

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 મધ્યે ગુજરાત ઉચ્ચ અદાલતમાં

વિશેષ દીવાની અરજી નં.૫૭૧૪/૧૯૯૬

સાથે

વિશેષ દીવાની અરજી નં.૮૯૦/૨૦૧૦

મંજૂરી અને હસ્તાક્ષર અર્થે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ સુશ્રી બેલા એમ. ત્રિવેદી

સહી/—

=====

૧	શું લોકલ અખબારના રિપોર્ટ્સને ચુકાદો જોવા માટે મંજૂરી આપી શકાય?	હા
૨	રિપોર્ટરને સંદર્ભિત કરવો કે નહીં?	હા
૩	શું માનનીય ન્યાયમૂર્તિ ચુકાદાની આખરી નકલ જોવા માંગે છે?	હા
૪	શું આ કેસમાં ભારતીય બંધારણ અથવા તે હેઠળ કરવામાં આવેલા કોઈ આદેશના અર્થઘટન અંગે કાયદાનો કોઈ નોંધપાત્ર પ્રશ્ન સામેલ છે?	હા

=====

ગુજરાત રાજ્ય.... અરજદાર (રો)

વિરુદ્ધ

રતનબેન લક્ષ્મીચંદ દયાલ અને ૧.... સામાવાળા(ઓ)

=====

ઉપસ્થિતી:

અરજદાર(રો) નં.૧-૧.૨ તરફે એજીપી શ્રી વેણુગોપાલ પટેલ

સામાવાળા(ઓ) નં.૨ તરફે રદ કરેલ છે.

સામાવાળા(ઓ) નં.૧ તરફે વકીલ શ્રી એ.એસ. આસ્થાવાદી

=====

ન્યાયપીઠ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ સુશ્રી બેલા એમ. ત્રિવેદી

તારીખ: ૧૩/૦૨/૨૦૧૭

મૌખિક ચુકાદો

૧. બંને અરજીઓ એક જ જમીન અંગે હોવાથી, અને એસ.સી.એ. નં. ૫૭૧૪/૧૯૯૬ માં એમ.સી.એ. નં. ૨૯૭૫/૨૦૧૦ માં પસાર કરાયેલા તારીખ ૧૩.૨.૨૦૧૫ ના આદેશ મુજબ તેઓની સુનાવણી સાથે કરવાનો આદેશ કરવામાં આવ્યો હોવાથી, તેમની સુનાવણી સાથે કરવામાં આવી હતી, અને આ સંયુક્ત ચુકાદા દ્વારા તેનો નિર્ણય કરવામાં આવી રહ્યો છે.

૨. રાજ્ય દ્વારા સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલકેશન નં. ૫૭૧૪/૧૯૯૬ દાખલ કરવામાં આવી છે, જેમાં સ્વર્ગસ્થ દેવીબેન દેવચંદની પુત્રી, સામાવાળા રતનબેન લક્ષ્મીચંદ દયાલ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલ નં. ૨૮/૧૯૯૪ માં અર્બન લેન્ડ ટ્રિબ્યુનલ (હવે પછી "ટ્રિબ્યુનલ" તરીકે ઓળખાશે) દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા તારીખ ૩૦.૪.૧૯૯૪ ના આદેશને પડકારવામાં આવ્યો છે, જે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પસાર કરાયેલા તારીખ ૨૯.૫.૧૯૮૨ ના આદેશને પડકારે છે, જેમાં મવડી ગામમાં આવેલી સ્વર્ગસ્થ દેવીબેનની ૯૬૨.૨૫ ચોરસ મીટર જમીનને વધારાની ખાલી જમીન તરીકે જાહેર કરવામાં આવી હતી.

૩. સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલકેશન નં. ૮૯૦/૨૦૧૦ ઉક્ત રતનબેન લક્ષ્મીચંદ દયાલ, જે દેવીબેનની પુત્રી છે, તેમના દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી છે, જેમાં સામાવાળા અધિકારીને અરજદાર રતનબેન લક્ષ્મીચંદ દયાલને 'નો ઓબ્જેક્શન સર્ટિફિકેટ' (NOC) જારી કરવા અને વધારાની ખાલી જમીન તરીકે જાહેર કરાયેલી પ્રશ્નવાળી જમીનના સંદર્ભમાં મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં અરજદારનું નામ દાખલ કરવાનો નિર્દેશ માંગવામાં આવ્યો છે.

