

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.

=====

રામ ભવન સિંહ અને અન્ય

વિરુદ્ધ

જગદિશ અને અન્ય

ઓગસ્ટ ૨૨, ૧૯૯૦

[એન. એમ. કાસલીવાલ અને એમ. ફાતિમા બીવી, જજ]

મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, કલમ ૪૩ જો સ્થાનાંતરણ અમાન્ય હોય તો ડીડ સિદ્ધાંત દ્વારા અટકાવવું લાગુ પડતું નથી.

યુ. પી. કોન્સોલિડેશન ઓફ હોલ્ડિંગ્સ એક્ટ ૧૯૫૪, કલમ ૯-ભાડૂતના અધિકારોનો દાવો કરવો-મર્યાદા અધિનિયમ, ૧૯૬૩ની કલમ ૧૪ લાગુ પડવાનો પ્રશ્ન.

૬૩૮૫ અને ૬૩૮૬ નંબરના પ્લોટની જમીન બૈજનાથ હેઠળ રામ દયાલના કબજામાં હતી, જે મૂળ ભાડૂત હતા.ઉત્તરદાતાઓની સંખ્યા ૧-૩ એ

રામ દયાલના વંશજો છે.તેમણે યુ. પી. કોન્સોલિડેશન ઓફ હોલિંગ્સ એક્ટ, ૧૯૫૪ની કલમ ૯ હેઠળ કન્સોલિડેશન ઓફિસર સમક્ષ ૩૦ જુલાઈ, ૧૯૪૫ના દસ્તાવેજના આધારે ભાડૂત અધિકારોનો દાવો કરતી અરજી કરી હતી, જેમાં જણાવ્યું હતું કે તેમના નામ ૧૩૫૯ ફસલીના ખતૌનીમાં નોંધવામાં આવ્યા છે.તેઓ ખેતીવાડીના કબજામાં છે અને આદિવાસી અને ત્યારબાદ સરદાર બની ગયા છે.તેમણે વધુમાં દલીલ કરી હતી કે અપીલકર્તાઓને જમીન પર કબજો કરવાનો કોઈ અધિકાર નથી અને તેમના નામ ખોટી રીતે ખતૌની નંબર ૧૩૫૩ ફસલીમાં દાખલ કરવામાં આવ્યા છે.પ્રતિવાદીઓએ સરદાર તરીકે તેમનું નામ દાખલ કરવા માટે પ્રાર્થના કરી હતી.

આ અરજીને એકત્રીકરણ અધિકારીએ ૨૩ જુલાઈ, ૧૯૬૭ના આદેશ દ્વારા મંજૂરી આપી હતી.સમાધાન અધિકારી (એકીકરણ) એ આદેશને ઉલટાવી દીધો અને એકીકરણના નાયબ નિર્દેશકે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા દાખલ કરવામા આવેલા પુનરાવર્તનને ફગાવી દીધું.

ત્યારબાદ પ્રતિવાદીઓએ હાઈકોર્ટમાં રિટ પિટિશન દાખલ કરી હતી.ઉચ્ચ અદાલતે તેને મંજૂરી આપી અને અપીલ અને પુનરીક્ષણ અધિકારીઓના આદેશોને રદ કર્યા અને ૩જી ઓક્ટોબર, ૧૯૭૨ના તેના ચુકાદામાં એકીકરણ અધિકારીના આદેશને જાળવી રાખ્યો.

અપીલકર્તાઓએ લેટર પેટન્ટ હેઠળ ૩જી ઓક્ટોબર, ૧૯૭૨ના હાઈકોર્ટના ચુકાદા સામે ૩૦મી નવેમ્બર, ૧૯૭૨ના રોજ વિશેષ રજા દાખલ કરી હતી.૩૦

જૂન, ૧૯૭૨ના રોજ અમલમાં આવેલા યુ. પી. અદાલતો (લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ એમેન્ડમેન્ટની નાબૂદી) વટહુકમ, ૧૯૭૨ને ધ્યાનમાં રાખીને તે જાળવવા યોગ્ય ન હતું.આમ રિટ પિટિશન આખરે ૩૭ ઓક્ટોબર, ૧૯૭૨ના ઉચ્ચ અદાલતના આદેશ દ્વારા પ્રતિવાદીઓની તરફેણમાં પરાકાષ્ઠાએ પહોંચી હતી.

