

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.

=====

ગુજરાત હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ ખાતે

આર/સ્પેશિયલ સિવિલ અપિલકેશન નં. ૬૮૨૯/૨૦૧૪

[તારીખ ૩૦/૦૪/૨૦૧૮ ના હુકમની સ્પીકિંગ ટુ મિનિટ્સ માટેની નોંધ પર ઇન

આર/એસસીએ/૬૮૨૯/૨૦૧૪]

=====

રાયચંદ કાનજીભાઈ શાહ

વિરુદ્ધ

ગુજરાત રાજ્ય

=====

ઉપસ્થિતિ:

અરજદાર(ઓ) નં. ૧ તરફથી શ્રી આર સી કક્કડ (૩૮૯)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૧-૩ તરફથી મદદનીશ સરકારી વકીલ સુશ્રી દિવ્યાંગના
ઝાલા

સામાવાળા(ઓ) નં. ૪ તરફથી શ્રી પ્રેમલ આર જોશી (૧૩૨૭)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૧, ૨, ૩ માટે નોટિસ બજાવાયેલ (૪)

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એન.વી. અંજારિયા

તારીખ : ૦૭/૦૫/૨૦૧૮

મૌખિક હુકમ

આ કોર્ટના તારીખ ૩૦.૦૪.૨૦૧૮ ના સીએવી ચુકાદા દ્વારા પિટિશનનો નિકાલ કરવામાં આવ્યો હતો.

૨. અરજદારના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી સ્પીકિંગ ટુ મિનિટ્સ માટેની આ નોંધમાં, એ બાબત નિર્દેશિત કરવામાં આવી હતી કે પેરા ૩.૧ માં, ખાસ કરીને તેની લીટી ૮ માં, લખાણની ભૂલ રહી ગઈ છે. એવું જણાવવામાં આવ્યું હતું કે “ગુલાબચંદ હીરજી – પિતા” શબ્દસમૂહના બદલે “ગુલાબચંદ હીરજી – પુત્ર” શબ્દો લખાવા જોઈતા હતા.

૩. તે જ રીતે, તે જ પેરાની લીટી ૯ માં, “ખીમીબેન હીરજી – પુત્રી” શબ્દસમૂહના સ્થાને “ખીમીબેન હીરજી – પત્ની” શબ્દો બદલવાના રહે છે.

૪. ખોટી રીતે લખાયેલા શબ્દોની જગ્યાએ ઉપરોક્ત શબ્દસમૂહ બદલીને ચુકાદો સુધારવામાં આવશે. રજિસ્ટ્રી દ્વારા હુકમની નવી નકલ જારી કરવામાં આવશે.

૫. સ્પીકિંગ ટુ મિનિટ્સ માટેની નોંધ ઉપરોક્ત શરતોમાં મંજૂર કરવામાં આવે છે.

(એન.વી. અંજારિયા, ન્યાયમૂર્તિ)

ગૌરવ+

ગુજરાત હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ ખાતે

આર/સ્પેશિયલ સિવિલ અપ્લિકેશન નં. ૬૮૨૯/૨૦૧૪

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એન.વી. અંજારિયા

૧	શું સ્થાનિક અખબારોના રીપોર્ટ્સને ચુકાદો જોવાની મંજૂરી છે?	હા
૨	રીપોર્ટરને મોકલવામાં આવે કે નહીં?	હા
૩	શું ન્યાયમૂર્તિઓ ચુકાદાની આખરી નકલ જોવા માંગે છે?	ના
૪	શું આ કેસમાં ભારતીય બંધારણ અથવા તે હેઠળ કરવામાં આવેલ કોઈ હુકમના અર્થઘટન અંગે કાયદાનો કોઈ નોંધપાત્ર પ્રશ્ન સમાયેલ છે?	ના

રાયચંદ કાનજીભાઈ શાહ

વિરુદ્ધ

ગુજરાત રાજ્ય

ઉપસ્થિતિ:

