

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.

=====

અમદાવાદ મધ્યે ગુજરાત ઉચ્ચ અદાલતમાં

વિશેષ દીવાની અરજી નં. ૧૬૬૨૦/૨૦૧૬

મંજૂરી અને હસ્તાક્ષર અર્થે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે.બી. પારડીવાલા

=====

૧	શું લોકલ અખબારના રિપોર્ટ્સને ચુકાદો જોવા માટે મંજૂરી આપી શકાય?	હા
૨	રિપોર્ટરને સંદર્ભિત કરવો કે નહીં?	હા
૩	શું માનનીય ન્યાયમૂર્તિ ચુકાદાની આખરી નકલ જોવા માંગે છે?	ના
૪	શું આ કેસમાં ભારતીય બંધારણ અથવા તે હેઠળ કરવામાં આવેલા કોઈ આદેશના અર્થઘટન અંગે કાયદાનો કોઈ નોંધપાત્ર પ્રશ્ન સામેલ છે?	ના

=====

શ્રી ખીજડા મંદિર વતી મહારાજ કૃષ્ણામણીજી ગુરૂ ધર્મદાસજી..... અરજદારો

વિરુદ્ધ

ગુજરાત રાજ્ય અને ૧..... સામાવાળાઓ

ઉપસ્થિતી:

અરજદાર નં.૧ તરફે વકીલ શ્રી એ.બી. પટેલ

અરજદાર નં.૧ તરફે વકીલ શ્રી ભાર્ગવ હસુરકર

સામાવાળા(ઓ) નં.૧-૨ તરફે એજીપી શ્રી ઉત્કર્ષ શર્મા

ન્યાયપીઠ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે.બી. પારડીવાલા

તારીખ: ૨૨/૦૮/૨૦૧૭

મૌખિક ચુકાદો

- ૧ તાત્કાલિક પરત કરી શકાય તેવો નિયમ.વિદ્વાન સહાયક સરકારી વકીલ શ્રી ઉત્કર્ષ શર્મા સામાવાળા-ગુજરાત રાજ્ય માટે અને તેના વતી નિયમની નોટિસની સેવા માફ કરે છે.
- ૨ જેમ જેમ કાયદાનો એક ચોખ્ખો પ્રશ્ન ઉઠાવવામાં આવે છે, તે જ આજે સુનાવણી માટે લેવામાં આવે છે અને તે મુજબ જવાબ આપવામાં આવે છે.
- ૩ ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ આ રિટ અરજી દ્વારા, એક ધાર્મિક ટ્રસ્ટે નીચેની રાહત માટે પ્રાર્થના કરી છે:

“૧૦(એ) આ માનનીય અદાલત સત્તાવાળાઓને જામનગરના વિદ્વાન કલેક્ટર દ્વારા ‘પરિશિષ્ટ-બી’ (Annexure-B) હેઠળ તારીખ ૨૩/૦૮/૨૦૧૩ના રોજ કરવામાં આવેલા આદેશની શરત ક્રમાંક ૭ રદ કરવા માટે નિર્દેશ કે આદેશ આપીને, યોગ્ય રિટ (writ), આદેશ અથવા રિટ કે મેન્ડમસ (mandamus)ના સ્વરૂપની સૂચના જારી કરવા કૃપા કરે.”

(બી) આ માનનીય અદાલત ‘રિટ ઓફ મેન્ડમસ’ (પરમાદેશની રિટ) ના સ્વરૂપમાં યોગ્ય રિટ, આદેશ અથવા નિર્દેશ જારી કરીને, પરિશિષ્ટ-A માં દર્શાવેલ તારીખ ૦૧/૦૭/૨૦૧૬ ના વિવાદાસ્પદ પત્રવ્યવહારને રદ અને બાતલ કરવા કૃપા કરે.

(સી) આ માનનીય અદાલત એવું જાહેર કરવા કૃપા કરે કે જામનગરના વિદ્વાન કલેક્ટર દ્વારા લાદવામાં આવેલી શરત ક્રમાંક-૭ શરૂઆતથી જ રદબાતલ (void ab initio) અને અધિકારક્ષેત્ર બહારની છે; કારણ કે તે કાયદાકીય સત્તા વિના દાખલ કરવામાં આવી છે, તેમજ

મોજે જામનગર-૨, તાલુકો જામનગર શહેર અને જિલ્લો જામનગર ખાતે આવેલી સર્વે નંબર ૫૧૯ (જેનું ક્ષેત્રફળ ૧,૫૦,૪૪૩ ચોરસ મીટર છે) વાળી જમીન પર બાંધકામ શરૂ કરવા અને પૂર્ણ કરવા અંગે આવી શરત લાદવી તે તારીખ ૦૧/૦૭/૨૦૦૮ના સરકારી ઠરાવની યોજનાની વિરુદ્ધ છે.

(ડી) આ અરજીની દાખલ-મંજૂરી (admission), સુનાવણી અને અંતિમ નિકાલ બાકી હોય ત્યાં સુધી, આ માનનીય અદાલત જામનગરના વિદ્વાન કલેક્ટરશ્રી દ્વારા 'પરિશિષ્ટ-બી' (Annexure-B) હેઠળ તારીખ ૨૩/૦૮/૨૦૧૩ના રોજ કરવામાં આવેલા આદેશની વિવાદાસ્પદ શરત ક્રમાંક-૭ના અમલીકરણ, કાર્યાન્વયન અને અમલ પર સ્થગિતતા (stay) ફરમાવવા કૃપા કરે.

(ઈ) આ માનનીય અદાલત, કેસની હકીકતો અને સંજોગોને ધ્યાનમાં રાખીને, અરજદારની તરફેણમાં અન્ય અને વધુ

એવી રાહત ફરમાવવા કૃપા કરે જે ન્યાયી અને યોગ્ય
જણાય."

૪ આ રિટ અરજીમાં રજૂ કરાયેલા તથ્યો નીચે મુજબ છે:

"૪.૧ અરજદાર પ્રતિવાદી નં. ૨ દ્વારા ૧લી જુલાઈ ૨૦૧૬ના રોજ જારી કરાયેલા પત્રને પડકારે છે, જેના દ્વારા સત્તાવાળાઓએ પ્રતિવાદી નં. ૨ દ્વારા ૨૩મી ઓગસ્ટ ૨૦૧૩ના રોજ આપવામાં આવેલી બિન-ખેતી (NA) પરવાનગીની શરત નં. ૭ દૂર કરવાનો ઇનકાર કર્યો છે; ઉપરાંત, અરજદાર ૨૩મી ઓગસ્ટ ૨૦૧૩ની બિન-ખેતી પરવાનગીમાં શરત નં. ૭ લાદવાના મૂળ નિર્ણયને પણ પડકારે છે, જે શરત હેઠળ મૌજે: જામનગર-૨, તાલુકો: જામનગર શહેર અને જિલ્લો: જામનગર ખાતે આવેલી અને ૧,૫૦,૪૪૩ ચોરસ મીટર વિસ્તાર ધરાવતી સર્વે નં. ૫૧૯ વાળી જમીન માટે આ પરવાનગી આપવામાં આવી હતી.

૪.૨ અરજદારનો કેસ છે કે ટ્રસ્ટ ખિજડા મંદિર ટ્રસ્ટ એક એવી સંસ્થા છે, જે ત્રણ સદીઓથી વધુ જૂની છે અને માનવજાતના લાભ માટે સામાજિક, સાંસ્કૃતિક, ધાર્મિક અને આધ્યાત્મિક પ્રવૃત્તિઓ તરફ કામ કરી રહી છે. અરજદારે અરજદાર ટ્રસ્ટની સામાજિક, સાંસ્કૃતિક, ધાર્મિક અને

આધ્યાત્મિક પ્રવૃત્તિઓના હેતુ માટે જમીન ખરીદી હતી અને તે હેતુ માટે જ અરજદાર પૂરતા ભંડોળ ઉપલબ્ધ થયા પછી આ જમીનનો ઉપયોગ કરશે.

૪.૩ અહીંના અરજદારે મૌજે: જામનગર-૨, તાલુકો: જામનગર શહેર અને જિલ્લો: જામનગર ખાતે આવેલી ૧,૫૦,૪૪૩ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ ધરાવતી સર્વે નંબર ૫૧૯ની ખેતીલાયક જમીનના બિન-ખેતી ઉપયોગ માટે 'બોમ્બે લેન્ડ રેવન્યુ કોડ, ૧૮૭૯'ની કલમ ૬૫ હેઠળ તારીખ ૨ જાન્યુઆરી ૨૦૧૩ અને ૧૦ એપ્રિલ ૨૦૧૩ના રોજ અરજીઓ કરી હતી.

૪.૪ જામનગરના કલેક્ટરે ૨૩મી ઓગસ્ટ, ૨૦૧૫ના રોજ આપેલા આદેશમાં કરપેરાની ચુકવણી અને અમુક શરતોને આધિન બિન-કૃષિ ઉપયોગની મંજૂરી આપી હતી.

૪.૫ પરવાનગી આપતી વખતે જામનગરના કલેક્ટરે નીચે મુજબની શરત નંબર ૭ લાગુ કરી હતી:

“તે બાંધકામ મંજૂર કરેલી યોજનાઓ અનુસાર આ આદેશથી ૬ મહિનાની અંદર શરૂ થશે અને આ આદેશથી ૩ વર્ષમાં બાંધકામ પૂર્ણ થશે.”

૪.૬ હાલના અરજદારે ૧૭મી મે, ૨૦૧૬ના રોજ સામાવાળા નંબર ૨ને વિગતવાર રજૂઆત કરી હતી, જેમાં કાયદાની સંબંધિત જોગવાઈ અને સરકારી ઠરાવ તરફ ધ્યાન દોરવામાં આવ્યું હતું કે ૨૩મી ઓગસ્ટ, ૨૦૧૩ના રોજ બિન-કૃષિ ઉપયોગની પરવાનગીમાંથી શરત નંબર ૭ને દૂર કરવી જરૂરી છે. અરજદારનો કેસ છે કે નિયત સમયની અંદર બાંધકામ પૂર્ણ કરવા માટેની શરત લાદવી એ કાયદાની કોઈ સત્તા વિના છે કારણ કે આવી શરત લાદવાનું ૧ લી જુલાઈ ૨૦૦૮ ના હકદાર સરકારી ઠરાવ દ્વારા માનવામાં આવતું નથી.

૪.૭ હાલના અરજદારે સામાવાળા નંબર ૨ સાથે વિગતવાર રજૂઆત કરી હતી, પરંતુ તે રજૂઆતની સામગ્રીને ધ્યાનમાં લેવામાં નિષ્ફળ ગયો હતો અને અરજદારને મનસ્વી રીતે જાણ કરી હતી કે તે સરકારની તપાસ સૂચિ અનુસાર છે. ૧લી જુલાઈ, ૨૦૦૮ના રોજનો સરકારી ઠરાવ પણ ૭ નંબરની શરત લાદવા અંગે મૌન છે.

૪.૮ અરજદાર રજૂ કરે છે કે આવી શરત લાદવી એ સંપૂર્ણપણે બિનજરૂરી છે અને આવી શરત કોઈપણ મનની અરજી વિના લાદવામાં આવી છે તેમજ આવી લાદણી ૧ લી જુલાઈ ૨૦૦૮ ના સરકારી ઠરાવને નકારી કાઢે છે. તે વધુમાં રજૂ કરવામાં આવે છે કે ૧લી જુલાઈ ૨૦૧૬ના રોજનો

સંદેશાવ્યવહાર ધ્યાનમાં લે છે કે વિસ્તરણ માટે અરજી કરી શકાય છે.આવી સ્થિતિમાં, શરત લાદવાની જરૂરિયાત હળવી થઈ જાય છે તેમજ માફ કરવામાં આવી હોવાનું માનવામાં આવે છે કારણ કે શરૂઆતથી જ તેનો કોઈ સાર નહોતો.આમ, આ શરત દૂર થવાને પાત્ર છે કારણ કે તેની હાજરી ૧લી જુલાઈ ૨૦૦૮ના સરકારી ઠરાવની યોજનાની વિરુદ્ધ છે."

- ૫ રિટ અરજદાર વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી હસુરકરે ભારપૂર્વક રજૂઆત કરી હતી કે એન. એ. મંજૂરી આપવાના આદેશમાં લાદવામાં આવેલી ઉપર ઉલ્લેખિત શરત નંબર ૭ ને ગેરકાયદેસર ગણી શકાય.તેઓ રજૂઆત કરશે કે કલેક્ટરને આવી ગેરવાજબી શરત લાદવાનો કોઈ અધિકાર નથી.વિદ્વાન વકીલના જણાવ્યા અનુસાર, બાંધકામ શરૂ કરવા અને નિર્ધારિત સમયગાળાની અંદર તેને પૂર્ણ કરવા માટે ચોક્કસ સમયગાળાને નિર્ધારિત કરતી આવી શરત લાદવાને સત્તાનો મનસ્વી ઉપયોગ કહી શકાય કારણ કે તેને હાંસલ કરવાના હેતુ સાથે કોઈ સંબંધ નથી.ગુજરાત જમીન મહેસૂલ સંહિતાની કલમ ૬૭માં સમાવિષ્ટ "રાજ્ય સરકાર દ્વારા આ માટે બનાવવામાં આવેલા કોઈપણ નિયમોને આધિન" શબ્દસમૂહ પર આધાર રાખીને, એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે એવો કોઈ નિયમ નથી કે જે આદેશની તારીખથી ત્રણ મહિનાની અંદર બાંધકામ પ્રવૃત્તિ શરૂ કરવાની જોગવાઈ કરે અને તે પછી તે ત્રણ વર્ષમાં પૂર્ણ થવી જોઈએ.આવા

સંજોગોમાં, વિદ્વાન વકીલ અનુસાર, લાદવામાં આવેલી શરત કાયદાની કોઈ સત્તા વિના છે અને તેને રદ કરવી જોઈએ.

૬ વિદ્વાન વકીલ શ્રી હસુરકરે વધુમાં ધ્યાન દોર્યું હતું કે રાજ્ય સરકારે ૧લી જુલાઈ, ૨૦૦૮ના રોજ તેના ઠરાવ દ્વારા જમીન મહેસૂલ સંહિતાની કલમ ૬૫ હેઠળ બિન-કૃષિ મંજૂરી આપવાની પ્રક્રિયા સમજાવી છે.ઉપરોક્ત ઠરાવની સાથે, એક સમયપત્રક છે -૪. ઠરાવ સાથે જોડાયેલ અનુસૂચિ-૪ બિન-કૃષિ પરવાનગી મેળવવા ઈચ્છતા અરજદાર દ્વારા અનુસરવાની શરતો દર્શાવે છે.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે સરકારી ઠરાવ સાથે જોડાયેલી અનુસૂચિ-૪માં પણ એવી કોઈ શરત નથી કે મંજૂર કરેલી યોજના અનુસાર એન. એ. ના આદેશની તારીખથી છ મહિનાની અંદર બાંધકામ શરૂ થવું જોઈએ અને આદેશની તારીખથી ત્રણ વર્ષમાં પૂર્ણ થવું જોઈએ.આવા સંજોગોમાં, શ્રી હસુરકરના જણાવ્યા અનુસાર, આવી ગેરવાજબી શરત લાદવામાં કલેક્ટરના કૃત્યને મનસ્વી અને ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪નું ઉલ્લંઘન ગણાવી શકાય છે.

