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

<u>DISCLAIMER:</u> 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.

==========

ચાંડી વર્ગીસ અને અન્ય

વિરુદ્ધ

કે. અબ્દુલ ખાદર અને અન્ય.

ઓગસ્ટ ૮, ૨૦૦૩

[શિવરાજ વી. પાટીલ અને ડી. એમ. ધર્માધિકારી, ન્યાયમૂર્તિઓ]

જમીન સુધારણા:કેરળ લેન્ડ રિફોર્મ્સ એક્ટ, ૧૯૬૩ – કલમ ૧૦૬ – ભાડૂતને (lessee) ખાલી કરાવવા સામે રક્ષણ – લાગુ પડવા બાબત – કોર્ટે ઠેરવેલ કે: જ્યારે જમીન વાણિજ્યિક અથવા ઔદ્યોગિક હેતુઓ માટે ભાડેપટ્ટે આપવામાં આવે છે અને ભાડૂત નિર્ધારિત તારીખ પહેલાં આવા હેતુઓ માટે મકાન બાંધે છે, ત્યારે કલમ ૧૦૬ લાગુ પડે છે – તથ્યો પર, નીચેની અદાલતોએ ઠરાવ્યું છે કે મૂળ માલિકનો ટ્રાન્સફરી (transferee) ને જમીનમાં કોઈ હિત ટ્રાન્સફર કરવાનો ક્યારેય ઈરાદો નહોતો પરંતુ તેણે લાઇસન્સી (licensee) તરીકે સો–

મિલ (લાકડું વહેરવાની મિલ) ના શેડ અને મશીનરીનો અધિકાર મેળવ્યો હતો – ટ્રાન્સફરીની તરફેણમાં જમીન પર લીઝહોલ્ડ અધિકાર ઊભો કરવા માટે દસ્તાવેજ બિનઅસરકારક છે, આમ કલમ ૧૦૬ હેઠળ ખાલી કરાવવા સામે રક્ષણ ઉપલબ્ધ નથી જેવું નીચેની અદાલતો દ્વારા યોગ્ય રીતે ઠરાવવામાં આવ્યું છે.

કાયદાઓનું અર્થઘટન:દસ્તાવેજ/વ્યવહાર – ભાડાપટ્ટો કે લાઇસન્સ – કોર્ટે ઠેરવેલ કે: દસ્તાવેજની પ્રકૃતિ પક્ષકારોના ઈરાદા પરથી નક્કી થાય છે જે દસ્તાવેજની શરતો પરથી તારવવામાં આવે છે.

શબ્દો અને શબ્દસમૂહો:'ભાડાપટ્ટો (Lease)' – ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૧૦૫ ના સંદર્ભમાં તેનો અર્થ.

'લાઇસન્સ (Licence)' – ઈઝમેન્ટ એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૫૨ ના સંદર્ભમાં તેનો અર્થ.

મૂળ વાદી દાવાવાળી જમીનની માલિકી ધરાવતા હતા. અપીલકર્તાના પૂર્વગામીઓ (predecessors–in–interest) એ જમીન લીધી અને સો–મિલ ચલાવવા માટે શેડ બનાવ્યો. ત્યારબાદ, મૂળ વાદીની પત્ની અને

બાળકોએ અપીલકર્તાના પૂર્વગામીઓ પાસેથી મિલ અને સો–મિલની મશીનરી ખરીદી, જેમણે પછીથી તે કે. (K.) ને વેચી દીધી. મૂળ માલિકની પત્ની અને બાળકોએ મનાઈ હુકમ અને કબજો મેળવવા માટે દાવો દાખલ કર્યો. સામાવાળા / પ્રતિવાદીએ એવી દલીલ કરી કે તેઓ કેરળ લેન્ડ રિફોર્મ્સ એક્ટ, ૧૯૬૩ ની કલમ ૧૦૬ હેઠળ ખાલી કરાવવા સામે રક્ષણ મેળવવા હકદાર છે કારણ કે તેઓએ જમીનનો ભાડાપટ્ટો મેળવ્યો હતો અને નિર્ધારિત તારીખ પહેલાં તેના પર સો–મિલ ચલાવવા માટે એક શેડ બનાવ્યો હતો. નીચેની અદાલતોએ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલા વિવિધ દસ્તાવેજો અને વ્યવહારો પર આધાર રાખીને ઠરાવ્યું કે આ દસ્તાવેજ હરીફ પ્રતિવાદીની તરફેણમાં જમીન પર લીઝહોલ્ડ અધિકારો ઊભા કરવામાં બિનઅસરકારક છે અને મૂળ માલિકની પત્ની અને બાળકોની તરફેણમાં ખાલી કરાવવાનો અને કબજો મેળવવાનો હુકમનામું પસાર કર્યું. હાઇકોર્ટે આ આદેશને માન્ય રાખ્યો. આથી આ અપીલ દાખલ કરવામાં આવેલ છે.

અપીલકર્તાએ એવી દલીલ કરી કે જમીનના મૂળ ભાડૂતના લીઝહોલ્ડ અધિકારો હરીફ પ્રતિવાદીની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કરવામાં આવ્યા હતા અને અદાલતો સદર અધિનિયમની કલમ ૧૦૬ હેઠળ રક્ષણનો લાભ ન આપવામાં ખોટી હતી; અને કે અપીલકર્તાઓ ટ્રાન્સફરર પાસેથી જમીનના ભાડૂત તરીકે તેમના પૂર્વગામીની તરફેણમાં ટાઇટલ ટ્રેસ (trace) કરે છે, જેણે પોતે વેચાણ ખત હેઠળ મૂળ

માલિકના કાનૂની પ્રતિનિધિઓ પાસેથી દાવાવાળી મિલકતનું ટાઇટલ મેળવ્યું હતું.

સામાવાળાઓ / પ્રતિવાદીઓએ એવી દલીલ કરી કે બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૩૬ હેઠળ નીચેની અદાલતોના એકસમાન તારણોમાં દખલગીરી કરવા માટે આ કોર્ટ સમક્ષ કોઈ આધાર નથી.

અપીલને નકારી કાઢતા, કોર્ટે **કોર્ટે ઠેરવેલ કે:** ૧. એવા કિસ્સાઓમાં જ્યાં વિવાદ દસ્તાવેજની પ્રકૃતિ ભાડાપટ્ટો છે કે લાઇસન્સ તે વિશે હોય, તો કોર્ટે પોતાની જાતને જે પ્રશ્ન પૂછવો જોઈએ તે એ છે કે દસ્તાવેજ અથવા વ્યવહારની શરતો પરથી પક્ષકારોનો ઈરાદો શું જાહેર થાય છે. જ્યાં એવો નિષ્કર્ષ નીકળે છે કે પક્ષકારોના સંજોગો અથવા આચરણ દર્શાવે છે કે તેમનો ઈરાદો માત્ર એટલો જ હતો કે કબજો ધરાવનાર પાસે વ્યક્તિગત વિશેષાધિકાર હોવો જોઈએ અને જમીનમાં કોઈ હિત ન હોવું જોઈએ, તો તે વ્યવહાર લાઇસન્સ ગણાશે, ભાડાપટ્ટો નહીં. [૩૩૪–એ–બી]

