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

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

==========

અમદાવાદ મધ્યે ગુજરાત હાઇકોર્ટ ખાતે

આર/ખાસ દીવાની અરજી નં ૧૯૦૬૨/૨૦૧૬

મંજૂરી અને હસ્તાક્ષર માટે: માનનીય ન્યાયમુર્તીશ્રી જે.બી. પારડીવાલા

==========

૧ શું સ્થાનિક અખબારોના પત્રકારોને ચુકાદો જોવાની મંજૂરી આપવામાં આવી શકે છે? હા

૨ પત્રકારને સોંપવામાં આવે કે નહીં? હા

૩ શું માનનીય ન્યાયમુર્તીશ્રી ચુકાદાની આખરી નકલ જોવા માંગે છે? ના

૪ શું આ કેસમાં ભારતના બંધારણના અર્થઘટન અથવા તે હેઠળ કરવામાં આવેલા કોઈપણ આદેશ અંગે કાયદાના નોંધપાત્ર પ્રશ્નનો સમાવેશ થાય છે? ના

==========

ઉપેન્દ્ર બાબુ પટેલ અને ૨....અરજદારો

– વિરુદ્ધ – ગુજરાત રાજ્ય અને ૬.....સામાવાળાઓ

==========

ઉપસ્થિતિ:

શ્રી બી.બી. નાઇક, વરિષ્ટ વકીલ સાથે
શ્રી જિગર એમ. પટેલ(૩૮૪૧) અરજદાર(ઓ) નં ૧,૨,૩ તરફે
શ્રી રાકેશ પટેલ, એ.જી.પી– અગ્રીમ નકલ ની બજવણી
સરકારી વકીલશ્રી/પી.પી(૯૯) સામાવાળા નમ ૧ તરફે
શ્રી સત્યેન એન. ઠક્કર, વકીલ
સાથે શ્રી નિસર્ગ પી. રાવલ(૭૨૬૨)
સામાવાળા(ઓ) નં ૪,૪.૨,૪.૩,૪.૪,૪.૫,૪.૬,૪.૭,૪.૮ તરફે

==========

કોરમ: માનનીય ન્યાયમુર્તીશ્રી જે.બી. પારડીવાલા

તારીખ:– ૦૯–૦૫–૨૦૧૮ સી.એ.વી ચુકાદો

૧. ભારતના બંધારણની કલમ ૨૨૭ હેઠળ આ અરજી દ્વારા, અરજદારો ગુજરાત રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા ૧૯૯૪ના રિવિઝન અરજી નં. ૮૭૪માં ૨૫ જુલાઈ ૨૦૧૬ના રોજ પસાર કરાયેલા આદેશની કાયદેસરતા અને માન્યતા પર પ્રશ્ન ઉઠાવે છે, જે મૂળ ભાડૂઆતોના કાનૂની વારસદારો એટલે કે પ્રતિવાદીઓ નં. ૪/૧ થી ૪/૮ દ્વારા ૧૯૮૪ના ટેનન્સી રિવિઝન અરજી નં. ૬૭૭માં ડેપ્યુટી કલેક્ટર, ખેડા દ્વારા ૨૧ એપ્રિલ ૧૯૮૬ના રોજ પસાર કરાયેલા આદેશ તેમજ ૧૯૭૯ના ટેનન્સી કેસ નં. ૩૫૬માં આણંદના મામલતદાર (ALT) દ્વારા ૨૭ નવેમ્બર ૧૯૭૯ના રોજ પસાર કરાયેલા આદેશને પડકારે છે.

૨. રેકોર્ડ પરની સામગ્રી પરથી એવું જણાય છે કે મામલતદાર અને ALT, આણંદે ૨૭ નવેમ્બર ૧૯૭૯ ના રોજ આપેલા આદેશ દ્વારા, ગુજરાત ભાડૂઆત અને ખેતીવાડી જમીન અધિનિયમ, ૧૯૪૭ ની કલમ ૩૨(૧)(B) હેઠળ આણંદ તાલુકાના બાકરોલ ગામમાં આવેલા ૧ એકર અને ૧૧ ગુંઠા જમીન ધરાવતા સર્વે નં. ૧૯૯૫ ના ટુકડાઓના સંદર્ભમાં તેમના દ્વારા શરૂ કરાયેલી તપાસ બંધ કરી દીધી / પડતી મૂકી. મામલતદાર અને ALT, આણંદે જણાવ્યું હતું કે પ્રતિવાદીઓ નં. ૪/૧ થી ૪/૮ ના પુરોગામી માલા (ઝાલાભાઈ) સરદારભાઈ વિષય જમીનના ભાડૂઆત નહોતા, અને આવા સંજોગોમાં, તેમના

વારસદારો જમીનના ટુકડાઓના સંદર્ભમાં કોઈપણ ભાડૂઆતના હકો મેળવવા માટે હકદાર નહોતા.

૩. એવું લાગે છે કે આ જમીન પટેલ કાસીભાઈ ગોકળભાઈ નામના વ્યક્તિની માલિકીની હતી. પટેલ કાસીભાઈ અહીં અરજદારોના પુરોગામી છે. તેઓ આ જમીન પર વ્યક્તિગત રીતે ખેતી કરી શકતા ન હતા. ઝાલાભાઈ સરદારભાઈ નામના વ્યક્તિનું નામ મહેસૂલ રેકોર્ડમાં નોંધાયેલું હતું. જોકે, એન્ટ્રી નં. ૩૦૭૩ દ્વારા તેમનું નામ કાઢી નાખવામાં આવ્યું. મામલતદાર અને ALT, આણંદે ૧૯ નવેમ્બર ૧૯૭૯ ના રોજ માલાભાઈ સરદારભાઈને નોટિસ આપીને ૧૯૪૮ ના કાયદાની કલમ ૩૨(૧)(B) હેઠળ તપાસ શરૂ કરી.

૪. ઉપરોક્ત તપાસ દરમિયાન, મામલતદાર અને ALT, આણંદના ધ્યાનમાં આવ્યું કે માલાભાઈ સરદારભાઈનું અવસાન થયું છે અને જમીનના સંબંધિત ભાગોના સંદર્ભમાં તેમનું નામ મહેસૂલ રેકોર્ડમાંથી કાઢી નાખવામાં આવ્યું છે. મામલતદાર અને ALT, આણંદે, એક તારણો નોંધ્યા પછી કે વારસદારો, અધિનિયમ, ૧૯૪૮ ની કલમ ૪૦ અને ૩૨(૧)(B) ની જોગવાઈઓનો લાભ મેળવવા માટે હકદાર નથી, ૨૭ નવેમ્બર ૧૯૭૯ ના રોજના આદેશ દ્વારા તપાસ બંધ કરી.

૫. ૨૭ નવેમ્બર ૧૯૭૯ ના રોજ મામલતદાર અને ALT, આણંદ દ્વારા પસાર

કરાયેલ ઉપરોક્ત આદેશને ડેપ્યુટી કલેક્ટર, ખેડાએ સ્વતઃ સમીક્ષામાં લીધો. ઉપરોક્ત સમીક્ષા કાર્યવાહી ૧૯૮૪ ના ભાડૂઆત કેસ નં. ૬૭૮ માં પરિણમી.

૬. ૧૯૮૪ ના ભાડા કેસ નં. ૬૭૭ માં ખેડાના ડેપ્યુટી કલેક્ટર દ્વારા નોટિસ જારી કરવામાં આવતા, માવાભાઈ સરદારભાઈના વિધવા મંગુબેન, નાયબ કલેક્ટર, ખેડાના ડેપ્યુટી કલેક્ટર સમક્ષ ઉપરોક્ત કાર્યવાહીમાં હાજર થયા અને મૌખિક નિવેદન આપ્યું કે તેમના પતિનું લગભગ ત્રીસ વર્ષ પહેલાં અવસાન થયું હતું અને તેમના સસરાનું પણ લગભગ વીસ વર્ષ પહેલાં અવસાન થયું હતું. તેમણે વધુમાં જણાવ્યું કે તેમના પતિ માવાભાઈએ તેમના જીવનકાળ દરમિયાન ક્યારેય આ જમીન પર ખેતી કરી ન હતી. મંગુબેનના આવા નિવેદનને ધ્યાનમાં રાખીને, નાયબ કલેક્ટર, ખેડાએ સુઓ મોટો કાર્યવાહી રદ કરી અને ભાડા કેસ નં. ૩૫૬ માં મામલતદાર દ્વારા પસાર કરાયેલ ૨૭ નવેમ્બર ૧૯૭૯ ના આદેશને સમર્થન આપ્યું. લગભગ આઠ વર્ષ પછી, પ્રતિવાદીઓ નં.૪/૧ થી ૪/૮, ૧૯૮૪ ના ટેનન્સી રિવિઝન અરજી નં.૬૭૭ માં ખેડાના ડેપ્યુટી કલેક્ટર દ્વારા ૨૧ એપ્રિલ ૧૯૮૬ ના રોજ પસાર કરાયેલા આદેશને ગુજરાત રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ રિવિઝન અરજી દાખલ કરીને પડકાર્યો. ઉપરોક્ત રિવિઝન અરજી ૧૯૯૪ ના રિવિઝન અરજી નં.૮૭૪ તરીકે નોંધાઈ હતી.

૭. ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા રિવિઝન અરજી મંજૂર કરવામાં આવી. રિવિઝન અરજીને મંજૂરી આપતી વખતે, ટ્રિબ્યુનલે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું:

"પક્ષો દ્વારા રજૂ કરાયેલી દલીલો અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓને ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યા છે. તે મુજબ, અરજદારોનો દલીલ છે કે ભાડાપટ્ટા સુધારા નંબર ૬૭૭/૮૪ ની પ્રક્રિયા ચાર વર્ષના વિલંબ પછી હાથ ધરવામાં આવી હતી. આ આદેશ સ્પષ્ટપણે સમયમર્યાદા તરીકે ગણવામાં આવે છે કારણ કે ભાડાપટ્ટા કાયદાની કલમ – ૭૬–A હેઠળ સુધારાના અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ એક વર્ષની અંદર થવો જોઈએ. આ કેસમાં એક વર્ષની સમયમર્યાદામાં પ્રક્રિયા શરૂ કરવામાં આવી ન હોવાથી, માનનીય હાઈકોર્ટના સ્થાપિત સિદ્ધાંતો અનુસાર એક વર્ષ પછી શરૂ થયેલી ભાડાપટ્ટા સુધારાની પ્રક્રિયા ગેરકાયદેસર માનવામાં આવે છે. ૧૯૯૫ (૧), GLH, પાનું – ૭૮૫ (ઠાકોરભાઈ ત્રિભોવનદાસ અને અન્ય વિરુદ્ધ ગુજરાત સરકાર) માં નોંધાયેલા માનનીય ગુજરાત હાઈકોર્ટના ચુકાદામાં સ્પષ્ટપણે જણાવાયું છે કે સુધારાની સત્તાઓનો ઉપયોગ ઓર્ડરની તારીખથી એક વર્ષની સમયમર્યાદામાં રેકોર્ડ અને તપાસ માટે બોલાવીને કરવો જોઈએ. જો આવું ન થાય, તો પ્રક્રિયા ગેરકાયદેસર છે. આ સિદ્ધાંત અનુસાર, ડેપ્યુટી કલેક્ટર દ્વારા પસાર કરાયેલ આદેશ (જા.સુ.) ખેડા ટેનન્સી રિવિઝન નં. ૬૭૭/૮૪ માં સમયમર્યાદા માનવામાં આવે છે અને રદબાતલ રાખવામાં આવે છે. અરજદારોના દાદા ઝાલાભાઈ સરદારભાઈ પરમારનું ૩૦/૦૭/૬૩ ના રોજ અવસાન થયું હતું, જ્યારે ટેનન્સી કેસ નં. ૩૫૬ ના કિસ્સામાં, મામલતદાર અને

કૃષિપંચ નં. ૨, આણંદે ૨૭/૧૧/૭૯ ના રોજ આદેશ આપ્યો હતો. આ આદેશ સ્પષ્ટપણે મૃત વ્યક્તિ વિરુદ્ધ છે. અરજદારોએ તેમની દલીલમાં ૧૯૯૫ (૧) GLR, પાના નં. ૮૫૦ માં આપેલા ચુકાદાને ટાંકીને રજૂઆત કરી છે કે મૃતકની તરફેણમાં અથવા વિરુદ્ધ પસાર કરાયેલ આદેશ રદબાતલ ગણવામાં આવે છે. આ હકીકતને ડેપ્યુટી કલેક્ટર (જા.સુ.), ખેડા દ્વારા ટેનન્સી રિવિઝન નં. ૬૭૭/૮૪ માં ડેપ્યુટી કલેક્ટર (જા.સુ.), ખેડા દ્વારા હાથ ધરવામાં આવેલી પ્રક્રિયા પણ અતિવિરોધી છે. કારણ કે, ટેનન્સી રિવિઝનની સત્તાનો ઉપયોગ કરતી વખતે, ફક્ત નીચલી કોર્ટના રેકોર્ડની તપાસ કરવી જોઈએ. જ્યારે, ડેપ્યુટી કલેક્ટર (જા.સુ.), ખેડાએ ભાડૂઆતના પરિવાર વતી મંગુબેનનું નિવેદન નોંધ્યું હતું. વધુમાં, જમીન માલિકનું નિવેદન નોંધવામાં આવ્યું છે. પક્ષકારોના નિવેદનો રિવિઝન કેસમાં નોંધવા જોઈએ નહીં અને તેથી, તેના આધારે લેવાયેલો નિર્ણય ગેરકાયદેસર માનવામાં આવે છે. તેથી, ભાડૂઆત સુધારણા નંબર ૬૭૭/૮૪ માં પસાર કરાયેલ આદેશ પણ રદ થવાને પાત્ર છે.

૧૬/૦૩/૫૩ ના રોજ રેકોર્ડમાં નોંધાયેલ નોંધ નં. ૯૦ માં અરજદારોના દાદા ઝાલાભાઈ સરદારભાઈ પરમાર ભાડૂઆત હતા તે નોંધ કરવામાં આવી હતી. ત્યારબાદ, ભાડૂઆતનું અવસાન થતાં, વારસાની નોંધ નં. ૨૭૭ કરવામાં આવી હતી. ઉલ્લેખ છે કે ભાડૂઆતના દાદાનું નામ નોંધ નં.

૩૦૭૦ દ્વારા કાઢી નાખવામાં આવ્યું હતું અને આ અંગે કરવામાં આવેલી પ્રક્રિયા કાયદેસર ગણી શકાતી નથી. જો ભાડૂઆત સુનાવણી દરમિયાન ગેરહાજર રહે છે, તો ખરીદીને બિનઅસરકારક રાખવાનો આદેશ આપવામાં આવે છે. જો કે, આ કિસ્સામાં ભાડૂઆતનું મૃત્યુ પ્રક્રિયા સમયે થયું હતું અને તે મુજબ, મૃતક વ્યક્તિ સામેની પ્રક્રિયા ગેરકાયદેસર માનવામાં આવે છે. ૨૫/૦૨/૬૫ ના રોજ ભાડૂઆતનું નામ નોંધ નં. ૩૦૭૦ દ્વારા કાઢી નાખવામાં આવ્યું હતું; જો કે, ભાડૂઆત ઝાલાભાઈ સરદારભાઈ પરમારનું ૩૦/૦૭/૬૩ ના રોજ અવસાન થયું હતું અને તેથી, પ્રવેશ નં. ૩૦૭૭ ને મૃતક વ્યક્તિ સામેના હુકમ તરીકે ગણવામાં આવે છે. અરજદાર માટે ઉપરોક્ત દલીલની હકીકત રેકોર્ડ પરની હકીકત સાથે સુસંગત છે અને તેથી, તે સ્વીકાર્ય છે. અરજદારની લેખિત દલીલોને ધ્યાનમાં લેતા, એવું જણાય છે કે હાલની સુધારણા અરજી મંજૂર કરવા પાત્ર છે, તેથી નીચે મુજબનો આદેશ પસાર કરવામાં આવે છે.

ઓર્ડર

હાલની સુધારણા અરજી નંબર TEN/BA/૮૭૪/૯૪ મંજૂર કરવામાં આવે છે.

ખેડાના ડેપ્યુટી કલેક્ટર (જા.સુ.) દ્વારા ૨૧/૦૪/૮૬ ના રોજ ટેનન્સી રિવિઝન નં. ૬૭૭/૮૪ માં પસાર કરાયેલો આદેશ રદ કરવામાં આવે છે. મામલતદાર અને કૃષિપંચ નં. ૨, આણંદ દ્વારા ૨૭/૧૧/૭૯ ના રોજ

ટેનન્સી કેસ નં. ૩૫૬ માં પસાર કરાયેલો આદેશ રદ કરવામાં આવે છે. આ કેસ મામલતદાર અને કૃષિપંચ નં. ૨, આણંદને પ્રશ્નમાં રહેલી જમીનની ખરીદી કિંમત નક્કી કરવા માટે મોકલવામાં આવે છે."

૮. ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશથી અસંતુષ્ટ હોવાથી, અરજદારો ભારતના બંધારણની કલમ ૨૨૭ હેઠળ આ અરજી સાથે આ કોર્ટ સમક્ષ હાજર છે.

૯. અરજદારોના વિદ્વાન વકીલ શ્રી જીગર એમ. પટેલ સાથે હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી બી.બી. નાઈકે ભારપૂર્વક રજૂઆત કરી હતી કે ટ્રિબ્યુનલે રિવિઝન અરજીને મંજૂરી આપવામાં ગંભીર ભૂલ કરી છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે ટ્રિબ્યુનલે મામલતદાર તેમજ ડેપ્યુટી કલેક્ટર દ્વારા નોંધાયેલા સમવર્તી તારણોને ખલેલ પહોંચાડવી જોઈતી ન હતી. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે ટ્રિબ્યુનલે પહેલા વિલંબના પાસા પર પોતાને સંબોધિત કરવા જોઈતી હતી. વિલંબના પાસા પર પોતાને સંબોધિત કર્યા વિના, ટ્રિબ્યુનલે કેસના ગુણદોષમાં જઈ શક્યું ન હોત. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે ટ્રિબ્યુનલે રિવિંઝન અરજી દાખલ કરવામા આઠ વર્ષના વિલંબને અવગણીને અથવા અવગણીને, અધિકારક્ષેત્રનો ઓળંગ કર્યો છે.

૧૦. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ટ્રિબ્યુનલે કાયદામાં ભૂલ કરી હતી અને ગુજરાત ટેનન્સી અને એગ્રીકલ્ચરલ લેન્ડ્સ એક્ટ, ૧૯૪૮ ની કલમ ૩૨ G હેઠળ મામલતદાર (ALT), આણંદ દ્વારા શરૂ કરાયેલી કાર્યવાહી (ટેનન્સી કેસ

નં. ૩૭૨) ના સંદર્ભમાં પણ, માવાભાઈ સરદારભાઈ, જે પ્રતિવાદીઓ નં. ૪/૧ થી ૪/૮ ના પુરોગામી હતા, તેમને જમીનના સંબંધિત ટુકડાઓના સંદર્ભમાં ભાડૂત જાહેર કરવામાં આવ્યા ન હતા તે ધ્યાનમાં લીધું ન હતું. આ બાબતના ઉપરોક્ત પાસાને ધ્યાનમાં રાખીને, ગુજરાત રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલ ૧૯૭૯ ના ટેનન્સી કેસ નં. ૩૫૬ માં મામલતદાર (ALT), આણંદ દ્વારા ૨૭ નવેમ્બર ૧૯૭૯ ના રોજ પસાર કરાયેલા આદેશને રદ કરવામાં વાજબી ન હતું.

૧૧. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ટ્રિબ્યુનલે કાયદાકીય રીતે ભૂલ કરી છે કે ૧૯૭૯ના ભાડા કેસ નં. ૩૫૬ ની કાર્યવાહીમાં પ્રતિવાદીઓ નં. ૪/૧ થી ૪/૮ એ ધ્યાનમાં લીધું નથી કે પ્રતિવાદીઓ નં. ૪/૧ થી ૪/૮ એ મામલતદાર (એએલટી), આણંદ સમક્ષ અને ૧૯૮૪ના ભાડા કેસ નં. ૬૭૭ માં ડેપ્યુટી કલેક્ટર, ખેડાએ ઝાલા (માવાભાઈ) સરદારભાઈ જમીનના કબજામાં હતા તે દર્શાવવા અથવા સ્થાપિત કરવા માટે નામ યોગ્ય કોઈ પુરાવા રજૂ કર્યા નથી. પ્રતિવાદીઓ નં. ૪/૧ થી ૪/૮ મામલતદાર (એએલટી), આણંદ સમક્ષ એ સ્થાપિત કરવામાં ખરાબ રીતે નિષ્ફળ ગયા કે માવાભાઈ સરદારભાઈ જમીનના સંબંધિત ટુકડાઓના કબજામાં હતા અને ખેતી કરતા હતા. આ કારણોસર, ટ્રિબ્યુનલે એવો તારણો નોંધવામાં વાજબી ઠેરવ્યો ન હતો કે માવાભાઈ સરદારભાઈ જમીનના સંબંધિત ટુકડાઓના સંદર્ભમાં ભાડૂઆત હતા, અને તેમના મૃત્યુ પર, પ્રતિવાદીઓ નં. ૪/૧ થી ૪/૮ વિષય જમીનના સંદર્ભમાં ભાડૂઆતના હકો વારસામાં મેળવવા માટે હકદાર હતા.

