

=====

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

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

=====

ગુજરાત હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ

આર/સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૫૧૩/૨૦૨૩

વિથ

સિવિલ એપ્લિકેશન (ફોર ડિરેક્શન) નં. ૧/૨૦૨૫

ઈન આર/સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૫૧૩/૨૦૨૩

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ સુશ્રી વૈભવી ડી. નાણાવટી

=====

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર	હા	ના

=====

રાણીબેન હાથીયાભાઈ રાજાણી

વિરુદ્ધ

ગુજરાત રાજ્ય અને અન્ય

=====

ઉપસ્થિતિ:

અરજદાર(રો) નં. ૧ તરફે શ્રી એન.વી. ગાંધી (૧૬૯૩)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૧ તરફે સુશ્રી દેવાંશીબા રાણા, એ.જી.પી.

સામાવાળા(ઓ) નં. ૨, ૩, ૪ ને રૂલ બજાવાયો

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ સુશ્રી વૈભવી ડી. નાણાવટી

તારીખ : ૨૧/૦૪/૨૦૨૬

મૌખિક ચુકાદો

૧. અરજદાર તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી એન.વી. ગાંધી અને સામાવાળા - રાજ્ય સત્તાવાળાઓ તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન એ.જી.પી. સુશ્રી દેવાંશીબા રાણાને સાંભળવામાં આવ્યા.

૨. હાલની અરજી દ્વારા, અહીંના અરજદારે ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ નો આશરો લઈને વાદગ્રસ્ત હુકમોને પડકાર્યા છે; (એ) રિવિઝન એપિલકેશન નં. એમવીવી-એચકેપી-જેએનઆર-૧૬/૨૦૨૧ માં વિદ્વાન અગ્ર સચિવ (અપીલ), મહેસૂલ વિભાગ, ગુજરાત રાજ્ય, અમદાવાદ દ્વારા પસાર કરાયેલ તારીખ ૧૪.૧૨.૨૦૨૨ નો હુકમ; (બી) રિવિઝન એપિલકેશન નં. આરટીએસ રિવિઝન-જેએમએન ૧૦/૨૦૨૦ માં જિલ્લા કલેક્ટર, જામનગર દ્વારા પસાર કરાયેલ તારીખ ૧૮.૧૦.૨૦૨૧ નો હુકમ અને (સી) નાયબ કલેક્ટર અને

પ્રાંત અધિકારી, જામનગર દ્વારા પસાર કરાયેલ તારીખ ૧૮.૦૨.૨૦૨૦ નો હુકમ, કે જેના દ્વારા, સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ એ વાદગ્રસ્ત હુકમો દ્વારા, સામાવાળા નં. ૪ દ્વારા તારીખ ૨૪.૦૬.૨૦૧૯ ના નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજની ફેરફાર નોંધ નં. ૨૫૪૮, તારીખ ૨૯.૦૬.૨૦૧૯ નામંજૂર કરવાના હુકમને બહાલ રાખ્યો હતો, જે મોજે/ગામ: રાવલસર, તા. અને જિ.: જામનગર ખાતે આવેલી રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૩૩/૧ પૈકી ૫, ક્ષેત્રફળ ૦-૭૯-૯૩ હેક્ટર-આરે-ચોરસ મીટર વાળી જમીનના સંબંધમાં છે અને નીચે મુજબની દાદ માટે અરજ કરેલ છે:

"(એ) આપ નામદાર મહેરબાની કરીને મેન્ડામસની રીટ, અથવા મેન્ડામસના સ્વરૂપમાં અન્ય કોઈ યોગ્ય રીટ, હુકમ અથવા નિર્દેશ જારી કરી, વાદગ્રસ્ત હુકમોને કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરશો; (એ) રિવિઝન એપિલિકેશન નં. એમવીવી-એચકેપી-જેએનઆર-૧૬/૨૦૨૧ માં સામાવાળા નં. ૧ દ્વારા પસાર કરાયેલ તારીખ ૧૪.૧૨.૨૦૨૨ નો હુકમ; (બી) રિવિઝન એપિલિકેશન નં. આરટીએસ રિવિઝન-જેએમએન ૧૦/૨૦૨૦ માં સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા પસાર કરાયેલ તારીખ ૧૮.૧૦.૨૦૨૧ નો હુકમ અને (સી) સામાવાળા નં. ૩ દ્વારા પસાર કરાયેલ તારીખ ૧૮.૦૨.૨૦૨૦ નો હુકમ તથા સામાવાળા નં. ૪ દ્વારા તારીખ ૨૪.૦૬.૨૦૧૯ ના નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજની ફેરફાર નોંધ નં. ૨૫૪૮, તારીખ ૨૯.૦૬.૨૦૧૯ નામંજૂર કરવાનો હુકમ; (બી) હાલની અરજીની સુનાવણી અને આખરી નિકાલ પેઝિંગ હોય ત્યાં સુધી, આપ

નામદાર મહેરબાની કરીને વાદગ્રસ્ત હુકમોના અમલ, આચાર અને બજવણી પર સ્ટે આપશો; (એ) રિવિઝન એપિલિકેશન નં. એમવીવી-એચકેપી-જેએનઆર-૧૬/૨૦૨૧ માં સામાવાળા નં. ૧ દ્વારા પસાર કરાયેલ તારીખ ૧૪.૧૨.૨૦૨૨ નો હુકમ; (બી) રિવિઝન એપિલિકેશન નં. આરટીએસ રિવિઝન-જેએમએન ૧૦/૨૦૨૦ માં સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા પસાર કરાયેલ તારીખ ૧૮.૧૦.૨૦૨૧ નો હુકમ અને (સી) સામાવાળા નં. ૩ દ્વારા પસાર કરાયેલ તારીખ ૧૮.૦૨.૨૦૨૦ નો હુકમ તથા સામાવાળા નં. ૪ દ્વારા તારીખ ૨૪.૦૬.૨૦૧૯ ના નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજની ફેરફાર નોંધ નં. ૨૫૪૮, તારીખ ૨૯.૦૬.૨૦૧૯ નામંજૂર કરવાનો હુકમ અને વધુમાં મહેરબાની કરીને સામાવાળા સત્તાવાળાઓને તારીખ ૨૪.૦૬.૨૦૧૯ ના નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજ અનુસાર મહેસૂલી રેકર્ડમાં નોંધ દાખલ કરવાનો નિર્દેશ આપશો; (સી) ન્યાયના હિતમાં આપ નામદારને જે યોગ્ય, વ્યાજબી અને ઉચિત જણાય તેવી અન્ય અને વિશેષ રાહત આપશો."

