

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

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

=====

ગુજરાત હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ ખાતે

આર/સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૪૬૧૩/૨૦૧૩

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી દિવ્યેશ એ. જોશી :

સહી/-

=====

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર	હા	ના
	√	-

=====

સુશીલાબેન ડી. પુજ

વિરુદ્ધ

ગુજરાત રાજ્ય અને અન્ય

=====

ઉપસ્થિતિ:

અરજદાર(રો) નં. ૧ તરફે શ્રી મેહુલ શરદ શાહ(૭૭૩)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૧, ૨ તરફે શ્રી રાહુલ દવે એ.જી.પી.

સામાવાળા(ઓ) નં. ૪ તરફે એચસીએલએસ કમિટી(૪૯૯૮)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૩ તરફે શ્રી પંકજ એસ. ચૌધરી(૩૨૬૯)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૪ તરફે શ્રી દિવ્યાંગ એ. રામાણી(૭૧૮૦)

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી દિવ્યેશ એ. જોશી

તારીખ : ૨૧/૦૮/૨૦૨૬

મૌખિક ચુકાદો

૧. ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ તેમજ ગુજરાત લેન્ડ રેવન્યુ કોડ, ૧૮૭૯ અને તે હેઠળના નિયમોની જોગવાઈ હેઠળ દાખલ કરીને, અરજદારે રિવિઝન અરજી નં. એમવીવી/એચકેપી/કચ્છ/૧૯/૨૦૧૨ માં વિદ્વાન સચિવશ્રી, મહેસૂલ વિભાગ (અપીલ્સ) દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૨૬.૦૬.૨૦૧૩ નો હુકમ, આરટીએસ અપીલ નં. ૧૦૫/૨૦૧૦ માં વિદ્વાન જિલ્લા કલેક્ટર, કચ્છ ભુજ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૧૩.૦૪.૨૦૧૨ નો હુકમ અને વિદ્વાન નાયબ કલેક્ટર, અંજાર દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૦૭.૦૯.૨૦૦૯ નો હુકમ પડકાર્યો છે અને તે દ્વારા મહેસૂલી રેકર્ડમાં નોંધ નં. ૮૨૫૨ પુનઃસ્થાપિત કરવા માટે અરજ કરેલ છે.

૨. હાલની અરજી દાખલ કરવા તરફ દોરી જતી સંક્ષિપ્ત હકીકતો નીચે મુજબ છે,

૨.૧ ગામ : ફતેહગઢ, તાલુકો : રાપર, જિલ્લો : કચ્છ ખાતે આવેલી સર્વે નં. ૧૨૬ વાળી જમીન એક વીરાભાઈ કુણીયાની માલિકીની હતી. જો કે ત્યારબાદ, મહેસૂલી સત્તામંડળે ખેત જમીન ટોચમર્યાદા અધિનિયમ હેઠળ કાર્યવાહી શરૂ કરી હતી, જેના દ્વારા ૧૭ એકર માપની જમીન ફાજલ જાહેર કરવામાં આવી હતી અને વર્ષ ૧૯૮૦ માં મહેસૂલી રેકર્ડમાં નોંધ નં. ૧૭૬૧ દાખલ કરવામાં આવી હતી.

૨.૨ ત્યારબાદ સામાવાળા - નાયબ કલેક્ટર દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા તારીખ ૧૬.૦૯.૧૯૮૧ ના હુકમથી, ૧૭ એકર માપની સર્વે નં. ૧૨૬ પેકી ૨ વાળી જમીન એક હરિજન ડાલા પુંજાને મંજૂર કરવામાં આવી હતી અને તેને અનુસરીને, તારીખ ૧૧.૦૧.૧૯૮૩ ના રોજ મહેસૂલી રેકર્ડમાં નોંધ નં. ૧૯૫૨ દાખલ કરવામાં આવી હતી, જેને ત્યારબાદ તારીખ ૧૪.૦૨.૧૯૮૩ ના રોજ મહેસૂલી સત્તામંડળ દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવી હતી.

૨.૩ સદર ડાલા પુંજાને દાવાવાળી જમીનની ફાળવણી પછી, તેમને કબજો સોંપવામાં આવ્યો હતો અને તેઓએ દાવાવાળી જમીન પર ખેતીની પ્રવૃત્તિઓ હાથ ધરી હતી. જો કે, સદર મૂળ ગ્રાન્ટી, ડાલા પુંજાનું અવસાન થયું હતું, તેથી તારીખ ૨૮.૦૫.૨૦૦૫ ના રોજ હરિજન કેસરભાઈ ડાલા પુંજાના નામે મહેસૂલી રેકર્ડમાં વારસાઈ નોંધ નં. ૭૯૯૩ દાખલ કરવામાં આવી હતી, જેને ત્યારબાદ તારીખ ૧૨.૦૭.૨૦૦૫ ના રોજ મહેસૂલી સત્તામંડળ દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવી હતી.

૨.૭ ત્યારબાદ તારીખ ૨૨.૦૫.૨૦૦૭ ના રોજ, અહીંના અરજદારે સદર કેસરભાઈ પાસેથી નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ કરીને, તે પણ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ ચૂકવીને જમીન ખરીદી હતી અને જમીન ખરીદતી વખતે, તેમના દ્વારા તમામ મહેસૂલી રેકર્ડની ચકાસણી કરવામાં આવી હતી અને સદર નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે, મહેસૂલી રેકર્ડમાં અરજદારનું નામ દર્શાવતી નોંધ નં. ૮૨૫૨ દાખલ કરવામાં આવી હતી, જેને ત્યારબાદ તારીખ

૦૩.૦૨.૨૦૦૮ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવી હતી.

૨.૮ ત્યારબાદ મહેસૂલી સત્તામંડળ દ્વારા કેટલાક સર્વે નંબરોનું પ્રમોલગેશન કરવામાં આવ્યું હતું અને ત્યારબાદ મહેસૂલી રેકર્ડમાં નોંધો પણ દાખલ કરવામાં આવી હતી, જો કે દાવાવાળી જમીનના મહેસૂલી રેકર્ડમાં એવો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો કે “બીજા હક્ક કોલમમાં સીલિંગ એક્ટ હેઠળ નવી શરત ઉમેરવી” અને તારીખ ૧૭.૧૧.૨૦૦૮ ના રોજ મહેસૂલી રેકર્ડમાં નોંધ નં. ૮૪૨૬ દાખલ કરવામાં આવી હતી.

૨.૯ આવી નોંધ દાખલ થતાં જ, મૂળ જમીન માલિક વીરાભાઈ કુણીયાના વારસદારો એટલે કે અહીંના સામાવાળા નં. ૩ જાગ્યા અને મહેસૂલ નિયમોના નિયમ ૧૦૮(પ) હેઠળ સામાવાળા - નાયબ કલેક્ટર સમક્ષ નોંધ નં. ૮૨૫૨ ને પડકારી. જો કે અરજદારના ભારે આઘાત અને આશ્ચર્ય વચ્ચે, અહીંના સામાવાળા નં. ૩ ની વિનંતી પરની સદર આરટીએસ કાર્યવાહી સામાવાળા - નાયબ કલેક્ટર દ્વારા ગ્રાહ્ય રાખવામાં આવી હતી, જેના દ્વારા નોંધ નં. ૮૨૫૨ રદ કરવામાં આવી છે અને સંબંધિત સર્કલ ઓફિસર સામે કાર્યવાહી શરૂ કરવાનો નિર્દેશ પણ આપવામાં આવ્યો હતો કારણ કે ટાઈટલની તપાસ કર્યા વિના સદર નોંધ દાખલ કરવામાં આવી હતી.

