

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.

=====

અમદાવાદની ગુજરાત ઉચ્ચ અદાલતમાં

આર/લેટર્સ પેટન્ટ એપિલ નં. ૪૧૭/૨૦૧૬

માં

આર/સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલિકેશન નં. ૩૪૦૬/૧૯૯૨

સાથે

સિવિલ એપિલિકેશન (સ્ટે માટે) નં. ૧/૨૦૧૬

માં

આર/લેટર્સ પેટન્ટ એપિલ નં. ૪૧૭/૨૦૧૬

સાથે

સિવિલ એપિલિકેશન (વારસદારોને રેકૉર્ડ પર લાવવા માટે) નં. ૧/૨૦૧૮

માં

આર/લેટર્સ પેટન્ટ એપિલ નં. ૪૧૭/૨૦૧૬

સાથે

સિવિલ એપિલિકેશન (વારસદારોને રેકૉર્ડ પર લાવવા માટે) નં. ૧/૨૦૧૮

માં

આર/લેટર્સ પેટન્ટ એપિલ નં. ૪૧૭/૨૦૧૬

સાથે

સિવિલ એપ્લિકેશન (વિલંબ માફ કરવા માટે) નં. ૨/૨૦૧૮

માં

આર/લેટર્સ પેટન્ટ એપિલ નં. ૪૧૭/૨૦૧૬

સાથે

સિવિલ એપ્લિકેશન (વિલંબ માફ કરવા માટે) નં. ૨/૨૦૧૮

માં

આર/લેટર્સ પેટન્ટ એપિલ નં. ૪૧૭/૨૦૧૬

સાથે

સિવિલ એપ્લિકેશન (વારસદારોને રેકૉર્ડ પર લાવવા માટે) નં. ૩/૨૦૧૮

માં

આર/લેટર્સ પેટન્ટ એપિલ નં. ૪૧૭/૨૦૧૬

સાથે

સિવિલ એપ્લિકેશન (વિલંબ માફ કરવા માટે) નં. ૪/૨૦૧૮

માં

આર/લેટર્સ પેટન્ટ એપિલ નં. ૪૧૭/૨૦૧૬

મંજૂરી અને સહી માટે :

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે. બી. પારડીવાલા

અને

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી વિરેશકુમાર બી. માયાણી

=====

૧	શું સ્થાનિક સમાચારપત્રોના પત્રકારોને ચુકાદો જોવાની મંજૂરી આપવામાં આવી છે?	હા
૨	ચુકાદો પત્રકારને સંદર્ભિત કરવો કે નહીં?	હા
૩	શું ન્યાયમૂર્તિઓ ચુકાદાની આખરી નકલ જોવા ઇચ્છે છે?	ના
૪	શું આ કેસમાં ભારતના બંધારણ અથવા તેનાં હેઠળ કરવામાં આવેલા કોઈ હુકમના અર્થઘટન અંગેનો કોઈ મહત્વપૂર્ણ કાયદાકીય પ્રશ્ન સમાવિષ્ટ છે?	ના

=====

ઉકાભાઈ રામસંગભાઈ (મૃતક) તેમના કાનૂની વારસદારો દ્વારા તથા ૧ અન્ય

વિરુદ્ધ

ગુજરાત રાજ્ય તથા ૧૦ અન્ય

=====

ઉપસ્થિતિ:

શ્રી જે.એમ. પટેલ, એડવોકેટ સાથે શ્રી કે.વી. શેલત (૮૩૪) અરજદાર નં.

૧.૨, ૧.૩, ૨ માટે

શ્રી શ્યામ કે. શેલત (૬૫૫૨) અરજદાર નં. ૧.૨, ૧.૩, ૨ માટે

નાણાવટી એસોસિએટ્સ (૧૩૭૫) અરજદાર નં. ૧, ૧.૧ માટે

સરકારી વકીલ (૧) પ્રતિવાદી નં. ૧ માટે

નોટિસ પરત પ્રાપ્ત નથી (૩) પ્રતિવાદી નં. ૧૧.૨, ૧૧.૩, ૧૧.૪ માટે

નોટિસ સર્વ થયેલ (૪) પ્રતિવાદી નં. ૧, ૮, ૯ માટે

નોટિસ સર્વ ન થયેલ (૮) પ્રતિવાદી નં. ૧૦.૩, ૧૧.૧, ૧૧.૫, ૧૧.૬, ૧૧.૭ માટે

પૃથુ પરિમલ (૯૦૨૫) પ્રતિવાદી નં. ૩.૧, ૩.૨, ૩.૩, ૩.૪, ૩.૫, ૩.૬, ૩.૭, ૩.૮, ૪, ૫, ૬, ૭ માટે

સર્વ ન થયેલ – અવસાન પામેલ (એન) (૯) પ્રતિવાદી નં. ૧૦.૧, ૧૦.૨ માટે

વિરલ કે. શાહ (૫૨૧૦) પ્રતિવાદી નં. ૨ માટે

=====

કોરમ:માનનીય ન્યાયમુર્તિ શ્રી જે. બી. પારડીવાલા

અને

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી વિરેશકુમાર બી. મયાની

તારીખ:૨૪/૦૯/૨૦૧૯

સામાન્ય મૌખિક ચુકાદો

(માનનીય ન્યાયમુર્તિ શ્રી જે. બી. પારડીવાલાના દ્વારા)

૧. લેટર્સ પેટન્ટની કલમ ૧૫ હેઠળ દાખલ કરવામાં આવેલી આ આંતર-અદાલતી અપીલ મૂળ પ્રતિવાદી નં. ૩ અને ૪ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી છે, જે ભારતના બંધારણની કલમ ૨૨૬ હેઠળ પ્રતિવાદી નં. ૩, ૪, ૫, ૬ અને ૭ દ્વારા દાખલ કરાયેલી સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલિકેશનમાંથી ઉદ્ભવે છે અને આ અપીલ આ અદાલતના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશ દ્વારા તા. ૨૭/૦૪/૨૦૧૬ના રોજ સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલિકેશન નં. ૩૪૦૬/૧૯૯૨માં આપવામાં આવેલ ચુકાદા અને આદેશ સામે દિશિત છે, જેમાં વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે અત્રેના પ્રતિવાદી નં. ૩ થી ૭ દ્વારા દાખલ કરાયેલી રિટ અરજીને મંજૂર કરીને અત્રેના પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા તા. ૦૭/૦૮/૧૯૯૧ થી ૧૧/૧૦/૧૯૯૧ દરમિયાન પસાર કરાયેલ આદેશને રદ કરીને બાજુએ મૂક્યો હતો.

૨ સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલિકેશન નં. ૩૪૦૬/૧૯૯૨ ઊભી થવા પાછળના તથ્યો વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશ દ્વારા આપવામાં આવેલા ચુકાદા અને આદેશના ફક્ત ૨.૧ થી ૨.૩માંથી જાણવા મળે છે. અમે ફક્ત ૨.૧, ૨.૨ અને ૨.૩ નીચે મુજબ ઉદ્ઘટ કરીએ છીએ:

૨.૧ બ્લોક/સર્વે નંબર ૪૧ ધરાવતી જમીન, માપે ૩૬ એકર ૨૫ ગુંઠા, ગામ મીરોલી, તાલુકો દાસકોઈ, જિલ્લો અમદાવાદ ખાતે આવેલ (વિવાદિત જમીન) પ્રતિવાદી નં. ૨ અને પત્ની માલિકીની હતી, જે

પ્રતિવાદી નં. ૭ અને ૮ સહકારી મંડળીઓ પ્રત્યે ભારે કરજમાં હતાં. ગુજરાત સહકારી મંડળી અધિનિયમ, ૧૯૬૧ (સંક્ષેપમાં “અધિનિયમ”) હેઠળ પ્રતિવાદી નં. ૨ થી ૫ સામે કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં આવી, ડિકી પસાર કરવામાં આવી અને અધિનિયમની કલમ ૧૦૬ હેઠળ સહકારી મંડળીના રજીસ્ટ્રાર દ્વારા વર્ષ ૧૯૭૯ અને ૧૯૮૦માં પ્રમાણપત્રો જારી કરવામાં આવ્યા.

પ્રતિવાદી નં. ૨ થી ૫એ પ્રમાણપત્ર મુજબ ચુકવણી કરવામાં નિષ્ફળ ગયા, તેથી રૂપિયા ૯૦,૦૦૦/-ની વસુલાત માટે કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં આવી. કોડની કલમ ૧૫૨ હેઠળ પ્રતિવાદી નં. ૨ થી ૫ને નોટિસ આપવામાં આવી. તેમ છતાં, બાકી રકમની ચુકવણી ન કરતાં, સ્પેશિયલ રિકવરી અધિકારીએ તા. ૨૦/૧૦/૧૯૮૪ના રોજ કોડ હેઠળ જાહેર હરાજી અંગે જાહેરનામું બહાર પાડ્યું, જેમાં રૂપિયા ૯૦,૦૦૦/-ની વસુલાત જમીન મહેસૂલની બાકી તરીકે કરવા માટે જમીન વેચવાની કાર્યવાહી હાથ ધરવામાં આવી. નિયમાનુસાર પ્રક્રિયા અને જરૂરી ઓપચારિકતાઓ પૂર્ણ કર્યા બાદ, તા. ૨૧/૧૧/૧૯૮૪ના રોજ વિવાદિત જમીનની હરાજી યોજાઈ. હરાજીમાં પ્રતિવાદી નં. ૨ થી ૫ હાજર હતા. અરજદારોએ રૂપિયા ૧,૦૧,૭૮૬/-ની સર્વોચ્ચ બોલી મૂકી, જે સ્વીકારવામાં આવી. અરજદારોએ કુલ રૂપિયા ૧,૦૧,૭૮૬/-ની રકમ ચૂકવી, જેમાંથી

રૂપિયા ૯૧,૨૩૫.૫૦ પૈસા પ્રતિવાદી નં. ૭ અને ૮ સહકારી મંડળીઓને ચૂકવવામાં આવ્યા અને બાકીની રૂપિયા ૧૦,૫૫૦/-ની રકમ સ્પેશિયલ રિકવરી અધિકારી દ્વારા પ્રતિવાદી નં. ૨ થી પને આપવામાં આવી. પ્રતિવાદીઓએ આ રકમ સ્વીકારી હતી. તા. ૨૧/૧૨/૧૯૮૪ના રોજ સ્પેશિયલ રિકવરી અધિકારી દ્વારા જમીન વેચાણની પુષ્ટિનો આદેશ આપવામાં આવ્યો અને જમીનનો કબજો અરજદારોને સોંપવામાં આવ્યો. આ આદેશ અરજીના અનુસૂચિ-અમાં ઉપલબ્ધ છે. તેમજ તા. ૨૧/૧૨/૧૯૮૪નો કબજો રસીદ પણ અનુસૂચિ-બમાં રેકૉર્ડ પર છે.

૨.૨ એવું જણાય છે કે પ્રતિવાદી નં. ૨ થી પએ વિવાદિત જમીન પર તેમના કબજાનું સંરક્ષણ મેળવવા માટે અરજદારો સામે નિયમિત સિવિલ સૂટ નં. ૭૭૩/૧૯૮૫ દાખલ કર્યો હતો. અરજદારોએ પણ સમાન પ્રાર્થનાઓ સાથે નિયમિત સિવિલ સૂટ નં. ૬૪૨/૧૯૮૬ દાખલ કર્યો હતો. રેકૉર્ડ પરથી જાણવા મળે છે કે આ અદાલતે બંને નાગરિક દાવાઓની સ્થિતિ જાણવા પ્રયાસ કર્યો હતો. અરજદારો દ્વારા દાખલ કરાયેલ નિયમિત સિવિલ સૂટ નં. ૬૪૨/૧૯૮૬નો રેકૉર્ડ શોધી શકાયો નથી અને અરજદારો અથવા

પ્રતિવાદીઓના વિદ્વાન વકીલો પણ આ બાબતમાં કોઈ પ્રકાશ પાડી શક્યા નથી. નિયમિત સિવિલ સૂટ નં. ૭૭૩/૧૯૮૫ અંગે, પડકારિત આદેશ પસાર થયા બાદ તે પાછો ખેંચવામાં આવ્યો હતો.

૨.૩ અરજદારોનો કેસ એવો છે કે તેઓ હરાજીમાં ભાગ લઈને સર્વોચ્ચ બોલી મૂકી મિલકત ખરીદનાર હરાજી ખરીદદારો છે. સમગ્ર પ્રક્રિયા દરમિયાન પ્રતિવાદી નં. ૨ થી ૫ તરફથી કોઈ ફરિયાદ કરવામાં આવી નહોતી અને ત્યારબાદ પણ હરાજી દરમિયાન હાજર રહેલા પ્રતિવાદી નં. ૨ થી ૫એ કોઈ વાંધો ઉઠાવ્યો નહોતો. હકીકતમાં, તેમણે રૂપિયા ૧૦,૫૫૦/-ની રકમ સ્વીકારી હતી, જે પ્રતિવાદી નં. ૭ અને ૮ સહકારી મંડળીઓને બાકી રકમ ચૂકવ્યા બાદ બાકી રહેતી રકમ હતી. અરજદારોનો દાવો છે કે ૧૯૮૪થી ૧૯૯૧ સુધી કોઈપણ તરફથી કોઈ ફરિયાદ કરવામાં આવી નહોતી. અયાનક અરજદારોને પ્રતિવાદી નં. ૧ સમક્ષ રિવિઝન અરજીની સુનાવણી અંગેની નોટિસ મળી, સાથે પ્રતિવાદી નં. ૨ થી ૫ દ્વારા કરાયેલ અરજીની નકલ સાથે, જેમાં તેમને તા. ૨૨/૦૭/૧૯૯૧ના રોજ હાજર રહેવા જણાવાયું હતું. અરજદારોનો કેસ એવો છે કે તેઓ તા. ૨૨/૦૭/૧૯૯૧ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૧ સમક્ષ હાજર રહ્યા હતા

અને દર્શાવ્યું હતું કે હરાજી પહેલાંથી જ તેઓ ખેતીવાડીધારક તરીકેનો દરજ્જો ધરાવતા હતા અને આ દાવાના સમર્થનમાં દસ્તાવેજો રજૂ કરવા માટે સમય માંગ્યો હતો. અરજદારોના જણાવ્યા મુજબ, તેમણે સંબંધિત આવક રેકૉર્ડના દસ્તાવેજો, જેમ કે ગામ ફોર્મ નં. ૭/૧૨, મેળવીને પ્રતિવાદી નં. ૧ સમક્ષ રજૂ કર્યા હતા, જેમાં દર્શાવ્યું હતું કે હરાજીના સમયે તેઓ ખેતીવાડીધારક હતા. અરજદારોની ફરિયાદ એવી છે કે ઉક્ત દસ્તાવેજોને ધ્યાનમાં લીધા વગર અથવા તેમનો વિચાર કર્યા વગર, પ્રતિવાદી નં. ૧એ કોડની કલમ ૧૫૫ હેઠળ સ્પેશિયલ રિકવરી અધિકારી દ્વારા તા. ૨૧/૧૨/૧૯૮૪ના રોજ પસાર કરાયેલ જમીન વેચાણની પુષ્ટિનો આદેશ રદ કરીને બાજુએ મૂક્યો હતો. તા. ૦૭/૦૮/૧૯૯૧ થી ૧૧/૧૦/૧૯૯૧ના પડકારિત આદેશ દ્વારા પ્રતિવાદી નં. ૧એ એવું ઠરાવ્યું હતું કે અરજદારો ખેતીવાડીધારક નથી અને તેથી તેઓ હરાજીમાં ભાગ લઈ શકતા નહોતાં. તેનાથી વ્યથિત થઈને અરજદારો આ અદાલતનો આશરો લીધો છે.

૩ આથી એવું જણાય છે કે અત્રેના અપીલકર્તાઓ વિવાદિત જમીનના મૂળ માલિકો છે. અપીલકર્તાઓએ અનુક્રમે પ્રતિવાદી નં. ૮ અને ૯ પાસેથી લોન

સુવિધા મેળવી હતી. પ્રતિવાદી નં. ૮ અને ૯ ગુજરાત સહકારી મંડળી અધિનિયમ, ૧૯૬૧ની જોગવાઈઓ હેઠળ નોંધાયેલ બે મંડળીઓ છે. એવું જણાય છે કે અપીલકર્તાઓ બે મંડળીઓને વ્યાજ સાથે લોનની રકમ પરત ચૂકવવામાં અસક્ષમ રહેતાં, ગુજરાત સહકારી મંડળી અધિનિયમ, ૧૯૬૧ હેઠળ (સંક્ષેપમાં ‘અધિનિયમ, ૧૯૬૧’) ઉક્ત રકમની વસુલાત માટે યોગ્ય કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં આવી. એવું જણાય છે કે અત્રેના અપીલકર્તાઓની માલિકીની વિવાદિત જમીન જપ્ત કરીને વ્યાજ સાથેની લોનની રકમની વસુલાતના હેતુથી જાહેર હરાજીમાં મૂકી દેવામાં આવી. વર્ષ ૧૯૮૪માં, કાયદાની જરૂરી પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યા બાદ જમીન હરાજીમાં મૂકવામાં આવી. સ્પેશિયલ રિકવરી અધિકારી દ્વારા યોજાયેલી હરાજીમાં અત્રેના પ્રતિવાદી નં. ૩ થી ૭ (મૂળ રિટ અરજદારો)એ ભાગ લીધો અને તેમને સર્વોચ્ચ બોલીદારો તરીકે જાહેર કરવામાં આવ્યા. મૂળ રિટ અરજદારો એક જ પરિવારના સભ્યો છે અને તેમણે સંયુક્ત રીતે હરાજીની કાર્યવાહીમાં ભાગ લીધો હતો. સર્વોચ્ચ બોલીદારો જાહેર થયા બાદ વેચાણ તેમની તરફેણમાં પૂર્ણ કરવામાં આવ્યું. વેચાણ પ્રમાણપત્ર પણ કાયદા મુજબ તેમના પક્ષે જારી કરવામાં આવ્યું. આ સંદર્ભમાં બોમ્બે જમીન આવક કોડની જોગવાઈઓ હેઠળ હકદાર નોંધમાં આવક નોંધ પણ ફેરફાર કરીને દાખલ કરવામાં આવી હતી. હરાજી સંબંધિત કાર્યવાહી વર્ષ ૧૯૮૪માં અંતિમતાને પામી હતી. અત્રેના અપીલકર્તાઓએ સ્પેશિયલ રિકવરી અધિકારીની તરફથી કરાયેલ કાર્યવાહી અથવા સ્પેશિયલ રિકવરી અધિકારી દ્વારા યોજાયેલી હરાજીની

કાયદેસરતા અને માન્યતા ક્યારેય પ્રશ્નમાં મૂકી નહોતી. એવું જણાય છે કે લગભગ સાત વર્ષ બાદ રાજ્ય સરકારે બોમ્બે જમીન આવક કોડની કલમ ૨૧૧ હેઠળ પોતાની સુઓ મોટો સત્તાનો ઉપયોગ કરીને મામલો તપાસવાનો યોગ્ય માન્યો. રાજ્ય સરકારે આ મુદ્દો સુઓ મોટો એ આધાર પર હાથ ધર્યો કે અત્રેના પ્રતિવાદી નં. ૩ થી ૭ (મૂળ રિટ અરજદારો) હરાજીની કાર્યવાહીમાં ભાગ લઈ શકતા નહોતા અને તેઓ પોતાની બોલી મૂકી શકતા નહોતા, કારણ કે તેઓ બોમ્બે ખેતીવાડી ભાડે આપવાની અને કૃષિ જમીન અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ અખેતીવાડીધારક હતા. અન્ય શબ્દોમાં કહીએ તો, રાજ્ય સરકારે એવો દ્રષ્ટિકોણ અપનાવ્યો કે મૂળ રિટ અરજદારો ખેતીવાડીધારક નથી, તેથી તેઓ સ્પેશિયલ રિકવરી અધિકારી દ્વારા અધિનિયમ, ૧૯૬૧ની જોગવાઈઓ હેઠળ યોજાયેલી જાહેર હરાજીમાં અત્રેના અપીલકર્તાઓની માલિકીની ખેતીવાડી જમીન ખરીદી શકતા નહોતા.

૪. એવું જણાય છે કે તા. ૦૭/૦૮/૧૯૯૧ના રોજ એસ.એસ.આર.ડી. દ્વારા આદેશ પસાર કરવામાં આવ્યો, જેમાં સ્પેશિયલ રિકવરી અધિકારી દ્વારા તા. ૨૦/૧૨/૧૯૮૪ના રોજ પસાર કરાયેલ આદેશને રદ કરીને બાજુએ મૂકવામાં આવ્યો. તા. ૦૭/૦૮/૧૯૯૧ના આદેશમાં એસ.એસ.આર.ડી. દ્વારા કરવામાં આવેલી સંબંધિત નોંધો નીચે મુજબ છે:

(૩) કેસ પેપરોને ધ્યાનમાં રાખીને, સ્પેશિયલ રિકવરી અધિકારીએ તા. ૨૦/૧૨/૧૯૮૪ના રોજ હરાજી મંજૂર કરી છે. તેની નોંધ હકદાર નોંધમાં નં. ૩૮૩૨ દ્વારા નોંધાયેલ છે. જમીન ખરીદદારો ખેડૂત નથી હોવાથી આ નોંધ રદ કરવામાં આવી છે. મામલતદારે હરાજી રદ કરવાની રજૂઆત કરી છે. કેસ પેપરોમાં જમીન ખરીદદારો દ્વારા ખેતીવાડી જમીનના કબજાની કોઈ વિગતો દર્શાવવામાં આવી નથી. અદાલતે પ્રશ્ન ઉઠાવતાં વકીલે વિગતો રજૂ કરવા માટે બે દિવસનો સમય માંગ્યો. તે માટે બે દિવસનો સમય આપવામાં આવ્યો અને સુનાવણી તા. ૨૯/૦૭/૧૯૯૧ના રોજ નિર્ધારિત કરવામાં આવી.

(૪) આજે તા. ૨૯/૦૭/૧૯૯૧ છે. પક્ષકારો હાજર છે. જમીન ખરીદદારો તેમની પાસે ખેતીની જમીન હોવાની વિગતો રજૂ કરી શક્યા ન હતા. તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે, તેમની પાસે ખેતીની જમીન ન હોવા છતાં, તેમણે સદ્ભાવનાથી હરાજીમાં ભાગ લઈને જમીન જાળવી રાખી છે. સ્પેશિયલ રિકવરી અધિકારીએ હરાજીને મંજૂરી આપતા આદેશ જારી કર્યો છે. આટલા વર્ષો પછી તે આદેશની સમીક્ષા કરી શકાતી નથી. કોઈપણ ઓર્ડરની વાજબી સમયમાં સમીક્ષા થવી જોઈએ. તેઓએ ગુજરાત રાજ્ય વિરુદ્ધ જોઈતરામ ભગવાનરેના કેસમાં ગુજરાત હાઈકોર્ટના ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો હતો, જે એસસીએ નંબર ૨૭૭૦૮૭૦ અને એસસીએ નંબર ૩૫૫૩ થી ૩૩૫૮૭૯ માં ૦૧/૦૩/૧૯૯૦ પર પસાર થયો હતો. તે કેસમાં ધર્મપુર તાલુકાના જામગામન ગામમાં તા. ૦૭/૦૪/૧૯૭૦ના રોજ કરાર હેઠળ ખેતીવાડી જમીન ખરીદવામાં આવી હતી. ટેનન્સી અધિનિયમની કલમ ૬૩નો ભંગ થવાને કારણે કલમ ૮૪(સી) હેઠળની કાર્યવાહી અંગે નોટિસ આપવામાં આવી હતી. એન્ટ્રી અગાઉ પ્રમાણિત કરવામાં આવી હતી. વિલંબ દર્શાવીને હાઈકોર્ટે કાર્યવાહી રદ કરી હતી.

(૫) કોર્ટે જાહેર કર્યું છે કે ખેડૂતો પાસે ખેતીની જમીન હશે, બિન-ખેડૂતો પાસે નહીં હોય, આ રાષ્ટ્રીય નીતિ છે. બિન-ખેડૂત કાયદામાં જોગવાઈ મુજબ કલેક્ટરની પરવાનગી સાથે ખેતીની જમીન ધરાવી શકે છે. કલેક્ટરને સૂચના આપવામાં આવે છે કે જો રાજ્યમાંથી જમીનનો નિકાલ કરવામાં આવે તો જમીન માત્ર ખેડૂતોને જ ફાળવી શકાય છે. વિશેષ વસૂલાત અધિકારીએ જમીન મહેસૂલ અધિનિયમ હેઠળ સત્તાઓનો ઉપયોગ કર્યો છે. સત્તાનો ઉપયોગ કરતી વખતે તેમની ફરજ હતી કે માત્ર ખેડૂતોને જ હરાજીમાં ભાગ લેવાની મંજૂરી આપવામાં આવે.તે સંબંધિત વ્યક્તિઓની ફરજ પણ હતી કે તેઓ ભાગ ન લે કારણ કે તેઓ ખેડૂત નથી. તેમણે જાણીજોઈને કાયદાની અવગણના કરી હોવાથી તેમને કોઈ લાભ આપી શકાતો નથી. સ્પેશિયલ રિકવરી અધિકારી દ્વારા કરવામાં આવેલી કાર્યવાહી શરૂઆતથી જ રદબાતલ માનવામાં આવે છે.હરાજીને મંજૂરી આપતો આદેશ પણ શરૂઆતથી જ રદબાતલ છે.ગુજરાત રાજ્ય વિરુદ્ધ પટેલ અદા મેદા કેસ નંબર ૨૬૭/૧૯૭૭ માં માનનીય હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશ મુજબ આવા નિર્ણયને કોઈપણ સમયે રદ કરી શકાય છે.તે સમય મર્યાદા દ્વારા પ્રતિબંધિત નથી.જે લોકો જમીન ધરાવે છે તેઓ કપડાના વેપારીઓ છે.તેઓ કલેક્ટરની પરવાનગી વિના જમીન ધરાવી શકતા નથી.આ રાષ્ટ્રીય નીતિ છે.રાજ્યની સૂચનાઓની અવગણના કરીને હાથ ધરવામાં આવતી આવી પ્રક્રિયાને મંજૂરી આપવી અયોગ્ય અને અન્યાયી હશે.

(૬) શ્રી રામસિંહભાઈના વારસદારોએ રજૂઆત કરી છે કે જમીન મૂલ્યવાન છે.તેમની પાસે બીજી કોઈ જમીન નથી.રકમની ચુકવણી માટે તેમને સમય આપવો જોઈતો હતો તેવી તેમની રજૂઆતને નકારી કાઢવામાં આવી નથી.બ્લોક નંબર ૪૧ નો વિસ્તાર ૧૪.૮૨.૧૫ હેક્ટર છે. જમીન પર વૃક્ષો, એક કૂવો અને એક વિદ્યુત મોટર છે.જમીનના આખા બ્લોકનું વેચાણ વાજબી ગણી શકાય નહીં, ભલે નાણાંની વસૂલાત સરળતાથી ન થઈ હોય.પ્રતિવાદીએ રજૂઆત કરી છે કે સિવિલ

કોર્ટમાં દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો છે.નાગરિક અધિકારો માટે દાવો દાખલ કરવામાં આવે છે.હરાજી રાજ્યના નિયમો અને નીતિ અનુસાર હાથ ધરવામાં આવી છે કે નહીં તે સુનિશ્ચિત કરવાની જવાબદારી રાજ્યની છે.સ્પેશિયલ રિકવરી અધિકારીએ રાજ્યની નીતિની અવગણના કરવાનું ચાલુ રાખ્યું છે.તેથી તેનો નિર્ણય સ્વીકારી શકાતો નથી.

::આદેશ::

ઉપર જણાવેલા કારણોસર, રિવિઝન અરજીને મંજૂરી આપવામાં આવી છે.તેથી, સ્પેશિયલ રિકવરી અધિકારી દ્વારા પસાર કરાયેલ ૨૦/૧૨/૧૯૮૪ તારીખનો આદેશ રદ કરવામાં આવે છે.

૫ એસ. એસ. આર. ડી. દ્વારા પસાર કરાયેલા ઉપરોક્ત આદેશથી અસંતુષ્ટ મૂળ અરજદારો સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નંબર ૩૪૦૬/૧૯૮૨ દાખલ કરીને આ અદાલત સમક્ષ આવ્યા હતા.

૬ અમે નીચેની રજૂઆતોની નોંધ લઈએ છીએ, જે એસ. એસ. આર. ડી. દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશ પર આક્ષેપ કરતી વખતે મૂળ રિટ અરજદારો દ્વારા વિદ્વાન સિંગલ જજ સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવી હતી:

- (૧) લગભગ ૦૭ વર્ષના કુલ વિલંબ પછી રાજ્ય સરકાર બોમ્બે લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ ૨૧૧ હેઠળ પુનરાવર્તનની સત્તાનો ઉપયોગ કરી શકી ન હોત.
- (૨) મૂળ રિટ અરજદારો હકીકતમાં ખેડૂતો છે અને જે તારીખે તેઓએ જમીનની ખરીદીના હેતુ માટે હરાજીની કાર્યવાહીમાં ભાગ લીધો હતો, તે તારીખે તેમની પાસે કૃષિ જમીન હતી, જે તાલુકા સાણંદના કોલાટ ગામમાં આવેલી હતી.આવા સંજોગોમાં, બોમ્બે ટેનન્સી એગ્રિકલ્ચરલ લેન્ડ્સ એક્ટની કલમ ૬૩ દ્વારા વ્યવહારને અસર થઈ હોવાનું ન કહી શકાય.
- (૩) અન્યથા પણ જાહેર હરાજીમાં જમીનના વેચાણના વ્યવહારને ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૬૩એની જોગવાઈઓ દ્વારા અસર થશે નહીં, કારણ કે પાછલી તારીખના સુધારામાં ૦૮ કિલોમીટરની ત્રિજ્યામાં કૃષિ જમીન રાખવાની શરતને રદ કરવામાં આવી છે.એવી પણ રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૩ (૧એ) કલમ ૬૩એની જોગવાઈઓને ઓવરરાઈડ કરશે અને તેથી, જો બિન-ખેડૂતો તરફેણમાં વેચાણ કરવામાં આવ્યું હોત તો પણ તેને અલગ રાખી શકાયું ન હોત.
- (૪) વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશ સમક્ષ એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે સુધારા અધિનિયમ, ૨૦૦૧ ને ધ્યાનમાં રાખીને ભાડૂત અધિનિયમની

કલમ ૬૩ દ્વારા હરાજીની ખરીદીને અસર થશે નહીં, જેમાં ૦૮ કિલોમીટરની ત્રિજ્યામાં કૃષિ જમીન રાખવાની શરત પૂર્વલક્ષી અસર સાથે દૂર કરવામાં આવી હતી.

