

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.

=====

અમદાવાદ ખાતે ગુજરાતની ઉચ્ચ અદાલત સમક્ષ

આર/સ્પેશીયલ સીવીલ એપ્લીકેશન નં. ૨૧૯૦૭/૨૦૧૭

સાથે

આર/સ્પેશીયલ સીવીલ એપ્લીકેશન નં. ૨૧૯૦૬/૨૦૧૭

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમુર્તી શ્રી દિવ્યેશ એ. જોષી

=====

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર: હા

=====

પટેલ હરેશ કૌશિકભાઈ અને અન્ય

વિરુદ્ધ

ગુજરાત રાજ્ય અને અન્ય

=====

ઉપસ્થિતી:

અરજદાર નં. ૫ તર્ફે કાયદેસરના વારસદારો/પ્રતિનિધિઓ મારફતે મૃતક પક્ષકાર

અરજદાર નં. ૧, ૧૦, ૧૧, ૧૨, ૨, ૩, ૪, ૫.૧, ૫.૨, ૫.૩, ૫.૪, ૬, ૭,

૮, ૯ તર્ફે શ્રી એસ. પી. મજમુદાર (૩૪૫૬)

સામાવાળા નં. ૧ તર્ફે શ્રી જય ત્રિવેદી, વિજ્ઞાન મદદનીશ સરકારી વકીલ/પીપી

સામાવાળા નં. ૧, ૧૦, ૨, ૩, ૪, ૫, ૬, ૭, ૮, ૯ ને પ્રત્યક્ષ બજવણી દ્વારા

નોટિસ બજવણી કરવામાં આવી

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમુર્તી શ્રી દિવ્યેશ એ. જોષી

તારીખ: ૧૩/૧૧/૨૦૨૫

સામાન્ય મૌખિક ચુકાદો

૧. ઉપરોક્ત બંને રિટ અરજીઓમાં ઉઠાવવામાં આવેલા મુદ્દાઓ પરસ્પર સંકળાયેલા હોવાથી અને માંગવામાં આવેલી દાદ પણ સમાન પ્રકારની હોવાથી, તેઓને સમાંતર રીતે સાંભળવામાં આવ્યા હતા અને આ સામાન્ય ચુકાદા દ્વારા તેમનો નિકાલ કરવામાં આવે છે.

૨. રૂલ તુરંત જ પરત કરવાપાત્ર છે. વિદ્વાન એ.જી.પી. શ્રી જય ત્રિવેદી સામાવાળા-રાજ્ય વતી રૂલની નોટિસની બજવાણી સ્વીકારે છે.

૩. સુગમતા ખાતર, સ્પેશીયલ સીવીલ એપ્લીકેશન નં. ૨૧૯૦૭/૨૦૧૭ ને મુખ્ય કેસ તરીકે ગણવામાં આવે છે.

૪. ભારતના બંધારણની કલમ ૨૨૬ હેઠળની આ રિટ અરજી દ્વારા, રિટ અરજદારોએ નીચે મુજબની દાદ માંગેલ છે; "

(એ) આપ નામદાર મિનીટ ઓફ મેન્ડમસ અથવા મેન્ડમસના સ્વરૂપની રિટ અથવા અન્ય કોઈ યોગ્ય રિટ, હુકમ અથવા નિર્દેશ જારી કરી મામલતદાર દ્વારા આર.ટી.એસ./વશી/એસ.આર./નં. ૮/૨૦૧૦ અને તેની સાથે જોડાયેલ બાબત નં. ૪૧-૫૨/૨૦૧૦ માં પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૦૬/૦૮/૨૦૧૧ નો આક્ષેપિત હુકમ (અહીં પરિશિષ્ટ-ડી પર), કેપ્યુટી કલેક્ટર દ્વારા આર.ટી.એસ./અપીલ નં. ૧૯૮/૨૦૧૨ માં પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૨૫/૦૨/૨૦૧૫ નો હુકમ (અહીં પરિશિષ્ટ-ઈ પર), જિલ્લા કલેક્ટર દ્વારા આર.ટી.એસ./આર.એસ./નં. ૩૮૮/૨૦૧૫ માં પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૦૧/૧૨/૨૦૧૬ નો હુકમ (અહીં પરિશિષ્ટ-એફ પર) અને સામાવાળા-એસ.એસ.આર.ડી. દ્વારા રીવીઝન અરજી નં. એમ.વી.વી./હકાપ/આણંદ/૨૮/૧૭ માં પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ

૨૪/૦૮/૨૦૧૭ નો હુકમ (અહીં પરિશિષ્ટ-એલ પર) રદબાતલ કરવા કૃપા કરશો;

(બી) હાલની પિટિશનના પડતર સમય અને અંતિમ નિકાલ દરમિયાન, આપ નામદાર મામલતદાર દ્વારા આર.ટી.એસ./વશી/એસ.આર./નં. ૮/૨૦૧૦ અને જોડાયેલ બાબતો નં. ૪૧-૫૨/૨૦૧૦ માં પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૦૬/૦૮/૨૦૧૧ ના આદેશિત હુકમ, ડેપ્યુટી કલેક્ટર દ્વારા આર.ટી.એસ./અપીલ નં. ૧૮૮/૨૦૧૨ માં પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૨૫/૦૨/૨૦૧૫ ના હુકમ, જિલ્લા કલેક્ટર દ્વારા આર.ટી.એસ./આર.એસ./નં. ૩૮૮/૨૦૧૫ માં પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૦૧/૧૨/૨૦૧૬ ના હુકમ અને સામાવાળા-એસ.એસ.આર.ડી. દ્વારા રીવીઝન અરજી નં. એમ.વી.વી./હકાપ/આણંદ/૨૮/૧૭ માં પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૨૪/૦૮/૨૦૧૭ ના હુકમની વધુ કામગીરી, અમલીકરણ અને બજવણી પર સ્ટે આપવા કૃપા કરશો અને વધુમાં સામાવાળાને પ્રશ્નવાળી જમીન/મિલકત અંગે યથાસ્થિતિ (સ્ટેટસ-કવો) જાળવી રાખવા નિર્દેશ આપવા કૃપા કરશો;

(સી) હાલના કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં જે અન્ય અને/અથવા વધુ હુકમો ન્યાયી અને યોગ્ય જણાય તે પસાર કરવા."

પ. હાલની રિટ અરજી દાખલ કરવા માટે ઉદ્ભવતી હકીકતોનો સારાંશ નીચે મુજબ કરી શકાય છે;

પ.૧ હાલની બાબતમાં સંકળાયેલ વિવાદ ગામ: સુદલપુરા, તાલુકા: ઉમરેઠ, જિલ્લો: આણંદની સર્વે નં. ૧૨૦૩/પૈ/પૈ/૨, ક્ષેત્રફળ ૨૦૪-૧૩-૪૫ હેક્ટર- આરે-ચો.મી. વાળી જમીન અંગેનો છે.

પ.૨ ઉક્ત જમીન માટે, રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ ૦૮/૦૧/૨૦૧૦/૨૭/૦૪/૨૦૧૦ ના અનુસંધાને મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં નં. ૧૦૮૭૪ થી ૧૦૮૮૫ ની નોંધો પાડવામાં આવી હતી, જે રિટ અરજદાર નં. ૧ અને અન્યની તરફેણમાં કરવામાં આવી હતી.

પ.૩ એ જ જમીન અંગે અન્ય એક વેચાણ દસ્તાવેજ પણ કરવામાં આવ્યો હતો, જેના અનુસંધાને મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં નં. ૧૦૮૪૮ ની નોંધ પણ પાડવામાં આવી હતી, જે મણિભાઈ મગનભાઈ મકવાણા એટલે કે, જોડાયેલ અરજીના રિટ અરજદારના નામે હતી.

પ.૪ ઉપરોક્ત નોંધો પાડવામાં આવ્યા બાદ, ઉપેન્દ્રભાઈ જશાભાઈ પટેલ, એટલે કે સ્પેશીયલ સીવીલ એપ્લીકેશન નં. ૨૧૯૦૭/૨૦૧૭ ના રિટ અરજદાર દ્વારા નં. ૧૦૮૪૮ ની નોંધ અંગે વાંધો ઉઠાવવામાં આવ્યો હતો, અને રણુભાઈ ભીખાભાઈ ભરવાડ અને હુસૈનભાઈ અબ્બાસભાઈ સુખસરવાલા, એટલે કે જોડાયેલ રિટ અરજીના રિટ અરજદારોએ પણ નં. ૧૦૮૭૪ થી ૧૦૮૮૫ ની નોંધો સામે વાંધો ઉઠાવ્યો હતો, જેના અનુસંધાને મામલતદાર સમક્ષ કેસ નં. ૦૮/૨૦૧૦ અને ૪૧ થી ૫૨/૨૦૧૦ નોંધાયા હતા, અને તમામ કેસો એક જ જમીનમાંથી ઉદ્ભવતા હોવાથી, મામલતદાર દ્વારા તેની સાથે સુનાવણી કરવામાં આવી રહી હતી.

પ.૫ ત્યારબાદ, મામલતદારે તારીખ ૦૬/૦૮/૨૦૧૧ ના હુકમથી નં. ૧૦૮૪૮ અને નં. ૧૦૮૭૪ થી ૧૦૮૮૫ ની ઉપરોક્ત નોંધો રદ કરી હતી.

