

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.

=====

ગુજરાત ઉચ્ચ ન્યાયાલય, અમદાવાદ સમક્ષ
સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લીકેશન નં. ૨૭૭૮/૨૦૦૮

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ જે.બી. પારડીવાલા

=====

૧	શું સ્થાનિક સમાચારપત્રોના પત્રકારોને ચુકાદો જોવાની મંજૂરી આપી શકાય?	હા
૨	રિપોર્ટરને મોકલવામાં આવે કે નહીં?	હા
૩	શું માનનીય ન્યાયમૂર્તીઓ ચુકાદાની અંતિમ નકલ જોવા ઈચ્છે છે?	ના
૪	શું આ કેસમાં ભારતના બંધારણ અથવા તે હેઠળ કરવામાં આવેલા કોઈ હુકમના અર્થઘટન અંગેનો કાયદાનો કોઈ મહત્વનો પ્રશ્ન સમાવિષ્ટ છે?	ના

=====

ચંદેલબેન તે ભગવાનદાસ રણછોડદાસના પત્ની

વિરુદ્ધ

કેશવભાઈ કલ્યાણભાઈ વતી મુખત્યાર ભિખાભાઈ મકનભાઈ

=====

ઉપસ્થિતિ

અરજદાર (ઓ) નં. ૨ માટે શ્રી દિલીપ એલ કનૌજિયા (૩૬૯૧)

અરજદાર (ઓ) નં. ૧ માટે શ્રી આર. એસ. સંજાણવાલા (૭૨૮)

સામેવાળા (ઓ) નં. ૧ માટે નક્કી કરેલ ચાદી (૧૦૦)

સામેવાળા (ઓ) નં. ૧.૧, ૧.૨, ૧.૩ માટે શ્રી જીતેન્દ્ર એમ. પંચાલ અને શ્રી ધીરેન્દ્ર મેહતા (૪૫૮)

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ જે.બી. પારડીવાલા

તારીખ: ૦૬/૦૪/૨૦૧૮

સી.એ.વી. જજમેન્ટ

૧. ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ-૨૨૭ હેઠળની આ અરજીથી, અરજદારોએ

નીચે મુજબની દાદ માટે અરજ કરેલ છે:-

૧૪(એ) એવી જાહેરાત કરવા મહેરબાની કરશો કે ટેનન્સી એક્ટ હેઠળ જમીન ખરીદવાના અધિકારનો દાવો કરતી અત્રેના સામાવાળા નં. ૧ ના પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડર દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અરજી કાયદામાં બિલકુલ ટકી શકે તેમ ન હતી અને સમગ્ર કાર્યવાહી દૂષિત છે;

(બી)(૧) મામલતદાર, કામરેજ દ્વારા ટેનન્સી એપિલિકેશન નં. ૦૬/૧૯૯૫ (એનેક્સર-એ) માં પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૨૨.૧૦.૧૯૯૬ નો હુકમ, (૨) ડેપ્યુટી કલેક્ટર, સુરત દ્વારા ટેનન્સી અપીલ નં. ૧૩૯/૧૯૯૬ (એનેક્સર-બી) માં પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૨૯.૧૨.૧૯૯૭ નો હુકમ અને (૩) ગુજરાત રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા રિવિઝન એપિલિકેશન નં. ટેન.બી.એસ.૫૪/૧૯૯૮ (એનેક્સર-સી) માં પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૨૭.૧૨.૨૦૦૬ નો હુકમ કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરતો રિટ ઓફ સર્ટિઓરારી અને/અથવા અન્ય કોઈ યોગ્ય રિટ, હુકમ અથવા નિર્દેશ જારી કરવા મહેરબાની કરશો અને અત્રેના સામાવાળા નં. ૧ ના પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડર દ્વારા

મામલતદાર સમક્ષ દાખલ કરવામાં આવેલી અરજી નામંજૂર કરવા મહેરબાની કરશો;

(સી) આ અરજી દાખલ થવા અને તેની આખરી સુનાવણી પડતર હોય તે દરમિયાન, (૧) મામલતદાર, કામરેજ દ્વારા ટેનન્સી એપ્લિકેશન નં. ૦૬/૧૯૯૫ (એનેક્સર-એ) માં પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૨૨.૧૦.૧૯૯૬ ના હુકમ, (૨) ડેપ્યુટી કલેક્ટર, સુરત દ્વારા ટેનન્સી અપીલ નં. ૧૩૯/૧૯૯૬ (એનેક્સર-બી) માં પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૨૯.૧૨.૧૯૯૭ ના હુકમ અને (૩) ગુજરાત રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા રિવિઝન એપ્લિકેશન નં. ટેન.બી.એસ.૫૪/૧૯૯૮ (એનેક્સર-સી) માં પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૨૭.૧૨.૨૦૦૬ ના હુકમની કામગીરી, અમલ અને બજવણી પર સ્ટે આપવા મહેરબાની કરશો;

(ડી) કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં માનનીય કોર્ટને યોગ્ય લાગે તેવી અન્ય અને વિશેષ દાદ મંજૂર કરવા મહેરબાની કરશો.

૨. અરજદારોનો કેસ, તેમના પોતાના શબ્દોમાં, તેમની અરજીમાં રજૂ કર્યા મુજબ, અહીં નીચે ઉતારવામાં આવ્યો છે:-

૩. અરજદારો જણાવે છે કે હાલની અરજી બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ એગ્રિકલ્ચરલ લેન્ડ્સ એક્ટ, ૧૯૪૮ (જે હવે પછી 'ટેનન્સી એક્ટ' તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ની કલમો-૨(૧૮), ૩૨(૩), ૩૨, ૩૨જી અને વિવિધ અન્ય જોગવાઈઓના અર્થઘટન અંગે કાયદાના મહત્વના પ્રશ્નો સમાવિષ્ટ કરે છે. આ કોર્ટની વિચારણા માટે મુખ્ય પ્રશ્ન એ ઉભો થાય છે કે શું સામાવાળા નં. ૧ કેશવભાઈ કલ્યાણભાઈ જેઓ સદર જમીન જાતે ખેડતા નથી તેઓ ૦૧.૦૪.૧૯૫૭ ના રોજ ડીમ્ડ પરચેઝર બની ગયા છે તેવા કારણોસર ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૩૨-જી હેઠળ ખરીદ કિંમત નક્કી કરાવવાનો કોઈ અધિકાર દાવો કરી શકે છે કે કેમ. એવું રજૂ કરવામાં આવે

છે કે સદર શ્રી કેશવભાઈ કલ્યાણભાઈ – અત્રેના સામાવાળા નં. ૧ સ્વીકૃતપણે ભારતની બહાર ગયા છે અને ઇંગ્લેન્ડમાં કાયમી ધોરણે સ્થાયી થયા છે અને બ્રિટિશ નાગરિકત્વ પણ મેળવ્યું છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૨(૧૮) માં આપેલ ભાડૂતની વ્યાખ્યા અને ટેનન્સી એક્ટ હેઠળ વ્યાખ્યાયિત 'પર્સનલ કલિટેવેશન' ની વ્યાખ્યાના સાદા વાંચન પર, સદર શ્રી કેશવભાઈ કલ્યાણભાઈ ૨૧.૦૯.૧૯૯૫ ના રોજ જ્યારે તેઓ ચોક્કસપણે જમીન ખેડતા ન હતા અને ભાડૂત મટી ગયા હતા ત્યારે અરજી પણ કરી શક્યા ન હોત. પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડર દ્વારા કરવામાં આવતી ખેતીને ભાડૂત દ્વારા કરવામાં આવતી ખેતી કહી શકાય નહીં. અન્ય પ્રશ્ન એ ઉભો થાય છે કે અત્રેના અરજદાર જે મામલતદાર સમક્ષ ભાડૂત હતા તેમણે એવી અસરની અરજી આપી હતી કે અધિકારક્ષેત્રના પ્રશ્ન અને ટેનન્સી એક્ટના અમલને પ્રાથમિક મુદ્દા તરીકે નક્કી કરવામાં આવે અને જોકે સદર મુદ્દો તમામ સત્તાધિકારીઓ સમક્ષ, ખાસ કરીને મામલતદાર સમક્ષ લેવામાં આવ્યો હતો, મામલતદારે ઉઠાવેલા સદર પ્રશ્નનો નિર્ણય લીધો ન હતો અને ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૭૨ હેઠળ નિર્ધારિત કાનૂની પ્રક્રિયાને અનુસર્યા વિના અને હાલના અરજદાર કે જેઓ મામલતદાર સમક્ષ ભાડૂત હતા તેમને ઉલટતપાસનો અધિકાર આપ્યા વિના, ગુણદોષના આધારે કેસનો નિર્ણય લીધો છે અને ખરીદ કિંમત નક્કી કરી છે. બીજો પ્રશ્ન એ છે કે સ્વીકૃતપણે, મકાનમાલિક દલપતભાઈને પાગલ જાહેર કરવામાં આવ્યા હતા અને કોર્ટના નાઝરની વાલી તરીકે નિમણૂક કરવામાં આવી હતી અને તેઓ ૨૯.૧૨.૧૯૯૦ ના રોજ તેમના મૃત્યુ પર જ પાગલ મટી ગયા હતા. તેથી, મામલતદારના ચુકાદાનો સમગ્ર આધાર કે જે ડેપ્યુટી કલેક્ટર અને ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા પુષ્ટિ પામેલ છે તે સંપૂર્ણપણે ખોટા આધાર પર આગળ વધે છે કે ૦૧.૦૪.૧૯૫૭ ના રોજ, ભાડૂત ડીમ્ડ પરચેઝર બની ગયા હતા. કલમ ૩૧(૩) ના સાદા વાંચન પર, ડીમ્ડ પરચેઝની તારીખ

પાગલપણું બંધ ન થાય ત્યાં સુધી મોકૂફ રહેશે જે ૨૯.૧૨.૧૯૯૦ ના રોજ હતું.

૫. કે સામાવાળા કેશવભાઈ કલ્યાણભાઈના પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડર તરીકે શ્રી ભીખાભાઈ મકનભાઈ મિસ્ત્રીએ ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૩૨-જી હેઠળ ખરીદ કિંમત નક્કી કરવા માટે મામલતદાર, ચોર્યાસી સમક્ષ અરજી દાખલ કરી હતી. સદર અરજીમાં, જેનો નંબર ટેનન્સી એપ્પિકેશન નં. ૦૬/૧૯૯૫ હતો, અરજદાર જે સામાવાળા નં. ૧ હતા તેમણે મામલતદાર સમક્ષ અરજી આપી હતી કે ભીખાભાઈ મકનભાઈ મિસ્ત્રી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અરજી કાયદામાં ટકી શકે તેમ ન હતી અને તેમને મેટર નક્કી કરવાનો કોઈ અધિકાર ન હતો કારણ કે સદર કેશવભાઈ કલ્યાણભાઈ પહેલેથી જ બ્રિટન સ્થળાંતર કરી ચૂક્યા હતા અને બ્રિટિશ નાગરિકત્વ પ્રાપ્ત કર્યું હતું. તેઓ હવે જમીન ખેડતા ન હતા અને પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડરને આવી અરજી કરવાની કોઈ સત્તા રહેશે નહીં. હાલના અરજદાર નં. ૧ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલા મુદ્દાઓ નક્કી કર્યા વિના, મામલતદાર દ્વારા અરજીનો નિર્ણય લેવામાં આવ્યો અને ખરીદ કિંમત નક્કી કરવામાં આવી અને એવા તારણ પર આવ્યા કે ભાડૂત ૦૧.૦૪.૧૯૫૭ ના રોજ જમીન ખરીદી લીધી હોવાનું મનાય છે. ખરીદ કિંમત રૂ. ૩,૮૧૨/- નક્કી કરવામાં આવી હતી. સદર નિર્ણય ૨૨.૧૦.૧૯૯૬ ના રોજ આપવામાં આવ્યો હતો.

૬. તેનાથી નારાજ થઈને, અત્રેના અરજદાર નં. ૧ એ ડેપ્યુટી કલેક્ટર, સુરત સમક્ષ ટેનન્સી અપીલ નં. ૧૩૯/૧૯૯૬ દાખલ કરી. જોકે, સદર અપીલ ડેપ્યુટી કલેક્ટર દ્વારા ૨૯.૧૨.૧૯૯૭ ના રોજ નામંજૂર કરવામાં આવી હતી અને મામલતદાર, કામરેજ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા હુકમને પુષ્ટિ આપવા મહેરબાની કરેલ છે.

૭. તેનાથી નારાજ થઈને, અત્રેના અરજદાર નં. ૧ એ ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ રિવિઝન એપિલેશન નં. ટેન.બી.એસ.૫૪/૧૯૯૮ દાખલ કરી જે ૨૭.૧૨.૨૦૦૬ ના રોજ નામંજૂર કરવામાં આવી છે. જોકે, સદર હુકમની પ્રમાણિત નકલ માત્ર ૦૨.૦૧.૨૦૦૭ ના રોજ આપવામાં આવી હતી.

૩. અરજદારો તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન સિનિયર વકીલ શ્રી સંજાણવાલાએ નીચે મુજબની રજૂઆતો કરી હતી:—

૧. ત્રણેય નીચલા સત્તાધિકારીઓ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા હુકમો દેખીતી રીતે ખરાબ અને ગેરકાયદેસર છે. તેઓ અધિકારક્ષેત્ર વિનાના છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે ૧.૪.૧૯૫૭ ના રોજ ટીલર્સ ડે પર ભાડૂત માલિક બની ગયા હોવાના આધારે ખરીદ કિંમત નક્કી કરવા કલમ ૩૨-જી હેઠળ મામલતદાર સમક્ષ દાખલ કરાયેલ અરજી બિલકુલ દાખલ થઈ શકી ન હોત. તે સંપૂર્ણપણે અધિકારક્ષેત્રની બહાર હતું. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૩૨ હેઠળ, ટીલર્સ ડે પર, ભાડૂત જમીન ખરીદી લીધી હોવાનું મનાશે જો આપો ભાડૂત તેનો કાયમી ભાડૂત હોય અને જમીન જાતે ખેડતો હોય, આપો ભાડૂત કાયમી ભાડૂત નથી, પરંતુ જમીન જાતે ખેડે છે. તેથી, ભાડૂત દ્વારા જાતે પર્સનલ કલ્ટિવેશન માલિક બનવા માટે પૂર્વશરત છે. કલમ ૩૨-જી હેઠળ, જે હેઠળ અરજી કરવામાં આવી છે, માત્ર તે જ ભાડૂત જે કલમ ૩૨-જી હેઠળ જમીન ખરીદી લીધી હોવાનું મનાય છે તેને ખરીદ કિંમત નક્કી કરવા માટે અરજી કરવાનો અધિકાર છે. "ટુ કલ્ટિવેટ પર્સનલી" શબ્દ ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૨(૬) હેઠળ વ્યાખ્યાયિત થયેલ છે. તેમાં નીચેનાનો સમાવેશ થાય છે:—

"(૧) કોઈના પોતાના શ્રમ દ્વારા, અથવા

(૨) કોઈના પરિવારના કોઈપણ સભ્યના શ્રમ દ્વારા; અથવા

(૩) રોકડમાં અથવા વસ્તુમાં ચૂકવવાપાત્ર વેતન પર પરંતુ પાકના હિસ્સામાં નહીં તેવા મજૂરો અથવા નોકરો દ્વારા, પોતાના અથવા પોતાના પરિવારના કોઈપણ સભ્યની અંગત દેખરેખ હેઠળ,"

૨. તેથી સ્પષ્ટ છે કે ભાડૂતે પોતાના શ્રમ દ્વારા અથવા કોઈપણ સભ્યના પરિવારના શ્રમ દ્વારા જાતે જમીન ખેડવી પડે છે અથવા જો તે મજૂરો દ્વારા હોય તો તેણે જાતે દેખરેખ રાખવી પડે છે. સ્વીકૃતપણે, જ્યારે કેશવભાઈ કલ્યાણભાઈ ૧૯૯૦ માં પહેલેથી જ જતા રહ્યા હતા, ત્યારે તેઓ આમાંની કોઈ પણ વસ્તુ જાતે કરી શક્યા ન હોત. તેથી, પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડર દ્વારા ખેતીનો ખ્યાલ પર્સનલ કલ્ટિવેશન હોવાનું કાયદામાં જાણીતું નથી. તેથી, ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૩૧(૩) હેઠળ પણ, દલપતભાઈ પાગલ હોવાથી, ખરીદી તેમના મૃત્યુ અથવા શારીરિક વિકલાંગતા જતી રહે ત્યાં સુધી મોકૂફ રહેશે.

૩. દલપતભાઈ પાગલ હોવાથી, ખરીદી ૧.૪.૧૯૫૭ થી ૨૯.૧૨.૧૯૯૦ સુધી જ્યારે તેઓ મૃત્યુ પામ્યા ત્યારે મોકૂફ રહેશે. તેથી, ખરીદ કિંમત માત્ર તે આધારે નક્કી કરી શકાય છે. તે તારીખે, સ્વીકૃતપણે, કેશવભાઈ કલ્યાણભાઈએ બ્રિટિશ નાગરિકત્વ પ્રાપ્ત કર્યું હતું અને લંડન સ્થળાંતર કર્યું હતું અને, તેથી, ૧.૪.૧૯૫૭ મુજબ ખરીદ કિંમત નક્કી કરવી દેખીતી રીતે ખરાબ અને ગેરકાયદેસર છે અને ૨૯.૧૨.૧૯૯૦ મુજબની ખરીદ કિંમત નક્કી કરી શકાઈ ન હોત.

૪. કે મામલતદારે ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૭૨ હેઠળની પ્રક્રિયાને અનુસરી નથી અને તેમણે હાલના અરજદારોને ઉલટતપાસનો અધિકાર આપ્યો નથી.

૫. કે પ્રારંભિક મુદ્દો નક્કી કરવા માટે અરજી આપવામાં આવી હોવા છતાં, મામલતદારે પ્રારંભિક મુદ્દો નક્કી કર્યો નથી અને અરજદારોને તક આપ્યા વિના ગુણદોષના આધારે કેસ નક્કી કરવામાં આવ્યો છે.

ક. કે કેશવભાઈ કલ્યાણભાઈ લંડન સ્થળાંતર કરી ગયા હોવાથી અને ભારતના નાગરિક મટી ગયા હોવાથી, તેમને હાલની રિટ પિટિશનનો બચાવ કરવાનો પણ કોઈ અધિકાર નથી.

જ. બીજી બાજુ, ખાનગી સામાવાળા તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી જે.એમ. પંચાલ, સાથે શ્રી ધીરેન્દ્ર મહેતા દ્વારા આ અરજીનો ભારપૂર્વક વિરોધ કરવામાં આવ્યો છે. તેમણે રજૂઆત કરી કે વાદગ્રસ્ત હુકમો પસાર કરવામાં મહેસૂલ સત્તાવાળાઓ દ્વારા કાયદાની કોઈ ભૂલ ન થવાની તો વાત જ છોડો પણ કોઈ ભૂલ કરવામાં આવી હોવાનું કહી શકાય નહીં. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે આ કોર્ટ ત્રણ સત્તાવાળાઓ દ્વારા નોંધાયેલા એકસમાન તારણોમાં ખતેલ ન પહોંચાડી શકે. ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ-૨૨૭ હેઠળ તેના સુપરવાઈઝરી અધિકારક્ષેત્રની રૂએ આ કોર્ટના અંતે કોઈ હસ્તક્ષેપની જરૂર નથી.

પ. શ્રી પટેલે રજૂઆત કરી કે નિર્ધિવાદપણે ૦૧/૦૪/૧૯૫૭ ના રોજ, કેશવભાઈ કલ્યાણભાઈ એટલે કે સામાવાળા નં. ૧ ભાડૂત હતા અને તેઓ ટેનન્સી એક્ટની જોગવાઈઓ અનુસાર પ્રશ્નવાળી જમીનના ડીમ્ડ પરચેઝર બન્યા હતા. શ્રી પટેલે રજૂઆત કરી કે આવા સંજોગોમાં, સંબંધિત સત્તાવાળાઓ દ્વારા ટેનન્સી એક્ટની કલમ-૩૨૭ હેઠળ ખરીદ કિંમત નક્કી કરવામાં આવી હતી. એવું દર્શાવવામાં આવે છે કે સામાવાળા - ભાડૂતે સત્તાવાળાઓ દ્વારા નક્કી કરેલી સંપૂર્ણ કિંમત ચૂકવી હતી અને તેના અનુસંધાનમાં, ૨૮/૧૨/૨૦૦૭ ના રોજ ટેનન્સી એક્ટની કલમ-૩૨એમ હેઠળ પ્રમાણપત્ર પણ જારી કરવામાં આવ્યું હતું. શ્રી પટેલ રજૂઆત કરશે કે ટેનન્સી એક્ટની કલમ-૩૨એમ હેઠળ

જારી કરાયેલ પ્રમાણપત્ર એ ખરીદીનો નિર્ણાયક પુરાવો છે. શ્રી પટેલે રજૂઆત કરી કે ટેનન્સી એક્ટની કલમ-૩૨પી હેઠળ સત્તાવાળાઓ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ કોઈ પણ હુકમ ટેનન્સી એક્ટની કલમ-૭૪(એમ) હેઠળ અપીલપાત્ર છે. સત્તાવાળાઓ દ્વારા જારી કરાયેલ પ્રમાણપત્ર આખરી સ્વરૂપ પ્રાપ્ત કરેલ છે.

