

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.

=====

ઉત્તર પ્રદેશ રાજ્ય

વિ.

જિલ્લા ન્યાયાધીશ અને ઓઆરએસ.

ઓક્ટોબર ૧૧, ૧૯૯૬

[એન. પી. સિંઘ અને એસ. બી. મજમુદાર, જેજે.]

ભાડાપટ્ટા અને જમીન કાયદાઓ:

ચુ. પી. જમીન માલિકી અધિનિયમ, ૧૯૬૦ પર ટોચમર્યાદા

લાદવી:કલમ ૫ (૧), ૩ (૧૭) અને (૯)

સીલિંગ એરિયા-ટેન્યોર ધારકનું વળતર નિયત ડે-હેલ્ડ પહેલાં વેચવાના

કરાર હેઠળ જમીનના કબજા સાથે વિભાજિત થયું:વધારાની જમીનની

ગણતરી કરવા માટે તેની માલિકીમાં જમીનનો સમાવેશ થવો જ જોઈએ-

વાસ્તવિક ભૌતિક કબજાની ગેરહાજરીમાં પણ તે રચનાત્મક અથવા

કાનૂની કબજામાં હોવાનું કહી શકાય કારણ કે સંપૂર્ણ માલિક-કાર્યકાળ-

ધારક દલીલ કરી શકતો ન હતો કે વેચવાના કરાર દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલી જમીન તેના હિસ્સાનો ભાગ ન બની શકે કારણ કે હસ્તાંતરણ કરનારને મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ-સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨, S. S. ની કલમ ૫૩-A દ્વારા સુરક્ષિત કરવામાં આવી હતી. ૫૩-A, ૫૪-U.P. જમીનદારી નાબૂદી અને જમીન સુધારણા અધિનિયમ ૧૯૫૦, એસ. ૧૧.

મિલકત હસ્તાંતરણ કાયદો, ૧૮૮૨:

કલમ ૫૩-એ-પ્રસ્તાવિત જમીન હસ્તાંતરણકર્તાને સ્વ-કરાર હેઠળ રક્ષણ પૂરું પાડ્યું પરંતુ આવા રક્ષણના આધારે, પ્રસ્તાવિત હસ્તાંતરણકર્તા દ્વારા તે સ્પષ્ટ કરી શકાયું ન હતું કે વેચાણ કરાર દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલી જમીન એફ જમીન ટોચમર્યાદા અધિનિયમ-એસ હેઠળ વધારાના વિસ્તારની ગણતરી માટે તેની જમીન માલિકીમાં સામેલ થવા માટે જવાબદાર નથી. ૫૩-A જમીનની માલિકી સાથે સંબંધિત ન હતું-ન તો તેને જમીનની ટોચમર્યાદા Act-U.P હેઠળ કામ કરતા રાજ્ય જેવા ત્રીજા પક્ષ સામે સેવામાં દબાવવામાં આવી શકે છે. જમીન હોલિડેન્સ પર ટોચમર્યાદા લાદવી AC ~ ૧૯૬૦, Ss. ૫ (૧), ૩ (૧૭) અને (૯).

સામાવાળા નંબર ૩ ને યુ. પી. ઈમ્પોઝિશન ઓફ સીલિંગ ઓન લેન્ડ હોલિડેન્સ એક્ટ, ૧૯૬૦ ની કલમ ૧૦ (૨) હેઠળ નોટિસ જારી કરવામાં આવી હતી, જેમાં તે નક્કી કરવા માટે તેના વાંધા રજૂ કરવા માટે કે શું

ઉપરોક્ત સામાવાળા પાસે સ્વીકાર્ય ટોચમર્યાદા વિસ્તારની ઉપર કોઈ વધારાની જમીન છે કે જે સ્વાભાવિક રીતે રાજ્યમાં નિહિત થશે.સામાવાળા નંબર ૩ એ વલણ અપનાવ્યું હતું કે તેણે નિયત દિવસ પહેલા તેની કેટલીક જમીનો વેચવાનો કરાર કર્યો હતો અને તેના કબજા સાથે ભાગ લીધો હતો અને તેથી, આ જમીનો કાયદાની કલમ ૫ (૧) મુજબ તેની માલિકી ટોચમર્યાદાને વટાવી ગઈ છે કે કેમ તે નક્કી કરવાના હેતુસર કાર્યકાળ ધારક તરીકે તેના માલિકીમાં સામેલ થવા માટે જવાબદાર નથી. નિયત સત્તામંડળે એવું માન્યું હતું કે વેચાણ કરારો દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલી જમીન જે વેચાણ કરારો દ્વારા અનુસરવામાં આવી ન હતી તે સામાવાળા કાર્યકાળ ધારકની માલિકી અને માલિકીમાં રહી હતી અને કાયદાની કલમ ૫ (૧) મુજબ ટોચમર્યાદા વિસ્તારની અંદર સ્વીકાર્ય જમીનની ગણતરીના હેતુ માટે તેનો સમાવેશ કરવા માટે જવાબદાર હતી. અપીલીય સત્તામંડળે નિર્ધારિત સત્તામંડળના નિર્ણયને રદિયો આપ્યો હતો.ઉચ્ચ અદાલતે આ આધાર પર અપીલને ફગાવી દીધી હતી કે હસ્તાંતરણ કરનારાઓને કલમ ૧ દ્વારા રક્ષણ આપવામાં આવ્યું હતું. સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ની કલમ ૫૩-એ.આથી આ અપીલ કરવામાં આવી છે.