૭ બીજી તરફ, આ રિટ અરજીનો રાજ્યના સામાવાળા વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન સહાયક સરકારી વકીલ શ્રી ઉત્કર્ષ શર્મા દ્વારા ઉગ્ર વિરોધ કરવામાં આવ્યો છે.શ્રી શર્માએ રજૂઆત કરી હતી કે એન. એ. ની મંજૂરી આપતો

આદેશ વહીવટી પ્રકૃતિનો છે.તે યોગ્ય શરતો લાદવા માટે એન. એ. ને પરવાનગી આપતી સત્તામંડળની વિવેકબુદ્ધિમાં હશે.શ્રી શર્મા રજૂઆત કરશે કે જો નિયમો બાંધકામ પૂર્ણ કરવાની સમયમર્યાદાના સંદર્ભમાં કોઈ શરત સૂચવતા નથી, તો તે સક્ષમ અધિકારી માટે તે સંબંધમાં શરત સૂચવવા માટે ખુલ્લું રહેશે.વિદ્વાન એ.જી.પી. એ ખૂબ જ જોરશોરથી રજૂઆત કરી હતી કે સમય-મર્યાદાની શરતો લાદવાથી સક્ષમ અધિકારી માત્ર આવી પરવાનગી મેળવતા જમીન ધારકની પ્રામાણિકતાનું મૂલ્યાંકન કરી શકશે નહીં, પરંતુ બાંધકામ પ્રવૃત્તિ પર દેખરેખ પણ રાખી શકશે અને તે ઉપરોક્ત વૈધાનિક જોગવાઈઓ પાછળ જાહેર કરેલા ઉદ્દેશ્યને આધિન રહેશે.એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે જમીન ધારક આવી પરવાનગી મેળવી શકે છે અને બે વર્ષ સુધી કંઈ કરી શકશે નહીં.આવા સંજોગોમાં, આવા જમીન ધારકને લાંબા સમય સુધી બિન-કૃષિ જમીન ખાલી રાખવાની મંજૂરી આપવી જોઈએ નહીં.વિદ્વાન એ.જી.પી. એ રજૂઆત કરી હતી કે કલેક્ટર અને અન્ય મહેસૂલ સત્તાવાળાઓ દ્વારા જમીન મહેસૂલ સંહિતાની કલમ ૬૫ હેઠળ સત્તાઓનો ઉપયોગ કરીને મંજૂર યોજના અનુસાર વિકાસ શરૂ કરવા અને પૂર્ણ કરવા માટે સમય મર્યાદા નક્કી કરવાની શરત લાદવાની લાંબા સમયથી ચાલતી પ્રથા છે.વિદ્વાન એ.જી.પી. એ પણ રજૂઆત કરી હતી કે આવી શરતને ફરજિયાત તરીકે સમજવાની જરૂર નથી, પરંતુ તે જ ડિરેક્ટરી છે.વાસ્તવિક કારણોસર, જો જમીન માલિક સમય-મર્યાદાનું કડક પાલન

કરી શકતો નથી, તો તેના માટે સમય-મર્યાદાના વિસ્તરણ માટે પ્રાર્થના કરવી હંમેશા ખુલ્લી છે, અને આવી વિનંતી પર, સંબંધિત અધિકારી સમય-મર્યાદાને લંબાવી શકે છે.વિદ્વાન એ.જી.પી. એ રજૂઆત કરી હતી કે આપણા દેશમાં કૃષિનું પોતાનું મહત્વ છે.લગભગ ૭૦ ટકા વસ્તી તેમની આજીવિકા ખેતીકામમાંથી મેળવે છે.આ જ કારણ છે કે જમીનના વપરાશકર્તાને બદલવા માટે કાયદો નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યો છે.વિદ્વાન એ.જી.પી. એ સમજાવવાનો પ્રયાસ કર્યો કે સત્તામંડળની પરવાનગી સિવાય ખેતીની જમીનનો અન્ય કોઈ ઉપયોગ કરી શકાતો નથી.એકવાર જમીનને ખેતી સિવાયના અન્ય હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવાની મંજૂરી આપવામાં આવે તો તેનો અર્થ એ થાય કે રાજ્યમાં ખેતીની જમીન અમુક હદ સુધી કાપવામાં આવે છે.તેથી, એક તરફ ખેતીની કામગીરી બંધ થઈ જશે અને બીજી તરફ જમીનને ખેતી તરીકે કબજે કર્યા પછી પણ જમીનનો વિકાસ નહીં થાય.વિદ્વાન એ.જી.પી. અનુસાર, આ જાહેર હિતમાં નહીં હોય.

- ૮ પક્ષકારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલને સાંભળ્યા પછી અને રેકૉર્ડ પરની સામગ્રીને ધ્યાનમાં લીધા પછી, એકમાત્ર પ્રશ્ન જે મારા ધ્યાનમાં આવે છે તે એ છે કે શું સંબંધિત સત્તાધિકારી, જમીન મહેસૂલ સંહિતાની કલમ ૬૭ હેઠળ સત્તાનો ઉપયોગ કરતી વખતે, બાંધકામ શરૂ કરવા અને

નિર્ધારિત સમયગાળાની અંદર તેને પૂર્ણ કરવા માટે ચોક્કસ સમય નિર્ધારિત કરવાની શરત લાદી શકે છે.

- ૯ બંને બાજુએ પ્રચાર કરાયેલી હરીફ રજૂઆતો તરફ ધ્યાન આપતા પહેલા, હું કાયદાની જોગવાઈઓ પર ધ્યાન આપવાનું યોગ્ય માનું છું. જમીન મહેસૂલ સંહિતાની કલમ ૬૫ નીચે મુજબ છે:

“૬૫. ઉપયોગો કે જેમાં જમીનનો કબજો ધરાવનાર ખેતીના હેતુઓ માટે તેની જમીન મૂકી શકે છે. – [(૧) [ખેતીના હેતુ માટે આકારણી કરાયેલી અથવા રાખવામાં આવેલી] જમીનનો કોઈપણ કબજો ધરાવનાર પોતે, તેના નોકરો, ભાડૂતો, એજન્ટો અથવા અન્ય કાનૂની પ્રતિનિધિઓ દ્વારા, ખેતર-ઈમારતો બાંધવા, કુવાઓ અથવા ટાંકીઓ બાંધવા અથવા જમીનની વધુ સારી ખેતી માટે તેના પર અન્ય કોઈ સુધારા કરવા અથવા તેનો વધુ અનુકૂળ ઉપયોગ કરવાનો હક્કદાર છે.

જો કબજોદાર તેની જમીનને અન્ય કોઈ હેતુ માટે લાગુ કરવા ઈચ્છે તો કાર્યવાહી. – પરંતુ, જો કોઈ રહેનાર તેની માલિકી અથવા તેના કોઈ ભાગનો ઉપયોગ અન્ય કોઈ હેતુ માટે કરવા માંગે છે, તો

કલેક્ટરની પરવાનગી માટે પ્રથમ સ્થાને રહેનાર દ્વારા અરજી કરવી પડશે.

આવી અરજી પ્રાપ્ત થયા પછી કલેક્ટર,

- (એ) અરજદારને તેની રસીદની લેખિત સ્વીકૃતિ મોકલશે, અને
- (બી) યોગ્ય તપાસ પછી, આના માટે અરજી કરેલી પરવાનગી આપી શકે અથવા નકારી શકે:

પરંતુ, જો કલેક્ટર ત્રણ મહિનાના સમયગાળાની અંદર અરજી અંગેના તેના નિર્ણયની અરજદારને જાણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય, તો અરજી કરવા માટેની પરવાનગી આપવામાં આવી હોવાનું માનવામાં આવશે; જો કલેક્ટર અરજી પ્રાપ્ત થયાની તારીખથી સાત દિવસની અંદર લેખિત સ્વીકૃતિ મોકલે છે, તો તે સમયગાળાની ગણતરી સ્વીકૃતિની તારીખથી કરવામાં આવશે, પરંતુ અન્ય કોઈ પણ સંજોગોમાં તે અરજી પ્રાપ્ત થયાની તારીખથી ગણવામાં આવશે.

જ્યાં સુધી કલેક્ટર ચોક્કસ કિસ્સાઓમાં અન્યથા નિર્દેશ નહીં આપે, ત્યાં સુધી આવી કોઈ અરજીને માન્ય રાખવામાં આવશે નહીં સિવાય કે તે રહેનાર દ્વારા કરવામાં આવે.

[(૨) પેટા-કલમ (૧) માં કંઈપણ સમાવિષ્ટ હોવા છતાં, પરંતુ આ માટે રાજ્ય સરકાર દ્વારા નિર્ધારિત કોઈપણ નિયમો અને શરતોને આધિન, જ્યાં કોઈ કબજોદાર ગ્રામ ધરાવતા વિસ્તારમાં તેની માલિકી ધરાવે છે અને એવો વિસ્તાર શહેરી સમૂહની અંદર અથવા મ્યુનિસિપલ બરો અથવા સૂચિત વિસ્તાર અથવા ઔદ્યોગિક એસ્ટેટની હદથી પાંચ કિલોમીટરની ત્રિજ્યામાં નથી અને આવા કબજોદાર તેની માલિકી અથવા તેના ભાગનો ઉપયોગ માત્ર રહેણાંક હેતુ માટે કરવા માંગે છે, તો તેને આ કલમ (૧) ના કલેક્ટરની પરવાનગી મેળવવાની જરૂર રહેશે નહીં.

સમજૂતી- આ વિભાગના હેતુ માટે -

("ગ્રામ" એટલે ગુજરાત પંચાયત અધિનિયમ, ૧૯૬૧ (૧૯૬૨નો છઠ્ઠો) ના અર્થમાં રહેલું ગ્રામ;

(૨) "ઔદ્યોગિક એસ્ટેટ" એટલે ગુજરાત ઔદ્યોગિક વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૬૨ (૧૯૬૨નો ૨૩મો) ના અર્થમાં આવેલી ઔદ્યોગિક એસ્ટેટ;

(૩) "મ્યુનિસિપલ બરો" અથવા "સૂચિત વિસ્તાર" નો અર્થ અનુક્રમે ગુજરાત મ્યુનિસિપાલિટીઝ એક્ટ, ૧૯૬૩ (૧૯૬૪ નો ૩૪) ના અર્થમાં મ્યુનિસિપલ બરો અથવા સૂચિત વિસ્તાર થાય છે.

(૪) "શહેરી સમૂહ" એટલે શહેરી જમીન (ટોચમર્યાદા અને નિયમન) અધિનિયમ, ૧૯૭૬ (૧૯૭૬નો ૩૩) ના અર્થમાં શહેરી સમૂહ.

૧૦ સંહિતાની કલમ ૬૭ નીચે મુજબ છે:

"૬૭. મંજૂરી શરતો પર આપવામાં આવી શકે છે:— કલમ ૬૫, ૬૫એ અને ૬૬માંની કોઈપણ બાબત રાજ્ય સરકાર દ્વારા આ માટે બનાવવામાં આવેલા કોઈપણ નિયમોને આધિન, કલેક્ટર દ્વારા સૂચવવામાં આવે તેવી શરતો અથવા નિયમો પર ઉપરોક્ત મંજૂરી આપવામાં અટકાવશે નહીં."

૧૧ ગુજરાત જમીન મહેસૂલ નિયમો, ૧૯૭૨ની કલમ ૪૮ આકારણીની રીત અને આકારણીમાં ફેરફાર સૂચવે છે.કલમ ૪૮ નીચે મુજબ વાંચે છે:

"૪૮. મૂલ્યાંકનની રીત અને મૂલ્યાંકનમાં ફેરફાર.—

[(૧) આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ કોઈ પણ જમીન પર કરપાત્ર જમીન મહેસૂલનું મૂલ્યાંકન કરવામાં આવશે, અથવા જમીનના ઉપયોગના સંદર્ભમાં, જે પણ કેસ હોય, તેનું મૂલ્યાંકન કરવામાં આવ્યું હોવાનું માનવામાં આવશે.

(એ) કૃષિ હેતુ માટે;

(બી) રહેઠાણના હેતુ માટે;

(સી) ઉદ્યોગના હેતુ માટે;

(ડી) વાણિજ્યના હેતુ માટે, અથવા

(ઈ) અન્ય કોઈ હેતુ માટે.]

(૨) [જ્યાં કોઈ પણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા માટે આકારણી કરાયેલી જમીનને કલમ ૬૫ હેઠળ મંજૂરી આપવામાં આવી છે અથવા તેને મંજૂરી આપવામાં આવી હોવાનું માનવામાં આવે છે, અથવા, કેસ હોય તે રીતે, કલમ ૬૫એ હેઠળ, અન્ય કોઈ હેતુ માટે તેનો ઉપયોગ કરવામાં આવે છે, અથવા કલેક્ટરની પરવાનગી વિના અન્ય કોઈ હેતુ માટે તેનો ઉપયોગ કરવામાં આવે છે, જે પહેલા મેળવવામાં આવે છે અથવા કલમ ૬૫ દ્વારા નિર્ધારિત સમયગાળો સમાપ્ત થાય તે પહેલાં, અથવા, કેસ હોય તે રીતે, કલમ ૬૫એ દ્વારા.] આવી જમીન પર આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ નક્કી કરાયેલ આકારણી,

તે મુદત હોવા છતાં કે જેના માટે આવી આકારણી કરવામાં આવી છે.નિયત કરાયેલી જમીનની મુદત પૂરી ન થઈ હોય તેવી સત્તા દ્વારા અને રાજ્ય સરકાર આ માટે સૂચવે તેવા નિયમોને આધીન રહીને [જે મહેસૂલ વર્ષમાં જમીનનો ઉપયોગ કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવી છે અથવા તેનો ઉપયોગ કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવી હોવાનું માનવામાં આવે છે અથવા, જેમ બને તેમ, કલેક્ટરની પરવાનગી વિના તેનો ઉપયોગ કરવામાં આવે છે તે વર્ષના પ્રારંભથી] અલગ દરે ફેરફાર અને નિયત કરવા માટે જવાબદાર હોઈ શકે છે.

[(૨-(અ) કોઈ પણ હેતુ માટે આકારણી કરાયેલી કોઈ પણ જમીનનો ઉપયોગ કલમ ૬૫-બી હેઠળ વાસ્તવિક ઔદ્યોગિક હેતુ માટે કરવામાં આવે છે અને તે કલમ હેઠળ આવી જમીનના કબજાને તે અસરનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે છે, તો આવી જમીન પર આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ નક્કી કરાયેલ આકારણી, જે મુદત માટે આવી આકારણી નક્કી કરવામાં આવી હોઈ શકે છે તે સમાપ્ત થઈ નથી તેમ છતાં, જે મહેસૂલ વર્ષમાં વાસ્તવિક ઔદ્યોગિક હેતુ માટે જમીનનો ઉપયોગ શરૂ કરવામાં આવે છે તેના પ્રારંભથી અલગ દરે બદલવા અને નક્કી કરવા માટે જવાબદાર રહેશે.].

(૩) કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવાની શરત પર મૂલ્યાંકન વિના રાખવામાં આવેલી જમીનનો ઉપયોગ કોઈપણ સમયે અન્ય કોઈ હેતુ માટે કરવામાં આવે તો તે મૂલ્યાંકન માટે જવાબદાર રહેશે.

(૪) કલેક્ટર અથવા સર્વે અધિકારી, કલમ ૨૧૪ હેઠળ આ વતી બનાવવામાં આવેલા કોઈપણ નિયમોને આધિન, જમીન મહેસૂલની ચુકવણી માટે જવાબદાર કોઈપણ બિનવિભાજિત જમીનના ચોક્કસ હેતુઓ માટે ઉપયોગ પર પ્રતિબંધ મૂકી શકે છે, અને કોઈપણ ધારક કે જે તેનો ઉપયોગ કરે છે અથવા તેનો ઉપયોગ કરવાનો પ્રયાસ કરે છે તેને ટૂંકમાં બહાર કાઢી શકે છે.

૧૨ હવે હું ગુજરાત જમીન મહેસૂલ નિયમો, ૧૯૭૨ પર ધ્યાન આપું છું. નિયમો ૧૦૦ અને ૧૦૨ નીચે મુજબ છે:

“૧૦૦. દંડની માત્રા.— કલમ ૬૨ હેઠળ અથવા કલમ ૬૭ હેઠળ લાદવામાં આવેલી શરતો અને નિયમો હેઠળ અનુદાન સાથે જોડાયેલી શરતો હેઠળ કલેક્ટર દ્વારા લાદવામાં આવેલ કોઈપણ દંડ તેમના વિવેકબુદ્ધિથી નક્કી કરવામાં આવશે અને નિયમ ૧૦૧ને

આધિન આ પ્રકરણ હેઠળ લાદવામાં આવેલ બિન-કૃષિ
આકારણીના ચાલીસ ગણા સુધી લંબાવી શકાય છે."

"૧૦૨. વિશેષ કેસોની બચત કરવી.— નિયમો ૧૦૦ અને ૧૦૧માં
કંઈપણ સમાવિષ્ટ હોવા છતાં, કલેક્ટર, રાજ્ય સરકારને અપવાદરૂપ
અથવા અસામાન્ય લાગે તેવા કિસ્સામાં, કલમ ૬૨ હેઠળ અનુદાન
સાથે જોડાયેલી શરતો હેઠળ અથવા કલમ ૬૭ હેઠળ લાદવામાં
આવેલી શરતો અને નિયમો હેઠળ, તે વતી રાજ્ય સરકાર દ્વારા નક્કી
કરવામાં આવે તેવા દરે દંડ લાદશે."