૨.૧. રેકોર્ડ પરના મૌખિક પુરાવાઓના પ્રકાશમાં કરવામાં આવેલા દસ્તાવેજોના યોગ્ય અર્થઘટન પર નીચેની અદાલતો એ નિષ્કર્ષ પર આવી છે કે શેડ અને મશીનરીના ટ્રાન્સફરી પાસે તેને જમીનમાં જાળવી રાખવા માટે માત્ર લાઇસન્સ

હતું અને પક્ષકારો દ્વારા જમીનમાં કોઈ અધિકાર ઊભો કરવાનો ઈરાદો નહોતો. મૂળ માલિકનો ટ્રાન્સફરીને જમીનમાં કોઈ હિત ટ્રાન્સફર કરવાનો ક્યારેય ઈરાદો નહોતો. ટ્રાન્સફરી જમીન પર ઊભા કરાયેલા શેડમાં સો–મિલ ચલાવવા માટે માત્ર લાઇસન્સી હોવાનું જણાયું હતું. સદર ટ્રાન્સફરી પોતે લાઇસન્સી હોવાથી મૂળ માલિકની પત્ની અને તેના બાળકોને જમીનમાં કોઈ અધિકાર ટ્રાન્સફર કરી શકે નહીં અને એવું જણાયું ન હતું કે તેણે કોઈ અધિકાર ટ્રાન્સફર કર્યો છે. [૩૩૩–એફ, જી]

૨.૨. કે. એ મૂળ માલિકની પત્ની અને તેના બાળકો પાસેથી લાઇસન્સી તરીકે માત્ર શેડ અને સો–મિલનો અધિકાર મેળવ્યો હતો. તેની પાસે શેડ અને મશીનરીના ઉપયોગ માટે જમીનમાં પ્રવેશવા માટે લાઇસન્સ હતું અને તેથી તે હરીફ પ્રતિવાદીને જમીનમાં કોઈ લીઝહોલ્ડ અધિકારો આપી શકે નહીં. [૩૩૪–એ, બી]

૨.૩. રેકોર્ડ પરના કોઈપણ દસ્તાવેજ પરથી કેરળ લેન્ડ રિફોર્મ્સ એક્ટ, ૧૯૬૩ ની કલમ ૧૦૬ હેઠળ ખાલી કરાવવા સામે રક્ષણ મેળવવા માટેના જરૂરી તત્વો સ્થાપિત થતા નથી. જમીન પર કબજો ધરાવનાર વ્યક્તિએ એ સાબિત કરવું પડે છે કે તેને વાણિજ્યિક અથવા ઔદ્યોગિક હેતુઓ માટે જમીન ભાડેપટ્ટે આપવામાં આવી હતી અને આવા ભાડાપટ્ટા મંજૂર થયા પછી, તેણે નિર્ધારિત તારીખ પહેલાં

આવા હેતુ માટે તેના પર મકાન અથવા માળખું ઊભું કર્યું હતું. હરીફ પ્રતિવાદી દ્વારા આ સાબિત કરવામાં આવ્યું નથી. આમ, મૌખિક અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓ પરથી અદાલતો દ્વારા તારવેલ કાનૂની અનુમાન ભૂલભરેલું જણાતું નથી. આથી, બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૩૬ હેઠળ આ કોર્ટ દ્વારા દખલગીરી કરવાની જરૂર નથી. [૩૩૪–સી–ઈ] અબ્દુલ રહીમાન વિરુદ્ધ ટાઈપ, [૧૯૬૫] કે.એલ.ટી. ૨૪૭, ને મંજૂરી આપવામાં આવી. એસોસિયેટેડ હોટેલ્સ ઓફ ઈન્ડિયા લિમિટેડ વિરુદ્ધ આર.એન. કપૂર, એ.આઈ.એર. [૧૯૫૯] એસ.સી. ૧૨૬૪ અને બોર્ડ ઓફ રેવેન્યુ વિરુદ્ધ એ.એમ. અંસારી, [૧૯૭૬] ૩ એસ.સી.સી. ૫૧૨, નો સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો.

૩. ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૧૦૫ સ્થાવર મિલકતના ભાડાપટ્ટાને 'ચૂકવેલ અથવા વચન આપેલ કિંમતના બદલામાં ચોક્કસ સમય માટે આવી મિલકતનો ભોગવટો કરવાના અધિકારના ટ્રાન્સફર' તરીકે વ્યાખ્યાયિત કરે છે. સદર અધિનિયમની કલમ ૧૦૮ હેઠળ, ભાડૂત મિલકતનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર છે. 'ભાડાપટ્ટો (lease)', તેથી, 'જમીનમાં હિતનું ટ્રાન્સફર' છે. ઈઝમેન્ટ એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમ પર 'લાઈસન્સ' ને 'સ્થાવર મિલકત પર અન્ય વ્યક્તિને કોઈ કૃત્ય કરવા અથવા ચાલુ રાખવા માટે આપવામાં આવેલ અધિકાર તરીકે વ્યાખ્યાયિત કરે છે જે આવા અધિકારની ગેરહાજરીમાં ગેરકાયદેસર હશે'. જ્યારે આવો અધિકાર ઈઝમેન્ટ સમાન ન હોય

અથવા મિલકતમાં કોઈ હિત ઊભું ન કરતો હોય, ત્યારે તે અધિકારને 'લાઇસન્સ' કહેવામાં આવે છે. [૩૩૨–જી–એચ]

દીવાની અપીલ અધિકારક્ષેત્ર:

સિવિલ અપીલ નં. ૧૨૩ ઓફ ૨૦૦૩. એસ.એ. નં. ૧૮૮ ઓફ ૧૯૯૨ માં કેરળ હાઇકોર્ટના તારીખ ૭.૧૨.૧૯૯૮ ના ચુકાદા અને હુકમમાંથી. અપીલકર્તાઓ તરફથી રાજીન્દર સચર, આર. સતીશ, કે.એમ. મધુસૂદનન અને એમ.કે. માઇકલ. સામાવાળાઓ / પ્રતિવાદીઓ તરફથી કે. પારાસરન અને વી. બાલચંદ્રન.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ ધર્માધિકારી દ્વારા આપવામાં આવેલ ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૩૬ હેઠળની આ અપીલ હરીફ પ્રતિવાદી નં. ૧–ચાંડીના હિતના અનુગામીઓ દ્વારા કેરળ હાઇકોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા ૦૭.૧૨.૧૯૯૮ ના ચુકાદા સામે દાખલ કરવામાં આવી છે, જેમાં મૂળ વાદી–કોચુન્નીના કાનૂની પ્રતિનિધિઓ એવા સામાવાળાઓ / પ્રતિવાદીઓની તરફેણમાં નીચેની અદાલતો દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ મનાઈહુકમ અને કબજો મેળવવાનો હુકમનામું કન્ફર્મ કરવામાં આવ્યો હતો.