૨.૧૦ ઉપરોક્ત હુકમ સામે, અરજદારે સામાવાળા - કલેક્ટર સમક્ષ આરટીએસ અપીલ નં. ૧૦૫/૨૦૧૦ દાખલ કરી હતી, જો કે તારીખ ૧૩.૦૪.૨૦૧૨ ના હુકમથી, સામાવાળા - કલેક્ટરે સદર અપીલ ફગાવી દીધી હતી અને

સામાવાળા - નાયબ કલેક્ટરને લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ ૭૯એ હેઠળ કાર્યવાહી શરૂ કરવાનો વધુ નિર્દેશ આપ્યો હતો.

૨.૧૧ ઉપરોક્ત હુકમો સામે, અરજદારે સામાવાળા - એસએસઆરડી સમક્ષ રિવિઝન અરજી નં. એમવીવી/એચકેપી/કચ્છ/૧૯/૨૦૧૨ દાખલ કરી હતી, જો કે સામાવાળા - એસએસઆરડી દ્વારા તારીખ ૨૬.૦૬.૨૦૧૩ ના વાદગ્રસ્ત હુકમથી સદર રિવિઝન અરજી ફગાવી દેવામાં આવી હતી.

૩. અરજદાર તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી મેહુલ શરદ શાહ, સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ તરફે વિદ્વાન એ.જી.પી. શ્રી રાહુલ દવે અને સામાવાળા નં. ૩ તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી પંકજ ચૌધરીને સાંભળવામાં આવ્યા.

૪. અરજદાર તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી શાહે કેસની હકીકતો તેમજ રેકર્ડ પર રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજોનો સંદર્ભ આપ્યો હતો અને રજૂઆત કરી હતી કે સામાવાળા સત્તાવાળાઓ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા વાદગ્રસ્ત હુકમો અન્યાયી, ગેરકાયદેસર, મનસ્વી, વિકૃત અને કાયદાના સ્થાપિત સિદ્ધાંતો વિરુદ્ધના છે, તેથી તેને કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવા જોઈએ. તેઓએ રજૂઆત કરી હતી કે ઉપર વર્ણવેલી હકીકતો પરથી એ નિર્વિવાદ છે કે અરજદાર વેચાણ અવેજ ચૂકવીને અને નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા પછી દાવાવાળી જમીનના શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકના ખરીદદાર છે અને તેના આધારે મહેસૂલી રેકર્ડમાં નોંધ નં. ૮૨૫૨ દાખલ કરવામાં આવી હતી. તેઓએ રજૂઆત કરી હતી કે દાવાવાળી જમીનની ખરીદી વખતે અરજદારે તમામ

મહેસૂલી રેકર્ડની ચકાસણી કરી હતી અને તેમ કરતી વખતે અરજદારના ધ્યાને આવ્યું હતું કે મહેસૂલી રેકર્ડમાં કોઈ પ્રતિબંધ નોંધાયેલ ન હતો અને ત્યારબાદ અરજદારે વેચાણ વ્યવહાર કર્યો હતો અને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સંબંધિત મહેસૂલી સત્તામંડળે પણ સદર નોંધ દાખલ કરી હતી અને ત્યારબાદ તેને પ્રમાણિત પણ કરી હતી, તેથી નોંધાયેલ દસ્તાવેજના આધારે થયેલી નોંધ રદ કરવી ગેરકાયદેસર અને અયોગ્ય કહી શકાય.

૫. વિદ્વાન વકીલ શ્રી શાહે રજૂઆત કરી હતી કે એ સાચું છે કે ખેત જમીન ટોચમર્યાદા અધિનિયમની જોગવાઈ હેઠળ શરૂ કરાયેલી કાર્યવાહીમાં મહેસૂલી સત્તામંડળ દ્વારા દાવાવાળી જમીનને ફાજલ જમીન તરીકે જાહેર કરવામાં આવી હતી અને ત્યારબાદ, ખેતીની પ્રવૃત્તિઓ કરવા અને પોતાની આજીવિકા ચલાવવા માટે ડાલા પુંજાને દાવાવાળી જમીન મંજૂર કરવામાં આવી હતી અને સદર જમીનની ફાળવણી પછી તેમને કબજો સોંપવામાં આવ્યો હતો અને ત્યારથી તેઓ ખેતીની પ્રવૃત્તિઓ કરતા હતા અને તેમના દુઃખદ અવસાન પછી, અહીંના સામાવાળા નં. ૪ નું નામ મહેસૂલી રેકર્ડમાં નોંધ નં. ૭૯૯૩ થી દાખલ કરવામાં આવ્યું હતું અને ત્યારબાદ અરજદારે વેચાણ વ્યવહાર કર્યો હતો. જો કે, તેઓએ રજૂઆત કરી હતી કે જ્યારે તેમના દ્વારા મહેસૂલી રેકર્ડની ચકાસણી કરવામાં આવી ત્યારે દાવાવાળી જમીનમાં “નવી શરતની જમીન” અંગે કોઈ ઉલ્લેખ ન હતો, તેથી શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકના વિશ્વાસ હેઠળ તેઓએ વેચાણ વ્યવહાર કર્યો હતો. તેઓએ રજૂઆત કરી હતી કે વાસ્તવમાં પ્રમોલગેશન પછી પ્રતિબંધિત શરતની જમીન અંગેની નોંધ

અમલમાં આવી હતી અને પરિસ્થિતિનો લાભ લઈને, મૂળ જમીન માલિકના કાયદેસરના વારસદાર એવા અહીંના સામાવાળા નં. ૩ એ નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે અરજદારની તરફેણની નોંધને વિદ્વાન નાયબ કલેક્ટર સમક્ષ પડકારી હતી, જેમણે કેસની હકીકતો અને રેકર્ડ પર ઉપલબ્ધ દસ્તાવેજોની યોગ્ય કદર કર્યા વિના સદર રિવિઝન અરજી મંજૂર કરી હતી અને તે દ્વારા અરજદારની તરફેણમાં દાખલ થયેલી નોંધ રદ કરી હતી અને તેનાથી વિપરીત, રેકર્ડની તપાસ કર્યા વિના સદર નોંધ દાખલ કરનાર સંબંધિત સર્કલ ઓફિસર સામે યોગ્ય કાર્યવાહી શરૂ કરવાનો પણ વધુ નિર્દેશ આપ્યો હતો.

