

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

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

=====

અમદાવાદ મધ્યે ગુજરાત ની ઉચ્ચ અદાલત ખાતે

આર/સ્પેશીયલ સીવીલ એપ્લીકેશન નં. ૬૨૩/૨૦૨૪

મંજૂરી અને સહિ માટે:

માનનીય ન્યાયમુર્તીશ્રી વૈભવી ડી નાણાવટી

અહેવાલ આપવા માટે મંજૂરી:હા/ના

=====

પીયૂષકુમાર રામજીભાઈ પટેલ

વિરુદ્ધ

ગુજરાત રાજ્ય અને અન્ય

=====

ઉપસ્થિતી:

અરજદાર(ઓ) નં. ૧ માટે આર.ડી.કિનારીવાલા, વકીલશ્રી

સામાવાળા(ઓ) નં. ૧ માટે દેવાંશીબા રાણા, મદદનીશ સરકારી વકીલશ્રી

સામાવાળા(ઓ) નં. ૧,૨,૩ માટે સીધી બજવણી દ્વારા નોટિસ બજવણી

=====

ખંડપીઠ:માનનીય ન્યાયમુર્તીશ્રી વૈભવી ડી નાણાવટી

તારીખ:૦૪/૧૧/૨૦૨૫

મૌખિક ચુકાદો

૧. રૂલ તુરંત બજવણીપાત્ર જારી કરવામાં આવે છે. વિદ્વાન મદદનીશ સરકારી વકીલશ્રી દેવાંશીબા રાણા સામાવાળાઓ વતી રૂલની નોટિસની બજવણી વેવ કરે છે.

૨. અહીંના અરજદારે સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા પસાર કરાયેલા તારીખ ૦૭.૧૧.૨૦૨૩ ના આક્ષેપિત હુકમથી નારાજ અને અસંતુષ્ટ થઈને ભારતના બંધારણની કલમ ૨૨૬ નો આશ્રય લીધો છે, જેના દ્વારા બહુવિધ હેતુ માટે સુધારેલી એન.એ. માટે ગુજરાત જમીન મહેસૂલ સંહિતા, ૧૮૭૯ ની કલમ ૬૫એ

હેઠળની અરજદારની અરજી નાંજૂર કરવામાં આવી છે, અને નીચે મુજબની દાદ માંગવામાં આવી છે:

"એ. ન્યાયમુર્તીશ્રી આ અરજી મંજૂર કરવા કૃપા કરે;

બી. ન્યાયમુર્તીશ્રી રીટ ઓફ મેન્ડમસ અથવા અન્ય કોઈ યોગ્ય રીટ, હુકમ અથવા નિર્દેશ જારી કરીને સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા પસાર કરાયેલ તારીખ ૦૭.૧૧.૨૦૨૩ નો હુકમ અને પરિણામે તારીખ ૦૨.૦૮.૨૦૨૩ નો હુકમ, ખાસ કરીને આ અરજી સાથે સંયુક્ત રીતે એનેક્ષર-એ પર રજૂ કરેલ છે તેને રદ અને બાતલ કરવા કૃપા કરે અને વધુમાં સામાવાળા નં. ૨ ને જમીન મહેસૂલ સંહિતાની કલમ ૬૫એ હેઠળ અરજદાર દ્વારા દાખલ કરાયેલી અરજીઓનો નિર્ણય કરવા અને મંજૂર કરવા નિર્દેશ આપવા કૃપા કરે;

સી. આ અરજીનો પ્રવેશ, સુનાવણી અને આખરી નિકાલ પેનિંગ હોય ત્યાં સુધી, સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા પસાર કરાયેલ તારીખ ૦૭.૧૧.૨૦૨૩ ના હુકમ અને પરિણામે તારીખ ૦૨.૦૮.૨૦૨૩ ના હુકમ, ખાસ કરીને આ અરજી સાથે સંયુક્ત રીતે એનેક્ષર-એ પર રજૂ કરેલ છે તેના અમલીકરણ, પાલન અને કામગીરી પર સ્ટે આપવા કૃપા કરે;

ડી. ન્યાયના હિતમાં યોગ્ય, ઉચિત લાગે તેવી અન્ય કોઈ દાદ/મંજૂરી
આપવા કૃપા કરે."

૩. હાલની અરજી દાખલ કરવા તરફ દોરી જતી ટૂંકી હકીકતો આ મુજબ છે:

૩.૧ વિવાદ મૌજે ગામ ભેસ્થાન, તાલુકો: મજુરા, જિલ્લો: સુરતની સર્વે નં.
૧૯૫/૩/એ/૧ (જૂનો સર્વે નં. ૨૮૮) ના સંબંધમાં છે. અરજદારનો કેસ એવો
છે કે ગામ : ભેસ્થાન ઇનામી ગામ હતું અને સુરેશચંદ્ર સ્ટોર વગેરે ઇનામદારો
હતા. અરજદારના પુરોગામીઓ આ જમીન ખેડતા હતા.