૧૩ હું રિટ અરજદાર વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલની રજૂઆતથી પ્રભાવિત
નથી કે બાંધકામ શરૂ કરવા અને નિર્ધારિત સમયગાળાની અંદર તેને પૂર્ણ
કરવા માટે ચોક્કસ સમયગાળાની શરતો લાદવાની જોગવાઈ કરતો કોઈ
વૈધાનિક નિયમ નથી, તેથી તેને કાયદાના કોઈ અધિકાર વિના કહી શકાય,
અને તેથી તે રદ થવાને પાત્ર છે. રિટ અરજદાર વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન
વકીલ દ્વારા દલીલ કરવામાં આવી હોય તેવો કોઈ નિયમ નથી એમ ધારીને,
તેમ છતાં કલમ ૬૭નું વાંચન એ નિષ્કર્ષ તરફ દોરી જતું નથી કે આવી કોઈ
શરત લાદતા પહેલા, આવી શરત લાદવા માટે સત્તામંડળને સક્ષમ કરવા
માટે કોઈ વૈધાનિક નિયમ હોવો જોઈએ. તેનાથી વિપરીત આ કલમ એવી

જોગવાઈ કરે છે કે કલેક્ટર દ્વારા સૂચવવામાં આવેલી શરતો અથવા નિયમો, સરકાર દ્વારા તે વતી બનાવવામાં આવેલા નિયમોને આધિન લાદવામાં આવે.તેનો અર્થ એ થશે કે જો કોઈ નિયમો હોય, તો શરતો નિયમો સાથે સુસંગત હોવી જોઈએ.જો કોઈ નિયમ નથી, તો તેનો અર્થ એ નથી કે કોઈ શબ્દ અથવા શરત લાદવામાં આવી શકે નહીં.કોઈ વૈધાનિક નિયમની ગેરહાજરીમાં, જે જોવાની જરૂર પડશે તે એ હશે કે લાદવામાં આવેલી મુદત અથવા શરત વાજબી છે કે નહીં અને આગળ, શું શરત રાજ્ય સરકારની માર્ગદર્શિકા અથવા નીતિ અનુસાર છે કે નહીં.બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, શું રાજ્ય સરકારે પરિપત્ર અથવા ઠરાવ દ્વારા આ સંબંધમાં કોઈ નિયમ, માર્ગદર્શિકા જારી કરી છે.કોઈપણ માર્ગદર્શિકા અથવા નીતિની ગેરહાજરીમાં, કોઈપણ શરત લાદવાની સત્તા કલેક્ટરની સંપૂર્ણ વિવેકબુદ્ધિ પર છોડી શકાતી નથી.તેથી, મારો પ્રયાસ એ ધ્યાનમાં લેવાનો છે કે આવી શરત લાદીને કયા ઉદ્દેશ્યને પ્રાપ્ત કરવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવે છે અને જો પ્રાપ્ત કરવા માંગેલા ઉદ્દેશ્ય સાથે કોઈ જોડાણ ન હોય, તો ચોક્કસ સમયગાળાને નિર્ધારિત કરતી શરત લાદવાનું ગેરવાજબી તરીકે સમજવું જોઈએ કે નહીં.

૧૪ ઉપરોક્ત સંદર્ભમાં, હું સૌપ્રથમ ૧૭મી મે, ૨૦૧૬ના રોજ અરજદારે જામનગરના જિલ્લા કલેક્ટરને સંબોધીને શરતો નંબર ૭ દૂર કરવા માટે દાખલ કરેલી અરજી પર ધ્યાન આપું છું. એ જ આ રીતે છે:

“અરજદાર:
શ્રી ખિજડા મંદિર,
કે/ઓ. મહારાજશ્રી
કૃષ્ણમણિજી ગુરુ ધર્મદાસજી
મહારાજ શ્રી ૫ નવતનપુરીધામ,
ખંભાલિયા નાકાની બહાર,
જામનગર.
તારીખ:૧૭-૦૫-૨૦૧૬

પ્રતિ,
જિલ્લા કલેક્ટર
જામનગર.

વિષય: બિન-કૃષિ ઉપયોગ માટે મંજૂરીના આદેશની શરત નંબર ૭ ને રદ કરવાનો આદેશ પસાર કરવો કારણ કે તે કાયદેસર રીતે રદ થવાને પાત્ર છે મોજે જામનગર (૨), તાલુકા-જામનગર શહેર, જિલ્લા-જામનગરનું સર્વેક્ષણ.

મે. સાહેબ,

આ નમ્રતાથી જણાવવા માટે છે કે, તમારા આદેશ નં.જમન-૨/એનએ/૨૭. ૨૫/૧૨-૧૩ તારીખ ૨૩-૦૮-૨૦૧૩ દ્વારા, મોજે જામનગર (૨), તાલની અમારી સર્વેની જમીન નં.૫૧૯ નો ઉપયોગ કરવા માટે નિયમો અને નિયમો અનુસાર પરવાનગી આપવામાં આવી છે. જામનગર શહેર, જિ.બિન-કૃષિ હેતુ માટે જામનગર.

'મંજૂર થયેલ ઇમારત યોજના અનુસાર સંબંધિત હેતુ માટે ઉપયોગ આ આદેશની તારીખથી છ મહિનાની અંદર શરૂ કરવો પડશે અને કુલ બાંધકામ ત્રણ વર્ષમાં પૂર્ણ કરવું પડશે."

હવે હકીકતો એવી છે કે, જમીન મહેસૂલ સંહિતાની કલમ ૬૫ મુજબ બિન-કૃષિ ઉપયોગ માટે પરવાનગી આપતી વખતે, જમીન મહેસૂલ નિયમો ૧૯૨૧ના નિયમો ૮૬ અનુસાર બિન-કૃષિ ઉપયોગની શરૂઆતથી બિન-કૃષિ આકારણી (આકાર) વસૂલવાનો નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો.અને તેથી, છ મહિનાની અંદર બાંધકામ શરૂ કરવાની અને તેને બે વર્ષમાં પૂર્ણ કરવાની શરત મૂકવામાં આવી રહી હતી.જોકે, જમીન મહેસૂલ નિયમો-૧૯૨૧ની અધિસૂચના નં.૭૮-૩૪-એમએલઆરR-૧૦૭૭-૪૩૦૬૪-એલ તારીખ ૨૪-૦૧-૧૯૭૮ નિયમ-૮૬ દ્વારા દૂર કરવામાં આવી છે.અને, તેથી, હવે બિન-કૃષિ આકારણી વસૂલ કરવાના આદેશો પસાર કરવામાં આવે છે, ઉપયોગની તારીખથી નહીં, પરંતુ બાંધકામના ઉપયોગની તારીખથી નહીં, પરંતુ બિન-કૃષિ ઉપયોગ માટે પરવાનગી આપતા આદેશ સાથે બિન-કૃષિ આકારણી વસૂલ કરવાના આદેશો પસાર કરવામાં આવે છે.તેથી, નિયમ-૮૬ મુજબ બાંધકામ માટેની સમયમર્યાદા બિન-કૃષિ પરવાનગીના ક્રમમાં મૂકવાની જરૂર નથી.

કાનૂની પરિસ્થિતિમાં ફેરફાર કરવામાં આવ્યો હોવા છતાં, અમારી જમીનની તારીખ ૨૩-૮-૧૩ ના ક્રમમાં બાંધકામની સમય મર્યાદાના સંદર્ભમાં મૂકવામાં આવેલી શરત નંબર ૭ કાયદેસર રીતે યોગ્ય નથી. અમે આથી સરકારના મહેસૂલ વિભાગના ઉપરના જાહેરનામાની તારીખ ૨૪-૦૧-૧૯૭૮ ની નકલ (પરિશિષ્ટ: ૧ જુઓ) ક્રમ નં. માં જોડીએ છીએ. જેમાંથી ૧૦ નિયમ નં. ૮૬ રદ કરવાની જોગવાઈ દાખલ કરવામાં આવી છે, જેને ધ્યાનમાં લેવાની વિનંતી કરવામાં આવે છે.

વધુમાં, અમારી રજૂઆતના સમર્થનમાં, અમે શ્રી સીએમ દ્વારા લખાયેલા પુસ્તક લેન્ડ રેવન્યુ એક્ટ-૧૯૭૯ ના પૃષ્ઠો નંબર ૬૯૮ અને ૬૯૯ પર આ સંબંધમાં ટિપ્પણીની ઝીરોક્સ નકલ પણ જોડીએ છીએ. લેઉવા (પરિશિષ્ટ જુઓ: ૨). તમારા નં. જમન-૨/એનએ/૨જી.૨૫/૧૨-૧૩ તારીખના ૨૩-૦૮-૧૩ ઓર્ડરમાંથી શરત નંબર ૭ રદ કરવાની વિનંતી કરવામાં આવે છે.

તદુપરાંત, અમે ઇચ્છીએ છીએ કે તમારું ધ્યાન એ હકીકત તરફ દોરવામાં આવે કે તમારા આદેશની તારીખ ૨૩-૮-૧૩ ના સંદર્ભ-કેપ્શનમાં ઉલ્લેખિત બાબતોમાં, જેનો ઉલ્લેખ કરીને આ આદેશ પસાર

કરવામાં આવ્યો છે, સરકારના મહેસૂલ વિભાગના પરિપત્ર No.BKhP ૧૦૦૬-૪૨૫-K તારીખ ૧-૭-૦૮ પર દર્શાવવામાં આવ્યો છે અને ઉપરોક્ત પરિપત્ર તારીખ ૦૧-૦૭-૦૮ મુજબ, તમે બિન-કૃષિ પરવાનગીનો ઉપરોક્ત આદેશ પસાર કર્યો છે.સરકારના મહેસૂલ વિભાગના પરિપત્રમાં અનુસૂચિ-૧માં દર્શાવવામાં આવેલા પ્રવર્તમાન ઠરાવોને રદ કરીને, સંદર્ભ-શીર્ષકમાં ઉલ્લેખિત ઠરાવની જોગવાઈઓ ચાલુ રાખીને ઉપરોક્ત પરિપત્રમાં દર્શાવવામાં આવેલી પ્રક્રિયાને અનુસરવાનો નિર્ણય લેવામાં આવે છે અને તે પરિપત્રની અનુસૂચિ-૪માં ઉલ્લેખિત શરતોનું પાલન કરવાની જોગવાઈ કરવામાં આવે છે.ઉપરોક્ત અનુસૂચિ-૪ તારીખ ૧-૭-૦૮ માં ઉલ્લેખિત શરતોમાં, બાંધકામ માટેની સમય મર્યાદાને લગતી કોઈ શરત રાખવામાં આવતી નથી.તેથી, તે રીતે પણ, અમારી જમીનના બિન-કૃષિ ઉપયોગ માટે તમારા દ્વારા પસાર કરાયેલા ઉપરના આદેશની તારીખ ૨૩-૮-૧૩ ની શરત નંબર ૭ કાયદા સાથે સુસંગત નથી.

અમારી રજૂઆતના સમર્થનમાં, અમે માનનીય હાઈકોર્ટ દ્વારા સ્પે.સી.એ. નં.૬૫૭૯/૨૦૦૭ (જુઓ: પરિશિષ્ટ-૩) માં પસાર કરાયેલા ૦૧-૦૫-૨૦૦૭ ના ચુકાદાની નકલ અહીં જોડીએ છીએ.

કાનૂની આધારો સાથે અમારી ઉપરોક્ત કાનૂની રજૂઆતને ધ્યાનમાં રાખીને, તમને ન્યાયના હિતમાં ૨૩-૦૮-૧૩ તારીખના તમારા ઓર્ડરના

નિર્માણની સમય મર્યાદા સંબંધિત નંબર ૭ ને કાઢી નાખવા વિનંતી કરવામાં આવે છે.

૧૫ ઉપરોક્ત સંદર્ભમાં, હવે હું ૧લી જુલાઈ, ૨૦૧૬ના રોજ કરવામાં આવેલા વિવાદિત સંદેશાવ્યવહાર પર ધ્યાન આપું છું, જે નીચે મુજબ છે:

“નં.જમન/૨/૮૭૧/૨૦૧૬
જિલ્લા કલેક્ટરની કચેરી, જામનગર,
તારીખ:૧/૭/૨૦૧૬.

પ્રતિ,
શ્રી ખિજડા મંદિર,
કે/ઓ.મહારાજ શ્રી કૃષ્ણમણિજી
ગુરુ ધર્મદાસજી મહારાજ,
શ્રી ૫ નવતનપુરીધામ,
ખંભાલિયા નાકાની બહાર, જામનગર.

વિષય:- જમીન-જામનગર-શહેર બિન-કૃષિ ઉપયોગની પરવાનગીના ક્રમમાં બાંધકામ માટેની સમય મર્યાદા સંબંધિત શરત રદ કરવી.ગામ:જામનગર (શહેર), સર્વે નં.૫૧૯, વિસ્તાર ૧૫૦૪૪૩-૯૯ ચોરસ કિ.મી.

ઉપરોક્ત વિષયના સંદર્ભમાં, અને તમારી અરજી તારીખ ૧૭/૫/૨૦૧૬ રદ કરવાની વિનંતી કરતી શરત નં.૭ “સંબંધિત હેતુ માટે પ્લેન મુજબ મંજૂર કરાયેલ બાંધકામ આ આદેશની તારીખથી છ મહિનાની અંદર શરૂ કરવું જરૂરી રહેશે અને સમગ્ર બાંધકામ ઓર્ડર નં.જમન-૨/એનએ/૨જીના ૩ વર્ષમાં પૂર્ણ કરવું જરૂરી રહેશે. જામનગર

શહેરની સરહદના સર્વેક્ષણની જમીનનો બિન-કૃષિ ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપતી આ કચેરીની નં.૨૫/૧૨-૧૩ તારીખ ૨૩/૮/૧૩ જેના સંદર્ભમાં આ જાણ કરવી છે કે, આ સંબંધમાં સૂચવવામાં આવેલી શરતો સરકારના મહેસૂલ વિભાગની ચેકલિસ્ટ મુજબ હોવાથી, વિનંતી મુજબ શરત રદ કરવાનો નિર્ણય આ કચેરીના સ્તરે લઈ શકાતો નથી.જો કે, જો એવું માનવા માટે પૂરતા કારણો હોય કે પરિસ્થિતિને કારણે સંસ્થા દ્વારા શરતોનું પાલન કરવામાં વિલંબ થાય છે, તો આવી પરિસ્થિતિમાં સંસ્થા નિયમો અનુસાર "સમય મર્યાદા" વધારવા માટે ધોરણો અનુસાર અરજી કરી શકે છે, જે નોંધવામાં આવી શકે છે.

નોંધ પર કલેક્ટરના નિર્દેશો અનુસાર.

એસડી/-

કલેક્ટર વતી, જામનગર."

૧૬ હવે હું ૧લી જુલાઈ, ૨૦૦૮ના સરકારી ઠરાવ પર ધ્યાન આપું છું, જેમાં જમીન મહેસૂલ સંહિતાની કલમ ૬૫ હેઠળ બિન-કૃષિ મંજૂરી આપવાની પ્રક્રિયા સૂચવવામાં આવી છે.એ જ આ રીતે વાંચે છે:

"જમીન મહેસૂલ સંહિતાની
કલમ-૬૫ હેઠળ બિન-
કૃષિ પરવાનગીની પ્રક્રિયા

ગુજરાત સરકાર, મહેસૂલ વિભાગ,
ઠરાવ નં. બખપ/૧૦૦૬/૪૨૫ કે
સચિવાલય, ગાંધીનગર
તારીખ:૧-૭-૨૦૦૮

સંદર્ભ:-

(૧) ઠરાવ નં. જેપીવી/૧૦૭૯/૧૦૭૯/૨૦૬૪/કે તારીખ

૧૭.૭.૮૦

પ્રસ્તાવના-

બિન-કૃષિ હેતુ માટે કૃષિ જમીનનો ઉપયોગ કરવા, તે સંબંધમાં દંડની કાર્યવાહી હાથ ધરવા અને રૂપાંતરણ કર નક્કી કરવા સંબંધિત જોગવાઈઓ કલમ ૬૫,૬૫/એ, ૬૬ માં કરવામાં આવી છે.૬૭. આ સંદર્ભમાં, કલેક્ટર/જિલ્લા પંચાયત પાસેથી કૃષિ સિવાયના હેતુ માટે જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ કરવા માટે પરવાનગી મેળવવાની જોગવાઈ કરવામાં આવી છે.

બિન-કૃષિ મંજૂરી મેળવવાની પ્રક્રિયાને વધુ ઝડપી અને સરળ બનાવવાના હેતુથી, રાજ્ય સરકારે હવે, વિસ્તૃત વિચારણા કર્યા પછી, અહીં સંલગ્ન અનુસૂચિ-૧ માં દર્શાવેલ પ્રવર્તમાન

ઠરાવોને રદ કરીને, અહીં ઉપર ઉલ્લેખિત ઠરાવની જોગવાઈઓને ચાલુ રાખીને નીચેની પ્રક્રિયાને અનુસરવાનો નિર્ણય લીધો છે.