અપીલકર્તાઓએ આ અદાલત સમક્ષ કોઈ પણ વિશેષ રજા અરજી દાખલ કરીને હાઈકોર્ટના આદેશને પડકારવાને બદલે ૬ જુલાઈ, ૧૯૭૩ના રોજ સમાધાન અધિકારી (એક્ટ્રીકરણ) સમક્ષ અરજી દાખલ કરીને નવી કાર્યવાહી શરૂ કરી હતી, જેને ૩૦ ઓક્ટોબર, ૧૯૭૪ના રોજ નકારી કાઢવામાં આવી હતી.આ આદેશ સામે એકીકરણના નાયબ નિયામક સમક્ષ પુનરીક્ષણ દાખલ કરવામાં આવ્યું હતું, જેને પણ ૨૧મી જુલાઈ, ૧૯૭૫ના રોજ નકારી કાઢવામાં આવ્યું હતું.ત્યારબાદ અપીલકર્તાઓએ ફરીથી હાઈકોર્ટનો દરવાજો ખખડાવ્યો હતો અને તેમના દ્વારા દાખલ કરાયેલી રિટ પિટિશનને તેના ૧૮ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૭૫ના આદેશ દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી હતી.

આખરે ૩૭ ઓક્ટોબર, ૧૯૭૨ના હાઈકોર્ટના ચુકાદા દ્વારા આ વિષયનો નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હોવાથી નવેસરથી કાર્યવાહી શરૂ કરવી એ સદ્ભાવનામાં નહોતું કારણ કે સમાધાન અથવા એકીકરણના કોઈ પણ અધિકારીને હાઈકોર્ટના આદેશને રદ કરવાનો કોઈ અધિકાર અથવા અધિકારક્ષેત્ર ન હતું.ઉચ્ચ ન્યાયાલયના ૧૮ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૭૫ના બીજા ચુકાદાને ૧૯૭૬ના સી. એ. નંબર ૧૦૦૩માં આ અદાલતમાં પડકારવામાં આવ્યો હતો.

અપીલને નકારી કાઢીને, કોર્ટે, ઠરાવ્યું:

બંને અપીલ મર્યાદા સમાપ્ત થયા પછી દાખલ કરવામાં આવી હતી.અપીલકર્તાઓએ વિલંબને માફ કરવા માટે આ આધાર પર અરજી કરી હતી કે તેઓ સદ્ભાવનાથી અને કાનૂની સલાહ પર અગાઉની કાર્યવાહી ચલાવી રહ્યા હતા જેથી મર્યાદા અધિનિયમ ૧૯૬૩ ની કલમ ૧૪ હેઠળ મર્યાદાના સમયગાળાની ગણતરીમાં ત્રણ વર્ષથી વધુનો સમયગાળો બાકાત રાખવામાં આવે.પ્રતિવાદીઓએ અરજીનો વિરોધ કર્યો હતો અને તેનો વિરોધ કર્યો હતો.

[૯૬૧ડી-૬]

આ અદાલત દ્વારા રજી સપ્ટેમ્બર, ૧૯૭૬ના રોજ અપીલની સુનાવણીમાં મર્યાદા અધિનિયમની કલમ ૧૪ની મર્યાદા અને લાગુ થવાના પ્રશ્ન પર દલીલ કરવાના પ્રતિવાદીઓના અધિકારોને આધિન વિશેષ રજા આપવામાં આવી હતી.

[૯૬૧એફ]

મર્યાદાના પ્રશ્ન અંગે અપીલકર્તાઓએ રજૂઆત કરી હતી કે ૧૧૯૮ દિવસનો વિલંબ અનિચ્છાએ થયો હતો, જો કે તેઓ અપીલ અધિકારીઓ સમક્ષ યોગ્ય ખંતથી કાર્યવાહી કરી રહ્યા હતા, પરંતુ વિલંબને માફ કરવા માટેની અરજીના સમર્થનમાં અપીલકર્તાઓ અથવા વકીલ તરફથી કોઈ યોગ્ય સોગંદનામું નથી.અપીલકર્તાઓએ તેમના ઉપાયો તૈયાર કરવા માટે યોગ્ય ખંતનો ઉપયોગ કર્યો હતો અને આ બાબતમાં યોગ્ય સલાહ માંગી હતી તે દર્શાવવા માટે અન્ય કોઈ સાબિતી/સામગ્રી પણ નથી.ઉચ્ચ અદાલતના ચુકાદા સામે અપીલ

કરવાનો કોઈ અધિકાર નહોતો કારણ કે તેણે અપીલકર્તા અને પુનરાવર્તિત અધિકારીઓના આદેશોને રદ કરી દીધા હતા જેથી પક્ષ દ્વારા નવા નિર્ણય માટે નીચલા અધિકારીઓને પુનઃસ્થાપિત કરીને શરૂ કરવામાં આવેલી કાર્યવાહી કાયદેસર અથવા માન્ય નથી.તેથી અપીલ સમયબદ્ધ તરીકે રદ કરવા પાત્ર છે.