અરજદાર(ઓ) નં. ૧ તરફથી શ્રી આર સી કક્કડ (૩૮૯)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૧, ૨, ૩ તરફથી મદદનીશ સરકારી વકીલ સુશ્રી દિવ્યાંગના
ઝાલા (૧)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૪ તરફથી શ્રી પ્રેમલ આર જોશી (૧૩૨૭)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૧, ૨, ૩ માટે નોટિસ બજાવાયેલ (૪)

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એન.વી. અંજારિયા

તારીખ : ૩૦/૦૪/૨૦૧૮

સીએવી ચુકાદો

અરજદાર તરફથી વિદ્વાન વકીલ શ્રી આર.સી. કક્કડ, સામાવાળા નં. ૧, ૨ અને
૩ તરફથી વિદ્વાન મદદનીશ સરકારી વકીલ સુશ્રી દિવ્યાંગના ઝાલા અને ખાનગી
સામાવાળા નં. ૪ તરફથી વિદ્વાન વકીલ શ્રી પ્રેમલ જોશીને સાંભળવામાં આવ્યા.

૨. આ પિટિશનમાં પડકાર અધિક સચિવ, મહેસૂલ સચિવ (અપીલ) દ્વારા પસાર
કરાયેલા તારીખ ૨૭ જૂન, ૨૦૧૨ ના હુકમ સામે કરવામાં આવ્યો છે, જેણે
અરજદાર દ્વારા દાખલ કરાયેલી રિવિઝન અપિલકેશન નં. ૨૦/૨૦૦૬ ને ફગાવી

દીધી હતી, અને પરિણામે કલેક્ટર, જામનગરના તારીખ ૨૯ એપ્રિલ, ૨૦૦૬ ના હુકમને બહાલી આપી હતી.

૩. હકીકતો એવી છે કે મહેસૂલી નોંધણી હુકમ નં. ૧૭૬ કે જેના દ્વારા હાલના અરજદારનું નામ નોંધવામાં આવ્યું હતું, તે તારીખ ૨૫ જુલાઈ, ૧૯૮૭ ના રોજ મહેસૂલી દફતરે નોંધવામાં આવી હતી, જે ગામ મોટા આંબલા, તાલુકો ખંભાળિયા ખાતે આવેલ સર્વે નં. ૧૦૩ વાળી જમીન સંબંધિત હતી. સદર ગામ મોટા આંબલા ખાતે બાપદાદાના વખતથી રહેતા અરજદારે તારીખ ૦૩ ઓક્ટોબર, ૧૯૮૬ ના નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજ અનુસાર ખાનગી સામાવાળા નં. ૪ – ખીમીબેન પાસેથી સદર જમીન ખરીદી હતી. તે અનુસાર ઉપરોક્ત નોંધ કરવામાં આવી હતી.

૩.૧ પૃષ્ઠભૂમિની હકીકતોને વધુ તપાસતાં, એ જણાઈ આવે છે કે જે જમીન બાબતે ઉપરોક્ત નોંધ નં. ૧૭૬ કરવામાં આવી હતી, તે મૂળ એક હીરજી નરશી શાહની માલિકીની હતી કે જેમના લાભમાં મહેસૂલી નોંધ નં. ૫૮ થયેલી હતી. સદર હીરજી નરશીના અવસાન પર, વારસાઈના આધારે નોંધ નં. ૧૨૪ કરવામાં આવી હતી જેમાં સંયુક્ત વારસદારો તરીકે સદર ગુલાબચંદ હીરજી – પિતા અને સદર ખીમીબેન હીરજી – પુત્રી, અહીંના સામાવાળા નં. ૪ ના નામો નોંધવામાં આવ્યા હતા. સદર બે વ્યક્તિઓએ વર્ષ ૧૯૮૬ માં તેમના વહીવટકર્તા-સહ-પાવર ઓફ એટર્ની ધારક મારફતે અરજદારની તરફેણમાં નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા જમીન વેચી દીધી હતી.

