

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.

=====

અનામત રાખ્યા તારીખ: ૧૦/૧૨/૨૦૨૫

ચુકાદો જાહેર કર્યા તારીખ: ૦૭/૦૧/૨૦૨૬

અમદાવાદ ખાતેની ગુજરાતની ઉચ્ચ અદાલતમાં

આર/સેકન્ડ અપીલ નં. ૧૦૬/૨૦૦૬

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે. સી. દોશી

સહિ/-

=====

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર: હા

=====

શાંતાબેન ગોપાલભાઈ તડવી

વિરુદ્ધ

જગદીશભાઈ મોહનભાઈ તડવી અને અન્ય

=====

ઉપસ્થિતી:

અપીલકર્તા નં. ૧ વતિ શ્રી ડી. એન. પંડ્યા (પૃષ્ઠ)

સામાવાળા નં. ૨ વતિ વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી શાલીન મહેતા સાથે અદિતિ એસ.

રાવલ (૮૧૨૮),

સામાવાળા નં. ૧.૧, ૧.૨, ૧.૩, ૧.૪ વતિ શ્રી હિમાંશુ સી. દેસાઈ (૬૮૩૨),

=====

ખંડપીઠ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે. સી. દોશી

સી.એ.વી. ચુકાદો

૧. દિવાની કાર્યરિતી સંહિતા, ૧૯૦૮ (હવે પછી "સંહિતા" તરીકે ઓળખાશે) ની કલમ ૧૦૦ હેઠળની આ બીજી અપીલ, વિદ્વાન નિયતી અદાલત દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા સહવર્તી ચુકાદા અને હુકમનામા વિરુદ્ધ છે, જેના દ્વારા અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નં. ૧૭/૨૦૦૪ ને તારીખ ૨૮/૧૧/૨૦૦૫ ના ચુકાદા અને હુકમનામા દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી હતી, જેણે બદલામાં રાજપીપળાના વિદ્વાન જોઈન્ટ સિવિલ જજ (જ્યુનિયર ડિવિઝન) દ્વારા રેગ્યુલર સિવિલ સૂટ નં. ૧૬૦/૧૯૯૦ માં આપેલા ચુકાદા અને હુકમનામાને બહાલ રાખ્યો હતો.

૨. અપીલ દાખલ કરતી વખતે, તારીખ ૦૧/૦૮/૨૦૦૬ ના હુકમ દ્વારા કાયદાના નીચેના મહત્વના પ્રશ્નો ઘડવામાં આવ્યા હતા, જે નીચે મુજબ છે:—

"(૧) શું કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં, નીચેની અદાલતો પક્ષકારને ગેરકાયદેસર રીતે કબજામાંથી દૂર કરવા વિરુદ્ધ મનાઈહુકમનું હુકમનામું આપવા માટે અને સામાવાળા વિરુદ્ધ એવો નિર્દેશ આપવા માટે બંધાયેલી હતી કે તેઓ કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા સિવાય પક્ષકારને કબજામાંથી દૂર કરી શકે નહીં?"

(૨) શું કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં, પક્ષકાર કરારના વિશિષ્ટ પાલન ના હુકમનામા માટે હકદાર છે, ખાસ કરીને જ્યારે તેણે પોતાની જવાબદારી મુજબનું બધું જ કર્યું હોય અને સામાવાળાઓ મિલકત ટ્રાન્સફર કરવા માટે સરકાર પાસે મંજૂરી મેળવવાની અરજી કરતા ન હોય?"

૩. સગવડ ખાતર, પક્ષકારોને તેમના મૂળ દરજ્જા એટલે કે વાદી અને પ્રતિવાદી તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

૪. કેસની પૃષ્ઠભૂમિ નીચે મુજબ છે:—

૪.૧ વાદીએ તાલુકા: નાંદોદ, જિલ્લો: ભરૂચના ગામ ભોમાલિયા ખાતે આવેલી સર્વે નં. ૧૩૭ વાળી જમીન (ટૂંકમાં, 'વિવાદિત જમીન') અંગે કરારના વિશિષ્ટ

પાલન અને કાયમી મનાઈદુકમ માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો. શ્રી મોહનભાઈ નરસિંહભાઈ તડવી, જે મૂળ પ્રતિવાદીના પિતા હતા, તે વિવાદિત જમીનના માલિક હતા. તેઓ આદિવાસી હોવાથી તેમને આ જમીન ફાળવવામાં આવી હતી.

૪.૨ શ્રી મોહનભાઈ નરસિંહભાઈ તડવી એ શરતે વિવાદિત જમીનના કબજેદાર બન્યા હતા કે જમીનનું સ્વરૂપ 'નવી શરત'ની જમીન રહેશે. તારીખ ૦૨/૦૪/૧૯૮૫ ના રોજ, વાદીએ મૃતક - મોહનભાઈ નરસિંહભાઈ તડવી સાથે વિવાદિત જમીન રૂપિયા ૪૦,૦૦૫/- ના વેચાણ અવેજમાં ખરીદવા માટે વેચાણ કરાર કર્યો હતો, જેમાં એવી શરત હતી કે કબજેદાર મોહનભાઈ નરસિંહભાઈ તડવીએ કલેક્ટર પાસેથી જરૂરી પરવાનગી મેળવવી પડશે. વેચાણ અવેજનો એક ભાગ એટલે કે રૂપિયા ૨૮,૫૦૫/- મોહનભાઈ નરસિંહભાઈ તડવીને ચૂકવવામાં આવ્યા હતા. દરમિયાન, મોહનભાઈ નરસિંહભાઈ તડવીનું અવસાન થયું હતું, જો કે, ત્યારબાદ તારીખ ૨૭/૦૪/૧૯૯૦ ના રોજ મોહનભાઈ નરસિંહભાઈના વિધવા ગંગાબેન મોહનભાઈને રૂપિયા ૧૦,૪૫૫/- ચૂકવવામાં આવ્યા હતા.

૪.૩ પક્ષકારો એટલે કે વાદી અને મૃતક - મોહનભાઈ નરસિંહભાઈ તડવી વચ્ચે વેચાણ કરાર કરવામાં આવ્યો હતો, જેમાં મોહનભાઈના વિધવા ગંગાબેને પણ સહી કરી હતી. વિવાદિત જમીનનો કબજો વાદીને સોંપવામાં આવ્યો હતો. વાદીએ વર્ષો સુધી ઉક્ત જમીન પર ખેતી ચાલુ રાખી હતી. વાદીની અન્ય જમીન

બાદમાં નર્મદા યોજના માટે સંપાદિત કરવામાં આવી હતી. આમ, વાદીને ખેડૂતનો દરજ્જો જાળવી રાખવા માટે તેના નામે ખેતીની જમીન હોવી જરૂરી હતી.

૪.૪ ઉપરોક્ત દલીલ સાથે, વાદીએ મૃતક – મોહનભાઈ નરસિંહભાઈ તડવીના વારસદારો અને કાયદેસરના પ્રતિનિધિઓ વિરુદ્ધ કરારના વિશિષ્ટ પાલન અને કાયમી મનાઈહુકમ માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો. દાવાની સમન્સ બજવાણી કરવામાં આવી હતી, અને નકારના વલણ સાથે દાવાનો જોરદાર વિરોધ કરવામાં આવ્યો હતો.

૪.૫ રાજપીપળાના વિદ્વાન સિવિલ જજ, જ્યુનિયર ડિવિઝને બંને પક્ષોને પુરાવા રજૂ કરવાની મંજૂરી આપ્યા બાદ, દાવો એવા આધારે ફગાવી દીધો હતો કે વેચાણ કરારનો વ્યવહાર ગુજરાત ટેનન્સી એન્ડ એગ્રીકલ્ચરલ લેન્ડ એક્ટ, ૧૯૪૮ (હવે પછી 'ટેનન્સી એક્ટ' તરીકે ઓળખાશે) ની કલમ ૪૩ હેઠળ બાધિત છે.

૪.૬ વાદીએ વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા ચુકાદા અને હુકમનામાથી નારાજ થઈને પ્રથમ અપીલ દાખલ કરી હતી. રાજપીપળા ખાતેની ફાસ્ટ ટ્રેક કોર્ટ નં. ૪ ના એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ અને પ્રિસાઈડિંગ ઓફિસર દ્વારા અપીલની સુનાવણી કરવામાં આવી હતી અને આખરે, પ્રથમ અપીલ ફગાવતા વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટના તારણને બહાલ રાખ્યું હતું.

૪.૭ તેનાથી નારાજ થઈને, વાદીએ અપીલ મેમોમાં જણાવેલા અનેક આધારો પર આ બીજી અપીલ દાખલ કરી છે. ઉપર જણાવ્યા મુજબ, કો-ઓર્ડિનેટ બેન્ચે

તેના તારીખ ૦૧/૦૮/૨૦૦૬ ના હુકમ દ્વારા ઉક્ત પ્રશ્નોને કાયદાના મહત્વના પ્રશ્નો તરીકે ઘડીને આ અપીલ દાખલ કરી હતી.

૫. મેં અપીલકર્તા વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી ડી. એન. પંડ્યા અને સામાવાળા નં. ૨ માટે વિદ્વાન વકીલ સુશ્રી અદિતિ એસ. રાવલ દ્વારા સહાયતા મેળવતા વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી શાલીન મહેતા અને સામાવાળા નં. ૧.૧ થી ૧.૪ માટે વિદ્વાન વકીલ શ્રી હિમાંશુ સી. દેસાઈને સાંભળ્યા છે.

૬. વિદ્વાન વકીલ શ્રી ડી. એન. પંડ્યાએ રજૂઆત કરી હતી કે જોકે આ અદાલતની કુલ બેન્ચના ચુકાદામાં આ બીજી અપીલમાં ઉઠાવવામાં આવેલા નવી શરતની જમીન અંગેના વેચાણ કરારના વિશિષ્ટ પાલનના મુદ્દાને **શેખ ઈસ્માઈલભાઈ હુસૈનભાઈ (મૃતક) વારસદારો મારફતે વિરુદ્ધ વણકર અંબાલાલ ધનાભાઈ, ૨૦૨૪(૧) જીએલએચ ૨૨૨** ના કેસમાં ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યો છે, તેમ છતાં, હાલના કેસમાં વેચાણ કરારના અમલીકરણના અનુસંધાને, વાદીને વિવાદિત જમીનનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો છે. વિવાદિત જમીન પર વાદીનો કબજો ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ (હવે પછી 'ટી.પી. એક્ટ' તરીકે ઓળખાશે) ની કલમ ૫૩-એ માં વ્યાખ્યાયિત 'અંશતઃ પાલન' (પાર્ટ પરફોર્મન્સ) ના સિદ્ધાંત હેઠળ મેળવવામાં આવ્યો છે, અને તેથી, વિવાદિત

જમીન પર વાદીના કબજાને આ અદાલત દ્વારા રક્ષણ આપવું જોઈએ. કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસર્યા વિના તેમાં દખલ કરી શકાય નહીં.