૪. બંને અરજીઓ ઉદ્ભવવાના ટૂંકા તથ્યો એવા છે કે રતનબેન લક્ષ્મીચંદ દયાલના માતા, સ્વર્ગસ્થ દેવીબેન દેવચંદે અર્બન લેન્ડ (સીલિંગ એન્ડ

રેગ્યુલેશન્સ) એક્ટ, ૧૯૭૬ (હવે પછી "યુએલસી એક્ટ" તરીકે ઓળખાશે) ની કલમ ૬(૧) હેઠળ ફોર્મ નં. ૧ ભર્યું હતું, જેમાં તેમની માલિકી દર્શાવી હતી એટલે કે મવડી ગામમાં આવેલ ૧૪૯૬ ચોરસ મીટર ધરાવતા સર્વે નં. ૧૦૨/પૈકી ના પ્લોટ નં. ૨૨, ૨૩ અને ૩૮, અને રાજકોટમાં આવેલ ૯૬૨.૯૬ ચોરસ મીટર ધરાવતા સર્વે નં. ૪૧૧/૧૨ ની જમીન પર બાંધવામાં આવેલ એક મકાન. ફોર્મમાં એવું જણાવવામાં આવ્યું હતું કે રાજકોટની મિલકત તારીખ ૭.૫.૧૯૭૫ ના ગિફ્ટ ડીડ દ્વારા શ્રી લક્ષ્મીચંદ દયાલને ભેટમાં આપવામાં આવી હતી. સક્ષમ અધિકારીએ એવું ઠરાવ્યું કે રાજકોટમાં આવેલી ૯૬૨.૯૬ ચોરસ મીટરની મિલકત ઉક્ત કાયદાની કલમ ૪(૪)(એ) હેઠળ ભેટ તરીકે આપી શકાતી નથી, અને વધુમાં જાહેર કર્યું કે મવડી ગામમાં સર્વે નં. ૧૦૨ ધરાવતા પ્લોટ નં. ૨૨ અને ૨૩ પૈકીની ૯૬૨.૨૫ ચોરસ મીટર જમીન એ વધારાની ખાલી જમીન હતી. એવું જણાય છે કે ઉક્ત આદેશને રતનબેન લક્ષ્મીચંદ દયાલ દ્વારા તેમના પાવર ઓફ એટર્ની ધારક ત્રિભોવનદાસ જી. દાણીધારિયા મારફતે યુએલસી ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ અપીલ નં. ૨૮/૧૯૯૪ દાખલ કરીને પડકારવામાં આવ્યો હતો. ઉક્ત અપીલ ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા તારીખ ૩૦.૪.૧૯૯૪ ના આદેશથી વિલંબ માફ કર્યા પછી અને સ્વર્ગસ્થ દેવીબેન પાસે કોઈ વધારાની ખાલી જમીન ન હોવાનું ઠરાવીને મંજૂર કરવામાં આવી

હતી (પરિશિષ્ટ-એ). આ આદેશથી નારાજ થઈને રાજ્યે સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલકેશન નં. ૫૭૧૪/૧૯૯૬ દાખલ કરી હતી.

૫. આગળ એવું જણાય છે કે આ કોર્ટ દ્વારા સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલકેશન નં. ૫૭૧૪/૧૯૯૬ નો નિકાલ એવું ઠરાવીને કરવામાં આવ્યો હતો કે અર્બન લેન્ડ (સીલિંગ એન્ડ રેગ્યુલેશન્સ) રિપીલ એક્ટ, ૧૯૯૯ (હવે પછી "રિપીલ એક્ટ" તરીકે ઓળખાશે) દ્વારા યુએલસી એક્ટ રદ કરવામાં આવતા તારીખ ૨૯.૬.૧૯૯૯ ના આદેશ મુજબ તે રદબાતલ (abated) થઈ ગઈ છે. ત્યારબાદ અરજદાર રાજ્યે ઉક્ત તારીખ ૨૯.૬.૧૯૯૯ ના આદેશની સમીક્ષા માંગતી એક રિવ્યૂ એપિલકેશન (પુનર્વિચાર અરજી) દાખલ કરી હતી, સાથે ઉક્ત રિવ્યૂ એપિલકેશન દાખલ કરવામાં થયેલા આશરે દસ વર્ષના વિલંબને માફ કરવા માટેની અરજી પણ હતી. વિલંબ માફી માંગતી ઉક્ત સી.એ. નં. ૧૧૩૬૯/૨૦૧૦ કોર્ટ દ્વારા તારીખ ૨૬.૧૦.૨૦૧૦ ના આદેશથી મંજૂર કરવામાં આવી હતી.