આ અપીલમાં વિચારણા માટે જે મુખ્ય પ્રશ્ન ઉભો થાય છે તે એ છે કે શું હરીફ પ્રતિવાદીઓ કેરળ લેન્ડ રિફોર્મ્સ એક્ટ, ૧૯૬૩ [ટૂંકમાં 'અધિનિયમ'] ની કલમ ૧૦૬ હેઠળ દાવાવાળી મિલકતમાંથી ખાલી કરાવવા સામે રક્ષણ મેળવવા હકદાર છે. સદર અધિનિયમની કલમ ૧૦૬ ભાડૂતને વાણિજ્યિક અથવા ઔદ્યોગિક હેતુઓ માટે તેના દ્વારા મેળવવામાં આવેલી જમીનમાંથી ખાલી કરાવવા સામે રક્ષણ આપે છે અને જેના પર તેણે ૨૦.૫.૧૯૬૭ પહેલા વાણિજ્યિક અને ઔદ્યોગિક હેતુઓ માટે મકાન બાંધ્યું છે. સદર અધિનિયમની કલમ ૧૦૬ ની સંબંધિત પેટા–કલમ (૧) અને તેમાં આપેલો ખુલાસો આ મુજબ છે:– "૧૦૬. વાણિજ્યિક અથવા ઔદ્યોગિક હેતુઓ માટે ભાડાપટ્ટાને લગતી વિશેષ જોગવાઈઓ. – (૧) આ અધિનિયમમાં, અથવા અન્ય કોઈ કાયદામાં, અથવા કોઈ કરારમાં, અથવા કોર્ટના કોઈ હુકમ અથવા હુકમનામામાં કંઈપણ સમાવિષ્ટ હોવા છતાં, વાણિજ્યિક અથવા ઔદ્યોગિક હેતુ માટે ભાડેપટ્ટે આપેલી કોઈપણ જમીન પર, જો ભાડૂતે ૨૦મી મે, ૧૯૬૭ પહેલાં આવા વાણિજ્યિક અથવા ઔદ્યોગિક હેતુ માટે ઇમારતો બાંધી હોય, તો તેને આવી જમીન પરથી ખાલી કરાવવામાં આવશે નહીં, પરંતુ તે કરાર અથવા ભાડૂઆત હેઠળ ભાડું ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે, અને આવું ભાડું દર બાર વર્ષે બદલાવાને પાત્ર રહેશે. સમજૂતી:– આ કલમના હેતુ માટે,– (એ) 'ભાડૂત (lessee)' માં ભાડૂતના કાનૂની પ્રતિનિધિ અથવા એસાઇની (assignee) નો સમાવેશ થાય છે; અને

(બી) "મકાન" નો અર્થ કાયમી અથવા કામચલાઉ મકાન થાય છે અને તેમાં શેડનો સમાવેશ થાય છે."

તથ્યો અને નીચેની અદાલતોના તારણો જણાવતા પહેલા, એ જણાવી શકાય છે કે સદર અધિનિયમની કલમ ૧૦૬ ની જોગવાઈઓને કેરળ હાઈકોર્ટ દ્વારા અબ્દુલ રહીમાન વિરુદ્ધ ટાઈપ, [૧૯૬૫] કે.એલ.ટી. ૨૪૭ માં ધ્યાનમાં લેવામાં આવી હતી. તે કેસમાં ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા નિર્ધારિત કાયદો સદર અધિનિયમ હેઠળ ઊભા થતા કેસોમાં જોગવાઈઓના અમલીકરણમાં લાગુ રહ્યો છે. સદર અધિનિયમની કલમ ૩(૧)(iii) સાથે વાંચતાં કલમ ૧૦૬ નું અર્થઘટન કરતાં, ડિવિઝન બેન્ચે ઠરાવ્યું કે આ કલમના દાયરામાં માત્ર 'એવી જમીનોને લગતા ભાડાપટ્ટાઓ આવરી લેવામાં આવે છે જેના પર ભાડાપટ્ટો મંજૂર થયા પછી, ઔદ્યોગિક અથવા વાણિજ્યિક હેતુઓ માટેનું મકાન ૨૦.૫.૧૯૬૭ પહેલાં ભાડૂત દ્વારા બાંધવામાં આવ્યું હતું'. એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે અન્ય બે પ્રકારના ભાડાપટ્ટા એટલે કે, 'મકાનનો ભાડાપટ્ટો' અને 'જમીન સાથે મકાનનો ભાડાપટ્ટો' સદર અધિનિયમની કલમ ૧૦૬ હેઠળ ખાલી કરાવવા સામે રક્ષણ મેળવવા માટે હકદાર નથી. કાનૂની પરિણામ એ હતું કે જ્યાં સુધી એવું દર્શાવવામાં ન આવે કે વાણિજ્યિક અથવા ઔદ્યોગિક હેતુઓ માટે ભાડાપટ્ટાનો વિષય માત્ર જમીન હતો, ત્યાં સુધી સદર અધિનિયમની કલમ ૧૦૬ લાગુ પડશે નહીં.

સ્ટેર ડેસિસિસ (stare decisis) ના સિદ્ધાંત પર, સદર અધિનિયમની કલમ ૧૦૬ ની જોગવાઈઓનું આ અર્થઘટન કે જે કેરળમાં છેલ્લા ૩૫ વર્ષથી વધુ સમયથી લાગુ છે, આપણી સમક્ષ ઉઠાવવામાં આવેલો પ્રશ્ન મળેલી હકીકતો પર નક્કી કરવાનો રહેશે.

એ નિર્વિવાદ છે કે ૩૨ સેન્ટ જેટલી દાવાવાળી જમીનની માલિકી વાદીના ટાઇટલ–ઇન–પૂર્વગામીઓ કોચુન્નીની હતી. કોર્ટમાં રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજો દર્શાવે છે કે એક કે.એસ. શંકર નારાયણ ઐય્યર દાવાવાળી જમીન પર ઊભા કરાયેલા શેડમાં સો–મિલ ચલાવતા હતા. રજૂ કરાયેલા વધારાના દસ્તાવેજો સહિતના કોઈપણ દસ્તાવેજો એવું સ્થાપિત કરતા નથી કે કે.એસ. શંકર નારાયણ ઐય્યરને વાણિજ્યિક અથવા ઔદ્યોગિક હેતુ માટે કોચુન્ની દ્વારા જમીનનો ભાડાપટ્ટો મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો અને ભાડૂતે ૨૦.૫.૧૯૬૭ પહેલા તેના પર મકાન બનાવ્યું હતું જેથી તેઓ સદર અધિનિયમની કલમ ૧૦૬ ના રક્ષણની માંગ કરવા હકદાર બને. અપીલકર્તા દ્વારા હાઇકોર્ટમાં કેટલાક વધારાના દસ્તાવેજો દાખલ કરવામાં આવ્યા હતા જે દર્શાવવા માટે કે શંકર નારાયણ ઐય્યરે તેમના અધિકારો તેમના ભાઈ જનાર્દન ઐય્યરને ટ્રાન્સફર કર્યા હતા અને ત્યારબાદ ૩૦.૧૨.૧૯૫૮ ના રોજ મિલકતમાં તેમના અધિકારો શંકર નારાયણ ઐય્યરને પાછા ભેટમાં આપ્યા હતા. ત્યારબાદ શંકર નારાયણ ઐય્યરે

સુપર–સ્ટ્રક્ચર અને મશીનરીઓ વેચી દીધી પરંતુ જમીન પરનો કોઈ અધિકાર કોચુન્નીની પત્ની સૈનાબા અને તેમના બાળકોને વેચ્યો નહીં. તારીખ ૨૯.૮.૧૯૬૦ ના તે વેચાણ ખતનો દસ્તાવેજ ટ્રાયલ કોર્ટમાં એક્સ.એ–૧૫ તરીકે ચિહ્નિત થયેલ છે અને તે પેપર–બુકમાં એનેક્સચર–પી.૩ તરીકે સામેલ છે. વાદીએ અન્ય બાબતોની સાથે એવી દલીલ કરીને દાવો દાખલ કર્યો કે હરીફ પ્રતિવાદીઓએ તેમના પૂર્વગામીઓ પાસેથી માત્ર લાઇસન્સીના અધિકારો મેળવ્યા છે અને તેમની તરફેણમાં લાઇસન્સ રદ થવા પર તેઓને ખાલી કરવા માટે જવાબદાર છે.