૧૨. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ૧૯૭૯ના ભાડૂઆત કેસ નં. ૩૫૬ માં આણંદના મામલતદાર (ALT) દ્વારા ૨૭ નવેમ્બર ૧૯૭૯ ના રોજ આપવામાં આવેલા આદેશ અને ૧૯૮૪ના ભાડૂઆત સુધારણા અરજી નં. ૬૭૭ માં ૨૧ એપ્રિલ ૧૯૮૬ ના રોજ આપવામાં આવેલા હુકમને રદ કરવાનો ટ્રિબ્યુનલ કાયદાની દૃષ્ટિએ વાજબી નહોતો, કારણ કે બંને આદેશો રદબાતલ છે કારણ કે ઉપરોક્ત આદેશો પસાર કરવામાં આવ્યા તે તારીખે માવાભાઈ સરદારભાઈ જીવિત નહોતા. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા નોંધાયેલ ઉપરોક્ત તારણો કાયદાની દૃષ્ટિએ ટકાઉ નથી કારણ કે કાર્યવાહીમાં તેમના વારસદારોનું પ્રતિનિધિત્વ મંગુબેને કર્યું હતું. હકીકતમાં, મંગુબેને ખેડાના નાયબ કલેક્ટર સમક્ષ હાજર થઈને નિવેદન આપ્યું હતું કે તેમના પતિનું લગભગ ત્રીસ વર્ષ પહેલાં અવસાન થયું હતું અને તેમના સસરાનું લગભગ વીસ વર્ષ પહેલાં અવસાન થયું હતું. તેમણે એમ પણ કહ્યું હતું કે તેમના પતિએ ક્યારેય વિષય જમીન ખેતી કરી નથી. ખેડાના ડેપ્યુટી કલેક્ટર સમક્ષ મંગુબેનની કથિત કબૂલાતને ધ્યાનમાં રાખીને, ટ્રિબ્યુનલ કાયદાની દૃષ્ટિએ પ્રતિવાદીઓ નં. ૪/૧ થી ૪/૮ ના કેસને માન્ય રાખવામાં વાજબી ન હતું. મંગુબેનનો કેસ પણ એવો નથી કે તેમનું નિવેદન છેતરપિંડી કરીને નોંધવામાં આવ્યું હતું. આ જ કારણસર, ટ્રિબ્યુનલે ૧૯૮૪ ના ટેનન્સી રિવિઝન અરજી નં. ૬૭૭ ની કાર્યવાહીમાં ખેડાના ડેપ્યુટી કલેક્ટર દ્વારા નોંધાયેલા મંગુબેનના નિવેદન પર વિશ્વાસ કરવો જોઈતો હતો, અને તે મુજબ, પ્રતિવાદીઓ નં. ૪/૧ થી ૪/૮ ની સુધારણા અરજીને

નકારી કાઢવી જોઈતી હતી.

૧૩. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા લેવાયેલ અભિપ્રાય કે ડેપ્યુટી કલેક્ટર, ખેડાએ સુઓમોટુ સત્તાનો ઉપયોગ કરતી વખતે, મંગુબેનનું નિવેદન નોંધવા માટે સક્ષમ ન હતા. આવો અભિપ્રાય સ્પષ્ટપણે ખોટો છે. ગુજરાત ભાડૂઆત અને ખેતીની જમીન અધિનિયમ, ૧૯૪૮માં એવી કોઈ જોગવાઈ નથી કે જે ડેપ્યુટી કલેક્ટર, ખેડાને સુઓમોટુ રિવિઝનલ અધિકારક્ષેત્રની સત્તાનો ઉપયોગ કરીને કોઈપણ વ્યક્તિનું નિવેદન નોંધવાથી પ્રતિબંધિત કરે.

૧૪. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ટ્રિબ્યુનલે મ્યુટેશન એન્ટ્રી નં. ૩૦૭૦ નું ખોટું અર્થઘટન કરીને નોંધપાત્ર અનિયમિતતા કરી છે, જેના દ્વારા વિષય જમીનના સંદર્ભમાં માવાભાઈ સરદારભાઈનું નામ મહેસૂલ રેકોર્ડમાંથી કાઢી નાખવામાં આવ્યું હતું. ટ્રિબ્યુનલે એ આધારે કાર્યવાહી કરી કે જાણે ઉપરોક્ત એન્ટ્રી નં. ૩૦૭૦ ના આધારે, માવાભાઈ સરદારભાઈએ વિષય જમીનના સંદર્ભમાં ભાડૂઆત તરીકેનો પોતાનો દરજ્જો ગુમાવ્યો હતો. જો કે, જો ઉપરોક્ત એન્ટ્રી નં. ૩૦૭૦ પર આશ્રય લેવામાં આવે, તો તે સ્પષ્ટ થાય છે કે માવાભાઈ સરદારભાઈના મૃત્યુને કારણે ઉક્ત એન્ટ્રી મ્યુટેશન કરવામાં આવી હતી.

૧૫. ઉપરોક્ત ઉલ્લેખિત આવા સંજોગોમાં, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ પ્રાર્થના કરે છે કે આ અરજીમાં યોગ્યતા હોય, તો તેને માન્ય રાખવામાં આવે અને વાંધાજનક આદેશ રદ કરવામાં આવે.

૧૬. બીજી બાજુ, આ અરજીનો પ્રતિવાદીઓ નં. ૪/૧ થી ૪/૮ વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી સત્યેન એન. ઠક્કર દ્વારા ઉગ્ર વિરોધ કરવામાં આવ્યો છે. પ્રતિવાદીઓ નં. ૪/૧ થી ૪/૮ ના પિતા શ્રી ઠક્કરના જણાવ્યા મુજબ, ઝાલાભાઈ સરદારભાઈ પરમાર, જમીનના સંરક્ષિત ભાડૂઆત હતા. તેઓ જમીનના મૂળ ખેડૂત હતા. એવું રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે ૧૯૫૦–૫૧ માં આ અસર માટે મહેસૂલ પ્રવેશ પણ મ્યુટેશન કરવામાં આવ્યો હતો જેમાં ઝાલાભાઈ સરદારભાઈ પરમારનું નામ ભાડૂઆત તરીકે દર્શાવવામાં આવ્યું હતું અને તેમનું નામ ૧૯૬૩–૬૪ સુધી મહેસૂલ રેકોર્ડમાં રહ્યું હતું. પ્રતિવાદીઓ નં. ૪/૧ થી ૪/૮ નો કેસ એ છે કે નિર્વિવાદપણે, તેમના પિતા ખેડૂત દિવસ એટલે કે ૧ એપ્રિલ ૧૯૫૭ ના રોજ જમીનના સંરક્ષિત ભાડૂઆત તરીકે જમીનનો કબજો અને ખેતી કરતા હતા અને ૧૯૬૨–૬૩ સુધી ખેતી પણ કરતા હતા. શ્રી ઠક્કરના મતે, આજની તારીખે પણ, વિષય જમીનનો કબજો મૂળ ભાડૂઆતના વારસદારો પાસે છે અને કાયદાના અમલીકરણ દ્વારા, તેઓ વિષય જમીન મેળવવા માટે હકદાર છે. શ્રી ઠક્કરના મતે, ટ્રિબ્યુનલને વાંધાજનક આદેશ પસાર કરવામાં કાયદાની ભૂલ તો દૂર, કોઈ ભૂલ કરી હોય તેવું કહી શકાય નહીં. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે ૧૯૯૪ ની સુધારણા અરજી નં. ૮૭૪ ને કાયદાની કલમ ૭૬ હેઠળ પ્રતિવાદીઓ દ્વારા નીચેના આધારો પર પસંદ કરવામાં આવી હતી:

> "(૧) જ્યારે મામલતદાર (ALT) એ કાર્યવાહી શરૂ કરી, તે સમયે, મૂળ ભાડૂત ઝાલાભાઈ સરદારભાઈનું અવસાન થઈ ચૂક્યું હતું.

(૨) મામલતદાર (ALT) એ મૃત વ્યક્તિના નામે ખોટી રીતે નોટિસ જારી કરી હતી અને તેની વિરુદ્ધ કાર્યવાહી પૂર્ણ કરી હતી. તેથી, મૃત વ્યક્તિ સામેની કોઈપણ કાર્યવાહી શરૂઆતથી જ રદબાતલ ગણાય છે.

(૩) મામલતદાર (ALT) એ મૃત ભાડૂઆતના કાયદેસર વારસદારોને ક્યારેય કોઈ નોટિસ જારી કરી ન હતી, જોકે, ૧૮.૦૬.૧૯૬૩ ના મ્યુટેશન એન્ટ્રી નં. ૨૭૭૭ મુજબ, તેમના નામ વિષય જમીનના મહેસૂલ રેકોર્ડમાં પહેલાથી જ મ્યુટેશન કરાયેલા હતા.

(૪) ૧૯૮૪ના રિવિઝન કેસ નં. ૩૭૭ માં નાયબ કલેક્ટર સમક્ષ કલમ ૭૬ હેઠળ શરૂ કરાયેલી અગાઉની રિવિઝન કાર્યવાહીમાં, કલેક્ટરે, ૨૧ એપ્રિલ ૧૯૮૪ ના રોજના આદેશ દ્વારા, કોઈપણ કારણ વગર અને પ્રતિવાદીઓ નં. ૪/૧ થી ૪/૭ એટલે કે મૂળ ભાડૂતના કાયદેસર વારસદારોને ૧૯૬૩ થી રેકોર્ડ પર છે તેની જાણ હોવા છતાં, કોઈપણ કારણ વગર કાર્યવાહી બંધ કરી દીધી હતી.

(૫) નાયબ કલેક્ટરે મહેસૂલ રેકોર્ડ અને મ્યુટેશન એન્ટ્રીઓ હોવાના દસ્તાવેજી પુરાવાઓને ધ્યાનમાં લીધા ન હતા અને સંપૂર્ણપણે અવગણ્યા હતા, જેના દ્વારા પ્રતિવાદીઓના નામ નં. ૪/૧ થી ૪/૮ માં મહેસૂલ રેકોર્ડમાં પરિવર્તન કરવામાં આવ્યું હતું અથવા સુધારણા કાર્યવાહી બંધ કરતી વખતે ખંત દર્શાવ્યો ન હતો.

(૬) સ્થાયી કાનૂની જોગવાઈ મુજબ, રિવિઝન અરજી દાખલ કરવા માટે

કોઈ સમય મર્યાદા નિર્ધારિત નથી. જો કે, ૧૯૮૪ના રિવિઝન કેસ નં. ૬૭૭ માં મામલતદાર (ALT) તેમજ ડેપ્યુટી કલેક્ટર દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશો મૂળ ભાડૂઆતના કાનૂની વારસદારો એટલે કે પ્રતિવાદીઓ નં. ૪/૧ થી ૪/૮ સુધી ક્યારેય જાણ કરવામાં આવ્યા ન હતા અને તેથી, તેઓ આવા કોઈ આદેશો વિશે જાણતા ન હતા. જો કે, જ્યારે તેમને ઓર્ડર વિશે ખબર પડી, ત્યારે તેમણે તાત્કાલિક ૨૫ ઓગસ્ટ ૧૯૯૪ ના રોજ પ્રમાણિત નકલ માટે અરજી કરી (૨૬ ઓગસ્ટ ૧૯૯૪ ના રોજ પહોંચાડવામાં આવી) અને ત્યારબાદ, કલેક્ટર સમક્ષ રિવિઝન અરજી દાખલ કરી. તેથી, ગુજરાત રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ રિવિંઝન અરજી દાખલ કરવામા કોઈ વિલંબ થયો ન હતો.

૧૭. પક્ષકારો તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલને સાંભળ્યા પછી અને રેકોર્ડ પરની સામગ્રી પર વિચાર કર્યા પછી, મારા વિચારણા માટે એકમાત્ર પ્રશ્ન એ છે કે શું ટ્રિબ્યુનલે વાંધાજનક આદેશ પસાર કરવામાં કોઈ ભૂલ કરી છે.

૧૮. રેકોર્ડ પરની સામગ્રી પરથી એવું લાગે છે કે મામલતદાર, આણંદ દ્વારા શરૂ કરાયેલી ૧૯૭૯ ની ભાડૂઆત કેસ નં. ૩૫૬ ની સુઓ મોટો ટેનન્સી કાર્યવાહીમાં, મૃતક ઝાલાભાઈ પરમારના કોઈપણ કાનૂની વારસદારો એટલે કે પ્રતિવાદી નં. ૪/૧ થી ૪/૮ ને ક્યારેય કોઈ નોટિસ આપવામાં આવી ન હતી અને તેમને, કોઈપણ સમયે, વિષય જમીનના સંદર્ભમાં આવી કોઈપણ કાર્યવાહી વિશે જાણ કરવામાં આવી ન હતી. એવું પણ લાગે છે કે ૨૭ નવેમ્બર ૧૯૭૯ ના

રોજની કાર્યવાહીમાં પસાર કરાયેલ આદેશ ક્યારેય બજાવવામાં આવ્યો ન હતો કે કાનૂની વારસદારોને જાણ કરવામાં આવી ન હતી. મામલતદાર દ્વારા કોઈ કારણો આપવામાં આવ્યા નથી કે કાનૂની વારસદારો લાભનો દાવો કરવા માટે હકદાર કેમ ન હતા, જોકે આદેશમાં સ્પષ્ટપણે નોંધવામાં આવ્યું છે કે ઝાલાભાઈ પરમારનું ૧૯૬૩ માં અવસાન થયું હતું, અને ત્યારબાદ, કાનૂની વારસદારોના નામ ૧૮ સપ્ટેમ્બર ૧૯૬૩ ના રોજ રેકોર્ડ પર હતા અને મહેસૂલ એન્ટ્રી નં. ૨૭૭૭ માં પણ આ સંદર્ભમાં પરિવર્તન કરવામાં આવ્યું હતું.

૧૯. મને એ સમજાતું નથી કે જો ૧૯૬૫માં ઝાલાભાઈ પરમાર સામેની કાર્યવાહી બંધ થઈ ગઈ હતી અને તેમનું નામ કાઢી નાખવામાં આવ્યું હતું, તો ૧૯૭૯માં ફરીથી એ જ કાર્યવાહી શરૂ કરવાનું કોઈ સારું કારણ નહોતું.

૨૦. એવું લાગે છે કે જ્યારે પ્રતિવાદીઓ નં.૪/૧ થી ૪/૮ ને આદેશો વિશે ખબર પડી, ત્યારે તેમણે તાત્કાલિક ૨૫ ઓગસ્ટ ૧૯૯૪ ના રોજ પ્રમાણિત નકલ માટે અરજી કરી, જે ૨૬ ઓગસ્ટ ૧૯૯૪ ના રોજ પહોંચાડવામાં આવી, અને ત્યારબાદ, ૧૯૯૪ ની સુધારણા અરજી નં.૮૭૪ ગુજરાત રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ દાખલ કરવામાં આવી. આ કેસની હકીકતોને ધ્યાનમાં લેતા, મારા મતે, વિલંબનું પાસું નજીવું લાગે છે.

૨૧. અરજદારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલની દલીલમાં મને કોઈ વાજબીતા જણાતી નથી કે ટ્રિબ્યુનલે કાયદામાં ભૂલ કરી હતી અને એક મહત્વપૂર્ણ પ્રશ્નનો વિચાર કર્યો ન હતો કે મામલતદાર દ્વારા ૧૯૪૮ના કાયદાની કલમ ૩૨જી હેઠળ

શરૂ કરાયેલી કાર્યવાહી (ટેનન્સી કેસ નં. ૩૭૨) ના સંદર્ભમાં પણ, પ્રતિવાદીઓના પુરોગામી નં. ૪/૧ થી ૪/૮ ને ભાડૂઆત તરીકે જાહેર કરવામાં આવ્યા ન હતા. રેકોર્ડ પરની સામગ્રી પરથી એવું જણાય છે કે મૂળ ભાડૂત એટલે કે ઝાલાભાઈ સરદારભાઈ પરમારે ૧૯૫૦–૫૧ થી ૧૯૬૩–૬૪ સુધી ભાડૂત તરીકે પોતાની ક્ષમતામાં વિષય જમીનની ખેતી કરી હતી અને ૧૬ માર્ચ ૧૯૫૩ ના મહેસૂલ પ્રવેશ નં. ૯૪૦ અનુસાર, ઝાલાભાઈ સરદારભાઈ પરમારને વિષય જમીનના સંરક્ષિત ભાડૂત તરીકે જાહેર કરવામાં આવ્યા હતા અને તે માટે જરૂરી અનુરૂપ એન્ટ્રી ગામના ફોર્મ નં. ૭, ૭/એ અને ૧૨ માં પણ કરવામાં આવી હતી. નોંધનીય છે કે ઉક્ત મૂળ ભાડૂત ૧૮ સપ્ટેમ્બર ૧૯૬૩ ના રોજ મુદતવીતી હતી, મૃતક ઝાલાભાઈ સરદારભાઈ પરમારના કાનૂની વારસદારોના નામનું પરિવર્તન કરવામાં આવ્યું હતું અને મૃતક ઝાલાભાઈ સરદારભાઈ પરમારના વારસદાર તરીકે મહેસૂલ રેકોર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવ્યા હતા. આમ, ગામ ફોર્મ નં. ૭, ૭/A અને ૧૨ અને ફોર્મ નં. ૬ હોવાના મહેસૂલ રેકોર્ડ મુજબ, પ્રતિવાદીઓ નં. ૪/૧ થી ૪/૮ ના નામ સંરક્ષિત ભાડૂઆતના કાનૂની વારસદાર તરીકે મહેસૂલ રેકોર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવ્યા હતા, અને તેથી, તેઓ બોમ્બે ટેનન્સી અને કૃષિ જમીન અધિનિયમ, ૧૯૪૮ ની કલમ ૪૦ ના લાભ માટે હકદાર છે.

૨૨. ઉપરોક્ત હકીકતો હોવા છતાં, સંબંધિત મહેસૂલ સત્તાવાળાએ ઝાલાભાઈ સરદારભાઈ પરમાર (મૃતક થયા પછી) વિરુદ્ધ ૧૯૬૫ના ભાડૂઆત કેસ નં.

૩૭૨ હેઠળ ભાડૂઆતની કાર્યવાહી શરૂ કરી અને ૨૫ ફેબ્રુઆરી ૧૯૬૫ના રોજ એક મૃત વ્યક્તિ વિરુદ્ધ આદેશ પસાર કર્યો હોવા છતાં, મૃતક ઝાલાભાઈ સરદારભાઈ પરમારના વારસદારોના નામ ૧૮ સપ્ટેમ્બર ૧૯૬૩ના રોજ મ્યુટેશન એન્ટ્રી નં. ૨૭૭૭ દ્વારા રેકોર્ડ પર લાવવામાં આવ્યા હતા, અને તેથી, જે દિવસે ૨૫ ફેબ્રુઆરી ૧૯૬૫ના રોજ ઉપરોક્ત આદેશ પસાર થયો તે દિવસે, પ્રતિવાદીઓ નં. ૪/૧ થી ૪/૮ પહેલાથી જ મૃતક ઝાલાભાઈ સરદારભાઈ પરમારના વારસદાર તરીકે રેકોર્ડ પર હતા, અને છતાં, તેમને કોઈ નોટિસ જારી કરવામાં આવી ન હતી.

૨૩. ૨૫ ફેબ્રુઆરી ૧૯૬૫ ના રોજનો કથિત આદેશ, જેના દ્વારા મૂળ ભાડૂતનું નામ કાઢી નાખવામાં આવ્યું હતું, તે બાહ્ય રીતે રદબાતલ હતો, જે એક મૃત વ્યક્તિ એટલે કે ઝાલાભાઈ પરમાર સામે પસાર કરવામાં આવ્યો હતો, જોકે મૃતક મૂળ ભાડૂતના કાયદેસર વારસદારો એટલે કે પ્રતિવાદીઓ નં.૪/૧ થી ૪/૨ ને ૧૮ સપ્ટેમ્બર ૧૯૬૩ ના રોજ નિર્વિવાદ રીતે વિષય જમીનના રેકોર્ડ પર લાવવામાં આવ્યા હતા અને ૨૫ ફેબ્રુઆરી ૧૯૬૫ ના રોજનો ઉપરોક્ત આદેશ મૃત વ્યક્તિ વિરુદ્ધ કાયદેસર વારસદારો એટલે કે પ્રતિવાદીઓ નં.૪/૧ થી ૪/૮ ને કોઈ સૂચના આપ્યા વિના પસાર કરવામાં આવ્યો હતો.