૬.૧ તેઓ રજૂઆત કરે છે કે, વર્તમાન કેસમાં, વાદી સમગ્ર મુકદ્દમા દરમિયાન 'યથાસ્થિતિ' ના હુકમનો આનંદ માણી રહ્યો છે, અને તેથી, અદાલતે વાદીના કબજાનું રક્ષણ કરવું જોઈએ, કારણ કે તે અંશતઃ પાલનના સિદ્ધાંત હેઠળ મેળવવામાં આવ્યો છે, અને તે રીતે, અપીલકર્તાની તરફેણમાં પ્રશ્ન નં. ૧ નો જવાબ આપવો જોઈએ. તેઓ અપીલને તે હદ સુધી મંજૂર કરવા અને વાદીના કબજાનું રક્ષણ કરવા માટેનો હુકમ પસાર કરવા વિનંતી કરે છે, જેમાં પ્રતિવાદીને નિર્દેશ આપવામાં આવે કે તેઓ કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા સિવાય વાદીને કબજામાંથી દૂર કરી શકે નહીં.

૬.૨ ઉપરોક્ત રજૂઆતો પર, તેમણે આ બીજી અપીલ મંજૂર કરવા વિનંતી કરી હતી.

૭. તેની વિરુદ્ધમાં, પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી શાલીન મહેતાએ ગુજરાત હાઈકોર્ટની કુલ બેન્ચના **શેખ ઈસ્માઈલભાઈ હુસૈનભાઈ (મૃતક) ના વારસદારો (ઉપરોક્ત)** ના કેસના ચુકાદાનો સંદર્ભ આપતા રજૂઆત કરી હતી કે, 'નવી શરત'ની જમીન માટે કોઈ વેચાણ કરાર કરી શકાય નહીં. તે રદબાતલ દસ્તાવેજ છે, જે કુલ બેન્ચના ચુકાદાને ધ્યાનમાં લેતા હવે કોઈ વિવાદનો વિષય નથી. તેથી, તેમણે રજૂઆત કરી છે કે વાદીનો કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટેનો દાવો તેના પોતાના

કારણથી જ રદ થાય છે. વિવાદિત જમીન સ્વીકૃત રીતે 'નવી શરત'ની જમીન છે, કારણ કે તે આદિવાસી જમીન છે અને તેથી, કલેક્ટરની પૂર્વ પરવાનગી વિના તેને ટ્રાન્સફર કરી શકાતી નથી. 'ટેનન્સી એક્ટ' ની કલમ ૪૩ ના ઉદ્દેશ્યને નિષ્ફળ બનાવવા માટે પક્ષકાર તરફથી કરવામાં આવેલી કોઈપણ વિરુદ્ધ કાર્યવાહી કાયદેસર રીતે માન્ય નથી, જેની કુલ બેન્યના ચુકાદા દ્વારા વિગતવાર ચર્ચા કરવામાં આવી છે, જે દાવાને નકારે છે. તેથી, તેઓ રજૂઆત કરે છે કે વાદી માટે કસ્ટોડિયન વિશિષ્ટ પાલનનો દાવો ઉપલબ્ધ નથી.

૭.૧ જ્યાં સુધી વિવાદિત જમીન પર વાદીના કબજાનો પ્રશ્ન છે, તેમણે 'ટી.પી. એક્ટ' ની કલમ ૫૩-એ નો સંદર્ભ આપ્યો હતો અને રજૂઆત કરી હતી કે કાયદાના અમલીકરણ દ્વારા, એટલે કે 'ટેનન્સી એક્ટ' ની કલમ ૪૩ દ્વારા, પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ વેચાણ કરાર અમાન્ય અથવા રદબાતલ બની જાય છે, જે પક્ષકારોને વેચાણ કરાર કરતા પહેલાની સ્થિતિમાં લાવે છે, જેના કારણે વાદી એવો દાવો કરી શકતા નથી કે તેમનો કબજો 'ટી.પી. એક્ટ' ની કલમ ૫૩ હેઠળ સુરક્ષિત છે. વેચાણ કરાર પોતે જ રદબાતલ છે અને જો કોઈ કબજો હોય તો પણ તે ચાલુ રાખવા માટે વાદીની તરફેણમાં કોઈ હક આપતું નથી.

ઉપરોક્ત દલીલોને ધ્યાનમાં રાખીને, વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી શાલીન મહેતાએ આ બીજી અપીલ ફગાવી દેવા વિનંતી કરી હતી.

૮. બંને પક્ષોના વિદ્વાન એડવોકેટોને સાંભળ્યા પછી અને પરસ્પરની રજૂઆતોને ધ્યાનપૂર્વક વિચાર્યા પછી તેમજ બંને પક્ષો દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલા

પુરાવાઓનું અવલોકન કર્યા પછી, સૌ પ્રથમ, મને એવા બિનવિવાદિત તથ્યો જોવાની મંજૂરી આપો કે મૃતક – મોહનભાઈ નરસિંહભાઈ તડવી એક આદિવાસી હતા. રાજ્ય સરકારે મોહનભાઈ નરસિંહભાઈ તડવીને વિવાદિત જમીન 'નવી શરતની જમીન' હોવાની શરતે કબજેદાર તરીકે ફાળવી હતી. કલેક્ટર પાસેથી કોઈ પૂર્વ પરવાનગી મેળવ્યા વિના તારીખ ૦૨/૦૪/૧૯૮૫ ના રોજ વાદી અને મોહનભાઈ નરસિંહભાઈ તડવી વચ્ચે વિવાદિત જમીન અંગે વેચાણ કરાર કરવામાં આવ્યો હતો.

૮.૧ વાદીએ પોતે એવી દલીલ કરી હતી કે કલેક્ટર પાસેથી પરવાનગી મેળવવાની જવાબદારી મૃતક – મોહનભાઈ નરસિંહભાઈ તડવીની છે, કારણ કે વેચાણ કરાર દ્વારા વેચવામાં આવેલી જમીન નવી શરતની જમીન છે. આમ, તે પ્રસ્થાપિત થાય છે કે કલેક્ટરની પૂર્વ પરવાનગી મેળવ્યા વિના પક્ષકારો વચ્ચે નવી શરતની જમીન અંગે વેચાણ કરાર કરવામાં આવ્યો હતો અને વાદી દ્વારા કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટે દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો.

૮.૨ શું નવી શરતની જમીન અંગે કરારનું વિશિષ્ટ પાલન અનિવાર્ય છે કે શું આવો દાવો 'ટેનન્સી એક્ટ' ની કલમ ૪૩ ને આકર્ષે છે કે કેમ તે બાબત છે, ત્યાં સુધી **શેખ ઈસ્માઈલભાઈ હુસૈનભાઈ (મૃતક) ના વારસદારો (ઉપરોક્ત)** ના કેસમાં કુલ બેન્યનો ચુકાદો, કાયદાની જોગવાઈઓનો સંદર્ભ આપ્યા પછી તેમજ વિવિધ સત્તાધિકારીઓના મંતવ્યો તપાસ્યા પછી, આ મુદ્દા સાથે કામ કરે છે. તેના સંબંધિત ફકરા ૧૧૧ થી ૧૨૬ આ મુજબ છે:—

"૧૧૧ ઉપરોક્ત ચર્ચા પરથી, અમે ગણપતલાલ મનજીભાઈ ખત્રી (ઉપરોક્ત) અને હસવંતભાઈ છનુભાઈ દલાલ (ઉપરોક્ત) ના કેસોના નિર્ણયો સાથે સંપૂર્ણ સંમત છીએ કે:-

(૧) પક્ષકારો વચ્ચેનો વ્યવહાર ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૩ હેઠળ બાધિત હોવાથી અને કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૨૩ હેઠળ સમજાવ્યા મુજબ જાહેર નીતિની વિરુદ્ધ હોવાથી, કાયદામાં ટકી શકે તેમ નથી.

(૨) કલેક્ટરની અગાઉની પરવાનગી વિના, કબજેદાર ભાડૂતને ટેનન્સી એક્ટ, ૧૯૪૮ હેઠળ ફાળવવામાં આવેલી જમીનોના વેચાણ કરાર કરવા પર સ્પષ્ટ પ્રતિબંધ છે.

(૩) જો ફાળવવામાં આવેલી જમીન (ટેનન્સી એક્ટ હેઠળ પ્રતિબંધિત શરતની જમીન) ના સંબંધમાં કલમ ૪૩ ના ઉલ્લંઘનમાં કરાર કરવામાં આવે તો તે અમાન્ય છે.

(૪) ઈન્ડિયન કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટ, ૧૮૭૨ ની કલમ ૨૩ જો કરાર કાયદા દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય તો તેને અમલમાં મૂકવા પર રોક લગાવે છે. કાયદા કે જાહેર નીતિની વિરુદ્ધ અથવા કાયદા દ્વારા પ્રતિબંધિત કરાર માત્ર શૂન્ય (વોઈડ) નથી, પરંતુ તે જન્મથી જ અમાન્ય છે, આ કલમમાં 'કાયદો' શબ્દ બંધારણની કલમ ૧૩(૩) માં સમજાવેલા અર્થમાં સમજવો જોઈએ. આમ, કાયદાની જોગવાઈઓના વિરોધમાં જે કરવામાં આવ્યું હોય તે દાવા નો વિષય બની શકે નહીં.

(૫) જો કરાર કાયદા દ્વારા સ્પષ્ટપણે પ્રતિબંધિત હોય, તો તે શરૂઆતથી જ શૂન્ય (વોઈડ એન્ડ ઇનિશિયો) છે અને તેને અમલમાં મૂકી શકાય નહીં. અદાલતો પરવાનગીને આધીન કરારના વિશિષ્ટ પાલનનું હુકમનામું આપી શકે નહીં, જે પક્ષકારો પૈકીના એક દ્વારા કલેક્ટર પાસેથી મેળવવાની હોય. અમાન્ય કરારના અમલીકરણ માટે વાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા દાવામાં સિવિલ કોર્ટ દ્વારા હુકમનામું આપી શકાય નહીં.