૩.૨ એવું જણાય છે કે સામાવાળા નં. ૪ ખીમીબેને સદર નોંધ સામે નાયબ કલેક્ટર સમક્ષ વાંધો ઉઠાવ્યો હતો, જેના પર નાયબ કલેક્ટરે તારીખ ૨૯ ઓક્ટોબર, ૧૯૮૬ ના હુકમ દ્વારા સદર નોંધ રદ કરી હતી. સદર હુકમને રિવિઝન અપિલકેશન દાખલ કરીને કલેક્ટર સમક્ષ પડકારવામાં આવ્યો હતો, પરંતુ તે તારીખ ૧૫ જુલાઈ, ૧૯૯૮ ના રોજ ફગાવી દેવામાં આવી હતી. ત્યારબાદ રિવિઝન અપિલકેશન દાખલ કરવામાં આવી હતી અને કેસ કલેક્ટરને પરત મોકલવામાં આવ્યો હતો. કલેક્ટરે ફરીથી અરજી નામંજૂર કરી હતી, ત્યારબાદ કલેક્ટરના તારીખ ૨૯ એપ્રિલ, ૨૦૦૬ ના હુકમ સામે અરજદાર દ્વારા ફરીથી રિવિઝનલ અધિકારક્ષેત્રનો આશરો લેવામાં આવ્યો હતો, જેનું પરિણામ રિવિઝનલ સત્તાધિકારીના વાદગ્રસ્ત હુકમમાં આવ્યું જેમણે રિવિઝન અપિલકેશન ગ્રાહ્ય રાખવાનો ઇનકાર કર્યો હતો.

૩.૩ પ્રશ્નવાળી નોંધ સંબંધમાં ખાનગી સામાવાળા નં. ૪ નો વાંધો એ આધાર પર હતો કે વેચાણ દસ્તાવેજ અધિકૃત રીતે કરવામાં આવ્યો ન હતો અને તે કાયદેસર વેચાણ વ્યવહાર ન હોવાથી, અરજદારના નામે મહેસૂલી નોંધ થઈ શકી ન હોત. એવું જણાય છે કે વેચાણ દસ્તાવેજ હંસરાજ પ્રેમચંદ દ્વારા કરવામાં આવ્યો હતો જેઓ વહીવટકર્તા હતા અને કબજો ધરાવનાર વ્યક્તિ તરીકે ગુલાબચંદ હીરજી અને ખીમીબેન હીરજીના પાવર ઓફ એટર્નીની ક્ષમતામાં કામ કરતા હતા. ખીમીબેનનો વાંધો એ હતો કે સદર હંસરાજને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો કોઈ અધિકાર ન હતો અને તેમને પાવર ઓફ એટર્નીમાંથી આવી કોઈ સત્તા પ્રાપ્ત થતી ન હતી.

૪. અરજદારના વિદ્વાન વકીલે નોંધ સામે વાંધો ઉઠાવવામાં સામાવાળા નં. ૪ ના વિલંબિત આચરણના આધારે તેમજ એવી દલીલ કરીને વાદગ્રસ્ત હુકમ પર પ્રહાર કર્યો હતો કે મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓએ નોંધ દાખલ કરવાની કાર્યવાહી કરી હતી કારણ કે અરજદાર તેમની તરફેણમાં થયેલા અને નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજ અનુસાર જમીનના માલિક બન્યા હતા. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે અરજદાર અને ખાનગી સામાવાળા બંનેએ સક્ષમ દીવાની અદાલત સમક્ષ પોતપોતાના દીવાની દાવા દાખલ કર્યા હતા જે પેઝિંગ હતા. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે જ્યારે દીવાની દાવા પેઝિંગ હતા, ત્યારે મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓ વેચાણ વ્યવહારની કાયદેસરતા અંગે કોઈ નિષ્કર્ષ પર પહોંચવા માટે વ્યાજબી ન હતા.