[૯૬૧ **G-H**; ૯૬૨ **A-B**]

ગુણદોષ પર પણ, અપીલકર્તાઓ સફળ થઈ શકતા નથી.એ સાચું છે કે મૂળ ભાડૂત બૈજનાથ હતા, પરંતુ મકાનમાલિક દ્વારા ૧૯૪૪માં મેળવેલા ફાંસીના હુકમનામામાં તેમને હાંકી કાઢવામાં આવ્યા હતા.ત્યારબાદ જમીન રામ દયાલની તરફેણમાં ગીરવે મૂકવામાં આવી હતી અને ગીરવે રાખનારે મકાનમાલિક સામે હુકમનામું મેળવ્યું હતું.ત્યારબાદ પ્રતિવાદીઓએ હુકમનામા હેઠળ દાવાઓ નક્કી કરવા અને ૩૦મી જુલાઈ, ૧૯૪૫ના દસ્તાવેજમાં પ્રતિવાદીઓની તરફેણમાં પટ્ટા આપવા માટે સમજૂતી કરી હતી.આ હકીકતો એકત્રીકરણ અધિકારી દ્વારા સ્વીકારવામાં આવી છે અને ખત અને શીર્ષક પ્રતિવાદીઓની તરફેણમાં હોવાનું જણાયું હતું.૨૩મી નવેમ્બર, ૧૯૪૩ના ખતનો અમલ કરવામાં આવ્યો ત્યારે બૈજનાથની તરફેણમાં ભાડાપટ્ટો અસ્તિત્વમાં હતો.અગાઉના એકના નિર્વાહ દરમિયાન ભાડૂતની રચના કોઈ અધિકાર આપી શકી ન હતી અને ૨૭ ઓગસ્ટ, ૧૯૪૫ના ખત પહેલાં જ પ્રતિવાદીઓની તરફેણમાં પટ્ટા આપવામાં આવ્યા હતા.

[૯૬૨ડી-૭]

અપીલકર્તાઓની દલીલ કે મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૪૩ હેઠળ તેમનો કેસ છે, જે ખત દ્વારા રોકવાના નિયમને મૂર્તિમંત કરે છે, તે પણ લાગુ

પડતી નથી કારણ કે રૂ૩મી નવેમ્બર, ૧૯૪૩ના ખત હેઠળની ટ્રાન્સફર નિષ્ક્રિય થઈ ગઈ હતી કારણ કે જમીનના સંદર્ભમાં અસ્તિત્વમાં રહેલી લીઝને કારણે સમાધાન અમાન્ય હતું અને મકાનમાલિક ભાડૂતની મિલકતના સંદર્ભમાં બીજી લીઝ સુપરઇઝ કરી શક્યો ન હતો, તેથી રજી ઓગસ્ટ, ૧૯૪૫ના તે દસ્તાવેજ હેઠળ અપીલકર્તાઓની તરફેણમાં કોઈ વ્યાજ ઊભું કરી શકાયું ન હતું અને તેથી, રોકીને ખવડાવવાનો કોઈ પ્રશ્ન જ નથી.[૯૬૩૬-૭]

દિવાની અપીલ અધિકારક્ષેત્ર:

૧૯૭૬ની સિવિલ અપીલ નંબર ૧૦૦૨ અને ૧૦૦૩.

૧૯૭૦ ના સિવિલ વિવિધ રિટ નંબર ૨૭૨૬ અને ૧૯૭૫ ના સિવિલ વિવિધ રિટ પિટિશન નંબર ૯૯૪૩ માં અલ્હાબાદ હાઈકોર્ટના ૩.૧૦.૧૯૭૨ અને ૧૮.૯.૧૯૭૫ ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

અપીલકર્તાઓ માટે સતીશ ચંદર, એસ. એન. સિંહ, ટી. એન. સિંહ અને એચ. એલ. શ્રીવાસ્તવ.

પ્રતિવાદીઓ માટે જે. પી. ગોયલ, એમ. આર. બિદર અને એસ. કે. જૈન.