૩. અરજદારનો એવો કેસ છે કે અહીંના અરજદારે તારીખ ૨૪.૦૬.૨૦૧૯ ના નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૪૫૬૦/૨૦૧૯ દ્વારા રાવલસર, જામનગર ખાતે આવેલી રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૩૩/૧ પૈકી ૫, ક્ષેત્રફળ ૦-૭૯-૯૩ હેક્ટર-આરે-ચોરસ મીટર વાળી ખેતીની જમીન ખરીદી હતી. સદર નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજ અનુસાર, ગામ નમૂના નં. ૬ માં ફેરફાર નોંધ નં. ૨૫૪૮ દાખલ કરવામાં

આવી હતી, જે તારીખ ૨૯.૦૬.૨૦૧૯ ના રોજ પોસ્ટ કરવામાં આવી હતી અને તેની જાણ નાયબ મામલતદાર, ઈ-ધરા કેન્દ્ર, જામનગર સિટીને કરવામાં આવી હતી. સબ-રજિસ્ટ્રાર, જામનગર - ૪ (ખેતી) ની કચેરી દ્વારા તારીખ ૦૫.૦૭.૨૦૧૯ ના રોજ નિયમ ૧૦૬ હેઠળ એક પત્ર/નોટિસ જારી કરવામાં આવી હતી, જેમાં મામલતદાર, જામનગર સિટીને જરૂરી કાર્યવાહી હાથ ધરવા અને ફેરફાર નોંધની વિગતો સબ-રજિસ્ટ્રારને મોકલવા જણાવવામાં આવ્યું હતું. ત્યારબાદ, તારીખ ૨૪.૦૮.૨૦૧૯ ના હુકમ દ્વારા, મામલતદાર, જામનગર સિટીએ ફેરફાર નોંધ નં. ૨૫૪૮ નામંજૂર કરી હતી, જે અરજી સાથે એનેક્સર - જે તરીકે રજૂ કરવામાં આવેલ છે.

૩.૧ અરજદારનો એવો કેસ છે કે નાયબ મામલતદાર, જામનગર સિટીએ તારીખ ૨૪.૦૮.૨૦૧૯ ના રોજ સદર ફેરફાર નોંધ નામંજૂર કરી હતી, કારણ કે અરજદારે ખેડૂત તરીકેનું પ્રમાણપત્ર રજૂ કર્યું ન હતું અને નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવાયું હતું કે અરજદાર ખેડૂત છે, પરંતુ દસ્તાવેજો રજૂ કરવામાં આવ્યા ન હતા. અરજદારની રજૂઆત છે કે મામલતદારે કોઈપણ પક્ષકારને સાંભળ્યા વિના અને ગુજરાત જમીન મહેસૂલ નિયમો, ૧૯૭૨ ના નિયમ ૧૦૮ હેઠળ નિર્ધારિત પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યા વિના, સીધો જ ફેરફાર નોંધ નામંજૂર કરવાનો હુકમ પસાર કર્યો હતો.

૩.૨ ફેરફાર નોંધ નામંજૂર થવાથી વ્યથિત અને અસંતુષ્ટ થઈને, અરજદારે

ગુજરાત જમીન મહેસૂલ નિયમો, ૧૯૭૨ ના નિયમ ૧૦૮(૫) હેઠળ જોગવાઈ મુજબ નાયબ કલેક્ટર અને પ્રાંત અધિકારી, જામનગર સિટી સમક્ષ આરટીએસ અપીલ દાખલ કરી હતી, જે એચકેપી અપીલ નં. ૦૫/૨૦૧૯ તરીકે નોંધાઈ હતી. સદર સત્તાધિકારી સમક્ષ અરજદારનો એવો કેસ હતો કે અરજદાર જામનગર જિલ્લાના મોજે/ગામ: રાવલસર અને ઢેબા ખાતે આવેલી ખેતીની જમીનો ધરાવે છે અને તેથી, સદર વિગતોની ચકાસણી કર્યા પછી, મામલતદાર (ગ્રામ્ય) એ પ્રમાણપત્ર નં. જેએમએન/૫૧ી/૧૬૬૬/નોંધણી નં. ૧૧૦/૨૦૧૯, તારીખ ૨૯.૦૭.૨૦૧૯ જારી કર્યું હતું, જેમાં જે તારીખે અરજદાર દ્વારા ખેતીની જમીન ખરીદવામાં આવી હતી તે તારીખે અરજદાર ખેડૂત હોવાનું પ્રમાણિત કરવામાં આવ્યું હતું. એ બાબત પણ દર્શાવવામાં આવી હતી કે બેંક દ્વારા નિયુક્ત વિશેષ વસૂલાત અધિકારી દ્વારા યોજાયેલી જાહેર હરાજી હેઠળ અરજદારના પતિ દ્વારા નવા સર્વે/બ્લોક નં. ૩૨૧ ની ખેતીની જમીન ખરીદવામાં આવી હતી અને તે મુજબ, ગામ નમૂના નં. ૬ માં ફેરફાર નોંધ નં. ૭૩૨, તારીખ ૧૫.૦૫.૧૯૮૦ નોંધવામાં આવી હતી, જે યોગ્ય રીતે પ્રમાણિત થઈ હતી. અરજદારે દર્શાવ્યું હતું કે ખેતીની જમીનોનું એકત્રીકરણ કરવામાં આવ્યું હતું અને નવો સર્વે/બ્લોક નં. ૩૨૧, ક્ષેત્રફળ ૪૫૬૬૪ ચોરસ મીટર આપવામાં આવ્યો હતો, જે તારીખ ૨૭.૦૩.૨૦૧૯ ના નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા તબદીલ કરવામાં આવ્યો હતો અને નિર્ધારિત સમય મર્યાદામાં અરજદારે સદર જમીન ખરીદી હતી.

૩.૩ તે સિવાય પણ, અરજદાર સદર ખેતીની જમીનો ધરાવે છે અને

માલધારી પણ છે, જેનો સૌરાષ્ટ્ર ઘરખેડ, ટેનન્સી સેટલમેન્ટ એન્ડ એગ્રીકલ્ચરલ લેન્ડ્સ ઓર્ડિનન્સ, ૧૯૪૯ (ટૂંકમાં 'સદર કાયદો') ની કલમ ૫૪ હેઠળ ખેડૂતની વ્યાખ્યામાં સમાવેશ થાય છે. અરજદારે સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૦૭૧૫/૧૯૯૫ માં આપવામાં આવેલ તારીખ ૨૨.૦૩.૨૦૦૭ ના ચુકાદા પર પણ આધાર રાખ્યો હતો, જેમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે જાહેર હરાજી હેઠળ ખેતીની જમીન ખરીદનાર વ્યક્તિએ ખેડૂતનો દરજ્જો પ્રાપ્ત કર્યો છે. તદુપરાંત, તારીખ ૧૫.૦૫.૧૯૮૦ ની ફેરફાર નોંધ નં. ૭૩૨ આજ દિન સુધી અકબંધ રહેલ છે. એ બાબત પણ દર્શાવવામાં આવી હતી કે અરજદારના પતિ માલધારી ચારણ સમુદાયના છે અને તેથી, તેઓ સદર કાયદાની કલમ ૫૪ હેઠળ ખેડૂતના અર્થમાં પણ આવરી લેવાયેલા છે. એ બાબત પણ દર્શાવવામાં આવી હતી કે શરતભંગના કારણે, હરાજી હેઠળ અરજદારના પતિ દ્વારા ખરીદવામાં આવેલી સદર જમીનો રાજ્ય સરકાર દ્વારા જપ્ત કરવામાં આવી હતી, જો કે, ગુજરાત મહેસૂલ પંચ (જીઆરટી) એ રિવિઝન એપ્લિકેશન નં. ટીઈએન/એઆર/૧૬/૯૫ માં પસાર કરેલા તારીખ ૨૮.૧૦.૧૯૯૭ ના હુકમ દ્વારા સદર જમીનો હુકમ કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કર્યો હતો અને આમ, ગામ નમૂના નં. ૬ માં ફેરફાર નોંધ નં. ૧૫૭૩, તારીખ ૨૦.૧૨.૧૯૯૭ નોંધવામાં આવી હતી, જે યોગ્ય રીતે પ્રમાણિત થઈ હતી. ત્યારબાદ, સક્ષમ સત્તાધિકારીના હુકમ હેઠળ, રાજ્ય સરકારની નીતિને ધ્યાને લેતાં, અરજદારના પતિની માલિકીની સદર ખેતીની જમીનો જૂની શરતની જમીનમાં ફેરવવામાં આવી હતી. તે અંગેની ફેરફાર નોંધ નં. ૧૬૦૫, તારીખ

૧૦.૧૨.૧૯૯૫ ગામ નમૂના નં. ૬ માં નોંધવામાં આવી છે.