૪.૧ બીજી તરફ, ખાનગી સામાવાળાના વિદ્વાન વકીલે ભારપૂર્વક દલીલ કરી હતી કે વેચાણ ગેરકાયદેસર રીતે કરવામાં આવ્યું હતું, વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછી પાવર ઓફ એટર્ની બનાવવામાં આવ્યો હતો અને ત્રાહિત પક્ષકાર વહીવટકર્તાને માલિકો ગુલાબચંદ હીરજી અને ખીમીબેન હીરજી વતી વ્યવહાર અમલમાં લાવવાનો કોઈ અધિકાર ન હતો. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે વેચાણ પોતે જ શૂન્ય અને ગેરકાયદેસર હોવાથી, અરજદાર માટે તેમાંથી કોઈ અધિકાર પ્રાપ્ત થઈ શકે નહીં અને તે આધારે દફતરે મહેસૂલી નોંધ કરવાપાત્ર ન હતી. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે જો ગેરકાયદેસર કે કપટપૂર્ણ વેચાણના આધારે મહેસૂલી નોંધની મંજૂરી આપવામાં આવે, તો તે માલિકી હકો અંગે જટિલતા ઊભી કરશે.

૪.૨ ખાનગી સામાવાળાના વિદ્વાન વકીલે કલેક્ટર, જામનગરના તારણો અને હુકમ પર ભારે મદાર રાખ્યો હતો, જેમણે વેચાણ વ્યવહારને શૂન્યવત ગણાવ્યા પછી, મહેસૂલી નોંધ નં. ૧૭૬ રદ કરવાના નાયબ કલેક્ટરના હુકમને બહાલ રાખ્યો હતો. વિદ્વાન વકીલે આ કોર્ટના ફારુક દાઉદ ભુલા વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય [૨૦૧૦ (૨) જી.સી.ડી. ૧૭૩૧] ના ચુકાદાનો આધાર લેવાનો પણ પ્રયાસ કર્યો હતો અને રજૂઆત કરી હતી કે જ્યારે વ્યવહારને કપટપૂર્ણ ગણી શકાય તેમ હોય, ત્યારે રિવિઝનલ સત્તાધિકારીએ કલેક્ટરના હુકમની યોગ્ય રીતે પુષ્ટિ કરી હતી, જેવું આ કોર્ટે પણ તે કેસમાં કર્યું હતું.

૪.૩ વિદ્વાન મદદનીશ સરકારી વકીલે પણ વાદગ્રસ્ત હુકમનું સમર્થન કર્યું હતું અને રજૂઆત કરી હતી કે વેચાણ વ્યવહારની કાયદેસરતા અંગે તારણ નોંધવામાં આવ્યું હતું જે સચોટ બાબતો પર આધારિત હતું, અને જેમાં રિટ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરતી વખતે આ કોર્ટ દ્વારા કોઈ હસ્તક્ષેપ કરવો જોઈએ નહીં.

૫. હકીકતો અને કરવામાં આવેલી રજૂઆતો પરથી, ત્રણ બાબતો સામે આવે છે. પ્રથમ, મહેસૂલી નોંધ નં. ૧૭૬ તારીખ ૨૫ જુલાઈ, ૧૯૮૭ ના રોજ કરવામાં આવી હતી અને તારીખ ૨૧ એપ્રિલ, ૧૯૮૮ ના રોજ પ્રમાણિત થઈ હતી. નાયબ કલેક્ટર સમક્ષ અપીલ દાખલ કરીને સામાવાળા નં. ૪ દ્વારા વાંધો વર્ષ ૧૯૯૫ માં ઉઠાવવામાં આવ્યો હતો. બીજું, મહેસૂલી નોંધનો આધાર સંયુક્ત માલિકો ગુલાબચંદ હીરજી અને સામાવાળા નં. ૪ ખીમીબેન દ્વારા પાવર ઓફ એટર્ની મારફતે કરવામાં આવેલ તારીખ ૦૩ ઓક્ટોબર, ૧૯૮૬ નો નોંધાયેલ વેચાણ