કોર્ટનો ચુકાદો ફાતિમા બીવી, જજ દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો. વિશેષ રજા દ્વારા આ અપીલ અલ્હાબાદ હાઈકોર્ટના ચુકાદાઓ સામે નિર્દેશિત કરવામાં આવે છે.પ્લોટ્સ નંબર ૬૩૮૫ અને ૬૩૮૬માં ૫ વીધા અને ૪ બિસ્વાની જમીન મૂળ ભાડૂત બૈજનાથ હેઠળ ગીરવે રાખનાર તરીકે રામ દયાલના કબજામાં

હતી.પ્રતિવાદીઓ ૧ થી ૩ રામ દયાલના વંશજો છે.તેમણે યુ. પી. કોન્સોલિડેશન ઓફ હોલિંગ્સ એક્ટ, ૧૯૫૪ની કલમ ૯ હેઠળ કોન્સોલિડેશન ઓફિસર સમક્ષ અરજી કરી હતી.તેમણે ૩૦.૭.૧૯૪૫ ના દસ્તાવેજના આધારે ભાદૂતના અધિકારોનો દાવો કર્યો હતો અને તેમણે જણાવ્યું હતું કે તેમના નામ ૧૩૫૯ ફસલીના ખતૌનીમાં નોંધાયેલા છે; તેઓ ખેતીવાડીના કબજામાં છે અને પછીથી આદિવાસી અને સરદાર બની ગયા છે.તેમણે આક્ષેપ કર્યો હતો કે અહીં અપીલકર્તાઓના નામ ૧૩૫૩ ફસલીના ખતૌનીમાં ખોટી રીતે દાખલ કરવામાં આવ્યા છે અને અપીલકર્તાઓને જમીન પર કોઈ અધિકાર કે કબજો નથી.પ્રતિવાદીઓએ તેમના નામ સરદાર તરીકે દાખલ કરવા અને અપીલકર્તાઓના નામ નોંધવા માટે પ્રાર્થના કરી હતી.

આ અરજીને એકીકરણ અધિકારી દ્વારા ૨૩.૭.૧૯૬૭ ના આદેશ દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવી હતી.સમાધાન અધિકારી (એકત્રીકરણ) દ્વારા આ આદેશને ઉલટાવી દેવામાં આવ્યો હતો.કોન્સોલિડેશનના ડેપ્યુટી ડિરેક્ટરે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા પુનરાવર્તનને નકારી કાઢ્યું હતું.જો કે, પ્રતિવાદીઓ દ્વારા ૧૯૭૦ ના C.M.W.P. નંબર ૨૭૨૬ તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલી રિટ પિટિશનને હાઈકોર્ટ દ્વારા તેના તારીખના ૩.૧૦.૧૯૭૨ ચુકાદા દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવી હતી અને અપીલ અને પુનરીક્ષણ અધિકારીઓના આદેશોને રદ કરવામાં આવ્યા હતા જેથી એકીકરણ અધિકારીનો આદેશ જાળવી રાખવામાં આવ્યો હતો.૧૯૭૬નો સિવિલ અપીલ નંબર ૧૦૦૨ હાઈકોર્ટના ૩.૧૦.૧૯૭૨ ના ચુકાદા સામે નિર્દેશિત છે.

અપીલકર્તાઓએ ૩૦ નવેમ્બર, ૧૯૭૨ના રોજ ૩ તારીખના ચુકાદા સામે વિશેષ અપીલ દાખલ કરી હતી. ૧૦.૧૯૭૨ ૧૯૭૦ ના C.M.W.P નંબર ૨૭૨૬ માં ઉચ્ચ ન્યાયાલયના એકલ ન્યાયાધીશ.જો કે, ઉપરોક્ત લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ જાળવવા યોગ્ય ન હતી અને આખરે ચુ. પી. ઉચ્ચ અદાલતો (લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ સુધારા નાબૂદી) વટહુકમ, ૧૯૭૨ને ધ્યાનમાં રાખીને રદ કરવામાં આવી હતી, જે ૩૦મી જૂન, ૧૯૭૨ના રોજ અમલમાં આવી હતી.આ ૧૯૭૦ની રિટ પિટિશન નંબર ૨૭૨૬ના ભાવિનું વર્ણન પૂર્ણ કરે છે, જે આખરે ૩.૧૦.૭૨ ના આદેશ દ્વારા પ્રતિવાદીઓની તરફેણમાં પરિણમી હતી.

