઠારી

અને

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી બિરેન વૈષ્ણવ

તારીખ : ૨૦/૦૪/૨૦૨૧

સી.એ.વી. ચુકાદો

(માનનીય ડૉ. ન્યાયમૂર્તિ વિનીત કોઠારી દ્વારા)

૧. હાલની લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ વિદ્વાન સિંગલ જજ (કોરમ: જયંત પટેલ, ન્યાયમૂર્તિ) ના તારીખ ૧૫.૧.૨૦૧૩ ના હુકમ સામે કરવામાં આવેલ છે, જેમાં રિટ પિટિશન, એટલે કે સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૪૬૪૨/૧૯૯૨ – ગણેશ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ અને ૨ અન્ય વિ.

એડિશનલ ડેપ્યુટી કલેક્ટર અને સક્ષમ અધિકારી અને અન્ય અંશતઃ મંજૂર કરીને નીચેના અવલોકનો સાથે નીચેના મુદ્દાઓ નક્કી કરવા માટે અર્બન લેન્ડ (સીલિંગ એન્ડ રેગ્યુલેશન) એક્ટ, ૧૯૭૬ (યુએલસી એક્ટ, ૧૯૭૬) ની કલમ ૩૩ હેઠળ કેસ યુએલસી ટ્રિબ્યુનલને પરત મોકલવામાં (રીમાન્ડ કરવામાં) આવ્યો હતો:

“૧૨. ઉપર જણાવેલ બાબતો ઉપરાંત, ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા ધ્યાને લેવાના અન્ય સંબંધિત પાસાઓ નીચે મુજબ હતા:

(૧) શું ક્યારેય કોઈ સાટાખત કરવામાં આવ્યું હતું કે કેમ, કારણ કે મૂળ માલિક દ્વારા શ્રી ગણેશ ઇન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટની તરફેણમાં કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોવાનું જણાવવામાં આવ્યું હતું. જો સાટાખત ક્યારેય અસ્તિત્વમાં જ ન હતું, તો કોઈપણ અધિકારનો દાવો કરવાનો પ્રશ્ન જ ઉપસ્થિત થતો નથી, પરંતુ આવા પાસાની તપાસ ત્યારે જ થઈ શકે જો કહેવાતું મૂળ સાટાખત રજૂ કરવામાં આવે અને કહેવાતા સાટાખતના આધારે અધિકારનો દાવો કરતી વ્યક્તિ દ્વારા કાયદાકીય પ્રક્રિયા દ્વારા તેની સત્યતા સાબિત કરવામાં આવે.

(૨) કહેવાતી શ્રી ગણેશ ઇન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ કાયદાની નજરમાં કોઈ કાનૂની સંસ્થા (લીગલ એન્ટિટી) ન હતી, સિવાય કે આવો કરાર મૂળ માલિક દ્વારા કોઈપણ જીવંત વ્યક્તિ અથવા કોઈપણ કાનૂની સંસ્થા સાથે કરવામાં આવ્યો હોય. આપું સાટાખત ન તો એપેલેટ

ઓથોરિટી સમક્ષ કે ન તો આ અદાલત સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવ્યું હોવાથી, આ તબક્કે કોઈ અભિપ્રાય વ્યક્ત કરી શકાય નહીં, પરંતુ જો કરાર કોઈ કાનૂની સંસ્થા અથવા જીવંત વ્યક્તિની તરફેણમાં ન હોય, તો તે કહેવાતા દાવા પર પ્રતિકૂળ અસર કરી શકે છે.

(૩) વધુમાં, વશરામભાઈ પુંજાભાઈ પટેલની ભૂમિકા અથવા ક્ષમતા પણ ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા વિચારણા અને તપાસ હેઠળ લેવી જરૂરી હતી કે શું વશરામભાઈ પુંજાભાઈ પટેલ ગણેશ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટનું પ્રતિનિધિત્વ કરી શકે કે નહીં અથવા પ્રથમ સત્તાધિકારીના હુકમને પડકારવા માટે તેઓને વ્યથિત વ્યક્તિ કહી શકાય કે નહીં.

૧૩. મારા મતે, ટ્રિબ્યુનલે અપીલની જાળવણીક્ષમતા અને/અથવા અપીલ ફગાવી દેવા અંગે આખરી નિષ્કર્ષ પર પહોંચતા પહેલાં કહેવાતા દાવા, મિલકત પરના કહેવાતા બાંધકામના ઉપર સંદર્ભિત કાનૂની પાસાઓ ઉપરાંત ઉપરોક્ત પાસાઓની તપાસ કરવી જરૂરી હતી.

૧૪. હાલની અરજી અનિવાર્યપણે બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળ હોવાથી, જો ટ્રિબ્યુનલે ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા સત્તાના ઉપયોગ માટે મહત્વપૂર્ણ હોય તેવા પાસાઓ પર બાબતની યોગ્ય તપાસ કરી ન હોય, તો આ બાબતને ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ રીમાન્ડ કરવી ન્યાયી અને યોગ્ય રહેશે. મારા મતે, પ્રશ્નવાળી જમીન અથવા મિલકતમાં

ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ હેઠળ કોઈ હિત ઊભું થયેલું કહી શકાય નહીં તેવા માત્ર એક આધારે અપીલ ફગાવી દેવી પૂરતી ન હતી. તેથી, મૂળ અપીલકર્તાનું મિલકત પર કાયદામાં કોઈ હિત ન હતું તે હદે આવા એક પાસા પર અપીલ ફગાવી દેવાનો હુકમ જાળવી રાખવામાં આવે તો પણ, ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા અપીલીય સત્તાના ઉપયોગ માટે મહત્વપૂર્ણ હોય તેવા અન્ય સંબંધિત પાસાઓની તપાસ કરવા માટે આ બાબત ટ્રિબ્યુનલને રીમાન્ડ કરવા પાત્ર છે.

૧૫. ઉપરોક્ત અવલોકનો અને ચર્ચાઓને ધ્યાને રાખીને, અપીલ ફગાવી દેવા અંગે ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલો વાદગ્રસ્ત હુકમ રદ કરવામાં આવે છે પરંતુ એવા નિર્દેશ સાથે કે અપીલ નં. ૧૧/૯૨ ટ્રિબ્યુનલની ફાઈલ પર પુનઃસ્થાપિત રહેશે. વધુમાં એવો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે કે ટ્રિબ્યુનલે હાલના ચુકાદામાં ઉપર કરવામાં આવેલા અવલોકનોના પ્રકાશમાં આ બાબતની તપાસ કરવી જોઈએ અને અરજદારને સુનાવણીની તક આપ્યા પછી પ્રાધાન્યરૂપે આ અદાલતના હુકમની પ્રાપ્તિથી છ મહિનાના સમયગાળામાં અપીલનો નિર્ણય કરવો જોઈએ.

૧૬. ઉપરોક્ત હદ સુધી અરજી મંજૂર કરવામાં આવે છે. હકીકતો અને સંજોગોને ધ્યાનમાં રાખીને, ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ નથી.”

૨. અપીલકર્તા નં. ૧ – ગણેશ ઇન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ (પ્રોપ્રાઇટર વશરામભાઈ પુંજાભાઈ પટેલ) નું હવે તેમના કાયદેસરના વારસદારો એટલે કે, (૧) મનસુખ વશરામભાઈ પટેલ; અને (૨) અરવિંદભાઈ વશરામભાઈ પટેલ દ્વારા પ્રતિનિધિત્વ કરવામાં આવે છે, જેમના વિશે એવું પણ કહેવાય છે કે તેમણે ઓઢવ ખાતે સર્વે નં. ૨૭૪/૧ માં આવેલી ૬,૦૫૦ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ ધરાવતી પ્રશ્નવાળી જમીન પર લક્ષ્મી સો મિલ તરીકે ઓળખાતું ઔદ્યોગિક એકમ સ્થાપ્યું છે.

૩. અમારી સમક્ષ વાદગ્રસ્ત બનેલા તારીખ ૧૫.૧.૨૦૧૩ ના હુકમના પેરા ૨ માં વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા નોંધવામાં આવેલી હકીકતો સરળ સંદર્ભ માટે નીચે ઉદ્ઘૃત કરવામાં આવે છે:

“૨. ટૂંકી હકીકતો એવી છે કે સુપ્રીમ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ લિમિટેડ, (જે હવે પછી “મૂળ માલિક” તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ઓઢવ ખાતે સર્વે નં. ૨૭૪/૧ વાળી ૬૦૫૦ ચોરસ મીટર બાંધકામ સહિતની જમીન ધરાવતી હતી. અરજદારના જણાવ્યા મુજબ, કંપની (મૂળ માલિક) દ્વારા તારીખ ૧૭.૦૧.૧૯૭૪ ના રોજ શ્રી ગણેશ ઇન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ સાથે સાટાખત કરવામાં આવ્યું હતું. અરજદારના જણાવ્યા મુજબ, જમીનનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હતો. જો કે, જમીન મૂળ માલિક દ્વારા ધારણ કરવામાં આવી હોવાથી અને કોઈ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યો ન હોવાથી, અર્બન લેન્ડ (સીલિંગ એન્ડ

રેગ્યુલેશન) એક્ટ, ૧૯૭૬ (જે હવે પછી ટૂંકમાં “સદર કાયદો” તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ની કલમ ૬ હેઠળ મૂળ માલિક દ્વારા ફોર્મ નં. ૧ ભરવામાં આવ્યું હતું. સદર ફોર્મ મૂળ માલિક વતી શ્રી નટવરલાલ સોમચંદ ઓઝાના પાવર ઓફ એટર્ની ધારક દ્વારા ભરવામાં આવ્યું હતું. સદર ફોર્મમાં અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિનું હિત દર્શાવતી વખતે, એવું જણાવવામાં આવ્યું હતું કે તારીખ ૧૭.૧૦.૧૯૭૪ ના રોજ સાટાખત કરવામાં આવ્યું છે. ફોર્મ નં. ૧ ના કલમ નં. ૧૦ માં એવું જણાવવામાં આવ્યું હતું કે શ્રી ગણેશ ઇન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટને સાટાખત મુજબ કબજો પણ સોંપી દેવામાં આવ્યો છે. કલમ ૧૧ માં એવો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો કે મુક્તિ માટેની અરજી કરવામાં આવી છે. કલમ નં. ૧૩ માં એવો પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો કે સદર કાયદાની કલમ ૨૧ હેઠળ મુક્તિ માટેની અરજી કરવામાં આવી છે અને કલમ નં. ૧૪ માં અન્ય કોઈપણ પક્ષકારનું હિત દર્શાવતી વખતે એવો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો કે ગણેશ ઇન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ, ઓઢવ તાલુકો શહેર અમદાવાદ હિત ધરાવે છે. સદર ફોર્મની પૂર્તિમાં, કલમ નં. ૧૪ માં, ગણેશ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ લિમિટેડનું હિત દર્શાવવામાં આવ્યું હતું અને રિમાર્ક્સ કોલમમાં એવો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો કે સાટાખત કરવામાં આવ્યું છે અને કંપની દ્વારા કુલ રૂ. ૭૦,૦૦૦ મેળવવામાં આવ્યા છે. ઉપરોક્ત ફોર્મ તારીખ ૦૫.૦૪.૧૯૭૬ ના રોજ ભરવામાં આવ્યું

હતું. એવું જણાય છે કે ત્યારપછી, મૂળ માલિકના પાવર ઓફ એટર્ની તરીકે ફોર્મ ભરનાર વ્યક્તિને નોટિસ મોકલવામાં આવી હતી. પરંતુ એવું જણાય છે કે તેમનું પ્રતિનિધિત્વ તેમના કાયદેસરના વારસદાર કનુભાઈ નટવરલાલ મારફતે કરવામાં આવ્યું હતું. ન તો કોઈ વાંધા રજૂ કરવામાં આવ્યા હતા કે ન તો પાવર ઓફ એટર્નીના સદર કાયદેસરના વારસદાર હાજર રહ્યા હતા અને મામલો એકતરફી ચાલ્યો હતો અને આખરે, તારીખ ૨૨.૦૮.૧૯૯૦ ના હુકમ દ્વારા, સર્વે નં. ૨૭૪/૧ વાળી ૪૦૩૭ ચોરસ મીટર જમીનને ફાજલ જમીન તરીકે જાહેર કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા કાયદા હેઠળ હુકમ કરવામાં આવ્યો હતો. ત્યારબાદ, સદર કાયદાની કલમ ૧૦(પ) હેઠળની નોટિસ તારીખ ૨૫.૦૯.૧૯૯૧ ના રોજ જારી કરવામાં આવી હોવાનું કહેવાય છે અને આવી નોટિસ નટવરલાલ સોમચંદ ઓઝાના કાયદેસરના વારસદારોને પણ સંબોધવામાં આવી હતી.”

૪. તારીખ ૩૦.૩.૧૯૯૯ થી ચુએલસી એક્ટ, ૧૯૭૬ ના ૨૬ થવાથી (રીપીલ થવાથી), સદર કાયદા હેઠળ કોઈ ટ્રિબ્યુનલ અસ્તિત્વમાં ન હોવાથી અને કાર્યરત ન હોવાથી, તેથી, આ અદાલત દ્વારા તારીખ ૮.૧.૨૦૨૧ ના રોજ જારી કરાયેલા નિર્દેશોના અનુસંધાનમાં, મદદનીશ સરકારી વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે વિદ્વાન સિંગલ જજના હુકમના અનુસંધાનમાં રીમાન્ડ કરાયેલા કેસનો નિકાલ કરવા માટે હવે આવું કોઈ ટ્રિબ્યુનલ

અસ્તિત્વમાં નથી. તેથી, હાલની લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ આ અદાલત દ્વારા તેના પોતાના મેરિટ પર નક્કી કરવા પાત્ર છે.

૫. મદદનીશ સરકારી વકીલ શ્રી કે.એમ. અંતાણીએ રજૂઆત કરી હતી કે હાથ પરનો વિવાદ આ અદાલતના તાજેતરના નિર્ણયો દ્વારા સંપૂર્ણપણે આવરી લેવામાં આવ્યો છે અને તેમણે વધારામાં વિજયવાડા અર્બન જિલ્લા વીકર સેક્શન એન્ડ ઇકોનોમિકલી બેકવર્ડ ક્લાસીસ સોસાયટી તેના પ્રમુખ એમ. શંકર રાવ મારફતે વિ. ધુલીપદ્મા કિશોર કુમાર અને અન્ય [એ.આઈ.આર. ૧૯૯૬ એ.પી. ૮૦] ના કેસમાં આંધ્ર પ્રદેશ હાઈકોર્ટના ચુકાદા પર પણ આધાર રાખ્યો હતો.

૬. બીજી તરફ, અપીલકર્તાઓ તરફથી વિદ્વાન વકીલ શ્રી ડી.કે. પુજ ની સહાય મેળવતા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી પરસી કવિનાએ અમારી સમક્ષ ભારપૂર્વક જણાવ્યું હતું કે વિદ્વાન ચુએલસી ટ્રિબ્યુનલે તારીખ ૨૭.૪.૧૯૯૨ ના પોતાના હુકમ દ્વારા અપીલ નં. અમદાવાદ ૧૧/૧૯૯૨ – વશરામભાઈ પુંજભાઈ પટેલ વિ. સક્ષમ અધિકારીને માત્ર એ આધારે ફગાવી દેવામાં સંપૂર્ણ ભૂલ કરી હતી કે અપીલકર્તા માત્ર તારીખ ૧૭.૧૦.૧૯૭૪ ના સાટાખત ધારક (બાનાખત) હતા. તેથી, અપીલકર્તાનું તારીખ ૧૭.૨.૧૯૭૬ ના રોજ જમીનમાં કોઈ હિત ન હતું અને તેઓ ચુએલસી એક્ટ, ૧૯૭૬ હેઠળની કાર્યવાહીમાં ભાગ લઈ શક્યા ન હતા અને આમ, મૂળ ઘોષણાકર્તા – સુપ્રીમ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ લિમિટેડનું

પ્રતિનિધિત્વ કરતા તેના પાવર ઓફ એટર્ની ધારક નટવરલાલ સોમચંદ ઓઝા, જેમનું પાછળથી તેમના કાયદેસરના વારસદાર કનુભાઈ નટવરલાલ ઓઝા દ્વારા પ્રતિનિધિત્વ કરવામાં આવ્યું હતું, તેમને યુએલસી એક્ટ, ૧૯૭૬ ની કલમ ૧૦(પ) હેઠળ નોટિસ આપ્યા પછી તારીખ ૨૮.૧૨.૧૯૯૧ ના રોજ રાજ્ય દ્વારા પ્રશ્નવાળી જમીનનો કબજો લઈ લેવામાં આવ્યો હોવાથી અપીલ ફગાવી દેવા પાત્ર હતી. અહીં એ જણાવી શકાય કે મૂળ જમીન ધારક સુપ્રીમ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ લિમિટેડ દ્વારા વશરામભાઈ પુંજાભાઈ પટેલ, પ્રોપ્રાઇટર લક્ષ્મી સો મિલ અથવા ગણેશ ઇન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટની તરફેણમાં જે સાટાખત કરવામાં આવ્યું હોવાનું કહેવાય છે, તે સાટાખત પણ આ અદાલત સમક્ષ કે યુએલસી ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ ક્યારેય રેકૉર્ડ પર રજૂ કરવામાં આવ્યું ન હતું.

