

**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 ખાતે ગુજરાત હાઈકોર્ટમાં

આર/સ્પેશ્યલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં.૧૬૮૧૪/૨૦૧૮

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એ. એસ. સુપેહિયા

=====

|   |                                                                                                                       |    |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ૧ | શું સ્થાનિક અખબારોના રીપોર્ટ્સને ચુકાદો જોવાની મંજૂરી છે?                                                             | ના |
| ૨ | રીપોર્ટરને મોકલવામાં આવે કે નહીં?                                                                                     | હા |
| ૩ | શું ન્યાયમૂર્તિઓ ચુકાદાની શુદ્ધ નકલ જોવા માંગે છે?                                                                    | ના |
| ૪ | શું આ કેસમાં ભારતીય બંધારણ અથવા તે હેઠળ કરવામાં આવેલા કોઈ હુકમના અર્થઘટન અંગે કાયદાનો કોઈ નોંધપાત્ર પ્રશ્ન સમાયેલ છે? | ના |

=====

ઈરફાન યાફુબ ભોલાટ

વિરુદ્ધ

ગુજરાત રાજ્ય

=====

ઉપસ્થિતિ:

અરજદાર(ઓ) નં.૧,૨,૩,૪ તરફે એસ એમ કિકાણી (૭૫૯૬)

સામાવાળા(ઓ) નં.૧,૩ તરફે ધવન જયસ્વાલ, એજીપી (૧)

સામાવાળા(ઓ) નં.૨ તરફે સુશ્રી સેજલ કે માંડવિયા (૪૩૬)

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એ. એસ. સુપેહિયા

તારીખ: ૦૩/૦૩/૨૦૨૦

સીએવી ચુકાદો

૧. હાલની અરજીમાં, અરજદારોએ અન્ય બાબતોની સાથે, નીચેના મુદ્દાઓ માટે

અરજ કરી છે:

"(અ) કોસાંબા ગામમાં જમીન ધરાવતા મહેસૂલ સર્વેક્ષણ/બ્લોક નં.૩૭૭ અને ૩૭૮ના સંદર્ભમાં સંહિતાની કલમ ૬૫ હેઠળ રહેલાંક હેતુ માટે એન. એ. મંજૂરી માટે રૂપાંતરણ શુલ્ક સ્વીકારવા અને એન. એ. મંજૂરી માટેની અરજી પર શક્ય તેટલી ઝડપથી નિર્ણય લેવા માટે ડી. ડી. ઓ., સુરતને આદેશ અથવા અન્ય કોઈ યોગ્ય રિટ, આદેશ અથવા નિર્દેશ જારી કરવો.

(બી) કોસાંબા ગામમાં મહેસૂલ સર્વેક્ષણ/બ્લોક નં.૩૭૭ અને જમીન ધરાવતા બ્લોક નં.૩૭૭ માટે ભાડાપટ્ટા અધિનિયમની કલમ ૪૩ હેઠળ પરિકલ્પિત પ્રીમિયમની કોઈપણ રકમ પર ભાર મૂક્યા વિના સુરત જિલ્લા કલેક્ટર દ્વારા આપવામાં આવેલા અભિપ્રાયની અવગણના કરીને અને એન.એ. ની પરવાનગી માટેની અરજી પર નિર્ણય લેવા માટે આદેશ અથવા અન્ય કોઈ યોગ્ય રિટ, આદેશ અથવા નિર્દેશ જારી કરવા.

(સી) કોસાંબા ગામમાં મહેસૂલ સર્વેક્ષણ/બ્લોક નં.૩૭૭ અને ૩૭૮ જમીન ધરાવતા જમીનના સંદર્ભમાં સંહિતાની કલમ ૬૫ હેઠળ એન. એ. ની પરવાનગી આપવામાં આવી હોવાનું માનવામાં આવે છે તેવું જાહેર કરીને આદેશ અથવા અન્ય કોઈ યોગ્ય રિટ, આદેશ અથવા નિર્દેશ જારી કરવો.

(ડી) XXX XXX

(ઈ) XXX XXX "

૨. આમ, અરજદારો ગુજરાત જમીન મહેસૂલ સંહિતા, ૧૮૭૯ (સંહિતા) ની કલમ ૬૫ હેઠળ રહેણાંક હેતુ સાથે સંબંધિત બિન-કૃષિ પરવાનગી માટે તેમના રૂપાંતરણ શુલ્કને સ્વીકારવાની જાહેરાતની માંગ કરી રહ્યા છે. વધુમાં એવી વિનંતી કરવામાં આવે છે કે પ્રતિવાદીઓને ગુજરાત ભાડૂત અને કૃષિ જમીન અધિનિયમ, ૧૯૪૮ ("ભાડૂત અધિનિયમ") ની કલમ ૪૩ હેઠળ કલ્પના કરાયેલ પ્રીમિયમની કોઈપણ રકમ પર ભાર મૂક્યા વિના સુરત જિલ્લા કલેક્ટર દ્વારા આપવામાં આવેલા તારીખના ૨૧.૦૮.૨૦૧૮ અભિપ્રાયની અવગણના કરીને બિન-કૃષિ પરવાનગી માટે અરજદારોની અરજી પર નિર્ણય લેવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે.

૩. અરજદારોનો કેસ છે કે સુરત જિલ્લાના તાલુકા મંગરોલના કોસામ્બા ગામમાં સ્થિત જમીન ધરાવતો બ્લોક નં. ૩૭૭ અને ૩૭૮ મૂળરૂપે મુસા ઈસ્માઈલ કોલિયાના હતા, જે એક કૃષિ ભાડૂત હતા. મુસા ઈસ્માઈલ કોલિયાનું નામ આવક રેકૉર્ડમાં એન્ટ્રી નં. ૨૫૨૦ તારીખ ૧૮.૧૧.૧૯૭૩ દ્વારા બદલવામાં આવ્યું હતું. એવું લાગે છે કે મુસા ઈસ્માઈલ કોલિયાએ ભાડાપટ્ટા અધિનિયમની કલમ ૪૩ હેઠળ પૂરી પાડવામાં આવેલ જમીનને નવા કાર્યકાળમાંથી જૂના કાર્યકાળમાં કૃષિ હેતુ માટે રૂપાંતરિત કરવા માટે અરજી કરી હતી, જો કે, નાયબ કલેક્ટર, ઓલપદ પ્રાંત, સુરતએ ૨૮.૦૫.૧૯૯૮ ના આદેશ દ્વારા ઉપરોક્ત અરજીને નકારી કાઢી હતી.

૩.૧ ઉપરોક્ત અસ્વીકારના આદેશ સામે, મુસા ઇસ્માઈલ કોલિયાએ સુરત જિલ્લા કલેક્ટર સમક્ષ અપીલ નં.૪૨/૧૯૯૮ પસંદ કરી હતી, જેમણે ૨૩.૧૧.૧૯૯૮ ના આદેશ દ્વારા અપીલને મંજૂરી આપી હતી અને "કૃષિ હેતુ" માટે જમીનને નવા કાર્યકાળમાંથી જૂના કાર્યકાળમાં રૂપાંતરિત કરવાની મંજૂરી આપી હતી, અને તે મુજબ, આવકવેરાના રેકૉર્ડમાં નં.૫૭૯૬ તારીખની એન્ટ્રી ૧૧.૧૨.૧૯૯૮ માં ફેરફાર કરવામાં આવ્યો હતો.

૩.૨ ત્યારબાદ, મુસા ઇસ્માઈલ કોલિયાએ ઉપરોક્ત જમીનના સંદર્ભમાં શબ્દીર અહેમદ સુલેમાનની તરફેણમાં ૦૫.૦૨.૧૯૯૯ તારીખનો નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂક્યો અને આવા વેચાણ વ્યવહારને પ્રતિબિંબિત કરતા ૦૬.૦૨.૧૯૯૯ પરના મહેસૂલ રેકૉર્ડમાં એન્ટ્રી નં.૫૮૧૧ નું પરિવર્તન થયું. શબ્દીર અહેમદ સુલેમાને "બિન-કૃષિ હેતુ" માટે જમીનને નવા કાર્યકાળમાંથી જૂના કાર્યકાળમાં રૂપાંતરિત કરવા માટે અરજી કરી હતી અને નાયબ કલેક્ટરે ૨૩.૧૨.૧૯૯૯ ના આદેશ દ્વારા રૂ. ૨,૧૪,૮૩૦-ના પ્રીમિયમની ચુકવણી પર ચાર શરતો લાદીને જમીનને બિન-કૃષિ હેતુ માટે રૂપાંતરિત કરવાની મંજૂરી આપી હતી.

૩.૩ ઉપરોક્ત આદેશ પછી, અરજદારોએ ૨૨.૧૧.૨૦૧૭ તારીખના નોંધાયેલા વેચાણ ખત દ્વારા ઉપરોક્ત જમીન ખરીદી હતી અને તે મુજબ, એન્ટ્રી નં.૮૬૯૮ ને મહેસૂલ રેકૉર્ડમાં રૂપાંતરિત કરવામાં આવી હતી, જે ૧૧.૦૫.૨૦૧૮ પર પ્રમાણિત કરવામાં આવી હતી.

૩.૪ ત્યારબાદ, અરજદારોએ બિન-કૃષિ ઉપયોગની પરવાનગી માટે અરજી કરી હતી, જેમ કે સંહિતાની કલમ ૬૫ હેઠળ સુરત જિલ્લા વિકાસ અધિકારી સમક્ષ ૩૦.૦૫.૨૦૧૮ તારીખની અરજી દ્વારા કલ્પના કરવામાં આવી હતી, જેમણે ૩૦.૦૫.૨૦૧૮ તારીખના પત્ર દ્વારા અરજદારોને જાણ કરી હતી કે તેઓ અરજીની પેન્ડિંગ દરમિયાન બિન-કૃષિ હેતુ માટે જમીનનો ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. અરજદારોએ તે મુજબ જમીન માટે રહેણાંક હેતુ માટે લેઆઉટ યોજનાની મંજૂરી માટે અરજી કરી હતી અને સુરત ટાઉન પ્લાનરે ૦૬.૦૮.૨૦૧૮ ના આદેશ દ્વારા ૨૭૮ રહેણાંક એકમોના નિર્માણ માટે લેઆઉટ યોજનાને મંજૂરી આપી હતી અને વિકાસની મંજૂરી આપવાની પણ ભલામણ કરી હતી. અરજદારોને કોઈ જવાબ ન મળ્યો હોવાથી, તેઓએ સ્થિતિ વિશે પૂછપરછ કરી હતી અને સુરત જિલ્લા વિકાસ અધિકારી દ્વારા જાણ કરવામાં આવી હતી કે સુરત જિલ્લા કલેક્ટરે તેમના અભિપ્રાય/સંદેશાવ્યવહાર તારીખ ૨૧.૦૮.૨૦૧૮ દ્વારા તેમની કચેરીને જાણ કરી હતી કે અરજદારો પરિપત્ર તારીખ ૧૭.૦૨.૨૦૧૨ મુજબ ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૩ હેઠળ વધારાનું પ્રીમિયમ ચૂકવવા માટે જવાબદાર છે.

૪. વિદ્વાન વકીલ શ્રી શાહ એ રજૂઆત કરી હતી કે સંહિતાની કલમ ૬૫ મુજબ, ત્રણ મહિનાના સમયગાળામાં અરજીનો નિર્ણય લેવાની સત્તા પર ફરજ છે, અન્યથા, તેને અરજી કરવામાં આવી હોય તેવી પરવાનગી આપવામાં આવી હોવાનું માનવામાં આવશે. વિદ્વાન વકીલ શ્રી શાહ એ રજૂઆત કરી હતી કે વર્તમાન કેસમાં, અરજદારોએ ૩૦.૦૫.૨૦૧૮ પર બિન-કૃષિ પરવાનગી માટે

અરજી કરી છે અને તે એક સ્વીકૃત હકીકત છે કે ત્રણ મહિનાની અંદર, જિલ્લા વિકાસ અધિકારી દ્વારા અરજદારોને કોઈ નિર્ણય જણાવવામાં આવ્યો ન હતો અને તેથી, ઉપરોક્ત ઘોષણાઓને ધ્યાનમાં રાખીને, આ અદાલત જાહેર કરી શકે છે કે જમીન ધરાવતા બ્લોક નં.૩૭૭ અને ગામ કોસાંબા, તાલુકા મંગરોલ, સુરત જિલ્લાના ૩૭૮ ના સંદર્ભમાં બિન-કૃષિ પરવાનગી સંહિતાની કલમ ૬૫ હેઠળ આપવામાં આવી હોવાનું માનવામાં આવે છે.

૪.૧ વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે કૃષિ હેતુ માટે જમીનનો ઉપયોગ ન કરવા અંગે વર્ષ ૧૯૯૯ પછી જિલ્લા કલેક્ટર દ્વારા કોઈ પ્રતિબંધાત્મક આદેશો આપવામાં આવ્યા ન હતા અને તેથી, જિલ્લા કલેક્ટરની નિષ્ક્રિયતા માટે અરજદારોને નુકસાન પહોંચાડી શકાય નહીં. સંહિતાની કલમ ૬૫ની જોગવાઈઓ પર આધાર રાખતી વખતે, વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે જો સત્તાધિકારી અરજદારોને ત્રણ મહિનાના સમયગાળાની અંદર અરજી પરના તેના નિર્ણયની જાણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય, તો અરજી કરેલી પરવાનગી આપવામાં આવી હોવાનું માનવામાં આવશે. ઉપરોક્ત રજૂઆતોના સમર્થનમાં, વિદ્વાન વકીલ શ્રી શાહ એ નૂરબીબી મલંગભાઈ મન્સુરી વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય, ૨૦૦૫ (૧) GLH (UJ) ૫ અને પ્રહલાદભાઈ કાયરાભાઈ પટેલ વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય, ૨૦૧૮ JX (ગુજ) ૧૪૦ના કેસમાં આ અદાલતના નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો હતો.

