

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

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

=====

અમદાવાદ ખાતે ગુજરાત હાઈકોર્ટમાં

આર/સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૪૪/૨૦૧૯

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ સુશ્રી વૈભવી ડી. નાણાવટી

=====

રિપોર્ટિંગની મંજૂરી	હા	ના

=====

સીતાબેન મનજીભાઈ પટેલ

વિરુદ્ધ

સેક્રેટરી દ્વારા ગુજરાત રાજ્ય અને અન્ય

=====

ઉપસ્થિતિ:

શ્રી કુણાલ એસ. શાહ, અરજદાર(ઓ) નં. ૧ તરફે વકીલ

શ્રી અંગેશ એ. પંચાલ, એ.જી.પી., સામાવાળા(ઓ) નં. ૧ તરફે

શ્રી કુણાલ જી. પટેલ, સામાવાળા(ઓ) નં. ૬.૨, ૬.૪, ૬.૫ તરફે વકીલ

સામાવાળા(ઓ) નં. ૨, ૩, ૪, ૫, ૬.૩, ૭ માટે ડાયરેક્ટ સર્વિસ દ્વારા નોટિસ
બજવણી થયેલ છે.

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ સુશ્રી વૈભવી ડી. નાણાવટી

તારીખ: ૨૪/૦૮/૨૦૨૬

મૌખિક ચુકાદો

૧. રુલ ઈશ્યુ કરવામાં આવે છે, જે તુરંત પરત કરવાપાત્ર છે. વિદ્વાન એ.જી.પી.
શ્રી અંગેશ એ. પંચાલ સામાવાળા નં. ૧ થી ૫ વતી અને વિદ્વાન વકીલ શ્રી
કુણાલ જી. પટેલ સામાવાળા નં. ૬ વતી રુલની નોટિસની બજવણીનો સ્વીકાર
કરે છે.

૨. સામાવાળા નં. ૬.૧ થી ૬.૫ એ જિલ્લા: અમદાવાદ, તાલુકા: વિરમગામના
ગામ નાની કિશોલની સર્વે/બ્લોક નં. ૧૨/૩ વાળી ૮૦૯૪ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ
ધરાવતી જમીન સંબંધે ૦૨/૧૧/૨૦૧૦ ના રોજ અરજદારની તરફેણમાં
નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપ્યો હતો, જે નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.

૪૮૭૩ છે. ઉપરોક્ત નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજને અમલમાં લાવવા માટે હક્ક પત્રક એન્ટ્રી નં. ૬૦૨ પાડવાની અરજ કરવામાં આવી હતી, જે અરજીના એનેક્ષર – આઈ (I) તરીકે રજૂ કરવામાં આવેલ છે.

૨.૧ સામાવાળા નં. ૭ એ હક્ક પત્રક એન્ટ્રી નં. ૬૦૨ ના પ્રમાણીકરણ સામે વાંધાઓ ઉઠાવ્યા હતા. તેને ધ્યાને લેતા, સામાવાળા નં. ૫ એ આર.ટી.એસ. કેસ નં. ૧૦/૨૦૧૧ તરીકે ડિસ્પ્યુટ કેસ દાખલ કર્યો હતો. સદર કાર્યવાહીમાં, ૧૪/૦૭/૨૦૧૧ ના આદેશ દ્વારા હક્ક પત્રક એન્ટ્રી નં. ૬૦૨ નામંજૂર કરવામાં આવી હતી. સદર આદેશથી નારાજ થઈને, અરજદારે નાયબ કલેક્ટર, વિરમગામ પ્રાંત સમક્ષ આર.ટી.એસ./અપીલ/કેસ નં. ૧૮૨/૨૦૧૩ તરીકે અપીલ દાખલ કરેલ જે ૧૧/૧૨/૨૦૧૪ ના આદેશ દ્વારા નામંજૂર કરવામાં આવી હતી, જે અરજીના એનેક્ષર – કે (K) તરીકે રજૂ કરવામાં આવેલ છે. ઉપરોક્ત બાબતે અરજદાર દ્વારા કલેક્ટર, અમદાવાદ સમક્ષ એલ.બી./આર.આઈ.એ. નં. ૨૮૧/૨૦૧૫ તરીકે રિવિઝન અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી, જે પણ ૩૧/૦૩/૨૦૧૬ ના આદેશ દ્વારા નાયબ કલેક્ટર, વિરમગામ પ્રાંતના ૧૧/૧૨/૨૦૧૪ ના આદેશને બહાલ રાખતા નામંજૂર કરવામાં આવી હતી. ઉપરોક્ત બાબતોએ હાલની અરજી દાખલ કરવા માટે કારણ આપ્યું છે જેમાં, અરજદાર તેની તરફેણમાં કરવામાં આવેલી ૧૯/૧૧/૨૦૧૦ ની હક્ક પત્રક એન્ટ્રી નં. ૬૦૨ રદ કરતા વાદગ્રસ્ત હુકમોથી નારાજ છે.