૭. જો કે, પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી પરસી કવિનાએ રજૂઆત કરી હતી કે એ નિર્વિવાદ બાબત હતી કે હાલના અપીલકર્તાઓ – વશરામભાઈ પુંજાભાઈ પટેલના કાયદેસરના વારસદારો ગણેશ ઇન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ (અથવા લક્ષ્મી સો મિલ) ના નામે અને શૈલીમાં સદર સાટાખત હેઠળ પ્રશ્નવાળી જમીનના કબજામાં હતા અને તેથી, અર્બન લેન્ડ (સીલિંગ એન્ડ રેગ્યુલેશન) ૩૯ ના નિયમ ૫(૨) મુજબ હાલના અપીલકર્તા – વશરામભાઈ પુંજાભાઈ પટેલની તરફેણમાં પણ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા અલગ અને સ્વતંત્ર નોટિસ જારી કરવી સ્પષ્ટપણે જરૂરી હતી અને સ્વીકૃત રીતે તેમને આવી કોઈ નોટિસ આપવામાં આવી ન હોવાથી યુએલસી

એક્ટ, ૧૯૭૬ હેઠળની સમગ્ર કાર્યવાહી રદબાતલ અને અસ્તિત્વવિહીન (વોઈડ અને નોન એસ્ટ) હતી અને વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ કેસ રીમાન્ડ કરવા પરની પરિસ્થિતિ, જેમાં ટ્રિબ્યુનલે વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા ઘડવામાં આવેલા મુદ્દાઓ નક્કી કરવાના હતા, પરંતુ તારીખ ૩૦.૩.૧૯૯૯ ના રોજ કાયદો રદ થયા પછી આવી કોઈ ટ્રિબ્યુનલ અસ્તિત્વમાં ન હોવાથી તે નક્કી થઈ શક્યા ન હતા, તેથી તારીખ ૩૦.૩.૧૯૯૯ ના રોજ જમીનની જે સ્થિતિ હતી તે પુનઃસ્થાપિત થવી જોઈએ, એટલે કે જમીન અપીલકર્તાઓના કબજામાં રહેવી જોઈએ.

૮. વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી પરસી કવિનાએ ડિવિઝન બેન્ચ (કોરમ: માનનીય શ્રી મોહિત એસ. શાહ અને માનનીય સુશ્રી એચ.એન. દેવાણી) દ્વારા તારીખ ૧૮.૩.૨૦૦૯ ના રોજ નિર્ણીત નિરંજન મગનલાલ મહેતા વિ. સક્ષમ અધિકારી અને એડિશનલ કલેક્ટર (સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલકેશન નં. ૬૫૬૦/૧૯૯૦ માં લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નં. ૧૧૬૪/૨૦૦૬) ના કેસમાં આ અદાલતના ડિવિઝન બેન્ચના ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો હતો. તેમણે ભારપૂર્વક જણાવ્યું હતું કે વિદ્વાન સિંગલ જજે અરજદારની તરફેણમાં એવા તારણો આપ્યા છે કે તેઓ પ્રશ્નવાળી જમીનના કબજામાં હતા અને નિયમ ૫(૨) સાથે વંચાણે લેતા ચુએલસી એક્ટ, ૧૯૭૬ ની કલમ ૧૦(૫) હેઠળની નોટિસ માટે પણ હકદાર હતા, પરંતુ વિદ્વાન સિંગલ જજના મતે કેટલાક મુદ્દાઓ વધુ નિર્ધારણની જરૂર

ધરાવતા હોવાથી, જેમાં અપીલકર્તાઓ સાથે ક્યારેય કોઈ સાટાખત કરવામાં આવ્યું હતું કે નહીં તે પ્રશ્નનો પણ સમાવેશ થાય છે, જે મુદ્દો વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી પરસી કવિનાએ રજૂ કર્યો હતો કે બિલકુલ વિવાદમાં ન હતો અને વિદ્વાન સિંગલ જજના નિર્દેશ મુજબ ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા તપાસવા માટે કહી શકાયો ન હોત. તેથી, રીમાન્ડના નિર્દેશ સિવાય, વાદગ્રસ્ત હુકમના પેરા ૬ થી ૮ માં આપવામાં આવેલા અપીલકર્તાની તરફેણના વિદ્વાન સિંગલ જજના તારણો જાળવી રાખવા યોગ્ય છે. વિદ્વાન સિંગલ જજના હુકમના પેરા ૬ થી ૮ પણ સરળ સંદર્ભ માટે નીચે ઉદ્ઘૃત કરવામાં આવ્યા છે:

“૬. વાસ્તવમાં, જો રેકૉર્ડ જેવો છે તેવો ધ્યાને લેવામાં આવે, તો નીચેની સ્થિતિ બહાર આવે છે –

(૧) ફોર્મ નં. ૧ માં, મૂળ માલિક દ્વારા ગણેશ ઇન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટની તરફેણમાં કથિત સાટાખત કરવા માટે અને સાટાખત હેઠળ મૂળ માલિક દ્વારા ગણેશ ઇન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટની તરફેણમાં જમીનનો કબજો ટ્રાન્સફર કરવા માટેની ઘોષણા કરવામાં આવી છે. તે પ્રશ્નવાળી જમીન પર અંશતઃ બાંધકામ પણ દર્શાવે છે.

(૨) મૂળ માર્લિક વતી પાવર ઓફ એટર્નીએ કાયદા હેઠળ ફોર્મ ભર્યું હતું.

- (૩) મૂળ માલિકને ડ્રાફ્ટ સ્ટેટમેન્ટની બજવણી કરવામાં આવી નથી, પરંતુ પાવર ઓફ એટર્ની ધરાવતા નટવરલાલ સોમચંદ ઓઝાના કાયદેસરના વારસદારોને નોટિસ બજાવવામાં આવી હોવાનું જણાય છે.
- (૪) કબજો ધરાવવાનો દાવો કરનાર અરજદારને પણ કાયદાની કલમ ૧૦(પ) હેઠળ નોટિસ આપવામાં આવી નથી.
- (૫) તારીખ ૧૮.૧૦.૨૦૧૦ ના પ્રત્યુત્તરના સોગંદનામા (એફિડેવિટ-ઈન-રિજોઈન્ડર) સાથે અરજદાર દ્વારા રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજો મુજબ, વર્ષ ૧૯૮૮ માં તે સમયના સંબંધિત સમયે કોર્પોરેશને રૂ. ૫૧,૬૭૩/- ના તારીખ ૨૬.૧૨.૧૯૮૮ ના બિલ નં. ૩૨૭ દ્વારા વશરામભાઈ પુંજાભાઈ પટેલ (લક્ષ્મી સો મિલ્સના એકમાત્ર માલિક) ના નામે મિલકતનું આકારણી કર્યું હોવાનું જણાય છે. તેથી, વર્ષ ૧૯૮૮ માં, બાંધકામ થયું હોવાનું જણાય છે અને એએમસી રેકૉર્ડ મુજબ લક્ષ્મી સો મિલના માલિક તરીકેની ક્ષમતામાં વશરામ પુંજાભાઈ પટેલ કબજો ધરાવનાર વ્યક્તિ તરીકે દર્શાવવામાં આવ્યા હતા. અરજદારે સદર પ્રત્યુત્તરના સોગંદનામામાં વર્ષ ૧૯૮૯, ૧૯૯૧, ૧૯૯૨, ૧૯૯૩, ૧૯૯૬, ૧૯૯૭ અને ૨૦૦૦ ના ત્યારપછીના બિલો પણ રજૂ કર્યા છે.

૭. ઉપરોક્ત બાબતો દર્શાવે છે કે તારીખ ૨૨.૦૮.૧૯૯૦ ના રોજ કાયદા હેઠળ હુકમ કરવામાં આવ્યો હતો તે સમયે તેમજ તારીખ ૨૫.૦૯.૧૯૯૧ ના રોજ કાયદાની કલમ ૧૦(પ) હેઠળ નોટિસ જારી કરવામાં આવી હતી તે સમયે તે જ સર્વે નંબરના ભાગરૂપ બાંધકામવાળી મિલકતના એક ભાગ પર વશરામભાઈ પુંજાભાઈ કબજો ધરાવતા હતા.
૮. રાજ્ય સરકાર વતી દાખલ કરાયેલા પ્રત્યુત્તરના સોગંદનામા પરથી વધુમાં એવું જણાય છે કે તારીખ ૨૮.૧૨.૧૯૯૧ ના રોજ કાયદાની કલમ ૧૦(પ) હેઠળની નોટિસ અનુસાર જમીનનો કબજો લેવા માટે પંચનામું કરવામાં આવ્યું હતું અને પેરા ૨ માં અનધિકૃત બાંધકામનો સંદર્ભ છે પરંતુ એવું જણાવવામાં આવ્યું છે કે કોઈપણ બોજા વિના એકતરફી કબજો લેવામાં આવ્યો હતો.”
૯. અમે વિદ્વાન વકીલશ્રીઓને વિગતવાર સાંભળ્યા છે અને સામસામેની રજૂઆતો પર વિચારપૂર્વક વિચારણા કરી છે.
૧૦. અમે અપીલકર્તાઓ / અરજદારો વતી શ્રી પરસી કવિના દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆતો સાથે સંમત થઈ શકતા નથી અને અમારા મતે, નીચેના કારણોસર હાલની અપીલ ફગાવી દેવા પાત્ર છે.

૧૧. પ્રથમ તો, અમે ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ કરવામાં આવેલા રીમાન્ડની હદ સુધી વિદ્વાન સિંગલ જજના હુકમને જાળવી રાખી શકીએ નહીં. અમે તે હદ સુધી વિદ્વાન સિંગલ જજના હુકમને રદ કરીએ છીએ અને વિદ્વાન વકીલને આપવામાં આવેલી વિગતવાર સુનાવણી પર અમે હાલની લેટર્સ પેટન્ટ અપીલમાં સામસામેની રજૂઆતોના મેરિટની તપાસ કરી છે અને અમે મેરિટ પર આ કેસનો નિર્ણય કરી રહ્યા છીએ.

૧૨. અમે મેરિટ પર પણ વિદ્વાન સિંગલ જજના તારણો અને કારણોને બહાલ રાખી શકીએ નહીં. અમે અપીલકર્તાઓ તરફથી વિદ્વાન વકીલ સાથે પણ સંમત થઈ શકતા નથી કે ૧૯૭૪ ના સાટાખતના આધારે, જે કોઈપણ સત્તાધિકારી અથવા અદાલત સમક્ષ ક્યારેય રેકૉર્ડ પર મૂકવામાં આવ્યું ન હતું, મૂળ જમીન ધારક મેસર્સ સુપ્રીમ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ લિમિટેડ સામે યુએલસી એક્ટ, ૧૯૭૬ હેઠળ લેવાયેલી અને આખરી બનેલી તમામ કાર્યવાહીને અસ્તિત્વવિહીન (નોન એસ્ટ) ગણીને અપીલકર્તાઓ / અરજદારોને પ્રશ્નવાળી જમીનનો કબજો જાળવી રાખવાની મંજૂરી આપવી જોઈએ, જે મૂળ જમીન ધારકનું પ્રતિનિધિત્વ તેમના પાવર ઓફ એટર્ની ધારક દ્વારા કરવામાં આવ્યું હતું.

૧૩. તેમની તરફેણમાં કોઈ હુકમનામું (ડિક્રી) અથવા નોંધાયેલ કન્વેયન્સ અથવા વેચાણ દસ્તાવેજ વિનાના સાટાખત ધારકોની સ્થિતિ અને યુએલસી એક્ટ, ૧૯૭૬ હેઠળની કાર્યવાહીમાં ભાગ લેવાના તેમના

અધિકાર અંગે તાજેતરમાં તારીખ ૨૩.૩.૨૦૨૧ ના રોજ નિર્ણીત પ્રભાતભાઈ શિવાભાઈ સોલંકી કાયદેસરના વારસદારો મારફતે વિ. ગુજરાત રાજ્ય અને જ અન્ય (લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નં. ૧૨૮૧/૨૦૧૬) ના કેસમાં અને અગાઉના ચુકાદાના બે દિવસ પછી તારીખ ૨૫.૩.૨૦૨૧ ના રોજ રવજીભાઈ છોટાભાઈ પટેલ વિ. સક્ષમ અધિકારી અને અન્ય (લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નં. ૮૪૧/૨૦૧૬) ના કેસમાં અમારા દ્વારા આપવામાં આવેલા અન્ય ચુકાદામાં અમારા દ્વારા વિચારણા કરવામાં આવી છે.

૧૪. આ બંને બાબતોમાં, મૂળ જમીન ધારકોને યુએલસી એક્ટ, ૧૯૭૬ ની કલમ ૧૦(પ) હેઠળની નોટિસ બજાવીને યુએલસી એક્ટ, ૧૯૭૬ હેઠળની કાર્યવાહીના સમાપનની કાનૂની સ્થિતિ અને સાટાખત ધારકો આવી કોઈ અલગ નોટિસ માટે હકદાર ન હોવાની વિગતવાર ચર્ચા કરી છે, જેમાં આસામ રાજ્ય વિ. ભાસ્કર જ્યોતિ શર્મા [(૨૦૧૫) ૫ એસ.સી.સી. ૩૨૧] ના કેસમાં અને સુરજ લેમ્પ એન્ડ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ [(૨૦૧૨) ૧ એસ.સી.સી. ૬૫૬] ના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદાઓ અને શાહ જીતેન્દ્ર નાનાલાલ વિ. પટેલ લક્ષ્મીભાઈ ઈશ્વરભાઈ પટેલ [૧૯૮૪ (૨) જી.એલ.આર. ૧૦૦૧] ના કેસમાં ગુજરાત હાઇકોર્ટના ફુલ બેન્ચના ચુકાદાને અનુસરીને, અમે ઠરાવ્યું છે કે તમામ બોજાઓથી મુક્ત જમીન રાજ્ય સરકારમાં નિહિત (વેસ્ટ) કરતું યુએલસી એક્ટ,

૧૯૭૬ ની કલમ ૧૦(૩) હેઠળનું જાહેરનામું બહાર પાડવામાં આવે અને પ્રસિદ્ધ થાય તે સાથે જ યુએલસી એક્ટ, ૧૯૭૬ હેઠળની નિર્ણાયક પ્રક્રિયા સમાપ્ત થાય છે.