૪.૨ વિદ્વાન વકીલ શ્રી શાહ એ રજૂઆત કરી હતી કે તે કાયદાની સ્થાયી દરખાસ્ત છે કે બિન-કૃષિ પરવાનગી માટેની અરજી નક્કી કરતી વખતે,

સત્તાધિકારી અન્ય કાયદાઓ માટે તેના અધિકારક્ષેત્રનું ઉલ્લંઘન કરી શકશે નહીં.વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે સંહિતા હેઠળ સત્તાનો ઉપયોગ કરતી વખતે, જિલ્લા કલેક્ટર/જિલ્લા વિકાસ અધિકારી અન્ય કાયદાના કથિત ઉલ્લંઘનને ધ્યાનમાં લઈ શકતા નથી, જ્યારે વધુ ખાસ કરીને અન્ય કાયદા હેઠળ કોઈ કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં આવી નથી.વિદ્વાન વકીલે લક્ષ્મી એસોસિએટ્સ વિરુદ્ધ કલેક્ટર, વડોદરા, ૨૦૦૬ (૩) જી. એલ. આર. ૧૯૮૨ના કેસમાં અને ચંદ્રકાંત આત્મારામ પટેલ વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય, ૨૦૦૭ (૩) જી. એલ. આર. ૨૪૧૯ના કેસમાં આ અદાલતના ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો હતો.

૪.૩ વિદ્વાન વકીલ શ્રી શાહ એ રજૂઆત કરી હતી કે તે ગુજરાત રાજ્યનો કેસ છે કે બિન-કૃષિ જમીન હેતુ માટે જમીનને નવા કાર્યકાળમાંથી જૂના કાર્યકાળમાં રૂપાંતરિત કરવા માટેનું પ્રીમિયમ ૧૩.૧૧.૧૯૯૮ પર ચૂકવવામાં આવ્યું છે, જે ૨૩.૧૨.૧૯૯૯ ના આદેશમાં પ્રતિબિંબિત થયું હતું અને જમીનને બિન-કૃષિ હેતુ માટે જૂના કાર્યકાળમાં રૂપાંતરિત કરવામાં આવી હતી, જો કે, જિલ્લા કલેક્ટરના અભિપ્રાય મુજબ, પ્રીમિયમનો સમયગાળો માત્ર એક વર્ષ માટે છે, જેમાં અરજદારોએ બિન-કૃષિ પરવાનગી મેળવવી પડશે.વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે તે રાજ્યનો કેસ છે કે, તે કરવામાં આવ્યું ન હોવાથી, ગુજરાત ટેનન્સી અને કૃષિ જમીન નિયમો, ૧૯૫૬ (ટેનન્સી નિયમો) ના સરકારી ઠરાવ તારીખ ૧૭.૦૨.૨૦૧૨ અને નિયમ ૨૫-C ને ધ્યાનમાં રાખીને ફરીથી પ્રીમિયમ ચૂકવવું જરૂરી છે.

૪.૪ વિદ્વાન વકીલ શ્રી શાહ એ રજૂઆત કરી હતી કે ૨૩.૧૨.૧૯૯૯ ના આદેશ દ્વારા, ડેપ્યુટી કલેક્ટર, સુરતએ ચાર શરતો લાદીને ટેનન્સી નિયમોના નિયમ રૂપ-સી સાથે વાંચેલા ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૩ હેઠળ બિન-કૃષિ હેતુ માટે જમીનને નવા કાર્યકાળમાંથી જૂના કાર્યકાળમાં રૂપાંતરિત કરવાની મંજૂરી આપી હતી.એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે નાયબ કલેક્ટર દ્વારા એવી કોઈ શરત લાદવામાં આવી નથી કે જમીનના માલિકે નિર્ધારિત સમયગાળાની અંદર બિન-કૃષિ ઉપયોગની પરવાનગી માટે અરજી કરવી પડશે.એવું માની શકાતું નથી કે જ્યારે આદેશના શીર્ષકમાં ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૪૩ અને ભાડૂત નિયમોના નિયમ રૂપ-સીનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવે છે, ત્યારે આદેશમાં આગળ કોઈ શરત જણાવવાની જરૂર નથી.વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે જો તે ખાસ પૂરી પાડવામાં ન આવે તો રાજ્ય શરતોની ધારણા કરી શકતું નથી.તેથી, જ્યારે મૂળ માલિકે છ મહિનાની અંદર બિન-કૃષિ પરવાનગી માટે અરજી કરી ન હતી, ત્યારે કોઈ પણ પ્રકારની કલ્પના વિના, એવું કહી શકાય કે આવી કોઈ શરતની ગેરહાજરીમાં પરવાનગી રદ કરવામાં આવી હોવાનું માનવામાં આવે છે, જે આદેશનો ભાગ નથી.

૪.૫ વિદ્વાન વકીલ શ્રી શાહ એ રજૂઆત કરી હતી કે જ્યારે ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૪૩ હેઠળ પરિકલ્પિત બિન-કૃષિ હેતુ માટે જમીનને જૂની મુદતમાં રૂપાંતરિત કરવા માટે પ્રીમિયમ ચૂકવવામાં આવ્યું હતું, ત્યારે ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૪૩ હેઠળ પ્રતિબંધ પહેલેથી જ દૂર કરવામાં આવ્યો હતો

અને ત્યારબાદ, ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૪૩ અથવા ભાડૂત અધિનિયમની કોઈપણ જોગવાઈ લાગુ થશે નહીં.વિદ્વાન વકીલ શ્રી શાહ એ રજૂઆત કરી હતી કે ન તો ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૩માં કે ન તો ટેનન્સી નિયમોના નિયમ ૨૫-સીમાં એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી કે જે પ્રીમિયમ ચૂકવવામાં આવ્યું હતું તે માત્ર એક વર્ષ માટે જ અમલમાં રહેશે.તેથી, સરકારી પરિપત્રો દ્વારા, આવી જોગવાઈ નાગરિકો પર લાદવામાં ન આવી શકે.વિદ્વાન વકીલ શ્રી શાહ એ રજૂઆત કરી હતી કે એકવાર જમીનને બિન-કૃષિ હેતુ માટે જૂના કાર્યકાળમાં રૂપાંતરિત કરવામાં આવે, પછી ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૩ હેઠળના તમામ પ્રતિબંધો દૂર કરવામાં આવે છે અને ત્યારબાદ, બિન-કૃષિ પરવાનગી મેળવતી વખતે, ગુજરાત જમીન મહેસૂલ નિયમો, ૧૯૭૨ (મહેસૂલ નિયમો) ના નિયમ ૮૧ સાથે સંહિતાની કલમ ૬૫ હેઠળ સૂચવ્યા મુજબ માત્ર રૂપાંતર શુલ્ક ચૂકવવું જરૂરી છે.

૪.૬ પ્રવીણકુમાર વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય, ૨૦૧૨ (૫) જી. એલ. આર. ૪૨૧૧ના કેસમાં આ અદાલતના ચુકાદા અને ૨૦૧૫ની વિશેષ નાગરિક અરજી (આઈ. ડી. ૨) (મેસર્સ ટ્રિનિટી ડેવલપર્સ વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય) માં પસાર થયેલા (આઈ. ડી. ૧) ના ચુકાદા પર આધાર રાખતા વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે એકવાર રાજ્ય સરકાર દ્વારા પ્રીમિયમ ચૂકવવામાં આવે અને એકત્રિત કરવામાં આવે, તો તેનો અર્થ એ થશે કે સરકારનું કોઈ પ્રતિબંધ રહેશે નહીં અને તેથી, અરજદારોએ જમીન ખરીદતી વખતે પ્રચલિત પ્રીમિયમ ચૂકવવાની જરૂર

નથી કારણ કે તે પહેલેથી જ હતું. વર્ષ ૧૯૯૯માં શબ્બીર અહેમદ સુલેમાન દ્વારા ચૂકવણી કરવામાં આવી હતી. રિલાયન્સને ૨૦૧૩ની વિશેષ નાગરિક અરજી નં.૧૫૮ (ધ્રુવકુમાર વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય અને અબ્રના કેસમાં) માં આ અદાલત દ્વારા પસાર કરાયેલા ૨૯.૦૪.૨૦૧૩ તારીખના નિર્ણય પર પણ મૂકવામાં આવ્યું છે.

૪.૭ છેવટે, વિદ્વાન વકીલ શ્રી શાહ દ્વારા રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે અરજદારોએ સંહિતાની કલમ ૬૫ હેઠળ અને મહેસૂલ નિયમોના નિયમ ૮૧ ની જોગવાઈઓ અનુસાર જમીનને બિન-કૃષિ ઉપયોગ માટે રૂપાંતરિત કરતી વખતે માત્ર રૂપાંતર શુલ્ક ચૂકવવાની જરૂર છે, કારણ કે વિકાસ યોજનાને નગર આયોજક દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવી હતી અને મૂલ્યાંકન સંપૂર્ણપણે ગાણિતિક ઘટના પર આધારિત છે. આમ, તેમણે રજૂઆત કરી છે કે પ્રતિવાદી સત્તાવાળાઓને જમીન ધરાવતા સર્વેક્ષણ/બ્લોક નં.૩૭૭ ના સંદર્ભમાં સંહિતાની કલમ ૬૫ હેઠળ બિન-કૃષિ પરવાનગી માટે અરજદારો પાસેથી રહેણાંક હેતુ માટે રૂપાંતરણ શુલ્ક સ્વીકારવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવી શકે છે અને ૩૭૮ ગામ કોસામ્બા, તાલુકા મંગરોલ, સુરત જિલ્લા ખાતે.

૫. વિદ્વાન સહાયક સરકારી વકીલ શ્રી ધવન જયસ્વાલે, વિદ્વાન વકીલ શ્રી શાહ દ્વારા રજૂ કરાયેલી રજૂઆતોનો ઉગ્ર વિરોધ કરતી વખતે રજૂઆત કરી હતી કે ૨૩.૧૨.૧૯૯૯ તારીખનો પ્રારંભિક આદેશ, જે પૂર્વવર્તી-ઈન-ટાઈટલ, શબ્બીર અહેમદ સુલેમાન દ્વારા કરવામાં આવેલી અરજીને અનુસરીને પસાર કરવામાં

આવ્યો હતો, તે સ્વ-સ્પષ્ટીકરણાત્મક છે અને તે ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૩ અને ટેનન્સી નિયમોના નિયમો રપ-C ની જોગવાઈઓના પાલનને આધિન પસાર કરવામાં આવે છે.તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે હકીકતમાં શબ્દીર અહેમદ સુલેમાને બિન-કૃષિ હેતુ માટે જમીનને નવા કાર્યકાળમાંથી જૂના કાર્યકાળમાં રૂપાંતરિત કરવા માટે અરજી કરી હતી અને તે મુજબ, ૩.તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે પહેલી જ શરત સ્પષ્ટ કરે છે કે આ જમીનનો ઉપયોગ બિન-કૃષિ હેતુ માટે કરવામાં આવશે.

૫.૧ લર્નડ આસિસ્ટન્ટ ગવર્નમેન્ટ પ્લીડર શ્રી જયસ્વાલ એ વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે પૂર્વવર્તી શીર્ષક ટેનન્સી નિયમોના નિયમ રપ-C (૩) ની જોગવાઈઓ વિશે ખૂબ જ વાકેફ હતા, જે એવી શરતોને આધિન સ્પષ્ટ કરે છે કે જેને આધીન જિલ્લા કલેક્ટર દ્વારા ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૩ હેઠળ આવી જમીનના હસ્તાંતરણ માટે મંજૂરી આપવામાં આવશે.તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે પૂર્વવર્તીએ હકીકતમાં ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૪૩ હેઠળ પ્રતિબંધો હટાવવા માટે અરજી કરી છે અને તેથી, તેમણે ભાડૂત નિયમોના નિયમ રપ-સી (૩) દ્વારા નિર્ધારિત શરતોને ટાળવી જોઈએ.નિયમ રપ-સી (૩) ની ઉપરોક્ત જોગવાઈઓનો ઉલ્લેખ કરતી વખતે તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે જે વ્યક્તિની તરફેણમાં હસ્તાંતરણ કરવામાં આવે છે તે વ્યક્તિ જમીનના હસ્તાંતરણની તારીખથી છ મહિનાની અંદર જમીનના બિન-કૃષિ ઉપયોગ માટે સંહિતા હેઠળ સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ બિન-કૃષિ પરવાનગી માટે અરજી કરશે અને આ સમયગાળો મહત્તમ પાંચ વર્ષ

માટે લંબાવી શકાય છે.વિદ્વાન સહાયક સરકારી વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે ૧૮ વર્ષ સુધી આવી કોઈ પરવાનગી લેવામાં આવી ન હતી અને જમીન અરજદારોને વેચવામાં આવી હતી અને ત્યારબાદ, અરજદારોએ બિન-કૃષિ પરવાનગી માટે અરજી કરી હતી.

પ.ર આમ, વિદ્વાન સહાયક સરકારી વકીલ શ્રી જયસ્વાલ એ રજૂઆત કરી હતી કે શીર્ષકમાં રહેલા પુરોગામીએ નવી મુદતની જમીનના પ્રતિબંધોને દૂર કરવા માટે પ્રીમિયમની રકમ ચૂકવી હોવા છતાં, તે સમાપ્ત થઈ ગઈ હોત, કારણ કે તેણે પાંચ વર્ષના સમયગાળામાં પરવાનગી મેળવી ન હતી અને તેથી, અરજદારો, જ્યારે બિન-કૃષિ પરવાનગી માટે અરજી કરે છે, ત્યારે તે કહીને શીર્ષકમાં રહેલા પુરોગામીની ગેરકાયદેસર કાર્યવાહીનો લાભ લઈ શકાતો નથી કે તેઓ પ્રચલિત અધિકારો અનુસાર વધારાનું પ્રીમિયમ ચૂકવવા માટે જવાબદાર નથી.લર્નડ આસિસ્ટન્ટ ગવર્નમેન્ટ પ્લીડરે રજૂઆત કરી હતી કે અરજદારોએ આ જમીન ૨૨.૧૧.૨૦૧૭ પર ખરીદી હતી.પ્રીમિયમ ૨૩.૧૨.૧૯૯૯ પર ચૂકવવામાં આવ્યું હતું, અને અરજદારો એન. એ. ની પરવાનગી ન મેળવવાનો લાભ લઈ શકતા નથી, અને જો તેને મંજૂરી આપવામાં આવે તો તે સરકારી ખજાનાને નાણાકીય નુકસાન પહોંચાડશે.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે મહેસૂલ વિભાગના ૧૭.૦૨.૨૦૧૨ ના પરિપત્ર મુજબ, અરજદારોએ સમકાલીન દર મુજબ પ્રીમિયમ ચૂકવવું જરૂરી છે અને વર્ષ ૧૯૯૯માં સંબંધિત સમયે ચૂકવવામાં આવેલું પ્રીમિયમ માત્ર એક વર્ષ માટે જ અસરકારક રહેશે અને ત્યારબાદ,

જમીનના માલિકે સંબંધિત સમયે ચૂકવવામાં આવેલી રકમને સમાયોજિત કર્યા પછી પ્રચલિત જંત્રી દર મુજબ પ્રીમિયમ ચૂકવવું પડશે.તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે ઉપરોક્ત પરિપત્ર અરજદારોના કિસ્સામાં પણ લાગુ થશે.