(૫) એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે જ્યારે જાહેર હરાજી સ્પેશિયલ રિકવરી અધિકારી દ્વારા યોજવામાં આવી હતી, ત્યારે કોઈ શરત લાદવામાં આવી ન હતી કે માત્ર ખેડૂતો જ હરાજીમાં ભાગ લઈ શકે. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે જો રિટ અરજદારો ખેડૂતો નથી તે સ્વીકાર્યા વિના ધારણા કરવામાં આવી હોત, તો પણ ભાડૂત કાયદામાં પૂર્વવર્તી સુધારાને ધ્યાનમાં રાખીને હરાજીની કાર્યવાહીને રદ કરી શકાતી ન હતી. એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૩ (૧એ) ની જોગવાઈઓ સહકારી મંડળી દ્વારા એડવાન્સ કરાયેલી લોનને લાગુ પડશે અને તેથી, બે સહકારી મંડળીઓ દ્વારા એડવાન્સ કરાયેલી લોનની ચુકવણીમાં ડિફોલ્ટ માટે પ્રશ્નમાં જમીનની હરાજીને અલગ રાખી શકાતી નથી.

૭ એવું જણાય છે કે ઉપરોક્ત તમામ દલીલો, જે મૂળ રિટ અરજદારો તરફથી રજૂ કરવામાં આવી હતી, તે વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશ દ્વારા સ્વીકારવામાં આવી અને અંતે એસ.એસ.આર.ડી. દ્વારા પસાર કરાયેલ પડકારિત આદેશ રદ કરીને બાજુએ મૂકવામાં આવ્યો.

૮ અપીલકર્તાઓ-મૂળ માલિકો, જેમની જમીનની વર્ષ ૧૯૮૪માં હરાજ કરવામાં આવી હતી, તેઓ આ અપીલ સાથે અહીં આ અદાલત સમક્ષ છે.

૯ હરીફ પક્ષોની રજૂઆતો નોંધવા માટે આગળ વધતા પહેલા, આપણે ઉપર જણાવેલી દરેક રજૂઆતો પર વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશ દ્વારા નોંધાયેલા તારણોની તપાસ કરી શકીએ છીએ.

૧૦ વિલંબના મુદ્દા પર, વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે અનુક્રમે ફરિયાદ-૨૪ અને ૩૭ માં નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું:

૨૪ પુનરાવર્તનની કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં વિલંબની વાત કરીએ તો ગુજરાત રાજ્ય વિરુદ્ધ પટેલ રાઘવ નાથ (ઉપરોક્ત) અને જનાર્દન ડી પટેલ વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા નિર્ધારિત કાયદો વર્તમાન કેસને સંપૂર્ણપણે લાગુ પડશે. પ્રતિવાદી નંબર ૧ દ્વારા સંહિતાની કલમ ૨૧૧ હેઠળ પુનરીક્ષણની સત્તાઓનો ઉપયોગ કરવામાં લગભગ સાત વર્ષનો વિલંબ થયો છે, જે નિઃશંકપણે સમયનો ગેરવાજબી સમયગાળો છે. વિવાદિત ક્રમમાં કોઈ હળવા સંજોગો અથવા સમજૂતી જોવા મળતી નથી. આ કારણોસર પણ, વિવાદિત આદેશ કાયદેસર રીતે બિનટકાઉ છે.

૩૭ પટેલ રાઘવ નાથના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના ચુકાદાથી અને જનાર્દન ડી. પટેલ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં આ અદાલતના ચુકાદાથી સ્પષ્ટ થાય છે કે, કલમ ૨૧૧ હેઠળ પુનરીક્ષણની સત્તાનો ઉપયોગ પ્રતિવાદી નંબર

૧ દ્વારા અતિશય અને ગેરવાજબી વિલંબ પછી કરવામાં આવ્યો હતો.કાર્યવાહી શરૂ કરવાનું કારણ સહાયક કલેક્ટરનો અહેવાલ અથવા પ્રતિવાદીઓની સંખ્યા ૨ થી ૫ દ્વારા કરવામાં આવેલી અરજી હોઈ શકે છે.જો કે, તે અહીં ઉપર ચર્ચા કરાયેલા ચુકાદાઓમાં નિર્ધારિત કાયદાના દાયરામાંથી વિવાદિત આદેશને બહાર કાઢતો નથી.વધુમાં, તે દસ્તાવેજો રેકૉર્ડ પર લેવામાં આવ્યા પછી પણ, આદેશ જાહેર કરવામાં આવે તે પહેલાં જ અરજદારો દ્વારા રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજોની તપાસ કર્યા વિના વિવાદિત આદેશ પસાર કરવામાં આવ્યો છે.અગાઉ ચર્ચા કરવામાં આવી છે તેમ, ૨૦૦૧ના સુધારેલા કાયદાની કાયદાકીય અસરોને કારણે, ખેડૂત બનવાની જરૂરિયાત પૂર્વલક્ષી અસર સાથે દૂર કરવામાં આવી છે અને આ સુધારો તે બાકી કાર્યવાહીઓને લાગુ પડશે જે અંતિમતા પ્રાપ્ત કરી નથી અને જે ઘટાડી દેવામાં આવી છે.અરજદારો ૨૦૦૧ના સુધારા અધિનિયમમાંથી વહેતી કાનૂની સ્થિતિનો લાભ મેળવવા માટે હકદાર છે અને હરાજી સમયે તેઓ ખેડૂતો હતા કે કેમ તે પ્રશ્ન હવે મહત્વહીન બની ગયો છે.

૧૧ રિટ અરજદારો હકીકતમાં ખેડૂતો છે અને જાહેર હરાજીમાં વેચાણના વ્યવહારને કાયદાની કલમ ૬૩ દ્વારા અસર થઈ હોવાનું ન કહી શકાય તેવી રજૂઆતના સંદર્ભમાં, વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે નીચેના તારણો નોંધ્યા હતા:

૨૨ આ આપણને અરજદારો દ્વારા પ્રતિવાદી નંબર ૧ સમક્ષ રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજો સંબંધિત પ્રશ્ન પર લાવે છે, જે ખેડૂત તરીકેની તેમની સ્થિતિ દર્શાવે છે.પ્રતિવાદી નંબર ૧ સમક્ષ કાર્યવાહીનો રેકૉર્ડ પ્રતિવાદી નંબર ૪ માટે વિદ્વાન વકીલ શ્રી ઝુબિન એફ ભારદા દ્વારા રજૂ કરવામાં આવ્યો છે.હકીકતમાં, તે રાજ્ય સરકારના રેકૉર્ડની નકલ છે.તેમાંથી તે સ્પષ્ટ છે, અને વિદ્વાન સહાયક સરકારી વકીલ સહિત કોઈપણ પક્ષના

વિદ્વાન વકીલ દ્વારા વિવાદિત નથી, કે અરજદારોએ અરજી સાથે ૨૩/૦૮/૧૯૯૧ પર પ્રતિવાદી નંબર ૧ ને ઉપરોક્ત દસ્તાવેજો રજૂ કર્યા હતા.દસ્તાવેજો મહેસૂલ રેકૉર્ડની નકલો છે.વિવાદિત આદેશમાં ઉદ્દેખ કરવામાં આવ્યો છે કે જ્યારે ૨૯/૦૭/૧૯૯૧ પર સુનાવણી થઈ ત્યારે અરજદારોએ ખેડૂતો હોવાના તેમના દાવાના સમર્થનમાં કોઈ દસ્તાવેજ પુરાવા રજૂ કર્યા ન હતા.વિવાદિત આદેશ પરથી એ વધુ સ્પષ્ટ છે કે, સુનાવણી ૨૯/૦૭/૧૯૯૧ પર થઈ હોવા છતાં, પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ તે તારીખે અંતિમ આદેશ ઉચ્ચાર્યો ન હતો.વિશિષ્ટ રીતે, વિવાદિત ક્રમમાં બે તારીખો હોય છે.એક છે ૦૭/૦૮/૧૯૯૧ અને બીજું છે ૧૧/૧૦/૧૯૯૧.પહેલું એ તારીખનું સૂચક હોઈ શકે છે જ્યારે ઓર્ડર તૈયાર કરવામાં આવ્યો હતો અને બાદમાં જ્યારે તે ઉચ્ચારવામાં આવ્યો હતો.આ અંગે નિશ્ચિતપણે કંઈ કહી શકાય નહીં.જો કે, જે ચોક્કસ છે તે એ હકીકત છે કે ઓર્ડર ૧૧/૧૦/૧૯૯૧ પહેલાં ઉચ્ચારવામાં આવ્યો ન હતો.તેથી, જો અરજદારોએ ૨૩/૦૮/૧૯૯૧ પર દસ્તાવેજો રજૂ કર્યા હોય, તો પ્રતિવાદી નંબર ૧ પાસે આદેશ જાહેર કરવામાં આવ્યો ત્યારે ૨૯/૦૭/૧૯૯૧ (સુનાવણીની તારીખ) અને ૧૧/૧૦/૧૯૯૧ વચ્ચે તેમની તપાસ અને ચકાસણી કરવા માટે પુષ્કળ સમય હતો.અરજી સાથેના દસ્તાવેજો પ્રતિવાદી નંબર ૧ ના રેકૉર્ડ પર રહે છે.સુનાવણી ૨૯/૦૭/૧૯૯૧ પર થઈ હશે પરંતુ તે તારીખે આદેશ જાહેર કરવામાં આવ્યો ન હતો.વિવાદિત આદેશ પસાર કરતી વખતે અરજદારો દ્વારા રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજોને ધ્યાનમાં ન લેવા માટે કોઈ માન્ય બહાનું હોવાનું જણાય છે, ખાસ કરીને સુનાવણીની તારીખ પછી પરંતુ આદેશની ઘોષણા પહેલાં અને રેકૉર્ડ પર લેવામાં આવ્યા પછી.આદેશ જાહેર કરવામાં આવે અને જાહેર કરવામાં આવે તે પહેલાં રેકૉર્ડનો એક ભાગ બનેલા દસ્તાવેજો સાથે વ્યવહાર કરવો એ પ્રતિવાદી નંબર ૧ ની ફરજ હતી.જો કે, પ્રતિવાદી નંબર ૧ તેને સૌથી વધુ જાણીતા કારણોસર ઉપરોક્ત દસ્તાવેજોને ધ્યાનમાં લેવામાં નિષ્ફળ ગયો.અરજદારો દ્વારા હાલની અરજીના રેકૉર્ડ પર વધારાના

સોગંદનામા દ્વારા દસ્તાવેજો પણ રજૂ કરવામાં આવ્યા છે. આ અદાલત ઉપરોક્ત દસ્તાવેજોની ચકાસણીની કવાયતમાં પ્રવેશવાનો અથવા સંબંધિત સમયે, અરજદારો ખેડૂતો હતા કે નહીં તે અંગે કોઈ નિષ્કર્ષ કાઢવાનો પ્રસ્તાવ કરતી નથી. તે પ્રતિવાદી નંબર ૧ માટે કરવાનું હતું, જે તેણે કર્યું નથી. આ અદાલત માટે આ કવાયતમાં સાહસ કરવાની કોઈ જરૂર નથી, જે હવે ૮ કિલોમીટરની અંદર કૃષિ જમીન રાખવાની મર્યાદાને દૂર કરીને ટેનન્સી એક્ટમાં સુધારાને કારણે નિષ્ફળ જશે. અગાઉ જણાવવામાં આવ્યું છે તેમ, અરજદારોને સુધારેલા કાયદાના લાભથી વંચિત કરી શકાતા નથી, જેના દ્વારા આ જરૂરિયાતને પાછલી અસરથી દૂર કરવામાં આવી છે, જાણે કે તે પ્રથમ સ્થાને ઘડવામાં આવી ન હોય. આ સુધારામાં વધુમાં જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે કલમ ૬૩ના ઉદ્દેશનના સંબંધમાં બાકી રહેલી કાર્યવાહીમાં ઘટાડો થશે.

૨૩ કાયદાએ તેનો પોતાનો માર્ગ અપનાવવો પડે છે અને તેથી, કાયદાકીય સૂચિતાર્થ દ્વારા, આજે અરજદારો દ્વારા રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજોની તપાસ કરવાની કોઈ જરૂર નથી, જે સંબંધિત સમયગાળામાં ખેડૂતો તરીકેની તેમની સ્થિતિના સમર્થનમાં છે. પ્રતિવાદીઓની દલીલ કે આ બાબત પ્રતિવાદી નંબર ૧ ને મોકલી દેવામાં આવે તેનું કોઈ બળ નથી કારણ કે આવી કવાયત હવે ખાલી ઔપચારિકતા હશે, જેમાં કાયદેસર રીતે અસમર્થનીય ઉદ્દેશ નથી.

૧૨ જાહેર હિતમાં જમીનના વેચાણના વ્યવહારને પૂર્વલક્ષી અસર સાથે સુધારાને ધ્યાનમાં રાખીને ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૬૩એની જોગવાઈઓ દ્વારા અસર નહીં થાય તેવી ત્રીજી અને ચોથી રજૂઆતના સંદર્ભમાં, વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા નોંધાયેલા તારણો નીચે મુજબ છે:

૧૨. કલમ ૨ (૨) ખેડૂતને એવી વ્યક્તિ તરીકે વ્યાખ્યાયિત કરે છે જે જમીનનું વ્યક્તિગત રીતે ખેડાણ કરે છે. કલમ ૨(૬) મુજબ “વ્યક્તિગત રીતે ખેડાણ કરવું”નો અર્થ એવો થાય છે કે પોતાની જ હિસાબે જમીનનું ખેડાણ કરવું — (i) પોતાના મજૂરી દ્વારા, અથવા (ii) પોતાના કુટુંબના કોઈ સભ્યની મજૂરી દ્વારા, અથવા (iii) પોતાની જાત અથવા પોતાના કુટુંબના કોઈ સભ્યની વ્યક્તિગત દેખરેખ હેઠળ, ભાડે રાખેલા મજૂરો અથવા રોકડ અથવા જાતે ચુકવાતી મજૂરી પર રાખેલા નોકરો દ્વારા, પરંતુ પાકના ભાગરૂપે નહીં, અને એવી જમીન, જેનું સંપૂર્ણ ક્ષેત્રફળ (એ) એક જ ગામની હદમાં આવેલ હોય, અથવા (બી) એવી રીતે આવેલ હોય કે જમીનનો કોઈ ભાગ બીજા ભાગથી પાંચ માઈલથી વધુ અંતરે અલગ પડતો ન હોય; અથવા (સી) એક સઘન બ્લોક રચે;

સમજૂતી / -વિધવા અથવા શારીરિક અથવા માનસિક અશક્તિ ધરાવતો વ્યક્તિ, અથવા સશસ્ત્ર દળનો સેવામાં રહેલો સભ્ય, જો આવી જમીન નોકરો દ્વારા, અથવા ભાડે રાખેલા મજૂરો દ્વારા, અથવા ભાડૂત મારફતે ખેડવામાં આવે, તો એવી જમીન વ્યક્તિગત રીતે ખેડાયેલી ગણાશે.

સમજૂતી-૨ સંયુક્ત કુટુંબના કિસ્સામાં, જો આવી કુટુંબનો કોઈપણ સભ્ય જમીનનું ખેડાણ કરે તો જમીન વ્યક્તિગત રીતે ખેડાયેલી ગણાશે, (અને સંયુક્ત કુટુંબ સિવાયના કુટુંબના કિસ્સામાં, સંબંધિત વ્યક્તિના પતિ અથવા, જે રીતે લાગુ પડે, પત્ની સિવાયનો કોઈ વ્યક્તિ અથવા તેના પર આધારિત તેના સીધા વંશજ સિવાયનો કોઈ વ્યક્તિ કુટુંબનો સભ્ય ગણાશે નહીં.)

પરંતુ, આ સ્પષ્ટીકરણના હેતુ માટે, જો કલેક્ટર દ્વારા એવી વ્યક્તિને પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે કે તેની માલિકી ઓછી હોવાને કારણે,

ખેતીમાંથી થતી મર્યાદિત આવકને કારણે અથવા નિર્ધારિત કરવામાં આવે તેવા અન્ય કોઈ કારણસર, તે વ્યક્તિ માટે તેના આજીવિકાના સાધનોને અવરોધ્યા વિના, આવા ગામમાં અથવા સ્થળે રહેવાનું શક્ય નથી, તો તે વ્યક્તિ માટે આવા ગામમાં અથવા સ્થળે રહેવાનું જરૂરી રહેશે નહીં અને તે પ્રમાણપત્ર અમલમાં છે.)

૧૩ . ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૬૩ આ રીતે વાંચે છે:

કલમ ૬૩ અખેતીવાડીધારકોને હસ્તાંતરણ પ્રતિબંધિત: (૧) આ અધિનિયમમાં જેમ જોગવાઈ કરવામાં આવી છે તે મુજબ —

- (ક) (નાગરિક અદાલતના હુકમના અમલમાં અથવા જમીન મહેસૂલની બાકી રકમની વસૂલાત માટે અથવા જમીન મહેસૂલની બાકી રકમ તરીકે વસૂલ કરી શકાય તેવી રકમ માટે) કોઈ વેચાણ નહીં, કોઈ જમીન અથવા તેમાં વ્યાજની ભેટ, વિનિમય અથવા લીઝ નહીં, અથવા
- (બી) કોઈ પણ જમીન અથવા તેમાં વ્યાજનું ગીરવે મૂકવું નહીં, જેમાં ગીરવે મૂકેલી મિલકતનો કબજો ગીરવે રાખનારને આપવામાં આવે છે, [અથવા]
- (સી) કોઈ પણ જમીન અથવા તેમાંના વ્યાજના વેચાણ, ભેટ, વિનિમય, લીઝ અથવા ગીરવે મૂકવા માટે લેખિત સાધન દ્વારા કરવામાં આવેલ કોઈ કરાર એવી વ્યક્તિની તરફેણમાં માન્ય રહેશે નહીં કે જે ખેડૂત ન હોય [અથવા જે ખેડૂત હોવાથી માલિક અથવા ભાડૂત તરીકે અથવા અંશતઃ માલિક તરીકે અને અંશતઃ ભાડૂત તરીકે અથવા જે કૃષિ મજૂર ન હોય]

પરંતુ કલેક્ટર અથવા આ વતી [રાજ્ય] સરકાર દ્વારા અધિકૃત અધિકારી નિયત કરવામાં આવે તેવી શરતો પર આવા વેચાણ, ભેટ, વિનિમય, લીઝ અથવા ગીરો [અથવા આવા કરાર માટે] માટે પરવાનગી આપી શકે છે.

[વધુમાં, જો અન્ય સ્ત્રોતોમાંથી આવી વ્યક્તિની વાર્ષિક આવક પાંચ હજાર રૂપિયાથી વધુ હોય તો, જો જમીન કૃષિ હેતુ માટે ખેડૂત ન હોય તેવી વ્યક્તિને વેચવામાં આવી રહી હોય તો આવી કોઈ પરવાનગી આપવામાં આવશે નહીં.]

(૨) આ કલમની કોઈ પણ બાબત કૃષિ મજૂર અથવા કારીગરની તરફેણમાં રહેઠાણ અથવા તેની જમીન અથવા તેની સાથે સંકળાયેલી કોઈપણ જમીનને [વેચાણ, ભેટ, વિનિમય અથવા લીઝ અથવા વેચાણ, ભેટ, વિનિમય અથવા લીઝ માટેના કરારને પ્રતિબંધિત કરતી] ગણવામાં આવશે નહીં.

[(૩) આ કલમની કોઈ પણ બાબત સહકારી મંડળીની તરફેણમાં અસર પામેલી કોઈ પણ જમીનના ગીરવે મૂકવા અથવા તેના વ્યાજ પર આવી સોસાયટી દ્વારા આપવામાં આવેલી લોનની જામીનગીરી તરીકે લાગુ થશે નહીં અથવા બોમ્બે કૃષિ દેવાદારો રાહત અધિનિયમ, ૧૯૪૭ની કલમ ૨૪ હેઠળ અદાલત દ્વારા ગીરવે જાહેર કરાયેલ કોઈપણ હસ્તાંતરણ પર લાગુ થશે નહીં અથવા લાગુ થયું હોવાનું માનવામાં આવશે નહીં.(૧૯૪૭નો બોમ XXVIII)]

[(૪) પેટા કલમ (૧) હેઠળ કરવામાં આવેલા કોઈપણ વેચાણને કલમ ૬૩એમાં કંઈપણ લાગુ પડશે નહીં]

૧૪ ગુજરાત અધિનિયમ નંબર ૪/૧૯૯૫ દ્વારા સુધારાના માધ્યમથી, એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી કે:

૨ બોમ્બે ભાડૂત અને કૃષિ જમીન અધિનિયમ, ૧૯૪૮ની કલમ ૨માં પેટા કલમ (૬) માં:

(૧) જમીન શબ્દોથી શરૂ થતા ભાગ માટે, સમગ્ર વિસ્તાર અને એક કોમ્પેક્ટ બ્લોક શબ્દો સાથે સમાપ્ત થતો વિસ્તાર કાઢી નાખવામાં આવશે.

(૨) સમજૂતી III કાઢી નાખવામાં આવશે.

૧૫ બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ એગ્રિકલ્ચરલ લેન્ડ્સ (ગુજરાત એમેન્ડમેન્ટ) એમેન્ડિંગ એક્ટ, ૨૦૦૧ દ્વારા ટેનન્સી એક્ટમાં વધુ સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો. ૧૯૯૫ના ગુજરાત અધિનિયમ નંબર ૪ની કલમ ૨માં નીચે મુજબ સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો:

૨ બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ એગ્રિકલ્ચરલ લેન્ડ્સ (ગુજરાત એમેન્ડમેન્ટ) એક્ટ, ૧૯૯૫ (ત્યારબાદ તેને એમેન્ડમેન્ટ એક્ટ તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) ની કલમ ૨માં, બે જગ્યાએ આવતા શબ્દોને દૂર કરવા માટે, શબ્દો હંમેશા કાઢી નાખવામાં આવ્યા હોવાનું માનવામાં આવશે અને તેને બદલવામાં આવશે. (ભાર મૂકવામાં આવે છે)

૧૬. ૨૦૦૧ની ઉપરોક્ત સુધારેલી જોગવાઈઓના કાળજીપૂર્વક અવલોકનથી એ સ્પષ્ટ થાય છે કે ૮ કિલોમીટરની ત્રિજ્યામાં ખેતીની જમીન રાખવાની મર્યાદાને પાછલી અસરથી દૂર કરવામાં આવી છે, જાણે કે તે કાયદામાં શરૂઆતથી જ ક્યારેય ન હતી. તે હંમેશા કાઢી નાખવામાં આવ્યું હોવાનું માનવામાં આવશે. ૨૦૦૧ ના સુધારેલા કાયદામાં ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૮૪ (સી) હેઠળ કરવામાં

આવેલા અથવા કથિત રીતે કરવામાં આવેલા કોઈપણ આદેશને લગતી તમામ કાનૂની કાર્યવાહીને ઘટાડવાની જોગવાઈ છે, જે કલમ ૬૩ ની જોગવાઈઓનું ઉલ્લંઘન કરે છે, જ્યાં સુધી તે પ્રાંતીય અધિનિયમની કલમ ૨ ની પેટા કલમ (૬) ના ઉલ્લંઘન સાથે સંબંધિત છે, જે કોઈપણ અદાલત, ટ્રિબ્યુનલ અથવા અન્ય સત્તાધિકારી સમક્ષ બાકી છે અથવા આવી કોઈપણ સત્તાધિકારી દ્વારા સુધારેલા અધિનિયમના પ્રારંભ પર અથવા પછી શરૂ કરવામાં આવેલી કાર્યવાહી, જે અંતિમ બની ગઈ છે.

૧૭. બચત કલમ એ કાર્યવાહીને બચાવે છે કે જેણે સુધારા અધિનિયમની શરૂઆતની તારીખ પહેલાં અંતિમતા પ્રાપ્ત કરી છે, પરંતુ તે જોગવાઈ કરે છે કે સુધારો બાકી કાર્યવાહી પર લાગુ થશે.

૧૮. ૨૦૦૧ ના સુધારા અધિનિયમની કલમ ૪ ના સ્પષ્ટીકરણમાં, અંતિમ શબ્દનો અર્થ એ થાય છે કે જ્યાં સુધારા અધિનિયમની શરૂઆતની તારીખે આવા કોઈ આદેશ સામે કોઈ પણ અદાલત, ટ્રિબ્યુનલ અથવા અન્ય સત્તાધિકારી સમક્ષ કોઈ અપીલ, પુનરાવર્તન અથવા અન્ય કોઈ કાર્યવાહી બાકી નથી.

૧૯. વર્તમાન કેસની વાસ્તવિક સ્થિતિમાં, આક્ષેપિત આદેશ ૦૭/૦૮/૧૯૯૧-૧૧/૧૦/૧૯૯૧ પર પસાર કરવામાં આવ્યો છે. જ્યારે ૨૦૦૧નો સુધારો રજૂ કરવામાં આવ્યો ત્યારે કાર્યવાહીને અંતિમ સ્વરૂપ મળ્યું ન હતું, કારણ કે વિવાદિત આદેશને પડકારતી હાલની અરજી, જ્યારે સુધારો અમલમાં આવ્યો ત્યારે બાકી હતી. ૨૦૦૧ ના ઉપરોક્ત સુધારાના અમલ દ્વારા, તમામ બાકી કાર્યવાહી કે જે અંતિમતાને પ્રાપ્ત કરી નથી, તે કલમ ૬૩ ની જોગવાઈઓના ઉલ્લંઘન અંગેના સુધારામાં આપવામાં આવેલી પૂર્વલક્ષી અસરને કારણે ઘટાડી

દેવામાં આવી છે, જેમાં ખરીદવાની દરખાસ્ત કરેલી જમીનથી ૮ કિલોમીટરની ત્રિજ્યામાં કૃષિ જમીન રાખવાની જરૂરિયાત છે.

૨૦. ૨૦૦૧ના સુધારાની કાનૂની અસરો એ છે કે ૮ કિલોમીટરની ત્રિજ્યામાં ખેતીની જમીન રાખવાની જરૂરિયાત પૂર્વલક્ષી અસર સાથે દૂર કરવામાં આવી હતી, જાણે કે તે કાયદામાં ક્યારેય લાગુ કરવામાં આવી ન હોય. આ જરૂરિયાતના ઉદ્ધંધનને કારણે ઉભી થયેલી તમામ પેન્ડિંગ કાર્યવાહી, જે અંતિમતામાં આવી ન હતી, તેને રદ કરવામાં આવી હતી. વર્તમાન કેસના તથ્યાત્મક મેટ્રિક્સમાં આ કાનૂની સ્થિતિને લાગુ કરવાથી, તે સ્પષ્ટ છે કે કાર્યવાહી હજુ સુધી અંતિમ સ્વરૂપ પ્રાપ્ત કરી શકી નથી. તે સ્પષ્ટ છે કે ભલે એવી જરૂરિયાત અસ્તિત્વમાં હોય કે અરજદારો હરાજીમાં તેમના દ્વારા ખરીદવામાં આવેલી જમીનથી ૮ કિલોમીટરની ત્રિજ્યામાં કૃષિ જમીન ધરાવે, પણ હવે આ જરૂરિયાતને નાબૂદ કરવામાં આવી છે. સુધારાની પૂર્વલક્ષી પ્રકૃતિ અને શબ્દો હંમેશા કાઢી નાખવામાં આવ્યા હોવાનું માનવામાં આવશે, તે સ્પષ્ટ કરે છે કે અન્ય પ્રતિવાદીઓ માટે વિદ્વાન સહાયક સરકારી વકીલ અને વિદ્વાન વકીલની દલીલ, કે અરજદારો હરાજીની તારીખે આ શરત પૂરી કરવા માટે બંધાયેલા હતા, તે ટકી શકતી નથી.

૧૩. કાયદાની કલમ ૪૩ (૧એએ) ના સંદર્ભમાં છેલ્લી રજૂઆતના સંદર્ભમાં, વિદ્વાન સિંગલ જજના તારણો નીચે મુજબ છે:

૨૬. અન્ય એક મહત્વપૂર્ણ પાસું કે જેની નોંધ લેવી જરૂરી છે તે ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૩ (૧એએ) સાથે સંબંધિત છે, જે કલમ ૬૩ (૧) (એ) ની જોગવાઈઓ સાથે સુસંગત છે. ટેનન્સી એક્ટની કલમ

૪૩માં ઉપરોક્ત એક્ટ હેઠળ ખરીદવામાં આવેલી અથવા વેચવામાં આવેલી જમીનના હસ્તાંતરણ પર પ્રતિબંધ છે.

૨૭. કલમ ૪૩ (૧એએ) આ રીતે વાંચે છે:

કલમ ૪૩ (૧એ. એ.) પેટા કલમ (૧) માં કંઈપણ સમાવિષ્ટ હોવા છતાં, આવા ભાડૂત અથવા વ્યક્તિ માટે જમીન સુધારણા લોન અધિનિયમ, ૧૮૮૩ (૧૯૮૩નો ૧૯), કૃષિ લોન અધિનિયમ, ૧૮૮૪ (૧૯૮૩નો ૧૨), અથવા બોમ્બે બિન-કૃષિ લોન અધિનિયમ, ૧૯૨૮ (૧૯૨૮નો બોમ ૩) હેઠળ રાજ્ય સરકાર દ્વારા તેને આપવામાં આવેલી લોનને ધ્યાનમાં રાખીને રાજ્ય સરકારની તરફેણમાં જમીનને ગીરવે મૂકવી અથવા તેના હિતો પર ચાર્જ લગાવવો કાયદેસર રહેશે, જે ગુજરાત રાજ્યમાં અમલમાં છે, અથવા બેંક અથવા સહકારી મંડળીની તરફેણમાં છે. , અને રાજ્ય સરકાર, બેંક અથવા સહકારી મંડળી માટે ખુદા અન્ય કોઈ ઉપાયો પર પૂર્વગ્રહ વિના, જે શરતો પર આવી લોન આપવામાં આવી હતી તે શરતો અનુસાર આવી લોનની ચુકવણીમાં તેણે ડિફોલ્ટ કરવાની સ્થિતિમાં, રાજ્ય સરકાર, બેંક અથવા સહકારી મંડળી માટે જમીનમાં તેનું વ્યાજ જમ કરવા અને વેચવા અને આવી લોનની ચુકવણીમાં આવક લાગુ કરવા માટે કાયદેસર રહેશે.