૬. શ્રી પટેલે વધુમાં રજૂઆત કરી કે મકાનમાલિક પાગલ હતો તેવું દૂરથી પણ દર્શાવવા માટે રેકૉર્ડ પર નામ પૂરતો કોઈ પુરાવો નથી. શ્રી પટેલ રજૂઆત કરશે કે ટેનન્સી એક્ટની કલમ-૩૧ ની જોગવાઈઓ અનુસાર, ગુજરાત એક્ટ (૫) ઓફ ૧૯૭૩ ની કલમ ૩૧(૨)(૩) હેઠળ મકાનમાલિકને તેની માનસિક અથવા શારીરિક વિકલાંગતા અસ્તિત્વમાં ન રહે તે તારીખથી એક વર્ષની અંદર ભાડાપટ્ટો સમાપ્ત કરવાનો અધિકાર હતો. કલમ-૩૧ ની પેટા-કલમ-(૪) ટેનન્સી એક્ટમાં રજૂ કરવામાં આવી હતી, જેના દ્વારા, ટેનન્સી એક્ટની કલમ-૨(૧૬સી) હેઠળ વ્યાખ્યાયિત કર્યા મુજબ નિર્દિષ્ટ તારીખ એટલે કે ૦૩/૦૩/૧૯૭૩ થી છ મહિનાના સમયગાળાની અંદર 'વિકલાંગ મકાનમાલિક' ના અધિકારનો ઉપયોગ કરવાની જરૂર છે. શ્રી પટેલે રજૂઆત કરી કે ૦૧/૦૪/૧૯૫૭ ના રોજ દલપતભાઈ વિકલાંગ મકાનમાલિક હતા તેવું સ્વીકાર્યા વિના એક ક્ષણ માટે ધારી લઈએ તો, તેમણે નિર્દિષ્ટ તારીખ એટલે કે ૦૩/૦૩/૧૯૭૩ થી છ મહિનાના સમયગાળાની અંદર ભાડાપટ્ટો સમાપ્ત કરવાના તેમના અધિકારનો ઉપયોગ કરવાનો હતો. હાથ પરના કેસમાં, મકાનમાલિકે ભાડાપટ્ટો સમાપ્ત કર્યો ન હતો કે કબજા માટે કોઈ દાવો દાખલ કર્યો

ન હતો. આવા સંજોગોમાં, મકાનમાલિકે પોતાનો અધિકાર ગુમાવી દીધો હોવાનું કહી શકાય. ટેનન્સી એક્ટની કલમ-૩૧ ની પેટા-કલમ-(૪) હેઠળ પૂરી પાડવામાં આવેલ જોગવાઈ મુજબ અરજી અથવા દાવો દાખલ કરવામાં અને કબજો મેળવવામાં મકાનમાલિક તરફથી નિષ્ફળતા સમગ્ર વિવાદનો અંત લાવે છે.

૭. શ્રી પટેલે ધ્યાન દોર્યું કે એક ક્ષણ માટે માની લઈએ કે ૦૧/૦૪/૧૯૫૭ ના રોજ દલપતભાઈ વિકલાંગ અથવા પાગલ હતા, તેઓ એકમાત્ર મકાનમાલિક ન હતા. તેમના માતા ચંચળબેન અને તેમના બહેન ઉજમાબેન ૦૧/૦૪/૧૯૫૭ ના રોજ જીવિત હતા. તેથી, ૦૧/૦૪/૧૯૫૭ ના રોજ, ત્રણ સંયુક્ત માલિકો હતા, જેમાંથી, માત્ર એકને વિકલાંગ વ્યક્તિ કહી શકાય. અન્ય બે સહ-માલિકો હોવાથી, એક્ટની કલમ-૩૨એફ હેઠળ કિંમત નક્કી કરવાનું કામ મોકૂફ રાખી શકાયું ન હોત. હાથ પરના કેસમાં, એક્ટની કલમ-૩૨એફ હેઠળ કિંમત નક્કી કરવાના ડીમ્ડ કામને મોકૂફ ન રાખીને મામલતદાર દ્વારા કોઈ ભૂલ કરવામાં આવી નથી અને તેની ગેરહાજરીમાં, ભાડૂત ૦૧/૦૪/૧૯૫૭ થી ડીમ્ડ પરચેઝર બની ગયા હતા. મિલકતમાં મકાનમાલિકના તમામ અધિકાર, હક અને હિત ગુમાવી દીધા હોવાનું કહી શકાય.

૮. અંતમાં, શ્રી પટેલે રજૂઆત કરી કે ભાડાપટ્ટાના અધિકારો વારસામાં મળે તેવા છે. જો કોઈ ભાડૂત કોઈપણ ભાડાની કાર્યવાહીમાં મૃત્યુ પામે છે, તો તેના વારસદાર ટેનન્સી એક્ટની કલમ-૪૦(૧) ની વૈધાનિક કામગીરીના આધારે

આપોઆપ મૃતક ભાડૂતના સ્થાને આવી જશે. ઉપર જણાવેલ આવા સંજોગોમાં, શ્રી પટેલ અરજ કરેલ છે કે આ અરજીમાં કોઈ મેરિટ ન હોવાથી, તેને નામંજૂર કરવામાં આવે.

૯. પક્ષકારો તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા પછી અને રેકૉર્ડ પરની સામગ્રી ધ્યાનમાં લીધા પછી, મારી વિચારણા માટેનો એકમાત્ર પ્રશ્ન એ છે કે શું સત્તાવાળાઓએ વાદગ્રસ્ત હુકમો પસાર કરવામાં કોઈ ભૂલ કરી છે.

૧૦. બંને પક્ષે કરાયેલી રજૂઆતો પર ધ્યાન આપતા પહેલાં, મારે ટેનન્સી એક્ટની કેટલીક સંબંધિત જોગવાઈઓ જોવી જોઈએ.

કલમ-૨(૬) "ટુ કલિટવેટ પર્સનલી" વાક્યાંશને વ્યાખ્યાયિત કરે છે.

એક્ટની કલમ-૨(૬) અહીં નીચે ઉતારવામાં આવી છે:-

(૬) "ટુ કલિટવેટ પર્સનલી" નો અર્થ છે પોતાના હિસાબે ખેતી કરવી:-

(૧) કોઈના પોતાના શ્રમ દ્વારા, અથવા

(૨) કોઈના પરિવારના કોઈપણ સભ્યના શ્રમ દ્વારા, અથવા

(૩) રોકડમાં અથવા વસ્તુમાં ચૂકવવાપાત્ર વેતન પર પરંતુ પાકના હિસ્સામાં નહીં તેવા નોકરો દ્વારા મજૂરો દ્વારા પોતાની અંગત દેખરેખ અથવા પોતાના પરિવારના કોઈપણ સભ્યની અંગત દેખરેખ હેઠળ.

સમજૂતી ૧:- ભાડૂત જે વિધવા અથવા સગીર છે જે કોઈ શારીરિક અથવા માનસિક વિકલાંગતા ધરાવતા હોય તો તે જમીન જાતે ખેડતા હોવાનું મનાશે, જો તે તેમના અથવા તેમના નોકરો દ્વારા, અથવા મજૂરો દ્વારા ખેડવામાં આવે.

સમજૂતી ર: અવિભક્ત હિન્દુ પરિવારના કિસ્સામાં, જો જમીન આવા પરિવારના કોઈપણ સભ્ય દ્વારા ખેડવામાં આવતી હોય તો તે જાતે ખેડવામાં આવી હોવાનું મનાશે;

કલમ-૩૧ પર્સનલ કલિટવેશન અને બિન-ખેતી હેતુ માટે ભાડાપટ્ટો સમાપ્ત કરવાના મકાનમાલિકના અધિકાર પ્રદાન કરે છે.

કલમ-૩૧ અહીં નીચે ઉતારવામાં આવી છે:-

કલમ ૩૧ પર્સનલ કલિટવેશન અને બિન-ખેતી હેતુ માટે ભાડાપટ્ટો સમાપ્ત કરવાનો મકાનમાલિકનો અધિકાર:-

(૧) કલમ ૧૪ અને કલમ ૩૦ માં કંઈપણ સમાવિષ્ટ હોવા છતાં પરંતુ કલમ ૩૧એ થી ૩૧ડી (બંને સહિત) ને આધીન, મકાનમાલિક પેટા-કલમ (૨) માં પૂરી પાડેલ મુજબ નોટિસ આપીને અને કબજા માટે અરજી કરીને, કોઈપણ જમીન (કાયમી ભાડાપટ્ટા સિવાય) નો ભાડાપટ્ટો સમાપ્ત કરી શકે છે, જો મકાનમાલિકને શુદ્ધબુદ્ધિથી નીચેના કોઈપણ હેતુઓ માટે જમીનની જરૂર હોય:-

(એ) જાતે ખેતી કરવા માટે, અથવા

(બી) કોઈપણ બિન-ખેતી હેતુ માટે.

(૨) પેટા-કલમ (૧) હેઠળ આપવા માટે જરૂરી નોટિસ લેખિતમાં હોવી જોઈએ, જે હેતુ માટે મકાનમાલિકને જમીનની જરૂર છે તે દર્શાવવું જોઈએ અને ૩૧ ડિસેમ્બર ૧૯૫૬ ના રોજ અથવા તે પહેલાં ભાડૂતને બજાવવામાં આવશે. આવી નોટિસની એક નકલ, તે જ સમયે, મામલતદારને મોકલવામાં આવશે. કલમ ૨૯ હેઠળ કબજા માટેની અરજી ૩૧ માર્ચ ૧૯૫૭ ના રોજ અથવા તે પહેલાં મામલતદાર સમક્ષ કરવામાં આવશે.

(૩) જ્યાં મકાનમાલિક સગીર હોય, અથવા વિધવા હોય, અથવા માનસિક અથવા શારીરિક વિકલાંગતા ધરાવતી વ્યક્તિ હોય અથવા સશસ્ત્ર દળોનો સેવારત સભ્ય હોય તો આવી નોટિસ આપી શકાય છે -

(૧) સગીર દ્વારા તે પુખ્ત વયનો થાય તે તારીખથી એક વર્ષની અંદર;

(૨) વિધવાના હિતધિકારી વારસદાર દ્વારા જમીનમાં તેનું હિત અસ્તિત્વમાં ન રહે તે તારીખથી એક વર્ષની અંદર;

(૩) માનસિક અથવા શારીરિક વિકલાંગતા અસ્તિત્વમાં ન રહે તે તારીખથી એક વર્ષની અંદર; અને

કલમ-૩૨ એક્ટની જોગવાઈ કરે છે કે "ટીલર્સ ડે" ના રોજ ભાડૂત જમીન ખરીદી લીધી હોવાનું મનાય છે. કલમ-૩૨ અહીં નીચે ઉતારવામાં આવી છે:-

કલમ ૩૨ ટીલર્સ ડે ના રોજ ભાડૂતોએ જમીન ખરીદી લીધી હોવાનું મનાશે:-

(૧) ૧ એપ્રિલ ૧૯૫૭ (જે હવે પછી "ટીલર્સ ડે" તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ના પહેલા દિવસે દરેક ભાડૂત, પછીની કલમોની અન્ય જોગવાઈઓને આધીન, સદર દિવસે તેના પર ચાલુ રહેલા તમામ બોજાઓથી મુક્ત, ભાડૂત તરીકે તેના દ્વારા ધરાવવામાં આવતી જમીન તેના મકાનમાલિક પાસેથી ખરીદી લીધી હોવાનું મનાશે, જો -

(એ) આવો ભાડૂત તેનો કાયમી ભાડૂત હોય અને જમીન જાતે ખેડતો હોય;

(બી) આવો ભાડૂત કાયમી ભાડૂત ન હોય પરંતુ ભાડાપટ્ટે આપેલી જમીન જાતે ખેડતો હોય; અને

(૧) મકાનમાલિકે કલમ ૩૧ હેઠળ તેના ભાડાપટ્ટાના સમાપ્તિની નોટિસ આપી ન હોય; અથવા

(૨) નોટિસ કલમ ૩૧ હેઠળ આપવામાં આવી હોય, પરંતુ મકાનમાલિકે જમીનનો કબજો મેળવવા માટે કલમ ૨૯ હેઠળ ૩૧ માર્ચ ૧૯૫૭ ના રોજ અથવા તે પહેલાં મામલતદાર સમક્ષ અરજી કરી ન હોય;

પરંતુ, જો જમીનનો કબજો મેળવવા માટે મકાનમાલિક દ્વારા કલમ ૨૯ હેઠળ કરવામાં આવેલી અરજી મામલતદાર દ્વારા અથવા અપીલમાં કલેક્ટર દ્વારા અથવા આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ બોમ્બે રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા રિવિઝનમાં નામંજૂર કરવામાં આવી હોય, તો ભાડૂત જે તારીખે નામંજૂરીનો અંતિમ હુકમ પસાર કરવામાં આવ્યો હોય તે તારીખે જમીન ખરીદી લીધી હોવાનું મનાશે. જે તારીખે નામંજૂરીનો અંતિમ હુકમ પસાર કરવામાં આવ્યો હોય તે તારીખ હવે પછી "પોસ્ટપોન્ડ ડેટ" તરીકે ઉલ્લેખિત છે.:

કલમ-૩૨એફ ભાડૂતના ખરીદીના અધિકારની જોગવાઈ કરે છે, જ્યાં મકાનમાલિક સગીર હોય.

કલમ-૩૨એફ અહીં નીચે ઉતારવામાં આવી છે:-

કલમ ૩૨એફ જ્યાં મકાનમાલિક સગીર વગેરે હોય ત્યાં ભાડૂતનો ખરીદવાનો અધિકાર:-

(૧) અગાઉની કલમોમાં કંઈપણ સમાવિષ્ટ હોવા છતાં,

(એ) જ્યાં મકાનમાલિક સગીર હોય, અથવા વિધવા હોય, અથવા કોઈ માનસિક અથવા શારીરિક વિકલાંગતા ધરાવતી વ્યક્તિ હોય અથવા સશસ્ત્ર દળોનો સેવારત સભ્ય હોય, ત્યાં ભાડૂતને સદર

મકાનમાલિક કલમ ૩૧ હેઠળ ભાડાપટ્ટો સમાપ્ત કરવા માટે હકદાર હોય તે સમયગાળાની સમાપ્તિથી એક વર્ષની અંદર કલમ ૩૨ હેઠળ આવી જમીન ખરીદવાનો અધિકાર રહેશે;

(બી) જ્યાં ભાડૂત સગીર હોય, અથવા વિધવા હોય અથવા કોઈ માનસિક અથવા શારીરિક વિકલાંગતા ધરાવતી વ્યક્તિ હોય અથવા સશસ્ત્ર દળોનો સેવારત સભ્ય હોય, તો કલમ (એ) ની જોગવાઈઓને આધીન, કલમ ૩૨ હેઠળ જમીન ખરીદવાના અધિકારનો ઉપયોગ કરી શકાશે –

(૧) સગીર દ્વારા તે પુખ્ત વયનો થાય તે તારીખથી એક વર્ષની અંદર;

(૨) વિધવાના હિતધિકારી વારસદાર દ્વારા જમીનમાં તેનું હિત અસ્તિત્વમાં ન રહે તે તારીખથી એક વર્ષની અંદર;

(૩) ભાડૂતની માનસિક અથવા શારીરિક વિકલાંગતા અસ્તિત્વમાં ન રહે તે તારીખથી એક વર્ષની અંદર;

(૪) ભાડૂત સશસ્ત્ર દળોનો સેવારત સભ્ય રહે તે તારીખથી એક વર્ષની અંદર.

(૨) કલમ ૩૨ થી ૩૨ઈ (બંને સહિત) અને કલમ ૩૨જી થી ૩૨આર (બંને સહિત) ની જોગવાઈઓ, જ્યાં સુધી લાગુ થઈ શકે ત્યાં સુધી, આવી ખરીદીને લાગુ પડશે.

કલમ-૩૨જી જોગવાઈ કરે છે કે ટ્રિબ્યુનલ નોટિસ જારી કરશે અને ભાડૂત દ્વારા ચૂકવવામાં આવનાર જમીનની કિંમત નક્કી કરશે.

કલમ-૩૨જી અહીં નીચે ઉતારવામાં આવી છે:—

કલમ ૩૨જી ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા નોટિસો જારી કરવા અને ભાડૂતો દ્વારા ચૂકવવામાં આવનાર જમીનની કિંમત નક્કી કરવા બાબત

(૧) ટીલર્સ કે પછી બને તેટલી વહેલી તકે ટ્રિબ્યુનલ તેના અધિકારક્ષેત્ર હેઠળના દરેક ગામમાં નિર્ધારિત ફોર્મમાં એક જાહેર નોટિસ પ્રકાશિત કરશે અથવા પ્રકાશિત કરાવશે જેમાં આહવાન કરવામાં આવશે –

(એ) તમામ ભાડૂતો કે જેઓ કલમ ૩૨ હેઠળ જમીનો ખરીદી લીધી હોવાનું મનાય છે,

(બી) આવી જમીનોના તમામ મકાનમાલિકો, અને

(સી) તેમાં હિત ધરાવતા અન્ય તમામ લોકો, નોટિસમાં નિર્દિષ્ટ તારીખે તેની સમક્ષ હાજર થવા માટે. ટ્રિબ્યુનલ આવા દરેક ભાડૂત, મકાનમાલિક અને શક્ય હોય ત્યાં સુધી, અન્ય વ્યક્તિઓને વ્યક્તિગત રીતે નોટિસ જારી કરશે જેમાં તેમાંથી દરેકને જાહેર નોટિસમાં નિર્દિષ્ટ તારીખે તેની સમક્ષ હાજર થવાનું આહવાન કરવામાં આવશે.

(૨) ટ્રિબ્યુનલ નિર્ધારિત રીતે ભાડૂતનું નિવેદન નોંધશે કે તે ભાડૂત તરીકે તેના દ્વારા ધરાવવામાં આવતી જમીન ખરીદવા તૈયાર છે કે નથી.

(૩) જ્યાં કોઈ ભાડૂત હાજર થવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા નિવેદન કરે કે તે જમીન ખરીદવા તૈયાર નથી, ત્યાં ટ્રિબ્યુનલ લેખિત હુકમ દ્વારા જાહેર કરશે કે આવો ભાડૂત જમીન ખરીદવા તૈયાર નથી અને ખરીદી બિનઅસરકારક છે:

પરંતુ, જો આવો હુકમ કોઈ પક્ષકારની ગેરહાજરીના ડિફોલ્ટમાં પસાર કરવામાં આવે છે, તો ટ્રિબ્યુનલ તે પક્ષકારોને આવા હુકમની જાણ કરશે અને જે પક્ષકારના ડિફોલ્ટ પર હુકમ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો તે તેને

હુકમની જાણ કરવામાં આવી હોય તે તારીખથી ૬૦ દિવસની અંદર તેની સમીક્ષા માટે અરજી કરી શકે છે.

(૪) જો ભાડૂત ખરીદવા તૈયાર હોય, તો ટ્રિબ્યુનલ, ભાડૂત અને મકાનમાલિક અને આવી જમીનમાં હિત ધરાવતા અન્ય તમામ વ્યક્તિઓને સાંભળવાની તક આપ્યા પછી અને તપાસ કર્યા પછી, કલમ ૩૨એચ અને કલમ ૬૩એ ની પેટા-કલમ (૩) ની જોગવાઈઓ અનુસાર આવી જમીનની ખરીદ કિંમત નક્કી કરશે:

(૫) જે ભાડૂત પોસ્ટપોન્ડ ડેટ પર જમીન ખરીદી લીધી હોવાનું મનાય છે તેવા કિસ્સામાં ટ્રિબ્યુનલ, સદર તારીખ પછી બને તેટલી વહેલી તકે જમીનની કિંમત નક્કી કરશે.

(૬) જો આ અધિનિયમના પરિશિષ્ટ ૩ માં ઉદ્દેખિત કોઈપણ લેન્ડ ટેન્ચોર્સ એબોલિશન એક્ટની જોગવાઈઓ દ્વારા અથવા તેના હેઠળની કોઈપણ જમીન, તેના ધારકને તે શરતે ફરીથી મંજૂર કરવામાં આવે છે કે તે ટ્રાન્સફર કરી શકાય તેમ ન હતી, તો આવી શરત ફરીથી મંજૂર કરતા પહેલા બનાવવામાં આવેલા ભાડાપટ્ટા પર આવી જમીન ધરાવતી કોઈપણ વ્યક્તિના અધિકારને અસર કરતી હોવાનું માનવામાં આવશે નહીં અને આવી વ્યક્તિ ભાડૂત તરીકે આ કલમ હેઠળ જમીન ખરીદી લીધી હોવાનું મનાશે, જાણે કે તે ટ્રાન્સફર કરી શકાય તેમ ન હતી તેવી શરત ફરીથી મંજૂરીની શરત ન હોય.

કલમ-૩૨એમ જોગવાઈ કરે છે કે ભાડૂત-ખરીદનાર ખરીદ કિંમત ચૂકવવામાં નિષ્ફળ જશે તો ખરીદી બિનઅસરકારક રહેશે.

કલમ-૩૨એમ અહીં નીચે ઉતારવામાં આવી છે:-

કલમ-૩૨એમ આપેલ સમયગાળાની અંદર એકસાથે અથવા હમામાં ખરીદ કિંમત ચૂકવવામાં ભાડૂતની નિષ્ફળતા પર ખરીદી બિનઅસરકારક રહેવા બાબત:-

(૧) એકસાથે કિંમત જમા કરાવવા પર અથવા આવી કિંમતના છેલ્લા હમા પર ટ્રિબ્યુનલ જમીનના સંબંધમાં ભાડૂતને નિર્ધારિત ફોર્મમાં ખરીદીનું પ્રમાણપત્ર જારી કરશે. આપું પ્રમાણપત્ર ખરીદીનો નિર્ણાયક પુરાવો હશે, જો ભાડૂત કલમ ૩૨કે ની પેટા-કલમ (૧) ની કલમ (૨) હેઠળ નક્કી કરેલા સમયગાળાની અંદર એકસાથે રકમ ચૂકવવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા કોઈપણ સમયે ચાર હમાની બાકી રકમમાં હોય તો ખરીદી બિનઅસરકારક રહેશે અને જમીન કલમ ૩૨પી હેઠળ કલેક્ટરના નિકાલ પર રહેશે અને આવા ભાડૂત દ્વારા જમીનની કિંમત તરફ જમા કરાવેલી કોઈપણ રકમ તેને પરત કરવામાં આવશે.

(૨) જ્યાં ભાડૂત ચાર હમા બાકી હોય, તો તે છેલ્લા હમાના ડિફોલ્ટની તારીખથી ત્રણ મહિનાની અંદર ટ્રિબ્યુનલને ડિફોલ્ટ માફ કરવા માટે અરજી કરી શકે છે કે તે, પૂરતા કારણોસર, હમા ચૂકવવામાં અસમર્થ હતો અને જો ટ્રિબ્યુનલ યોગ્ય લાગે તેવી તપાસ કર્યા પછી, સંતુષ્ટ થાય, તો ટ્રિબ્યુનલ બાકી રકમની ચુકવણી માટે વધુ સમય આપી શકે છે અને તે હેતુ માટે હમાની સંખ્યા સોળ સુધી વધારી શકે છે. જો ભાડૂત ત્યારબાદ કોઈપણ સમયે ચાર હમા બાકી હોય અથવા આમ લંબાવવામાં આવેલ સમયગાળાની અંદર ખરીદ કિંમતની ચુકવણીમાં ડિફોલ્ટ કરેલ હોય, તો પેટા-કલમ (૧) માં પૂરી પાડેલ મુજબ ખરીદી બિનઅસરકારક રહેશે.