પ.૩ વિદ્વાન સહાયક સરકારી વકીલ શ્રી જયસ્વાલ એ તેમની રજૂઆતોના સમર્થનમાં ૨૦૧૩ની વિશેષ નાગરિક અરજી નં.૧૪૪૧૬ (છત્રસંગ ધુલાભાઈ અને અન્ય વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય અને અબ્રના કિસ્સામાં) માં પસાર કરાયેલા ૧૭.૦૯.૨૦૧૩ ના ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો હતો.એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે ઉપરોક્ત પરિપત્રને આ અદાલત દ્વારા ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યો હતો અને તે મુજબ, આ અદાલતે એવું માન્યું છે કે તે પાછલી અસરથી લાગુ થશે કારણ કે ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૪૩ ના પ્રતિબંધને સત્તામંડળની પૂર્વ મંજૂરી પર દૂર કરવામાં આવ્યા હોવાનું કહી શકાય.એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે શરત નંબર ૧ સંહિતાની કલમ ૬૫ હેઠળ બિન-કૃષિ પરવાનગી મેળવવા માટે જમીનની પ્રક્રિયાને ફરજિયાત બનાવે છે, જે સ્વીકાર્ય રીતે પૂર્ણ કરવામાં આવી ન હતી અને તેથી, અરજદારો, જેમણે તેમના પુરોગામી-ઈન-ટાઈટલ પાસેથી જમીન ખરીદી છે, તેમણે પ્રચલિત જંત્રી દર મુજબ પ્રીમિયમ ચૂકવવું જરૂરી છે.

પ.૪ વિદ્વાન સહાયક સરકારી વકીલ શ્રી જયસ્વાલ એ રજૂઆત કરી હતી કે આ મુદ્દાને ઉકેલવા માટે રાજ્ય સરકારે મહેસૂલ વિભાગ દ્વારા પરિપત્ર તારીખ ૧૭.૦૨.૨૦૧૨ બહાર પાડીને નીતિગત નિર્ણય લીધો છે, જેમાં ભાડૂત

નિયમોના નિયમ ૨૫-C ની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં રાખીને, ખાસ કરીને તેના પેટા-નિયમ (૩) માં નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો કે ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૪૩ હેઠળ ચૂકવવામાં આવેલ પ્રીમિયમ એક વર્ષ માટે લાગુ કરવામાં આવશે અને ત્યારબાદ, સંબંધિત જમીનના પ્રવર્તમાન દર મુજબ પ્રીમિયમનો તફાવત ચૂકવવો જરૂરી છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે ઉપરોક્ત તથ્યોને ધ્યાનમાં લઈને અને રેકૉર્ડ પરના દસ્તાવેજી પુરાવાના આધારે, સુરત નાયબ કલેક્ટરે તારીખ ૨૧.૦૮.૨૦૧૮ ના સંદેશાવ્યવહાર દ્વારા અભિપ્રાય આપ્યો હતો કે અરજદારોએ પ્રીમિયમની રકમનો તફાવત ચૂકવવો પડશે કારણ કે અગાઉના પ્રીમિયમની અસર માત્ર એક વર્ષ માટે રહેશે, જેમાં નિષ્ફળ જતાં અરજદારોને એન. એ. મંજૂરી આપવા માટે પાત્ર ગણી શકાય નહીં.

૫.૫ સંહિતાની કલમ ૬૫ મુજબ માન્ય પરવાનગીના સંદર્ભમાં કરવામાં આવેલી રજૂઆતોના જવાબમાં, વિદ્વાન સહાયક સરકારી વકીલ શ્રી જયસ્વાલ એ રજૂઆત કરી હતી કે વર્ષ ૧૯૯૯માં પ્રશ્નમાં જમીનના હસ્તાંતરણ સમયે કેસની હકીકતોને જોતા, સંબંધિત કબજોદાર દ્વારા કોઈ પ્રક્રિયા શરૂ કરવામાં આવી ન હતી, જેણે ભાડાપટ્ટા અધિનિયમની કલમ ૪૩ હેઠળ આદેશ મેળવ્યો હતો અને તેથી, સંહિતાની કલમ ૬૫ હેઠળની જોગવાઈને ભાડાપટ્ટા અધિનિયમની કલમ ૪૩ હેઠળ હાથ ધરવામાં આવેલી પ્રક્રિયા સાથે વાંચવાની છે અને જો અગાઉના કબજોદારએ કાયદાની કલમ ૬૫ હેઠળ અરજી કરવાનું પસંદ કર્યું હોય તો ત્રણ

મહિનાની સમય મર્યાદાને ધ્યાનમાં લેવાની જરૂર છે. વર્ષ ૧૯૯૯માં રૂપાંતરણનો ક્રમ.

૬. વિદ્વાન એ. જી. પી. દ્વારા આગળ ધપાવવામાં આવેલી ઉપરોક્ત રજૂઆતોના જવાબમાં, વિદ્વાન વકીલ શ્રી શાહ એ વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે ભાડૂત નિયમોના નિયમ રૂપ-સી (૩) ની જોગવાઈઓને જોતા, ક્યાંય પણ એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી નથી કે પ્રીમિયમનો સમયગાળો એક વષ માટે હશે.ટેનન્સી નિયમોના નિયમ રૂપ-સી (૩) ની જોગવાઈમાં પણ અપવાદોની જોગવાઈ છે અને તેથી, એવું ન કહી શકાય કે ૨૬ સ્વયંચાલિત છે.એ નોંધવું યોગ્ય છે કે, જમીનને નવા કાર્યકાળમાંથી જૂના કાર્યકાળમાં રૂપાંતરિત કરવાની મંજૂરી આપતા આદેશમાં કોઈ શરત નથી.એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે વર્ષ ૧૯૯૯ થી આજની તારીખ સુધી ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૩ હેઠળ પસાર કરાયેલા આદેશના કથિત ઉલ્લંઘન માટે સત્તાધિકારી દ્વારા કોઈ કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં આવી નથી અથવા કોઈ નોટિસ આપવામાં આવી નથી, તેથી, કોડની કલમ ૬૫ હેઠળ અરજી પર વિચારણા કરતી વખતે, આવા કોઈ ઉલ્લંઘનને સમયગાળા/૧૮ વર્ષ પછી ધારી શકાય નહીં.

૬.૧ વિદ્વાન વકીલ શ્રી શાહ એ રજૂઆત કરી હતી કે અરજદારોએ ૨૨.૧૧.૨૦૧૭ પર જમીન ખરીદી છે અને ૧૧.૦૫.૨૦૧૮ પર એન્ટ્રી પ્રમાણિત કરવામાં આવી હતી અને એન્ટ્રીના પ્રમાણપત્ર પછી તરત જ, અરજદારોએ ૩૦.૦૫.૨૦૧૮ પર બિન-કૃષિ પરવાનગી માટે અરજી કરી છે.તેથી, ભાડૂત

નિયમોના નિયમ ૨૫-સીની જોગવાઈ અને ૧૭.૦૨.૨૦૧૨ તારીખના પરિપત્ર વર્તમાન કેસની હકીકતોને લાગુ પડશે નહીં.

૬.૨ વિદ્વાન વકીલ શ્રી શાહ એ વિનંતી કરી કે રાજ્યની દલીલ કે બિન-કૃષિ પરવાનગી છ મહિનાની અંદર લેવામાં આવતી નથી, તેથી, ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૪૩ હેઠળ પસાર કરાયેલ આદેશ રદ કરવામાં આવ્યો હોવાનું માનવામાં આવશે, તે પણ કાયદામાં માન્ય નથી. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે અરજદારોએ ૨૨.૧૧.૨૦૧૭ પર જમીન ખરીદી છે અને એન્ટ્રી નં. ૮૬૯૮ ને ૧૧.૦૫.૨૦૧૮ પર પ્રમાણિત કરવામાં આવી હતી અને તે સમયે, કોઈ સત્તામંડળે પ્રવેશના પ્રમાણપત્ર માટે કોઈ વાંધો ઉઠાવ્યો નથી. તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે જો રાજ્ય દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલ સ્વીકારવામાં આવે કે પરવાનગી છ મહિના પછી રદ કરવામાં આવી હતી, તો સત્તામંડળે વેચાણ દસ્તાવેજના પ્રવેશના પ્રમાણપત્ર સમયે વાંધો ઉઠાવ્યો હોવો જોઈએ. તેથી, હવે માફીનો સિદ્ધાંત અને રોકવાનો નિયમ વર્તમાન કેસમાં લાગુ થશે અને બિન-કૃષિ મંજૂરી માટેની અરજી પર વિચારણા કરતી વખતે રાજ્ય કોઈ વાંધો લઈ શકશે નહીં. તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે રાજ્ય દલીલ કરી શકતું નથી કે વેચાણ દસ્તાવેજના પ્રમાણપત્ર સમયે, ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૪૩ હેઠળની પરવાનગી માન્ય છે પરંતુ બિન-કૃષિ પરવાનગી પર વિચાર કરતી વખતે, તે રદ કરવામાં આવી હોવાનું માનવામાં આવે છે. તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે બિન-કૃષિ પરવાનગી પર વધુ વિચારણા કરતી વખતે રાજ્યને આવી દલીલ ઉપલબ્ધ નથી,

ખાસ કરીને જ્યારે તેમણે વેચાણ દસ્તાવેજના પ્રવેશના પ્રમાણપત્ર સમયે કોઈ વાંધો ઉઠાવ્યો નથી.આમ, તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે આવા તમામ વાંધાઓ સમયગાળા/૧૮ વર્ષ પછી રાજ્યને ઉપલબ્ધ નથી.

૬.૩ વિદ્વાન વકીલ શ્રી શાહ એ ૨૦૧૩ની વિશેષ નાગરિક અરજી નં.૧૪૪૧૬ તારીખ ૧૭.૦૯.૨૦૧૩ માં આપવામાં આવેલા ચુકાદાને અલગ પાડવાનો પ્રયાસ કર્યો હતો, જેમાં ઉપરોક્ત ચુકાદાને જોતા, તે સ્પષ્ટ છે કે જમીનને કાર્યકાળમાં રૂપાંતરિત કરવાની મંજૂરી આપતી વખતે આદેશમાં સત્તાધિકારી દ્વારા શરતો લાદવામાં આવી હતી.એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે ઉપરોક્ત ચુકાદામાં એવું ખાસ જણાવવામાં આવ્યું હતું કે પરિપત્ર કેસની હકીકતો પર લાગુ થશે.એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે અરજદારોના હાથે નફાખોરીનો કોઈ પ્રશ્ન જ નથી.એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે રાજ્યએ વર્ષ ૧૯૯૯માં પ્રવર્તમાન નીતિ અનુસાર પ્રીમિયમ પહેલેથી જ વસૂલ કરી લીધું છે અને જમીનનો ખર્ચ પહેલેથી જ વસૂલ કરી લીધો છે અને ભાડાપટ્ટા અધિનિયમની કલમ ૪૩ હેઠળ પ્રતિબંધો હટાવી લેવામાં આવ્યા છે.તેથી, મૂળ માલિક કોઈ પણ પ્રતિબંધ વિના આવી જમીન ધરાવતો હતો અને તે તેની પસંદગી મુજબ તે જમીનનો ઉપયોગ કરી શકે છે.તેથી, બજાર દરે પ્રીમિયમની રકમ વસૂલ્યા પછી રાજ્યને ઉપરોક્ત જમીન સાથે કોઈ લેવાદેવા નથી અને હવે જ્યારે અરજદારોએ આ જમીનનો ઉપયોગ બિન-કૃષિ ઉપયોગ માટે કરવાનો નિર્ણય લીધો હોય ત્યારે રાજ્ય વધારાના પ્રીમિયમની માંગણી કરી શકે નહીં.

૬.૪ વિદ્વાન વકીલ શ્રી શાહ એ રજૂઆત કરી હતી કે જયાબેન વિરુદ્ધ જિલ્લા કલેક્ટર, વડોદરા, ૨૦૦૮ (૧) G. L. R. ૨૦૨ ના કેસમાં નોંધાયેલા નિર્ણયમાં, આ અદાલતે એવું માન્યું છે કે સંહિતાની જોગવાઈઓ અનુસાર, આપવામાં આવેલી બિન-કૃષિ પરવાનગીનો અર્થ એ ન કરી શકાય કે અરજદારે બિન-કૃષિ ઉપયોગ શરૂ કરવો પડશે અને મિલકતનો બિન-કૃષિ ઉપયોગ શરૂ કરવો કે નહીં તે અરજદારની વિવેકબુદ્ધિ પર છે. બિન-કૃષિ મંજૂરી આપવામાં આવે તે પહેલાં જ રાજ્ય નાગરિકોને બિન-કૃષિ કામગીરી શરૂ કરવા માટે દબાણ કરી શકે નહીં. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે વર્તમાન કેસમાં, બિન-કૃષિ હેતુ માટે જમીનને નવા કાર્યકાળમાંથી જૂના કાર્યકાળમાં રૂપાંતરિત કરતી વખતે, સત્તાધિકારી દ્વારા આવી કોઈ શરત લાદવામાં આવી ન હતી અને તેથી, એવું ન કહી શકાય કે છ મહિનાની અંદર બિન-કૃષિ પરવાનગી મેળવવામાં આવી ન હોવાથી, જમીનને નવા કાર્યકાળમાંથી જૂના કાર્યકાળમાં રૂપાંતરિત કરવાનો આદેશ અમલમાં રહેશે નહીં.