૩.૪ અરજદારના પતિ હાથીયા એભાના અવસાનના કારણે, વારસાઈ નોંધ નં. ૨૬૮૭, તારીખ ૨૮.૦૬.૨૦૧૮ દ્વારા વારસદારો અને કાયદેસરના વારસદારોના નામો દાખલ કરવામાં આવ્યા હતા, જે સર્કલ ઓફિસર, જામનગર દ્વારા યોગ્ય રીતે પ્રમાણિત કરવામાં આવ્યા હતા. એ બાબત દર્શાવવામાં આવી હતી કે એકત્રીકરણ યોજના હેઠળ, તમામ સર્વે નંબરો એકત્રિત કરવામાં આવ્યા હતા અને તે તબદીલ કરવામાં આવ્યા હતા અને નિર્ધારિત સમય મર્યાદામાં, ખેતીની જમીન ખરીદવામાં આવી હતી. અરજદારે ઠરાવ નં. આરડી-૬-૧૨-૧૫, તારીખ ૦૫.૧૦.૧૯૫૩ અને માલધારી સેટલમેન્ટ વર્કસ, રાજકોટ દ્વારા જારી કરાયેલ તારીખ ૦૧.૦૨.૧૯૫૭ ની સૂચના રજૂ કરી એવી દલીલ કરી હતી કે ખેડૂત શબ્દમાં માલધારીનો પણ સમાવેશ થાય છે અને તેથી, ફેરફાર નોંધ નામંજૂર કરવી તે અયોગ્ય છે. અરજદારે મહેસૂલી સત્તાવાળાઓ દ્વારા સત્તાના ગંભીર દુરુપયોગનો મુદ્દો પણ ઉઠાવ્યો હતો અને દલીલ કરી હતી કે નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજને ધ્યાનમાં રાખીને મહેસૂલી સત્તાવાળાઓ ફેરફાર નોંધ કરવા બંધાયેલા છે અને ફેરફાર નોંધ કરતી વખતે અન્ય કાયદાના ભંગમાં જવાની સત્તા ધરાવતા નથી. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે નાયબ કલેક્ટર અને પ્રાંત અધિકારી, જામનગર સિટી, અહીંના સામાવાળા નં. ૩ એ અરજદાર દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલોની યોગ્ય મૂલવણી કર્યા વિના, તારીખ ૧૮.૦૨.૨૦૨૦ ના હુકમ દ્વારા આરટીએસ અપીલ નામંજૂર કરી હતી.

૩.૫ સદર તારીખ ૧૮.૦૨.૨૦૨૦ ના હુકમથી વ્યથિત થઈને, અહીંના અરજદારે ગુજરાત જમીન મહેસૂલ નિયમો, ૧૯૭૨ ના નિયમ ૧૦૮(૬) હેઠળ આરટીએસ રિવિઝન - જેએમએન ૧૦/૨૦૨૦ દાખલ કરીને સામાવાળા નં. ૨ - કલેક્ટર, જામનગરનો આશરો લીધો હતો. સદર રિવિઝન અરજી પેન્ડિંગ હતી તે દરમિયાન, જો કે સામાવાળા નં. ૨ એ તારીખ ૦૭.૦૩.૨૦૨૦ ના હુકમ દ્વારા સ્ટે આપ્યો હતો, તેમ છતાં સદર રિવિઝન અરજી આખરે તારીખ ૧૮.૧૦.૨૦૨૧ ના હુકમ દ્વારા નામંજૂર કરવામાં આવી હતી, જેમાં નાયબ કલેક્ટર અને પ્રાંત અધિકારી દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા હુકમને બહાલ રાખવામાં આવ્યો હતો. ઉપરોક્ત હુકમને વિદ્વાન એસએસઆરડી સમક્ષ રિવિઝન એપિલેકેશન નં. એમવીવી-એચકેપી-જેએનઆર-૧૬/૨૦૨૧ દ્વારા પડકારવામાં આવ્યો હતો, જેમાં તારીખ ૧૪.૧૨.૨૦૨૨ ના વાદગ્રસ્ત હુકમ દ્વારા અરજદારની રિવિઝન અરજી નામંજૂર કરવામાં આવી હતી, જેના કારણે નીચે મુજબની દાદ માટે હાલની અરજી દાખલ કરવાની જરૂરિયાત ઊભી થઈ છે:

"એ) આપ નામદાર મહેરબાની કરીને સર્શિયોરારીની રીટ, અથવા અન્ય કોઈ રીટ અથવા હુકમ અથવા નિર્દેશો જારી કરશો અને આ અરજી સાથે અનુક્રમે એનેક્સર એ થી સી તરીકે રજૂ કરેલા સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા વાદગ્રસ્ત હુકમોને કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરશો અને સામાવાળા - સત્તાવાળાઓને જામનગર શહેરમાં આવેલી ટીકા ૨, મહેસૂલી સર્વે નં. ૩૯૨ પેકી ૫, ક્ષેત્રફળ ૦-૭૯-૯૩ હેક્ટર-આરે-ચોરસ

મીટર વાળી ખેતીની જમીનના સંબંધમાં તારીખ ૨૯.૦૬.૨૦૧૯ ના નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજ (એનેક્સર-એફ) ના આધારે અરજદારની તરફેણમાં મહેસૂલી નોંધ દાખલ કરવા અને પ્રમાણિત કરવાનો નિર્દેશ આપશો; અને

બી) આપ નામદાર મહેરબાની કરીને અનુક્રમે એનેક્સર એ થી સી તરીકે રજૂ કરેલા સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા વાદગ્રસ્ત હુકમો પર સ્ટે આપશો અને હાલની અરજીની સુનાવણી અને આખરી નિકાલ પેન્ડિંગ હોય ત્યાં સુધી, સામાવાળા - સત્તાવાળાઓને સદર જમીનના મહેસૂલી રેકર્ડમાં અરજદારનું નામ દર્શાવવાનો નિર્દેશ આપશો; અને

સી) આપ નામદાર મહેરબાની કરીને હાલની અરજીની સુનાવણી અને આખરી નિકાલ પેન્ડિંગ હોય ત્યાં સુધી પેરા (બી) મુજબ વચગાળાની રાહત આપશો; અને

ડી) હાલના કેસના તથ્યો અને સંજોગોમાં આપ નામદારને જે યોગ્ય અને ઉચિત જણાય તેવા અન્ય અને વિશેષ હુકમો પસાર કરશો."

જ. તારીખ ૦૬.૦૨.૨૦૨૩ ના રોજ નોટિસ જારી કરવામાં આવી હતી. હાલની અરજી પેન્ડિંગ હતી તે દરમિયાન, તારીખ ૨૭.૦૧.૨૦૨૬ ના રોજ નીચે મુજબનો હુકમ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો:

"અરજદાર વતી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી એન.વી. ગાંધીને સાંભળવામાં આવ્યા. તેમની સ્પષ્ટ રજૂઆત છે કે અરજદાર ખેડૂત છે અને માલધારી સમુદાયના છે, જેના માટે નિર્વિવાદ પુરાવા છે જે આ અરજી સાથે અનુક્રમે પાના નં. ૪૭ પર એનેક્સર-ઈ અને પાના નં. ૧૦૨ પર એનેક્સર-જી તરીકે જોડવામાં આવ્યા છે.