પ.૬ તેનાથી નારાજ થઈને, રિટ અરજદારોએ ડેપ્યુટી કલેક્ટર સમક્ષ આર.ટી.એસ./અપીલ નં. ૧૯૮/૨૦૧૨ દાખલ કરી હતી, જેમણે તારીખ ૨૫/૦૨/૨૦૧૫ ના સામાન્ય હુકમથી ઉપરોક્ત અપીલ તેમજ જોડાયેલ અરજીના રિટ અરજદારો દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી આર.ટી.એસ./અપીલ નં. ૨૭૮/૨૦૧૧ ને ફગાવી દીધી હતી.

પ.૭ તેનાથી નારાજ થઈને, રિટ અરજદારોએ જિલ્લા કલેક્ટર સમક્ષ આર.ટી.એસ./આર.એ./નં. ૩૮૮/૨૦૧૫ થી રીવીઝન અરજી કરી હતી, જેમણે તારીખ ૦૧/૧૨/૨૦૧૬ ના હુકમથી ઉક્ત રીવીઝન અરજી ફગાવી દીધી હતી.

પ.૮ તેનાથી નારાજ થઈને, સામાવાળા-એસ.એસ.આર.ડી. સમક્ષ બે રીવીઝન અરજીઓ દાખલ કરવામાં આવી હતી, એક મુખ્ય બાબતના રિટ અરજદારો દ્વારા જેનો રીવીઝન અરજી નં. એમ.વી.વી./હકાપ/આણંદ/૨૮/૨૦૧૭ હતો અને બીજી જોડાયેલ અરજીના રિટ અરજદારો, એટલે કે મણિભાઈ મગનભાઈ મકવાણા દ્વારા જેનો રીવીઝન અરજી નં. એમ.વી.વી./હકાપ/આણંદ/૩૦/૨૦૧૭ હતો, જેમાં અન્ય બાબતોની સાથે એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે અહીંના રિટ અરજદારોએ ભવાનીકુમારબા પૃથ્વીરાજસિંહ પત્ની ભાગીરથસિંહ જાડેજા, તરુણાબા પૃથ્વીરાજસિંહ પત્ની પ્રદ્યુમનસિંહ ઝાલા અને પૃથ્વીરાજ કુવરીબા પૃથ્વીરાજસિંહ પત્ની દુષ્યંતસિંહ ગોહેલના હિસ્સા ખરીદ્યા છે, જેઓ વિષયવાળી જમીનમાં ૪૫% હિસ્સો ધરાવતા હતા, અને તેથી, ૧૨ વેચાણ દસ્તાવેજો દ્વારા, તેઓએ વિષયવાળી જમીન ખરીદી હતી. રિટ અરજદારો દ્વારા તેમાં એવી દલીલ પણ કરવામાં આવી હતી કે તેઓએ વિદ્વાન પરિષ્ઠ દિવાની જજ, આણંદ સમક્ષ ખાસ દિવાની સૂટ નં. ૩૦/૨૦૧૦ પણ દાખલ કર્યો હતો.

પ.૯ એસ.એસ.આર.ડી. સમક્ષની રીવીઝન અરજી નં. એમ.વી.વી./હકાપ/આણંદ/૩૦/૨૦૧૭ માં જોડાયેલ અરજીના રિટ અરજદારોએ દલીલ કરી હતી કે તેઓએ તારાબા પૃથ્વીરાજસિંહ વિધવા પૃથ્વીરાજસિંહ માનસિંહ ઠાકોર અને અન્ય પાસેથી તારીખ ૩૦/૦૧/૨૦૧૦ ના રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા વિષયવાળી જમીન ખરીદી છે, જેઓ વિષયવાળી જમીનમાં ૭૫% હિસ્સો ધરાવતા હતા.

પ.૧૦ આમ, એવું જણાય છે કે ખરીદદારો વચ્ચે વિષયવાળી જમીનમાં તેમના સંબંધિત હિસ્સાઓ અંગે વિવાદ હતો. જો કે, મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓ સમક્ષની કાર્યવાહી પડતર હતી તે દરમિયાન, ખરીદદારો વચ્ચે સમાધાન થયું હતું, જેમાં તેઓ સંમત થયા હતા કે મણિભાઈ મગનભાઈ મકવાણા અને અન્યની તરફેણમાં થયેલા વેચાણ દસ્તાવેજમાં અજાણતા તેમના વેચનારના હિસ્સા ૭૫% દર્શાવવામાં આવ્યા હતા, જ્યારે હકીકતમાં તે માત્ર ૫૫% જ હતા, અને વધુમાં એવું સંમત થયા હતા કે જ્યાં સુધી પટેલ હરેશ કૌશિકભાઈ અને અન્ય ૧૧ નો સંબંધ છે, એટલે કે મુખ્ય બાબતના રિટ અરજદારો, તેમનો હિસ્સો ૪૫% ગણવામાં આવશે અને જોડાયેલ રિટ અરજીના રિટ અરજદારોનો હિસ્સો વિષયવાળી જમીનમાં ૫૫% ગણવામાં આવશે, અને વધુમાં એવું સંમત થયા હતા કે આવા સમાધાનના આધારે મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં નોંધ કરવામાં આવશે.

પ.૧૧ તે મુજબ, મણિભાઈ મગનભાઈ મકવાણા અને અન્યની તરફેણમાં તેમના મૂળ વેચનાર દ્વારા તારીખ ૦૮/૦૬/૨૦૧૬ ના રોજ નવો અને સુધારેલો રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યો હતો, જેમાં જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૭૫% થી સુધારીને ૫૫% કરવામાં આવ્યું હતું. જો કે, વિવાદ હવે અસ્તિત્વમાં ન હોવાની હકીકત હોવા છતાં, સામાવાળા-એસ.એસ.આર.ડી. એ તારીખ ૨૪/૦૮/૨૦૧૭ ના હુકમો દ્વારા, બંને રિટ અરજીઓના રિટ અરજદારો દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી બંને રીવીઝન અરજીઓ ફગાવી દીધી હતી.

પ.૧૨ તેનાથી નારાજ થઈને, રિટ અરજદારો હાલની રિટ અરજી સાથે આ અદાલત સમક્ષ હાજર છે.

૬. રિટ અરજદારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલશ્રી શ્રી એસ. પી. મજમુદારની સહાયતા લેતા વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલશ્રી શ્રી મેહુલ સુરેશ શાહે આ અદાલતનું ધ્યાન રિટ અરજી સાથે રજૂ કરવામાં આવેલા દસ્તાવેજો તરફ દોર્યું હતું. તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે એ બાબત વિવાદમાં નથી કે રિટ અરજદારોએ મૂળ માલિકો પાસેથી તારીખ ૦૮/૦૧/૨૦૧૦/૨૭/૦૪/૨૦૧૦ ના રોજ રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરીને વિષયવાળી જમીન ખરીદી હતી, જેના

અનુસંધાને મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં નં. ૧૦૮૭૪ થી ૧૦૮૮૫ ની નોંધો પાડવામાં આવી હતી. વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલશ્રી શ્રી શાહે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે મણિભાઈ મગનભાઈ મકવાણા અને અન્ય, એટલે કે જોડાયેલ રિટ અરજીના રિટ અરજદારોની તરફેણમાં પણ અન્ય એક વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યો હતો, જેના આધારે મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૧૦૮૪૮ પણ પાડવામાં આવી હતી. આમ, વિષયવાળી જમીનના ખરીદદારો એટલે કે બંને રિટ અરજીઓના રિટ અરજદારો વચ્ચે અંદરોઅંદર વિવાદ ઉભો થયો હતો, જેના માટે મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓ સમક્ષ કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં આવી હતી. વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલશ્રી શ્રી શાહે એવી પણ રજૂઆત કરી હતી કે રિટ અરજદારો દ્વારા યોગ્ય વેચાણ અવેજની ચુકવણી કરીને વિષયવાળી જમીન ખરીદવામાં આવી હતી, જેના માટે મૂળ વેચનાર દ્વારા રિટ અરજદારોની તરફેણમાં વેચાણ કરાર પણ કરવામાં આવ્યો હતો, જો કે, મૂળ વેચનાર નિર્ધારિત સમય મર્યાદામાં રિટ અરજદારોની તરફેણમાં રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં નિષ્ફળ જતાં, રિટ અરજદારોને તે સમયના સામાવાળા વિરુદ્ધ વેચાણ કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટે સક્ષમ દિવાની કોર્ટ સમક્ષ દિવાની કાર્યવાહી શરૂ કરવાની ફરજ પડી હતી. જો કે, કાર્યવાહીની મધ્યમાં, મૂળ વેચનાર દ્વારા રિટ અરજદારોની તરફેણમાં કુલ ૧૨ રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજો કરી આપવામાં આવ્યા હતા, અને તેથી, દવામાં સંકળાયેલ કારણ નિર્રથક બની ગયું હતું, અને તેથી, રિટ અરજદારો દિવાની કોર્ટ સમક્ષ હાજર થયા ન હતા, જેના કારણે આખરે તે કાર્યવાહી બિન-પેરવી માં રદ

કરવામાં આવી હતી. વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલશ્રી શ્રી શાહે રજૂઆત કરી હતી કે ઉપરોક્ત સિવાય, કોઈપણ ખાનગી પક્ષકારો દ્વારા એકબીજા વિરુદ્ધ કોઈ દિવાની કાર્યવાહી સંસ્થિત કરવામાં આવી નથી. ખરીદદારો વચ્ચે અંદરોઅંદર ઉભો થયેલ વિવાદ પણ મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓ સમક્ષની કાર્યવાહી દરમિયાન જ ઉકેલાઈ ગયો છે, અને તેથી, નિશ્ચિતપણે કહી શકાય કે આજની તારીખે કોઈપણ ખાનગી પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ દિવાની લિટિગેશન પડતર નથી.