૭. વર્તમાન અરજીમાં ઉઠાવવામાં આવેલા મુદ્દાઓ પર ચર્ચા કર્યા પછી અને બારમાં ટાંકવામાં આવેલા તથ્યો અને કાયદાની જરૂરી તપાસ કર્યા પછી, આ અદાલતને ઉપરોક્ત કારણોસર રિટ અરજીમાં યોગ્યતા મળતી નથી.

૮. અરજીમાં ઉઠાવવામાં આવેલા વિવાદનો આધાર સમકાલીન દરે પ્રીમિયમની માંગના સંદર્ભમાં છે, જે સંબંધિત સમયે ચૂકવવામાં આવી છે જ્યારે સંબંધિત

જમીનને વર્ષ ૧૯૯૯માં બિન-કૃષિ હેતુ માટે જમીનને નવા કાર્યકાળમાંથી જૂના કાર્યકાળમાં રૂપાંતરિત કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી.

૯. રેકૉર્ડ પરથી જે હકીકતો સ્થાપિત થાય છે તે એ છે કે અરજદારો જમીન ધરાવતા બ્લોક નં.૩૭૭ અને ૩૪,૧૪૯ ચોરસ ફૂટના ૩૭૮ જમીનના ખરીદદારો છે.એમ. ટી. આર.તે સુરત જિલ્લાના તાલુકા મંગરોલના કોસાંબા ગામમાં આવેલું છે.

૧૦. શરૂઆતમાં, ભાડૂત મુસા ઈસ્માઈલ કોલિયાનું નામ મહેસૂલ રેકૉર્ડમાં નાયબ કલેક્ટર દ્વારા પસાર કરાયેલા ૦૬.૧૧.૧૯૭૩ ના આદેશ અનુસાર, એન્ટ્રી નં.૨૫૨૦ તારીખ ૧૮.૧૧.૧૯૭૩ દ્વારા બદલવામાં આવ્યું હતું.એવું લાગે છે કે ત્યારબાદ, તેમણે કૃષિ હેતુ માટે જમીનને નવા કાર્યકાળમાંથી જૂના કાર્યકાળમાં રૂપાંતરિત કરવા માટે અરજી કરી હતી, જેને સુરત જિલ્લા કલેક્ટર દ્વારા ૨૩.૧૧.૧૯૯૮ ના આદેશ દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવી હતી અને તે અસર માટે ૧૧.૧૨.૧૯૯૮ પર એન્ટ્રી નં.૫૭૯૬ નોંધવામાં આવી હતી.ત્યારબાદ, મુસા ઈસ્માઈલ કોલિયાએ ઉપરોક્ત જમીનના સંદર્ભમાં શબ્બીર અહેમદ સુલેમાનની તરફેણમાં ૦૫.૦૨.૧૯૯૯ તારીખનો નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂક્યો અને ૦૬.૦૨.૧૯૯૯ પર મહેસૂલ રેકૉર્ડમાં એન્ટ્રી નં.૫૮૧૧ નું પરિવર્તન થયું.ત્યારપછીના ખરીદનાર-શબ્બીર અહેમદ સુલેમાને બિન-કૃષિ હેતુ માટે જમીનને નવા કાર્યકાળમાંથી જૂના કાર્યકાળમાં રૂપાંતરિત કરવા માટે

અરજી કરી હતી અને તે મુજબ, નાયબ કલેક્ટરે ૨૩.૧૨.૧૯૯૯ ના આદેશ દ્વારા ચાર શરતો લાદીને બિન-કૃષિ હેતુ માટે રૂપાંતર કરવાની મંજૂરી આપી હતી.

૧૧. આ તબક્કે, એ નોંધવું યોગ્ય છે કે ૨૩.૧૨.૧૯૯૯ તારીખના આદેશનો સંદર્ભ નંબર ૨ ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૪૩ અને ભાડૂત નિયમોના નિયમ ૨૫-C ની જોગવાઈઓનો ઉલ્લેખ કરે છે.૩. ૨,૧૪,૮૩૦-નું પ્રીમિયમ પણ શબ્દો અહેમદ સુલેમાને ચૂકવ્યું હતું. ૨૩.૧૨.૧૯૯૯ તારીખના હુકમમાં સમાવિષ્ટ શરત નંબર ૧ દર્શાવે છે કે જે જમીનનો ઉપયોગ બિન-કૃષિ હેતુ માટે કરવામાં આવશે. ત્યારબાદ અરજદારોએ ૨૨.૧૧.૨૦૧૭ તારીખના નોંધાયેલા વેચાણ ખત દ્વારા આ જમીન ખરીદી હતી અને એન્ટ્રી નં. ૮૬૯૮ ૧૧.૦૫.૨૦૧૮ પર પ્રમાણિત થઈ હતી. તદનુસાર, અરજદારોએ સુરત જિલ્લા વિકાસ અધિકારી સમક્ષ ૩૦.૦૫.૨૦૧૮ તારીખની અરજી દ્વારા સંહિતાની કલમ ૬૫ હેઠળ કલ્પના મુજબ બિન-કૃષિ ઉપયોગની પરવાનગી માટે અરજી કરી હતી, જેમણે ૩૦.૦૫.૨૦૧૮ તારીખના પત્ર દ્વારા અરજીની રસીદ સ્વીકારી હતી અને અરજદારોને કોઈપણ બિન-કૃષિ પ્રવૃત્તિઓ ન કરવા માટે પણ કહ્યું હતું.

૧૨. અરજદારોનો એવો કેસ છે કે તેમની અરજી પર લેવામાં આવેલા નિર્ણય અંગે જિલ્લા વિકાસ અધિકારી દ્વારા કોઈ આદેશ આપવામાં આવ્યો ન હોવાથી, તેઓએ આ સંબંધમાં અધિક કલેક્ટરનો સંપર્ક કર્યો હતો અને સુરત જિલ્લા કલેક્ટર દ્વારા જિલ્લા વિકાસ અધિકારી, સુરતને લખાયેલ તારીખનો સંદેશ/અભિપ્રાય મેળવ્યો હતો જેમાં જણાવવામાં આવ્યું હતું કે અરજદારોએ

તારીખના ૧૭.૦૨.૨૦૧૨ પરિપત્રની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં રાખીને પ્રચલિત જંત્રી દર મુજબ વધારાનું પ્રીમિયમ ચૂકવવું જરૂરી છે.ઉપરોક્ત અભિપ્રાયથી વ્યથિત થઈને અરજદારોએ આ અદાલતનો સંપર્ક કર્યો છે.

૧૩. અરજદારો વતી રજૂ કરાયેલી રજૂઆતોનો મુખ્ય મુદ્દો એ છે કે જિલ્લા કલેક્ટર અથવા મહેસૂલ સત્તાવાળાઓ પ્રીમિયમની કોઈ વધારાની રકમ માટે આગ્રહ કરી શકતા નથી કારણ કે આ જમીનના પૂર્વવર્તી શબ્દીર અહેમદ સુલેમાને પહેલેથી જ રૂ.૩૦૦૦૦ રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે પ્રીમિયમ સંબંધિત સમયે ચૂકવવામાં આવ્યું હોવાથી, ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૩ હેઠળ કલ્પના કરાયેલા પ્રતિબંધો દૂર થયા પછી ટેનન્સી એક્ટની જોગવાઈઓ લાગુ થવાનું બંધ થઈ જશે.એવી પણ રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે અરજદારોના પુરોગામી, જેમણે ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૩ હેઠળ પ્રતિબંધો દૂર કરવા માટે અરજી કરી હતી, તેઓ ટેનન્સી નિયમોના નિયમ ૨૫-સીની જોગવાઈઓથી વાકેફ ન હતા કારણ કે એન. એ. મેળવવાની કોઈ શરત ન હતી. લાદવામાં આવી હતી.

૧૪. અરજદારોના પૂર્વવર્તી જમીન માલિક શબ્દીર અહેમદ સુલેમાન દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અરજી પર નાયબ કલેક્ટર દ્વારા પસાર કરાયેલ ૨૩.૧૨.૧૯૯૯ તારીખનો આદેશ દર્શાવે છે કે તેમણે રૂ. ૨,૧૪,૮૩૦ નું પ્રીમિયમ ચૂકવ્યું હતું- અને તે મુજબ, પ્રીમિયમની આવી ચુકવણી પર, ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૩ હેઠળ દર્શાવેલ પ્રતિબંધો દૂર કરવામાં આવ્યા હતા.૨૩.૧૨.૧૯૯૯ તારીખના આદેશના સંદર્ભ નંબર ૨ માં ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૪૩ અને ભાડૂત

નિયમોના નિયમ રપ-સી હેઠળની જોગવાઈઓનો સમાવેશ થાય છે.આમ, અરજદારો એવી દલીલ કરી શકતા નથી કે અરજદારોના પૂર્વવર્તી જમીન માલિક ભાડૂત નિયમોના નિયમ રપ-સીની જોગવાઈઓથી અજાણ હતા કારણ કે તે આદેશમાં સામેલ કરવામાં આવી ન હતી.

૧૫. તે સારી રીતે સ્થાપિત છે કે કાયદાની અજ્ઞાનતા કોઈ બહાનું નથી.પૂર્વવર્તી જમીન માલિકે ખાસ કરીને ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૪૩ની જોગવાઈઓ હેઠળ બિન-કૃષિ હેતુ માટે જમીનને નવા કાર્યકાળમાંથી જૂના કાર્યકાળમાં રૂપાંતરિત કરીને તેમાં સૂચવેલા પ્રતિબંધોને દૂર કરવા માટે અરજી દાખલ કરી હતી અને એવું માની શકાય છે કે તેમને ભાડૂત નિયમોના નિયમ રપ-સીની જોગવાઈઓ વિશે જાણકારી હતી.ઉપરોક્ત આદેશ તારીખ ૨૩.૧૨.૧૯૯૯ મેળવ્યા પછી, પૂર્વવર્તી જમીન માલિક શબ્બીર અહમદ સુલેમાને ભાડૂત નિયમોના નિયમ રપ-સી હેઠળ બિન-કૃષિ ઉપયોગ માટે પરવાનગી મેળવવા માટે આગળ કોઈ કવાયત હાથ ધરી ન હતી.૨૩.૧૨.૧૯૯૯ ના આદેશ દ્વારા, પૂર્વવર્તી શબ્બીર અહમદ સુલેમાને ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૪૩ હેઠળ પૂરા પાડવામાં આવેલા પ્રતિબંધોને દૂર કરવાના પ્રથમ અવરોધને જ દૂર કર્યો હતો. આ તબક્કે ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૪૩ અને ભાડૂત નિયમોના નિયમ રપ-સી (૧) (ઇ) અને (૩) ની સંબંધિત જોગવાઈઓનો સંદર્ભ લેવો યોગ્ય રહેશે.સંબંધિત જોગવાઈઓ આ રીતે વાંચે છે:

કલમ ૪૩:આ કાયદા હેઠળ ખરીદવામાં આવેલી અથવા વેચવામાં આવેલી જમીનના હસ્તાંતરણ પર પ્રતિબંધ

(૧) કલમ ૧૭ B ૩૨ F ૩૨-I ૩૨-O ૩૨ U, D અથવા ૮૮ E હેઠળ ભાડૂત દ્વારા ખરીદવામાં આવેલી અથવા કલમ ૩૨ P અથવા ૬૪ હેઠળ કોઈ વ્યક્તિને વેચવામાં આવેલી કોઈ પણ જમીન અથવા તેમાં કોઈ વ્યાજ કલેક્ટરની અગાઉની મંજૂરી વિના ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે નહીં અથવા વેચાણ, ભેટ, વિનિમય, ગીરો, લીઝ અથવા સોંપણી દ્વારા ટ્રાન્સફર કરવા માટે લેખિત સાધન દ્વારા સંમત થશે નહીં અને રાજ્ય સરકાર સામાન્ય અથવા વિશેષ આદેશ દ્વારા નિર્ધારિત કરે તેવી રકમની ચુકવણીની વિચારણા કરવાની અપેક્ષા રાખે છે; અને આવી કોઈ જમીન અથવા તેમાં કોઈ વ્યાજ, કલેક્ટરની અગાઉની મંજૂરી વિના વિભાજિત કરવામાં આવશે નહીં.

.....

"૨૫-કલમ ૪૩ હેઠળ ટ્રાન્સફર માટે કલેક્ટર દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવશે તે સંજોગો અને શરતો:

(૧) જે સંજોગોમાં અને જે શરતોને આધિન કલમ ૪૩ની પેટા-કલમ (૧) હેઠળ કલેક્ટરની અગાઉની મંજૂરી આપવામાં આવી શકે છે તે નીચે મુજબ રહેશે, એટલે કે.

(એ);

(બી).

(સી).

(ડી).

(ઈ) જમીન કોઈપણ બિન-કૃષિ હેતુ માટે પ્રામાણિકપણે વેચવામાં આવી રહી છે;

(એફ).

(જી).

(એચ).

(અ).

(જે).

(કે).

(ર) .....