૧૫. અમારી સમક્ષ પણ હાલના કેસમાં ઉઠાવવામાં આવેલા પ્રશ્નો પર પ્રકાશ પાડવા અને તેનો જવાબ આપવા માટે, આ બે ચુકાદાઓનો સંબંધિત ભાગ, ભલે થોડો લાંબો હોય, ઉદ્ઘૃત કરવો યોગ્ય રહેશે:

તારીખ ૨૩.૩.૨૦૨૧ ના ગુજરાત હાઇકોર્ટના ડિવિઝન બેન્ચના નિર્ણયમાંથી

પ્રભાતભાઈ શિવાભાઈ સોલંકી કાયદેસરના વારસદારો મારફતે વિ. ગુજરાત રાજ્ય અને ૪ અન્ય (લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નં. ૧૨૮૧/૨૦૧૬):

“૧૧. અમારા મતે, વિદ્વાન સિંગલ જજ એવું ઠરાવવામાં સંપૂર્ણપણે વાજબી હતા કે એકવાર હાલના કેસમાં તમામ બોજાઓથી મુક્ત જમીન રાજ્યમાં નિહિત કરતું કલમ ૧૦(૩) હેઠળનું જાહેરનામું તારીખ ૩.૮.૧૯૮૯ ના રોજ બહાર પાડવામાં આવ્યું હોય અને તેના અનુસંધાનમાં, યુએલસી એક્ટ, ૧૯૭૬ ની કલમ ૧૦(૫) હેઠળ નોટિસ જારી થતાં, રાજ્ય સરકાર દ્વારા તારીખ ૧.૪.૧૯૯૨ ના રોજ પંચનામા પ્રક્રિયા દ્વારા યુએલસી એક્ટ, ૧૯૭૬ ની કલમ ૧૦(૬) હેઠળ કબજો પણ લઈ લેવામાં આવ્યો હોય, ત્યારે

ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા રીમાન્ડ પર યુએલસી એક્ટ, ૧૯૭૬ ની કલમ ૨૧ હેઠળની પેનિંગ અરજીનો નિર્ણય કરવાનો કોઈ પ્રશ્ન જ ઉપસ્થિત થતો ન હતો અને તે પણ રદબાતલ (એબેટ) થયેલી ગણવી જોઈએ. વિદ્વાન સિંગલ જજે ઉપર ઉદ્ઘૂત કરેલા ચુકાદાના અંશમાં વધુમાં નોંધ્યું છે કે યુએલસી એક્ટ, ૧૯૭૬ ની કલમ ૧૦(૩) હેઠળનું જાહેરનામું અને યુએલસી એક્ટ, ૧૯૭૬ ની કલમ ૧૦(૫) / ૧૦(૬) હેઠળ કબજો લેવાની કાર્યવાહીને અરજદારો દ્વારા બિલકુલ પડકારવામાં આવી નથી અને તેઓ માત્ર યુએલસી એક્ટ, ૧૯૭૬ ની કલમ ૨૧ હેઠળની અરજી પેનિંગ હોવા પર આધાર રાખી રહ્યા છે અને કલમ ૧૦(૩) ના જાહેરનામા તેમજ યુએલસી એક્ટ, ૧૯૭૬ ની કલમ ૧૦(૫) અને કલમ ૧૦(૬) હેઠળ આખરી થયેલી કાર્યવાહીને રદબાતલ અથવા અસ્તિત્વવિહીન ગણીને રીપીલ એક્ટની કલમ ૪ નો લાભ માંગ્યો છે.

૧૨. અમે વિદ્વાન મદદનીશ સરકારી વકીલ દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆતમાં નોંધપાત્ર વજન જોયેલ છે કે એકવાર જમીન કોઈપણ બોજા વિના રાજ્યમાં નિહિત થઈ જાય, પછી યુએલસી એક્ટ, ૧૯૭૬ ની કલમ ૨૦ અને કલમ ૨૧ હેઠળ મુક્તિ આપવાનો પ્રશ્ન જ ઉપસ્થિત થઈ શકે નહીં અને મૂળ દાખલ કરાયેલી અરજીના આધારે અથવા ઉપલી સત્તાધિકારી દ્વારા રીમાન્ડ પર તારીખ

૩૦.૩.૧૯૯૯ ના રોજ આવી કાર્યવાહી પેઝિંગ હોય તો પણ, તે તેનું મહત્વ ગુમાવે છે અને તે સ્થાપિત હકીકત (ફેટ અકોમ્પલી) બની જાય છે અને યુએલસી એક્ટ, ૧૯૭૬ ની કલમ ૧૦(૩) હેઠળ રાજ્યમાં જમીનનું નિહિત થવું સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા ઉલટાવી શકાતું નથી કે અવગણી શકાતું નથી. આવી પેઝિંગ અરજીઓ રદબાતલ થશે અને તેને નકારાયેલી ગણવી પડશે, કારણ કે ત્યારપછી મુક્તિ આપવાનો કોઈ પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થઈ શકતો નથી.

૧૩. શાહ જીતેન્દ્ર નાનાલાલ વિ. પટેલ લક્ષ્મીભાઈ ઈશ્વરભાઈ પટેલ [૧૯૮૪ (૨) જી.એલ.આર. ૧૦૦૧] ના કેસમાં ગુજરાત હાઈકોર્ટના કુલ બેન્ચના ચુકાદા દ્વારા કાયદાની આ દરખાસ્ત આખરી થયેલી અમે શોધીએ છીએ, જેમાં આ અદાલતની કુલ બેન્ચે ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા મોકલાયેલા સંદર્ભ પર તે પ્રશ્નનો વિચાર કર્યો હતો કે શું અદાલત દ્વારા સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ (ચોક્કસ પાલન) માટે હુકમનામું આપી શકાય જ્યાં રાજ્ય દ્વારા યુએલસી એક્ટ, ૧૯૭૬ હેઠળ કાર્યવાહી હાથ ધરવામાં આવી હોય અને શું પ્રતિવાદી અદાલતમાં એવી દલીલ કરી શકે કે યુએલસી એક્ટ, ૧૯૭૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ ફરજિયાત સંપાદનની કાર્યવાહીને ધ્યાનમાં રાખીને સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ માટે આવું હુકમનામું આપી શકાય નહીં. આ અદાલતની કુલ બેન્ચે નીચે મુજબ આ પ્રશ્નનો જવાબ આપ્યો હતો:

“૧૭. કાયદાની શરૂઆતમાં, વ્યક્તિઓ “સીલિંગ મર્યાદાથી વધુ ખાલી જમીન ધરાવતા” હોઈ શકે છે, પરંતુ 'ખાલી જમીન' આપમેળે રાજ્ય સરકારમાં 'નિહિત' થતી ન હોવાથી, તેઓ અમુક જવાબદારીઓને આધીન રહીને તેને ધારણ કરે છે. આવી જમીન સાથે વ્યવહાર કરવા અંગે નિયંત્રણો લાદવામાં આવ્યા છે. કલમ ૧૦(૩) હેઠળ જાહેરનામું બહાર પાડવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, જમીન સરકારમાં નિહિત થતી નથી અને તેથી જ અમે તે તારીખ સુધીની પરિસ્થિતિને 'સ્થગિતતા' (સસ્પેન્સ) ની પરિસ્થિતિ તરીકે સંદર્ભિત કરી છે. એકવાર જમીન રાજ્ય સરકારમાં 'નિહિત' થઈ જાય પછી, કલમ ૨૦(૧)(એ) અને (બી) હેઠળની 'મુક્તિ' કલમનો આશરો લેવાનો કોઈ પ્રશ્ન જ નથી; પરંતુ ત્યાં સુધી, મુક્તિ માટે સરકારનો સંપર્ક કરવાનો અધિકાર છે અને જો માંગવામાં આવેલી મુક્તિની શરતો સંતોષાતી હોય તો જમીનને 'મુક્ત' કરવાની સરકાર પર 'જવાબદારી' છે. જો આવી શરતો સંતોષાતી હોવાનું દર્શાવવામાં આવે, તો એવું નથી કે મુક્તિ આપવાની સત્તા રાજ્ય સરકારની પોતાની મરજી અને ઈચ્છા મુજબ વાપરી શકાય. રાજ્ય સરકારે અનિવાર્યપણે જોગવાઈમાં દર્શાવેલ નીતિ દ્વારા માર્ગદર્શિત થવું પડશે અને તે નીતિનું ઉલ્લંઘન કરી શકશે નહીં.

પરિણામે, જો કેસ તે પેટા-કલમો હેઠળ આવતો હોય તો સરકાર મુક્તિ આપવાનો ઇનકાર પણ કરી શકતી નથી. તેથી, કાયદાની કલમ ૧૦(૩) હેઠળ 'નિહિત' ન થાય ત્યાં સુધી, આવી મુક્તિ માટેની અરજી પર 'આવા નિહિત થવાને રદ કરવાની' શક્યતા હંમેશા રહે છે. જો એમ હોય, તો એવા કિસ્સામાં જ્યાં વધારાની જમીન ધરાવતી વ્યક્તિ કરાર હેઠળ અન્ય વ્યક્તિને મિલકત ટ્રાન્સફર કરવા માટે કરાર આધારિત જવાબદારી હેઠળ હોય, તો શું તે એવી દલીલ કરીને તે જવાબદારીને નિષ્ફળ બનાવી શકે કે તેના દ્વારા ટ્રાન્સફર રદબાતલ થશે અને તે જ સમયે આવી જમીન અંગે મુક્તિ મેળવીને તેનો લાભ મેળવી શકે?

૧૮. જ્યાં સુધી કલમ ૫(૩) હેઠળના ટ્રાન્સફરને રદબાતલ જાહેર કરતી જોગવાઈ મુક્તિ માટે અરજી કરવા, મુક્તિ મેળવવા અને મિલકત ટ્રાન્સફર કરવાના અધિકારને આધીન છે, ત્યાં સુધી સીલિંગ મર્યાદાથી વધુ ખાલી જમીનના માલિકની આવી જમીનને 'હસ્તાંતરિત' કરવાની સત્તા તેનામાં સુષુપ્ત રહે છે અને જો તે મુક્તિ માંગે, સરકારને ખાતરી કરાવે કે મુક્તિ માટેના ગ્રાઉન્ડ્સ અસ્તિત્વમાં છે, અને આવી મુક્તિ મેળવે તો તેના દ્વારા આવી સત્તાનો ઉપયોગ કરી શકાય છે. જો એમ હોય, તો પક્ષકારો વચ્ચે 'ટ્રાન્સફર' શક્ય નહીં બને

તેવા આધારે હુકમનામું નિષ્ફળ બનાવી શકાય નહીં. કાયદાની કલમ ૧૦(૩) હેઠળ જાહેરનામું બહાર પાડવામાં ન આવે ત્યાં સુધી મુક્તિ મેળવવાની શક્યતા જીવંત રહે છે. આવી પરિસ્થિતિ હોવાથી, ત્યાં સુધી, ચોક્કસ પાલન (સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ) માંગતા વાદીને એમ કહી શકાય નહીં કે કરારની શરતો પૂર્ણ થઈ શકતી નથી. એકવાર એવું કહેવામાં આવે, તો વાદી ચોક્કસ પાલન માટે હુકમનામું મેળવવાનો પોતાનો અધિકાર ગુમાવી દે છે, જોકે જે કાયદાની જોગવાઈઓનો સહારો લઈને વાદીને કહેવામાં આવ્યું હતું કે તે તેને વેચવા માટે સંમત થયેલી મિલકતનું કન્વેયન્સ મેળવી શકતો નથી, તેના આધારે જ વધારાની જમીનનો માલિક મુક્તિ મેળવે છે અને મિલકતના કબજામાં રહે છે અને કદાચ પાછળથી તેનું હસ્તાંતરણ પણ કરે છે. આવી સ્થિતિને સમર્થન આપવા માટે અમને કાયદામાં કે તર્કમાં કોઈ કારણ જણાતું નથી. અલબત્ત, જે પરિસ્થિતિમાં તે હુકમનામું નિષ્ક્રિય થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં જરૂરી હોય તેવા વૈકલ્પિક ઉપાયો સાથે, ચોક્કસ પાલન માટે હુકમનામું પસાર કરવા પર કોઈ પ્રતિબંધ નથી. ચોક્કસ પાલન માટેનું હુકમનામું કલમ ૨૦(૧)(એ) અથવા (બી) હેઠળની મુક્તિ અમલમાં આવે તેના પર શરતી બનાવી શકાય છે. અલબત્ત,

આવા હુકમનામામાં સુરક્ષાના પગલાં કેવી રીતે રચવા તે વિચારવાનું અમારા માટે આ સંદર્ભમાં નથી. સાધનસંપન્નતાએ, અલબત્ત, સંભવિત પરિસ્થિતિઓનો જવાબ અનિવાર્યપણે શોધવો જોઈએ.”

૧૪. અમારા મતે ઉપરોક્ત ચુકાદો યુએલસી એક્ટ, ૧૯૭૬ ની કલમ ૨૦ અને ૨૧ હેઠળની મુક્તિ અરજીઓના ભાવિ અંગેના મુદ્દાનો પણ આખરી નિર્ણય કરે છે જ્યારે કુલ બેન્ચે યુએલસી એક્ટ, ૧૯૭૬ ની કલમ ૨૦ અને ૨૧ હેઠળની અરજીના ભાવિને આધીન સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સનું હુકમનામું આપવાની અદાલતની વિવેકબુદ્ધિના પ્રશ્નનો જવાબ આપ્યો હતો. પેરા ૧૭ માં, મહત્વપૂર્ણ શબ્દો એ છે કે 'તેથી, કાયદાની કલમ ૧૦(૩) હેઠળ 'નિહિત' ન થાય ત્યાં સુધી, આવી મુક્તિ માટેની અરજી પર 'આવા નિહિત થવાને રદ કરવાની' શક્યતા હંમેશા રહે છે'. પેરા ૧૮ માં, કુલ બેન્ચ દ્વારા નીચે મુજબ સમાન દ્રષ્ટિકોણનો પુનરોચ્ચાર કરવામાં આવ્યો હતો એટલે કે 'કાયદાની કલમ ૧૦(૩) હેઠળ જાહેરનામું બહાર પાડવામાં ન આવે ત્યાં સુધી મુક્તિ મેળવવાની શક્યતા જીવંત રહે છે'. કુલ બેન્ચના આ બે ચુકાદાના મુખ્ય કારણો (રેશિયો ડિસિડેન્ડી) અમારા મતે આ મુદ્દાનો અંત લાવે છે અને સુરક્ષિત રીતે ઠરાવી શકાય છે કે કલમ ૨૦ અથવા ૨૧ હેઠળની કોઈપણ પેનિડિંગ અરજીનો કોઈ અર્થ રહેશે નહીં અને

તમામ બોજાઓથી મુક્ત પ્રશ્નવાળી જમીનને રાજ્યમાં નિહિત કરતું યુએલસી એક્ટ, ૧૯૭૬ ની કલમ ૧૦(૩) હેઠળનું જાહેરનામું બહાર પાડવા સાથે તેને નકારાયેલી ગણવી જોઈએ. આ યુએલસી એક્ટ, ૧૯૭૬ હેઠળ બનતી એક મહત્વપૂર્ણ ઘટના છે એટલે કે રાજ્યમાં તમામ બોજાઓથી મુક્ત જમીનનું નિહિત થવું, જેને કલમ ૮, ૯ હેઠળની નિર્ણાયક પ્રક્રિયા અથવા કલમ ૩૩ હેઠળની અપીલ અથવા યુએલસી એક્ટ, ૧૯૭૬ ની કલમ ૨૦ અથવા ૨૧ હેઠળની અરજી પર નિર્ભર રાખી શકાય નહીં.