૩. અરજદાર તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી કુણાલ એસ. શાહ, સામાવાળા નં. ૧ થી ૫ તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન એ.જી.પી. શ્રી અંગેશ એ. પંચાલ અને સામાવાળા નં. ૬ તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી કુણાલ જી. પટેલને સાંભળ્યા.

૪. અરજદાર તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી કુણાલ એસ. શાહ રજૂઆત કરી કે ૧૯/૧૧/૨૦૧૦ ની હક્ક પત્રક એન્ટ્રી નં. ૬૦૨ રદ કરતી વખતે, સક્ષમ સત્તાધિકારીઓએ ૦૨/૧૧/૨૦૧૦ ના નોંધાયેલ વેચાણ વ્યવહાર નં. ૪૮૭૩ માંથી ઉદ્ભવતી એન્ટ્રી પાડવાનો ઇનકાર કરવામાં ભૂલ કરી છે, જે વેચાણ વ્યવહાર પણ અંતિમતા પામ્યો છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે વાદગ્રસ્ત હુકમ પસાર કરતી વખતે, સક્ષમ સત્તાધિકારીઓએ ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૩ અને ૩૨આર ના ભંગના આધારે હક્ક પત્રક એન્ટ્રી રદ કરી છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે સક્ષમ સત્તાધિકારીઓ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા વાદગ્રસ્ત હુકમો હકુમતની બહાર છે. ૧૯/૧૧/૨૦૧૦ ની હક્ક પત્રક એન્ટ્રી નં. ૬૦૨ ને એ હકીકતને ધ્યાને લેતા ટેનન્સી એક્ટ પર આધાર રાખીને રદ કરવી જોઈતી ન હતી કે સદર કાર્યવાહી ધ ગુજરાત લેન્ડ રેવન્યુ કોડ હેઠળ હતી.

૫. જ્યારે આ મેટર સુનાવણી માટે લેવામાં આવી ત્યારે, વિદ્વાન વકીલ શ્રી કુણાલ એસ. શાહ દ્વારા અરજદાર દ્વારા ફાઈલ કરવામાં આવેલ વધારાનું એક્ઝિડેવિટ રેકૉર્ડ પર મૂકવામાં આવ્યું છે, જેમાં સામાવાળા નં. ૧ દ્વારા તા. ૦૮/૦૪/૨૦૦૫ ના પરિપત્ર દ્વારા ઠરાવ પસાર કરી નવી શરતની પ્રતિબંધિત

અને અવિભાજ્ય જમીનોને મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અર્બન ડેવલપમેન્ટ એરિયા, જામનગર, ભાવનગર અને જૂનાગઢ વિસ્તાર સિવાય જૂની શરતની જમીન તરીકે ગણવા અંગેની પ્રશ્નગત જમીન બાબતે થયેલ વિશેષ પ્રગતિ રેકૉર્ડ પર મૂકી છે. તેના અનુસંધાને, મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં ૨૯/૦૭/૨૦૨૫ ના રોજ હક્ક પત્રક એન્ટ્રી નં. ૧૫૩૦ કરવામાં આવી છે અને જમીનને જૂની શરતની જમીનમાં ફેરવવામાં આવી છે. મામલતદાર દ્વારા જમીનને જૂની શરતમાં ફેરવવાના આદેશ સાથે હક્ક પત્રક એન્ટ્રી નં. ૧૫૩૦ ની નકલ એનેક્સર – ટી (T) તરીકે રજૂ કરવામાં આવેલ છે.

૬. સામાવાળા નં. ૧ થી ૫ તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન એ.જી.પી. શ્રી અંગેશ એ. પંચાલ અરજદાર વતી ફાઈલ કરવામાં આવેલા વધારાના એફિડેવિટમાં કરવામાં આવેલા નિવેદનોનું ખંડન કરવાની સ્થિતિમાં નથી.