૬. વિદ્વાન વકીલ શ્રી શાહે આ તબક્કે આ અદાલતનું ધ્યાન વિદ્વાન નાયબ કલેક્ટર દ્વારા પસાર કરાયેલા તારીખ ૦૭.૦૮.૨૦૦૮ ના હુકમ તરફ દોર્યું હતું અને રજૂઆત કરી હતી કે સદર હુકમમાં વિદ્વાન નાયબ કલેક્ટરે સ્પષ્ટપણે અવલોકન કર્યું છે કે સામાવાળા નં. ૩ દ્વારા ૨૯ વર્ષના વિલંબ પછી સદર નોંધને પડકારવામાં આવી છે અને વાસ્તવમાં તેમને સદર નોંધ પડકારવાનો કોઈ અધિકાર (લોકસ) નથી અને તેમ છતાં અરજદારની તરફેણમાં દાખલ થયેલી નોંધ રદ કરવામાં આવી છે અને આગળનો નિર્દેશ જારી કરવામાં આવ્યો છે. તેઓએ રજૂઆત કરી હતી કે નોંધ રદ કરતી વખતે વિદ્વાન નાયબ કલેક્ટરે દર્શાવેલ કારણ એ છે કે જમીન નવી અને અવિભાજ્ય શરતની જમીન છે, તેથી વેચાણ વ્યવહાર કરતાં પહેલાં સક્ષમ સત્તામંડળની પૂર્વ પરવાનગી લેવી જોઈતી હતી, જે અરજદારે લીધી નથી, તેથી સદર હુકમને

પડકારવામાં મોટો વિલંબ થયો હોવા છતાં અને સામાવાળા નં. ૪ ને તેને પડકારવાનો કોઈ અધિકાર ન હોવાનું ચોક્કસ અવલોકન હોવા છતાં, સદર નોંધ રદ કરવામાં આવી છે. તેથી, તેઓએ આ અદાલતનું ધ્યાન રેકર્ડ પર રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજો, ખાસ કરીને મહેસૂલી રેકર્ડ તરફ દોર્યું હતું અને રજૂઆત કરી હતી કે જો નામદાર અદાલત તે દસ્તાવેજોની વિગતો પર સરસરી નજર નાખશે તો જણાશે કે મહેસૂલી રેકર્ડમાં “નવી શરત” ની કોઈ નોંધ દર્શાવવામાં આવી નથી અને વેચાણ વ્યવહાર કરતી વખતે અરજદારે ચકાસણી કરી હતી અને તેમને આવી કોઈ નોંધ જણાઈ ન હતી અને સદર બાબત વિદ્વાન નાયબ કલેક્ટર સમક્ષ સ્પષ્ટપણે દર્શાવવામાં આવી હતી પરંતુ તેને યોગ્ય રીતે ધ્યાનમાં લેવામાં આવી નથી.

૭. વિદ્વાન વકીલ શ્રી શાહે રજૂઆત કરી હતી કે ડાલા પુંજાને વર્ષ ૧૯૮૧ માં દાવાવાળી જમીન ફાળવવામાં આવી હતી અને તેમના દુઃખદ અવસાન પછી અહીંના સામાવાળા નં. ૪ દાવાવાળી જમીનના કબજામાં હતા, જેઓ ખેતીની પ્રવૃત્તિઓ કરતા હતા અને ત્યારબાદ તારીખ ૨૨.૦૫.૨૦૦૭ ના રોજ અરજદારે નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ કરીને દાવાવાળી જમીન ખરીદી હતી અને આમ જમીનની ખરીદી પહેલાં, પ્રથમ સદર ડાલા પુંજા અને ત્યારબાદ સામાવાળા નં. ૪ સતત કબજામાં હતા. તેથી, તેઓએ તારીખ ૦૪.૦૭.૨૦૦૮ ના સરકારી ઠરાવ પર આધાર રાખ્યો હતો અને રજૂઆત કરી હતી કે સદર ઠરાવ દ્વારા નવી અવિભાજ્ય જમીનને જૂની શરતની જમીનમાં ફેરવવા માટે જમીન પરનો પ્રતિબંધ દૂર કરવામાં આવ્યો છે. તેઓએ રજૂઆત

કરી હતી કે સદર ઠરાવમાં એવું જણાવવામાં આવ્યું છે કે પ્રીમિયમની રકમ ચૂકવ્યા વિના સતત ૧૫ વર્ષ સુધી કોઈપણ જમીન ધારણ કરતી વ્યક્તિના કિસ્સામાં, જો ઉપયોગ માત્ર ખેતીના હેતુ માટે હોય તો જમીન આપમેળે જૂની શરતની જમીનમાં ફેરવાઈ જશે. તેથી, તેઓએ રજૂઆત કરી હતી કે જો ઉપર જણાવ્યા મુજબ કેસની હકીકતો ધ્યાનમાં લેવામાં આવે તો એ નિર્ણય છે કે સદર ડાલા પુંજા ૧૫ વર્ષ કરતાં વધુ સમયથી દાવાવાળી જમીનના સતત કબજામાં હતા, તેથી સદર જમીનને “જૂની શરતની જમીન” કહી શકાય, તેથી જ્યાં સુધી સદર હકીકતનો સંબંધ છે ત્યાં સુધી અરજદાર માટે સક્ષમ સત્તામંડળ પાસેથી પરવાનગી મેળવવાની કોઈ જરૂર ન હતી અને એવું કહી શકાય નહીં કે સદર વેચાણ વ્યવહાર કાનૂની કાયદાની જોગવાઈનું ઉલ્લંઘન છે, તેથી મહેસૂલી રેકર્ડમાં વાદગ્રસ્ત નોંધ પુનઃસ્થાપિત કરવી જરૂરી છે. આ રજૂઆતમાં, તેઓએ ૨૦૦૧ (૧) જી.એલ.એચ. (યુજે) ૫ માં અહેવાલ થયેલ કાલુમિયાં દાલુમિયાં વિ. ગુજરાત રાજ્ય ના કેસમાં આ અદાલતના નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો હતો અને રજૂઆત કરી હતી કે સદર નિર્ણયમાં એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે જમીન નવી શરતની જમીન હતી તે દર્શાવતી કોઈપણ સામગ્રીના અભાવે અને રેકર્ડ દર્શાવે છે કે જમીન નવી શરતની જમીન તરીકે નોંધાયેલી ન હતી, તેવા સંજોગોમાં શરતોના ભંગ બદલ કોડ હેઠળ કોઈ કાર્યવાહી શરૂ કરી શકાય નહીં.