૭. વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલશ્રી શ્રી શાહે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે ગુજરાત લેન્ડ રેવન્યુ કોડ, ૧૮૭૯ (હવે પછી "કોડ" તરીકે ઓળખાશે) ના પ્રકરણ -એ ની જોગવાઈઓ અને ખાસ કરીને કોડની કલમ ૧૩૫-સી ના બીજા પરંતુક મુજબ, જ્યારે જમીન/સ્થાવર મિલકત રજિસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ દ્વારા ખરીદવામાં આવે ત્યારે મહેસૂલી સત્તાધિકારી માટે મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં તેની નોંધ પાડવી અનિવાર્ય છે. રિટ અરજદારોએ વધુ સાવચેતીના ભાગરૂપે, તેમની તરફેણમાં કરવામાં આવેલા રજિસ્ટર્ડ દસ્તાવેજના આધારે મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં નોંધો પાડવા માટે અરજી સબમિટ કરી હતી. તેવી જ રીતે, જોડાયેલ અરજીના રિટ અરજદારોએ પણ નોંધ પાડવા માટે અરજી કરી હતી. જો કે, તે સમયે ખરીદદારો એટલે કે બંને રિટ અરજીઓના રિટ અરજદારો વચ્ચે કેટલાક વિવાદો અને ગેરસમજ હોવાથી, સંબંધિત નોંધોના પ્રમાણિકરણ સામે બંને પક્ષો તરફથી વાંધાઓ ઉઠાવવામાં આવ્યા હતા. જો કે, મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓ સમક્ષની કાર્યવાહી પડતર હતી તે

દરમિયાન, ખરીદદારો વચ્ચેનો ઉક્ત વિવાદ ઉકેલાઈ ગયો હતો, અને તેમની વચ્ચે સમાધાન થયું હતું, જેના અનુસંધાને જોડાયેલ રિટ અરજીના રિટ અરજદારોની તરફેણમાં નવો અને સુધારેલો વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યો હતો, જેમાં મૂળ વેચનાર દ્વારા તેઓને વેચવામાં આવેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૭૫% થી સુધારીને ૫૫% કરવામાં આવ્યું હતું, જો કે, નીચેની સત્તાધિકારીઓએ સમાધાનની સંપૂર્ણ અવગણના કરી હતી, અને આક્ષેપિત હુકમો પસાર કર્યા હતા, જેમાં નોંધ પાડવાની અરજી એવા આધારે ફગાવી દેવામાં આવી હતી કે રિટ અરજદારો દ્વારા ખરીદેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ વેચાણ કરારમાં સ્પષ્ટપણે ઉલ્લેખિત નથી, અને રિટ અરજદારો દ્વારા ખરીદેલ જમીન વધારાની જમીન છે અને ખરીદદારો પૈકીના એક દ્વારા સક્ષમ દિવાની કોર્ટ સમક્ષ દિવાની દાવો પણ દાખલ કરવામાં આવ્યો છે. વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલશ્રી શ્રી શાહે ખાસ સચિવ, મહેસૂલ વિભાગ (ટૂંકમાં 'એસ.એસ.આર.ડી.') દ્વારા નોંધાયેલા તારણો તરફ આ અદાલતનું ધ્યાન દોર્યું હતું, અને રજૂઆત કરી હતી કે મુખ્ય આધારો જેના પર મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓ દ્વારા રિટ અરજદારોનો દાવો ફગાવી દેવામાં આવ્યો હતો તે છે (૧) કેટલાક સહ-ખરીદદારો દ્વારા તેમની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ વેચાણ કરારના આધારે દિવાની દાવો સંસ્થિત કરવામાં આવ્યો હતો (૨) બોમ્બે લેન્ડ સીલીંગ એક્ટની જોગવાઈઓનો ભંગ છે (૩) રિટ અરજદારોને વેચવામાં આવેલી મિલકત અવિભાજિત મિલકત હતી, અને રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તેમાં દરેક વ્યક્તિના સ્પષ્ટ હિસ્સાનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો નથી (૪)

રિટ અરજદારો દ્વારા ખરીદેલ જમીન વધારાની જમીન છે (પ) સગીરનું હિત પણ સંકળાયેલું છે અને (ડ) ૭/૧૨ ના ઉતારામાં દર્શાવ્યા મુજબના કબજેદારોમાંથી ૧૦ કબજેદારોની વેચાણ દસ્તાવેજમાં સંમતિ નથી. આ મુખ્ય આધારો છે, જેના આધારે એસ.એસ.આર.ડી. દ્વારા રિટ અરજદારો દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી રીવીઝન અરજીઓ ફગાવી દેવામાં આવી હતી.

૮. વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલશ્રી શ્રી શાહે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે જ્યારે તમામ ખરીદદારો વચ્ચે અંદરોઅંદર સમાધાન થઈ ગયું હતું, અને વેચનાર તરફથી પણ કોઈ વિવાદ ન હતો, ત્યારે મામલતદાર તેમજ ઉચ્ચ મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓ પાસે અરજીઓ ફગાવી દેવા અને તારીખ ૧૪/૦૫/૨૦૧૦ ની નોંધ નં. ૧૦૮૭૪ થી ૧૦૮૮૫ ને પ્રમાણિત ન કરવા માટે કોઈ કારણ ઉપલબ્ધ ન હતું. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે તારીખ ૧૪/૦૫/૨૦૧૦ ની નોંધ નં. ૧૦૮૭૪ થી ૧૦૮૮૫ ને પ્રમાણિત ન કરીને મામલતદાર દ્વારા આ એક અધિકારક્ષેત્રની ભૂલ કરવામાં આવી છે, અને તેથી મામલતદાર દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા અને ત્યારબાદ ઉચ્ચ મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓ દ્વારા બહાલી આપવામાં આવેલા આક્ષેપિત હુકમો રદબાતલ કરવા પાત્ર છે.

૯. વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલશ્રી શ્રી શાહે રજૂઆત કરી હતી કે નીચેની સત્તાધિકારીઓએ સહ-ખરીદદારો વચ્ચે થયેલ સમાધાન તેમજ એ હકીકતને ધ્યાને લેવી જોઈતી હતી કે મૂળ વેચાણ દસ્તાવેજો અને સુધારેલા વેચાણ દસ્તાવેજને કોઈ પણ સત્તાધિકારી દ્વારા કોઈ પણ તબક્કે રદ કરવામાં આવ્યા નથી, અને તેથી તેના અનુસંધાને મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં નોંધો પાડવી જરૂરી છે. તદુપરાંત, રિટ અરજદારોની જમીનને 'વધારાની જમીન' જાહેર કરવા માટે ગુજરાત એગ્રીકલ્ચર લેન્ડ સીલીંગ એક્ટ, ૧૯૬૧ ની જોગવાઈઓ હેઠળ અત્યાર સુધી કોઈ કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં આવી નથી. તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે કોડ હેઠળની સત્તાઓનો ઉપયોગ કરતી વખતે, મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓ ગુજરાત એગ્રીકલ્ચર લેન્ડ સીલીંગ એક્ટ, ૧૯૬૧ જેવા અન્ય કોઈ કાયદા હેઠળ અધિકારક્ષેત્ર ધારણ કરી શકતા નથી, અને તેથી, સત્તાઓનો આવો પરસ્પર ઉપયોગ માન્ય નથી. આમ, નીચેની સત્તાધિકારીઓ દ્વારા કરવામાં આવેલા તારણો દેખીતી રીતે જ અયોગ્ય, મનસ્વી, કારણો વગરના છે અને તેથી રદબાતલ કરવા પાત્ર છે.

૧૦. વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલશ્રી શ્રી શાહે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે સર્વોચ્ચ અદાલત તેમજ વિવિધ વડી અદાલતો દ્વારા ઠરાવ્યા મુજબ એ પ્રસ્થાપિત કાયદો છે કે મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં કરવામાં આવતી મહેસૂલી નોંધોનું પ્રાથમિક રીતે નાણાકીય મૂલ્ય હોય છે અને તેઓ જમીન પર કોઈ માલિકી હક ઉભો કરતી

નથી. એ પણ પ્રસ્થાપિત કાયદો છે કે કોડની કલમ ૧૩૫-સી હેઠળ આપવામાં આવેલી ભાષા મુજબ, જમીનની ખરીદી દ્વારા હિત પ્રાપ્ત કરનાર કોઈપણ વ્યક્તિએ મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં તેની નોંધ પાડવા માટે ગ્રામ હિસાબનીશને વ્યવહારોની જાણ કરવાની હોય છે. કલમ ૧૩૫-સી નો બીજો પ્રોવિઝો જો આવો વ્યવહાર રજિસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ દ્વારા થયો હોય તો ખરીદનારને ગ્રામ હિસાબનીશને આવી જાણ કરવાની જવાબદારીમાંથી મુક્તિ આપે છે. તેથી, કાયદાની આ સુસ્થાપિત દરખાસ્ત છે કે હક અથવા કબજો પ્રાપ્ત કરનાર વ્યક્તિની જાણ કરવાની કોઈ જવાબદારી નથી અને રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે નામ દાખલ કરવા માટે જરૂરી પગલાં લેવાનું મહેસૂલી સત્તાધિકારીનું કામ છે. તેથી એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે રિટ અરજદારો દ્વારા રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે માંગવામાં આવતી નોંધ સામે કોઈ વાંધો ઉઠાવવો અને તેને નકારવો એ નીચેની સત્તાધિકારીઓ માટે કાયદેસર રીતે અમાન્ય હતું. આમ, એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે નીચેની સત્તાધિકારીઓ દ્વારા કરવામાં આવેલા આવા તારણો ભૂલભરેલા અને પ્રસ્થાપિત કાયદાથી વિપરીત છે. તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૪૪ પણ સહ-માલિકોને અન્ય સહ-માલિકોની સંમતિ વિના મિલકતમાં તેમનો અવિભાજિત હિસ્સો વેચવાની સત્તા આપે છે.