૧૫. યુએલસી એક્ટ, ૧૯૭૬ ની કલમ ૧૦(૩) હેઠળ જાહેરનામું બહાર પાડવા સાથે નિર્ણાયક પ્રક્રિયાનો અંત આવે છે અને ત્યારપછી, કબજો મેળવીને યુએલસી એક્ટ, ૧૯૭૬ હેઠળની કાર્યવાહીનું ઔપચારિક સમાપન કલમ ૧૦(૫) અથવા કલમ ૧૦(૬) હેઠળ થઈ શકે છે, જેમ કે અમે તારીખ ૨૨.૧.૨૦૨૧ ના રોજ નિર્ણીત સ્વ. જેઠાભાઈ ઈશ્વરભાઈના વારસદારો વિ. ગુજરાત રાજ્ય અને અન્ય - લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નં. ૪૦૫/૨૦૧૭ ના કેસમાં અમારા તાજેતરના ચુકાદામાં સમજાવ્યું છે. તે ચુકાદાનો સંબંધિત ભાગ સરળ સંદર્ભ માટે નીચે ઉદ્ધૃત કરવામાં આવે છે:

“૧૮. વધારાની જમીન રાજ્ય સરકારમાં નિહિત થયા પછી કલમ ૧૦ ની પેટા-કલમ (૫) એવી જોગવાઈ કરે છે કે સક્ષમ સત્તાધિકારી લેખિત

નોટિસ દ્વારા તેનો કબજો ધરાવતી કોઈપણ વ્યક્તિને નોટિસની બજવણીના ૩૦ દિવસની અંદર તેનો કબજો રાજ્ય સરકારને અથવા રાજ્ય સરકાર દ્વારા યોગ્ય રીતે અધિકૃત કોઈપણ વ્યક્તિને સોંપવાનો અથવા આપવાનો આદેશ કરી શકે છે. કલમ ૧૦ ની પેટા-કલમ (૫) ની સાદી ભાષા રાજ્યને કબજો સોંપવા અથવા આપવાના આદેશના રૂપમાં લેખિત નોટિસનો અર્થ અને પરિકલ્પના કરે છે. પેટા-કલમ (૫) હેઠળની નોટિસ કારણ દર્શક નોટિસના રૂપમાં નથી પરંતુ આદેશના રૂપમાં છે કારણ કે દેખીતી રીતે વધારાની જમીનની આવી ઘોષણા સામેના વાંધાઓ સાંભળવાની પ્રક્રિયા કલમ ૧૦ ની પેટા-કલમ (૧) અને (૨) માં પહેલેથી જ ધ્યાનમાં લેવામાં આવી છે. આવા વાંધાઓનો નિકાલ કર્યા પછી એકવાર જમીન રાજ્ય સરકારમાં નિહિત થઈ જાય, પછી આ કાયદાના ઉદ્દેશ્યને પ્રાપ્ત કરવા અને પ્રક્રિયા પૂર્ણ કરવા માટે બાકી રહેલી એકમાત્ર પ્રવૃત્તિ આવી જાહેર કરાયેલી વધારાની જમીનનો પ્રત્યક્ષ કબજો મેળવવાની હતી. તેથી, નોટિસની બજવણીના ૩૦ દિવસની અંદર કબજો સોંપવા માટે પેટા-કલમ (૫) માં આદેશના રૂપમાં નોટિસ નિર્ધારિત કરવામાં આવી હતી.

૧૯. જમીન માલિક તરફથી સ્પેરછાએ કબજો સોંપવાનો કોઈ પ્રશ્ન જ નથી. પેટા-કલમ (૫) હેઠળ જે કંઈ કરવામાં આવે છે તે કાયદાની

કલમ ૧૦(પ) હેઠળ સક્ષમ સત્તાધિકારીના નોટિસ-કમ-ઓર્ડરના અનુસંધાનમાં કરવામાં આવે છે.

૨૦. તેથી સદર કાયદાની કલમ ૧૦(પ) હેઠળની નોટિસ-કમ-ઓર્ડરના ૩૦ દિવસની અંદર સ્પેરછાએ કબજો સોંપવાના આધાર પરની દલીલ અયોગ્ય છે. જો કાયદાની કલમ ૧૦(પ) હેઠળની નોટિસ-કમ-ઓર્ડરના પાલનમાં રાજ્ય સત્તાવાળાઓ અથવા રાજ્ય દ્વારા નામાંકિત વ્યક્તિને કબજો સોંપવામાં આવે, તો ચુએલસી એક્ટ હેઠળની કાર્યવાહી કાયદાની કલમ ૧૦(પ) હેઠળ સમાપ્ત થાય છે. જો જમીન માલિક દ્વારા કાયદાની કલમ ૧૦(પ) હેઠળની નોટિસ-કમ-ઓર્ડરના અનુસંધાનમાં તેમ કરવામાં ન આવે, તો ત્યારપછી પ્રશ્નવાળી વધારાની જમીનનો પ્રત્યક્ષ કબજો લેવા માટે જે કંઈ કરવામાં આવે છે, તે ફક્ત કાયદાની કલમ ૧૦(૬) હેઠળ જ આવી શકે છે, જે કહે છે કે જો કોઈ વ્યક્તિ પેટા-કલમ (પ) હેઠળ કરવામાં આવેલા આદેશનું પાલન કરવાનો ઇનકાર કરે અથવા નિષ્ફળ જાય, તો સક્ષમ સત્તાધિકારી ખાલી જમીનનો કબજો લઈ શકે છે અને તે હેતુ માટે જરૂરી હોય તેવા બળનો ઉપયોગ કરી શકે છે. પેટા-કલમ (૬) સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા ફરીથી અન્ય કોઈ નોટિસ અથવા આદેશ પસાર કરવાની જરૂર રાખતી નથી. તે પંચનામા પ્રક્રિયા સહિત કાયદા દ્વારા જાણીતી રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો લેવાના કાર્યની જ પરિકલ્પના કરે છે અને જમીન માલિકની હાજરી આવા

કબજો લેવા માટે પૂર્વશરત નથી. પેટા-કલમ (૬) નો છેલ્લો ભાગ સક્ષમ સત્તાધિકારી માટે માત્ર સમર્થ બનાવતી અને સશક્તિકરણ કરતી જોગવાઈ છે જે પ્રત્યક્ષ કબજો લેવા માટે બળનો ઉપયોગ કરી શકે છે, જો તે પ્રક્રિયામાં જમીન માલિક સહિત કોઈપણ દ્વારા કોઈ અવરોધ અથવા અડચણ ઊભી કરવામાં આવે. અન્યથા બળનો ઉપયોગ જરૂરી નથી. તેથી, પેટા-કલમ (૬) નિર્ણાયક પ્રકૃતિની નથી, પરંતુ તે બળના ઉપયોગ સાથે અથવા તેના વિના વાસ્તવિક (ડી ફેક્ટો) કબજો લેવા માટે માત્ર એક ભૌતિક પ્રક્રિયા પૂરી પાડે છે. ત્યારપછી યુએલસી એક્ટ હેઠળની કાર્યવાહી કાયદાની કલમ ૧૦(૬) હેઠળ સમાપ્ત થાય છે. દરેક કેસમાં આ બંને પેટા-કલમો લાગુ કરવી જરૂરી નથી. યુએલસી એક્ટ હેઠળની કાર્યવાહી ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ કાયદાની કલમ ૧૦(૫) અથવા ૧૦(૬) હેઠળ સમાપ્ત થઈ શકે છે.

૨૧. તેથી, અમારા મતે, અમારી સમક્ષ રજૂ કરાયેલી દલીલો કે પેટા-કલમ (૫) સ્પેરછાએ કબજો સોંપવાની પરિકલ્પના કરે છે અને પેટા-કલમ (૬) બળજબરીથી કબજો લેવાની વાત કરે છે, તે બંને અધૂરી અને ગેરમાર્ગે દોરનારી દલીલો છે. ઉપર સમજાવ્યા મુજબ આ બે પેટા-કલમોની યોજના આ બે જોગવાઈઓને અલગ અથવા વોટર-ટાઈટ કમ્પાર્ટમેન્ટમાં મૂકતી નથી. બીજી તરફ, તેઓ ૧૯૭૬

ના કાયદા હેઠળ કબજો લેવાની સરળ અને અવરોધ વિનાની પ્રક્રિયા પૂરી પાડે છે.

૨૨. આ સંજોગોમાં, જો કલમ ૧૦(પ) હેઠળ નોટિસની બજવાણીના ૩૦ દિવસની અંદર કબજો સોંપવામાં ન આવે, તો તે પેટા-કલમ (પ) હેઠળના આદેશનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળતા સમાન ગણાશે અને ત્યારપછી જ્યારે પણ રાજ્ય સત્તાવાળાઓ દ્વારા કબજો લેવામાં આવે, ભલે ૬ વર્ષ પછી લેવામાં આવ્યો હોય, જેમ કે હાલના કેસમાં જમીન માલિકની શારીરિક ગેરહાજરીમાં પંચનામા પ્રક્રિયા દ્વારા બન્યું છે, તે તે કાર્યવાહીને દૂષિત કરતું નથી જે કાયદાની કલમ ૧૦(૬) હેઠળ આવશે. બે સાક્ષીઓની હાજરીમાં પંચનામા પ્રક્રિયા દ્વારા કબજો લેવો એ કાયદામાં કબજો મેળવવા માટેની સુસ્થાપિત પ્રક્રિયા છે અને તેને કોઈપણ રીતે રદબાતલ, અસ્તિત્વવિહીન અથવા ગેરકાયદેસર કહી શકાય નહીં. જમીન માલિક એવો દાવો કરી શકતો નથી કે આવો કબજો કાયદાની કલમ ૧૦(પ) માં નિર્ધારિત ૩૦ દિવસ પૂરા થયા પછી વિલંબિત ગાળા પછી લેવામાં આવ્યો હોવાથી, તે સ્થળ પર તેની હાજરીની માંગ કરતી અને તેને સ્પેરછાએ આવો કબજો સોંપવા અથવા તેનો અવરોધ કરવાનો વિકલ્પ આપતી આ સંદર્ભમાં ફરીથી નોટિસ મેળવવા માટે હકદાર હતો. કાયદાની કલમ ૧૦(૬) હેઠળ આવી કોઈ નોટિસ અથવા તક આપવાનો હેતુ નથી. તેથી, અમારી સમક્ષની હાલની હકીકતોમાં,

રાજ્ય સત્તાધિકારી દ્વારા તારીખ ૨૪.૧૧.૧૯૯૩ ના રોજ લેવાયેલો કબજો વ્યાજબી હતો અને પંચનામા પ્રક્રિયા દ્વારા કાયદેસર રીતે હાથ ધરવામાં આવ્યો હતો અને અમારા મતે, અપીલકર્તા દ્વારા તેનો કોઈ માન્ય વાંધો લઈ શકાય નહીં.

૨૩. જ્યાં સુધી હરિ રામ (ઉપર મુજબ) ના કેસ પર મુકાયેલા આધારનો સંબંધ છે, તો અમારો સ્પષ્ટ અભિપ્રાય છે કે વિદ્વાન સિંગલ જજ સદર ચુકાદાને અલગ પાડવામાં યોગ્ય હતા કારણ કે તે અમારી સમક્ષનો એવો કેસ નથી કે જ્યાં જમીન માલિકને કાયદાની કલમ ૧૦(પ) હેઠળ કોઈ નોટિસ જારી કરવામાં આવી ન હતી. તેનાથી વિપરીત, એ સ્વીકૃત સ્થિતિ છે કે જમીન માલિકને તારીખ ૪.૬.૧૯૮૮ ના રોજ આવી નોટિસ આપવામાં આવી હતી. નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના પછીના ચુકાદાએ ભાસ્કર જ્યોતિ શર્મા (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં હરિ રામ (ઉપર મુજબ) ના કેસના નિર્ણયના અર્થને સંપૂર્ણપણે સમજાવ્યો હતો જ્યાં કલમ ૧૦(પ) હેઠળ નોટિસ પણ આપવામાં આવી ન હતી અને તેમ છતાં કબજો લેવો માન્ય રાખવામાં આવ્યો હતો, જે વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા વિગતવાર ઉદ્ઘૃત કરવામાં આવ્યું છે અને તે અમારી આદરણીય સમજ મુજબ, રાજ્યની તરફેણમાં આ મુદ્દાનો અંત લાવે છે.

... ..”

૧૬. સુરજ લેમ્પ એન્ડ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ પ્રા. લિ. [(૨૦૧૨) ૧ એસ.સી.સી. ૬૫૬] ના કેસમાં ચુકાદામાં નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે પાવર ઓફ એટર્ની ધારકો વગેરે દ્વારા જમીનની બાબતોમાં આવા મુકદ્દમા લડવાની આવી પ્રથાઓને વખોડી કાઢી છે, જેનો સંબંધિત ભાગ સરળ સંદર્ભ માટે નીચે ઉદ્ધૃત કરવામાં આવે છે:

“૧. તારીખ ૧૫.૫.૨૦૦૯ ના અગાઉના આદેશ દ્વારા [સુરજ લેમ્પ એન્ડ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ પ્રા. લિ. વિ. હરિયાણા રાજ્ય અને અન્ય - ૨૦૦૯ (૭) એસ.સી.સી. ૩૬૩ માં નોંધાયેલ], અમે જેને જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની વેચાણ (ટૂંકમાં 'જીપીએ વેચાણ') અથવા સેલ એગ્રીમેન્ટ / જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની / વિલ ટ્રાન્સફર (ટૂંકમાં 'એસએ/જીપીએ/વિલ' ટ્રાન્સફર) તરીકે ઓળખવામાં આવે છે તેની પ્રતિકૂળ અસરોનો સંદર્ભ આપ્યો હતો. બંને વર્ણનો અયોગ્ય છે કારણ કે પાવર ઓફ એટર્ની કરીને કોઈ વેચાણ થઈ શકે નહીં કે વેચાણ કરાર અને પાવર ઓફ એટર્ની અને વિલ (વસિયતનામું) કરીને કોઈ ટ્રાન્સફર થઈ શકે નહીં. અગાઉના આદેશમાં નોંધ્યા મુજબ, અમુક હસ્તાંતરણ અંગેના પ્રતિબંધો/શરતોને ટાળવા માટે, કન્વેયન્સ દસ્તાવેજો પર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી શુલ્ક ચૂકવવાનું ટાળવા માટે, ટ્રાન્સફર પર મૂડી નફાની ચૂકવણી ટાળવા માટે, બિનહિસાબી નાણાં ('કાળું નાણું') નું રોકાણ કરવા માટે અને ટ્રાન્સફર પર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટીઝને મળવાપાત્ર

'અનઅર્ડ ઈન્કીઝ' ની ચૂકવણી ટાળવા માટે આ પ્રકારના વ્યવહારો વિકસાવવામાં આવ્યા હતા.”

“૨. આવા એસએ/જીપીએ/વિલ વ્યવહારોમાં કામ કરવાની પદ્ધતિ (મોડસ ઓપરેન્ડી) એ છે કે વેચનાર અથવા માલિક હોવાનો દાવો કરનાર વ્યક્તિ સંમત થયેલ અવેજ મેળવે છે, ખરીદનારને મિલકતનો કબજો સોંપે છે અને નીચેના દસ્તાવેજો અથવા તેમાં ફેરફારો કરે છે:

(એ) વેચાણની શરતો, કબજો સોંપવો અને પૂરા અવેજની ચૂકવણીની પુષ્ટિ કરતો અને ભવિષ્યમાં જરૂર પડ્યે કોઈપણ દસ્તાવેજ કરી આપવાની બાંધધરી આપતો ખરીદનારની તરફેણમાં વેચનાર દ્વારા વેચાણ કરાર (સાટાખત).

અથવા

સંપૂર્ણ કિંમતની પ્રાપ્તિ અને કબજો સોંપવાની પુષ્ટિ કરતા અને જ્યારે પણ જરૂર પડે ત્યારે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાની બાંધધરી આપતા અલગ સોગંદનામા સાથે, મિલકત વેચવા માટે સંમત થતો વેચાણ કરાર.

(બી) વેચનારના સંદર્ભ વિના મિલકતનું સંચાલન કરવા, વ્યવહાર કરવા અને નિકાલ કરવા માટે ખરીદનાર અથવા તેના નોમિનીને અધિકૃત કરતો

ખરીદનાર અથવા તેના નોમિનીની તરફેણમાં વેચનાર દ્વારા રદ ન થઈ શકે તેવો જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની (કુલમુખત્યારનામું).

અથવા

મિલકત વેચવા અથવા ટ્રાન્સફર કરવા માટે એટર્ની ધારકને અધિકૃત કરતો ખરીદનાર અથવા તેના નોમિનીની તરફેણમાં વેચનાર દ્વારા જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની અને મિલકતનું સંચાલન કરવા માટે સ્પેશિયલ પાવર ઓફ એટર્ની.

(સી) ખરીદનારને મિલકત આપવાનું વસિયતનામું (વિલ) (ટ્રાન્સફર પ્રભાવી થાય તે પહેલાં વેચનારના મૃત્યુના પરિણામો સામે રક્ષણ તરીકે).