૩.૨ અરજદારના પુરોગામીઓ અને અન્ય ૨૭ ગણોતિયાઓએ ઇનામદાર દ્વારા
ભાડામાં કરાયેલા વધારાથી નારાજ થઈને વિદ્વાન મદદનીશ કલેક્ટર, સુરતનો
સંપર્ક કર્યો હતો, જેમાં તારીખ ૦૪.૧૦.૧૯૫૬ ના હુકમથી, અરજદારના
પુરોગામી એટલે કે શ્રી હીરાભાઈ નરસિંહભાઈનું નામ મહેસૂલી દફતરે 'રક્ષિત
ગણોતિયા' તરીકે નોંધવામાં આવ્યું હતું. અરજદારના પુરોગામીએ ઇનામદાર
પાસેથી પ્રશ્નવાળી જમીન ખરીદવાની તૈયારી અને ઇચ્છા દર્શાવી હતી, જેને
ધ્યાનમાં રાખીને ગણોત કેસ નં. ૭૬૮/૧૯૬૫ ની કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં આવી
હતી. ગણોત અધિનિયમની કલમ ૪૩(૧)(બી) હેઠળના નિયંત્રણની નોંધ
આંક નં. ૩૫૯ થી પાડીને, માલિકને રૂ. ૨૬૮.૮૬ ની ચુકવણી કરવા પર
અરજદારના પુરોગામી એટલે કે શ્રી હીરાભાઈ નરસિંહભાઈની તરફેણમાં ગણોત
અધિનિયમની કલમ ૩૨એમ હેઠળનું વેચાણ પ્રમાણપત્ર જારી કરવામાં આવ્યું
હતું.

૩.૩ ગણોત અધિનિયમની કલમ ૩૨એમ હેઠળ જારી કરાયેલા પ્રમાણપત્રમાં લાદવામાં આવેલા નિયંત્રણથી નારાજ થઈને, અરજદારના પુરોગામીએ સદર નિયંત્રણ દૂર કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારીનો સંપર્ક કર્યો હતો, જે સ્વીકારવામાં આવ્યો હતો અને તારીખ ૩૦.૧૨.૧૯૮૮ ના હુકમથી નિયંત્રણ દૂર કરવામાં આવ્યું હતું, જેણે આખરીતા પ્રાપ્ત કરી છે. અરજદારના પુરોગામીએ વિદ્વાન ઈનચાર્જ મામલતદાર અને એ.એલ.ટી. (ગણોત) ચોર્યાસી પ્રાંત, સુરતની કોર્ટ સમક્ષ ગણોત કેસ નં. ૭૦(૦)/૧૩/૮૧ પણ દાખલ કર્યો હતો, જે તારીખ ૨૭.૦૮.૧૯૮૧ ના હુકમથી મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો અને અરજદારના પુરોગામીની તરફેણમાં આખરીતા પ્રાપ્ત કરી હતી.

૩.૪ સદર હુકમોને સામાવાળા રાજ્ય દ્વારા વિદ્વાન જી.આર.ટી. સમક્ષ તેમજ સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન અને સ્પેશિયલ લીવ પિટિશન દાખલ કરીને પડકારવામાં આવ્યા હતા, જોકે સામાવાળા-રાજ્ય ઉપરોક્ત કાર્યવાહીમાં નિષ્ફળ ગયા હતા. તેને ધ્યાનમાં રાખીને, તારીખ ૨૭.૦૮.૧૯૮૧ ના હુકમે આખરીતા પ્રાપ્ત કરી હતી.

૩.૫ અરજદારે ત્યારબાદ, બિન-ખેતી (એન.એ.) ઉપયોગની પરવાનગી માટે સંહિતાની કલમ ૬૫ હેઠળ અરજી કરી હતી, જે તારીખ ૧૩.૧૨.૨૦૧૭ ના હુકમથી મંજૂર કરવામાં આવી હતી. તેણે આખરીતા પ્રાપ્ત કરી છે.

૩.૬ અરજદારે જમીનનો બાકીનો ટુકડો રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ્યો હતો અને તે અસરની નોંધ મહેસૂલી દફતરે આંક નં. ૩૪૨૯, તારીખ

૦૪.૦૫.૨૦૨૨ તરીકે નોંધવામાં આવી હતી. સદર નોંધ સામે મૂળ વેચનાર દ્વારા વાંધો ઉઠાવવામાં આવ્યો હતો, જોકે સદર વાંધો રદ કરવામાં આવ્યો હતો અને અરજદારની તરફેણમાં તારીખ ૨૩.૦૬.૨૦૨૫ ના રોજ નોંધ પ્રમાણિત કરવામાં આવી હતી.