દસ્તાવેજ હતો. ત્રીજું, ખાનગી સામાવાળા નં. ૪ તેમજ સદર ગુલાબચંદે તારીખ ૧૦ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૯૮ ના રોજ સિવિલ જજ (એસ.ડી.), ખંભાળિયાની કોર્ટ સમક્ષ પ્રશ્નવાળા તારીખ ૦૩ ઓક્ટોબર, ૧૯૯૬ ના વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૩૬૨ ને ગેરકાયદેસર જાહેર કરવાની અને રદ કરવાની અરજ સાથે સ્પેશિયલ સિવિલ સૂટ નં. ૨૫/૧૯૯૮ દાખલ કરેલ છે. આ દાવો કરતાં પહેલાં, અહીંના અરજદારે તારીખ ૦૭ જાન્યુઆરી, ૧૯૯૬ ના રોજ ખીમીબેન હીરજી અને ગુલાબચંદ હીરજી વિરુદ્ધ સ્પેશિયલ સિવિલ સૂટ નં. ૩૯/૧૯૯૬ દાખલ કરેલ હતો જે જાહેરાત અને કાયમી મનાઈદુકમ માટેનો છે.

૫.૧ રેકર્ડ પરથી સ્પષ્ટ થતી ઉપરોક્ત બિનતકરારી હકીકતલક્ષી બાબતો એ બાબત સ્પષ્ટ કરે છે કે અહીંના સામાવાળા નં. ૪ દ્વારા નોંધ સામેનો વાંધો સાત કરતાં વધુ વર્ષો વીતી ગયા પછી ઉઠાવવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો હતો. નોંધ સામે વાંધો ઉઠાવવામાં વિલંબના આ આચરણ માટે કોઈ ખુલાસો, સંતોષકારક ખુલાસો તો દૂરની વાત છે, આપવામાં આવ્યો નથી. નોંધ વર્ષ ૧૯૮૭ માં દાખલ કરવામાં આવી હતી અને વર્ષ ૧૯૮૮ માં પ્રમાણિત થઈ હતી જ્યારે સામાવાળા નં. ૪ છેક ૧૯૯૫ માં નાયબ કલેક્ટરનો સંપર્ક કર્યો હતો. અરજદારના વિદ્વાન વકીલની એ રજૂઆતને સહજતાથી નકારી શકાય નહીં કે આ એકમાત્ર કારણ કલેક્ટર અને રિવિઝનલ સત્તાધિકારી સમક્ષ મહત્વનું બનવું જોઈતું હતું જેથી વાંધો ગ્રાહ્ય રાખવામાં ન આવ્યો હોત.

૫.૨ વધુ વજનદાર કારણ એ છે કે મહેસૂલી નોંધ નં. ૧૭૬ નોંધાયેલા વ્યવહાર પર આધારિત હતી અને વેચાણ દસ્તાવેજની કાયદેસરતા તથા વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાના અધિકાર અંગે તકરાર ઊભી કરીને તેનો વાંધો ઉઠાવવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો હતો. જ્યારે પ્રશ્નવાળી મહેસૂલી નોંધ નોંધાયેલા વેચાણ વ્યવહારના સમર્થન સાથે મહેસૂલી દફતરે કરવામાં આવી હતી, ત્યારે તેની નોંધ કરવી ફરજિયાત હતી. કોઈપણ દ્રષ્ટિએ તે ભૂલ હોઈ શકે નહીં. તે સુસ્થાપિત છે કે જ્યારે પણ કોઈ નોંધાયેલો વ્યવહાર થાય છે, ત્યારે તે મહેસૂલી નોંધના સ્વરૂપમાં પ્રતિબિંબિત થવો જોઈએ. જ્યારે નોંધાયેલા દસ્તાવેજ પર આધારિત હોય ત્યારે વ્યવહારને મહેસૂલી દફતરનો ભાગ બનવા માટે નોંધ અર્થે સ્વીકારવો જ પડશે. તે માત્ર નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ જ નહીં પરંતુ કોઈપણ નોંધાયેલ દસ્તાવેજ છે જે મહેસૂલી નોંધ માન્ય રીતે કરવા માટેનો આધાર બની શકે છે. આ બાબત બોમ્બે લેન્ડ રેવેન્યુ કોડની કલમ ૧૩૫-સી ના બીજા પરંતુકના આધારે વૈધાનિક રીતે અભિપ્રેત છે, જ્યારે તે જણાવે છે કે, નોંધાયેલા દસ્તાવેજના આધારે અધિકાર પ્રાપ્ત કરનાર કોઈપણ વ્યક્તિ નિર્દિષ્ટ અધિકારીને જાણ કરવાની જવાબદારીમાંથી મુક્ત રહેશે.