૧૧. પુનરોચ્ચાર કરતા એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે નીચેની સત્તાધિકારીઓ દ્વારા કરવામાં આવેલા તારણો ભૂલભરેલા, કોઈ પણ આધાર વગરના, અયોગ્ય અને મનસ્વી છે અને તેથી જ્યારે કાર્યવાહી મનસ્વી હોય ત્યારે આ અદાલતે નીચેની સત્તાધિકારીઓ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા આક્ષેપિત હુકમોમાં દખલ કરવી જોઈએ. તેથી એવી વિનંતી કરવામાં આવે છે કે રિટ અરજી મંજૂર કરવામાં આવે અને મામલતદારને વહેલી તકે રિટ અરજદારોની તરફેણમાં તારીખ ૦૮/૦૧/૨૦૧૦/૨૭/૦૪/૨૦૧૦ ના રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં નોંધ પાડવા નિર્દેશ આપવામાં આવે.

૧૨. આ અદાલતના (૧) નરેન્દ્રભાઈ શાંતિલાલ પરીખ વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય, ૨૦૨૩ (૦) એઆઈજેઈએલ-એચસી ૨૪૭૬૪૬ અને (૨) મનુભાઈ છોટાલાલ બારોટ વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય, ૨૦૨૩ (૦) એઆઈજેઈએલ-એચસી ૨૪૭૮૦૭ ના કેસના ચુકાદાઓ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે.

૧૩. બીજી તરફ, વિદ્વાન એ.જી.પી. શ્રી જય ત્રિવેદીએ સત્તાધિકારીઓના વલણને ટેકો આપ્યો હતો અને રજૂઆત કરી હતી કે જે વ્યક્તિઓના નામ ગામ નમૂના માં દેખાતા હોય તેમની સંમતિ મેળવ્યા વિના રિટ અરજદારોનું નામ દાખલ કરવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં. વિદ્વાન એ.જી.પી. એ રજૂઆત કરી હતી કે, હકીકતમાં નોંધો પાડવામાં આવી હતી, જો કે, જ્યારે બંને અરજીઓના

રિટ અરજદારોએ તેમની સંબંધિત નોંધો સામે વાંધો ઉઠાવ્યો ત્યારે મામલતદાર સમક્ષ કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં આવી હતી, અને ઉક્ત કાર્યવાહીની સુનાવણી દરમિયાન ખાનગી પક્ષકારો દ્વારા એકબીજા વિરુદ્ધ સામગ્રી રજૂ કરવામાં આવી હતી, અને ઉક્ત સામગ્રી પરથી મામલતદારને જણાયું હતું કે કાયદાની કેટલીક જોગવાઈઓનો ભંગ થયો છે. એવું પણ જણાયું હતું કે વિષયવાળી જમીન અંગેના મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં ભાડૂતો ના નામ છે, અને વેચાણ દસ્તાવેજોના અમલીકરણ સમયે તેઓને વિશ્વાસમાં લેવામાં આવ્યા નથી. તે ઉપરાંત, જો અદાલત વેચાણ દસ્તાવેજોનું અવલોકન કરશે, તો વેચાણ દસ્તાવેજમાં દરેક વ્યક્તિનું ચોક્કસ ક્ષેત્રફળ અને હિસ્સાનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો નથી. વેચાણ દસ્તાવેજમાં તેના વાલી મારફતે એક સગીરનું નામ પણ છે. આમ, ખાનગી પક્ષકારો વચ્ચેના અંદરોઅંદરના વિવાદ ઉપરાંત, તેની સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવેલી સામગ્રી પરથી મામલતદાર દ્વારા અન્ય ઘણી ક્ષતિઓ પણ જોવામાં આવી હતી, અને તેથી, તેણે નોંધો પ્રમાણિત કરવાનો ઇનકાર કર્યો હતો. વિદ્વાન એ.જી.પી. એ વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે કોડની કલમ ૧૩૫-ડી (૮) મુજબ, નોંધ પ્રમાણિત કરતી વખતે, જો પ્રમાણિત કરનાર અધિકારી પાસે એવું માનવાને કારણ હોય કે આવી ફેરફાર નોંધ અધિનિયમ અથવા અન્ય કોઈ અધિનિયમની કોઈપણ જોગવાઈનું ઉલ્લંઘન કરે છે, તો તે આવી નોંધ પ્રમાણિત કરશે નહીં અને સંબંધિત વ્યક્તિને લેખિતમાં કારણો સાથે તેની જાણ કરશે, અને ઉપરોક્ત જોગવાઈને ધ્યાનમાં રાખીને, સંબંધિત સત્તાધિકારી એવા નિષ્કર્ષ પર આવ્યા છે કે ચોક્કસ

કાયદાઓની જોગવાઈઓનો ભંગ છે, અને તેથી નોંધો પ્રમાણિત કરવાનો ઇનકાર કર્યો છે. મામલતદાર દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ ઉક્ત હુકમ એસ.એસ.આર.ડી. સુધી બહાલ રાખવામાં આવ્યો હતો, અને તેથી નીચેની સત્તાધિકારીઓ દ્વારા નોંધાયેલા સહવર્તી તારણો છે. તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે કલેક્ટર સમક્ષના પડકારમાં, કલેક્ટરે રિટ અરજદારોની અરજી ફગાવી દેતી વખતે એવું તારણ નોંધ્યું છે કે કાયદાની કેટલીક જોગવાઈઓનો ભંગ છે, અને તેથી મામલતદાર અને એ.એલ.ટી., ઉમરેઠને ગુજરાત લેન્ડ સીલીંગ એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળ યોગ્ય કાર્યવાહી શરૂ કરવા નિર્દેશ જારી કરવામાં આવ્યો હતો. તે મુજબ, મામલતદાર અને એ.એલ.ટી., ઉમરેઠ દ્વારા લેન્ડ સીલીંગ એક્ટ હેઠળ કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં આવી હતી, જે હજુ પણ નિર્ણય માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી સમક્ષ પડતર છે.

૧૪. વિદ્વાન એ.જી.પી. શ્રી ત્રિવેદીએ વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ ૧૩૫-સી મુજબ રજિસ્ટર્ડ દસ્તાવેજના આધારે મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં નોંધ પાડવા અંગે કોઈ વિવાદ નથી, કારણ કે સર્વોચ્ચ અદાલત તેમજ વિવિધ વડી અદાલતો દ્વારા અનેક ચુકાદાઓમાં ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે જો કોઈ સક્ષમ મહેસૂલી સત્તાધિકારી સમક્ષ નોંધ પ્રમાણિત કરવા માટે કોઈ રજિસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ રજૂ કરવામાં આવે, તો સંબંધિત સત્તાધિકારીએ આવા રજિસ્ટર્ડ દસ્તાવેજના આધારે તેને પ્રમાણિત કરવાની રહે છે. હકીકતની સ્વીકૃત સ્થિતિ એ છે કે,

હાલના કેસમાં, નોંધો પાડવામાં આવી હતી, જો કે, ખાનગી પક્ષકારો વચ્ચે વિવાદો ઉભા થવાને કારણે ત્યારબાદ તેને પ્રમાણિત કરવામાં આવી ન હતી. એ પણ વિવાદમાં નથી કે હવે ખાનગી પક્ષકારો વચ્ચે મામલો થાળે પડી ગયો છે, અને તેમની વચ્ચે કોઈ દિવાની કોર્ટમાં કોઈ દિવાની લિટિગેશન પડતર નથી, અને તેથી, તે સંજોગોમાં, કલમ ૧૩૫-સી ના આદેશ તેમજ પ્રસ્થાપિત કાયદાને ધ્યાનમાં રાખીને સંબંધિત મહેસૂલી સત્તાધિકારીને નોંધો પ્રમાણિત કરવા નિર્દેશ આપતો યોગ્ય હુકમ પસાર કરી શકાય છે, પરંતુ એવી શરત સાથે કે જો કાર્યવાહીની મધ્યમાં કાયદાની કોઈપણ જોગવાઈનો ભંગ જણાય, તો તે સંજોગોમાં, સંબંધિત સત્તાધિકારી સંબંધિત પક્ષકારો વિરુદ્ધ યોગ્ય કાર્યવાહી શરૂ કરવા સ્વતંત્ર રહેશે.

૧૫. સંબંધિત પક્ષકારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન એડવોકેટોને સાંભળ્યા અને રેકૉર્ડ પર ઉપલબ્ધ દસ્તાવેજોનું અવલોકન કર્યું.