ઠરાવ:

૧. બિન-કૃષિ મંજૂરી આપવા અને તે સંબંધમાં દંડ માટે કાર્યવાહી હાથ ધરવા, બિન-કૃષિ આકારણી દર (આકાર) અને રૂપાંતરણ કર નક્કી કરવા માટે સક્ષમ સત્તાઓ:

ક્રમ નં.	સક્ષમ સત્તાધિકારી	આવરી લેવાયેલો વિસ્તાર
(એ)	કલેક્ટર	મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, વિસ્તાર, શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, વિસ્તાર વિકાસ સત્તામંડળ, સૂચિત વિસ્તાર અને છાવણી વિસ્તારમાં આવરી લેવાયેલો વિસ્તાર અને 'એ' અને 'બી' વર્ગની નગરપાલિકાઓ.
(બી)	પ્રાંત અધિકારી	'સી' અને 'ડી' વર્ગની નગરપાલિકાઓ.
(સી)	તાલુકા પંચાયત	રાજ્યની છેલ્લી વસ્તી ગણતરી અનુસાર પાંચ હજારથી ઓછી વસ્તી ધરાવતા અને ૨ (બે)

		એકરની મર્યાદાની અંદરના ગામડાઓમાં.
(ડી)	જિલ્લા પંચાયત	ઉપરોક્ત પેરા (એ), (બી) અને (સી) માં સમાવિષ્ટ ન હોય તેવો ગ્રામીણ વિસ્તાર

૨. બિન-કૃષિ પરવાનગી માટે અરજી કરવાની રીત:

(અ) જમીન મહેસૂલ સંહિતા ૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ હેઠળ

બિન-કૃષિ પરવાનગી મેળવવા માટેની અરજી માત્ર

જમીનના કાનૂની માલિક/કબજોદાર દ્વારા જ કરી શકાય

છે.જો માલિક એકથી વધુ હોય, તો તમામ માલિક દ્વારા

સંયુક્ત રીતે હસ્તાક્ષરિત અરજી દાખલ કરવી જરૂરી રહેશે.

(બી) અરજદારે બિન-કૃષિ પરવાનગી મેળવવા માટે નિયત

ફોર્મ (અનુસૂચિ-૨) માં ત્રણ વાર અરજી કરવાની રહેશે.

(સી) અરજીની સાથે, અનુસૂચિ-૩માં બતાવ્યા પ્રમાણે પુરાવા

રજૂ કરવા ફરજિયાત રહેશે.

કલેક્ટર, જિલ્લા વિકાસ સત્તામંડળ, પ્રાંત

અધિકારી, તાલુકા વિકાસ અધિકારીને અરજી કરતી

વખતે ઉપરોક્ત પ્રક્રિયાનું પાલન કરવું પડશે.આ

પુરાવાઓ અને પદ્ધતિ વિના લાગુ પડતું સ્વીકાર્ય રહેશે નહીં.

૩. જમીન મહેસૂલ સંહિતાની કલમ-૬૫ હેઠળ બિન-કૃષિ પરવાનગી માટેની અરજી પ્રાપ્ત થયા પછી સક્ષમ સત્તામંડળ/કાર્યાલય દ્વારા પગલાં લેવાશે:

(એ) બિન-કૃષિ પરવાનગી માટેની અરજી પ્રાપ્ત થયા પછી, સક્ષમ સત્તામંડળ, અહીં સંલગ્ન અનુસૂચિ-૩ મુજબ પુરાવાઓની ચકાસણી કર્યા પછી, જો અરજી સ્વીકાર્ય હોય અને જો અરજદારે તેને વ્યક્તિગત રીતે આપી હોય, તો આવી અરજી માટેની રસીદ તરત જ વ્યક્તિગત રીતે જારી કરવી જરૂરી રહેશે અને જો અરજી ટપાલ દ્વારા પ્રાપ્ત થાય, તો રસીદ ૭ દિવસની અંદર અરજદારને મોકલવી જરૂરી રહેશે.

(બી) જમીન મહેસૂલ સંહિતાની કલમ-૬૫ની જોગવાઈના સંદર્ભમાં, સક્ષમ અધિકારી/સત્તામંડળ દ્વારા અરજદારને તેના નિર્ણયની જાણ ત્રણ મહિનાની વૈધાનિક

સમયમર્યાદામાં કરવી જરૂરી રહેશે, એટલે કે ત્રણ મહિનાની સમય મર્યાદા પૂર્ણ થયા પછી, અરજદારને ચોક્કસ આધારો સાથે પત્ર/પ્રમાણપત્ર, મંજૂરી પત્ર અથવા બિન-મંજૂરી પત્ર જારી કરવો જરૂરી રહેશે.

(સી) હાલમાં, સક્ષમ સત્તાવાળાઓ બિન-કૃષિ મંજૂરી આપવા માટે ૧૨ (બાર) જુદા જુદા વિભાગો પાસેથી 'અનાપત્તિ પ્રમાણપત્રો' મેળવ્યા પછી બિન-કૃષિ મંજૂરી આપવાનો નિર્ણય લે છે, તેના બદલે, હવે તેઓ અન્ય કચેરીઓ/વિભાગોના અભિપ્રાય માટે માત્ર જમીન મહેસૂલ સંહિતા અને જમીન મહેસૂલ નિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ નીચેની વસ્તુઓ અંગે માત્ર કલેક્ટર કચેરી પાસેથી અભિપ્રાય મેળવ્યા પછી નિર્ણય લેશે, અનુસૂચિ-૫ માં કલમ (૧૮) મુજબ નોટિસ જારી કર્યા પછી, તે મુજબની પ્રક્રિયા સક્ષમ અધિકારી દ્વારા અનુસરવામાં આવશે.

કલેક્ટર કચેરીએ ૨૧ દિવસની અંદર નીચેની બાબતો પર અભિપ્રાય આપવો પડશે.

- જમીનના માલિકી અધિકાર (હક) ના સંદર્ભમાં અનાપત્તિ પ્રમાણપત્ર જારી કરવાની જવાબદારી કલેક્ટર, નાયબ કલેક્ટર, પ્રાંત અધિકારી જેવા મહેસૂલ અધિકારીઓની રહેશે.
- શું આ જમીન ભાડૂત અધિનિયમ અથવા અન્ય કોઈ અધિનિયમ મુજબ પ્રતિબંધાત્મક કાર્યકાળ (નવી મુદત) ની છે?જો હા, તો શું બિન-કૃષિ હેતુ માટે જમીનના ઉપયોગ માટે કલેક્ટરનો મંજૂરી આદેશ પસાર કરવામાં આવે છે?કલેક્ટર દ્વારા નક્કી કરાયેલ પ્રીમિયમની રકમ ચૂકવવામાં આવે છે કે કેમ?
- શું આ જમીન સંપાદન હેઠળ છે?
- શું અર્બન લેન્ડ સીલિંગ એક્ટ હેઠળ સરકાર દ્વારા જમીનનો કબજો લેવામાં આવે છે?

- શું જમીનની માલિકીના સંદર્ભમાં કેસ, દાવો અથવા અપીલના મુદ્દા પર કોઈ કાર્યવાહી ચાલી રહી છે?
- શું આ જમીનની વસૂલાત માટે કોઈ સરકારી લેણાં બાકી છે?

જો કલેક્ટર કાર્યાલય નિર્ધારિત સમયમર્યાદામાં પોતાનો અભિપ્રાય નહીં આપે, તો સક્ષમ અધિકારી એમ ધારીને આગળનો નિર્ણય લેશે કે તેમની પાસે રજૂ કરવા માટે કોઈ અભિપ્રાય નથી.

(ડી) જ્યાં બિન-કૃષિ મંજૂરી આપવાની સત્તા કલેક્ટર પાસે હોય, ત્યાં કલેક્ટરે આંતરિક વ્યવસ્થા સાથે ૨૧ દિવસની અંદર ઉપરોક્ત મુદ્દાઓની ચકાસણી કરવી પડશે. આ ઉપરાંત, જ્યાં જમીન મહેસૂલ સંહિતા અથવા જમીન મહેસૂલ નિયમો હેઠળ મહેસૂલ વિભાગ વતી જિલ્લા કલેક્ટર દ્વારા અથવા પંચાયત વિભાગ વતી જિલ્લા વિકાસ અધિકારી દ્વારા બાબતોની તપાસ કરવી જરૂરી છે અને જ્યાં કોઈ વાંધો નથી, ત્યાં તેમના મંજૂરી આદેશમાં સ્પષ્ટ રીતે ઉલ્લેખ કરવો જરૂરી રહેશે. વધુમાં, જો કેન્દ્ર

સરકારના કાયદા હેઠળ સંરક્ષિત સ્મારકો તરીકે જાહેર કરાયેલા માળખાઓ માટે રાજ્ય સરકાર સિવાયના સત્તામંડળો જેવા કે રેલવે, વીજળી કંપની, એરોડ્રોમ, ભારતીય વાયુ સેના, કેન્દ્રીય પુરાતત્વ વિભાગ, ઉપરોક્ત અનુસૂચિ-પની કલમ ૧૯ (પ) અનુસાર સંરક્ષિત વન અભયારણ્ય અથવા રાષ્ટ્રીય ઉદ્યાન માટે સક્ષમ સત્તામંડળો તરફથી સકારાત્મક જવાબ ૨૧ દિવસની અંદર પ્રાપ્ત થાય છે, તો મંજૂરીના આદેશોમાં તેનો સ્પષ્ટ ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે, (જેથી બિન-કૃષિ મંજૂરી પછી, જેમની બાકીની સક્ષમ અધિકારીઓની મંજૂરી આવા અરજદારો માટે બાકી છે અને જો તેમના બાંધકામમાં આવા સત્તામંડળો તરફથી કોઈ પ્રતિબંધો લાગુ પડે છે, તો તેની ચકાસણી કરી શકાય છે.

- (ઘ) જ્યાં બિન-કૃષિ મંજૂરી આપવાનો અધિકાર જિલ્લા વિકાસ અધિકારી/પ્રાંત અધિકારી/તાલુકા વિકાસ અધિકારી પાસે હોય, ત્યાં તેઓ અરજી પ્રાપ્ત થયાના ૧૦ દિવસની અંદર અરજીની ચકાસણી કર્યા પછી કલેક્ટર કચેરીને કેસ મોકલીને ઉપરોક્ત અભિપ્રાયો મેળવવા માટે કાર્યવાહી

કરશે, કલેક્ટરનો અભિપ્રાય પ્રાપ્ત થયા પછી, સક્ષમ અધિકારી સમય મર્યાદામાં બિન-કૃષિ મંજૂરી અંગે નિર્ણય લેશે.

(એફ)એવા વિસ્તારો કે જ્યાં નગર આયોજન અધિનિયમની જોગવાઈ હેઠળ ટી. પી. યોજનાને અંતિમ સ્વરૂપ આપવામાં આવે છે અને અંતિમ પ્લોટ્સ જાહેર કરવામાં આવે છે અને યોજનાને મંજૂરી આપતા સક્ષમ અધિકારી અભિપ્રાયોની ચકાસણી કરે છે, ત્યાં કલેક્ટરે આવી કચેરીઓના મંતવ્યો માંગવાની જરૂર નથી. કલેક્ટરે માત્ર જમીનના હક, નવા કાર્યકાળ/મર્યાદિત કાર્યકાળની જમીનમાં પ્રીમિયમની વસૂલાત અને વસૂલ કરવા માટે રૂપાંતરણ કર અને બિન-કૃષિ આકારણી દર નક્કી કરવા માટે કાર્યવાહી હાથ ધરવી પડશે.

જ. જિલ્લા વિકાસ અધિકારી/તાલુકા વિકાસ કાર્યાલય દ્વારા અનુસરવાની પ્રક્રિયા:

(એ) જિલ્લા વિકાસ અધિકારી/તાલુકા કચેરી, બિન-કૃષિ પરવાનગી માટેના કેસની સંપૂર્ણ ચકાસણી કર્યા પછી અને કલેક્ટર કચેરીનો અભિપ્રાય મેળવ્યા પછી, પોતાના અભિપ્રાય સાથે કેસ જિલ્લા/તાલુકા પંચાયતના સક્ષમ અધિકારીને સમયસર રજૂ કરશે.

(બી) જમીન મહેસૂલ સંહિતાની કલમ-૬૫ની જોગવાઈ હેઠળની કોઈપણ અરજીના સંદર્ભમાં ત્રણ મહિનાની વૈધાનિક સમયમર્યાદામાં નિર્ણય લેવો જરૂરી હોવાથી, જો જિલ્લા/તાલુકા પંચાયતની સક્ષમ સત્તાધિકારી ત્રણ મહિનાની વૈધાનિક સમયમર્યાદામાં આવી અરજી પર નિર્ણય નહીં લે, તો આવા કિસ્સાઓમાં જિલ્લા વિકાસ અધિકારી/તાલુકા વિકાસ અધિકારી જમીન મહેસૂલ સંહિતાની કલમ-૬૫ની જોગવાઈ અનુસાર સ્વચાલિત બિન-કૃષિ પરવાનગીની રસીદની અરજદારને જાણ કરશે.

૫. બિન-કૃષિ મંજૂરી આપતા સક્ષમ સત્તામંડળે
અનુસૂચિ-૫માં સૂચવવામાં આવેલી માર્ગદર્શિકાઓનું
કડક પાલન કરવું પડશે.

૬. હાલમાં, રાજ્યના તમામ વિસ્તારો માટે બિન-કૃષિ મંજૂરી
આપવા માટે મહત્તમ ત્રણ મહિનાની વૈધાનિક સમય
મર્યાદા નક્કી કરવામાં આવે છે. જો કે, ઉપરોક્ત વિગતો
અનુસાર પ્રક્રિયામાં સરળતા લાવવા માટે અને બિન-કૃષિ
પ્રક્રિયાને ઝડપી બનાવવા માટે, વહીવટી રીતે નીચેની
સમય મર્યાદા નક્કી કરવાનો નિર્ણય લેવામાં આવ્યો છે.

(એ) સમગ્ર રાજ્યમાં રહેણાંક હેતુ માટે બિન-કૃષિ મંજૂરી
આપવા માટે મહત્તમ સમય મર્યાદા ૩૦ દિવસ છે.

(બી) સમગ્ર રાજ્યમાં અન્ય હેતુઓ માટે બિન-કૃષિ મંજૂરી
આપવા માટે મહત્તમ સમય મર્યાદા ૪૫ દિવસ છે.

તે વધુ સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે કે, ઉપરની (એ)
અને (બી) વહીવટી સૂચનાઓ હોવાથી, જો ઉપરોક્ત

સમયમર્યાદામાં આવા બિન-કૃષિ ઉપયોગની અરજીઓનો નિકાલ કરવો શક્ય ન હોય, તો આવા કિસ્સાઓમાં બિન-કૃષિ પરવાનગી આપમેળે આપવામાં આવી હોવાનું માનવામાં આવશે નહીં.

૭. યોજનાઓને મંજૂરી આપતા સક્ષમ અધિકારી બિન-કૃષિ પરવાનગી વિના યોજનાઓને મંજૂરી આપી શકે છે, પરંતુ બિન-કૃષિ પરવાનગી વિના આવા બાંધકામ માટે મકાનની પરવાનગી આપી શકતા નથી.

૮. બિન-કૃષિ પરવાનગી જારી કરનાર દરેક સક્ષમ સત્તામંડળે બિન-કૃષિ પરવાનગી આપેલા આદેશ સાથે અનુસૂચિ-૪ જોડવી પડશે અને અરજદારને સ્પષ્ટ રીતે જાણ કરવી પડશે કે આ મંજૂરી અનુસૂચિ-૪ની શરતોને આધિન આપવામાં આવી છે, અને તે અસરનો ઉલ્લેખ કરવો પડશે કે અરજદારે તેમાં ઉલ્લેખિત શરતોનું પાલન કરવું પડશે, તે આદેશમાં કરવામાં આવશે, અને એ પણ ઉલ્લેખ કરવો જરૂરી રહેશે કે જો અરજદાર તેમાંની કોઈપણ

શરતોનું ઉલ્લંઘન કરે છે, તો તેની સામે શરતોનું ઉલ્લંઘન કરવા બદલ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે.

૯. ઉપરોક્ત જોગવાઈઓને તમામ સક્ષમ અધિકારીઓના ધ્યાનમાં લાવીને, આ જોગવાઈઓનું રાજ્યમાં કડક પાલન કરવામાં આવશે.

રાજ્યપાલશ્રીના નામે અને તેમના હુકમથી,

(એસ એસ જોશી)

સરકારી મહેસૂલ વિભાગના

અવર સચિવ "

૧૭ અનુસૂચિ-૪, જે શરતો અથવા તેના બદલે ઠરાવ સાથે જોડાયેલી જરૂરી શરતો લાદવા માટેની માર્ગદર્શિકા નીચે મુજબ છે:

"અનુસૂચિ-૪

(બિન-કૃષિ પરવાનગી મેળવવા ઇચ્છતા અરજદાર

દ્વારા અનુસરવાની શરતો:

(આ અનુસૂચિ બિન-કૃષિ મંજૂરી આપતા સક્ષમ
અધિકારી દ્વારા બિન-કૃષિ મંજૂરી આપતા આદેશ સાથે
જોડવામાં આવશે.)