૨૮. આ જોગવાઈમાં સહકારી સમાજનો પણ ઉલ્લેખ છે. ઉપરોક્તમાંથી એ સ્પષ્ટ થાય છે કે જો સહકારી મંડળીની તરફેણમાં જમીનનું ગીરો બનાવવામાં આવે છે, જેમ કે વર્તમાન કેસમાં પ્રતિવાદીઓની સંખ્યા ૨ થી ૫ દ્વારા પ્રતિવાદીઓની સંખ્યા ૭ અને ૮ ની તરફેણમાં કરવામાં આવ્યું છે, તો સહકારી મંડળી જમીનમાં તેનું વ્યાજ જમ કરી શકે છે અથવા વેચી શકે છે અને ડિફોલ્ટના કિસ્સામાં આવી લોનની ચુકવણીમાં લાગુ થતી આવક કરી શકે છે. હાથમાં રહેલા કેસમાં, ૨ થી ૫ નંબરના પ્રતિવાદીઓએ ૭ અને ૮ નંબરની સહકારી

મંડળીઓ પાસેથી લોન લીધી હતી અને રકમ ચૂકવી ન હતી.તેથી, પ્રતિવાદીઓ નંબર ૭ અને ૮ કાયદેસર રીતે ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૪૩ (૧એએ) માં પૂરા પાડવામાં આવેલ પ્રતિવાદીઓ નંબર ૨ થી ૫ ની જમીનની હરાજી દ્વારા તેમની બાકી રકમની વસૂલાત કરવા માટે હકદાર હતા.

અપીલકર્તાઓના પોતાના પર રજૂઆતો:

૧૪. અપીલકર્તાઓ વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી જે. એમ. પટેલે ભારપૂર્વક રજૂઆત કરી હતી કે અત્રેના પ્રતિવાદી નં. ૩ થી ૭ દ્વારા કરવામાં આવેલી રિટ અરજી મંજૂર કરીને વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે ગંભીર ભૂલ કરી છે. શ્રી પટેલના જણાવ્યા મુજબ, વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે આ બાબતનું મૂલ્યાંકન કરવામાં નિષ્ફળ ગયા કે પ્રતિવાદી નં. ૩ થી ૭ ટેનન્સી અધિનિયમના અર્થ અને વ્યાપમાં ખેતીવાડીધારકો નથી અને તેથી વિવાદિત જમીનની તેમની તરફેણમાં થયેલી કહેવાતી હરાજી વેચાણ ટેનન્સી અધિનિયમના માળખાનો ભંગ કરે છે, જે અખેતીવાડીધારકોના પક્ષે ખેતીવાડી જમીનના હસ્તાંતરણને પ્રતિબંધિત કરે છે.

૧૫. શ્રી પટેલ રજૂઆત કરશે કે વિદ્વાન સિંગલ જજ એ હકીકતની પ્રશંસા કરવામાં નિષ્ફળ ગયા કે પ્રતિવાદીઓ નંબર ૩ થી ૭ મહેસૂલ વિભાગના અગ્ર સચિવ સમક્ષ તેઓ ખેડૂતો હોવાનું સૂચવવા માટે કોઈ દસ્તાવેજો રજૂ કરી શક્યા ન હતા.૨૯/૦૭/૧૯૯૧ પર પુનરાવર્તનની કાર્યવાહીની સુનાવણી પૂર્ણ

થયાના લાંબા સમય પછી, ૨૩/૦૮/૧૯૯૧ પર દસ્તાવેજો મોડા રજૂ કરવામાં આવ્યા હતા.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે વિવાદિત આદેશની સામગ્રી સ્પષ્ટપણે સૂચવે છે કે જ્યારે આ બાબત મુખ્ય સચિવ દ્વારા સુનાવણી માટે લેવામાં આવી હતી, ત્યારે પ્રતિવાદીઓએ રજૂઆત કરી હતી કે તેઓ ખેડૂત તરીકેની તેમની સ્થિતિ દર્શાવતા બે દિવસના સમયગાળામાં જરૂરી દસ્તાવેજો દાખલ કરશે.જો કે, આવા દસ્તાવેજો પ્રતિવાદીઓ દ્વારા સુનાવણી પૂર્ણ થયાના લગભગ ૩ અઠવાડિયા પછી રેકૉર્ડ પર મૂકવામાં આવ્યા હતા.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે વધારાના પુરાવા વિલંબિત તબક્કે એટલે કે સુનાવણીના સમાપન પછી રેકૉર્ડ પર મૂકી શકાયા ન હોત.તેને ધ્યાનમાં રાખીને, પ્રતિવાદી નંબર ૧ સંબંધિત પ્રતિવાદીઓ દ્વારા વિલંબિત રીતે રેકૉર્ડ પર મૂકવામાં આવેલા રેકૉર્ડ્સનું અવલોકન ન કરવામાં સંપૂર્ણપણે ન્યાયી ઠેરવવામાં આવ્યો હતો.

૧૬. શ્રી પટેલે એવી રજૂઆત પણ કરી હતી કે એકલ ન્યાયાધીશે એવું કહીને ભૂલ કરી હતી કે ૧૯૯૫ અને ૨૦૦૧ના સુધારા અધિનિયમના આધારે ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૨ (૬) ની જોગવાઈ હેઠળ ૦૮ કિલોમીટરની ત્રિજ્યામાં કૃષિ જમીન રાખવાની જરૂરિયાતને પૂર્વલક્ષી અસર સાથે દૂર કરવામાં આવી હતી.વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશ અપીલકર્તાઓની દલીલને ધ્યાનમાં લેવામાં નિષ્ફળ ગયા હતા કે જ્યારે સંબંધિત પ્રતિવાદીઓની તરફેણમાં વેચાણ કરવામાં આવ્યું હતું ત્યારે ૦૫ માઈલની ત્રિજ્યામાં કૃષિ જમીનની માલિકીની જરૂરિયાત એ

પૂર્વશરત હતી.તેમ છતાં, ૧૯૯૫ ના સુધારા અધિનિયમની પૂર્વલક્ષી લાગુ થવાનો પ્રશ્ન ત્યારે જ ચિત્રમાં આવે છે જ્યારે ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૨ (૬) ના ઉલ્લંઘનનો આરોપ હોય. તાત્કાલિક કેસમાં, રિવિઝનલ ઓથોરિટીએ સ્પેશિયલ રિકવરી ઓફિસર દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને આ આધાર પર રદ કર્યો હતો કે સંબંધિત પ્રતિવાદીઓ કે જેઓ હરાજીમાં ખરીદદારો છે તેઓ કપાસના વેપારીઓ હતા, ખેડૂતો નહીં.વિવાદિત આદેશમાં ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૨ (૬) ના ઉલ્લંઘનનો કોઈ ચોક્કસ સંદર્ભ નથી.સુધારેલા કાયદાઓ ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૬૩ હેઠળ જરૂરીયાત મુજબ હસ્તાંતરણ મેળવનાર ખેડૂત હોવાની જરૂરિયાતને દૂર કરતા નથી, પરંતુ માત્ર ખેડૂતના અર્થ/અવકાશને વિસ્તૃત કરે છે જેથી ખેડૂતને જમીનના બીજા ટુકડાથી ૫ માઈલની ત્રિજ્યામાં જમીન ધરાવતા લોકો સુધી મર્યાદિત ન કરી શકાય.

૧૭. શ્રી પટેલે રજૂઆત કરી હતી કે ગુજરાત અધિનિયમ નંબર ૩/૨૦૦૧ ની કલમ ૩ એટલે કે ૨૦૦૧ના સુધારા અધિનિયમ અનુસાર, જ્યાં સુધી તે મુખ્ય અધિનિયમની કલમ ૨ની કલમ (૬) ના ઉલ્લંઘન સાથે સંબંધિત છે ત્યાં સુધી, કલમ ૬૩ની જોગવાઈઓના ઉલ્લંઘન માટે ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૮૪સી હેઠળ કરવામાં આવેલા અથવા કથિત રીતે કરવામાં આવેલા કોઈપણ આદેશને લગતી કાર્યવાહી જ નાબૂદ થશે.તાત્કાલિક કેસમાં કલમ ૮૪સી હેઠળ મામલાતદાર દ્વારા કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં આવી ન હતી, પરંતુ બોમ્બે લેન્ડ

રેવન્યુ કોડની કલમ ૨૧૧ હેઠળ મહેસૂલ વિભાગના અગ્ર સચિવ દ્વારા કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં આવી હતી.તેને ધ્યાનમાં રાખીને, સ્પેશિયલ રિકવરી અધિકારી અને મુખ્ય સચિવ સમક્ષ કાર્યવાહીમાં ઘટાડો કરવાનો કોઈ પ્રશ્ન જ નથી.

૧૮. શ્રી પટેલ રજૂ કરશે કે વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે કાયદામાં ભૂલ કરી છે કે ૧૯૯૫ અને ૨૦૦૧ના સુધારેલા કાયદાઓને ધ્યાનમાં રાખીને અનુક્રમે પાછલી અસરથી ખેડૂત બનવાની જરૂરિયાતને દૂર કરવામાં આવી છે અને હરાજી સમયે તેઓ ખેડૂત હતા કે કેમ તે પ્રશ્ન મહત્વહીન બની જાય છે.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે સુધારેલા કોઈપણ કાયદાઓ કૃષિ જમીનમાં વ્યાજ મેળવવાના હેતુથી ખેડૂત બનવાની જરૂરિયાતને દૂર કરતા નથી.સુધારેલા કાયદાઓ ભાડૂત કાયદા હેઠળ ખેડૂત તરીકે વર્ગીકૃત થવા માટે જરૂરી પૂર્વજરૂરીયાતોમાં માત્ર ફેરફાર કરે છે.

૧૯. શ્રી પટેલે એવી પણ રજૂઆત કરી હતી કે વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે એવું માનીને ભૂલ કરી હતી કે કલમ ૨૧૧ હેઠળની સત્તાઓનો ઉપયોગ પ્રતિવાદી નંબર ૧ દ્વારા ૦૭ વર્ષથી વધુના અતિશય અને ગેરવાજબી વિલંબ પછી કરવામાં આવ્યો હતો.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે પુનરાવર્તનની સુઓ મોટો શક્તિનો ઉપયોગ કરવા માટે કલમ ૨૧૧ હેઠળ કોઈ મર્યાદા સમયગાળો નિર્ધારિત નથી.કોઈ પણ સંજોગોમાં, વિલંબની પરિસ્થિતિ અન્યથા ટેનન્સી એક્ટની જોગવાઈઓની સંપૂર્ણ અવગણના કરીને કરવામાં આવેલા ગેરકાયદેસર

અને રદબાતલ વેચાણ વ્યવહારને માન્ય કરી શકતી નથી. વધુમાં, અહીં અપીલકર્તાઓ ગરીબ ખેડૂતો છે કે જેઓ વિદ્વાન સ્પેશિયલ રિકવરી અધિકારી દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશના આધારે બેઘર અને જમીનવિહોણા બની ગયા છે તે હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને વિલંબની વાત છે ત્યાં સુધી વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે સહાનુભૂતિપૂર્ણ દ્રષ્ટિકોણ અપનાવવો જોઈએ.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ભાડૂત કાયદાઓ સામાજિક ન્યાયની ખાતરી કરવાના હેતુથી કલ્યાણકારી કાયદાઓ છે અને આવા કાયદાઓને ઉદારતાથી સમજવા જોઈએ જેથી દલિતોના અધિકારો પર માત્ર તકનિકી બાબતોના આધારે દમન ન થાય.

૨૦. શ્રી પટેલે રજૂઆત કરી હતી કે એકલ ન્યાયાધીશે ચુકાદો આપીને ભૂલ કરી છે કે ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૪૩ (૧એએ) કલમ ૬૩ની જોગવાઈઓને ઓવરરાઈડ કરે છે અને અવલોકન કર્યું હતું કે સહકારી બેંકો કે જે પ્રતિવાદીઓની સંખ્યા ૮ અને ૯ છે, તેઓ કલમ ૪૩ (૧એએ) ના આધારે અપીલકર્તાઓની જમીનની હરાજી કરીને તેમની બાકી રકમની વસૂલાત કરવા માટે કાયદેસર રીતે હકદાર છે.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે કલમ ૪૩ (૧એએ) અને કલમ ૬૩ પરસ્પર વિશિષ્ટ નથી અને તેનો સુમેળપૂર્વક અર્થ કાઢવો જોઈએ.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે કલમ ૪૩ (૧એએ) "પેટા કલમ (૧) માં સમાવિષ્ટ કંઈપણ હોવા છતાં" બિનઅસ્તિત્વ ખંડ સાથે શરૂ થાય છે અને "અધિનિયમમાં સમાવિષ્ટ કંઈપણ હોવા છતાં" તરીકે નહીં, એટલે કે કલમ ૪૩ (૧એએ) માત્ર

કલમ ૪૩ (૧) ની જોગવાઈઓને ઓવરરાઈડ કરી શકે છે અને અધિનિયમ હેઠળની અન્ય કોઈ કલમ નહીં. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, કલમ ૪૩ (૧એએ) હેઠળ કરવા માંગવામાં આવેલ કોઈપણ હરાજનું વેચાણ કલમ ૬૩ની જોગવાઈઓને આધિન હોવું જોઈએ, કારણ કે આવું વેચાણ માત્ર અન્ય ખેડૂતની તરફેણમાં જ કરી શકાય છે.

૨૧. ઉપર ઉલ્લેખિત આવા સંજોગોમાં, શ્રી પટેલ પ્રાર્થના કરે છે કે તેમની અપીલમાં યોગ્યતા હોવાથી, તેને મંજૂરી આપવામાં આવે અને વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા પસાર કરાયેલા વિવાદિત ચુકાદા અને આદેશને રદ કરવામાં આવે અને રદ કરવામાં આવે. શ્રી પટેલ પ્રાર્થના કરે છે કે અહીં ૩ થી ૭ નંબરના પ્રતિવાદીઓ દ્વારા પસંદ કરાયેલ સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નંબર ૩૪૦૬/૧૯૯૨ નકારી શકાય.

૩ થી ૭ નંબરની જવાબદારીઓ અંગેના નિવેદનો:

૨૨. પ્રતિવાદીઓ વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી આઈ. એચ. સૈયદે આ અપીલનો વિરોધ કરતી વખતે ભારપૂર્વક રજૂઆત કરી હતી કે કાયદાના કોઈ પણ ભૂલની વાત ન કરવા માટે વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા વિવાદિત ચુકાદો અને આદેશ પસાર કરવામાં કોઈ ભૂલ થઈ હોવાનું કહી શકાય નહીં. શ્રી સૈયદ રજૂ

કરશે કે વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા આપવામાં આવેલ ચુકાદો આ મામલાના તમામ સંબંધિત પાસાઓ સાથે સંબંધિત છે.શ્રી સૈયદ રજૂઆત કરશે કે મૂળ રિટ અરજી માત્ર સંહિતાની કલમ ૨૧૧ હેઠળ સુઓ મોટો કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં વિલંબના આધારે મંજૂરી આપવા પાત્ર છે.શ્રી સૈયદના જણાવ્યા અનુસાર, તેમના ગ્રાહકો ખેડૂતો છે અને તેથી, અપીલકર્તાઓ વતી ઉઠાવવામાં આવેલા તમામ મુદ્દાઓ મહત્વહીન બની જાય છે.ઉપર ઉલ્લેખિત આવા સંજોગોમાં, શ્રી સૈયદ પ્રાર્થના કરે છે કે આ અપીલમાં કોઈ ચોગ્યતા ન હોવાને કારણે તેને બરતરફ કરી શકાય.

વિશ્લેષણ:

૨૩. પક્ષકારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલને સાંભળ્યા પછી અને રેકૉર્ડ પરની સામગ્રીને જોયા પછી, એકમાત્ર પ્રશ્ન જે આપણા ધ્યાનમાં આવે છે તે એ છે કે શું વિદ્વાન સિંગલ જજે વિવાદિત ચુકાદો અને આદેશ પસાર કરવામાં કોઈ ભૂલ કરી છે કે કેમ.

૨૪. આપણે પહેલા આ પ્રશ્નની તપાસ કરીશું-શું સંહિતાની કલમ ૨૧૧ હેઠળ પુનરાવર્તનની સ્વપ્રેરણાની સત્તાઓનો ઉપયોગ કરવામાં વિલંબના મુદ્દા પર વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા નોંધાયેલા તારણો કાયદામાં ટકાઉ છે કે નહીં?તે

વિવાદમાં નથી કે રાજ્ય સરકારે હરાજીની કાર્યવાહીને અંતિમ સ્વરૂપ આપવાની તારીખ અને ૩ થી ૭ નંબરના પ્રતિવાદીઓની તરફેણમાં વેચાણની તારીખથી લગભગ ૦૭ વર્ષ વીતી ગયા પછી સંહિતાની કલમ ૨૧૧ હેઠળ પુનરાવર્તનની તેની સુઓ મોટો સત્તાઓનો ઉપયોગ કરવો યોગ્ય માન્યું. અપીલકર્તાઓ વતી રજૂ કરવામાં આવેલી દલીલ એ છે કે વિલંબ પોતે જ એવું માનવા માટે પૂરતો નથી કે રાજ્ય સરકાર સંહિતાની કલમ ૨૧૧ હેઠળ પુનરાવર્તનની પોતાની જાતે જ સત્તાઓનો ઉપયોગ કરી શકી ન હોત. દલીલ એ આધાર પર આગળ વધે છે કે જો વેચાણ વ્યવહાર અન્યથા રદબાતલ હોય, તો વિલંબ એ ભાગ્યે જ એક પરિબળ છે જે અદાલત સાથે તોલવું જોઈએ.

૨૫. વિલંબના મુદ્દા પર, અમે વિદ્વાન સિંગલ જજ સાથે એક છીએ. પ્રથમ અને મુખ્ય બાબત જે અમે સ્પષ્ટ કરવા માંગીએ છીએ તે એ છે કે જો એવું માનવામાં આવે કે સમગ્ર વેચાણ વ્યવહાર અથવા હરાજીની કાર્યવાહી અધિનિયમ, ૧૯૪૮ની કલમ ૬૩નું ઉલ્લંઘન કરતી હોય, તો પણ તેને રદબાતલ ન કહી શકાય. વધુમાં વધુ વ્યવહારને 'અમાન્ય વ્યવહાર' કહી શકાય. 'અમાન્ય વ્યવહાર' અને 'અમાન્ય વ્યવહાર' વચ્ચે સારો તફાવત છે. અધિનિયમ ૧૯૪૮ની કલમ ૬૩નું ઉલ્લંઘન કરતી લેવડદેવડ 'અમાન્ય લેવડદેવડ' છે. આવા વ્યવહારો ત્યાં સુધી માન્ય રહેશે જ્યાં સુધી આવા વ્યવહારોના કોઈપણ પક્ષના કહેવા પર સક્ષમ મહેસૂલ સત્તામંડળ દ્વારા તેને અમાન્ય જાહેર કરવામાં ન આવે. જો વ્યવહારને

રદબાતલ ગણવામાં આવે તો પણ, આવા વ્યવહાર પર વાજબી સમયગાળાની અંદર સવાલ ઉઠાવવો પડશે.

૨૬. વાલજીભાઈ જગજીવનભાઈ વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્યના કેસમાં ૨૦૦૫ (૩) જી. એલ. આર. ૧૮૫૨માં આ અદાલતની એક ખંડપીઠે બોમ્બે પ્રિવેન્શન ઓફ ફ્રેગમેન્ટેશન એન્ડ કોન્સોલિડેશન ઓફ હોલિંડ્સ એક્ટ, ૧૯૪૭ની જોગવાઈઓના સંદર્ભમાં આ અદાલત તેમજ સર્વોચ્ચ અદાલતના મોટી સંખ્યામાં નિર્ણયોનો ઉલ્લેખ કર્યા પછી નીચે મુજબ ચુકાદો આપ્યો હતો અને અવલોકન કર્યું હતું:

“ ૧૭.૧ ઉપરોક્ત ચર્ચા દર્શાવે છે કે રાજ્યના મહેસૂલ સત્તામંડળો માટે ગેરકાયદેસર વ્યવહાર વિશે જાણવાની પૂરતી તક છે, જેને કાયદાની કલમ ૯ (૧) હેઠળ રદબાતલ કહી શકાય, તેમ છતાં, જો આવા રદબાતલ વ્યવહારને વર્ષો સુધી એકસાથે અસ્તિત્વમાં રહેવાની મંજૂરી આપવામાં આવે, તો તે માનવું મુશ્કેલ છે કે સક્ષમ સત્તાધિકારી, તેમ છતાં, આવા વ્યવહારને રદબાતલ જાહેર કરવા અને તેને રદ કરવા માટે કાર્યવાહી શરૂ કરવા માટે તેની મર્યાદામાં હશે.તે કલ્પના કરવી પણ મુશ્કેલ છે કે જ્યારે કાયદાની કલમ ૯ (૨) અને (૩) હેઠળ અંતિમ મુકામ સુધી પહોંચવા માટે બે માર્ગો ઉપલબ્ધ હોય, ત્યારે કલમ ૩૫ હેઠળ નિર્ધારિત માર્ગ પર, તેમાં નામ આપવામાં આવેલા અધિકારીને મુસાફરી કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવશે નહીં અને જ્યાં વાજબીપણું સમાપ્ત થાય ત્યાં શટર દોરવામાં આવશે.જ્યારે કે અન્ય માર્ગ કે જે કાયદાની કલમ ૯ હેઠળ છે તે આગામી તમામ સમય માટે ખુલ્લો રહેશે.કાયદાની કલમ ૯ના સંબંધમાં કાયદાની દરખાસ્ત મૂકવી કે કલેક્ટર અતિશય વિલંબ પછી પણ તેના હેઠળ સત્તાનો ઉપયોગ કરી

શકે છે, તે હકીકતને ધ્યાનમાં લીધા વિના કે તેના માટે આચરવામાં આવેલી ગેરકાયદેસરતા વિશે જાણવાની તક છે, તે માત્ર જોખમી જ ન હોઈ શકે કારણ કે તે કોઈ ચાલાક વેચનારને તેના લાભ માટે પરિસ્થિતિનો ઉપયોગ કરવાની પૂરતી તક આપી શકે છે, જેમ કે આપણે હાલમાં ચર્ચા કરીશું, પરંતુ તે એ સિદ્ધાંતની વિરુદ્ધ પણ હોઈ શકે છે કે કોઈ વ્યક્તિ ગેરવાજબી સમયગાળા માટે તેના અધિકાર પર ઊંઘી ન શકે.તેને સાવચેતીપૂર્વક અનુસરવાની જરૂર છે.

૧૮. તે પણ ધ્યાનમાં રાખી શકાય છે કે કલમ ૯ પેટા કલમ (૩) હેઠળ સત્તાનો ઉપયોગ કર્યા પછી પણ કલેક્ટર જમીનનો કબજો મૂળ માલિકને પરત કરવા સિવાય અન્ય કોઈ આદેશ પસાર કરી શકશે નહીં.ગોવિંદસિંહ વિરુદ્ધ જી. સુબ્બારાવ [ઉપરોક્ત] ના કેસમાં આ અદાલતની ખંડપીઠે નીચેનો મત લીધો છે:

"જ્યારે ટ્રાન્સફર રદબાતલ હોવાના કારણે, તે અનધિકૃત રીતે કબજામાં છે અથવા ખોટી રીતે જમીનનો કબજો ધરાવે છે અને મૂળ માલિકને જમીનનો કબજો પાછો આપવા માટે કલેક્ટરને આપવામાં આવેલી સત્તા સ્પષ્ટપણે કલેક્ટરને કાયદાની હિતકારી અને લાભદાયી જોગવાઈઓનો સુરક્ષિત અમલ કરવા માટે આપવામાં આવે છે. કલેક્ટર, તે અસરની ચોક્કસ જોગવાઈની ગેરહાજરીમાં, જમીનના માલિક સામે કબજો જાળવી શકતા નથી.

આવા સંજોગોમાં, કોઈ વ્યક્તિ સરળતાથી એવી પરિસ્થિતિની કલ્પના કરી શકે છે કે જેમાં કોઈ અનૈતિક વિકેતા તેની આંખો ખુલ્લી રાખીને, એક ટુકડાના વેચાણનો વ્યવહાર કરે છે અને આખરે તે વ્યવહાર પૂર્ણ કરે છે અને જમીનના વાસ્તવિક ખરીદનારને તેના કબજામાં મૂકે છે અને અતિશય વિલંબ પછી જ્યારે તેને ખબર પડે કે જમીનની કિંમતોમાં નોંધપાત્ર વધારો થયો છે, ત્યારે તે કલેક્ટરના કાનમાં ગેરકાયદેસર

વ્યવહાર વિશે ફફડાવી શકે છે કારણ કે તે વર્તમાન કેસમાં થયું છે, અને કલેક્ટરને વ્યવહાર આવો હોવાનું જણાય છે, તે માલિકને માત્ર નજીવો દંડ લાદીને દંડ કરશે. જો કે, તે જ સમયે તે જમીનનો કબજો પાછો લઈને અને તેને વેચનારને પરત આપીને વાસ્તવિક ખરીદનારને લગભગ બરબાદ કરી દેશે. આ ખતરનાક બની શકે છે અને આવી પરિસ્થિતિ સાથે સમાધાન કરવું મુશ્કેલ છે. આવી પરિસ્થિતિ સામાન્ય જનતાને આકર્ષિત કરતી નથી અને વિધાનસભા પણ આવી અપ્રમાણિકતાને પ્રોત્સાહન આપવાનો ઈરાદો ધરાવતી ન હોત. આ પાસા પર અમારી અદાલતે ખૂબ જ કડક વલણ અપનાવ્યું છે.”

૨૭. ઉપરોક્ત નિર્ણય પછી ૨૦૧૧ (૩) જી. એલ. એચ. ૯૮માં રમેશભાઈ અંબાલાલ શાહ વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્યના કેસમાં આ અદાલતની ખંડપીઠે અહેવાલ આપ્યો હતો, જેમાં કલમ ૬૩ના ઉદ્ધંધન અને કાયદાની કલમ ૮૪ સી હેઠળ મામલાતદારની સત્તાના સંદર્ભમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે:

“૧૬. સંતોષકુમાર શિવગોંડા પાટીલ વિરુદ્ધ બાલાસાહેબ તુકારામ શેવાલેના ૨૦૦૯ (૯) એસ. સી. સી. ૩૫૨માં નોંધાયેલા કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટે અને ૧૬માં નીચે મુજબ ચુકાદો આપ્યો હતો:

“૧૩. ઉપરોક્ત જોગવાઈ પર નજીકથી નજર નાખવાથી જાણવા મળશે કે પુનરીક્ષણ અધિકારી દ્વારા પુનરીક્ષણની સત્તાનો ઉપયોગ કરવા માટે કોઈ સમય મર્યાદા નક્કી કરવામાં આવી નથી. પ્રશ્ન એ છે કે શું તેનો ઉપયોગ કોઈપણ સમયે થઈ શકે છે. વર્તમાન જેવા પ્રશ્ન સાથે વ્યવહાર કરતી વખતે, બોમ્બે જમીન મહેસૂલ અધિનિયમ, ૧૮૭૯ની કલમ ૬૫ અને ૨૧૧ના સંદર્ભમાં ગુજરાત રાજ્ય વિરુદ્ધ પાટીલ રાઘવ

નાથ ૧ના કેસમાં આ અદાલતની ૩ ન્યાયાધીશોની ખંડપીઠે આ રીતે ચુકાદો આપ્યો હતો:

"૧૧. પ્રશ્ન એ ઊભો થાય છે કે શું કમિશનર કોઈપણ સમયે કલમ ૬૫ હેઠળ કરવામાં આવેલા આદેશમાં સુધારો કરી શકે છે. એ વાત સાચી છે કે કલમ ૨૧૧ હેઠળ કોઈ મર્યાદા નક્કી કરવામાં આવી નથી, પરંતુ અમને લાગે છે કે આ શક્તિનો ઉપયોગ વાજબી સમયમાં થવો જોઈએ અને વાજબી સમયની લંબાઈ કેસની હકીકતો અને સુધારવામાં આવી રહેલા આદેશની પ્રકૃતિ દ્વારા નક્કી થવી જોઈએ.

૧૨. આપણને એવું લાગે છે કે કલમ ૬૫ પોતે જ વાજબી સમયની લંબાઈ સૂચવે છે કે જેમાં કમિશનરે કલમ ૨૧૧ હેઠળ કાર્ય કરવું જોઈએ. સંહિતાની કલમ ૬૫ હેઠળ જો કલેક્ટર અરજદારને ત્રણ મહિનાના સમયગાળાની અંદર અરજી પરના તેના નિર્ણયની જાણ ન કરે તો અરજી કરેલી પરવાનગી આપવામાં આવી હોવાનું માનવામાં આવશે. આ કલમ દર્શાવે છે કે કલેક્ટરને પોતાનું મન બનાવવા માટે ત્રણ મહિનાનો સમયગાળો પૂરતો માનવામાં આવે છે અને તેનાથી આગળ વિધાનસભા વિચારે છે કે આ બાબત એટલી તાકીદની છે કે મંજૂરી આપવામાં આવી હોવાનું માનવામાં આવશે. કલમ ૨૧૧ અને ૬૫ને એકસાથે વાંચીને આપણને એવું લાગે છે કે કમિશનરે કલેક્ટરના આદેશના થોડા મહિનાની અંદર તેની પુનરીક્ષણની સત્તાનો ઉપયોગ કરવો જોઈએ. આ વાજબી સમય છે કારણ કે બાંધકામના હેતુઓ માટેની પરવાનગી આપ્યા પછી રહેવાસી પરવાનગીની તારીખથી ઓછામાં ઓછા થોડા મહિનાની અંદર બાંધકામની કામગીરી શરૂ કરવા માટે નાણાં ખર્ચ કરે તેવી શક્યતા છે. આ કિસ્સામાં કમિશનરે ૧૨ ઓક્ટોબર, ૧૯૬૧ના રોજ કલેક્ટરના આદેશને રદ કર્યો હતો, જે આદેશના એક વર્ષ કરતાં પણ વધુ સમય પછી આપ્યો હતો અને અમને લાગે છે કે આ આદેશ ખૂબ મોડો પસાર કરવામાં આવ્યો હતો.