૧૧૨ અમે આ અદાલતના ઉપરોક્ત નિર્ણયોના અભિપ્રાય સાથે સંપૂર્ણ સંમત છીએ કે ટેનન્સી એક્ટ, ૧૯૪૮ ની કલમ ૪૩ હેઠળ બાધિત એવા અમાન્ય વેચાણ કરાર પર આધારિત કરારના વિશિષ્ટ પાલનનો દાવો કાયદામાં ટકી શકે તેમ નથી. જો ટેનન્સી એક્ટ, ૧૯૪૮ ની કલમ ૪૩ હેઠળ કોઈ કરાર અમાન્ય ઠરે છે, તો આવો કરાર વિશિષ્ટ રીતે અમલમાં મૂકવા માટે અસમર્થ છે. જો વેચાણ કરાર પોતે જ અમાન્ય હોય, તો ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટે કોઈ હુકમનામું પસાર કરી શકાય નહીં. સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૧૪(૧)(સી) અન્ય બાબતોની સાથે એવી જોગવાઈ કરે છે કે જે કરાર તેના સ્વરૂપમાં નિર્ધારિત હોય, તેને વિશિષ્ટ રીતે અમલમાં મૂકી શકાય નહીં. આવા સંજોગોમાં, વેચાણ કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટેના દાવામાં હુકમનામું આપી શકાય નહીં.

(ઘ) ખરીદનાર પક્ષકાર માટેના વિજ્ઞાન એડવોકેટોની વિશિષ્ટ
દલીલો સાથે કામ કરતા:-

૧૧૩ ટ્રાન્સફર મેળવનાર પક્ષકાર વતી હાજર રહેલા વિજ્ઞાન વકીલ શ્રી મૌલિક નાણાવટીની દલીલ કે કલમ ૪૩ પ્રતિબંધિત શરતની જમીન ટ્રાન્સફર મેળવનારને રોકતી કે પ્રતિબંધિત કરતી નથી પરંતુ કલેક્ટર પાસેથી પૂર્વ પરવાનગી મેળવવાની શરતે જમીન ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરવાની મંજૂરી આપે છે, તે કલમના ખોટા વાંચન અને ખોટા અર્થઘટનનું પરિણામ છે. ઉપર ચર્ચા કર્યા મુજબ, નકારાત્મક ભાષામાં ઘડવામાં આવેલી જોગવાઈ એ પ્રતિબંધિત શરતની જમીનના કોઈપણ ટ્રાન્સફર અથવા વેચાણ પર અને જ્યાં સુધી કલેક્ટરની પરવાનગી મેળવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ટ્રાન્સફરના કરાર પર પણ સંપૂર્ણ પ્રતિબંધ છે. એ દલીલ કે કલમ ૪૩ ની જરૂરિયાતના ચુસ્ત પાલન વિના કરવામાં આવેલા વ્યવહારને કાયદામાં "શૂન્ય અને રદખાતલ" જાહેર કરવામાં આવ્યો ન હોવાથી, વિધાયિકાનો ઉદ્દેશ્ય આવા વ્યવહારને સંપૂર્ણપણે ગેરકાયદેસર ગણવાનો નથી જેથી તેની કોઈ કાયદેસર અસર ન થાય, તે પણ જોગવાઈની ખોટી રજૂઆતનું પરિણામ છે.

૧૧૪ "અમાન્ય" શબ્દનો અર્થ "રદબાતલ" અથવા "શરૂઆતથી જ શૂન્ય" થી વિપરીત કરવા માટે સ્ટેટ ઓફ કેરળ (ઉપરોક્ત) ના નિર્ણય પર મૂકવામાં આવેલો વિશ્વાસ પણ અસ્થાને છે.

૧૧૫ એ રજૂઆત કે દસ્તાવેજ/કરાર અસ્તિત્વમાં રહે છે અને જ્યાં સુધી તે સક્ષમ અધિકારક્ષેત્ર ધરાવતી અદાલત દ્વારા રદ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી સંપૂર્ણ રીતે અસરકારક રહે છે; જ્યાં સુધી તેની માન્યતાને પડકારવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તેની કાયદેસરતા જળવાઈ રહે છે, જે સર્વોચ્ચ અદાલતના સ્ટેટ ઓફ કેરળ (ઉપરોક્ત) ના નિર્ણય પર આધારિત છે, તે એક ગેરસમજભરી રજૂઆત છે, કારણ કે સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા ઉક્ત અવલોકનો કેરળ લેન્ડ રિફોર્મ્સ એક્ટ હેઠળ ઉદ્ભવતી બાબતમાં તેની સમક્ષના વિવાદના પ્રકાશમાં કરવામાં આવ્યા હતા જે તાલુકા લેન્ડ બોર્ડ, તાલિંપરામ્બા દ્વારા સામાવાળાના સીલી ગ વિસ્તારના નિર્ધારણ સંબંધિત કાર્યવાહી સાથે જોડાયેલા હતા. ત્યાંના પ્રથમ સામાવાળાએ કાર્યવાહીને પડકારી હતી, જેમાં તેને રીવીઝનમાં ૬.૪૩ એકર જમીન સોંપવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો. બોર્ડે, રીવીઝન સત્તાનો ઉપયોગ કરીને, સુધારેલું ડ્રાફ્ટ સ્ટેટમેન્ટ બહાર પાડ્યું અને ત્યાંના વિરોધી સામાવાળાઓને નોટિસ આપી, જેમણે કોઈ વાંધો ઉઠાવ્યો ન હતો. અન્ય સામાવાળાઓએ પક્ષકાર બનવા માટે નવી અરજી

દાખલ કરી, જેને બોર્ડે ભાડાપટ્ટા અંગે સામાવાળા દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી દલીલ સ્વીકારીને મંજૂર કરી અને એવું ઠરાવ્યું કે પ્રથમ સામાવાળા સીલીંગ મર્યાદામાં જમીન ધરાવતા હતા અને સોંપવા માટે કોઈ વધારાની જમીન નહોતી. બોર્ડના ઉક્ત નિર્ણયને કેરળ રાજ્ય દ્વારા હાઈકોર્ટમાં પડકારવામાં આવ્યો હતો. હાઈકોર્ટે બોર્ડના નિર્ણયને બહાલ રાખ્યો હતો. જો કે, પ્રથમ દ્રષ્ટિએ, એ જ સામાવાળાને પક્ષકાર બનાવવાની અરજી બોર્ડ દ્વારા અગાઉના સમયે પસાર કરવામાં આવેલા હુકમમાં પહેલેથી જ નકારી દેવામાં આવી હતી અને તેમના દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી રીવીઝનમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે ઉક્ત સામાવાળાઓ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી ટેનન્સી એ એક્ટની જોગવાઈઓને નિષ્ફળ બનાવવા માટે ભાઈ અને બહેનો વચ્ચેનો મેળાપીપણું (કોલ્યુસિવ) પ્રયાસ હતો. પક્ષકાર બનેલા સામાવાળાઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી રીવીઝન આ રીતે પ્રથમ દ્રષ્ટિએ ફગાવી દેવામાં આવી હતી.

૧૧૬ સર્વોચ્ચ અદાલત સમક્ષ વિચારણા માટે આવેલો ટૂંકો પ્રશ્ન એ હતો કે શું બોર્ડ દ્વારા પ્રથમ દ્રષ્ટિએ પસાર કરવામાં આવેલો હુકમ, જેમાં ઉક્ત સામાવાળાઓની પક્ષકાર બનવાની અરજી નકારી કાઢવામાં આવી હતી અને એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે તેમના દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી

ટેનન્સી મેળાપીપણું હતી, જે હાઈકોર્ટ દ્વારા પણ બહાલ રાખવામાં આવી હતી, તેને પ્રથમ સામાવાળા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી રીવીઝનમાં પસાર કરવામાં આવેલા અનુગામી હુકમને ધ્યાનમાં રાખીને અવગણી શકાય કે કેમ. કેસની આ હકીકતો અને સંજોગોમાં, બોર્ડ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા હુકમની માન્યતા અંગેના પ્રશ્ન પર સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા વિચાર કરવામાં આવ્યો હતો અને એવો નિષ્કર્ષ કાઢવામાં આવ્યો હતો કે પ્રથમ સામાવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલી કાર્યવાહીમાં અનુગામી હુકમ દ્વારા સુધારેલા ડ્રાફ્ટ સ્ટેટમેન્ટમાં સામાવાળા નં. ૩ અને ૪ ને પક્ષકાર બનાવવાનો આદેશ આપવો બોર્ડ માટે ખુલ્લું નહોતું. એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે હાઈકોર્ટે એવું ઠરાવીને કાયદાની ગંભીર ભૂલ કરી છે કે પ્રથમ સામાવાળા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી રીવીઝનનો નિર્ણય કરતી વખતે બોર્ડે કાયદાના કોઈ પ્રશ્નનો ખોટો નિર્ણય લીધો નથી અને આમ, રાજ્ય અને સામાવાળા નં. ૩ અને ૪ વચ્ચેના પક્ષકારો વચ્ચે થયેલી કાર્યવાહી જે આખરે બોર્ડના હુકમ દ્વારા પુષ્ટિ પામી હતી તે અસ્તિત્વમાં નથી અને તેને અવગણી શકાય છે.

૧૧૭ ઉક્ત નિર્ણયના ફકરા નં. '૭' માં સર્વોચ્ચ અદાલતનું અવલોકન કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં હતું જ્યાં બોર્ડ દ્વારા આપમેળે કાર્યવાહી શરૂ કરવા અંગેની એકમાત્ર ફરિયાદ એ હતી કે તે કેરળ લેન્ડ રિફોર્મ્સ

એક્ટની કલમ ૮૫(૭) દ્વારા જરૂરી નિવેદન ફાઈલ ન કરવા વિશે રાજ્ય લેન્ડ બોર્ડની જાણ પર શરૂ કરવામાં આવી નહોતી. ઉક્ત સંજોગોમાં, સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે આ એવો કેસ નથી જ્યાં ક્ષતિ મૂળભૂત હતી.

૧૧૮ ઉક્ત નિર્ણયના અવલોકનો પરથી કોઈ લાભ મેળવી શકાય નહીં, જે તેના પર આધાર રાખતા વિદ્વાન એડવોકેટોને વર્તમાન કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં મદદ કરતું નથી, જ્યાં કાયદો પોતે જ પ્રતિબંધિત શરતની જમીન ટ્રાન્સફર કરવા માટેના કરારના સ્વરૂપમાં લેખિત દસ્તાવેજ દ્વારા વ્યવહારને પ્રતિબંધિત કરે છે.