અપીલકર્તા-રાજ્ય વતી એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે કરાર દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલી જમીનો નિયત દિવસે સામાવાળા નંબર ૩ ની માલિકીની નથી રહી અને તે અધિનિયમ હેઠળ સામાવાળા નંબર ૩ ને

ઉપલબ્ધ માન્ય ટોચમર્યાદાના વિસ્તારની ગણતરીમાં સામેલ થવા માટે જવાબદાર છે; કે માત્ર વેચાણ માટેની સમજૂતીઓએ સૂચિત હસ્તાંતરણકર્તાઓમાં કોઈ રસ પેદા કર્યો નથી અને અધિનિયમની કલમ ૫ (૧) ની લાગુ પડતી માટે તે દર્શાવવું જરૂરી નથી કે કાર્યકાળ ધારક વાસ્તવમાં તેની માલિકીની જમીનનો ભૌતિક કબજો ધરાવે છે; અને તે પણ કે જમીન પણ લાઈસન્સધારકો દ્વારા સામાવાળા નંબર ૩ ના રચનાત્મક કબજામાં છે. અથવા ભાડૂતો અથવા તેમની તરફેણમાં વેચાણ કરારો હેઠળ સંભવિત હસ્તાંતરણકર્તા પણ કાર્યકાળ ધારકના હોલ્ડિંગમાં સામેલ થવા માટે જવાબદાર રહેશે.

અપીલને મંજૂરી આપતા, આ અદાલત

ઠરાવ્યું કે ૧.૧.યુ. પી. જમીન માલિકી અધિનિયમ, ૧૯૬૦ પર ટોચમર્યાદા લાદવાની કલમ ૫ (૧), ૩ (૧૭) અને ૩ (૯) નું સંયુક્ત વાંચન સ્પષ્ટપણે સૂચવે છે કે જો કોઈ વ્યક્તિ ઉપરોક્ત જોગવાઈ દ્વારા નિર્ધારિત અન્ય લોકો વચ્ચે જમીનને જમીનદાર, સરદાર અથવા આસામી તરીકે ધરાવે છે, તો આવી જમીન કલમ ૫ (૧) હેઠળ તેના માલિકીની ટોચમર્યાદાનો સમાવેશ કરવા માટે જવાબદાર રહેશે. 'કાર્યકાળ ધારકની માલિકી' શબ્દ માત્ર એવી જમીનો સુધી મર્યાદિત ન હોઈ શકે કે જે માલિક તરીકે તેની માલિકીની હોય અને તે એવી જમીનોને બાકાત રાખશે જે તેની માલિકીની હોય પરંતુ જે તેના ભૌતિક કબજામાં ન હોય. કલમ ૫ (૧) એ ક્યાંય એવું માનતું નથી કે એ જમીનનો સંપૂર્ણ માલિક હોવા છતાં પણ

આવી જમીન પર તેનો કબજો હોવાનું કહેવાય તે પહેલાં જમીન પણ તેના કબજામાં હોવી જોઈએ.કોઈ વ્યક્તિ જમીનનો સંપૂર્ણ માલિક હોવાનું કહી શકાય, ભલે આવી જમીનનો વાસ્તવિક કબજો તેના દ્વારા કોઈ અન્ય વ્યક્તિની તરફેણમાં વહેંચવામાં આવ્યો હોય, જે તેની પરવાનગી દ્વારા અને તેના લાઇસન્સ હેઠળ અથવા તેના દ્વારા બનાવેલ કોઈપણ લીઝ દ્વારા આવા કબજામાં પ્રવેશી શકે.આવા તમામ કિસ્સાઓમાં તે રચનાત્મક કબજો અથવા કાનૂની કબજામાં હોવાનું કહી શકાય.તેવી જ રીતે વેચાણની સમજૂતીઓના કિસ્સામાં કે જેના દ્વારા કોઈ માલિકી હક તેના હસ્તાંતરણકર્તાને કબજાના હસ્તાંતરણકર્તા પાસેથી પસાર થતો નથી, એવું કહી શકાય નહીં કે માત્ર એટલા માટે કે આવી જમીનનો વાસ્તવિક ભૌતિક કબજો તેના હસ્તાંતરણકર્તા સામે કબજાના હસ્તાંતરણકર્તા દ્વારા સુરક્ષિત કરી શકાય છે, હસ્તાંતરણકર્તા કાયદેસર રીતે આવી જમીન ધરાવવાનું બંધ કરે છે.વેચાણનો કરાર જમીનમાં કોઈ રસ પેદા કરતો નથી.મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૫૪ મુજબ, જમીનમાં મિલકત માત્ર નોંધાયેલ વેચાણ ખત દ્વારા પહોંચાડવામાં આવે છે.તે વિવાદમાં નથી કે આવરી લેવા માંગવામાં આવેલી જમીનની કિંમત ૧૦૦ રૂપિયાથી વધુ હતી.તેથી, જ્યાં સુધી સૂચિત હસ્તાંતરણ કરાર ધારકોની તરફેણમાં વેચાણનો નોંધાયેલ દસ્તાવેજ ન હોય ત્યાં સુધી જમીનનો હક વિક્રેતા પાસેથી વેચવામાં નહીં આવે અને તેની માલિકીમાં રહેશે.કારણ કે વેચાણ માટેની સમજૂતી હસ્તાંતરણકર્તાની તરફેણમાં કોઈ રસ પેદા કરતી