અપીલકર્તાઓએ આ અદાલત સમક્ષ કોઈ વિશેષ રજા અરજી દાખલ કરવા માટે આગળ કોઈ પગલાં લઈને ૩.૧૦.૭૨ તારીખના હાઈકોર્ટના આદેશને પડકાર્યો ન હતો.તેનાથી વિપરીત, કેટલાક વકીલોની કેટલીક ખોટી અને સંપૂર્ણપણે ખોટી વકીલશ્રી પર અપીલકર્તાઓએ સમાધાન અધિકારી એકત્રીકરણ સમક્ષ ૬.૭.૭૩ પર અરજી દાખલ કરીને ફરીથી નવી કાર્યવાહી શરૂ કરી.તે અરજી ૩૦.૧૦.૭૪ પર નકારી કાઢવામાં આવી હતી.તે આદેશ સામે એકીકરણના નાયબ નિયામક સમક્ષ પુનરાવર્તન દાખલ કરવામાં આવ્યું હતું જેને ૨૧.૭.૭૫ ના આદેશ દ્વારા પણ નકારી કાઢવામાં આવ્યું હતું.ત્યારબાદ અપીલકર્તાઓએ ડેપ્યુટી ડિરેક્ટર કોન્સોલિડેશનના આદેશની વિરુદ્ધમાં ૭.૮.૭૫ પર હાઈકોર્ટ સમક્ષ ૧૯૭૫નો C.M.W.P. નંબર ૯૯૪૩ દાખલ કર્યો.આ રિટ પિટિશન ૧૮.૯.૧૯૭૫ ના આદેશ દ્વારા રદ કરવામાં આવી હતી.હાઈકોર્ટના આ ચુકાદાને ૧૯૭૬ની સિવિલ અપીલ નંબર ૧૦૦૩માં પડકારવામાં આવ્યો છે.જ્યારે આ જ વિષય પર

૧૯૭૦ની અગાઉની રિટ પિટિશન નંબર ૨૭૨૬માં ઉચ્ચ અદાલતે આખરે ૩ તારીખના આદેશ દ્વારા પ્રતિવાદીઓની તરફેણમાં આ બાબતનો નિર્ણય લીધો હતો. ૦૩.૧૦.૧૯૭૨, એકીકરણ સત્તાવાળાઓ સમક્ષ નવી અરજી દાખલ કરીને નવેસરથી કાર્યવાહી શરૂ કરવા માટે સદ્ભાવનાથી કોઈ વકીલ દ્વારા કોઈ વકીલશ્રી આપવાનો કોઈ પ્રશ્ન જ નહોતો.કોઈ પણ વકીલ એકીકરણ સત્તાવાળાઓ સમક્ષ નવેસરથી કાર્યવાહી શરૂ કરવા અને પછી મર્યાદા અધિનિયમની કલમ ૧૪ હેઠળ આવા સમયગાળાના લાભનો દાવો કરવા માટે સદ્ભાવનાથી આવી સલાહ આપી શક્યો ન હોત. સમાધાન અથવા એકત્રીકરણ વિભાગના કોઈ પણ અધિકારીને હાઈકોર્ટના તારીખ ૩.૧૦.૧૯૭૨ ના આદેશને રદ કરવાનો કોઈ અધિકાર અથવા અધિકારક્ષેત્ર હોઈ શકે નહીં તે જાણવું કોઈપણ વકીલ માટે પ્રાથમિક હતું.સમાધાન અધિકારી (એકત્રીકરણ) એ તેના ૩૦.૧૦.૧૯૭૪ ના આદેશ દ્વારા અરજીને ફગાવી દેવાનું વાજબી ઠેરવ્યું હતું, અને ત્યારબાદ નાયબ નિયામક (એકત્રીકરણ) દ્વારા ૨૧.૭.૧૯૭૫ ના આદેશ દ્વારા પુનરાવર્તન કરવામાં આવ્યું હતું.ત્યારબાદ અપીલકર્તાઓએ એ જ ભૂલભરેલી સલાહ હેઠળ સદ્ભાવનાથી ૧૯૭૫નો C.M.W.P. નંબર ૯૯૪૩ દાખલ કર્યો હતો, જેને ઉચ્ચ અદાલતે ૧૮.૯.૧૯૭૫ પર ફગાવી દીધો હતો.હાઈકોર્ટના બીજા ચુકાદાને હવે ૧૯૭૬ના સિવિલ અપીલ નંબર ૧૦૦૩માં પડકારવામાં આવ્યો છે.