૧૧૯ વધુમાં વિદ્વાન એડવોકેટોની દલીલ કે ટેનન્સી એક્ટ, ૧૯૪૮ ની કલમ ૬૩ હેઠળ બાધિત વ્યવહારો સંબંધિત નિર્ણયોના આધારે શરતી હુકમનામું પસાર કરી શકાય છે, તેની સાથે કામ કરતા અમે નોંધી શકીએ છીએ કે અમારી સમક્ષ એવી રજૂઆતો કરવામાં આવી છે કે વેચાણ કરાર સામે કોઈ અવરોધ નથી અને કલમ ૪૩ હેઠળનો અવરોધ માત્ર પૂર્ણ થયેલા વેચાણ સામે જ છે. આપો કરાર જેમાં વેચનાર ચોક્કસ શરતો સંતોષે તે અંગેનો ઉલ્લેખ હોય, તેને સિવિલ કોર્ટ દ્વારા એવું શરતી હુકમનામું પસાર કરીને વિશિષ્ટ રીતે અમલમાં મૂકી શકાય કે વ્યવહાર

ઉક્ત શરતો સંતોષવા પર જ પૂર્ણ થશે. ઉક્ત મુદ્દાને પુષ્ટિ આપવા માટે ફેરડોસ એસ્ટેટ (પ્રાઇવેટ) લિમિટેડ (ઉપરોક્ત) માં સર્વોચ્ચ અદાલતના નિર્ણય પર ઘણો ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે. એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે ઉક્ત કેસમાં, સર્વોચ્ચ અદાલતે ઠરાવ્યું છે કે કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટેના દાવામાં, વેચાણ કરાર જેમાં વિશિષ્ટ કલમ હોય કે જેમાં વેચનારને તમિલનાડુ અર્બન સીલીંગ એક્ટ હેઠળ સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી પરવાનગી મેળવવાની ફરજ પાડવામાં આવે છે, તેને સિવિલ કોર્ટ દ્વારા અમલમાં મૂકવાનો રહે છે. ત્યાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે વેચનારાઓ માટે તેમની સીલીંગ મર્યાદામાં રહેલી જમીન વેચવા માટે અર્બન લેન્ડ સીલીંગ પરવાનગી મેળવવી અનિવાર્ય હતી, જે તેઓ કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા. એ નોંધવામાં આવ્યું હતું કે મદ્રાસ હાઇકોર્ટની કુલ બેન્ચે પોતે જ સ્વીકાર્યું હતું કે આવી કલમ સાથેનો કરાર હોઈ શકે છે, જે કિસ્સામાં અદાલતની ફરજ આવી કલમનો અમલ કરવાની છે. ત્યાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે વેચાણ કરારને શરૂઆતથી જ શૂન્ય કહી શકાય નહીં, આવા કેસોમાં કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટે શરતી હુકમનામું પસાર કરી શકાય છે.

૧૨૦ ઉક્ત નિર્ણય રજૂ કરતી વખતે, એવી વિનંતી કરવામાં આવી હતી કે શાહ જિતેન્દ્ર નાનાલાલના કેસમાં આ અદાલતના કુલ બેન્ચના ચુકાદાનો

તેમાં સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો છે અને તેના પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે. આમ, રજૂઆત એવી છે કે એવા કારણના કિસ્સામાં જ્યાં કારણમાં જ શરતનો ઉલ્લેખ હોય કે વેચાણ દસ્તાવેજ કલેક્ટર પાસેથી પરવાનગી મેળવ્યા પછી જ કરવામાં આવશે, ત્યાં વેચનારને પરવાનગી મેળવવા અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા માટે ફરજ પાડતું શરતી હુકમનામું પસાર કરવું અદાલતની ફરજ હશે. સિવિલ કોર્ટ એવા વેચનારને સજા વિના જવા દેશે નહીં, જેણે કલેક્ટર પાસેથી મંજૂરી મેળવ્યા પછી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાની ખાતરી પર વેચાણ અવેજ ખિસ્સામાં મૂક્યો છે.

૧૨૧ અમે નોંધી શકીએ છીએ કે આ અદાલતના શાહ જિતેન્દ્ર નાનાલાલ (ઉપરોક્ત) ના કુલ બેન્ચના નિર્ણય પર આ અદાલતની બે બેન્ચ દ્વારા રમેશભાઈ ચતુરભાઈ પ્રજાપતિ (ઉપરોક્ત) અને હસવંતભાઈ છનુભાઈ દલાલ (ઉપરોક્ત) ના કેસોમાં ચર્ચા કરવામાં આવી હતી. તેમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે કુલ બેન્ચનો નિર્ણય અલગ સંદર્ભમાં અને અર્બન લેન્ડ (સીલીંગ એન્ડ રેગ્યુલેશન) એક્ટ, ૧૯૭૬ ની વૈધાનિક જોગવાઈઓ હેઠળ હતો જ્યાં ઉક્ત એક્ટની કલમ ૨૦ હેઠળ મુક્તિ મેળવવાનો અધિકાર વધારાની ખાલી જમીન ધારકને ઉપલબ્ધ હતો. રમેશ ચતુરભાઈ પ્રજાપતિ (ઉપરોક્ત) માં ફરરા '૨૦' માં અને

હસવંતભાઈ ચંદુભાઈ દલાલ (ઉપરોક્ત) માં ફરિયાદ 'જપ' માં અનુક્રમે નીચે મુજબ નોંધવામાં આવ્યું હતું

રમેશ ચતુરભાઈ (ઉપરોક્ત):-

'૨૦. આ અદાલતની ફુલ બેન્ચનો શાહ જિતેન્દ્ર નાનાલાલ {૧૯૮૫ જીએલએચ ૫૩} [ઉપરોક્ત] ના કેસનો નિર્ણય, જેના પર અરજદારો માટેના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી એસ. બી. વકીલે વિશ્વાસ મૂક્યો હતો, તે અલગ સંદર્ભમાં અને અર્બન લેન્ડ [સીલીંગ એન્ડ રેગ્યુલેશન] એક્ટ, ૧૯૭૬ ની વૈધાનિક જોગવાઈઓ હેઠળ હતો જ્યાં યુ.એલ.સી. એક્ટની કલમ ૨૦ હેઠળ મુક્તિ મેળવવાનો અધિકાર વધારાની ખાલી જમીન ધારક પાસે ઉપલબ્ધ હતો. ઉપરોક્ત નિર્ણયમાં, ચોક્કસ જમીન વેચવા માટેનો કરાર તારીખ ૦૪/૦૭/૧૯૬૬ ના રોજ કરવામાં આવ્યો હતો અને તારીખ ૦૧/૦૭/૧૯૬૭ ના રોજ વધુ કરાર કરવામાં આવ્યો હતો અને સિવિલ સૂટ નં. ૧૯૧૫/૧૯૭૦ દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો જ્યારે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા વાદી તરીકે દાખલ કરાયેલ અન્ય દાવો સિવિલ સૂટ નં. ૨૦૬૩/૧૯૬૯ પક્ષકારો વચ્ચે સમાધાન થયો હતો અને સમાધાનના આધારે તારીખ ૦૫/૦૭/૧૯૭૨ ના રોજ હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યું હતું. દાવાની સંસ્થાપના પછી, ગુજરાત વેકન્ટ લેન્ડ્સ ઈન અર્બન એરિયાઝ [પ્રોહિબિશન ઓફ એલિયનેશન] એક્ટ, ૧૯૭૨ અમલમાં આવ્યો જે બાદમાં અર્બન લેન્ડ [સીલીંગ એન્ડ રેગ્યુલેશન] એક્ટ,

૧૯૭૬ ના આગમન પર તેની જગ્યાએ કાર્ય કરતો બંધ થયો. વધુમાં, યુ.એલ.સી. એક્ટ હેઠળ જમીનના માલિક દ્વારા મુક્તિ મેળવવાનો અધિકાર યુ.એલ.સી. એક્ટની કલમ ૧૦(૩) હેઠળ નિહિત ન થાય ત્યાં સુધી ચાલુ રહ્યો હતો અને તેથી, યુ.એલ.સી. એક્ટની કલમ ૨૦ હેઠળ મુક્તિ મેળવવાની શરતે કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટેનું શરતી હુકમનામું માન્ય રાખવામાં આવ્યું હતું. કેસની હકીકતોમાં, શરતની જમીનનું ટ્રાન્સફર/વેચાણ એટલે કે સરકાર દ્વારા ટેનન્સી એક્ટની વિવિધ જોગવાઈઓ હેઠળ જમીન ખેડનારને આપવામાં આવેલી જમીન, જે એક્ટની કલમ ૪૩ ના પ્રતિબંધને આધીન છે, તે કલેક્ટર/સક્ષમ સત્તાધિકારીની અગાઉની મંજૂરી વિના સ્પષ્ટપણે અમાન્ય છે, તેથી, જિતેન્દ્ર નાનાલાલ [ઉપરોક્ત] ના કેસમાં કુલ બેન્ચ દ્વારા પ્રતિપાદિત કાયદો વર્તમાન કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં લાગુ પડતો નથી.'

હસવંતભાઈ (ઉપરોક્ત)

'જપ. હું હવે આ અદાલતના વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા આપવામાં આવેલા અન્ય એક નિર્ણયનો સંદર્ભ આપી શકું છું જેમાં આ અદાલતના જિતેન્દ્ર નાનાલાલ શાહ (ઉપરોક્ત) ના કેસના કુલ બેન્ચના નિર્ણયનો સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો છે અને તેની ચર્ચા કરવામાં આવી છે. રમેશભાઈ ચતુરભાઈ પ્રજાપતિ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં. વિદ્વાન સિંગલ જજ સમક્ષનો મુદ્દો બિન-પિયત ખેતીની જમીનોની આસપાસ ફરે છે જે મૂળ ચેરીટેબલ