કલમ-૪૦ ભાડૂતના મૃત્યુ પર ભાડાપટ્ટા ચાલુ રાખવાની જોગવાઈ કરે છે. કલમ-૪૦ અહીં નીચે ઉતારવામાં આવી છે:-

કલમ ૪૦ ભાડૂતના મૃત્યુ પર ભાડાપટ્ટા ચાલુ રહેવા બાબત:-

(૧) જ્યાં ભાડૂત (કાયમી ભાડૂત સિવાય) મૃત્યુ પામે છે, ત્યાં મકાનમાલિક મૃતક ભાડૂતના એવા વારસદાર અથવા વારસદારો જેઓ ભાડાપટ્ટો ચાલુ રાખવા તૈયાર હોય તેમને તે જ નિયમો અને શરતો પર ભાડાપટ્ટો ચાલુ રાખ્યો હોવાનું મનાશે કે જેના પર આવો ભાડૂત તેના મૃત્યુ સમયે તે ધરાવતો હતો.

(૨) જ્યાં ભાડાપટ્ટો મૃતક ભાડૂતની વિધવા સિવાયના વારસદારોને વારસામાં મળે છે, ત્યાં આવી વિધવાને આવી જમીનના નફા પર ભરણપોષણ માટે ચાર્જ રહેશે.

૧૧. હાથ પરના કેસમાં, મહેસૂલ સત્તાવાળાઓ દ્વારા અરજદારો વિરુદ્ધ ત્રણ એકસમાન તારણો નોંધવામાં આવ્યા છે. હાથ પરની અરજી બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળની એક છે. હાઈકોર્ટની મર્યાદા જ્યારે અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળ સત્તાનો ઉપયોગ કરે છે ત્યારે તે ન્યાયિક દેખરેખની છે અને હકીકતોના તારણોને ઉથલાવી દેવા માટે તેનો ઉપયોગ કરી શકાતો નથી, ભલે તે કેટલા પણ ભૂલભરેલા હોય.

૧૨. શ્રી રામ રામ નારાયણ મેધી વિ. બોમ્બે રાજ્ય; ૧૯૫૪ એસ.સી.આર. ૫૬૫ માં સુપ્રીમ કોર્ટની બંધારણીય બેન્ચે સિદ્ધાંતો સ્પષ્ટપણે નીચે મુજબ નિર્ધારિત કર્યા છે: "અનુચ્છેદ ૨૨૭ દ્વારા આપવામાં આવેલી દેખરેખની આ સત્તાનો, ડાલમિયા જૈન એરવેઝ લિ. વિ. સુકુમાર મુખર્જીમાં હરીસ સી.જે. દ્વારા ધ્યાન દોરવામાં આવ્યા મુજબ, ખૂબ જ સંયમપૂર્વક અને માત્ર યોગ્ય કેસોમાં જ ઉપયોગ થવો જોઈએ જેથી ગૌણ અદાલતોને તેમના સત્તાની મર્યાદામાં રાખી શકાય અને માત્ર ભૂલો સુધારવા માટે નહીં".

૧૩. સુપ્રીમ કોર્ટની અન્ય બંધારણીય બેન્ચ દ્વારા નાગેન્દ્ર નાથ બોરા અને અન્ય વિ. કમિશનર ઓફ હિલ્સ ડિવિઝન એન્ડ અપીલ્સ, આસામ અને અન્ય, ૧૯૫૮ એસ.સી.આર. ૧૨૪૦ માં પણ એ જ મત પુનરાવર્તિત કરવામાં આવ્યો હતો. બાથુત મટ રાયચંદ ઓસ્વાલ વિ. લક્ષ્મીબાઈ આર. ટાર્ટા અને અન્ય, (૧૯૭૫) ૧ એસ.સી.સી. ૮૫૮ માં બોમ્બે રેન્ડ્સ, હોટેલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેન્ડ્સ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭ હેઠળ મકાનમાલિક અને ભાડૂત વચ્ચેના મુકદ્દમા સાથે કામ કરતી વખતે, સુપ્રીમ કોર્ટે તેના અગાઉના નિર્ણયો પર આધાર રાખીને નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું:-

"જો હકીકતની ભૂલ, ભલે તે રેકૉર્ડ પર દેખીતી હોય, રિટ ઓફ સર્ટિઓરારી દ્વારા સુધારી શકાતી નથી તો તે અનુસરે છે કે તે અનુચ્છેદ-૨૨૭ હેઠળ તેના અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરતી હાઈકોર્ટ દ્વારા સુધારવાને પાત્ર નથી. અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળ દેખરેખની સત્તાનો ઉપયોગ હકીકતની ભૂલ સુધારવા માટે કરી શકાતો નથી જે માત્ર ઉપલી અદાલત અપીલ કોર્ટ તરીકે તેની વૈધાનિક સત્તાનો ઉપયોગ કરીને કરી શકે છે. હાઈકોર્ટ અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળ તેના અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવાના બહાને પોતાની જાતને અપીલ કોર્ટમાં બદલી શકતી નથી જ્યારે ધારાસભાએ અપીલનો અધિકાર આપ્યો ન હોય અને ગૌણ અદાલત અથવા ટ્રિબ્યુનલના નિર્ણયને હકીકતો પર અંતિમ બનાવ્યો હોય".

૧૪. હું 'ઈશ્વરલાલ મોહનલાલ ઠક્કર વિ. પશ્ચિમ ગુજરાત વીજ કંપની લિમિટેડ અને અન્ય', (૨૦૧૪) ૬ એસ.સી.સી. ૪૩૪ ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા કરવામાં આવેલા અવલોકનોની નોંધ લઉં છું.

૧૫. મજૂર અદાલતના તેના ચુકાદાના તારણોને રદ કરવા માટે ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળ તેની સત્તાનો ઉપયોગ કરવામાં હાઈકોર્ટે ભૂલ કરી છે કારણ કે તે સારી રીતે સ્થપાયેલો કાયદો છે કે હાઈકોર્ટ અપીલ કોર્ટ તરીકે બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળ તેની સત્તાનો ઉપયોગ કરી શકતી નથી અથવા પુરાવાનું પુનઃ મૂલ્યાંકન કરી શકતી નથી અને વિવાદાસ્પદ મુદ્દાઓ પર તેના તારણો નોંધી શકતી નથી. માત્ર જો કાયદાની કોઈ ગંભીર ભૂલ હોય અથવા નોંધાયેલા તારણો રેકૉર્ડ પર દેખીતી ભૂલથી પીડાતા હોય, તો જ હાઈકોર્ટ નીચલી અદાલતનો હુકમ રદ કરી શકે છે. વર્તમાન કેસમાં મજૂર અદાલતે તેના મૂળ અધિકારક્ષેત્રનો સંતોષકારક રીતે ઉપયોગ કર્યો છે અને રેકૉર્ડ પરની હકીકતો અને કાનૂની પુરાવાઓનું યોગ્ય મૂલ્યાંકન કર્યું છે અને એક સુવ્યવસ્થિત હુકમ આપ્યો છે અને અપીલકર્તાની તરફેણમાં વિવાદના મુદ્દાઓનો જવાબ આપ્યો છે. હાઈકોર્ટ પાસે તેમાં હસ્તક્ષેપ કરવાનું કોઈ કારણ ન હતું કારણ કે મજૂર અદાલતનો ચુકાદો મજબૂત અને સચોટ તર્ક પર આધારિત હતો, જેણે ન્યાયના હેતુઓ પૂરા કર્યા છે.

૧૬. શાલિની શ્યામ શેઠી અને અન્ય વિ. રાજેન્દ્ર શંકર પાટીલના કેસમાં ઉલ્લેખ કરવો સુસંગત છે, હાઈકોર્ટની અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળ તેના અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવાની મર્યાદાઓ અંગે, પેરા ૪૯ માં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે— અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળ હસ્તક્ષેપની સત્તા ન્યૂનતમ રાખવી જોઈએ જેથી ન્યાયનું ચક્ર થંભી ન જાય અને હાઈકોર્ટની ગૌણ ટ્રિબ્યુનલ અને અદાલતોની કામગીરીમાં

લોકોનો વિશ્વાસ જાળવી રાખવા માટે ન્યાયનો સ્ત્રોત શુદ્ધ અને પ્રદૂષિત રહે. એવું પણ ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે- હાઈકોર્ટ, તરત જ, બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળ તેની દેખરેખની સત્તાનો ઉપયોગ કરીને, તેનાથી ઉતરતી ટ્રિબ્યુનલ અથવા અદાલતોના હુકમોમાં હસ્તક્ષેપ કરી શકે નહીં. અથવા તો તે, આ સત્તાનો ઉપયોગ કરીને, તેના તાબા હેઠળની અદાલત અથવા ટ્રિબ્યુનલના હુકમો પર અપીલ કોર્ટ તરીકે કાર્ય કરી શકે નહીં. તેથી તે સ્પષ્ટ છે, કે હાઈકોર્ટે બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળ તેની સત્તાનો ઉપયોગ વિવેકપૂર્ણ રીતે અને ન્યાયના હેતુઓને આગળ વધારવા માટે કરવો જોઈએ.

૧૭. હરજિન્દર સિંઘ વિ. પંજાબ સ્ટેટ વેરહાઉસિંગ કોર્પોરેશનના કેસમાં, આ કોર્ટે ઠરાવ્યું હતું કે,

"૨૦.....ઉપરોક્ત ચર્ચાને ધ્યાનમાં રાખીને, અમે ઠરાવીએ છીએ કે હાઈકોર્ટના વિદ્વાન સિંગલ જજે ગંભીર અધિકારક્ષેત્રની ભૂલ કરી છે અને મજૂર અદાલત દ્વારા ૩.૮૭,૫૮૨ ના વળતર સાથે પસાર કરવામાં આવેલા પુનઃસ્થાપિત કરવાના ચુકાદામાં સંપૂર્ણપણે પાયાવિહોણી દલીલ પર વિચાર કરીને ગેરવાજબી રીતે હસ્તક્ષેપ કર્યો છે કે અપીલકર્તાની નિમણૂક બંધારણ અને નિયમનની કલમ ૧૪ અને ૧૬ ના ઉલ્લંઘનમાં કરવામાં આવી હતી."

૧૮. મજૂર અદાલતના ચુકાદા અને હુકમને રદ કરવામાં હાઈકોર્ટે ભૂલ કરી છે કે નહીં તે નક્કી કરવા માટે હાઈકોર્ટની ન્યાયિક સમીક્ષાની સત્તાનો અહીં ઉલ્લેખ કરવો જોઈએ. હેઈન્ઝ ઈન્ડિયા પ્રા. લિ. અને અન્ય વિ. યુપી રાજ્યના કેસમાં આ

કોર્ટે રીડ વિ. સ્કોટલેન્ડના સેક્રેટરી ઓફ સ્ટેટના કેસમાં ન્યાયિક સમીક્ષાની સત્તા પર રાખેલ સ્થિતિનો સંદર્ભ આપ્યો હતો, જેમાં એવું જણાવાયું છે કે :-

"ન્યાયિક સમીક્ષામાં નિર્ણયની કાનૂની માન્યતા સામે પડકાર સામેલ છે. તે સમીક્ષા અદાલતને કેસની ગુણદોષ વિશે પોતાનો મત રચવાના ઉદ્દેશ્ય સાથે પુરાવાની તપાસ કરવાની મંજૂરી આપતી નથી. એવું બની શકે છે કે જે ટ્રિબ્યુનલના નિર્ણયને પડકારવામાં આવી રહ્યો છે તેણે એવું કંઈક કર્યું છે જે કરવાની તેની પાસે કાયદેસર સત્તા ન હતી. તેણે કદાચ સત્તાનો દુરુપયોગ અથવા ગેરઉપયોગ કર્યો હોઈ શકે છે. તેણે એવી પ્રક્રિયાઓથી દૂર કર્યું હોઈ શકે છે જે તેણે કાનૂન દ્વારા અથવા સામાન્ય કાયદામાં નિષ્પક્ષતાની બાબત તરીકે અવલોકન કરવું જોઈતું હતું. નિર્ણયોની વાત કરીએ તો તે વિકૃત અથવા અતાર્કિક અથવા જેની જરૂર હતી તેનાથી ઘણું અપ્રમાણસર હોઈ શકે છે. અથવા નિર્ણય કાનૂની ખામીના સંબંધમાં ભૂલભરેલો હોઈ શકે છે, ઉદાહરણ તરીકે, પુરાવાની ગેરહાજરી અથવા તેને ટેકો આપવા માટે પૂરતા પુરાવાના અભાવ દ્વારા, અથવા અપ્રસ્તુત બાબતને ધ્યાનમાં લેવાથી, અથવા કોઈપણ કારણસર સંબંધિત બાબતને ધ્યાનમાં લેવામાં નિષ્ફળતા દ્વારા, અથવા વૈધાનિક જોગવાઈની શરતોના કેટલાક ગેરસમજ દ્વારા જેને નિર્ણય લેનારને લાગુ કરવાની જરૂર છે. પરંતુ નિર્ણય કાનૂની ખામીઓથી દૂષિત છે કે કેમ તે જોવા માટે પુરાવાની તપાસ કરવી પડી શકે છે તે સંપૂર્ણપણે સ્પષ્ટ છે કે સમીક્ષાના કિસ્સામાં, સામાન્ય અપીલથી અલગ તરીકે, કોર્ટ પુરાવાના પોતાના પસંદગીના મતને બનાવવા વિશે સેટ કરી શકશે નહીં."

૧૫. હવે હું મહેસૂલ ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા હુકમ તરફ ધ્યાન આપું, ટ્રિબ્યુનલે તેના હુકમમાં નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું છે:-

"કે ગામ લાડવી, તા. કામરેજની મહેસૂલી હદમાં આવેલ સર્વે નં. ૭૪, બ્લોક નં. ૮૬, જેનું માપ છે. ૧-૭૮-૩૭ ચો.મીટર છે તેવી જમીન આવેલી છે. સ્વીકૃતપણે, જમીન મૂળરૂપે એક ભગવાનભાઈ ઘેલાભાઈની હતી અને હાલના અરજદાર તેમજ સામાવાળા નં. ૨ તેમની પુત્રીઓ છે. હાલના સામાવાળા નં. ૧ એ એક અરજી દાખલ કરી હતી કે તેમના દાદા કાળાભાઈ વાર્ષિક રૂ.૩૦૦/- ના દરે ભાડૂત તરીકે દાવો કરાચેલી જમીન ખેડતા હતા. કાળાભાઈના મૃત્યુ પછી, ભાડાપટ્ટાના અધિકારો કેશવલાલ કલ્યાણભાઈને વારસામાં મળ્યા છે અને હકોના પત્રકમાં સંરક્ષિત ભાડૂત તરીકે તેમનું નામ નોંધવામાં આવ્યું હતું. તેથી, તેમણે ખરીદ કિંમત નક્કી કરવા માટે અરજ કરી અને વચગાળાની રાહત માટે પણ માંગણી કરી. એવું જાણવા મળે છે કે પક્ષકારો એટલે કે હાલના અરજદાર તેમજ સામાવાળાઓને નોટિસો બજાવવામાં આવી હતી. અરજી ટેનન્સી કેસ નં. ૬/૯૫ તરીકે નોંધવામાં આવી હતી. કાર્યવાહી દરમિયાન, હાલના અરજદારે એક અરજી દાખલ કરી કે સામાવાળા નં. ૧ (અરજદાર) કેશવભાઈ ઈંગ્લેન્ડમાં રહે છે અને બ્રિટિશ નાગરિકત્વ મેળવ્યું છે અને ભારતનું નાગરિકત્વ ગુમાવ્યું છે. તેથી, તેઓ કોઈપણ ભાડાપટ્ટાના અધિકારો ધરાવી શકે નહીં અને તેવો દાવો કરી શકે નહીં. એવું વધુમાં દાવો કરવામાં આવ્યો હતો કે કેશવભાઈના પાપર ઓફ એટર્ની હોલ્ડર એટલે કે ભીખાભાઈએ દાવો કરાચેલી જમીન પર અતિક્રમણ કર્યું છે અને, તેથી, તેમણે અરજ કરી કે અધિકારક્ષેત્રના આ પ્રારંભિક મુદ્દાનો પ્રથમ નિર્ણય લેવામાં આવે. સામાવાળા નં. ૧ એ પોતાનો જવાબ રજૂ કર્યો કે પાપર ઓફ એટર્ની હોલ્ડર ભીખાભાઈ સામાવાળા નં. ૧ કેશવભાઈ કલ્યાણભાઈની બાબતોનું સંચાલન કરી રહ્યા છે અને, તેથી, તેઓ અતિક્રમણ કરનાર નથી અને પ્રારંભિક મુદ્દાની મંજૂરી આપવાનો કે નિર્ણય લેવાનો કોઈ પ્રશ્ન જરૂરી નથી. હાલના અરજદાર વતી વધુમાં દાવો કરવામાં આવ્યો હતો કે જ્યારે સામાવાળા નં. ૧ એ નાગરિકત્વ ગુમાવ્યું છે, ત્યારે

તેઓ કોઈપણ મિલકત ધરાવી શકતા નથી, ભાડૂત તરીકે ખેતીની જમીન તો દૂરની વાત છે અને પાવર ઓફ એટર્નીના દસ્તાવેજમાં પણ ભાડૂતના રહેઠાણનો ઇંગ્લેન્ડમાં ઉલ્લેખ છે. એવું વધુમાં જાણવા મળે છે કે રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજ પુરાવાના આધારે, મામલતદાર અને એએલટી, કામરેજે, અરજી મંજૂર કરી અને ખરીદ કિંમત રૂ.૩૮૧૨/- નક્કી કરી. આ હુકમથી નારાજ થઈને, હાલના અરજદારે વિદ્વાન ડેપ્યુટી કલેક્ટર (એલ.આર.) સુરત સમક્ષ ટેનન્સી અપીલ નં. ૧૩૯/૯૬ દાખલ કરી હતી, જે તેમના તારીખ ૨૯.૧૨.૧૯૯૭ ના હુકમ દ્વારા નામંજૂર કરવામાં આવી હતી અને, તેથી, અરજદાર દ્વારા હાલની રિવિઝન એપિલિકેશન દાખલ કરવામાં આવી છે.

૩. અરજદારના વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી છે કે મૂળ જમીન ભગવાનભાઈ ઘેલાભાઈની હતી અને તેમના મૃત્યુ પછી, માલિકી તેમની બે પુત્રીઓ અને એક માલિક દલપતરામને વારસામાં મળી હતી. સદર દલપતરામ પાગલ હતા અને તેઓ પણ મૃત્યુ પામ્યા. એવું વધુમાં દાવો કરવામાં આવે છે કે દાવો કરાયેલી જમીન કાળાભાઈ દેવજીભાઈને ભાડે આપવામાં આવી હતી અને તેમના મૃત્યુ પછી, ભાડાપટ્ટાના અધિકારો તેમના પુત્ર કલ્યાણભાઈ કાળાભાઈને વારસામાં મળ્યા હતા અને ત્યારબાદ તે સામાવાળા નં. ૧ કેશવભાઈ કલ્યાણભાઈને વારસામાં મળ્યા હતા. પરંતુ, આ કેશવભાઈ કલ્યાણભાઈ જમીન જાતે ખેડતા ન હતા અને તેમણે ભાડૂત તરીકે ભારતનું નાગરિકત્વ મેળવ્યું ન હતું પરંતુ યુનાઈટેડ કિંગડમના નાગરિક બન્યા છે અને, તેથી, તેમને હવે ભાડૂત તરીકે ગણી શકાય નહીં અને તેઓ તેમના ભાડાપટ્ટાના અધિકારો ચાલુ રાખી શકે નહીં. એવું વધુમાં રજૂ કરવામાં આવે છે કે મામલતદાર સમક્ષ ટેનન્સી કેસ નં. ૬/૯૫ માં, અધિકારક્ષેત્રનો પ્રારંભિક મુદ્દો ઉઠાવવામાં આવ્યો હતો પરંતુ તે નક્કી કરવામાં આવ્યો નથી અને કોઈ પુરાવા નોંધ્યા વિના, સીધી જ, ખરીદ કિંમત નક્કી કરવામાં આવી હતી. અપીલમાં પણ, એ જ

પ્રક્રિયા અનુસરવામાં આવી છે અને, તેથી, બંને નીચલી અદાલતો દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા હુકમો અયોગ્ય અને ગેરકાયદેસર છે. એવો પણ દાવો કરવામાં આવ્યો હતો કે લેખિત જવાબમાં, સામાવાળા નં. ૧ એ પણ સ્વીકાર્યું છે કે અરજદાર દ્વારા અધિકારક્ષેત્રના મુદ્દા પર ઉઠાવવામાં આવેલો પ્રારંભિક મુદ્દો એ કાયદા અને હકીકતોનો મિશ્ર પ્રશ્ન છે અને, તેથી, પુરાવા નોંધ્યા વિના તે નક્કી કરી શકાય નહીં. એવું વધુમાં રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું કે સામાવાળા નં. ૧ ના ભારતીય નાગરિકત્વનો કોઈ પુરાવો રજૂ કરવામાં આવ્યો નથી અને મહત્વપૂર્ણ પ્રશ્નની અવગણના કરવામાં આવી છે. તેથી, રિવિઝન એપિલેકેશન મંજૂર કરવી જોઈએ.

જ. સામાવાળા નં. ૧ વતી, એવો દાવો કરવામાં આવ્યો છે કે હાલના અરજદારના જણાવ્યા મુજબ પણ, હાલના સામાવાળા નં. ૧ ના દાદા નોંધાયેલ સંરક્ષિત ભાડૂત હતા અને, તેથી, સામાવાળા નં. ૧ ૧.૪.૧૯૫૭ થી ડીમ્ડ પરચેઝર બની ગયા છે. વર્તમાન સામાવાળા નં. ૧ ને વારસામાં મળેલા ભાડાપટ્ટાના અધિકારો દર્શાવવા માટે રેકૉર્ડ પર પુષ્કળ દસ્તાવેજ પુરાવા છે. એવો વધુ દાવો કરવામાં આવે છે કે ભગવાનભાઈના પુત્ર દલપતભાઈ સંબંધી હતા અને ગાર્ડિયન્સ એન્ડ વોર્સ એક્ટ હેઠળની કાર્યવાહીમાં, નાઝર ડિસ્ટ્રિક્ટ કોર્ટે સદર પાગલ દલપતભાઈના વાલીની નિમણૂક કરી હતી અને સામાવાળા નં. ૧ ડિસ્ટ્રિક્ટ કોર્ટમાં દર વર્ષે રૂ.૩૦૦/- જમા કરાવતા હતા જેના માટે રસીદોના દસ્તાવેજ પુરાવા રજૂ કરવામાં આવ્યા છે અને, તેથી, ભાડાપટ્ટાના અધિકારો નક્કી કરવાનો કોઈ પ્રશ્ન જ નથી જે અરજીની તારીખે પહેલેથી જ અસ્તિત્વમાં હતા.