દાવાનો એ આધારે વિરોધ કરવામાં આવ્યો હતો કે અપીલકર્તાના પૂર્વગામીઓએ જમીનનો ભાડાપટ્ટો મેળવ્યો હતો અને નિર્ધારિત તારીખ એટલે કે ૨૦.૫.૧૯૬૭ પહેલાં તેના પર સો–મિલ ચલાવવા માટે એક શેડ બનાવ્યો હોવાથી, તેઓ સદર અધિનિયમની કલમ ૧૦૬ હેઠળ ખાલી કરાવવા સામે રક્ષણ મેળવવા હકદાર છે. પ્રતિવાદીઓનો કેસ તારીખ ૦૩.૭.૧૯૬૫ ના દસ્તાવેજ [એક્સ.એ–૩] [પેપર–બુકમાં એનેક્સચર.પી–૧૦] પર આધારિત છે. આ એક કરાર છે જે કોચુવરીદ સાથે કરવામાં આવ્યો છે, જેણે, એવું દલીલ કરવામાં આવે છે કે, સૈનાબા અને અન્ય લોકો પાસેથી જમીન સાથે શેડ અને સો–મિલની મશીનરીઓના લીઝહોલ્ડ અધિકાર મેળવ્યા હતા.

કોચુવરીદ દ્વારા પ્રથમ પ્રતિવાદી ચાંડીની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ તારીખ ૦૩.૭.૧૯૬૫ નો દસ્તાવેજ [એક્સ.એ–૩] રજિસ્ટ્રેશન ન હોવાને કારણે ખરાબ છે કે કેમ તે પ્રશ્નમાં ગયા વિના, જેમ કે હાઇકોર્ટ દ્વારા ઠરાવવામાં આવ્યું છે, અમે નીચેની અદાલતોના એકસમાન તારણોની સાચીતા ચકાસવા માટે સદર દસ્તાવેજની તપાસ કરી છે કે દસ્તાવેજ સદર અધિનિયમની કલમ ૧૦૬ હેઠળ રક્ષણના દાવાને ટકાવી રાખવા માટે હરીફ પ્રતિવાદીની તરફેણમાં જમીન પર લીઝહોલ્ડ અધિકાર ઊભો કરવામાં બિનઅસરકારક છે. કાયદામાં તેનો ઇનકાર કરી શકાય નહીં કે હરીફ પ્રતિવાદી–ચાંડી તેના ટ્રાન્સફરર–કોચુવરીદ પાસે રહેલા અધિકારો કરતાં વધુ સારા અધિકારો પ્રાપ્ત કરી શકતો નથી. જો કોચુવરીદ જમીન પર માત્ર લાઇસન્સી હોવાનું ઠરાવવામાં આવે, તો હરીફ પ્રતિવાદી–ચાંડી તેના દ્વારા તેની તરફેણમાં કરવામાં આવેલા અધિકારોના ટ્રાન્સફરના દસ્તાવેજ હેઠળ લીઝહોલ્ડ અધિકારનો દાવો કરી શકે નહીં.

અમારી સમક્ષ અપીલકર્તા તરીકે પ્રતિવાદીના હિતના અનુગામીઓ વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી રાજીન્દર સચરે અમને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલા વિવિધ દસ્તાવેજો અને વ્યવહારોની માહિતી આપવા માટે ખૂબ મહેનત કરી. તેમણે ભારપૂર્વક આગ્રહ કર્યો છે કે જમીનના મૂળ ભાડૂતના લીઝહોલ્ડ અધિકારો હરીફ પ્રતિવાદીની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કરવામાં આવ્યા હતા અને અદાલતો સદર અધિનિયમની કલમ ૧૦૬ હેઠળ રક્ષણનો લાભ ન આપવામાં ખોટી હતી.

અપીલકર્તાઓ ટ્રાન્સફરર – કોચુવરીદ પાસેથી જમીનના ભાડૂત તરીકે તેમના પૂર્વગામીની તરફેણમાં ટાઇટલ ટ્રેસ (trace) કરે છે. કોચુવરીદને પોતે ૦૫.૨.૧૯૬૪ [એક્સ.એ–૨] ના વેચાણ ખત હેઠળ કોચુન્નીના કાનૂની પ્રતિનિધિઓ સૈનાબા અને અન્ય લોકો પાસેથી દાવાવાળી મિલકતનું ટાઇટલ મળ્યું હતું. વેચાણ ખતની સંબંધિત વિગતો આ મુજબ છે:– "જ્યારે ૧ અને ૨ નામવાળા ઉપરોક્ત પક્ષકારોએ મેસર્સ એલાઇડ સો મિલની મશીનરીઓ જેવી કે ૧૫૪ એચપી ઇલેક્ટ્રિક મોટર, સર્ક્યુલર સો (કરવત) વગેરે, સુબ્રમણ્યન શંકર નારાયણ ઐય્યર પાસેથી ખરીદી છે, જે થાંદનાપરમ્બીલ અબ્દુલ રહેમાન કોચુન્નીની માલિકીની વોર્ડ નં. ૧૭, અલવે મ્યુનિસિપલ ટાઉનમાં મિલકતમાં આવેલા શેડમાં સ્થાપિત સંસ્થાની છે..... અને જ્યારે ભાગીદારો વચ્ચે નફો વહેંચ્યા પછી, ૧૫ એચપી ઇલેક્ટ્રિક મોટર, સર્ક્યુલર સો, નવી સ્થાપિત રી–સો મશીન, કાઉન્ટર શાફ્ટ્સ અને ફિટિંગ્સ, અન્ય એસેસરીઝ અને ઇલેક્ટ્રિક ફિટિંગ્સ, જે ઉપરોક્ત જમીનમાં શેડ સહિત સ્થાપિત છે તેને રૂ. ૪,૦૦૦ ની કિંમતે વેચવાનો નિર્ણય લેવામાં આવ્યો છે અને વેચાણની રકમ સબ–રજિસ્ટ્રારની હાજરીમાં શ્રીમતી સૈનાબા દ્વારા પ્રાપ્ત કરવામાં આવે છે."

ઉપરોક્ત વિગતો પરથી, એવું અનુમાન કાઢવું શક્ય નથી કે કોચુવરીદને જમીનમાં કોઈ હિત ટ્રાન્સફર કરવામાં આવ્યું હતું કે જેના પર શેડ અને સો–મિલની મશીનરી સ્થાપિત કરવામાં આવી હતી.

ભાડા ખત તરીકે વર્ણવેલ અન્ય દસ્તાવેજ કથિત રીતે તે જ દિવસે એટલે કે ૦૫.૨.૧૯૬૪ ના રોજ અમલમાં મુકાયો હોવાનું કહેવાય છે. સદર ભાડા ખત હેઠળ, કોચુવરીદે મેસર્સ એલાઇડ સો મિલનો વ્યવસાય ચલાવવા માટે દર મહિને રૂ. ૧૫૦ ના ભાડા પર કોચુન્ની પાસેથી વોર્ડ નં. ૧૭ માં જમીનનો કબજો લીધો હતો જે અગાઉ શ્રીમતી સૈનાબા અને અન્ય લોકો દ્વારા ચલાવવામાં આવતો હતો.