૧૬. જો કે ઘટનાઓનો સંપૂર્ણ ઘટનાક્રમ અગાઉના ફકરાઓમાં પહેલેથી જ વર્ણવવામાં આવ્યો છે, તેમ છતાં આ તબક્કે ટૂંકો સંદર્ભ આવશ્યક છે. રેકૉર્ડ પરથી જણાય છે કે વિષયવાળી જમીન મૂળ ઠાકોર પૃથ્વીરાજ માનસિંહની માલિકીની પૂર્વજોની મિલકત હતી, જેઓ તેમની બે પત્નીઓને પાછળ છોડીને અવસાન પામ્યા હતા. આમ, ઠાકોર પૃથ્વીરાજ માનસિંહના દુઃખદ અવસાન

પછી, તેમની બે પત્નીઓ વિષયવાળી જમીનની પૂર્ણ માલિક અને કબજેદાર બની હતી, જેમાંથી એક પત્નીનું અવસાન થયું છે અને એક જીવિત છે. રેકૉર્ડ પરથી એવું પણ જણાય છે કે બે પત્નીઓથી કુલ છ વારસદારો હતા, એટલે કે ત્રણ પુત્રો અને ત્રણ પુત્રીઓ, જેમાંથી બે પુત્રો તેમના વારસદારોને પાછળ છોડીને અવસાન પામ્યા છે, અને આમ, એક પુત્ર અને તેની પત્ની અને મૃતક પુત્રોના વારસદારો સહિત કુલ નવ વારસદારો છે, જેમણે વિષયવાળી જમીનનો તેમનો હિસ્સો સ્પેશીયલ સીવીલ એપ્લીકેશન નં. ૨૧૮૦૬/૨૦૧૭ ના રિટ અરજદારોને તારીખ ૩૦/૦૧/૨૦૧૦ ના રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા વેચ્યો હતો, જ્યારે ત્રણ પુત્રીઓએ તેમનો હિસ્સો સ્પેશીયલ સીવીલ એપ્લીકેશન નં. ૨૧૮૦૭/૨૦૧૭ ના રિટ અરજદારોને તારીખ ૦૮/૦૧/૨૦૧૦/૨૭/૦૪/૨૦૧૦ ના રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા વેચ્યો હતો. ત્યારબાદ ઉક્ત દસ્તાવેજો મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં નોંધો પાડવા માટે મામલતદાર સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવ્યા હતા. જો કે, તે સમયે, ખરીદેલ જમીનના ક્ષેત્રફળ અંગે બંને પક્ષના ખરીદદારો વચ્ચે અંદરોઅંદર વિવાદો ઉભા થયા હતા. તેથી, બંને પક્ષો દ્વારા એકબીજા સામે વાંધાઓ ઉઠાવવામાં આવ્યા હતા, જેના કારણે મામલતદાર સમક્ષ કાર્યવાહી ઉદભવી હતી. જો કે, હકીકતની સ્વીકૃત સ્થિતિ એ છે કે, મહેસૂલી કાર્યવાહી પડતર હતી તે દરમિયાન, ખરીદદારો વચ્ચે વિવાદ ઉકેલાઈ ગયો હતો અને તેના માટે સમાધાન દસ્તાવેજ પણ કરવામાં આવ્યો હતો. આવા સમાધાનના આધારે, સ્પેશીયલ સીવીલ એપ્લીકેશન નં.

૨૧૯૦૬/૨૦૧૭ ના રિટ અરજદારોની તરફેણમાં નવો અને સુધારેલો વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યો હતો, જેમાં જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૭૫% થી સુધારીને ૫૫% કરવામાં આવ્યું હતું. એ નોંધનીય છે કે વેચનારાઓ વચ્ચે કોઈ પણ સમયે કોઈ વિવાદ ન હતો. આમ, એવું જણાય છે કે મુખ્ય વિરોધી પક્ષકારો વચ્ચે વિવાદ પહેલેથી જ ઉકેલાઈ ગયો હતો. એવું પણ જણાય છે કે દિવાની કોર્ટમાં પડતર દાવો પણ બિન-પેરવીમાં રદ કરવામાં પરિણમ્યો છે.

૧૭. રિટ અરજદારો વતી એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે નીચેની સત્તાધિકારીઓએ મુખ્ય વિરોધી પક્ષકારો વચ્ચે થયેલા આવા સમાધાનની અવગણના કરી છે, અને ટેકનિકલ આધારો પર આક્ષેપિત હુકમો પસાર કર્યા છે, જે હકીકતમાં સક્ષમ દિવાની કોર્ટ દ્વારા નક્કી કરવાના અને નિર્ધારિત કરવાના આધારો છે. વિદ્વાન વરિષ્ઠ એડવોકેટ દલીલ કરી છે કે પ્રસ્થાપિત કાયદા મુજબ, એકવાર દસ્તાવેજ રજિસ્ટર્ડ થઈ જાય અને ઉક્ત રજિસ્ટર્ડ દસ્તાવેજના આધારે નોંધ માંગવામાં આવે, ત્યારે સંબંધિત મહેસૂલી સત્તાધિકારીએ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવ્યા મુજબ ખરીદદારોના નામ નોંધીને ઉક્ત દસ્તાવેજને અમલમાં મૂકવાનો હોય છે. તદુપરાંત, મામલતદાર જટિલ માલિકી હકના વિવાદોના આધારે ફેરફાર નોંધની અરજીને નકારી શકે નહીં, કારણ કે ફેરફાર નોંધો સંપૂર્ણપણે નાણાકીય હેતુ માટે હોય છે અને તે માલિકીના હકો પ્રદાન કરતી નથી અથવા સમાપ્ત કરતી નથી. માલિકી હકના વિવાદો માટે યોગ્ય મંચ

દિવાની કોર્ટ છે. મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓ પાસે ગુજરાત લેન્ડ રેવન્યુ કોડ હેઠળ મર્યાદિત અધિકારક્ષેત્ર છે અને તેઓ મિલકતની માલિકી અથવા વારસાના હકોના જટિલ પ્રશ્નોનો ન્યાય કરવા માટે દિવાની કોર્ટ તરીકે કાર્ય કરી શકતા નથી, ખાસ કરીને જ્યારે વિવાદો ઉભા થાય ત્યારે. એવું જણાય છે કે નીચેની સત્તાધિકારીઓએ, રિટ અરજદારોની અરજીઓ ફગાવી દેતી વખતે, એવું તારણ નોંધ્યું હતું કે વિષયવાળી જમીન અંગે સક્ષમ દિવાની કોર્ટ સમક્ષ પક્ષકારો પૈકીના એક દ્વારા દિવાની દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો છે. ઉક્ત તારણ દેખીતી રીતે જ અને અયોગ્ય કહી શકાય, કારણ કે અનેક ચુકાદાઓમાં, સર્વોચ્ચ અદાલત તેમજ વિવિધ વડી અદાલતો દ્વારા સતત એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે માત્ર દિવાની દાવો પડતર હોવાને કારણે મહેસૂલી સત્તાધિકારીને મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં નોંધો પાડતા અટકાવી શકાતા નથી, જો તેના સમર્થનમાં રજિસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ રજૂ કરવામાં આવે. વધુમાં, અન્યથા પણ, જો મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓને જણાય કે માલિકી હક અંગેનો દિવાની દાવો, અથવા અન્ય કોઈ વિવાદ માટે, પડતર છે, તો તે કિસ્સામાં પણ, તેઓએ રેકૉર્ડમાં ફેરફાર નોંધ દર્શાવવી જોઈએ, પરંતુ એવી ટિપ્પણી (એનોટેશન) સાથે કે તે "પડતર દિવાની દાવાના પરિણામને આધીન" છે. તેઓએ માત્ર દાવો પડતર હોવાને કારણે સંપૂર્ણપણે નોંધનો ઇનકાર કરવો જોઈએ નહીં, કે નોંધ પાડતા પહેલાં દિવાની કોર્ટના ચુકાદાની રાહ જોવી જોઈએ નહીં.

૧૮. આ તબક્કે, કલમ ૧૩૫-સી ના બીજા પ્રોવિઝોને પણ ધ્યાને લેવો જરૂરી છે, જે આ પ્રમાણે છે:

"કલમ ૧૩૫-સી XXX XXX XXX

XXX XXX XXX

વધુમાં એવું ઠરાવવામાં આવે છે કે રજિસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ દ્વારા હક પ્રાપ્ત કરનાર કોઈપણ વ્યક્તિને નિયુક્ત અધિકારીને જાણ કરવાની જવાબદારીમાંથી મુક્તિ આપવામાં આવશે.

સ્પષ્ટીકરણ ૧ XXX XXX XXX

સ્પષ્ટીકરણ ૨ XXX XXX XXX"

૧૯. ઉપરોક્ત જોગવાઈ મુજબ, જ્યારે કોઈ વ્યક્તિ તેની તરફેણમાં અમલમાં મુકાયેલ રજિસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ ધરાવે છે જેના દ્વારા કોઈ હક પ્રાપ્ત થાય છે, ત્યારે તેને મહેસૂલી સત્તાધિકારીને હક પ્રાપ્તિની જાણ કરવાની જવાબદારીમાંથી મુક્તિ આપવામાં આવી છે. આ માટે, ૨૦૧૪ (૦) એઆઈજેઈએલ-એચસી ૨૩૨૫૫૫ પર અહેવાલ થયેલ બળવંતરાય અંબરમ પટેલ વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્યના કેસમાં આ અદાલતનો ચુકાદો યોગ્ય છે. ફરરા પ.૩ થી ૬.૧ આ પ્રમાણે છે:—

"પ.૩ ઉપર ટાંકવામાં આવેલ કોડની કલમ ૧૩૫-સી મુજબ, કોઈપણ વ્યક્તિ જે કોઈ જમીન પર હક પ્રાપ્ત કરે છે અથવા કબજો, માલિકી, મોર્ગેજ વગેરેના હકનો દાવો કરવા સક્ષમ છે, એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે તેણે નિયુક્ત અધિકારીને જાણ કરવી જોઈએ. જોગવાઈનો બીજો પ્રોવિઝો હાથ પરના કેસના હેતુ માટે મહત્વનો છે, જે કહે છે કે રજિસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ દ્વારા હક પ્રાપ્ત કરનાર કોઈપણ વ્યક્તિને જાણ કરવાની જવાબદારીમાંથી મુક્તિ આપવામાં આવે છે. ઉક્ત પ્રોવિઝો બીજી રીતે રજિસ્ટર્ડ દસ્તાવેજની કાયદેસરની અસરને સ્વીકારે છે જેના દ્વારા વ્યક્તિએ જમીન ખરીદી હોય શકે છે. ત્યારબાદ તે રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા જ માલિક તરીકે પોતાનો હક સ્થાપિત કરવા સક્ષમ બનશે, જેમાંથી તેના માટે માલિકીની તમામ બાબતો ઉદ્ભવશે. તેથી એકવાર જમીન વેચાણનો રજિસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ થઈ જાય પછી, ખરીદનાર તે આધારે મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં પોતાનું નામ નોંધાવવા માટે હકદાર બનશે.