૬. સામાવાળા રતનબેન લક્ષ્મીચંદ દયાલે તેથી એલ.પી.એ. નં. ૨૬૯૬/૨૦૧૦ દાખલ કરી હતી, જોકે, ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા તારીખ ૯.૧૧.૨૦૧૧ ના આદેશથી રાજ્યને રૂ. ૧૦,૦૦૦/- નો ખર્ચ ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપીને તે ફગાવી દેવામાં આવી હતી. સામાવાળા રતનબેન

લક્ષ્મીચંદ દયાલે સુપ્રીમ કોર્ટ સમક્ષ એસ.એલ.પી. દાખલ કરી હતી પરંતુ તે નિષ્ફળ ગઈ હતી, જોકે રાજ્ય સરકાર દ્વારા ચૂકવવામાં આવનાર ખર્ચ રૂ. ૧૦,૦૦૦/- થી વધારીને રૂ. ૨૫,૦૦૦/- કરવામાં આવ્યો હતો. ત્યારબાદ, એસ.સી.એ. નં. ૫૭૧૪/૧૯૯૬ માં તારીખ ૨૯.૬.૧૯૯૯ ના આદેશની સમીક્ષા માંગતી એમ.સી.એ. નં. ૨૯૭૫/૨૦૧૦ પણ કોર્ટ દ્વારા તારીખ ૧૩.૨.૨૦૧૫ ના આદેશથી મંજૂર કરવામાં આવી હતી, અને એસ.સી.એ. નં. ૫૭૧૪/૧૯૯૬ ની સુનાવણી એસ.સી.એ. નં. ૮૯૦/૨૦૧૦ સાથે કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો.

૭. સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૮૯૦/૨૦૧૦ ઉક્ત રતનબેન લક્ષ્મીચંદ દયાલ દ્વારા એ આધાર પર દાખલ કરવામાં આવી હતી કે કોર્ટ દ્વારા ૨૯.૮.૧૯૯૯ ના રોજ એસ.સી.એ. નં. ૫૭૧૪/૧૯૯૬ નો નિકાલ પહેલેથી જ કરવામાં આવ્યો હતો અને ત્યારથી તે પ્રશ્નવાળી જમીનના કબજામાં સતત હતી, તેમ છતાં, તેનું નામ મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવી રહ્યું ન હતું. એવો આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો છે કે ઉક્ત જમીનના વિવિધ ભાગો અરજદાર દ્વારા જુદા જુદા વ્યક્તિઓને પહેલેથી જ વેચી દેવામાં આવ્યા હતા, અને તેમના નામો મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવ્યા હતા, પરંતુ બાકીની જમીનના સંદર્ભમાં મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં

તેણીનું નામ દાખલ કરવામાં આવ્યું ન હતું. તેથી, તેણીએ ઉપર જણાવ્યા મુજબની દાદ માંગતી ઉક્ત અરજી દાખલ કરી હતી.

૮. રાજ્ય તરફથી વિદ્વાન એજીપી શ્રી પટેલે ભારપૂર્વક રજૂઆત કરી હતી કે સ્વર્ગસ્થ દેવીબેને તેમના ફોર્મમાં એવો ખુલાસો કર્યો ન હતો કે તેમને રતનબેન લક્ષ્મીચંદ દયાલ નામની પુત્રી છે. તેમણે એવી પણ રજૂઆત કરી હતી કે રાજકોટની મિલકત અંગે ઉક્ત દેવીબેન દ્વારા કરવામાં આવેલ ગિફ્ટ ડીડ કલમ ૪(૪)(એ) ની દ્રષ્ટિએ પ્રતિબંધિત હતું, અને તેથી, સક્ષમ અધિકારીએ ઉક્ત મિલકતને સ્વર્ગસ્થ દેવીબેનની જમીનમાં યોગ્ય રીતે સામેલ કરી હતી. કલમ ૪(૪) સાથે વંચાતી કલમ ૬ અને ૧૦ માં રહેલી જોગવાઈઓનો અમલ કરતા તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે ધારકની ખાલી જમીનની ગણતરી કરતી વખતે જે જમીન પર મકાન બાંધવામાં આવ્યું હતું તે વિસ્તારનો સમાવેશ કરવો જરૂરી હતો અને તેથી, રાજકોટમાં આવેલી મકાન સાથેની જમીનને સક્ષમ અધિકારી દ્વારા યોગ્ય રીતે ધ્યાનમાં લેવામાં આવી હતી. તેમણે એવી પણ રજૂઆત કરી હતી કે જ્યારે ૨૯.૫.૧૯૮૫ ના રોજ પંચનામું દોરીને જમીનનો કબજો પહેલેથી જ લઈ લેવામાં આવ્યો હતો ત્યારે ઉક્ત રતનબેન લક્ષ્મીચંદ દયાલ દ્વારા અપીલ દાખલ કરવામાં થયેલા આશરે દસ વર્ષના વિલંબને માફ કરવામાં યુએલસી ટ્રિબ્યુનલે ભૂલ કરી હતી.