વિદ્વાન વકીલ શ્રી ગાંધી પોતાની દલીલના સમર્થનમાં એવરગ્રીન એપાર્ટમેન્ટ કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ વિ. સ્પેશિયલ સેક્રેટરી (અપીલ્સ), રેવન્યુ ડિપાર્ટમેન્ટ, ૧૯૯૧ (૧) જી.એલ.એચ. ૧૫૫ માં નોંધાયેલા આ કોર્ટના ચુકાદા પર વધુ આધાર રાખે છે કે નોંધણી કરતી વખતે ટાઈટલ સામે પ્રશ્ન ઉઠાવવો તે મહેસૂલી સત્તાવાળાઓના અધિકારક્ષેત્ર બહારની બાબત છે.

વિદ્વાન સહાયક સરકારી વકીલ શ્રી હાર્દિક સોની રજૂઆત કરે છે કે બપોરે ૦૨:૩૦ વાગ્યે આ બેંચની રચના કરતા રજિસ્ટ્રારના આદેશના કારણે તેમને તાજેતરમાં જ કાગળો ફાળવવામાં આવ્યા હોવાથી, તેઓ આટલી ટૂંકી નોટિસ પર આ પ્રશ્નનો જવાબ આપવા અસમર્થ છે. તેથી, તેમની વિનંતી પર, નામદાર નિયમિત બેંચની અનુકૂળતાને આધીન, બોર્ડ પર ટોચ પર રાખીને આ મામલો તારીખ ૦૬.૦૨.૨૦૨૬ સુધી મુલતવી રાખવામાં આવે છે."

૫. અરજદાર તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી એન.વી. ગાંધી ઉપર દર્શાવેલ હકીકતો પર આધાર રાખે છે અને રજૂઆત કરી હતી કે વાદગ્રસ્ત હુકમોમાં મુખ્યત્વે એ કારણોસર હસ્તક્ષેપ કરવો જરૂરી છે કે અહીંના અરજદારે તારીખ ૨૯.૦૬.૨૦૧૯ ના નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા સદર જમીન ખરીદી છે, તેને ધ્યાનમાં રાખીને, કોડની કલમ ૧૩૫(સી) હેઠળ જોગવાઈ મુજબ મહેસૂલી સત્તાવાળાઓએ નોંધાયેલા દસ્તાવેજોના આધારે ફેરફાર નોંધો દાખલ કરવી જરૂરી છે. રાધેશ્યામ ડેવલપર્સ વિ. ઓફિશિયલ લિક્વિડેટર ઓફ શ્રી વલ્લભ ગ્લાસ વર્ક્સ લિમિટેડ, ૨૦૧૧ જે.એક્સ. (ગુજ.) કદર માં નોંધાયેલા કેસમાં ઠરાવવામાં આવેલા સિદ્ધાંત પર આધાર રાખવામાં આવે છે.

૫.૧ વિદ્વાન વકીલ શ્રી ગાંધી વધુમાં રજૂઆત કરે છે કે અહીંના અરજદાર અન્ય સહભાગી ખેતીની જમીનો પણ ધરાવે છે, જે મોજે/ગામ: રાવલસર, તા. અને જિ. જામનગર ખાતે ખાતા નં. ૨૫૭ ના બ્લોક/સર્વે નં. ૧૦૦, ૧૭૪, ૯૧ અને મોજે/ગામ: ઢેબા, તા. અને જિ.: જામનગર ખાતે બ્લોક/સર્વે નં. ૭૫ ધરાવતી ખેતીની જમીનોના મહેસૂલી રેકર્ડના સમર્થન સાથે મામલતદાર, જામનગર (ગ્રામ્ય) દ્વારા જારી કરાયેલ તારીખ ૨૯.૦૭.૨૦૧૯ ના પ્રમાણપત્ર નં. જેએમએન/૫૧/૧૬૬૬/નોંધણી નં. ૧૧૦/૨૦૧૯ પરથી જોઈ શકાય છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે વાદગ્રસ્ત હુકમો સૌરાષ્ટ્ર ઘરખેડ, ટેનન્સી સેટલમેન્ટ એન્ડ એગ્રીકલ્ચરલ લેન્ડ્સ ઓર્ડિનન્સ, ૧૯૪૯ ની કલમ ૫૪ ની જોગવાઈઓ સાથે વંચાણે લેતાં નાયબ કલેક્ટર, માલધારી સેટલમેન્ટ વર્ક્સ, રાજકોટ દ્વારા

જારી કરાયેલા તારીખ ૦૧.૦૨.૧૯૫૭ ના સરકારી ઠરાવથી વિરુદ્ધ છે અને તે ધ્યાને લેતાં પણ, તે કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવા પાત્ર છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે અરજદારના પતિ માલધારી હતા અને તેમના કાયદેસરના વારસદાર તરીકે તેઓ માલધારીનો દરજ્જો મેળવે છે, જેમાં સદર કાયદાની કલમ ૫૪ હેઠળ જોગવાઈ મુજબ, ખેડૂત શબ્દમાં માલધારીનો સમાવેશ થાય છે અને તેને ધ્યાનમાં રાખીને, બિન-ખેડૂતને જમીન તબદીલ કરવા પરનો પ્રતિબંધ અરજદારને લાગુ પડતો નથી.

૫.૨ એવરગ્રીન એપાર્ટમેન્ટ કોઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ વિ. સ્પેશિયલ સેક્રેટરી (અપીલ્સ), રેવન્યુ ડિપાર્ટમેન્ટ, ગુજરાત રાજ્ય, ૧૯૯૧ (૧) જી.એલ.એચ. ૧૫૫ માં નોંધાયેલા કેસમાં ઠરાવવામાં આવેલા સિદ્ધાંત પર આધાર રાખવામાં આવે છે. ઉપરોક્ત ચુકાદા પર આધાર રાખીને, એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે અરજદાર ખેડૂત હોવાનો દરજ્જો દર્શાવતા દસ્તાવેજો રજૂ ન કરવાના આધારે નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે ફેરફાર નોંધ નામંજૂર કરવી, તે સત્તાનો ગંભીર દુરુપયોગ સમાન છે અને તેને ધ્યાનમાં રાખીને પણ વાદગ્રસ્ત હુકમો કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવા જરૂરી છે અને મહેસૂલી સત્તાવાળાઓને તારીખ ૨૯.૦૬.૨૦૧૯ ના નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધ મહેસૂલી રેકર્ડમાં દાખલ કરવાનો નિર્દેશ આપવો જોઈએ.