(૩) પેટા-નિયમ (૧) ના ખંડ (ઇ) હેઠળ કલેક્ટરની મંજૂરી વધુ શરતને આધિન રહેશે કે જે વ્યક્તિની તરફેણમાં હસ્તાંતરણ કરવામાં આવે છે તે વ્યક્તિ બોમ્બે લેન્ડ રેવન્યુ કોડ, ૧૮૭૯ હેઠળ જમીનના હસ્તાંતરણની તારીખથી છ મહિનાની અંદર જમીનના બિન-કૃષિ ઉપયોગ માટે સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ એન. એ. મંજૂરી માટે અરજી કરશે અને આ સમયગાળો કલેક્ટર દ્વારા લેખિતમાં નોંધાયેલા વાસ્તવિક કારણો માટે કુલ મળીને બે વર્ષ સુધી લંબાવી શકાય છે અને આવી વ્યક્તિ બિન-કૃષિ મંજૂરીની તારીખથી ત્રણ વર્ષમાં જે હેતુ માટે મંજૂરી આપવામાં આવી છે તે હેતુ માટે જમીનનો ઉપયોગ કરશે. ઉપરોક્ત સંહિતાની જોગવાઈ હેઠળ અથવા કુલ મળીને પાંચ વર્ષથી વધુ ન હોય તેવા વધુ સમયગાળાની અંદર કલેક્ટર લેખિતમાં નોંધાવવાના કારણો માટે સમયાંતરે નક્કી કરી શકે છે અથવા કલેક્ટર રાજ્ય સરકારની પૂર્વ મંજૂરી સાથે નક્કી કરી શકે તેટલા પાંચ વર્ષથી વધુના વધુ સમયગાળાની અંદર કરી શકે છે. જો વ્યક્તિ આ રીતે નિર્દિષ્ટ સમયગાળાની અંદર શરતોનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય, તો કલમ ૪૩ની પેટા-કલમ (૧) હેઠળ આપવામાં આવેલી મંજૂરી રદ કરવામાં આવી હોવાનું માનવામાં આવશે અને ટ્રાન્સફર કલેક્ટરની અગાઉની મંજૂરી વિના કરવામાં આવી હોવાનું માનવામાં આવશે:

પરંતુ જે હેતુ માટે મંજૂરી આપવામાં આવી છે તે હેતુ માટે જમીનનો ઉપયોગ કરવા માટે પ્રામાણિક પગલાં લેવાનું શરૂ કરવું એ મંજૂર કરેલા સમયગાળાની અંદર બિન-કૃષિ હેતુ માટે જમીનનો ઉપયોગ કરવા સંબંધિત શરતોનું પાલન હોવાનું

માનવામાં આવશે:વધુમાં, જો કલેક્ટરને સંતોષ થાય કે જે વ્યક્તિની તરફેણમાં હસ્તાંતરણ કરવામાં આવ્યું છે તે વ્યક્તિ ચોક્કસ સમયગાળાની અંદર જમીનનો ઉપયોગ કરવામાં અસમર્થ છે, જેના માટે વાસ્તવિક કારણોસર મંજૂરી આપવામાં આવી છે, તો તે તેને જરૂરી ગણી શકાય તેવી શરતો નિર્દિષ્ટ કર્યા પછી કૃષિ ઉપયોગ સહિત અલગ હેતુ માટે જમીનનો ઉપયોગ કરવાની મંજૂરી આપી શકે છે અને તે પછી સંબંધિત વ્યક્તિ મંજૂર કરેલા સમયગાળાની અંદર ઉપરોક્ત હેતુ માટે જમીનનો ઉપયોગ કરશે.

ઉપરોક્ત ઉદ્દેશિત જોગવાઈઓનું ખાલી વાંચન એ સુનિશ્ચિત કરશે કે ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૪૩ ભાડૂત દ્વારા ખરીદવામાં આવેલી જમીન પર પ્રતિબંધો લાદશે અને આવી જમીન અથવા કોઈપણ વ્યાજનું રાજ્યપાલની કિંમતી મંજૂરી વિના વિભાજન કરી શકાતું નથી.ભાડાપટ્ટા નિયમોના નિયમ ૨૫-સી એવા સંજોગો અને શરતોને ધ્યાનમાં લે છે કે જેને આધીન ભાડાપટ્ટા અધિનિયમની કલમ ૪૩ હેઠળ ટ્રાન્સફર માટે કલેક્ટર દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવશે.ભાડૂત નિયમોના નિયમ ૨૫-સી (૩) માં ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૪૩ની શરતોને સંતોષવાની મર્યાદા નક્કી કરવામાં આવી છે. ટેનન્સી નિયમોના નિયમ ૨૫-સીનો પેટા નિયમ (૩) ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૩ની કલમ (૯) સાથે સંબંધિત છે, જેમાં તે સમયગાળો સૂચવવામાં આવ્યો છે કે જેમાં એન. એ. મંજૂરી માટે અરજી કરવી પડશે અને તે સમયગાળો પણ પ્રદાન કરવામાં આવ્યો છે કે જે દરમિયાન જમીનનો વાસ્તવિક એન. એ. ઉપયોગ કરવો પડશે.ભાડાપટ્ટા

નિયમોના નિયમ રપ-સી એવા સંજોગો નક્કી કરે છે જેમાં જિલ્લા કલેક્ટર દ્વારા ભાડાપટ્ટા અધિનિયમની કલમ ૪૩ હેઠળ ટ્રાન્સફર માટે મંજૂરી આપવામાં આવશે.ભાડાપટ્ટા નિયમોના નિયમ રપ-સી (૩) માં સૂચવવામાં આવ્યું છે કે વ્યક્તિએ જમીનના હસ્તાંતરણની તારીખથી "છ મહિના" ના સમયગાળાની અંદર બિન-કૃષિ મંજૂરી માટે અરજી કરવી પડશે અને આ સમયગાળાને જિલ્લા કલેક્ટર દ્વારા લેખિતમાં નોંધવાના વાસ્તવિક કારણો માટે "બે વર્ષ" સુધી લંબાવી શકાય છે અને આવી વ્યક્તિ જમીનનો ઉપયોગ તે હેતુ માટે કરશે કે જેના માટે ઉપરોક્ત સંહિતાની જોગવાઈઓ હેઠળ બિન-કૃષિ મંજૂરીની મંજૂરીની તારીખથી "ત્રણ વર્ષ" ની અંદર અથવા જિલ્લા કલેક્ટર તરીકે કુલ મળીને "પાંચ વર્ષ" થી વધુ ન હોય તેવા વધારાના સમયગાળાની અંદર મંજૂરી આપવામાં આવી છે. લેખિતમાં નોંધવાના કારણો માટે સમયાંતરે નક્કી કરી શકાય છે અથવા ઉપરોક્ત પાંચ વર્ષથી વધુ સમયગાળાની અંદર જિલ્લા કલેક્ટર રાજ્ય સરકારની પૂર્વ મંજૂરી સાથે નક્કી કરી શકે છે.વધુમાં એવું નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું કે જો વ્યક્તિ આ રીતે નિર્દિષ્ટ સમયગાળાની અંદર શરતોનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય, તો ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૪૩ની પેટા-કલમ (૧) હેઠળ આપવામાં આવેલી મંજૂરી રદ કરવામાં આવી હોવાનું માનવામાં આવશે અને ટ્રાન્સફર જિલ્લા કલેક્ટરની અગાઉની મંજૂરી વિના કરવામાં આવી હોવાનું માનવામાં આવશે.આમ, વર્તમાન કિસ્સામાં, પૂર્વવર્તી-શીર્ષકધારકે જમીનના હસ્તાંતરણની તારીખથી છ મહિનાના સમયગાળાની અંદર બિન-કૃષિ પરવાનગી

માટે અરજી કરવી જરૂરી હતી, જે બે વર્ષ સુધી લંબાવી શકાતી હતી અને પાંચ વર્ષની બાહ્ય મર્યાદા પણ અને જો તે શરતોનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ ગયો હોય, તો ભાડૂત નિયમોના નિયમ રૂપ-સી (૩) ની જોગવાઈઓ નક્કી કરે છે કે ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૪૩ની પેટા-કલમ (૧) હેઠળ આપવામાં આવેલી આવી મંજૂરી રદ કરવામાં આવી હોવાનું માનવામાં આવશે.તેથી, અનુદાન મેળવનારને રદ કરવા વિશે જાણ કરતો કોઈ લેખિત આદેશ પસાર કરવાની જરૂર નથી કારણ કે જો જમીન માલિક છ મહિનાના સમયગાળાની અંદર બિન-કૃષિ પરવાનગી માટે અરજી ન કરે તો આવી પરવાનગી આપમેળે રદ કરવાની જોગવાઈઓ છે.ભાડૂત નિયમોના નિયમ રૂપ-સી હેઠળ સૂચવવામાં આવેલી પ્રક્રિયાનું પાલન કરવું અને મંજૂરી રદ ન થાય તેની તપાસ કરવી એ જમીન માલિકની ફરજ છે.ભાડાપટ્ટા અધિનિયમની કલમ ૪૩ હેઠળ મંજૂરી આપતી વખતે જમીનનો દરજ્જો યથાવત્ સ્થિતિમાં પુનઃસ્થાપિત થશે.

૧૬. ભાડાપટ્ટા નિયમોના નિયમ રૂપ-સી (૩) ની જોગવાઈ એ પણ જાહેર કરે છે કે જો જિલ્લા કલેક્ટરને બતાવવામાં આવે કે જેની તરફેણમાં હસ્તાંતરણ કરવામાં આવ્યું છે તે વ્યક્તિ જે હેતુ માટે મંજૂરી આપવામાં આવી છે તે હેતુ માટે ચોક્કસ સમયગાળાની અંદર જમીનનો ઉપયોગ કરવામાં અસમર્થ છે, તો તે તેને જરૂરી ગણી શકાય તેવી શરતો નિર્દિષ્ટ કર્યા પછી કૃષિ ઉપયોગ સહિત અલગ હેતુ માટે જમીનનો ઉપયોગ કરવાની મંજૂરી આપી શકે છે અને તે પછી સંબંધિત વ્યક્તિ મંજૂર કરેલા સમયગાળાની અંદર ઉપરોક્ત હેતુ માટે જમીનનો ઉપયોગ

કરશે.અરજદારોના પૂર્વવર્તીએ આ જોગવાઈ હેઠળ જિલ્લા કલેક્ટરનો સંપર્ક કર્યો નથી, જેમાં તેમણે એવા સંજોગો સમજાવ્યા છે કે જેના કારણે તેઓ જમીનનો ઉપયોગ બિન-કૃષિ હેતુ માટે કરી શક્યા ન હતા.અરજદારો એવી દલીલ કરી શકતા નથી કે તેમના પૂર્વવર્તી શીર્ષકમાં નિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ સમયની અંદર એન. એ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાના ભાડૂત નિયમોના નિયમ રૂપ-સીની જોગવાઈઓથી વાકેફ ન હતા.જમીનના શીર્ષકમાં પૂર્વવર્તીની અજ્ઞાનતાને કારણે રાજ્ય સરકારને આવકમાં નુકસાન પહોંચાડી શકાતું નથી.જ્યારે જમીનનો માલિકી હક ધારક એન. એ. ની પરવાનગી માટે અરજી કરે છે ત્યારે રાજ્ય સમકાલીન દરો પર પ્રીમિયમની માંગ કરી શકે છે.આમ, હાલના જંત્રી દરોના આધારે પ્રીમિયમની રકમના તફાવતની ચૂકવણી કરવા માટે સત્તાવાળાઓના આદેશમાં કોઈ ગેરકાયદેસરતા જોવા મળતી નથી કારણ કે એવું કહી શકાતું નથી કે ૨૩.૧૨.૧૯૯૯ તારીખના આદેશ દ્વારા, એકવાર પ્રીમિયમ ચૂકવવામાં આવે તે પછી, બિન-કૃષિ ઉપયોગ માટે વધુ પરવાનગી માટે અરજી કરતી વખતે વધુ પ્રીમિયમ ચૂકવવાની જરૂર નથી.

૧૭. એકવાર તે સ્થાપિત થઈ જાય કે ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૩ (૧) ની જોગવાઈઓ હેઠળ ૨૩.૧૨.૧૯૯૯ ના આદેશ દ્વારા આપવામાં આવેલી મંજૂરી સમાપ્ત થઈ ગઈ છે, કારણ કે શબ્દીર અહમદ સુલેમાન દ્વારા બિન-કૃષિ ઉપયોગના હેતુને અવલોકન કરવા માટે કોઈ કવાયત હાથ ધરવામાં આવી ન હતી, જેના માટે તેમને જમીન આપવામાં આવી હતી, અરજદારોએ એનએ

પરવાનગી માટે અરજી કરતી વખતે પ્રીમિયમ ચૂકવવું પડશે.આવી ભૂલની અસર એ થશે કે ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૪૩ની પેટા-કલમ (૧) હેઠળ આપવામાં આવેલી મંજૂરી રદ કરવામાં આવી હોવાનું માનવામાં આવશે.અરજદારોને સંહિતાની કલમ ૬૫નો લાભ મળી શકતો નથી, જે જણાવે છે કે જો જિલ્લા કલેક્ટર ત્રણ મહિનાના સમયગાળાની અંદર અરજીનો નિર્ણય નહીં કરે અને તેમના નિર્ણયની જાણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય, તો અરજી કરેલી પરવાનગી આપવામાં આવી હોવાનું માનવામાં આવશે કારણ કે ૨૩.૧૨.૧૯૯૯ તારીખનો આદેશ અગાઉના શીર્ષક તરીકે જ સમાપ્ત થઈ ગયો હતો, શબ્દીર અહેમદ સુલેમાન ભાડૂત નિયમોના નિયમ ૨૫-સીની જોગવાઈઓનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ ગયો હતો.અરજદારો ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૬૫ની જોગવાઈઓનો લાભ લેવાનો હકદાર નથી, જોકે ટેનન્સી નિયમોની કલમ ૨૫-સી (૩) ની જોગવાઈઓનું સ્પષ્ટ ઉલ્લંઘન થયું છે.સંહિતાની કલમ ૬૫ની જોગવાઈ ત્યારે જ આકર્ષિત થઈ શકે છે જ્યારે અધિનિયમ અથવા નિયમોની જોગવાઈઓનું કોઈ ઉલ્લંઘન ન થાય અને અનુદાન મેળવનાર તમામ શરતોને પૂર્ણ કરે અથવા સંતોષ કરે.આમ, અરજદારો પૂર્વવર્તી-ઈન-ટાઈટલની ભૂલને કારણે અન્યાયી સંવર્ધન માટે હકદાર નથી.પ્રહલાદભાઈ કાયરાભાઈ પટેલ (ઉપરોક્ત) માં નોંધાયેલો નિર્ણય અરજદારોને પૂર્વવર્તી શીર્ષકની ભૂલમાંથી બચાવી શકતો નથી.