૫.૩ જ્યારે દર્શાવેલ આધાર નોંધાયેલ વેચાણ વ્યવહાર હોય ત્યારે મહેસૂલી નોંધ કરવા માટે નિર્દિષ્ટ અધિકારી કાયદા હેઠળ બંધાયેલા છે તે સિદ્ધાંત ઝવેરભાઈ સવજીભાઈ પટેલ મારફતે પી.ઓ.એ. ધારક અશોક જે. પટેલ વિરુદ્ધ કંચનબેન નથુભાઈ પટેલ [૨૦૦૫ (૩) જી.એલ.આર. ૨૨૩૩] માં રેખાંકિત અને

પુનરોચ્ચારિત કરવામાં આવ્યો છે. તારીખ ૦૮ મે, ૨૦૧૪ ના રોજ નિર્ણિત થયેલ સ્પેશિયલ સિવિલ અપ્લિકેશન નં. ૫૪૬૪/૨૦૧૪ વાળા બળવંતરાય અંબારામ પટેલ વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય ના કેસમાં આ કોર્ટે પેરા ૬ માં જણાવ્યું હતું કે નોંધાયેલા દસ્તાવેજ પર આધારિત હકની નોંધણી માટેના તમામ કેસોમાં, સક્ષમ અધિકારીએ દાવાદાર-માલિક-અધિકાર ધારકનું નામ દાખલ કરવું પડે છે. સત્તાધિકારી કલમ ૧૩૫-ડી ની જરૂરિયાતોનું પાલન કરવાનો એપ્રાયોરી (apriori) આગ્રહ રાખી શકે નહીં અને તે આધારે મહેસૂલી દફતરે નામ દાખલ કરવાનો ઇનકાર કરી શકે નહીં. સદર કામગીરીના પ્રભારી નિર્દિષ્ટ અધિકારીને નોંધાયેલા દસ્તાવેજની કાનૂની અસરને અવગણવાનું કોઈ અધિકારક્ષેત્ર નથી, અને તેમને પરોક્ષ રીતે પણ તેમ કરવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં. એ બાબત પર ભાર મૂકવામાં આવ્યો હતો કે એકવાર અરજદારે નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે પ્રશ્નવાળી જમીન ખરીદી લીધા પછી, તેઓ મહેસૂલી દફતરે તેમનું નામ નોંધાવવા હકદાર છે.

૫.૪ તારીખ ૨૬ ફેબ્રુઆરી, ૨૦૧૬ ના રોજ નિર્ણિત થયેલ સ્પેશિયલ સિવિલ અપ્લિકેશન નં. ૭૫૮/૧૯૯૭ વાળા દુધીબેન મુળજીભાઈ પટેલ વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય ના કેસમાં સત્તાધિકારીઓ દ્વારા વ્યાજબી સમય મર્યાદામાં સત્તાનો ઉપયોગ કરવાની જરૂરિયાતના સિદ્ધાંતનો પુનરોચ્ચાર કરવામાં આવ્યો હતો, અને નોંધવામાં આવ્યું હતું કે તે સુસ્થાપિત સિદ્ધાંત છે કે જ્યારે વ્યવહાર નોંધાયેલા દસ્તાવેજ દ્વારા થયો હોય ત્યારે મહેસૂલી દફતરે નોંધ દાખલ થવી જ જોઈએ. એવું

ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે જ્યારે વ્યવહાર નોંધાયેલા દસ્તાવેજ દ્વારા થયો હોય ત્યારે બોમ્બે લેન્ડ રેવેન્યુ કોડની કલમ ૧૩૫-ડી ની પ્રક્રિયા અનુસરવાનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થતો નથી. જ્યાં સુધી સક્ષમ દીવાની અદાલત સદર વ્યવહારને રદ ન કરે ત્યાં સુધી મહેસૂલી સત્તાધિકારી દ્વારા આવા વ્યવહાર સામે તકરાર કરી શકાય નહીં.