૮. વિદ્વાન વકીલ શ્રી શાહે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે સ્વીકૃતપણે, સામાવાળા નં. ૩ દ્વારા અરજદારની તરફેણમાં પ્રમાણિત થયેલ નોંધને

પડકારવામાં વિલંબ થયો હતો અને સદર હકીકત વિદ્વાન નાયબ કલેક્ટર દ્વારા ૨૯ વર્ષના સમયગાળા પછી સામાવાળા નં. ૩ ને તેને પડકારવાનો કોઈ અધિકાર (લોકસ) નથી તેવું અવલોકન કરીને યોગ્ય રીતે ધ્યાનમાં લેવામાં આવી હતી પરંતુ આવા ચોક્કસ નિષ્કર્ષ છતાં, વાદગ્રસ્ત નોંધ રદ કરવામાં આવી છે, જે સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે અરજદાર દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલી હકીકતો યોગ્ય રીતે ધ્યાને લેવામાં આવી નથી અને મહેસૂલી રેકર્ડમાં “નવી શરતની જમીન” અંગેની કોઈ નોંધ દર્શાવતી નથી તે હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને મહેસૂલી રેકર્ડ પણ યોગ્ય રીતે ધ્યાને લેવામાં આવ્યા નથી, અને જો પ્રતિબંધિત શરતની જમીનની આવી કોઈ નોંધ હોત તો પરિસ્થિતિ અલગ હોત. તેઓએ વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે વિદ્વાન નાયબ કલેક્ટરના વાદગ્રસ્ત હુકમ દ્વારા નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ પર આધારિત નોંધ રદ કરવામાં આવી છે અને જ્યાં સુધી વેચાણ દસ્તાવેજ અમાન્ય, રદબાતલ વગેરે જાહેર કરવામાં ન આવે અને રદ ન થાય ત્યાં સુધી નોંધ રદ કરી શકાય નહીં, તેથી અહીં હાલના કેસમાં મહેસૂલી સત્તામંડળે કાયદાના સુસ્થાપિત સિદ્ધાંત વિરુદ્ધ કામ કર્યું છે કારણ કે નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટ તેમજ આ અદાલતે અસંખ્ય ન્યાયિક ચુકાદાઓમાં સ્પષ્ટપણે અવલોકન કર્યું છે કે જ્યારે જ્યારે નોંધાયેલ દસ્તાવેજ રેકર્ડ પર રજૂ કરવામાં આવે ત્યારે તેના આધારે નોંધ દાખલ કરવી પડે છે. આ રજૂઆતના સમર્થનમાં, તેઓએ ૨૦૦૫ (૩) જી.એલ.એચ. ૬૫૭ માં અહેવાલ થયેલ ઝવેરભાઈ સવજીભાઈ પટેલ તે પીઓએ હોલ્ડર અશોક જે. પટેલ મારફત વિ. કંચનબેન નથુભાઈ પટેલ અને અન્ય ના કેસમાં

આ અદાલતના નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો હતો.

૯. વિદ્વાન વકીલ શ્રી શાહે આ તબક્કે ગુજરાત રાજ્યના મહેસૂલ વિભાગ દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલા તારીખ ૧૭.૦૩.૨૦૧૭ ના સરકારી ઠરાવનો સંદર્ભ આપ્યો હતો અને રજૂઆત કરી હતી કે સદર ઠરાવ દ્વારા, જો વેચાણ વ્યવહાર શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકનો હોય તો પ્રીમિયમ ચૂકવીને વેચાણ વ્યવહારને નિયમિત કરવાનો નિર્ણય લેવામાં આવ્યો છે. તેથી તેઓએ રજૂઆત કરી હતી કે અહીં હાલના કેસમાં એ હકીકત અંગે કોઈ વિવાદ નથી કે અરજદાર દાવાવાળી જમીનના શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકના ખરીદદાર છે અને વેચાણ વ્યવહારમાં પ્રવેશતા પહેલાં તેઓએ તમામ મહેસૂલી રેકર્ડની ચકાસણી કરી હતી. જો કે, તેઓએ આ તબક્કે મહેસૂલ વિભાગ દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલા તારીખ ૦૮.૦૪.૨૦૨૫ ના સરકારી ઠરાવ તરફ આ અદાલતનું ધ્યાન દોર્યું હતું, જેના દ્વારા નવી અને અવિભાજ્ય શરતની જમીન, પ્રતિબંધિત શરતની જમીન વગેરેના વેચાણ વ્યવહારના કિસ્સામાં પ્રીમિયમ ચૂકવવામાંથી મુક્તિ આપવામાં આવી છે અને સદર ઠરાવ હાલના કેસની હકીકતોને સંપૂર્ણપણે લાગુ પડે છે, તેથી હવે અરજદારે કોઈ પ્રીમિયમ ચૂકવવાની જરૂર નથી.

૧૦. વિદ્વાન વકીલ શ્રી શાહે રજૂઆત કરી હતી કે વાસ્તવમાં, નોંધને પડકારવામાં મોટો વિલંબ થયો છે એટલે કે લગભગ ૨૯ વર્ષ પછી, જે નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટ તેમજ આ અદાલતના વિવિધ ન્યાયિક ચુકાદાઓને ધ્યાને લેતાં સ્વીકાર્ય નથી. તેઓએ રજૂઆત કરી હતી કે નામદાર અદાલતો

દ્વારા એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે અસરગ્રસ્ત પક્ષકાર દ્વારા અથવા સુઓ મોટો (સ્વતઃ સંજ્ઞાન) કાર્યવાહી શરૂ કરતી વખતે વાજબી સમયમાં નોંધને પડકારવી જોઈએ. આ રજૂઆતના સમર્થનમાં, તેઓએ (૨૦૦૯) ૯ એસ.સી.સી. ૩૫૨ માં અહેવાલ થયેલ સંતોષકુમાર શિવગોંડા પાટિલ અને અન્ય વિ. બાળાસાહેબ તુકારામ શેવાળે અને અન્ય ના કેસમાં નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણય તેમજ ૧૯૯૧ (૧) જી.એલ.આર. ૧૧૩ માં અહેવાલ થયેલ એવરગ્રીન એપાર્ટમેન્ટ કોઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિ. વિ. સ્પેશિયલ સેક્રેટરી (અપીલ્સ), મહેસૂલ વિભાગ ના કેસમાં આ અદાલતના નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો હતો અને રજૂઆત કરી હતી કે અરજદારનો કેસ સદર નિર્ણયથી સંપૂર્ણપણે આવરી લેવાયેલો છે. તેઓએ રજૂઆત કરી હતી કે તે ઉપરાંત, સામાવાળા નં. ૩ ને પરિસ્થિતિનો લાભ લઈને તેને પડકારવાનો કોઈ અધિકાર (લોકસ) નથી અને વાદગ્રસ્ત હુકમ પસાર કરતી વખતે વિદ્વાન નાયબ કલેક્ટર દ્વારા સદર બાબત નોંધવામાં આવી છે.

૧૧. વિદ્વાન વકીલ શ્રી શાહે રજૂઆત કરી હતી કે કેસની ઉપરોક્ત હકીકતોને ધ્યાનમાં લેતાં, એ સ્પષ્ટ છે કે અરજદાર દાવાવાળી જમીનના શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકના ખરીદદાર છે અને નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વાદગ્રસ્ત નોંધ દાખલ કરવામાં આવી હતી, જેને વાદગ્રસ્ત હુકમો દ્વારા રદ કરવામાં આવી છે. તેઓએ વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે વિદ્વાન નાયબ કલેક્ટર દ્વારા વાદગ્રસ્ત હુકમ પસાર કરતી વખતે, લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ

૭૯એ હેઠળ કાર્યવાહી શરૂ કરવાનો હુકમ કરવામાં આવ્યો છે, તેથી તે સત્તાના આંતર-ઉપયોગનું સ્પષ્ટ ઉદાહરણ છે. તેથી તેઓએ ભારપૂર્વક જણાવ્યું હતું કે કેસની ઉપરોક્ત હકીકતોને ધ્યાને લેતાં અને ઉપર જણાવ્યા મુજબના સ્થાપિત કાયદાને ધ્યાને લેતાં, હાલની અરજી જે મુજબ અરજ કરેલ છે તે મુજબ મંજૂર કરવામાં આવે.