૯. જોકે, વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી અસ્થાવાડીએ ઉક્ત કાયદાની કલમ ૨(ક્યુ) માં સમાવિષ્ટ ખાલી જમીનની વ્યાખ્યા ખંડ પર આધાર રાખીને રજૂઆત કરી હતી કે નિયત તારીખ પહેલાં બાંધવામાં આવેલા કોઈપણ મકાન દ્વારા કબજે કરાયેલી જમીનનો ખાલી જમીનમાં સમાવેશ કરી શકાય નહીં, અને પ્રસ્તુત કેસમાં, રાજકોટની જમીન રહેણાંક એકમના બાંધકામ દ્વારા રોકાયેલી હતી, જેનો સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પણ ઈન્કાર કરવામાં આવ્યો નથી, તેનો સમાવેશ સ્વર્ગસ્થ ટેવીબેન પાસે રહેલી ખાલી જમીનના વિસ્તારની ગણતરી કરતી વખતે કરી શકાય નહીં. તેમણે એવી પણ રજૂઆત કરી હતી કે નાયબ કલેક્ટર દ્વારા કથિત રીતે કબજો લેવો એ ગેરકાયદેસર હતો અને ઉક્ત અધિકારી બાંધકામવાળી મિલકતનો કબજો લઈ શકે નહીં. મીરા ગુપ્તા વિરુદ્ધ પશ્ચિમ બંગાળ રાજ્ય, (૧૯૯૨)૨ એસસીસી ૪૯૪ માં સુપ્રીમ કોર્ટના ચુકાદા પર આધાર રાખીને, તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે નિયત તારીખ પહેલાં બાંધવામાં આવેલા મકાન હેઠળની જમીનને ખાલી જમીનની વ્યાખ્યામાંથી બાકાત રાખવી જરૂરી હતી.

૧૦. પક્ષકારોના વિદ્વાન એડવોકેટ્સ દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆતો અને રેકૉર્ડ પરના દસ્તાવેજોને ધ્યાનમાં રાખીને અને ચુએલસી એક્ટની જોગવાઈઓ જે તે સમયે અસ્તિત્વમાં હતી તે ધ્યાનમાં લેતા, એવું જણાય

છે કે સ્વર્ગસ્થ દેવીબેને પોતાની મિલકતો જાહેર કરી હતી જેમાં મવડી ગામની જમીન અને રાજકોટમાં રહેણાંક મકાન સાથેની બીજી જમીનનો સમાવેશ થતો હતો. તેણીએ પોતાના ફોર્મમાં એવું પણ જણાવ્યું હતું કે રાજકોટની મિલકત પહેલેથી જ શ્રી લક્ષ્મીચંદ દયાલ, જેઓ તેમના જમાઈ હતા, તેમને તારીખ ૭.૫.૧૯૭૫ નું ગિફ્ટ ડીડ (બક્ષિસ દસ્તાવેજ) કરી ભેટમાં આપી દેવામાં આવી છે. હવે, વિદ્વાન એજુપી દ્વારા યોગ્ય રીતે રજૂઆત કરવામાં આવી છે તેમ, ઉક્ત ગિફ્ટ ડીડ એક્ટની કલમ ૪(૪) (એ) ના ઉલ્લંઘનમાં હોવાથી, સ્વર્ગસ્થ દેવીબેનની કુલ જમીનની ગણતરી કરવાના હેતુથી બાંધકામ સાથેની જમીનના તે વિસ્તારને ધ્યાનમાં લેવો જરૂરી હતો. જોકે, પ્રસ્તુત કેસમાં સંકળાયેલો વાસ્તવિક મુદ્દો એ છે કે શું નિયત તારીખ એટલે કે ૧૭.૨.૧૯૭૬ ના રોજ પહેલેથી જ અસ્તિત્વમાં રહેલા મકાન દ્વારા રોકાયેલી જમીનને ઉક્ત કાયદાની કલમ ૨(ક્યુ) માં સમાવિષ્ટ ખાલી જમીનની વ્યાખ્યા મુજબ ખાલી જમીન ગણી શકાય? કલમ ૨(ક્યુ) માં સમાવિષ્ટ ખાલી જમીનની વ્યાખ્યાનો સંબંધિત ભાગ નીચે મુજબ છે: –