ઉપરોક્ત ભાડા ખત આ રીતે દર્શાવે છે કે કોચુવરીદે સો–મિલ અને તેના પર સ્થાપિત તેની મશીનરીઓ સાથે જમીનનો કબજો મેળવ્યો હતો પરંતુ જમીનનો લીઝહોલ્ડ અધિકાર આપવાના સ્પષ્ટ શબ્દોની ગેરહાજરીમાં, એવું અનુમાન કરી શકાય નહીં કે પક્ષકારો સદર દસ્તાવેજ દ્વારા જમીનનો ભાડાપટ્ટો ઊભો કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હતા. ભાડા ખતની વધુ વિગતો દર્શાવે છે કે કોચુન્નીએ સો–મિલનો વ્યવસાય ચલાવવાના હેતુ માટે તેની જમીનના ભાગનો ઉપયોગ કરવા માટે કોચુવરીદને માત્ર પરવાનગી અથવા લાઇસન્સ આપ્યું હતું :– "મેં લાકડાનો વ્યવસાય કરવા અને સો મિલ ઉદ્યોગ ચલાવવા માટે જમીન લીધી છે. મારી પાસે નિર્ધારિત મિલકત સિવાય, તમારી મિલકતોની હદમાં આવેલી અન્ય મિલકતોમાં પ્રવેશવાનો અધિકાર નથી. હું સ્વેચ્છાએ ખાલી કરવા અથવા ખાલી કરાવવાની સ્થિતિમાં વળતરનો દાવો કરીશ નહીં. હું આ અધિકાર ટ્રાન્સફર કરવા અથવા

કબજો છોડવા માટે હકદાર નથી. જો મારા કૃત્યોને કારણે તમને કોઈ નુકસાન થશે. હું તેના માટે જવાબદાર રહીશ. આ કરારથી વિપરીત જ્યારે મિલકત પરત કરવામાં/ખાલી કરવામાં આવે અથવા ખાલી કરાવવામાં આવે ત્યારે જો ભાડાની બાકી રકમ બાકી હોય. જ્યાં સુધી વ્યાજ સાથે પૂરી બાકી રકમ ચૂકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી હું જમીન પરથી શેડ વગેરે દૂર કરવા માટે હકદાર નથી". [ભાર મૂકવા માટે રેખાંકિત કરેલ]

દસ્તાવેજના પરિશિષ્ટમાં, મિલકતનું વર્ણન નીચે મુજબ છે:– "મિલકતનું વર્ણન:– મકાન અને મકાનની સામે ૬ ફૂટનો આંગણું કે જે પશ્ચિમ બાજુએ આવેલું છે અને ઉત્તરથી પૂર્વ તરફ ઉત્તર–દક્ષિણ દિશામાં બાંધવામાં આવ્યું છે તે સિવાય સર્વે નં. ૨૫૬/૨બી માં આવેલી આખી ૫૦ સેન્ટ જમીન."

હરીફ પ્રતિવાદી ચાંડી એવો દાવો કરે છે કે કોચુવરીદ દ્વારા તેની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ તારીખ ૦૩.૭.૧૯૬૫ ના કરાર હેઠળ તેને દાવાવાળી જમીનમાં લીઝહોલ્ડ અધિકાર મળ્યો છે. કરાર તારીખ ૦૩.૭.૧૯૬૫ નો છે અને સંબંધિત વિગતો નીચે મુજબ છે:– "જ્યારે પક્ષકારો વચ્ચે પરસ્પર સંમતિ થઈ છે કે પ્રથમ પક્ષકાર ખરીદી કરશે અને બીજો પક્ષકાર અબ્દુલ રહેમાનના પુત્ર થાંદનાપરમ્બીલ કોચુન્નીની માલિકીની વોર્ડ નં. ૧૭, અલવે મ્યુનિસિપાલિટીમાં આવેલી જમીનમાં પોતાના ખર્ચે બાંધવામાં આવેલ મકાન અને મકાનમાં સ્થાપિત સો મિલ અને

અન્ય મશીનરીઓ અને ભાડાના અધિકારો રૂ. ૪૩,૦૦૦ ની કિંમતે ટ્રાન્સફર કરશે અને આ ખત અમલમાં મૂકવામાં આવે છે અને સહી કરવામાં આવે છે." વધુ સંબંધિત વિગતો નીચે મુજબ વાંચી શકાય છે:– "બીજો પક્ષકાર આથી પ્રથમ પક્ષકાર દ્વારા આપવામાં આવેલી રકમમાંથી કોચુન્નીને જમીનનું ભાડું ચૂકવવાની બાંયધરી આપે છે."

સદર અધિનિયમની કલમ ૧૨૫ ની પેટા–કલમ (૩) જરૂરીયાત કરે છે કે જો કોઈ દાવા અથવા કાર્યવાહીમાં, ભાડૂતના અધિકારો અંગે કોઈ પ્રશ્ન ઉભો થાય, તો સિવિલ કોર્ટે તે પ્રશ્ન લેન્ડ ટ્રિબ્યુનલને મોકલવો જોઈએ જેના અધિકારક્ષેત્રમાં તે જમીન અથવા તેનો ભાગ આવેલો હોય, તે પ્રશ્નના નિર્ણય માટે. સદર કલમની પેટા–કલમ (૪) જરૂરીયાત કરે છે કે લેન્ડ ટ્રિબ્યુનલ સદર પ્રશ્નનો નિર્ણય કરશે અને તેના તારણો સિવિલ કોર્ટને પરત કરશે, ત્યારબાદ સિવિલ કોર્ટે મોકલવામાં આવેલા પ્રશ્ન પર લેન્ડ ટ્રિબ્યુનલના નિર્ણયને સ્વીકારીને દાવો ચલાવવાનો રહેશે. કલમ ૧૨૫ ની પેટા–કલમ (૬) હેઠળ, તેને મોકલવામાં આવેલા પ્રશ્ન પર લેન્ડ ટ્રિબ્યુનલનો નિર્ણય અપીલના હેતુ માટે સિવિલ કોર્ટના તારણોનો ભાગ માનવામાં આવશે. કલમ ૧૨૫ ની સંબંધિત પેટા–કલમો (૧) થી (૬) આ રીતે છે:– "૧૨૫. સિવિલ કોર્ટના અધિકારક્ષેત્ર પર પ્રતિબંધ –(૧) કોઈ પણ સિવિલ કોર્ટને એવા કોઈપણ પ્રશ્નનો ઉકેલ લાવવા, નિર્ણય લેવા અથવા તેની સાથે કામ કરવા અથવા એવી કોઈપણ બાબત નક્કી કરવાનું અધિકારક્ષેત્ર રહેશે