૬. સામાવાળા - રાજ્ય સત્તાવાળાઓ તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન એ.જી.પી. સુશ્રી દેવાંશીબા રાણા રજૂઆત કરે છે કે સામાવાળા સત્તાવાળાઓ દ્વારા પસાર

કરાયેલા વાદગ્રસ્ત હુકમોમાં કોઈ હસ્તક્ષેપ કરવાની જરૂર નથી. અરજી સાથે એનેક્ષર - સી તરીકે યોગ્ય રીતે રજૂ કરાયેલા નાયબ કલેક્ટર અને પ્રાંત અધિકારી દ્વારા પસાર કરાયેલા તારીખ ૧૮.૦૨.૨૦૨૦ ના હુકમ પર આધાર રાખવામાં આવે છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે વાદગ્રસ્ત હુકમો પસાર કરતી વખતે સત્તાવાળાઓ દ્વારા કોઈ ભૂલ કરવામાં આવી નથી. વિદ્વાન એસએસઆરડી સમક્ષની કાર્યવાહીમાં વિલંબ થયો હતો અને તેથી, હાલની અરજી કોઈ યોગ્યતા વિનાની હોવાથી નામંજૂર કરવાને પાત્ર છે.

૭. અરજદાર તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી એન.વી. ગાંધી, પ્રત્યુત્તરમાં, અગાઉ કરેલી રજૂઆતોનો પુનરોચ્ચાર કરે છે અને અહીંના અરજદાર ખેતીની જમીન ધરાવે છે તે દર્શાવવા માટે રેકર્ડ પર રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજો પર આધાર રાખે છે. દસ્તાવેજો પર આધાર રાખવામાં આવે છે; (એ) એનેક્ષર - જી (પાના નં. ૧૦૨), જે નાયબ મામલતદાર દ્વારા જારી કરાયેલું ખેડૂત ખરાઈ પ્રમાણપત્ર છે, જેમાં પ્રમાણિત કરવામાં આવ્યું છે કે અરજદાર ખેડૂત છે; (બી) એનેક્ષર - ડી (પાના નં. ૪૪), જે તારીખ ૨૪.૦૯.૨૦૧૯ નો હુકમ છે, જેમાં મામલતદાર, જામનગર (શહેર) એ ખેતીની જમીન ખરીદાના આધારે નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજની ફેરફાર નોંધ નં. ૨૫૪૮ નામંજૂર કરી હતી, તે સત્તાની મર્યાદા બહાર છે અને (સી) સબ-રજિસ્ટ્રાર, જામનગર - ૪ (ખેતી) દ્વારા જારી કરાયેલ તારીખ ૦૫.૦૭.૨૦૧૯ નો પત્ર, જેમાં મામલતદાર, જામનગર શહેરને નિયમ ૧૦૬ હેઠળ નિર્ધારિત પ્રક્રિયા હાથ ધરવા જણાવ્યું હતું.

૭.૧ સર્વે નં. ૯૧, ૧૦૦ અને ૧૭૪ ના સંબંધમાં ૭/૧૨ ના રેકર્ડ પર પણ આધાર રાખવામાં આવે છે, જેના માટે ફેરફાર નોંધ નં. ૭૧૦, તારીખ ૨૮.૦૬.૨૦૧૮ દાખલ કરવામાં આવી હતી અને તારીખ ૦૭.૦૮.૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવી હતી. ઉપરોક્ત મહેસૂલી રેકર્ડ પર આધાર રાખીને, એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે અહીંના અરજદાર ખેતીના હેતુ માટે જમીનનો ઉપયોગ કરી રહ્યા છે અને તેથી, વાદગ્રસ્ત હુકમો કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવા પાત્ર છે.

૮. સંબંધિત પક્ષકારો તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા પછી, રેકર્ડ પરથી જણાય છે કે અહીંના અરજદારે જમનાદાસ દેવજીભાઈ અને અન્ય પાસેથી પુસ્તક નં. ૧, ક્રમ નં. ૫૮૧ માં જામનગર – ૪ (ખેતી) ખાતે સબ-રજિસ્ટ્રાર, જામનગરની કચેરી સમક્ષ નોંધાયેલા તારીખ ૨૯.૦૬.૨૦૧૮ ના નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા સર્વે નં. ૩૯૨ પૈકી ૫ વાળી, ૦-૭૯-૯૩ હેક્ટર-આરે-ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન ખરીદી હતી. સદર નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજના સંબંધમાં તારીખ ૨૯.૦૬.૨૦૧૮ એટલે કે તે જ તારીખની ઓનલાઇન કાચી (પેન્સિલ) નોંધ નં. ૨૫૪૮ નોંધવામાં આવી હતી. અહીંના અરજદારે કાચી નોંધના પ્રમાણીકરણ વખતે, સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા તેમના સ્વર્ગસ્થ પતિની તરફેણમાં તારીખ ૦૮.૦૫.૧૯૯૫ ના રોજ જારી કરાયેલું પ્રમાણપત્ર રજૂ કર્યું હતું.

૮.૧ નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધ એટલે કે નોંધ નં. ૨૫૪૮ નું પ્રમાણીકરણ મામલતદાર, જામનગર દ્વારા તારીખ ૨૪.૦૯.૨૦૧૯ ના હુકમથી એ કારણોસર નામંજૂર કરવામાં આવ્યું હતું કે અરજદારના પતિ ખેડૂત હતા તેવો પુરાવો રેકર્ડ પર રજૂ કરવામાં અરજદાર નિષ્ફળ રહ્યા હતા અને તેને ધ્યાનમાં રાખીને, સદર નોંધનું પ્રમાણીકરણ નામંજૂર કરવામાં આવ્યું હતું. સદર હુકમ કલેક્ટર અને વિદ્વાન એસએસઆરડી સમક્ષ પડકારનો વિષય બન્યો હતો જેમાં, એકસાથે (કોન્કરન્ટલી), મામલતદાર દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા તારીખ ૨૪.૦૯.૨૦૧૯ ના હુકમને બહાલ રાખીને અરજદારની અરજીઓ નામંજૂર કરવામાં આવી હતી.

૯. રેકર્ડ પરના દસ્તાવેજોનું અવલોકન કરતાં, આ કોર્ટના મતે, સામાવાળા સત્તાવાળાઓએ ગુજરાત જમીન મહેસૂલ કોડ, ૧૮૭૯ હેઠળ સત્તાનો ઉપયોગ કરતી વખતે, સદર કોડની કલમ ૧૩૫(સી) માં જોગવાઈ કર્યા મુજબ નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધ દાખલ કરવી જરૂરી છે. સદર કોડની કલમ ૧૩૫(સી) જોગવાઈ કરે છે કે નોંધાયેલા દસ્તાવેજના આધારે હક સંપાદન કરનાર કોઈપણ વ્યક્તિ નિયુક્ત અધિકારીને જાણ કરવાની જવાબદારીમાંથી મુક્ત રહેશે. મહેસૂલી સત્તાવાળાઓએ નોંધાયેલા દસ્તાવેજોના આધારે ફેરફાર નોંધો દાખલ કરવી જરૂરી છે.