નથી અને આવી જમીનને હસ્તાંતરણકર્તાના માલિકીનો એક ભાગ અને અભિન્ન ભાગ ગણી શકાય, પરિણામ અનિવાર્ય છે કે અપીલકર્તા-રાજ્ય સફળ થવાનો હકદાર છે.હસ્તાંતરણકર્તાઓની તરફેણમાં વેચવાની સમજૂતીઓ હોવા છતાં, સામાવાળા નંબર ૩ની માલિકીમાં રહેલી ઉપરોક્ત જમીનોને તેના માલિકીના ભાગ રૂપે કાયદેસર રીતે સામેલ કરી શકાય છે.[૫૧૯-બી, ૫૧૯-એચ, ૫૨૦-એ-સી, ૫૨૧-જી-એચ, ૫૨૨-એ]

આંધ્ર પ્રદેશ રાજ્ય વિ. મોહમ્મદ.ત્યારબાદ અશરફુલ્લીન, એ. આઈ. આર. (૧૯૮૨) એસ. સી. ૯૧૩ આવ્યા હતા.

૧.૨.મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૯૮૨ની કલમ ૫૩-એ પ્રસ્તાવિત હસ્તાંતરણકર્તાને મૂળ માલિક સામે કબજામાં રહેવા માટે રક્ષણ કવચની જોગવાઈ કરે છે, જે આ જમીનો હસ્તાંતરણકર્તાને વેચવા માટે સંમત થયા છે, જો પ્રસ્તાવિત હસ્તાંતરણકર્તા કલમ ૫૩-એની અન્ય શરતોને સંતોષે છે. તે રક્ષણ માત્ર હસ્તાંતરણકર્તા, સૂચિત વિક્રેતા સામે ઢાલ તરીકે ઉપલબ્ધ છે અને તે આવા કરાર અનુસાર કબજામાં રાખવામાં આવેલા સૂચિત હસ્તાંતરણકર્તાઓની સ્થિતિને ખલેલ પહોંચાડતા તેને ગેરલાયક ઠેરવશે.પરંતુ તેને સૂચિત હસ્તાંતરણકર્તાની માલિકી સાથે કોઈ લેવાદેવા નથી, જે પ્રસ્તાવિત હસ્તાંતરણકર્તાઓને વેચાણ કરાર દ્વારા કાયદેસર રીતે પહોંચાડવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપરોક્ત જમીનોનો સંપૂર્ણ માલિક રહે છે.સૂચિત વિક્રેતા સામે કબજો સુરક્ષિત કરવાના આવા

અધિકારને અપીલકર્તા-રાજ્ય જેવા તૃતીય પક્ષ સામે સેવામાં દબાવી શકાતો નથી જ્યારે તે આ જમીનોના કાર્યકાળ ધારક, પ્રસ્તાવિત હસ્તાંતરણકર્તા સામે કાયદાની જોગવાઈઓ લાગુ કરવા માંગે છે.[૫૧૯-સી-૬]

સિવિલ અપીલીય હકૂમત:સિવિલ અપીલ નંબર ૧૨૪૬ / ૧૯૮૪.

C.M.No ૧૨૭૮ / ૧૯૭૮ માં અલ્હાબાદ હાઈકોર્ટના ૨૩.૦૭.૮૦ ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

અરજદાર માટે આરસી.સી.વર્મા, એસ.પી.ખેરા અને એ.કે.સીવાસ્તવ.

પ્રતિવાદીઓ માટે પ્રમોદ સ્વરૂપ.

કોર્ટનો ચુકાદો

એસ. બી. મજમુદાર, જે. ભારતના બંધારણની કલમ ૧૩૬ હેઠળ વિશેષ રજા દ્વારા આ અપીલમાં અપીલકર્તા ઉત્તર પ્રદેશ રાજ્યએ અલ્હાબાદ ખાતેની ઉચ્ચ અદાલતના ૨૩મી જુલાઈ ૧૯૮૦ના ચુકાદા અને આદેશને પડકાર્યો છે, જેમાં અપીલકર્તા-રાજ્ય દ્વારા ઉત્તર પ્રદેશ ઇમ્પોઝિશન ઓફ સીલિંગ ઓફ લેન્ડ હોલિંડિંગ્સ એક્ટ, ૧૯૬૦ (ત્યારબાદ 'ધ એક્ટ' તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) હેઠળ કાર્યવાહીમાં વધારાના જિલ્લા ન્યાયાધીશ, આગ્રાના આદેશ સામે દાખલ કરવામાં આવેલી રિટ અરજીને ફગાવી દેવામાં આવી છે.અમારા વિચારણા માટે પૂછવામાં આવેલો પ્રશ્ન ટૂંકો છે, એટલે કે, શું કોઈ કાર્યકાળ ધારક કે જેણે નિયત દિવસ પહેલાં તેની કેટલીક જમીન વેચવાનો કરાર કર્યો છે અને તેનો કબજો સાથે ભાગ લીધો

છે, તે આ જમીનોનું વાસ્તવિક વેચાણ થયું ન હતું ત્યારે તે તેના કબજામાં સામેલ કરવા માટે જવાબદાર છે.ઉચ્ચ અદાલતે અપીલકર્તા-રાજ્ય વિરુદ્ધ આ પ્રશ્નનો જવાબ આપ્યો હતો.