પ. મેં મામલતદાર અને એએલટી ની ફાઈલનો ચિંતાતુર રીતે અભ્યાસ કર્યો છે. તેના પાના ૧૪૩ પર, તારીખ ૧.૨.૧૯૫૩ ની ફેરફાર નોંધ નં. ૩૭ ની નકલ છે. તેથી, હવે એમાં કોઈ શંકા નથી કે હાલના સામાવાળા

નં. ૧ કેશવભાઈને દાવો કરાયેલી જમીનના ભાડૂત તરીકે ભાડાપટ્ટાના અધિકારો વારસામાં મળ્યા છે. નાઝર ડિસ્ટ્રિક્ટ કોર્ટ દ્વારા જારી કરાયેલ પાના ૧૦૯ થી ૧૪૧ સુધીની ભાડાની રસીદો પણ દાવો કરાયેલી જમીનના સંદર્ભમાં ચૂકવવામાં આવેલ અથવા જમા કરાવેલ ભાડાની રકમ દર્શાવવા જાય છે. ભીખાભાઈ મકનભાઈના નામે પાવર ઓફ એટર્નીનો દસ્તાવેજ વર્ષ ૧૯૯૦ નો છે.

૬. કેસની ફાઈલ અને રેકૉર્ડ પરના દસ્તાવેજ પુરાવા જોતાં, એ હકીકત વિશે કોઈ શંકા રહેતી નથી કે અધિનિયમ અમલમાં આવ્યો તે પહેલાં કેશવભાઈ કલ્યાણભાઈ દાવો કરાયેલી જમીનમાં નોંધાયેલ સંરક્ષિત ભાડૂત છે. અરજદાર-મકાનમાલિકના વિદ્વાન વકીલે પ્રશ્ન ઉઠાવ્યો છે કે કેશવભાઈ કલ્યાણભાઈએ બ્રિટિશ નાગરિકત્વ મેળવ્યું હોવાથી અને ભારતીય નાગરિકત્વ છોડી દીધું હોવાથી તેઓ ભારતમાં ખેતીની જમીન તો દૂર કોઈપણ મિલકત ધરાવવા માટે હકદાર નથી. અલબત્ત, રેકૉર્ડ પર એ દર્શાવવા માટે કોઈ પુરાવો નથી કે તેમણે બ્રિટિશ નાગરિકત્વ મેળવ્યું છે કે ભારતીય નાગરિકત્વ છોડી દીધું છે. મામલતદાર અને એએલટી સમક્ષ મકાનમાલિક દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી અરજીમાં પણ, ભાડૂત દ્વારા બ્રિટિશ નાગરિકત્વ મેળવ્યાની કોઈ તારીખની દલીલ કરવામાં આવી નથી. પરંતુ, હકીકત એ રહે છે કે વર્ષ ૧૯૫૩ માં પોસ્ટ કરાયેલ અને પ્રમાણિત કરાયેલ ફેરફાર નોંધ નં. ૩૭ ની રૂએ, સદર કેશવભાઈ દાવો કરાયેલી જમીનના નોંધાયેલ ભાડૂત હતા અને, તેથી, ૧.૪.૧૯૫૭ ના રોજ, એટલે કે ટીલર્સ કે ના રોજ, તેઓ ડીમ્ડ પરચેઝર બની જાય છે. મકાનમાલિકનો એવો કેસ નથી કે સદર કેશવભાઈએ ૧.૪.૧૯૫૭ પહેલાં બ્રિટિશ નાગરિકત્વ પ્રાપ્ત કર્યું હતું.

૭. રેકૉર્ડ પર એ સ્વીકૃત હકીકત છે કે એક ચા બીજા કારણસર, ઉદાહરણ તરીકે કહીએ તો, મૃતક દલપતભાઈ પાગલ હતા અને પ્રમાણિત

મકાનમાલિક હતા, કલમ ૩૨૭ હેઠળની કાર્યવાહી થઈ શકી ન હતી, પરંતુ જો એવું ન હોત તો, અધિનિયમની કલમ ૩૨૭ હેઠળનો ચુકાદો, અધિનિયમ ૧.૪.૧૯૫૭ પછી અમલમાં આવ્યા પછી તરત જ નોંધાયેલા સંરક્ષિત ભાડૂતની તરફેણમાં ચોક્કસપણે પસાર કરવામાં આવ્યો હોત. હવે એક કાલ્પનિક પરિસ્થિતિને ધ્યાનમાં લો કે જો કલમ ૩૨૭ હેઠળની કાર્યવાહી ૧.૪.૧૯૫૭ પછી અને કેશવભાઈ યુનાઈટેડ કિંગડમ જવા રવાના થયા તે પહેલાં તરત જ થઈ શકી હોત, તો શું એવું કહી શકાય કે બ્રિટિશ નાગરિકત્વ મેળવવાના કારણે, કલમ ૩૨૭ હેઠળની કાર્યવાહી રદ કરવાની જરૂર હતી. નોંધનીય છે કે કલમ ૩૨૭ હેઠળની કાર્યવાહી અગાઉ થઈ ન હતી તે હકીકત હોવા છતાં, તે જ સમયે, મકાનમાલિકે પણ ભાડૂત પાસેથી દાવો કરાયેલી જમીનનો કબજો પાછો મેળવવા માટે કલમ ૩૨એસ, ટી અથવા યુ હેઠળ કોઈ પગલાં લીધા નથી. હવે, કબજો મેળવવાની મર્યાદા દાયકાઓ પહેલા જ પૂરી થઈ ગઈ છે, મકાનમાલિક વતી ઉઠાવવામાં આવેલો પ્રશ્ન બિનજરૂરી બની જાય છે. તેથી, મને બંને નીચલી અદાલતો દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા હુકમોમાં હસ્તક્ષેપ કરવાના કોઈ કારણો દેખાતા નથી.

૮. પરિણામે, નીચે મુજબનો હુકમ પસાર કરવામાં આવે છે.

હુકમ

રિવિઝન એપિલકેશન નં. ટેન.બી.એસ.૫૪/૯૮ આથી નામંજૂર કરવામાં આવે છે"

૧૬. જીઆરટી ટેનન્સી એક્ટની કલમ-૭૬ હેઠળ સત્તાનો ઉપયોગ કરી રહી હતી, જે નીચે મુજબ વાંચે છે:-

"૭૬. રિવિઝન

(૧) બોમ્બે રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલ એક્ટ, ૧૯૫૭ (૧૯૫૮ નો બોમ્બે. ૩૧) માં કંઈપણ સમાવિષ્ટ હોવા છતાં, સદર અધિનિયમ હેઠળ રચાયેલી ગુજરાત રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ માત્ર નીચેના કારણોસર કલમ ૩૨પી હેઠળના હુકમ અથવા કલમ ૩૨જી ની પેટા-કલમ (જ) હેઠળના હુકમ સામે અપીલ સિવાય કલેક્ટરના કોઈપણ હુકમ સામે રિવિઝન માટે અરજી કરી શકાશે:-

(એ) કે કલેક્ટરનો હુકમ કાયદા વિરુદ્ધ હતો,

(બી) કે કલેક્ટર કાયદાનો કોઈ મહત્વપૂર્ણ મુદ્દો નક્કી કરવામાં નિષ્ફળ ગયા છે, અથવા

(સી) કે આ અધિનિયમ દ્વારા પૂરી પાડવામાં આવેલી પ્રક્રિયાને અનુસરવામાં કોઈ નોંધપાત્ર ખામી હતી અથવા પુરાવા લેવામાં નિષ્ફળતા હતી અથવા મહત્વપૂર્ણ પુરાવાની મૂલવણી કરવામાં ભૂલ હતી જેના પરિણામે ન્યાયની નિષ્ફળતા થઈ છે.

(૨) આ કલમ હેઠળની અરજીઓ નક્કી કરવામાં ગુજરાત મહારાષ્ટ્ર રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલ એવી પ્રક્રિયાને અનુસરશે જે ગુજરાત રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલ સાથે સલાહમસલત કર્યા પછી આ અધિનિયમ હેઠળ બનાવેલા નિયમો દ્વારા નિર્ધારિત કરવામાં આવે."

તે ઉપરોક્ત જોગવાઈમાં ઉદ્દેખિત મર્યાદિત આધાર પર રિવિઝનલ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરી શકે છે, જો તેને કલેક્ટરનો હુકમ કાયદાની વિરુદ્ધ જણાય, જ્યાં કલેક્ટર કાયદાના ભૌતિક મુદ્દાને નક્કી કરવામાં નિષ્ફળ ગયા હોય અથવા જ્યાં કોઈ નોંધપાત્ર પ્રક્રિયાગત ખામી હોય.

૧૭. બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ એગ્રિકલ્ચરલ લેન્ડ્સ એક્ટને લગતો કાયદો છે ત્યાં સુધી તેના વિવિધ નિર્ણયોમાં સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા સમજાવ્યા મુજબ હવે હું

કાયદાની સ્થિતિ પર ધ્યાન આપું. 'શ્રી રામ રામ નારાયણ મેધી વિ. બોમ્બે રાજ્ય' ૧૯૫૯ એ.આઈ.આર. એસ.સી. ૪૫૯ માં નોંધાયેલ કેસમાં, સુપ્રીમ કોર્ટની બંધારણીય બેન્ચે અધિનિયમની સમગ્ર યોજના, ખાસ કરીને, જમીન ખરીદવાના ભાડૂતના અધિકાર પર વિચારણા કરી હતી.

૩૯. તેથી, તે વિચારવાનું રહે છે કે શું વિવાદિત અધિનિયમની સંબંધિત જોગવાઈઓ "એસ્ટેટ" માં મકાનમાલિકના અધિકારોને નાબૂદ કરવા અથવા તેમાં સુધારો લાવવા માટે બનાવવામાં આવી હતી. આ જોગવાઈઓ વિવાદિત અધિનિયમની કલમ ૩૨ થી ૩૨આર માં સમાયેલી છે અને "ભાડૂતો દ્વારા જમીનોની ખરીદી." શીર્ષક હેઠળ છે. કલમ ૩૨ જોગવાઈ કરે છે કે "૧ એપ્રિલ ૧૯૫૭ (જે હવે પછી "ટીલર્સ ડે" તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ના પહેલા દિવસે દરેક ભાડૂત, પછીની કલમોની અન્ય જોગવાઈઓને આધીન, સદર દિવસે તેના પર ચાલુ રહેલા તમામ બોજાઓથી મુક્ત, ભાડૂત તરીકે તેના દ્વારા ધરાવવામાં આવતી જમીન તેના મકાનમાલિક પાસેથી ખરીદી લીધી હોવાનું મનાશે.. ." જો અમુક શરતો પૂરી થાય.

કલમ ૩૨એ હેઠળ ભાડૂતે ટોચમર્યાદા વિસ્તાર સુધીની જમીનો ખરીદી લીધી હોવાનું મનાશે અને જો તે અંશતઃ માલિક તરીકે અને અંશતઃ ભાડૂત તરીકે જમીનો ધરાવે તો આવા ભાડૂત તરીકે તેના દ્વારા ધરાવવામાં આવતી જમીનો ખરીદી લીધી હોવાનું મનાશે નહીં પરંતુ માલિક તરીકે ધરાવવામાં આવતી જમીનનો વિસ્તાર ટોચમર્યાદા વિસ્તાર જેટલો અથવા તેનાથી વધારે છે (કલમ ૩૨બી). કલમ ૩૨સી ભાડૂતને ખરીદવાની જમીન પસંદ કરવાની સત્તા આપે છે જો તે એક કરતા વધુ મકાનમાલિકો પાસેથી અલગથી જમીન ધરાવે છે અને બોમ્બે પ્રિવેન્શન ઓફ ફ્રેગમેન્ટેશન એન્ડ કન્સોલિડેશન ઓફ હોલિડિંગ્સ એક્ટ, ૧૯૪૭ (૧૯૪૭

નો બોમ્બે. ૬૨) માં કંઈપણ સમાવિષ્ટ હોવા છતાં ભાડૂતે ભાડાપટ્ટા પર ધરાવવામાં આવતી જમીનના આવા ટુકડાઓ પણ ખરીદી લીધા હોવાનું મનાશે (કલમ ૩૨૬). ભાડૂત દ્વારા ઉપર મુજબ ખરીદી કર્યા પછી કોઈપણ જમીનની બાકી રહેતી રકમનો નિકાલ એ રીતે કરવામાં આવશે જાણે કે તે ભાડૂત દ્વારા સમર્પિત કરવામાં આવેલી જમીન હોય (કલમ ૩૨૬); અને જ્યાં મકાનમાલિક સગીર હોય, અથવા વિધવા હોય, અથવા કોઈ માનસિક અથવા શારીરિક વિકલાંગતા ધરાવતી વ્યક્તિ હોય અથવા સશસ્ત્ર દળોનો સેવારત સભ્ય હોય તો આવી જમીન ખરીદવાના ભાડૂતના અધિકારને વિકલાંગતાના અંત પછી એક વર્ષ સુધી મુલતવી રાખવામાં આવે છે. ભાડૂત દ્વારા ચૂકવવામાં આવનાર કિંમત ટીલર્સ કે પછી બને તેટલી વહેલી તકે ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવશે અને ટ્રિબ્યુનલ પ્રથમ કિસ્સામાં ભાડૂતનું નિવેદન નિર્ધારિત રીતે નોંધશે કે તે ભાડૂત તરીકે તેના દ્વારા ધરાવવામાં આવતી જમીન ખરીદવા તૈયાર છે કે તૈયાર નથી અને જો ભાડૂત હાજર થવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા લેખિતમાં નિવેદન કરે કે આવો ભાડૂત જમીન ખરીદવા તૈયાર નથી અને નિવેદન કરે કે તે જમીન ખરીદવા તૈયાર નથી, તો ટ્રિબ્યુનલ લેખિત હુકમ દ્વારા જાહેર કરશે કે ખરીદી બિનઅસરકારક છે (કલમ ૩૨૭). આ જોગવાઈઓ કાયમી ભાડૂતના પેટા-ભાડૂતને પણ લાગુ પડે છે જેમને કલમો ૩૨ થી ૩૨૬ (કલમ ૩૨૧) માં નિર્દિષ્ટ શરતોને આધીન જમીન ખરીદી લીધી હોવાનું મનાય છે. કલમ ૩૨૭ ટ્રિબ્યુનલના નિર્ણય સામે રાજ્ય સરકારમાં અપીલ કરવાની જોગવાઈ કરે છે. કલમ ૩૨૮ ભાડૂત દ્વારા કિંમત ચૂકવવાની રીત નિર્ધારિત કરે છે; અને ખરીદ કિંમત જમીન મહેસૂલની બાકી રકમ તરીકે વસૂલવાપાત્ર છે (કલમ ૩૨૯). કલમ ૩૨૯મ હેઠળ એકસાથે કિંમત જમા કરાવવા પર અથવા આવી કિંમતના છેદા હતા પર, ટ્રિબ્યુનલ જમીનના સંબંધમાં ભાડૂતને ખરીદીનું પ્રમાણપત્ર જારી કરશે, જે ખરીદીનું પ્રમાણપત્ર ખરીદીનો નિર્ણાયક પુરાવો હશે. જો ભાડૂત નિર્ધારિત

સમયગાળામાં એકસાથે રકમ ચૂકવવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા કોઈપણ સમયે ચાર હપ્તાની બાકી રકમમાં હોય તો ખરીદી બિનઅસરકારક રહેશે અને જમીન કલેક્ટરના નિકાલ પર રહેશે અને આવા ભાડૂત દ્વારા જમીનની કિંમત તરફ જમા કરાવેલી કોઈપણ રકમ તેને પરત કરવામાં આવશે. કલમ ૩૨એન મકાનમાલિકને ભાડું વસૂલવાનો અધિકાર આપે છે જ્યારે ખરીદી બિનઅસરકારક બને છે, જાણે કે જમીન બિલકુલ ખરીદવામાં આવી જ નથી. કલમ ૩૨પી કલેક્ટરને ભાડૂતો દ્વારા ખરીદેલી ન હોય તેવી જમીન ફરીથી લેવાની અને તેનો નિકાલ કરવાની સત્તા આપે છે. ખરીદ કિંમતની રકમનો ઉપયોગ દેવાની સંતોષ માટે કરવામાં આવશે (કલમ ૩૨ક્યુ) અને ખરીદનાર જો તે જમીન જાતે ખેડવામાં નિષ્ફળ જાય તો ઉપર જણાવ્યા મુજબ તેના દ્વારા ખરીદેલી જમીન પરથી તેને કાઢી મૂકવામાં આવશે (કલમ ૩૨આર).

૪૦. આ જોગવાઈઓના આધારે એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે ટીલર્સ કે અથવા તે વતી નિર્ધારિત વૈકલ્પિક સમયગાળા પર મકાનમાલિક અને ભાડૂત વચ્ચે જમીનની કોઈ અસરકારક ખરીદી અથવા અસરકારક વેચાણ થતું નથી જ્યાં સુધી અમુક શરતો પૂરી ન થાય. શરૂ કરવા માટે તે માત્ર એક અપૂર્ણ અધિકાર છે જે ભાડૂતને જમીન ખરીદવા માટે આપવામાં આવે છે જે તે ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ નિવેદન કરીને પૂર્ણ કરી શકે છે કે તે ભાડૂત તરીકે તેના દ્વારા ધરાવવામાં આવતી જમીન ખરીદવા તૈયાર છે અથવા નથી. જો તે આમ કરે તો પણ, જમીન તેનામાં નિહિત થતી નથી કારણ કે માત્ર ખરીદ કિંમતની ચુકવણી પર એકસાથે અથવા હપ્તામાં તે ટ્રિબ્યુનલ પાસેથી ખરીદીનું પ્રમાણપત્ર મેળવી શકે છે. જો તે ચુકવણીમાં ડિફોલ્ટ કરે છે, તો ખરીદી બિનઅસરકારક છે અને તેને જમીનનું કોઈ શીર્ષક મળતું નથી. આ જોગવાઈઓ, તે રજૂ કરવામાં આવે છે, જ્યાં સુધી આ તમામ શરતો પૂરી ન થાય ત્યાં સુધી ભાડૂતમાં જમીનનું શીર્ષક બિલકુલ નિહિત કરતી નથી અને જો તેમાંથી એક અથવા વધુ પૂર્ણ ન થાય તો ખરીદી

બિનઅસરકારક બને છે - વાસ્તવમાં તે કોઈ ખરીદી નથી પરિણામે જમીનનું શીર્ષક જે મકાનમાલિકમાં પહેલેથી જ નિહિત છે તે ખરીદનારને બિલકુલ ટ્રાન્સફર થતું નથી. જો એમ હોય, તો ટીલર્સ કે અથવા તે માટે નિર્ધારિત સમયના વૈકલ્પિક સમયગાળા પર પ્રશ્નમાં જમીનનું કોઈ ફરજિયાત વેચાણ અથવા ફરજિયાત ખરીદી થતી નથી અને મકાનમાલિકના અધિકારો નાબૂદ થતા નથી. જમીનમાં તેના અધિકારો માત્ર સ્થગિત કરવામાં આવ્યા છે અને આવા સસ્પેન્શન નિશ્ચિતપણે તેમાંના તેના અધિકારોની નાબૂદી નથી અથવા અનુચ્છેદ ૩૧એ (૧) (એ) માં વપરાયેલ અભિવ્યક્તિના અર્થની અંદર તેનો સુધારો નથી. રઘુબીર સિંઘ વિ. કોર્ટ ઓફ વોર્સ, અજમેર, ૧૯૫૩ એસ.સી.આર. ૧૦૪૯: (૧૯૫૩ એ.આઈ.આર. એસ.સી. ૩૭૩) માં આ કોર્ટના અવલોકનો પર આ દરખાસ્તના સમર્થનમાં આધાર રાખવામાં આવે છે. તે કેસમાં આ કોર્ટે અજમેર ટેનન્સી એન્ડ લેન્ડ રેકોર્ડ્સ એક્ટ (૧૯૫૦ નો ૪૨) ની કલમ ૧૧૨ ની જોગવાઈઓ પર વિચારણા કરી હતી જેમાં જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી કે જો મકાનમાલિક આદત મુજબ અધિનિયમ હેઠળ ભાડૂતના અધિકારોનું ઉદ્ધંધન કરે છે તો તેને એવો મકાનમાલિક ગણવામાં આવશે જે પોતાની મિલકતનું સંચાલન કરવા માટે ગેરલાયક છે અને તેની મિલકત કોર્ટ ઓફ વોર્સની દેખરેખ હેઠળ લેવાને પાત્ર રહેશે. મહાજન જે. (ત્યારે હતા તેમ) એ પૃ. ૧૦૫૫ પર અવલોકન કર્યું, (એસ.સી.આર. ના): (એ.આઈ.આર. ના પૃ. ૩૭૫ પર). "અધિનિયમ ૧૯૫૦ ના ૪૨ ની કલમ ૧૧૨, જે મકાનમાલિકો અને ભાડૂતોના અધિકારોને નિયંત્રિત કરવાનો ઇરાદો ધરાવે છે, તે દેખીતી રીતે મકાનમાલિકોની એસ્ટેટ, અથવા તે એસ્ટેટમાં કોઈપણ અધિકારોની "રાજ્ય દ્વારા સંપાદન" માટે પૂરી પાડતો કાયદો નથી. તે આવા કોઈપણ અધિકારોને નાબૂદ કરવા અથવા તેમાં ફેરફાર કરવા માટે પૂરી પાડતો કાયદો પણ નથી. વિદ્વાન એટર્ની જનરલે અનુચ્છેદ ૩૧એ માં વપરાયેલા

"ફેરફાર" શબ્દ પર ભાર મૂક્યો. તે લેખના સંદર્ભમાં તે શબ્દનો અર્થ માત્ર નાગરિકના માલિકી હક્કમાં ફેરફાર એવા અધિકારને નાબૂદ કરવા સમાન છે અને તેમાં ચોક્કસ અથવા અનિશ્ચિત સમય માટે એસ્ટેટના સંચાલનના અધિકારને માત્ર સ્થગિત કરવાનો સમાવેશ થઈ શકતો નથી."