૧૪. બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ એગ્રિકલ્ચરલ લેન્ડ્સ એક્ટ, ૧૯૭૬ની કલમ ૮૪સી હેઠળ સુઓમોટો રિવિઝનલ પાવર સાથે વ્યવહાર કરતી વખતે, મોહમ્મદ કવિ મોહમ્મદ અમીન વિરુદ્ધ ફતમાબાઈ ઈબ્રાહિમ [૧૯૯૭ (૬) એસસીસી ૭૧] માં આ અદાલતે ચુકાદો આપ્યો હતો કે સામાન્ય રીતે જ્યાં કાયદા હેઠળ સત્તાના ઉપયોગ માટે કોઈ સમયમર્યાદા સૂચવવામાં આવતી નથી, ત્યાં તેનો ઉપયોગ વાજબી સમયની અંદર થવો જોઈએ.આ કોર્ટે શું કહ્યું તે આ છે:

"કાયદાની કલમ ૮૪સી કાર્યવાહી શરૂ કરવા માટે કોઈ સમય નિર્ધારિત કરતી નથી.પરંતુ આ અદાલતના કેટલાક ચુકાદાઓ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલી સ્થિતિને ધ્યાનમાં રાખીને કે જ્યાં પણ કોઈ સમય મર્યાદા નિર્ધારિત કર્યા વિના વૈધાનિક સત્તામંડળમાં સત્તા નિહિત હોય, ત્યાં આવી શક્તિનો ઉપયોગ વાજબી સમયની અંદર થવો જોઈએ.વર્તમાન કેસમાં ટ્રાન્સફર વર્ષ ૧૯૭૨માં થઈ હતી અને મામલાતદાર દ્વારા સપ્ટેમ્બર ૧૯૭૩માં સુઓ મોટો તપાસ શરૂ કરવામાં આવી હતી.જો વેચાણ દસ્તાવેજો અમાન્ય જાહેર કરવામાં આવે તો અપીલકર્તાને ભરપાઈ ન કરી શકાય તેવી ઈજ્જત થવાની સંભાવના છે, કારણ કે તેણે ઉપરોક્ત ખરીદી પછી રોકાણ કર્યું છે.આ સંબંધમાં, અપીલકર્તા વતી ગુજરાત રાજ્યમાં ન્યાયમૂર્તિ એસ. બી. મજમુદાર (કારણ કે તેઓ તે સમયે ગુજરાત ઉચ્ચ ન્યાયાલયમાં હતા) વિરુદ્ધ જેઠમલ ભગવાનદાસ શાહ (વિશેષ ડબલ્યુ. એ. નંબર ૨૭૭૦/૧૯૭૯) ના ચુકાદા પર આધાર મૂકવામાં આવ્યો હતો, જેનો નિકાલ ૦૧/૦૩/૧૯૯૦ પર કરવામાં આવ્યો હતો, જ્યાં કલમ ૮૪સીના સંબંધમાં જ એવું કહેવામાં આવ્યું હતું કે ઉપરોક્ત કલમ હેઠળની શક્તિનો ઉપયોગ વાજબી સમયની અંદર થવો જોઈએ.આ અદાલતે અન્ય વૈધાનિક જોગવાઈઓના સંબંધમાં, ગુજરાત રાજ્ય વિરુદ્ધ પાટિલ રાઘવ નાથ (૧૯૬૯) ૨ એસ. સી. સી. ૧૮૭) અને રામચંદ વિરુદ્ધ ભારત સંઘ (૧૯૯૪) ૧ એસ. સી. સી. ૪૪) ના કેસમાં પ્રભાવ પાડ્યો છે કે જ્યાં કોઈ કાયદા હેઠળ સત્તાના ઉપયોગ

માટે કોઈ સમય મર્યાદા નિર્ધારિત નથી, તેનો અર્થ એ નથી કે તેનો ઉપયોગ કોઈપણ સમયે કરી શકાય છે; આવી શક્તિનો ઉપયોગ વાજબી સમયની અંદર કરવો પડશે.અમે સંતુષ્ટ છીએ કે વર્તમાન કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં, કાયદાની કલમ ૮૪ સી હેઠળ સુઓ મોટો શક્તિનો ઉપયોગ મામલાતદાર દ્વારા વાજબી સમયની અંદર કરવામાં આવ્યો ન હતો.

૧૫. તાજેતરમાં, પંજાબ રાજ્ય અને અન્યો વિરુદ્ધ ભટિંડા જિલ્લા સહકારી દૂધ ઉત્પાદક સંઘ લિમિટેડ [જે. ટી. ૨૦૦૭ (૧૨) એસ. સી. ૩૧૪:૨૦૦૭(૧૧) એસ. સી. સી. ૩૬૩] પંજાબ જનરલ સેલ્સ ટેક્સ એક્ટ, ૧૯૪૮ની કલમ ૨૧ હેઠળ પુનરાવર્તનની સત્તા સાથે વ્યવહાર કરતી વખતે એવું માનવામાં આવ્યું છે:

"૧૭. કાયદાની કલમ ૨૧નું ખાલી વાંચન એ દર્શાવે છે કે જોકે કોઈ સમયમર્યાદા નક્કી કરવામાં આવી નથી, તેનો અર્થ એ નથી કે સ્વપ્રેરણાની શક્તિનો ઉપયોગ કોઈપણ સમયે કરી શકાય છે.

૧૮. તે સામાન્ય બાબત છે કે જો કોઈ સમયમર્યાદા નક્કી કરવામાં ન આવી હોય, તો વૈધાનિક સત્તામંડળે વાજબી સમયગાળાની અંદર તેના અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવો જ જોઈએ.જો કે, વાજબી સમયગાળો શું હશે તે કાયદાની પ્રકૃતિ, તેના હેઠળના અધિકારો અને જવાબદારીઓ અને અન્ય સંબંધિત પરિબલો પર આધારિત હશે.

૧૯. અમારા મતે, સુધારાત્મક અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ સામાન્ય રીતે ઉપરોક્ત કાયદાની શરતોને ધ્યાનમાં રાખીને ત્રણ વર્ષના સમયગાળાની અંદર થવો જોઈએ. કોઈ પણ સંજોગોમાં, તે પાંચ વર્ષથી વધુ ન હોવો જોઈએ.આમ, ઉચ્ચ ન્યાયાલયનો મત ગેરવાજબી ન કહી શકાય.અહીં અગાઉ કરવામાં આવેલી ચર્ચાઓને ધ્યાનમાં રાખીને વાજબી સમયગાળો વૈધાનિક યોજનામાંથી શોધી કાઢવો આવશ્યક છે.અહીં અગાઉ સૂચવ્યા મુજબ, કાયદાની કલમ ૧૧ની

પેટા કલમ (૬) માં આપવામાં આવેલી મર્યાદાનો મહત્તમ સમયગાળો પાંચ વર્ષનો છે.

૧૬. તે વાજબી રીતે નક્કી થયેલું જણાય છે કે જો કોઈ પ્રતિમા પુનરાવર્તન શક્તિનો ઉપયોગ કરવા માટે સમય મર્યાદા નક્કી કરતી નથી, તો તેનો અર્થ એ નથી કે આવી શક્તિનો ઉપયોગ કોઈપણ સમયે કરી શકાય છે; તેના બદલે તેનો ઉપયોગ વાજબી સમયની અંદર થવો જોઈએ.તે એટલા માટે છે કારણ કે કાયદો લાંબા સમય પછી સ્થાયી થયેલી વસ્તુને અસ્થિર થવાની અપેક્ષા રાખતો નથી.જ્યાં વિધાનસભા કોઈ પણ સમયગાળા માટે સત્તાધિકારી દ્વારા પુનરાવર્તનની શક્તિનો ઉપયોગ કરવાની જોગવાઈ કરતી નથી, ત્યારે તે સ્પષ્ટ છે કે વાજબી સમયની અંદર આવી શક્તિનો ઉપયોગ તેમાં સહજ છે.સામાન્ય રીતે, મહારાષ્ટ્ર જમીન મહેસૂલ સંહિતાની કલમ ૨૫૭ હેઠળ પુનરાવર્તનની શક્તિનો ઉપયોગ કરી શકાય તે વાજબી સમયગાળો ત્રણ વર્ષનો હશે, અલબત્ત, આપેલ કેસમાં અપવાદરૂપ સંજોગો માટે, પરંતુ ચોક્કસપણે ૧૭ વર્ષ વીતી ગયા પછી પુનરીક્ષણની શક્તિનો ઉપયોગ કરવો એ વાજબી સમય નથી.મહારાષ્ટ્ર જમીન મહેસૂલ સંહિતાની કલમ ૨૫૭ હેઠળ પેટા વિભાગીય અધિકારી દ્વારા પુનરીક્ષણની સત્તાનો ઉપયોગ કરવો એ સ્પષ્ટ રીતે કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં પ્રક્રિયાનો દુરુપયોગ છે, એમ ધારીને કે ૩૦ માર્ચ, ૧૯૭૬ના રોજ પસાર કરાયેલ તહસીલદારનો આદેશ ખોટો છે અને કાયદેસર રીતે સાચો નથી.ઉદ્દેખનીય છે કે, તુકારામ સખારામ શેવાલેએ તેમના જીવનકાળ દરમિયાન ક્યારેય તહસીલદાર, શિરોલના આદેશની કાયદેસરતા અને ચોકસાઈને પડકાર્યો ન હતો, જોકે તે ૩૦ માર્ચ, ૧૯૭૬ના રોજ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો અને તેઓ ૧૯૯૦ સુધી જીવતા હતા.પ્રતિવાદી નંબર ૧ થી ૫ ના કિસ્સામાં પણ એવું નથી કે તુકારામને ૩૦ માર્ચ, ૧૯૭૬ ના આદેશની જાણ ન હતી.૩૦ માર્ચ, ૧૯૭૬ ના રોજનો આદેશ

છેતરપિંડીથી મેળવવામાં આવ્યો હતો તેવું પેટા વિભાગીય અધિકારી
દ્વારા કોઈ તારણ મળ્યું નથી.”

૨૮. શંભુ વિદેશીરામ મોર્યા વિરુદ્ધ સચિવ (અપીલ) દ્વારા ગુજરાત રાજ્ય અને
અન્યોના ૨૦૧૨ (૧) જી. એલ. આર. પાનું ૬૬૫માં નોંધાયેલા અન્ય એક
નિર્ણયમાં, કાયદાની કલમ ૬૩ અને તેની કલમ ૮૪સી હેઠળ મામલાતદારની
સત્તાઓના ઉદ્ધંધનના સંદર્ભમાં વાલ્જીભાઈ જગજીવનભાઈ વિરુદ્ધ ગુજરાત
રાજ્ય (ઉપરોક્ત) કાર્યવાહીના કેસમાં આ અદાલતના નિર્ણય પર આધાર
રાખીને, ખંડપીઠે ચુકાદો આપ્યો હતો કે પંદર વર્ષ પછી સત્તાનો આ પ્રકારનો
ઉપયોગ વિલંબથી પીડાય છે અને કાર્યવાહીને રદ કરવામાં આવી હતી.

૨૯. ભંજી દેવશીભાઈ લુહાર વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય અને ૨૦૧૧ (૨) જી.
એલ. આર. ૧૬૭૬માં નોંધાયેલા ઓ. આર. ના કેસમાં આ અદાલતની એક
ખંડપીઠે સૌરાષ્ટ્ર ઘરખેડ, ભાડાપટ્ટા, પતાવટ અને કૃષિ જમીન વટહુકમ,
૧૯૪૯ના સંદર્ભમાં બોમ્બે ભાડાપટ્ટા અને કૃષિ જમીન અધિનિયમની જેમ ખેતી
અને વ્યક્તિગત ખેતીના સંદર્ભમાં સમાન જોગવાઈઓ કરી હતી, જેમાં એવું
ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે સત્તાવાળાઓ દ્વારા ૧૭ વર્ષ પછી જમીનના વેચાણના
વ્યવહાર પર સવાલ ઉઠાવવા માટે લેવામાં આવેલી કાર્યવાહી સ્વીકાર્ય
નથી.ઉપરોક્ત ચુકાદામાં, આ દલીલ કે વ્યવહાર રદબાતલ હતો અને તેથી, કોઈ

મર્યાદાનો સમયગાળો લાગુ થશે નહીં, ડિવિઝન બેન્ચે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું:

“ ૨૨.૨ અમે કૃષ્ણાદેવી માલચંદ કામથિયા વિરુદ્ધ બોમ્બે એન્વાયર્નમેન્ટલ એક્શન ટ્રૂપ (૨૦૧૧ {૩} એસસીસી ૩૬૩) વચ્ચેના કેસમાં તાજેતરના નિર્ણયનો પણ ઉલ્લેખ કરી શકીએ છીએ, સર્વોચ્ચ અદાલતે, રદબાતલ આદેશના સંદર્ભમાં, ફરો નંબર ૧૬ માં અવલોકન કર્યું છે કે:

“૧૬ તે એક સ્થાયી કાનૂની દરખાસ્ત છે કે જો કોઈ આદેશ રદબાતલ હોય તો પણ, તેને સક્ષમ મંચ દ્વારા જાહેર કરવાની જરૂર છે અને કોઈ પણ વ્યક્તિ માટે તેની અવગણના કરવાની મંજૂરી નથી કારણ કે તેના મતે આદેશ રદબાતલ છે. કેરળ રાજ્ય વિરુદ્ધ એમ. કે. કુન્હીકમ્લ નામ્બિયાર મંજેરી મણિકોથ નડૂવિલ, તૈયબભાઈ એમ. બાગસરવાલા વિરુદ્ધ હિંદ રબર ઇન્ડસ્ટ્રીઝ (પી) લિમિટેડ, એમ. મીનાક્ષી વિરુદ્ધ મેટાડિન અગ્રવાલ અને સ્નેહ ગુપ્તા વિરુદ્ધ દેવી સરૂપ કેસમાં, આ અદાલતે ચુકાદો આપ્યો હતો કે કોઈ આદેશ માન્ય છે કે રદબાતલ, તે પક્ષકારો દ્વારા નક્કી કરી શકાતો નથી. આવા આદેશને રદ કરવા માટે, ભલે તે રદબાતલ હોય, પક્ષે યોગ્ય મંચનો સંપર્ક કરવો પડશે.

૩૦ પંજાબ રાજ્ય (ઉપરોક્ત) તેમજ સુલતાન સાદિક વિરુદ્ધ સંજય રાજ સબા (૨૦૦૪ [૨] એસ. સી. સી. ૩૭૭) ના કેસમાં અગાઉના નિર્ણયોનો ઉલ્લેખ કરતી વખતે સર્વોચ્ચ અદાલતે અવલોકન કર્યું છે:

“૧૮. આમ, ઉપરોક્તમાંથી એવું બહાર આવે છે કે જો આદેશ/સૂચના રદબાતલ/રદબાતલ હોય તો પણ, તેનાથી વ્યથિત પક્ષ નક્કી કરી

શકતો નથી કે ઉપરોક્ત આદેશ/સૂચના તેના પર બંધનકર્તા નથી.આવી જાહેરાત માટે તેણે અદાલતનો સંપર્ક કરવો પડે છે.આ આદેશ કાલ્પનિક રીતે અમાન્ય હોઈ શકે છે અને જો તેની અમાન્યતાને આપેલ સંજોગોમાં અદાલત સમક્ષ પડકારવામાં આવે તો પણ, અદાલત અરજદારની સ્થિતિ અથવા વિલંબના આધારે અથવા સિદ્ધાંત માફી અથવા અન્ય કોઈ કાનૂની કારણ સહિત વિવિધ આધારો પર તેને રદ કરવાનો ઇનકાર કરી શકે છે.આદેશ એક હેતુ માટે અથવા એક વ્યક્તિ માટે રદબાતલ હોઈ શકે છે, તે બીજા હેતુ માટે અથવા અન્ય વ્યક્તિ માટે ન પણ હોઈ શકે.

૩૧. આ તબક્કે સંહિતાની કેટલીક જોગવાઈઓ પર ધ્યાન આપવું યોગ્ય રહેશે.સંહિતાની કલમ ૧૭૮ આ રીતે વાંચે છે:

કલમ ૧૭૮ વેચાણને અલગ રાખવાની અરજી— સ્થાવર મિલકતના વેચાણની તારીખથી ત્રીસ દિવસની અંદર કોઈપણ સમયે કલેક્ટરને તેના પ્રકાશન અથવા સંચાલનમાં કેટલીક ભૌતિક અનિયમિતતા અથવા ભૂલ અથવા છેતરપિંડીના આધારે વેચાણને અલગ રાખવા માટે અરજી કરી શકાય છે.

પરંતુ, આગામી કલમમાં અન્યથા જોગવાઈ કરવામાં આવી છે તે સિવાય, આવી કોઈપણ અનિયમિતતા અથવા ભૂલના આધારે કોઈ વેચાણ અલગ રાખવામાં આવશે નહીં, સિવાય કે અરજદાર કલેક્ટરને સંતોષ આપે કે તેણે તેના કારણે નોંધપાત્ર ઈજા પહોંચાડી છે.

જો અરજીને મંજૂરી આપવામાં આવે, તો કલેક્ટર વેચાણને અલગ રાખશે અને નવા વેચાણનો નિર્દેશ આપશે.

સંહિતાની કલમ ૧૭૯ આ રીતે વાંચે છે:

કલમ ૧૭૯ વેચાણની પુષ્ટિ અથવા અલગ રાખવાનો ઓર્ડર આપો.—
વેચાણની તારીખથી ત્રીસ દિવસની સમાપ્તિ પર, જો છેલ્લી અગાઉની કલમમાં ઉલ્લેખિત કોઈ અરજી કરવામાં આવી નથી, અથવા જો આવી અરજી કરવામાં આવી છે અને નકારી કાઢવામાં આવી છે, તો કલેક્ટર વેચાણની પુષ્ટિ કરતો આદેશ કરશે:

પરંતુ જો તેની પાસે એવું વિચારવાનું કારણ હશે કે આવી કોઈ અરજી કરવામાં આવી ન હોવા છતાં, અથવા જે અરજી કરવામાં આવી છે અને નકારી કાઢવામાં આવી છે તેમાં આરોપ મૂકવામાં આવ્યો છે તે સિવાયના અન્ય આધારો પર વેચાણને અલગ રાખવું જોઈએ, તો તે તેના કારણો લેખિતમાં નોંધ્યા પછી, વેચાણને અલગ કરી શકે છે.

૩૨ અમે સંહિતાની અનુક્રમે કલમ ૧૮૦ અને કલમ ૧૮૧ નો પણ ઉલ્લેખ કરી શકીએ છીએ.સંહિતાની કલમ ૧૮૦ આ રીતે વાંચે છે:

કલમ ૧૮૦ જ્યારે વેચાણ અલગ રાખવામાં આવે ત્યારે થાપણ અથવા ખરીદીના નાણાંનું રિફંડ.— જ્યારે પણ કોઈ મિલકતના વેચાણની પુષ્ટિ થતી નથી, અથવા તેને અલગ રાખવામાં આવે છે, ત્યારે ખરીદદારો તેમની થાપણ અથવા તેમની ખરીદીની રકમ પરત મેળવવાનો હકદાર રહેશે.

સંહિતાની કલમ ૧૮૧ આ રીતે વાંચે છે:

કલમ ૧૮૧ વેચાણ ખરીદનારને કબજામાં લેવાની પુષ્ટિ પર ખરીદીનું પ્રમાણપત્ર.— ઉપરોક્ત રીતે કોઈ કબજો અથવા વિમુખ માલિકીના વેચાણની પુષ્ટિ થયા પછી, કલેક્ટર ખરીદદાર તરીકે જાહેર કરાયેલ વ્યક્તિને જમીનનો કબજો આપશે અને ડિફોલ્ટરના બદલામાં તેનું નામ જમીનના રેકૉર્ડમાં કબજો કરનાર અથવા ધારક તરીકે દાખલ કરાવશે અને પ્રમાણપત્રમાં જે જમીનનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તે જમીન તેણે ખરીદી છે તે અસરનું પ્રમાણપત્ર તેને આપશે.

૩૩ જો અપીલકર્તાઓને વેચાણની કાયદેસરતા અને માન્યતા અંગે કોઈ ફરિયાદ હોય, તો તેઓ તેમની મિલકતના વેચાણની તારીખથી ત્રીસ દિવસની અંદર કલેક્ટરને સામગ્રીની અનિયમિતતા, અથવા ભૂલ અથવા છેતરપિંડીના આધારે વેચાણને અલગ રાખવા માટે અરજી કરી શકે છે. તેઓએ વેચાણનો સ્વીકાર કર્યો અને ક્યારેય તેની કાયદેસરતા અને માન્યતા પર સવાલ ઉઠાવ્યા નહીં. જ્યારે રાજ્ય સરકારે ૦૭ વર્ષના સમયગાળા પછી વેચાણના વ્યવહારની સ્વતઃ સંજ્ઞાન લેવાનું યોગ્ય માન્યું ત્યારે જ અપીલકર્તાઓએ ફરી એકવાર તેમની જમીન પરત મેળવવાની આશા રાખવાનું શરૂ કર્યું.

૩૪ હવે અમે વિચારણા કરવા આગળ વધીએ છીએ કે ૨૦૦૧ના સુધારાની કાનૂની અસરના પ્રશ્ન પર વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશ યોગ્ય છે કે નહીં, જેના પરિણામે ૮ કિલોમીટર ત્રિજ્યા અંદર ખેતીવાડી જમીન ધરાવવાની

આવશ્યકતા પાછલી અસરથી દૂર કરવામાં આવી છે. આ મુદ્દા પર પણ અમે વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશ સાથે સહમત છીએ.

૩૫ આ સંબંધમાં અપીલકર્તાઓ વતી રજૂ કરાયેલી દલીલ કે વેચાણને કાયદાની કલમ ૬૩ દ્વારા ફટકો પડ્યો હતો તે એ હકીકતને અવગણે છે કે અધિનિયમ ૧૯૪૮ની કલમ ૨ (૬) માં સમાવિષ્ટ 'વ્યક્તિગત ખેતી' ની વ્યાખ્યામાં ભૌતિક રીતે ફેરફાર કરવામાં આવ્યો હતો.ખરીદવામાં આવેલી જમીનના ૦૮ કિલોમીટરની અંદર ખરીદનાર પાસે ખેતીની જમીન હોવી જોઈએ તે ૧૯૯૫ના સુધારા અધિનિયમ દ્વારા બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ એગ્રિકલ્ચરલ લેન્ડ એક્ટ ૧૯૪૮માં સુધારા દ્વારા દૂર કરવામાં આવ્યું હતું.૨૦૦૧ ના અનુગામી સુધારા અધિનિયમ દ્વારા, એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી કે આવા સુધારા હંમેશા કાઢી નાખવામાં આવ્યા હોવાનું માનવામાં આવશે અને રહેશે.સુધારા અધિનિયમ, ૨૦૦૧ની કલમ ૩માં વધુમાં એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી કે કલમ ૬૩ની જોગવાઈઓના ઉલ્લંઘન માટે કાયદાની કલમ ૮૪સી હેઠળ કરવામાં આવેલા અથવા કથિત રીતે કરવામાં આવેલા કોઈપણ આદેશને લગતી તમામ કાર્યવાહી, જ્યાં સુધી તે કલમ ૨ની કલમ (૬) ના ઉલ્લંઘન સાથે સંબંધિત છે, જે કોઈપણ અદાલત, ટ્રિબ્યુનલ અથવા અન્ય સત્તાધિકારી સમક્ષ બાકી છે અથવા સુધારાત્મક અધિનિયમની શરૂઆત પર અથવા પછી આવા કોઈ સત્તાધિકારી દ્વારા શરૂ કરવામાં આવેલી કોઈપણ કાર્યવાહી કાયદાની કલમ ૮૪સીમાં જે

કંઈપણ સમાવિષ્ટ છે તે છતાં સમાપ્ત થઈ જશે. જો કે, કલમ ૪ એ જોગવાઈ કરી હતી કે આવા સુધારા કલમ ૩ માં ઉલ્લેખિત કોઈપણ આદેશની માન્યતાને અસર કરશે નહીં, જે અંતિમ બની ગયો હતો.

૩૬ અમારા માટે એવો મત રાખવો મુશ્કેલ છે કે ૩ થી ૭ નંબરના ઉત્તરદાતાઓ પાસે હરાજના વેચાણ સમયે તેમની પોતાની કોઈ કૃષિ જમીન નહોતી. આ હકીકતનો પ્રશ્ન છે અને આ પ્રકારના તથ્યોના તારણો વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા ૩ થી ૭ નંબરના પ્રતિવાદીઓની તરફેણમાં નોંધવામાં આવ્યા છે. હકીકતના આ તારણને વિકૃત અથવા રેકૉર્ડ પરના પુરાવાથી વિપરીત ન કહી શકાય. જો હરાજના વેચાણની તારીખે ૩ થી ૭ નંબરના પ્રતિવાદીઓ ખેડૂતો હતા, તો સુધારા અધિનિયમ ૨૦૦૧ સંબંધિત મુદ્દાનો જવાબ ૩ થી ૭ નંબરના પ્રતિવાદીઓની તરફેણમાં આપવાની જરૂર છે.

૩૭ હવે આપણે કાયદાની કલમ ૪૩ (૧એએ) અને કાયદાની કલમ ૬૩ અંગેના પ્રશ્ન પર વિચાર કરીશું. આ ચોક્કસ મુદ્દા પર, અમે વિદ્વાન સિંગલ જજ સાથે સંમત નથી. અમે આ મુદ્દાની વિગતવાર તપાસ કરવા માંગીએ છીએ. આ ચોક્કસ મુદ્દાનો જવાબ આપતી વખતે, વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે ૨૦૦૭ (૩) જી. એલ. આર. ૧૯૭૪ માં દહ્યાભાઈ દયાલભાઈ રોહિત અને અન્ય વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય અને અન્યોના કેસમાં આ અદાલતના નિર્ણય પર

મજબૂત આધાર રાખ્યો હોવાનું જણાય છે.દહ્યાભાઈ દયાલભાઈ રોહિત
[ઉપરોક્ત] ના કિસ્સામાં હકીકતો નીચે મુજબ વર્ણવી શકાય છે:

બેંક ઓફ બરોડાએ વર્ષ ૧૯૭૫માં જયતિલાલ ચુનીલાલ મોદી અને ભગવંદાસ ચુનીલાલ મોદી સામે રૂ. ૭,૦૦૦/- ની મૂળ રકમ તથા તેના પરના વ્યાજની વસૂલાત માટે સ્પેશિયલ સિવિલ સુટ નં. ૬૪/૧૯૭૬ દાખલ કર્યો હતો. આ સુટ અંતે ભરૂચના સિવિલ જજ (સીનિયર ડિવિઝન) દ્વારા ડિક્રી કરવામાં આવ્યો હતો અને જણાવેલ પ્રતિવાદીઓ સામે બેંક ઓફ બરોડાના પક્ષે ડિક્રી પસાર કરવામાં આવ્યો હતો. વર્ષ ૧૯૮૧માં, બેંક ઓફ બરોડા દ્વારા ચુકાદાના દેવાદારો સામે રૂ. ૨૫,૮૧૦/- રૂપિયાની વસૂલાત માટે એક્ઝિક્યુશન એપ્લિકેશન નંબર ૨૩/૧૯૮૧ દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. ચુકાદાના દેવાદારો દ્વારા નાણાં ચૂકવવામાં ન આવતા, ચુકાદાના દેવાદારોની કેટલીક મિલકતો કે જે બેંકમાં ગીરવે મૂકવામાં આવી હતી તેની હરાજી કરવામાં આવી હતી. એક જાહેર સૂચના બહાર પાડવામાં આવી હતી જેમાં જણાવવામાં આવ્યું હતું કે વિશેષ સિવિલ સૂટ નંબર ૬૪/૧૯૭૬ માં પસાર કરાયેલા હુકમને સંતોષવા માટે ચુકાદાના દેવાદારોની કેટલીક જમીનની હરાજી કરવામાં આવશે. નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો કે હરાજી ચોક્કસ તારીખે થશે. દહ્યાભાઈ અને અન્યોએ આ હરાજીમાં ભાગ લીધો હતો અને ૮,૫૦૦/- રૂપિયાની રકમની ઓફર કરી હતી, જે સૌથી વધુ બોલી હોવાથી સ્વીકારવામાં આવી હતી. આ બાબત અદાલતને જાણ

કરવામાં આવી હતી અને પક્ષકારોને સાંભળ્યા પછી, અદાલતે દહ્યાભાઈ અને અન્યની તરફેણમાં વેચાણની પુષ્ટિ કરી હતી. અદાલતી વેચાણ દ્વારા માલિક બન્યા બાદ, દહ્યાભાઈએ મહેસૂલ સત્તાવાળાઓને તેમના અધિકારોના સંપાદન વિશે માહિતી આપી હતી, જેમણે બદલામાં, અધિકારોના રેકૉર્ડમાં દહ્યાભાઈની તરફેણમાં મહેસૂલ એન્ટ્રીઓનું પરિવર્તન કર્યું હતું. અધિકારોના રેકૉર્ડમાં જે એન્ટ્રીઓ રૂપાંતરિત કરવામાં આવી હતી તે પણ પ્રમાણિત થઈ હતી. અદાલતી હરાજના લગભગ ૧૧ વર્ષ અને પ્રવેશની તારીખ અને તેમના પ્રમાણપત્રના ૧૦ વર્ષ પછી, ચુકાદાના દેવાદારના પુત્રએ અધિકારોના રેકૉર્ડમાં પરિવર્તિત મહેસૂલ પ્રવેશોને પડકારતી કલેક્ટરની અદાલતમાં પુનરીક્ષણ અરજીને પસંદ કરી હતી. કલેક્ટરે એન્ટ્રીઓ કાઢી નાખવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો. દહ્યાભાઈ અને અન્યોએ એસ. એસ. આર. ડી. સમક્ષ રિવિઝન અરજીને પ્રાધાન્ય આપ્યું હતું. રિવિઝન અરજી પણ નકારી કાઢવામાં આવી હતી. ઉપરોક્ત કેસની હકીકતો પરથી એવું લાગે છે કે પ્રવેશો એ આધાર પર કાઢી નાખવામાં આવ્યા હતા કે દહ્યાભાઈ અને અન્યોની તરફેણમાં હરાજ દ્વારા વેચાણ એ અધિનિયમ ૧૯૪૮ની કલમ ૬૩નું ઉલ્લંઘન હતું. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, સરકારનું પલણ એ હતું કે જ્યારે તેમણે હરાજમાં ભાગ લીધો હતો ત્યારે દહ્યાભાઈ અને અન્ય ખેડૂતો ન હતા અને તેમની બોલી સ્વીકારવામાં આવી હતી. હરાજ માટે મૂકવામાં આવેલી જમીન નિર્વિવાદપણે કૃષિ જમીન હતી અને માત્ર એક વ્યક્તિ જે ખેડૂત હતી તે જ આવી હરાજમાં ભાગ લઈ શકતી હતી.

વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે દહ્યાભાઈ અને અન્ય લોકો દ્વારા રજૂ કરાયેલી રિટ એપ્લિકેશનને મંજૂરી આપી હતી, જેમાં એવો મત વ્યક્ત કરવામાં આવ્યો હતો કે એકવાર બેંક કોર્ટની એજન્સી દ્વારા મિલકત વેચે છે, તો પછી, તે કહેવાનો કોઈ અધિકાર નથી કે આવા વેચાણ કાયદાની કલમ ૬૩નું ઉલ્લંઘન હતું. વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે એવો મત વ્યક્ત કર્યો હતો કે કાયદાની કલમ ૪૩ (૧એએ) બેંકના અધિકારોનું રક્ષણ કરશે અને પરિણામે, હરાજી ખરીદદારોની તરફેણમાં ઉપાર્જિત અધિકારોનું રક્ષણ કરશે.

૩૮ વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું:

૭. સિવિલ પ્રોસિજર કોડ, ૧૯૦૮ નો આદેશ XXI ફ્રાંસી સાથે સંબંધિત છે. આદેશ XXI નો નિયમ ૮૨ થી ૮૬ અદાલતના વેચાણ સાથે સંબંધિત છે અને તેનું નિયંત્રણ કરે છે. નિયમ ૮૨ અનુસાર, હુકમનામાઓના અમલમાં સ્થાવર મિલકતના વેચાણનો આદેશ કોર્ટ ઓફ સ્મોલ કોઝ સિવાયની કોઈપણ અદાલત દ્વારા આપી શકાય છે. જો કોઈ જાહેર નોટિસથી વ્યથિત હોય, તો તેણે કોર્ટ સમક્ષ આવવું પડશે અને પોતાનો વાંધો ઉઠાવવો પડશે. અદાલત દ્વારા પુષ્ટિ કરાયેલા વેચાણને પડકારવાના કિસ્સામાં, પછી, આદેશ XXI હેઠળ કાર્યવાહી કરવી જરૂરી છે. નિયમ ૮૮ એ જોગવાઈ કરે છે કે જ્યાં હુકમનામા અમલમાં મૂકતા સ્થાવર મિલકત વેચવામાં આવી હોય, ત્યાં વેચાણ સમયે અથવા અરજી કરતી વખતે વેચવામાં આવેલી મિલકતમાં વ્યાજનો દાવો કરતી કોઈપણ વ્યક્તિ, અથવા આવી વ્યક્તિ માટે

અથવા તેના હિતમાં કામ કરતી કોઈપણ વ્યક્તિ, અદાલતમાં તેની થાપણ પર વેચાણ અલગ રાખવા, ખરીદનારને ખરીદી મૂલ્યના પાંચ ટકા જેટલી રકમની ચુકવણી કરવા અને હુકમનામું ધારકને ચૂકવણી કરવા માટે અરજી કરી શકે છે, વેચાણની ઘોષણામાં નિર્દિષ્ટ રકમ કે જેની વસૂલાત માટે વેચાણનો આદેશ આપવામાં આવ્યો હતો, તે કોઈપણ રકમ જે વેચાણની આવી ઘોષણાની તારીખથી ઓછી થઈ શકે છે. , હુકમનામું ધારક દ્વારા પ્રાપ્ત કરવામાં આવ્યા છે. જ્યાં કોઈ વ્યક્તિ તેની સ્થાવર મિલકતના વેચાણને અલગ રાખવા માટે નિયમ ૯૦ હેઠળ અરજી કરે છે, ત્યાં સુધી તે તેની અરજી પાછી નહીં ખેંચે ત્યાં સુધી તે નિયમ ૮૯ હેઠળ અરજી કરવા અથવા કાર્યવાહી કરવાનો હકદાર રહેશે નહીં. નિયમ ૯૦ અનિયમિતતા અથવા છેતરપિંડીના આધારે વેચાણને અલગ રાખવાની અરજીની જોગવાઈ કરે છે. અમલમાં મુકાયેલી મિલકતના વેચાણને લગતા નિયમો સંપૂર્ણ સંહિતા છે. જો કોઈ વ્યક્તિ અરજી કરવા માંગે છે અથવા તેને પડકારવા માંગે છે, તો તેણે નાણાં જમા કરીને અથવા તેના વાંધા દાખલ કરીને કાયદા અનુસાર કાર્યવાહી કરવી પડશે. એકવાર કોર્ટ દ્વારા વેચાણ પ્રમાણપત્ર જારી કરવામાં આવે તે પછી, આવા વેચાણને અંતિમ ગણવામાં આવશે અને કાયદા હેઠળ જોગવાઈ સિવાય મિલકતના આવા વેચાણ અને વિતરણને પડકારવામાં નહીં આવે.

૮. આગળ એ જોવાનું છે કે બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ એગ્રિકલ્ચરલ લેન્ડ્સ એક્ટ, ૧૯૪૮ની કલમ ૪૩ [૧એએ] એવી જોગવાઈ કરે છે કે પેટા કલમ [૧] માં કંઈપણ સમાવિષ્ટ હોવા છતાં, આવા ભાડૂત અથવા વ્યક્તિ માટે ચોક્કસ કાયદાઓ હેઠળ રાજ્ય સરકારની તરફેણમાં અથવા બેંકો વગેરેની તરફેણમાં જમીનમાં તેના વ્યાજ પર ગીરો મૂકવો અથવા ચાર્જ બનાવવો કાયદેસર રહેશે. કલમ ૪૩ સાથે જોડાયેલા સ્પષ્ટીકરણમાં "બેંક" શબ્દની વ્યાખ્યા કરવામાં આવી છે. સ્પષ્ટીકરણની કલમ [બી] માં ભારતીય સ્ટેટ બેંક [સહાયક બેંકો]

૧૯૫૯ની કલમ ૨ની કલમ [કે] માં વ્યાખ્યાયિત કોઈપણ સહાયક બેંકનો સમાવેશ થાય છે.નિર્વિવાદપણે, બેંક ઓફ બરોડા એ ભારતીય સ્ટેટ બેંકની પેટાકંપની છે.તે મારી સમક્ષ વિવાદમાં નથી કે જમીન જજમેન્ટ દેવાદારો દ્વારા બેંકમાં ગીરવે મૂકવામાં આવી હતી અને સામાન્ય કાયદા હેઠળ ગીરવે રાખનારને મિલકતના વેચાણ માટે હુકમનામું મેળવવાનો અધિકાર હતો.એકવાર કાયદાની કલમ ૪૩ [૧એએ] ને ધ્યાનમાં રાખીને કલમ ૪૩ [૧] ની જોગવાઈઓ લાગુ ન થાય, તો પછી, ગીરો કાયદેસર ગીરો હશે.

૯. રાજ્યના વિદ્વાન એ. જી. પી. શ્રી પુજારીએ રજૂઆત કરી હતી કે વર્તમાન કેસ એવો છે કે જ્યાં કલમ ૬૩ તેના સંપૂર્ણ બળ સાથે લાગુ થશે, તેમના જણાવ્યા અનુસાર, બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ એગ્રિકલ્ચરલ લેન્ડ એક્ટ, ૧૯૪૮ હેઠળ, બિન-ખેડૂતોમાં સ્થાનાંતરણ પર પ્રતિબંધ છે અને વર્તમાન અરજદારો બિન-ખેડૂતો હોવાથી, તેમની તરફેણમાં કોઈ વેચાણ કરી શકાતું નથી.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે કોઈ પણ વેચાણ (દીવાની અદાલતના હુકમના અમલમાં અથવા જમીન મહેસૂલની બાકી રકમની વસૂલાત માટે અથવા જમીન મહેસૂલની બાકી રકમ તરીકે વસૂલ કરી શકાય તેવી રકમ માટે), ભેટ, વિનિમય અથવા લીઝ અથવા તેમાંની કોઈપણ જમીન અથવા વ્યાજ, તે વ્યક્તિની તરફેણમાં માન્ય રહેશે નહીં જે ખેડૂત નથી.કલમ ૬૩ની ભાષા નિર્વિવાદપણે આવા હસ્તાંતરણ પર પ્રતિબંધ મૂકે છે, પરંતુ જો કલમ ૬૩ને કલમ ૪૩ [૧એએ] સાથે વાંચવામાં આવે, તો તે સ્પષ્ટ થશે કે બેંકની તરફેણમાં ગીરો માન્ય રહેશે.જો ગીરો માન્ય હશે, તો કલમ ૪૩ [૧એએ] ની જોગવાઈઓ કલમ ૬૩ [૧] [એ] ની જોગવાઈઓને ઓવરરાઈડ કરશે કારણ કે કલમ ૬૩ વર્ષ ૧૯૪૮માં કાનૂન પુસ્તકમાં આવી હતી, જ્યારે કલમ ૪૩ [૧એએ] ગુજરાત અધિનિયમ નંબર ૧૬/૧૯૬૦ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવી હતી અને તેને રાષ્ટ્રપતિ અધિનિયમ નંબર ૩૭/૧૯૭૬ અને ગુજરાત અધિનિયમ નંબર

૩૦/૧૯૭૭ દ્વારા ફરીથી ક્રમાંકિત કરવામાં આવી હતી.જ્યારે વિધાનસભા સુધારાની કાયદાકીય અસરોથી સંપૂર્ણપણે વાકેફ હોય કાયદાના મુખ્ય ભાગમાં સુધારો રજૂ કરે છે, પછી, ઉપસ્થિત સંજોગોને ધ્યાનમાં રાખીને સરકારનો ઈરાદો સમજવાનો છે.

૧૦. એવું ન કહી શકાય કે ગીરો જમીનમાં વ્યાજ પેદા કરે છે.જો કલમ ૬૩ [૧] [એ] જમીનમાં વ્યાજની રચના પર પ્રતિબંધ મૂકે છે, તો પછી કલમ ૪૩ [૧એએ] નિર્રથક બની જશે અને સરકારનો ઈરાદો તૂટી જશે.સુમેળભર્યા બાંધકામ માટે, જે જોગવાઈઓ વાંચ્યા પછી કાયદાને સમજવું પડે છે.કલમ ૪૩ [૧એએ] અને કલમ ૬૩ [૧] [એ] પરસ્પર વિનાશક નથી, આને ટકી રહેવા માટે એકસાથે વાંચી શકાય છે.જોકે કલમ ૬૩ [૧] [એ] અદાલત સામે અથવા સત્તાવાળાઓ સામે મિલકતના વેચાણ વગેરે માટે અથવા ભેટ, વિનિમય અથવા લીઝ અથવા વ્યાજની રચના માટે પણ સંપૂર્ણ પ્રતિબંધ મૂકે છે, પરંતુ કલમ ૪૩ [૧એએ] એક અપવાદ બનાવે છે અને ખેડૂત/ભાડૂતને ગીરો રાખવા અથવા સ્ટેટ બેંક અથવા બેંકની તરફેણમાં જમીનમાં તેના વ્યાજની રચના કરવાની મંજૂરી આપે છે.જો આવી પ્રક્રિયા સ્વીકાર્ય હોય, તો એવી દલીલ કરી શકાતી નથી કે કલમ ૬૩ [૧] [એ] જમીન પચાવી પાડતા ખેડૂતો/ભાડૂતોના હિતોનું રક્ષણ કરવા માટે કાયદાકીય પુસ્તકમાં લાવવામાં આવેલી અનુગામી જોગવાઈઓનું સ્થાન લેશે.હકીકતમાં, સરકાર જમીન માલિકોને એક સત્તા આપવા માંગતી હતી કે તેઓ તેમની જમીનને નાના નાણાંમાં વેચવાને બદલે જમીનને ગીરવે મૂકી શકે અથવા જમીનમાં બેંકનું વ્યાજ બનાવી શકે અને સમય જતાં રકમ પરત કરી શકે અને તેમની જમીનને મુક્ત કરાવી શકે.સરકારનો ઈરાદો ક્યારેય એવો સુધારો કરવાનો ન હોઈ શકે જે હાલની જોગવાઈને કારણે નિર્રથક હોય અથવા હાલની જોગવાઈઓ સાથે વિરોધાભાસી હોય.

૧૧. મારા મત મુજબ, કલમ ૬૩ અને કલમ ૪૩ સાથે-સાથે અસ્તિત્વમાં રહી શકે છે, કારણ કે ઉક્ત જોગવાઈઓ વચ્ચે કોઈ વિસંગતિ નથી.

૧૨. એકવાર એવું માનવામાં આવે કે કલમ ૬૩ [૧] [એ], કલમ ૪૩ [૧એએ] ને ધ્યાનમાં રાખીને ગીરો પર લાગુ થશે નહીં, તો પછી, નાગરિક કાયદાની જોગવાઈઓ બેંકને નાણાંની વસૂલાત, મિલકતના વેચાણ અથવા ગીરો માટે દાવો દાખલ કરવા માટે અધિકૃત કરશે. જો અંતિમ હુકમની કાર્યવાહી દરમિયાન, વચગાળાની રકમ ચૂકવવામાં ન આવે, તો પછી, અદાલતના અધિકાર હેઠળ, બેંક મિલકત વેચવા માટે હકદાર રહેશે. એકવાર બેંક કોર્ટની એજન્સી દ્વારા મિલકત વેચે, તો પછી, કોઈને એમ કહેવાની મંજૂરી આપી શકાતી નથી કે વેચાણ બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ એગ્રિકલ્ચરલ લેન્ડ એક્ટ, ૧૯૪૮ની કલમ ૬૩ [૧] [એ] નું ઉલ્લંઘન હતું. હું માનું છું કે કલમ ૪૩ [૧એએ], હકીકતમાં, બેંકના અધિકારોનું અને પરિણામે અરજદારોની તરફેણમાં ઉપાર્જિત અધિકારોનું રક્ષણ કરશે. સત્તાવાળાઓએ કાનૂની સ્થિતિની યોગ્ય રીતે પ્રશંસા કરી નથી અને પ્રતિવાદી નંબર ૪ દ્વારા કરવામાં આવેલી અરજી મંજૂર કરવામાં ભૂલ કરી છે.

૩૯. ઉપરોક્ત નિર્ણયનો ગુણોત્તર એ જણાય છે કે કોર્ટની હરાજીમાં ભાગ લેતી વખતે કોઈ વ્યક્તિએ ખેડૂત હોવો જરૂરી નથી. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, બિન-ખેડૂત કલેક્ટરની પરવાનગી વિના કૃષિ જમીન ખરીદી શકતો નથી, પરંતુ બિન-ખેડૂત કોર્ટ અથવા બેંક દ્વારા હાથ ધરવામાં આવતી કોઈપણ જાહેર હરાજીમાં ચોક્કસપણે બોલી લગાવી શકે છે અને કૃષિ જમીન ખરીદી શકે છે. બિન-ખેડૂત

માટે કૃષિ જમીનની ખરીદી માટે આવી હરાજીમાં ભાગ લેવા પર કોઈ પ્રતિબંધ નથી.

૪૦. અતિ આદર સાથે, અમે વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશ દ્વારા અપનાવવામાં આવેલ ઉપરોક્ત દ્રષ્ટિકોણને સમર્થન આપી શકતા નથી. ગુજરાત રાજ્યના બોમ્બે ક્ષેત્રમાં લાગુ પડતી અધિનિયમની કલમ ૬૩ આ મુજબ છે:

કલમ ૬૩. બિન-ખેડૂતોમાં ટ્રાન્સફર પર પ્રતિબંધ મૂકવામાં આવ્યો છે.—
આ અધિનિયમમાં જોગવાઈ મુજબ સિવાય —

(ક) (દીવાની અદાલતના હુકમના અમલમાં અથવા જમીન મહેસૂલની બાકી રકમની વસૂલાત માટે અથવા જમીન મહેસૂલની બાકી રકમ તરીકે વસૂલ કરી શકાય તેવી રકમ માટે) કોઈ વેચાણ નહીં, કોઈ જમીન અથવા તેમાં વ્યાજની ભેટ, વિનિમય અથવા લીઝ નહીં, અથવા

(બી) કોઈ પણ જમીન અથવા તેમાં વ્યાજનું ગીરવે મૂકવું નહીં, જેમાં ગીરવે મૂકેલી મિલકતનો કબજો ગીરવે રાખનારને આપવામાં આવે છે, [અથવા]

૨[(સી) કોઈ પણ જમીન અથવા તેમાંના વ્યાજના વેચાણ, ભેટ, વિનિમય, લીઝ અથવા ગીરો માટે લેખિતમાં કોઈ સાધન દ્વારા કોઈ કરાર કરવામાં આવ્યો નથી;

તે એવી વ્યક્તિની તરફેણમાં માન્ય રહેશે કે જે ખેડૂત નથી [૩]
[અથવા, જે ખેડૂત હોવાથી વ્યક્તિગત રીતે છત વિસ્તાર કરતાં ઓછી

ન હોય તેવી જમીનની ખેતી કરે છે, પછી ભલે તે માલિક અથવા ભાડૂત તરીકે હોય અથવા અંશતઃ માલિક તરીકે અને અંશતઃ ભાડૂત તરીકે હોય અથવા જે કૃષિ મજૂર ન હોય]:

પરંતુ, કલેક્ટર અથવા આ વતી [૪] [રાજ્ય] સરકાર દ્વારા અધિકૃત અધિકારી, નિયત કરવામાં આવે તેવી શરતો પર આવા વેચાણ, ભેટ, વિનિમય, લીઝ અથવા ગીરો [૫] [અથવા આવા કરાર માટે] માટે પરવાનગી આપી શકે છે:

[૬][વધુમાં, જો અન્ય સ્ત્રોતોમાંથી આવી વ્યક્તિની વાર્ષિક આવક પાંચ હજાર રૂપિયાથી વધુ હોય, તો કૃષિ હેતુઓ માટે ખેડૂત ન હોય તેવી વ્યક્તિને જમીન વેચવામાં આવે તો આવી કોઈ પરવાનગી આપવામાં આવશે નહીં.].

(૨) આ કલમમાં કશું પણ એવું માનવામાં આવશે નહીં કે તે [૭] [રહેણાંક મકાન અથવા તેનું સ્થળ અથવા તેની સાથે સંલગ્ન કોઈપણ જમીનના વેચાણ, દાન, વિનિમય અથવા ભાડે આપવું (અથવા વેચાણ, દાન, વિનિમય અથવા ભાડે આપવાના કરાર)ને ખેતી મજૂર અથવા કારીગર [૧][અથવા સંબંધિત કોઈપણ વ્યવસાય કરતા વ્યક્તિ]ના પક્ષે પ્રતિબંધિત કરે છે.]

[૨][(૩) આ કલમની કોઈ પણ બાબત સહકારી મંડળીની તરફેણમાં અસર પામેલી કોઈ પણ જમીનના ગીરવે મૂકવા અથવા તેના વ્યાજ પર આવી મંડળી દ્વારા આપવામાં આવેલી લોન [૩] [અથવા બોમ્બે કૃષિ દેવાદારો રાહત અધિનિયમ, ૧૯૪૭ની કલમ ૨૪ હેઠળ અદાલત દ્વારા ગીરવે જાહેર કરાયેલ કોઈપણ હસ્તાંતરણ] માટે જમીન તરીકે લાગુ થશે નહીં અથવા લાગુ કરવામાં આવી હોવાનું માનવામાં આવશે નહીં.]

[૪][૪)પેટા કલમ (૧) હેઠળ કરવામાં આવેલા કોઈપણ વેચાણને કલમ ૬૩એમાં કંઈપણ લાગુ પડશે નહીં.]

૪૧ ગુજરાત રાજ્યના બોમ્બે વિસ્તારને લાગુ પડતા કાયદાની કલમ ૪૩ આ રીતે વાંચે છે:

કલમ ૪૩ આ અધિનિયમ હેઠળ ખરીદેલી અથવા વેચવામાં આવેલી જમીનના હસ્તાંતરણ પર પ્રતિબંધ-[૩] [(૧) ભાડૂત દ્વારા કલમ ૧૭બી, ૩૨,૩૨એફ, ૩૨આઈ, ૩૨ઓ, [૪] [૩૨યુ અથવા ૪૩આઈ.ડી. અથવા ૮૮ઈ] હેઠળ ખરીદવામાં આવેલી અથવા કલમ ૩૨પી અથવા ૬૪ હેઠળ કોઈ વ્યક્તિને વેચવામાં આવેલી જમીન અથવા તેમાં કોઈ વ્યાજ કલેક્ટરની અગાઉની મંજૂરી વિના અને રાજ્ય સરકાર સામાન્ય અથવા વિશેષ રીતે કરી શકે તેવી રકમની ચુકવણીની વિચારણા સિવાય ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે નહીં અથવા વેચાણ, ભેટ, વિનિમય, ગીરો, લીઝ અથવા સોંપણી દ્વારા ટ્રાન્સફર કરવા માટે લેખિત સાધન દ્વારા સંમત થશે નહીં. આદેશ નક્કી કરે છે, અને કલેક્ટરની અગાઉની મંજૂરી વિના આવી કોઈ જમીન અથવા તેમાંના કોઈપણ હિતનું વિભાજન કરવામાં આવશે નહીં.]

[૫][૧(એ) પેટા કલમ (૧) હેઠળની મંજૂરી કલેક્ટર દ્વારા રાજ્ય સરકાર દ્વારા સૂચવવામાં આવે તેવી પરિસ્થિતિઓમાં અને શરતોને આધિન આપવામાં આવશે.

[૬][૧(એએ) પેટા કલમ (૧) માં કંઈપણ સમાવિષ્ટ હોવા છતાં, આવા ભાડૂત અથવા વ્યક્તિ માટે જમીન સુધારણા લોન અધિનિયમ, ૧૮૮૩, કૃષિ લોન અધિનિયમ, ૧૮૮૪, અથવા બોમ્બે બિન-કૃષિ

લોન અધિનિયમ, ૧૯૨૮ હેઠળ રાજ્ય સરકાર દ્વારા તેને આપવામાં આવેલી લોનને ધ્યાનમાં રાખીને રાજ્ય સરકારની તરફેણમાં જમીનને ગીરવે મૂકવી અથવા તેના હિતો પર ચાર્જ લગાવવો કાયદેસર રહેશે. જે શરતો પર આવી લોન આપવામાં આવી હતી તે મુજબ તેણે આવી લોનની ચુકવણીમાં ડિફોલ્ટ કરવાની સ્થિતિમાં, રાજ્ય સરકાર, બેંક અથવા સહકારી મંડળી માટે, જે પણ કેસ હોય તે જમીનમાં તેનું વ્યાજ ટાંચમાં લેવાનું અને વેચવાનું કારણ બને અને આવી લોનની ચુકવણીમાં આવક લાગુ કરવી કાયદેસર રહેશે.

સમજૂતી.— આ પેટા કલમના હેતુ માટે, "બેંક" નો અર્થ થાય છે –
 (એ) ભારતીય સ્ટેટ બેંક અધિનિયમ, ૧૯૫૫ હેઠળ રચાયેલી ભારતીય સ્ટેટ બેંક,
 (બી) ભારતીય સ્ટેટ બેંક (સહાયક બેંકો) અધિનિયમ, ૧૯૫૮ની કલમ ૨ની કલમ (કે) માં વ્યાખ્યાયિત કોઈપણ સહાયક બેંક,
 (સી) બેંકિંગ કંપનીઓ (ઉપક્રમોનું સંપાદન અને હસ્તાંતરણ) અધિનિયમ, ૧૯૭૦ની કલમ ૨ની કલમ (ડી) માં વ્યાખ્યાયિત કોઈપણ અનુરૂપ નવી બેંક,
 (ડી) કૃષિ પુનર્ધિરાણ અને વિકાસ નિગમ અધિનિયમ, ૧૯૬૩ હેઠળ સ્થાપિત કૃષિ પુનર્ધિરાણ અને વિકાસ નિગમ.

(૧બી) પેટા કલમ (૧) [૧] [અથવા (૧એએ)] માં હોવા છતાં, કલમ ૩૨, ૩૨એફ, ૩૨ઓ અથવા ૬૪ હેઠળ તેના કાયમી ભાડૂત દ્વારા ખરીદવામાં આવેલી જમીનને લાગુ પડશે, જે ખરીદી પહેલાં, કાયમી ભાડૂત, ઉપયોગ, રિવાજ, કરાર અથવા અદાલતના હુકમનામા અથવા આદેશ દ્વારા, જમીનના ભાડાપટ્ટે હસ્તાંતરણીય અધિકાર ધરાવે છે.

[૨][[(૧સી) જે જમીનને પેટા કલમ (૧) લાગુ પડે છે અને જેના માટે બોમ્બે લેન્ડ રેવન્યુ કોડ, ૧૮૭૯ (૧૮૭૯ નો બોમ વી) ની કલમ ૬૫

બી ની પેટા કલમ (૧) હેઠળ વાસ્તવિક ઔદ્યોગિક હેતુ માટે આવી જમીનનો ઉપયોગ કરવા માટે કોઈ પરવાનગીની જરૂર નથી, તે આ કલમની પેટા કલમ (૧) માં ગમે તે બાબત હોવા છતાં, પેટા કલમ (૧) હેઠળ કલેક્ટરની અગાઉની મંજૂરી વિના વેચી શકાય છે, પરંતુ પેટા કલમ (૧) હેઠળ રાજ્ય સરકાર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તેવી રકમની ચુકવણીને આધિન રહેશે.

(૨) [૧][પેટા કલમ (૧) [૨] [અથવા પેટા કલમ (૧સી)]] નું ઉદ્ધંધન કરીને કોઈપણ જમીન અથવા તેમાંના કોઈપણ હિતનું હસ્તાંતરણ અથવા વિભાજન અથવા હસ્તાંતરણનો કરાર અમાન્ય ગણાશે.]

૪૨. દહ્યાભાઈ [સુપ્રા] ના કેસમાં વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા જેની અવગણના કરવામાં આવી છે તે બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ એગ્રિકલ્ચરલ લેન્ડ રૂલ્સનો નિયમ ૩૬ (૧) છે જે બંને રાજ્યોના બોમ્બે વિસ્તારને લાગુ પડે છે. એ જ આ રીતે વાંચે છે:

નિયમ ૩૬.શરતો કે જેના પર કલમ ૬૩ હેઠળ જમીનના વેચાણ વગેરે માટેની પરવાનગી આપવામાં આવી શકે છે.— (૧) કલમ ૬૩ની પેટા કલમ (૧) ની જોગવાઈ હેઠળ અધિકૃત કલેક્ટર અથવા અન્ય અધિકારી, જે વ્યક્તિ ખેડૂત અથવા કૃષિ મજૂર નથી અથવા જે ખેડૂત હોવાથી, માલિક અથવા ભાડૂત તરીકે અથવા અંશતઃ માલિક તરીકે અને અંશતઃ ભાડૂત તરીકે ટોચમર્યાદા વિસ્તાર કરતાં ઓછી ન હોય તેવી વ્યક્તિગત જમીનની ખેતી કરે છે, તેની તરફેણમાં કોઈ પણ

જમીનના વેચાણ, ભેટ, વિનિમય, લીઝ અથવા ગીરવે મૂકવાની મંજૂરી આપશે નહીં, સિવાય કે નીચેની કોઈપણ શરતો સંતોષાય:

(એ) આવી પ્રામાણિક વ્યક્તિને બિન-કૃષિ હેતુ માટે જમીનની જરૂર હોય; અથવા

(બી) ઔદ્યોગિક અથવા વ્યાપારી ઉપક્રમ અથવા શૈક્ષણિક અથવા સખાવતી સંસ્થાના લાભ માટે જમીન જરૂરી છે; અથવા

(સી) એવી જમીન ગીરવે મૂકવામાં આવી હોવાથી, ગીરવે રાખનાર વ્યક્તિએ કલેક્ટર પાસેથી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યું છે કે તે ખેડૂતનો વ્યવસાય કરવા માંગે છે અને જમીન પર વ્યક્તિગત રીતે ખેતી કરવા માટે સંમત થાય છે; અથવા

(ડી) સહકારી મંડળીને જમીનની જરૂર છે; અથવા

(ઈ) જે ગામમાં જમીન આવેલી છે તે ગામમાં કોઈ ખેડૂત કે જેની પાસે છત વિસ્તાર કરતાં ઓછી જમીન છે અથવા આવા ગામમાં કોઈ કૃષિ મજૂર જમીન માલિક પાસેથી લીઝ પર લેવા તૈયાર નથી; અથવા

(એફ) વ્યક્તિગત રીતે ખેતી કરવા માટે એવી વ્યક્તિ દ્વારા જમીનની જરૂર પડે છે, જે ખેડૂત ન હોય, પણ ખેતીનો વ્યવસાય કરવા માંગે છે અને જેને કલેક્ટરે કલમ ૩૨૫ની પેટા કલમ (૨) ની કલમ (સી) માં ઉલ્લેખિત અગ્રતાના ક્રમને ધ્યાનમાં લીધા પછી પ્રમાણપત્ર આપ્યું હોય કે આવી વ્યક્તિ ખેતીનો વ્યવસાય કરવા માંગે છે અને વ્યક્તિગત રીતે જમીન પર ખેતી કરવા માટે સક્ષમ છે; અથવા

(જી) જમીનના માલિકે કલમ ૬૪ની જોગવાઈઓનું પાલન કર્યું છે;
અથવા

(એચ) આવી જમીન વેચવામાં આવી રહી છે.