- (૧) જમીન રેકૉર્ડના જિલ્લા નિરીક્ષક દ્વારા બહાર પાડવામાં
આવેલી માપન પત્રકમાં મૂળ ટીપ્પનની સીમાઓનો
ઉલ્લેખ હોવો આવશ્યક છે. રજૂ કરેલી યોજના અને
લેઆઉટ યોજનાને સક્ષમ સ્તરે મંજૂરી આપવામાં આવી
હોવી જોઈએ.
- (૨) બાંધકામ શરૂ કરતા પહેલા, બાંધકામ યોજનાઓને સક્ષમ
અધિકારી પાસેથી મંજૂરી મેળવવી જરૂરી રહેશે. જો કે,
અરજદાર બિન-કૃષિ પરવાનગી મેળવ્યા વિના આવા
બાંધકામ માટે મકાન પરવાનગી મેળવી શકશે નહીં.
- (૩) શહેરી વિસ્તારો કે જ્યાં નગર આયોજન યોજનાને મંજૂરી
આપવામાં આવી છે, ત્યાં બાંધકામ જીડીસીઆર અને
ઝોનિંગના નિયમો અનુસાર કરવું જરૂરી રહેશે.

- (જ) આરોગ્ય અને સ્વચ્છતાને ધ્યાનમાં રાખીને, મંજૂર કરેલી યોજનાઓ અનુસાર ગંદા પાણીના નિકાલ માટે જોગવાઈ કરવામાં આવશે.
- (પ) અરજદારે રિબન વિકાસ નિયમો હેઠળ રસ્તાના પ્રકારને ધ્યાનમાં રાખીને બાંધકામ અને રસ્તાના કેન્દ્ર બિંદુ વચ્ચેનું અંતર જાળવવું જરૂરી રહેશે.
- (ડ) જો ઔદ્યોગિક હેતુ માટે પરવાનગીની વિનંતી કરવામાં આવે તો બાંધકામ શરૂ કરતા પહેલા જિલ્લા ઉદ્યોગ અધિકારીની જરૂરી મંજૂરી મેળવ્યા પછી જ આગળની કાર્યવાહી કરવામાં આવશે.
- (ઢ) જો લોટ મિલ, સિનેમા/ટૂરિંગ સિનેમા/થિયેટર માટે પરવાનગીની વિનંતી કરવામાં આવે તો બિન-કૃષિ મંજૂરીના સંદર્ભમાં જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી મેળવ્યા પછી જ આગળની કાર્યવાહી કરવામાં આવશે.
- (ઠ) પેટ્રોલ, ડીઝલ, કેરોસીન, સીએનજી, એલપીજી પંપ સ્થાપિત કરવા માટે બિન-કૃષિ મંજૂરીના સંદર્ભમાં

બાંધકામ શરૂ કરતા પહેલા જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી મેળવ્યા પછી આગળની કાર્યવાહી કરવામાં આવશે.

(૯) મેગેઝિન, ફાયર વર્ક્સ, ફાયર કેકર્સ માટે બિન-કૃષિ પરવાનગીની પ્રક્રિયા કરવા માટે, આગળની કાર્યવાહી જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી લેવામાં આવશે.

(૧૦) જો પ્રશ્નમાં જમીન જેલની નજીક છે, તો ૧૮૪ મીટરનું અંતર છોડ્યા પછી બાંધકામ કરવું પડશે.

(૧૧) જો સંબંધિત જમીન રેલવે સરહદની નજીક છે, તો ૩૦ મીટરનું અંતર છોડ્યા પછી બાંધકામ કરવું પડશે.

(૧૨) જ્યાં ઇલેક્ટ્રિક ગ્રીડ વાયર-કેબલ્સ/હાઈ ટેન્શન પાવર અથવા થાંભલાઓ જમીનની ઉપર અથવા તેની બાજુમાં સ્થિત હોય, ત્યાં તે સંદર્ભમાં લાગુ નિયમોનું પાલન કરવામાં આવશે અને તે મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવશે.

(૧૩) જે જમીન માટે બિન-કૃષિ પરવાનગીની વિનંતી કરવામાં આવી છે તે એરોડ્રોમની આસપાસ ૨૦ કિલોમીટરની ત્રિજ્યામાં હોય, તો બાંધકામની ઊંચાઈ માટે જરૂરી અને એરોડ્રોમને ધ્યાનમાં રાખીને જરૂરી 'અનાપત્તિ પ્રમાણપત્ર' નાગરિક ઉક્તચન વિભાગ પાસેથી મેળવવું જરૂરી રહેશે અને નાગરિક ઉક્તચન વિભાગના નિયમોનું પાલન કરવું પડશે.

(૧૪) બાંધકામ ૮૦૦ મીટરની બહાર કરવું પડશે. ભારતીય વાયુસેનાના હવાઈમથક અને સ્થાપનથી ત્રિજ્યા.

(૧૫) ઓએનજીસી નજીક આવેલી જમીનના કિસ્સામાં, અરજીમાં સંબંધિત નિયમોનું પાલન કરવું જરૂરી રહેશે.

(૧૬) નર્મદા નહેર/અન્ય સિંચાઈ નહેરોની નજીક આવેલી જમીનના સંદર્ભમાં, સૂચિત બાંધકામ માટે જાળવવાના અંતર સંબંધિત નિયમોનું પાલન કરવામાં આવશે.

(૧૭) જ્યાં પણ જરૂરી હોય ત્યાં કેન્દ્ર સરકાર અથવા રાજ્ય સરકાર દ્વારા કાયદા હેઠળ સંરક્ષિત સ્મારકો તરીકે જાહેર

કરાયેલા પ્રાચીન સ્મારકોથી ૧૦૦ મીટર સુધીનું અંતર જાળવવા માટે અરજદારે પ્રવર્તમાન જોગવાઈઓનું પાલન કરવું પડશે.

(૧૮) અરજદારે જ્યાં પણ જરૂરી હોય ત્યાં આરક્ષિત વન જમીન તરીકે જાહેર કરાયેલી અથવા ભારતીય વન અધિનિયમ હેઠળ સંરક્ષિત જંગલ/જમીનથી અંતર જાળવવા માટેની જોગવાઈઓનું પાલન કરવું પડશે.

(૧૯) અરજદારે જ્યાં પણ જરૂરી હોય ત્યાં વન જીવન સંરક્ષણ અધિનિયમ, ૧૯૭૨ હેઠળ અભયારણ્ય અથવા રાષ્ટ્રીય ઉદ્યાન તરીકે જાહેર કરાયેલા કોઈપણ વિસ્તારની સીમાથી અંતર જાળવવાની જોગવાઈઓનું પાલન કરવું પડશે.

અરજદારે ઉપરોક્ત સૂચનાઓનું કડકપણે પાલન કરવું પડશે, જેમાં નિષ્ફળ જતાં સક્ષમ અધિકારી તેને શરતનું ઉદ્ધંધન ગણાવીને કાનૂની કાર્યવાહી કરશે."

૧૮ આમ, ઉપર ઉલ્લેખિત અનુસૂચિ-જના સાદા વાંચન પર તે સ્પષ્ટ થાય છે કે તેમાં વિકાસની શરૂઆત કરવા અને ચોક્કસ સમયગાળામાં તેને પૂર્ણ કરવા

માટે કોઈ ચોક્કસ સમયગાળાનો ઉલ્લેખ કરતી કોઈ શરત નથી. જો એમ હોય તો, એવું કહી શકાય કે ન તો કોઈ વૈધાનિક નિયમ છે જે આવી શરત લાદવાની સત્તાને સત્તા આપે છે અને ન તો રાજ્ય સરકાર દ્વારા અનુસૂચિ-૪ ના સ્વરૂપમાં બહાર પાડવામાં આવેલી માર્ગદર્શિકાના રૂપમાં કંઈ છે, જે આવી શરત માટે જોગવાઈ કરે છે. આવા સંજોગોમાં, સત્તાધિકારી દ્વારા પોતાની જાતે અને તે પછી હાંસલ કરવાના હેતુ સાથે કોઈ જોડાણ વિના આવી શરત લાદવાને વિવેકાધીન શક્તિનો મનસ્વી ઉપયોગ કહી શકાય. સત્તાનો આ પ્રકારનો ઉપયોગ ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪ની કસોટીમાં પાસ નહીં થાય. ૧લી જુલાઈ, ૨૦૧૬ના રોજ જામનગરના કલેક્ટર દ્વારા અરજદારને સંબોધીને કરાયેલો સંદેશાવ્યવહાર પણ ભ્રામક છે. સંદેશાવ્યવહારમાં જણાવવામાં આવ્યું છે કે સમયગાળાના સંદર્ભમાં શરત નંબર ૭ રાજ્ય સરકારના મહેસૂલ વિભાગ દ્વારા પૂરી પાડવામાં આવેલી તપાસ યાદી અનુસાર લાદવામાં આવી છે. કદાચ, જે જણાવવાની માંગ કરવામાં આવી છે તે ઉપર ઉલ્લેખિત ઠરાવ સાથે જોડાયેલ અનુસૂચિ-૪ વિશે છે. જો કે, ઉપર ચર્ચા કર્યા મુજબ તે બીજી રીત છે.

૧૯ ચાલો હું આ તબક્કે આ અદાલતના કેટલાક નિર્ણયો પર ધ્યાન આપું, જોકે સીધા નહીં, પ્રશ્નના મુદ્દા પર.

૨૦ દહ્યાભાઈ લાલદાસ (મૃત) માં તેમના કાયદાકીય વારસદારો અને કાયદાકીય પ્રતિનિધિઓ દ્વારા:ભીખુભાઈ દહ્યાભાઈ પટેલ અને અન્યો વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય અને અન્યનો ૧૯૯૭ (૨)-જી. એલ. એચ.-૬૩૩માં અહેવાલ, આ અદાલતના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે પેરા ૮માં નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું:

“આ ઉપરાંત, આ અરજીના પરિશિષ્ટ એ ખાતેના આદેશને અનુસરીને બાંધકામ કાર્ય પૂર્ણ કરવાના હેતુ માટે સમય-મર્યાદા નક્કી કરવી એ ડિરેક્ટરીની શરત હતી અને ફરજિયાત શરત નહોતી.એન. એ. ની પરવાનગી રદ થઈ શકી ન હોત જો મૃતક તેના નિયંત્રણની બહારના અમુક સંજોગોને કારણે નિયત સમયમર્યાદામાં બાંધકામ કાર્ય પૂર્ણ કરી શક્યો ન હોત, જેમ કે વાજબી લાંબા સમયગાળા માટે કોઈપણ સ્વરૂપમાં બાંધકામ સામગ્રીની અનુપલબ્ધતા.તે કિસ્સામાં, સત્તામંડળને તેના વિસ્તરણ માટે જમીનની વાસ્તવિકતા વિશે સંતુષ્ટ થવા પર સમય મર્યાદા વધારવાની જરૂર પડી શકે છે.આ બાબતને ધ્યાનમાં રાખીને, બાંધકામ કાર્ય પૂર્ણ કરવા માટે સમયમર્યાદા વધારવા માટે અરજી કરવામાં મૃતકની

ભૂલને માત્ર તકનીકી ઉદ્ધંધન કહી શકાય, જે એન. એ.
ની પરવાનગી રદ કરવાની કોઈ ગંભીર અથવા ગંભીર
કાર્યવાહીની બાંધધરી આપતું નથી.સામાવાળા નંબર ૨
આ બાબતના આ પાસાથી અજાણ હોવાનું જણાય છે.આ
અરજીના પરિશિષ્ટ-F ખાતેના વિવાદિત આદેશને, જેમ
કે આ અરજીના પરિશિષ્ટ-G ખાતેના આદેશ દ્વારા
પુનરાવર્તનમાં સમર્થન આપવામાં આવ્યું છે, તેથી તેના
લેખક દ્વારા મનની અરજી ન કરવાના આધારે કાયદામાં
ટકાવી શકાતો નથી."

૨૧ અસ્કા કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ વિરુદ્ધ ગુજરાત
રાજ્યના ૧૯૯૬ (૨) જી. એલ. એચ. (યુ. જે.)-૩૪માં નોંધાયેલા
કેસમાં, આ અદાલતના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે પેરા ૪માં નીચે મુજબ
અવલોકન કર્યું હતું:

"એ ઉદ્દેખ કરી શકાય છે કે નિયત સમયમર્યાદામાં
બાંધકામ પૂર્ણ કરવાની શરતને ડિરેક્ટરી તરીકે ગણવી
જોઈએ અને ફરજિયાત નહીં.શક્ય છે કે બાંધકામનું કામ
વિવિધ કારણોસર નિર્ધારિત સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ ન થઈ

શકે. ઉદાહરણ તરીકે, જે વિસ્તારમાં આવી એન. એ. મંજૂરી આપવામાં આવે છે તે વિસ્તારને બે-ત્રણ વર્ષ સુધી સતત દુષ્કાળને કારણે પાણીની તીવ્ર અછતનો સામનો કરવો પડી શકે છે. ચોક્કસ સમયગાળા માટે બાંધકામ સામગ્રીની અનુપલબ્ધતાને કારણે બાંધકામ પ્રવૃત્તિ હાથ ધરવામાં આવી શકશે નહીં. જો આ વિસ્તાર પૂર, રમખાણો, ભૂકંપ અને/અથવા તેના જેવી અણધારી ઘટનાઓથી પ્રભાવિત હોય તો બાંધકામ પ્રવૃત્તિ અટકી શકે છે. જો આવી બાંધકામ પ્રવૃત્તિ સંબંધિત વ્યક્તિના નિયંત્રણ બહારના સંજોગોને કારણે નિર્ધારિત સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ ન થાય, તો તે હેતુ માટે જરૂરી અરજી કરવા પર આવા બાંધકામ પૂર્ણ કરવા માટેની સમયમર્યાદા લંબાવી શકાય છે. જો આવા આધાર પર સમય મર્યાદા લંબાવી શકાય તેવી હોય, તો નિર્ધારિત સમય મર્યાદામાં આવા બાંધકામને પૂર્ણ કરવાની શરતને ડિરેક્ટરી કહી શકાય અને ફરજિયાત નથી."

૨૨ નારાયણદાસ નાથુમલ હેમરાજનીની પત્ની જ્યાબેન વિરુદ્ધ જિલ્લા કલેક્ટર બરોડાના ૨૦૦૮ (૧) જી. એલ. આર. ૨૦૨ના કેસમાં, આ

અદાલતના એક વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે બોમ્બે જમીન મહેસૂલ સંહિતાની કલમ ૬૭ અને ગુજરાત જમીન મહેસૂલ નિયમો, ૧૯૭૨ના નિયમ ૯૧ પર વિચારણા કરતી વખતે, પેરા પમાં નીચે મુજબ ચુકાદો આપ્યો હતો:

“બંને પક્ષોના વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા પછી અને કેસની હકીકતો અને સંજોગોને ધ્યાનમાં રાખીને, ૪ જુલાઈ/ઓગસ્ટ, ૨૦૦૫ ના રોજનો આદેશ સામાવાળા નં. ૩ વડોદરા જિલ્લા વિકાસ અધિકારી (અરજીના મેમોના પરિશિષ્ટ "જી" પર) ને આથી રદ કરવામાં આવે છે અને મુખ્યત્વે નીચેની હકીકતો અને કારણોસર અલગ રાખવામાં આવે છે:

(૧) વર્તમાન અરજદારે જમીન ધારક સર્વે નં.૧૩૬/૩ તુલસીગામ ગામ, તા.સાવલી, જિલ્લો:વડોદરા ખાતે ૫૫૬૫૨ ચોરસ મીટરમાં ફેલાયેલું પથ્થરોના ખોદકામ માટેનું આવેલ છે. ૨૬મી માર્ચ, ૧૯૯૭ અને ૪થી ઓક્ટોબર, ૧૯૯૭ના રોજ સંબંધિત સત્તાવાળાઓ દ્વારા બિન-કૃષિ ઉપયોગની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી.અરજદારે જમીન પર ખેતી કરવાનું ચાલુ રાખ્યું

હતું.બિન-કૃષિ ઉપયોગ ક્યારેય શરૂ થયો ન હતો.વર્તમાન કેસની હકીકતો અને બોમ્બે લેન્ડ રેવન્યુ કોડની જોગવાઈઓને જોતાં, મંજૂર કરાયેલી એન. એ. પરવાનગી એ અરજદાર પર મૂકવામાં આવેલી ફરજ નથી કે અરજદારે બિન-કૃષિ ઉપયોગથી શરૂઆત કરવી જોઈએ.તેનાથી વિપરીત, તે સત્તા અરજદારમાં નિહિત છે જેને મિલકતનો બિન-કૃષિ ઉપયોગ શરૂ કરવા કે ન કરવા માટે એન. એ. ની પરવાનગી આપવામાં આવી છે.

(૨) વર્તમાન કેસની હકીકતો પર નજર કરીએ તો જમીન ધારક સર્વે નં. ૧૩૨, ૧૩૧ અને ૧૩૫ એન. એ. ની પરવાનગી મેળવ્યા પછી, અરજદારે ખેતીનો ઉપયોગ ચાલુ રાખ્યો અને જમીનમાંથી પથ્થરોનું ઉત્ખનન કર્યું નથી.તે સામાવાળાઓનો કેસ નથી કે બિન-કૃષિ ઉપયોગ પહેલેથી જ શરૂ થઈ ગયો છે અને તેથી, જે પણ પ્રશ્ન ઊભો થાય તે જમીન માટે બિન-કૃષિ મૂલ્યાંકનનો કોઈ પ્રશ્ન નથી.૧૮૭૯ની સંહિતાની કલમ ૬૭નો કોઈ ભંગ થયો નથી.બિન-કૃષિ ઉપયોગની પરવાનગી માત્ર અરજદારને બિન-કૃષિ ઉપયોગ શરૂ કરવા માટે સક્ષમ

બનાવે છે.એન. એ. ની મંજૂરી મળતાની સાથે જ રાજ્ય
નાગરિકોને બિન-કૃષિ કામગીરી શરૂ કરવા માટે મજબૂર
ન કરી શકે."