૧૮. જ્યારે ભાડાપટ્ટા નિયમોના નિયમ ૨૫-સી (૩) ની જોગવાઈઓ પહેલેથી જ અમલમાં આવી ગઈ છે અને કોઈ એન. એ. મંજૂરી મેળવવામાં આવી નથી,

ત્યારે જમીનના ખરીદનારે સમકાલીન દરે પ્રીમિયમ ચૂકવવું પડશે, જ્યારે તે એન. એ. પરવાનગી માંગે છે. ૧૭.૦૨.૨૦૧૨ ના પરિપત્ર દ્વારા, રાજ્ય સરકારે ભાડૂત નિયમોના નિયમ ૨૫-C ની જોગવાઈઓના અમલીકરણની સ્પષ્ટતા કરી છે, કારણ કે ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૪૩ની જોગવાઈઓનો વારંવાર દુરુપયોગ થાય છે અને આવા દુરુપયોગને કારણે સરકારી ખજાનાને નુકસાન થઈ રહ્યું છે. આમ, ૧૭.૦૨.૨૦૧૨ તારીખનું પરિપત્ર એવા તમામ કેસો પર લાગુ થશે, જેમાં જમીન ખરીદદારોએ ભાડાપટ્ટા અધિનિયમની કલમ ૪૩ હેઠળ સૂચવ્યા મુજબ પ્રતિબંધો દૂર કરવાની પરવાનગી મેળવ્યા પછી એન. એ. ની પરવાનગી મેળવી નથી. જો કે, ભાડૂત નિયમોના નિયમ ૨૫-સી (૩) માં એક વર્ષમાં પ્રીમિયમનો કોઈ સમયગાળો આપવામાં આવ્યો નથી, એકવાર જમીન માલિક ઉપરોક્ત જોગવાઈઓ અનુસાર કામ ન કરે તો, ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૪૩ હેઠળ તેના દ્વારા મેળવવામાં આવેલી મંજૂરી ભાડૂત નિયમોના નિયમ ૨૫-સી (૩) હેઠળ પૂરી પાડવામાં આવેલી મંજૂરી મુજબ આપમેળે નબળી પડી જાય છે અને આવા માન્ય ૨૬ વિશે જાણ કરવાની જિલ્લા કલેક્ટર અથવા સત્તામંડળની જરૂર નથી. અરજદારો દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલ કે કોઈ સત્તામંડળે E નં. ૮૬૯૮ પરીક્ષણના પ્રમાણપત્ર માટે કોઈ વાંધો ઉઠાવ્યો નથી અને તેથી, તેમને બિન-કૃષિ પરવાનગી મેળવતી વખતે કોઈ પ્રીમિયમ ચૂકવવાની જરૂર નથી, તે સ્વીકારને પાત્ર નથી. અહીં ઉપર અવલોકન કર્યા મુજબ, ભાડૂત નિયમોના નિયમ ૨૫-સી (૩) ની જોગવાઈઓ પરવાનગી ૨૬ કરવાની

વાસ્તવિક માહિતી વિશે નિર્ધારિત કરતી નથી કારણ કે ભાડૂત નિયમોના નિયમ રૂપ-સી (૩) ની જોગવાઈઓ સંતોષાતી નથી અને મંજૂરી રદ કરવામાં આવી હોવાનું માનવામાં આવે છે.એમ ધારીને કે સત્તાવાળાઓ દ્વારા મહેસૂલ એન્ટ્રીઓમાં કોઈ નોંધો પોસ્ટ કરવામાં આવી ન હતી, અરજદારોએ શીર્ષકમાં પૂર્વવર્તીની ભૂલની ચકાસણી કરવી જરૂરી હતી.પૂર્વવર્તીએ અરજદારોને જાણ કરવી જોઈતી હતી કે તેમણે ભાડૂત નિયમોના નિયમ રૂપ-સી (૩) માં નિર્ધારિત સમયની અંદર એન. એ. માટે અરજી કરી નથી.અરજદારો તેમની અજ્ઞાનતા અથવા પૂર્વવર્તી જમીન માલિકની અજ્ઞાનતાનો લાભ લઈ શકતા નથી.૧૭ વર્ષ પછી, શબ્દીર અહેમદ સુલેમાને જમીન અરજદારોને વેચી દીધી અને ત્યારબાદ, અરજદારોએ બિન-કૃષિ પરવાનગી માટે અરજી કરી છે.આમ, જો ૨૩.૧૨.૧૯૯૯ ના આદેશમાં આવી કોઈ શરતનો સમાવેશ કરવામાં આવ્યો ન હોય તો પણ, અરજદારોએ પ્રીમિયમ ચૂકવવું જરૂરી છે અને એવું માની શકાતું નથી કે એકવાર ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૩ હેઠળના પ્રતિબંધો દૂર થઈ જાય, તો નિયમ રૂપ-સીની જોગવાઈઓનું ઉલ્લંઘન થાય તો પણ કોઈ પ્રીમિયમ ચૂકવવાની જરૂર નથી.

૧૯. જે સંદર્ભો પર અરજદારો દ્વારા નિર્ભરતા મૂકવામાં આવી છે, તે પ્રેરણાદાયક નથી અને વર્તમાન કેસની હકીકતોને લાગુ પડતા નથી.૨૦૧૫ની સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલિકેશન નં.૧૫૫૭૫ માં પસાર કરાયેલા ૧૪.૧૨.૨૦૧૮ તારીખના ચુકાદામાં ઉલ્લેખિત તથ્યો અને સંલગ્ન બાબતો દર્શાવે છે કે અદાલત સમક્ષના

કેસમાં, સત્તાવાળાઓએ રહેણાંક હેતુથી વ્યાપારી હેતુ માટે ચાર્જના રૂપાંતર સમયે પ્રીમિયમની માંગ કરી છે.કોઓર્ડિનેટ બેન્ચ સમક્ષના કેસમાં, જમીનના માલિકોને બિન-કૃષિ મંજૂરી પહેલેથી જ આપવામાં આવી હતી અને સત્તાવાળાઓએ નોંધપાત્ર રીતે વધારાના પ્રીમિયમની માંગ કરી છે, જ્યારે તેનો ઉપયોગ વ્યાપારી હેતુ માટે કરવામાં આવી રહ્યો હતો.

૨૦. પ્રતિવાદી સત્તાધિકારી દ્વારા સત્તાના ઉલ્લંઘનની દલીલના સંદર્ભમાં, એવું નોંધવામાં આવે છે કે અન્ય કોઈ કાયદાની જોગવાઈનો કોઈ ભંગ થયો નથી, જેની પ્રતિવાદી સત્તાધિકારી દ્વારા તપાસ કરવામાં આવે છે.લક્ષ્મી એસોસિએટ્સ (ઉપરોક્ત) ના કિસ્સામાં, આ મુદ્દો પ્રિવેન્શન ઓફ ફ્રેગમેન્ટેશન એન્ડ કોન્સોલિડેશન ઓફ હોલિડિંગ્સ એક્ટ, ૧૯૪૭ની જોગવાઈઓના ઉલ્લંઘનનો હતો જ્યારે સંહિતાની કલમ ૬૫ હેઠળ પરવાનગી માંગવામાં આવી હતી.વર્તમાન કેસમાં સત્તાવાળાઓએ માત્ર ત્યારે જ સમકાલીન દરો પર પ્રીમિયમની માંગ કરી છે, જ્યારે અરજદારોએ ભાડાપટ્ટા નિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ એન. એ. ની પરવાનગી માટે અરજી કરી હોય.

૨૧. જ્યાંબેન વિરુદ્ધ જિલ્લા કલેક્ટર, વડોદરા (ઉપરોક્ત) ના કિસ્સામાં નિર્ણય પર મૂકવામાં આવેલી નિર્ભરતા ખોટી છે કારણ કે ઉપરોક્ત કેસની હકીકતો સૂચવે છે કે જમીનના ખરીદનારે પહેલેથી જ એન. એ. ની પરવાનગી મેળવી લીધી હતી, પરંતુ કોઈ બિન-કૃષિ ઉપયોગ કર્યો ન હતો.તાત્કાલિક કિસ્સામાં, નિ:શંકપણે, કોઈ એન. એ. પરવાનગી લાગુ કરવામાં આવતી નથી કે ૧૯૯૯ પછી તેને મંજૂરી

આપવામાં આવતી નથી, જ્યારે જમીનને બિન-કૃષિ ઉપયોગ માટે "નવા કાર્યકાળ" માંથી "જૂના કાર્યકાળ" માં રૂપાંતરિત કરવામાં આવી હતી.

૨૨. પ્રવીણકુમાર કેશવજી ટાંકી (ઉપરોક્ત) ના કિસ્સામાં, સંકલન ખંડપીઠે પ્રીમિયમની ચુકવણીમાં વિલંબના મુદ્દાની તપાસ કરી છે. આ અદાલત દ્વારા નિર્ધારિત ગુણોત્તર કેસની હકીકતોને લાગુ પડશે નહીં. તેવી જ રીતે, ધ્રુવકુમાર ગિરિશચંદ્ર (સુપ્રા) ના કિસ્સામાં (૨૦૧૩ની વિશેષ નાગરિક અરજી નં. ૧૫૮ માં ૨૯.૦૪૨૦૧૩ તારીખનો ચુકાદો), આ અદાલતને બે તબક્કાઓ માટે પ્રીમિયમની માંગના સંદર્ભમાં મુદ્દાનો સામનો કરવો પડ્યો હતો, એક નવા કાર્યકાળની કૃષિથી લઈને જૂના કાર્યકાળની કૃષિ સુધી, અને બે, જૂના કાર્યકાળની કૃષિથી લઈને પ્રવર્તમાન દર મુજબ બિન-કૃષિ સુધી.

૨૩. આ તબક્કે, હું લાભ સાથે જીવરામભાઈ વસત્ભાઈ દેસાઈ વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય, ૨૦૧૦ (૩) જી. એલ. આર. ૨૦૯૪ના કેસમાં આ અદાલતના ખંડપીઠે આપેલા ચુકાદાનો સંદર્ભ લઈ શકું છું અને તેના પર આધાર રાખી શકું છું. હું નફા સાથે ડિવિઝન બેન્ચના સંબંધિત અવલોકનો આ રીતે મેળવી શકું છું:

"૩. સંબંધિત તથ્યોનો સારાંશ આ રીતે આપી શકાય છે:—

૩.૧ એક શ્રી રૂપાજી એન. ઠાકુર, ૦ હેક્ટર, ૬૦ આર અને ૭૦ ચોરસ મીટર જમીન ધરાવતા સર્વે નંબર ૯૯/૧ ના મૂળ માલિક. એમટીઆરએસ.મૌજ નાગલપુરમાં સ્થિત, મહેસાણાએ કલેક્ટરને ૨૬.૩.૧૯૯૦ પર અથવા તેની

આસપાસ બિન-કૃષિ હેતુ માટે ઉપરોક્ત જમીનને "નવી મુદતની જમીન" માંથી "જૂની મુદતની જમીન" માં રૂપાંતરિત કરવાની પરવાનગી માટે વિનંતી કરતી અરજી રજૂ કરી હતી.રહેણાંક મકાનોના નિર્માણને ધ્યાનમાં રાખીને ધર્માતરણની મંજૂરી માંગવામાં આવી હતી.

૩.૨ ૨૨.૮.૧૯૯૦ ના તેમના આદેશ દ્વારા કલેક્ટરે બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ એગ્રિકલ્ચરલ લેન્ડ એક્ટ, ૧૯૯૮ (ત્યારબાદ "ટેનન્સી એક્ટ" તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) ની કલમ ૪૩ હેઠળ વિચારણા મુજબ મંજૂરી આપી હતી અને જમીનને જૂના કાર્યકાળમાં રૂપાંતરિત કરવાની મંજૂરી આપી હતી, જે આદેશમાં સૂચવવામાં આવેલી વિવિધ શરતોને આધિન છે, જેમાં શરત સામેલ છે કે રૂ. ૨,૪૨,૩૪૦-પ્રીમિયમ માટે ચૂકવણી કરવી પડશે.તે અપીલકર્તા-અરજદારનો કેસ છે કે નિર્ધારિત રકમ ચૂકવવામાં આવી હતી અને પ્રશ્નમાં જમીનને "જૂના કાર્યકાળની જમીન" માં રૂપાંતરિત કરવામાં આવી હતી.પરિણામે, તે જમીન ફ્રીહોલ્ડ જમીન બની ગઈ જે કાયદા અનુસાર બજારમાં વેચી શકાય.

૩.૩ તે સુસંગત છે કે પ્રીમિયમની ચુકવણી માટેની શરત ઉપરાંત, ઉપરોક્ત આદેશમાં અન્ય વિવિધ શરતો સૂચવવામાં આવી છે જેમ કે જમીન મહેસૂલ સંહિતા હેઠળ પરવાનગી મેળવવી અને છ મહિનાની અંદર એન. એ. ના ઉપયોગ માટે પરવાનગી માટે અરજી કરવી અને ૩ વર્ષમાં જમીનને બિન-કૃષિ ઉપયોગ (ટૂંકમાં "એન. એ. નો ઉપયોગ") માટે પ્રશ્નમાં મૂકવી.આદેશમાં એ પણ સ્પષ્ટ

રીતે જણાવવામાં આવ્યું હતું અને સ્પષ્ટતા કરવામાં આવી હતી કે જો શરતોનું પાલન કરવામાં નહીં આવે તો મંજૂરી રદ કરવામાં આવી હોવાનું માનવામાં આવશે.

૩.૪ રેકૉર્ડમાંથી બહાર આવ્યું છે કે આદેશમાં નિર્દિષ્ટ સમય મર્યાદા (૬ મહિના) હોવા છતાં એન. એ. ની પરવાનગી માંગતી અરજી (ઉપરોક્ત આદેશ દ્વારા સૂચવ્યા મુજબ) લાંબા સમય સુધી કરવામાં આવી ન હતી.તેના બદલે, જમીન ધારક દ્વારા અરજદારોને જમીન ૩૧.૧૨.૧૯૯૯ પર વેચવામાં આવી હતી (જે પહેલાં મૂળ જમીન ધારક અને અરજદારો વચ્ચે ૧૯૯૧માં વેચાણનો કરાર થયો હોવાનું જણાય છે).