૩.૭ અરજદારે ત્યારબાદ, બહુવિધ હેતુ માટે સુધારેલી એન.એ. માટે અરજી કરી હતી, જે એવા આધારે રદ કરવામાં આવી હતી કે, ગણોત અધિનિયમની કલમ ૪૩ હેઠળ નિયંત્રણ છે અને સક્ષમ સત્તાધિકારી સમક્ષ કાર્યવાહી પેઝિંગ છે.

૪. અરજદાર માટે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલશ્રી આર.ડી. કિનારીવાલાએ વર્તમાન અરજીમાં રજૂ કરેલા રેકૉર્ડ પર આધાર રાખ્યો અને સબમિટ કર્યું કે સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલા બંને વાંધાઓ એ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને ભૂલભરેલા છે કે, અધિનિયમની કલમ ૪૩ હેઠળનું નિયંત્રણ વર્ષ ૧૯૮૮ માં ૪ દૂર થઈ ગયું છે અને અરજદારના નામે નોંધ પ્રમાણિત થઈ છે અને તેણે ૨૩.૦૬.૨૦૨૫ ના રોજ આખરીતા પ્રાપ્ત કરી લીધી છે. તેને ધ્યાનમાં રાખીને, આક્ષેપિત હુકમ રેકૉર્ડથી વિપરીત હોવાથી રદ અને બાતલ કરવાને પાત્ર છે.

૫. સામાવાળાઓ માટે ઉપસ્થિત વિદ્વાન મદદનીશ સરકારી વકીલશ્રી દેવાંશીબા રાણા ઉપરોક્ત હકીકતલક્ષી સ્થિતિનું ખંડન કરવાની પરિસ્થિતિમાં નથી.

૬. સંબંધિત પક્ષકારો માટે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલશ્રી અને વિદ્વાન મદદનીશ સરકારી વકીલશ્રીને સાંભળ્યા પછી, અહીં ઉપર સંદર્ભિત હકીકતો

વિવાદમાં નથી. આ અદાલતે રેકૉર્ડ પર રજૂ કરેલા દસ્તાવેજોની પરામર્શ કરી છે. રેકૉર્ડ પરથી એવું બહાર આવે છે કે ગણોત અધિનિયમની કલમ ૩૨એમ હેઠળ જારી કરાયેલ પ્રમાણપત્ર, જેમાં સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા ગણોત અધિનિયમની કલમ ૪૩ હેઠળનું નિયંત્રણ સ્થાપવામાં આવ્યું હતું, તે અરજદારના પુરોગામી દ્વારા પડકારનો વિષય બન્યું હતું અને સદર નિયંત્રણ તારીખ ૩૦.૧૨.૧૯૮૮ ના હુકમથી દૂર કરવામાં આવ્યું છે અને તેણે આખરીતા પ્રાપ્ત કરી લીધી છે. એવું પણ બહાર આવે છે કે આંક નં. ૩૪૨૯ પણ ૨૩.૦૬.૨૦૨૫ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે અને મૂળ વેચનાર દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલા વાંધાઓ રદ કરવામાં આવ્યા છે.

૬.૧ વધુમાં, અરજદારને તારીખ ૧૩.૧૨.૨૦૧૭ ના હુકમથી સંહિતાની કલમ ૬૫ હેઠળ બિન-ખેતી ઉપયોગ માટેની પરવાનગી પહેલેથી જ મળી ગઈ છે, જે અરજીના પાના ૧૧૧ પર યોગ્ય રીતે રજૂ કરેલ છે, જેણે આખરીતા પ્રાપ્ત કરી લીધી છે. ઉપરોક્તને ધ્યાનમાં રાખીને ગણોત અધિનિયમની કલમ ૪૩ હેઠળનો બાધ અન્યથા પણ બિન-ખેતી જમીનને લાગુ પડતો નથી.