પ.૪ કલમ ૧૩૫-ડી કલમ ૧૩૫-સી હેઠળ તેને કરવામાં આવેલી જાણની ચકાસણીનો વિચાર કરે છે. કલમ ૧૩૫-ડી ની વિવિધ જોગવાઈઓ ફેરફાર નોંધના રજિસ્ટરમાં જરૂરી નોંધો પાડવા તેમજ તેના પ્રમાણિકરણ માટેની ચકાસણીની પ્રક્રિયાની પરિકલ્પના કરે છે. પેટા-કલમ (૨) હકના રેકૉર્ડમાં દેખાતી અને ફેરફારમાં રસ ધરાવતી તમામ

વ્યક્તિઓને જાણ કરવાની જોગવાઈ કરે છે. નિયુક્ત અધિકારીએ તેઓને જાણ કરવી અને આવી વ્યક્તિ પાસેથી જો કોઈ હોય તો વાંધા મેળવવા જરૂરી છે. પેટા-કલમ (૪) અપીલોનો નિકાલ કરતા હુકમોની જોગવાઈ કરે છે. પેટા-કલમ (૫) જોગવાઈ કરે છે કે જ્યાં ૩૦ દિવસના નિર્ધારિત સમયગાળામાં કોઈ વાંધો ઉઠાવવામાં ન આવે, તો ફેરફાર નોંધ પ્રમાણિત કરવામાં આવશે.

૫.૫ ઉપરોક્ત જોગવાઈઓની સંયુક્ત અસર એ છે કે રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે માલિક તરીકે નામ દાખલ કરવા માટે કરવામાં આવેલા દાવાના કિસ્સામાં, નિયુક્ત અધિકારી તે વ્યક્તિનું નામ ટ્રાન્સફરની કાયદેસરની પદ્ધતિ દ્વારા જમીન ખરીદનાર તરીકે દાખલ કરવા માટે બંધાયેલ છે. અગાઉ નોંધ્યું છે તેમ, રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા જમીન ખરીદનાર વ્યક્તિએ મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં નોંધો પાડવાના હેતુ માટે નિયુક્ત અધિકારીને જાણ કરવાની અપેક્ષા રાખવામાં આવતી નથી, જે રીતે અન્ય કેસોના સંબંધમાં પરિકલ્પના કરવામાં આવી છે. કલમ ૧૩૫-સી અને ૧૩૫-ડી ની જોગવાઈઓનું કાર્ય એ સ્થિતિ પ્રાપ્ત કરે છે કે નિયુક્ત અધિકારી દ્વારા રજિસ્ટર્ડ દસ્તાવેજના આધારે, તત્કાલીન કેસમાં, વેચાણના દસ્તાવેજ પર ફેરફાર નોંધ પાડવાની રહે છે. રજિસ્ટર્ડ દસ્તાવેજના આધારે તેના દાવાને સ્વીકારતા આવી વ્યક્તિની તરફેણમાં ફેરફાર નોંધ પાડ્યા પછી, નિયુક્ત અધિકારી ત્યારબાદ કલમ ૧૩૫-ડી

હેઠળની પ્રક્રિયાને અનુસરી શકે છે, જેનો અર્થ એ છે કે સક્ષમ અધિકારી ત્યારબાદ મળેલા વાંધાઓ સાથે કામ કરી શકે છે અને કલમ ૧૩૫-ડી ની પેટા-કલમોની જોગવાઈઓ અનુસાર તેનો નિકાલ કરી શકે છે.

૬. તેથી રજિસ્ટર્ડ દસ્તાવેજના આધારે નોંધ પાડવાના દાવાના તમામ કિસ્સાઓમાં, સક્ષમ અધિકારીએ દાવેદાર માલિક-હક ધરાવનારનું નામ દાખલ કરવાનું રહે છે. સત્તાધિકારી કલમ ૧૩૫-ડી ની જરૂરિયાતોનું અગાઉથી પાલન કરવાનો આગ્રહ રાખી શકે નહીં અને તે આધારે મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં નામ દાખલ કરવાનો ઇનકાર કરી શકે નહીં. ઉક્ત કાર્યના પ્રભારી નિયુક્ત અધિકારીને રજિસ્ટર્ડ દસ્તાવેજની કાયદેસરની અસરની અવગણના કરવાની કોઈ સત્તા નથી, અને તેને પરોક્ષ રીતે પણ તેમ કરવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં. એકવાર અરજદારે રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા પ્રશ્નવાળી જમીન ખરીદી લીધા પછી, તે મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં પોતાનું નામ નોંધાવવા માટે હકદાર છે. મામલતદારના તારીખ ૦૪/૦૨/૨૦૧૪ ના આક્ષેપિત હુકમમાં નોંધ ન પાડવા અને સંમતિ પત્રો વગેરેનો આગ્રહ રાખવા માટે આપેલા કારણોને કાયદાનું કોઈ સમર્થન નથી અને ઉપર નોંધેલ વૈધાનિક જોગવાઈઓના પ્રકાશમાં તે ટકી શકે તેમ નથી.

ક.૧ તે મુજબ આ પિટિશન મંજૂર કરવામાં આવે છે. સામાવાળા નં. ૩-
મામલતદારનો તારીખ ૦૪/૦૨/૨૦૧૪ નો હુકમ (જેની નકલ પિટિશન
સાથે પરિશિષ્ટ-એ પર રજૂ કરવામાં આવી છે) આથી રદ કરવામાં આવે
છે. એવો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે કે સામાવાળા નં. ૩ એ અરજદારની
વિનંતીના સંબંધમાં કલમ ૧૩૫-સી ના આદેશનું પાલન કરવું જોઈએ. તે
સાથે જ એવું અવલોકન કરવામાં આવે છે કે જો જરૂરી હોય તો ઉક્ત
સત્તાધિકારી કલમ ૧૩૫-ડી ની જોગવાઈઓ હેઠળ કાર્યવાહી કરવા અને
તેનું પાલન કરવા માટે સ્વતંત્ર રહેશે."

૨૦. તેવી જ રીતે, નરેન્દ્ર શાંતિલાલ પરીખ (ઉપરોક્ત) માં, નીચે મુજબ
અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે;

"૧૦. આ તબક્કે, એ નોંધવું પ્રસ્તુત છે કે રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજની
નોંધ પાડવા તેમજ નોંધ પાડતી વખતે મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓના અધિકારક્ષેત્ર
અંગેનો કાયદો આ અદાલત દ્વારા અનેક ચુકાદાઓમાં પહેલેથી જ પ્રસ્થાપિત
કરવામાં આવ્યો છે. ૨૦૦૫ (૨) જીએલઆ ૧૩૭૦ પર અહેવાલ થયેલ
ગાન્ડાભાઈ દલપતભાઈ પટેલ વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય અને અન્યના કેસમાં આ
અદાલતના ચુકાદાની નોંધ લેવી યોગ્ય રહેશે. ઉક્ત ચુકાદાઓના સંબંધિત
અવલોકનો આ મુજબ છે;

"૯. આ અદાલત દ્વારા અનેક ચુકાદાઓમાં સતત એવું વલણ લેવામાં આવ્યું છે કે આર.ટી.એસ. કાર્યવાહી સાથે કામ કરતી વખતે મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓ પાસે માલિકી હકના પ્રશ્નનો નિર્ણય લેવાની કોઈ સત્તા અને/અથવા અધિકાર નથી અને જો માલિકી હક અંગે કોઈ વિવાદ હોય તો પક્ષકારોએ દિવાની કોર્ટમાં જવાનું રહે છે. સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા ગુજરાત રાજ્ય વિરુદ્ધ પટેલ રાઘવ નાથા – એઆઈઆર ૧૯૬૯ એસસી પેજ ૧૨૯૭ ના કેસમાં અને આ અદાલત દ્વારા રતિલાલ યુનીલાલ સોલંકી અને અન્ય વિરુદ્ધ શાંતિલાલ યુનીલાલ સોલંકી – ૧૯૯૬(૨) જીએલઆર ૫૨૫ અને સિદ્ધાર્થ બી શાહ વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્યના કેસમાં આપેલા ચુકાદા મુજબ, મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓ મિલકતની માલિકી હકના વિવાદિત પ્રશ્નનો નિર્ણય કરી શકતા નથી અને તેઓએ માત્ર તેમની સમક્ષ રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજો મુજબ ચાલવાનું હોય છે. આ અદાલતે નાથાભાઈ મેરામણ દરજી (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં એવું પણ ઠરાવ્યું છે કે જ્યારે સત્તાધિકારી સમક્ષ રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ રજૂ કરવામાં આવે, ત્યારે મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓ તેને અમલમાં મૂકવા માટે બંધાયેલા છે અને તેઓએ માલિકી હકના પ્રશ્નનો નિર્ણય લેવાની જરૂર નથી."