૩.૫ ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૮૪ (સી) હેઠળ મામલાતદાર અને એ. એલ. ટી. દ્વારા નોટિસ બહાર પાડવામાં આવી હતી, જેમાં અરજદાર જમીન ધારકને કારણ દર્શાવવા માટે કહેવામાં આવ્યું હતું કે શા માટે ઉપરોક્ત વાહનને ભાડૂત અધિનિયમની જોગવાઈઓનું ઉલ્લંઘન અને ૨૨.૮.૧૯૯૦ ના આદેશમાં ઉલ્લેખિત શરતોનું ઉલ્લંઘન તરીકે જાહેર ન કરવું જોઈએ અને પ્રશ્નમાં જમીનને રાજ્ય સરકારની તરફેણમાં શા માટે રૂપાંતરિત ન કરવી જોઈએ.

૫ વિદ્વાન એ. જી. પી. શ્રી શાહ દ્વારા અપીલકર્તાઓની અપીલ અને રજૂઆતોનો ઉગ્ર વિરોધ કરવામાં આવે છે.તેમણે શરૂઆતમાં, અપીલકર્તાના વકીલની રજૂઆતોનો વિરોધ કર્યો હતો કે કોઈ નુકસાન નથી અને રાજ્ય અથવા જનતાને

મોટા પાયે નાણાકીય નુકસાન થશે નહીં.તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે જો અરજદારોએ અત્યારે એન. એ. ની પરવાનગી લેવી હોય તો તેમણે સમકાલીન દરે પ્રીમિયમની રકમ ચૂકવવી પડશે, જે મૂળ જમીન ધારક દ્વારા માર્ચ ૧૯૯૦માં કરવામાં આવેલી અરજી પર લાગુ કરવામાં આવેલા દર કરતાં ઘણી વધારે હશે.આના પરિણામે સરકારી ખજાનાને નોંધપાત્ર નુકસાન થશે અને તેથી અપીલકર્તાની રજૂઆત, તેમણે રજૂઆત કરી, વાજબી નથી.

વિદ્વાન એ. જી. પી. શ્રી શાહે પણ આ રજૂઆતનો વિરોધ કર્યો હતો કે નિયમ રપ (સી) હેઠળની જોગવાઈઓ માત્ર ડિરેક્ટરી છે અને ફરજિયાત નથી.તેમણે નિયમ રપ (સી) હેઠળની જોગવાઈઓના લખાણનો ઉલ્લેખ કર્યો અને રજૂઆત કરી કે ઉપરોક્ત નિયમો ફરજિયાત છે.તેમણે એવી દલીલ કરીને પણ ઉપરોક્ત રજૂઆતને પૂરક બનાવી હતી કે જો એવું માનવામાં આવે કે ઉપરોક્ત જોગવાઈઓ ડિરેક્ટરી છે, તો એ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને પણ કે ઉપરોક્ત નિયમ હેઠળની જોગવાઈ હોવા છતાં અપીલકર્તાઓએ સમય લંબાવવાની માંગ કરી ન હતી, હવે તે દાવો કરવા માટે અરજદારો માટે ખુલ્લું રહેશે નહીં કે ઉલ્લંઘન વિશે નરમ દ્રષ્ટિકોણ રાખીને, અરજદારોને કેટલાક દંડ લાદવાની સાથે છોડી દેવા જોઈએ.તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે તથ્યોના તારણો નોંધતા ત્રણ સહવર્તી આદેશો છે જેમાં તમામ સત્તાવાળાઓએ અપીલકર્તા-અરજદારો સામે સમાન દ્રષ્ટિકોણ અપનાવ્યો છે અને ઉપરોક્ત નિર્ણયોને વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશની તરફેણ મળી છે કારણ કે અરજીને નકારીને ઉપરોક્ત આદેશોની પુષ્ટિ કરવામાં

આવી છે અને ૩ તબક્કે સહવર્તી નિર્ણયોને ધ્યાનમાં રાખીને અને પછી વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશ દ્વારા, અપીલને ધ્યાનમાં લેવાને પાત્ર નથી.

૯.૩ ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૩ના આધારે ટેનન્સી એક્ટ હેઠળ ખરીદવામાં આવેલી અથવા વેચવામાં આવેલી જમીનના હસ્તાંતરણ પર કેટલાક પ્રતિબંધો લાદવામાં આવ્યા છે.ઉપરોક્ત જોગવાઈમાં અમુક કિસ્સાઓમાં/સ્થાનાંતરણના પ્રકારોમાં કલેક્ટરની અગાઉની મંજૂરીની જરૂર છે.ઉક્ત કલમ ૪૩ નો સંબંધિત ભાગ આ રીતે વાંચે છે:—

....."

૯.૪ જ્યારે ઉપરોક્ત જોગવાઈ અમુક કિસ્સાઓમાં કલેક્ટરની અગાઉની મંજૂરીની જરૂરિયાત લાટે છે, ત્યારે નિયમ ૨૫ (સી) એવા સંજોગો અને શરતો સૂચવે છે કે જેમાં ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૪૩ હેઠળ કલેક્ટરની અગાઉની મંજૂરી આપી શકાય.નિયમમાં અન્ય બાબતોની સાથે એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે જો શરતોનું પાલન કરવામાં ન આવે તો સમય મર્યાદા સમાપ્ત થયા પછી (અથવા વિસ્તૃત સમય મર્યાદા—જો અરજી કરવામાં આવે અને આપવામાં આવે તો—જે પણ કેસ હોય) મંજૂરી રદ કરવામાં આવશે અને જો કોઈ વ્યવહાર કરવામાં આવે તો—શરતોનું પાલન કર્યા વિના અથવા શરતોનું ઉલ્લંઘન કરીને—પછી વ્યવહાર કલેક્ટરની અગાઉની પરવાનગી વિના માનવામાં આવશે, તેથી કલમ ૪૩નું ઉલ્લંઘન છે.આમ, નિયમ જે વિચારણા કરે છે અને તેની જોગવાઈ કરે છે તે

"શરતી મંજૂરી" છે જે સમયની અંદર શરતોનું પાલન ન કરવા પર કામ કરવાનું બંધ કરી દેશે, જે કલેક્ટર દ્વારા આપવામાં આવતા વિસ્તરણને આધિન છે.

૯.૫ ઉપરોક્ત નિયમ ૨૫ (સી) નો પેટા-નિયમ ૧ સંભવિતતા અને એવા સંજોગો સૂચવે છે કે જેને ધ્યાનમાં રાખીને કલેક્ટર કલમ ૪૩ હેઠળ વિચારેલી મંજૂરી આપી શકે છે. નિયમ ૨૫ (સી) ના પેટા-નિયમ ૨ જણાવે છે કે કલમ (એ), (બી), (સી) અને (જી) હેઠળ હસ્તાંતરણના કિસ્સામાં જમીનનો ઉપયોગ માત્ર તે જ હેતુ માટે થવો જોઈએ કે જેના માટે મંજૂરી આપવામાં આવી છે.

૯.૬ ઉપરોક્ત પેટા-નિયમ (૨) ની એક મહત્વપૂર્ણ વિશેષતા એ છે કે ઉપરોક્ત પેટા-નિયમ કલેક્ટરને મંજૂરીની શરતોનું પાલન કરવા માટે, લેખિતમાં નોંધાયેલા વાસ્તવિક કારણો માટે કુલ મળીને બે વર્ષ સુધી વિસ્તરણ કરવાની સત્તા આપે છે. જો વ્યક્તિ શરતોનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો ઉપરોક્ત પેટા-નિયમ પછી પરિણામ પ્રદાન કરે છે.

૯.૭ નિયમ ૨૫ (સી) નો પેટા નિયમ ૩ કલમ (ઇ) હેઠળ મંજૂરી સાથે સંબંધિત છે અને તે સમયગાળાને સ્પષ્ટ કરે છે કે જેમાં એન. એ. મંજૂરી માટે અરજી કરવાની હોય અને તે સમયગાળાની પણ જોગવાઈ કરે છે કે જે દરમિયાન જમીનનો વાસ્તવિક એન. એ. ઉપયોગ કરવો પડે. ઉપરોક્ત પેટા-નિયમમાં નિષ્ફળતાની સ્થિતિમાં પરિણામની પણ જોગવાઈ કરવામાં આવી છે, એટલે કે

જો વ્યક્તિ ચોક્કસ સમયગાળાની અંદર શરતોનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો કલમ ૪૩ હેઠળ આપવામાં આવેલી મંજૂરી રદ કરવામાં આવી હોવાનું માનવામાં આવશે અને ટ્રાન્સફર કલેક્ટરની અગાઉની મંજૂરી વિના કરવામાં આવી હોવાનું માનવામાં આવશે.ઉપરોક્ત નિયમ ૨૫ (સી) નો સંબંધિત ભાગ આ રીતે વાંચે છે:-

૧૧ આવી હકીકતોની પૃષ્ઠભૂમિમાં, રજૂઆત અથવા હવે ધ્યાનમાં લેવાનો મુદ્દો એ છે કે જો નિયમ ૨૫ (સી) હેઠળની શરતોને ડિરેક્ટરી તરીકે લેવી હોય અને ફરજિયાત ન હોય-અપીલકર્તા દ્વારા વિનંતી કરવામાં આવી હોય-તો પણ શું કોઈ સારો અને સંતોષકારક આધાર અને સમર્થન છે કે જે વર્તમાન કિસ્સામાં મંજૂરી "રદ કરવામાં આવી હોવાનું માનવામાં ન આવે" અને પરિવહન "કલેક્ટરની અગાઉની મંજૂરી વિના કરવામાં આવ્યું હોવાનું માનવામાં ન આવે".

૧૨ વર્તમાન કિસ્સામાં તે વિવાદમાં નથી કે અપીલકર્તાઓ તેમજ મૂળ અરજદાર-જમીનધારકે (એ) અત્યાર સુધી સંબંધિત અને નિર્ધારિત શરતોનું પાલન કર્યું નથી, તેઓએ પણ (બી) એન. એ. મંજૂરી મેળવવા માટે કોઈ કાર્યવાહી શરૂ કરી નથી; અને (સી) નિર્દિષ્ટ સમયની સમાપ્તિ પહેલાં તેઓએ સમય લંબાવવાની પણ કાળજી લીધી ન હતી અને (ડી) જે કારણોસર તેઓ કોઈ પગલાં લેવાની સ્થિતિમાં ન હતા તેની વાસ્તવિકતા વિશે સંબંધિત સમયે કલેક્ટરને સંતોષ આપ્યો ન હતો.

૧૩ નિયમ ૨૫ (સી) હેઠળની જોગવાઈ ડિરેક્ટરી છે અને ફરજિયાત નથી એવી દલીલ કરવામાં અપીલકર્તા સાચો છે એમ ધારીને પણ તે ઉપસંહાર તરીકે અનુસરશે નહીં કે ચોક્કસ સમય મર્યાદામાં નિર્ધારિત શરતોનું પાલન ન કરવા પર "માનવામાં આવેલ પરિણામ" અમલમાં આવશે નહીં.

૧૩.૧ નિયમ ૨૫ (સી) હેઠળની જોગવાઈ કલેક્ટરને શરતોનું પાલન કરવા માટે માત્ર સમય મર્યાદા-તેમાં નિર્દિષ્ટ વિસ્તરણની બાહ્ય/મહત્તમ મર્યાદાને આધિન-વધારવાની સત્તા આપે છે.આમ, કલેક્ટર પાલનને સક્ષમ કરવા માટે સમયમર્યાદા લંબાવી શકે છે, પરંતુ માત્ર ઉપરોક્ત નિયમ હેઠળ નિર્ધારિત મહત્તમ સમય મર્યાદાની હદ સુધી.પરિણામે, જો કારણો/સમજૂતીથી સંતુષ્ટ થયા પછી કલેક્ટર મૂળ નિર્દિષ્ટ સમયમર્યાદા લંબાવે તો જરૂરિયાતો/શરતોનું આવી વિસ્તૃત સમયમર્યાદામાં પાલન કરી શકાય છે અને જો શરતોની આવી વિસ્તૃત સમયમર્યાદામાં પાલન કરવામાં આવે તો જ "માનવામાં આવતું પરિણામ" જે પાલન ન કરવા પર નક્કી થયું હશે, તે ભૂંસી નાખવામાં આવશે.આ નિયમ કલેક્ટરને વધુ કે વ્યાપક સત્તા પ્રદાન કરતો નથી અને કલેક્ટરને જોગવાઈના આધારે સમય મર્યાદામાં વિસ્તરણ આપવાનો અધિકાર હોવાથી, તે તેને આપવામાં આવેલ ન હોય તેવી કોઈ પણ સત્તાનો ઉપયોગ કરી શકતો નથી, અથવા જે આપવામાં આવે છે તેનાથી વધુ કરી શકતો નથી.

૧૪ અનુદાન મેળવનાર (મૂળ જમીન ધારક) ની નિષ્ક્રિયતા, કેસની હકીકતોમાં, ખાસ કરીને શરતોનું પાલન ન કરવાના કારણ અંગેના કોઈપણ સચોટ અને

સચોટ પુરાવાની ગેરહાજરીમાં હોઈ શકે છે, અને તે તારીખના ૨૨.૮.૧૯૯૦ આદેશના આધારે આપવામાં આવેલી પરવાનગીને (અનુદાન મેળવનાર) છોડી દેવા અથવા છોડી દેવાના કાર્યમાં પરિવર્તિત થઈ શકે છે.

૧૪.૧ અપીલકર્તાઓ-અરજદારો કાયદાની કામગીરીના કારણે ઉભરી આવેલી સ્થિતિથી સભાન હોવાથી ગણતરીપૂર્વક માત્ર એક જ રજૂઆત કરી છે જેમાં બે ગોણા રજૂઆતોનો સમાવેશ થાય છે. એટલે કે નિયમ ૨૫ (સી) હેઠળની શરતો ડિરેક્ટરી છે અને ફરજિયાત નથી તેથી (i) તમામ કઠોરતા સાથે લાગુ થવી જોઈએ નહીં જાણે કે તે ફરજિયાત છે; અને (૨) ઉદ્ધંધનને માત્ર નિર્દેશિકાની શરતોના માત્ર તકનીકી ઉદ્ધંધન તરીકે ગણવું જોઈએ અને અરજદારને દંડ ચૂકવવાના નિર્દેશ સાથે છોડી દેવો જોઈએ જે અદાલત દ્વારા યોગ્ય માનવામાં આવે.અમને ડર છે કે આવી રજૂઆત અથવા વિનંતી કેસની હકીકતોમાં સ્વીકારી શકાતી નથી.