૨૩ કનૈયાલાલ માણેકલાલ શેઠ વિરુદ્ધ સક્ષમ સત્તાધિકારી અને વધારાની
(ટોચમર્યાદા) ના કેસમાં, રાજકોટે એ. આઈ. આર. ૧૯૯૪ ગુજરાત
૧૩૦માં અહેવાલ આપ્યો હતો, જ્યારે શહેરી જમીન (ટોચમર્યાદા અને
નિયમન) અધિનિયમ (૧૯૭૬નો ૩૫) ની કલમ ૨૧ (૧) ને ધ્યાનમાં
લેતા, આ અદાલતના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે પરિચ્છેદ ૧૫ અને ૧૬માં
નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું:

"૧૫. સમાજના નબળા વર્ગો માટે રહેઠાણ એકમોના નિર્માણ
માટે સમયબદ્ધ સમયપત્રક સામાન્ય જનતાના હિતમાં
હશે તેવી અસર માટે વિદ્વાન સહાયક સરકારી વકીલો
દ્વારા મારી સમક્ષ કરવામાં આવેલી રજૂઆતથી હું ફરીથી
પ્રભાવિત થયો નથી.અહીં ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ, સરકાર
અથવા વૈધાનિક આવાસ બોર્ડ જેવી સરકારી સંસ્થાઓ
માટે સમાજના નબળા વર્ગો માટે મોટા પાયે આવાસ-
એકમોનું નિર્માણ હાથ ધરવું લગભગ અશક્ય હશે. ધારકો

વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલો તેમની રજૂઆતમાં સાચા છે કે અધતન તકનીકીના આ દિવસોમાં એક ઊંચી ઈમારત માત્ર એક વર્ષમાં જ આવી શકે છે.જો કાયદાની કલમ-૨૧ (૧) હેઠળ પરવાનગી મેળવ્યા પછી પણ જમીન ધારક તેના નિયંત્રણ બહારના સંજોગોને કારણે અથવા અન્યથા પણ બે વર્ષ સુધી આવા બાંધકામનું કામ હાથ ધરવા માટે અસમર્થ હોય, તો પણ તેના માટે તેની ગુણવત્તાનો ત્યાગ કર્યા વિના નિર્ધારિત સમય મર્યાદામાં બાંધકામ કાર્ય પૂર્ણ કરવું શક્ય બનશે.ફરીથી, ઘણીવાર એવું બને છે કે કાયદાની કલમ-૨૧ (૧) હેઠળ પરવાનગી મેળવનાર જમીન ધારકના નિયંત્રણની બહારના સંજોગોને કારણે બાંધકામ શરૂ કરવામાં વિલંબ થાય છે. તે સ્પષ્ટ છે કે તેણે ખાલી જમીનના સંદર્ભમાં કોઈ બિન-કૃષિ-ઉપયોગની પરવાનગી મેળવી ન હોત.કાયદાની કલમ-૨૧ (૧) હેઠળ સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા મંજૂર કરાયેલી યોજનાનો અમલ કરવા માટે, તેણે ખાલી જમીનના સંદર્ભમાં બિન-કૃષિ-ઉપયોગની પરવાનગી મેળવવી પડશે.તેમાં થોડો સમય લાગી શકે છે.શક્ય છે કે આવી પરવાનગીને તુરંત આધારો પર

નકારી શકાય.તે કિસ્સામાં, જમીન ધારકને આ બાબતને અપીલમાં અથવા પુનરાવર્તનમાં લઈ જવાની જરૂર પડી શકે છે અથવા કોઈ મુકદ્દમો દાખલ કરવાની જરૂર પડી શકે છે.તે ફરીથી સમય માંગી લેતી પ્રક્રિયા હોઈ શકે છે.વધુમાં, સ્થાનિક સત્તાધિકારી પાસેથી બાંધકામની પરવાનગી પણ મેળવવી પડી શકે છે.આવી ઇમારતની પરવાનગી મેળવવામાં થોડો સમય વેડફાય છે.આવી વધારાની જમીન ધરાવતા વિસ્તારમાં વિક્ષેપ થઈ શકે છે અને બિન-કૃષિ-ઉપયોગની પરવાનગી અને સંબંધિત અધિકારીઓ પાસેથી મકાનની પરવાનગી મેળવવામાં આવે તે છતાં કોઈ બાંધકામ પ્રવૃત્તિ શરૂ કરી શકાતી નથી.બાંધકામ કાર્ય શરૂ કરવામાં વિલંબ થવાના એક હજાર કારણો હોઈ શકે છે.જે જોવાની જરૂર છે તે એ છે કે યોજના નિર્ધારિત સમય મર્યાદામાં પૂર્ણ થાય છે કે નહીં.આ બાબતની તે દ્રષ્ટિએ પણ, મારો અભિપ્રાય છે કે બાંધકામ પ્રવૃત્તિ શરૂ કરવાની સમયમર્યાદા જેવી શરત લાદવી એ જાહેર હિતમાં એટલું નથી જેટલું કરવામાં આવે છે.

૧૬. મારી ઉપરોક્ત ચર્ચાને ધ્યાનમાં રાખીને, મારો અભિપ્રાય છે કે સક્ષમ સત્તામંડળ પાસે નિયમો સાથે જોડાયેલી અનુસૂચિ ૧-એમાં નિર્ધારિત શરતો સિવાય અન્ય શરતો સૂચવવાની કોઈ સત્તા નથી.આ ધારકોને આધિન હોઈ શકે છે કે કાયદાની કલમ-૨૧ (૧) ની યોજનામાં કેટલીક શરતો નિર્ધારિત કરી શકાય છે અથવા સૂચવી શકાય છે. ઉદાહરણ તરીકે, એવી શરત નક્કી કરી શકાય છે કે સમાજના નબળા વર્ગના એક પરિવારને એકથી વધુ આવાસ-એકમ ફાળવવા જોઈએ નહીં.આ એ. આઈ. આર. ૧૯૯૦ એસ. સી. ૬૩૦ (પાનું ૬૩૫ પર ફરો ૧૭ દ્વારા) માં નોંધાયેલા શાંતિસ્ટાર બિલ્ડર્સ વિરુદ્ધ નારાયણ ખિમલાલ ટોટામેના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા તેના ચુકાદામાં જાહેર કરાયેલા બંધનકર્તા કાયદાને અનુરૂપ હશે.ઉપરોક્ત મુજબ, કાયદાની કલમ ૨૧ (૧) માં પ્રતિબિંબિત કાયદાકીય નીતિ સાથે સુસંગત હોય તેવી શરતો લાદવામાં આવી શકે છે, કારણ કે આવી શરતો તે હેઠળ બિલ્ટ-ઇન જોવા મળશે.આવી શરતો સિવાય, સક્ષમ સત્તાધિકારી નિયમો દ્વારા નિર્ધારિત શરતો અથવા

બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, અનુસૂચિ ૧-એ માં નિર્ધારિત
શરતો સિવાય અન્ય કોઈ શરતો લાદશે નહીં."

૨૪ આ અદાલતના ઉપરોક્ત નિર્ણયો પરથી જે સ્પષ્ટ થાય છે તે એ છે કે એન.
એ. ની પરવાનગી આપતી વખતે આવી શરત લાદવામાં આવે તો પણ, તેને
ડિરેક્ટરી તરીકે સમજી શકાય છે અને ફરજિયાત નથી.ઉપર ઉલ્લેખિત કોઈ
પણ કેસમાં, આ અદાલત આવી શરત લાદવાની સત્તામંડળની સત્તાના
સંદર્ભમાં મુદ્દા પર ગઈ હતી અને આવી શરતના ઉદ્દેશ્ય સાથે જોડાણ હાંસલ
કરવાની માંગ કરી હતી.હું આ મુદ્દા પર ધ્યાન આપવાનો પ્રસ્તાવ કરું છું.

૨૫ સંહિતાની કલમ ૬૫ હેઠળ કલેક્ટરને આપવામાં આવેલી સત્તા કાર્યકારી
સત્તા અથવા વહીવટી સ્વરૂપની સત્તા છે.કલેક્ટરની પૂર્વ પરવાનગી વિના
કૃષિ જમીનનો બિન-કૃષિ ઉપયોગ કરી શકાતો નથી અને જો આવી
પરવાનગી વિના તેનો ઉપયોગ કરવામાં આવે તો કલેક્ટરને જમીન ફરી શરૂ
કરવાની સત્તા આપવામાં આવે છે.હું સમજી શકતો નથી કે જમીનના
માલિકને આવી ગેરવાજબી સ્થિતિ શા માટે ભોગવવી જોઈએ.એકવાર
જમીનનો ઉપયોગ બિન-કૃષિ હેતુ માટે કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવે,
પછી, મારા મતે, વિકાસની શરૂઆત કરવી તે જમીન માલિકની
વિવેકબુદ્ધિમાં હશે.જમીનના માલિકને નિયત સમયગાળામાં બાંધકામ પૂર્ણ

કરવા માટે કેવી રીતે શરતો પર મૂકી શકાય.જો વહીવટી કાયદાને સત્તાના ઉપયોગના અભ્યાસ તરીકે જોવામાં આવે, તો તેના સૌથી મહત્વપૂર્ણ હિતોમાંથી એક વિવેકબુદ્ધિ છે, કારણ કે વિવેકબુદ્ધિ પરની મર્યાદાઓ તે જ સમયે સત્તા પરની મર્યાદાઓ છે જે આપણા પ્રકારની લોકશાહીમાં કોઈપણ હોઈ શકે છે.વિવેકબુદ્ધિને શ્રેષ્ઠ રીતે નિર્ણય લેવાની શક્તિ તરીકે વ્યાખ્યાયિત કરી શકાય છે જે કોઈપણ ઉદ્દેશ્યપૂર્ણ રીતે સાચો કે ખોટો હોવાનું નક્કી કરી શકાતું નથી.વિવેક અને અધિકારક્ષેત્ર બંને વહીવટી કાયદામાં અત્યંત મહત્વના શબ્દો છે અને તેઓ કેટલીકવાર વિનિમયક્ષમ હોવાથી, તેમને મૂંઝવણમાં મૂકવું મુશ્કેલ નથી.અધિકારક્ષેત્ર એ કોઈ ચોક્કસ કાર્ય કરવાની સત્તાનો વધુ સામાન્ય ખ્યાલ છે, પછી ભલે તેમાં વિવેકબુદ્ધિ શામેલ હોય કે નહીં.આ પરથી એવું બને છે કે વિવેકબુદ્ધિ મેળવવા માટે કોઈની પાસે અધિકારક્ષેત્ર હોવું જરૂરી છે, પરંતુ તેનાથી વિપરીત સાચું હોવું જરૂરી નથી.જો કોઈ વ્યક્તિ પોતાની વિવેકબુદ્ધિની મર્યાદા ઓળંગે છે, તો તે આપમેળે પોતાના અધિકારક્ષેત્રને ઓળંગે છે, પરંતુ અધિકારક્ષેત્રની મર્યાદાઓનું ઉદ્દંઘન એવા લોકો દ્વારા પણ થઈ શકે છે જેમની પાસે વિવેકબુદ્ધિ નથી.એકવાર ખેતી સિવાયના હેતુ માટે જમીનનો ઉપયોગ કરવાનો આદેશ પસાર થઈ જાય, પછી જમીન માલિકે સત્તાધિકારી દ્વારા નક્કી કરાયેલ પ્રીમિયમ ચૂકવવાનું હોય છે.પ્રીમિયમ માટે જરૂરી રકમ ચૂકવવામાં આવે તે પછી જ સત્તામંડળ એન. એ. ની પરવાનગી

આપતો આદેશ પસાર કરશે.આ તબક્કે, ગુજરાત જમીન મહેસૂલ નિયમોના નિયમ ૮૬ (૧) (એ) ની તપાસ કરવી અયોગ્ય રહેશે નહીં, કારણ કે તે વર્ષ ૧૯૭૮માં નાબૂદ કરવામાં આવ્યા તે પહેલાં હતી.નિયમ ૮૬ (૧) (એ) નીચે મુજબ વાંચે છે:

“૮૬. બિન-કૃષિ આકારણીનો કર ક્યારે શરૂ કરવો. –

(૧)(એ) કલમ ૬૫ હેઠળ કોઈ પણ બિન-કૃષિ હેતુઓ માટે જમીનનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવી હોય, તો આવી જમીન પર બિન-કૃષિ આકારણી તે દિવસથી વસૂલવામાં આવશે કે જેના દિવસે બિન-કૃષિ ઉપયોગ શરૂ થાય છે.

(બી) સહકારી આવાસ મંડળીઓ દ્વારા રાખવામાં આવેલી બાંધકામ સાઈટ્સના કિસ્સામાં, જે બિન-કૃષિ આકારણી પર બાંધવામાં આવી નથી, તે જમીનનો કબજો લેવામાં આવ્યો તે તારીખ પછીના ત્રણ વર્ષથી અથવા જમીનનો બિન-કૃષિ ઉપયોગ શરૂ થાય તે તારીખ સુધી, જે પછીનું હોય તે વસૂલવામાં આવશે.

(૨) આવી જમીનનો કબજો લેનાર, જે તારીખે આવી શરૂઆતથી એક મહિનાના સમયગાળાની અંદર બિન-કૃષિ ઉપયોગ શરૂ થયો હોય તે તારીખ ગ્રામ અધિકારી દ્વારા મામલાતદારને લેખિતમાં જાણ કરશે.

(૩) જો કબજોદાર પેટા-નિયમ (૨) માં નિર્દિષ્ટ સમયગાળાની અંદર માહિતી આપવામાં નિષ્ફળ જાય, તો તે બિન-કૃષિ આકારણી ઉપરાંત કલેક્ટર નિર્દેશ કરે તેટલો દંડ ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૪) જ્યાં કોઈ પરવાનગી આપવામાં આવી ન હોય ત્યાં બિન-કૃષિ ઉપયોગ માટે વસૂલવામાં આવતી બિન-કૃષિ આકારણી મહેસૂલ વર્ષના પ્રથમ દિવસથી વસૂલવામાં આવશે જેમાં ઉપયોગ શરૂ થયો હતો; સિવાય કે કબજો કરનાર કલેક્ટરને સંતોષ આપે કે જમીનનો ઉપયોગ પછીની તારીખે બિન-કૃષિ ઉપયોગ માટે કરવામાં આવ્યો હતો, તે કિસ્સામાં બિન-કૃષિ આકારણી આવી પછીની તારીખથી વસૂલવામાં આવશે."