૧૦. વળી, આ અદાલતે તાજેતરના ચુકાદામાં પોપટ ખીમા રામાણીના વારસદારો અને અન્ય વિરુદ્ધ કલેક્ટર, રાજકોટ અને અન્યના કેસમાં, જે

૨૦૦૩(૧) જીએલએચ ૩૦ પર અહેવાલ થયેલ છે, ફેરફાર નોંધ અંગેના પ્રશ્નનો નિર્ણય કરતી વખતે મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓના કાર્યક્ષેત્ર અને કલમ ૧૩૫ અને નિયમ ૧૦૮ હેઠળની સત્તાઓ પર વિચારણા કરતા ઠરાવ્યું છે કે મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓએ માલિકી હક (ટાઈટલ) અંગેના પ્રશ્નનો નિર્ણય કરવાનો નથી અને મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓએ સિવિલ કોર્ટના નિર્ણયના આધારે જરૂરી નોંધો પાડવાની રહે છે. ઉક્ત ચુકાદામાં વધુમાં ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓને કલમ ૧૩૫ હેઠળ મર્યાદિત સત્તાઓ સોંપવામાં આવી છે અને તેઓ કાયદા દ્વારા તેમને આપવામાં આવેલી કેટલીક સત્તાઓ પોતાની મેળે ધારણ કરી શકતા નથી અને તેઓ સિવિલ કોર્ટનું અધિકારક્ષેત્ર ધારણ કરી શકતા નથી. મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓ કોઈ કાયદામાં આવતી વૈધાનિક જોગવાઈના ધોરણે વ્યવહારની માન્યતા નક્કી કરી શકતા નથી અને તેઓ માલિકી હકના વિવાદિત પ્રશ્નનો નિર્ણય કરી શકતા નથી. હકીકતમાં, આ અદાલત એ હદ સુધી ગઈ છે કે જ્યારે માલિકી હક અંગેનો વિવાદ ઉભો થાય ત્યારે પક્ષકારોએ સક્ષમ સિવિલ કોર્ટમાં જ પડે છે. વર્તમાન કેસમાં, હકીકતમાં પક્ષકારો વચ્ચે સિવિલ દાવો પડતર છે અને પાવર ઓફ એટર્નીની માન્યતા, વેચાણ દસ્તાવેજની સરચાઈ અને પાવર ઓફ એટર્નીના આધારે પાવર ઓફ એટર્ની ધારકની સત્તા અંગે વર્તમાન સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલિકેશનમાં અરજદાર દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલા આ તમામ પ્રશ્નોનો

નિર્ણય સિવિલ કોર્ટ કરવાનો છે. પક્ષકારો વચ્ચે દાવો પડતર છે અને અરજદારે સિવિલ કોર્ટ સમક્ષ વેચાણ દસ્તાવેજની કાયદેસરતા અને માન્યતાને પડકારી છે અને ઉક્ત દાવામાં મનાઈ હુકમ (ઈજ્જક્શન) છે તે હકીકતને ધ્યાનમાં લેતા, હકીકતમાં સચિવ (અપીલ) એ સંતુલન જાળવવાનો પ્રયાસ કર્યો છે અને સિવિલ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલા મનાઈ હુકમની હકીકત પણ નોંધમાં નોંધવી જોઈએ અને સામાવાળા આંક ૫ ની તરફેણમાં પાડવામાં આવેલી નોંધ પક્ષકારો વચ્ચે પડતર દાવાના અંતિમ પરિણામને આધીન રહેશે જેમાં વેચાણ દસ્તાવેજની કાયદેસરતા અને માન્યતાને પડકારવામાં આવી છે તેવો નિર્દેશ આપીને તમામ પક્ષકારોના હિતોનું રક્ષણ કરવાનો પ્રયાસ કર્યો છે. એમ કહી શકાય નહીં કે સચિવ (અપીલ) દ્વારા કોઈ ગેરકાયદેસરતા કરવામાં આવી છે. તેનાથી વિપરીત, રીવીઝનલ સત્તાધિકારી એટલે કે સચિવ (અપીલ) દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદો અને હુકમ બોમ્બે લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ ૧૩૫ અને બોમ્બે લેન્ડ રેવન્યુ રૂલ્સના ૧૦૮ ની જોગવાઈઓ અને ફેરફાર નોંધના પ્રશ્ન સાથે કામ કરતી વખતે મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓની સત્તાઓ અંગે સર્વોચ્ચ અદાલત તેમજ આ અદાલત દ્વારા અપાયેલા અભિપ્રાય મુજબ છે. મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓએ વેચાણ દસ્તાવેજની સરચાઈ, પાવર ઓફ એટર્ની હેઠળ પાવર ઓફ એટર્ની ધારકની શક્તિઓ અને સત્તા અને માલિકી હક અંગેના પ્રશ્ન પર વિચાર કરવાની જરૂર નથી. વેચાણ

દસ્તાવેજના અમલ સમયે સબ-રજિસ્ટ્રાર દ્વારા જે કરવાનું જરૂરી હોય છે તે મામલતદાર અને/અથવા મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓ દ્વારા ફેરફાર નોંધ અંગેના પ્રશ્નનો નિર્ણય કરતી વખતે કરવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં, વિશેષ કરીને હકોના રેકૉર્ડમાં પાડવામાં આવેલી નોંધ માત્ર ધારણાત્મક મૂલ્ય ધરાવે છે અને તે માત્ર મહેસૂલની વસૂલાત અને ચુકવણીના નાણાકીય હેતુ માટે છે અને તે મિલકતમાં કોઈપણ પક્ષની તરફેણમાં કોઈ હક, માલિકી કે હિત પ્રદાન કરતી નથી.

૧૧. જ્યાં સુધી અરજદાર વતી એવી રજૂઆતો અને દલીલો છે કે ઉપરોક્ત વ્યવહાર દ્વારા બોમ્બે પ્રિવેન્શન ઓફ ફ્રેગમેન્ટેશન એક્ટની જોગવાઈઓનો ભંગ થશે કારણ કે જમીન ખંડિત (ફ્રેગમેન્ટેડ) થશે અને તેથી સામાવાળા પ્રશ્નવાળી જમીન ખરીદી શક્યા ન હોત અને ઉક્ત વ્યવહાર અધિનિયમની જોગવાઈઓના ભંગમાં હતો અને તેથી ઉક્ત વેચાણના આધારે સામાવાળાની તરફેણમાં નોંધ પાડી શકાય નહીં. આ પાસા પર આ અદાલત દ્વારા એવરગ્રીન એપાર્ટમેન્ટ કોઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી વિરુદ્ધ ખાસ સચિવ, મહેસૂલ વિભાગ, ગુજરાત રાજ્ય, જે ૧૯૯૧(૧) જીએલઆર ૧૧૩ પર અહેવાલ થયેલ છે, અને સિદ્ધાર્થ બી શાહ અને અન્ય વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય, જે ૧૯૯૯(૩) જીએલાર પેજ ૨૫૨૭ પર અહેવાલ થયેલ છે, ના કેસોમાં પહેલેથી જ વિચારણા કરવામાં આવી છે.

આ અદાલતે ઉપરોક્ત બે ચુકાદાઓમાં બોમ્બે લેન્ડ રેવન્યુ રૂલ્સના નિયમ ૧૦૮ ની વ્યાપ્તિ અને મર્યાદા અને આર.ટી.એસ. કાર્યવાહી પર વિચાર કરતી વખતે મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓના અધિકારક્ષેત્ર પર વિચારણા કરી છે અને નીચે મુજબ ઠરાવ્યું છે; "જ્યાં સુધી નિયમોની કલમ ૧૦૮ હેઠળની કાર્યવાહીનો સંબંધ છે જે આર.ટી.એસ. કાર્યવાહી તરીકે પ્રચલિત છે, તે સુસ્થાપિત છે કે મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં કરવામાં આવેલી નોંધોનું પ્રાથમિક રીતે નાણાકીય મૂલ્ય હોય છે અને તે કોઈ માલિકી હક ઉભો કરતી નથી. આવા ફેરફારો કાં તો માલિકી હકના દસ્તાવેજો અથવા વિશેષ કાયદાઓ હેઠળ સક્ષમ સત્તાધિકારીઓ દ્વારા પસાર કરાયેલા હુકમોને અનુસરતા હોવા જોઈએ. સ્વતંત્ર રીતે મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓ, નિયમોના ૧૦૮ માં ઉદ્દેશ કર્યા મુજબ, એવી ધારણા પર નોંધો રદ કરવાના હુકમ પસાર કરી શકતા નથી કે નોંધમાં નોંધાયેલા વ્યવહારો ચોક્કસ કાયદાની જોગવાઈઓ વિરુદ્ધ છે. વ્યવહાર માન્ય છે કે નહીં તે જે-તે કાયદા હેઠળ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા તેમાં નિર્ધારિત પ્રક્રિયાને અનુસરીને અને પસાર થનારા કોઈપણ હુકમથી પ્રભાવિત થવાની શક્યતા ધરાવતા સંબંધિત પક્ષકારોને સાંભળવાની તક આપીને તપાસવાનું રહેશે." ઉપરોક્ત બે કેસોમાં આ અદાલતના ચુકાદાને ધ્યાનમાં લેતા, અરજદાર વતી કરવામાં આવેલી એ દલીલ અને રજૂઆતમાં કોઈ તથ્ય નથી કે આર.ટી.એસ. કાર્યવાહી પર વિચાર કરતી વખતે અને સામાવાળાની તરફેણમાં જરૂરી

નોંધ પાડતી વખતે, મહેસૂલી સત્તાધિકારીએ એ પણ વિચારવાની જરૂર હતી કે ઉપરોક્ત વ્યવહાર દ્વારા ફેગમેન્ટેશન એક્ટની જોગવાઈઓનો ભંગ થશે કે કેમ અને તેને ફગાવી દેવી જરૂરી છે.