તે અપીલકર્તા-રાજ્ય માટે વિદ્વાન વકીલની રજૂઆત છે કે ઉચ્ચ ન્યાયાલયનો ઉપરોક્ત નિર્ણય કાયદામાં ખોટો છે.અમે ઉલ્લેખ કરી શકીએ છીએ કે આ કાર્યવાહીમાં નોટિસ જારી કરતી વખતે સામાવાળા કાર્યકાળ ધારકને સ્પષ્ટપણે સંકેત આપવામાં આવ્યો હતો કે આંધ્ર પ્રદેશ રાજ્ય વિરુદ્ધ મોહંમદના કેસમાં આ અદાલતના ચુકાદાના ફકરા (૯) ને ધ્યાનમાં રાખીને નોટિસ જારી કરવામાં આવી રહી છે.અશરફુદ્દીન (AIR ૧૯૮૨ SC ૯૧૩).અમે થોડા સમય પછી આ ચુકાદાનો સંદર્ભ લઈશું.

પ્રથમ ઉદાહરણમાં આપણે આ કાર્યવાહી તરફ દોરી જતા પ્રારંભિક તથ્યો પર નજર કરી શકીએ છીએ.સામાવાળા નંબર ૩ ને અધિનિયમ હેઠળ કાર્યરત સક્ષમ અધિકારી દ્વારા કાયદાની કલમ ૧૦ પેટા-કલમ (૨) હેઠળ નોટિસ જારી કરવામાં આવી હતી, જેમાં નિયત દિવસે સામાવાળા નંબર ૩ દ્વારા લેવામાં આવેલી વિવિધ જમીનો દર્શાવતા સત્તામંડળ દ્વારા ઉપરોક્ત કલમ હેઠળ તૈયાર કરવામાં આવેલા નિવેદનો સામે તેના વાંધા રજૂ કરવા માટે, જે તે નક્કી કરવા માટે ધ્યાનમાં લેવા માટે જવાબદાર હતા કે શું ઉપરોક્ત સામાવાળા માન્ય ટોચમર્યાદા વિસ્તારથી ઉપરની કોઈ વધારાની જમીન ધરાવે છે કે જે સ્વાભાવિક રીતે રાજ્યમાં નિહિત થશે.સામાવાળા નંબર ૩એ પોતાનો વાંધો દાખલ કરતી વખતે રજૂઆત

કરી હતી કે તેણે ૩૦મી માર્ચ, ૧૯૭૦ના રોજ શ્રી રામ હેટ અને શ્રી કાલી ચરણને ૩૩ બીઘા ૧૭ બિસ્વાસ જમીન હસ્તાંતરિત કરી હતી.તેમણે ૮મી માર્ચ, ૧૯૭૦ના રોજ ૩૦ વીઘા જમીન પણ શ્રી બ્રિજ કિશોરને હસ્તાંતરિત કરી હતી.તેમના જણાવ્યા અનુસાર, આ જમીન કાયદાની કલમ ૫ (૧) મુજબ તેમની માલિકી ટોચમર્યાદાને વટાવી ગઈ છે કે કેમ તે નક્કી કરવાના હેતુસર કાર્યકાળ ધારક તરીકે તેમની માલિકીમાં સામેલ થવા માટે જવાબદાર નથી. નિર્ધારિત સત્તામંડળે એવું માન્યું હતું કે વેચાણ કરારો દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલી ઉપરોક્ત જમીનો જે વેચાણ કરારો દ્વારા અનુસરવામાં આવી ન હતી તે સામાવાળા કાર્યકાળ ધારકની માલિકી અને માલિકીમાં રહી હતી અને કાયદાની કલમ ૫ (૧) મુજબ ટોચમર્યાદા વિસ્તારની અંદર સ્વીકાર્ય જમીનની ગણતરીના હેતુ માટે તેનો સમાવેશ કરવા માટે જવાબદાર હતી.

સામાવાળા નંબર ૩એ અપીલમાં આ બાબતને હાથ ધરી હતી.આગ્રાના એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ, જેમણે અપીલની સુનાવણી કરી હતી, તે એવા નિષ્કર્ષ પર આવ્યા હતા કે ઉપરોક્ત જમીન કે જે વેચાણ કરારો દ્વારા આવરી લેવામાં આવી હતી, તેને કાર્યકાળ ધારક દ્વારા રાખવામાં આવેલી જમીનની માન્ય ટોચમર્યાદાની મર્યાદામાં સામેલ કરી શકાતી નથી કારણ કે હસ્તાંતરણકર્તાઓને મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૫૩-એ દ્વારા રક્ષણ આપવામાં આવ્યું હતું. તેથી, આ જમીનો નિયત દિવસે સામાવાળા નંબર ૩ દ્વારા કબજો અને કબજો હોવાનું કહી શકાતું નથી