આ વ્યવહારોને અસલી વ્યવહારો સાથે ગૂંચવવાના કે સમાન ગણવાના નથી જ્યાં મિલકતનો માલિક પોતાના પરિવારના સભ્ય અથવા મિત્રની તરફેણમાં પોતાની મિલકતનું સંચાલન કરવા અથવા વેચવા માટે પાવર ઓફ એટર્ની આપે છે, કારણ કે તે વ્યક્તિગત રીતે મિલકતનું સંચાલન કરવા અથવા વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સક્ષમ નથી. આ એવા વ્યવહારો છે, જ્યાં ખરીદનાર પૂરી કિંમત ચૂકવે છે, પરંતુ કન્વેયન્સ દસ્તાવેજ મેળવવાના બદલે વેચનારના કહેવાથી અથવા પોતાના કહેવાથી ટ્રાન્સફરના એક પ્રકાર તરીકે એસએ/જીપીએ/વિલ મેળવે છે.

એસએ/જીપીએ/વિલ વ્યવહારોની પ્રતિકૂળ અસરો:

૩. તારીખ ૧૫.૫.૨૦૦૯ ના અગાઉના આદેશમાં આવા એસએ/જીપીએ/વિલ વ્યવહારોની પ્રતિકૂળ અસરો (એટલે કે કાળા નાણાંનું સર્જન, જમીન માફિયાઓનો ઉદ્ભવ અને દીવાની વિવાદોનું ગુનાહિતકરણ) નીચે મુજબ નોંધવામાં આવી હતી:

“ફીહોલ્ડ મિલકતોના સંદર્ભમાં, આવી મિલકતના ટ્રાન્સફર અથવા કન્વેયન્સ અંગે કોઈ પ્રતિબંધ ન હોવા છતાં પણ, નીચેની શ્રેણીના વ્યક્તિઓ દ્વારા ‘એસએ/જીપીએ/વિલ’ વ્યવહારોનો આશરો લેવામાં આવે છે:

(એ) અપૂર્ણ ટાઈટલ ધરાવતા વેચનારાઓ કે જેઓ રજિસ્ટર્ડ કન્વેયન્સ દસ્તાવેજો કરી શકતા નથી અથવા કરવા માંગતા નથી.

(બી) ખરીદનારાઓ જેઓ વ્યવહારોના કોઈપણ જાહેર રેકૉર્ડ વિના સ્થાયર મિલકતોમાં બિનહિસાબી સંપત્તિ/આવકનું રોકાણ કરવા માંગે છે. આ પ્રક્રિયા તેમને ધારણ કરેલી સંપત્તિ તરીકે જાહેર કર્યા વિના ગમે તેટલી સંખ્યામાં મિલકતો ધારણ કરવા સક્ષમ બનાવે છે.

(સી) ખરીદનારાઓ જેઓ કાં તો જાણી જોઈને અથવા ખોટી સલાહ પર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી શુલ્કની ચૂકવણી ટાળવા માંગે છે. રિયલ એસ્ટેટનો વ્યવસાય કરતી વ્યક્તિઓ પોતાનો નફો વધારવા માટે બહુવિધ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી/નોંધણી ફી ટાળવા માટે આ પદ્ધતિઓનો આશરો લે છે.

હેતુ ગમે તે હોય, તેના પરિણામો ચિંતાજનક અને દૂરગામી છે, જે અર્થતંત્ર, નાગરિક સમાજ અને કાયદો અને વ્યવસ્થા પર પ્રતિકૂળ અસર કરે છે. પ્રથમ તો, તે આવકવેરો, સંપત્તિ વેરો, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી ફીની મોટા પાયે ચોરીને સક્ષમ બનાવે છે જેથી સરકાર અને જનતાને આવી આવકનો લાભ મળતો નથી. બીજું, આવા વ્યવહારો અપ્રગટ સંપત્તિ/આવક ધરાવતી વ્યક્તિઓને તેમના કાળા નાણાંનું રોકાણ કરવા અને નફો/આવક મેળવવા માટે પણ સક્ષમ બનાવે છે, જેનાથી કાળા નાણાંના પરિભ્રમણ અને ભ્રષ્ટાચારને પ્રોત્સાહન મળે છે. આ પ્રકારના વ્યવહારોની વિનાશક આનુષંગિક અસરો પણ છે. ઉદાહરણ તરીકે, જ્યારે બજાર કિંમત વધે છે, ત્યારે ઘણા વેચનારાઓ (જેમણે નોંધણી વિના પાવર ઓફ એટર્ની દ્વારા વેચાણ કર્યું હતું) કોઈપણ જાહેર કચેરીમાં કોઈ નોંધાયેલ દસ્તાવેજ કે રેકૉર્ડ નથી તે હકીકતનો લાભ લઈને મિલકત

ફરીથી વેચવા લલચાય છે અને તે રીતે ખરીદનાર સાથે છેતરપિંડી કરે છે. જ્યારે આવા `પાવર ઓફ એટર્ની વેચાણ' હેઠળનો ખરીદનાર વેચનારના કૃત્ય વિશે જાણે છે, ત્યારે તે હંમેશા આ મુદ્દાને 'ઉકેલવા' અને પોતાના અધિકારોનું રક્ષણ કરવા માટે અસામાજિક તત્વો (બાહુબલીઓ) ની મદદ લેવાનો પ્રયાસ કરે છે. બીજી બાજુ, રિયલ એસ્ટેટ માફિયા ઘણીવાર એવી મિલકતો ખરીદે છે જે પહેલેથી જ પાવર ઓફ એટર્ની વેચાણને આધીન છે અને પછી અગાઉના `પાવર ઓફ એટર્ની વેચાણ' ખરીદદારોને તેમના અધિકારોનો દાવો કરવાથી ધમકાવે છે. ગમે તે રીતે, આવા પાવર ઓફ એટર્ની વેચાણ પરોક્ષ રીતે રિયલ એસ્ટેટ માફિયાના વિકાસ અને રિયલ એસ્ટેટ વ્યવહારોના ગુનાહિતકરણ તરફ દોરી જાય છે.”

તે ટાઈટલ, ટાઈટલની ચકાસણી અને પ્રમાણીકરણને પણ મુશ્કેલ, જો અશક્ય નહીં તો, બનાવે છે, જે સ્થાવર મિલકતને લગતા વ્યવહારોના વ્યવસ્થિત સંચાલનનો અભિન્ન ભાગ છે, જે સારા અને વેચાણક્ષમ ટાઈટલની ખાતરી સાથે મિલકતની માલિકી મેળવવા માંગતા શુદ્ધ બુદ્ધિના (બોનાફાઈડ) ખરીદદારો માટે દુઃસ્વપ્ન સમાન બની જાય છે.

૪. તેથી આ અદાલતે વિદ્વાન સોલિસિટર જનરલને ભારત સંઘ વતી સૂચનો આપવા વિનંતી કરી હતી. આ અદાલતે દિલ્હી, હરિયાણા,

પંજાબ, ઉત્તર પ્રદેશ રાજ્યોને આ બાબતે પોતાના વિચારો રજૂ કરવા નોટિસ પણ આપી હતી. ચારેય રાજ્યોએ પ્રત્યુત્તર આપ્યો છે અને પુષ્ટિ કરી છે કે એસએ/જીપીએ/વિલ ટ્રાન્સફરને નિરુત્સાહિત કરવાની જરૂર છે કારણ કે તે આવક (સ્ટેમ્પ ડ્યુટી) ની ખોટ અને ખામીયુક્ત ટાઈટલના કારણે મુકદ્દમાઓમાં વધારો તરફ દોરી જાય છે. તેમણે તે સંદર્ભમાં લેવાયેલા કેટલાક પગલાંનો પણ સંદર્ભ આપ્યો હતો. આ પગલાં દરેક રાજ્યમાં અલગ-અલગ છે.

સામાન્ય રીતે, આ પગલાં નીચે મુજબ છે:

- (૧) કાયદાની કલમ ૫૩એ ના હેતુ માટે કોઈપણ સ્થાવર મિલકત સંબંધિત અવેજ માટે ટ્રાન્સફર કરવાનો કરાર (વેચાણ કરાર વગેરે) ધરાવતા દસ્તાવેજોની નોંધણી કરાવવાની જરૂરિયાત ઊભી કરતા તારીખ ૨૪.૯.૨૦૦૧ થી અમલી ૨૦૦૧ ના સુધારા અધિનિયમ ૪૮ દ્વારા નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ માં સુધારો કરવો; અને
- (૨) વેચાણ માટે અધિકૃત કરતા બિન-પરિવારના સભ્યોની તરફેણમાં કબજો સોંપવા સાથેના વેચાણ કરારો અને/અથવા ૨૬ ન થઈ શકે તેવા કુલમુખત્યારનામા પર કન્વેયન્સ દસ્તાવેજ જેટલી જ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી લાદીને સ્ટેમ્પ કાયદાઓમાં સુધારો કરવો. આ પગલાંઓએ, કોઈ શંકા વિના, કન્વેયન્સ દસ્તાવેજો કરવાના બદલે પક્ષકારો દ્વારા એસએ/જીપીએ/વિલ વ્યવહારોનો આશરો લેવાના કારણે

સ્ટેમ્પ ડ્યુટીના રૂપમાં થતી આવકની ખોટને અમુક અંશે અટકાવી છે. પરંતુ અન્ય પ્રતિકૂળ અસરો ચાલુ રહી. વધુમાં આવા વ્યવહારો જે માત્ર દિલ્હી અને તેની આસપાસના વિસ્તારોમાં પ્રચલિત હતા તે અન્ય રાજ્યોમાં પણ ફેલાવા લાગ્યા છે. કાળા નાણાંના વ્યવહારોમાં સામેલ થવાના અથવા જમીન માફિયાઓના બદલ્લરાદા ધરાવતા લોકો આવા વ્યવહારોની તરફેણ કરવાનું ચાલુ રાખે છે. વેચાણ કરારમાં કબજો સોંપવાનો ઉલ્લેખ ન કરીને અને અલગ કબજા રસીદ આપીને અથવા કબજો સોંપવાની પુષ્ટિ કરતું સોગંદનામું આપીને અને તે રીતે નોંધણી અને સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ટાળીને સુધારેલી જોગવાઈઓને નિષ્ફળ બનાવવાના પ્રયાસો પણ થઈ રહ્યા છે. સ્ટેમ્પ અને નોંધણી કાયદાઓમાં સુધારા કાળા નાણાંના સર્જન અને જમીન માફિયાઓની કામગીરીના વ્યાપક પ્રશ્નને સંબોધતા નથી. જો કે, ચારેય રાજ્યો અને ભારત સંઘ સર્વસંમત છે કે એસએ/જીપીએ/વિલ વ્યવહારોને ડામી દેવા જોઈએ અને તેમણે ઉપચારાત્મક પગલાં લેવાની તૈયારી દર્શાવી છે.”

૧૭. ત્યારબાદ નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે આ સંદર્ભમાં કાયદો ઘડવા માટે નીચે મુજબના યુગપ્રવર્તક શબ્દોમાં વિગતવાર કારણો આપ્યા:

“૧૬. ટીપી એક્ટની કલમ ૫૪ સ્પષ્ટ કરે છે કે વેચાણ કરાર, એટલે કે સાટાખત, પોતે આવી મિલકતમાં કોઈ હિત અથવા બોજો ઊભો કરતો નથી. આ અદાલતે નારણદાસ કરસનદાસ વિ. એસ.એ. કામતમ અને અન્ય, (૧૯૭૭) ૩ એસ.સી.સી. ૨૪૭ માં અવલોકન કર્યું છે:

.....

૧૭. રામભાઉ નામદેવ ગજરે વિ. નારાયણ બાપુજી ધોત્રા [૨૦૦૪ (૮) એસ.સી.સી. ૬૧૪] માં આ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું:

“સૂચિત ટ્રાન્સફરી (ખરીદનાર) ને કાયદાની કલમ ૫૩એ હેઠળ આપવામાં આવેલું રક્ષણ માત્ર ટ્રાન્સફરર (વેચનાર) સામેનું જ કવચ છે. તે આવા કરારના અનુસંધાનમાં કબજો મેળવનાર સૂચિત ટ્રાન્સફરીના કબજામાં ખલેલ પહોંચાડવાથી ટ્રાન્સફરરને વંચિત કરે છે. તેને સૂચિત ટ્રાન્સફરરની માલિકી સાથે કોઈ લેવાદેવા નથી, જે જ્યાં સુધી ટ્રાન્સફરીની તરફેણમાં રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરીને કાયદેસર રીતે મિલકત કન્વે ન કરવામાં આવે ત્યાં સુધી મિલકતનો સંપૂર્ણ માલિક રહે છે. સૂચિત વેચનાર સામે કબજાનું રક્ષણ કરવાનો આવો અધિકાર ત્રીજા પક્ષકાર સામે વાપરી શકાતો નથી.” [આ અમારી સમક્ષના વિવાદનો અંત લાવે છે].”

૧૮. આમ એ સ્પષ્ટ છે કે વેચાણ દ્વારા સ્થાવર મિલકતનું હસ્તાંતરણ માત્ર કન્વેયન્સ દસ્તાવેજ (વેચાણ દસ્તાવેજ) દ્વારા જ થઈ શકે છે. કન્વેયન્સ દસ્તાવેજ (કાયદા દ્વારા જરૂરી મુજબ યોગ્ય રીતે સ્ટેમ્પ થયેલ અને નોંધાયેલ) ના અભાવે, સ્થાવર મિલકતમાં કોઈ હક, ટાઈટલ અથવા હિત ટ્રાન્સફર થઈ શકતું નથી. આમ એ સ્પષ્ટ છે કે વેચાણ દ્વારા સ્થાવર મિલકતનું ટ્રાન્સફર માત્ર કન્વેયન્સ દસ્તાવેજ (વેચાણ દસ્તાવેજ) દ્વારા જ થઈ શકે છે. કન્વેયન્સ દસ્તાવેજ (કાયદા દ્વારા જરૂરી મુજબ યોગ્ય રીતે સ્ટેમ્પ થયેલ અને નોંધાયેલ) ના અભાવે, સ્થાવર મિલકતમાં કોઈ હક, ટાઈટલ અથવા હિત ટ્રાન્સફર થઈ શકતું નથી.

૧૯. વેચાણનો કોઈપણ કરાર (સાટાખત) જે રજિસ્ટર્ડ કન્વેયન્સ દસ્તાવેજ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ન હોય તે ટીપી એક્ટની કલમ ૫૪ અને ૫૫ ની જરૂરિયાતોથી ઓછો પડશે અને કોઈ ટાઈટલ આપશે નહીં કે સ્થાવર મિલકતમાં કોઈ હિત ટ્રાન્સફર કરશે નહીં (સિવાય કે ટીપી એક્ટની કલમ ૫૩એ હેઠળ આપવામાં આવેલા મર્યાદિત અધિકાર માટે). ટીપી એક્ટ અનુસાર, વેચાણ કરાર, પછી ભલે તે કબજા સાથે હોય કે કબજા વિનાનો હોય, કન્વેયન્સ નથી. ટીપી એક્ટની કલમ ૫૪ એવી જોગવાઈ કરે છે કે સ્થાવર મિલકતનું વેચાણ માત્ર રજિસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ દ્વારા જ થઈ શકે છે અને વેચાણ કરાર તેની વિષયવસ્તુ પર કોઈ હિત કે બોજો ઊભો કરતો નથી.