ટ્રસ્ટની હતી. એક રસિકલાલ તિલકરામ જયસ્વાલને ટેનન્સી કાર્યવાહીમાં મામલતદાર અને એ.એલ.ટી. દ્વારા ઉક્ત જમીનના ભાડૂત તરીકે જાહેર કરવામાં આવ્યા હતા. આવી જાહેરાત દ્વારા, રસિકલાલ તેના માનિત ખરીદનાર (ડીમ્ડ પરચેઝર) બન્યા અને તેની પુષ્ટિ ગુજરાત મહેસૂલ ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા, ત્યારબાદ આ અદાલત દ્વારા અને સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા કરવામાં આવી હતી. વિદ્વાન સિંગલ જજ સમક્ષના સામાવાળા નં. ૧ થી ૮ એ અરજદારો અને સામાવાળા નં. ૯ થી ૧૧ વિરુદ્ધ એ જાહેર કરવા માટે ચાર દાવા કર્યા હતા કે પ્લોટ નં. ૧ થી ૪ ના સંબંધમાં તારીખ ૧૪ ઓક્ટોબર ૧૯૯૯ નો રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ વાદીઓ પર બંધનકર્તા નથી અને એ જાહેર કરવા માટે કે અરજદારો સામાવાળા નં. ૧૦ અને ૧૧ પાસેથી કોઈ બાંધકામની પરવાનગી માંગવા માટે હકદાર નથી અને વધુમાં તેમને પ્રશ્નવાળી જમીનના વહીવટ, પ્લોટિંગ, વેચાણ, ફાળવણી વગેરે કરતા રોકવા માટે. પડતર દાવાઓમાં, અરજદારો અને સામાવાળા નં. ૧ થી ૮ વચ્ચે સમાધાન થયું અને તે લેખિતમાં લેવામાં આવ્યું. એવું જણાય છે કે ટ્રાયલ કોર્ટે એવા આધારે આવું સમાધાન સ્વીકારવાનો અને સંમતિ હુકમનામું પસાર કરવાનો ઇનકાર કર્યો હતો કે આવું સમાધાન એક્ટની કલમ ૪૩ હેઠળની જોગવાઈઓ અથવા પ્રતિબંધોનું ઉલ્લંઘન છે અને આવા અમાન્ય સમાધાન પર કોઈ સંમતિ હુકમનામું પસાર કરી શકાય નહીં. વિદ્વાન સિંગલ જજ સમક્ષ, એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે

પક્ષકારો જમીન ટ્રાન્સફર કરવા માટે કરાર કરી શકે છે અને અદાલત મંજૂરી મેળવવાની શરતે કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટે શરતી હુકમનામું પસાર કરી શકે છે. આવી રજૂઆતને મજબૂત બનાવવાના હેતુથી, આ અદાલતના શાહ જિતેન્દ્ર નાનાલાલ (ઉપરોક્ત) ના કેસના કુલ બેન્ચના નિર્ણય પર વિશ્વાસ મૂકવામાં આવ્યો હતો. વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા, તમામ પિટિશનો ફગાવી દેતી વખતે અને આ અદાલતના શાહ જિતેન્દ્ર નાનાલાલ (ઉપરોક્ત) ના કેસના કુલ બેન્ચના નિર્ણયની વિગતવાર ચર્ચા કરતી વખતે, નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું:

'૨૦. આ અદાલતની કુલ બેન્ચનો શાહ જિતેન્દ્ર નાનાલાલ {૧૯૮૫ જીએલએચ ૫૩} [ઉપરોક્ત] ના કેસનો નિર્ણય, જેના પર અરજદારો માટેના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી એસ. બી. વકીલે વિશ્વાસ મૂક્યો હતો, તે અલગ સંદર્ભમાં અને અર્બન લેન્ડ [સીલીંગ એન્ડ રેગ્યુલેશન] એક્ટ, ૧૯૬૧ ની વૈધાનિક જોગવાઈઓ હેઠળ હતો જ્યાં યુ.એલ.સી. એક્ટની કલમ ૨૦ હેઠળ મુક્તિ મેળવવાનો અધિકાર વધારાની ખાલી જમીન ધારક પાસે ઉપલબ્ધ હતો... [પુનરાવર્તિત] ...તેથી, જિતેન્દ્ર નાનાલાલ [ઉપરોક્ત] ના કેસમાં કુલ બેન્ચ દ્વારા પ્રતિપાદિત કાયદો વર્તમાન કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં લાગુ પડતો નથી.

૨૨. વી. નરસિમ્હારાજુ (એઆઈઆર ૧૯૬૩ ૧૦૭) [ઉપરોક્ત] ના કેસમાં, સર્વોચ્ચ અદાલતે ગેરકાયદે અવેજ અંગે ઠરાવ્યું હતું કે કરારને એવા કારણસર અમાન્ય ગણવામાં આવશે કે આવો અવેજ જાહેર નીતિની વિરુદ્ધ છે અને ખાસ કરીને જ્યારે કલેક્ટરની પૂર્વ મંજૂરી અનિવાર્ય હતી અને સ્વીકૃત રીતે, પક્ષકારો દ્વારા આવી પૂર્વ મંજૂરી મેળવવામાં આવી નહોતી અને ખેતીની જમીન વેચવાનો કરાર અમાન્ય છે અને ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૫૩-એ પણ આવા કરારનું રક્ષણ કરશે નહીં. ઉપરોક્ત પાસાને બોમ્બે હાઈકોર્ટ દ્વારા હિમ્મતરાવ ઉખા માલી વિરુદ્ધ પોપટ દેવરામ પાટીલ, એઆઈઆર ૧૯૯૯ બોમ્બે ૧૦ [ઉપરોક્ત] ના કેસમાં પણ હાથ ધરવામાં આવ્યું છે, જેમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે કલમ ૪૩ ટેનન્સી એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળ ભાડૂતોની તરફેણમાં નિહિત જમીનોના વેચાણ પર સંપૂર્ણ પ્રતિબંધ અથવા કાયદેસરની રોક લગાવે છે. જો ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૩(૧) હેઠળ કલેક્ટરની પૂર્વ મંજૂરી લીધા વિના વિષયવાળી જમીન અંગે વેચાણ કરાર અથવા કોઈ દસ્તાવેજ કરવામાં આવે, તો ઉક્ત કરાર ઉક્ત એક્ટની કલમ ૪૩(૨) મુજબ અમાન્ય ગણાશે... [ચાલુ]... જ્યારે વ્યવહાર ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૩ ની પેટા-કલમ (૧) દ્વારા બાધિત હતો અને ઉક્ત એક્ટની કલમ ૪૩ ની પેટા-કલમ (૨) સ્પષ્ટપણે જણાવે છે કે આવો કરાર અથવા ટ્રાન્સફર અમાન્ય ગણાશે, ત્યારે ટ્રાયલ કોર્ટે આવા

વ્યવહાર/કરારને અમાન્ય જાહેર કરવાના પ્રશ્નમાં ઊંડા ઉતર્યા વિના યોગ્ય નિષ્કર્ષ કાઢ્યો છે.

૨૪. વધુમાં, આ અદાલતની ડિવિઝન બેન્ચે શશિકાંત મોહનલાલ દેસાઈ {એઆઈઆર ૧૯૭૦ ગુજરાત ૨૦૪} [ઉપરોક્ત] ના કેસમાં ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૩ ના વ્યાપ પર વિચાર કર્યો હતો અને એક્ટના હેતુઓ તપાસ્યા હતા અને ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૩ નું અર્થઘટન કરતી વખતે ટેનન્સીનું પ્રતિબંધિત સ્વરૂપ અને આવી જમીનના રૂપાંતરના કિસ્સામાં કલેક્ટર/સક્ષમ સત્તાધિકારીની પૂર્વ મંજૂરી અંગેના વિશિષ્ટ અવરોધને વૈધાનિક ગણવામાં આવ્યો હતો... [ચાલુ]

૨૬. લોટન રામચંદ્ર શિમ્પી [મનુ/એમએચ/૦૭૮૪/૧૯૯૪] {ઉપરોક્ત} ના કેસમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે, ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૩ હેઠળની મંજૂરી વિના, આક્ષેપિત કરાર અમાન્ય છે અને ખરીદનારને સોંપવામાં આવેલો કબજો અમાન્ય છે અને તે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૫૩-એ હેઠળ સુરક્ષિત નથી.'

૧૨૨ તે સ્પષ્ટ છે કે શાહ જિતેન્દ્ર નાનાલાલ (ઉપરોક્ત) માં ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા પ્રતિપાદિત કાયદો એવા સંજોગોમાં હતો કે અર્બન લેન્ડ (સીલીંગ એન્ડ રેગ્યુલેશન) એક્ટ હેઠળ જમીનના માલિક દ્વારા મુક્તિ મેળવવાનો અધિકાર સીલીંગ એક્ટની કલમ ૧૦(૩) હેઠળ જમીન નિહિત થાય ત્યાં સુધી ચાલુ રહ્યો હતો અને આવા સંજોગોમાં, સીલીંગ એક્ટની કલમ ૨૦ હેઠળ મુક્તિ મેળવવાની શરતે કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટેનું શરતી હુકમનામું માન્ય રાખવામાં આવ્યું હતું. તેને અલગ પાડતા, હસપંતભાઈ દલાલ (ઉપરોક્ત) ના ફક્ત '૪૬' માં આ રીતે નોંધવામાં આવ્યું હતું કે:

'૪૬. વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા શાહ જિતેન્દ્ર નાનાલાલ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં ફુલ બેન્ચના નિર્ણયને અલગ પાડતી વખતે કાયદાની સ્થિતિ ખૂબ જ સ્પષ્ટ કરવામાં આવી છે. વિદ્વાન સિંગલ જજે એવો અભિપ્રાય લીધો છે કે યુ.એલ.સી. એક્ટ હેઠળ જમીનના માલિક દ્વારા મુક્તિ મેળવવાનો અધિકાર યુ.એલ.સી. એક્ટની કલમ ૧૦(૩) હેઠળ નિહિત ન થાય ત્યાં સુધી ચાલુ રહેશે અને આવા સંજોગોમાં, યુ.એલ.સી. એક્ટની કલમ ૨૦ હેઠળ મુક્તિ મેળવવાની શરતે કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટેનું શરતી હુકમનામું માન્ય રહેશે. જો કે, પ્રતિબંધિત શરતની જમીનનું ટ્રાન્સફર/વેચાણ એટલે કે સરકાર દ્વારા ટેનન્સી એક્ટની વિવિધ

જોગવાઈઓ હેઠળ ભાડૂતને આપવામાં આવેલી જમીન જે એક્ટની કલમ ૪૩ ના પ્રતિબંધને આધીન છે, તે કલેક્ટરની પૂર્વ મંજૂરી વિના સ્પષ્ટપણે અમાન્ય છે. મારા મતે, ઉપર જણાવેલા અને ચર્ચા કરેલા બે નિર્ણયોને ધ્યાનમાં લેતા ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૩ અંગે કાયદાની સ્થિતિ ખૂબ જ સ્પષ્ટ છે. આ અદાલત માટે આ મુદ્દા પર કોઈ અલગ અભિપ્રાય લેવા માટે કોઈ અવકાશ નથી. અન્યથા પણ, કો-ઓર્ડિનેટ બેન્ચના બે નિર્ણયો આ અદાલત માટે બંધનકર્તા છે'