૨૬ આમ, જ્યારે ઉપર ઉલ્લેખિત નિયમ ૮૬ અમલમાં હતો, ત્યારે જે દિવસે બિન-કૃષિ ઉપયોગ શરૂ થયો તે દિવસથી ચોક્કસ જમીન પર બિન-કૃષિ આકારણી વસૂલવામાં આવતી હતી.નિયમ ૮૬ હટાવ્યા બાદ સ્થિતિ બદલાઈ ગઈ છે.વાસ્તવિક બિન-કૃષિ ઉપયોગ શરૂ થયો છે કે નહીં, તેનાથી કોઈ ફરક પડતો નથી.જલદી જ જમીનને બિન-કૃષિ ઉપયોગ માટે રૂપાંતરિત કરવામાં આવશે, મૂલ્યાંકન શરૂ થશે અને માલિકે તે મુજબ ચૂકવણી કરવી પડશે.આથી આવકની દ્રષ્ટિએ રાજ્યનું હિત સુરક્ષિત રહે છે.એકવાર જમીનને એન. એ. માં રૂપાંતરિત કરવામાં આવે તે પછી, તે કૃષિ જમીન તરીકે જમ કરવામાં આવશે, અને તેથી, આગામી તમામ સમય માટે આવકનું મૂલ્યાંકન પણ તે મુજબ કરવામાં આવશે.આવા સંજોગોમાં, હું સમજી શકતો નથી કે જમીન માલિક ત્રણ મહિનાની અંદર વિકાસની શરૂઆત કરે છે કે પછી એન. એ. મંજૂરી આપવાના આદેશની તારીખથી ત્રણ વર્ષમાં અને તેને ત્રણ વર્ષ કે દસ વર્ષમાં પૂર્ણ કરે છે.અન્યથા તે જ્યાં સુધી મહેસૂલની ચુકવણી અને અન્ય કરવેરાની વાત છે ત્યાં સુધી તમામ જવાબદારીઓ ચૂકવવા માટે બંધાયેલો છે.માત્ર એન. એ. માટે અરજી કરવી અને બિન-કૃષિ ઉપયોગ માટે પરવાનગી આપવી એ બિન-કૃષિ હેતુ માટે જમીનનો ઉપયોગ કરવા માટે અનિવાર્ય સંજોગો ન હોઈ શકે અને આવી પરવાનગીને જમીનના ધારકને બિન-કૃષિ હેતુ માટે તેનો ઉપયોગ કરવા માટે સક્ષમ બનાવવા તરીકે વાંચી શકાય છે.જો જમીનનો આંશિક રીતે

બિન-કૃષિ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવામાં આવે અને આંશિક રીતે કૃષિ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવામાં આવે અથવા જો જમીનનો ઉપયોગ એન. એ. ની પરવાનગી મુજબ કૃષિ હેતુ સિવાય અન્ય હેતુ માટે કરવામાં આવે અને ત્યારબાદ શરતોનું પાલન કરવામાં ન આવે, તો તે અલગ આધાર પર ઊભા રહી શકે છે, પરંતુ માત્ર એટલા માટે કે જમીનના માલિકે એન. એ. ની પરવાનગીનો લાભ લીધો નથી અને પ્રશ્નમાં જમીન પર કૃષિ કામગીરી ચાલુ રાખી છે, તેને એન. એ. ની પરવાનગીની શરતોનો ભંગ કરવા માટે માન્ય આધાર ન કહી શકાય. "પરવાનગી" શબ્દનો અર્થ એ છે કે જમીનના ધારકને બિન-કૃષિ હેતુ માટે જમીનનો ઉપયોગ કરવાની મંજૂરી છે. પરવાનગી મેળવ્યા પછી, જો જમીનનો ધારક લાભ લેવા ઇચ્છતો ન હોય, તો તેને જમીનની મૂળ પ્રકૃતિ સાથે ચાલુ રાખવા માટે અટકાવવામાં આવતો નથી જે કૃષિ જમીન હતી. આ તબક્કે, હું વિદ્વાન એ. જી. પી. ની જોરદાર રજૂઆત પર વિચાર કરું છું કે આપણા દેશમાં કૃષિનું મહત્વ ઓછું ન થવું જોઈએ, અને જો ખેતીના હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવાતી જમીનને ખેતી સિવાય અન્ય હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવાની મંજૂરી આપવામાં આવે, તો તે હેતુ પૂરો થવો જોઈએ, નહીં તો એક તરફ ખેતીની કામગીરી પણ બંધ થઈ જશે અને બીજી તરફ જમીન અવિકસિત રહેશે. આ સંબંધમાં, મારે બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ એગ્રિકલ્ચરલ લેન્ડ એક્ટ, ૧૯૪૮ની કલમ ૬૫, ૬૫-એ અને ૬૬ની

જોગવાઈઓ પર ધ્યાન આપવું જોઈએ, કારણ કે તે તેમની હકાલપટ્ટી પહેલાં
હતી.એ જ નીચે પ્રમાણે વાંચે છે:

“૬૫. જે જમીનો બિનઉપજાઉ રહી ગઈ હતી તેના
વ્યવસ્થાપનની ધારણા.- (૧) જો રાજ્ય સરકારને એવું
લાગતું હોય કે કોઈ પણ સળંગ બે વર્ષથી કોઈ જમીન
બિનઉપજાઉ રહી છે [અથવા જમીનનો સંપૂર્ણ અને
કાર્યક્ષમ ઉપયોગ ખેતીના હેતુ માટે કરવામાં આવ્યો નથી,
ધારકની ડિફોલ્ટ અથવા તેના નિયંત્રણની બહારના અન્ય
કોઈ કારણથી રાજ્ય સરકાર યોગ્ય લાગે તેવી તપાસ કર્યા
પછી જાહેર કરી શકે છે કે આવી જમીનનું સંચાલન
ધારવામાં આવશે.આ રીતે કરવામાં આવેલી ઘોષણા
નિર્ણાયક રહેશે.

(૧-(અ) પેટા-કલમ (૧) હેઠળ જમીનનો સંપૂર્ણ અને
કાર્યક્ષમ ઉપયોગ ખેતીના હેતુ માટે કરવામાં આવ્યો નથી
તે આધાર પર જમીનના વ્યવસ્થાપનની ધારણા રાજ્ય
સરકાર સમયાંતરે નક્કી કરે તે સમયગાળા માટે રહેશે,

તેમ છતાં, એવો સમયગાળો કુલ મળીને દસ વર્ષથી વધુ ન હોવો જોઈએ.

(૨) વ્યવસ્થાપનની ધારણા પર, આવી જમીન વ્યવસ્થાપન ચાલુ રાખવા દરમિયાન રાજ્ય સરકારમાં નિહિત રહેશે અને પ્રકરણ IV ની જોગવાઈઓ ઉપરોક્ત જમીનને લાગુ પડશે:

પરંતુ વ્યવસ્થાપક યોગ્ય કિસ્સાઓમાં આવી જમીન તેના મૂલ્યાંકનની રકમ જેટલી પણ ભાડાપટ્ટે આપી શકે:

વધુમાં જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે, જો જમીનનું સંચાલન ભાડૂતની ચૂકને કારણે પેટા-કલમ (૧) હેઠળ ધારવામાં આવ્યું હોય, તો આવા ભાડૂતને આવી જમીનના સંબંધમાં પ્રકરણ II અથવા III હેઠળ કોઈ અધિકાર અથવા વિશેષાધિકાર સમાપ્ત થઈ જશે, જે તારીખથી અને જેમાંથી એવું સંચાલન ધારવામાં આવ્યું છે."

“૬૫-એ. રાજ્ય સરકારની જાહેરાત કરવાની સત્તા કે માત્ર ઘાસ ઊભું કરવું એ કૃષિ માટે સંપૂર્ણ અને કાર્યક્ષમ ઉપયોગ માનવામાં આવશે નહીં.- આ અધિનિયમના હેતુ માટે, કોઈ પણ જમીન કે જેનો ઉપયોગ ધારક ઘાસ ઉગાડવા માટે કરે છે અથવા જે ઘાસની કુદરતી વૃદ્ધિમાં સમૃદ્ધ છે, પરંતુ જે રાજ્ય સરકારના મતે, ખાદ્ય પાક ઉગાડવા માટે યોગ્ય છે, તેના સંબંધમાં રાજ્ય સરકાર આવા ધારકની માલિકીની જમીનની હદને ધ્યાનમાં રાખીને અને તેના પશુઓ માટે ઘાસની જરૂરિયાતો નક્કી કર્યા પછી, સત્તાવાર રાજપત્રમાં જાહેરનામું બહાર પાડીને જાહેર કરી શકે છે કે તેમાં માત્ર ઘાસ ઉગાડવું અથવા તેના પર તેના કુદરતી વિકાસને મંજૂરી આપવી, અથવા આવી જમીનમાં અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં, કૃષિ માટે આવી જમીનનો સંપૂર્ણ અને કાર્યક્ષમ ઉપયોગ માનવામાં આવશે નહીં.”

“૬૬. વ્યવસ્થાપન હેઠળની સંપત્તિ અથવા જમીનનું સંપાદન અથવા તેમાં વ્યાજ.- (૧) જો કોઈ પણ સમયે રાજ્ય સરકારને એવું લાગે કે આ કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ

ધારવામાં આવેલી કોઈપણ સંપત્તિ અથવા જમીન અથવા
આવી સંપત્તિ અથવા જમીનમાં અન્ય કોઈ વ્યક્તિના
હિતમાં જાહેર હિતમાં હસ્તગત કરવી ફરજિયાત છે, તો
રાજ્ય સરકાર માટે સત્તાવાર રાજપત્રમાં તે અસર માટે
જાહેરનામું પ્રકાશિત કરવું કાયદેસર રહેશે.આ રીતે
પ્રકાશિત થયેલું જાહેરનામું નિર્ણાયક રહેશે કે જાહેર હિતમાં
સંપત્તિ, જમીન અથવા વ્યાજ હસ્તગત કરવાની જરૂર છે.

(૨) જાહેરનામાના પ્રકાશન પર, કલેક્ટર વિસ્તારમાં અનુકૂળ
સ્થળોએ તેનો પ્રચાર કરાવશે અને સંપત્તિ, જમીન અથવા
હિતના ધારકને અને તેમાં રસ ધરાવતી તમામ જાણીતી
અથવા માનવામાં આવતી વ્યક્તિઓને નોટિસ પણ
આપશે.

(૩) ત્યારબાદ કલેક્ટર હસ્તગત કરવામાં આવેલી સંપત્તિ,
જમીન અથવા વ્યાજનું મૂલ્ય નક્કી કરવા માટે નિયત રીતે
તપાસ કરશે.આ હેતુ માટે કલેક્ટરને સિવિલ પ્રોસિજર
કોડ, ૧૯૦૮ હેઠળ દાવાની સુનાવણીમાં નીચેની

બાબતોના સંદર્ભમાં અદાલતોમાં નિહિત સમાન સત્તાઓ

હશે:—

- (એ) સોગંદનામા દ્વારા તથ્યોનો પુરાવો;
 - (બી) કોઈ પણ વ્યક્તિને બોલાવવી અને તેની હાજરી લાગુ કરવી અને શપથ પર તેની તપાસ કરવી; અને
 - (સી) દસ્તાવેજો રજૂ કરવાની ફરજ પાડવી.
-
- (જ) મૂલ્ય નક્કી કરતી વખતે કલેક્ટર ધ્યાનમાં લેશે –
 - (એ) મિલકત અથવા જમીનના સંબંધમાં ચૂકવવાપાત્ર આકારણી;
 - (બી) ખેતીનો નફો અને વિસ્તારમાં મિલકત અથવા જમીન અને સમાન વસાહતો અને જમીનની ખેતીનો નફો;
 - (સી) વિસ્તારમાં પાક અને ચીજવસ્તુઓની કિંમત;
 - (ડી) જમીન, સંપત્તિ અને વ્યાજના સંબંધમાં ધારક અને અન્ય રસ ધરાવતી વ્યક્તિઓને મૂલ્યાંકન અને અન્ય વિશેષાધિકારોમાંથી મુક્તિ;
 - (ઈ) અન્ય કોઈ બાબત જે સૂચવવામાં આવી શકે છે.

(પ) મિલકત, જમીન અથવા વ્યાજનું મૂલ્ય નક્કી કર્યા પછી
કલેક્ટર એક ચુકાદો આપશે જેમાં નીચેનાનો સમાવેશ
થશે –

(એ) મિલકત, જમીન અથવા વ્યાજની વિગતો,

(બી) તેમના મતે જમીન માટે જે વળતરની મંજૂરી આપવી
જોઈએ,

(સી) તમામ જાણીતી અથવા રસ ધરાવતી હોવાનું માનવામાં
આવતી વ્યક્તિઓ વચ્ચે વળતરની વહેંચણી.

(ડ) આવો ચુકાદો કલેક્ટરની કચેરીમાં દાખલ કરવામાં
આવશે અને હવે પછી જે જોગવાઈ કરવામાં આવી છે તે
સિવાય, કલેક્ટર અને રસ ધરાવતી વ્યક્તિઓ વચ્ચેની
અંતિમ અને સંકલિત પુરાવા હશે કે શું તેઓ અનુક્રમે
કલેક્ટર સમક્ષ હાજર થયા છે કે નહીં, જેમાં એસ્ટેટ,
જમીન અથવા વ્યાજના વિસ્તાર અને મૂલ્ય અને
વળતરની વહેંચણીનો સમાવેશ થાય છે.

(૭) જ્યારે કલેક્ટરે ચુકાદો આપ્યો હોય, ત્યારે મિલકત, જમીન
અથવા તેમાંનું વ્યાજ તમામ બોજોથી મુક્ત રહીને
સરકારમાં નિહિત થશે."

૨૭ ગુજરાત અધિનિયમ નં.૧૦/૨૦૦૯ મુજબ, બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ
એગ્રિકલ્ચરલ લેન્ડ એક્ટ (ગુજરાત એમેન્ડમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૦૯ તારીખ
૨૪મી જુલાઈ ૨૦૦૯માં સુધારો લાવવામાં આવ્યો હતો, જેના દ્વારા કલમ
૭ મુજબ, કલમ ૬૫, ૬૫-એ અને ૬૬ની જોગવાઈઓ દૂર કરવામાં આવી
છે.

૨૮ આવી સ્થિતિમાં, હવે રાજ્ય પાસે વ્યવસ્થાપન સંભાળવા માટે દસ વર્ષ
સુધી ખેતીની જમીનોનું સંચાલન કરવા માટે કોઈ મશીનરી ઉપલબ્ધ નથી.
જ્યારે ઉપર ઉલ્લેખિત ત્રણ કલમો અમલમાં હતી, ત્યારે કલેક્ટરને આદેશ
આપવાની સત્તા હતી કે ખેતીની જમીનનો કબજો દસ વર્ષ માટે લેવામાં
આવે, કારણ કે જમીન ખેતી વગરની રહી હતી. આમ, જો ખેતીની જમીનની
ખેતી કરવામાં ન આવે અને તે ઉજ્જડ અથવા નિષ્ક્રિય રહે, તો પણ કાયદાની
કોઈ જોગવાઈ નથી, જે સત્તાને કબજો લેવાની સત્તા આપે છે.

૨૯ હું એવી પરિસ્થિતિની કલ્પના કરી શકું છું કે જેમાં સરકારની માલિકીની જમીન ચોક્કસ નિયમો અને શરતોને આધિન ફાળવવામાં આવે છે, જેનો ઉપયોગ કૃષિ સિવાયના કૃષિ હેતુ અથવા અન્ય હેતુ માટે થાય છે, એટલે કે તે વાસ્તવિક ઔદ્યોગિક હેતુ માટે હોઈ શકે છે.આ પ્રકારની ફાળવણીમાં, સત્તામંડળ એક શરત તરીકે કૃષિ કામગીરી શરૂ કરવા અથવા ઔદ્યોગિક કામગીરી શરૂ કરવા માટેનો સમયગાળો લાદવામાં સારી રીતે ન્યાયી ગણાશે.જો આવા આદેશ પ્રાપ્ત કર્યા પછી, નિયત સમયગાળા દરમિયાન ફાળવણીકાર દ્વારા કંઈ કરવામાં આવતું નથી, તો સરકાર જમીન ફરી શરૂ કરવાનું વાજબી ઠેરવી શકે છે જેથી તે અન્ય કોઈ પણ વ્યક્તિને ફાળવી શકાય.પરંતુ, એવા કિસ્સામાં કે જેમાં કૃષિ જમીન કોઈ ચોક્કસ વ્યક્તિની માલિકીની હોય અને તે તેને બિન-કૃષિ હેતુ માટે જમીનનો ઉપયોગ કરવાના હેતુથી રૂપાંતરિત કરે છે.ઉદાહરણ તરીકે:વ્યક્તિ ઘર બાંધવા માંગે છે અથવા નાના કુટીર ઉદ્યોગ સાથે શરૂઆત કરવા માંગે છે અને કોઈ સારા કારણોસર, તે જમીનનો આવો ઉપયોગ કરી શકતો નથી, તો પછી, આવા સંજોગોમાં, શરતોનો ભંગ કરવામાં આવ્યો હોવાના આધારે દંડ સાથે તેની મુલાકાત લઈ શકાતી નથી.

૩૦ તે સારી રીતે સ્થાપિત છે કે જાહેર સંસ્થા અથવા સત્તામાં નિહિત વહીવટી શક્તિનો ઉપયોગ પ્રામાણિકપણે, પ્રામાણિકપણે અને વાજબી રીતે થવો

જોઈએ (જુઓ એસ. પ્રતાપ સિંહ વિરુદ્ધ પંજાબ રાજ્યના કેસમાં બહુમતી ચુકાદાનો પેરા ૬, એઆઈઆર ૧૯૬૪ એસસી ૭૨ માં અહેવાલ). ઉપરોક્ત નિર્ણયમાં, પેરા ૬ માં, તેમના લોર્ડશીપ્સે રેગ. વિરુદ્ધ ગવર્નર્સ ઓફ ડાર્લિંગ્ટન સ્કૂલ (૧૮૪૪) ૬ ક્યૂ. બી. ૬૮૨ માંથી પાનું-૭૧૫ પર નીચેનો ફકરો ટાંક્યો છે:

"તે સાબિત કરવું પણ શક્ય છે કે જાહેર સંસ્થાનું કાર્ય, સદ્ભાવનાથી અને ભ્રષ્ટાચારના ડાઘ વગર કરવામાં આવ્યું હોવા છતાં, તે એટલું સ્પષ્ટ રીતે પરાયું અને અપ્રસ્તુત આધારો પર આધારિત હતું કે તે સંસ્થાને આપવામાં આવેલી સત્તાની બહાર છે, અને તેથી નિષ્ક્રિય છે.કોઈ પણ કાર્યનું સૂચન કરવું મુશ્કેલ છે જે પ્રામાણિકપણે કરવામાં આવ્યું હોવા છતાં આ માથા હેઠળ અલ્ટ્રા વાયર્સ રાખવામાં આવશે.