૧૧. હવે, કાયદાની ઉપરોક્ત દરખાસ્ત તેમજ વર્તમાન કેસની હકીકતોને ધ્યાનમાં રાખતા, મારા મંતવ્ય મુજબ, મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓ મહેસૂલી અધિકારક્ષેત્ર હેઠળની સત્તાઓનો ઉપયોગ કરતી વખતે અરજદારે ગોધરા તાલુકાની અંદરની જમીનની વિગતો રજૂ કરી નથી તેવા આધારે રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધ પાડવાનો ઇનકાર કરીને પોતાના અધિકારક્ષેત્રની મર્યાદા ઓળંગી હોવાનું જણાય છે. નોંધ રદ કરવા માટેનો સંપૂર્ણ મુખ્ય મુદ્દો એ છે કે અરજદારે ખેતીની જમીનનું પ્રમાણપત્ર રજૂ કર્યું ન હતું. મારા મંતવ્ય મુજબ, કોડની કલમ ૧૩૫-સી ની જોગવાઈ હેઠળ, પ્રથમ તબક્કે મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજને અમલમાં મૂકવો એ મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓની ફરજ છે. અરજદાર ખેડૂત છે કે નહીં, તે એક અલગ અને સ્વતંત્ર કાર્યવાહીનો વિષય હોઈ શકે છે, પરંતુ ચોક્કસપણે, મહેસૂલી કાર્યવાહીમાં તેને ધ્યાનમાં લઈ શકાય નહીં. જો કે, વર્તમાન કેસમાં જો ડેપ્યુટી કલેક્ટર, ગોધરાનો તારીખ ૧૬/૦૧/૨૦૧૬ નો હુકમ જોવામાં આવે, તો તેમાં તે વિપુલ પ્રમાણમાં સ્પષ્ટ કરવામાં આવ્યું છે કે અરજદારે મામલતદાર, હાલોલનું તારીખ ૨૬/૦૨/૨૦૧૨

નું ખેતીનું પ્રમાણપત્ર પહેલેથી જ રજૂ કરી દીધું છે. સંજોગોમાં, તે આધારે ફેરફાર નોંધનો અસ્વીકાર, અન્યથા પણ, ટકી શકે તેમ ન હતો.

૧૨. આગળની એ હકીકતને ધ્યાનમાં લેતા કે હવે, વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવા માટે સામાવાળા આંક ૬ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ દાવો પહેલેથી જ રદ કરવામાં પરિણમ્યો છે અને વધુમાં કોઈ અપીલ દાખલ કરવામાં આવી નથી, સક્ષમ સિવિલ કોર્ટના હુકમે તેની અંતિમતા પ્રાપ્ત કરી હોવાનું કહેવાય છે અને તેનાથી પણ, તે વધારાના આધારે, રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજના અનુસંધાને ફેરફાર નોંધ પુનઃસ્થાપિત કરવી પડશે. ઉપરોક્ત હકીકતો અને સંજોગોને ધ્યાનમાં લેતા, મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ આક્ષેપિત હુકમ કાયદા હેઠળ ટકી શકે તેમ નથી અને તેથી, તેને રદબાતલ કરવો જરૂરી છે."

૨૧. છૂટા પડતા પહેલા, હું રિટ અરજદારોના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલશ્રી દ્વારા જેનો આધાર લેવામાં આવ્યો છે તે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૯૮૨ ની કલમ ૪૪ નો સંદર્ભ લેવાનું ભૂલીશ નહીં, જે આ મુજબ છે;

"જઝ. એક સહ-માલિક દ્વારા હસ્તાંતરણ.— જ્યાં સ્થાવર મિલકતના બે કે તેથી વધુ સહ-માલિકો પૈકીનો એક જે તે માટે કાયદેસર રીતે સક્ષમ હોય તે આવી મિલકતનો પોતાનો હિસ્સો અથવા તેમાંનું કોઈ હિત હસ્તાંતરિત કરે છે, તો હસ્તાંતરિત લેનાર તે હિસ્સા અથવા હિતના સંદર્ભમાં, અને હસ્તાંતરણને અમલમાં મૂકવા માટે જેટલું જરૂરી હોય તેટલું, હસ્તાંતરિત કરનાર (ટ્રાન્સફરર) નો સંયુક્ત કબજો અથવા મિલકતના અન્ય સામાન્ય અથવા ભાગનો આનંદ માણવાનો અને તેના વિભાજનની અમલવારી કરવાનો હક પ્રાપ્ત કરે છે, પરંતુ હસ્તાંતરણની તારીખે તે હિસ્સા અથવા હિતને અસર કરતી શરતો અને જવાબદારીઓને આધીન રહેશે. જ્યાં અવિભાજિત કુટુંબની માલિકીના રહેણાંક મકાનના હિસ્સાનો હસ્તાંતરિત લેનાર તે કુટુંબનો સભ્ય ન હોય, ત્યાં આ કલમમાંની કોઈ પણ બાબત તેને મકાનના સંયુક્ત કબજા અથવા અન્ય સામાન્ય અથવા ભાગના આનંદ માટે હકદાર બનાવતી હોવાનું માનવામાં આવશે નહીં."

૨૨. ટી.પી.એ. ની ઉપરોક્ત કલમ જઝ સંયુક્ત મિલકતમાં સહ-માલિકને પોતાનો હિસ્સો હસ્તાંતરિત કરવાના હકની જોગવાઈ કરે છે. તેમ કરવામાં, કલમ જઝ જોગવાઈ કરે છે કે જ્યાં સ્થાવર મિલકતના એક અથવા વધુ સહ-માલિકો તેમનો હિસ્સો અથવા આવી મિલકતમાં કોઈ હિત હસ્તાંતરિત કરે છે, તો

હસ્તાંતરિત લેનાર આવા હિસ્સા અથવા હિતના સંદર્ભમાં અને જેટલું જરૂરી હોય તેટલું, હસ્તાંતરિત કરનારનો સંયુક્ત કબજો અથવા મિલકતના અન્ય સામાન્ય અથવા ભાગનો આનંદ માણવાનો હક પ્રાપ્ત કરે છે. આમ, ટી.પી.એ. ની કલમ ૪૪ વિભાજન પહેલા સંયુક્ત મિલકતમાં અવિભાજિત હિસ્સાના સહ-માલિક દ્વારા વેચાણ પર કોઈ પ્રતિબંધ મૂકતી નથી.

૨૩. ઉપરોક્ત કારણોસર, બંને રિટ અરજીઓ સફળ થાય છે અને આથી મંજૂર કરવામાં આવે છે. પરિણામે, મામલતદાર દ્વારા આર.ટી.એસ./વશી/એસ.આર./આંક ૮/૨૦૧૦ અને જોડાયેલ બાબત આંક ૪૧-૫૨/૨૦૧૦ માં પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૦૬/૦૮/૨૦૧૧ ના આક્ષેપિત હુકમો, ડેપ્યુટી કલેક્ટર દ્વારા આર.ટી.એસ./અપીલ આંક ૧૯૮/૨૦૧૨ અને આર.ટી.એસ./અપીલ આંક ૨૭૮/૨૦૧૧ માં પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૨૫/૦૨/૨૦૧૫ નો હુકમ, જિલ્લા કલેક્ટર દ્વારા આર.ટી.એસ./આર.એસ./આંક ૩૮૮/૨૦૧૫ અને આર.ટી.એસ./આર.એસ./આંક ૪૮૦/૨૦૧૫ માં પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૦૧/૧૨/૨૦૧૬ નો હુકમ, અને સામાવાળા-એસ.એસ.આર.ડી. દ્વારા રીવીઝન એપિલિકેશન આંક એમ.વી.વી./હકાપ/આણંદ/૨૮/૧૭ અને રીવીઝન એપિલિકેશન આંક એમ.વી.વી./હકાપ/આણંદ/૩૦/૧૭ માં પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૨૪/૦૮/૨૦૧૭ ના હુકમ આથી રદબાતલ કરવામાં

આવે છે. સંબંધિત મહેસૂલી સત્તાધિકારીને આથી નિર્દેશ આપવામાં આવે છે કે કોડની કલમ ૧૩૫-સી માં આદેશ આપ્યા મુજબ, રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજના અનુસંધાને મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં ફેરફાર નોંધ આંક ૧૦૮૭૪ થી ૧૦૮૮૫ અને ૧૦૮૪૮ પુનઃસ્થાપિત અને પ્રમાણિત કરે.

૨૪. એ સ્પષ્ટ કરવાની જરૂર નથી કે આ ચુકાદામાં ઉપર કરવામાં આવેલા અવલોકનો, જો મહેસૂલી કાર્યવાહી દરમિયાન કાયદાની કોઈપણ જોગવાઈનો ભંગ અને/અથવા ઉલ્લંઘન જણાય તો મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓને કોઈપણ કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં અવરોધરૂપ બનશે નહીં.

૨૫. ઉપરોક્ત મર્યાદા સુધી રૂલ સંપૂર્ણ કરવામાં આવે છે. ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ નથી.

(દિવ્યેશ એ. જોષી, ન્યાયમુર્તી)

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 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.