..... નિષ્કર્ષ

૨૩. તેથી, એસએ/જીપીએ/વિલ વ્યવહાર કોઈ ટાઈટલ આપતો નથી કે સ્થાવર મિલકતમાં કોઈ હિત ઊભો કરતો નથી. આશા એમ. જૈન વિ. કેનેરા બેન્ક – ૯૪ (૨૦૦૧) ડી.એલ.ટી. ૮૪૧ માં દિલ્લી હાઈકોર્ટ દ્વારા કરવામાં આવેલા અવલોકનો કે “પાવર ઓફ એટર્ની વેચાણનો ખ્યાલ વ્યવહારના એક પ્રકાર તરીકે માન્ય કરવામાં આવ્યો છે”, જ્યારે એસએ/જીપીએ/વિલ દ્વારા વ્યવહારો સાથે કામ કરતી વખતે, તે અયોગ્ય અને અવાજબી છે, જે સામાન્ય જનતાને અજાણતાં એવું વિચારવા તરફ ગેરમાર્ગે દોરે છે કે એસએ/જીપીએ/વિલ વ્યવહારો કોઈ પ્રકારનું માન્ય અથવા સ્વીકૃત ટ્રાન્સફરનું માધ્યમ છે અને તે વેચાણ દસ્તાવેજનો માન્ય વિકલ્પ બની શકે છે. ટ્રાન્સફર કરવાના કરારથી વિપરીત, એસએ/જીપીએ/વિલ વ્યવહારોને પૂર્ણ ટ્રાન્સફર તરીકે માન્યતા આપતા કે સ્વીકારતા આવા નિર્ણયો તે હદ સુધી સારો કાયદો નથી.

૨૪. તેથી અમે પુનરોચ્ચાર કરીએ છીએ કે સ્થાવર મિલકત કાયદેસર અને કાનૂની રીતે માત્ર રજિસ્ટર્ડ કન્વેયન્સ દસ્તાવેજ દ્વારા જ ટ્રાન્સફર/કન્વે થઈ શકે છે. ‘જીપીએ વેચાણ’ અથવા ‘એસએ/જીપીએ/વિલ ટ્રાન્સફર’ ના સ્વરૂપના વ્યવહારો ટાઈટલ

આપતા નથી અને ટ્રાન્સફર સમાન બનતા નથી, તેમજ તેને સ્થાવર મિલકતના ટ્રાન્સફરના માન્ય પ્રકાર તરીકે ઓળખી શકાય નહીં. અદાલતો આવા વ્યવહારોને પૂર્ણ અથવા આખરી ટ્રાન્સફર તરીકે અથવા કન્વેયન્સ તરીકે ગણશે નહીં કારણ કે તેઓ ન તો ટાઈટલ આપે છે કે ન તો સ્થાવર મિલકતમાં કોઈ હિત ઊભું કરે છે. ટીપી એક્ટની કલમ ૫૩એ ની મર્યાદિત હદ સિવાય તેમને માલિકીના દસ્તાવેજો તરીકે માન્યતા આપી શકાતી નથી. આવા વ્યવહારો પર આધાર રાખી શકાય નહીં અથવા મ્યુનિસિપલ કે મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં નોંધણી (નામફેર) માટેનો આધાર બનાવી શકાય નહીં. ઉપર જણાવેલ બાબતો માત્ર ફ્રીહોલ્ડ મિલકતના સંદર્ભમાં કન્વેયન્સ દસ્તાવેજોને જ નહીં પરંતુ લીઝહોલ્ડ મિલકતના ટ્રાન્સફરને પણ લાગુ પડશે. લીઝ માત્ર રજિસ્ટર્ડ અસાઈનમેન્ટ ઓફ લીઝ હેઠળ જ માન્ય રીતે ટ્રાન્સફર થઈ શકે છે. હવે સમય આવી ગયો છે કે જીપીએ વેચાણ તરીકે ઓળખાતા એસએ/જીપીએ/વિલ વ્યવહારોની અનિષ્ટ પ્રથાનો અંત લાવવામાં આવે.”

તારીખ ૨૫.૩.૨૦૨૧ ના ગુજરાત હાઈકોર્ટના ડિવિઝન બેન્ચના નિર્ણયમાંથી

રવજીભાઈ છોટાભાઈ પટેલ વિ. સક્ષમ અધિકારી અને અન્ય (લેટર્સ
પેટન્ટ અપીલ નં. ૯૪૧/૨૦૧૬):

“૨૫. કોઈપણ શુદ્ધ બુદ્ધિના કારણોસર વિલંબિત તબક્કે પાવર ઓફ
એટર્ની ધારકના પ્રવેશથી અમે બિલકુલ સંતુષ્ટ નથી. મિલકતમાં
યોગ્ય અધિકાર કે હિત વિનાના આવા અજાણ્યા વ્યક્તિઓને આ
રીતે ત્રાસદાયક મુકદ્દમાબાજી ચાલુ રાખવાની મંજૂરી આપી શકાય
નહીં. નોટરી શ્રી એ.એલ. વોહરાની કચેરીમાં તારીખ ૧૨.૩.૨૦૧૦
ના રોજ રજિસ્ટ્રેશન નં. ૧૧૮૭ ધરાવતી તારીખ ૨૪.૧૦.૨૦૦૯
ની તેમની તરફેણની નોટરાઈઝ્ડ (રજિસ્ટર્ડ નહીં) પાવર ઓફ
એટર્ની માત્ર એટલું જ દર્શાવે છે કે તેઓ ન તો દસ્તાવેજ કરનારાઓ
સાથે સંબંધિત છે કે ન તો મિલકતમાં કોઈ હિત ધરાવે છે પરંતુ
તેઓ તેમના માટે 'વિશ્વાસપાત્ર માણસ' હતા. નામદાર સર્વોચ્ચ
અદાલતે સુરજ લેમ્પ એન્ડ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ પ્રા. લિ. (ઉપર મુજબ) ના
કેસમાં ચુકાદામાં આવી પ્રથાઓને વખોડી કાઢી છે, જેનો સંબંધિત
ભાગ સરળ સંદર્ભ માટે નીચે ઉદ્ઘૃત કરવામાં આવે છે:

.....

૨૬. જ્યાં સુધી યુએલસી એક્ટ, ૧૯૭૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળની
કાર્યવાહીનો સંબંધ છે, હાલના કેસમાં, અમે સંતુષ્ટ છીએ કે તે વર્ષ
૧૯૮૫ માં જ સમાપ્ત અને બંધ થઈ ગઈ હતી અને તેથી, જમીન

ધારકો એટલે કે આ ચાર ભાઈઓ પાસે કબજો ચાલુ રહ્યો હોવાનો દાવો કરવાનો કોઈ પ્રસંગ ન હતો અને જવેરભાઈના નામે ચાલુ રહેલી માત્ર મહેસૂલી નોંધ યુએલસી એક્ટ, ૧૯૭૬ ની કલમ ૧૦(૩) હેઠળ રાજ્યમાં જમીન નિહિત થવાની ઘોષણાને કે યુએલસી એક્ટ, ૧૯૭૬ ની કલમ ૧૦(૫) / ૧૦(૬) હેઠળ સક્ષમ સત્તાવાળાઓ દ્વારા કબજો લેવાની હકીકતને ઉલટાવતી નથી. ચારેય ભાઈઓ પર યુએલસી એક્ટ, ૧૯૭૬ ની કલમ ૧૦(૫) હેઠળની નોટિસ ન બજાવવાની કથિત ગોણ અનિયમિતતા, જોકે સ્વીકૃત રીતે આવી કેટલીક નોટિસો તે ચારેય પર બજાવવામાં આવી હતી, અથવા કબજો લેવાની તારીખે સ્થળ પર આ ભાઈઓની ગેરહાજરીમાં કબજો લેવામાં આવ્યો હતો, તે કોઈ મહત્વ ધરાવતી નથી અને આ સંદર્ભમાં કાયદો નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા ભાસ્કર જ્યોતિ શર્મા (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં સ્થાપિત કરવામાં આવ્યો છે જેને આ અદાલત દ્વારા સ્વ. જેઠાભાઈ ઈશ્વરભાઈના વારસદારો (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના હરિ રામ (ઉપર મુજબ) ના કેસના અગાઉના નિર્ણયને અલગ પાડીને અનુસરવામાં આવ્યો છે. સ્વ. જેઠાભાઈ ઈશ્વરભાઈના વારસદારો (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં ચુકાદાનો સંબંધિત અંશ સરળ સંદર્ભ માટે નીચે ઉદ્ધૃત કરવામાં આવે છે:

“૧૮. વધારાની જમીન રાજ્ય સરકારમાં નિહિત થયા પછી કલમ ૧૦ ની પેટા-કલમ (૫) એવી જોગવાઈ કરે છે કે સક્ષમ સત્તાધિકારી લેખિત નોટિસ દ્વારા તેનો કબજો ધરાવતી કોઈપણ વ્યક્તિને નોટિસની બજવણીના ૩૦ દિવસની અંદર તેનો કબજો રાજ્ય સરકારને અથવા રાજ્ય સરકાર દ્વારા યોગ્ય રીતે અધિકૃત કોઈપણ વ્યક્તિને સોંપવાનો અથવા આપવાનો આદેશ કરી શકે છે. કલમ ૧૦ ની પેટા-કલમ (૫) ની સાદી ભાષા રાજ્યને કબજો સોંપવા અથવા આપવાના આદેશના રૂપમાં લેખિત નોટિસનો અર્થ અને પરિકલ્પના કરે છે. પેટા-કલમ (૫) હેઠળની નોટિસ કારણ દર્શક નોટિસના રૂપમાં નથી પરંતુ આદેશના રૂપમાં છે કારણ કે દેખીતી રીતે વધારાની જમીનની આવી ઘોષણા સામેના વાંધાઓ સાંભળવાની પ્રક્રિયા કલમ ૧૦ ની પેટા-કલમ (૧) અને (૨) માં પહેલેથી જ ધ્યાનમાં લેવામાં આવી છે. આવા વાંધાઓનો નિકાલ કર્યા પછી એકવાર જમીન રાજ્ય સરકારમાં નિહિત થઈ જાય, પછી આ કાયદાના ઉદ્દેશ્યને પ્રાપ્ત કરવા અને પ્રક્રિયા પૂર્ણ કરવા માટે બાકી રહેલી એકમાત્ર પ્રવૃત્તિ આવી જાહેર કરાયેલી વધારાની જમીનનો પ્રત્યક્ષ કબજો મેળવવાની હતી. તેથી, નોટિસની બજવણીના ૩૦ દિવસની અંદર કબજો સોંપવા માટે પેટા-કલમ (૫) માં આદેશના રૂપમાં નોટિસ નિર્ધારિત કરવામાં આવી હતી.

૧૯. જમીન માલિક તરફથી સ્વેચ્છાએ કબજો સોંપવાનો કોઈ પ્રશ્ન જ નથી. પેટા-કલમ (૫) હેઠળ જે કંઈ કરવામાં આવે છે તે કાયદાની કલમ ૧૦(૫) હેઠળ સક્ષમ સત્તાધિકારીના નોટિસ-કમ-ઓર્ડરના અનુસંધાનમાં કરવામાં આવે છે.

૨૦. તેથી સદર કાયદાની કલમ ૧૦(૫) હેઠળની નોટિસ-કમ-ઓર્ડરના ૩૦ દિવસની અંદર સ્વેચ્છાએ કબજો સોંપવાના આધાર પરની દલીલ અયોગ્ય છે. જો કાયદાની કલમ ૧૦(૫) હેઠળની નોટિસ-કમ-ઓર્ડરના પાલનમાં રાજ્ય સત્તાવાળાઓ અથવા રાજ્ય દ્વારા નામાંકિત વ્યક્તિને કબજો સોંપવામાં આવે, તો ચુએલસી એક્ટ હેઠળની કાર્યવાહી કાયદાની કલમ ૧૦(૫) હેઠળ સમાપ્ત થાય છે. જો જમીન માલિક દ્વારા કાયદાની કલમ ૧૦(૫) હેઠળની નોટિસ-કમ-ઓર્ડરના અનુસંધાનમાં તેમ કરવામાં ન આવે, તો ત્યારપછી પ્રશ્નવાળી વધારાની જમીનનો પ્રત્યક્ષ કબજો લેવા માટે જે કંઈ કરવામાં આવે છે, તે ફક્ત કાયદાની કલમ ૧૦(૬) હેઠળ જ આવી શકે છે, જે કહે છે કે જો કોઈ વ્યક્તિ પેટા-કલમ (૫) હેઠળ કરવામાં આવેલા આદેશનું પાલન કરવાનો ઇનકાર કરે અથવા નિષ્ફળ જાય, તો સક્ષમ સત્તાધિકારી ખાલી જમીનનો કબજો લઈ શકે છે અને તે હેતુ માટે જરૂરી હોય તેવા બળનો ઉપયોગ કરી શકે છે. પેટા-કલમ (૬) સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા ફરીથી અન્ય કોઈ નોટિસ

અથવા આદેશ પસાર કરવાની જરૂર રાખતી નથી. તે પંચનામા પ્રક્રિયા સહિત કાયદા દ્વારા જાણીતી રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો લેવાના કાર્યની જ પરિકલ્પના કરે છે અને જમીન માલિકની હાજરી આવા કબજો લેવા માટે પૂર્વશરત નથી. પેટા-કલમ (૬) નો છેલ્લો ભાગ સક્ષમ સત્તાધિકારી માટે માત્ર સમર્થ બનાવતી અને સશક્તિકરણ કરતી જોગવાઈ છે જે પ્રત્યક્ષ કબજો લેવા માટે બળનો ઉપયોગ કરી શકે છે, જો તે પ્રક્રિયામાં જમીન માલિક સહિત કોઈપણ દ્વારા કોઈ અવરોધ અથવા અડચણ ઊભી કરવામાં આવે. અન્યથા બળનો ઉપયોગ જરૂરી નથી. તેથી, પેટા-કલમ (૬) નિર્ણાયક પ્રકૃતિની નથી, પરંતુ તે બળના ઉપયોગ સાથે અથવા તેના વિના વાસ્તવિક (ડી ફેક્ટો) કબજો લેવા માટે માત્ર એક ભૌતિક પ્રક્રિયા પૂરી પાડે છે. ત્યારપછી યુએલસી એક્ટ હેઠળની કાર્યવાહી કાયદાની કલમ ૧૦(૬) હેઠળ સમાપ્ત થાય છે. દરેક કેસમાં આ બંને પેટા-કલમો લાગુ કરવી જરૂરી નથી. યુએલસી એક્ટ હેઠળની કાર્યવાહી ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ કાયદાની કલમ ૧૦(૫) અથવા ૧૦(૬) હેઠળ સમાપ્ત થઈ શકે છે.

૨૧. તેથી, અમારા મતે, અમારી સમક્ષ રજૂ કરાયેલી દલીલો કે પેટા-કલમ (૫) સ્વેચ્છાએ કબજો સોંપવાની પરિકલ્પના કરે છે અને પેટા-કલમ (૬) બળજબરીથી કબજો લેવાની વાત કરે છે, તે બંને અધૂરી અને ગેરમાર્ગે દોરનારી દલીલો છે. ઉપર સમજાવ્યા મુજબ

આ બે પેટા-કલમોની યોજના આ બે જોગવાઈઓને અલગ અથવા વોટર-ટાઈટ કમ્પાર્ટમેન્ટમાં મૂકતી નથી. બીજી તરફ, તેઓ ૧૯૭૬ ના કાયદા હેઠળ કબજો લેવાની સરળ અને અવરોધ વિનાની પ્રક્રિયા પૂરી પાડે છે.