(i) દીવાની અદાલતના હુકમના અમલમાં, અથવા

(ii) બોમ્બે જમીન મહેસૂલ સંહિતા, ૧૮૭૯ની જોગવાઈઓ હેઠળ
જમીન મહેસૂલની બાકી રકમ અથવા જમીન મહેસૂલની બાકી
રકમ તરીકે વસૂલ કરી શકાય તેવી કોઈપણ રકમની વસૂલાત
માટે અને

ટોચ મર્યાદા વિસ્તાર કરતાં ઓછી જમીન ધરાવતો કોઈ કૃષિ મજૂર
અથવા ખેડૂત આવા વેચાણ માટે બોલી લગાવવા તૈયાર નથી; અથવા

(આઈ) આવી જમીન ભેટમાં આપવામાં આવી રહી છે, પછી ભલે તે
ટ્રસ્ટ દ્વારા હોય કે અન્યથા, અને આવી ભેટ માલિક દ્વારા તેના
પરિવારના સભ્યની તરફેણમાં વાસ્તવિક છે.

૪૩. ઉપર ઉલ્લેખિત નિયમ ૩૬નું સાદું પાંચન સૂચવે છે કે કલમ ૬૩ની પેટા
કલમ (૧) ની જોગવાઈ હેઠળ અધિકૃત કલેક્ટર અથવા અન્ય અધિકારી કોઈ
પણ જમીનના વેચાણ, ભેટ, વિનિમય, લીઝ અથવા ગીરવે મૂકવાની મંજૂરી
એવી વ્યક્તિની તરફેણમાં નહીં આપે, જે ખેડૂત અથવા કૃષિ મજૂર ન હોય અથવા
જે ખેડૂત હોવાથી વ્યક્તિગત રીતે ટોચમર્યાદા વિસ્તારથી ઓછી ન હોય તેવી
જમીન પર ખેતી કરે છે, સિવાય કે તેમાં નિર્દિષ્ટ શરતો સંતોષાય. જે મહત્વપૂર્ણ

છે તે નિયમ ૩૬ની કલમ (૧) ની પેટા કલમ (એચ) છે.જો આવી જમીન સિવિલ કોર્ટના હુકમના અમલીકરણમાં વેચવામાં આવી રહી હોય અથવા જમીન મહેસૂલની બાકી રકમ અથવા સંહિતાની જોગવાઈઓ હેઠળ જમીન મહેસૂલની બાકી રકમ તરીકે વસૂલ કરી શકાય તેવી કોઈપણ રકમ વસૂલવામાં આવી રહી હોય તો કલેક્ટર પરવાનગી આપી શકે છે.જો કે, સવારી એ છે કે મંજૂરી ત્યારે જ આપવામાં આવી શકે છે જ્યારે કોઈ કૃષિ મજૂર અથવા ખેડૂત કે જેની પાસે ટોચમર્યાદા કરતાં ઓછી જમીન હોય, તે આવા વેચાણ માટે બોલી લગાવવા તૈયાર ન હોય.તેથી તે આવશ્યકપણે સૂચવે છે કે માત્ર એક ખેડૂત અથવા કૃષિ મજૂર જ હરાજીની કાર્યવાહીમાં ભાગ લઈ શકે છે અને તેમની બોલી રજૂ કરી શકે છે.જો હરાજીમાં ભાગ લેવા માટે કોઈ કૃષિ મજૂર અથવા ખેડૂત ન હોય તો જ કૃષિ જમીનને દીવાની અદાલતના હુકમનામા હેઠળ અથવા જમીન મહેસૂલની બાકી રકમ અથવા બિન-કૃષિ અધિકારીની તરફેણમાં જમીન મહેસૂલની બાકી રકમની વસૂલાતના હેતુથી કલેક્ટરની પરવાનગી સાથે વેચી શકાય છે.આ જરૂરી શું સૂચવે છે?તે આવશ્યકપણે સૂચવે છે કે માત્ર એક કૃષિ મજૂર અથવા ખેડૂત જ આવી હરાજીમાં ભાગ લઈ શકે છે, પરંતુ હરાજીમાં ભાગ લેનારા આવા કૃષિ મજૂર અથવા ખેડૂતની ગેરહાજરીમાં, બિન-ખેડૂત હરાજીમાં ભાગ લઈને તેમની બોલી લગાવી શકે છે અને જો આવા બિન-ખેડૂતને 'સૌથી વધુ બોલી લગાવનાર' જાહેર કરવામાં આવે, તો પછી બિન-ખેડૂતની તરફેણમાં આવા વેચાણની પુષ્ટિ થાય

તે પહેલાં, તેણે કાયદાની કલમ ૬૩ હેઠળ કલ્પના મુજબ કલેક્ટર પાસેથી યોગ્ય પરવાનગી લેવી પડશે.

૪૪. હરાજીની તારીખે ૩ થી ૭ નંબરના પ્રતિવાદીઓ ખેડૂતો હતા, તેમ છતાં અમે આ મુદ્દાની તપાસ કરી રહ્યા છીએ જાણે કે તેઓ હરાજીની કાર્યવાહીની તારીખે ખેડૂતો ન હતા.આવી સ્થિતિમાં શું સ્થિતિ હશે? **નરીમન સોરાબજી પારેખ વિરુદ્ધ રામચંદ્ર જાનુ મ્હાત્રેના ૧૯૮૧ના એમ. એચ. એલ. જે. ૪૦૦ના** અહેવાલના કેસમાં બોમ્બે હાઈકોર્ટના ખૂબ જ વિસ્તૃત નિર્ણયના રૂપમાં આ વિષય પરનો કેસ કાયદો આપણા લાભ માટે છે.અમે સંબંધિત અવલોકનો ટાંકીએ છીએ.

૧૦. ઉપરોક્ત કલમ પરથી એ જોવા મળશે કે કોઈ પણ જમીનનું વેચાણ એવી વ્યક્તિની તરફેણમાં માન્ય રહેશે નહીં જે 'ખેડૂત' નથી અથવા જે 'કૃષિ મજૂર' નથી.તે સ્વીકારવામાં આવે છે કે અરજદાર ન તો ખેડૂત છે અને ન તો કૃષિ મજૂર છે.જો કે, અરજદારનો કેસ એ છે કે તેના માટે, ખાસ કરીને કોર્ટના વેચાણના કિસ્સામાં, મિલકતની બોલી લગાવવા અને ખરીદવાની પરવાનગી માટે પરંતુક હેઠળ જોગવાઈ મુજબ કલેક્ટરને અરજી કરવી જરૂરી નથી, અને જો તેણે તેની બોલી રજૂ કરી હોય અને તેની બોલી સ્વીકારવામાં આવે તો તે આમ કરી શકે છે પરંતુ વેચાણની પુષ્ટિ થાય તે પહેલાં.આ કલમ, ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ, 'ખેડૂતો' અથવા 'કૃષિ મજૂર' સિવાયની વ્યક્તિઓની તરફેણમાં વેચાણ પર સંપૂર્ણ પ્રતિબંધ મૂકે છે.જો કે, વિધાનસભાએ એવી પણ જોગવાઈ કરી છે કે કલેક્ટર અથવા રાજ્ય સરકાર દ્વારા અધિકૃત કોઈપણ અધિકારી નિર્ધારિત શરતો અનુસાર અને જે તે વિભાગમાં અને નિયમો

દ્વારા નિર્ધારિત કરવામાં આવી છે તે અનુસાર આવા વેચાણ અને અન્ય સ્વભાવ માટે પરવાનગી આપી શકે છે.તેથી, જ્યાં કલેક્ટર અથવા અધિકૃત અધિકારી દ્વારા કોઈ પણ જમીનના વેચાણ માટે પરવાનગી આપવામાં આવે છે, પછી ભલે તે વ્યક્તિ બિન-ખેડૂત હોય અને કૃષિ મજૂર ન હોય, તો પણ તે કૃષિ જમીન ખરીદી શકે છે અને તેની તરફેણમાં વેચાણ અમાન્ય રહેશે નહીં.

૧૧. ‘જમીન’ ને કાયદાની કલમ ૨ (૮) હેઠળ વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવી છે અને તેનો અર્થ ‘જમીન’ થાય છે જેનો ઉપયોગ કૃષિ હેતુઓ માટે થાય છે.વર્તમાન ‘જમીન’ છે જેનો ઉપયોગ કૃષિ હેતુઓ માટે થાય છે અને અરજદાર કે જે ખેડૂત કે કૃષિ મજૂર નથી, જો તેણે કલેક્ટર પાસેથી પરવાનગી મેળવી હોત તો તેની તરફેણમાં વેચાણ અમાન્ય ન હોત.

૧૨. કલમ ૬૩ની શરતો વેચાણ અમાન્ય હોવાની અને કલેક્ટર દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવી હોવાની વાત કરે છે.જો કે તે ઘણી શરતોમાં એવું નથી કહેતું કે બિન-ખેડૂત અને કૃષિ મજૂર ન હોય તેવી વ્યક્તિના કિસ્સામાં વેચાણની અસર થાય તે પહેલાં પરવાનગી લેવી આવશ્યક છે, આ કલમની ઓચિત્ય અને ઉદ્દેશ સ્પષ્ટ છે.તેથી, વેચાણ થાય તે પહેલાં ‘બિન-ખેડૂત’ અને કૃષિ મજૂર ન હોય તેવી વ્યક્તિ દ્વારા પરવાનગી મેળવવી આવશ્યક છે.એટલા માટે, ટ્રિબ્યુનલ અને સહાયક કલેક્ટરે એવું માન્યું હતું કે બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ એગ્રિકલ્ચરલ લેન્ડ એક્ટની કલમ ૬૩ની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં રાખીને વેચાણ થાય તે પહેલાં પરવાનગી લેવી આવશ્યક છે, જે યોગ્ય છે.

૧૩. જો કે, પ્રશ્ન એ છે કે શું ‘કોર્ટ સેલ’ માં, ‘સેલ’ ત્યારે થાય છે જ્યારે કોર્ટ અથવા વેચાણનું સંચાલન કરતા અધિકારી દ્વારા ત્રીજી બિડ સ્વીકારવામાં આવે છે, અથવા જ્યારે વેચાણની પુષ્ટિ થાય છે અને

સંપૂર્ણ બને છે ત્યારે તે થાય છે.જો કોર્ટ વેચાણના કિસ્સામાં, વેચાણ ત્યારે જ નિરપેક્ષ બને છે જ્યારે તેની પુષ્ટિ થાય છે અને તેથી, તે સમયે તે શબ્દના વાસ્તવિક અર્થમાં વેચાણ બની જાય છે, તો પછી ત્રીજી બિડ અને કોર્ટ દ્વારા તેની પુષ્ટિ આપવાના સમયની વચ્ચે પરવાનગી મેળવી શકાય છે અને મેળવી શકાય છે.તેથી, વર્તમાન કેસમાં સૌથી મહત્વપૂર્ણ અને નિર્ણાયક પ્રશ્ન એ છે કે શું કોર્ટ વેચાણમાં, નીચે આપેલા સત્તાવાળાઓ દ્વારા યોજાયેલી ત્રીજી બિડ રજૂ કરવામાં આવે અને સ્વીકારવામાં આવે તે પહેલાં વેચાણ થાય છે કે નહીં.તે પ્રશ્ન સાથે વ્યવહાર કરવા માટે આગળ વધતા પહેલા, પસાર કરતી વખતે હું બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ એગ્રિકલ્ચરલ લેન્ડ એક્ટ હેઠળ બનાવેલા નિયમોના નિયમ ૩૬ નો સંદર્ભ લઈ શકું છું. તે નિયમ અરજી ક્યારે કરવાની છે તે સમયની બાબતમાં વધુ પ્રકાશ પાડતો નથી.તે નિયમ કહે છે કે જ્યારે કલેક્ટરને સંતોષ થાય કે નિયમમાં ઉલ્લેખિત શરતો સંતોષાય છે ત્યારે તે પરવાનગી આપશે.અદાલતના વેચાણના હેતુઓ માટે, પેટા નિયમ (એચ) કહે છે કે જ્યાં દીવાની અદાલતના હુકમના અમલમાં જમીન વેચવામાં આવી રહી હોય, ત્યારે કલેક્ટરને સંતોષ થવો જોઈએ કે કોઈ પણ કૃષિ મજૂર અથવા "ટોચમર્યાદા કરતાં ઓછી જમીન ધરાવતો ખેડૂત" આવા વેચાણ માટે બોલી લગાવવા તૈયાર નથી." તેથી, નિયમ ૩૬ હેઠળ, કલેક્ટર મંજૂરી આપશે જો તેઓ દીવાની અદાલતના હુકમના અમલમાં અદાલતના વેચાણના કિસ્સામાં સંતુષ્ટ થાય કે કોઈ પણ કૃષિ મજૂર અથવા ટોચમર્યાદા વિસ્તાર કરતાં ઓછી જમીન ધરાવતો ખેડૂત દરેક બોલી લગાવવા માટે તૈયાર નથી.કલેક્ટર પરવાનગી આપી શકે તે પહેલાં તે એકમાત્ર શરત સંતોષવી આવશ્યક છે.વર્તમાન કેસમાં કલેક્ટરે પોતે આ પ્રશ્નનો જવાબ આપ્યો નથી.જેમ કે હું હાલમાં તપાસની પ્રકૃતિ અને જે સંજોગો અને શરતોથી તેણે સંતુષ્ટ થવું જોઈએ તે ફક્ત નિયમ ૩૬, પેટા નિયમ ૧ (એચ) માં દેખાય છે અને અન્ય કોઈ નહીં.

૧૪. તેથી, અમલીકરણ વેચાણના કિસ્સામાં તે શોધવા માટે કે વેચાણ ક્યારે 'વેચાણ' બની જાય છે, આપણે સિવિલ પ્રોસિજર કોડની જોગવાઈઓ તરફ વળવું પડશે.તે જોગવાઈઓનો એક સ્પષ્ટ જવાબ અને પરિણામ એ છે કે, નીચે આપેલા સત્તાવાળાઓ દ્વારા જાણવા મળ્યું છે કે કોર્ટ સમક્ષ હુકમનામું અમલમાં મૂકવાના વેચાણના કિસ્સામાં, જ્યારે ત્રીજી બિડ રજૂ કરવામાં આવે અને સ્વીકારવામાં આવે ત્યારે વેચાણ થાય છે.તે હેતુ માટે સિવિલ પ્રોસિજર કોડની કલમ ૬૫ની જોગવાઈઓ અને આદેશ ૨૧, નિયમ ૬૬ની જોગવાઈઓમાં જોવા મળતી 'વેચાણ' ની યોજના અને તે માટે નિયમ ૮૦ સુધીના નીચેના નિયમો પર ભાર મૂકવામાં આવ્યો હતો.હું હાલમાં આ નિયમોનો ઉલ્લેખ કરીશ.પરંતુ એ તરફ ધ્યાન દોરવામાં આવી શકે છે કે નીચે આપેલા અધિકારીઓ સિવિલ પ્રોસિજર કોડની કલમ ૬૫ની જોગવાઈઓ પર આધારિત દલીલથી નોંધપાત્ર રીતે પ્રભાવિત હતા.આ શરતોમાં કલમ ૬૫;

ખરીદનારનું શીર્ષક

“૬૫ . જો હુકમના અમલમાં સ્થાવર મિલકત વેચવામાં આવે અને આવું વેચાણ નિરપેક્ષ બની ગયું હોય, તો મિલકત વેચવામાં આવે તે સમયથી મિલકત ખરીદનારમાં નિહિત હોવાનું માનવામાં આવશે, નહીં કે જ્યારે વેચાણ નિરપેક્ષ બને તે સમયથી.

તે સીમાંત નોંધથી તે વિભાગ અને તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલી કલ્પના સુધી જોવામાં આવશે કે ખરીદદાર મિલકતનો હક મેળવે છે અને જ્યારે તે હુકમના અમલમાં વેચવામાં આવે છે ત્યારે મિલકત તેનામાં નિહિત થાય છે જ્યાં મિલકત વેચવામાં આવે તે તારીખથી વેચાણ "નિરપેક્ષ" બની ગયું હોય અને વેચાણ

"નિરપેક્ષ" બને તે સમયથી નહીં.કલમ ૬૫ની અમલવારીનો પ્રસંગ ત્યારે જ ઊભો થાય છે જ્યારે વેચાણ "નિરપેક્ષ" બની જાય.માલિકી હક અને મિલકતની માલિકી હક એ વેચાણના સમય સાથે ત્યારે જ સંબંધિત છે જ્યારે વેચાણ સંપૂર્ણ બની ગયું હોય." તેથી, ઉપરોક્તમાંથી તે અનુસરે છે કે જ્યાં વેચાણ નિરપેક્ષ બન્યું નથી, ત્યાં મિલકત ન તો નિહિત કરવામાં આવે છે અને ન તો તેનું શીર્ષક હસ્તગત કરવામાં આવે છે, ભલે તે વેચવામાં આવી હોય.તેથી, આ વિભાગનો સ્પષ્ટ ઇરાદો અને ઉદ્દેશ એ છે કે વેચાણ થઈ રહ્યું છે અને વેચાણ સંપૂર્ણ બની રહ્યું છે તેની વચ્ચે અંતરાય અથવા સમયનો હસ્તક્ષેપ છે.તે આ તફાવત છે જે નીચેના અધિકારીઓ દ્વારા અવગણવામાં આવ્યો હોવાનું જણાય છે.હુકમના અમલમાં સ્થાવર મિલકતનું વેચાણ થઈ શકે છે.પરંતુ જ્યાં સુધી વેચાણ નિરપેક્ષ ન બની જાય ત્યાં સુધી મિલકતને નિહિત કરવાની અને માલિકીનું હસ્તાંતરણ થતું નથી.જેમ કે હું હાલમાં નિર્દેશ કરીશ કે સિવિલ પ્રોસિજર કોડની જોગવાઈઓ હેઠળ વેચાણ નિરપેક્ષ બને છે, જ્યારે વેચાણ થાય ત્યારે નહીં, પરંતુ જ્યારે કેટલીક બાબતો અને ઘટનાઓ કે જે દરમિયાનગીરી કરે છે અને જે દરમિયાનગીરી કરી શકે છે તેની અસર બંધ થઈ જાય ત્યારે જ.ટ્રિબ્યુનલે મારા અભિપ્રાયમાં ભૂલ કરી હતી કે જ્યારે બિડ સ્વીકારવામાં આવે ત્યારે 'વેચાણ' પૂર્ણ થાય છે.

૧૫. હવે હું 'અમલ વેચાણ' સંબંધિત આદેશ ૨૧ની અન્ય જોગવાઈઓનો ઉલ્લેખ કરી શકું છું.તમામ જોગવાઈઓનો ઉલ્લેખ કરવો જરૂરી નથી પરંતુ માત્ર અમુકનો જ ઉલ્લેખ કરવો પૂરતો રહેશે.આદેશ ૨૧ નો નિયમ ૫૪ સ્થાવર મિલકતની જમીની વાત કરે છે જે મિલકત પહેલેથી જ ચાર્જને આધિન ન હોય તો જરૂરી છે.જો મિલકત જપ્ત કરવામાં આવે અને જપ્ત કરવામાં કોઈ વાંધો ન હોય અને મિલકતને

આદેશ ૨૧, નિયમ ૬૪ હેઠળ વેચવાનો આદેશ આપવામાં આવે, તો નિયમ ૬૬ હેઠળ તે વતી જાહેરનામું બહાર પાડવું પડશે. નિયમમાં દર્શાવ્યા મુજબ ઉપરોક્ત જાહેરનામામાં જ "વેચાણનો સમય અને સ્થળ" અને તે નિયમના ભાગોમાં નિર્ધારિત અન્ય સામગ્રીની વિગતો દર્શાવવી પડશે. તેથી, જાહેરાતમાં નક્કી કરેલી તારીખો પર વેચાણ થાય છે. નિયમ ૬૮ કોર્ટને સમયાંતરે 'વેચાણ' સ્થગિત કરવાની સત્તા આપે છે, જેમાં 'તારીખ અને સમય' નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવે છે, જેના માટે વેચાણ સ્થગિત કરવામાં આવે છે. અમે નિયમ ૬૯ના અન્ય પેટા નિયમો સાથે સંબંધિત નથી. નિયમ ૭૧ અદાલતને નાણાંની ચુકવણીમાં ખરીદનાર તરફથી ડિફોલ્ટ થવાના કિસ્સામાં કિંમતમાં કોઈપણ ખામીની વસૂલાત કરવાની સત્તા આપે છે અને આવા પુનર્વેચાણમાં ભાગ લેવાના તમામ ખર્ચની વસૂલાત પણ ડિફોલ્ટર ખરીદનાર પાસેથી કરવાની હોય છે. નિયમ ૭૧, તેથી, કાયદો બનાવે છે કે ખરીદી, અથવા વેચાણ અને બોલી ભલે કરવામાં આવી હોય, ઓફર કરવામાં આવી હોય અને સ્વીકારવામાં આવી હોય, તે અંતિમ નથી, અને જો ખરીદદાર ચુકવણીમાં ડિફોલ્ટ કરે છે, તો મિલકત ફરીથી વેચવા માટે જવાબદાર છે.

૧૬. જ્યાં સુધી કોર્ટની સ્પષ્ટ પરવાનગી ન હોય ત્યાં સુધી હુકમનામું ધારકને કોર્ટ વેચાણમાં બોલી લગાવવાની મંજૂરી નથી. જ્યાં તે કોર્ટની પરવાનગી સાથે ખરીદી કરે છે, ત્યાં કોર્ટ તેને બાકી નીકળતી રકમ સામે ચૂકવવાની રકમનો સેટ ઓફ પણ આપી શકે છે. નિયમ ૮૪ પછી સામગ્રી છે અને જણાવે છે કે જે વ્યક્તિને ખરીદદાર જાહેર કરવામાં આવે છે તેણે તરત જ તેની ખરીદીની રકમ પર પચીસ ટકા થાપણ વેચાણનું સંચાલન કરતા અધિકારીને ચૂકવવી પડશે. જો તે તરત જ તે પચીસ ટકા જમા કરવામાં નિષ્ફળ જાય, તો મિલકત તરત જ ફરીથી વેચવામાં આવે છે. જો, તેથી, બોલી આપવામાં આવે અને વેચાણનું સંચાલન કરતા અધિકારી દ્વારા બોલી સ્વીકારવામાં આવે, તો પણ વેચાણ અસરકારક

અને અંતિમ ન બની શકે અને જો ખરીદનાર ખરીદીના નાણાંના પચીસ ટકાની ચૂકવણીમાં ડિફોલ્ટ કરે તો મિલકત ફરીથી વેચવા માટે જવાબદાર છે.

૧૭. નિયમ ૮૫ પછી જણાવે છે કે રકમની બાકી રકમ મિલકતના વેચાણના પંદરમા દિવસે અથવા તે પહેલાં ચૂકવવી પડશે. જો સ્વીકારવામાં આવેલી દલીલ સાચી હોય કે ઓફર અથવા બિડ આપવામાં આવે ત્યારે વેચાણ અંતિમ બને છે અથવા વેચાણ પૂર્ણ થાય છે જેથી કોઈ વ્યક્તિ ત્યારબાદ બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ એગ્રિકલ્ચરલ લેન્ડ એક્ટની કલમ ૬૩ હેઠળ અરજી કરી ન શકે, તો નિયમો ૭૧ અને ૮૫ નકારાત્મક દ્રષ્ટિએ આવી દલીલ કરે છે. જો ખરીદનાર ૧૫મા દિવસે અથવા તે પહેલાં ખરીદીના નાણાંની બાકી રકમની ચૂકવણી ન કરે, તો નિયમ ૭૧ની દ્રષ્ટિએ તે ડિફોલ્ટ કરે છે અને મિલકત ફરીથી વેચવામાં આવે છે, જો કે તેની બોલી સ્વીકારવામાં આવી હતી અને તેણે ૨૫ ટકા જમા કરાવ્યા હતા જે તે સમયે જમા કરાવવાની જરૂર હતી જ્યારે તેની બોલી સ્વીકારવામાં આવી હતી. નિયમ ૮૬ જણાવે છે કે ખરીદદારની ડિફોલ્ટ પર, વેચાણના ખર્ચની ચૂકવણી કર્યા પછી કરવામાં આવેલી થાપણ જમ થઈ શકે છે અને મિલકત ફરીથી વેચવામાં આવશે. આવા કિસ્સામાં ડિફોલ્ટર ખરીદનાર પછી મિલકત પરના તેના તમામ દાવાઓ તેમજ તે રકમના કોઈપણ ભાગને ગુમાવે છે જેના માટે તે પછીથી વેચી શકાય છે. આમ તે જોવામાં આવશે કે તે કહેવું બોલું છે કે જલદી બોલી આપવામાં આવે છે અને તે સ્વીકારવામાં આવે છે, વેચાણ પૂર્ણ થાય છે.

૧૮. નિયમ ૮૯ અને ૯૦ ત્યારબાદ મિલકતમાં હિતનો દાવો કરતા વ્યક્તિઓ, જેમાં નિર્ણય-દેવેદારનો સમાવેશ થાય છે, દ્વારા કરવામાં આવતી અરજીઓ માટે જોગવાઈ કરે છે, જ્યાં સુધી નિયમ ૮૯નો પ્રશ્ન છે. નિયમ ૯૦ના સંબંધમાં, નિયમો એવા વ્યક્તિ દ્વારા પણ અરજી કરવાની જોગવાઈ કરે છે, જે સંપત્તિના પ્રમાણસર વહેંચણીમાં હિસ્સો

મેળવવા હકદાર હોય અથવા જેના હિત પર અસર થઈ હોય, વેચાણ રદ કરવા માટે. નિયમ ૮૯ હેઠળની અરજીઓના કિસ્સામાં, જ્યારે અરજદાર જરૂરી તમામ રકમ જમા કરે છે, જેમ કે ખરીદદારે ચૂકવવાની રકમ માટે ખરીદીની રકમના પાંચ ટકા જેટલી રકમ અને ડિકીધારકને ચૂકવવાની વેચાણ જાહેરાતમાં દર્શાવેલી રકમ, ત્યારે ‘વેચાણ’ રદ કરી શકાય છે અને અરજી મંજૂર થાય તો રદ કરવું ફરજિયાત બને છે. નિયમ ૯૦ના કિસ્સામાં, જો અરજદાર સફળ થાય, તો ‘વેચાણ’ પણ રદ કરવામાં આવશે. આ બંને કિસ્સાઓમાં, નિયમ ૮૯ અથવા ૯૦ હેઠળ કરવામાં આવેલી અરજી પર, બોલીઓ આપવામાં આવી અને સ્વીકારવામાં આવી હોવા છતાં તથા ખરીદદારે જમા રકમ ચૂકવી દીધી હોવા છતાં, ‘વેચાણ’ રદ કરવામાં આવશે. આથી, એવું કહેવું યોગ્ય નથી કે જેમ જ બોલી આપવામાં આવે અને સ્વીકારવામાં આવે, તેમ જ અમલવારી વેચાણના કિસ્સાઓમાં મિલકતનું વેચાણ થઈ જાય છે.

૧૯. આ બે નિયમો ઉપરાંત, આદેશ ૨૧નો નિયમ ૯૧ હરાજી ખરીદનારને પણ આ આધાર પર વેચાણને અલગ રાખવા માટે અરજી કરવાની મંજૂરી આપે છે કે જ્યારે મિલકત વેચવામાં આવી હતી ત્યારે "ચુકાદાના દેવાદારને મિલકતમાં કોઈ વેચાણપાત્ર વ્યાજ નહોતું." વેચાણને અંતિમ સ્વરૂપ આપવામાં આવે તે પહેલાં આવી અરજી કરી શકાય છે અને વેચાણની પુષ્ટિ થાય તે પહેલાં હું હાલમાં તેનો નિર્દેશ કરીશ. વેચાણની પુષ્ટિનો તબક્કો એ એક આવશ્યક તબક્કો છે જે તે થયું હોવાનું કહી શકાય તે પહેલાં થવો આવશ્યક છે. વેચાણની પુષ્ટિ થયા પછી જ તે 'નિરપેક્ષ' બને છે અને કલમ ૬૫ અમલમાં આવે છે. મેં અગાઉ ધ્યાન દોર્યું તેમ, જ્યાં સુધી વેચાણ સંપૂર્ણ ન બને ત્યાં સુધી કલમ ૬૫ લાગુ પડતી નથી. વેચાણ ત્યારે જ સંપૂર્ણ બને છે જ્યારે, જેમ હું હાલમાં નિર્દેશ કરીશ, તેની પુષ્ટિ થાય છે. તેથી, વેચાણની પુષ્ટિ થાય તે પહેલાં, ચુકાદાના દેવાદારને વેચાણપાત્ર વ્યાજ ન હોય તે આધાર પર

સફળ બોલી લગાવનાર દ્વારા પણ અલગ રાખવા માટેની અરજી કરી શકાય છે.

૨૦. પછી સિવિલ પ્રોસિજર કોડમાં 'કોર્ટ સેલ' ની યોજનામાં સૌથી મહત્વપૂર્ણ નિયમ આવે છે, જે નિયમ ૯૨ છે. ટ્રિબ્યુનલે અન્ય તમામ નિયમો અને ખાસ કરીને નિયમો ૮૯, ૯૦ અને ૯૧ને ધ્યાનમાં લીધા હોવા છતાં, તેણે તેના વિચારણા નિયમ ૯૨માંથી બાકાત રાખ્યા હતા. મારા મતે તે એક ગંભીર ખામી હતી જેના પરિણામે તેના નિષ્કર્ષમાં ભૂલ થઈ હતી. નિયમ ૯૨ આ રીતે વાંચે છે:

“૯૨. (૧) જ્યાં નિયમ ૮૯, નિયમ ૯૦ અથવા નિયમ ૯૧ હેઠળ કોઈ અરજી કરવામાં ન આવે અથવા જ્યાં આવી અરજી કરવામાં આવે અને નકારી કાઢવામાં આવે, ત્યાં કોર્ટ વેચાણની પુષ્ટિ કરતો આદેશ આપશે અને તે પછી વેચાણ સંપૂર્ણ બનશે.” (ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે)

અમે વર્તમાન કેસમાં જોગવાઈથી ચિંતિત નથી. તે માત્ર કોર્ટને અમુક સંજોગોમાં વેચાણની પુષ્ટિ ન કરવાનો આદેશ આપે છે. નિયમ ૯૨ સ્પષ્ટપણે કહે છે કે તે ત્યારે જ અમલમાં આવે છે જ્યારે નિયમ ૮૯, ૯૦ અથવા ૯૧ હેઠળ કોઈ અરજી કરવામાં ન આવે અથવા જ્યાં તે કરવામાં આવે અને તેને મંજૂરી આપવામાં ન આવે તો જ કોર્ટ વેચાણની પુષ્ટિ કરતો આદેશ આપશે અને પછી “વેચાણ નિરપેક્ષ બનશે.” આમ એ સ્પષ્ટ થશે કે સિવિલ પ્રોસિજર કોડ દ્વારા પૂરી પાડવામાં આવેલ 'કોર્ટ સેલ' ની યોજનામાં બે તબક્કાઓ છે—એક મિલકતનું વેચાણ અને બીજું વેચાણ નિરપેક્ષ બનવું. આ બે તબક્કાઓ વચ્ચે, વિવિધ પ્રક્રિયાઓ અને કાર્યવાહીની મંજૂરી છે. આ કાર્યવાહીઓ અને પ્રક્રિયાઓના નિષ્કર્ષ પર જ કોર્ટ વેચાણ દ્વારા અંતિમતા પ્રાપ્ત થાય છે. તે પછી પુષ્ટિના તબક્કે પહોંચે છે. આ નિયમ એ પણ જણાવે છે કે “કોર્ટ વેચાણની પુષ્ટિ કરતો આદેશ આપશે.”