બંને અપીલ મર્યાદા સમાપ્ત થયા પછી દાખલ કરવામાં આવી હતી.અપીલકર્તાઓએ વિલંબને માફ કરવા માટે આ આધાર પર અરજી કરી હતી

કે અપીલકર્તાઓ કાનૂની સલાહ પર સદ્ભાવનાથી અગાઉની કાર્યવાહી ચલાવી રહ્યા હતા અને કાર્યવાહી ચલાવવામાં ત્રણ વર્ષથી વધુનો સમયગાળો મર્યાદા અધિનિયમ, ૧૯૬૩ ની કલમ ૧૪ ની જોગવાઈ હેઠળ મર્યાદાના સમયગાળાની ગણતરીમાં બાકાત રાખવામાં આવે છે.પ્રતિવાદીઓએ અરજીનો વિરોધ કર્યો હતો અને તેનો વિરોધ કર્યો હતો.

આ અદાલતે અપીલઅને સુનાવણીમાં મર્યાદા અધિનિયમઅને કલમ ૧૪અને લાગુ થવાના પ્રશ્ન પર દલીલ કરવાના પ્રતિવાદીઓના અધિકારને આધિન બંને બાબતોમાં ર.૯.૧૯૭૬ ના આદેશ દ્વારા વિશેષ રજા આપી હતી.

પહેલો પ્રશ્ન જે આપણે નક્કી કરવાનો છે તે છે મર્યાદા.અપીલકર્તાઓ અનુસાર ૧૧૯૮ દિવસનો વિલંબ અનિરજાએ થયો હતો અને અપીલકર્તાઓ અપીલ અને પુનરીક્ષણ અધિકારીઓ સમક્ષ અગાઉની કાય વાહી અને તેમના વકીલ દ્વારા આપવામાં આવેલી સલાહના આધારે યોગ્ય ખંતથી કાર્યવાહી કરી રહ્યા હતા.વિલંબની માફી માટેની અરજીના સમર્થનમાં અપીલકર્તાઓ અથવા વકીલશ્રીનું કોઈ યોગ્ય સોગંદનામું નથી.અપીલકર્તાઓએ તેમના ઉપાયો તૈયાર કરવા માટે યોગ્ય ખંતનો ઉપયોગ કર્યો હતો અને આ બાબતમાં યોગ્ય સલાહ માંગી હતી તે દર્શાવવા માટે અન્ય કોઈ સાબિતી પણ નથી.જ્યારે પક્ષકારને અપીલ કરવાનો કોઈ અધિકાર ન હોય, ત્યારે રિટ પિટિશનમાં ચુકાદાને પડકારતી હાઈકોર્ટ સમક્ષ શરૂ કરવામાં આવેલી કાર્યવાહીને સદ્ભાવનાથી કરવામાં આવેલી કાર્યવાહી ગણી શકાય નહીં.પછીની કાર્યવાહી પણ કાયદેસર અથવા માન્ય નથી.જ્યારે રિટ પિટિશનમાં હાઈકોર્ટનો નિર્ણય અપીલ અને

પુનરીક્ષણ અધિકારીઓના આદેશોને રદ કરતો હતો, ત્યારે પક્ષકાર એ આધારે આગળ વધી શક્યો ન હતો કે આ બાબત નવા નિર્ણય માટે નીચલા અધિકારીઓને પરત કરવામાં આવી હતી.તેથી અમે સંતુષ્ટ નથી કે અપીલકર્તાઓ દ્વારા મર્યાદાની મર્યાદાને પાર કરવા માટે આગ્રહ કરવામાં આવેલા આધારમાં કોઈ યોગ્યતા છે.અપીલ સમયબદ્ધ હોવાથી રદ થવા પાત્ર છે.