૨૨. આ સંજોગોમાં, જો કલમ ૧૦(પ) હેઠળ નોટિસની બજવાણીના ૩૦ દિવસની અંદર કબજો સોંપવામાં ન આવે, તો તે પેટા-કલમ (પ) હેઠળના આદેશનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળતા સમાન ગણાશે અને ત્યારપછી જ્યારે પણ રાજ્ય સત્તાવાળાઓ દ્વારા કબજો લેવામાં આવે, ભલે ૬ વર્ષ પછી લેવામાં આવ્યો હોય, જેમ કે હાલના કેસમાં જમીન માલિકની શારીરિક ગેરહાજરીમાં પંચનામા પ્રક્રિયા દ્વારા બન્યું છે, તે તે કાર્યવાહીને દૂષિત કરતું નથી જે કાયદાની કલમ ૧૦(૬) હેઠળ આવશે. બે સાક્ષીઓની હાજરીમાં પંચનામા પ્રક્રિયા દ્વારા કબજો લેવો એ કાયદામાં કબજો મેળવવા માટેની સુસ્થાપિત પ્રક્રિયા છે અને તેને કોઈપણ રીતે રદબાતલ, અસ્તિત્વવિહીન અથવા ગેરકાયદેસર કહી શકાય નહીં. જમીન માલિક એવો દાવો કરી શકતો નથી કે આવો કબજો કાયદાની કલમ ૧૦(પ) માં નિર્ધારિત ૩૦ દિવસ પૂરા થયા પછી વિલંબિત ગાળા પછી લેવામાં આવ્યો હોવાથી, તે સ્થળ પર તેની હાજરીની માંગ કરતી અને તેને સ્વેચ્છાએ આવો કબજો સોંપવા અથવા તેનો અવરોધ કરવાનો વિકલ્પ આપતી આ સંદર્ભમાં ફરીથી નોટિસ મેળવવા માટે હકદાર

હતો. કાયદાની કલમ ૧૦(૬) હેઠળ આવી કોઈ નોટિસ અથવા તક આપવાનો હેતુ નથી. તેથી, અમારી સમક્ષની હાલની હકીકતોમાં, રાજ્ય સત્તાધિકારી દ્વારા તારીખ ૨૪.૧૧.૧૯૯૩ ના રોજ લેવાયેલો કબજો વ્યાજબી હતો અને પંચનામા પ્રક્રિયા દ્વારા કાયદેસર રીતે હાથ ધરવામાં આવ્યો હતો અને અમારા મતે, અપીલકર્તા દ્વારા તેનો કોઈ માન્ય વાંધો લઈ શકાય નહીં.

૨૩. જ્યાં સુધી હરિ રામ (ઉપર મુજબ) ના કેસ પર મુકાયેલા આધારનો સંબંધ છે, તો અમારો સ્પષ્ટ અભિપ્રાય છે કે વિદ્વાન સિંગલ જજ સદર ચુકાદાને અલગ પાડવામાં યોગ્ય હતા કારણ કે તે અમારી સમક્ષનો એવો કેસ નથી કે જ્યાં જમીન માલિકને કાયદાની કલમ ૧૦(૫) હેઠળ કોઈ નોટિસ જારી કરવામાં આવી ન હતી. તેનાથી વિપરીત, એ સ્વીકૃત સ્થિતિ છે કે જમીન માલિકને તારીખ ૪.૬.૧૯૮૮ ના રોજ આવી નોટિસ આપવામાં આવી હતી. નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના પછીના ચુકાદાએ ભાસ્કર જ્યોતિ શર્મા (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં હરિ રામ (ઉપર મુજબ) ના કેસના નિર્ણયના અર્થને સંપૂર્ણપણે સમજાવ્યો હતો જ્યાં કલમ ૧૦(૫) હેઠળ નોટિસ પણ આપવામાં આવી ન હતી અને તેમ છતાં કબજો લેવો માન્ય રાખવામાં આવ્યો હતો, જે વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા વિગતવાર ઉદ્ઘૃત કરવામાં આવ્યું છે અને તે અમારી આદરણીય સમજ મુજબ, રાજ્યની તરફેણમાં આ મુદ્દાનો અંત લાવે છે.

૨૪. અપીલકર્તા જમીન માલિક દ્વારા માંગવામાં આવેલી કલમ ૨૧ હેઠળ મુક્તિના પ્રશ્નનો સંબંધ છે, તો અમારો અભિપ્રાય છે કે તે જમીન માલિકોના પોતાના હાથમાં જમીન બચાવવા માટેનું માત્ર એક બહાનું અથવા ચુકિત હતી કારણ કે નબળા વર્ગો માટે રહેણાંક એકમોના વિકાસ માટેની કોઈ નક્કર યોજના જમીન માલિક દ્વારા સક્ષમ સત્તાધિકારી સમક્ષ કે આ અદાલત સમક્ષ ક્યારેય મૂકવામાં આવી ન હતી, કે ન તો અપીલકર્તા દ્વારા સદર અરજી યોગ્ય રીતે આગળ ધપાવવામાં આવી હોય તેવું જણાય છે. માત્ર અરજી દાખલ કરવાથી સત્તાવાળાઓ કાયદાની કલમ ૨૧ હેઠળ આવી વધારાની અથવા ફાજલ જમીનને મુક્તિ આપી શક્યા ન હોત અને વધુ વ્યાપક જાહેર હિતમાં વધારાની જમીનનો કબજો લેવાની ૧૯૭૬ ના કાયદાની કડક જોગવાઈઓ અને યોજનામાંથી સદર જમીનને બચાવી શક્યા ન હોત અને તેથી, વિદ્વાન સિંગલ જજ સદર દલીલને પણ નકારી કાઢવામાં યોગ્ય હતા.”

૧૬. ચાલો હવે આપણે ઉપરોક્ત પ્રસ્થાપિત કાયદાકીય સ્થિતિ ઉપરાંત બંને વિદ્વાન વકીલો દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલ ચુકાદાઓની સંક્ષિપ્તમાં ચર્ચા કરીએ.

૧૭. આંધ્રપ્રદેશ હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેંચ દ્વારા વિજયવાડા અર્બન જિલ્લા વીકર સેક્શન એન્ડ ઇકોનોમિકલી બેકવર્ડ ક્લાસીસ સોસાયટી (ઉપર

મુજબ) ના કેસમાં, જે અભિપ્રાય સાથે અમે આદરપૂર્વક સંમત છીએ, એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે યુએલસી રૂલ્સના નિયમ ૫(૨) હેઠળ વિચારાયેલી નોટિસ તે વ્યક્તિને આપવાની હોય છે જેનું હિત ડિકલેરન્ટના હિત સાથે વિરોધાભાસ ધરાવતું હોય. સદર ચુકાદાના પેરા ૭ માં, અદાલતે નીચે મુજબ હકીકતો નોંધી હતી:

“૭. સદર હુકમો સામે પ્રશ્ન ઉઠાવતા, ડિકલેરન્ટે આ અદાલતના રેકૉર્ડ પર તારીખ ૧૮.૪.૧૯૯૧ ના રોજ રિટ પીટીશન નં. ૫૬૯૯/૧૯૯૧ દાખલ કરી હતી અને આ અદાલતે તારીખ ૧૯.૪.૧૯૯૧ ના ડબલ્યુ.પી.એમ.પી. નં. ૭૧૦૨/૯૧ માં, સાટાખત હેઠળ આવરી લેવાયેલ ૧૨૫૫ ચો. મીટર સિવાયના જાહેરનામા પર સ્ટે આપતો વચગાળાનો હુકમ પસાર કર્યો હતો. લગભગ એક દાયકા પછી, દુર્ગા સોસાયટીએ સેન્ટ્રલ એક્ટની કલમ ૮(૪) હેઠળ તારીખ ૭-૮-૧૯૮૨ ના રોજ ડિકલેરન્ટ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા વાંધાઓ પર સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા પસાર કરાયેલા હુકમો સામે પ્રશ્ન ઉઠાવતી રિટ પીટીશન નં. ૧૧૮૦૬/૯૧ દાખલ કરી, જેમાં અર્બન લેન્ડ રૂલ્સ, ૧૯૭૬ (જે હવે પછી ‘સદર નિયમો’ તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ના નિયમ ૫(૨) હેઠળ જરૂરી મુજબ તેને નોટિસ આપવામાં આવી ન હતી, કારણ કે સોસાયટી વેચાણ કરાર (સાટાખત) હેઠળના તેના કબજાના આધારે જમીનમાં હિત

ધરાવે છે, અને એવું જાહેર કરવાની માંગણી કરી હતી કે સદર એક્ટ હેઠળ સત્તાવાળાઓ દ્વારા પસાર કરાયેલા અનુગામી હુકમો ગેરકાયદેસર છે. સદર રિટ પીટીશનમાં, સોસાયટીએ ડબલ્યુ.પી.એમ.પી. નં. ૧૫૦૩૨/૯૧ દાખલ કરી હતી અને આ અદાલતે તારીખ ૧૩.૯.૧૯૯૧ ના રોજ જાહેરનામાના વચગાળાના સ્થગનની મંજૂરી આપી હતી.”

૧૮. ત્યારબાદ, અદાલતે નીચે મુજબના શબ્દોમાં સદર પ્રશ્નનો ઉત્તર આપવા આગળ વધી:

“૨૫. તેથી, સદર નિયમોના નિયમ ૫(૨) નું સુમેળભર્યું અર્થઘટન એ રીતે કરવું પડશે કે આ નિયમ હેઠળ નિર્ધારિત નોટિસ એવી વ્યક્તિ માટે અભિપ્રેત છે કે જેના હિતો ડિક્લેરન્ટના હિતો સાથે વિરોધાભાસી હોય. વિશેષ કરીને, સેન્ટ્રલ એક્ટની કલમ ૪(૪) (એ) ના સંદર્ભમાં, જે જણાવે છે કે ડિક્લેરન્ટ દ્વારા ધારણ કરાયેલ વધારાની ખાલી જમીનની ગણતરી કરવા માટે તારીખ ૧૭-૨-૧૯૭૫ અને નિયત દિવસ વચ્ચેના કોઈપણ તબદીલીને ધ્યાને લેવામાં આવશે નહીં. સેન્ટ્રલ એક્ટની કલમ ૪(૪)(એ) નીચે મુજબ ઉદ્ધૃત છે:

“કલમ ૪(૪)(એ): કોઈપણ રાજ્ય કે જેને આ કાયદો પ્રથમ તબક્કે લાગુ પડે છે, તેમાં જો ૧૭ મી ફેબ્રુઆરી, ૧૯૭૫ ના

રોજ અથવા તે પછી પરંતુ નિયત દિવસ પહેલાં, કોઈપણ વ્યક્તિએ તેના દ્વારા ધારણ કરાયેલ અને તેવા રાજ્યમાં આવેલી કોઈપણ ખાલી જમીનની વેચાણ, ગીરો, બક્ષિસ, પદ્મ અથવા અન્યથા (અવેજ માટે રજિસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ હેઠળના શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકના વેચાણ સિવાય) કોઈપણ તબદીલી અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિને કરી હોય, ભલે તે અવેજ માટે હોય કે ન હોય, તો આવી વ્યક્તિ દ્વારા ધારણ કરાયેલ ખાલી જમીનના પ્રમાણની ગણતરી કરવાના હેતુઓ માટે, તે રીતે તબદીલ કરાયેલ જમીન ધ્યાનમાં લેવામાં આવશે, જે રીતે તબદીલ કરાયેલ જમીનમાં તબદીલી મેળવનારના હકો કે હિતોને પૂર્વગ્રહ પહોંચાડ્યા વિના રહેશે:

પરંતુ શરત એ છે કે આવી વ્યક્તિ દ્વારા આ પ્રકરણ હેઠળ સોંપવાની થતી વધારાની ખાલી જમીન આવી તબદીલી પછી તેના દ્વારા ધારણ કરાયેલ ખાલી જમીનમાંથી જ પસંદ કરવામાં આવશે.”

૨૬. સેન્ટ્રલ એક્ટની કલમ ૫(૧) હેઠળ, જો ડિક્લેરન્ટ પાસે સોંપવા માટે પૂરતી જમીન ન હોય, તો ડિક્લેરન્ટ દ્વારા સોંપવાની થતી વધારાની ખાલી જમીન તબદીલી મેળવનાર દ્વારા ધારણ કરાયેલ

ખાલી જમીનમાંથી પસંદ કરવામાં આવશે. સેન્ટ્રલ એક્ટની કલમ ૫(૧) નીચે મુજબ છે:

“૫. ખાલી જમીનની તબદીલી.— (૧) કોઈપણ રાજ્ય કે જેને આ કાયદો પ્રથમ તબક્કે લાગુ પડે છે, તેમાં જ્યાં કોઈપણ વ્યક્તિ જેણે નિયત દિવસથી શરૂ થતા અને આ કાયદાના અમલ સાથે સમાપ્ત થતા સમયગાળા દરમિયાન કોઈપણ સમયે ટોચમર્યાદા કરતાં વધુ ખાલી જમીન ધારણ કરી હોય, તેણે આવી જમીન અથવા તેનો ભાગ વેચાણ, ગીરો, બક્ષિસ, પટ્ટા અથવા અન્યથા તબદીલ કર્યો હોય, તો તે રીતે તબદીલ કરાયેલ જમીનનું પ્રમાણ પણ આવી વ્યક્તિ દ્વારા ધારણ કરાયેલ ખાલી જમીનના પ્રમાણની ગણતરી કરવામાં ધ્યાને લેવામાં આવશે અને આવી વ્યક્તિના સંદર્ભમાં વધારાની ખાલી જમીન, આ પ્રકરણના હેતુ માટે, આવી તબદીલી પછી તેના દ્વારા ધારણ કરાયેલ ખાલી જમીનમાંથી પસંદ કરવામાં આવશે અને જો સમગ્ર વધારાની ખાલી જમીન તે રીતે પસંદ ન કરી શકાતી હોય, તો બાકીની, અથવા જ્યાં તબદીલી પછી તેના દ્વારા કોઈ ખાલી જમીન ધારણ કરાયેલી ન હોય, ત્યાં સમગ્ર વધારાની ખાલી જમીન તબદીલી મેળવનાર દ્વારા ધારણ કરાયેલ ખાલી જમીનમાંથી પસંદ કરવામાં આવશે:

પરંતુ શરત એ છે કે જ્યાં આવી વ્યક્તિએ તેની ખાલી જમીન એક કરતાં વધુ વ્યક્તિઓને તબદીલ કરી હોય, ત્યાં ઉપરોક્ત મુજબ બાકી રહેલ અથવા સમગ્ર વધારાની ખાલી જમીન, દરેક તબદીલી મેળવનાર દ્વારા ધારણ કરાયેલી ખાલી જમીનમાંથી તે જ પ્રમાણમાં પસંદ કરવામાં આવશે જે પ્રમાણ તેને તબદીલ કરાયેલ ખાલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ તમામ તબદીલી મેળવનારાઓને તબદીલ કરાયેલ જમીનના કુલ ક્ષેત્રફળ સાથે ધરાવે છે.”

૨૭. જેમ કે, એ ઠરાવવું પડશે કે સદર નિયમોના નિયમ ૫(૨) હેઠળની નોટિસ એવા પરાધીન મેળવનારાઓ માટે વિચારાયેલ છે કે જેમના હિતો ડિક્લેરન્ટ સાથે સંઘર્ષમાં હોય, પરંતુ એવી વ્યક્તિ માટે નહીં કે જે ડિક્લેરન્ટ સાથે સંમત હોય અને જેનું ડિક્લેરન્ટના હિત સામે કોઈ પ્રતિકૂળ હિત ન હોય. જો સદર નિયમનું તે રીતે અર્થઘટન કરવામાં ન આવે, તો સદર નિયમ સેન્ટ્રલ એક્ટની કલમ ૮(૩) સાથે સીધા સંઘર્ષમાં આવે છે અને તે રદ થવાને પાત્ર બને છે.

૨૮. આ મુદ્દાને અન્ય દ્રષ્ટિકોણથી તપાસી શકાય છે. સદર નિયમ જણાવે છે કે માલિકી વગેરેમાં દાવો અથવા હિત ધરાવતી તમામ વ્યક્તિઓને નોટિસ આપવાની રહેશે. જો અરજદારની દલીલ સ્વીકારવામાં આવે, તો ડિક્લેરન્ટની પત્ની અને સગીર બાળકો જે કુટુંબની વ્યાખ્યામાં પણ સમાવિષ્ટ છે તેઓ પણ નોટિસ માટે હકદાર બનશે કારણ કે તેઓ પણ ખાલી જમીનની માલિકી અને

કબજામાં હિત ધરાવે છે. વાસ્તવિક હકીકત તરીકે, ખાલી જમીનની ગણતરી કરતી વખતે માત્ર ડિક્લેરન્ટ દ્વારા ધારણ કરાયેલ જમીન જ નહીં પરંતુ તેના/તેણીના જીવનસાથી અને સગીર બાળકોની જમીન પણ, તેઓ જે પણ સ્ત્રોતમાંથી માલિકીના તેમના હકોનો દાવો કરતા હોય, ગણતરીમાં લેવી પડશે. તેથી, કુટુંબની વ્યાખ્યામાં સમાવિષ્ટ આ વ્યક્તિઓને પણ નોટિસ આપવાની રહેશે, અને આવી પરિસ્થિતિ સેન્ટ્રલ એક્ટ અથવા તે હેઠળ બનાવેલા નિયમો દ્વારા વિચારવામાં આવી નથી.”