૧૦. આ તબક્કે, ગુજરાત જમીન મહેસૂલ કોડ, ૧૮૭૯ ની કલમ ૧૩૫(સી) નો સંદર્ભ લેવો ઉચિત છે, જે નીચે મુજબ વંચાય છે:

“૧૩૫સી. હકો સંપાદન કર્યા અંગે જાણ કરવી:-

વારસાઈ, ઉત્તરજીવિતતા, ઉત્તરાધિકાર, વહેંચણી, ખરીદી, ગીરો, બક્ષિસ, પટ્ટો અથવા અન્ય રીતે કોઈપણ જમીન પર ધારણકર્તા, કબજેદાર, માલિક, ગીરો રાખનાર, તેના ભાડાના એસાઈની તરીકે કોઈપણ હક સંપાદન કરનાર કોઈપણ વ્યક્તિએ આવા હકના આવા સંપાદનની તારીખથી ત્રણ મહિનાની મુદતની અંદર, કાં તો રૂબરૂ અથવા ઇલેક્ટ્રોનિક રીતે, નિયુક્ત અધિકારીને આવા હકના સંપાદન અંગે રિપોર્ટ કરવાનો રહેશે, અને સદર નિયુક્ત અધિકારીએ તે અંગે રિપોર્ટ કરનાર વ્યક્તિને આવા રિપોર્ટ મળ્યાની તરત જ લેખિત પહોંચ આપવાની રહેશે:

પરંતુ શરત એ છે કે જ્યાં હક સંપાદન કરનાર વ્યક્તિ સગીર હોય અથવા અન્યથા અસમર્થ હોય, તો તેના વાલી અથવા તેની મિલકતનો હવાલો ધરાવતી અન્ય વ્યક્તિએ નિયુક્ત અધિકારીને રિપોર્ટ કરવાનો રહેશે:

વધુ શરત એ છે કે નોંધાયેલા દસ્તાવેજના આધારે હક સંપાદન કરનાર કોઈપણ વ્યક્તિને નિયુક્ત અધિકારીને રિપોર્ટ કરવાની જવાબદારીમાંથી મુક્તિ આપવામાં આવશે.

રપષ્ટીકરણ ૧.- ઉપર જણાવેલા હકોમાં કબજા વિનાના ગીરોનો સમાવેશ થાય છે, પરંતુ સુખાધિકાર અથવા ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૧૦૦ માં નિર્દિષ્ટ કરેલા પ્રકારના ગીરો સમાન ન હોય તેવા બોજાનો

સમાવેશ થતો નથી.

સ્પષ્ટીકરણ ૨.- જે વ્યક્તિની તરફેણમાં ગીરો મુક્ત અથવા સમાપ્ત થાય છે, અથવા પટ્ટો પૂર્ણ થાય છે, તે વ્યક્તિ આ કલમના અર્થમાં હક સંપાદન કરે છે.”

૧૧. રાધેશ્યામ ડેવલપર્સ વિ. ઓફિશિયલ લિક્વિડેટર ઓફ શ્રી વલ્લભ ગ્લાસ વર્ક્સ લિમિટેડ, ૨૦૧૧ જે.એક્સ. (ગુજ.) ૬૬૨ માં નોંધાયેલા કેસમાં ઠરાવવામાં આવેલા સિદ્ધાંતનો સંદર્ભ લેવો પણ ઉચિત છે. સદર ચુકાદાનો સંબંધિત પેરા ૧૨ નીચે મુજબ વંચાય છે:

“૧૨. પક્ષકારો તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા પછી અને અરજીમાં કરાયેલી રજૂઆતો તેમજ સોગંદનામા પરનો પ્રત્યુત્તર અને વધુ સોગંદનામાને ધ્યાને લેતાં, કોર્ટનો એવો મત છે કે હાલની અરજીમાં ઉઠાવવામાં આવેલો મુદ્દો આ કોર્ટના ચુકાદા દ્વારા સીધો આવરી લેવામાં આવ્યો છે. એકવાર અરજદારની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થઈ ગયો હોય, બોમ્બે લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ ૧૩૫સી માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓના આધારે મહેસૂલી સત્તાવાળાઓ માટે અરજદારનું નામ નોંધીને મહેસૂલી રેકર્ડમાં જરૂરી નોંધો કરવી ફરજિયાત છે. આવી સ્થિતિમાં મહેસૂલી સત્તાવાળાઓ માટે સદર કોડની કલમ ૧૩૫ડી માં નિર્ધારિત પ્રક્રિયાનું પાલન કરવું જરૂરી નથી. કોર્ટે સ્પષ્ટપણે એવો મત વ્યક્ત કર્યો

છે કે જો ફેરફાર નોંધ અંગે કોઈ વિવાદ હોય તો વિવાદ કરનાર પક્ષકારે
 સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ, ૧૯૬૩ ની કલમ ૩૧ માં જોગવાઈ મુજબ આવા
 વ્યવહારને રદ કરાવવા માટે સક્ષમ સિવિલ કોર્ટનો આશરો લેવો જોઈએ.
 આરટીએસ કાર્યવાહીમાં મહેસૂલી સત્તાધિકારી વ્યવહારની માન્યતા સામે
 વિવાદ ઉઠાવી શકે નહીં. જ્યારે કાયદાની સ્થિતિ સ્પષ્ટ અને સુસ્થાપિત
 હોય, ત્યારે સોગંદનામા પરના પ્રત્યુત્તરમાં સામાવાળા નં. ૩ દ્વારા
 ઉઠાવવામાં આવેલા વિવાદનો નિર્ણય કરી શકાતો નથી. શ્રી મણીભાઈ
 જીવાભાઈ ગોહેલ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલા વાંધાઓ આ કોર્ટ દ્વારા કંપની
 એપિલિકેશન નં. ૧૫૮/૨૦૦૮ માં ધ્યાને લેવામાં આવ્યા ન હતા અને તેની
 સામે દાખલ કરાયેલી ઓજે અપીલ પણ નામંજૂર કરવામાં આવી હતી.
 નરસિંગભાઈ આશાભાઈ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલા વાંધાઓ સંબંધિત છે
 ત્યાં સુધી, અરજદારે ટેનન્સી કેસ નં. ૧૫/૨૦૧૦ અને ૧૬/૨૦૧૦ તેમજ
 ટેનન્સી કેસ નં. ૪૭/૨૦૦૮ ની કાર્યવાહીને પડકારતી કંપની એપિલિકેશન
 નં. ૨૭૮/૨૦૧૦ દાખલ કરી હતી. કેસ નં. ૧/૨૦૦૮ ના સંબંધમાં સમાન
 દાદ માંગવામાં આવી હતી જે નાયબ કલેક્ટર, આણંદ દ્વારા નામંજૂર
 કરવામાં આવી હતી. કંપની એપિલિકેશન નં. ૨૭૮/૨૦૧૦ તારીખ
 ૨૬.૪.૨૦૧૦ ના રોજ મંજૂર કરવામાં આવી હતી. મર્કેન્ટાઈલ કોઓપરેટિવ
 બેંક દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલા વાંધાનો સંબંધ છે ત્યાં સુધી પણ, આ
 કોર્ટની ખંડપીઠે અવલોકન કર્યું છે કે નોંધાયેલી નોંધનું મૂલ્ય કંપનીના

બિનજામીનગીરીવાળા લેણદારો તરીકે પુરાવાકીય રહેશે અને તેને લિક્વિડેશનમાં રહેલી કંપનીની મિલકત પર કોઈપણ બોજો ઊભો કરવો અથવા જાળવી રાખવો ગણી શકાય નહીં.”