અને સામાવાળા નંબર ૩ ને ઉપલબ્ધ જમીન માલિકીના ટોચમર્યાદાના વિસ્તારની ગણતરીમાંથી બાકાત રાખવા માટે જવાબદાર છે.તે મુજબ અપીલને મંજૂરી આપવામાં આવી હતી.૩૧ વીઘા ૧૦ બિસ્વાસ ૧૫ બિસ્વાનસી જમીન નક્કી કરવાના વિદ્વત નિર્ધારિત સત્તામંડળના આદેશમાં એ હદ સુધી ફેરફાર કરવામાં આવ્યો હતો કે સિંચિત વિસ્તારની દ્રષ્ટિએ માત્ર ૨ વીઘા ૪ બિસ્વાસ ૭ વિશ્વાનસી જમીન ઉપલબ્ધ હતી અને કાર્યકાળ ધારક પાસે વધારાની જમીન હતી.અપીલકર્તા-રાજ્યએ અપીલ સત્તામંડળના ઉપરોક્ત નિર્ણયથી વ્યથિત થઈને હાઈકોર્ટ સમક્ષ રિટ પિટિશનમાં આ બાબતને હાથ ધરી હતી.ઉપરોક્ત રિટ પિટિશનમાં હાઈકોર્ટના એક જ ન્યાયાધીશે એવો મત વ્યક્ત કર્યો હતો કે વેચાણ કરારો દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલી ઉપરોક્ત જમીનો નિયત દિવસે સામાવાળા નંબર ૩ની માલિકીની હોવાનું કહી શકાય નહીં કારણ કે હસ્તાંતરણ કરનારાઓને મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૫૩-એ દ્વારા રક્ષણ આપવામાં આવ્યું હતું. તદનુસાર ઉચ્ચ ન્યાયાલયના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે અપીલ સત્તામંડળના તર્ક સાથે સંમત થયા અને રિટ અરજીને ફગાવી દીધી.તે ઉચ્ચ ન્યાયાલયનો આ આદેશ છે જે વર્તમાન કાર્યવાહીમાં આપણી સામે તપાસના દાયરામાં છે.

અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે કાયદાની સંબંધિત જોગવાઈઓના સાચા નિર્માણ પર એવું માનવું આવશ્યક છે કે કરારો દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલી જમીનો નિયત દિવસે સામાવાળા નંબર ૩ ની

માલિકીની નથી અને કાયદા હેઠળ સામાવાળા નંબર ૩ ને ઉપલબ્ધ માન્ય ટોચમર્યાદા વિસ્તારની ગણતરીમાં શામેલ થવા માટે જવાબદાર છે. માત્ર વેચાણ માટેની સમજૂતીઓએ સૂચિત હસ્તાંતરણકર્તાઓમાં કોઈ રસ પેદા કર્યો ન હતો અને કાયદાની કલમ ૫ (૧) લાગુ પડવા માટે તે દર્શાવવું જરૂરી ન હતું કે કાર્યકાળ ધારક વાસ્તવમાં તેની માલિકીની જમીનનો ભૌતિક કબજો ધરાવતો હતો. લાઇસન્સધારકો અથવા ભાડૂતો અથવા તેમની તરફેણમાં વેચાણ કરારો હેઠળ સંભવિત હસ્તાંતરણકર્તાઓ દ્વારા તેમના રચનાત્મક કબજામાં જમીન પણ તમામ કાર્યકાળ ધારકના હોલિંગમાં સામેલ થવા માટે જવાબદાર રહેશે. આ સંબંધમાં ઉપરોક્ત અહેવાલના ફકરા (૯) માં મળેલા આંધ્ર પ્રદેશ રાજ્ય v મો. અશરફુલ્લીન (ઉપરોક્ત) ના નિર્ણયમાં આ અદાલતની ત્રણ સભ્યોની બેન્ચના અવલોકનો પર મજબૂત નિર્ભરતા મૂકવામાં આવી હતી.

બીજી તરફ સામાવાળા નંબર ૩ માટે વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે આ અદાલતનો ઉપરોક્ત નિર્ણય આંધ્રપ્રદેશ જમીન સુધારણા (કૃષિ હોલિંગ્સ પર ટોચમર્યાદા) અધિનિયમમાં સમાવિષ્ટ એક અલગ વૈધાનિક યોજનાના પ્રકાશમાં રજૂ કરવામાં આવ્યો હતો. ૧૯૭૩ જે 'હોલિંગ' ને એવી રીતે વ્યાખ્યાયિત કરે છે કે જે વર્તમાન અધિનિયમમાં જોવા મળતી 'હોલિંગ' શબ્દની વ્યાખ્યાથી સંપૂર્ણપણે અલગ હતી અને તેથી, ઉપરોક્ત નિર્ણય કેસના તથ્યોને લાગુ પડતો ન હતો. તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે એકવાર સામાવાળા નંબર ૩એ હસ્તાંતરણકર્તાઓની તરફેણમાં

કરારો હેઠળ સંબંધિત જમીનોનો કબજો છોડી દીધો હોય, ત્યારે તેમણે નિયત દિવસે આ જમીન પર કબજો જમાવ્યો હોવાનું કહી શકાય નહીં, જે તેમના કરારો પછીનો દિવસ હતો અને તેથી, આ જમીનોને અપીલીય સત્તામંડળ તેમજ ઉચ્ચ અદાલત દ્વારા તેમના માલિકીની ગણતરીમાંથી યોગ્ય રીતે બાકાત રાખવામાં આવી હતી અને અપીલને રદ કરવાની જરૂર હતી.

હરીફ દલીલો પર અમારી ચિંતાને ધ્યાનમાં લીધા પછી અમે શોધી કાઢીએ છીએ કે ઉચ્ચ અદાલતે મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૫૩-એ ને કારણે જમીનના સૂચિત હસ્તાંતરણકર્તાઓએ જમીનમાં વ્યાજ મેળવ્યું હતું, જેના પરિણામે આ જમીનોને નિયત દિવસે કાર્યકાળ-હસ્તાંતરણકર્તાના માલિકીની ગણતરીમાંથી બાકાત રાખવામાં આવશે.તે સ્પષ્ટ છે કે વેચાણ કરાર જમીનમાં કોઈ રસ પેદા કરતો નથી.મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૫૪ મુજબ, જમીનમાં મિલકત માત્ર નોંધાયેલ વેચાણ ખત દ્વારા પહોંચાડવામાં આવે છે.તે વિવાદમાં નથી કે આવરી લેવા માંગવામાં આવેલી જમીનની કિંમત રૂ. ૧૦૦/- થી વધુ હતી.તેથી, જ્યાં સુધી સૂચિત હસ્તાંતરણ કરાર ધારકોની તરફેણમાં વેચાણનો નોંધાયેલ દસ્તાવેજ ન હોય ત્યાં સુધી જમીનનો હક વિક્રેતા પાસેથી વેચવામાં નહીં આવે અને તેની માલિકીમાં રહેશે.આ બાબતમાં કોઈ વિવાદ નથી.જો કે, મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૫૩-એ પર સામાવાળા નંબર ૩ માટે વિદ્વાન વકીલ દ્વારા મજબૂત નિર્ભરતા