૧૨. સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન એ.જી.પી. શ્રી દવેએ અન્ય બાબતો સાથે એવી દલીલ કરીને હાલની અરજીનો વિરોધ કર્યો હતો કે સામાવાળા સત્તાવાળાઓ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા વાદગ્રસ્ત હુકમો યોગ્ય, કાયદેસર અને ઉચિત છે અને તેમાં કોઈ દખલગીરી થવી જોઈએ નહીં. તેઓએ રજૂઆત કરી હતી કે દાવાવાળી જમીન માત્ર ખેતીની પ્રવૃત્તિઓ કરવા અને પોતાની આજીવિકા મેળવવાના એકમાત્ર હેતુથી ડાલા પુંજાને ફાળવવામાં આવી હતી, તેથી તેમને દાવાવાળી જમીનના માલિક બનવાનો કોઈ અધિકાર ન હતો. તેઓએ રજૂઆત કરી હતી કે તે ઉપરાંત, સંબંધિત સત્તામંડળ દ્વારા પસાર કરાયેલા ફાળવણી હુકમના આધારે એવું કહી શકાય કે બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ એગ્રીકલ્ચરલ લેન્ડ એક્ટની કલમ ૪૩ હેઠળનો પ્રતિબંધ સદર જમીન સાથે જોડાયેલો ગણી શકાય, તેથી મહેસૂલી રેકર્ડમાં નવી શરતની જમીન અંગે કોઈ નોંધ દાખલ થઈ છે કે નહીં તે અપ્રસ્તુત છે અને આવી ભૂલનો લાભ કોઈ લઈ શકે નહીં, તેથી સદર ડાલા પુંજા અને અરજદાર વચ્ચે થયેલ વેચાણ વ્યવહાર કાનૂની કાયદાની જોગવાઈનું ઉલ્લંઘન છે, તેથી સંબંધિત સત્તામંડળે તમામ મહેસૂલી રેકર્ડની ચકાસણી કર્યા પછી

સદર નોંધ યોગ્ય રીતે રદ કરી છે. તેઓએ રજૂઆત કરી હતી કે વાસ્તવમાં, દાવાવાળી જમીનની ખરીદી વખતે, અરજદારે મહેસૂલી રેકર્ડની ચકાસણી કરવી જોઈતી હતી અને દાવાવાળી જમીન નવી શરતની જમીન હોવાથી, સક્ષમ સત્તામંડળની પૂર્વ પરવાનગી લેવી જોઈતી હતી, જે લેવામાં આવી નથી, તેથી વાદગ્રસ્ત નોંધ રદ કરવામાં આવી છે. તેથી હાલની અરજી ફગાવી દેવા વિનંતી કરવામાં આવી છે.

૧૩. સામાવાળા નં. ૩ તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી ચૌધરીએ પણ અન્ય બાબતો સાથે એવી દલીલ કરીને હાલની અરજીનો વિરોધ કર્યો હતો કે દાવાવાળી જમીનમાં તેમનો હક્ક, અધિકાર અને હિત છે, તેથી તેઓએ અરજદારની તરફેણમાં દાખલ થયેલી નોંધને પડકારી હતી. તેઓએ રજૂઆત કરી હતી કે વાસ્તવમાં, આજની તારીખ સુધી દાવાવાળી જમીનનો કબજો સામાવાળા નં. ૩ પાસે છે, જો કે કેસની તમામ હકીકતો દર્શાવવા છતાં વિદ્વાન નાયબ કલેક્ટરે ખોટી રીતે ઠેરવ્યું છે કે તેમને સદર નોંધને પડકારવાનો કોઈ અધિકાર (લોકસ) નથી, પરંતુ કેસની હકીકતો પરથી એ સ્પષ્ટ થાય છે કે વેચાણ વ્યવહાર કાયદાની જોગવાઈના ઉદ્ધંધનમાં થયો હતો, તેથી નોંધ યોગ્ય રીતે રદ કરવામાં આવી છે. તેથી હાલની અરજી ગ્રાહ્ય ન રાખવા વિનંતી કરવામાં આવી છે.

૧૪. પક્ષકારો તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલશ્રીઓને સાંભળ્યા પછી અને રેકર્ડ પર રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજોને ધ્યાનમાં લીધા પછી, એવું બહાર આવે છે કે

મૂળ દાવાવાળી જમીન એક વીરાભાઈ કુણીયાની હતી પરંતુ ખેત જમીન ટોચમર્યાદા અધિનિયમ હેઠળ કાર્યવાહી શરૂ થયા પછી, ૧૭ એકર માપની જમીન ફાજલ જાહેર કરવામાં આવી હતી અને વર્ષ ૧૯૮૦ માં મહેસૂલી રેકર્ડમાં નોંધ નં. ૧૭૬૧ દાખલ કરવામાં આવી હતી અને સદર જમીનને સર્વે નં. ૧૨૬ પૈકી ૨ આપવામાં આવ્યો હતો, જે સામાવાળા - નાયબ કલેક્ટર દ્વારા તારીખ ૧૬.૦૯.૧૯૮૧ ના હુકમથી એક હરિજન ડાલા પુંજાને મંજૂર કરવામાં આવી હતી અને તદનુસાર, તારીખ ૧૧.૦૧.૧૯૮૩ ના રોજ નોંધ નં. ૧૯૫૨ દાખલ કરવામાં આવી હતી અને ત્યારબાદ તારીખ ૧૪.૦૨.૧૯૮૩ ના રોજ સંબંધિત મહેસૂલી સત્તામંડળ દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવી હતી. ત્યારબાદ, સદર ડાલા પુંજાએ દાવાવાળી જમીન પર ખેતીની પ્રવૃત્તિઓ કરી હતી અને ડાલા પુંજાના દુઃખદ અવસાન પર, તારીખ ૨૮.૦૫.૨૦૦૫ ના રોજ વારસાઈ નોંધ નં. ૭૯૯૩ દ્વારા તેમના વારસદાર હરિજન કેસરભાઈ ડાલા પુંજાનું નામ મહેસૂલી રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવ્યું હતું, જેને ત્યારબાદ તારીખ ૧૨.૦૭.૨૦૦૫ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવી હતી. ત્યારબાદ તારીખ ૨૨.૦૫.૨૦૦૭ ના રોજ, અહીંના અરજદારે તમામ મહેસૂલી રેકર્ડની ચકાસણી કર્યા પછી સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ ચૂકવીને અને નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ કરીને સદર કેસરભાઈ પાસેથી જમીન ખરીદી હતી અને સદર નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે, મહેસૂલી રેકર્ડમાં અરજદારનું નામ દર્શાવતી નોંધ નં. ૮૨૫૨ દાખલ કરવામાં આવી હતી, જેને ત્યારબાદ તારીખ ૦૩.૦૨.૨૦૦૮ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં

આવી હતી. જો કે ત્યારબાદ, પ્રમોલગેશન કરવામાં આવ્યું હતું, પરંતુ દાવાવાળી જમીનના મહેસૂલી રેકર્ડમાં નોંધ કરતી વખતે, એવો ઉદ્દેશ કરવામાં આવ્યો હતો કે “બીજા હક્ક કોલમમાં સીલિંગ એક્ટ હેઠળ નવી શરત ઉમેરવી” અને તારીખ ૧૭.૧૧.૨૦૦૮ ના રોજ મહેસૂલી રેકર્ડમાં નોંધ નં. ૮૪૨૬ દાખલ કરવામાં આવી હતી. તેથી પરિસ્થિતિનો લાભ લઈને, મૂળ જમીન માલિક વીરાભાઈ કુલીયાના વારસદારો એટલે કે અહીંના સામાવાળા નં. ૩ જાગ્યા અને સામાવાળા - નાયબ કલેક્ટર સમક્ષ નોંધ નં. ૮૨૫૨ ને પડકારી, જેને સામાવાળા - નાયબ કલેક્ટર દ્વારા ગ્રાહ્ય રાખવામાં આવી હતી, જેના દ્વારા નોંધ નં. ૮૨૫૨ રદ કરવામાં આવી છે અને ટાઈટલની તપાસ કર્યા વિના સદર નોંધ દાખલ કરવામાં આવી હોવાથી સંબંધિત સર્કલ ઓફિસર સામે કાર્યવાહી શરૂ કરવાનો આગળનો નિર્દેશ પણ આપવામાં આવ્યો હતો, જેની સામે અરજદારે સામાવાળા - કલેક્ટર સમક્ષ આરટીએસ અપીલ નં. ૧૦૫/૨૦૧૦ દાખલ કરી હતી, જેમણે તારીખ ૧૩.૦૪.૨૦૧૨ ના હુકમથી સદર અપીલ ફગાવી દીધી હતી અને સામાવાળા - નાયબ કલેક્ટરને રેવન્યુ કોડની કલમ ૭૯એ હેઠળ કાર્યવાહી શરૂ કરવાનો આગળનો નિર્દેશ આપ્યો હતો, તેથી ઉપરોક્ત બંને હુકમોને સામાવાળા - એસએસઆરડી સમક્ષ રિવિઝન અરજી નં. એમવીવી/એચકેપી/કચ્છ/૧૯/૨૦૧૨ દાખલ કરીને પડકારવામાં આવ્યા હતા, જે પણ સામાવાળા - એસએસઆરડી દ્વારા તારીખ ૨૬.૦૬.૨૦૧૩ ના વાદગ્રસ્ત હુકમથી ફગાવી દેવામાં આવી હતી.

૧૫. નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા પછી અરજદાર શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકના ખરીદદાર હોવા અંગે અરજદાર તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી શાહ દ્વારા ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલી પ્રથમ દલીલ ધ્યાનમાં લેવી જરૂરી છે. રેકર્ડ પર ઉપલબ્ધ દસ્તાવેજોને ધ્યાને લેતાં, એ નિર્વિવાદ છે કે અરજદારે સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ ચૂકવીને નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા પછી જમીન માલિક પાસેથી દાવાવાળી જમીન ખરીદી છે અને વેચાણ વ્યવહારમાં પ્રવેશતા પહેલાં, અરજદારે તમામ મહેસૂલી રેકર્ડની ચકાસણી કરી હતી. મેં રેકર્ડ પર રજૂ કરાયેલા મહેસૂલી રેકર્ડની ચકાસણી કરી છે, જે સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે વેચાણ વ્યવહારમાં પ્રવેશતા પહેલાં, અરજદારે રેકર્ડની ચકાસણી કરી હતી અને જોયું હતું કે જમીન પર પ્રતિબંધ ધરાવતી “નવી અને અવિભાજ્ય શરત” હોવા અંગેની નોંધ રેકર્ડ પર ઉપલબ્ધ જણાતી નહોતી. બલ્કે એવું કહી શકાય કે વેચાણ દસ્તાવેજ થયાની તારીખ પહેલાં મહેસૂલી સત્તામંડળ દ્વારા તૈયાર કરાયેલ મહેસૂલી રેકર્ડ દર્શાવે છે કે તે “જૂની શરત” છે અને જમીનના સદર મહેસૂલી રેકર્ડમાં જમીનની શરત અંગેની નોંધનો બિલકુલ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો ન હતો, તેથી અરજદાર માટે વેચાણ વ્યવહાર કરતાં પહેલાં સક્ષમ સત્તામંડળની પૂર્વ પરવાનગી મેળવવાનું કોઈ કારણ ન હતું. જો કે પ્રમોલગેશન પછી જ આવી નોંધ અમલમાં આવી હતી પરંતુ તે પહેલાં પક્ષકારો વચ્ચે વ્યવહાર પહેલેથી જ થઈ ચૂક્યો હતો અને તેને અનુસરીને, તે સંબંધિત નોંધ પણ મહેસૂલી રેકર્ડમાં પ્રમાણિત થઈ ચૂકી હતી, તેથી તેના માટે અરજદારને સહન કરવું પડે નહીં. જો કે જ્યારે સામાવાળા નં. ૩ એ

નોંધને પડકારી ત્યારે મહેસૂલી સત્તામંડળ સમક્ષ અરજદાર દ્વારા ઉપરોક્ત હકીકતો સ્પષ્ટપણે દર્શાવવામાં આવી હોવા છતાં, સદર હકીકતો ધ્યાને લેવામાં આવી ન હતી અને નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ પર આધારિત નોંધ રદ કરવામાં આવી છે. આ તબક્કે એ નોંધવું જરૂરી છે કે મૂળ જમીન માલિકો દ્વારા અરજદારની તરફેણમાં નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગે કોઈ વિવાદ નથી અને નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે, મહેસૂલી સત્તામંડળ નોંધ દાખલ કરવા માટે બંધાયેલ છે. તેથી, જ્યારે અરજદારની તરફેણમાં નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ થયેલ હોય અને તેને કોઈપણ દીવાની કાર્યવાહીમાં પડકારવામાં આવ્યો ન હોય, રદબાતલ અને/અથવા રદ કરવામાં આવ્યો ન હોય, ત્યારે મહેસૂલી સત્તામંડળ તેનાથી બંધાયેલું છે. એ સ્થાપિત સિદ્ધાંત છે કે જ્યારે નોંધાયેલ દસ્તાવેજ કરીને વ્યવહાર કરવામાં આવે ત્યારે મહેસૂલી રેકર્ડમાં નોંધ દાખલ થવી જોઈએ. આ સંબંધમાં, ઝવેરભાઈ સવજીભાઈ પટેલ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં આ અદાલતના ચુકાદાનો ઉપયોગી સંદર્ભ આપી શકાય છે, જેના પર અરજદારના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા આધાર રાખવામાં આવ્યો છે, જેમાં આ અદાલતે એવો સિદ્ધાંત નિર્ધારિત કર્યો છે કે જ્યારે વ્યવહાર નોંધાયેલ દસ્તાવેજ દ્વારા રજૂ થાય છે, ત્યારે મહેસૂલી સત્તામંડળે મહેસૂલી રેકર્ડમાં નોંધણીના હેતુ માટે તેની સુઓ મોટો (સ્વતઃ સંજ્ઞાન) નોંધ લેવી જરૂરી છે અને જ્યાં સુધી સક્ષમ દીવાની અદાલત તેને રદબાતલ ન કરે ત્યાં સુધી મહેસૂલી સત્તામંડળ દ્વારા આવા વ્યવહાર પર વિવાદ કરી શકાય નહીં. તેથી, મહેસૂલી સત્તામંડળ સદર નોંધ રદ કરવાને

બદલે તેને પ્રમાણિત કરવા માટે બંધાયેલું છે.