તેથી, વેચાણ સંપૂર્ણ બને તે પહેલાં વેચાણની પુષ્ટિ કરતો ઓર્ડર એક આવશ્યક જરૂરિયાત છે.નિયમમાં ક્રિયાવિશેષણ "ત્યારપછી" સ્થિતિ સ્પષ્ટ કરે છે.કોઈ પણ વેચાણ નિરપેક્ષ બની શકતું નથી અને તેથી, જ્યાં સુધી વેચાણની પુષ્ટિ કરતો આદેશ ન હોય ત્યાં સુધી કલમ ૬૫ હેઠળ મિલકતને નિહિત કરી શકાતી નથી અથવા માલિકી હક આપી શકાતો નથી."

૨૧. તેથી નિયમ ૯૨નું જરૂરી પરિણામ એ છે કે જ્યારે કોર્ટના આદેશ દ્વારા વેચાણની પુષ્ટિ કરવામાં આવે ત્યારે જ તે નિરપેક્ષ બને છે.તેથી, તે સ્પષ્ટપણે બે બાબતોનો વિચાર કરે છે-વેચાણનું હોલ્ડિંગ જેમાં બિડ સ્વીકારવામાં આવે છે અને કિંમત જમા કરવામાં આવે છે અને બીજું તે વેચાણની પુષ્ટિ.તેથી, જ્યાં વેચાણ થાય છે અને કિંમત જમા થાય છે, ત્યાં વેચાણ અંતિમતા પ્રાપ્ત કરતું નથી.તેથી જ્યારે તેની પુષ્ટિ થાય ત્યારે જ તે અંતિમતા પ્રાપ્ત કરે છે.ત્યાં સુધી તે અધૂરું છે અને હરાજી ખરીદનારના અધિકારો સ્પષ્ટ થતા નથી.તેઓ માત્ર અસંસ્કારી છે.જો આપણે નિયમ ૯૨ની અસરને ધ્યાનમાં ન લઈએ અને સિવિલ પ્રોસિજર કોડની કલમ ૬૫ને પોતે જ ધ્યાનમાં ન લઈએ, તો આપણે આદેશ ૨૧ની યોજના અને નિયમો દ્વારા ગેરવાજબી નિષ્કર્ષ પર પહોંચવામાં ભૂલમાં પડી જઈશું.જ્યારે ત્રીજી બિડ સ્વીકારવામાં આવે ત્યારે અમલની કાર્યવાહીમાં વેચાણ વેચાણ બની જતું નથી અને તે અંતિમ નથી, જેમ કે ખાનગી વેચાણના કિસ્સામાં, જ્યાં સુધી તેની પુષ્ટિ ન થાય, અને ત્યાં કોઈ મિલકત પસાર થતી નથી, ત્યાં સુધી અનેક રીતે ઉદ્ભવતા અસંખ્ય કિસ્સાઓમાં રાખવામાં આવે છે અને જણાવવામાં આવે છે.

૨૨. નિયમ ૯૨માં દેખાતો 'પુષ્ટિ' શબ્દ પણ પરિણામ અને મહત્વ ધરાવે છે.તેના સંદર્ભમાં 'કન્ફર્મ' શબ્દનો અર્થ થાય છે મિનિટોની પુષ્ટિના કિસ્સામાં ચકાસવું અથવા જાહેર કરવું.તેનો અર્થ 'મંજૂરી' પણ થાય છે. 'પુષ્ટિ કરો' એ એક શબ્દ છે, જેનો બીજો અર્થ 'સમર્થન

'અથવા' ચકાસણી 'છે.શબ્દનો અર્થ કયા સંદર્ભમાં નક્કી કરવાનો છે તેના આધારે તે 'મંજૂરી' સમાન છે.મેં ઉપર જે સંદર્ભ આપ્યો છે અને સિવિલ પ્રોસિજર કોડ હેઠળ 'કોર્ટ સેલ' ની યોજનાને ધ્યાનમાં લેતા, નિયમ ૯૨ માં આવતા 'પુષ્ટિ' શબ્દને આભારી અર્થ, મને લાગે છે, 'મંજૂરી' છે.

૨૩. 'પુષ્ટિ' શબ્દ અનેક સંદર્ભો, સંજોગો, વ્યવહારો અને સ્થળોએ જોવા મળે છે.સંદર્ભમાં દર્શાવ્યા મુજબ તેનો અર્થ જુદા જુદા પ્રસંગોએ અલગ અલગ હોય છે.કવીન વિ. ધ મેયર, એલ્ડરમેન એન્ડ સિટિઝન્સ ઓફ યોર્ક ૧ માં, લોર્ડ કેમ્પબેલ લોર્ડ ચાન્સેલરે 'કન્ફર્મ' શબ્દના અર્થ વિશે અવલોકન કર્યું હતું કે "તેનો અર્થ કેટલીકવાર માત્ર 'ચકાસો' થાય છે:તે સામાન્ય રીતે તે અર્થમાં જાહેર સંસ્થાઓની બેઠકોમાં વપરાય છે, જે તેમના છેલ્લા કાર્યવૃત્તની પુષ્ટિ કરે છે.

મુલાકાતનો અર્થ એ નથી કે તેઓ તેમને બળ આપે છે, પરંતુ માત્ર તે કે તેઓ તેમને સચોટ જાહેર કરે છે.આ શબ્દનો ઉપયોગ અન્ય કાયદાઓમાં તે અર્થમાં થઈ શકે છે.પરંતુ, આ કાયદામાં, મને લાગે છે કે આ શબ્દનો ઉપયોગ 'મંજૂરી' ના અર્થમાં કરવામાં આવ્યો છે.તે કિસ્સામાં, શહેરના ન્યાયાધીશો દ્વારા ચોક્કસ પગાર પર જહોન રેપરને જેલના રક્ષક તરીકે નિયુક્ત કરવાના આદેશની પુષ્ટિ કરવા માટે, યોર્કના વડીલો અને નાગરિકો સામે આદેશની મંજૂરી આપવાનો પ્રશ્ન હતો.નગર પરિષદે આદેશની પુષ્ટિ કરવાનો ઇનકાર કર્યો હતો અને તેથી, આદેશની માંગ કરવામાં આવી હતી.તે આ સંદર્ભમાં હતું કે લોર્ડ કેમ્પબેલે નિયમને નકારી કાઢ્યો હતો અને જણાવ્યું હતું કે આ અધિનિયમમાં 'પુષ્ટિ' શબ્દનો અર્થ 'ચકાસણી' નથી પરંતુ 'મંજૂરી' છે.મારા મતે સિવિલ પ્રોસિજર કોડના આદેશ ૨૧, નિયમ ૯૨ હેઠળ પુષ્ટિકરણનો આદેશ આપવાની સંહિતાની જરૂરિયાત માત્ર 'ચકાસણી' નથી પરંતુ 'મંજૂરી' છે.તે માત્ર એ જ જાહેર કરતું નથી કે હરાજી ખરીદનારની તરફેણમાં

ચોક્કસ તારીખે 'વેચાણ' થયું છે, પરંતુ તે તે વેચાણને સ્વીકારે છે અને તેને મંજૂરી આપે છે, તેની પુષ્ટિ કરે છે અને તેને માલિકી સોંપવા અને પસાર કરવાના કાનૂની પરિણામ સાથે પહેરે છે.

૨૪. હું રમેશ હિમ્મતલાલ શાહ વિરુદ્ધ હરસુખ જાધવજી જોશી, ૭૭ બોમ એલઆર પ૪૮ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના અન્ય એક નિર્ણય તરફ ઉપયોગી રીતે ધ્યાન આકર્ષિત કરી શકું છું. જે અવલોકનોનો હું સંદર્ભ આપીશ તેને સમજવા માટે તે કિસ્સામાં હકીકતો ટૂંકમાં કહી શકાય. તે કિસ્સામાં ડિકીધારક ચુકાદાના દેવાદારનો અધિકાર, શીર્ષક અને ભાડૂત ભાગીદારી હાઉસિંગ સોસાયટીના વ્યાજને વેચવા માટે લાવ્યા હતા. તે અપીલકર્તા રમેશ હિમ્મતલાલ શાહ દ્વારા વેચવામાં અને ખરીદવામાં આવી હતી. સુપ્રીમ કોર્ટ સમક્ષ એક પ્રશ્ન ઊભો થયો હતો કે જે સભ્ય સહકારી મંડળીના સભ્ય હોવાના કારણે તેના સભ્યપદને કારણે તેને આપવામાં આવેલા ફ્લેટમાં રહેવા માટે હકદાર અને મંજૂરી ધરાવે છે, તેને હુકમના અમલમાં જોડી શકાય છે અને વેચી શકાય છે. આ અદાલતમાં એકલા બેઠેલા ન્યાયમૂર્તિ વૈદ્યે ચુકાદો આપ્યો હતો કે આ મિલકત જમ કરવા અને વેચવા માટે જવાબદાર નથી. તેથી, જમી અને વેચાણ બંનેને અલગ રાખવામાં આવ્યા હતા. દાખલ કરાયેલી લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ પણ નિષ્ફળ ગઈ હતી. ત્યારબાદ ખરીદનારે સુપ્રીમ કોર્ટનો સંપર્ક કર્યો અને સુપ્રીમ કોર્ટે અપીલને મંજૂરી આપી અને જણાવ્યું કે મિલકત વેચી શકાય છે, પરંતુ ખરીદનારને સોસાયટીના સભ્યપદમાં પ્રવેશ આપવો આવશ્યક છે. તેથી, તે કેસમાં રેકૉર્ડ અને કાર્યવાહી અદાલતમાં પરત મોકલવામાં આવી હતી. તે સંદર્ભમાં તેણે અવલોકન કર્યું:—

“હવે જ્યારે જમી અને વેચાણને માન્ય ઠેરવવામાં આવ્યું છે, ત્યારે તે હરાજી ખરીદનાર માટે સૌપ્રથમ સોસાયટીનું સભ્યપદ મેળવવાનું રહેશે અને વેચાણની પુષ્ટિ કરતા પહેલા કોર્ટ સોસાયટીના તેના સભ્યપદ પર આગ્રહ રાખશે, જે ધારે તે ગેરવાજબી નહીં હોય, જ્યાં સુધી આમ

ન કરવા માટે નક્કર અને સુસંગત કારણો ન હોય ત્યાં સુધી સામાન્ય રીતે સોસાયટી દ્વારા આપવામાં આવશે.”

વેચાણની પુષ્ટિ થઈ ન હતી પરંતુ તે માત્ર યોજવામાં આવ્યું હતું. જ્યારે વેચાણની પુષ્ટિ થવાની બાકી હતી ત્યારે આ કાર્યવાહી હાથ ધરવામાં આવી હતી અને નિર્ણય આપવામાં આવ્યો હતો. ઉપરોક્ત અવલોકન પરથી એ જોવા મળશે કે વેચાણ થયું હોવા છતાં, વેચાણની પુષ્ટિ થાય તે પહેલાં ભાડૂત ભાગીદારી હાઉસિંગ સોસાયટીનું સભ્યપદ મેળવવું જરૂરી હતું. એવા કિસ્સાઓમાં કે જ્યાં હરાજી ખરીદનાર ચુકાદાના દેવાદારનો અધિકાર, માલિકી અને સમાજમાં હિત ખરીદે છે અને તેથી, ફ્લેટ પર કબજો કરવાનો અધિકાર, વેચાણની પુષ્ટિ કરતા પહેલાં, કોર્ટ હરાજી ખરીદનારને સભ્યપદ મેળવવા માટે આગ્રહ કરી શકે છે. જો હરાજી ખરીદનાર કોઈ પણ કારણોસર સભ્યપદ મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, તો તે અનુસરે છે કે કોર્ટ વેચાણની પુષ્ટિ કરશે નહીં. મારા મતે આ નિર્ણય સ્પષ્ટપણે "વેચાણ થઈ રહ્યું છે અને તે વેચાણની પુષ્ટિ" ના બે અલગ અલગ તબક્કાઓ તરફ ધ્યાન દોરે છે, જે આપમેળે નથી. કોર્ટે તે વેચાણને મંજૂરી આપવી પડશે અને તે વેચાણને મંજૂરી આપે તે પહેલાં, તે તપાસ કરશે કે વેચાણમાં કોઈ કાનૂની અવરોધ છે કે કેમ. જો હરાજી ખરીદનાર ખેડૂત અથવા કૃષિ મજૂર ન હોત તો 'કૃષિ જમીનના વેચાણ' ના કિસ્સામાં આવા કાયદાકીય અવરોધ માટે પરવાનગીની જરૂર પડશે. આવા કિસ્સામાં, કોર્ટ હરાજી ખરીદનારને તેની તરફેણમાં વેચાણ થયું હોવા છતાં કલેક્ટર પાસેથી પરવાનગી મેળવવા માટે પણ આગ્રહ કરશે. તેથી, મારા મતે આ નિર્ણય આ અરજીમાં પ્રતિવાદી વતી ઉઠાવવામાં આવેલા કેન્દ્રસ્થાને સંપૂર્ણ જવાબ છે.

૨૫. તે 'પુષ્ટિ' માત્ર એક યાંત્રિક વસ્તુ નથી પરંતુ તેમાં ઊભી થઈ શકે તેવી બાબતોની વિચારણા સામેલ છે, અને તેમાં કલકત્તાના બંદરના કમિશનરો વિરુદ્ધ અસિત રંજન મજૂમદાર ૧૯૬૨ એ.આઈ.આર(કલ) ૫૩૦ ના કિસ્સામાં મનની અરજીના કેટલાક તત્વોનો સમાવેશ થાય

છે.ત્યાં પેટા કાયદાની પુષ્ટિ કરવાની રાજ્ય સરકારની સત્તાઓ પર સવાલ ઉઠાવવામાં આવ્યા હતા.જ્યારે કલકત્તા બંદરના કમિશનરો દ્વારા સરકાર સમક્ષ પેટા કાયદો મૂકવામાં આવ્યો ત્યારે સરકારે તેમાંથી એક શબ્દ કાઢી નાખ્યો હતો.દલીલ એ હતી કે પુષ્ટિ કરતી સત્તા પાસે આવી કોઈ સત્તા નથી અને તેણે જે પણ આગળ મૂકવામાં આવે તે સ્વીકારવું અને પુષ્ટિ કરવી પડે છે.'પુષ્ટિ' શબ્દના આવા સાંકડા અને તકનીકી દ્રષ્ટિકોણનો અર્થ એ થશે કે વિરામચિહ્નોમાં ટાઈપોગ્રાફિક અથવા વ્યાકરણ અથવા અન્ય ભૂલો માટે પણ પુષ્ટિ કરનાર અધિકારી તેમને સુધારવામાં અસમર્થ છે.બીજું, 'કન્ફર્મ્ડ' શબ્દ વ્યુત્પત્તિશાસ્ત્રની દ્રષ્ટિએ જૂના ફ્રેન્ચ અને લેટિન 'કન્ફર્મર' પરથી આવ્યો છે, જેનો અર્થ થાય છે મજબૂત અથવા મજબૂત બનાવવું."આવા કિસ્સામાં પુષ્ટિમાં મનના ઉપયોગના કેટલાક ઘટકો અને કેટલાક પરિણામી અને જરૂરી સુધારણાનો સમાવેશ થવો જોઈએ." મારા મતે આ રમેશ હિમ્મતલાલ શાહ વિરુદ્ધ હરસુખ જાધવજી જોશીના સુપ્રીમ કોર્ટના ચુકાદામાં ઉપર રજૂ કરાયેલા દ્રષ્ટિકોણ અને અવલોકનો સાથે સુસંગત છે.

૨૬. એવું લાગે છે કે ટ્રિબ્યુનલે વિચાર્યું હતું કે જ્યાં વેચાણ થાય છે અને આદેશ ૨૧, નિયમ, ૮૯,૯૦ અથવા ૯૧ હેઠળ કોઈ અરજી દાખલ કરવામાં આવતી નથી, ત્યાં વેચાણની પુષ્ટિ આપમેળે થાય છે.કોર્ટે વેચાણની પુષ્ટિ કરવી જ જોઈએ કે જ્યાં આવી કોઈ અરજી દાખલ કરવામાં આવી ન હતી અથવા દાખલ કરવામાં આવી ન હતી, તેને નકારી કાઢવામાં આવી હતી.વેચાણની પુષ્ટિ કરવાનો આદેશ વેચાણના આયોજનના ત્રીસ દિવસની અંદર પસાર કરી શકાતો નથી, પરંતુ જો ત્રીસ દિવસ વીતી ગયા હોય અને ઉપર ઉલ્લેખિત આકસ્મિકતાઓ ન બની હોય અથવા આવી હોય તો તેની અસર ઓછી થઈ ગઈ હોય અથવા તેનું પરિણામ ન આવ્યું હોય તો પુષ્ટિ આપમેળે કલમ ૬૫ની જોગવાઈઓને તરત જ લાવી શકાય છે.મેં પહેલેથી જ જે નિર્દેશ કર્યો છે તેને ધ્યાનમાં રાખીને અને રમેશ હિમ્મતલાલ શાહ વિરુદ્ધ હરસુખ

જાધવજી જોશી અને કલકત્તા બંદરના કમિશનરો વિરુદ્ધ અસિત રંજન મજૂમદારના ઉપરોક્ત બે કેસોમાં દેખાતા કાયદાના સ્પષ્ટીકરણને ધ્યાનમાં રાખીને, તે પુષ્ટિમાં મનની અરજીનો સમાવેશ થાય છે, કોર્ટ હરાજી ખરીદનારને વેચાણની પુષ્ટિ કરી શકાય તે પહેલાં અન્ય કોઈ દસ્તાવેજ, સામગ્રીની પરવાનગી અથવા કાયદામાં જરૂરી સત્તા રજૂ કરવાની જરૂરિયાતમાં ન્યાયી ગણાશે, તેથી તે અદાલત તરફથી આપમેળે કાર્ય નથી, પરંતુ તે તે અદાલત દ્વારા મનની અરજી પછી જ આવે છે.

૨૭. હવે હું કેટલાક નિર્ણયોનો ઉલ્લેખ કરી શકું છું જે વેચાણ થઈ રહ્યું છે અને વેચાણ સંપૂર્ણ બની રહ્યું છે તે વચ્ચેના તફાવતને નિર્દેશ કરશે અને તેના પર ભાર મૂકશે.તેઓ એ દરખાસ્તને પણ સમજાવે છે જે મેં ઉપર દર્શાવી છે.પ્રથમ નિર્ણય જેનો કદાચ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તે શ્રીમતીના કિસ્સામાં છે. પ્રીતિ રેખા મિત્રા વિરુદ્ધ નારાયણ ચંદ્ર દત્તા ૧૯૫૬ એ ૫૧૦.ત્યાં મિલકત વેચાઈ ગઈ હતી અને વેચાણની પુષ્ટિ માટેની કાર્યવાહી બાકી હતી.આ દરમિયાન ગીરવે રાખનાર મિલકતને પરત મેળવવા માંગતો હતો.ગીરવે મૂકેલી મિલકત વેચાઈ ગઈ હતી, પરંતુ વેચાણની પુષ્ટિ થઈ ન હતી અને પ્રશ્ન એ હતો કે જો મિલકત વેચવામાં આવે તો પણ વેચાણની પુષ્ટિ થાય તે પહેલાં ગીરવે મૂકનારને તેને પરત મેળવવાનો અધિકાર હતો.ટ્રિબ્યુનલની તરફેણ પામેલા અભિપ્રાય પર, ગીરો આપનાર મિલકત વેચાઈ ગઈ છે અને તેથી હારી ગઈ છે તે પરત મેળવવાનો હકદાર રહેશે નહીં.તે અન્યથા રાખવામાં આવ્યું હતું.કોર્ટે નોંધ્યું:

“સિવિલ પ્રોસિજર કોડ હેઠળ, હુકમનામું અમલમાં મૂકવા માટે સ્થાવર મિલકતના વેચાણની પુષ્ટિ આદેશ ૨૧, નિયમ ૯૨ હેઠળ કરવી પડે છે, જેમાં જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે જ્યાં નિયમ ૮૯ અથવા નિયમ ૯૦ અથવા નિયમ ૯૧ હેઠળ કોઈ અરજી કરવામાં આવતી

નથી અથવા જ્યાં આવી અરજી કરવામાં આવે છે અને તેને મંજૂરી આપવામાં આવતી નથી, ત્યાં કોર્ટ વેચાણની પુષ્ટિ કરતો આદેશ કરશે અને તે પછી વેચાણ સંપૂર્ણ બનશે.તે કોર્ટ પર સ્પષ્ટ આદેશ છે.તે જોગવાઈ હેઠળ કોર્ટ પર ફરજિયાત છે કે જ્યારે સંજોગો જરૂરી હોય ત્યારે વેચાણની પુષ્ટિ કરતો આદેશ કરે અને આવી પુષ્ટિ પર જ વેચાણ "નિરપેક્ષ" બને છે.

ઉપરોક્ત કેસમાં વેચાણની પુષ્ટિ થઈ ન હોવાથી, ગીરો આપનારને મુક્તિની રકમ ચૂકવવાની અને ચૂકવવાની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી.

૨૮ બીજો કેસ રામચંદ્ર ભગત વિરુદ્ધ શ્રીમતી ઈવા મિત્રા ૧૯૬૦ એ. આઈ. આર. (૫૮) ૩૭૮ માં નોંધાયેલો છે.કલમ ૬૫ સાથે સંકળાયેલા તે કેસમાં મુખ્ય નોંધ કહે છે કે જ્યારે વેચાણની પુષ્ટિ થાય છે, ત્યારે જ વેચાણની તારીખથી શીર્ષકના પૂર્વલક્ષી નિહિત કરવા અંગેની આ વિભાગની જોગવાઈઓ અમલમાં આવે છે.ન્યાયિક વેચાણ ત્યારે જ નિરપેક્ષ બને છે જ્યારે સંહિતાના આદેશ ૨૧ના નિયમ ૮૨ની જરૂરિયાતો પૂર્ણ થાય.

૨૯ ઉપરોક્ત કેસમાં, સંબંધિત મિલકતો ૧૪મી ઓગસ્ટ, ૧૯૫૨ના રોજ વેચવામાં આવી હતી, પરંતુ વેચાણની પુષ્ટિ થઈ ન હતી અને હાઈકોર્ટ દ્વારા વેચાણની પુષ્ટિ અંગે સ્ટે મૂકવામાં આવ્યો હતો.આ દરમિયાન બિહાર જમીન સુધારણા અધિનિયમ હેઠળ, જે ગામડાઓ વેચાણનો વિષય હતા, તેમના માલિકી હિતો સરકારના આદેશ દ્વારા રાજ્યમાં નિહિત કરવામાં આવ્યા હતા.એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે વેચાણ પછી પણ પુષ્ટિ પહેલાં મિલકત સરકારમાં નિહિત થઈ છે, તેથી કોઈ પુષ્ટિ થઈ શકતી નથી.તે અધિનિયમની કલમ ૪ ની કલમો (ડી) અને (ઈ) એ જોગવાઈ કરી હતી કે જે સંપત્તિ નિહિત હતી તે "કોઈપણ અદાલતની પ્રક્રિયાઓ હેઠળ" જમ અથવા વેચવામાં આવશે

નહીં.તેમાં એવી પણ જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી કે આવી સંપત્તિના સંબંધમાં જમીનો કોઈપણ આદેશ અમલમાં રહેશે નહીં.આ દલીલને સમર્થન આપતી વખતે, કોર્ટે અવલોકન કર્યું હતું કે "હરાજીનું જે વેચાણ થયું છે તે અયોગ્ય અને અપૂર્ણ છે અને હરાજી ખરીદનારને સારી માલિકી આપવા માટે કાયદેસર રીતે પૂરતું નથી." તેમાં વધુમાં કહેવામાં આવ્યું છે કે "ખાનગી સંધિ દ્વારા વેચાણથી વિપરીત કોર્ટ વેચાણ નિરપેક્ષ નથી અને તે તરત જ પૂર્ણ થાય છે."

૩૦ ડિવિઝન બેન્ચ સમક્ષ એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે નિયમ ૯૨ની જોગવાઈઓ આપમેળે પુષ્ટિ પૂરી પાડે છે અને "વેચાણ આપમેળે સંપૂર્ણ બને છે અને વેચાણની પુષ્ટિ માત્ર ઔપચારિક બાબત છે.પરંતુ કોર્ટે સ્વીકાર્યું નહીં કે આપોઆપ પુષ્ટિ થાય છે અને કહ્યું:—

"તે એવી જોગવાઈ કરતું નથી કે વેચાણની તારીખથી ત્રીસ દિવસની સમાપ્તિ પર વેચાણ સંપૂર્ણ ઇપ્સો ફેક્ટો બની જાય.નિયમ ૯૨ હેઠળ અમલમાં આવતા વેચાણની પુષ્ટિ એ માત્ર મંત્રી અથવા ઔપચારિક આદેશ નથી; તે એક ન્યાયિક આદેશ છે, અને "કોર્ટ વેચાણની પુષ્ટિ કરતો આદેશ આપશે" એ અભિવ્યક્તિ સંપૂર્ણપણે સ્પષ્ટ કરે છે કે આ નિયમ માટે વેચાણની પુષ્ટિ કરતા અદાલતના આદેશની જરૂર છે."

કોર્ટે પછી ધ્યાન દોર્યું કે:—

"સામાન્ય રીતે, અદાલત વેચાણની પુષ્ટિ કરવા માટે બંધાયેલી હોય છે જ્યારે તે સંહિતામાં આપેલી જોગવાઈ મુજબ અલગ રાખવામાં આવ્યું ન હોય.તેમ છતાં, વેચાણની પુષ્ટિ કરતો કોર્ટનો આદેશ હોવો આવશ્યક છે, અને જ્યારે આવો આદેશ કરવામાં આવે ત્યારે જ વેચાણ સંપૂર્ણ બને છે.તેથી, તે સ્પષ્ટ છે કે વેચાણની તારીખથી ત્રીસ દિવસની સમાપ્તિ પછી તરત જ વેચાણની કોઈ સ્વચાલિત પુષ્ટિ થઈ ન હતી."

૩૧. કિશનલાલ વિરુદ્ધ કોઠારી જેઠમલ, ૧૯૫૯ એ. આઈ. આર. (એમ. પી.) ૧૧૫ માં પ્રશ્ન એ હતો કે ડિકીધારક કઈ તારીખ સુધી વ્યાજ મેળવવા માટે હકદાર છે. દલીલ એ હતી કે ડિકીધારક વેચાણની તારીખ સુધી વ્યાજ મેળવવા માટે હકદાર છે, પુષ્ટિ સુધી નહીં. જો દલીલ કે 'વેચાણ' જ્યારે ત્રીજી બિડની સ્વીકૃતિ દ્વારા થાય છે તે પૂર્ણ થાય છે, તો તે તારીખે તે હદ સુધી હુકમનામું ધારકનું દેવું સંતોષવામાં આવશે અને વ્યાજ મેળવશે નહીં. જોકે, આ દલીલ સ્વીકારવામાં આવી ન હતી. એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે અપીલકર્તા વેચાણની પુષ્ટિ થયાની તારીખ સુધી વ્યાજ મેળવવા માટે હકદાર છે, તેનું કારણ એ છે કે જ્યાં સુધી વેચાણ સંપૂર્ણ ન બને ત્યાં સુધી, હુકમ કરનાર પાસે મિલકતનો ભૌતિક કબજો નથી.

૩૨. દવે સદાશિવ જયકૃષ્ણ વિરુદ્ધ રાણે ગોવુલા, (૧૯૬૨) ૩ જી. એલ. આર. ૧૦૦૭ માં, ન્યાયમૂર્તિ ભગવતીને તે સમયે એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે:—

“જ્યારે કોર્ટ દ્વારા આદેશ ૨૧, સિવિલ પ્રોસિજર કોડના નિયમ ૯૨ની જોગવાઈઓ હેઠળ વેચાણની પુષ્ટિ કરવામાં આવે ત્યારે જ ચુકાદાનું દેવું નાબૂદ થાય છે અને વેચાણની પુષ્ટિ ન થાય ત્યાં સુધી ચુકાદાનું દેવું બાકી રહે છે અને અસ્તિત્વમાં રહે છે.”

બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, જ્યાં સુધી મિલકતની પુષ્ટિ ન થાય અને વેચાણ અસરકારક ન બને ત્યાં સુધી. શ્રી ન્યાયમૂર્તિ ભગવતીએ આદેશના નિયમ ૯૨ની જોગવાઈઓનો ઉલ્લેખ કરીને આ બાબત પર ભાર મૂક્યો હતો

૨૧. તેમણે અવલોકન કર્યું:—

“જ્યાં સુધી કોર્ટ દ્વારા મકાનના વેચાણની પુષ્ટિ કરવામાં ન આવી ત્યાં સુધી દેવાદાર મકાનનો માલિક રહેવાનું ચાલુ રાખ્યું અને તેવી જ રીતે દેવાદાર જમીનના ૧/૪ મા હિસ્સાનો માલિક રહેવાનું ચાલુ રાખ્યું જ્યાં સુધી કોર્ટ દ્વારા તેના વેચાણની પુષ્ટિ કરવામાં ન આવી.”