૭. ઉપરોક્ત હકીકતલક્ષી પરિસ્થિતિને ધ્યાને લેતા, એવરગ્રીન એપાર્ટમેન્ટ કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી વિરુદ્ધ સ્પેશિયલ સેક્રેટરી, રેવન્યુ ડિપાર્ટમેન્ટ, ગુજરાત રાજ્ય, ૧૯૯૧ (૧) જી.એલ.આર. ૧૧૩ માં રિપોર્ટ થયેલ કેસમાં ઠરાવવામાં આવેલ સિદ્ધાંત હજુ પણ અમલી છે, જેમાં બોમ્બે લેન્ડ રેવન્યુ રુલ્સના નિયમ ૧૦૮ ની વ્યાપ્તિ અને મર્યાદા તેમજ મહેસૂલી કાર્યવાહી પર વિચાર કરતી વખતે મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓની હકુમત વિશે લંબાણપૂર્વક ચર્ચા કરવામાં આવી છે અને એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે એકવાર સબ-રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવે, પછી સામાવાળા

સત્તાધિકારીઓ માટે નોંધાયેલ દસ્તાવેજ અનુસાર એન્ટ્રી પાડવાનો ઇનકાર કરવો ખુલ્લું નથી, કારણ કે તે નાણાકીય પ્રકૃતિનું છે અને મહેસૂલની વસૂલાત માટે છે, તે મિલકતમાં કોઈ પણ પક્ષની તરફેણમાં કોઈ હક્ક, શીર્ષક અથવા હિત પ્રદાન કરતું નથી. સદર નિર્ણયનું સમયાંતરે પાલન કરવામાં આવ્યું છે અને તે અમલી છે.

૮. હાલના કેસની હકીકતોમાં, સક્ષમ સત્તાધિકારીઓ દ્વારા તા. ૧૪/૦૭/૨૦૧૧, ૧૧/૧૨/૨૦૧૪ અને ૩૧/૦૩/૨૦૧૬ ના રોજ એન્ટ્રી નં. ૬૦૨ પાડવાનો ઇનકાર કરતા પસાર કરવામાં આવેલા સહવર્તી હુકમો મુખ્યત્વે એ આધારે રદ કરવાને પાત્ર છે કે એ બાબત વિવાદમાં નથી કે અરજદાર અત્રે તા. ૦૨/૧૧/૨૦૧૦ ના નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૪૮૭૩ ધારક છે અને તે અંતિમતા પામ્યો છે.

૮.૧ આ અદાલતના મતે, સામાવાળા સત્તાધિકારીઓએ ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૩ અને ૩૨આર ના ભંગના આધારે મહેસૂલી એન્ટ્રી નં. ૬૦૨ ને અમલમાં લાવવાનો ઇનકાર કરીને તેમની હકુમતનું ઉલ્લંઘન કર્યું છે. ધ ગુજરાત લેન્ડ રેવન્યુ કોડ હેઠળ સક્ષમ સત્તાધિકારીની સત્તાઓ એન્ટ્રી નોંધવા સુધી મર્યાદિત છે. અરજદાર અત્રે સદ્ભાવના ધરાવતા ખરીદનાર છે અને પ્રીમિયમ ચૂકવવા માટે પણ તૈયાર અને સંમત છે. વિષયવસ્તુ જમીન પહેલેથી જ જૂની શરતની જમીનમાં ફેરવવામાં આવી છે અને તે અસરની હક્ક પત્રક એન્ટ્રી નં. ૧૫૩૦

તરીકેની એન્ટ્રી ૨૯/૦૭/૨૦૨૫ ના રોજ મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં અમલમાં લાવવામાં આવી છે, જે પણ વિવાદમાં નથી.

૯. અગાઉ જણાવેલા કારણોસર, મામલતદાર, વિરમગામ દ્વારા હક્ક પત્રક એન્ટ્રી નં. ૬૦૨ રદ કરતો તા. ૧૪/૦૭/૨૦૧૧ નો વાદગ્રસ્ત હુકમ અને સામાવાળા સત્તાધિકારીઓ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા પરિણામી હુકમો રદ કરવામાં આવે છે. સામાવાળા નં. ૫ – મામલતદાર, વિરમગામને, વિષયવસ્તુ જમીન સંબંધે સામાવાળા નં. ૬.૧ થી ૬.૫ દ્વારા અરજદારની તરફેણમાં કરવામાં આવેલા તા. ૦૨/૧૧/૨૦૧૦ ના નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૪૮૭૩ અંગેની એન્ટ્રી, ધ ગુજરાત લેન્ડ રેવન્યુ કોડની જોગવાઈઓ અનુસાર, શક્ય તેટલી વહેલી તકે અને પ્રાધાન્યરૂપે આ આદેશ મળ્યાની તારીખથી ચાર અઠવાડિયાના સમયગાળામાં મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં નોંધવા આદેશ આપવામાં આવે છે.

૧૦. તે મુજબ હાલની અરજી મંજૂર કરવામાં આવે છે. રુલ મહેરબાની કરશો.

(વૈભવી ડી. નાણાવટી, ન્યાયમૂર્તિ)

This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.

=====

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

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