૧૧.૧ એવરગ્રીન એપાર્ટમેન્ટ કો.ઓપ. હાઉસિંગ સોસાયટી વિ. સ્પેશિયલ સેક્રેટરી, રેવન્યુ ડિપાર્ટમેન્ટ, ગુજરાત રાજ્ય, ૧૯૯૧ (૧) જી.એલ.એચ. ૧૫૫ : ૧૯૯૧ (૧) જી.એલ.આર. ૧૧૩ માં નોંધાયેલા કેસમાં ઠરાવવામાં આવેલા સિદ્ધાંતનો સંદર્ભ લેવો પણ ઉચિત છે, જેમાં સદર ચુકાદાનો પેરા ૧૨ નીચે મુજબ વંચાય છે:

“૧૨. શ્રી હવાના બીજા મુદ્દામાં પણ ઘણું વજન છે. સામાન્ય રીતે જ્યારે કોઈ મિલકતની નોંધાયેલા દસ્તાવેજ દ્વારા તબદીલી થાય છે ત્યારે મહેસૂલી રેકર્ડમાં નોંધ કરવામાં આવે છે અને જરૂરી પૂછપરછ કર્યા પછી મામલતદાર દ્વારા તેને પ્રમાણિત કરવામાં આવે છે. જો ફેરફાર નોંધ અંગે કોઈ વિવાદ હોય, તો તે વિવાદને વિવાદિત કેસોના રજિસ્ટરમાં દાખલ કરવો પડે છે અને ત્યારબાદ આવા વિવાદોનો મામલતદાર દ્વારા નિકાલ કરવાનો હોય છે. સદર નિયમોના નિયમ ૧૦૮ ના ઉપ-નિયમ (૫) હેઠળ, વ્યથિત પક્ષકાર હુકમની બજવણીની તારીખથી ૬૦ દિવસની અંદર અપીલ દાખલ કરી શકે છે. રાજ્ય સરકાર પાસે કોઈપણ તપાસનું રેકર્ડ અથવા કોઈપણ ગોંડા મહેસૂલી અધિકારીની કાર્યવાહી મંગાવવાની અને તપાસવાની તથા સદર નિયમોના ઉપ-નિયમ (૬) હેઠળ તેની સમીક્ષા

કરવાની સત્તા છે. વર્તમાન કેસમાં એ નોંધવું જરૂરી છે કે મામલતદાર દ્વારા પ્રાથમિક નોંધ પ્રમાણિત કરવાના હુકમની તારીખથી ૬૦ દિવસની અંદર કોઈ અપીલ રજૂ કરવામાં આવી ન હતી. આસિસ્ટન્ટ કલેક્ટર, સુરતે સદર નોંધ સુઓ મોટો રિવિઝનમાં લીધી હતી, તેમ છતાં તેમની પાસે નિયમ ૧૦૮ ની જોગવાઈઓ હેઠળ આવી કોઈ સત્તા ન હતી. તેથી, એવું જણાય છે કે અધિક મુખ્ય સચિવ, મહેસૂલ વિભાગે સદર કાર્યવાહીને અપીલ તરીકે ગણવા માટે કલેક્ટરને રિમાન્ડ કરી હતી. આ કામગીરી નોંધના પ્રમાણીકરણના ૪ વર્ષના સમયગાળા પછી કરવામાં આવી હતી. માત્ર રાજ્ય સરકાર પાસે જ નિયમ ૧૦૮ ના ઉપ-નિયમ (૬) હેઠળ તપાસ અથવા કાર્યવાહીનું રેકર્ડ મંગાવવાની સત્તા હતી. રાજ્ય સરકાર પણ "આવી કાર્યવાહીની નિયમિતતા તેમજ આવી કાર્યવાહીમાં પસાર કરાયેલા કોઈપણ નિર્ણય અથવા હુકમની કાયદેસરતા અથવા ઔચિત્ય વિશે" પોતાની જાતને સંતુષ્ટ કરવા માટે સત્તા ધરાવતી હતી. તેથી સમગ્ર તપાસ અને રિવિઝનની સત્તા બોમ્બે લેન્ડ રેવન્યુ રૂલ્સ હેઠળ ચાલવી જોઈએ અને બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ એગ્રીકલ્ચરલ લેન્ડ્સ એક્ટ, અર્બન લેન્ડ (સીલિંગ એન્ડ રેગ્યુલેશન) એક્ટ અથવા બોમ્બે પ્રિવેન્શન ઓફ ફ્રેગમેન્ટેશન એન્ડ કન્સોલિડેશન ઓફ હોલ્ડિંગ્સ એક્ટ જેવા કોઈપણ કાયદા હેઠળ નહીં. એ તદ્દન શક્ય છે કે મહેસૂલ વિભાગના એક અધિકારી વિવિધ કાયદાઓ હેઠળ વિવિધ હોદ્દાઓ ધરાવતા હોય. તેમ છતાં, તે

બાબત તેમને એક કાયદા હેઠળ કાર્યવાહી કરતી વખતે અન્ય કાયદા હેઠળની કોઈપણ સત્તાનો ઉપયોગ કરવાની સત્તા આપતી નથી. નિયમોના નિયમ ૧૦૮ હેઠળની કાર્યવાહી, જે લોકપ્રિય રીતે આરટીએસ કાર્યવાહી તરીકે ઓળખાય છે, તેનો સંબંધ છે ત્યાં સુધી, એ સુસ્થાપિત છે કે મહેસૂલી રેકર્ડમાં કરવામાં આવતી નોંધોનું મૂલ્ય મુખ્યત્વે નાણાકીય હોય છે અને તે કોઈ ટાઈટલ ઊભું કરતી નથી. આવી ફેરફાર નોંધો કાં તો માલિકીના દસ્તાવેજો અથવા વિશેષ કાયદા હેઠળ સક્ષમ સત્તાવાળાઓ દ્વારા પસાર કરાયેલા હુકમોને અનુસરતી હોવી જોઈએ. સ્વતંત્ર રીતે, નિયમોના નિયમ ૧૦૮ માં દર્શાવ્યા મુજબ મહેસૂલી સત્તાવાળાઓ, નોંધમાં નોંધાયેલો વ્યવહાર કોઈ ચોક્કસ કાયદાની જોગવાઈઓની વિરુદ્ધ છે તેવી ધારણા પર નોંધ રદ કરવાના હુકમો પસાર કરી શકતા નથી. વ્યવહાર માન્ય છે કે નહીં તેની તપાસ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા સંબંધિત કાયદા હેઠળ તેમાં નિર્ધારિત પ્રક્રિયાને અનુસરીને અને પસાર થઈ શકે તેવા કોઈપણ હુકમથી પ્રભાવિત થવાની સંભાવના ધરાવતા સંબંધિત પક્ષકારોને સુનાવણીની તક આપીને કરવાની રહેશે. આમ આ બીજા કારણસર પણ કલેક્ટર અને અધિક મુખ્ય સચિવના હુકમો તેમના અધિકારક્ષેત્રની બહારના જણાય છે. અધિક મુખ્ય સચિવે ઠરાવ્યું છે કે હરાજી દ્વારા વેચાણ અર્બન લેન્ડ (સીલિંગ એન્ડ રેગ્યુલેશન) એક્ટની કલમ ૨૭ ની જોગવાઈઓ સાથે સુસંગત ન હતું. કલમ ૨૭ તેના પર

મકાન ધરાવતી કોઈપણ શહેરી જમીનની તબદીલી પર પ્રતિબંધ સાથે સંબંધિત છે. કલમ ૨૭ ને અલ્દ્રા વાયર્સ તરીકે રદ કરવામાં આવી છે તે કાયદાકીય સ્થિતિ સિવાય, એ તદ્દન સ્પષ્ટ છે કે વર્તમાન કેસમાં તેના પર મકાન ધરાવતી શહેરી જમીન તબદીલ કરવાનો આવો કોઈ પ્રશ્ન ક્યારેય ઊભો થયો નથી. આમ, રિવિઝનલ ઓથોરિટીનો હુકમ સંબંધિત કાયદાકીય જોગવાઈઓની ગેરસમજ પર પણ આધારિત છે.”