૧૪.૨ જ્યારે તમામ સત્તામંડળોએ સમાન/સહવર્તી નિર્ણય લીધો છે અને ઉપરોક્ત નિર્ણયોને પણ વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશની તરફેણ અને મંજૂરી મળી છે, ત્યારે અમને નથી લાગતું કે, વર્તમાન કેસની હકીકતોમાં, એવા કોઈ સંજોગો છે જે અન્ય કોઈ દ્રષ્ટિકોણને યોગ્ય ઠેરવે.

૧૫ XXXXXXXXXXXX

૧૬ હકીકત એ છે કે કોઈપણ શરતોનું પાલન કરવામાં આવ્યું ન હતું અને તેનું પાલન કરવામાં આવ્યું ન હતું અને શરતોનું પાલન કર્યા વિના, જમીન માલિકે અરજદારો-અપીલકર્તાઓને પ્રશ્નમાં જમીન પણ વેચી દીધી હતી, જોકે ૨૨.૮.૧૯૯૦ ના આદેશ દ્વારા આપવામાં આવેલી પરવાનગી/મંજૂરી કાયદાની કામગીરી દ્વારા રદ કરવામાં આવી હતી.

૧૬.૧ આ ડિફોલ્ટ્સ, જ્યારે નિયમ ૨૫ (સી) હેઠળની જોગવાઈના પ્રકાશમાં ગણવામાં આવે છે, જે સમય લંબાવવાની જોગવાઈ કરે છે (અને તે પણ જમીન ધારક અથવા અપીલકર્તાઓ દ્વારા ચોક્કસ સમયમર્યાદા સમાપ્ત થાય તે પહેલાં અને/અથવા કલેક્ટરને વિસ્તરણ માટે ઉપલબ્ધ મહત્તમ સમય સમાપ્ત થાય તે પહેલાં તેનો લાભ લેવામાં આવ્યો ન હતો) ત્યારે અમને સત્તાવાળાઓ દ્વારા લેવામાં આવેલા દૃષ્ટિકોણ અને વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા પુષ્ટિ કરતાં આ બાબતે કોઈ અલગ દ્રષ્ટિકોણ લેવાની મંજૂરી આપતા નથી.

ડિવિઝન બેન્ચના ચુકાદામાં નોંધાયેલા કેસની હકીકતો સૂચવે છે કે જમીનના મૂળ માલિકે તેની જમીનને "નવી મુદતની જમીન" માંથી "જૂની મુદતની જમીન" માં રૂ. ૨,૪૨,૩૪૦-ના પ્રીમિયમની ચુકવણી પર રૂપાંતરિત કરી હતી, અને તેથી ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૪૩ હેઠળના પ્રતિબંધો ભાડૂત નિયમોના નિયમ ૨૫-સી હેઠળ કલ્પના કરાયેલ આદેશમાં લાદવામાં આવેલી શરતોને આધિન દૂર કરવામાં આવ્યા હતા.ત્યારબાદ, આદેશમાં નિર્ધારિત શરતોને સંતોષ્યા વિના જમીન વેચવામાં આવી હતી.ડિવિઝન બેન્ચે ટેનન્સી નિયમોના

નિયમ રપ-સીની જોગવાઈનું અર્થઘટન કરતી વખતે એવું માન્યું છે કે જો ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૩ની શરતોનું પાલન કરવામાં નહીં આવે, તો ટેનન્સી નિયમોના નિયમ રપ-સી હેઠળ નિર્ધારિત સમય મર્યાદા (અથવા વિસ્તૃત સમય મર્યાદા-જો લાગુ કરવામાં આવે અને આપવામાં આવે તો) સમાપ્ત થયા પછી, મંજૂરી રદ કરવામાં આવશે અને કોઈપણ વ્યવહાર ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૩ના ઉદ્વેગનમાં જિલ્લા કલેક્ટરની અગાઉની પરવાનગી વિના માનવામાં આવશે. વર્તમાન કેસમાં એકમાત્ર વિશિષ્ટ પરિબળ એ છે કે ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૩ હેઠળ કલ્પના કરાયેલા પ્રતિબંધોને દૂર કરવા માટે ૨૩.૧૨.૧૯૯૯ તારીખનો આદેશ પસાર કરતી વખતે, સત્તામંડળે ઉદ્દેશ કર્યો નથી કે પૂર્વવર્તી-ઇન-ટાઇટલએ ટેનન્સી નિયમોના નિયમ રપ-સીમાં નિર્ધારિત સમયગાળાની અંદર એન. એ. મંજૂરી માટે અરજી કરવી પડશે. ૨૩.૧૨.૧૯૯૯ ના આદેશમાં સમાવિષ્ટ એકમાત્ર સુસંગત શરત એ છે કે સંબંધિત જમીનનો ઉપયોગ બિન-કૃષિ હેતુ માટે કરવામાં આવશે. અરજદારો ભાડૂત નિયમોના નિયમ રપ-સીમાં નિર્ધારિત અન્ય કોઈપણ શરતોનું પ્રિસ્ક્રિપ્શન ન લેવાનો લાભ લઈ રહ્યા છે. એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે જો કોઈ અન્ય શરતો સામેલ કરવામાં ન આવે, તો પૂર્વવર્તી-ઇન-ટાઇટલ માટે નિયમમાં નિર્ધારિત એન. એ. પરવાનગી માટે અરજી કરવી ફરજિયાત નહોતી. આવી રજૂઆતને સ્વીકારી શકાતી નથી કારણ કે ૨૩.૧૨.૧૯૯૯ તારીખના આદેશમાં ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૩ અને ટેનન્સી નિયમોના નિયમ રપ-સીનો સમાવેશ થાય છે. અહીં ઉપર નોંધ્યા મુજબ,

અરજદારો ભાડૂત નિયમોના નિયમ રપ-સીની જોગવાઈઓ વિશે અજાણ હોવાની દલીલ કરી શકતા નથી, કારણ કે પૂર્વવર્તીએ તેની જમીનને "નવા કાર્યકાળ" માંથી "જૂના કાર્યકાળ" માં રૂપાંતરિત કરવા માટે ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૪૩ની જોગવાઈઓ હેઠળ અરજી કરી હતી.તેમના માટે એવી દલીલ કરવી ખુદી નથી કે જોકે પૂર્વવર્તી શીર્ષક ધારક ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૩ની જોગવાઈથી વાકેફ હતા, પરંતુ ટેનન્સી નિયમોના નિયમ રપ-સીની જોગવાઈઓથી અજાણ હતા.અરજદારો મંજૂરી આપી શકતા નથી અને નકારી શકતા નથી.ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૩ હેઠળ સૂચવેલા પ્રતિબંધોને દૂર કરવાનો લાભ મેળવ્યા પછી, અરજદારો, જેઓ અનુગામી ખરીદદારો છે, તેમણે સમયગાળા/૧૭ વર્ષ પછી જમીન ખરીદી છે, અને તેથી, તેઓ એવી દલીલ કરીને પૂર્વવર્તી-ઇન-ટાઇટલ ધારકની નિષ્ક્રિયતાનો બચાવ કરી શકતા નથી કે તેણે ટેનન્સી નિયમોના નિયમ રપ-સીની જોગવાઈઓનું પાલન કરવું જોઈએ નહીં, જે તેમાં નિર્ધારિત સમયની અંદર એન. એ. પરવાનગી માટે અરજી કરવાનું વિચારે છે.પૂર્વવર્તી-ઇન-ટાઇટલ આ બધા વર્ષોથી તેના અધિકાર પર સૂઈ ગયા છે અને જ્યારે જમીન પરના પ્રતિબંધો દૂર કરવામાં આવ્યા ત્યારે તેણે પ્રીમિયમ ચૂકવ્યું છે.તે ભાડૂત નિયમોના નિયમ રપ-સી હેઠળ નિર્ધારિત સમય મર્યાદા સુધી અથવા પરિપત્ર તારીખ ૧૭.૦૨.૨૦૧૨ હેઠળ નિર્ધારિત એક વર્ષ સુધી અમલમાં રહેશે, કારણ કે ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૪૩ હેઠળ પ્રતિબંધો દૂર કરવાનો આદેશ ૨૬ થઈ જશે, જો સંહિતાની કલમ ૬૫ હેઠળ એન. એ. મંજૂરી

માટે અરજી કરવા માટે આગળ કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં નહીં આવે. જમીન માલિકે એન. એ. ની પરવાનગી મેળવતી વખતે રાજ્ય સરકારની નીતિ અનુસાર પ્રીમિયમ ચૂકવવું પડે છે. જમીન રાજ્ય સરકારને સોંપવામાં રાજ્ય દ્વારા કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવતી નથી, પરંતુ અરજદારોને માત્ર પ્રીમિયમની ગોઠવણ પછી રાજ્યની નીતિ અનુસાર સમકાલીન દરે પ્રીમિયમ ચૂકવવાનું કહેવામાં આવે છે, જે પહેલેથી જ ચૂકવવામાં આવે છે. જિલ્લા કલેક્ટરે ૨૧.૦૮.૨૦૧૮ તારીખના આદેશમાં માત્ર પ્રચલિત દર મુજબ વધારાના પ્રીમિયમની ચુકવણી માટે અભિપ્રાય આપ્યો છે.

૨૪. વર્તમાન કેસમાં, હકીકતો સૂચવે છે કે ૨૩.૧૨.૧૯૯૯ તારીખના આદેશ પછી, પૂર્વવર્તી-ઇન-ટાઇટલએ ટેનન્સી નિયમોના નિયમ ૨૫-સીમાં નિર્ધારિત સમયની અંદર એન. એ. પરવાનગી મેળવવા માટે ક્યારેય અરજી કરી નથી, તેથી ઉપરોક્ત નિયમ હેઠળ પૂરી પાડવામાં આવેલ કાલ્પનિક માન્યતા મુજબ, ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૩ હેઠળ પ્રતિબંધો દૂર કરવાની મંજૂરી રદ કરવામાં આવશે. આથી, જ્યારે અરજદારોએ સંહિતાની કલમ ૬૫ હેઠળ વર્ષ ૨૦૧૮માં એન. એ. મંજૂરી માટે અરજી કરી હોય, ત્યારે તેઓ સમકાલીન દરે પ્રીમિયમનો તફાવત ચૂકવવા માટે જવાબદાર છે. દરમિયાનના સમયગાળા દરમિયાન જમીનની કિંમતમાં વધારો થયો છે તે હકીકતને પગલે જમીન માલિકોની ઇરાદાપૂર્વકની નિષ્ક્રિયતાને કારણે રાજ્યના ખજાનાને નુકસાન પહોંચાડી શકાતું નથી. અરજદારો અને તેમના પૂર્વવર્તી એ ન ભૂલી શકે કે તેઓ રાજ્ય સરકારની

જમીનના લાભાર્થી છે, જે તેમને લાભદાયી કાયદા દ્વારા કલ્યાણકારી પગલા તરીકે આપવામાં આવે છે, અને તેથી, રાજ્યના હિત માટે હાનિકારક કાર્ય કરી શકતા નથી.પૂર્વવર્તી અથવા અરજદારોને ભાડૂત નિયમોના નિયમ રૂપ-સીમાં નિર્ધારિત સમયની અંદર ઇરાદાપૂર્વક ચુસ્ત બેસીને અને એન. એ. મંજૂરી માટે અરજી ન કરીને નફાખોરીનો આશરો લઈને અયોગ્ય લાભ લેવાની મંજૂરી આપી શકાતી નથી.ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૩ની જોગવાઈઓના દુરુપયોગને રોકવા માટે રાજ્ય સરકાર દ્વારા ૧૭.૦૨.૨૦૧૨ તારીખનું પરિપત્ર બહાર પાડવામાં આવ્યું છે. આ પરિપત્રમાં ભાડૂત નિયમોના નિયમ રૂપ-સીની જોગવાઈઓનું ઉદ્ધંધન કરવામાં આવ્યું હોવા છતાં માત્ર પ્રીમિયમની રકમના તફાવતની ચુકવણીની જોગવાઈ છે અને પ્રીમિયમની કોઈપણ રકમ જમ કરવાની નથી.એ નોંધવું યોગ્ય છે કે અરજદારોએ ૧૭.૦૨.૨૦૧૨ ના પરિપત્રને પડકાર્યો નથી, જે પ્રીમિયમની ગોઠવણની જોગવાઈ કરે છે, તેથી, આવી વિનંતીની ગેરહાજરીને પગલે, તેઓ પરિપત્રની જોગવાઈઓ દ્વારા બંધાયેલા છે.હકીકતમાં, ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૪૩ હેઠળ જિલ્લા કલેક્ટર દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશની તારીખથી એક વર્ષ માટે પ્રીમિયમ પર પ્રતિબંધ મૂકવાની રાજ્ય સરકારની કાર્યવાહીને હિતકારી કહી શકાય, જો ભાડૂત નિયમોના નિયમ રૂપ-સીની જોગવાઈઓનું ઉદ્ધંધન કરવામાં આવે તો આ આદેશ રદ થઈ જશે.આમ, અરજદારો એન. એ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી દાખલ કરતી વખતે પ્રચલિત પ્રીમિયમની રકમના તફાવતની ચુકવણીને ટાળી શકતા નથી.

રપ. રિટ અરજી કાનૂની તપાસમાં નિષ્ફળ જાય છે અને તે મુજબ તેને બરતરફ કરવામાં આવે છે.નિયમ નાબૂદ કરવામાં આવ્યો. ખર્ચ અંગે કોઈ ઓર્ડર આપવામાં આવશે નહીં.

(એ. એસ. સુપેરિયા, ન્યાયમૂર્તિ)

*This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.*

=====

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

**DISCLAIMER:** The translated 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.