મૂકવામાં આવી હતી. અપીલકર્તા-રાજ્ય જેવા તૃતીય પક્ષ સામે તે કલમ કેવી રીતે સુસંગત હોઈ શકે છે તેની અમે પ્રશંસા કરવામાં નિષ્ફળ રહીએ છીએ.તે કલમ સૂચિત હસ્તાંતરણકર્તાને મૂળ માલિક સામે કબજામાં રહેવા માટે રક્ષણ કવચ પૂરું પાડે છે, જે પ્રસ્તાવિત હસ્તાંતરણકર્તા કલમ ૫૩- એની અન્ય શરતોને સંતોષે તો આ જમીન હસ્તાંતરણકર્તાને વેચવા માટે સંમત થયા છે. તે રક્ષણ માત્ર હસ્તાંતરણકર્તા, સૂચિત વિક્રેતા સામે ઢાલ તરીકે ઉપલબ્ધ છે અને તે આવા કરાર અનુસાર કબજામાં રાખવામાં આવેલા પ્રસ્તાવિત હસ્તાંતરણકર્તાઓના કબજાને ખલેલ પહોંચાડતા તેને ગેરલાયક ઠેરવશે.પરંતુ તેને સૂચિત હસ્તાંતરણકર્તાની માલિકી સાથે કોઈ લેવાદેવા નથી, જે પ્રસ્તાવિત હસ્તાંતરણકર્તાઓને વેચાણ કરાર દ્વારા કાયદેસર રીતે પહોંચાડવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપરોક્ત જમીનોનો સંપૂર્ણ માલિક રહે છે.સૂચિત વિક્રેતા સામે કબજો સુરક્ષિત કરવાના આવા અધિકારને અપીલકર્તા-રાજ્ય જેવા તૃતીય પક્ષ સામે સેવામાં દબાવી શકાતો નથી જ્યારે તે આ જમીનોના કાર્યકાળ ધારક, પ્રસ્તાવિત હસ્તાંતરણકર્તા સામે કાયદાની જોગવાઈઓ લાગુ કરવા માંગે છે.કાયદાની કલમ ૫ પેટા-કલમ (૧) એ જોગવાઈ કરે છે કે ઉત્તર પ્રદેશ ઇમ્પોઝિશન ઓફ સીલિંગ ઓન લેન્ડ હોલ્ડિંગ્સ (એમેન્ડમેન્ટ) એક્ટ, ૧૯૭૨ની શરૂઆતના દિવસે અને ત્યારથી, કોઈ પણ કાર્યકાળ ધારક સમગ્ર ઉત્તર પ્રદેશમાં તેને લાગુ પડતા મહત્તમ વિસ્તાર કરતાં વધુ જમીન ધરાવવા માટે હકદાર રહેશે નહીં.કલમ ૩ પેટા-કલમ (૧૭) માં જોવા મળતી 'કાર્યકાળ

ધારક' શબ્દની વ્યાખ્યા જણાવે છે કે 'કાર્યકાળ ધારક' નો અર્થ એવી વ્યક્તિ થાય છે જે માલિકી ધરાવે છે.' 'હોલિંગ' ને કલમ ૩ પેટા-કલમ (૯) દ્વારા વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવે છે, જેનો અર્થ થાય છે ઉત્તર પ્રદેશ જમીનદારી નાબૂદી અને જમીન સુધારણા અધિનિયમ, ૧૯૫૦ની કલમ ૧૧માં ઉલ્લેખિત જમીન અથવા જમીન જે કોઈ વ્યક્તિ પાસે ભૂમિધર, સરદાર, ગામસભાના આસામી અથવા આસામી તરીકે છે. કલમ ૫ (૧), ૩ (૧૭) અને ૩ (૯) નું સંયુક્ત વાંચન સ્પષ્ટપણે સૂચવે છે કે જો કોઈ વ્યક્તિ જમીનને જમીનદાર, સરદાર અથવા આસામી તરીકે ધરાવે છે. ઉપરોક્ત જોગવાઈ દ્વારા નિર્ધારિત કર્યા મુજબ આવી જમીન કલમ ૫ (૧) હેઠળ તેના માલિકીની ટોચમર્યાદાનો સમાવેશ કરવા માટે જવાબદાર રહેશે. તે સમજવું મુશ્કેલ છે કે કેવી રીતે 'કાર્યકાળ ધારક દ્વારા રાખવામાં આવેલ માલિકી' શબ્દ માત્ર એવી જમીનો સુધી મર્યાદિત હોવો જોઈએ કે જે માલિક તરીકે તેના કબજામાં છે અને તે એવી જમીનોને બાકાત રાખશે જે તેની માલિકીની છે પરંતુ જે તેના ભૌતિક કબજામાં નથી. કલમ ૫ (૧) માં ક્યાંય એવું વિચારવામાં આવ્યું નથી કે તે જમીનનો સંપૂર્ણ માલિક હોવા છતાં આવી જમીન પર તેનો કબજો હોવાનું કહી શકાય તે પહેલાં જમીન પણ તેના કબજામાં હોવી જોઈએ. જો સામાવાળા નંબર ૩ માટે વિદ્વાન વકીલ દ્વારા પ્રચાર કરાયેલ બાંધકામ સ્વીકારવામાં આવે તો પણ જો કોઈ કાર્યકાળ ધારક જમીનનો સંપૂર્ણ માલિક હોઈ શકે જો તેણે લાઈસન્સધારક અથવા ભાડૂતની તરફેણમાં જમીનનો કબજો સાથે ભાગ