૧૨૩. પ્રથમ પક્ષના વિદ્વાન એડવોકેટ્સ દ્વારા જેનો ભારે આશરો લેવામાં આવ્યો હતો તે ફેરોડોસ એસ્ટેટના કેસમાં નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે આપેલા નિર્ણયને જી. ટી. ગિરીશ ના તાજેતરના નિર્ણયમાં ધ્યાને લેવામાં આવ્યો હતો, જેમાં એ નોંધવામાં આવ્યું હતું કે હાઈકોર્ટે વિશિષ્ટ પાલન માટેનો દાવો એવા અભિપ્રાય સાથે ફગાવી દીધો હતો કે ૧૯૯૯ સુધી, જ્યારે 'તમિલનાડુ અર્બન લેન્ડ સીલિંગ એક્ટ' રદ કરવામાં આવ્યો ન હતો, ત્યાં સુધી કરાર અમલવારીને પાત્ર ન હતો. તે ઉપરાંત, કરાર હેઠળ, વાદીની સીલિંગ મર્યાદા કરતા વધુ ખાલી જમીન તેને તબદીલ કરવાની થતી હતી, જે રાજ્ય અધિનિયમની કલમ ૬ સાથે વંચાણે લેતા કલમ ૫(૩) માં સમાવિષ્ટ 'વીટો' ને આકર્ષિત કરતી હતી. નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે ઉક્ત નિર્ણયને ઉલટાવતા એવા નિષ્કર્ષ પર પહોંચ્યું કે વેચાણ

કરારમાં મુકિત મેળવ્યા પછી જ જમીનની તબદીલી કરવાનું અભિપ્રેત હતું. કરારની શરત (૪) માં એવું અભિપ્રેત હતું કે વેચનારે અર્બન લેન્ડ સીલિંગ એક્ટ હેઠળ સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી પરવાનગી મેળવવાની હતી અને તેથી, સિવિલ કોર્ટ દ્વારા શરતી હુકમનામું પસાર કરી શકાય છે.

૧૨૪. ત્યારબાદ જી. ટી. ગિરીશ ના કેસમાં ફરાર '૭૭' માં નીચે મુજબ અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું:-

"૭૭. અમારે સત્તાધિકારીઓના ઉદાહરણો વધારવાની જરૂર નથી. માત્ર એટલું જ નોંધવું અને શોધવું જરૂરી છે કે જ્યારે વેચાણ કરાર કરવામાં આવે છે, જેમાં વેચનારના ટાઈટલ પૂર્ણ કરવા માટે અને વેચાણ થવા માટે, વેચાણ સંપૂર્ણપણે પ્રતિબંધિત નથી પરંતુ સત્તાધિકારી પાસેથી પરવાનગી અથવા મંજૂરી જરૂરી હોય, તો તેવો કરાર ખરેખર અમલવારીને પાત્ર છે અને તેને કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટ, ૧૮૭૨ ની કલમ ૨૩ નો પડછાયો લાગુ પડશે નહીં."

૧૨૫. ઉપરોક્ત ચર્ચા પરથી એ સ્પષ્ટ થાય છે કે કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટ, ૧૮૭૨ ની કલમ ૨૩ એવા કિસ્સામાં લાગુ થશે નહીં જ્યાં વેચાણ કરાર અથવા વેચાણ સંપૂર્ણપણે પ્રતિબંધિત નથી પરંતુ વેચાણ પૂર્ણ કરવા અથવા તેની માન્યતા માટે સત્તાધિકારી પાસેથી પરવાનગી અથવા મંજૂરી જરૂરી

હોય. આના પ્રકાશમાં, જ્યારે આપણે ગણોત ધારા , ૧૯૪૮ ની કલમ ૪૩ ની જોગવાઈઓ નોંધીએ છીએ, ત્યારે તે કલેક્ટરની પૂર્વ મંજૂરી વિના પ્રતિબંધિત સત્તા ની જમીન તબદીલ કરવા માટેના લેખિત કરારના અમલીકરણ પર પણ સંપૂર્ણ પ્રતિબંધ મૂકે છે. અગાઉ નોંધ્યું તેમ, આ અદાલતની ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા શશિકાંત મોહનલાલ દેસાઈ ના કેસમાં ચર્ચા કર્યા મુજબ, કલમ ૪૩ માં જરૂરી કલેક્ટરની મંજૂરી એ કોઈ ચાંત્રિક કવાયત નથી. કલેક્ટર કેસની હકીકતો અને સંજોગોની તપાસ કરશે કે શું પરિસ્થિતિની તાકીદ અથવા અધિનિયમના હેતુ સાથે સુસંગત રહીને ગણોતિયાને જમીન તબદીલ કરવાની પરવાનગી આપવી જોઈએ. તેમાં ભાર મૂક્યા મુજબ, કલેક્ટરની સત્તાનો ઉપયોગ હળવાશથી કરવાનો નથી, પરંતુ તે એક એવી સત્તા છે જેનો ઉપયોગ કાયદાની નીતિને ધ્યાનમાં રાખીને અને સૂચિત તબદીલીને લગતા વિવિધ સંજોગોને ધ્યાનમાં રાખીને ખૂબ જ કાળજી અને સાવધાની સાથે કરવો જોઈએ. તેમાં ઠરાવ્યા મુજબ, કાયદાની નકારાત્મક ભાષાને જોતા, કલમ ૪૩ ની પેટા-કલમ (૧) માં તબદીલીની બે શરતો ફરજિયાત સ્વરૂપની છે.

૧૨૬. આમ, અમે વિવિધ નિર્ણયો પર આધાર રાખીને વિદ્વાન એડવોકેટ્સ દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆતોથી પોતાને સમજાવી શક્યા નથી કે સિવિલ કોર્ટ દ્વારા શરતી હુકમનામું પસાર કરી શકાય છે, જો ગણોત ધારા ૧૯૪૮ ની કલમ ૪૩ થી અસરગ્રસ્ત કરારમાં એવી શરત

હોય કે વેચાણ દસ્તાવેજના અમલીકરણ પૂર્વે કલેક્ટરની પરવાનગી મેળવવામાં આવશે. એ બાબતે ભાર મૂકવાની જરૂર નથી કે કલમ ૪૩ માત્ર વેચાણ, ભાડાપટ્ટા વગેરે દ્વારા તબદીલી પર પ્રતિબંધ મૂકતી નથી, પરંતુ તે કલમ ૪૩ ની પેટા-કલમ (૧) ની શરતોનું પાલન કર્યા વિના વેચાણ, ભાડાપટ્ટા વગેરે દ્વારા જમીન તબદીલ કરવા માટેના લેખિત કરારના અમલીકરણ પર સ્પષ્ટપણે પ્રતિબંધ મૂકે છે."

૮.૩ બંધનકર્તા પૂર્વચુકાદાને ધ્યાનમાં લેતા, 'ગણોત ધારા' ની કલમ ૪૩ 'ગણોત ધારા' ની કલમ ૪૩ ની પેટા-કલમ (૧) ની શરતોનું પાલન કર્યા વિના વેચાણ, ભાડાપટ્ટા વગેરે દ્વારા જમીન તબદીલ કરવા માટેના લેખિત કરારના અમલીકરણ પર સ્પષ્ટપણે પ્રતિબંધ મૂકે છે.

૮.૪ વર્તમાન કેસમાં, પુનરાવર્તનના ભોગે એ અવલોકન કરવાનું રહે છે કે 'ગણોત ધારા' ની કલમ ૪૩ ની પેટા-કલમ (૧) મુજબ, 'નવી સત્તા' ની જમીનના વેચાણ કરારના અમલીકરણ પહેલા કલેક્ટરની પૂર્વ પરવાનગી મેળવવામાં આવી નથી. તેથી, આ વ્યવહાર સીધી રીતે 'ગણોત ધારા' ની કલમ ૪૩ હેઠળ આવે છે. આમ, તે બિન-અમલીકરણીય છે અને વિશિષ્ટ રીતે પાલન કરાવી શકાય તેમ નથી.

૯. વાદીને વેચાણ કરારના અમલીકરણના અનુસંધાને કબજો સોંપવામાં આવ્યો છે અને તેનો કબજો 'ટી.પી. એક્ટ' ની કલમ ૫૩-એ હેઠળ મેળવેલ હોવાથી, કાયદાકીય પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યા વિના તેને છીનવી શકાય નહીં તેવી

રજૂઆતનો સંબંધ છે ત્યાં સુધી, એ નોંધનીય છે કે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ વેચાણ કરાર 'ગણોત ધારા' ની કલમ ૪૩ થી અસરગ્રસ્ત છે, જે કાયદો કલેક્ટરની પૂર્વ પરવાનગી વિના 'નવી સત્તા' ની જમીનના હસ્તાંતરણ પર પ્રતિબંધ મૂકે છે. તે વેચાણ, બક્ષિસ, વિનિમય, વેચાણ કરાર વગેરે દ્વારા હસ્તાંતરણ પર પ્રતિબંધ મૂકે છે અને એવું પણ જાહેર કરે છે કે આવું હસ્તાંતરણ રદબાતલ ગણાશે. આમ, આ કાર્યમાં એક સર્વોપરી અશક્યતા અથવા ગેરકાયદેસરતા છે, જે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલા કરારને અસર કરે છે. તેથી, પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ વેચાણ કરાર ભારતીય કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટ, ૧૮૭૨ (ત્યારબાદ 'કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટ' તરીકે ઓળખાય છે) ની કલમ ૫૬ ના દાયરામાં આવે છે.

૯.૧ આ તબક્કે, હું 'કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટ' ની કલમ ૫૬ નો સંદર્ભ પણ આપી શકું છું, જે નીચે મુજબ છે:—

"૫૬. અશક્ય કાર્ય કરવા માટેનો કરાર.— પોતે જ અશક્ય હોય તેવું કાર્ય કરવાનો કરાર રદબાતલ છે.

ત્યારબાદ અશક્ય અથવા ગેરકાયદેસર બનતું કાર્ય કરવાનો કરાર.—

જે કાર્ય કરવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો હોય તે કરાર થયા પછી અશક્ય બને અથવા કોઈ એવી ઘટનાને કારણે જે વચન આપનાર અટકાવી શકે તેમ ન હોય, ગેરકાયદેસર બને, ત્યારે તે કાર્ય અશક્ય અથવા ગેરકાયદેસર બને ત્યારે તે કરાર રદબાતલ બને છે.

અશક્ય અથવા ગેરકાયદેસર હોવાની જાણ હોવા છતાં કાર્ય ન કરવા બદલ નુકસાન માટે વળતર.— જ્યાં એક વ્યક્તિએ કંઈક એવું કરવાનું વચન આપ્યું હોય જે તે જાણતી હતી અથવા વાજબી ખંતથી જાણી શકી હોત કે તે અશક્ય અથવા ગેરકાયદેસર છે, અને વચન લેનાર તે જાણતો ન હોય, તો તેવા વચન આપનારે વચન પાલન ન થવાને કારણે વચન લેનારને થયેલા કોઈપણ નુકસાન માટે વળતર આપવું આવશ્યક છે."