૨૪. મને વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલની આ રજૂઆતથી કોઈ અસર થઈ નથી કે પ્રતિવાદીઓ નં.૪/૧ થી ૪/૮ મામલતદાર (એએલટી), આણંદ તેમજ ડેપ્યુટી

કલેક્ટર, ખેડા સમક્ષ નામના કોઈ પુરાવા રજૂ કરવામાં નિષ્ફળ ગયા, જે દર્શાવે છે કે ઝાલાભાઈ પરમાર કબજામાં હતા અને પ્રશ્નમાં રહેલી જમીન ખેતી કરતા હતા. ગામનું ફોર્મ નં.૭, ૭/એ અને ૭/૧૨ અને ગામનું ફોર્મ નં.૬ સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે મૂળ ભાડૂત ઝાલાભાઈ પરમાર ૧૯૫૦–૫૧ થી ૧૯૬૩–૬૪ દરમિયાન પ્રશ્નમાં રહેલી જમીનનો કબજો ધરાવતા હતા અને ૩૦ જુલાઈ ૧૯૬૩ ના રોજ તેમના અવસાન પછી પણ, તેમના કાનૂની વારસદારો એટલે કે પ્રતિવાદીઓ નં.૪/૧ થી ૪/૮ ના નામ ૧૮ સપ્ટેમ્બર ૧૯૬૪ ના રોજ મ્યુટેશન એન્ટ્રી નં.૨૭૭૭ દ્વારા રેકોર્ડ પર લાવવામાં આવ્યા હતા. ટ્રિબ્યુનલે, રેકોર્ડ પરના તમામ સંબંધિત દસ્તાવેજોનું સંપૂર્ણ અવલોકન કર્યા પછી, વાંધાજનક આદેશ પસાર કર્યો, જેને મારા મતે, ભારતના બંધારણના કલમ ૨૨૭ હેઠળ મારા સુપરવાઇઝરી અધિકારક્ષેત્રના ઉપયોગમાં કોઈ દખલગીરીની જરૂર નથી.

૨૫. મને વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલની આ રજૂઆતથી કોઈ અસર થઈ નથી કે વાંધાજનક હુકમ કાયદાની દૃષ્ટિએ ટકાઉ નથી કારણ કે કાર્યવાહીમાં વારસદારોનું પ્રતિનિધિત્વ મંગુબેન ઝાલાભાઈ દ્વારા કરવામાં આવ્યું હતું અને તેમણે ડેપ્યુટી કલેક્ટર, ખેડાઓ સમક્ષ હાજર થઈને પોતાનું નિવેદન આપ્યું હતું અને ડેપ્યુટી કલેક્ટર સમક્ષ મંગુબેન દ્વારા કરવામાં આવેલી આવી કબૂલાતને ધ્યાનમાં રાખીને, ટ્રિબ્યુનલ પ્રતિવાદીઓ નં. ૪/૧ થી ૪/૮ ના કેસને સ્વીકારવામાં કાયદાની દૃષ્ટિએ વાજબી ન હતું. અરજદારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ

વકીલની દલીલ એ છે કે મંગુબેન પરમારનો કેસ નથી કે તેમનું નિવેદન તેમની સાથે છેતરપિંડી કરીને નોંધવામાં આવ્યું હતું, અને તેથી, ટ્રિબ્યુનલે ડેપ્યુટી કલેક્ટર, ખેડાઓ દ્વારા નોંધાયેલા મંગુબેનના નિવેદન પર વિશ્વાસ કરવો જોઈતો હતો.

૨૬. ઉપરોક્ત સંદર્ભમાં, ડેપ્યુટી કલેક્ટરે ૧૯૯૮ ના રિવિઝન કેસ નં. ૬૭૭ માં સ્વતઃ સુધારામાં મામલતદાર (ALT) દ્વારા આપવામાં આવેલા આદેશને ધ્યાનમાં લીધો અને ઉપરોક્ત કાર્યવાહીમાં, નિર્વિવાદપણે, મૂળ ભાડૂઆતના કાનૂની વારસદારો પર, પ્રતિવાદી નં. ૧ એટલે કે મંગુબેન ઝાલાભાઈ પરમાર સિવાય કોઈ નોટિસ જારી કરવામાં આવી ન હતી અને ઉપરોક્ત કાર્યવાહીમાં, ડેપ્યુટી કલેક્ટરે, કલમ ૭૬ A હેઠળ સત્તાનો ઉપયોગ કરીને, મંગુબેન ઝાલાભાઈનું નિવેદન નોંધ્યું. ઉપરોક્ત નિવેદન, પોતે જ, મામલતદાર (ALT) દ્વારા પસાર કરાયેલા ૨૭ નવેમ્બર ૧૯૭૯ ના ગેરકાયદેસર આદેશને માન્ય કરશે નહીં, ખાસ કરીને જ્યારે અન્ય કાનૂની વારસદારોને સાંભળવામાં આવ્યા ન હતા, અને તેથી, ઉપરોક્ત નિવેદન કાયદાની નજરમાં કોઈ સુસંગત રહેશે નહીં. અન્યથા, સ્થાયી કાનૂની સ્થિતિ મુજબ, ભાડૂઆતની કલમ ૭૦ હેઠળ, ફક્ત મામલતદાર જ નક્કી કરી શકે છે કે કોઈ વ્યક્તિ ભાડૂઆત છે કે નહીં. આ નિવેદન કલેક્ટર, આણંદ દ્વારા સુધારણા શક્તિનો ઉપયોગ કરતી વખતે નોંધી શકાયું ન હોત. જો ભાડૂઆત કાયદાની કલમ ૧૫ હેઠળ નિર્ધારિત પ્રક્રિયાનું

પાલન કરવામાં ન આવે તો, આવા મૌખિક નિવેદનના આધારે ભાડૂઆતની સમાપ્તિ કાયદાની દૃષ્ટિએ કોઈ સુસંગતતા રહેશે નહીં. આવી કાર્યવાહી ફક્ત ભાડૂઆતના નિવેદનના આધારે નક્કી કરી શકાતી નથી.

૨૭. અરજદારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલની આ રજૂઆતથી પણ હું પ્રભાવિત થયો નથી કે ટ્રિબ્યુનલે એ વિચાર લેવામાં ભૂલ કરી હતી કે ડેપ્યુટી કલેક્ટર, ખેડાએ તેમના સુઓ મોટો રિવિઝનલ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરીને, મંગુબેનનું નિવેદન નોંધી શક્યા ન હતા. આ સંદર્ભમાં, હું ફક્ત એટલું જ કહી શકું છું કે તપાસ કરવાની સત્તા મામલતદારને ભાડૂઆત અધિનિયમની કલમ ૩૨(૧બી) અને કલમ ૧૭ અને ૧૭(૧) હેઠળ આપવામાં આવી છે અને જ્યારે કલમ ૭૬એ હેઠળ શરૂ કરાયેલી કાર્યવાહી ફક્ત રિવિઝનલ અધિકારક્ષેત્ર છે જે ગૌણ અધિકારી દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને આદેશની કાયદેસરતા અને માન્યતા અંગે રિવિઝનલ અધિકારીને સંતોષે છે, અને તેથી, ડેપ્યુટી કલેક્ટર, આવા નિવેદન નોંધતી વખતે, તેમના રિવિઝનલ અધિકારક્ષેત્રના અવકાશને ઓળંગી ગયા હોવાનું કહી શકાય અને તેથી, ૨૫ જુલાઈ ૨૦૧૬ ના રોજ ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા પસાર કરાયેલો વાંધાજનક આદેશ વાજબી, યોગ્ય અને કાયદા અનુસાર છે.

૨૮. રાહુભા જીવુભા વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય [૧૯૯૫(૧) જીએલઆર ૮૦૫] ના કેસમાં, ગુજરાત કૃષિ જમીન અને ટોચમર્યાદા અધિનિયમ, ૧૯૬૦ હેઠળ ઉદ્ભવતી કાર્યવાહીમાં આ કોર્ટના વિદ્વાન સિંગલ જજે નીચે મુજબ અવલોકન

કર્યું:

"૪. આ સંદર્ભમાં, ૧૯૭૭ (XVIII) GLR ૫૦૪ માં નોંધાયેલા દેવીશંકર વિરુદ્ધ જીવીબેનના કેસમાં આ કોર્ટના ચુકાદાનો સંદર્ભ આપવો જોઈએ. તેમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે મૃતકની વિરુદ્ધ અથવા તેની તરફેણમાં હુકમનામું રદબાતલ છે. ૧૯૭૭ (XVIII) GLR ૮૮૩ માં નોંધાયેલા જીવીબેન લવજી વિરુદ્ધ જાદવજીના કેસમાં આ કોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા તેના ચુકાદામાં તેને સમર્થન આપવામાં આવ્યું છે. સમાનતા દ્વારા, આ કોર્ટના ઉપરોક્ત ચુકાદાઓ તાત્કાલિક કેસમાં લાગુ પડશે.

૫. એવું ન કહી શકાય કે હુકમનામું એ ન્યાયિક આદેશ છે. ન્યાયિક આદેશને જે લાગુ પડે છે તે અર્ધ–ન્યાયિક આદેશને સમાન બળથી લાગુ પડશે. મૃતકની વિરુદ્ધ અથવા તેની તરફેણમાં અર્ધ–ન્યાયિક આદેશ રદબાતલ ગણાશે."

૨૯. ઠાકોરભાઈ ત્રિભોવનદાસ રાવ અને અન્ય વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય [૧૯૯૫ (૧) GLH ૭૫૮] ના કેસમાં આ કોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું:

"એવું જોવામાં આવશે કે મામલતદાર અથવા ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા આપવામાં આવેલા આદેશની તારીખથી એક વર્ષ પૂરા થયા પછી, કલેક્ટર દ્વારા આવા આદેશની કાયદેસરતા અથવા યોગ્યતા અંગે અથવા મામલતદાર

અથવા ટ્રિબ્યુનલની કાર્યવાહીની નિયમિતતા અંગે પોતાને સંતોષ આપવા માટે કોઈ રેકોર્ડ મંગાવી શકાશે નહીં. કલમ ૭૬ A ની જોગવાઈ એવા કિસ્સામાં પણ લાગુ પડશે જ્યાં રાજ્ય સરકાર દ્વારા કલેક્ટરને આદેશની કાયદેસરતા અથવા યોગ્યતા અંગે પોતાને સંતોષ આપવા માટે રેકોર્ડ અને કાર્યવાહી મંગાવવા માટે કહેવામાં આવે છે. આદેશની તારીખથી એક વર્ષની મુદત પછી સુધારણા સત્તાઓના ઉપયોગ માટે જોગવાઈ દ્વારા નિર્ધારિત મર્યાદા સ્પષ્ટ અને સ્પષ્ટ છે અને કલેક્ટરને કલમ ૭૬ A ની જોગવાઈ દ્વારા નિર્ધારિત એક વર્ષના સમયગાળાથી વધુ સમય માટે કોઈ સુધારણા સત્તાનો ઉપયોગ કરવાની રહેશે નહીં. તેથી, અરજદારો વતી મામલતદાર અને ALT ના આદેશોને મોડેથી સ્વીકારવા માંગતી વાંધાજનક નોટિસની માન્યતા સામે એકમાત્ર દલીલ ઉઠાવવામાં આવી હતી. ૧૯૭૧, ૧૯૭૨, ૧૯૭૩ ના કાયદાની કલમ ૭૬ A હેઠળ સુધારા માટે અરજીઓ સ્વીકારવી જોઈએ. પ્રતિવાદીઓ વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ પાસે કલમ ૭૬ A ની જોગવાઈની ફરજિયાત જોગવાઈઓનો ભાગ્યે જ કોઈ જવાબ હતો જેમાં મામલતદાર અથવા ટ્રિબ્યુનલના આદેશોમાં સુધારો કરવા માટે સત્તાનો ઉપયોગ કરી શકાય તે સમયમર્યાદા સૂચવવામાં આવી હતી. તેથી, આ અરજી મંજૂર કરવાને પાત્ર છે. ડેપ્યુટી કલેક્ટર, ખેડાએ ૪-૯-૧૯૮૧ ના ટેનન્સી રિવિઝન નંબર ૧૮૩ થી ૨૨૪ માં ૧૯૭૧, ૧૯૭૨ અને ૧૯૭૩ માં મામલતદાર અથવા ટ્રિબ્યુનલ

દ્વારા કરવામાં આવેલા આદેશોને કલમ ૭૬ A હેઠળ સુધારવા માટે જારી કરેલી વાંધાજનક નોટિસો આથી બાજુ પર રાખવામાં આવે છે. ખર્ચ અંગે કોઈ આદેશ આપ્યા વિના નિયમને તે મુજબ પૂર્ણ કરવામાં આવે છે.

૩૦. મોતીભાઈ પાંચાભાઈ ક્રિસ્ટી વિરુદ્ધ મગનભાઈ દેસાઈભાઈ પટેલ [૧૯૮૧ GLR ૧૦૭] ના કેસમાં આ કોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે ઠરાવ્યું હતું કે મૃત ભાડૂતની કાયદેસર ભાડૂતત્વ તેના ઈચ્છુક વારસદારોના લાભ માટે સુનિશ્ચિત થાય છે અને કલમ ૪૦ દ્વારા, ભાડૂતના વારસદારો કાયદાની કલમ ૩૨(૧બી) હેઠળ અરજી કરવા માટે હકદાર છે. હું સંબંધિત ફકરા નીચે મુજબ ટાંકી શકું છું:

"૪. આ તબક્કે એમ કહી શકાય કે હાલની કાર્યવાહી અમને એ એકમાત્ર પ્રશ્નનો નિર્ણય લેવા માટે મોકલવામાં આવી છે કે શું ભાડૂઆત કાયદાની કલમ ૩૨(૧બી) નો લાભ નિકાલ પછી મૃત્યુ પામેલા મૃત ભાડૂઆતના વારસદારોને ઉપલબ્ધ છે કે કેમ.

૧૦. કલમ ૩૨(૧બી) જેની સાથે અમે હાલની કાર્યવાહીમાં સીધા સંબંધિત છીએ તે ૧૯૭૩ના ગુજરાત અધિનિયમ ૫ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી હતી અને તે નીચે મુજબ વાંચે છે:

"જ્યાં, કોઈ ભાડૂત જે નિયત દિવસે જમીનનો કબજો ધરાવતો હતો અને જે કલમ ૨૯ અથવા આ કાયદાની અન્ય કોઈપણ જોગવાઈમાં આપેલી રીત સિવાય, ઉલ્લેખિત તારીખ પહેલાં કોઈપણ સમયે મકાનમાલિક દ્વારા

આવી જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગનો કબજો લઈ લેતો હોવાથી, આવી જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગનો કબજો ધરાવતો નથી અને આવી જમીન અથવા તેનો ભાગ તે તારીખે મકાનમાલિક અથવા તેના વારસદારના કબજામાં હોય અને આવી જમીન અથવા તેનો ભાગ તે તારીખે અથવા તે પહેલાં બિન–કૃષિ ઉપયોગ માટે મૂકવામાં આવતો નથી, તો મામલતદાર, ઉપરોક્ત કલમ ૨૯ અથવા આ કાયદાની અન્ય કોઈપણ જોગવાઈમાં સમાવિષ્ટ કંઈપણ હોવા છતાં, સ્વેચ્છાએ અથવા નિર્ધારિત સમયગાળામાં ભાડૂતની અરજી પર, તપાસ કરશે અને નિર્દેશ કરશે કે આવી જમીન અથવા, જેમ કેસ હોય તેમ, તેના વારસદારના કબજામાંથી લેવામાં આવશે, અથવા, જેમ કેસ હોય તેમ, તેના વારસદારના હિતમાંથી, અને ભાડૂતને પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવશે; અને ત્યારબાદ, આ કલમ અને કલમ ૩૨ A થી ૩૨ R ની જોગવાઈઓ (બંને સહિત) લાગુ પડે ત્યાં સુધી, તેને લાગુ પડશે, આ સુધારાને આધીન કે ભાડૂઆતે તે તારીખે આવી જમીન અથવા તેનો ભાગ ખરીદ્યો હોવાનું માનવામાં આવશે; જે તારીખે આવી જમીન અથવા, જેમ બને તેમ, તેનો ભાગ તેને પાછો આપવામાં આવે છે."

૧૧. આમ સ્પષ્ટ છે કે કલમ ૩૨(IB) હેઠળ, બે ટર્મિનલ પોઈન્ટ નક્કી કરવામાં આવ્યા છે. નિયત દિવસે સંબંધિત ભાડૂઆત પાસે પ્રશ્નમાં રહેલી જમીનનો કબજો હોવો જોઈએ. ભાડૂઆત કાયદાની કલમ ૨(૨બી) ૧૫–

૬–૧૯૫૫ મુજબ નિયત દિવસ નક્કી કરવામાં આવ્યો છે, અને આવા ભાડૂઆતને ગુજરાત સુધારા કાયદા, ૧૯૭૨ ના અમલમાં આવવાની તારીખ, એટલે કે કલમ ૨(૧૬સી) દ્વારા વ્યાખ્યાયિત તારીખ ૩–૩–૧૯૭૩ પહેલાં મકાનમાલિક દ્વારા ભાડૂઆત કાયદાની જોગવાઈઓ વિરુદ્ધ નિકાલ કરવામાં આવ્યો હોવો જોઈએ. જો આવા ભાડૂઆતને ઉપરોક્ત સમયગાળા દરમિયાન નિકાલ કરવામાં આવે છે, તો જમીનનો કબજો પુનઃસ્થાપિત કરવા માટે અરજી કરવાનો અધિકાર આપવામાં આવે છે અને કલમ ૨૯ અથવા કાયદાની અન્ય કોઈપણ જોગવાઈઓમાં સમાવિષ્ટ કંઈપણ હોવા છતાં, ઉપરોક્ત અધિકાર આપવામાં આવે છે. સંબંધિત હકીકતો તેમના ધ્યાન પર લાવવામાં આવે ત્યારે પણ, મામલતદાર કલમ ૩૨(IB) હેઠળ પોતાની સત્તાનો ઉપયોગ કરી શકે છે. જો એવું સાબિત થાય કે સંબંધિત ભાડૂતને કલમ ૩૨(IB) દ્વારા જોગવાઈ મુજબ સંબંધિત સમયગાળા દરમિયાન મકાનમાલિક દ્વારા ગેરકાયદેસર રીતે દૂર કરવામાં આવ્યો હતો, તો મામલતદાર તેને કબજો પાછો આપી શકે છે અને આવી પુનઃસ્થાપના પર, ભાડૂતને એક માનદ ખરીદનાર ગણી શકાય અને કલમ ૩૨ A થી ૩૨ R ની જોગવાઈઓ આવી ખરીદી પર લાગુ થશે. આમ, તે ખૂબ જ સ્પષ્ટ છે કે જે ભાડૂત નિયત દિવસે કબજો ધરાવતો હતો અને જેણે ગેરકાયદેસર રીતે પોતાની પાસે રાખેલી જમીનનો કબજો ગુમાવ્યો હતો, તેને ઉપરોક્ત જોગવાઈ મુજબ

મામલતદારને કબજો પાછો મેળવવા માટે અરજી કરવાનો કાનૂની અધિકાર આપવામાં આવ્યો છે. પરંતુ તેણે દર્શાવવું આવશ્યક છે કે તેને નિર્દિષ્ટ તારીખ પહેલાં દૂર કરવામાં આવ્યો હતો. એક ભાડૂત જે નિયત દિવસે, એટલે કે ૧૫-૬-૧૯૫૫ ના રોજ પ્રશ્નમાં જમીનનો કબજો ધરાવતો હતો અને જેણે નિર્ધારિત તારીખ પહેલાં જમીનનો કબજો ગુમાવ્યો હતો, (તે મકાનમાલિક જમીનના ભાડૂત તરીકે બંધ થયો છે એમ કહી શકાય નહીં. તેના ભાડૂતત્વના અધિકારો ટકી રહ્યા હતા પરંતુ જમીનનો કબજો ગેરકાયદેસર રીતે ગુમાવી દેવામાં આવ્યો હતો. કલમ ૩૨(IB) આવી પરિસ્થિતિની જરૂરિયાત પૂરી કરે છે અને ભાડૂતને આવી જમીનનો કબજો પાછો મેળવવાનો પ્રયાસ કરે છે. એ નોંધવું વધુ સુસંગત છે કે કલમ ૩૨(IB) ના અમલીકરણમાંથી બિન-હઠીલા કલમને કારણે, કલમ ૨૯ બાકાત રાખવામાં આવી છે. ભાડૂતત્વ અધિનિયમની કલમ ૨૯(૧) હેઠળ, પ્રશ્નમાં જમીનનો કબજો ગુમાવનાર ભાડૂતને પુનઃસ્થાપિત કરવાનો અધિકાર પ્રાપ્ત થયાની તારીખથી બે વર્ષના સમયગાળામાં કબજો પુનઃસ્થાપિત કરવા માટે અરજી કરવાનો અધિકાર આપવામાં આવે છે. જો કબજો ગુમાવનાર ભાડૂત કલમ ૨૯(૧) દ્વારા જરૂરી બે વર્ષની અંદર અરજી ન કરે, તો એવું કહી શકાય કે તેણે કબજો પાછો મેળવવાનો પોતાનો ઉપાય ગુમાવ્યો છે. કલમ ૩૨(IB) કલમ ૨૯(૧) ની આ યોજનાને કાપી નાખે છે અને જણાવે છે કે કલમ ૨૯ માં

કંઈપણ સમાવિષ્ટ હોવા છતાં, આવા ભાડૂતને કબજો પાછો મળી શકે છે, ભલે તેણે તેના કબજામાંથી બે વર્ષના સમયગાળામાં કલમ ૨૯(૧) હેઠળ કબજો પુનઃસ્થાપિત કરવા માટે અરજી કરી ન હોય. આમ, કલમ ૩૨(IB) લાગુ કરીને વિધાનસભા દ્વારા આવા ભાડૂતને એક ખાસ ઉપાય આપવામાં આવે છે.આ સ્પષ્ટપણે એક ઉપચારાત્મક પગલું અને લાભદાયી જોગવાઈ છે. કલમ ૩૨(IB) ના શબ્દોમાં ગર્ભિત છે કે કલમ ૨૯ હોવા છતાં, ગેરકાયદેસર રીતે કબજો ગુમાવનાર ભાડૂતનો અધિકાર અને ઉપાય તેના લાભ માટે સુનિશ્ચિત કરે છે અને તે એક એવો અસ્તિત્વ ધરાવતો અધિકાર છે જેનો હેતુ કલમ ૩૨(IB) મુજબ સંબંધિત ભાડૂતને જમીનનો કબજો પુનઃસ્થાપિત કરીને વધુ અસરકારક બનાવવાનો છે. કલમ ૩૨(IB) ની ઉપરોક્ત સેટિંગની પૃષ્ઠભૂમિમાં આપણે વિચારણા માટે પૂછવામાં આવેલા પ્રશ્નનો જવાબ આપવો પડશે.