લીધો હોય તો તેણે કાર્યકાળ ધારક તરીકે આવી જમીન ધરાવી હોવાનું ન કહી શકાય.કાયદાની યોજના પર, આવા બાંધકામને મંજૂરી આપવામાં આવી ન હોવાનું કહી શકાય નહીં.કોઈ વ્યક્તિ જમીનનો સંપૂર્ણ માલિક હોવાનું કહી શકાય, ભલે આવી જમીનનો વાસ્તવિક કબજો તેના દ્વારા કોઈ અન્ય વ્યક્તિની તરફેણમાં વહેંચવામાં આવ્યો હોય, જે તેની પરવાનગી દ્વારા અને તેના લાઇસન્સ હેઠળ અથવા તેના દ્વારા લીઝ પર લેવાતી હોય.આવા તમામ કિસ્સાઓમાં તે રચનાત્મક કબજો અથવા કાનૂની કબજામાં હોવાનું કહી શકાય.તેવી જ રીતે વેચાણની સમજૂતીઓના કિસ્સામાં કે જેના દ્વારા કોઈ માલિકી હક તેના હસ્તાંતરણકર્તાને કબજાના હસ્તાંતરણકર્તા પાસેથી પસાર થતો નથી, એવું કહી શકાતું નથી કે માત્ર એટલા માટે કે આવી જમીનનો વાસ્તવિક ભૌતિક કબજો તેના હસ્તાંતરણકર્તા સામે કબજાના હસ્તાંતરણકર્તા દ્વારા સુરક્ષિત કરી શકાય છે, હસ્તાંતરણકર્તા કાયદેસર રીતે આવી જમીન ધરાવવાનું બંધ કરે છે.આ પ્રશ્ન હવે એકીકૃત નથી રહ્યો કારણ કે તે આંધ્ર પ્રદેશ રાજ્ય વિરુદ્ધ એમ. ઓ. એચ. ડી. ના કેસમાં આ અદાલતની ત્રણ સભ્યોની બેન્ચના નિર્ણય દ્વારા તારણ કાઢવામાં આવ્યો છે. અશરકુદ્દીન (ઉપર).એ વાત સાચી છે કે તે કેસમાં અદાલત આંધ્રપ્રદેશ જમીન સુધારણા (કૃષિ હોલ્ડિંગ્સ પર ટોચમર્યાદા) અધિનિયમની કલમ ૩ સાથે સંબંધિત હતી. તે "માલિકી" શબ્દને વ્યાખ્યાયિત કરે છે જેનો અર્થ અન્ય લોકો સાથે માલિક તરીકે વ્યક્તિ દ્વારા લેવામાં આવેલી સમગ્ર જમીન થાય

છે, અને એક સમજૂતી હતી કે જ્યાં એક જ જમીન એક વ્યક્તિ દ્વારા એક ક્ષમતામાં અને અન્ય કોઈ ક્ષમતામાં અન્ય વ્યક્તિ દ્વારા લેવામાં આવે છે, ત્યાં આવી જમીન આવા બંને વ્યક્તિઓના માલિકીમાં સામેલ કરવામાં આવશે.તેમ છતાં, આંધ્ર પ્રદેશ અધિનિયમમાં વ્યાખ્યાનો પ્રથમ ભાગ. એટલે કે, "માલિકી" એટલે કે માલિક તરીકે વ્યક્તિ દ્વારા કબજે કરાયેલી સમગ્ર જમીન, કલમ ૩ (૯) અનુસાર વર્તમાન અધિનિયમમાં જોવા મળતી 'માલિકી' શબ્દની વ્યાખ્યાને અનુરૂપ છે, જે 'માલિકી' શબ્દને વ્યક્તિ દ્વારા કબજે કરાયેલી જમીન અથવા જમીન તરીકે પણ વ્યાખ્યાયિત કરે છે.તે સાચું છે કે આંધ્ર પ્રદેશ અધિનિયમમાં એક સમજૂતી છે જે કરાર દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલી જમીનને હસ્તાંતરણકર્તાના માલિકીમાં પણ સામેલ કરવા માટે જવાબદાર બનાવે છે.ઉત્તર પ્રદેશ અધિનિયમમાં આવા સ્પષ્ટીકરણની ગેરહાજરીમાં આવી જમીન હસ્તાંતરણકર્તાના માલિકીમાં સામેલ ન થઈ શકે.જો કે, આવી જમીનને તેના કબજામાં સામેલ કરવાની હસ્તાંતરણકર્તાની જવાબદારી બંને કાયદાઓમાં બાકાત છે.તે હદ સુધી, બંને કાયદાઓની યોજનાઓ સમાંતર રેખાઓ પર ચાલે છે.અત્યાર સુધી 'વ્યક્તિ દ્વારા કબજે કરાયેલી જમીન' શબ્દનો સંબંધ છે, ઉપરોક્ત નિર્ણયમાં, અહેવાલના ફ્કરા (૯) માં નીચેના સુસંગત અવલોકનો જોવા મળે છે:

"હવે તે સારી રીતે નક્કી થઈ ગયું છે કે વેચાણ માટેના કરાર અનુસાર કબજો ધરાવતી વ્યક્તિને જમીનનો હક નહીં મળે સિવાય

કે તેની તરફેણમાં હકનો માન્ય દસ્તાવેજ હોય.તાત્કાલિક કેસમાં તેણે પહેલેથી જ ધ્યાન દોર્યું છે કે હસ્તાંતરણકર્તા વેચાણ માટેના કરારને અનુસરીને કબજામાં આવ્યો હતો પરંતુ તેની તરફેણમાં કોઈ માન્ય હકનો અમલ કરવામાં આવ્યો ન હતો.તેથી, માલિકી પ્રતિવાદી-હસ્તાંતરણકર્તા પાસે રહી હતી.પરંતુ હકના માન્ય દસ્તાવેજની ગેરહાજરીમાં પણ હસ્તાંતરણના કરાર અનુસાર કબજો ગેરકાયદેસર કહી શકાતો નથી અને હસ્તાંતરણ કરનાર કબજામાં રહેવાનો હકદાર છે.જો તક મુજબ તેને હસ્તાંતરણકર્તા દ્વારા બેદખલ કરવામાં આવે, તો તે કબજો પાછો મેળવી શકે છે.હસ્તાંતરણકર્તા કબજો પાછો મેળવવા માટે કોઈ દાવો દાખલ કરી શકતો નથી પરંતુ તેમ છતાં તે હસ્તાંતરણ માટે સંમત થયેલી જમીનનો માલિક રહેશે.સામાવાળા, અમારા માનવામાં આવેલા અભિપ્રાયમાં, 'માલિકી' શબ્દની વ્યાખ્યા દ્વારા ધ્યાનમાં લેવામાં આવેલી શરતોને સંતોષે છે અને ખામીયુક્ત માલિકી ખત હેઠળ તેના દ્વારા સ્થાનાંતરિત જમીન તેના માલિકીના ભાગમાંથી હશે.તેથી, ઉચ્ચ અદાલતે એવું કહીને ભૂલ કરી હતી કે હસ્તાંતરણકર્તાના કબજામાં રહેલી જમીનને હસ્તાંતરણકર્તા-પ્રતિવાદીના માલિકીનો ભાગ ન ગણી શકાય.

તેથી, ઉપરોક્ત નિર્ણયમાં સ્પષ્ટપણે જણાવવામાં આવ્યું છે કે જ્યારે જમીન હસ્તાંતરણકર્તાની તરફેણમાં વેચવા માટેના કરાર હેઠળ

સ્થાનાંતરિત કરવામાં આવે છે, ત્યારે પણ હસ્તાંતરણકર્તાની પાસે ઉપરોક્ત જમીન હોવાનું કહી શકાય અને ખામીયુક્ત શીર્ષક હેઠળ તેના દ્વારા સ્થાનાંતરિત જમીન તેના માલિકીનો ભાગ બનશે.એવું પણ અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે ઉચ્ચ અદાલતે એવું કહીને ભૂલ કરી હતી કે હસ્તાંતરણકર્તાના કબજામાં રહેલી જમીનને હસ્તાંતરણકર્તા-પ્રતિવાદીના માલિકીનો ભાગ ન ગણી શકાય.આવી જ સ્થિતિ હાલની સ્થિતિમાં જોવા મળી રહી છે.કારણ કે વેચાણ કરાર હસ્તાંતરણકર્તાની તરફેણમાં કોઈ હિત પેદા કરતો નથી અને આવી જમીનને હસ્તાંતરણકર્તાના માલિકીનો એક ભાગ અને અભિન્ન ભાગ ગણી શકાય.પરિણામ અનિવાર્ય છે કે અપીલકર્તા-રાજ્ય સફળ થવાનો હકદાર છે.એવું માનવું આવશ્યક છે કે સંબંધિત હસ્તાંતરણકર્તાઓની તરફેણમાં ૧૯૭૦માં થયેલા વેચાણ કરારો છતાં, જે જમીન સામાવાળા નંબર ૩ની માલિકીમાં રહી હતી તેને કાયદેસર રીતે તેના માલિકીના એક ભાગ તરીકે સામેલ કરી શકાય છે.

ઉપરોક્ત ચર્ચાના પરિણામે, અપીલને મંજૂરી આપવામાં આવે છે.ઉચ્ચ અદાલત તેમજ નીચલી અપીલ અદાલતના ચુકાદાઓ અને આદેશોને રદ કરવામાં આવે છે અને રદ કરવામાં આવે છે અને સામાવાળા નંબર ૩ની વધારાની માલિકી તરીકે ૩૧ બીઘા ૧૦ નિસ્વાસ ૧૫ વિશ્વાસી જમીન નક્કી કરવા માટે નિર્ધારિત સત્તામંડળ દ્વારા આપવામાં આવેલા નિર્ણયને

પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે છે.કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં ખર્ચ અંગે કોઈ આદેશ આપવામાં આવશે નહીં.

વી. એસ.

અપીલને મંજૂરી આપવામાં આવે છે..

*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 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.