૯.૨ 'કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટ' ની કલમ ૫૬ માં રહેલ નિયમ આમ, વિશિષ્ટ રીતે 'કરારની નિષ્ફળતાના સિદ્ધાંત' સાથે સંબંધિત છે. કલમ ૫૬ નો શરૂઆતનો ભાગ કહે છે કે, પોતે જ અશક્ય હોય તેવું કાર્ય કરવાનો કરાર રદબાતલ છે. આમ, કાયદાની આ પ્રથમ દરખાસ્તના સંદર્ભમાં, એમ કહી શકાય કે જે પક્ષ કંઈક અશક્ય કરવાની કબૂલાત કરે છે, તેને ગંભીર ન હોવાનું અથવા તેઓ શું કરી રહ્યા છે તે સમજતા નથી તેમ માનવું જોઈએ. વળી, કાયદો દેખીતી રીતે અશક્ય કંઈક કરવાના વચનને કોઈ મૂલ્યવાન માની શકે નહીં અને આપું વચન કોઈ અવેજ ધરાવતું નથી. 'પોતે જ અશક્ય' હોવાનો અર્થ વસ્તુઓના સ્વભાવમાં અશક્ય હોય તેમ લાગે છે. પક્ષ એવું કાર્ય કરવા સંમત થાય છે જે પોતે જ અશક્ય છે, કાયદાના અમલીકરણ દ્વારા આવો કરાર રદબાતલ છે.

૯.૩ અશક્ય કાર્ય કરવા માટેના કરારને નિષ્ફળ બનાવતી 'કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટ' ની કલમ ૫૬ ની જોગવાઈની પૃષ્ઠભૂમિમાં, જો આપણે 'ટી.પી. એક્ટ' ની કલમ ૫૩-એ નો સંદર્ભ લઈએ, તો તે નીચે મુજબ છે:-

"૫૩-એ. અંશતઃ પાલન .— જ્યાં કોઈ વ્યક્તિ અવેજ બદલ કોઈપણ સ્થાવર મિલકત ટ્રાન્સફર કરવાનો કરાર તેના દ્વારા અથવા તેના વતી સહી કરેલા લેખિત લખાણ દ્વારા કરે છે કે જેમાંથી ટ્રાન્સફર રચવા માટે જરૂરી શરતો વ્યાજબી નિશ્ચિતતા સાથે નક્કી કરી શકાય છે,

અને ટ્રાન્સફર લેનારે , કરારના અંશતઃ પાલનમાં, મિલકતનો અથવા તેના કોઈપણ ભાગનો કબજો લીધો હોય, અથવા ટ્રાન્સફર લેનાર, અગાઉથી જ કબજામાં હોય તો, કરારના અંશતઃ પાલનમાં કબજો ચાલુ રાખે છે અને કરારને આગળ વધારવા માટે કોઈ કાર્ય કર્યું છે, અને ટ્રાન્સફર લેનારે કરારનો પોતાનો ભાગ ભજવ્યો છે અથવા ભજવવા તૈયાર છે,

ત્યારે, તેમ હોવા છતાં કે, જ્યાં ટ્રાન્સફરનો દસ્તાવેજ છે ત્યાં, તે સમયે અમલમાં રહેલા કાયદા દ્વારા તે માટે નિર્ધારિત રીતે ટ્રાન્સફર પૂર્ણ કરવામાં આવ્યું નથી, ટ્રાન્સફર કરનાર અથવા તેની હેઠળ દાવો કરતી કોઈપણ વ્યક્તિ ટ્રાન્સફર લેનાર અને તેની હેઠળ દાવો કરતી

વ્યક્તિઓ સામે તે મિલકત કે જેનો કબજો ટ્રાન્સફર લેનારે લીધો છે અથવા ચાલુ રાખ્યો છે તેના સંબંધમાં કોઈ હક લાગુ કરવાથી વંચિત રહેશે, કરારની શરતો દ્વારા સ્પષ્ટપણે પૂરા પાડવામાં આવેલ હક સિવાય:

શરત એટલી કે આ કલમની કોઈ પણ બાબત એવી વ્યક્તિના હકોને અસર કરશે નહીં કે જેણે અવેજ આપીને ટ્રાન્સફર લીધું છે અને જેને કરાર અથવા તેના અંશતઃ પાલનની કોઈ જાણકારી નથી."

૯.૪ અંશતઃ પાલનનો સિદ્ધાંત ત્યારે જ અમલમાં મૂકી શકાય છે, જો પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ વેચાણ કરારની શરતોથી ટ્રાન્સફર અનિવાર્યપણે રચાય અને વ્યાજબી નિશ્ચિતતા સાથે નક્કી કરી શકાય. વધુમાં, ટ્રાન્સફર લેનારે કરારના અંશતઃ પાલનમાં મિલકતનો અથવા તેના કોઈપણ ભાગનો કબજો લીધો હોય અથવા ટ્રાન્સફર લેનાર અગાઉથી જ કબજામાં હોય અને અંશતઃ પાલનના અનુસંધાને કબજો ચાલુ રાખે અને કરારને આગળ વધારવા માટે કોઈ કાર્ય કર્યું હોય અને કરારનો પોતાનો ભાગ ભજવવા તૈયાર અને આતુર હોય.

૧૦. રહેજા યુનિવર્સલ લિમિટેડ વિરુદ્ધ એન.આર.સી. લિમિટેડ અને અન્ય , એઆઈઆર ૨૦૧૨ એસસી ૧૪૪૦ માં અહેવાલ થયેલ કેસમાં, નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે 'ટી.પી. એક્ટ' ની કલમ ૫૩-એ ના સંદર્ભમાં અવલોકન કર્યું

હતું કે આ જોગવાઈ પ્રશ્નવાળી મિલકતમાં ટ્રાન્સફર લેનારનું ટાઈટલ (માલિકી હક) બનાવતી નથી પરંતુ તેને ખૂબ જ મર્યાદિત હક આપે છે, તે પણ 'ટી.પી. એક્ટ' ની કલમ ૫૩-એ માં જ જણાવેલ શરતોના સંતોષને આધીન છે.

૧૧. કાયદાની ઉપરોક્ત જોગવાઈ અને કેસની હકીકતો પર તેમની લાગુ પડવાની ક્ષમતાના આધારે, 'ટી.પી. એક્ટ' ની કલમ ૫૩-એ અને 'કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટ' ની કલમ ૫૬ ને 'ગણોત ધારા' ની કલમ ૪૩ સાથે જોડીને વંચાણો લેતા, આ અદાલતનો એવો અભિપ્રાય છે કે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ વેચાણ કરાર 'અશક્ય કાર્ય' ના સંદર્ભમાં છે કારણ કે આ વેચાણ કરાર કલેક્ટરની પૂર્વ પરવાનગી વિના કરવામાં આવ્યો હતો, 'કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટ' ની કલમ ૫૬ માં વ્યાખ્યાયિત કર્યા મુજબ 'નિષ્ફળતાનો સિદ્ધાંત' હાલના કેસને લાગુ પડે છે અને આમ, વાદી એવો દાવો કરી શકે નહીં કે તેનો કબજો સુરક્ષિત રાખવામાં આવે કારણ કે તેણે તે 'ટી.પી. એક્ટ' ની કલમ ૫૩-એ હેઠળ મેળવ્યો છે. 'ગણોત ધારા' ની કલમ ૪૩ ને જોતા વેચાણ કરાર પોતે જ કાયદાની નજરમાં શૂન્યવત છે. આમ, શૂન્યવત કરાર હેઠળ જે મેળવવામાં આવ્યું છે તેને કબજો ગણી શકાય નહીં અને વધુમાં તેને કાયદાની અદાલતમાં રક્ષણ આપી શકાય નહીં.

૧૨. સત્યવ્રત ઘોષ વિરુદ્ધ મુગનીરામ બાંગુર એન્ડ કંપની , એઆઈઆર ૧૯૫૪ એસસી ૪૪ માં અહેવાલ થયેલ કેસમાં, નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે

નિષ્ફળતાના સિદ્ધાંતની લાગુ પડવાની ક્ષમતાના સંદર્ભમાં નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું:-

".....નિષ્ફળતાનો સિદ્ધાંત ખરેખર કાર્ય કરવાની સર્વોપરી અશક્યતા અથવા ગેરકાયદેસરતાને કારણે કરારના વિસર્જન ના કાયદાનો એક પાસું અથવા ભાગ છે અને તેથી તે ભારતીય કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૫૬ ના દાયરામાં આવે છે. એ કહેવું ખોટું હશે કે કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૫૬ માત્ર શારીરિક અશક્યતાના કિસ્સાઓમાં જ લાગુ પડે છે અને જ્યાં આ કલમ લાગુ પડતી નથી, ત્યાં આ વિષય પર અંગ્રેજી કાયદાના નિષ્ફળતાના સિદ્ધાંતોનો આશરો લઈ શકાય છે. એવું પણ માનવું જ જોઈએ કે, જ્યાં સુધી ભારતીય કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટ ચોક્કસ વિષય સાથે સંબંધિત છે, ત્યાં સુધી તે તે વિષય પર સંપૂર્ણ છે અને આ વૈધાનિક જોગવાઈઓથી બહાર જઈને અંગ્રેજી કાયદાના સિદ્ધાંતો આયાત કરવાની પરવાનગી નથી."

૧૨.૧ પેરા ૨૦ માં, સર્વોચ્ચ અદાલતે વધુમાં ઠરાવ્યું કે:-

"તે સુસ્થાપિત છે અને અમારી સમક્ષ વિવાદિત નથી કે જ્યારે નિષ્ફળતા થાય છે ત્યારે કરારનું વિસર્જન આપોઆપ થાય છે. તે કરારના અસ્વીકાર અથવા ભંગના આધારે કરાર રદ કરવા જેવું પક્ષકારની પસંદગી પર નિર્ભર નથી. તે કરારના પાલનની શક્યતા પર ખરેખર શું બન્યું છે તેની અસર પર નિર્ભર છે. ૧૯૪૪ એસી ૨૬૫

પાના નં. ૨૭૪ (એલ) પર લોર્ડ રાઈટ મુજબ. આવા કિસ્સાઓમાં સામાન્ય રીતે જે બને છે અને અહીં બન્યું છે તે એ છે કે એક પક્ષ દાવો કરે છે કે કરાર નિષ્ફળ ગયો છે જ્યારે બીજો પક્ષ તેનો ઇનકાર કરે છે. આ મુદ્દાનો નિર્ણય અદાલતે કેસના વાસ્તવિક સંજોગોના આધારે 'એક્સ પોસ્ટ ફેક્ટો' રીતે લેવો પડે છે."