૪૧. આ અવલોકનો એસ્ટેટના સંચાલનના અધિકારને સ્થગિત કરવા પૂરતા મર્યાદિત હતા અને એસ્ટેટના શીર્ષકને સ્થગિત કરવા પૂરતા નહીં. નિશ્ચિત અથવા અનિશ્ચિત સમય માટે એસ્ટેટનું શીર્ષક સ્થગિત કરવું એ અનુચ્છેદ ૩૧એ(૧) (એ) ના અર્થમાં એસ્ટેટમાં અધિકારમાં ફેરફાર સમાન હશે કે કેમ તે પ્રશ્ન સિવાય, આ કિસ્સામાં જે સ્થિતિ પ્રાપ્ત થાય છે તે એ છે કે મકાનમાલિકના શીર્ષકનું બિલકુલ સસ્પેન્શન નથી. મકાનમાલિકનું જમીન પરનું શીર્ષક ટીલર્સ ડે પર તરત જ ભાડૂતને પસાર થાય છે અને મકાનમાલિક અને ભાડૂત વચ્ચે તેની ખરીદી અથવા વેચાણ પૂર્ણ થાય છે. ભાડૂતને કોઈ શંકા વિના પસ્તાવાનો સમય આપવામા આવે છે અને તે ભાડૂત તરીકે ધરાવતો જમીન ખરીદવા માટે તૈયાર છે કે નહીં તે જાહેર કરવાનો વિકલ્પ આપવામાં આવે છે. જો તે હાજર થવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા એવું નિવેદન કરે કે તે જમીન ખરીદવા તૈયાર નથી, તો ટ્રિબ્યુનલ લેખિત હુકમ દ્વારા જાહેર કરશે કે આવો ભાડૂત જમીન ખરીદવા તૈયાર નથી અને ખરીદી બિનઅસરકારક છે. તે માત્ર ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા આવી જાહેરાત દ્વારા જ ખરીદી બિનઅસરકારક બને છે. જો ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા આવી કોઈ જાહેરાત કરવામાં ન આવે તો ખરીદી ટીલર્સ ડે પર વૈધાનિક રીતે અમલમાં આવી હોવાનું મનાશે અને કાર્યરત રહેશે, ત્યારપછી ભાડૂત પર માત્ર ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા નિર્ધારિત મોડમાં કિંમત ચૂકવવાની જવાબદારી છે. જો ભાડૂત ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા નિર્ધારિત કર્યા મુજબ એકસાથે અથવા હપ્તામાં આવી કિંમત ચૂકવવામાં ડિફોલ્ટ કરે છે, તો કલમ ૩૨એમ ખરીદીને બિનઅસરકારક જાહેર કરે છે પરંતુ તે સંજોગોમાં જમીન તેમાં પૂરી પાડવામાં આવેલી રીતે તેના દ્વારા નિકાલ કરવા માટે કલેક્ટરના નિકાલ

પર રહેશે. અહીં પણ ખરીદી ટીલર્સ કે થી અમલમાં રહેશે જ્યાં સુધી આવો ડિફોલ્ટ કરવામાં ન આવે અને મકાનમાલિક અને ભાડૂત વચ્ચે શરતી ખરીદી અથવા વેચાણ થવાનો કોઈ પ્રશ્ન નથી. જમીનનું શીર્ષક જે મૂળ રીતે મકાનમાલિકમાં નિહિત હતું તે ટીલર્સ કે પર અથવા તે વતી નિર્ધારિત વૈકલ્પિક સમયગાળા પર ભાડૂતને પસાર થાય છે. આ શીર્ષક માત્ર ભાડૂત હાજર થવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા નિવેદન કરે કે તે જમીન ખરીદવા માટે તૈયાર નથી અથવા ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા નિર્ધારિત કર્યા મુજબ તેની કિંમત ચૂકવવામાં ડિફોલ્ટ કરે તેવી ઘટનામાં રદ કરી શકાય તેવું છે. ભાડૂતને જમીનમાં નિહિત હિત મળે છે જે તેમાંથી કોઈપણ કિસ્સામાં જ રદ કરી શકાય તેવું છે અને તેથી એવું કહી શકાય નહીં કે જમીન પર મકાનમાલિકનું શીર્ષક કોઈપણ નિશ્ચિત અથવા અનિશ્ચિત સમયગાળા માટે સ્થગિત કરવામાં આવ્યું છે. જો એમ હોય, તો અનુચ્છેદ ૩૧એ(૧) (α) માં વપરાયેલા તે શબ્દોના અર્થની અંદર એસ્ટેટમાં મકાનમાલિકના અધિકારની નાબૂદી અથવા કોઈપણ સંજોગોમાં ફેરફાર છે.

૪૨. તેથી, અમે એવા તારણ પર આવ્યા છીએ કે વિવાદિત અધિનિયમ અનુચ્છેદ ૩૧એ દ્વારા આવરી લેવામાં આવ્યો છે અને બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪, ૧૯ અને ૩૧ માં સમાવિષ્ટ મૂળભૂત અધિકારોનું ઉલ્લંઘન કરવાના આધારે તેની બંધારણીયતા સામેના હુમલાથી સુરક્ષિત છે. તે જોતાં, કલમો ૫, ૬, ૮, ૯, ૧૭એ, ૩૧એ થી ૩૧ડી અને ૩૨ થી ૩૨આર સામે અરજદારોને આપવામાં આવેલા મૂળભૂત અધિકારોનું ઉલ્લંઘન કરવાના આધારે કરવામાં આવેલો હુમલો અરજદારો માટે કોઈ કામનો નથી. આ સાચી સ્થિતિ હોવાથી બંધારણના અનુચ્છેદ ૩૧(૧) અને ૩૧(૨) માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓની પ્રકૃતિ, અવકાશ અને હદ તેમજ તેમની વચ્ચેની સીમારેખા તેમજ બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૯(૧) (એફ) માં સમાવિષ્ટ મૂળભૂત અધિકાર પર અનુચ્છેદ ૩૧(૧) ની અસર જેવા કેટલાક રસપ્રદ પ્રશ્નો જેની અમારી સમક્ષ વિસ્તૃત દલીલ કરવામાં

આવી હતી તે ધ્યાનમાં લેવા જરૂરી નથી. એ કહેવું પૂરતું છે કે સંજોગો હેઠળ વિવાદિત અધિનિયમ અથવા તેની જોગવાઈઓ દ્વારા અમારી સમક્ષ અરજદારોના કોઈ મૂળભૂત અધિકારનું ઉલ્લંઘન થતું નથી અને અનુચ્છેદ ૩૨ હેઠળની અરજીઓ ટકી શકે નહીં.

૪૩. વિવાદિત અધિનિયમ રાજ્ય વિધાનસભાની કાયદાકીય ક્ષમતામાં હોવાથી તે કલેબલ લેજિસ્લેશનનો એક ભાગ હોવાનો કોઈ પ્રશ્ન ઊભો થઈ શકે નહીં. તે બંધારણના સાતમા પરિશિષ્ટની ચાદી ૨ ની જોગવાઈઓને બાયપાસ કરવાના હેતુથી રાજ્ય વિધાનસભા દ્વારા આશરો લેવાયેલો કાયદો નથી, જે તે અન્યથા કરવા માટે સક્ષમ ન હોય તેવું કંઈક કરવાનો પ્રયાસ કરે છે. સદર ચાદીની એન્ટ્રી ૧૮ દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલો કાયદો ખરેખર કૃષિ સુધારણા માટેનું એક વધુ પગલું છે જે ઘડવા માટે તેની ક્ષમતાની અંદર હતું. તે સદર ચાદીમાં એન્ટ્રી ૧૮ દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ છૂપા વેશમાં છીનવી લેતો કાયદો નથી. તે માત્ર જાતે જમીન ખેડતા મકાનમાલિકના હોલિંગ માટે ટોચમર્યાદા વિસ્તાર નક્કી કરે છે અને વધારાના હોલિંગને તેની વાસ્તવિક ખેતી કરતા ભાડૂતને ટ્રાન્સફર કરે છે અને ત્યાં પણ ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા નક્કી કરાયેલી જમીનની કિંમત ભાડૂત દ્વારા મકાનમાલિકને ચૂકવવી પડે છે. ભાડૂત પણ ટોચમર્યાદા વિસ્તારની બહાર જમીન ધરાવવા માટે હકદાર નથી અને મકાનમાલિકના હિતો અને ભાડૂતોના હિતો વચ્ચે સંતુલન જાળવવાની માંગ કરવામાં આવે છે જેથી ઉત્પાદનના માધ્યમો સામાન્ય નુકસાન માટે કોઈ એક પક્ષના હાથમાં કેન્દ્રિત ન થાય. ચૂકવવાપાત્ર કિંમત પણ ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા નક્કી કર્યા મુજબ એકસાથે અથવા હપ્તામાં હોય છે અને ભાડૂત દ્વારા તેની ચુકવણીમાં ડિફોલ્ટ કરવા પર ખરીદી બિનઅસરકારક બને છે અને ભાડૂત દ્વારા ખરીદેલી ગણાતી જમીન તે વતી અધિનિયમમાં સમાયેલી જોગવાઈઓ અનુસાર કાર્યવાહી કરવા માટે કલેક્ટરને પરત જાય છે. એવું બની શકે છે કે હપ્તાઓ ચોક્કસ સમયગાળામાં ફેલાયેલા હોઈ શકે

છે જે ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા નક્કી કરી શકાય છે અને જ્યાં સુધી ભાડૂત દ્વારા ચાર હપ્તાની ચુકવણીમાં ડિફોલ્ટ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ખરીદી બિનઅસરકારક બનતી નથી. તે, જોકે, એવી કોઈ જોગવાઈ નથી જે કોઈ પણ રીતે કિંમતની ચુકવણીને ભ્રામક બનાવે. મકાનમાલિક જમીનનું ભાડું મેળવવા માટે હકદાર છે જાણે કે ભાડૂત દ્વારા જમીનની કોઈ ખરીદી કરવામાં આવી ન હોય અને આવા ભાડાની ચુકવણી જમીન પર પ્રથમ ચાર્જ બનાવવામાં આવે છે. તેથી, અધિનિયમમાં સમાવિષ્ટ આ વતીની જોગવાઈઓ ભ્રામક હતી અથવા વિવાદિત અધિનિયમ કલરેબલ લેજિસ્લેશનનો એક ભાગ છે તેવી દલીલ માટે કોઈ અવકાશ નથી.

૧૮. ૧૯૮૩ એ.આઈ.આર. એસ.સી. ૬૪૩ માં નોંધાયેલ 'અમૃત ભિકાજી કાલે અને અન્ય વિ. કાશીનાથ જનાર્દન ટ્રેડ અને અન્ય' ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટે "ટીલર્સ ડે" પર ડીમ્ડ પરચેઝનો ખ્યાલ વિગતવાર સમજાવ્યો હતો. હું સંબંધિત અવલોકનો ટાંકી શકું છું:—

૬. સુધારા અધિનિયમ ૧૯૫૭ ના ૧૫ દ્વારા ટેનન્સી એક્ટમાં વ્યાપક સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો. આ સુધારાએ જમીન ખેડનારને જમીનનો માલિક બનાવીને કૃષિ સુધારણાનું એક ક્રાંતિકારી પગલું લાવ્યું. આ જમીન ખેડનારાઓ અને રાજ્ય વચ્ચેના તમામ વચેટિયાઓને દૂર કરવાના ઉદ્દેશ્યને પ્રાપ્ત કરવા માટે કરવામાં આવ્યું હતું. કલમ ૩૨ જોગવાઈ કરે છે કે માત્ર કાયદાના સંચાલન દ્વારા, જે વિસ્તારમાં અધિનિયમ લાગુ પડે છે ત્યાં આવેલી ખેતીની જમીનનો દરેક ભાડૂત કાયદાના સંચાલન દ્વારા તેનો માલિક બની જશે. તેને તેના તરફથી કંઈપણ વધુ કર્યા વિના ડીમ્ડ પરચેઝર જાહેર કરવામાં આવે છે. શ્રી રામ રામ નારાયણ મેધી વિ. બોમ્બે રાજ્ય, ૧૯૫૯ સપ્લી (૧) એસ.સી.આર. ૪૮૯ ના પૃ. ૫૧૮: (૧૯૫૯

એ.આઈ.આર. એસ.સી. જપ્ત પૃ. ૪૭૨ પર) માં આ કોર્ટની બંધારણીય બેન્ચે ઠરાવ્યું હતું કે :

"મકાનમાલિકનું જમીન પરનું શીર્ષક ટીલર્સ ડે પર તરત જ ભાડૂતને પસાર થાય છે અને મકાનમાલિક અને ભાડૂત વચ્ચે તેની ખરીદી અથવા વેચાણ પૂર્ણ થાય છે. જમીનનું શીર્ષક જે મૂળ રીતે મકાનમાલિકમાં નિહિત હતું તે ટીલર્સ ડે પર ભાડૂતને પસાર થાય છે અને આ શીર્ષક માત્ર ભાડૂત હાજર થવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા નિવેદન કરે કે તે જમીન ખરીદવા માટે તૈયાર નથી અથવા ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા નિર્ધારિત કર્યા મુજબ તેની કિંમત ચૂકવવામાં ડિફોલ્ટ કરે તેવી ઘટનામાં જ રદ કરી શકાય તેવું છે."

તેથી, તે નિર્વિવાદપણે સ્થાપિત છે કે ટીલર્સ ડે પર, જમીનમાં મકાનમાલિકનું હિત નાબૂદ થાય છે અને એકસાથે પક્ષકારો દ્વારા કંઈપણ વધુ કર્યા વિના વૈધાનિક વેચાણ દ્વારા, મકાનમાલિકનું નાબૂદ થયેલું શીર્ષક ભાડૂતમાં પ્રગટ થાય છે અથવા સર્જાય છે. તે જ ક્ષણે સામાન્ય કાયદા અથવા ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટમાં સમજ્યા મુજબ મકાનમાલિક-ભાડૂત સંબંધનો અંત આવે છે. કડી અને સાંકળ તૂટી જાય છે. ગેરહાજર ખેતી ન કરતા મકાનમાલિક જમીનનું માલિકીનું તત્વ ધરાવવાનું બંધ કરે છે અને ખેતી કરતા ભાડૂત, જમીન ખેડનાર તેનો માલિક બને છે. આ નિર્વિવાદ છે. વૈધાનિક વેચાણની તારીખથી મકાનમાલિક માત્ર કલમ ૩૨-૭ હેઠળ ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા નક્કી કર્યા મુજબ ખરીદ કિંમત મેળવવા માટે હકદાર છે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, મકાનમાલિક મકાનમાલિક રહેતો નથી અને ભાડૂત જમીનનો માલિક બને છે અને રાજ્ય સાથે સીધા સંપર્કમાં આવે છે. ઇન્ટર વિવોસ ટ્રાન્સફરના કોઈપણ કાર્ય વિના મકાનમાલિકનું શીર્ષક નાબૂદ થાય છે અને એકસાથે ભાડૂતમાં સર્જાય છે જે ભાડૂતને ડીમ્ડ પરચેઝર બનાવે છે. એ સ્વીકૃત

સ્થિતિ છે કે એપ્રિલ ૧, ૧૯૫૭ ના રોજ તારાચંદ મકાનમાલિક હતા અને જનાર્દન ભાડૂત હતા. તારાચંદ મકાનમાલિક કલમ ૩૨-એફ દ્વારા કલ્પના કર્યા મુજબ કોઈ વિકલાંગતા હેઠળ ન હતા. તેથી એપ્રિલ ૧, ૧૯૫૭ ના રોજ, જનાર્દન ડીમ્ડ પરચેઝર બન્યા અને શ્રી લલિત આ સ્થિતિનો વિરોધ કરી શક્યા નહીં.

૭. જો જનાર્દન ટીલર્સ ડે પર ડીમ્ડ પરચેઝર બની ગયા, તો તારાચંદ અને જનાર્દન વચ્ચેના મકાનમાલિક અને ભાડૂત વચ્ચેના સંબંધો નાબૂદ થયા અને તારાચંદ અથવા અશોકલાલ અથવા વર્તમાન ખરીદદારો જેવા તેમના મારફતે દાવો કરતી કોઈપણ વ્યક્તિ દ્વારા એપ્રિલ ૧, ૧૯૫૭ ના રોજ અથવા તે પછી તેઓ જમીનના માલિક છે તેવા આધારે કોઈ અધિકારનો દાવો કરી શકાય નહીં. આ મૂળભૂત હકીકત નિર્વિવાદ છે.

૮. એ ઉલ્લેખ કરી શકાય છે કે કલમ ૩૨-એફ આ કેસની હકીકતો પર લાગુ પડતી નથી, કલમ ૩૨-એફ દ્વારા ભાડૂત દ્વારા ફરજિયાત ખરીદીની તારીખ મોકૂફ રાખવામાં આવી હતી જ્યાં મકાનમાલિક સગીર હોય અથવા વિધવા હોય અથવા ટીલર્સ ડે પર માનસિક અથવા શારીરિક વિકલાંગતા ધરાવતી વ્યક્તિ હોય. કલમ ૩૨-એફ ની કલમ ૩૨ પર ઓવરરાઈડિંગ અસર છે કારણ કે તે નોન-ઓબસ્ટેન્ટ કલોઝથી ખુલે છે. કલમ ૩૨-એફ અને ૩૨ ની સંયુક્ત અસર દર્શાવશે કે જ્યાં મકાનમાલિક કલમ ૩૨-એફ દ્વારા કલ્પના કર્યા મુજબ કોઈ વિકલાંગતા હેઠળ ન હોય ત્યાં આવા મકાનમાલિકના ભાડૂત કાયદાના સંચાલન દ્વારા ડીમ્ડ પરચેઝર બનશે પરંતુ જ્યાં મકાનમાલિક કલમ ૩૨-એફ માં દર્શાવેલ વર્ગ અથવા શ્રેણીના હોય જેમ કે સગીર, વિધવા અથવા કોઈ માનસિક અથવા શારીરિક વિકલાંગતા ધરાવતી વ્યક્તિ હોય, ત્યાં ફરજિયાત વેચાણની તારીખ તેમાં પૂરી પાડ્યા મુજબ મોકૂફ રાખવામાં આવશે. હવે, જો તારાચંદ મકાનમાલિક કોઈ વિકલાંગતા હેઠળ ન હતા અને તેઓ એપ્રિલ ૧,

૧૯૫૭ ના રોજ જીવિત હતા અને તેઓ માલિક હતા, તો તેમના ભાડૂત જનાર્દન ડીમ્ડ પરચેઝર બન્યા. આ તારણ, અમારા મતે, અકાઢ્ય છે.

૯. જો જનાર્દન એપ્રિલ ૧, ૧૯૫૭ ના રોજ માલિક બની ગયા, તો તે પછીની તમામ કાર્યવાહી જેમાં ટ્રિબ્યુનલે ઠરાવ્યું હતું કે ખરીદીની તારીખ મોકૂફ રાખવામાં આવી હતી કારણ કે નોંધાયેલ માલિક અશોકલાલ સગીર હતા તે અધિકારક્ષેત્ર વિનાની હતી. ટ્રિબ્યુનલ પાસે વેચાણની તારીખ મોકૂફ રાખવામાં આવી હોવાના આધારે આગળ વધવાનો બિલકુલ કોઈ અધિકારક્ષેત્ર ન હતો. તે કોઈ ખોટો હુકમ નથી કે ભૂલભરેલો હુકમ નથી જેવું દર્શાવવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો હતો પરંતુ ટ્રિબ્યુનલ પાસે કલમ ૩૨-એફ હેઠળ આગળ વધવાનો અધિકારક્ષેત્ર ન હતો. જનાર્દન લાંબા સમયથી ડીમ્ડ પરચેઝર બની ગયા હતા. તેથી ત્યારપછીની તમામ કાર્યવાહીઓ શરૂઆતથી જ રદબાતલ અને અધિકારક્ષેત્ર વિનાની હતી અને હાઈકોર્ટે યોગ્ય ઠરાવ્યું હતું કે તેમાં પસાર કરવામાં આવેલા હુકમો નલિટિ હતા.

૧૦. હુકમ ભૂલભરેલો હતો તેવી દલીલ કરીને આ સ્થિતિને દૂર કરવાના પ્રયાસને હાઈકોર્ટે યોગ્ય રીતે નકારી કાઢ્યો હતો અને ઠરાવ્યું હતું કે હુકમો રદબાતલ અને શૂન્ય હતા, અધિકારક્ષેત્રની હકીકતની ભૂલભરેલી ધારણા પર આગળ વધ્યા હતા કે નોંધાયેલ માલિક ટીલર્સ કે પર સગીર હતા. જ્યારે મર્યાદિત અધિકારક્ષેત્ર ધરાવતું ટ્રિબ્યુનલ વૈધાનિક જોગવાઈ અને પક્ષકારોના દરજ્જા પર કાયદામાં તેના પરિણામોની અવગણના કરીને અથવા અધિકારક્ષેત્રની હકીકતના સંબંધમાં સંપૂર્ણપણે ગેરવાજબી નિર્ણય દ્વારા અધિકારક્ષેત્રને પકડી રાખે છે, ત્યારે તેનો નિર્ણય નલિટિ છે અને કોલેટરલ કાર્યવાહીમાં સ્થાપિત કરી શકાય છે. ટ્રિબ્યુનલે એવા અધિકારક્ષેત્રને પકડી રાખ્યું જે તેમાં નિહિત ન હતું અને આવી સ્થિતિમાં એ વિવાદ કરી શકાય નહીં કે ટ્રિબ્યુનલ પાસે મકાનમાલિક અને ભાડૂત

વચ્ચે હોવાનો દાવો કરતી કોઈપણ કાર્યવાહીને સાંભળવાનો અધિકારક્ષેત્ર ન હતો તે ભૂલભરેલી ધારણા પર કે ભાડૂત હજુ પણ ભાડૂત હતો જોકે તે લાંબા સમયથી ડીમ્ડ પરચેઝર બની ગયો હતો. ભાડૂત ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા એપ્રિલ ૨૪, ૧૯૬૧ અને જુલાઈ ૧૩, ૧૯૬૭ ના રોજ પસાર કરવામાં આવેલા હુકમો પહેલાં ઘણો સમયથી ભાડૂત મટી ગયો હતો, જેમાં ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે ફરજિયાત ખરીદીની તારીખ મોકૂફ રાખવામાં આવી હતી. કાયદાના સંચાલન દ્વારા ફરજિયાત ખરીદી એપ્રિલ ૧, ૧૯૫૭ ના રોજ વહેલી તકે થઈ હતી, અને તે કાનૂની સ્થિતિને ધોઈ શકાય નહીં.