૧૯. આમ, એ સ્પષ્ટ છે કે હાલના અપીલકર્તાઓ જેવા સાટાખત ધારકને યુએલસી રૂલ્સના નિયમ ૫(૨) હેઠળની નોટિસના અભાવમાં, જો નોટિસ ફક્ત મૂળ ડિક્લેરન્ટ અથવા જમીનધારકને જ આપવામાં આવી હોય, તો પણ તે પૂરતી ગણાશે અને કાર્યવાહી અસ્તિત્વવિહીન જાહેર કરી શકાય નહીં, કારણ કે પ્રશ્નવાળી જમીનને યુએલસી કાર્યવાહીથી બચાવવાના સંદર્ભમાં, જ્યાં યુએલસી એક્ટ, ૧૯૭૬ ના હેતુને પૂર્ણ કરવા માટે રાજ્ય દ્વારા વધારાની અથવા ફાજલ જમીન સંપાદિત કરવામાં આવે છે, તે હાલના કેસમાં મૂળ જમીનધારક – સુપ્રીમ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ લિમિટેડના હિત સાથે વિરોધાભાસી હોવાનું કહી શકાય નહીં અને જ્યાં સુધી સાટાખત ધારક સ્પેસિફિક પર્ફોર્મન્સનો હુકમનામું મેળવતો નથી અને પરિણામે, તેવા હુકમનામા હેઠળ તેના પક્ષમાં રજિસ્ટર્ડ કન્વેયન્સ ડીડ અથવા વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેતો નથી, ત્યાં સુધી તેણે મૂળ જમીનધારક

સાથે જ તરી કે ડૂબી જવું પડશે. હાલના કેસમાં અપીલકર્તા મે. ગણેશ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ અથવા વશરામભાઈ પુંજાભાઈ પટેલ (લક્ષ્મી સો મિલ્સ) માટે આવી કોઈ ઘટના બનેલ નથી.

૨૦. બીજી તરફ, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી પરસી કવિના દ્વારા મૂકવામાં આવેલો આધાર, જે આ અદાલતની સમક્ષ બેંચનો નિરંજન મગનલાલ મહેતા (ઉપર મુજબ) ના કેસનો ચુકાદો છે, તે હકીકતોના આધારે અલગ પડે છે. સદર કેસમાં, આ અદાલતની ડિવિઝન બેંચ દ્વારા નોંધવામાં આવેલી હકીકતો, જે ચુકાદાના પેરા ૩ અને ૪ માં આપવામાં આવી છે, તે સરળ સંદર્ભ માટે નીચે ઉદ્ઘૃત કરવામાં આવે છે:

“૩. હાલના અપીલકર્તાઓ મૃતક પત્નાબેન નિરંજન મહેતાના વારસદારો અને કાયદેસરના પ્રતિનિધિઓ છે, જેઓ રિટ પીટીશનમાં મૂળ અરજદાર હતા. હાલની અપીલ તરફ દોરી જતી હકીકતો એ છે કે અરજદારના પતિ શ્રી નિરંજન મહેતા (જે હવે પછી “ડિક્લેરન્ટ” તરીકે ઉલ્લેખિત છે) એ તેમના કુટુંબ વતી અર્બન લેન્ડ (સીલિંગ એન્ડ રેગ્યુલેશન) એક્ટ, ૧૯૭૬ (જે હવે પછી “સદર એક્ટ” તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ની કલમ ૬ હેઠળ નિયત ફોર્મ નં. ૧ માં એક સ્ટેટમેન્ટ દાખલ કર્યું હતું, જેમાં તેમના કુટુંબના સભ્યો દ્વારા ધારણ કરાયેલ જમીનોનું પ્રમાણ દર્શાવવામાં આવ્યું હતું, જે તમામ અમદાવાદ ખાતે આવેલી છે અને નીચે મુજબ છે:

ક્રમ નં.	ગામનું નામ	સર્વે નં.	ક્ષેત્રફળ	જે રીતે સંપાદિત કરવામાં આવેલ
૧	સિટી રાજપુર-હિરપુર	ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪, ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૭૩	૭૩૯.૧૨ ચો. મીટર	૯૯ વર્ષ માટે પટ્ટા પર
૨	થલતેજ	૪૬	૮૨૯.૨૮ ચો. મીટર	મંડળીના સભ્ય તરીકે
૩	ખાડિયા	૨૬૯૫	૧૮.૫૦ ચો. મીટર	રહેણાંક મકાન. વારસા દ્વારા
૪	ખાડિયા	૨૬૮૨	૯૯ ચો. મીટર	રહેણાંક મકાન. વારસા દ્વારા
૫	પાલડી સમસ્ત બ્રહ્મક્ષત્રિય સોસાયટી	સબ-પ્લોટ નં. ૮૮, બંગલો નં. ૮૯	૬૩૫ ચો. મીટર	મકાન. વારસા દ્વારા

ડિકલેરન્ટ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા પત્રક મુજબ કુટુંબનું કુલ હોલિંગ ૨૩૨૦.૯૦ ચો. મીટર દર્શાવવામાં આવ્યું હતું. એ નોંધવું પ્રસ્તુત હોઈ શકે છે કે સદર ફોર્મમાં સ્પષ્ટ કરવામાં આવ્યું હતું કે થલતેજ ખાતે આવેલી વનશ્રી કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટીની ૮૨૯.૨૮ ચો. મીટર જમીન પન્નાબેન નિરંજનભાઈ મહેતા (જે હવે પછી “અરજદાર” તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ની સ્વ-સંપાદિત મિલકત છે અને તેમની એકમાત્ર માલિકીની છે જેમાં અન્ય કોઈનો કોઈ હક કે હિસ્સો નથી. “માલિક તરીકે ધારણ કરેલી જમીન” ના સ્તંભ સામે દર્શાવેલ ક્ષેત્રફળ ૧૫૬૮.૪૦ ચો. મીટર હતું અને “જમીન વ્યક્તિગત કે એચ.યુ.એફ. વગેરે તરીકે ધારણ કરાયેલ છે કે કેમ તે અંગેની જમીનની સ્થિતિ” ના સ્તંભ સામે ૧૫૬૮.૪૦ ચો. મીટર જમીન સંયુક્ત કુટુંબની મિલકત હોવાનું

દર્શાવવામાં આવ્યું હતું અને “સહકારી મંડળીમાં વ્યક્તિગત હિસ્સો” સ્તંભ સામે ૮૨૯.૨૮ ચો. મીટર જમીન દર્શાવવામાં આવી છે. વધારાની ખાલી જમીનના એડ-હોક આકારણી અને સરકારને સોંપવા માટે જરૂરી જમીનોના સ્તંભમાં રાજપુર-હિરપુર અને થલતેજની કુલ મળીને ૧૩૧૯ ચો. મીટર જમીન દર્શાવવામાં આવી હતી.

૪. સદર એક્ટની કલમ ૮(૪) હેઠળ તારીખ ૧૪.૧૧.૧૯૮૪ ના રોજ પસાર કરવામાં આવેલા હુકમ દ્વારા, સક્ષમ સત્તાધિકારીએ જોયું કે ક્રમ નં. ૨ પર દર્શાવેલી મિલકત સિવાય તમામ જમીનો એચ.યુ.એફ. ની મિલકતો હતી; કુટુંબની વ્યાખ્યામાં પતિ, પત્ની અને તેમના સગીર બાળકોનો સમાવેશ થાય છે, તેથી કુટુંબના હોલિંગને નિર્ધારિત કરવા માટે પત્ની દ્વારા ધારણ કરેલી જમીન એકત્રિત કરવી જરૂરી છે; રેકૉર્ડ દર્શાવે છે કે સમસ્ત બ્રહ્મક્ષત્રિય કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી ક્રમ નં. ૫ પર દર્શાવેલી મિલકતની કબજેદાર છે, તેથી હોલિંગની ગણતરીના હેતુ માટે તેને ધ્યાનમાં લઈ શકાતી નથી; જો કે ક્રમ નં. ૩ અને ૪ પરની મિલકતો બાંધકામવાળી મિલકતો છે છતાં અરજદાર દ્વારા ધારણ કરવામાં આવેલી ખાલી જમીનના પ્રમાણની ગણતરી કરતી વખતે તેને ધ્યાનમાં લેવાની રહેશે. સક્ષમ સત્તાધિકારીએ જોયું કે અરજદારનું કુલ હોલિંગ ૧૬૮૫ ચો. મીટર હતું અને ઠરાવ્યું કે અરજદાર ૧૦૦૦ ચો. મીટર જમીન જાળવી રાખવા માટે હકદાર હતો અને ૬૮૫ ચો. મીટર જમીનને વધારાની ખાલી

જમીન તરીકે જાહેર કરી જેને રાજ્ય સરકાર દ્વારા સંપાદિત કરવાની રહેશે. સક્ષમ સત્તાધિકારીએ વધુમાં ઠરાવ્યું કે ક્રમ નં. ૨ પરની મિલકત સિવાયની મિલકતોના સંદર્ભમાં તબદીલીના કરારોની સામગ્રીને ધ્યાનમાં લેતા, ક્રમ નં. ૨ પરની થલતેજની મિલકત ડિકલેરન્ટની પત્નીની સ્વ-સંપાદિત મિલકત હોવાથી, તેઓ તેમાંથી ૬૮૫ ચો. મીટર જમીન સરકારને સોંપવાનો હુકમ કરી રહ્યા હતા.”

૨૧. આ હકીકતો પર, આ અદાલતની ડિવિઝન બેંચે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું:

“૧૫. હાલના કેસની હકીકતોમાં, એ એક સ્વીકૃત સ્થિતિ છે, જેને સદર એક્ટની કલમ ૬ હેઠળ દાખલ કરાયેલ ડિકલેરેશન દ્વારા પણ સમર્થન મળે છે, કે વનશ્રી કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી ખાતે આવેલી ૮૨૯.૨૫ ચો. મીટર ક્ષેત્રફળ ધરાવતી પ્રશ્નવાળી જમીન અરજદાર પત્રાબેન નિરંજન મહેતાની વ્યક્તિગત માલિકીની હતી અને તેમની સ્વ-સંપાદિત મિલકત હતી. આમ, અરજદાર સદર એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળ વિચારાયેલા શબ્દના અર્થમાં પ્રશ્નવાળી જમીનના ધારક હતા. તે સંજોગોમાં, સદર એક્ટની કલમ ૮(૩) સાથે વંચાણે લેતા સદર નિયમોના નિયમ ૫ હેઠળ નિર્ધારિત મુજબ, અરજદાર પ્રશ્નવાળી જમીનના ધારક હોવાના કારણે સદર એક્ટની કલમ ૮ ની પેટા-કલમ (૩) હેઠળ નોટિસની બજવાણી મેળવવા માટે હકદાર હતા. એ સ્વીકૃત સ્થિતિ છે કે અરજદારને

આવી કોઈ નોટિસ બજાવવામાં આવી ન હતી. તે સંજોગોમાં, સદર એક્ટ હેઠળની કાર્યવાહી તે હદ સુધી સદર એક્ટની કલમ ૮(૩) સાથે વંચાણે લેતા સદર નિયમોના નિયમ ૫ ની વૈધાનિક જોગવાઈઓનું ઉલ્લંઘન કરતી હોવાના કારણે દૂષિત ઠરશે.”

૨૨. ઉપરોક્ત બાબત સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે સદર કેસની હકીકતો તદ્દન અલગ હતી અને તે અમારી સમક્ષના હાલના અપીલકર્તાઓના કેસને સમર્થન આપતી નથી. પ્રશ્નવાળી જમીન, જેના માટે પત્ની પત્રાબેનને એકમાત્ર માલિક માનવામાં આવી હતી, અદાલતે ઠરાવ્યું કે તે યુએલસી એક્ટ, ૧૯૭૬ ની કલમ ૧૦(૫) હેઠળ અલગ નોટિસ મેળવવા માટે હકદાર હતી અને પતિ દ્વારા ડિકલેરેશનમાં સદર પ્રશ્નવાળી જમીનનો સમાવેશ કરવાથી પત્ની યુએલસી એક્ટ, ૧૯૭૬ હેઠળ અલગ નોટિસ મેળવવા માટે અહકદાર બનતી નથી.

અમારી સમક્ષના હાલના કેસમાં, પ્રશ્નવાળી મિલકતનું ટાઈટલ કોઈપણ રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ હેઠળ અથવા સ્પેસિફિક પર્ફોર્મન્સના હુકમનામા હેઠળ હાલના અપીલકર્તાઓને તબદીલ કરવામાં આવ્યું નથી અને તેથી, યુએલસી એક્ટ, ૧૯૭૬ હેઠળની કાર્યવાહીમાં હાલના અપીલકર્તાઓની સહભાગિતાની હકદારીનો કોઈ પ્રશ્ન જ ઉપસ્થિત થતો નથી અને જો કે અપીલકર્તાઓ જમીનમાં હિત ધરાવતી વ્યક્તિઓ હોઈ શકે છે, છતાં મિલકતમાં તેમના હકો હજુ સુધી સ્ફટિકીકૃત થયા ન હોવાના કારણે, અપીલકર્તાઓને અલગ નોટિસ મેળવવા

માટે હકદાર ગણી શકાય નહીં અને તેમના કહેવા પર તમામ યુએલસી કાર્યવાહી રદ કરવાની આનુષંગિક દાદ મેળવવા માટે પણ હકદાર ગણી શકાય નહીં, ખાસ કરીને જ્યારે તે મૂળ જમીન માલિકની સહભાગિતા સાથે આખરી તબક્કે પહોંચી ગઈ હોય.

૨૩. અહીં રજૂ કરવામાં આવેલી દલીલ જેવી નબળા હકીકતલક્ષી પાયા પર આધારિત કાનૂની દલીલ, અમારા મતે, જમીનધારક – સુપ્રીમ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ લિમિટેડ, જેનું પ્રતિનિધિત્વ સક્ષમ સત્તાધિકારી અને ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ તેના પાવર ઓફ એટર્ની ધારક દ્વારા કરવામાં આવ્યું હતું, તેની સહભાગિતા સાથે પૂર્ણ થયેલી યુએલસી કાર્યવાહીના નિષ્કર્ષને રદબાતલ કરી શકતી નથી. તેથી, અમારા મતે, ટ્રિબ્યુનલ હાલના અપીલકર્તાઓ, વશરામભાઈ પુંજાભાઈ પટેલ (ગણેશ ઇન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ અથવા લક્ષ્મી સો મિલ્સનું પ્રતિનિધિત્વ કરતા) દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલને નકારી કાઢવામાં યોગ્ય હતી.

૨૪. અમે ઉપર પહેલેથી જ દર્શાવ્યું છે કે વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા કેસને ટ્રિબ્યુનલને રિમાન્ડ કરવાની કોઈ આવશ્યકતા ન હતી અને વિદ્વાન સિંગલ જજનો તે નિર્ણય વ્યાજબી ન હતો, કારણ કે વાદગ્રસ્ત હુકમ પસાર કરતી વખતે વર્ષ ૨૦૧૩ માં તે સમયે પણ આવી કોઈ ટ્રિબ્યુનલ અસ્તિત્વમાં ન હતી.

૨૫. તેથી, ઉપર ચર્ચા કર્યા મુજબની કાયદાકીય સ્થિતિ હાલના કેસમાં અપીલકર્તાઓ / અરજદારોને કોઈપણ દાદ માટે હકદાર બનાવતી નથી અને તેથી, હાલની અપીલ તેમજ રિટ પીટીશન રદ થવાને પાત્ર છે અને તે મુજબ તે રદ કરવામાં આવે છે. ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ નથી.

(ડૉ. વિનીત કોઠારી, ન્યાયમૂર્તિ)

(બિરેન વૈષ્ણવ, ન્યાયમૂર્તિ)

ભરત

=====

This judgment has been translated using an AI-assisted translation tool.

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ 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.

=====