૧૩. ઉપરોક્ત ચુકાદાનો સંદર્ભ લીધા પછી, આંધ્રપ્રદેશ હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે **સી રામૈયા વિરુદ્ધ મોહમ્મદુન્નીસા બેગમ , ૧૯૮૦ એસસીસી ઓનલાઈન એપી ૪૭** ના કેસમાં નીચે મુજબ ઠરાવ્યું:-

"૭. પછી, વિદ્વાન એડવોકેટની એ રજૂઆત વિચારણા માટે રહે છે કે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૫૩-એ ની જોગવાઈઓ દ્વારા આપવામાં આવેલ રક્ષણના આધારે વાદીને જમીનનો કબજો મેળવતા અટકાવવામાં આવ્યો હતો. પરંતુ જ્યારે કરાર પોતે જ ગેરકાયદેસર હોય, ત્યારે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૫૩-એ હેઠળ જાહેર કરાયેલા સિદ્ધાંતનો આશરો લઈ શકાય નહીં. આ સિદ્ધાંત માત્ર એવા કરારો પર લાગુ કરી શકાય છે જે નોંધણીના અભાવે અમાન્ય છે. આ કલમ અન્ય કરારોને માન્ય કરવા માટે વાપરી શકાય નહીં. અન્ય કોઈપણ કાયદા હેઠળ અમાન્ય કરાર આ સિદ્ધાંતના અવકાશની બહાર છે અને ન તો આ કલમ કે ન તો ઈક્વિટીનો સિદ્ધાંત જેના પર આ કલમ આધારિત છે, તેવા કરારને માન્ય કરી શકે છે જેને કાયદો

અમાન્ય કહે છે. પ્રિવિ કાઉન્સિલે આર્સેક્યુલરત્ને વિરુદ્ધ પરેરા , એઆઈઆર ૧૯૨૮ પીસી ૨૭૩ માં એવા કરાર પર આ સિદ્ધાંત લાગુ કરવાનો ઇનકાર કર્યો હતો જે કાયદાની જરૂરિયાત મુજબ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો ન હતો અથવા નક્કી કરવામાં આવ્યો ન હતો – જસ્ટિસ સુબ્બા રાવે (તત્કાલીન) અકરમ મિયા વિરુદ્ધ સિકંદરાબાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, એઆઈઆર ૧૯૫૭ અંધ પ્રા ૮૫૯ માં અવલોકન કર્યું હતું: 'જો કરાર અન્યથા માન્ય હોય, તો કલમ ૫૩-એ ટ્રાન્સફર લેનારના કબજાનું રક્ષણ કરે છે, ભલે કરાર નોંધાયેલ ન હોય. પરંતુ જો કરાર અન્ય કોઈ કાયદા હેઠળ અમાન્ય હોય, તો આ કલમ દેખીતી રીતે તેને માન્ય કરી શકતી નથી જેને કાયદો અમાન્ય કહે છે.'

૮. તેથી, કબજાના રક્ષણ માટે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૫૩-એ હેઠળ ઉપલબ્ધ બચાવ પ્રતિવાદીને ઉપલબ્ધ નથી, કારણ કે અધિનિયમ ૧૨/૧૯૭૨ ની જોગવાઈઓ હેઠળ કરાર પોતે જ રદબાતલ છે."

૧૩.૧ વર્તમાન કેસની હકીકતોમાં ઉપરોક્ત રેશિયો લાગુ પાડતા, વાદી – અપીલકર્તા વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી ડી. એન. પંડ્યાની દલીલ કે વાદીનો કબજો સુરક્ષિત રાખવો જોઈએ અને યોગ્ય કાયદાકીય પ્રક્રિયાને અનુસર્યા વિના તેને ખલેલ પહોંચાડવી જોઈએ નહીં, તે ટકી શકે તેમ નથી.

૧૪. આ તબક્કે, હું 'કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા' શબ્દસમૂહના સંદર્ભમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના મારિયા માર્ગરીડા સિક્વેરા ફર્નાન્ડીઝ અને અન્ય વિરુદ્ધ ઈરાસ્મો જેક ડી સિક્વેરા (મૃત) વારસદારો મારફત , (૨૦૧૨) ૫ એસસીસી ૩૭૦ ના કેસમાં ચુકાદાના પેરા ૭૯ નો સંદર્ભ પણ આપી શકું છું, જે નીચે મુજબ ઠરાવવામાં આવ્યું છે:—

"૭૯. કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા એટલે કે કોઈને પણ સાંભળ્યા વગર દોષિત ઠેરવવો જોઈએ નહીં. કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાનો અર્થ એ છે કે સ્થાયી કબજો ધરાવતી વ્યક્તિને કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા સિવાય બેદખલ કરવામાં આવશે નહીં. યોગ્ય પ્રક્રિયા એટલે પ્રતિવાદીને કાયદાની અદાલત સમક્ષ લેખિત નિવેદન અને દસ્તાવેજો સહિતની રજૂઆતો ફાઈલ કરવાની તક આપવી. તેનો અર્થ આખી ટ્રાયલ નથી. કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા તે ક્ષણે સંતોષાય છે જ્યારે પક્ષકારોના અધિકારોનો નિર્ણય સક્ષમ અદાલત દ્વારા લેવામાં આવે છે."

૧૪.૧ વાદીને સ્વીકાર્ય રીતે કાયદાની અદાલત સમક્ષ પોતાનો કેસ રજૂ કરવાની તક મળી છે. વાદી, તેના કેસમાં, કાયદાની પકડમાંથી છટકી શક્યો નથી, કારણ કે વાદીનો દાવો 'ગણોત ધારા' ની જોગવાઈ દ્વારા બાધિત હતો. તેને ધ્યાનમાં લેતા, 'કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા' સંતોષાય છે, કારણ કે વાદીના અધિકારનો નિર્ણય સક્ષમ અદાલત દ્વારા લેવામાં આવ્યો છે. હવે, વાદી તેના

કબજાના રક્ષણનો દાવો કરી શકે નહીં અને વધુમાં એવો દાવો કરી શકે નહીં કે તેનો કબજો કાયદાકીય પ્રક્રિયાને અનુસર્યા સિવાય લેવો જોઈએ નહીં.

૧૫. ઉપરોક્ત કારણોના આધારે, કાયદાના ઉક્ત મહત્વના પ્રશ્નનો જવાબ વાદીની તરફેણમાં મળતો નથી. તે મુજબ, કાયદાના બંને મહત્વના પ્રશ્નો અપીલકર્તાની વિરુદ્ધમાં આપવામાં આવે છે.

૧૫.૧ કોઈ એ વાતને અવગણી શકે નહીં કે, વાદીના કેસને વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ તેમજ વિદ્વાન એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા સમર્થન મળ્યું નથી. વાદીની વિરુદ્ધમાં સમાન તારણ નોંધવામાં આવ્યું છે, જે ઉપરોક્ત કારણોસર પ્રાપ્ત થયું છે. આ સંજોગોમાં, "સંહિતા" ની કલમ ૧૦૦ હેઠળ હાઈકોર્ટનું અધિકારક્ષેત્ર સાંકડું અને મર્યાદિત છે, તેથી આ બીજી અપીલ ટકી શકે તેમ નથી.

૧૬. જયચંદ (મૃત) વારસદારો મારફત અને અન્ય વિરુદ્ધ સાહનુલક્ષ અને અન્ય , ૨૦૨૪ એસસીસી ઓન ૩૮૬૪ ના કેસમાં, માનનીય સર્પોચ્ય અદાલતે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું છે:—

"૨૮. આમ સ્પષ્ટ છે કે સી.પી.સી. ની કલમ ૧૦૦ હેઠળ, હાઈકોર્ટ પ્રથમ અપીલ અદાલત દ્વારા લેવામાં આવેલા હકીકતના તારણોમાં દખલ કરી શકતી નથી, જે હકીકતોની અંતિમ અદાલત છે, સિવાય કે એવા કિસ્સાઓમાં જ્યાં આવા તારણો કાયદાની ફરજિયાત જોગવાઈઓ અથવા સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા આપવામાં આવેલી સ્થાપિત સ્થિતિની વિરુદ્ધ હોવાને કારણે ભૂલભરેલા હોય

અથવા અસ્વીકાર્ય પુરાવા પર આધારિત હોય અથવા પુરાવા વગરના
હોય."

૧૭. ઉપરોક્ત કારણોસર, આ બીજી અપીલ ફગાવી દેવાને પાત્ર છે અને તે
મુજબ, ફગાવી દેવામાં આવે છે.

૧૮. વચગાળાની રાહત, જો અગાઉ મંજૂર કરવામાં આવી હોય તો, તે બંધ
કરવામાં આવે છે.

૧૮.૧ રેકૉર્ડ અને પ્રોસીડિંગ્સ, જો કોઈ હોય તો, તુરંત જ સંબંધિત અદાલતને
પરત મોકલવામાં આવે.

સહી/ -

(જે. સી. દોશી, ન્યાયાધીશ)

આ ચુકાદો જાહેર કર્યા પછી, વિદ્વાન વકીલ શ્રી ડી. એન. પંડ્યા ૯૦
દિવસના સમયગાળા માટે વચગાળાની રાહત લંબાવવા માંગે છે.

વિદ્વાન પરિષ્ઠ ધારાશાસ્ત્રી શ્રી શાલીન મહેતાએ આ વિનંતીનો એવા
આધારે વિરોધ કર્યો હતો કે, આ નવી સત્તાનું વેચાણ છે અને તેનો કબજો, જો
હોય તો, તેને લંબાવી શકાય નહીં કારણ કે તે 'કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટ' ની કલમ ૫૬
હેઠળ નિષ્ફળ ગયેલ કરાર છે.

આ અદાલત, ઉપર જણાવેલ કારણોસર, વચગાળાની રાહત લંબાવવા માટે તૈયાર નથી કારણ કે કરાર નિષ્ફળ ગયો છે. આમ, વિનંતી નકારવામાં આવે છે.

સહી / –

(જે. સી. દોશી, ન્યાયાધીશ)

વિષય: નવી શરતની જમીન અંગે કલેક્ટરની પૂર્વ મંજૂરી વિના કરવામાં આવેલ વેચાણ કરારના વિશિષ્ટ પાલન તથા આવા કરારના આધારે મેળવેલા કબજાને અંશતઃ પાલનના સિદ્ધાંત હેઠળ રક્ષણ અંગે

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.