૧૬. આ તબક્કે, કાલુમિયાં દાલુમિયાં (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં આ અદાલતના નિર્ણયનો સંદર્ભ લેવો અને તેના પર આધાર રાખવો પણ સુસંગત છે, જેમાં ખાસ ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે જમીન નવી શરતની જમીન હતી તે દર્શાવતી કોઈપણ સામગ્રીના અભાવે અને રેકર્ડ દર્શાવે છે કે જમીન નવી શરત તરીકે નોંધાયેલી નહોતી, ત્યારે શરતોના ભંગ બદલ કોડ હેઠળ કોઈ કાર્યવાહી શરૂ કરી શકાય નહીં. અહીં હાલના કેસમાં, ઉપર નોંધ્યા મુજબ, રેકર્ડ પર રજૂ કરાયેલા મહેસૂલી રેકર્ડમાં “નવી અને અવિભાજ્ય શરત” વાળી જમીનની નોંધનો કોઈ ઉલ્લેખ નથી.

૧૭. અરજદારના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી રજૂઆતનું બીજું પાસું એ છે કે નોંધને પડકારવામાં મોટો વિલંબ થયો છે અને સામાવાળા નં. ૩ ને તેને પડકારવાનો કોઈ અધિકાર (લોકસ) નથી. જો કે, એ નોંધવું જરૂરી છે કે સામાવાળા નં. ૩ એ તારીખ ૧૬.૧૦.૨૦૦૭ ના રોજ અરજદારની તરફેણમાં દાખલ થયેલી નોંધ નં. ૮૨૫૨ ને પડકારી હતી, જેને વર્ષ ૨૦૦૮ માં પડકારવામાં આવી છે, તેથી મારા મતે, તેને પડકારવામાં વિલંબ થયો છે તેમ કહી શકાય નહીં. જો કે તારીખ ૦૭.૦૮.૨૦૦૮ નો હુકમ પસાર કરતી વખતે વિદ્વાન નાયબ કલેક્ટરે અવલોકન કર્યું હતું કે નોંધ નં. ૧૭૬૧, જે ફાજલ જમીનની જાહેરાતની નોંધ છે, તેને પડકારવામાં ૨૯ વર્ષનો વિલંબ થયો છે અને સદર અવલોકન યોગ્ય રીતે કરવામાં આવ્યું છે. વધુમાં, સદર

નોંધ વર્ષ ૧૯૮૦ માં દાખલ થઈ હોવા છતાં, અહીંના સામાવાળા નં. ૩ દ્વારા તેને ક્યારેય પડકારવામાં આવી નહોતી. એટલું જ નહીં, મૂળ ગ્રાન્ટી ડાલા પુંજાના દુઃખદ અવસાન પછી, તેમના વારસદારોનું નામ દાખલ કરવામાં આવ્યું હતું અને ત્યારબાદ, અહીંના સામાવાળા નં. ૪ એ નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ કરીને અરજદારને દાવાવાળી જમીન વેચી હતી, જેના માટે નોંધ નં. ૮૨૫૨ દાખલ કરવામાં આવી હતી, જો કે, અહીંના સામાવાળા નં. ૩ એ સદર નોંધ દાખલ કરતી વખતે કોઈ વાંધો ઉઠાવ્યો ન હતો કે સદર વેચાણ વ્યવહારને તેમના દ્વારા પડકારવામાં આવ્યો ન હતો. વધુમાં માત્ર એ હકીકતના કારણે કે પ્રમોલગેશન પછી જમીન “નવી અને અવિભાજ્ય શરત” ની હોવા અંગેની નોંધ અમલમાં આવી હોવાથી લાભ લેવામાં આવ્યો છે, જો કે, મહેસૂલી સત્તામંડળ દ્વારા સદર બાબતને યોગ્ય રીતે ધ્યાને લેવામાં આવી નથી અને મારા સુવિચારિત મતે, નોંધ નં. ૮૨૫૨ ખોટી રીતે રદ કરવામાં આવી છે. તેથી, ફાજલ જમીનની જાહેરાતના હુકમનો સ્વીકાર કર્યા પછી, નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે અરજદારની તરફેણમાં પ્રમાણિત થયેલ નોંધને પડકારવાનો સામાવાળા નં. ૩ ને કોઈ અધિકાર (લોકસ) નથી.

૧૮. સરકારી જમીનમાંથી અનધિકૃત વ્યક્તિને બેદખલ કરવા માટે રેવન્યુ કોડની કલમ ૭૯એ હેઠળ કાર્યવાહી શરૂ કરવાનો સંબંધિત સત્તામંડળને નિર્દેશ આપતા મહેસૂલી સત્તામંડળ દ્વારા સત્તાના આંતર-ઉપયોગ અંગે વિદ્વાન વકીલ શ્રી શાહ દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆત ધ્યાને લેવી જરૂરી છે. જો કે, એ નોંધવું જરૂરી છે કે કાર્યવાહીની સુનાવણી દરમિયાન, જો સંબંધિત

સત્તામંડળ એવા નિષ્કર્ષ પર પહોંચે છે કે સંબંધિત પક્ષકાર દ્વારા કરવામાં આવેલી કેટલીક ક્ષતિઓ સંબંધિત સત્તામંડળના ધ્યાને લાવી શકાઈ હોત, તો તેવા સંજોગોમાં, કાયદાની વૈધાનિક જોગવાઈ હેઠળ સંબંધિત સત્તામંડળને કાર્યવાહી શરૂ કરવા માટે યોગ્ય નિર્દેશ આપવાનો તમામ કાયદેસરનો અધિકાર છે. તેથી ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાને લેતાં, મારો એવો સુવિચારિત અભિપ્રાય છે કે સદર હુકમ પસાર કરતી વખતે, સંબંધિત સત્તામંડળે તેના અધિકારક્ષેત્રનું ઉલ્લંઘન કર્યું નથી, તેથી તે પાસા પર વિદ્વાન વકીલની રજૂઆતમાં કોઈ વજૂદ નથી.

૧૯. આ તબક્કે, એ નોંધવું સુસંગત છે કે એવરગ્રીન કોઓપરેટિવ સોસાયટી (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં આ અદાલતના નિર્ણયમાં, જેના પર અરજદારના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા આધાર રાખવામાં આવ્યો છે, તેમાં નીચે મુજબ અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે;

“૬. જો હાલના કેસની હકીકતો તપાસવામાં આવે તો એવું જણાય છે કે કલેક્ટરે રિવિઝનલ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરતી વખતે, તેમની સમક્ષ રિવિઝનનો વિષય બનેલી નોંધ જાળવી રાખવા માટે અથવા નોંધ રદ કરવા માટેના કારણો યોગ્ય રીતે નોંધ્યા નથી અને હકીકતો જણાવીને, તેઓએ મુખ્યત્વે જમીન પર બિન-ખેતીના ભંગ પર ધ્યાન કેન્દ્રિત કર્યું છે જેના પરિણામે અધિનિયમની કલમ ૬૫ ની જોગવાઈઓનો ભંગ થયો છે અને સરકાર દ્વારા જમીન પુનઃ પ્રાપ્ત કરવામાં આવી છે. અરજદારો તરફથી હાજર

રહેલા વિદ્વાન વકીલ એ રજૂઆત કરવામાં સાચા છે કે અન્ય સંબંધિત નિયમો સાથે વંચાણો લેતાં કોડ હેઠળ રિવિઝનલ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરતી વખતે, કલેક્ટરે અધિનિયમ હેઠળના અધિકારક્ષેત્રનું ઉલ્લંઘન કર્યું છે, જે એક અલગ કાયદો છે.”