૬. સામાવાળા નં. ૪ વતી, વેચાણ દસ્તાવેજની કાયદેસરતા અંગે અને તેના કાયદેસર અમલના મુદ્દે વિવિધ દલીલો રજૂ કરવામાં આવી હતી. શું પાવર ઓફ એટર્નીને વેચનારાઓ વતી કામ કરવાની સત્તા હતી કે કેમ, શું પાવર ઓફ એટર્ની વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછીના સમયે બનાવવામાં આવ્યો હતો કે કેમ અને શું સામાવાળા નં. ૪ વેચનારના મિલકતમાંના હિસ્સા સાથે છેતરપિંડી થઈ હતી કે કેમ, તે તમામ પાસાઓ એવા છે કે જેમાં પુરાવા રજૂ કરીને તપાસ કરવાની રહે છે અને તેનું ક્ષેત્ર દીવાની અદાલત પાસે છે. વેચાણ દસ્તાવેજની કાયદેસરતા અને માન્યતા અંગે જે દલીલો ઉઠાવવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો છે જેના આધારે મહેસૂલી નોંધ કરવામાં આવી હતી, તે જ દલીલો સદર ગુલાબચંદ હીરજી અને ખીમીબેન હીરજી – અહીંના સામાવાળા નં. ૪ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા સ્પેશિયલ સિવિલ સૂટ નં. ૨૫/૧૯૯૮ માંના પ્લીડિંગ્સ, કથનો અને કારણો છે.

૬.૧ ઉપરોક્ત પ્રકારના પ્રશ્નોમાં ઊંડા ઉત્તરવું તે મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓનું કાર્યક્ષેત્ર નથી. નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજ પર આધારિત મહેસૂલી નોંધના પ્રશ્નની વિચારણા કરતી વખતે મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓ એવા નિર્ણાયક તારણ

પર પહોંચી શકે નહીં કે નોંધાયેલો વેચાણ દસ્તાવેજ અમાન્ય અથવા ગેરકાયદેસર અથવા શૂન્ય હતો. આવા કારણોસર, ખાસ કરીને નોંધાયેલા વેચાણ વ્યવહાર પર આધારિત મહેસૂલી નોંધ સામે તકરાર કરી શકાતી ન હતી, વાંધો ઉઠાવી શકાતો ન હતો અથવા તેને રદ કરી શકાતી ન હતી.

૬.૨ એ નોંધવું જરૂરી છે કે મહેસૂલી દફતરે કોઈપણ મહેસૂલી નોંધ માત્ર નાણાકીય/મહેસૂલી મૂલ્ય ધરાવવાનો જ હેતુ પૂર્ણ કરે છે. મહેસૂલી નોંધ એ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલી કોઈપણ મિલકત સંબંધિત વ્યવહારના રેકર્ડનું પ્રતિબિંબ છે. મહેસૂલી નોંધો પક્ષકારો વચ્ચેના વ્યવહારોના સંબંધમાં જ્યાં મિલકતના હકો સંકળાયેલા હોય ત્યાં સરકારી ચોપડે રેકર્ડ જાળવવા માટે છે. તેઓ પોતે વ્યવહારના પક્ષકારોના મિલકત હકો અથવા માલિકીના દાખલાઓ પર કંઈપણ પ્રતિબિંબિત કરતી નથી.