નહીં જે આ અધિનિયમ દ્વારા અથવા તેના હેઠળ લેન્ડ ટ્રિબ્યુનલ અથવા અપીલીય સત્તામંડળ અથવા લેન્ડ બોર્ડ [અથવા તાલુકા લેન્ડ બોર્ડ] અથવા સરકાર અથવા સરકારના અધિકારી દ્વારા ઉકેલવા, નિર્ણય લેવા અથવા તેની સાથે કામ કરવા અથવા નક્કી કરવાની જરૂર છે: એ શરતે કે આ પેટા–કલમમાં સમાવિષ્ટ કંઈપણ કેરળ લેન્ડ રિફોર્મ્સ (એમેન્ડમેન્ટ) એક્ટ, ૧૯૬૯ ના પ્રારંભ વખતે કોઈપણ કોર્ટમાં પડતર કાર્યવાહીને લાગુ પડશે નહીં. (૨) લેન્ડ ટ્રિબ્યુનલ અથવા અપીલીય સત્તામંડળ અથવા લેન્ડ બોર્ડ [અથવા તાલુકા લેન્ડ બોર્ડ] અથવા સરકાર અથવા આ અધિનિયમ હેઠળ બનાવવામાં આવેલ સરકારના અધિકારીના કોઈપણ હુકમને આ અધિનિયમમાં પૂરા પાડ્યા સિવાય કોઈપણ સિવિલ કોર્ટમાં પ્રશ્ન કરી શકાશે નહીં. (૩) જો કોઈ દાવા અથવા અન્ય કાર્યવાહીમાં કોઈ ભાડૂત અથવા કુડિકિડપ્પુકારનના અધિકારો અંગે કોઈ પ્રશ્ન [કોઈ વ્યક્તિ ભાડૂત અથવા કુડિકિડપ્પુકારન છે કે કેમ તે અંગેના પ્રશ્ન સહિત] ઉભો થાય, તો સિવિલ કોર્ટ દાવા અથવા અન્ય કાર્યવાહી પર રોક લગાવશે અને માત્ર તે પ્રશ્નના નિર્ણય માટે સંબંધિત રેકોર્ડ સાથે જે વિસ્તારમાં જમીન અથવા તેનો ભાગ આવેલો છે તે વિસ્તારના અધિકારક્ષેત્ર ધરાવતા લેન્ડ ટ્રિબ્યુનલને આવો પ્રશ્ન મોકલશે. (૪) લેન્ડ ટ્રિબ્યુનલ પેટા–કલમ (૩) હેઠળ તેને મોકલવામાં આવેલા પ્રશ્નનો નિર્ણય કરશે અને તેના નિર્ણય સાથે રેકોર્ડ સિવિલ કોર્ટને પરત કરશે. (૫) સિવિલ કોર્ટ પછી તેને મોકલવામાં આવેલા પ્રશ્ન પર લેન્ડ ટ્રિબ્યુનલના નિર્ણયને સ્વીકારીને દાવો અથવા અન્ય કાર્યવાહીઓ નક્કી

કરવા આગળ વધશે. (૬) તેને મોકલવામાં આવેલા પ્રશ્ન પર લેન્ડ ટ્રિબ્યુનલનો નિર્ણય અપીલના હેતુઓ માટે સિવિલ કોર્ટના તારણનો ભાગ માનવામાં આવશે. (૭)....."

સદર અધિનિયમની કલમ ૧૨૫ ની ઉપરોક્ત જોગવાઈઓ દર્શાવે છે કે દાવાવાળી જમીન પર ભાડૂતાનના દાવા પર લેન્ડ ટ્રિબ્યુનલનું તારણ તેના વિશિષ્ટ અધિકારક્ષેત્રનો વિષય હોવાથી તેને ખૂબ મહત્વ આપવામાં આવે છે. તે સિવિલ કોર્ટ પર બંધનકર્તા અસર ધરાવે છે. આવું તારણ પેટા–કલમ (૬) હેઠળ અપીલના હેતુઓ માટે કાલ્પનિક રીતે સિવિલ કોર્ટનું તારણ માનવામાં આવે છે. લેન્ડ ટ્રિબ્યુનલનું તારણ કે જે વિષય પર વિશિષ્ટ અધિકારક્ષેત્ર ધરાવે છે તેની અપીલમાં તપાસ કરી શકાય છે પરંતુ માત્ર મજબૂત અને નક્કર કારણોસર તેને રદબાતલ ઠરાવી શકાય છે.

લેન્ડ ટ્રિબ્યુનલે તેના ૨૮.૧૨.૧૯૮૮ ના આદેશમાં, પક્ષકારોના દસ્તાવેજો અને અન્ય પુરાવાઓની ચકાસણી કર્યા પછી નીચેના નિષ્કર્ષો કાઢ્યા છે:– "આ ઉદાહરણ પરથી વેચાણકર્તાઓએ શંકર નારાયણ ઐય્યર પાસેથી મિલ અને મશીનરી ખરીદી છે અને આ વસ્તુઓ કોચુવરીદને વેચવામાં આવી હતી. તદુપરાંત, એવું માનવાનું કોઈ કારણ નથી કે જમીન કોચુન્ની પાસેથી ભાડાપટ્ટે લેવામાં આવી હતી કારણ કે એલાઇડ સો મિલના ત્રણ ભાગીદારો કોચુન્નીના

બાળકો હતા અને અન્ય ત્રણને પાછળથી વ્યવસાયમાં સામેલ કરવામાં આવ્યા હતા. તેથી, હું એવા નિષ્કર્ષ પર આવી શકું છું કે સૈનાબા અને અન્ય લોકોએ કોચુન્ની પાસેથી જમીન ભાડાપટ્ટે લીધી નથી."

લેન્ડ ટ્રિબ્યુનલે હરીફ પ્રતિવાદી–ચાંડીની તરફેણમાં અધિકારોનું ટ્રાન્સફર કરતા દસ્તાવેજ પર પણ વિચાર કર્યો અને નીચેના નિષ્કર્ષો પર આવ્યા:– "અહીં દસ્તાવેજમાં, કોચુવરીદે ૩ વર્ષના સમયગાળા માટે જ વ્યવસાય ચલાવવાની શરત સાથે ભાડા પર લાકડાનો વ્યવસાય અને સો મિલ ચલાવવા માટે શેડ અને પરિસર લીધું છે અને ૩ વર્ષ પછી, તેણે જમીન અને શેડ જો તેના દ્વારા કોઈ બનાવવામાં આવ્યો હોય તો તે ખાલી કરવો પડશે. તદુપરાંત, જો જમીનનો માલિક જમીનનો કબજો માંગે છે, તો ભાડૂતે કોઈપણ વળતર વિના જમીન ખાલી કરવી પડશે અને તેને દાવાવાળી મિલકતનો કબજો ત્રીજી વ્યક્તિને આપવાનો પણ કોઈ અધિકાર નથી. આ શરતો ભાડાપટ્ટાની વ્યવસ્થા પ્રદાન કરશે નહીં. ગ્રાન્ટીનું (grantee) હિત મર્યાદિત છે. તેથી, તેને ભાડૂત (lessee) તરીકે ગણી શકાય નહીં પરંતુ માત્ર લાઇસન્સી ગણી શકાય. તદુપરાંત, એડબલ્યુ–૧ ની ઉલટતપાસમાં જણાવ્યું છે કે તેના પિતા ચાંડી અને સી.પી. કોચુવરીદ લાઇસન્સ પર વ્યવસાય ચલાવતા હતા. "તેમની જુબાની નીચે આપેલ છે:– મારા પિતા અને કોચુવરીદ લાઇસન્સ મુજબ ઉદ્યોગ ચલાવતા હતા. તેથી, મને

લાગે છે કે સી.પી. કોચુવરીદ મિલકત પર ભાડૂત (lessee) નથી. તે મુજબ મુદ્દો નક્કી કરવામાં આવ્યો છે."