૧૨. જો આવા ભાડૂતનો કેસ કલમ ૩૨(IB) દ્વારા સંચાલિત થાય છે, તો તેના ભાડૂત અધિકારોનું શું થશે જે કાયદા દ્વારા પોતે જ અસ્તિત્વમાં હોવાનું માનવામાં આવે છે – ભલે જમીનનો વાસ્તવિક કબજો મકાનમાલિક દ્વારા આવા ભાડૂત પાસેથી ગેરકાયદેસર રીતે છીનવી લેવામાં આવ્યો હોય, તેમનો ભાડૂત અધિકાર ખોવાઈ જતો નથી. તેનાથી વિપરીત, કલમ ૩૨(IB) આવા ભાડૂત અધિકારના નિર્વાહને પૂર્વધારણા આપે છે. જો આવા ભાડૂતે પોતે કલમ ૩૨(IB) હેઠળ અરજી કરી હોત

અને ત્યારબાદ કાર્યવાહી બાકી હોય ત્યાં સુધી તેનું મૃત્યુ થયું હોત, તો પ્રતિવાદી દ્વારા વિવાદિત નથી કે તેના વારસદારો કાર્યવાહી ચાલુ રાખી શક્યા હોત અને માત્ર કબજો પુનઃસ્થાપિત કરી શક્યા હોત, પરંતુ ખરીદી કિંમત પણ નક્કી કરી શક્યા હોત. આ સંજોગોમાં, શું કોઈ ભાડૂત, જેનો કેસ સ્પષ્ટપણે કલમ ૩૨(IB) હેઠળ આવરી લેવામાં આવ્યો છે, તે પોતે અરજી કરી શકે તે પહેલાં મૃત્યુ પામે તો શું તેનાથી કોઈ ફરક પડશે? – તેના વારસદારો ભાડૂતની મિલકતના લાભ માટે કલમ ૩૨(IB) હેઠળ મમિયતદારને અરજી કેમ ન કરી શકે જે તેના મૃત્યુ પર તેના દ્વારા છોડી દેવામાં આવે છે – અમને જાણવા મળ્યું છે કે આ પ્રશ્નોના જવાબો વિધાનસભા દ્વારા ભાડૂત કાયદાની કલમ ૪૦ ઘડીને સ્પષ્ટપણે સૂચવવામાં આવ્યા છે. ૧૯૫૬ ના બોમ્બે એક્ટ ૧૩ દ્વારા બદલાયેલ ઉપરોક્ત કલમ નીચે મુજબ વાંચે છે: જ્યાં ભાડૂત (કાયમી ભાડૂત સિવાય) મૃત્યુ પામે છે, ત્યાં મકાનમાલિકે તે જ શરતો અને શરતો પર ભાડૂત ચાલુ રાખ્યું હોવાનું માનવામાં આવશે જે શરતો પર આવા ભાડૂત તેના મૃત્યુ સમયે રાખતા હતા, મૃત ભાડૂતના વારસદાર અથવા વારસદારોને ભાડૂત ચાલુ રાખવા માટે તૈયાર હોય. ઉપરોક્ત કલમ ૪૦ માં સ્પષ્ટપણે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે કે એકવાર ભાડૂઆતનું મૃત્યુ થાય છે, ત્યારે મકાનમાલિકે મૃત ભાડૂઆતના વારસદાર અથવા વારસદારોને ભાડૂઆત ચાલુ રાખી હોવાનું માનવામાં આવે છે જે ભાડૂઆત ચાલુ

રાખવા માટે તૈયાર હોય. આમ, મૃત ભાડૂઆતની કાયદેસર ભાડૂઆત તેના ઈચ્છુક વારસદારોના લાભો સુનિશ્ચિત કરે છે. કલમ ૪૦ પોતાની મેળે અને આપમેળે કાર્ય કરે છે. પરિણામે કલમ ૪૦ ના અમલીકરણ દ્વારા મૃત ભાડૂઆતના ભાડૂઆતના અધિકારો તેના ઈચ્છુક વારસદારોને ઉપલબ્ધ થાય છે અને તેઓ મૃત ભાડૂઆતના સ્થાને પગ મૂકે છે. એકવાર ભાડૂઆતના મૃત્યુ પર કલમ ૪૦(૧) લાગુ થઈ જાય અને એકવાર તેનો ભાડૂઆતનો અધિકાર તેના ઈચ્છુક વારસદારોમાં નિહિત થઈ જાય, તો એવું કોઈ કારણ નથી કે આવા ઈચ્છુક વારસદારો કલમ ૩૨(IB) નો લાભ ન લઈ શકે અને કબજો પુનઃસ્થાપિત કરવા અને ખરીદી કિંમત નક્કી કરવા માટે જરૂરી રાહતો માટે ઉપરોક્ત જોગવાઈ હેઠળ અરજી ન કરી શકે. એ નોંધવું યોગ્ય છે કે કલમ ૪૦(૧) ભાડૂઆતના મૃત્યુ સમયે ભાડૂઆત ધરાવતો હતો તે ભાડૂઆત ચાલુ રાખવાના પ્રશ્ન સાથે વ્યવહાર કરે છે અને આ ભાડૂઆત તે ધરાવતો હતો અને જે વિધાનસભા દ્વારા તેના ઈચ્છુક વારસદારોને આપમેળે ઉપલબ્ધ કરાવવામાં આવે છે અને જેમાં મકાનમાલિક ચિત્રની બહાર હોય છે. ભાડૂઆતના મૃત્યુ અને તેના ઈચ્છુક વારસદારોને તેના ભાડૂઆતના અધિકારોના પ્રસારણ વચ્ચે કોઈ અંતર નથી. પરિણામે, ભલે મૃત ભાડૂઆત જેનો કેસ કલમ ૩૨(IB) દ્વારા આવરી લેવામાં આવે છે તે પોતે ૩૨(૧B) હેઠળ અરજી કરી શકે તે પહેલાં મૃત્યુ પામ્યો હોય,કલમ ૪૦(૧) ના કાયદાકીય અમલીકરણ દ્વારા

આપમેળે તેના સ્થાને આવતા વારસદારો, મકાનમાલિક પાસેથી જમીનનો કબજો પુનઃસ્થાપિત કરવા માટેની અરજી જાળવી શકતા નથી, કારણ કે તેઓ ભાડૂઆત કાયદાની કલમ ૩૨(૧બી) અને કલમ ૪૦(૧) ના સંયુક્ત અમલીકરણ મુજબ મૃત ભાડૂઆતના તમામ અધિકારોથી કાયદેસર રીતે સજ્જ છે. અમારા ઉપરોક્ત દૃષ્ટિકોણ ભાડૂઆત કાયદાની સંબંધિત જોગવાઈઓ દ્વારા સ્પષ્ટપણે રજૂ થાય છે જેનો અમે ઉલ્લેખ કર્યો છે.

૧૫. નૈહુભાઈ (સુપ્રા) ના કેસમાં એન.એચ. ભટ્ટ, જે. સમક્ષ ઉઠાવવામાં આવેલ પ્રશ્ન. એન.એચ. ભટ્ટ, જે. એ એવો મત વ્યક્ત કર્યો હતો કે ૧૮, જીએલઆર ૯૦૧ માં ઉપરોક્ત નિર્ણયમાં એમ.પી. ઠક્કર, જે. ના અવલોકનો ઓબિટર ડિક્ટા હતા. ત્યારબાદ, કલમ ૩૨(આઈબી) ને કલમ ૪૦ સાથે વાંચીને, વિદ્વાન ન્યાયાધીશે એવો મત વ્યક્ત કર્યો હતો કે ભાડૂઆત અધિનિયમની કલમ ૪૦(૧) ને તેના અમલ માટે જરૂરી છે કે મૃત્યુ પામેલા સંબંધિત ભાડૂઆત જમીનના વાસ્તવિક કબજામાં હોવો જોઈએ, તે સંબંધિત સમયે પ્રશ્ન છે અને આ બાબતને ધ્યાનમાં રાખીને જ વિદ્વાન ન્યાયાધીશ એવા નિષ્કર્ષ પર આવ્યા હતા કે કલમ ૩૨(૧ બી) મૃત ભાડૂઆતના વારસદારો દ્વારા લાગુ કરી શકાતી નથી. અહેવાલના ફકરા ૭ માં, વિદ્વાન ન્યાયાધીશે કલમ ૪૦ નો ઉલ્લેખ કરતા જણાવ્યું હતું કે તે કલમના લખાણ પર એક આકસ્મિક નજર પણ દર્શાવે છે કે

વિધાનસભા ભાડૂઆતના મૃત્યુ પર તેના વારસદારોને ભાડૂઆતના સતત કબજાનો લાભ આપવાનો ઈરાદો ધરાવે છે. હવે, વિદ્વાન ન્યાયાધીશના ખૂબ જ આદર સાથે, તેમના દ્વારા વ્યક્ત કરાયેલા ઉપરોક્ત મંતવ્ય સાથે સહમત થવું શક્ય નથી, કારણ કે કલમ ૪૦(૧) હેઠળ, એક વખત ભાડૂઆત (sic) થયા પછી, મકાનમાલિકે તે જ શરતો અને શરતો પર ભાડૂઆત ચાલુ રાખી હોવાનું માનવામાં આવે છે જે શરતો અને શરતો પર આવા ભાડૂઆત તેના મૃત્યુ સમયે રાખતા હતા. આનો અર્થ એ છે કે કલમ ૪૦(૧) દ્વારા મૃત્યુ પામેલા સંબંધિત ભાડૂઆતનો ભાડૂઆતનો અધિકાર તેના ઈચ્છુક વારસદારોને આપમેળે ટ્રાન્સફર થવાનો વિચાર કરવામાં આવ્યો છે. હવે, ભાડૂઆતનો અધિકાર ક્યાંય પણ તેના અસ્તિત્વ માટે આવા ભાડૂઆત દ્વારા રાખવામાં આવેલી જમીનનો વાસ્તવિક કબજો જરૂરી નથી, કલમ ૨(૧૭) માં 'ભાડૂઆત' શબ્દને મકાનમાલિક અને ભાડૂઆતના સંબંધ તરીકે વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવ્યો છે. મકાનમાલિક અને ભાડૂઆતના સંબંધના અસ્તિત્વ માટે, તે કોઈ મૂળભૂત આવશ્યકતા નથી કે આવી જમીન સંબંધિત ભાડૂઆતના વાસ્તવિક કબજામાં હોવી જોઈએ. તેમના સંદર્ભમાં એન.એચ. ભટ્ટ, જે., ધારે છે કે કલમ ૪૦(૧) તેના મૃત્યુ સમયે સંબંધિત ભાડૂઆત દ્વારા જમીનના સંચાલન માટે જરૂરી છે; જ્યારે હકીકતમાં, કલમ ૪૦(૧) મુજબ આવા ભાડૂઆતને તેના મૃત્યુ સમયે ભાડૂઆતનો અધિકાર હોવો જોઈએ, જમીનનો નહીં. એકવાર

વિદ્વાન ન્યાયાધીશ દ્વારા એવું માની લેવામાં આવ્યું કે તેના મૃત્યુ સમયે સંબંધિત ભાડૂઆત દ્વારા જમીનનો કબજો રાખવો એ કલમ ૪૦(૧) ની પૂર્વશરત હતી, તો તેમણે 'જમીનનો કબજો રાખવો' વાક્યની વ્યાખ્યાનો આશરો લેવો જરૂરી હતો. તેથી, વિદ્વાન ન્યાયાધીશે બોમ્બે લેન્ડની કલમ ૩(ii) નો આશરો લીધો. મહેસૂલ સંહિતા જે 'જમીનનો કબજો રાખવો' વાક્યને 'જમીનનો કાયદેસર રીતે કબજો રાખવો' તરીકે વ્યાખ્યાયિત કરે છે. એકવાર એવું જાણવા મળે કે કલમ ૪૦(૧) લાગુ કરવા માટે વિંદ્વાન ન્યાયાધીશ દ્વારા ધારવામા આવેલ શરૂઆતની જગ્યા ભૂલભરેલી હતી, તો નિષ્કર્ષ અનિવાર્ય છે કે તેમના તર્કનો અનુગામી ભાગ પણ પૂર્ણ થશે. જેમ આપણે ઉપર સૂચવ્યું છે,ભાડૂઆત અધિનિયમની કલમ ૪૦(૧) માં ક્યાંય પણ એવું કહેવામાં આવ્યું નથી કે સંબંધિત ભાડૂઆત તેના મૃત્યુ સમયે વિવાદિત જમીન ધરાવતો હોવો જોઈએ. કલમ ૨(૧૮) માં 'ભાડૂઆત' ની વ્યાખ્યાનો સંદર્ભ લેવો પણ જરૂરી છે જેનો અર્થ એવી વ્યક્તિ છે જે ભાડાપટ્ટે જમીન ધરાવે છે અને તેમાં નીચેનાનો સમાવેશ થાય છે: (a) કલમ ૪ હેઠળ ભાડૂઆત માનવામાં આવતી વ્યક્તિ; (b) એક વ્યક્તિ જે સંરક્ષિત ભાડૂઆત છે; અને (c) એક વ્યક્તિ જે કાયમી ભાડૂઆત છે,

૧૯. આ તબક્કે આપણે પંઢરીનાથ સખારામ ચવ્હાણ વિરુદ્ધ ભગવાન રામુ કાટેના કેસમાં બોમ્બે હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચના તાજેતરના ચુકાદાનો

ઉલ્લેખ કરી શકીએ છીએ. બોમ્બે હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચ સમક્ષ એક વિદ્વાન સિંગલ જજ (પેંડસે, જે.) દ્વારા રજૂ કરાયેલા સંદર્ભ પર આવો જ પ્રશ્ન ઉભો થયો હતો, જેઓ બીજા વિદ્વાન સિંગલ જજ (ચંદુરકર, જે.) દ્વારા વ્યક્ત કરાયેલા દૃષ્ટિકોણ સાથે સહમત ન હતા, જેમણે એવો અભિપ્રાય લીધો હતો કે કલમ ૩૨(૧બી) ની જોગવાઈઓ મૃત ભાડૂતના વારસદારો માટે ઉપલબ્ધ નથી. સંદર્ભનો નિર્ણય લેતી વખતે, નાઈક, જે. દ્વારા બોલતા ડિવિઝન બેન્ચે ઠરાવ્યું હતું કે.

- કલમ ૩૨(૧બી) ભાડૂતના ભાડૂતત્વના સતત નિર્વાહના કાયદાકીય કાલ્પનિક પર આધારિત છે, ભલે તે તે સમયગાળાની અંદર કબજાની બહાર હોય જે સમયગાળા દરમિયાન તે તેની પુનઃસ્થાપનનો દાવો કરી શક્યો હોત. આવી કાનૂની કાલ્પનિકતાને સરળ બનાવવા માટે કલમ ૨ y સ્પષ્ટપણે લાગુ પડતી નથી. કલમ ૩૨(૧ B) માં તેમને 'ભાડૂત' તરીકે ઉલ્લેખિત શબ્દો, અને કબજો પુનઃસ્થાપિત કરવા પર કલમ ૩૨ A ને ૩૨−R માં લાગુ કરવાથી આવા સતત નિર્વાહની કાયદાકીય ઘોષણા થાય છે. કલમ ૪૦ માં ઉલ્લેખિત "ભાડૂત તેના મૃત્યુ સમયે ભાડૂત ધરાવતો હતો" અભિવ્યક્તિનો અર્થ એ નથી કે ભાડૂત તેના મૃત્યુ સમયે જમીનનો કબજો ધરાવતો હોવો જોઈએ, કારણ કે જોગવાઈઓ એવા ભાડૂતને પણ લાગુ પડે છે જેનો કબજો છીનવી લેવામાં આવ્યો હોય. 'મૃત્યુ સમયે

ભાડૂતને રાખનાર ભાડૂત' નો અર્થ એ છે કે ગેરકાયદેસર રીતે કબજો મેળવનાર ભાડૂત હોવાને કારણે તેને કબજો પાછો મેળવવાનો અધિકાર છે. ચોક્કસ, જો કલમ ૨૯ દ્વારા પૂરી પાડવામાં આવેલી મર્યાદા હોવા છતાં ભાડૂતને કબજો પાછો મેળવી શકાય છે, તો કોઈ કારણ નથી કે મૃત ભાડૂતના વારસદારોને સમાન લાભ સુનિશ્ચિત કરવા માટે કોઈ ચોક્કસ શબ્દોની જરૂર હતી. એકવાર કલમ ૨ y ની જોગવાઈઓને અવગણવી પડે, તો એવું લાગે છે કે ભાડૂતનો અધિકાર એક અસ્તિત્વનો અધિકાર છે અને કારણ કે તે અસ્તિત્વનો અધિકાર છે, તેથી ભાડૂતના વારસદારો કલમ ૪૦ ની જોગવાઈઓને તેમની સેવામાં દબાણ કરી શકે છે અને કલમ ૩૨(૧ B) નો લાભ લઈ શકે છે. આદર સાથે, અમે બોમ્બે હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા વ્યક્ત કરાયેલ ઉપરોક્ત દૃષ્ટિકોણ સાથે સંપૂર્ણપણે સંમત છીએ. તે ભાડૂત કાયદાની યોજના સાથે સુસંગત છે. અન્ય કોઈ વિચાર અપનાવવો એ કલમ ૩૨(૧૮) ની આ ફાયદાકારક જોગવાઈને ઓછી કરવી અને તેને એક હદથી વધુ કાર્યક્ષમ ન બનાવવાનો છે. દમાદિલાલ અન. ઓર્સ. વિ. પરસરામ અને ઓર્સ. ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના તાજેતરના ચુકાદાને ધ્યાનમાં રાખીને, આ બાબતના એક વધારાના પાસાને ધ્યાનમાં રાખવું પણ જરૂરી છે. વિવિધ ભાડા નિયંત્રણ કાયદા હેઠળના કાયદેસરના ભાડાપટ્ટાઓ કરાર આધારિત ભાડાપટ્ટાઓની જેમ જ વારસાગત માનવામાં આવે છે. ઉપરોક્ત નિર્ણયને

અનુસરીને, આ કોર્ટની પૂર્ણ બેન્ચે બાબુભાઈ ઉર્ફે જયંતિલાલ કલ્યાણજી અને ઓર્સ. વિ. શાહ ભરતકુમાર રૈલાલ અને ઓર્સ. ૨૧ GLR ૧૦૧ માં અહેવાલ આપ્યો હતો,સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણયને ધ્યાનમાં રાખીને, ભાડા નિયંત્રણ કાયદા દ્વારા સંચાલિત કરાર આધારિત ભાડૂઆત અને કાયદેસર ભાડૂઆત વચ્ચે કોઈ સ્પષ્ટ ભેદ દેખાતો નથી અને તફાવત એટલો ભૂંસી નાખવામાં આવે છે કે બંને વચ્ચે કોઈ સ્પષ્ટ ભેદ દેખાતો નથી. આમ, હવે કાયદામાં એ સ્પષ્ટ સ્થિતિ છે કે કરાર આધારિત ભાડૂઆત અને વારસાગત હેતુ માટે કાયદેસર ભાડૂઆત અલગ અલગ વર્ગોનું પ્રતિનિધિત્વ કરતા નથી અને તેનાથી વિપરીત એક જ પાયા પર ઊભા છે. તેથી વારસા અને ઉત્તરાધિકારના કાયદા દ્વારા પણ, આવી કાયદેસર ભાડૂઆત મૃત ભાડૂઆતના વારસદારો દ્વારા વારસામાં મળી શકે છે. આ ઉપરાંત, જેમ આપણે પહેલા બતાવ્યું છે, ભાડૂઆત કાયદાની કલમ ૪૦ સ્પષ્ટ શબ્દોમાં મૃત ભાડૂઆતના સ્વૈચ્છિક વારસદારોને આવી કાયદેસર ભાડૂઆતના પ્રસારણની જોગવાઈ કરે છે.