"૨. વ્યાખ્યાઓ. આ કાયદામાં, જો સંદર્ભ અન્યથા જરૂરી ન હોય તો, –

(ક્યુ) "ખાલી જમીન" એટલે જમીન, જે મુખ્યત્વે શહેરી સંકુલમાં ખેતીના હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવાતી જમીન નથી, પરંતુ તેમાં નીચેનાનો સમાવેશ થતો નથી –

(૧) એવી જમીન કે જેના પર જે વિસ્તારમાં આવી જમીન આવેલી છે તે વિસ્તારમાં અમલમાં રહેલા બિલ્ડિંગ રેગ્યુલેશન્સ (મકાન બાંધકામના નિયમો) હેઠળ મકાન બાંધવાની પરવાનગી નથી;

(૨) એવા વિસ્તારમાં જ્યાં બિલ્ડિંગ રેગ્યુલેશન્સ હોય, એવી જમીન કે જે નિયત તારીખ પહેલાં બાંધવામાં આવેલા અથવા યોગ્ય સત્તાધિકારીની મંજૂરીથી નિયત તારીખે બાંધવામાં આવતા કોઈપણ મકાન દ્વારા રોકાયેલી જમીન અને આવા મકાન સાથે જોડાયેલી જમીન; અને

(૩) એવા વિસ્તારમાં જ્યાં કોઈ બિલ્ડિંગ રેગ્યુલેશન્સ ન હોય, નિયત તારીખ પહેલાં બાંધવામાં આવેલા અથવા નિયત તારીખે બાંધવામાં આવતા કોઈપણ મકાન દ્વારા રોકાયેલી જમીન અને આવા મકાન સાથે જોડાયેલી જમીન:

એવી જોગવાઈ કરવામાં આવેલ છે કે જ્યાં કોઈ વ્યક્તિ શહેરી સંકુલની અંદરના ગામમાં (મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં ગામ તરીકે વર્ણવેલ)

આવેલી કોઈપણ જમીન પર ડેરી ફાર્મિંગના હેતુ સિવાય અથવા પશુધનના સંવર્ધનના હેતુ સિવાય સામાન્ય રીતે પોતાના પશુઓ રાખતો હોય, તો નિયત તારીખની બરાબર પહેલા સામાન્ય રીતે આવા પશુઓને રાખવા માટે ઉપયોગમાં લેવાતી જમીનની હદ સુધીના વિસ્તારને આ ખંડના હેતુઓ માટે ખાલી જમીન ગણવામાં આવશે નહીં."

૧૧. આ વ્યાખ્યા ખંડના માત્ર વાંચનથી એ સ્પષ્ટ થાય છે કે યોગ્ય સત્તાધિકારીની મંજૂરીથી નિયત તારીખ પહેલાં બાંધવામાં આવેલા અથવા નિયત તારીખે બાંધવામાં આવતા કોઈપણ મકાન દ્વારા રોકાયેલી જમીન અને આવા મકાન સાથે જોડાયેલી જમીનને ખાલી જમીનમાં સામેલ કરી શકાય નહીં.

૧૨. કોર્ટના મતે, મીરા ગુપ્તા (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં ચુકાદાનો ગુણોત્તર (ratio) આ મુદ્દાને નિર્ણાયક બનાવે છે. ઉક્ત ચુકાદાના સંબંધિત ફક્ત નીચે મુજબ છે: –

"૧૧. શરૂઆત કરીએ તો કલમ ૨ ના ખંડ (ક્યુ) માં આપેલી વ્યાખ્યા મુજબ "ખાલી જમીન" એટલે એવી જમીન કે જે મુખ્યત્વે ખેતીના હેતુ માટે વપરાતી જમીન નથી, પરંતુ શહેરી સંકુલમાં