૧૧. જોકે, શ્રી લલિતે દલીલ કરી હતી કે ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૨૯ સાથે વાંચતા કલમ ૧૪ હેઠળની કાર્યવાહીમાં જનાર્દનનું નિવેદન કે જેમાં જણાવાયું છે કે તે વૃદ્ધ થઈ ગયો છે અને જમીન ખેડવામાં અસમર્થ છે તે કબજો સોંપવા તૈયાર છે તે સામાવાળાને તેનાથી વિપરીત દલીલ કરતા અટકાવશે. એવું વધુમાં દલીલ કરવામાં આવી હતી કે સામાવાળા પોતે તે તારીખે હાજર હતા જે દિવસે જનાર્દને ઓક્ટોબર ૫, ૧૯૬૭ ના રોજ પોતાનું નિવેદન આપ્યું હતું, અને તે જનાર્દનના નિવેદન સાથે સંમત થયા હતા. અમે મકાનમાલિક વર્ગ દ્વારા ભાડૂતો પર એવો પ્રભાવ પાડે છે તેનાથી અજાણ નથી કે કાનૂની સાક્ષરતાના અભાવે તેઓ તેમના કાયદેસર રીતે સુરક્ષિત હિતની વિરુદ્ધ કોઈ પણ નિવેદન કરી શકે છે. કૃષિ સુધારણાના પગલાંને મકાનમાલિકોના આવા કપટી માધ્યમો દ્વારા પરાજિત થવા દેવામાં ન આવે. જોકે, તેની સ્થિતિની અજ્ઞાનતા સિવાય એવું માની લઈએ કે જનાર્દને ભાડૂત તરીકેનો પોતાનો અધિકાર જતો કર્યો, મકાનમાલિક અશોકલાલ તેમ છતાં કબજો પાછો મેળવવા માટે હકદાર ન હતા કારણ કે, જ્યારે ડીમ્ડ પરચેઝર જનાર્દન કલમ ૧૫ ની જોગવાઈને આધીન કબજો સોંપવા સંમત થયા, ત્યારે જમીન કલમ ૩૨-પી હેઠળ કલેક્ટરના નિકાલ પર રહેશે. આવી સ્થિતિમાં પણ મકાનમાલિક

પોતાનો કેસ કલમ ૧૫ હેઠળ લાવ્યા વિના કબજો પાછો મેળવવા માટે હકદાર નથી જે મકાનમાલિકનો કેસ જણાતો નથી. અને મકાનમાલિકના શુદ્ધબુદ્ધિ તરફ જુઓ. અશોકલાલે, કબજા માટે સંપૂર્ણપણે રદબાતલ હુકમ મેળવવાનું સુનિશ્ચિત કર્યાની સાથે જ, બે અઠવાડિયા કરતાં ઓછા સમયગાળામાં અરજદારોને જમીનો ટ્રાન્સફર કરવાની ગોઠવણ કરી. 'આમ એવું જણાશે કે અશોકલાલ અને તેના નેક્સ્ટ ફ્રેન્ડ પણ સંભવતઃ હુકમના રદબાતલ પાત્ર વિશે જાણતા હોવા જોઈએ અને તેથી કોઈ પણ વધુ કાનૂની કાર્યવાહીને નિષ્ફળ બનાવવા અને જનાર્દનને મૂંઝવણમાં મૂકવાના ઉદ્દેશ્યથી, અશોકલાલે તેના નેક્સ્ટ ફ્રેન્ડ મારફતે જમીન અરજદારોને ટ્રાન્સફર કરવાનું મેનેજ કર્યું અને અરજદારોને ડીમ્ડ પરચેઝર સાથે લડવા દો. એક પગલું કે જેના દ્વારા ભાડૂતને જમીનનો માલિક બનાવવાનો હતો તેને નિમ્ન સ્તરના મહેસૂલી અધિકારીઓ કે જેઓ ભાગ્યે જ જાણતા હતા કે તેઓ શું કરી રહ્યા છે તેમના દ્વારા હુકમોની આવી જાદુગરી દ્વારા પરાજિત થવા દેવામાં ન આવે. ટ્રિબ્યુનલના કાયદાના જ્ઞાનના અભાવ તરફ જુઓ. સંબંધિત તારીખને નજરઅંદાજ કરીને, અને તેણે ત્યારપછીની તારીખને ધ્યાનમાં લીધી જે સંપૂર્ણપણે અપ્રસ્તુત અને અસ્વીકાર્ય હતી. જોકે મકાનમાલિક તારાચંદ ૧-૪-૧૯૫૭ પછી ઘણા સમય પછી મૃત્યુ પામ્યા હતા, કલમ ૩૨-જી હેઠળની કાર્યવાહીમાં સગીર અશોકલાલ કે જેનું નામ તારાચંદના મૃત્યુ પર નોંધવામાં આવ્યું હતું, સત્તામંડળે કાયદો પહેલેથી જ કાર્યરત થઈ ગયો હોવા છતાં અને વેચાણ થઈ ગયું હોવા છતાં વેચાણ મોકૂફ રાખવામાં આવ્યું હોવાનું જાહેર કર્યું. શું કાયદાનો અમલ કરવાની ફરજ સોંપવામાં આવેલી વૈધાનિક ટ્રિબ્યુનલ જ્ઞાનના આવા સંપૂર્ણ અભાવને પ્રદર્શિત કરી શકે છે જેથી તે બિનઉત્પાદક બની શકે? આવો જ કિસ્સો ટેનન્સી અવલ કારકુનના નિર્ણયનો છે. ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૨૯ સાથે વાંચતા કલમ ૧૪ હેઠળની કાર્યવાહી, મકાનમાલિક અને ભાડૂત વચ્ચેનો સંબંધ

અસ્તિત્વમાં છે તેવા આધારે શરૂ કરવામાં આવી હતી તેને શરૂઆતમાં જ ફેંકી દેવી જોઈતી હતી કારણ કે એક દાયકા પહેલા તત્કાલીન ભાડૂત જનાર્દન ડીમ્ડ પરચેઝર બની ગયા હતા. તેથી, આ હુકમો સંપૂર્ણપણે રદબાતલ અને શૂન્ય હતા અને તેથી નોન એસ્ટ હતા અને ત્યારપછીની કાર્યવાહીને નિષ્ફળ બનાવી શકતા નથી. નલિટિ પછીની કાર્યવાહીમાં સ્થાપિત કરી શકાય છે.

૧૨. જનાર્દનને એવા હુકમથી તેના કબજામાંથી વંચિત રાખવામાં આવ્યો હતો જેને કોઈ કાનૂની મંજૂરી ન હતી. તે ભાડૂત છે તેવા આધારે તેને કબજામાંથી વંચિત રાખવામાં આવ્યો હતો, એ વૈધાનિક ઘટનાની અવગણના કરીને કે તે માલિક બની ગયો હતો. ધારાસભાએ આવું ક્રાંતિકારી પગલું પસાર કર્યું ત્યારે પણ તેનું જ્ઞાન એવા લોકો સુધી પહોંચાડવામાં આવ્યું ન હતું જેના લાભ માટે આ પગલું ઘડવામાં આવ્યું હતું અને પોતાના અધિકાર પ્રત્યે કોઈ જાગૃતિ ન હતી. નિઃશંકપણે, કમ્યુનિકેશન ગેપ અને કાનૂની સાક્ષરતાના અભાવે જનાર્દનને જોય રાઈડ પર લઈ જવામાં આવ્યો હતો અને ગેરકાયદેસર રીતે કબજો ગુમાવવો પડ્યો હતો. ત્યારબાદ, દરેકને તેમના દ્વારા કરવામાં આવેલી ભૂલનો અહેસાસ થયો અને તેથી જ્યારે જનાર્દન દ્વારા આપવામાં આવેલી નોટિસ પર કાર્યવાહી શરૂ થઈ, ત્યારે ટ્રિબ્યુનલે કિંમત નક્કી કરી. આસિસ્ટન્ટ કલેક્ટર સમક્ષ અરજદારની અપીલ નિષ્ફળ ગઈ, અરજદારોના કહેવા પર મહારાષ્ટ્ર રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ રિવિઝન પિટિશન નિષ્ફળ ગઈ તેમજ અરજદારોની કલમ ૨૨૭ હેઠળની રિટ પિટિશન નિષ્ફળ ગઈ. તમામ સત્તાવાળાઓએ એકસાથે ઠરાવ્યું કે જનાર્દન માલિક બની ગયો હતો અને ટ્રિબ્યુનલ કિંમત નક્કી કરવામાં યોગ્ય હતી.

૧૯. આ કોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે ૧૯૮૧ જી.એલ.આર. ૧૦૭ માં નોંધાયેલ 'મોતીભાઈ પાંચાભાઈ ખ્રિસ્તી વિ. મગનભાઈ દેસાઈભાઈ પટેલ' ના કેસમાં

અધિનિયમની કલમ-૩૨(૧બી) અને કલમ-૪૦ પર વિચારણા કરી હતી. હું સંબંધિત અવલોકનો નીચે મુજબ ટાંકી શકું છું:-

૧૨. જો આવો ભાડૂત કે જેનો કેસ કલમ ૩૨(૧બી) દ્વારા સંચાલિત હોય તે મૃત્યુ પામે છે, તો તેના ભાડાપટ્ટાના અધિકારોનું શું થશે જે કાયદો પોતે અસ્તિત્વમાં હોવાનું માને છે? ભલે આવા ભાડૂત પાસેથી મકાનમાલિક દ્વારા જમીનનો વાસ્તવિક કબજો ગેરકાયદેસર રીતે છીનવી લેવામાં આવ્યો હોય, તો પણ તેનો ભાડાપટ્ટાનો અધિકાર ગુમાવતો નથી. તેનાથી વિપરીત, કલમ ૩૨(૧બી) આવા ભાડાપટ્ટાના અધિકારના અસ્તિત્વને માની લે છે. જો આવા ભાડૂતે પોતે કલમ ૩૨(૧બી) હેઠળ અરજી કરી હોત અને ત્યારબાદ તે કાર્યવાહી દરમિયાન મૃત્યુ પામ્યો હોત તો સામાવાળા દ્વારા એવો વિવાદ કરવામાં આવતો નથી કે તેના વારસદારો કાર્યવાહી આગળ ધપાવી શક્યા હોત અને માત્ર કબજો પાછો મેળવી શક્યા ન હોત પરંતુ ખરીદ કિંમત નક્કી કરાવી શક્યા હોત. આવા સંજોગોમાં, શું કોઈ વાસ્તવિક તફાવત પડશે જો આવો ભાડૂત કે જેનો કેસ કલમ ૩૨(૧બી) હેઠળ સ્પષ્ટપણે આવરી લેવામાં આવ્યો છે તે પોતે અરજી કરી શકે તે પહેલાં મૃત્યુ પામે? તેના વારસદારો ભાડૂત દ્વારા તેના મૃત્યુ પર છોડવામાં આવેલી એસ્ટેટના લાભ માટે કલમ ૩૨(૧બી) હેઠળ મામલતદારને શા માટે અરજી કરી શકતા નથી? અમને જણાય છે કે ધારાસભા દ્વારા પોતે ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૦ ઘડીને આ પ્રશ્નોના જવાબો સ્પષ્ટપણે દર્શાવવામાં આવ્યા છે.

બોમ્બે એક્ટ ૧૯૫૬ ના ૧૩ દ્વારા અવેજી કરાયેલ સદર કલમ નીચે મુજબ વાંચે છે:-

જ્યાં ભાડૂત (કાયમી ભાડૂત સિવાય) મૃત્યુ પામે છે, ત્યાં મકાનમાલિક મૃતક ભાડૂતના એવા વારસદાર અથવા વારસદારો

જેઓ ભાડાપટ્ટો ચાલુ રાખવા તૈયાર હોય તેમને તે જ નિયમો અને શરતો પર ભાડાપટ્ટો ચાલુ રાખ્યો હોવાનું મનાશે કે જેના પર આપો ભાડૂત તેના મૃત્યુ સમયે તે ધરાવતો હતો. ઉપરોક્ત કલમ ૪૦ સ્પષ્ટપણે ઉદ્દેખ કરે છે કે એકવાર ભાડૂત મૃત્યુ પામે છે, ત્યારે મકાનમાલિક મૃતક ભાડૂતના એવા વારસદાર અથવા વારસદારો જેઓ ભાડાપટ્ટો ચાલુ રાખવા તૈયાર હોય તેમને તે જ નિયમો અને શરતો પર ભાડાપટ્ટો ચાલુ રાખ્યો હોવાનું મનાશે. આમ, મૃતક ભાડૂતનો વૈધાનિક ભાડાપટ્ટો તેના તૈયાર વારસદારોના લાભ માટે સુનિશ્ચિત કરે છે. કલમ ૪૦ પોતાની રીતે અને આપોઆપ કાર્ય કરે છે. પરિણામે મૃતક ભાડૂતના ભાડાપટ્ટાના અધિકારો કલમ ૪૦ ની કામગીરી દ્વારા તેના તૈયાર વારસદારોને ઉપલબ્ધ છે અને તેઓ મૃતક ભાડૂતના સ્થાને આવે છે. એકવાર ભાડૂતના મૃત્યુ પર કલમ ૪૦(૧) આકર્ષાય છે અને એકવાર તેનો ભાડાપટ્ટાનો અધિકાર તેના તૈયાર વારસદારોમાં નિહિત થઈ જાય છે, ત્યારે એવું કોઈ કારણ નથી કે આવા તૈયાર વારસદારો કલમ ૩૨(૧બી) નો લાભ કેમ ન લઈ શકે અને કબજો પાછો મેળવવા અને ખરીદ કિંમત નક્કી કરવાની જરૂરી રાહતો માટે સદર જોગવાઈ હેઠળ અરજી કેમ ન કરી શકે. એ નોંધવું સુસંગત છે કે કલમ ૪૦(૧) ભાડાપટ્ટો ચાલુ રાખવા અંગેના પ્રશ્ન સાથે વ્યવહાર કરે છે જે ભાડૂત તેના મૃત્યુ સમયે ધરાવતો હતો અને આ એ જ ભાડાપટ્ટો છે જે તે ધરાવતો હતો અને જે ધારાસભા દ્વારા તેના તૈયાર વારસદારોને લગભગ આપોઆપ ઉપલબ્ધ કરાવવામાં આવે છે અને જેમાં મકાનમાલિક ચિત્રની બહાર છે. ભાડૂતના મૃત્યુ અને તેના તૈયાર વારસદારોને તેના ભાડાપટ્ટાના અધિકારોના ટ્રાન્સમિશન વચ્ચે કોઈ અંતર નથી. પરિણામે, ભલે મૃતક ભાડૂત જેનો કેસ કલમ ૩૨(૧બી) દ્વારા આવરી લેવામાં આવ્યો છે તે કલમ ૩૨(૧બી)

હેઠળ પોતે અરજી કરી શકે તે પહેલાં મૃત્યુ પામ્યો હોય, એવી પરિસ્થિતિ વિચારવા માટે કોઈ કારણ જણાતું નથી કે જ્યાં તેના વારસદારો જે કલમ ૪૦(૧) ની વૈધાનિક કામગીરી દ્વારા આપોઆપ તેના સ્થાને આવે છે, તેઓ મકાનમાલિક પાસેથી જમીનનો કબજો પાછો મેળવવા માટે અરજી જાળવી શકતા નથી કારણ કે તેઓ ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૩૨(૧બી) અને કલમ ૪૦(૧) ની સંયુક્ત કામગીરી મુજબ મૃતક ભાડૂતના તમામ અધિકારોથી વૈધાનિક રીતે સજ્જ છે. અમારો ઉપરોક્ત મત ટેનન્સી એક્ટની સંબંધિત જોગવાઈઓ દ્વારા સ્પષ્ટપણે સાબિત થાય છે જેનો અમે સંદર્ભ આપ્યો છે.

૧૫. જે પ્રશ્ન સીધો અમારી સમક્ષ ઉપસ્થિત થયો છે તે નથુભાઈ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં એન.એચ. ભટ્ટ, જે. સમક્ષ ઉઠાવવામાં આવ્યો હતો. એન.એચ. ભટ્ટ, જે. એ એવો મત લીધો હતો કે ૧૮, જી.એલ.આર. ૯૦૧ માં ઉપરોક્ત નિર્ણયમાં એમ.પી. ઠક્કર, જે. ના અવલોકનો ઓનિટર ડિક્ટા હતા. ત્યારબાદ, કલમ ૪૦ સાથે વાંચતા કલમ ૩૨(૧બી) પર વિચારણા કર્યા પછી વિદ્વાન ન્યાયાધીશે એવો મત લીધો હતો કે ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૦(૧) તેના સંચાલન માટે આગળની હકીકત જરૂરી છે કે સંબંધિત ભાડૂત જે મૃત્યુ પામે છે તે સંબંધિત સમયે પ્રશ્નવાળી જમીનના વાસ્તવિક કબજામાં હોવો જોઈએ અને તે બાબતના એવા મતમાં વિદ્વાન ન્યાયાધીશ એવા તારણ પર આવ્યા હતા કે મૃતક ભાડૂતના વારસદારો દ્વારા કલમ ૩૨(૧બી) નો આશરો લઈ શકાય નહીં. રિપોર્ટના પેરા ૭ માં, કલમ ૪૦ નો સંદર્ભ આપતી વખતે વિદ્વાન ન્યાયાધીશે જણાવ્યું હતું કે તે કલમના લખાણ પરની એક સામાન્ય નજર પણ દર્શાવે છે કે ધારાસભા ભાડૂતના મૃત્યુ પર તેના વારસદારોને ભાડૂતના સતત કબજાનો લાભ વિસ્તારવાનો ઈરાદો ધરાવે છે. હવે, વિદ્વાન ન્યાયાધીશના ખૂબ માન સાથે, તેમના દ્વારા વ્યક્ત કરાયેલા સદર

મત સાથે સંમત થવું શક્ય નથી, સરળ કારણ કે કલમ ૪૦(૧) હેઠળ, એકવાર ભાડૂત (સીક), મકાનમાલિકને તે જ નિયમો અને શરતો પર ભાડાપટ્ટો ચાલુ રાખ્યો હોવાનું મનાશે કે જેના પર આવો ભાડૂત તેના મૃત્યુ સમયે તે ધરાવતો હતો. આનો અર્થ એ છે કે તે સંબંધિત ભાડૂતનો ભાડાપટ્ટાનો અધિકાર છે જે મૃત્યુ પામે છે અને જે તે તેના મૃત્યુ સમયે ધરાવતો હતો જે કલમ ૪૦(૧) દ્વારા તેના તૈયાર વારસદારોને આપોઆપ આગળ ટ્રાન્સમિટ કરવા માટે વિચારવામાં આવ્યો છે. હવે, ભાડાપટ્ટાના અધિકારને તેના અસ્તિત્વ માટે ક્યારેય આવા ભાડૂત દ્વારા ધરાવવામાં આવતી જમીનના વાસ્તવિક કબજાની જરૂર નથી, 'ટેનન્સી' શબ્દને કલમ ૨(૧૭) માં મકાનમાલિક અને ભાડૂતના સંબંધના અર્થમાં વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવ્યો છે. મકાનમાલિક અને ભાડૂતના સંબંધના અસ્તિત્વ માટે, એ પૂર્વશરત નથી કે આવી જમીન સંબંધિત ભાડૂતના વાસ્તવિક કબજામાં હોવી જોઈએ. એન.એચ. ભટ્ટ, જે. એ તેમના માટે માન સાથે, ધાર્યું હતું કે કલમ ૪૦(૧) તેના સંચાલન માટે સંબંધિત ભાડૂત દ્વારા તેના મૃત્યુ સમયે જમીન ધરાવવાની જરૂર છે; જ્યારે હકીકતમાં, કલમ ૪૦(૧) ને આવા ભાડૂત દ્વારા તેના મૃત્યુ સમયે ભાડાપટ્ટાના અધિકાર ધરાવવાની જરૂર છે અને જમીન ધરાવવાની નહીં. એકવાર વિદ્વાન ન્યાયાધીશ દ્વારા એવું માની લેવામાં આવ્યું કે સંબંધિત ભાડૂત દ્વારા તેના મૃત્યુ સમયે જમીન ધરાવવી, એ કલમ ૪૦(૧) ની પૂર્વશરત હતી, ત્યારે તેમણે અનિવાર્યપણે 'ટુ હોલ્ડ ધ લેન્ડ' વાક્યાંશની વ્યાખ્યાનો આશરો લેવો પડ્યો. તેથી, વિદ્વાન ન્યાયાધીશે બોમ્બે લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ ૩(૨) નો આશરો લીધો જે 'ટુ હોલ્ડ લેન્ડ' વાક્યાંશને વ્યાખ્યાયિત કરે છે જેનો અર્થ થાય છે 'કાયદેસર રીતે જમીનના કબજામાં હોવું'. એકવાર એવું જણાયું કે કલમ ૪૦(૧) લાગુ કરવા માટે વિદ્વાન ન્યાયાધીશ દ્વારા ધારવામાં આવેલો પ્રારંભિક આધાર ભૂલભરેલો હતો, ત્યારે નિષ્કર્ષ અનિવાર્ય છે કે તેમના તર્કનો ત્યારપછીનો ભાગ પણ

નિષ્ફળ જશે. અમે ઉપર સૂચવ્યા મુજબ, ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૦(૧) ક્યાંય પણ એવું જરૂરી બનાવતી નથી કે સંબંધિત ભાડૂત તેના મૃત્યુ સમયે જમીન ધરાવતો હોવો જોઈએ, કલમ ૨(૧૮) માં 'ભાડૂત' ની વ્યાખ્યાનો ઉલ્લેખ કરવો પણ જરૂરી છે જેનો અર્થ એવી વ્યક્તિ થાય છે જે ભાડાપટ્ટા પર જમીન ધરાવે છે અને તેમાં સમાવેશ થાય છે- (એ) એવી વ્યક્તિ જે કલમ ૪ હેઠળ ભાડૂત હોવાનું મનાય છે; (બી) એવી વ્યક્તિ જે સંરક્ષિત ભાડૂત છે; અને (સી) એવી વ્યક્તિ જે કાયમી ભાડૂત છે,

૧૬. કલમ ૨(૬સી) 'ટુ હોલ્ડ લેન્ડ' ને નીચે મુજબ વ્યાખ્યાયિત કરે છે:

માલિક અથવા ભાડૂત તરીકે 'જમીન ધરાવતી' એટલે આ કલમની કલમ (૨ડી) અને કલમો ૩૨એ, ૩૨બી, ૩૪ અને ૩૫ ના હેતુઓ માટે, માલિક અથવા ભાડૂત તરીકે, જે પણ કિસ્સો હોય, કાયદેસર રીતે જમીનના વાસ્તવિક કબજામાં હોવું.