૩૧. હું વાસુદેવ રામચંદ્ર ઝકાલે અને અન્ય વિરુદ્ધ વિજય ભીખાજી રાઉત અને અન્ય [૨૦૦૧ (૩) મહેન્દ્ર એલજે ૯૦] ના કેસમાં બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ એગ્રીકલ્ચરલ લેન્ડ્સ એક્ટ, ૧૯૪૮ ની કલમ ૪૦ ના સંદર્ભમાં એ.એમ. ખાનવિલકર, જે. (જેમ કે તે સમયે તેમનું લોર્ડશીપ હતું) દ્વારા આપવામાં

આવેલા બોમ્બે હાઈકોર્ટના એક નિર્ણયનો ઉલ્લેખ કરી શકું છું. વિદ્વાન સિંગલ જજે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું:

"૧૧. સંબંધિત જોગવાઈઓની તપાસ કર્યા પછી, મારા મતે, કલમ ૪૦ લાગુ કરવાના કાયદાકીય હિતને નકારી કાઢશે, જો આપણે એવું માનીએ કે મૃતક સંરક્ષિત ભાડૂઆતના વારસદારોને મૃત ભાડૂઆતના હિતનો વારસો મેળવવાનો કોઈ અધિકાર રહેશે નહીં. તે સારી રીતે નક્કી થયેલ છે કે વારસાગતતા એ ભાડૂઆતની ઘટના છે. સર્વોચ્ચ અદાલત (સુપ્રા) ના નિર્ણયમાં પણ ફકરા ૮ માં શરતોમાં ઠરાવ્યું છે કે ૧૯૫૬ ના સુધારા પહેલા પણ ભાડૂઆત વારસાગત હતી. કાયદાની કલમ ૪૦ ફક્ત ભાડૂઆતના વારસદારોના ભાડૂઆતના વારસાગત અધિકારને માન્યતા આપે છે. કલમ ૪૦ માં નિર્ધારિત શરત વારસદારોના ભાડૂઆતના વારસાગત અધિકાર માટે વિનાશક નથી અને સમજી શકાતી નથી. બીજી બાજુ, ૧૯૩૯ ના કાયદા મુજબ, ભાડૂઆત ફક્ત મૃત ભાડૂઆતના વારસદારોમાંથી એક દ્વારા વારસાગત થઈ શકે છે, જ્યારે ૩૦-૧૨-૧૯૪૮ ના રોજ, જ્યારે ભાડૂઆતનું આ કિસ્સામાં મૃત્યુ થયું ત્યારે જોગવાઈઓ એવી હતી કે મૃત ભાડૂઆતના બધા વારસદારોને ભાડૂઆતના અધિકારો વારસામાં મળ્યા હતા. ત્યાં ૩૦-૧૨-૧૯૪૮ ના રોજ લાગુ કલમ ૪૦ ની ભાષા અને ૧-૮-૧૯૫૬ પછીની જોગવાઈઓ વચ્ચે કોઈ ગુણાત્મક તફાવત નથી, જ્યાં સુધી વારસાના અધિકારની

માન્યતાનો સંબંધ છે. ૧૯૫૬ ના કાયદા દ્વારા વિધાનસભાએ ફક્ત એટલું જ જાહેર કર્યું છે કે મકાનમાલિકે મૃત ભાડૂઆતના વારસદારોની તરફેણમાં ભાડૂઆત ચાલુ રાખી હોવાનું માનવામાં આવશે, જેઓ સમાન શરતો પર ભાડૂઆત ચાલુ રાખવા તૈયાર હોઈ શકે છે. જ્યારે, ૧૯૫૬ ના સુધારા પહેલા પણ, ભાડૂઆત ચાલુ રાખવાનો અધિકાર અસ્તિત્વમાં હતો, કારણ કે કલમ ૪૦, જેમ કે તે સમયે હતું, જો મકાનમાલિક ભાડૂઆત ચાલુ રાખવા માટે "ઓફર કરશે". કોઈ શંકા નથી, ઓફર લેખિતમાં હોવી જોઈએ, પરંતુ આવી ઓફર આપવામાં નિષ્ફળતા માટે કાયદામાં કોઈ પરિણામ આપવામાં આવ્યું ન હતું. કારણ કે કોઈ પરિણામો પૂરા પાડવામાં આવ્યા ન હતા, જો મકાનમાલિક લેખિતમાં ઓફર આપવામાં નિષ્ફળ જાય, તો તેને એવો સંકેત કહી શકાય નહીં કે વારસાનો અધિકાર પરાજિત થઈ ગયો છે અથવા સમાપ્ત થઈ ગયો છે. જો વિધાનસભાએ આવું કરવાનો ઈરાદો રાખ્યો હોત તો તેણે ચોક્કસપણે તે વતી સ્પષ્ટ જોગવાઈ કરી હોત. જ્યારે કોઈ સહજ અધિકાર અથવા પહેલાથી અસ્તિત્વમાં રહેલા અધિકારને અસર થવાની હોય ત્યારે વિધાનસભાએ તેના વતી સ્પષ્ટ જોગવાઈ કરવી જોઈએ. ઉપરોક્ત મુજબ, તે સ્પષ્ટ છે કે વારસાગતતા એ ભાડૂઆતની ઘટના છે અને તેથી, જો વિધાનસભાનો આવા અધિકારને અસર કરવાનો કોઈ ઈરાદો હોત તો તેણે ચોક્કસપણે કાયદામાં સ્પષ્ટ જોગવાઈ કરી હોત. ગજાનન ગોવિંદ ગવંકર (સુપ્રા) ના

કિસ્સામાં આ અદાલતે લીધેલો અભિપ્રાય એ છે કે જ્યારે મકાનમાલિક મૃત ભાડૂઆતના વારસદારોને ભાડૂઆત ચાલુ રાખવા માટે લેખિતમાં ઓફર કરવામાં નિષ્ફળ ગયો હોય, ત્યારે તેનો અર્થ એ નથી કે ભાડૂઆતના વારસદારોએ ભાડૂઆતના અધિકારો મેળવવાનો ઇનકાર કર્યો હતો. કલમ ૪૦ માં વપરાયેલી અભિવ્યક્તિ "મકાનમાલિક ઓફર કરશે" છે, જેનો અર્થ એ છે કે મકાનમાલિક કાયદામાં ભાડૂઆત ચાલુ રાખવા માટે બંધાયેલો છે. આ કાનૂની જવાબદારીને વ્યક્તિગત મકાનમાલિકના સ્વૈચ્છિક કાર્ય દ્વારા નાબૂદ અથવા પરાજિત કરવાની મંજૂરી આપી શકાતી નથી.આમ, ૧૯૫૬ ના સુધારા પહેલા અને ૧૯૫૬ પછીના પદમાં કોઈ ગુણાત્મક તફાવત હોઈ શકે નહીં કારણ કે બંને કિસ્સાઓમાં મકાનમાલિક મૃત ભાડૂઆતના વારસદારોની તરફેણમાં ભાડૂઆત ચાલુ રાખવા માટે બંધાયેલો છે. આ સંજોગોમાં, હું અરજદારના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા રજૂ કરાયેલી રજૂઆતને નકારી કાઢું છું કે ૩૦ ડિસેમ્બર, ૧૯૪૮ ના રોજ કાયદાની કલમ ૪૦, પ્રતિવાદીઓને ઉપરોક્ત જમીનોના સંદર્ભમાં ભાડૂઆત વારસામાં મેળવવાનો અધિકાર આપતી નથી અને હું નીચેની અદાલતોના કારણોને પણ સ્વીકારું છું કે પ્રતિવાદીઓ દાવાની જમીનના કબજામાં ખેડૂત દિવસ એટલે કે ૩૧ એપ્રિલ, ૧૯૫૬ ના રોજ ભાડૂઆત હતા, અને તેથી તેઓ તેના ખરીદદારો તરીકે ગણવામાં આવ્યા હતા.

૧૨. અરજદારો માટેના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા દલીલ કરાયેલા બીજા મુદ્દા પર આવીએ તો, આ વાતને ફક્ત એટલા માટે નકારી કાઢવામાં આવે તેવું કહેવું યોગ્ય છે કે, પ્રતિવાદીઓના પુરોગામીને સંરક્ષિત ભાડૂઆત તરીકે જાહેર કરવામાં આવ્યા હતા અને તે માટે પરિવર્તનની નોંધ પણ નોંધવામાં આવી હતી. અરજદારોના મકાનમાલિકો દ્વારા ઉક્ત પરિવર્તનની નોંધને ક્યારેય પડકારવામાં આવી ન હતી તે વિવાદમાં નથી. તેથી, સર્વોચ્ચ અદાલતના નિર્ણયને ધ્યાનમાં રાખીને, પ્રતિવાદીઓને તેમના ભાડૂઆતના દાવાના સમર્થનમાં કોઈ વધુ સામગ્રી રેકોર્ડ પર લાવવાની જરૂર નહોતી, પરંતુ, જો અરજદારો તેમના ભાડૂઆતના દાવા પર વિવાદ કરી રહ્યા હતા, તો તેમણે તેનાથી વિરુદ્ધ સકારાત્મક પુરાવા રજૂ કરવા જોઈતા હતા. તદનુસાર, પુરાવાના અભાવે એવું માનવું જોઈએ કે પ્રતિવાદીઓ દાવાની જમીનના સંદર્ભમાં તેમની ભાડૂઆત સ્થાપિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયા છે, તે દલીલ પણ નકારી કાઢવાને પાત્ર છે.

૩૨. ભીખુબાઈ ભીમા ગૈધને અને બીજા વિરુદ્ધ ખાંડુ દાજી પાગર અને બીજા [AIR ૧૯૭૩ બોમ્બે ૧૦૧] કેસમાં, બોમ્બે હાઈકોર્ટના એક વિદ્વાન સિંગલ જજે ઠરાવ્યું હતું કે કોઈ વ્યક્તિ ભાડૂઆત છે કે નહીં, તે ફક્ત મામલતદાર દ્વારા જ નક્કી કરી શકાય છે, કૃષિ જમીન ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા નહીં અને ભાડૂઆતનું નિવેદન સામાજિક કાયદાના અમલને અટકાવશે નહીં જે ભાડૂઆતોના લાભ માટે છે અને

આવા નિવેદનને સ્વીકારવું જોઈએ નહીં. હું સંબંધિત ફકરા નીચે મુજબ ટાંકી શકું છું:

"૪. અરજદાર વતી શ્રી મંડલિક દ્વારા દલીલ કરવામાં આવે છે કે પ્રતિવાદીને ફરીથી પ્રવેશનો કોઈ અધિકાર હોઈ શકે નહીં કારણ કે તેમણે ૧-૪-૧૯૫૭ ના રોજ ખેડૂત દિવસના સમયે ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ નિવેદન આપ્યું હતું કે તેઓ જમીનના કબજામાં નહોતા; કે તેઓ તેના ભાડૂઆત પણ નહોતા. તેમના મતે, કૃષિ જમીન ટ્રિબ્યુનલે ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ તેમના નિવેદનને કારણે કાર્યવાહી રદ કરી હતી કે તેઓ ભાડૂઆત નથી. તેથી, દલીલ કરવામાં આવે છે કે જ્યારે કલમ ૩૨-જી હેઠળની કાર્યવાહી રદ કરવામાં આવી હતી અને પ્રતિવાદીને ભાડૂઆત ન હોવાનું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું, ત્યારે પ્રતિવાદી ફરીને ખાલી કરાવવાના આદેશને પડકારી શકતો નથી કારણ કે તે જમીન પર અનધિકૃત રીતે કબજો કરી રહ્યો હતો. અરજદારના વિદ્વાન વકીલ શ્રી મંડલિક અનુસાર, કલમ ૮૪ હેઠળ ડેપ્યુટી કલેક્ટરનો આદેશ તેથી યોગ્ય હતો. શ્રી મંડલિક અનુસાર, રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલનું અવલોકન, કે પ્રતિવાદી અધિકારોના રેકોર્ડમાં ભાડૂઆત હતો અને તેને ફરીથી પ્રવેશનો અધિકાર હતો તે કોઈપણ કાયદા પર આધારિત નથી.

૫. હવે ભાડૂઆત કાયદાની કલમ ૩૨ ભાડૂઆતને જમીનના માની લેવાયેલા ખરીદનાર તરીકે જાહેર કરે છે, જે તે ૧ એપ્રિલ ૧૯૫૭ ના રોજ, ખેડૂત

દિવસના દિવસે ભાડૂઆત તરીકે ધરાવે છે. દરેક ભાડૂઆતે ૧ એપ્રિલ ૧૯૫૭ ના રોજ તેના મકાનમાલિક પાસેથી તે દિવસે રહેલા તમામ બોજોથી મુક્ત જમીન ખરીદી હોવાનું માનવામાં આવે છે. જે વ્યક્તિ માની લેવાયેલ ખરીદનાર બને છે તે કાયમી ભાડૂઆત હોવો જોઈએ અને તેણે જમીન પર વ્યક્તિગત રીતે ખેતી કરવી જોઈએ અને જો તે કાયમી ભાડૂઆત ન હોય તો તે જમીન પર ખેતી કરનાર વ્યક્તિ હોવો જોઈએ. હવે માની લેવાયેલી ખરીદી સંબંધિત અન્ય કલમો પણ છે. ખેડૂત દિવસ પછી કલમ ૩૨–જી હેઠળ ટ્રિબ્યુનલ દરેક ગામમાં નિર્ધારિત ફોર્મમાં જાહેર નોટિસ પ્રકાશિત કરશે જેમાં કલમ ૩૨ હેઠળ જમીન ખરીદનાર અને આવી જમીનના માલિકો અને તેમાં રસ ધરાવતા અન્ય તમામ વ્યક્તિઓને નોટિસમાં ઉલ્લેખિત તારીખે તેની સમક્ષ હાજર થવા માટે આહ્વાન કરવામાં આવશે. ટ્રિબ્યુનલ આવા દરેક ભાડૂઆત, મકાનમાલિક અને અન્ય વ્યક્તિને વ્યક્તિગત રીતે નોટિસ જારી કરશે. પેટા કલમ (૨) હેઠળ, ટ્રિબ્યુનલ ભાડૂઆતનું નિવેદન નિર્ધારિત રીતે નોંધશે, જે ખાતરી કરશે કે તે ભાડૂઆત તરીકે તેના દ્વારા રાખવામાં આવેલી જમીન ખરીદવા તૈયાર છે કે નહીં. જો તે હાજર ન થાય તો ટ્રિબ્યુનલ જાહેર કરી શકે છે કે આવા ભાડૂઆત ખરીદવા તૈયાર નથી અને ખરીદી બિનઅસરકારક છે. જો ભાડૂઆત ખરીદવા તૈયાર હોય તો બીજા દરેક પગલાનું પાલન કરવું પડશે. હવે પ્રતિવાદી દ્વારા ભાડૂઆત તરીકે રાખવામાં આવેલી જમીનના

સંદર્ભમાં કલમ ૩૨–G હેઠળ કાર્યવાહી ચાલી રહી હતી. કારણ કે પ્રતિવાદીએ કૃષિ જમીન ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ નિવેદન આપ્યું હોવાનું કહેવાય છે કે, ૧–૪–૧૯૫૭ ના રોજ તે જમીનનો કબજો ધરાવતો ન હતો, કે તે ભાડૂઆત નહોતો, તેથી કાર્યવાહી રદ કરવામાં આવી હતી. જોકે કૃષિ જમીન ટ્રિબ્યુનલનો કોઈ આદેશ રેકોર્ડ પર નથી, તેમ છતાં એવું કહેવાય છે કે ઉપરોક્ત ટ્રિબ્યુનલે એવો આદેશ પણ પસાર કર્યો હતો કે પ્રતિવાદી ભાડૂઆત નથી અને જમીનનો કબજો ધરાવતો નથી, અને તેથી, કલમ ૩૨–G હેઠળની કાર્યવાહી રદ કરવાનો આદેશ આપવામાં આવ્યો હતો.

૬. હવે એક રસપ્રદ મુદ્દો એ ઉઠાવવામાં આવી રહ્યો છે કે પ્રતિવાદી–ભાડૂઆતએ કહ્યું કે તે જમીનનો કબજો ધરાવતો નથી અને ભાડૂઆત નથી, તે સ્વીકારવું જોઈએ કે તે જમીનનો કબજો ધરાવતો નથી કે ભાડૂઆત પણ નથી. તેથી, પાછળથી તે કબજો ધરાવતો હોવાનું જાણવા મળ્યું કે તેને અનધિકૃત કબજો ધરાવતો જાહેર કરવો જોઈએ. જો તે જમીન પર અનધિકૃત રીતે કબજો કરી રહ્યો છે, તો તેને ભાડૂઆત કાયદાની કલમ ૮૪ હેઠળ કાઢી મૂકી શકાય છે. પ્રશ્ન એ છે કે શું આ દલીલ માન્ય છે.

૭. ભાડૂઆત કાયદો જમીનમાલિકો અને ભાડૂઆતો વચ્ચેના વિવાદોને કારણે અને ખેતી માટે જમીનનો સંપૂર્ણ અને કાર્યક્ષમ ઉપયોગ સુનિશ્ચિત કરવા માટે અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો છે; અને એ પણ જોવા માટે કે

મકાનમાલિકો કોઈ કારણસર ભાડૂઆતોને બહાર કાઢવા માટે ઉપકરણોનો ઉપયોગ ન કરે. તેથી, આ કાયદાની જોગવાઈ એવા ભાડૂઆતોના હિતોને આગળ ધપાવવા માટે છે જેમને મકાનમાલિકો તેમના પોતાના હિતમાં કાઢી મૂકી શકે છે. તેથી, આપણે મકાનમાલિકની દલીલનો ન્યાય કરવા માટે કલમ ૧૫ નો સંદર્ભ લેવો પડી શકે છે જે કહે છે કે પ્રતિવાદી– ભાડૂઆતનું નિવેદન કે તે ભાડૂઆત નથી અને તે જમીનનો કબજો ધરાવતો નથી, તે નક્કી કરવા માટે ધ્યાનમાં લેવું જોઈએ કે તે હવે ભાડૂઆત નથી. કલમ ૧૫ હેઠળ ભાડૂઆત કોઈપણ સમયે કોઈપણ જમીનના સંદર્ભમાં ભાડૂઆત સમાપ્ત કરી શકે છે, જેમાં તેનો હિત મકાનમાલિકની તરફેણમાં સોંપી શકાય છે. આવી શરણાગતિ લેખિતમાં હોવી જોઈએ અને મામલતદાર સમક્ષ નિર્ધારિત રીતે ચકાસવામાં આવશે. જ્યાં ભાડૂઆત પોતાની ભાડૂઆત સોંપે છે, ત્યાં મકાનમાલિક આ રીતે સોંપેલી જમીન જાળવી રાખવા માટે હકદાર રહેશે. મામલતદાર પણ આ સંદર્ભમાં તપાસ કરશે અને નક્કી કરશે કે મકાનમાલિક આ રીતે સોંપવામાં આવેલી જમીનનો સંપૂર્ણ અથવા કોઈપણ ભાગ જાળવી રાખવા માટે હકદાર છે કે નહીં અને તે માટે હદ અને કિંમતનો ઉલ્લેખ કરશે. મકાનમાલિકે કલમ ૨૯ (૨) હેઠળ કબજો મેળવવા માટેનો આદેશ પણ મેળવવો જોઈએ. મકાનમાલિકે ભાડૂઆત દ્વારા કબજે કરાયેલી કોઈપણ જમીનનો કબજો ફક્ત મામલતદારના આદેશથી જ મેળવવો જોઈએ.