૨૦. તારીખ ૦૮.૦૪.૨૦૨૫ ના સરકારી ઠરાવનો સંદર્ભ આપીને વિદ્વાન વકીલ શ્રી શાહ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી રજૂઆતનો છેલ્લો મુદ્દો પણ ધ્યાને લેવો જરૂરી છે. મેં સદર ઠરાવ પર વિચાર કર્યો છે અને જોયું છે કે રાજ્ય સરકારના મહેસૂલ વિભાગ દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલ સદર ઠરાવ જોગવાઈ કરે છે કે કોર્પોરેશનની માલિકીની જમીન સિવાયની તમામ જમીનોને સદર ઠરાવની તારીખથી જૂની શરતની જમીન તરીકે ગણવામાં આવશે. તે ઉપરાંત, એ હકીકત અંગે કોઈ વિવાદ નથી કે દાવાવાળી જમીન મૂળ ગ્રાન્ટી ડાલા પુંજને વર્ષ ૧૯૮૧ માં મંજૂર કરવામાં આવી હતી અને ત્યારબાદ તેઓ સતત કબજામાં હતા, તેથી તારીખ ૦૪.૦૭.૨૦૦૮ ના સરકારી ઠરાવ મુજબ, જેના પર અરજદારના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા આધાર રાખવામાં આવ્યો છે, પ્રીમિયમની કિંમત ચૂકવ્યા વિના સતત ૧૫ વર્ષ સુધી કોઈપણ જમીન ધારણ કરતી વ્યક્તિના કિસ્સામાં, સંબંધિત મહેસૂલી સત્તામંડળે પોતે જ રેકર્ડની તપાસ કરવી પડે છે અને જમીન માલિક પાસેથી કોઈપણ અરજી મંગાવ્યા વિના, ૧૫ વર્ષનો સમયગાળો પૂર્ણ થતાં જ સીધી રીતે મહેસૂલી રેકર્ડમાં જરૂરી નોંધ કરવી પડે છે અને તે દ્વારા માત્ર ખેતીના ઉપયોગના હેતુ માટે તેને “જૂની શરત” તરીકે જાહેર કરવી પડે છે. એટલું જ નહીં, એવું માની

લેવામાં આવે છે કે નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે સંબંધિત મહેસૂલી સત્તામંડળમાં નોંધ કરતી વખતે, સંબંધિત સત્તામંડળે તમામ મહેસૂલી રેકર્ડની સંપૂર્ણ તપાસ અને ચકાસણી કરી હતી અને ત્યારબાદ મહેસૂલી રેકર્ડમાં જરૂરી નોંધ કરવામાં આવી હોઈ શકે છે. તેથી વર્ષ ૧૯૮૧ થી ૨૦૦૮ સુધી, જ્યારે અરજદારે વેચાણ વ્યવહાર કર્યો, ત્યારે મૂળ ગ્રાન્ટી સતત કબજામાં હતા, તેથી તારીખ ૦૪.૦૭.૨૦૦૮ ના ઉપરોક્ત ઠરાવ મુજબ, દાવાવાળી જમીનને “જૂની શરત” કહી શકાય. એટલું જ નહીં, સ્થાપિત કાયદાને ધ્યાને લેતાં, જ્યારે વ્યવહાર વૈધાનિક કાનૂની જોગવાઈના ઉલ્લંઘનમાં થયો હોય, ત્યારે તેવા સંજોગોમાં તારીખ ૧૭.૦૩.૨૦૧૭ ના સરકારી ઠરાવ મુજબ પ્રીમિયમ ચૂકવીને તેને નિયમિત કરી શકાય છે પરંતુ ઉપર જણાવ્યા મુજબ, તારીખ ૦૮.૦૪.૨૦૨૫ ના સરકારી ઠરાવના અમલ પર, કોઈપણ પ્રીમિયમ ચૂકવવાની કોઈ જરૂરિયાત નથી.

૨૧. તેથી ઉપર જણાવેલ વાસ્તવિક પાસાઓની સંચિત અસર અનિવાર્યપણે સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે અરજદાર સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ ચૂકવીને, નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા પછી અને મહેસૂલી રેકર્ડની ચકાસણી કર્યા પછી દાવાવાળી જમીનના શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકના ખરીદદાર છે અને જમીનની ખરીદી વખતે, સ્વીકૃતપણે જમીન “નવી અને અવિભાજ્ય શરત” વાળી હોવાનું દર્શાવતી કોઈ નોંધ ન હતી, જે રેકર્ડ પર રજૂ કરાયેલા મહેસૂલી રેકર્ડ પરથી સાબિત થાય છે. તેથી વાદગ્રસ્ત હુકમો, કે જેના દ્વારા નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે અરજદારની તરફેણમાં પ્રમાણિત થયેલ નોંધ રદ

કરવામાં આવી છે, તે ક્ષતિઓથી ગ્રસ્ત છે કારણ કે મહેસૂલી સત્તાવાળાઓ દ્વારા સત્તાનો આંતર-ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો છે. તેથી, હાલની અરજી મંજૂર થવાને પાત્ર છે.

૨૨. તદનુસાર, હાલની અરજી મંજૂર કરવામાં આવે છે. રિવિઝન અરજી નં. એમવીવી/એચકેપી/કચ્છ/૧૯/૨૦૧૨ માં વિદ્વાન સચિવશ્રી, મહેસૂલ વિભાગ (અપીલ્સ) દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૨૬.૦૬.૨૦૧૩ નો વાદગ્રસ્ત હુકમ, આરટીએસ અપીલ નં. ૧૦૫/૨૦૧૦ માં વિદ્વાન જિલ્લા કલેક્ટર, કચ્છ ભુજ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૧૩.૦૪.૨૦૧૨ નો હુકમ અને વિદ્વાન નાયબ કલેક્ટર, અંજાર દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૦૭.૦૮.૨૦૦૮ નો હુકમ આથી કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવામાં આવે છે. તેના પરિણામ સ્વરૂપે, મહેસૂલી રેકર્ડમાં નોંધ નં. ૮૨૫૨ પુનઃસ્થાપિત રહેશે. ઉપરોક્ત હદ સુધી નિયમ (૩૯) આખરી કરવામાં આવે છે. સીધી બજવણીની પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

સહી/-

(દિવ્યેશ એ. જોશી, ન્યાયમૂર્તિ)

ગૌતમ

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

=====

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

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

=====