સદર જોગવાઈ પરની એક માત્ર નજર દર્શાવે છે કે 'ટુ હોલ્ડ લેન્ડ' વાક્યાંશની વ્યાખ્યા દ્વારા જમીનનો વાસ્તવિક કબજો ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યો છે. માત્ર કલમો ૩૨એ, ૩૨બી, ૩૪ અને ૩૫ તેમજ ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૨ ની કલમ (૨ડી) ના હેતુ માટે. આનો અર્થ એ છે કે અન્ય કલમો જેવી કે કલમ ૩૨(૧બી) તેમજ કલમ ૪૦ ના હેતુઓ માટે, કોઈ વ્યક્તિ જમીન ધરાવે છે તેમ કહેવાય તે પહેલાં જમીનનો વાસ્તવિક કબજો આવશ્યક શરત નથી. એન.એચ. ભટ્ટ, જે. પણ કલમ ૨(૬સી) ના આ મર્યાદિત સંચાલન વિશે સભાન હતા અને, તેથી, તેમણે એવો મત લીધો હતો કે ટેનન્સી એક્ટમાં વપરાયેલા તે શબ્દો અને અભિવ્યક્તિઓ પરંતુ વ્યાખ્યાયિત ન હોય તેનો અર્થ બોમ્બે લેન્ડ રેવન્યુ કોડ, ૧૮૭૯ માં તેમને આપવામાં આવેલો અર્થ રહેશે અને આ રીતે, વિદ્વાન ન્યાયાધીશે લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ ૩ મુજબ 'ટુ હોલ્ડ લેન્ડ' વાક્યાંશની વ્યાખ્યાનો આશરો લીધો હતો. એ સાચું છે કે કલમ ૪૦ માં 'ટુ હોલ્ડ

લેન્ડ' શબ્દો ટેનન્સી એક્ટ દ્વારા વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવ્યા નથી. પરંતુ ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૨(૬સી) શરતોમાં ઉલ્લેખ કરે છે કે તેમાં ગણાવેલી અમુક કલમો માટે 'ટુ હોલ્ડ લેન્ડ' શબ્દોનો અર્થ કાયદેસર રીતે જમીનના વાસ્તવિક કબજામાં હોવો જોઈએ. સદર વ્યાખ્યા આવશ્યકપણે સૂચવે છે કે અન્ય કલમો માટે, કોઈ વ્યક્તિ જમીન ધરાવે છે તેમ કહી શકાય તે પહેલાં, તે સ્પષ્ટપણે જરૂરી નથી કે તે પ્રશ્નવાળી જમીનના વાસ્તવિક કબજામાં હોવો જોઈએ. એકવાર કલમ ૩૨(૧બી) અને કલમ ૪૦(૧) કલમ ૨(૬સી) ની વ્યાપથી બહાર છે ત્યારે કોઈ વ્યક્તિ ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૩૨(૧બી) અને/અથવા કલમ ૪૦(૧) દ્વારા વિચાર્યા મુજબ જમીન ધરાવે છે કે કેમ તે પ્રશ્નના નિર્ણય માટે 'વાસ્તવિક કબજામાં હોવું' એક આવશ્યક પૂર્વશરત રહેતી નથી. અમે અગાઉ ઉલ્લેખ કર્યો છે કે કલમ ૪૦(૧) ના સંચાલન માટે, સંબંધિત ભાડૂત જે મૃત્યુ પામે છે તેને તેના મૃત્યુ સમયે જમીન ધરાવવાની જરૂર નથી. સદર કલમના સંચાલન માટે જે જરૂરી છે તે એ છે કે તેણે તેના મૃત્યુ સમયે ભાડાપટ્ટાના અધિકારો ધરાવ્યા હોવા જોઈએ. પરંતુ એવું માની લઈએ કે જમીન ધરાવવાનો ખ્યાલ કલમ ૪૦(૧) માં સમાયેલો હોઈ શકે છે, એકવાર સદર જોગવાઈ કલમ ૨(૬સી) ની વ્યાખ્યા સાથે વાંચવામાં આવે, ત્યારે સ્પષ્ટ થાય છે કે કલમ ૪૦ ની જોગવાઈમાં કાયદાકીય આદેશ નથી કે સંબંધિત ભાડૂત તેના મૃત્યુ સમયે કાયદેસર રીતે જમીનના વાસ્તવિક કબજામાં હોવો જોઈએ.

લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ ૩ નો સંદર્ભ આપવાનો કોઈ પ્રસંગ ઊભો થતો નથી કારણ કે 'ટુ હોલ્ડ લેન્ડ' શબ્દ ટેનન્સી એક્ટ દ્વારા જ કલમ ૨(૬સી) દ્વારા વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવ્યો છે. તેથી કલમ ૨(૨૧) ને બિલકુલ સેવામાં દબાવી શકાતી નથી. આમ, કોઈપણ ખૂણેથી જોવામાં આવે તો, સ્પષ્ટ છે કે ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૦(૧) એવા તમામ કિસ્સાઓમાં કાર્ય કરશે જ્યાં ભાડાપટ્ટાના અધિકારો ધરાવતો વૈધાનિક ભાડૂત તેના તૈયાર વારસદારોને પાછળ છોડીને મૃત્યુ પામે છે જેઓ

પ્રશ્નવાળી જમીનોના ભાડૂતો તરીકે ચાલુ રહેવા માટે તૈયાર છે. વિદ્વાન ન્યાયાધીશના ખૂબ માન સાથે, અમે તેમના તર્ક સાથે સંમત થવા તૈયાર નથી કે કલમ ૪૦(૧) ને તેના સંચાલન માટે તે હકીકતની સ્થાપનાની જરૂર છે કે મૃતક ભાડૂત તેના મૃત્યુના સંબંધિત સમયે જમીનના વાસ્તવિક કબજામાં હતો. એકવાર આ ધારણા ભૂલભરેલી જણાય, પરિણામ સ્પષ્ટ છે કે મૃતક ભાડૂતના વારસદારો આપોઆપ તેમના હિતધિકારી વારસદારના ભાડાપટ્ટાના અધિકારો વારસામાં મેળવવા માટે હકદાર રહેશે અને કલમ ૪૦(૧) આવા કેસમાં સ્પષ્ટપણે લાગુ પડશે.

આ સંજોગો હેઠળ, નથુભાઈના કેસ (ઉપર મુજબ) માં એન.એચ. ભટ્ટ, જે. ના નિર્ણયનો મુખ્ય આધાર અસ્થાયી હોવાનું જણાય છે. એન. એચ. ભટ્ટ, જે. એ તેમના ચુકાદાના પેરા ૯ માં નીચે મુજબના આગળના આધાર પર પણ તેમનો નિર્ણય આધારિત કર્યો હતો: જો ધારાસભા ભાડૂત અથવા તેના વારસદારોને લાભ આપવા માંગતી હોય, તો એ સામાન્ય અને સ્વાભાવિક રીતે અપેક્ષિત હતું કે જ્યાં પણ 'ભાડૂત' શબ્દ આવે, ત્યાં તેનો ઉદ્દેશ ભાડૂત અથવા તેના હિતધિકારી વારસદાર અથવા વારસદારો સાથે એકસાથે કરવામાં આવ્યો હોત. તેમ ન કરવામાં આવતા, કલમ ૩૨(૧બી) ઘડવામાં (સીક), ધારાસભાની નજર સમક્ષ માત્ર મૂળ ભાડૂત જ હતો, ન કે તેના હિતધિકારી વારસદાર. જો એવી દલીલ કરવામાં આવે કે કલમ ૪૦ ને કારણે કલમ ૩૨(૧બી) માં જ્યાં પણ તે આવે ત્યાં 'ભાડૂત' શબ્દ પછી 'અથવા તેના હિતધિકારી વારસદાર' શબ્દો ઉમેરવાની જરૂર ન હતી, તો કલમ ૪૦ નું ઉપરોક્ત અર્થઘટન તે દાવાને નકારી કાઢે છે. એકવાર એવા નિષ્કર્ષ પર પહોંચવામાં આવે કે કલમ ૪૦(૧) લગભગ આપોઆપ લાગુ પડશે જ્યાં આવા ભાડૂત મૃત્યુ પામે છે ત્યારે આ આધાર પણ અસ્થાયી જણાય છે. વિદ્વાન ન્યાયાધીશે પોતે પણ નોંધ્યું છે કે જ્યારે તેમના નિષ્કર્ષના સમર્થનમાં આ આધાર આગળ ધપાવ્યો, કારણ કે તેમના મતે કલમ ૪૦ લાગુ પડતી ન હતી, ત્યારે

'ભાડૂત' શબ્દ પછી 'અથવા તેના વારસદાર' શબ્દોની ગેરહાજરી નોંધપાત્ર તફાવત બનાવે છે, જ્યાં સુધી કલમ ૩૨(૧બી) ના અર્થઘટનનો સંબંધ હતો. અમે ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ, કલમ ૪૦(૧) સ્પષ્ટપણે એવા કેસોને લાગુ પડશે જ્યાં નિયત દિવસ પછી મકાનમાલિકો દ્વારા ગેરકાયદેસર રીતે કબજો છીનવી લેવામાં આવેલ ભાડૂતો તેમના તૈયાર વારસદારો દ્વારા બચીને મૃત્યુ પામે છે જેઓ તેમના ભાડાપટ્ટાના અધિકારો મેળવવા માટે તૈયાર છે. કલમ ૪૦(૧) આવા કિસ્સાઓને લાગુ પડતી હોવાથી, કલમ ૩૨(૧બી) માં 'ભાડૂત' શબ્દ પછી 'અથવા તેના હિતધિકારી વારસદાર' શબ્દોનો ઉપયોગ કરવાની કોઈ જરૂર ન હતી.

તેથી, સ્પષ્ટ છે કે એન. એચ. ભટ્ટ, જે. દ્વારા તેમના માટે માન સાથે વ્યક્ત કરાયેલો મત, કલમ ૪૦(૧) સાથેવાંચેલી કલમ ૩૨(૧બી) ના અર્થઘટનમાંથી ઉદ્ભવતો નથી. તે હકીકત ધ્યાનમાં રાખવી જરૂરી છે કે કલમ ૩૨(૧બી) ટીલર્સ ડે કાયદાના સંચાલનના વર્ષો પછી કાનૂન પુસ્તક પર લાવવામાં આવી છે જ્યારે તે જોગવાઈઓની કામગીરીમાં કેટલીક ખામીઓ બહાર આવી હતી જેને ધારાસભાના ફાયદાકારક ઇરાદાને આગળ વધારવાના ઉદ્દેશ્યથી સુધારવાની જરૂર હતી. તેથી આવી છટકબારી અને ખામીને દૂર કરવા અને એવા કિસ્સાઓમાં વધુ ઉપાય પૂરો પાડવાના ઉદ્દેશ્યથી કલમ ૩૨(૧બી) ઘડવામાં આવી હતી જ્યાં ભાડૂતો જેઓ નિયત દિવસે જમીન ધરાવતા હતા તેઓ મકાનમાલિકના હાથે ગેરકાયદેસર રીતે તેમનો કબજો ગુમાવતા હતા અને જેઓ તેમના કોઈ વાંક વિના ટીલર્સ ડે કાયદાનો લાભ ગુમાવવાની સંભાવના હતી. આવી ફાયદાકારક જોગવાઈ કલમ ૪૦ ના પ્રકાશમાં એવી રીતે વાંચવી જોઈએ જેથી તે સંપૂર્ણપણે અસરકારક બને અને તેને અનાવશ્યક, શૂન્ય અથવા મર્યાદિત ન બનાવે, એકવાર સંબંધિત ભાડૂત કલમ ૩૨(૧બી) હેઠળ પોતે અરજી કરવા સક્ષમ બન્યા વિના મૃત્યુ પામે છે, ભલે તે તેની પાછળ ભાડાપટ્ટો ચાલુ રાખવા માટે તૈયાર વારસદારો છોડી દે.

૧૭. આ સંદર્ભમાં વધુ નોંધનીય છે કે ટેનન્સી એક્ટની કલમો ૨૯, ૩૭ અને ૩૯ જેવી કેટલીક અન્ય જોગવાઈઓ દર્શાવે છે કે ભાડાપટ્ટાના અધિકારો ચાલુ રાખવાના હેતુ માટે એ હંમેશા જરૂરી નથી કે સંબંધિત ભાડૂત જમીનના વાસ્તવિક કબજામાં હોવો જોઈએ. ધારાસભા દ્વારા ભાડાપટ્ટાના અધિકારો ધરાવતા આવા ભાડૂતોને આ કલમો દ્વારા પૂરી પાડવામાં આવેલી પ્રક્રિયાને અનુસરીને સંબંધિત જમીનોનો કબજો પાછો મેળવવા સક્ષમ બનાવવા માટે ઉપાયો પૂરા પાડવામાં આવે છે. બાબતના તે દષ્ટિકોણમાં પણ, એવું કહી શકાય નહીં કે સંબંધિત ભાડૂત તેના મૃત્યુ સમયે જમીનના વાસ્તવિક કબજામાં હોવો જોઈએ તે પહેલાં કલમ ૪૦ ની જોગવાઈને તેના તૈયાર વારસદારો દ્વારા વૈધાનિક ભાડાપટ્ટાના અધિકારો અથવા તેમના શીર્ષકના પુરોગામીઓથી સંપન્ન થવા માટે સેવામાં દબાવી શકાય છે.

૧૮. તેથી, અમારો મત છે કે નાથુભાઈના કેસ (ઉપર મુજબ) માં એન.એચ. ભટ્ટ, જે. નો નિર્ણય તેમના માટે ખૂબ માન સાથે, સાચો કાયદો નક્કી કરતો નથી. તેનાથી વિપરીત, ભાઈલાલભાઈના કેસ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં એમ.પી. ઠક્કર, જે. નો નિર્ણય કલમો ૩૨(૧બી) સંબંધિત કાયદામાં સાચી સ્થિતિ નિર્ધારિત કરે છે. એ સાચું છે કે એમ.પી. ઠક્કર, જે. એ સામાવાળા મકાનમાલિકની દલીલ સ્વીકારવી સખત રીતે જરૂરી ન હોવાનો મત લીધા પછી અવલોકનો કર્યા હતા. તેમ છતાં, કલમ ૩૨(૧બી) ની ફાયદાકારક જોગવાઈ પર તેમના દ્વારા વ્યક્ત કરાયેલો મત તદ્દન સ્વીકાર્ય છે અને અમને ટેનન્સી એક્ટની યોજના દ્વારા સંપૂર્ણપણે સાબિત થતો જણાય છે.

૧૯. અમે આ તબક્કે બોમ્બે હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચના પંઢરીનાથ સખારામ ચવાણ વિ. ભગવાન રામુ કાટેના કેસમાં તાજેતરના ચુકાદાનો સંદર્ભ આપી શકીએ છીએ. બોમ્બે હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચ સમક્ષ એક

વિદ્વાન સિંગલ જજ (પેંડસે, જે.) દ્વારા કરવામાં આવેલા રેફરન્સ પર સમાન પ્રશ્ન ઊભો થયો હતો જેમણે અન્ય વિદ્વાન સિંગલ જજ (ચાંદુરકર, જે.) દ્વારા વ્યક્ત કરાયેલા મત સાથે પોતાને સહમત જણાયા ન હતા જેમણે એવો મત લીધો હતો કે કલમ ૩૨(૧બી) ની જોગવાઈઓ મૃતક ભાડૂતના વારસદારોને ઉપલબ્ધ ન હતી. રેફરન્સ નક્કી કરતી વખતે, નાઈક, જે. દ્વારા બોલતી ડિવિઝન બેન્ચે ઠરાવ્યું હતું કે. કલમ ૩૨(૧બી) એ ભાડૂતના ભાડાપટ્ટાના સતત અસ્તિત્વની કાયદાકીય કલ્પના પર આધારિત છે, ભલે તે સમયગાળાની બહાર કબજાની બહાર હોય જેની અંદર તે તેની પુનઃસ્થાપનાનો દાવો કરી શક્યો હોત. આવી વૈધાનિક કલ્પનાને સુવિધાજનક બનાવવા માટે કલમ ૨૯ સ્પષ્ટપણે બિનલાગુપાત્ર બનાવવામાં આવી છે. કલમ ૩૨(૧બી) ના શબ્દો તેમને 'ભાડૂત' તરીકે ઉલ્લેખ કરે છે, અને કબજાની પુનઃસ્થાપના પર તેમને કલમ ૩૨એ થી ૩૨-આર લાગુ કરે છે તે પોતે જ આવા સતત અસ્તિત્વની કાયદાકીય જાહેરાત સૂચવે છે. કલમ ૪૦ માં ઉલ્લેખિત અભિવ્યક્તિ "ભાડૂત તેના મૃત્યુ સમયે ભાડાપટ્ટો ધરાવતો હતો" નો અર્થ એ નથી કે ભાડૂત તેના મૃત્યુ સમયે જમીનના કબજામાં હોવો જોઈએ, સરળ કારણસર કે જોગવાઈઓ એવા ભાડૂતને પણ લાગુ પડે છે જેને બેદખલ કરવામાં આવ્યો છે. "તેના મૃત્યુ સમયે ભાડૂત ધરાવતા ભાડૂત" નો અર્થ છે કે તેને ગેરકાયદેસર રીતે બેદખલ કરવામાં આવેલા ભાડૂત હોવાના કારણોસર કબજામાં પાછો મેળવવાનો અધિકાર છે. ચોક્કસપણે, જો કલમ ૨૯ દ્વારા પૂરી પાડવામાં આવેલી મર્યાદા હોવા છતાં ભાડૂતને કબજો પાછો આપી શકાય તો મૃતક ભાડૂતના વારસદારોને સમાન લાભ સુનિશ્ચિત કરવા માટે કોઈ વધુ ચોક્કસ શબ્દોની કેમ જરૂર હતી તેનું કોઈ કારણ નથી. એકવાર કલમ ૨૯ ની જોગવાઈઓને નજરઅંદાજ કરવી પડે, તો એવું જણાશે કે ભાડૂતનો અધિકાર અસ્તિત્વમાં રહેલો અધિકાર છે અને તે અસ્તિત્વમાં રહેલો અધિકાર હોવાથી, ભાડૂતના વારસદારોને

કલમ ૪૦ ની જોગવાઈઓને તેમની સેવામાં દબાવવા સક્ષમ થવામાં અને કલમ ૩૨(૧બી) નો લાભ લેવામાં કોઈ મુશ્કેલી નથી". માન સાથે, અમે બોમ્બે હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા વ્યક્ત કરાયેલા ઉપરોક્ત મત સાથે સંપૂર્ણપણે સહમત છીએ. તે ટેનન્સી એક્ટની યોજના સાથે સુસંગત છે. કોઈ અન્ય મત લેવાનો અર્થ કલમ ૩૨(૧બી) ની આ ફાયદાકારક જોગવાઈને ઓછી કરવી અને તેને અમુક બિંદુથી આગળ કામ ન કરી શકે તેવી બનાવવી. દામાદીલાલ અને અન્ય વિ. પારસમલ અને અન્યના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના તાજેતરના ચુકાદાને ધ્યાનમાં રાખીને બાબતના એક વધારાના પાસાને ધ્યાનમાં રાખવું પણ જરૂરી છે. વિવિધ રેન્ટ કંટ્રોલ કાયદાઓ હેઠળ વૈધાનિક ભાડાપટ્ટાઓને કરાર આધારિત ભાડાપટ્ટાઓ જેવી જ રીતે વારસાગત માનવામાં આવે છે. ઉપરોક્ત નિર્ણયને અનુસરીને, બાબુભાઈ ઉર્ફે જયંતિલાલ કલ્યાણજી અને અન્ય વિ. શાહ ભરતકુમાર રતિલાલ અને અન્ય રિપોર્ટેડ ૨૧ જી.એલ.આર. ૧૦૧ માં આ કોર્ટની કુલ બેન્ચે ઠરાવ્યું હતું કે સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણયને ધ્યાનમાં રાખીને, કરાર આધારિત ભાડાપટ્ટા અને રેન્ટ કંટ્રોલ કાયદા દ્વારા સંચાલિત વૈધાનિક ભાડાપટ્ટા વચ્ચે સારી રીતે માન્ય તફાવત જણાતો નથી અને તફાવત એટલી હદે ભૂંસી નાખવામાં આવ્યો છે કે બંને વચ્ચે કોઈ દેખીતો તફાવત દેખાતો નથી. આમ, કાયદામાં એ સારી રીતે સ્થપાયેલી સ્થિતિ છે કે કરાર આધારિત ભાડાપટ્ટો અને વૈધાનિક ભાડાપટ્ટો તેમની વારસાગતતાના હેતુ માટે જુદા જુદા વર્ગોનું પ્રતિનિધિત્વ કરતા નથી અને તેનાથી વિપરીત સમાન ધોરણે ઉભા છે. તેથી વારસા અને ઉત્તરાધિકારના કાયદા દ્વારા પણ, આવો વૈધાનિક ભાડાપટ્ટો મૃતક ભાડૂતના વારસદારોને વારસામાં મળી શકે છે. આ સિવાય પણ, અમે અગાઉ દર્શાવ્યા મુજબ, ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૦ સ્પષ્ટ શબ્દોમાં મૃતક ભાડૂતના તૈયાર વારસદારોને આવા વૈધાનિક ભાડાપટ્ટાના ટ્રાન્સમિશન માટે જોગવાઈ કરે છે.