આવા આદેશ મેળવવા માટે તેણે નિર્ધારિત ફોર્મમાં અને તે તારીખથી બે વર્ષના સમયગાળામાં અરજી કરવી જોઈએ કે જેના પર તે જમીનનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર બને છે. હવે. આ જોગવાઈઓ લાગુ કરીને વિધાનસભાએ ભાડૂઆતોના હિતનું રક્ષણ કર્યું છે જેમને અનૈતિક મકાનમાલિક દ્વારા કાઢી મૂકવામાં આવી શકે છે. પરંતુ તાત્કાલિક કેસમાં મકાનમાલિક કહે છે કે કારણ કે ભાડૂઆતે કૃષિ જમીન ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ નિવેદન આપ્યું છે કે તે હવે ભાડૂઆત રહ્યો નથી અને તે હવે કબજોમાં નથી, તેથી તેને તેના ભાડૂઆતના અધિકારો છોડી દેવા જેટલું જ ગણવું જોઈએ. તે ચોક્કસપણે સ્વીકારી શકાય નહીં.

૮. નિઃશંકપણે રેકોર્ડ દર્શાવે છે કે પ્રતિવાદી ૧૯૫૨–૫૩ થી ૧૯૬૪–૬૫ સુધી જમીનનો ભાડૂઆત હતો. તેથી એમાં કોઈ આશ્ચર્ય નથી કે કૃષિ જમીન ટ્રિબ્યુનલે કલમ ૩૨–G હેઠળ કાર્યવાહી શરૂ કરી હતી. પ્રતિવાદી–ભાડૂઆતના નિવેદનને કારણે કૃષિ જમીન ટ્રિબ્યુનલે કાર્યવાહી રદ કરી. હવે પ્રતિવાદીનું નિવેદન ફક્ત એટલું જ દર્શાવે છે કે તેણે પોતાનો ભાડૂઆત સોંપી દીધો છે અને તેણે પોતાનો કબજો છોડી દીધો છે. જો કે, તેનું નિવેદન એવા સામાજિક કાયદાના અમલને અટકાવશે નહીં જે ભાડૂઆતોના લાભ માટે છે અને જે તેમના હિતોનું રક્ષણ કરે છે. જો કે, તેથી, જો પ્રતિવાદી–ભાડૂઆત કહે કે તેણે પોતાનો કબજો સોંપી દીધો છે, તો પણ કાયદા અનુસાર થવું જોઈતું હતું. શરણાગતિના આધારે

ભાડૂઆતની સમાપ્તિ કલમ ૧૫ અનુસાર હોવી જોઈએ. મકાનમાલિક દ્વારા કબજો કલમ ૨૯ અનુસાર હોવો જોઈએ. તે અન્ય કોઈ રીતે ન હોઈ શકે. તે ચોક્કસપણે ફક્ત S. ૩૨–G કાર્યવાહીમાં ભાડૂઆતના નિવેદનના પરિણામે ન હોઈ શકે. તેથી, એવું કહી શકાય નહીં કે તાત્કાલિક કેસમાં ભાડૂતનું કથિત નિવેદન ફક્ત એક જ નિષ્કર્ષ તરફ દોરી જાય છે અને તે એ છે કે તે ભાડૂત રહ્યો નથી અને જમીનનો તેનો કબજો બંધ થઈ ગયો છે.

૯. વધુમાં, કૃષિ જમીન ટ્રિબ્યુનલને પ્રતિવાદી ભાડૂઆત ન હોવાનું જાહેર કરવાની કોઈ સત્તા નથી. ભાડૂઆત કાયદાની કલમ ૬૮ હેઠળ કૃષિ જમીન ટ્રિબ્યુનલને સત્તા આપવામાં આવી છે. આ સંદર્ભમાં, કલમ ૩૨–G. ૬૩–A અથવા ૬૪ હેઠળ સ્થળ અથવા જમીનની કિંમત નક્કી કરવાની અને કલમ ૩૨ થી ૩૨–R હેઠળ કોઈપણ વિવાદનો નિર્ણય લેવાની અથવા કલમ ૩૨–B હેઠળ જમીનનો નિકાલ કરવાની અથવા રાજ્ય સરકાર દ્વારા નિર્ધારિત અથવા નિર્દેશિત રીતે ભાડૂઆત કાયદાની જોગવાઈઓ હાથ ધરવા માટે આવા અન્ય કાર્યો કરવાની ટ્રિબ્યુનલની ફરજનો ભાગ નથી. પ્રતિવાદી ભાડૂઆત હતો કે નહોતો તે કહેવું કૃષિ જમીન ટ્રિબ્યુનલની ફરજનો ભાગ નથી. ભાડૂઆત કાયદાની કલમ ૭૦ હેઠળ ફક્ત મામલતદારની ફરજ છે કે તે નક્કી કરે કે કોઈ વ્યક્તિ ભાડૂઆત છે કે નથી. તેથી, મને એવું લાગતું નથી કે જો કૃષિ જમીન

ટ્રિબ્યુનલે એવું ઠરાવ્યું હોય કે પ્રતિવાદી ભાડૂઆત નથી અને ફક્ત એટલા માટે કબજામાં નથી કારણ કે તેણે આમ કહ્યું હતું, તો પણ ભાડૂઆત કબજામાં રહેશે નહીં અથવા તે ભાડૂઆત રહેશે નહીં. તેથી, મને એવું લાગે છે કે આ અરજીમાં કોઈ તથ્ય નથી.

33. શના ઘના બારૈયાના વારસદારો વિરુદ્ધ મૃત ચુનીભાઈ ગોવિંદભાઈના વારસદારો અને HUF ના કર્તાના કેસમાં આ કોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે [લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નં. ૧૯૯ ઓફ ૨૦૧૧, ૨૯ નવેમ્બર ૨૦૧૬ ના રોજ નિર્ણય લેવાયો] એવો ઠરાવ આપ્યો હતો કે ભાડૂઆતની સમાપ્તિ ભાડૂઆત કાયદાની કલમ ૨૯ સાથે વાંચવામાં આવતી કલમ ૧૫ ની જોગવાઈઓ અનુસાર હોવી જોઈએ, અને તેથી, ભાડૂઆતોમાંથી એકનું નિવેદન ભાડૂઆતની કાર્યવાહી રદ કરવાનો પાયો ન બની શકે અને કાયદા હેઠળ તેમના હકનો દાવો કરવા માટે બીજા ભાડૂઆતના માર્ગમાં ન આવી શકે. સંબંધિત ફકરા નીચે મુજબ વાંચવામાં આવે છે:

"૩. અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલ શ્રી નિખિલ કારિયલે શરૂઆતમાં રજૂઆત કરી હતી કે ભારતના બંધારણની કલમ ૨૨૬ અને ૨૨૭ હેઠળ સત્તાનો ઉપયોગ કરીને વિદ્વાન સિંગલ જજે પસાર કરેલા આ અપીલમાં વાંધો ઉઠાવવામાં આવેલા આદેશમાં કોઈ કારણો જાહેર કરવામાં આવ્યા નથી અને તેમાં અગાઉના મુકદ્દમાના તબક્કાની ઘટનાઓ અને નીચલા

અધિકારીઓ જેમ કે મામલતદાર અને એએલટી, ડેપ્યુટી કલેક્ટર અને ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ શું બન્યું તેનો ટૂંકમાં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે જેના માટે કરાર નોંધાયેલ છે. નિષ્કર્ષની પ્રકૃતિ, નીચલા અધિકારીઓના નિષ્કર્ષો જે વાજબી અને યોગ્ય જણાય છે તેની કોઈ ચર્ચાના અભાવે, રિટ અરજી રદ કરવામાં આવી હતી અને તે દખલગીરીને પાત્ર છે. તે જ સમયે, અપીલના ગુણધર્મને ધ્યાનમાં લેતા, એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે મૃતક ભાડૂઆત શનાભાઈ ઘનાભાઈ બારૈયા દ્વારા કલમ ૩૨ G હેઠળની કાર્યવાહીમાં ૧૪.૧૦.૧૯૬૨ ના રોજ આપેલા નિવેદનમાં નોંધવામાં આવ્યું હતું કે ૧૯૪૭ થી મૃતક શનાભાઈ દાવાની જમીનની ખેતી કરતા ન હતા અને તેથી, તેઓ ધારેલા ખરીદદાર ન હતા અને દાવાની જમીન કલમ ૩૨ હેઠળ ભાડૂઆત તરીકેનો દરજ્જો નક્કી કરવા અને નક્કી કરવા અને કાયદા હેઠળ સત્તાનો ઉપયોગ કરવા માટે આ કાયદાનું કોઈ મહત્વ નથી. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે બીટી અને એએલ કાયદાની કલમ ૩૨ ની કામગીરી અને ઉપલબ્ધ દાવા મુજબની જમીનના રેકોર્ડથી મૃતક શનાભાઈ જમીન પર ખેતી કરતા હોવાનું બહાર આવશે અને ઉપરોક્ત ઉપરાંત, આવા કેસમાં સંબંધિત મામલતદાર દ્વારા કાયદાના પરોપકારી ભાગ હેઠળ સત્તાનો ઉપયોગ કરીને તપાસની પ્રકૃતિની કલ્પના કરવામાં આવે તો દાવાવાળી જમીનના કબજા અંગે ક્રોસચેકિંગની જરૂર પડે છે. ઉપરોક્ત રજૂઆતોના સમર્થનમાં, અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલે

ભીખુભાઈ ભીમા ગેધને અને અન. વિરુદ્ધ ખંડુ દાજી પાગર અને અન.ના કેસમાં નોંધાયેલા નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો છે. [એઆઈઆર ૧૯૭૩ બોમ્બે ૧૦૧] જેમાં કલમ ૩૨જી હેઠળ કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં આવી હતી અને સમાન પ્રકૃતિના ભાડૂઆત દ્વારા જમીન માલિકને સોંપવા અંગે નિવેદન આપવામાં આવ્યું હતું અને વિદ્વાન સિંગલ જજે ઠરાવ્યું હતું કે ભાડૂઆત નિવેદન આપે છે કે તે હવે કબજામાં નથી, તેથી તેને સત્ય ગણી શકાય નહીં કારણ કે તેણે તેના ભાડૂઆતના અધિકારો છોડી દીધા છે અને તેને સ્વીકારી શકાતો નથી. ભાડૂઆત દ્વારા ભાડૂઆતના અધિકારો સોંપવા અંગે મકાનમાલિકનો નિવેદન રદ કરવામાં આવ્યો હતો. ભીખુભાઈ ભીમા ગાયધણે [સુપ્રા] ના કેસમાં ચુકાદાનો ફકરો ૭ નીચે મુજબ વાંચે છે:

"૫. હવે ભાડૂઆત કાયદાની કલમ ૩૨ ભાડૂઆતને જમીનના માનીતા ખરીદનાર તરીકે જાહેર કરે છે, જે તે ૧ એપ્રિલ ૧૯૫૭ ના રોજ, ખેડૂત દિવસના દિવસે ભાડૂઆત તરીકે ધરાવે છે. દરેક ભાડૂઆતે ૧ એપ્રિલ ૧૯૫૭ ના રોજ તેના મકાનમાલિક પાસેથી તે દિવસે રહેલા તમામ બોજોથી મુક્ત જમીન ખરીદી હોવાનું માનવામાં આવે છે. જે વ્યક્તિ માનીતા ખરીદનાર બને છે તે કાયમી ભાડૂઆત હોવો જોઈએ અને તેણે જમીન વ્યક્તિગત રીતે ખેતી કરવી જોઈએ અને જો તે કાયમી ભાડૂઆત ન હોય, તો તે જમીન ખેતી કરનાર વ્યક્તિ હોવો જોઈએ. હવે માનીતા ખરીદી

સંબંધિત અન્ય કલમો છે. ખેડૂત દિવસ પછી કલમ ૩૨–જી હેઠળ ટ્રિબ્યુનલ દરેક ગામમાં નિર્ધારિત ફોર્મમાં જાહેર નોટિસ પ્રકાશિત કરશે જેમાં કલમ ૩૨ હેઠળ જમીન ખરીદી હોય તેવા ભાડૂઆતો અને આવી જમીનના માલિકો અને તેમાં રસ ધરાવતા અન્ય તમામ વ્યક્તિઓને નોટિસમાં ઉલ્લેખિત તારીખે તેની સમક્ષ હાજર થવા માટે આહ્વાન કરવામાં આવશે. ટ્રિબ્યુનલ આવા દરેક ભાડૂઆત, મકાનમાલિક અને અન્ય વ્યક્તિને વ્યક્તિગત રીતે નોટિસ જારી કરશે. પેટા કલમ (૨) હેઠળ ટ્રિબ્યુનલ ભાડૂઆત દ્વારા ભાડૂઆત તરીકે જમીન ખરીદવા માટે તૈયાર છે કે નહીં તે નક્કી કરવા માટે ભાડૂઆતનું નિયત રીતે નિવેદન નોંધો. જો તે હાજર ન થાય તો ટ્રિબ્યુનલ જાહેર કરી શકે છે કે આવા ભાડૂઆત ખરીદવા માટે તૈયાર નથી અને ખરીદી બિનઅસરકારક છે. જો ભાડૂઆત ખરીદવા માટે તૈયાર હોય તો બીજા બધા પગલાં લેવા પડશે. હવે, પ્રતિવાદી દ્વારા ભાડૂઆત તરીકે રાખવામાં આવેલી જમીનના સંદર્ભમાં કલમ ૩૨–G હેઠળ કાર્યવાહી કરવામાં આવી હતી. કારણ કે પ્રતિવાદીએ કૃષિ જમીન ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ નિવેદન આપ્યું હોવાનું કહેવાય છે કે, ૧–૪–૧૯૫૭ ના રોજ તે જમીનનો કબજો ધરાવતો ન હતો, કે તે ભાડૂઆત નહોતો, તેથી કાર્યવાહી રદ કરવામાં આવી હતી. જોકે કૃષિ જમીન ટ્રિબ્યુનલનો કોઈ આદેશ રેકોર્ડ પર નથી, તેમ છતાં કહેવાય છે કે ઉપરોક્ત ટ્રિબ્યુનલે એવો પણ આદેશ આપ્યો હતો કે પ્રતિવાદી ભાડૂઆત નથી અને જમીનનો

કબજો ધરાવતો નથી અને તેથી, કલમ ૩૨–G હેઠળની કાર્યવાહી રદ કરવાનો આદેશ આપવામાં આવ્યો હતો.

૪. અન્ય બાબતોની સાથે, એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે હાલના કેસના તથ્યોમાં ટ્રિબ્યુનલને જે બાબત મહત્વની લાગે છે તે એ હતી કે ૧૯૬૨માં મૃતક શનાબાહીએ પોતાની સ્વૈચ્છિક કબૂલાતના આધારે તેમને ભાડૂત તરીકે ન રાખ્યા કે ખેડૂતના દિવસે તેઓ જમીનની ખેતી કરી રહ્યા ન હતા અને કલમ ૩૨ ૧બી હેઠળની કાર્યવાહી પણ અંતિમ રૂપ પામી અને મુકદ્દમાના બીજા રાઉન્ડમાં ઉપરોક્ત હકીકત સંબંધિત સત્તાધિકારીના ધ્યાન પર લાવવામાં આવી અને છતાં તે ભાડૂતની તરફેણમાં રાખવામાં આવી. BT & AL કાયદાની કલમ ૩૨ ૧ B હેઠળ કાર્યવાહીને અંતિમ સ્વરૂપ આપવાના આધારે ન્યાયિકતાના સિદ્ધાંતોની લાગુ પડતી હોવાની ખોટી કલ્પના કરવામાં આવી છે કારણ કે ૩૦.૦૪.૧૯૭૮ ના રોજ પસાર કરાયેલા આદેશ દ્વારા કાર્યવાહી રદ કરવામાં આવી હતી કારણ કે ઉપરોક્ત કલમની જોગવાઈઓ લાગુ પડતી નથી અને અપીલ અધિકારી દ્વારા આદેશમાં કરવામાં આવેલા અવલોકનોના સંદર્ભમાં જ પીડિત પક્ષ દ્વારા વધુ મુકદ્દમા હાથ ધરવામાં આવ્યો હતો અને જો સલાહ આપવામાં આવે તો ભાડૂત કાયદાની કલમ ૩૨(o) હેઠળ કાર્યવાહી હાથ ધરી શકે છે અને સુધારાત્મક અધિકારક્ષેત્રમાં આવા અવલોકનો રદ કરવામાં આવ્યા હતા. ઉપરોક્ત

કાર્યવાહી અને તેના પરિણામો મુકદ્દમાના બીજા રાઉન્ડમાં કોઈ સુસંગતતા ધરાવતા નહોતા, જે ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા ૦૩.૦૯.૧૯૮૪ ના રોજ રિવિઝન અરજી TEN.BA નં. ૨૦૪૩/૮૨ માં પસાર કરાયેલા રિમાન્ડના આદેશમાંથી ઉદ્ભવ્યા હતા જેમાં મામલતદાર અને ALT ને વિષયવસ્તુ અંગે નવી તપાસ કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો.