૭. સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલિકેશન નં. ૬૭૩૭ ની ૨૦૧૬ માં પસાર કરાયેલા તારીખ ૧૪.૧૨.૨૦૧૮ ના હુકમના ફકરા ૧૭ નો સંદર્ભ આપવો યોગ્ય છે, જે આ મુજબ વંચાય છે:

"૧૭. મને એ સમજાતું નથી કે સત્તાધિકારીઓ એવા આધારે વધારાના પ્રીમિયમની ચુકવણી માટે શા માટે આગ્રહ રાખી રહ્યા છે કે

જમીનનો ઉપયોગ હવે વાણિજ્યિક હેતુ માટે કરવાનો પ્રયાસ થઈ રહ્યો છે અને રહેણાંક હેતુ માટે નહીં. જે દિવસે એન.એ. પરવાનગી મંજૂર કરવામાં આવી, તે દિવસે જમીન ખેતીની જમીન મટી ગઈ અને, તેથી, હવે વધારાનું પ્રીમિયમ વસૂલવાના હેતુથી ગણોત અધિનિયમની જોગવાઈઓ પર પાછા જવાનો કોઈ પ્રશ્ન જ નથી. વધુમાં વધુ, સત્તાધિકારીઓ રૂપાંતર શુલ્ક વસૂલવા માટે હકદાર છે, એટલે કે રહેણાંક હેતુમાંથી વાણિજ્યિક હેતુ માટે. પરંતુ, ગમે તે કેસમાં, સત્તાધિકારીઓ પાછળથી ખરીદનારાઓને વધારાનું પ્રીમિયમ ચૂકવવાનું કહેવામાં વ્યાજબી નથી કારણ કે તેઓ જમીનનો ઉપયોગ વાણિજ્યિક ઉપયોગ માટે કરવાનો ઈરાદો ધરાવે છે. ટ્રિબ્યુનલે તેના હુકમમાં બરાબર આ જ અવલોકન કર્યું છે, અને મારા મતે, યોગ્ય રીતે જ કર્યું છે."

૭.૧ લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નં. ૯ ની ૨૦૨૨ માં પસાર કરાયેલા તારીખ ૨૨.૦૮.૨૦૨૩ ના હુકમના ફકરા ૨ નો સંદર્ભ આપવો પણ યોગ્ય છે, જે આ મુજબ વંચાય છે:

"૨. અપીલકર્તા રાજ્ય માટે ઉપસ્થિત વિદ્વાન મદદનીશ સરકારી વકીલશ્રી અને સામાવાળાઓ માટેના વિદ્વાન કૌન્સેલને સાંભળ્યા પછી, એ નોંધવું પૂરતું છે કે ગુજરાત જમીન મહેસૂલ સંહિતા, ૧૮૭૯ ની કલમ ૬૫ હેઠળ પરવાનગી મંજૂર થવાની સાથે જ, પ્રશ્નવાળી

જમીન ગુજરાત ગણોત અને ખેતી વિષયક જમીન અધિનિયમ,
૧૯૪૮ ના વ્યાપમાંથી બહાર નીકળી જાય છે, કારણ કે તે સદર
અધિનિયમની કલમ ૨(૮) હેઠળ "જમીન" ના અર્થમાં આવશે નહીં.
જિલ્લા વિકાસ અધિકારી દ્વારા પસાર કરાયેલા હુકમ હેઠળ વર્ષ ૨૦૦૬
માં બિન-ખેતી જમીન તરીકે જાહેર કરાયેલી પ્રશ્નવાળી જમીનના
રૂપાંતર માટે રીટ અરજદાર દ્વારા કરવામાં આવેલી પાછળથી ની અરજી
સાથે ગુજરાત જમીન મહેસૂલ સંહિતા, ૧૮૭૮ ની કલમ ૬૭(એ) ની
જોગવાઈઓ અનુસાર કામ પાર પાડવાનું રહે છે."

૮. અહીં ઉપર નોંધાયેલા કારણોસર:

(એ) સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા પસાર કરાયેલ તારીખ ૦૭.૧૧.૨૦૨૩ નો
આક્ષેપિત હુકમ રદ અને બાતલ કરવામાં આવે છે.

(બી) અરજદાર બહુવિધ હેતુ માટે એન.એ. પરવાનગી માટે નવેસરથી અરજી
કરવા માટે સ્વતંત્ર છે જેમાં, અહીંના અરજદારને એન.એ. પરવાનગી મળી ગઈ છે
અને તેનો નિર્ણય સામાવાળા સત્તાધિકારી દ્વારા કાયદા અનુસાર અને કાયદાની
સ્થિતિ મુજબ, અહીં ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ; નિર્ધારિત વૈધાનિક સમયગાળાની
અંદર કરવાનો રહેશે.

૯. હાલની અરજી તદનુસાર મંજૂર કરવામાં આવે છે. રૂલ આત્યંતિક કરવામાં
આવે છે. સીધી બજવણીની પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

(વૈભવી ડી. નાણાવટી, ન્યાયમૂર્તિશ્રી)

વિષય: સુધારેલી બિનખેતી પરવાનગી માટેની અરજીમાં ગણોત અધિનિયમની

કલમ ૪૩ હેઠળના પ્રતિબંધની લાગુ પડતાપણાં અંગેનો નિર્ણય

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.