આવેલી છે. જોકે, વ્યાખ્યા મુજબ "ખાલી જમીન" માં ત્રણ પ્રકારની જમીનનો સમાવેશ થતો નથી. પ્રથમ શ્રેણી એવી જમીન છે કે જેના પર જમીન જે વિસ્તારમાં આવેલી છે તેમાં અમલમાં રહેલા બિલ્ડિંગ રેગ્યુલેશન્સ હેઠળ મકાન બાંધવાની પરવાનગી નથી. પરંતુ આ એવી શ્રેણી છે જેની સાથે આપણને પ્રસ્તુત કેસમાં કોઈ સંબંધ નથી. જોહન્સનનો કેસ (ઉપર મુજબ) આ શ્રેણીનો છે. બીજી શ્રેણી એવા વિસ્તારમાં કોઈપણ મકાન દ્વારા રોકાયેલી જમીન છે, જ્યાં બિલ્ડિંગ રેગ્યુલેશન્સ છે, જે યોગ્ય સત્તાધિકારીની મંજૂરીથી નિયત તારીખે બાંધવામાં આવી હોય અથવા નિર્માણાધીન હોય અને આવા મકાન સાથે જોડાયેલી જમીન છે. આનો અર્થ એ છે કે જો ૨૮ જાન્યુઆરી, ૧૯૭૬ પહેલાં જમીન પર મકાન બાંધવામાં આવ્યું હોય, તો મકાન હેઠળની જમીન ખાલી જમીન નથી. તે એવી જમીનને પણ આવરી લે છે કે જેના પર યોગ્ય સત્તાધિકારીની મંજૂરીથી ૨૮ જાન્યુઆરી, ૧૯૭૬ ના રોજ કોઈપણ મકાન બાંધકામની પ્રક્રિયામાં હતું. તે પણ "ખાલી જમીન" નથી. વધુમાં, આ બે પ્રકારના મકાનો સાથે જોડાયેલી જમીન પણ "ખાલી જમીન" નથી. એ જ રીતે શરતવાળી ત્રીજી શ્રેણી એવા વિસ્તારમાં કોઈપણ મકાન દ્વારા રોકાયેલી જમીન છે જ્યાં કોઈ બિલ્ડિંગ રેગ્યુલેશન્સ નથી, જે ૨૮ જાન્યુઆરી, ૧૯૭૬ પહેલાં બાંધવામાં આવી હોય અથવા આવી તારીખે બાંધકામની

પ્રક્રિયામાં હોય અને આ બે પ્રકારના મકાનો સાથે જોડાયેલી જમીન છે.

૧૨. ઉપરોક્ત ત્રણ શ્રેણીની જમીનો અન્યથા "ખાલી જમીન" ગણાત પરંતુ વ્યાખ્યા આધારિત બાકાતીના કારણે નથી. જમીનની આ ત્રણ શ્રેણીઓને વિશેષરૂપે બાકાત રાખવી એ પોતાનામાં વ્યાખ્યાકીય અને કાર્યાત્મક ક્ષેત્રનો એક અભિન્ન ભાગ છે. પ્રશ્ન એ ઉભો થાય છે કે નિયત તારીખ પછી જે જમીનો પર મકાન શરૂ થાય છે અને ત્યારબાદ મકાન પૂર્ણ થાય છે તેનું શું થાય છે. નિયત તારીખે, આ જમીનો ખાલી જમીનો હતી, પરંતુ સપાટીમાં ફેરફાર થવાને કારણે ત્યારબાદ નહીં. અહીં ખરડો ઘડનારનું કૌશલ્ય અને ધારાસભાનું ડહાપણ ગેપ પીરિયડ (અંતરના સમયગાળા) ને ઓળખીને અને તેને ભરવામાં અને કલમ ૪ ની પેટા-કલમ (૯) ની યોજનામાં તેને આવરી લેવામાં આગળ આવે છે. "ખાલી જમીન" અને વ્યક્તિ દ્વારા ધારણ કરાયેલ "કોઈપણ અન્ય જમીન" કે જેના પર રહેણાંક એકમ સાથેનું મકાન હોય તેની વચ્ચેનો સ્પષ્ટ તફાવત મુખ્ય બની જાય છે. ઉક્ત "કોઈપણ અન્ય જમીન" ની ગણતરી કરવામાં આવે છે અને ખાલી જમીનની અંતિમ હદની ગણતરી કરવાના હેતુ માટે તેને "ખાલી જમીન" ની સમકક્ષ લાવવામાં આવે