૬.૩ ગંદાભાઈ દલપાભાઈ પટેલ વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય [૨૦૦૫ (૨) જી.એલ.આર. ૧૩૭૦] ના કેસમાં કોર્ટે અવલોકન કર્યું હતું કે હક્ક પત્રકમાંની નોંધ મહેસૂલ વસૂલાતના હેતુ માટે માત્ર અનુમાનિત મૂલ્ય ધરાવે છે. એવો ચુકાદો આપવામાં આવ્યો હતો કે આરટીએસ કાર્યવાહીમાં રિવિઝનલ સત્તાધિકારી પાવર ઓફ એટર્નીની અસલિયત અથવા વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાના પાવર ઓફ એટર્નીના અધિકાર જેવા પ્રશ્નમાં જઈ શકે નહીં. પેરા ૮ માં ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે “પાવર ઓફ એટર્નીની અસલિયત અને/અથવા સત્તાના સંબંધમાં, અને પાવર ઓફ એટર્ની ધારક વેચાણ દસ્તાવેજ કરી શકે કે નહીં તે અંગેના પ્રશ્નો એવા પ્રશ્નો

છે જેની વિચારણા દીવાની અદાલત દ્વારા થવી જરૂરી છે અને હક્ક પત્રકમાં જરૂરી નોંધ કરતી વખતે આર.ટી.એસ. કાર્યવાહીમાં નહીં, જે માત્ર નાણાકીય હેતુ માટે કરવામાં આવે છે અને જેના લાભમાં નોંધ કરવામાં આવી હોય તે વ્યક્તિની તરફેણમાં કોઈ હક, ટાઈટલ કે હિત પ્રદાન કરતી નથી.”

૬.૪ આ કેસમાં ઉપલબ્ધ નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજને પડકારતા દીવાની દાવાની પેન્ડન્સીની હકીકત સામે મહેસૂલી નોંધના સ્વરૂપ અંગેના ઉપરોક્ત સુસ્થાપિત સિદ્ધાંતના પ્રકાશમાં, એ કહેવાની જરૂર નથી કે મહેસૂલી નોંધ નં. ૧૭૬ હાલના અરજદાર વિરુદ્ધ સામાવાળા નં. ૪ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા સ્પેશિયલ સિવિલ સૂટ નં. ૨૫/૧૯૯૮ ના પરિણામને આધીન તેમજ અરજદાર દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા સ્પેશિયલ સિવિલ સૂટ નં. ૩૯/૧૯૯૬ ના પરિણામને આધીન રહેશે. આ અવલોકન, સ્પષ્ટતા અને નિર્દેશ કે મહેસૂલી નોંધ ઉપરોક્ત દીવાની દાવાઓના સ્વરૂપમાં પક્ષકારો વચ્ચે પેનિંગ રહેલી દીવાની કાર્યવાહીના પરિણામને આધીન રહેશે, તે બાબત ઉપર જણાવેલા કારણોસર અહીંના વાદગ્રસ્ત હુકમો રદ કરવાપાત્ર હોવા છતાં પણ અમલમાં રહેશે.

૭. અગાઉ થયેલી ચર્ચા અને ઉપર નોંધાયેલા કારણોસર, જોકે દીવાની દાવાઓની પેન્ડન્સીના સંદર્ભમાં અને તેને ધ્યાને રાખીને મર્યાદિત અંશે ઉપરોક્ત અવલોકનો અને સ્પષ્ટતાના અમલને આધીન રહીને, આ પિટિશનમાંનો પડકાર સફળ થાય છે. રિવિઝન અપ્લિકેશન નં. ૨૦/૨૦૦૬ ને ફગાવી દેતો રિવિઝનલ સત્તાધિકારી – અહીંના સામાવાળા નં. ૧ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ

૨૭ જૂન, ૨૦૧૨ નો વાદગ્રસ્ત હુકમ તેમજ કલેક્ટરનો તારીખ ૨૯ એપ્રિલ, ૨૦૦૬ નો હુકમ, બંને આથી રદ કરવામાં આવે છે. પરિણામે, ઉપરોક્ત અવલોકનો અને સ્પષ્ટતા સાથે, મહેસૂલી નોંધ નં. ૧૭૬ મહેસૂલી દફતરે ચાલુ રહેશે.

(એન.વી. અંજારિયા, ન્યાયમૂર્તિ)

અનુપ

This judgment has been translated using an AI-assisted translation tool.

=====

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.