[ભાર મૂકવા માટે રેખાંકિત કરેલ]

પ્રથમ અપીલીય અદાલતે લેન્ડ ટ્રિબ્યુનલના તારણને માન્ય રાખ્યું હતું જે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા સ્વીકારવામાં આવ્યું હતું કે કોઈ પણ દસ્તાવેજ એ નિશ્ચિતપણે દર્શાવવા માટે પૂરતો નથી કે હરીફ પ્રતિવાદીની તરફેણમાં જમીન પરના કોઈપણ અધિકારનું ટ્રાન્સફર થયું હતું. એકસમાન તારણ એ છે કે હરીફ પ્રતિવાદીએ માત્ર જમીન પર ઊભા રહેલા સુપર-સ્ટ્રક્ચર અને મશીનરીઓની સોંપણી મેળવી હતી. એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે કોચુવરીદ અને ત્યારબાદ હરીફ પ્રતિવાદી જમીનમાં માત્ર લાઇસન્સી હતા. કોઈ પણ સંજોગોમાં, આ વાણિજ્યિક અને ઔદ્યોગિક હેતુઓ માટે જમીનનો ભાડાપટ્ટો મંજૂર કરવાનો કિસ્સો ન હતો જેના પર નિર્ધારિત તારીખ એટલે કે ૨૦.૫.૧૯૬૭ પહેલાં કોઈપણ મકાન અથવા સુપર-સ્ટ્રક્ચર બનાવવામાં આવ્યું હતું. હાઇકોર્ટે દસ્તાવેજની પુનઃ-તપાસ કરીને અને પોતાના માટે તેનું અર્થઘટન કરીને આ તારણોની પુષ્ટિ કરી.

અમે જવાબમાં સામાવાળાઓ [વાદીના હિતના અનુગામીઓ] વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી કે. પારાસરનને સાંભળ્યા છે. સામાવાળાઓ વતી,

નીચેની અદાલતોના એકસમાન તારણોને સમર્થન આપવામાં આવ્યું છે અને એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે નીચેની તમામ અદાલતોના એકસમાન તારણોમાં ભારતની બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૩૬ હેઠળ દખલ કરવા માટે આ કોર્ટ સમક્ષ કોઈ આધાર નથી.

કોઈ ચોક્કસ દસ્તાવેજ અથવા વ્યવહાર 'ભાડાપટ્ટો' અથવા 'લાઇસન્સ' બનાવે છે કે કેમ તે નક્કી કરવું કોર્ટ માટે સહેલું કામ નથી પરંતુ આ કોર્ટના નિર્ણય દ્વારા નિર્ધારિત કરાયેલ સુસ્થાપિત કસોટી અને જેનું સતત પાલન કરવામાં આવે છે, જે એસોસિએટેડ હોટેલ્સ ઓફ ઈન્ડિયા લિમિટેડ વિરુદ્ધ આર.એન. કપૂર, એઆઈઆર (૧૯૫૯) એસસી ૧૨૬૪ ના નિર્ણયથી શરૂ થાય છે તે એ છે કે 'દસ્તાવેજ/વ્યવહાર ભાડાપટ્ટો છે કે લાઇસન્સ તે નક્કી કરવા માટે પક્ષકારોનો ઈરાદો જાણવા માટે દસ્તાવેજનું સ્વરૂપ નહીં પરંતુ તેનો સાર જોવો જોઈએ'. એવું વધુમાં ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે:– "નીચેની દરખાસ્તોને સુસ્થાપિત તરીકે લઈ શકાય છે:– (૧) દસ્તાવેજ લાઇસન્સ બનાવે છે કે ભાડાપટ્ટો તે જાણવા માટે, દસ્તાવેજના સારને સ્વરૂપ કરતાં પ્રાધાન્ય આપવું જોઈએ: (૨) વાસ્તવિક કસોટી પક્ષકારોનો ઈરાદો છે કે શું તેઓ ભાડાપટ્ટો અથવા લાઇસન્સ બનાવવાનો ઈરાદો ધરાવતા હતા; (૩) જો દસ્તાવેજ મિલકતમાં હિત ઊભું કરે છે, તો તે ભાડાપટ્ટો છે; પરંતુ, જો તે માત્ર બીજાને મિલકતનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપે છે, જેનો કાનૂની કબજો માલિક પાસે જ રહે છે, તો તે લાઇસન્સ

છે, અને (૪) જો દસ્તાવેજ હેઠળ કોઈ પક્ષકારને પ્રથમ દૃષ્ટિએ મિલકતનો વિશિષ્ટ કબજો મળે છે, તો તેને ભાડૂત માનવામાં આવે છે; પરંતુ એવા સંજોગો સ્થાપિત થઈ શકે છે જે ભાડાપટ્ટો બનાવવાના ઈરાદાને નકારે છે."

ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૧૦૫ સ્થાવર મિલકતના ભાડાપટ્ટાને 'ચૂકવેલ અથવા વચન આપેલ કિંમતના બદલામાં ચોક્કસ સમય માટે આવી મિલકતનો ભોગવટો કરવાના અધિકારના ટ્રાન્સફર' તરીકે વ્યાખ્યાયિત કરે છે. આ અધિનિયમની કલમ ૧૦૮ હેઠળ, ભાડૂત મિલકતનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર છે. 'ભાડાપટ્ટો', તેથી, 'જમીનમાં હિતનું ટ્રાન્સફર' છે. જ્યારે ઈઝમેન્ટ એક્ટની કલમ પર 'લાઇસન્સ' ને 'સ્થાવર મિલકત પર અન્ય વ્યક્તિને કોઈ કૃત્ય કરવા અથવા ચાલુ રાખવા માટે આપવામાં આવેલ અધિકાર તરીકે વ્યાખ્યાયિત કરે છે જે આવા અધિકારની ગેરહાજરીમાં ગેરકાયદેસર હશે'. જ્યારે આવો અધિકાર ઈઝમેન્ટ સમાન ન હોય અથવા મિલકતમાં કોઈ હિત ઊભું ન કરતો હોય, ત્યારે તે અધિકારને 'લાઇસન્સ' કહેવામાં આવે છે. એવા તમામ કિસ્સાઓમાં જ્યાં વિવાદ ભાડાપટ્ટો અથવા લાઇસન્સ હોવાના દસ્તાવેજની પ્રકૃતિ વિશે હોય, કોર્ટે પોતાની જાતને જે પ્રશ્ન પૂછવો જોઈએ તે એ છે કે દસ્તાવેજ અથવા વ્યવહારની શરતો પરથી પક્ષકારોનો ઈરાદો શું જાહેર થાય છે. જ્યાં એવો નિષ્કર્ષ નીકળે છે કે પક્ષકારોના સંજોગો અથવા આચરણ દર્શાવે છે કે તેમનો ઈરાદો માત્ર એટલો જ હતો કે કબજો ધરાવનાર પાસે વ્યક્તિગત

વિશેષાધિકાર હોવો જોઈએ અને જમીનમાં કોઈ હિત ન હોવું જોઈએ, તો તે વ્યવહાર લાઇસન્સ ગણાશે, ભાડાપટ્ટો નહીં. બોર્ડ ઓફ રેવેન્યુ વિરુદ્ધ એ.એમ. અંસારી, [૧૯૭૬] ૩ એસસીસી ૫૧૨ માં આ કોર્ટ અવલોકન કરે છે:–