છે. અમને એવું લાગે છે કે જોગવાઈના પહેલા ભાગમાં "ખાલી જમીન" અભિવ્યક્તિ નિયત તારીખે અને તે પહેલાં બાંધવામાં આવેલા અથવા બાંધકામની પ્રક્રિયામાં રહેલા મકાનો હેઠળની જમીન સિવાયની જમીન દર્શાવે છે, અને જોગવાઈના બીજા ભાગમાં "ખાલી જમીન" અભિવ્યક્તિ પ્રથમ ક્રમની "ખાલી જમીન" નો સરવાળો દર્શાવે છે અને સ્પષ્ટપણે "અન્ય જમીન" કે જેના પર રહેણાંક એકમ સાથેનું મકાન છે જેનું બાંધકામ નિયત તારીખ પછી શરૂ થયું છે, અને તેની સાથે જોડાયેલી જમીન દર્શાવે છે. સંદર્ભ દ્વારા આવા અર્થઘટનની આવશ્યકતા છે અન્યથા નિયત તારીખ અને ગેપ પીરિયડ (અંતરના સમયગાળા) નો ખ્યાલ નકામો બની જશે. ધારાસભા પર એક હાથે કંઈક આપીને બીજા હાથે લઈ લેવાની છેતરપિંડી અથવા નિર્થકતામાં સામેલ હોવાનો આરોપ લગાવી શકાય નહીં. ક્રમમાં "કોઈપણ અન્ય જમીન" નો અર્થ "ખાલી જમીન" અભિવ્યક્તિમાંથી બાકાત રાખવામાં આવેલ જમીન સિવાયની કોઈપણ અન્ય બાંધકામવાળી જમીન થશે કારણ કે તે નિયત તારીખે બંધાયેલા અથવા બાંધકામની પ્રક્રિયામાં રહેલા મકાન દ્વારા રોકાયેલી છે.

૧૩. XXX

૧૪. આ તબક્કે, કલમ ૪ ની પેટા-કલમ (૧૧) ની નોંધ લઈ શકાય છે. તે અન્ય બાબતોની સાથે સાથે શંકાઓના નિવારણ માટે જોગવાઈ કરે છે કે પેટા-કલમ (૯) માં કંઈપણ સક્ષમ અધિકારીને કલમ ૨ ના ખંડ (ક્યુ) ની પેટા-કલમ (૨) અથવા પેટા-કલમ (૩) માં સંદર્ભિત કોઈપણ જમીનને આ પ્રકરણ હેઠળ વધારાની ખાલી જમીન તરીકે જાહેર કરવાની સત્તા આપતી હોય તેવું અર્થઘટન કરવામાં આવશે નહીં. જોકે આ જોગવાઈના શબ્દો બહુ યોગ્ય નથી, છતાં સંદર્ભમાં તેનો અર્થપૂર્ણ રીતે અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે, તેનો અર્થ એ થાય છે કે "ખાલી જમીન" ની વ્યાખ્યામાંથી બાકાત થતું મકાન રક્ષણાત્મક કવચ ધારણ કરે છે જેથી તેને ફરીથી કોઈપણ અન્ય જમીન તરીકે ગણવામાં ન આવે, જેના પર રહેણાંક એકમ સાથેનું મકાન છે. કલમ ૪ ની પેટા-કલમ (૧૧) એ દર્શાવવાનો અર્થ કરે છે કે કલમ ૨ ના ખંડ (ક્યુ) ની પેટા-કલમ (૨) અને (૩) હેઠળ જે ખાલી જમીન નથી તે વર્ણનાત્મક ઓવરલેપિંગ (પુનરાવર્તન) દ્વારા કલમ ૪ ની પેટા-કલમ (૯) હેઠળ "ખાલી જમીન" માં ઉમેરવા માટે જઈ શકે નહીં. જો આપણે કલમ ૪ ની પેટા-કલમ (૯) માં દર્શાવ્યા મુજબ "ખાલી જમીન" અને "કોઈપણ અન્ય જમીન" વચ્ચેનો તફાવત ભૂંસી નાખીએ, તો આપણે "નિયત તારીખ" અને ગેપ પીરિયડની ભાવના અને જીવાદોરીનો નાશ કરીશું.

અમે આપું અર્થઘટન કરવાનું પસંદ કરીશું નહીં અને તેના બદલે એવું અર્થઘટન પસંદ કરીશું જે કાયદાના ઉદ્દેશ્યોને પૂરા કરે છે, જેમાં પ્રાથમિક ઉદ્દેશ્ય ખાલી જમીનોની માલિકી પર સીલિંગ લિમિટ (મહત્તમ મર્યાદા) નક્કી કરવાનો છે, જે નિયત તારીખે શરત મુજબ હતી, અને કાયદો શરૂ થયાની તારીખે ધારણ કરાયેલ હતી."