તે કિસ્સામાં પણ વેચાણ થયું હતું, પરંતુ તેની પુષ્ટિ થઈ ન હતી. આ દરમિયાન, સૌરાષ્ટ્ર કૃષિ દેવાદાર રાહત કાયદો, ૧૯૫૪ અમલમાં આવ્યો અને ચુકાદાના દેવાદારની બાકી રકમમાં ફેરફાર કરવાની જરૂર હતી. દાવો કરવામાં આવ્યો હતો કે મિલકત ચુકાદાના લેણદારને વેચવામાં આવી છે, જોકે વેચાણની પુષ્ટિ થઈ નથી કે તેણે તે મિલકતનો અધિકાર અને હક મેળવ્યો છે જે વેચવામાં આવી હતી. નટરાજ વિરુદ્ધ રંગાસ્વામી, ૧૯૪૨ એ. આઈ. આર. (મેડ) ૧૧૯ માં મદ્રાસ હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચના નિર્ણયને પગલે એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે, જ્યાં સુધી વેચાણની પુષ્ટિ ન થાય ત્યાં સુધી મંજૂર કરાયેલ સેટોફના સંદર્ભમાં ઘટાડાનું દેવું નાબૂદ અને સંતુષ્ટ થતું નથી. જેમ કે તે કિસ્સામાં જ્યાં મદ્રાસ દેવાદારો રાહત કાયદાએ હસ્તક્ષેપ કર્યો હતો, ગુજરાત કેસમાં સૌરાષ્ટ્ર કૃષિ દેવાદારો રાહત કાયદાએ હસ્તક્ષેપ કર્યો હતો. વેચાણની પુષ્ટિ કરવાનો અધિકાર તે કાયદાને આધિન બની ગયો હતો.

૩૩ ચિમનલાલ નરસીભાઈ પટેલ વિરુદ્ધ અમૃતલાલ છોટાલાલ શાહમાં, પ્રશ્ન એક અલગ સ્વરૂપમાં ઊભો થયો હતો. આ મિલકત ૧૪ ડિસેમ્બર, ૧૯૫૭ના રોજ વેચવામાં આવી હતી અને ૩૦ એપ્રિલ, ૧૯૫૯ના રોજ વેચાણની પુષ્ટિ થઈ હતી, જ્યારે તે સંપૂર્ણ બની ગયું હતું. વચગાળાના સમયગાળા દરમિયાન, ચુકાદાના દેવાદારે ભાડૂતો પાસેથી ભાડું વસૂલ્યું હતું. હરાજ ખરીદનારે દાવો કર્યો હતો કે ૧૪ ડિસેમ્બર, ૧૯૫૭ના રોજ વેચાણની તારીખથી મિલકત તેમના હાથમાં હોવાથી તેઓ તે ભાડું વસૂલવાનો હકદાર છે. એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે:—

“વેચાણ સંપૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી, ચુકાદો આપનાર દેવાદાર મકાનમાલિક તરીકે ચાલુ રહ્યો અને તેથી તે તેના ભાડૂતો તરીકે પ્રતિવાદીઓ પાસેથી ભાડું વસૂલવાનો હકદાર હતો.”

૩૪. આ જ અસર માટે લોર્ડ કૃષ્ણ બેંક લિમિટેડ વિ. થોમસ જોસેફ, ૧૯૭૫ ૨ આઈએલઆર (કેર) ૬૪૦ માં તારણ અને નિષ્કર્ષ છે. કલમ ૬૫ અને નિયમ ૮૨ની જોગવાઈઓનો ઉલ્લેખ કરતા એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું:—

“આ જોગવાઈઓને એકસાથે વાંચવાનો અર્થ એ છે કે વેચાણની પુષ્ટિ ન થાય ત્યાં સુધી અથવા બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો વેચાણ સંપૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી મિલકત ચુકાદાના દેવાદારની રહેશે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, જે મિલકત વેચવામાં આવી હતી તે વેચાણ સંપૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી ચુકાદાના દેવાદારની રહેશે.”

૩૫. આ રીતે મેં જે નિર્ણયોનો ઉલ્લેખ કર્યો છે તેમાંથી તે જોવા મળશે કે વેચાણ થવા પર મિલકત ચુકાદાના દેવાદારના હાથમાંથી જતી નથી અને જ્યાં સુધી વેચાણની પુષ્ટિ ન થાય ત્યાં સુધી તેનું હક તેની પાસે રહે છે. ખાનગી સંધિ દ્વારા રાજ્યના કિસ્સામાં વિપરીત જ્યાં શીર્ષક અને વેસ્ટિંગનો પસાર તાત્કાલિક હોય છે, કોર્ટ વેચાણમાં શીર્ષક અને વેસ્ટિંગનો પસાર વિલંબિત થાય છે. ત્યાં સુધી હરાજ ખરીદદારો સંભવિત ખરીદદારો હોય છે જેઓ વેચાણની પુષ્ટિ કરવાના તેમના માર્ગમાં આવતી તમામ ખામીઓ અથવા અવરોધોને દૂર કરી શકે છે અને દૂર કરી શકે છે. જો તે ભાડૂત ભાગીદારી હાઉસિંગ સોસાયટીના હિસ્સાનું વેચાણ હોય અને ફ્લેટનો અધિકાર હરાજ ખરીદનારના સભ્ય બનવા પર નિર્ભર હોય, તો વેચાણની પુષ્ટિ કરતા પહેલા, તે સભ્ય બનીને તે

અવરોધ દૂર કરી શકે છે. જો બી સભ્ય બનવામાં સફળ થાય છે, તો તેની તરફેણમાં વેચાણની પુષ્ટિ કરવામાં આવશે.

૩૬. તેવી જ રીતે, જો કૃષિ જમીનના કિસ્સામાં વેચાણ થયું હોય, તો જો હરાજી ખરીદનાર ખેડૂત ન હોય અથવા કૃષિ મજૂર ન હોય તો તેની પુષ્ટિ કરવામાં આવશે નહીં, સિવાય કે તે કલેક્ટર પાસેથી પરવાનગી મેળવે. જો સહકારી મંડળીના કિસ્સામાં સોસાયટીના સભ્ય બન્યા પછી તેના વેચાણની પુષ્ટિ થઈ શકે છે, તો કૃષિ જમીનની હરાજી ખરીદનાર જે ખેડૂત નથી, તે જ રીતે કલેક્ટર પાસેથી પરવાનગી મેળવી શકે છે અને પછી કોર્ટ પાસેથી પુષ્ટિ મેળવી શકે છે.

૩૭. વર્તમાન કેસમાં ગુણોત્તર અને સિદ્ધાંતને લાગુ કરતાં, એવું માનવું આવશ્યક છે કે વેચાણ થયું હોવાના આધારે પરવાનગી માટેની અરજીને નકારી કાઢવી એ નીચેના અધિકારીઓ તરફથી ખોટું હતું. તેથી સહાયક કલેક્ટર તેમજ ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા આદેશને રદ કરવામાં આવે છે અને અરજદારની હરાજી ખરીદનારની અરજીને દાવો કર્યા મુજબ પરવાનગી આપવા માટે સહાયક કલેક્ટરને પરત મોકલવામાં આવે છે.

૩૮. આ તબક્કે મામલાના એક સહાયક પાસાનો પણ ઉલ્લેખ કરી શકાય છે. એવી વિનંતી કરવામાં આવી હતી કે નિયમ ૩૬ હેઠળ અને બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ એગ્રિકલ્ચરલ લેન્ડ એક્ટની કલમ ૬૩ હેઠળની કાર્યવાહી ન્યાયિક કાર્યવાહીની પ્રકૃતિમાં નથી, મેં પહેલેથી જ નિયમ અને કલમનો ઉલ્લેખ કર્યો છે. એવી દલીલ કરવી શક્ય છે કે પરવાનગી આપવા અંગેનો પ્રશ્ન અને જે તથ્યો અને શરતો પર મંજૂરી આપી શકાય છે તે માત્ર અરજદાર અને કલેક્ટર વચ્ચેની બાબત છે અને અન્ય કોઈ વ્યક્તિને સાંભળવાનો અધિકાર નથી. એવી દલીલ કરવી પણ શક્ય છે કે કાર્યવાહી વહીવટી પ્રકૃતિની છે અને સૌથી વધુ અર્ધ-ન્યાયિક માત્ર

કલમ ૭૬ હેઠળ ટ્રિબ્યુનલમાં અપીલને આધિન છે.જે ઢ્રષ્ટિકોણ મેં
લીધો છે અને આ બાબત સહાયક કલેક્ટર પાસે પરત જવાની હોવાથી હું
આ વિવાદ અથવા મામલાના પાસા પર અભિપ્રાય વ્યક્ત કરવાનું ટાળું
છું.

૪૫. અમે ઉપરોક્ત નિર્ણયમાં પ્રતિપાદિત સિદ્ધાંતો સાથે સંપૂર્ણ સંમત છીએ,
ખાસ કરીને કાયદાના નિવેદન કે જ્યાં કૃષિ જમીનના કિસ્સામાં વેચાણ થયું હોય,
જો હરાજી ખરીદનાર ખેડૂત ન હોય અથવા કૃષિ મજૂર ન હોય, તો તેની પુષ્ટિ કરી
શકાતી નથી, સિવાય કે તે કલેક્ટર પાસેથી જરૂરી પરવાનગી મેળવે.અમારા મતે,
આ કાયદાનું સાચું નિવેદન છે.

૪૬. અમારી પાસે ગુજરાત રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલ, અમદાવાદ દ્વારા ૨૯મી માર્ચ,
૧૯૭૨ના રોજ રિવિઝન એપિલિકેશન નંબર ટેન એ ૯૦૧/૧૯૭૧ માં પસાર
કરવામાં આવેલો એક ખૂબ જ રસપ્રદ આદેશ પણ છે.આ આદેશ ટ્રિબ્યુનલના
પ્રમુખ સ્વ. શ્રી એન. જી. શેલત [આ હાઈકોર્ટના માનનીય ભૂતપૂર્વ ન્યાયાધીશ]
દ્વારા નિર્દેશિત કરવામાં આવ્યો હતો.ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષની હકીકતો આ રીતે
સારાંશિત કરી શકાય છે:

રાજેન્દ્રકુમાર નરોત્તમદાસ શાહે બાબૂલાલ તુલસીદાસ પટેલ સામે નાણાંની
વસૂલાત માટે દીવાની દાવો દાખલ કર્યો હતો.રાજેન્દ્રકુમાર જેવા વાદીની
તરફેણમાં દાવો કરવામાં આવ્યો હતો.ચુકાદાના દેવાદાર પાસેથી ચુકાદાની બાકી

રકમની વસૂલાત કરવાના હેતુથી નારોલ, જિલ્લા અમદાવાદ ખાતેના સિવિલ જજ, સિનિયર ડિવિઝનની અદાલતમાં ડાર્કહાસ્ટ એપ્લિકેશન નંબર ૩/૧૯૭૧ દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. ચુકાદાના દેવાદારની માલિકીની તમામ ૫ એકર ૪ ગુંઠામાં જમીન ધરાવતા સર્વેક્ષણ નંબર ૧૫૪૨ને જમ કરીને હરાજીમાં મૂકવાનો આદેશ આપવામાં આવ્યો હતો. નિર્વિવાદપણે, ચુકાદાના દેવાદારની માલિકીની જમીન ધારક સર્વેક્ષણ નંબર ૧૫૪૨ એક કૃષિ જમીન હતી. નિર્વિવાદપણે, રાજેન્દ્રકુમાર નરોત્તમદાસ શાહ જેવા હુકમ ધારક ખેડૂત ન હતા. સિવિલ કોર્ટ દ્વારા આયોજિત હરાજી વેચાણમાં કોઈ બોલી લગાવનાર આગળ આવ્યા ન હતા. આવા સંજોગોમાં, હુકમનામા ધારકે અદાલત દ્વારા યોજાયેલી હરાજીમાં બોલી લગાવવાની ઇચ્છા વ્યક્ત કરી હતી. હુકમનામું ધારક ખેડૂત ન હોવાથી અને હરાજીમાં મુકવામાં આવેલી મિલકત ખેતીની જમીન હોવાથી, તેમણે નાયબ કલેક્ટર, વીરમગામ પ્રાંત સમક્ષ અધિનિયમ, ૧૯૪૮ની કલમ ૬૩ હેઠળ જમીન ખરીદવાની મંજૂરી આપવા માટે ૨૨/૦૯/૧૯૭૧ તારીખની અરજી કરી હતી. અરજીમાં તેમણે જણાવ્યું હતું કે તેમને ખેતીમાં રસ છે અને તેમના પિતાના અવસાન પહેલાં પણ તેઓ કેટલીક જમીનોના સંદર્ભમાં ખેતીકામ કરી રહ્યા હતા. તેમણે વધુમાં જણાવ્યું હતું કે તેમના પિતાના અવસાન પછી તેમણે ખેતીનું કામ કરવાનું બંધ કરી દીધું હતું. ડિકીધારક દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી આવી અરજી પ્રાપ્ત થયા પછી, નાયબ કલેક્ટરે ચુકાદાના દેવાદારને કોઈ નોટિસ જારી કરી ન હતી, જે જમીનનો માલિક છે, એટલે કે જેની મિલકતના સંદર્ભમાં

ડિકીઘારકે ખરીદી કરવાની પરવાનગી માંગી હતી.ડેપ્યુટી કલેક્ટરે આ અરજી મામલાતદાર, ડસ્કોઈને તપાસ અને તેના સંદર્ભમાં અહેવાલ માટે મોકલી હતી.મામલાતદારે જરૂરી તપાસ કર્યા બાદ પોતાનો અહેવાલ મોકલ્યો હતો.અહેવાલમાં, મામલાતદારે જણાવ્યું હતું કે અરજદાર [હુકમનામું ધારક] ખેડૂત ન હતો અને આવા સંજોગોમાં, તેની ખેતી કરવાની ઈચ્છા વિશે પ્રમાણપત્ર જારી કરવું જરૂરી હતું અને તે માટે માંગવામાં આવેલી મંજૂરી આપવા માટે કોઈ વાંધો દેખાતો ન હતો.તે અહેવાલના આધારે, નાયબ કલેક્ટરે એક આદેશ પસાર કર્યો હતો, જેમાં તેમણે રાજેન્દ્રકુમાર નરોત્તમદાસ શાહને કાયદાની કલમ ૬૩ હેઠળ આ શરત પર મંજૂરી આપી હતી કે તેઓ જમીન પર ખેતી કરશે.ચુકાદાના દેવાદારને આવા આદેશની જાણ થઈ અને તેણે અધિનિયમ ૧૯૪૮ની કલમ ૭૬ હેઠળ ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ ઉપરોક્ત આદેશને પડકાર્યો.ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ, ચુકાદાના દેવાદારે દલીલ કરી હતી કે આવી કાર્યવાહીમાં, નાયબ કલેક્ટર દ્વારા તેમની મિલકતને અસર કરતો કોઈ પણ અંતિમ આદેશ પસાર કરવામાં આવે તે પહેલાં તેમને સુનાવણીની તક આપવી જોઈએ.તેમણે દલીલ કરી હતી કે નાયબ કલેક્ટરના નિર્દેશો હેઠળ મામલાતદાર દ્વારા કરવામાં આવેલી તપાસમાં કે આદેશ પસાર કરતા પહેલા પોતે નાયબ કલેક્ટર સમક્ષ તેમને કંઈપણ સમજાવવા અથવા જણાવવા માટે બોલાવવામાં આવ્યા ન હતા.ટ્રિબ્યુનલે ચુકાદાના દેવાદાર દ્વારા રજૂ કરાયેલી આવી રજૂઆત સ્વીકારી હતી અને આ રીતે આદેશ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો.

૪૭. અમે સંબંધિત અવલોકનો ટાંકવા માંગીએ છીએ:

“....તે એક નિર્વિવાદ સ્થિતિ છે કે અરજદાર ચુકાદાનો દેવાદાર છે અને તેની વિરુદ્ધ પસાર કરાયેલા હુકમને અનુસરીને તેની મિલકતને સિવિલ જજ, સિનિયર ડિવિઝન, નારોલ દ્વારા હરાજી વેચાણ માટે મૂકવામાં આવી છે.કોઈ બોલી લગાવનાર ન હોવાથી, સ્વાભાવિક રીતે જ હુકમ કરનાર આવી મિલકતના સંબંધમાં યોજાયેલા હરાજી વેચાણમાં બોલી લગાવવા માટે અદાલત પાસેથી પરવાનગી મેળવવા માંગે છે.મિલકતમાં ખેતીની જમીનનો સમાવેશ થતો હોવાથી અને કાયદાની કલમ ૬૩ ખેદૂત ન હોય તેવી વ્યક્તિની તરફેણમાં આવી કોઈપણ જમીનના વેચાણ અથવા હસ્તાંતરણ પર પ્રતિબંધ મૂકે છે, તેથી વિરોધીએ કાયદાની કલમ ૬૩ (૧) ની જોગવાઈમાં વિચાર્યા મુજબ જરૂરી પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવી જરૂરી હતી.

કલમ ૬૩ (૧) પૂરી પાડે છે કે –

(૧) આ અધિનિયમમાં જોગવાઈ મુજબ બચાવો, –

(એ) (દીવાની અદાલતના હુકમના અમલમાં અથવા જમીન મહેસૂલની બાકી રકમની વસૂલાત માટે અથવા જમીન મહેસૂલની બાકી રકમ તરીકે વસૂલ કરી શકાય તેવી રકમ માટે) કોઈ વેચાણ નહીં, કોઈ જમીન અથવા તેમાં વ્યાજની ભેટ, વિનિમય અથવા લીઝ નહીં, અથવા

(બી) કોઈ પણ જમીન અથવા વ્યાજ કે જેમાં ગીરવે મૂકેલી મિલકતનો કબજો ગીરવે રાખનારને આપવામાં આવે છે, તે કોઈ પણ ગીરો એવી વ્યક્તિની તરફેણમાં માન્ય રહેશે નહીં કે જે ખેદૂત ન હોય અથવા જે ખેદૂત ન હોય, તે માલિક અથવા ભાદૂત તરીકે અથવા અંશતઃ માલિક તરીકે અને અંશતઃ ભાદૂત તરીકે અથવા જે કૃષિ મજૂર ન હોય.”

પછી પરંતુક આવે છે, જે કહે છે

“કે કલેક્ટર અથવા આ વતી રાજ્ય સરકાર દ્વારા અધિકૃત અધિકારી નિયત કરવામાં આવે તેવી શરતો પર આવા વેચાણ, ભેટ, વિનિમય, લીઝ અથવા ગીરો માટે પરવાનગી આપી શકે છે.”

આવી શરતો બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ એગ્રિકલ્ચરલ લેન્ડ રૂલ્સ, ૧૯૫૬ હેઠળ સૂચવવામાં આવી છે.ઉપરોક્ત નિયમોના નિયમ ૩૬નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો, જે કેટલીક શરતો નક્કી કરે છે, જેને કલેક્ટર કોઈપણ મંજૂરી આપે તે પહેલાં લાદવામાં ન્યાયી ઠેરવી શકે છે.શરત (એફ) એ જમીનનો ઉલ્લેખ કરે છે જો તે વ્યક્તિ દ્વારા વ્યક્તિગત રીતે ખેતી કરવા માટે જરૂરી હોય, જે ખેડૂત ન હોવા છતાં, કૃષિ વ્યવસાયમાં જવા માંગે છે અને જેને કલેક્ટરે કલમ ૩૨પીની પેટા કલમ (૨) ની કલમ (સી) માં ઉલ્લેખિત અગ્રતાના ક્રમને ધ્યાનમાં લીધા પછી, પ્રમાણપત્ર આપ્યું છે કે આવી વ્યક્તિ કૃષિ વ્યવસાય કરવા માંગે છે અને વ્યક્તિગત રીતે જમીનની ખેતી કરવા માટે સક્ષમ છે.વિદ્વાન નાયબ કલેક્ટર દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશના અવલોકન પર, એવું લાગે છે કે તેમણે નિયમ ૩૬ (એચ) માં ધ્યાનમાં લેવામાં આવેલી શરત લાદવામાં આવી છે, જ્યારે તેમને સંતોષ થાય છે કે તેમની સામેના અરજદાર જમીન ખરીદા પછી કૃષિ વ્યવસાયમાં જવાનો ઇરાદો ધરાવે છે.જોકે, અમારી સમક્ષ, વિરોધી પક્ષના વિદ્વાન વકીલ શ્રી શાહે નિયમ ૩૬ની કલમ (એચ) નો ઉલ્લેખ કર્યો હતો અને દલીલ કરી હતી કે કલેક્ટર, અથવા વર્તમાન કેસમાં નાયબ કલેક્ટર, માત્ર ન્યાયી જ નહોતા, પરંતુ જ્યારે કોર્ટના હુકમના અમલમાં જમીન વેચવામાં આવી રહી હોય ત્યારે આવી પરવાનગી આપવા માટે પણ મક્કમ હતા.બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, તેમના મતે, તે બતાવવાની જરૂર નહોતી કે વિરોધી જમીન ખરીદા પછી ખેતી કરવા માંગતો હતો અને સિવિલ કોર્ટ પાસેથી મેળવેલા

હુકમના અમલમાં મિલકત હરાજ માટે મૂકવામાં આવી હતી, તેથી પરવાનગી ચોક્કસપણે એક બાબત હતી અને તેના સંદર્ભમાં ભાગ્યે જ કોઈ તપાસ કરવામાં આવી હતી. આ તબક્કે, અમે કોઈ અભિપ્રાય વ્યક્ત કરવાનો પ્રસ્તાવ નથી કરતા કે શું આવી દલીલ કાયદાની કલમ ૬૩ (૧) માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓનું સીધું ઉલ્લંઘન હશે. હાલમાં તે કહેવા માટે પૂરતું હશે કે આ પ્રકારની અરજીમાં કેટલીક તપાસ કરવી જરૂરી હતી, જે દેખીતી રીતે ઔપચારિક છે, જો કે તે સંક્ષિપ્ત પાત્રની હોઈ શકે છે. અરજદારની માલિકીના સંદર્ભમાં પણ તપાસ જરૂરી હતી, કારણ કે તે જમીન ખરીદવા માટે સક્ષમ હોવાની સ્થિતિમાં તેની માલિકી અધિનિયમમાં આપેલા મહત્તમ વિસ્તાર કરતાં વધી શકશે નહીં. તેથી, તે એવી તપાસ નથી કે જેને ન્યાયિક અથવા અર્ધ-ન્યાયિક સિવાય અન્ય કહી શકાય. કોઈપણ રીતે, અમે એમ ન કહી શકીએ કે તે માત્ર એક વહીવટી તપાસ હતી. જ્યારે આવા કોઈપણ આદેશ સામે પુનરાવર્તન માટેની અરજી આ ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ કાયદાની કલમ ૭૬ હેઠળ હોઈ શકે છે ત્યારે તે વધુ લાગુ પડે છે. અમારા મતે, આવી તપાસ માટે કેટલાક પુરાવા પણ નોંધવાની જરૂર છે, કારણ કે તેણે તે નક્કી કરવું પડશે કે શું અરજદાર ખરેખર ખેતી કરવા માંગતો હતો કે કેમ જેથી નાયબ કલેક્ટરને કાયદાની કલમ ૬૩ (૧) હેઠળ માંગવામાં આવેલી પરવાનગી આપવા માટે સક્ષમ અથવા ન્યાયી ઠેરવી શકાય. તેથી, તે જરૂરી છે કે અરજદાર તેને આપવામાં આવેલી આવી કોઈપણ પરવાનગીથી પ્રભાવિત વ્યક્તિ હોય અને તેથી, કાયદાની કલમ ૬૩ હેઠળ માનવામાં આવતી આવી કોઈપણ તપાસના સંદર્ભમાં કોઈપણ અંતિમ આદેશો પસાર કરવામાં આવે તે પહેલાં તેને સાંભળવાનો અધિકાર છે. તે કદાચ એ નિર્દેશ કરવા માટે યોગ્ય વ્યક્તિ હશે કે વિરોધી વધુ જમીન ધરાવે છે જેથી તે કાયદા હેઠળ આપવામાં આવેલી ટોચમર્યાદાને વટાવી શકે. તે તે જ છે જે એ પણ નિર્દેશ કરી શકે છે કે વિરોધી ખેતી કરવા માંગે છે એમ કહેવાનો હેતુ બનાવટી છે કારણ કે તે વાસ્તવમાં વકીલ તરીકે પ્રેક્ટિસ કરી રહ્યો છે. તે ગમે તે હોય, હકીકત એ

છે કે આ પ્રકારની તપાસ અર્ધ-ન્યાયિક કાર્યવાહીની પ્રકૃતિમાં હોય છે અને જ્યારે તે હોય ત્યારે અરજદાર, જે કોઈપણ રીતે આવા કોઈ પણ નિર્ણયથી પ્રભાવિત થયો હતો, તેને સાંભળવાનો અધિકાર હતો. તેમની વાત ન સાંભળ્યા પછી, વિદ્વાન નાયબ કલેક્ટર દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા આદેશને રદ કરવામાં આવે છે.

૩ અમે એવું પણ અવલોકન કરી શકીએ છીએ કે શું નાયબ કલેક્ટર મામલાતદારને તપાસ માટે અરજી મોકલવા માટે ન્યાયી ગણાશે કે કેમ અને બીજા પક્ષને તે અહેવાલમાં શું છે તે જાણવામાં અને અહેવાલમાં કઈ સામગ્રી છે તે અંગે કંઈપણ કહેવા માટે સક્ષમ કર્યા વિના તેમના અહેવાલ પર કાર્યવાહી કરશે કે કેમ. જો કે, અમે આ તબક્કે કોઈ અભિપ્રાય વ્યક્ત કરતા નથી કે શું તે ગૌણ અધિકારીને આવી કોઈ તપાસ સોંપી શકે છે અને કાયદાની કલમ ૬૩ હેઠળ કાર્યવાહીમાં આ પાત્રનો આદેશ પસાર કરી શકે છે. હાલમાં, જોકે, અમે વિદ્વાન નાયબ કલેક્ટર દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને ટકાવી રાખવામાં અસમર્થ છીએ.”

૪૮. અમે ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા ઉપરોક્ત આદેશનો ઉલ્લેખ માત્ર એ સૂચવવા માટે કર્યો છે કે જો આખરે બિન-ખેડૂતને મંજૂરી આપવી હોય, જે કૃષિ જમીનની હરાજીમાં બોલી લગાવવા માંગે છે, તો જેની જમીન હરાજીમાં મૂકવામાં આવે છે તે વ્યક્તિને આવી મંજૂરી આપવામાં આવે તે પહેલાં સાંભળવાની જરૂર છે. એવું લાગે છે કે ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ ડિક્કીધારક વતી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે નિયમ ૩૬ હેઠળ પરવાનગીની મંજૂરી માત્ર એક ઔપચારિકતા હતી કારણ કે તેને અન્યથા પણ નકારી શકાતી ન હતી. ટ્રિબ્યુનલે અવલોકન કર્યું હતું કે તેણે તે તબક્કે કોઈ અભિપ્રાય વ્યક્ત કરવાનો પ્રસ્તાવ

મૂક્યો નથી કે શું આવી દલીલ કાયદાની કલમ ૬૩ (૧) માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓનું સીધું ઉલ્લંઘન હશે કે કેમ. જો કે, અમારું માનવું છે કે આવી દલીલ ચોક્કસપણે તેમાં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓનું સીધું ઉલ્લંઘન હોવાનું કહી શકાય. કાયદાની કલમ ૬૩ (૧).

૪૯. આ મામલાના એકંદર દષ્ટિકોણમાં, અમે એવા નિષ્કર્ષ પર પહોંચ્યા છીએ કે વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા પસાર કરાયેલા વિવાદિત ચુકાદામાં કોઈ હસ્તક્ષેપની જરૂર નથી.

૫૦. આ મુકદ્દમો હવે લગભગ ત્રણ દાયકા જૂનો છે. અપીલકર્તાઓએ એ હકીકત પર રાજીનામું આપ્યું હતું કે તેઓ તેમની જમીન ગુમાવી ચૂક્યા છે કારણ કે તેઓ વ્યાજ સાથે બેંકની બાકી રકમ ચૂકવી શકતા નથી. તેઓ ૦૭ વર્ષના સમયગાળા સુધી સ્થિર રહ્યા હતા. તેમણે હરાજીની કાર્યવાહીની કાયદેસરતા અને માન્યતાને સ્વીકારી હતી. ઉપર નોંધ્યા મુજબ, ૦૭ વર્ષના સમયગાળા પછી જ રાજ્ય સરકારે સંહિતાની કલમ ૨૧૧ હેઠળ હરાજીની કાર્યવાહીના વ્યવહારને સુઓ મોટો પુનરાવર્તનમાં લેવાનો નિર્ણય લીધો છે. આ મુકદ્દમાને હવે શાંત કરવાની જરૂર છે. અપીલકર્તાઓ લગભગ ૩૭ વર્ષના સમયગાળા પછી આ અપીલમાં વિનંતી કરાયેલા આધારો પર તેમની જમીન પરત મેળવવાની અપેક્ષા રાખી શકતા નથી.

૫૧. પરિણામે, આ અપીલ નિષ્ફળ જાય છે અને આથી નામંજૂર કરવામાં આવે છે.

સિવિલ અરજીઓમાં આદેશ:

મુખ્ય અપીલમાં પસાર કરાયેલા આદેશના પ્રકાશમાં, જો કોઈ સિવિલ અરજી હોય તો તે ટકી રહેતી નથી અને તે અનુસાર તેનો નિકાલ કરવામાં આવે છે.

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે. બી. પારડીવાલા

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી વિરેશકુમાર બી. માયાણી

વિષય: બોમ્બે જમીન મહેસૂલ સંહિતાની કલમ ૨૧૧ હેઠળ જાહેર હરાજીમાં વેચાયેલી કૃષિ જમીન અંગે સત્તાના વિલંબિત ઉપયોગ, ખરીદનારની ખેડૂત તરીકેની યોગ્યતા તથા ભાડૂત ધારાના સુધારાઓના પ્રભાવ સામેની લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ બાબત

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 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.