૧૨. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાને લેતાં, તારીખ ૨૯.૦૬.૨૦૧૯ ના નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજની મહેસૂલી નોંધ મહેસૂલી રેકર્ડમાં દાખલ કરવી જરૂરી છે. આ કોર્ટના મતે, નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધ કરવાનો ઇનકાર કરતી વખતે, સામાવાળા સત્તાધિકારીએ અરજદારના પતિ ખેડૂત હતા કે નહીં તે અંગે પ્રશ્ન ઉઠાવીને પોતાના અધિકારક્ષેત્રની મર્યાદા વટાવી છે. વધુમાં, આ કોર્ટના મતે, એ બાબત પણ રેકર્ડ પર છે કે અરજદાર પોતે ખેતીની જમીન ધરાવે છે અને આ કોર્ટ સમક્ષ માલધારી સેટલમેન્ટ વર્ક્સ, રાજકોટ દ્વારા જારી કરાયેલ તારીખ ૦૧.૦૨.૧૯૫૭ ની સૂચનાઓ પર પણ આધાર રાખવામાં આવ્યો છે, જે દર્શાવે છે કે સદર કાયદાની કલમ ૫૪ હેઠળ ખેડૂત શબ્દમાં માલધારીનો સમાવેશ થાય છે અને તેથી, અરજદારને ખેડૂત ગણવામાં આવે છે. સદર સ્થિતિ સામાવાળા સત્તાવાળાઓ દ્વારા પણ વિવાદિત કરવામાં આવી નથી. તેને ધ્યાનમાં રાખીને, આ કોર્ટના મતે, નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજની ફેરફાર નોંધ નામંજૂર કરવાના સામાવાળા સત્તાવાળાઓના હુકમો કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવા યોગ્ય છે.

૧૩. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાને લેતાં, વધુ ઊંડાણમાં ગયા વિના, આ કોર્ટ અરજદારના કેસ પર વિચારણા કરી રહી છે જેમાં, અરજદારના નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજની ફેરફાર નોંધ નામંજૂર કરવામાં આવી હતી, તેને ધ્યાનમાં રાખીને, ઉપરોક્ત ચર્ચા હાલની અરજીમાં ઉઠાવવામાં આવેલી ફરિયાદનો નિકાલ કરવા માટે પૂરતી છે જેમાં, તારીખ ૨૯.૦૬.૨૦૧૯ નો નોંધાયેલો વેચાણ દસ્તાવેજ અકબંધ છે. તેને ધ્યાનમાં રાખીને, સામાવાળા સત્તાવાળાઓએ સદર કોડની જોગવાઈઓ અનુસાર મહેસૂલી નોંધ પ્રમાણિત કરવી જરૂરી છે. ૧૯૯૧ (૧) જી.એલ.એચ. ૧૫૫ માં નોંધાયેલા એવરગ્રીન એપાર્ટમેન્ટ કોઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ વિ. સ્પેશિયલ સેક્રેટરી (અપીલ્સ), રેવન્યુ ડિપાર્ટમેન્ટ, ગુજરાત રાજ્ય ના કેસમાં ઠરાવવામાં આવેલો સિદ્ધાંત, જેનો તારીખ ૨૭.૦૧.૨૦૨૬ ના વચગાળાના હુકમમાં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે, તે પણ આ મુદ્દાનો નિર્ણાયક નિકાલ કરે છે જેમાં, સામાવાળા સત્તાવાળાઓએ સત્તાનો ધોર દુરુપયોગ કર્યો છે.

૧૩.૧ વધુમાં, એ નિર્વિવાદ છે કે અરજદાર ખેતીની જમીન ધરાવે છે, જે રેકર્ડ પર યોગ્ય રીતે રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજો પરથી જણાય છે; (એ) અરજી સાથેનું એનેક્ષર – જી (પાના નં. ૧૦૨) જેમાં, તારીખ ૨૯.૦૭.૨૦૧૯ ના રોજ, અરજદારને ખેડૂતનું પ્રમાણપત્ર જારી કરવામાં આવ્યું છે; (બી) અરજીના પાના નં. ૧૦૩ પર યોગ્ય રીતે રજૂ કરાયેલ ગામ નમૂના નં. ૭ નું રેકર્ડ જેમાં, જમીનનો ઉપયોગ ખેતીના હેતુ માટે થાય છે અને કબજેદારોના નામોમાં અહીંના

અરજદારના નામનો સમાવેશ થાય છે; (સી) અરજીના પાના નં. ૧૦૪ પર યોગ્ય રીતે રજૂ કરાયેલ ગામ નમૂના નં. ૧૨, જેમાં અરજદારના નામનો સમાવેશ થાય છે અને વિવાદિત જમીનનો ઉપયોગ ખેતીના હેતુ માટે થાય છે.

૧૪. ઉપર જણાવેલ કારણોસર, વાદગ્રસ્ત હુકમો; (એ) રિવિઝન એપિલિકેશન નં. એમવીવી-એચકેપી-જેએનઆર-૧૬/૨૦૨૧ માં વિદ્વાન અગ્ર સચિવ (અપીલ), મહેસૂલ વિભાગ, ગુજરાત રાજ્ય, અમદાવાદ દ્વારા પસાર કરાયેલ તારીખ ૧૪.૧૨.૨૦૨૨ નો હુકમ; (બી) રિવિઝન એપિલિકેશન નં. આરટીએસ રિવિઝન-જેએમએન ૧૦/૨૦૨૦ માં જિલ્લા કલેક્ટર, જામનગર દ્વારા પસાર કરાયેલ તારીખ ૧૮.૧૦.૨૦૨૧ નો હુકમ અને (સી) નાયબ કલેક્ટર અને પ્રાંત અધિકારી, જામનગર દ્વારા પસાર કરાયેલ તારીખ ૧૮.૦૨.૨૦૨૦ નો હુકમ તથા સામાવાળા નં. ૪ દ્વારા પસાર કરાયેલ તારીખ ૨૪.૦૯.૨૦૧૯ નો હુકમ કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવામાં આવે છે. સામાવાળા સત્તાવાળાઓને નિર્દેશ આપવામાં આવે છે કે તેઓ તારીખ ૨૯.૦૬.૨૦૧૯ ના નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજ અનુસાર મોજે: રાવલસર, તા. અને જિ.: જામનગર ખાતે આવેલી રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૩૩/૧ પૈકી ૫, ક્ષેત્રફળ ૦-૭૯-૯૩ હેક્ટર-આરે-ચોરસ મીટર વાળી જમીનના સંબંધમાં મહેસૂલી રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ દાખલ કરે અને આ ચુકાદાની નકલ મળ્યાની તારીખથી ચાર અઠવાડિયાની અંદર કાયદા અનુસાર તેની યોગ્ય કાર્યવાહી પૂર્ણ કરે.

૧૫. હાલની અરજી તે મુજબ મંજૂર કરવામાં આવે છે. રૂલ સંપૂર્ણ કરવામાં આવે છે.

મુખ્ય અરજીનો નિકાલ કરવામાં આવ્યો હોવાથી, જોડાયેલી સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧/૨૦૨૫ અસ્તિત્વમાં રહેતી નથી અને તેનો પણ તે મુજબ નિકાલ કરવામાં આવે છે.

(વૈભવી ડી. નાણાવટી, ન્યાયમૂર્તિ)

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

=====