૮. પક્ષકારો તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલો, તેમના દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆતો અને મામલતદાર અને ALT દ્વારા બે તબક્કાના મુકદ્દમામાં પસાર કરાયેલા આદેશોનું અવલોકન કર્યા પછી, નાયબ કલેક્ટર, ગુજરાત રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલ નીચે મુજબ અમારા નિષ્કર્ષ છે.

a. આણંદ જિલ્લાના પેટલાદ તાલુકાના ચાંગા ગામની સીમમાં સ્થિત સર્વે નં. ૧૨૭૨, ૨ એકર ૨૯ ગુંઠા અને સર્વે નં. ૧૫૪૨, ૦.૦ એકર ૩૮ ગુંઠા ધરાવતી જમીન પર બીટી અને એએલટી કાયદાની કલમ ૩૨(જી) હેઠળ મામલતદાર અને એએલટી દ્વારા હાથ ધરવામાં આવેલી કાર્યવાહીમાં, મૃતક શનાભાઈ, જે નિઃશંકપણે ભાડૂઆત હતા, તેમણે મામલતદાર અને એએલટી સમક્ષ નિવેદન આપ્યું હતું અને ૧૪.૧૦.૧૯૬૨ ના રોજ નોંધવામાં આવ્યું હતું કે તેઓ ૧૯૪૭ થી દાવાની જમીન પર ખેતી કરતા નથી અને ઉપરોક્તના આધારે, ઉપરોક્ત કાર્યવાહી રદ કરવામાં આવી હતી.

b. પેટલાદના ડેપ્યુટી કલેક્ટર સમક્ષ ટેનન્સી અપીલ નં. ૧૭૯/૧૯૮૨, ૨૦

વર્ષ પછી પણ, તેને મંજૂર કરવામાં આવી હતી અને જેની સામે ગુજરાત રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા સુધારા અરજી નં. TEN.BA. ૨૦૪૩/૮૨ દાખલ કરવામાં આવી હતી, જેમાં ગુજરાત રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા ૩.૦૯.૧૯૮૨ ના આદેશ દ્વારા બંને આદેશોને રદ કરીને અને બાજુ પર રાખીને મામલતદાર અને ALT ને રિમાન્ડ કરવામાં આવ્યા હતા. ગુજરાત રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા રિમાન્ડના ઉપરોક્ત આદેશમાં, ભીખુબાઈ ભીમા ગાયધણે અને અન્ય વિરુદ્ધ ખાંડુ દાજી પાગર અને બોમ્બે હાઈકોર્ટના અન્ય કેસમાં AIR ૧૯૭૩ બોમ્બે ૧૦૧ માં નોંધાયેલા નિર્ણય પર આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો, જેમાં તેને નીચે મુજબ રાખવામાં આવ્યો હતો:

"૭. ભાડૂઆત કાયદો જમીનમાલિકો અને ભાડૂઆતો વચ્ચેના વિવાદોને કારણે અને ખેતી માટે જમીનનો સંપૂર્ણ અને કાર્યક્ષમ ઉપયોગ સુનિશ્ચિત કરવા માટે અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો છે; અને એ પણ જોવા માટે કે મકાનમાલિકો કોઈ કારણસર ભાડૂઆતોને બહાર કાઢવા માટે ઉપકરણોનો ઉપયોગ ન કરે. તેથી આ કાયદાની જોગવાઈ ભાડૂઆતોના હિતોને આગળ વધારવા માટે છે જેમને મકાનમાલિકો દ્વારા તેમના પોતાના હિતમાં કાઢી મૂકવામાં આવી શકે છે. તેથી, આપણે મકાનમાલિકની દલીલનો ન્યાય કરવા માટે કલમ ૧૫ નો સંદર્ભ લેવો પડી શકે છે જે કહે છે કે પ્રતિવાદી– ભાડૂઆતનું નિવેદન કે તે ભાડૂઆત નથી અને તે જમીનનો કબજો ધરાવતો નથી તે નક્કી કરવા માટે ધ્યાનમાં લેવું જોઈએ કે તે હવે

ભાડૂઆત નથી. કલમ ૧૫ હેઠળ ભાડૂઆત કોઈપણ જમીનના સંદર્ભમાં ભાડૂઆતને કોઈપણ સમયે મકાનમાલિકની તરફેણમાં તેના હિતને સોંપીને સમાપ્ત કરી શકે છે. આવી શરણાગતિ લેખિતમાં હોવી જોઈએ અને મામલતદાર સમક્ષ નિર્ધારિત રીતે ચકાસવામાં આવશે. જ્યાં ભાડૂઆત તેની ભાડૂઆત સોંપે છે ત્યાં મકાનમાલિક આ રીતે સોંપેલી જમીન જાળવી રાખવા માટે હકદાર રહેશે. મામલતદાર પણ આ સંદર્ભમાં તપાસ કરશે અને નક્કી કરશે કે મકાનમાલિક આ રીતે સોંપવામાં આવેલી જમીનનો સંપૂર્ણ અથવા કોઈપણ ભાગ જાળવી રાખવા માટે હકદાર છે કે નહીં અને તે માટે હદ અને કિંમતનો ઉલ્લેખ કરશે. મકાનમાલિકે કલમ ૨૯ (૨) હેઠળ કબજો મેળવવા માટેનો આદેશ પણ મેળવવો જોઈએ. મકાનમાલિકે ભાડૂઆત દ્વારા કબજે કરાયેલી કોઈપણ જમીનનો કબજો ફક્ત મામલતદારના આદેશથી જ મેળવવો જોઈએ. આવા આદેશ મેળવવા માટે તેણે નિર્ધારિત ફોર્મમાં અને તે તારીખથી બે વર્ષના સમયગાળામાં અરજી કરવી જોઈએ કે જેના પર તે જમીનનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર બને છે. હવે. આ જોગવાઈઓ લાગુ કરીને વિધાનસભાએ ભાડૂઆતોના હિતનું રક્ષણ કર્યું છે જેમને અનૈતિક મકાનમાલિક દ્વારા કાઢી મૂકવામાં આવી શકે છે. પરંતુ તાત્કાલિક કેસમાં મકાનમાલિક કહે છે કે કારણ કે ભાડૂઆતે કૃષિ જમીન ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ નિવેદન આપ્યું છે કે તે હવે ભાડૂઆત રહ્યો નથી અને તે હવે કબજોમાં નથી, તેથી તેને તેના

ભાડૂઆતના અધિકારો છોડી દેવા જેટલું જ ગણવું જોઈએ. તે ચોક્કસપણે સ્વીકારી શકાય નહીં. નિઃશંકપણે રેકોર્ડ દર્શાવે છે કે પ્રતિવાદી ૧૯૫૨–૫૩ થી ૧૯૬૪–૬૫ સુધી જમીનનો ભાડૂઆત હતો. તેથી એમાં કોઈ આશ્ચર્ય નથી કે કૃષિ જમીન ટ્રિબ્યુનલે કલમ ૩૨–જી હેઠળ કાર્યવાહી શરૂ કરી હતી. પ્રતિવાદી ભાડૂઆતના નિવેદનને કારણે કૃષિ જમીન ટ્રિબ્યુનલે કાર્યવાહી રદ કરી. હવે પ્રતિવાદીનું નિવેદન ફક્ત એટલું જ દર્શાવે છે કે તેણે પોતાનો ભાડૂઆત છોડી દીધો છે અને તેણે પોતાનો કબજો છોડી દીધો છે. જો કે, તેનું નિવેદન એવા સામાજિક કાયદાના અમલને અટકાવશે નહીં જે ભાડૂઆતોના લાભ માટે છે અને જે તેમના હિતોનું રક્ષણ કરે છે. જો, તેથી, જો પ્રતિવાદી–ભાડૂઆત કહે કે તેણે પોતાનો કબજો સોંપી દીધો છે, તો પણ કાયદા અનુસાર થવું જોઈતું હતું. શરણાગતિના આધારે ભાડૂઆતની સમાપ્તિ કલમ ૧૫ અનુસાર હોવી જોઈએ. મકાનમાલિક દ્વારા કબજો કલમ ૨૯ અનુસાર હોવો જોઈએ. તે અન્ય કોઈ રીતે ન હોઈ શકે.તે ફક્ત S. ૩૨–G કાર્યવાહીમાં ભાડૂઆતના નિવેદનના પરિણામે હોઈ શકે નહીં. તેથી, એવું કહી શકાય નહીં કે તાત્કાલિક કેસમાં ભાડૂઆતનું કથિત નિવેદન ફક્ત એક જ નિષ્કર્ષ તરફ દોરી જાય છે અને તે એ છે કે તે ભાડૂઆત રહ્યો નથી અને તેનો જમીનનો કબજો બંધ થઈ ગયો છે. (ભાર પૂરો પાડવામાં આવ્યો છે) ગુજરાત રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલ અનુસાર, નિઃશંકપણે મૃત ભાડૂઆત દ્વારા ૧૫ વર્ષ પહેલાં

પોતાનો કબજો સોંપવાના અર્થમાં નિવેદન આપવામાં આવ્યું હતું અને મકાનમાલિકે પણ નિવેદન આપ્યું હતું કે ભાડૂઆતે ૧૦ વર્ષ પહેલાં કબજો સોંપ્યો હતો, હકીકતમાં, ભાડૂઆતનું નામ રેવન્યુ રેકોર્ડમાં નિવેદન આપવામાં આવ્યું ત્યાં સુધી અને તે પછી પણ દર્શાવવામાં આવ્યું હતું. ALT દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને રદ કરવામાં ડેપ્યુટી કલેક્ટર વાજબી હોવા છતાં, ગુજરાત રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલનો અભિપ્રાય હતો કે પુરાવા નોંધવા અને કાયદા અનુસાર મામલાનો નિર્ણય લેવા માટે કેસ મામલતદાર અને ALT ને રિમાન્ડ પર મોકલવો જોઈતો હતો. આમ, ગુજરાત રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલ અનુસાર, મૃત ભાડૂઆતે ૧૯૬૨માં જમીન ખેતી ન કરવા અંગે નિવેદન આપ્યું હતું અને મામલતદાર દ્વારા નોંધાયું હતું તે પૂરતું ન હતું. ઉપરોક્ત કાર્યવાહીમાં, ૧૯૮૨માં ૨૬.૧૧.૧૯૬૨ના હુકમ સામે ડેપ્યુટી કલેક્ટર સમક્ષ અપીલ દાખલ કરવામાં ૨૦ વર્ષના વિલંબ અંગે કોઈ દલીલ લેવામાં આવી ન હતી અને તેના પર વિચાર કરવામાં આવ્યો ન હતો. ઉપરોક્તના આધારે, બીજા રાઉન્ડના મુકદ્દમામાં, મામલતદાર અને ALT એ ભાડૂઆતની તરફેણમાં ચુકાદો આપ્યો અને ડેપ્યુટી કલેક્ટર દ્વારા પુષ્ટિ આપવામાં આવી. આમ, બીજા રાઉન્ડના મુકદ્દમામાં કાયદાના મુદ્દા પર GRT માટે અલગ અભિપ્રાય લેવાનું ખુલ્લું નહોતું. પછી, ત્રીજું, રેકોર્ડ મુજબ ઓર્ડર અને સંદેશાવ્યવહાર દ્વારા, મૃત ભાડૂઆતના વારસદારો દ્વારા નક્કી કરાયેલ ખરીદી કિંમત માટે રૂ. ૯૮૫૨/– ની ચૂકવણીની

ઝેરોક્ષ નકલ બેચરભાઈ શનાભાઈ બારૈયા અને વિધવા અંદારબેન છાયાભાઈ શનાભાઈના પક્ષમાં BT & AL એક્ટ, ૧૯૪૮ ની કલમ ૩૨(M) હેઠળ પ્રમાણપત્ર સાથે રેકોર્ડ પર રજૂ કરવામાં આવે છે. ઉપરોક્ત પ્રમાણપત્ર કાયદાની કલમ ૩૨(M) હેઠળ કાયદાની કલમ ૪૩ હેઠળ પ્રતિબંધને આધીન રહીને અને આણંદ જિલ્લાના પેટલાદ તાલુકાના ચાંગા ગામની સીમમાં આવેલી સર્વે નંબર ૧૨૭૨ અને ૧૫૪૨ નામની ઉપરોક્ત જમીનો પર કોઈપણ રીતે હસ્તાંતરણ ન કરવા અથવા કોઈપણ બોજો ન બનાવવા માટે સક્ષમ અધિકારીની પૂર્વ પરવાનગી લીધા વિના આપવામાં આવ્યું હતું.ભાડૂઆતનું નામ નિવેદન આપવામાં આવ્યું ત્યાં સુધી અને તે પછી પણ મહેસૂલ રેકોર્ડમાં દર્શાવવામાં આવ્યું હતું. ALT દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને રદ કરવામાં ડેપ્યુટી કલેક્ટર વાજબી હોવા છતાં, ગુજરાત રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલનો અભિપ્રાય હતો કે કેસને પુરાવા રેકોર્ડ કરવા અને કાયદા અનુસાર કેસનો નિર્ણય લેવા માટે મામલતદાર અને ALT ને રિમાન્ડ પર મોકલવો જોઈતો હતો. આમ, મૃત ભાડૂઆતે ૧૯૬૨ માં જમીન ખેતી ન કરવા અંગે મામલતદાર દ્વારા નિવેદન આપ્યું હતું અને નોંધ્યું હતું તે ગુજરાત રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલ અનુસાર પૂરતું નહોતું. ઉપરોક્ત કાર્યવાહીમાં, ૨૬.૧૧.૧૯૬૨ ના આદેશ સામે ૧૯૮૨ માં ડેપ્યુટી કલેક્ટર સમક્ષ અપીલ દાખલ કરવામાં ૨૦ વર્ષનો વિલંબ અંગે કોઈ દલીલ લેવામાં આવી ન હતી અને તેના પર વિચાર કરવામાં આવ્યો ન

હતો. ઉપરોક્તના આધારે, મુકદ્દમાના બીજા રાઉન્ડમાં, મામલતદાર અને ALT ભાડૂઆતની તરફેણમાં રહ્યા અને ડેપ્યુટી કલેક્ટર દ્વારા પુષ્ટિ આપવામાં આવી. આમ, મુકદ્દમાના બીજા રાઉન્ડમાં કાયદાના મુદ્દા પર GRT માટે અલગ અભિપ્રાય લેવાનું ખુલ્લું નહોતું. ત્યારબાદ, ત્રીજું, રેકોર્ડ મુજબ ઓર્ડર અને સંદેશાવ્યવહાર દ્વારા, મૃત ભાડૂઆતના વારસદારો દ્વારા નક્કી કરાયેલ ખરીદી કિંમત માટે રૂ. ૯૮૫૨/– ની ચૂકવણીની ઝેરોક્ષ નકલ રેકોર્ડ પર રજૂ કરવામાં આવે છે, જેમાં બેચરભાઈ શનાભાઈ બારૈયા અને વિધવા અંદારબેન છાયાભાઈ શનાભાઈના પક્ષમાં બીટી એન્ડ એએલ એક્ટ, ૧૯૪૮ ની કલમ ૩૨(એમ) હેઠળ પ્રમાણપત્રનો સમાવેશ થાય છે. ઉપરોક્ત પ્રમાણપત્ર કાયદાની કલમ ૪૩ હેઠળ પ્રતિબંધને આધીન અને કોઈપણ રીતે દૂર કરવા અથવા ઉપરોક્ત જમીનો પર કોઈ બોજ ન બનાવવા માટે, આણંદ જિલ્લાના પેટલાદ તાલુકામાં ચાંગા ગામની સીમમાં સ્થિત સર્વે નંબર ૧૨૭૨ અને ૧૫૪૨, સક્ષમ અધિકારીની પૂર્વ પરવાનગી લીધા વિના આપવામાં આવ્યું હતું.ભાડૂઆતનું નામ નિવેદન આપવામાં આવ્યું ત્યાં સુધી અને તે પછી પણ મહેસૂલ રેકોર્ડમાં દર્શાવવામાં આવ્યું હતું. ALT દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને રદ કરવામાં ડેપ્યુટી કલેક્ટર વાજબી હોવા છતાં, ગુજરાત રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલનો અભિપ્રાય હતો કે કેસને પુરાવા રેકોર્ડ કરવા અને કાયદા અનુસાર કેસનો નિર્ણય લેવા માટે મામલતદાર અને ALT ને રિમાન્ડ પર

મોકલવો જોઈતો હતો. આમ, મૃત ભાડૂઆતે ૧૯૬૨ માં જમીન ખેતી ન કરવા અંગે મામલતદાર દ્વારા નિવેદન આપ્યું હતું અને નોંધ્યું હતું તે ગુજરાત રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલ અનુસાર પૂરતું નહોતું. ઉપરોક્ત કાર્યવાહીમાં, ૨૬.૧૧.૧૯૬૨ ના આદેશ સામે ૧૯૮૨ માં ડેપ્યુટી કલેક્ટર સમક્ષ અપીલ દાખલ કરવામાં ૨૦ વર્ષનો વિલંબ અંગે કોઈ દલીલ લેવામાં આવી ન હતી અને તેના પર વિચાર કરવામાં આવ્યો ન હતો. ઉપરોક્તના આધારે, મુકદ્દમાના બીજા રાઉન્ડમાં, મામલતદાર અને ALT ભાડૂઆતની તરફેણમાં રહ્યા અને ડેપ્યુટી કલેક્ટર દ્વારા પુષ્ટિ આપવામાં આવી. આમ, મુકદ્દમાના બીજા રાઉન્ડમાં કાયદાના મુદ્દા પર GRT માટે અલગ અભિપ્રાય લેવાનું ખુલ્લું નહોતું. ત્યારબાદ, ત્રીજું, રેકોર્ડ મુજબ ઓર્ડર અને સંદેશાવ્યવહાર દ્વારા, મૃત ભાડૂઆતના વારસદારો દ્વારા નક્કી કરાયેલ ખરીદી કિંમત માટે ૩. ૯૮૫૨/– ની ચૂકવણીની ઝેરોક્ષ નકલ રેકોર્ડ પર રજૂ કરવામાં આવે છે, જેમાં બેચરભાઈ શનાભાઈ બારૈયા અને વિધવા અંદારબેન છાયાભાઈ શનાભાઈના પક્ષમાં બીટી એન્ડ એએલ એક્ટ, ૧૯૪૮ ની કલમ ૩૨(એમ) હેઠળ પ્રમાણપત્રનો સમાવેશ થાય છે. ઉપરોક્ત પ્રમાણપત્ર કાયદાની કલમ ૪૩ હેઠળ પ્રતિબંધને આધીન અને કોઈપણ રીતે દૂર કરવા અથવા ઉપરોક્ત જમીનો પર કોઈ બોજ ન બનાવવા માટે, આણંદ જિલ્લાના પેટલાદ તાલુકામાં ચાંગા ગામની સીમમાં સ્થિત સર્વે નંબર ૧૨૭૨ અને ૧૫૪૨, સક્ષમ અધિકારીની પૂર્વ

પરવાનગી લીધા વિના આપવામાં આવ્યું હતું.૧૯૪૮ માં બેચરભાઈ શનાભાઈ બારૈયા અને વિધવા અંદારબેન છાયાભાઈ શનાભાઈના પક્ષમાં. ઉપરોક્ત પ્રમાણપત્ર કાયદાની કલમ ૪૩ હેઠળ પ્રતિબંધને આધીન અને કોઈપણ રીતે અલગ ન કરવા અથવા ઉપરોક્ત જમીનો પર કોઈ બોજો ન બનાવવા માટે, જે ગામ ચાંગા, તાલુકા પેટલાદ, જિલ્લા આણંદમાં સ્થિત છે, સક્ષમ અધિકારીની પૂર્વ પરવાનગી લીધા વિના આપવામાં આવ્યું હતું.૧૯૪૮ માં બેચરભાઈ શનાભાઈ બારૈયા અને વિધવા અંદારબેન છાયાભાઈ શનાભાઈના પક્ષમાં. ઉપરોક્ત પ્રમાણપત્ર કાયદાની કલમ ૪૩ હેઠળ પ્રતિબંધને આધીન અને કોઈપણ રીતે અલગ ન કરવા અથવા ઉપરોક્ત જમીનો પર કોઈ બોજો ન બનાવવા માટે, જે ગામ ચાંગા, તાલુકા પેટલાદ, જિલ્લા આણંદમાં સ્થિત છે, સક્ષમ અધિકારીની પૂર્વ પરવાનગી લીધા વિના આપવામાં આવ્યું હતું.

૧૨. ભીખુબાઈ ભીમા ગૈધને અને બીજા વિરુદ્ધ ખાંડુ દાજી પાગર અને બીજા (સુપ્રા) ના નિર્ણયમાં મુંબઈ હાઈકોર્ટ દ્વારા નિર્ધારિત કાયદાના આધારે અરજદાર વતી શ્રી નિખિલ કરીલ દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆતોમાં અમને મજબૂતાઈ મળે છે કે ભાડૂઆતે મામલતદાર અને ALT સમક્ષ નિવેદન આપ્યું છે અને તેથી, તે હવે ભાડૂઆત રહ્યો નથી અને કબજો ધરાવતો નથી અને તેને તેના ભાડૂઆતના અધિકારો છોડી દેવા જેટલું જ ગણવું જોઈએ, તે કાયદાની યોગ્ય સ્થિતિ નથી અને મામલતદાર અને

ALT પર યોગ્ય તપાસ કરવાની ફરજ છે અને ઉપરોક્ત કિસ્સામાં ALT એ ભાડૂઆતના નિવેદનના આધારે કાર્યવાહી પડતી મૂકી હતી કે તેણે તેની ભાડૂઆત સોંપી દીધી છે અને તેનો કબજો છોડી દીધો છે, પરંતુ તે જ સમયે સામાજિક કાયદાનું સંચાલન, જે ભાડૂઆતોના લાભ માટે છે અને તેમના હિતનું રક્ષણ કરવા માટે છે, તે શરણાગતિ દ્વારા તેમની ભાડૂઆતની સમાપ્તિને રોકશે નહીં. તે જ સમયે મકાનમાલિકનો કબજો કાયદાની કલમ ૧૫ અનુસાર હોવો જોઈએ અને તે જ સમયે મકાનમાલિકનો કબજો કાયદાની કલમ ૨૯ અનુસાર હોવો જોઈએ. ભીખુબાઈ ભીમા ગૈધને અને અન્ય વિરુદ્ધ ખાંડુ દાજી પાગર અને અન્ય (સુપ્રા) ના નિર્ણયમાં બોમ્બે હાઈકોર્ટ દ્વારા નિર્ધારિત કાયદા સાથે અમે સહમત છીએ, જે હજુ પણ માન્ય છે, ઉપરોક્ત અને કાયદા તેમજ વિષયના તથ્યોની સામૂહિક અને સંયુક્ત સમજણને ધ્યાનમાં રાખીને, આ લેટર્સ પેટન્ટ અપીલમાં વાંધો ઉઠાવવામાં આવેલા વિદ્વાન સિંગલ જજે આપેલા આદેશને, અને તે મુજબ, આદેશ રદ કરવામાં આવે છે અને રદ કરવામાં આવે છે. ઉપરોક્ત હદ સુધી અપીલ મંજૂર કરવામાં આવે છે.

– ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૭ નો અવકાશ:

૩૪. હું એ નોંધવાની શરૂઆત કરી શકું છું કે બંધારણના કલમ ૨૨૭ દ્વારા આપવામાં આવેલ સુપરિન્ટેન્ડિંગ નિયંત્રણની શક્તિ, કોમન લો હેઠળ

ઇંગ્લેન્ડની નીચલી અદાલતો પર કોર્ટ ઓફ કિંગ્સ બેન્ચ દ્વારા ઉપયોગમાં લેવાતા નિયંત્રણ જેવી જ છે. સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા વાર્યામ સિંહ વિરુદ્ધ અમરનાથ, (૧૯૫૪) SCR ૫૬૫ માં કલમ ૨૨૭ ના ઇતિહાસ અને તેના કાર્યક્ષેત્રની વિચારણા કરવામાં આવી હતી, અને એવું સૂચવવામાં આવ્યું હતું કે કલમ ૨૨૭ નો મુખ્ય ભાગ ભારત સરકાર અધિનિયમ ૧૯૧૫ ની કલમ ૧૦૭ ની જોગવાઈઓનું નોંધપાત્ર રીતે પુનઃઉત્પાદન કરે છે, સિવાય કે કલમ દ્વારા સુપરિન્ટેન્ડન્સની શક્તિ ટ્રિબ્યુનલ્સને પણ વિસ્તૃત કરવામાં આવી છે.

૩૫. કલમ ૨૨૭નો ઇતિહાસ સૂચવે છે કે આપણા બંધારણના ઘડવૈયાઓ માનતા હતા કે તેઓ ભારત સરકાર અધિનિયમ, ૧૯૩૫ ની કલમ ૨૨૪ દ્વારા છીનવી લેવામાં આવેલી સત્તા હાઈકોર્ટને પુનઃસ્થાપિત કરી રહ્યા છે. ભારતના મૂળ બંધારણમાં કલમ ૨૨૭ એ હાઈકોર્ટને તેના પ્રદેશની અંદરની નીચલી અદાલતો પર જ નહીં પરંતુ વૈધાનિક અથવા અર્ધ ન્યાયિક ટ્રિબ્યુનલ પર પણ તેના સુપરવાઇઝરી અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવા માટે સશક્ત બનાવવા માટે ઘડવામાં આવી હતી જેથી ખાતરી કરી શકાય કે આ બધી નીચલી સંસ્થાઓ 'તેમના અધિકારની મર્યાદામાં' અને 'કાયદેસર રીતે' તેમને આપવામાં આવેલી સત્તાઓનો ઉપયોગ કરે. પરંતુ ૪૨મા સુધારા અધિનિયમ, ૧૯૭૬ દ્વારા તમામ વહીવટી ટ્રિબ્યુનલ પર હાઈકોર્ટના સુપરવાઇઝરી અધિકારક્ષેત્રને આ આધાર પર નાબૂદ કરવામાં આવ્યું હતું કે તે સરકારી નીતિઓના અમલીકરણમાં વિલંબ અને

અવરોધનું કારણ બને છે. ૪૪મા સુધારા અધિનિયમ, ૧૯૭૮ દ્વારા, લશ્કરી ટ્રિબ્યુનલ સિવાયના તમામ ટ્રિબ્યુનલને ફરીથી હાઈકોર્ટની દેખરેખ હેઠળ લાવવામાં આવ્યા હતા.

૩૬. બંધારણની કલમ ૨૨૭ વિવિધ નિર્ણયોનો વિષય રહી છે. બેબી વિરુદ્ધ ત્રાવણકોર દેવસ્વોમ બોર્ડ, (૧૯૯૮) ૮ એસસીસી ૩૧૦ માં, સર્વોચ્ચ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે કલમ ૨૨૭ હેઠળ હાઈકોર્ટની સત્તાઓ અન્ય કાયદા દ્વારા તેને આપવામાં આવેલી સુધારણાની સત્તાઓ ઉપરાંત છે.

૩૭. અચ્યુતાનંદ વાઘ વિરુદ્ધ પ્રફુલ્લ્ય કુમાર ગાયન અને અન્ય, (૧૯૯૭)૫ SCC ૭૬ માં, સુપ્રીમ કોર્ટના તેમના લોર્ડશીપ્સે અવલોકન કર્યું કે કલમ ૨૨૭ હેઠળ દેખરેખની શક્તિ ફક્ત વહીવટી દેખરેખ સુધી મર્યાદિત નથી પરંતુ આવી સત્તામાં ન્યાયિક સમીક્ષાની શક્તિનો સમાવેશ થાય છે. કલમ ૨૨૭ હેઠળ હાઈકોર્ટની શક્તિ અને ફરજ એ સુનિશ્ચિત કરવાની છે કે હાઈકોર્ટ કરતાં હલકી ગુણવત્તાવાળા કોર્ટ અને ટ્રિબ્યુનલ્સે જે કરવાનું હતું તે કર્યું છે. હાઈકોર્ટ કલમ ૨૨૭ હેઠળ ભૂલભરેલી ધારણા અથવા તેના અધિકારક્ષેત્રની બહાર કાર્ય કરવાના, અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવાનો ઇનકાર કરવાના, કાયદાની ભૂલ, કાયદાની માત્ર ભૂલથી અલગ પડેલી રેકોર્ડ પર દેખાતી કાયદાની ભૂલ, સત્તા અથવા વિવેકબુદ્ધિનો મનસ્વી અથવા તરંગી ઉપયોગ, પ્રક્રિયામાં પેટન્ટ ભૂલ,

વિકૃત અથવા કોઈ સામગ્રી પર આધારિત ન હોય અથવા સ્પષ્ટ અન્યાયમાં પરિણમે તેવા નિષ્કર્ષ પર પહોંચવાના કિસ્સાઓમાં હસ્તક્ષેપ કરી શકે છે.

૩૮. સાધના લોધ વિરુદ્ધ નેશનલ ઈન્શ્યોરન્સ કંપની લિમિટેડ, (૨૦૦૩) ૩ એસસીસી ૫૨૪ કેસમાં, સર્વોચ્ચ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે બંધારણની કલમ ૨૨૭ હેઠળ ઉચ્ચ અદાલતોને આપવામાં આવેલ સુપરવાઇઝરી અધિકારક્ષેત્ર ફક્ત એ જોવા સુધી મર્યાદિત છે કે કોઈ નીચલી અદાલત અથવા ટ્રિબ્યુનલ તેના પરિમાણોમાં આગળ વધી છે કે નહીં અને રેકોર્ડ પર દેખાતી ભૂલને સુધારવા માટે નહીં, કાયદાની ભૂલ તો દૂરની વાત છે. બંધારણની કલમ ૨૨૭ હેઠળ સુપરવાઇઝરી સત્તાનો ઉપયોગ કરતી વખતે, ઉચ્ચ અદાલત અપીલ અદાલત અથવા ટ્રિબ્યુનલ તરીકે કાર્ય કરતી નથી. બંધારણની કલમ ૨૨૭ હેઠળ દાખલ કરાયેલી અરજી પર ઉચ્ચ અદાલતને તે પુરાવાની સમીક્ષા કરવાની અથવા ફરીથી મૂલ્યાંકન કરવાની પણ મંજૂરી નથી જેના પર નીચલી અદાલત અથવા ટ્રિબ્યુનલ આદેશ પસાર કરવાનો અથવા નિર્ણયમાં કાયદાની ભૂલોને સુધારવાનો દાવો કરે છે.

૩૯. મણિ નરીમાન દારૂવાલા વિરુદ્ધ ફિરોઝ એન. ભટેના, AIR ૧૯૯૧ SC ૧૪૯૪ માં, સર્વોચ્ચ અદાલતે સૂચવ્યું હતું કે ભારતના બંધારણની કલમ ૨૨૭ હેઠળ તેના અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરતી વખતે, જો આવા નિષ્કર્ષને યોગ્ય

ઠેરવવા માટે કોઈ પુરાવા ન હોય તો ઉચ્ચ અદાલત નીચલા અદાલત અથવા ટ્રિબ્યુનલના તથ્યોના તારણોને બાજુ પર રાખી શકે છે અથવા અવગણી શકે છે.

૪૦. ૧૯૫૪માં, સુપ્રીમ કોર્ટે, વાર્યામ સિંહ વિરુદ્ધ અમરનાથ (૧૯૫૪) SCR ૫૬૫ ના કેસમાં, નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું:

> "કલમ ૨૨૭ દ્વારા આપવામાં આવેલી દેખરેખની સત્તાનો ઉપયોગ ગૌણ અદાલતોને તેમની સત્તાની મર્યાદામાં રાખવા માટે, માત્ર ભૂલો સુધારવા માટે નહીં, પરંતુ યોગ્ય કેસોમાં જ કરવાનો છે."

તેથી, કલમ ૨૨૭ હેઠળ મળેલી સત્તાઓનો ઉપયોગ સંયમપૂર્વક કરવો જોઈએ. આ સત્તાનું ભારતની સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા સતત પાલન કરવામાં આવ્યું છે.

૪૧. એસ્ટ્રાલા રબર વિરુદ્ધ દાસ એસ્ટેટ (પ્રા.) લિ., ૨૦૦૧ (૮) SCC ૯૭: (AIR ૨૦૦૧ SC ૩૨૯૫: ૨૦૦૧ AIR SCW ૩૫૪૪) કેસમાં, સુપ્રીમ કોર્ટે કલમ ૨૨૭ ના કાર્યક્ષેત્ર અને કાર્યક્ષેત્ર પર ટિપ્પણી કરતી વખતે અવલોકન કર્યું છે કે કલમ હાઈકોર્ટને બધા ખોટા નિર્ણયો સુધારવા અથવા તેના કારણે થતી મુશ્કેલીઓ અટકાવવા માટે અમર્યાદિત વિશેષાધિકાર આપતી નથી. ત્યારબાદ ભારતની સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે કલમ ૨૨૭ હેઠળની સત્તાનો ઉપયોગ ફક્ત ફરજમાં ગંભીર બેદરકારી અને કાયદા અથવા ન્યાયના મૂળભૂત સિદ્ધાંતોના સ્પષ્ટ ઉલ્લંઘનના કિસ્સાઓમાં જ નીચલી અદાલતો અને

ટ્રિબ્યુનલના આદેશોમાં દખલ કરવા માટે કરી શકાય છે.

૪૨. સુપ્રીમ કોર્ટ, ઓસેફ મથાઈ અને અન્ય વિરુદ્ધ એમ. અબ્દુલ ખાદીર, ૨૦૦૨ (૧) SCC ૩૧૯: (AIR ૨૦૦૨ SC ૧૧૦: ૨૦૦૧ AIR SCW ૪૬૭૨) માં, ભારતની સર્વોચ્ચ અદાલતે કલમ ૨૨૭ વિશે અવલોકન કર્યું છે. તે સ્પષ્ટપણે જણાવે છે કે અરજદાર કલમ ૨૨૭ હેઠળ અધિકારક્ષેત્રને અધિકારની બાબત તરીકે અરજી કરી શકતો નથી. કલમ ૨૨૭ હેઠળની અરજીને વૈધાનિક અપીલ અથવા પુનરાવર્તનના વિસ્તરણ તરીકે ગણવી જોઈએ. પછી આ નિર્ણયમાં કલમ ૨૨૭ ના અવકાશ વિશે વાત કરતી વખતે એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે ફક્ત ખોટો નિર્ણય કલમ ૨૨૭ હેઠળ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવા માટેનો આધાર નથી. હાઈકોર્ટ કલમ ૨૨૭ હેઠળ ફક્ત ત્યારે જ હસ્તક્ષેપ કરી શકે છે જ્યાં તે સ્થાપિત થાય છે કે નીચલી અદાલત અથવા ટ્રિબ્યુનલ ફરજમાં ગંભીર બેદરકારી અને સત્તાના સ્પષ્ટ દુરુપયોગ માટે દોષિત છે. જ્યાં સુધારાનો વૈધાનિક અધિકાર પૂરો પાડવામાં આવે છે અને તેનો ઉપયોગ કરવામાં આવે છે, તેનો ઉપયોગ કાયદાના ઉલ્લંઘનને દર્શાવવા માટે થાય છે, પછી ભલે તે નાના હોય કે મોટા. તે કોઈ ચોક્કસ કોર્ટ અથવા ટ્રિબ્યુનલને આપવામાં આવેલી મર્યાદામાં મહત્વપૂર્ણ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવાનું આમંત્રણ આપે છે. આવા દરેક આદેશમાં ફરજમાં બેદરકારીને ફક્ત કલમ ૨૨૭ હેઠળ આ કોર્ટને અધિકારક્ષેત્ર આપવા માટે માન્ય નથી.

૪૩. નાગેન્દ્ર નાથ બોરા વિરુદ્ધ હિલ્સ ડિવિઝન અને અપીલ કમિશનર (AIR ૧૯૫૮ SC ૩૯૮) માં, સુપ્રીમ કોર્ટની બંધારણીય બેન્ચે બંધારણની કલમ ૨૨૭ હેઠળ હાઇકોર્ટની સત્તાને નીચે મુજબ સમજાવી છે:

"કલમ ૨૨૭ હેઠળ ન્યાયિક અથવા અર્ધ–ન્યાયિક પ્રકૃતિના આદેશો સાથે ન્યાયિક દખલગીરીની સત્તાઓ કલમ ૨૬૬ હેઠળની સત્તાઓ કરતાં વધુ નથી. કલમ ૨૨૬ હેઠળ, દખલગીરીની શક્તિ રેકોર્ડની સામે દેખાતી ભૂલના આધારે વાંધાજનક આદેશને રદ કરવા સુધી વિસ્તરી શકે છે. પરંતુ કલમ ૨૨૭ હેઠળ દખલગીરીની શક્તિ એ જોવા સુધી મર્યાદિત છે કે ટ્રિબ્યુનલ તેની સત્તાની મર્યાદામાં કાર્ય કરે છે."

૪૪. ભૂતનાથ ચેટર્જી વિરુદ્ધ પશ્ચિમ બંગાળ રાજ્ય, (૧૯૬૯) ૩ SCC ૬૭૫] માં, સુપ્રીમ કોર્ટે ઠરાવ્યું છે કે:

"જિલ્લા અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે જમીનના માલિકોને ચૂકવવાપાત્ર વળતર ૨ નવેમ્બર, ૧૯૫૬ અને ૩ જૂન, ૧૯૫૮ ના રોજ જાહેરનામાની તારીખે બજાર મૂલ્યના આધારે નક્કી કરવું જોઈએ, ૧૨ જાન્યુઆરી, ૧૯૫૫ ના રોજ જાહેરનામાના આધારે નહીં. તે નિર્ણયમાં સુધારો કરવા માટે, બંધારણની કલમ ૨૨૭ હેઠળ હાઇકોર્ટના અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરી શકાતો નથી. સામાન્ય રીતે, હાઇકોર્ટ બંધારણની કલમ ૨૨૭ હેઠળ

અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરે છે જેથી ખાતરી કરી શકાય કે ગૌણ અદાલત અથવા ટ્રિબ્યુનલ તેના અધિકારક્ષેત્રની મર્યાદાઓનું ઉલ્લંઘન ન કરે. હાઈકોર્ટ જે અધિકારક્ષેત્રમાં રોકાણ કરે છે તે અપીલ નથી; તે ફક્ત કાયદાની ભૂલ અથવા હકીકત તરીકે જે માને છે તેને સુધારવાનો પ્રયાસ કરી શકતું નથી."

૪૫. બાભુતમલ રાયચંદ ઓસ્વાલ વિરુદ્ધ લક્ષ્મીબાઈ [(૧૯૭૫) ૧ એસસીસી ૮૫૮] માં, ત્રણ ન્યાયાધીશોની બનેલી બેન્ચે કલમ ૨૨૭ હેઠળ હાઈકોર્ટના કાર્યક્ષેત્ર અને સત્તાને નીચે મુજબ સમજાવી છે:

"કલમ ૨૨૭ હેઠળ હાઈકોર્ટની અધિક્ષકતાની સત્તા અસાધારણ હોવાથી તેનો ઉપયોગ ખૂબ જ ઓછા અને માત્ર યોગ્ય કેસોમાં જ કરવો જોઈએ. પ્રમાણપત્ર અધિકારક્ષેત્રના કિસ્સામાં, આ સત્તાનો ઉપયોગ હકીકતની ભૂલ સુધારવા માટે કરી શકાતો નથી જે ફક્ત એક ઉચ્ચ અદાલત અપીલ કોર્ટ તરીકે તેની વૈધાનિક શક્તિનો ઉપયોગ કરીને કરી શકે છે. જ્યારે વિધાનસભાએ અપીલનો અધિકાર આપ્યો ન હોય અને ગૌણ અદાલત અથવા ટ્રિબ્યુનલના નિર્ણયને તથ્યો પર અંતિમ ન બનાવ્યો હોય ત્યારે હાઈકોર્ટ કલમ ૨૨૭ હેઠળ તેના અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવાના બહાને પોતાને અપીલ કોર્ટમાં રૂપાંતરિત કરી શકતી નથી. કલમ ૨૨૭ હેઠળ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરતી વખતે, હાઈકોર્ટ ગૌણ અદાલત અથવા

ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા નોંધાયેલા તથ્યોના તારણોમાં દખલ કરી શકતી નથી. તેનું કાર્ય એ જોવા સુધી મર્યાદિત છે કે ગૌણ અદાલત અથવા ટ્રિબ્યુનલ તેની સત્તાની મર્યાદામાં કાર્ય કરે છે. તે પુરાવાઓની તપાસ કરીને અને તેની ફરીથી પ્રશંસા કરીને માત્ર હકીકતની ભૂલોને સુધારી શકતું નથી."

૪૬. મોહમ્મદ યુનુસ વિરુદ્ધ મોહમ્મદ મુસ્તકીમ, (૧૯૮૩) ૪ એસસીસી ૫૬૬ માં, સર્વોચ્ચ અદાલતે કલમ ૨૨૭ હેઠળની સત્તા અને અવકાશને નીચે મુજબ સમજાવ્યો છે:

"કલમ ૨૨૭ હેઠળ હાઈકોર્ટના અધિકારક્ષેત્રને આકર્ષવા માટે ફક્ત ખોટો નિર્ણય પૂરતો નથી. બંધારણની કલમ ૨૨૭ હેઠળ હાઈકોર્ટને આપવામાં આવેલ સુપરવાઇઝરી અધિકારક્ષેત્ર "એ જોવા સુધી મર્યાદિત છે કે કોઈ નીચલી અદાલત અથવા ટ્રિબ્યુનલ તેની સત્તાની મર્યાદામાં કાર્ય કરે છે" અને રેકોર્ડ પર દેખાતી ભૂલને કાયદાની ભૂલ તો દૂર કરવા સુધી મર્યાદિત છે. કલમ ૨૨૭ હેઠળ સુપરવાઇઝરી સત્તાનો ઉપયોગ કરતી વખતે, હાઈકોર્ટ અપીલ કોર્ટ અથવા ટ્રિબ્યુનલ તરીકે કાર્ય કરતી નથી. તે એવા પુરાવાઓની સમીક્ષા કરશે નહીં કે તેનું પુનઃમૂલ્યાંકન કરશે નહીં જેના પર નીચલી અદાલત અથવા ટ્રિબ્યુનલનો નિર્ણય આધારિત હોવાનો દાવો કરે છે અથવા નિર્ણયમાં કાયદાની ભૂલોને સુધારવા માટે."

૪૭. કેસના તથ્યો અને સંજોગોમાં, ટ્રિબ્યુનલે શોધી કાઢ્યું છે કે મર્યાદાના સમયગાળા પછી રિવિઝન ફાઇલ કરવા માટે પૂરતું કારણ હતું. આ હકીકતનો તારણો છે. ભારતના બંધારણની કલમ ૨૨૭ હેઠળની અરજીમાં, જ્યાં સુધી આ તારણો વિકૃત ન હોવાનું દર્શાવવામાં ન આવે, ત્યાં સુધી આ કોર્ટ તેને ખલેલ પહોંચાડી શકશે નહીં. જો તારણો ચોક્કસપણે વિકૃત ન હોય, તો આ કોર્ટ તેને ખલેલ પહોંચાડી શકશે નહીં. ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશમાં કોઈ ગેરકાયદેસરતા અથવા અયોગ્યતા નથી. ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા પસાર કરાયેલો આદેશ સ્પષ્ટપણે ન્યાયી અને યોગ્ય છે અને ભારતના બંધારણની કલમ ૨૨૭ હેઠળ સત્તાઓનો ઉપયોગ કરીને તેનો અનુમાન લગાવવાની જરૂર નથી.

૪૮. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને, આ અરજી નિષ્ફળ જાય છે અને આથી તેને નકારી કાઢવામાં આવે છે. જો કોઈ હોય તો, સૂચના રદ કરવામાં આવે છે. જો કોઈ હોય તો, વચગાળાનો આદેશ રદ કરવામાં આવે છે.

(માનનીય ન્યાયમુર્તીશ્રી જે.બી. પારડીવાલા)

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