૧૯. ઉપરોક્ત ચર્ચાના પરિણામે, નિષ્કર્ષ અનિવાર્ય છે કે અરજદાર જે મૃતક ભાડૂતના વારસદાર છે તે કલમ ૩૨(૧બી) હેઠળ અરજી કરવા અને તેને તેના તાર્કિક નિષ્કર્ષ પર લઈ જવા માટે હકદાર છે. બી.કે. મહેતા, જે. એ હકીકતો પર શોધી કાઢ્યું છે કે કલમ ૩૨(૧બી) ની અન્ય આવશ્યકતાઓનું પાલન કરવામાં આવ્યું છે. એકવાર આપણે એ નિષ્કર્ષ પર આવીએ કે કલમ ૩૨(૧બી) નો લાભ મૃતક ભાડૂતના વારસદારોને પણ ઉપલબ્ધ છે, તો નિષ્કર્ષ અનિવાર્ય છે કે મામલતદાર અને એટ્રિકલ્ચરલ લેન્ડ્સ ટ્રિબ્યુનલે અરજદારની તરફેણમાં યોગ્ય રીતે ઠરાવ્યું હતું અને ડેપ્યુટી કલેક્ટર દ્વારા પુષ્ટિ થયેલ મામલતદાર અને એટ્રિકલ્ચરલ લેન્ડ્સ ટ્રિબ્યુનલના નિર્ણયને રદ કરવામાં ગુજરાત રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલ વાજબી ન હતી.

૨૦. હવે હું બાબતના કેટલાક વાસ્તવિક પાસાઓની ચર્ચા કરું. ગામ લાડવી, તાલુકો કામરેજ, જિલ્લો- સુરતની સીમમાં આવેલ સર્વે નં. ૭૪, બ્લોક નં. ૮૬, જેનું માપ ૦૧ હે. - ૭૮ આરે ૩૭ ચો.મીટર છે તેવી પ્રશ્નવાળી જમીન ભગવાનદાસ ઘેલાભાઈની માલિકીની હતી. ભગવાનદાસ ઘેલાભાઈના અવસાન પર, પ્રશ્નવાળી જમીન તેમના વિધવા ચંચળબેન, પુત્રી ઉજમાબેન અને પુત્ર દલપતભાઈને વારસામાં મળી હતી. અરજદારોના કેસ મુજબ, દલપતભાઈ પાગલ હતા.

૨૧. કાળાભાઈ દેવજી ભાડૂત તરીકે પ્રશ્નવાળી જમીન ખેડતા હતા. કાળાભાઈના અવસાન પર, ભાડાપટ્ટાના અધિકારો કેશવભાઈ કલ્યાણભાઈ (અત્રેના મૂળ સામાવાળા) ને વારસામાં મળ્યા હતા. કેશવભાઈ કલ્યાણભાઈનું નામ મહેસૂલ રેકૉર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૩૭ દ્વારા ભાડૂત તરીકે દાખલ કરવામાં આવ્યું હતું, જે

૦૧/૦૨/૧૯૫૫ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવી હતી. રેકૉર્ડ પરનું ગામ નમૂના નં. ૭/૧૨ પણ દર્શાવશે કે ૧૯૫૫ થી ભાડૂત તરીકે કેશવભાઈ કલ્યાણભાઈનું નામ ત્યાં હતું. આમ, એ વિવાદિત નથી કે ૦૧/૦૪/૧૯૫૭ ના રોજ, એટલે કે ટીલર્સ કે ના રોજ, કેશવભાઈ કલ્યાણભાઈ પ્રશ્નવાળી જમીનના ભાડૂત હતા અને તેની ખેતી કરતા હતા. કેશવભાઈ કલ્યાણભાઈ ૦૭/૦૭/૨૦૧૫ ના રોજ એટલે કે હાલની અરજી પડતર હોય તે દરમિયાન અવસાન પામ્યા. કેશવભાઈ કલ્યાણભાઈ ૦૧/૦૪/૧૯૫૭ ના રોજ જમીન ખેડતા ભાડૂત હોવાથી, તેઓ એક્ટ, ૧૯૪૮ ની કલમ-૩૨ હેઠળ ડીમ્ડ પરચેઝર બન્યા હતા. શ્રી રામ રામ નારાયણ મેધી (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટનો નિર્ણય આ સંદર્ભમાં કાયદાની સ્થિતિને સ્પષ્ટ કરે છે, ખાસ કરીને, પેજ-૪૬૬ પર પેરેગ્રાફ-૬ માં સમાવિષ્ટ અવલોકનો. અવલોકનોનો ઉપર સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો છે.

૨૨. એવું જણાય છે કે ખરીદ કિંમત નક્કી કરવા માટે એક્ટની કલમ-૩૨જી હેઠળ મામલતદાર સમક્ષ કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં આવી હતી. આવી અરજી ૨૧/૦૮/૧૯૮૫ ના રોજ કેશવભાઈ કલ્યાણભાઈ દ્વારા તેમના જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડર ભીખાભાઈ મગનભાઈ મિસ્ત્રી મારફતે દાખલ કરવામાં આવી હતી. કલમ-૩૨જી હેઠળની કાર્યવાહી મામલતદાર દ્વારા સુઓ મોટો અથવા પક્ષકારોની અરજી દ્વારા શરૂ કરી શકાય છે. કલમ-૩૨જી હેઠળની કાર્યવાહીમાં, સંબંધિત સત્તાવાળાઓ ભાડૂતના શીર્ષકના પ્રશ્નમાં જઈ શકતા નથી કારણ કે

ભાડૂતને ૦૧/૦૪/૧૯૫૭ ના રોજ ડીમ્ડ પરચેઝર કહી શકાય છે. મામલતદાર દ્વારા જે જરૂરી છે તે માત્ર કિંમત નક્કી કરવાનું છે. હાથ પરના કેસમાં, મામલતદારે તેમના તારીખ ૨૨/૦૨/૧૯૯૬ ના હુકમ દ્વારા કિંમત નક્કી કરી હતી.

૨૩. જમીન માલિકોએ ટેનન્સી અપીલ નં. ૩૯/૧૯૯૬ દાખલ કરી હતી. ડેપ્યુટી કલેક્ટર દ્વારા તેમના તારીખ ૨૯/૧૨/૧૯૯૭ ના હુકમથી અપીલ નામંજૂર કરવામાં આવી હતી. ત્યારબાદ જમીન માલિકોએ એક્ટની કલમ-૭૬ હેઠળ ગુજરાત રેવન્યુ ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ રિવિઝન એપિલિકેશન દાખલ કરી હતી. તારીખ ૨૭/૧૨/૨૦૦૬ ના હુકમથી રિવિઝન એપિલિકેશન પણ નામંજૂર કરવામાં આવી હતી.

૨૪. રેકૉર્ડ પરની સામગ્રી પરથી જણાય છે કે ભાડૂતે મામલતદાર દ્વારા નક્કી કર્યા મુજબ ખરીદ કિંમત ચૂકવી હતી અને તેના અનુસંધાનમાં, ૨૮/૧૨/૨૦૦૭ ના રોજ એક્ટની કલમ-૩૨એમ હેઠળ પ્રમાણપત્ર પણ જારી કરવામાં આવ્યું હતું. એક્ટની કલમ-૩૨એમ હેઠળ પ્રમાણપત્ર જારી કરવું એ ખરીદીનો નિર્ણાયક પુરાવો છે.

૨૫. અરજદારો તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન સિનિયર વકીલ શ્રી સંજાણવાલાની મુખ્ય દલીલ એ છે કે મકાનમાલિક પાગલ હતો અને આવા સંજોગોમાં, ૦૧/૦૪/૧૯૫૭ અને ૨૯/૧૨/૧૯૯૦ વચ્ચેના સમયગાળા માટે ખરીદી મોકૂફ રહી હતી. શ્રી સંજાણવાલાના જણાવ્યા મુજબ, કેશવભાઈ કલ્યાણભાઈએ

બ્રિટિશ નાગરિકત્વ મેળવ્યું હતું અને લંડન સ્થળાંતર કર્યું હતું. જો એમ હોય, તો ૦૧/૦૪/૧૯૫૭ ના રોજ ખરીદ કિંમત નક્કી કરવાનું ગેરકાયદેસર જાહેર કરવું જોઈતું હતું અને ૨૯/૧૨/૧૯૯૦ ના રોજ ખરીદ કિંમત નક્કી કરી શકાઈ ન હોત. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, વિદ્વાન વકીલના જણાવ્યા મુજબ, મામલતદારે ટેનન્સી એક્ટની કલમ-૭૨ હેઠળ નિર્ધારિત પ્રક્રિયાને અનુસરી ન હતી.

૨૬. મને ડર છે કે ત્રણેય સત્તાવાળાઓ દ્વારા નોંધાયેલા એકસમાન તારણોને ધ્યાનમાં રાખીને અને પાગલપણુંના પાસા વિશે દૂરથી પણ દર્શાવવા માટે રેકૉર્ડ પર કોઈ સામગ્રીની ગેરહાજરીમાં, શ્રી સંજાણવાલાની રજૂઆત નિષ્ફળ જવી જોઈએ. હકીકતમાં, કોઈ પણ સત્તાવાળાઓ સમક્ષ આવો કોઈ મુદ્દો ઉઠાવવામાં આવ્યો ન હતો.

૨૭. આ મેટરની સુનાવણી દરમિયાન, વિદ્વાન સિનિયર વકીલ શ્રી સંજાણવાલાએ પ્રશ્નવાળી જમીનના સંબંધમાં ૭/૧૨ નો ઉતારો આ કોર્ટને બતાવ્યો, જેમાં નીચે મુજબ જણાવવામાં આવ્યું છે:-

"મેનેજર, નાઝર, ડિસ્ટ્રિક્ટ કોર્ટ, સુરત, પાગલ દલપતરામ ભગવાનદાસની મિલકત."

આના પર આધાર રાખીને, શ્રી સંજાણવાલાએ ખૂબ જ ભારપૂર્વક રજૂઆત કરી કે દલપતરામ પાગલ હોવાથી, મિલકતની બાબતોનું સંચાલન કરવા માટે ડિસ્ટ્રિક્ટ કોર્ટ, સુરતના નાઝરની નિમણૂક કરવામાં આવી હતી. ભારતના

બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળની પિટિશનમાં આ કોર્ટ સમક્ષ પ્રથમ વખત આ દસ્તાવેજ પર આધાર રાખવાની માંગ કરવામાં આવે છે.

૨૮. મારો મત છે કે આ કોર્ટ માટે આ સમયે કોઈ નવા પુરાવા જોવાની પરવાનગી નથી અને ખાસ કરીને, જ્યારે આ કોર્ટ રેકૉર્ડની કોર્ટ હોવાને કારણે બંધારણના અનુચ્છેદ-૨૨૭ હેઠળ તેના સુપરવાઈઝરી અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરી રહી છે.

વૈકલ્પિક રીતે શ્રી સંજાણવાલાએ રજૂઆત કરી કે જો કોર્ટ નવા પુરાવા ધ્યાનમાં લેવા તૈયાર ન હોય, તો આ હેતુ માટે મેટર સત્તાધિકારીને પાછી મોકલવામાં આવે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, શ્રી સંજાણવાલાના જણાવ્યા મુજબ, જો મેટર સંબંધિત સત્તાધિકારીને પાછી મોકલવામાં આવે, તો યોગ્ય પુરાવા રજૂ કરી શકાય છે અને સ્થિતિ સ્પષ્ટ કરી શકાય છે. હું શ્રી સંજાણવાલાની આવી રજૂઆતોથી પ્રભાવિત નથી. આ સમયે, આટલા વર્ષો પછી, આ કોર્ટ માટે મેટરને નવી વિચારણા માટે પાછી મોકલવી યોગ્ય રહેશે નહીં. હું આપું એટલા માટે કહું છું કારણ કે મુદ્દો તે રીતે ખૂબ જ મર્યાદિત છે.

શ્રી સંજાણવાલાની તમામ રજૂઆતો એ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને નિરર્થક બની જાય છે કે કેશવભાઈ કલ્યાણભાઈ ૦૧/૦૪/૧૯૫૭ ના રોજ જમીન ખેડતા હતા અને તેઓ એક્ટ, ૧૯૪૮ ની કલમ-૩૨ હેઠળ ડીમ્ડ પરચેઝર બન્યા હતા. જ્યારે ખરીદ કિંમત નક્કી કરવા માટે કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં આવી હતી, ત્યારે કેશવભાઈ કલ્યાણભાઈ ભારતમાં હતા કે નહીં, તેનાથી કોઈ ફરક પડતો નથી કારણ કે તેઓ ડીમ્ડ પરચેઝર હતા. જે જરૂરી હતું તે માત્ર કાર્યવાહી શરૂ

કરવાનું અને કિંમત નક્કી કરાવવાનું હતું. આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ અનુસાર કરવામાં આવ્યું હતું અને ખરીદ કિંમત નક્કી કરવામાં આવી હતી અને ચૂકવવામાં આવી હતી. ઉપર નોંધ્યા મુજબ, એક્ટની કલમ-૩૨એમ હેઠળનું પ્રમાણપત્ર પણ જારી કરવામાં આવ્યું હતું. મેટર અહીં જ સમાપ્ત થવી જોઈએ.

૨૯. મારો ઉપરોક્ત મત ૧૯૯૫ સપ્લી (૪) એસ.સી.સી. ૭૨૫ માં નોંધાયેલ 'અલ્તાફ ખાન વિ. મોહમ્મદ અમીન ખાન અને અન્ય' ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણય દ્વારા વધુ મજબૂત થાય છે. સદર કેસમાં, વાદી - સામાવાળાએ ટ્રાયલ કોર્ટમાંથી કામચલાઉ મનાઈહુકમ મેળવ્યો હતો. અપીલ કોર્ટે અપીલકર્તા કે જે તેમાં પ્રતિવાદી હતો તેના કહેવા પર તેને ઉથલાવી દીધો. વાદી-સામાવાળા દ્વારા ટ્રાયલ કોર્ટના હુકમના સમર્થનમાં પોતાનો કેસ મજબૂત કરવા માટે અપીલ કોર્ટ સમક્ષ અમુક દસ્તાવેજો રજૂ કરવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો હતો. અપીલ કોર્ટે તે અરજ નામંજૂર કરી અને ટ્રાયલ કોર્ટના હુકમને ઉથલાવવાનું ચાલુ રાખ્યું. બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળ વાદી-સામાવાળા દ્વારા સંપર્ક કરવામાં આવતા, હાઈકોર્ટે વાદી દ્વારા તેના કેસને સમર્થન આપવા માટે રજૂ કરવા માંગતા દસ્તાવેજોને ધ્યાનમાં લેવાનો ઇનકાર કરવા બદલ અપીલ કોર્ટની ભૂલ શોધી. હાઈકોર્ટે માત્ર તે દસ્તાવેજો રેકૉર્ડ પર જ લીધા ન હતા પરંતુ તેમની તપાસ કરી અને ગુણદોષ પર પોતાનો મત પણ બનાવ્યો.

ઉપરોક્ત વાસ્તવિક પૃષ્ઠભૂમિમાં, સુપ્રીમ કોર્ટે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું:-

"અમારો એવો ચોક્કસ મત છે કે હાઈકોર્ટે વાદી-સામાવાળાના કહેવા પર દસ્તાવેજો રજૂ કરવા પર કેસના ગુણદોષ અંગે પોતાનો અભિપ્રાય બદલવો જોઈતો ન હતો. તે દસ્તાવેજો રેકૉર્ડ પર લીધા પછી, તેણે તે બાબત તેના અભિપ્રાય માટે નીચલી અપીલ કોર્ટને પાછી મોકલવી જોઈતી હતી, કારણ કે, હકીકતની અંતિમ કોર્ટ તરીકે તેનો અભિપ્રાય જરૂરી હતો. હાઈકોર્ટે ત્યારે જ કરવું જોઈતું હતું તે, અમે હવે કરવા માટે બંધાયેલા છીએ."

૩૦. હું (૨૦૧૫) ૯ એસ.સી.સી. ૩૪૫ માં નોંધાયેલ 'રાજ કુમાર દીક્ષિત વિ. વિજય કુમાર ગૌરી શંકર, કાનપુર નગર' ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના બીજા એક નિર્ણયનો સંદર્ભ આપવા અને આધાર રાખવા માંગુ છું. સદર કેસમાં સામાવાળા પેઢી તરફથી એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે પુનઃસ્થાપિત કરવા અને ૫૦% બેક વેજીસના બદલામાં રૂ. ૨ લાખના વળતરનો ચુકાદો સામાવાળાની સ્થાપના બંધ થવાને કારણે હતો. સુપ્રીમ કોર્ટે એ હકીકતની નોંધ લીધી હતી કે આવી દલીલને કોઈ પ્લીડિંગ દ્વારા સમર્થન આપવામાં આવ્યું ન હતું અને મજૂર અદાલત અથવા સુપ્રીમ કોર્ટ સમક્ષ સામાવાળાની સ્થાપના દ્વારા તે સંદર્ભમાં કોઈ પુરાવો રજૂ કરવામાં આવ્યો ન હતો. આવા સંજોગોમાં, સુપ્રીમ કોર્ટે નીચે મુજબ ઠરાવવાનું ચાલુ રાખ્યું:—

".....જો હાઈકોર્ટ સમક્ષ કોઈ વધારાની સામગ્રી રજૂ કરવામાં આવે, તો તે કાયદામાં અસ્વીકાર્ય હશે કારણ કે સામાવાળા એમ્પ્લોયરને કથિત બંધ અંગે દલીલ કરવાની જરૂર હતી અને પ્રથમ કિસ્સામાં મજૂર અદાલત સમક્ષ તેના સમર્થનમાં નોંધપાત્ર પુરાવા રજૂ કરવાના હતા, અને મજૂર અદાલત સમક્ષ તેમના દ્વારા આવી કોઈ દલીલ લેવામાં આવી નથી. આવી દલીલની ગેરહાજરીમાં, સામાવાળાની સ્થાપના દ્વારા હાઈકોર્ટ સમક્ષ

વધારાના દસ્તાવેજો રજૂ કરવા કાયદામાં સંપૂર્ણપણે અસ્વીકાર્ય છે કારણ કે હાઈકોર્ટનું અધિકારક્ષેત્ર ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળ તેની ન્યાયિક સમીક્ષા સત્તાના ઉપયોગમાં મજૂર અદાલત દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા ચુકાદાની શુદ્ધતા તપાસવાનું છે જે ખૂબ મર્યાદિત છે."

૩૧. કલમ-૩૧ હેઠળ, મકાનમાલિકને માનસિક અથવા શારીરિક વિકલાંગતા કલમ-૩૧(૨)(૩) હેઠળ અસ્તિત્વમાં ન રહે તે તારીખથી એક વર્ષની અંદર ભાડાપટ્ટો સમાપ્ત કરવાનો અધિકાર હતો. ગુજરાત એક્ટ (૫), ૧૯૭૩ દ્વારા, કલમ-૩૧ ની પેટા-કલમ-(૪) ટેનન્સી એક્ટમાં રજૂ કરવામાં આવી હતી, જેના દ્વારા, વિકલાંગ મકાનમાલિકના અધિકારનો ઉપયોગ નિર્દિષ્ટ તારીખ એટલે કે ૦૩/૦૩/૧૯૭૩ થી છ મહિનાના સમયગાળાની અંદર કરવાનો રહેશે. ગુજરાત એક્ટ ૧૯૭૩ ના ૫ ની સદર કલમ-૩૧(૪) નીચે મુજબ વાંચે છે:-

"કલમ-૩૧: પર્સનલ કલિટવેશન અને બિન-ખેતી હેતુ માટે ભાડાપટ્ટો સમાપ્ત કરવાનો મકાનમાલિકનો અધિકાર:....

(૧) થી (૨) xxXXX

(૩) જ્યાં મકાનમાલિક સગીર હોય, અથવા વિધવા હોય, અથવા માનસિક અથવા શારીરિક વિકલાંગતા ધરાવતી વ્યક્તિ હોય તો આવી નોટિસ આપી શકાશે અને કલમ ૨૯ હેઠળ કબજા માટે અરજી કરી શકાશે-

(૧) અને (૨) xxXXX

(૩) માનસિક અથવા શારીરિક વિકલાંગતા અસ્તિત્વમાં ન રહે તે તારીખથી એક વર્ષની અંદર; અને પરંતુ.....

xxxxxxx

(જ) પેટા-કલમ (૩) માં કંઈપણ સમાવિષ્ટ હોવા છતાં, -

(એ) સદર પેટા-કલમ (૩) હેઠળ મકાનમાલિક જે સગીર છે અથવા માનસિક અથવા શારીરિક વિકલાંગતા ધરાવતી વ્યક્તિ છે તેને આપવામાં આવેલો અધિકાર, નિર્દિષ્ટ તારીખ પછી, વાપરી શકાશે.

(૧) આવા મકાનમાલિક દ્વારા, એવા કિસ્સામાં કે જ્યાં એક વર્ષનો સમયગાળો કે જેની અંદર આવા અધિકારનો પેટા-કલમ (૩) હેઠળ ઉપયોગ કરી શકાય છે તે શરૂ થયો છે, આવા એક વર્ષના સમયગાળામાં અથવા નિર્દિષ્ટ તારીખથી છ મહિનાના સમયગાળામાં, જે સમયગાળો વહેલો પૂરો થાય;"

(બી) xxxx...

(૧) થી (૩)

xxxx

૩૨. એક ક્ષણ માટે માની લઈએ કે ૦૧/૦૪/૧૯૫૭ ના રોજ દલપતભાઈ પાગલ હતા, તેઓ નિર્દિષ્ટ તારીખ ૦૩/૦૩/૧૯૭૩ થી છ મહિનાના સમયગાળાની અંદર ભાડાપટ્ટો સમાપ્ત કરવા માટે તેમના અધિકારનો ઉપયોગ કરવાના હતા. એવું લાગે છે કે મકાનમાલિક આ સંદર્ભમાં યોગ્ય પગલાં લેવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા.

૩૩. મામલાના એકંદર દૃષ્ટિકોણમાં, હું એવા તારણ પર પહોંચ્યો છું કે મારે ત્રણેય મહેસૂલ સત્તાવાળાઓ દ્વારા નોંધાયેલા એકસમાન તારણોને ખતેલ પહોંચાડવી ન જોઈએ.

૩૪. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને, આ અરજી નિષ્ફળ જાય છે અને આથી નામંજૂર કરવામાં આવે છે. રૂલ ડિસ્ચાર્જ કરવામાં આવે છે. વચગાળાનો હુકમ, જો કોઈ હોય તો, વેકેટ થાય છે.

(ન્યાયમૂર્તિ જે.બી. પારડીવાલા)

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.