એ જ ફકરામાં, તેમના લોર્ડશીપ્સે વોટર વિરુદ્ધ પોલ, ૧૯૧૫ એ. સી. ૩૭૨ માં લોર્ડ પાર્કરના ચુકાદાનો ઉલ્લેખ કર્યો છે.૩૭૮, જેમાં તેમના સ્વામીએ કોઈ હેતુ માટે અથવા અધિકારના અવકાશની બહારના હેતુ સાથે અથવા સત્તાનું સર્જન કરતા સાધન દ્વારા ન્યાયી ન ઠેરવવામાં આવેલી

શકિતની વાત કરી હતી, જેને સત્તા પર છેતરપિંડી તરીકે ગણવામાં આવે છે, જોકે કોઈ ભ્રષ્ટ્ર હેતુ અથવા સોદો કરવામાં આવતો નથી.એસ. પ્રતાપ સિંહના કિસ્સામાં (ઉપરોક્ત) વાચર વિરુદ્ધ પૌલમાંથી ઉપરોક્ત ફરિયાદો ઉદ્દેખ કર્યા પછી, પેરા ૬માં તેમના પ્રભુત્વે આ રીતે અવલોકન કર્યું છે:

"આ અર્થમાં, જો તે દર્શાવી શકાય કે સત્તાનો ઉપયોગ કરતી સત્તાએ ધ્યાનમાં લીધું છે—તે પ્રમાણિક અને શ્રેષ્ઠ ઈરાદાઓ સાથે પણ હોઈ શકે છે, એક સુસંગત પરિબળ તરીકે જે તે યોગ્ય રીતે ધ્યાનમાં લઈ શક્યું નથી, તે નક્કી કરવામાં કે સત્તાનો ઉપયોગ કરવો કે નહીં અથવા જે રીતે અથવા હદ સુધી સત્તાનો ઉપયોગ કરવામાં આવે છે, તો સત્તાનો ઉપયોગ ખરાબ હશે.

૩૧ (૧૯૭૯) ૩ એસ. સી. સી. ૪૮૯ માં નોંધાયેલા રમણ દયરામ શેટ્ટી વિરુદ્ધ ઇન્ટરનેશનલ એરપોર્ટ ઓથોરિટી ઓફ ઇન્ડિયાના વારંવાર ટાંકવામાં આવેલા કેસમાં:એ. આઈ. આર. ૧૯૭૯ એસ. સી. ૧૬૨૮, ફરિયાદ ૧૦ માં, વહીવટી સત્તા સાથે કામ કરતી વખતે, સુપ્રીમ કોર્ટે આ રીતે નિરીક્ષણ કર્યું હતું:

"તે વહીવટી કાયદાનો સારી રીતે સ્થાપિત નિયમ છે કે કાર્યકારી સત્તામંડળે તે ધોરણોને સખત રીતે જાળવી રાખવા જોઈએ કે જેના દ્વારા તે તેની ક્રિયાઓનો નિર્ણય લેવાનો દાવો કરે છે અને તેના ઉદ્દેશ્યમાં કોઈ કાર્યને અમાન્ય બનાવવાની પીડા પર તે ધોરણોનું નિષ્ઠાપૂર્વક પાલન કરવું જોઈએ.

એ જ ફરમાં, તેણે આગળ કહ્યું હતું કે "એ નોંધવું જોઈએ કે આ નિયમ, જોકે કલમ ૧૪ સિવાય અસ્તિત્વમાંથી ઉદ્ભવ તરીકે પણ સમર્થનપાત્ર છે, તે માત્ર તે લેખ પર આધારિત નથી.તેનું કલમ ૧૪ સિવાય સ્વતંત્ર અસ્તિત્વ છે.તે વહીવટી કાયદાનો એક નિયમ છે જે વહીવટી સત્તા દ્વારા મનસ્વી સત્તાના ઉપયોગ સામે તપાસ તરીકે ન્યાયિક રીતે વિકસાવવામાં આવ્યો છે.એ જ ફરમાં, તેણે આગળ કહ્યું હતું કે "કાર્યકારી સરકારની દરેક કાર્યવાહીને તર્ક સાથે જાણ કરવી જોઈએ અને તે મનસ્વીતાથી મુક્ત હોવી જોઈએ એટલે કે કાયદાના શાસનનો સાર અને તેની ન્યૂનતમ જરૂરિયાત".

૩૨ આમ તે સ્પષ્ટ થઈ જશે કે નિષ્પક્ષતાની વિચારણાઓ બાંહેધરી આપે છે કે વહીવટી આદેશ મનસ્વી અથવા ગેરવાજબી ન હોવો જોઈએ અને જો

સત્તાનો ઉપયોગ કરતી સત્તાધિકારીએ સંબંધિત પરિબળ તરીકે ધ્યાનમાં લીધું હોય જેને તે ધ્યાનમાં લઈ શકતી ન હોત તો સત્તાનો ઉપયોગ ખરાબ હશે.

૩૩ તે સિવાય, જો કાર્યકારી સત્તામંડળની કાર્યવાહીમાં મનસ્વીતા હોય તો ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪ લાગુ કરવામાં આવશે અને ન્યાયિક સમીક્ષાની પ્રક્રિયા દ્વારા આવા વહીવટી આદેશને રદ કરી શકાય છે. આ સંબંધમાં, હું નીચેના કિસ્સાઓમાં સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલા નિર્ણયોનો ઉલ્લેખ કરવા માંગુ છું: (૧) મે. દ્વારકાદાસ મારફતિયા એન્ડ સન્સ વિરુદ્ધ બોમ્બે બંદરના ટ્રસ્ટી મંડળ [એઆઈઆર ૧૯૮૯ એસસી ૧૬૪૨]; (૨) મહાબીર ઓટો સ્ટોર્સ વિરુદ્ધ ઇન્ડિયન ઓઈલ કોર્પોરેશન [એઆઈઆર ૧૯૯૦ એસસી ૧૦૩૧]; અને (૩) શ્રીલેખા વિદ્યાર્થી વિરુદ્ધ યુ. પી. રાજ્ય. [એઆઈઆર ૧૯૯૧ એસસી ૫૩૭].

મેસર્સ દ્વારકાદાસ મર્ફતિયાના કેસ (ઉપરોક્ત) ના ફક્ત ૨૫ માં, સુપ્રીમ કોર્ટે આ રીતે નિરીક્ષણ કર્યું હતું:

"જ્યાં રાજ્યની કાર્યવાહીમાં મનસ્વીતા હોય છે, ત્યાં કલમ-૧૪ આવે છે અને ન્યાયિક સમીક્ષા આવી કાર્યવાહીને નકારી કાઢે છે. કારોબારી સત્તામંડળની દરેક

કાર્યવાહી કાયદાના શાસનને આધિન હોવી જોઈએ અને તેને કારણ દ્વારા જાણ કરવી આવશ્યક છે.તેથી, જાહેર સત્તામંડળની પ્રવૃત્તિ ગમે તે હોય, તે કલમ-૧૪ની કસોટીને પૂર્ણ કરવી જોઈએ.

મહાબીર ઓટો સ્ટોર્સના કેસ (ઉપરોક્ત) ના પેરા ૧૨ માં સુપ્રીમ કોર્ટે અવલોકન કર્યું:

"રાજ્ય કારોબારી સત્તામંડળની દરેક કાર્યવાહી કાયદાના શાસનને આધિન હોવી જોઈએ અને તેને કારણસર જાણ કરવી આવશ્યક છે.તેથી જાહેર સત્તામંડળની પ્રવૃત્તિ ગમે તે હોય, આવા એકાધિકાર અથવા અર્ધ-એકાધિકાર વ્યવહારોમાં, તે બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪ ની કસોટીને પૂર્ણ કરવી જોઈએ.જો કરાર કરવા કે ન કરવા જેવી બાબતોમાં પણ સરકારી કાર્યવાહી વાજબીતાની કસોટીને સંતોષવામાં નિષ્ફળ જાય, તો તે ગેરવાજબી હશે.

શ્રીલેખા વિદ્યાર્થીના કેસ (ઉપરોક્ત) ના પેરા ૩૫માં સુપ્રીમ કોર્ટે આ રીતે નિરીક્ષણ કર્યું છે:

"હવે તે ખૂબ જ સારી રીતે નક્કી થઈ ગયું છે કે દરેક રાજ્યની કાર્યવાહી, ટકી રહેવા માટે, મનસ્વીપણાના દૂષણો માટે સંવેદનશીલ હોવી જોઈએ નહીં, જે બંધારણના અનુચ્છેદ-૧૪ નો મુખ્ય ભાગ છે અને કાયદાના શાસન, સિસ્ટમ માટે મૂળભૂત છે, જે આપણને સંચાલિત કરે છે.મનસ્વીતા એ કાયદાના શાસનની ખૂબ જ અવગણના છે.દરેક રાજ્યની કાર્યવાહીમાં આ મૂળભૂત પરીક્ષણની સંતોષ તેની માન્યતા માટે અનિવાર્ય છે અને આ સંદર્ભમાં રાજ્ય કરારના ક્ષેત્રમાં પણ ખાનગી વ્યક્તિ સાથે સરખામણીનો દાવો કરી શકતું નથી.કરારના ક્ષેત્રમાં રાજ્ય અને ખાનગી વ્યક્તિ વચ્ચેનો આ તફાવત ધ્યાનમાં રાખવો પડશે.

ઉપરોક્ત નિર્ણયના ફક્ત ૩૬ પર જાહેરાત કરવી ઉપયોગી થશે, જેમાં સર્વોચ્ચ અદાલતે આ રીતે નિર્ધારિત કર્યું છે:

"..... જ્યાં કોઈ કાર્ય કરવા માટે કોઈ રીત સૂચવવામાં આવે છે અને તે પ્રક્રિયાને અનુસરવામાં કોઈ અવરોધ નથી, ત્યાં અધિનિયમની કામગીરી અન્યથા અને એવી રીતે કરવામાં આવે છે કે જે વાજબી હોય તેવા કોઈપણ

સ્પષ્ટ સિદ્ધાંતને જાહેર ન કરે, તે પોતે જ મનસ્વીપણાના દોષને આકર્ષિત કરી શકે છે. દરેક રાજ્યની કાર્યવાહીને કારણ દ્વારા જાણ કરવી આવશ્યક છે અને તે અનુસરે છે કે કારણથી અજાણ કાર્ય મનસ્વી છે. કાયદાનું શાસન કાયદા દ્વારા શાસનને ધ્યાનમાં લે છે, પુરુષો દ્વારા રમૂજ, તરંગી અથવા તરંગી દ્વારા નહીં, જેમને હાલમાં શાસન સોંપવામાં આવ્યું છે. તે સામાન્ય બાબત છે કે 'તમે ભલે આટલા ઊંચા હો, કાયદાઓ તમારાથી ઉપર છે'. સત્તામાં રહેલા માણસોએ આ હંમેશા યાદ રાખવું જોઈએ.

૩૪ હું એ વાતનો ઇનકાર કરતો નથી કે એન.એ. પરવાનગી આપવાની સત્તા વહીવટી સ્વરૂપની છે અને આવી પરવાનગી આપવી કે કેમ તે સત્તાધિકારીના વિવેકાધિકારનો વિષય છે; પરંતુ હું વિદ્વાન એ. જી. પી. ની એ દલીલ સ્વીકારવા તૈયાર નથી કે આવો વિવેકાધિકાર સંપૂર્ણપણે મુક્ત, અંકુશરહિત અને કોઈપણ બંધન વિનાનો છે. કાયદાના શાસન હેઠળ ચાલતા રાજ્યમાં વિવેકાધિકાર ક્યારેય નિરંકુશ હોઈ શકતો નથી. તેનો ઉપયોગ હંમેશા નિર્ધારિત નિયમો અથવા માર્ગદર્શિકાઓને અનુરૂપ હોવો જોઈએ—સ્વેચ્છાચારી રીતે નહીં—અને તેમાં "જે લખાયું છે તે જ થશે" (એટલે કે મનસ્વી આદેશ) જેવું વલણ ન દેખાવું જોઈએ.

૩૫ કોઈ કાયદા કે નિયમનું અર્થઘટન કરતી વખતે પણ એ ધ્યાનમાં રાખવું જરૂરી છે કે ધારાસભાનો ઈરાદો અસુવિધાજનક કે અતાર્કિક બાબતોનો હોતો નથી. જો કોઈ નિયમના પાલનથી અસંગતતા કે સ્પષ્ટ અન્યાય થતો હોય, તો અદાલત તેમાં હસ્તક્ષેપ કરી શકે છે. સામાન્ય રીતે, કાયદો કે નિયમ સુવિધા અને તર્કને અનુરૂપ હોવો જોઈએ અને તે સૌને ન્યાય અપાવનારો હોવો જોઈએ. કાયદા અંગે બેન્થમનો અભિગમ એ છે કે અન્ય લોકોને ઓછામાં ઓછી અડચણ કે અસુવિધા થાય તે રીતે લોકોને મહત્તમ લાભ કે ઉપયોગિતા પૂરી પાડવી. વહીવટી સત્તાનો ઉપયોગ કરતી વખતે પણ કોઈ શરત કોઈ ચોક્કસ હેતુ કે ઉદ્દેશ્ય વિના લાદવી જોઈએ નહીં; જ્યારે આવી શરત કોઈ ઉદ્દેશ્ય વિનાની કે કાલ્પનિક (બ્રામક) જણાતી હોય, ત્યારે તેને રદ કરવામાં આવે છે.

૩૬ હું એવા નિષ્કર્ષ પર પહોંચ્યો છું કે જે સમયમર્યાદામાં વિકાસ શરૂ થવાનો છે અને જે સમયમર્યાદામાં વિકાસ પૂર્ણ થવો જોઈએ તે પણ એન. એ. ને આપેલા આદેશમાં લાદવામાં આવેલી શરત મનસ્વી, ગેરવાજબી છે અને આવી શરતને હાંસલ કરવાના હેતુ સાથે કોઈ જોડાણ નથી.

૩૭ ઉપર ઉલ્લેખિત સરકારી ઠરાવ, વધુ ખાસ કરીને, કલમ ૮, જે પુનરાવર્તનની કિંમત પર, નીચે પુનઃઉત્પાદિત કરવામાં આવ્યો છે:

“બિન-ખેતી ઉપયોગની પરવાનગી આપનાર દરેક સક્ષમ અધિકારીએ પરવાનગીના આદેશ સાથે ફરજિયાતપણે 'અનુસૂચિ-૪' જોડવી આવશ્યક છે. અરજદારને સ્પષ્ટપણે જાણ કરવી પડશે કે આ મંજૂરી 'અનુસૂચિ-૪'ની શરતોને આધીન આપવામાં આવી છે; આદેશમાં એવો ઉલ્લેખ કરવો જરૂરી રહેશે કે અરજદારે તેમાં દર્શાવેલી શરતોનું પાલન કરવું પડશે, અને સાથે એ પણ જણાવવું પડશે કે જો અરજદાર તે શરતોમાંથી કોઈપણ શરતનો ભંગ કરશે, તો શરતભંગ બદલ તેમની સામે કાર્યવાહી કરવામાં આવશે.”

૩૮ ઉપરોક્ત સ્પષ્ટ કરે છે કે જો કોઈ શરતો લાદવાની હોય, તો તે ઠરાવ સાથે જોડાયેલી અનુસૂચિ-૪ અનુસાર રહેશે.

૩૯ પરિણામે, આ રિટ અરજી સફળ થાય છે અને તે મંજૂર કરવામાં આવે છે. પરિશિષ્ટ-“એ” (આ અરજીના પાના ૧૬ પર) માં દર્શાવેલ ૧લી જુલાઈ ૨૦૧૬ના રોજની વિવાદિત સૂચના/પત્ર રદ કરવામાં આવે છે. આ ચુકાદા

અને આદેશમાં નોંધવામાં આવેલા કારણોસર, જામનગરના કલેક્ટર દ્વારા
૨૩મી ઓગસ્ટ ૨૦૧૩ના આદેશમાં લાદવામાં આવેલી શરત ક્રમાંક-૭ને
ધ્યાનમાં લેવાની રહેશે નહીં અને તેની કોઈ કાયદાકીય અસર રહેશે નહીં.
ઉપરોક્ત હદ સુધી 'રૂલ' (Rule) નિશ્ચિત (absolute) કરવામાં આવે છે

૪૦ આ ચુકાદાની એક નકલ ગુજરાત રાજ્યના મહેસૂલ વિભાગના અગ્ર
સચિવને મોકલવામાં આવે જેથી ગુજરાત રાજ્યમાં કાર્યરત તમામ જિલ્લા
કલેક્ટરને યોગ્ય સૂચનાઓ આપી શકાય.

(જે.બી. પારડીવાલા, ન્યાયમૂર્તિ)

This judgment has been translated using AI 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.*