અમે જોઈએ છીએ કે ગુણદોષ પર પણ અપીલકર્તાઓ સફળ થઈ શકતા નથી.પ્રતિવાદીઓ ૩૦.૭.૧૯૪૫ ના ખત હેઠળ તેમની તરફેણમાં પટ્ટા પર તેમના દાવાને આધારે હતા.એકત્રીકરણ અધિકારીએ દસ્તાવેજની વાસ્તવિકતાનો સ્વીકાર કર્યો અને પ્રતિવાદીઓ સાથે શીર્ષક મેળવ્યું.અપીલકર્તાઓએ ૨૩.૧૧.૧૯૪૩ ના અગાઉના ખતને ચાલુ રાખીને ૨.૮.૧૯૪૫ ના અનુગામી દસ્તાવેજ હેઠળ દાવો કર્યો હતો.આ જમીન મૂળ ભાડૂત બૈજનાથના કબજામાં હતી અને ૧૯૪૪માં મકાનમાલિક દ્વારા મેળવેલા હુકમના અમલમાં તેને હાંકી કાઢવામાં આવ્યો હતો.જ્યારે ૨૩.૧૧.૧૯૪૩ ના ખતનો અમલ કરવામાં આવ્યો ત્યારે બૈજનાથની તરફેણમાં ભાડાપટ્ટો અસ્તિત્વમાં હતો.અગાઉના એકના નિર્વાહ દરમિયાન ભાડૂતની રચના કોઈ અધિકાર આપી શકી ન હતી.પ્રતિવાદીઓની તરફેણમાં ૨.૮.૧૯૪૫ પટ્ટાનો દસ્તાવેજ અગાઉથી જ આપવામાં આવ્યો હતો.જે સંજોગોમાં તેને મંજૂરી આપવામાં આવી હતી તે પણ પ્રતિવાદીઓની તરફેણમાં શીર્ષક શોધવામાં વજન આપવામાં આવ્યું હતું.જ્યારે જમીન રામ દયાલની તરફેણમાં ગીરવે મૂકવામાં આવી ત્યારે મકાન માલિકે બૈજનાથ વિરુદ્ધ હુકમનામું મેળવ્યું હતું.પાછળથી

ગીરવે રાખનારે જમીનમાં પાકની કિંમત Rs.૨૧૪ માટે મકાનમાલિક સામે હુકમનામું મેળવ્યું હતું.ત્યારબાદ મકાનમાલિક અને પ્રતિવાદીઓ વચ્ચે હુકમનામા હેઠળ દાવાનું સમાધાન કરવા અને પ્રતિવાદીઓની તરફેણમાં પટ્ટા આપવા માટે એક કરાર કરવામાં આવ્યો હતો.આ હકીકતો કન્સોલિડેશન ઓફિસર દ્વારા પ્રતિવાદીઓની તરફેણમાં મળી આવી છે.ઉચ્ચ અદાલતે અપીલ અને પુનરીક્ષણ અધિકારીઓના આદેશોને રદ કરતા અભિપ્રાય વ્યક્ત કર્યો હતો કે રેકૉર્ડમાં સ્પષ્ટ ભૂલ હતી.અપીલ અધિકારી તેના નિષ્કર્ષમાં ખોટો હોવાનું જણાવ્યું હતું કે પ્રતિવાદીઓએ અપીલકર્તાઓના સતત કબજાને કારણે તેમનો અધિકાર ગુમાવ્યો હતો.ઉચ્ચ અદાલતે નોંધ્યું હતું કે એકીકરણ અધિકારી સમક્ષ પણ, અપીલકર્તાઓએ ૧૯૪૩ના પટ્ટાના આધારે તેમના દાવાને દબાવ્યો ન હતો અને એવું પણ જાણવા મળ્યું છે કે ૨૩.૧૧.૧૯૪૩ નો દસ્તાવેજ માન્ય સમાધાન ન હતો કારણ કે જમીન વર્તમાન ભાડૂતના કબજામાં હતી.એવું પણ નોંધવામાં આવ્યું હતું કે ૨.૮.૧૯૪૫ ના ખત પછી તરત જ, કબજો અંગે વિવાદ ઊભો થયો હતો, કે પ્રતિવાદીઓએ ફોજદારી અદાલતના આદેશને રદ કરીને મેળવેલા હુકમના આધારે અપીલકર્તાઓને હાંકી કાઢવામાં આવ્યા હતા.હુકમનામું અંતિમ બાકી મુકદ્દમો બને તે પહેલાં, યુ. પી. જમીનદારી નાબૂદી કાયદો અમલમાં આવ્યો.અનુગામી કાયદાને ધ્યાનમાં રાખીને, પ્રતિવાદીઓ યુ. પી. કોન્સોલિડેશન એક્ટ હેઠળ આગળ વધ્યા છે અને કાર્યવાહી વર્તમાન અપીલમાં પરાકાષ્ઠાએ પહોંચી છે.