"સ્થાવર મિલકતમાં હિત ઊભું કરવું અથવા તેનો કબજો મેળવવાનો અધિકાર એ ભાડાપટ્ટાને લાઇસન્સથી અલગ પાડે છે. લાઇસન્સ મિલકતમાં હિત ઊભું કરતું નથી જેનાથી તે સંબંધિત છે જ્યારે ભાડાપટ્ટો કરે છે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, ભાડાપટ્ટાના કિસ્સામાં મિલકતનો ભોગવટો કરવાના અધિકારનું ટ્રાન્સફર થાય છે. કોઈ ચોક્કસ વ્યવહાર ભાડાપટ્ટો અથવા લાઇસન્સ બનાવે છે કે કેમ તે હંમેશા પક્ષકારોના ઈરાદાનો પ્રશ્ન છે જે દરેક કેસના સંજોગો પરથી અનુમાનિત કરી શકાય છે. કોઈ ચોક્કસ અનુદાન ભાડાપટ્ટો અથવા લાઇસન્સ છે કે કેમ તે નક્કી કરવાના હેતુ માટે, તેથી, કરારના સાર અને મૂળભૂત તત્વને જોવું જરૂરી છે અને તેના સ્વરૂપને નહીં. કોઈ કરાર ભાડાપટ્ટાના લક્ષણો ધરાવે છે તેમ કહી શકાય તે માટે, એ જરૂરી છે કે ગ્રાન્ટીને જમીનમાં હિત અને કબજો મળવો જોઈએ. જો કરાર જમીનમાં હિત ઊભું કરતો નથી તો જમીનને વેચાતી વસ્તુના માત્ર વેરહાઉસ તરીકે ગણવામાં આવશે અને કરાર માલ માટેનો કરાર ગણાશે." [ભાર મૂકવા માટે રેખાંકિત કરેલ]

આ કિસ્સામાં, હાઇકોર્ટ સહિત તમામ અદાલતો દસ્તાવેજો અને તેમાં ઉલ્લેખિત શરતોની તપાસ કર્યા પછી, એવા નિષ્કર્ષ પર આવી છે કે શેડ અને મશીનરીના

ટ્રાન્સફરી પાસે તેને જમીનમાં જાળવી રાખવા માટે માત્ર લાઇસન્સ હતું અને પક્ષકારો દ્વારા જમીનમાં કોઈ અધિકાર ઊભો કરવાનો ઈરાદો નહોતો.

તમામ અદાલતોનું એકસમાન તારણ એ છે કે મૂળ માલિક એટલે કે, કોચુન્નીનો શંકર નારાયણ ઐય્યરને જમીનમાં કોઈ હિત ટ્રાન્સફર કરવાનો ક્યારેય ઈરાદો નહોતો. ઉપર દર્શાવેલ ટ્રાન્સફરી જમીન પર ઊભા કરાયેલા શેડમાં સો–મિલ ચલાવવા માટે માત્ર લાઇસન્સી હોવાનું જણાયું હતું. સદર ટ્રાન્સફરી પોતે લાઇસન્સી હોવાથી મૂળ માલિકની પત્ની–સૈનાબા અને તેના બાળકોને જમીનમાં કોઈ અધિકાર ટ્રાન્સફર કરી શકે નહીં અને એવું જણાયું ન હતું કે તેણે કોઈ અધિકાર ટ્રાન્સફર કર્યો છે. કોચુવરીદ કે જેની પાસેથી હરીફ પ્રતિવાદી–ચાંડીએ ટાઇટલ મેળવ્યું હોવાનું કહેવાય છે, તેણે સૈનાબા અને તેના બાળકો પાસેથી શેડ અને સો–મિલનો અધિકાર મેળવ્યો હતો. કોચુવરીદે લાઇસન્સી તરીકે માત્ર શેડ અને સો–મિલનો અધિકાર મેળવ્યો હતો અને તેથી તે હરીફ પ્રતિવાદી–ચાંડીને જમીનમાં કોઈ લીઝહોલ્ડ અધિકારો આપી શકે નહીં. તેને શેડ અને મશીનરીના ઉપયોગ માટે જમીનમાં પ્રવેશવા માટે લાઇસન્સ સાથે માત્ર શેડ અને સો–મિલની મશીનરીઓ મળી હોવાનું યોગ્ય રીતે ઠરાવવામાં આવ્યું હતું.

લેન્ડ ટ્રિબ્યુનલ અને નીચેની અદાલતો દ્વારા પહોંચવામાં આવેલ એકસમાન તારણ રેકોર્ડ પરના મૌખિક પુરાવાઓના પ્રકાશમાં કરવામાં આવેલા દસ્તાવેજોના

યોગ્ય અર્થઘટન પર આધારિત નક્કર કારણો દ્વારા સમર્થિત છે. મૌખિક અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓ પરથી અદાલતો દ્વારા તારવેલ કાનૂની અનુમાન, ભારતની બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૩૬ હેઠળ આ કોર્ટ દ્વારા તેના વિવેકાધીન અધિકારક્ષેત્રમાં દખલગીરીને વાજબી ઠેરવવા માટે ભૂલભરેલું જણાતું નથી.

આ ઉપરાંત, કેરળમાં ૩૫ વર્ષથી વધુ સમયથી લાગુ પડેલી સુસંગત કાનૂની સ્થિતિ એ છે કે સદર અધિનિયમની કલમ ૧૦૬ હેઠળ ખાલી કરાવવા સામે રક્ષણ મેળવવા માટે, જમીન પર કબજો ધરાવનાર વ્યક્તિએ એ સાબિત કરવું પડે છે કે તેને વાણિજ્યિક અથવા ઔદ્યોગિક હેતુઓ માટે જમીન ભાડેપટ્ટે આપવામાં આવી હતી અને આવા ભાડાપટ્ટા મંજૂર થયા પછી, તેણે નિર્ધારિત તારીખ એટલે કે ૨૦.૫.૧૯૬૭ પહેલાં ઔદ્યોગિક અથવા વાણિજ્યિક હેતુ માટે તેના પર મકાન અથવા માળખું ઊભું કર્યું હતું. અમને રેકોર્ડ પરના કોઈપણ દસ્તાવેજ પરથી એવું જણાતું નથી કે સદર અધિનિયમની કલમ ૧૦૬ ની જોગવાઈઓને લાગુ કરવા માટેના જરૂરી તત્વો હરીફ પ્રતિવાદી દ્વારા સાબિત કરવામાં આવ્યા છે. આ કલમનો ઉદ્દેશ્ય એવા ભાડૂતોનું રક્ષણ કરવાનો છે, જેમણે નિર્ધારિત તારીખ પહેલાં, તેમનો વેપાર અથવા વ્યવસાય ચલાવવા માટે બીજાની જમીન પર મકાન બનાવ્યું છે, જેથી તેમને વિસ્થાપિત થતા અને ખલેલ પહોંચતા અટકાવી શકાય.

ઉપરોક્ત કારણોસર, અમને આ અપીલમાં કોઈ મેરિટ જણાતું નથી અને તે, તદનુસાર, ફગાવી દેવામાં આવે છે. સંજોગોમાં, સામાવાળાઓ (વાદીના અનુગામીઓ) આ કોર્ટમાં થયેલા ખર્ચ માટે હકદાર રહેશે.

અપીલ નકારી કાઢવામાં આવી

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 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.