૧૩. સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા સ્થાપિત ઉપરોક્ત કાનૂની સ્થિતિને ધ્યાનમાં લેતા, તેમાં કોઈ શંકા રહેતી નથી કે નિયત તારીખ પહેલાં બાંધવામાં આવેલા કોઈપણ મકાન દ્વારા રોકાયેલી જમીન, આવી જમીન અને આવા મકાન સાથે જોડાયેલી જમીનને કલમ ૨(ક્યુ) મુજબ ખાલી જમીન ગણી શકાય નહીં, અને કલમ ૨ ના ખંડ (ક્યુ) હેઠળ જે ખાલી જમીન ન હતી તેને કલમ ૪ ની પેટા-કલમ (૧૧) મુજબ ખાલી જમીન તરીકે જાહેર કરી શકાય નહીં. પ્રસ્તુત કેસમાં, રાજ્યનો એવો કોઈ કેસ નથી કે રાજકોટમાં જમીન પરનું બાંધકામ નિયત તારીખ પહેલાં અસ્તિત્વમાં ન હતું અથવા આપું બાંધકામ બિલ્ડિંગ રેગ્યુલેશન્સ મુજબ કરવામાં આવ્યું ન હતું અથવા યોગ્ય સત્તાધિકારીની મંજૂરી વિના બાંધવામાં આવ્યું હતું. એવો કેસ ન હોવાથી, આવી જમીનને ખાલી જમીન તરીકે જાહેર કરવાથી બાકાત રાખવી જરૂરી હતી.

૧૪. તે બાબતને ધ્યાનમાં રાખીને, કોર્ટનો એવો મત છે કે સક્ષમ અધિકારીએ સ્વર્ગસ્થ દેવીબેન પાસે રહેલી ખાલી જમીનની ગણતરી કરવાના હેતુથી રાજકોટમાં મકાન સાથેની જમીનનો સમાવેશ કરવામાં રેકૉર્ડ પર સ્પષ્ટ ભૂલ કરી છે. સ્વર્ગસ્થ દેવીબેનનું ફોર્મ અંતિમ કરતી વખતે, ૯૬૨.૯૬ ચોરસ મીટરનો ઉક્ત વિસ્તાર બાંધકામવાળો વિસ્તાર હોવાથી તેને તેમની પાસે રહેલી ખાલી જમીનમાંથી બાકાત રાખવો જરૂરી હતો. ટ્રિબ્યુનલે યોગ્ય રીતે ઠરાવ્યું છે કે ઉક્ત મિલકત બાંધકામવાળી મિલકત હોવાથી તેની ગણતરી સ્વર્ગસ્થ દેવીબેનની જમીનમાં થવી જોઈતી ન હતી, અને ઉક્ત દેવીબેન પાસે કોઈ વધારાની ખાલી જમીન ન હતી.

૧૫. તે બાબતને ધ્યાનમાં રાખીને, સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૫૭૧૪/૧૯૯૬ ફગાવી દેવાને પાત્ર છે.

૧૬. જ્યાં સુધી સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૮૯૦/૨૦૧૦ નો સંબંધ છે, અરજદાર રતનબેન લક્ષ્મીચંદ દયાલે સત્તાધિકારીને મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં તેણીનું નામ દાખલ કરવા અને 'નો ઓબ્જેક્શન સર્ટિફિકેટ' જારી કરવાનો નિર્દેશ આપવા માટે પ્રાર્થના કરી છે, જોકે, આ અરજીમાં આવો કોઈ સામાન્ય નિર્દેશ આપી શકાય નહીં. ઉપરોક્ત ચર્ચાના ધ્યાનમાં, ઉક્ત રતનબેન લક્ષ્મીચંદ દયાલ નવી અરજી કરીને સંબંધિત સત્તાધિકારીનો

સંપર્ક કરી શકે છે, અને જો આવી અરજી કરવામાં આવે, તો સામાવાળા અધિકારી દ્વારા શક્ય તેટલી વહેલી તકે તેનો નિર્ણય લેવામાં આવે. ઉક્ત અવલોકનને આધીન, સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન પણ ફગાવી દેવાને પાત્ર છે.

૧૭. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને, બંને અરજીઓ ફગાવી દેવામાં આવે છે. બંને અરજીઓમાં રૂલ ડિસ્ચાર્જ કરવામાં આવે છે.

(બેલા એમ. ત્રિવેદી, ન્યાયમૂર્તિ)

This judgment has been translated using AI.

=====

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.*