સક્ષમ સત્તામંડળના ચોક્કસ તારણોના પ્રકાશમાં કે પ્રતિવાદીઓએ ૩૦.૭.૧૯૪૫ ના ખત હેઠળ ભાડૂતો તરીકે માન્ય હક મેળવ્યો છે અને ઉચ્ચ અદાલત દ્વારા મળી આવેલી અપીલ અને પુનરીક્ષણ અધિકારીઓની કાર્યવાહીમાં દેખીતી ભૂલ, હવે અપીલકર્તાઓ માટે દલીલ કરવા માટે ખુલ્લું નથી કે તેઓ જમીનનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર યોગ્ય ભાડૂતો છે.જો કે ૨૩.૧૧.૧૯૪૩ ના ખત પર આધારિત દાવો નીચલા અધિકારીઓ સમક્ષ દબાવવામાં આવ્યો ન હતો, તેમ છતાં અમારી સમક્ષ દલીલ કરવામાં આવી છે કે અપીલકર્તાઓ પાસે સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૪૩ માં સમાવિષ્ટ સિદ્ધાંત પર કેસ છે. અપીલકર્તાઓ માટેના વિદ્વાન વકીલશ્રી જાળવી રાખ્યું હતું કે જો ૨૩.૧૧.૧૯૪૩ નું ખત નિષ્ક્રિય હતું અથવા તે કારણસર માન્ય ન હતું કે મકાનમાલિકે ૩૦.૬.૧૯૪૪ પર કબજો મેળવ્યો ત્યારથી તેનો કોઈ કબજો ન હતો, તો પણ અપીલકર્તાઓએ ભાડૂતનો અધિકાર મેળવ્યો હતો અને તેની પુષ્ટિ ૨.૮.૧૯૪૫ ના ખત દ્વારા કરવામાં આવી છે.દલીલ આકર્ષક હોવા છતાં સ્વીકાર્ય નથી.

સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૪૩ દસ્તાવેજ દ્વારા રોકવાના નિયમને મૂર્તિમંત કરે છે.આ કલમ હસ્તાંતરણકર્તાને સક્ષમ બનાવે છે કે જેને કપટપૂર્ણ અથવા ભૂલભરેલી રજૂઆત પર ટ્રાન્સફર કરવામાં આવે છે, તે તેના કોઈપણ વ્યાજના વિકલ્પને અટકાવી શકે છે જે હસ્તાંતરણકર્તા પછીથી પૂરી પાડવામાં આવેલી મિલકતમાં મેળવી શકે છે જેથી તે નોટિસ વિના મૂલ્ય માટે કોઈપણ અનુગામી ખરીદનારના અધિકારને પ્રતિકૂળ અસર કરતું નથી.આમ જ્યારે ભાડૂત ભૂલથી રજૂ કરે છે કે તે મિલકત ભાડે આપવા માટે અધિકૃત છે અને તેની લીઝ

બનાવે છે અને પછી તે મિલકત મેળવે છે, ત્યારે ભાડૂત ભાડૂત પાસેથી મિલકત મેળવવાનો હકદાર છે.જો ટ્રાન્સફર અમાન્ય હોય તો આ સિદ્ધાંત લાગુ પડતો નથી.૨૩.૧૧.૧૯૪૩ ના ખત હેઠળ ટ્રાન્સફર નિષ્ક્રિય થઈ ગયું હતું, કોઈ પણ છેતરપિંડી અથવા ખોટી રજૂઆતને કારણે નહીં.જમીનના સંદર્ભમાં પ્રવર્તમાન લીઝને કારણે સમાધાન અમાન્ય અને નિષ્ક્રિય હતું અને મકાનમાલિક ભાડૂતની મિલકતના સંદર્ભમાં બીજી લીઝ સુપરઇઝ કરી શકતો ન હોવાથી, તે દસ્તાવેજ હેઠળ અપીલકર્તાઓની તરફેણમાં કોઈ વ્યાજ પેદા કરી શકાયું ન હતું અને તેથી, રોકનારને ખવડાવવાનો કોઈ પ્રશ્ન જ નથી.પ્રતિવાદીઓની તરફેણમાં ૩૦.૭.૧૯૪૫ તારીખના ખતનો અમલ ૧૯૪૪માં મિલકતની ડિલિવરી લીધા પછી અપીલકર્તાઓએ કોઈ અધિકાર મેળવ્યો હોવાના દાવાને નકારે છે.તેથી અમે આ દલીલને નકારી કાઢીએ છીએ.

અમે તે મુજબ માનીએ છીએ કે હાઈકોર્ટના નિર્ણયમાં દખલ કરવા માટે કોઈ માન્ય આધાર નથી.તેથી અમે અરજીઓને નકારી કાઢીએ છીએ.કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં, અમે પક્ષોને તેમના સંબંધિત ખર્ચ સહન કરવા માટે નિર્દેશ આપીએ છીએ.

અપીલો બરતરફ.

=====

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.