

**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.

=====

રામચંદ્રેયા અને અન્ય

વિરુદ્ધ

લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસર, સાગર

૧૦/૦૧/૧૯૭૩

[જે. એમ. શેલત અને વાય. વી. ચંદ્રચુડ, ન્યાયમૂર્તિઓ]

જમીન સંપાદન-માલિકના અંગત ખેડાણ હેઠળની જમીનો અને ભાડૂતોના ખેડાણ હેઠળની જમીનો-વળતરના સિદ્ધાંતો.

સામાવાળાએ અપીલકર્તાઓની જમીનો સંપાદિત કરી. કેટલીક જમીનો અપીલકર્તાઓ દ્વારા જાતે અને અન્ય ભાડૂતો દ્વારા ખેડવામાં આવતી હતી. ધ મૈસૂર ટેનન્સી એક્ટ, ૧૯૫૨ ના પરિણામે, જે ધ મૈસૂર એક્ટ્સ ૧૬/૧૯૫૭, ૨૪/૧૯૬૨ અને ૧૨/૧૯૬૩ દ્વારા સુધારવામાં આવેલ, અને ધ મૈસૂર ટેનન્ટ્સ (ટેમ્પરરી પ્રોટેક્શન ફ્રોમ એવિક્શન) એક્ટ, ૧૯૬૧, ભાડૂતો, જોકે તેઓ

મૂળરૂપે વાર્ષિક ભાડૂતો તરીકે દાખલ કરવામાં આવ્યા હતા, તેઓને ડીમ્ડ ભાડૂતો તરીકે, વધારાના સમયગાળા માટે નિશ્ચિત અને સુરક્ષિત કાર્યકાળ મળ્યો.

સામાવાળાએ તળાવ આધારિત જમીનો માટે એકર દીઠ રૂ. ૬૦૦ અને વરસાદ આધારિત જમીનો માટે એકર દીઠ રૂ. ૫૦૦ વળતર નક્કી કર્યું. ધ લેન્ડ એકિવિઝિશન એક્ટ, ૧૮૯૪ ની કલમ ૧૮ હેઠળના રેફરન્સ પર, વળતર વધારીને તળાવ આધારિત જમીનો માટે એકર દીઠ રૂ. ૨૫૦૦ અને વરસાદ આધારિત જમીનો માટે રૂ. ૨૦૦૦ કરવામાં આવ્યું. અપીલ પર, હાઈકોર્ટે તમામ જમીનો માટે, પછી ભલે તે તળાવ આધારિત હોય કે વરસાદ આધારિત હોય, અને જાતે ખેડાણ કરેલ હોય કે ભાડૂતો દ્વારા ખેડાણ કરેલ હોય, એકર દીઠ રૂ. ૧૨૫૦ નો સમાન વળતર દર નક્કી કર્યો.

પ્રશ્ન પર કે શું હાઈકોર્ટે સાચા સિદ્ધાંતનું પાલન કર્યું, કોર્ટે, અપીલમાં, કોર્ટે ઠેરવેલ કે વળતરની નવી ગણતરી માટે હાઈકોર્ટમાં મેટર રિમાન્ડ થવી જોઈએ.

(૧) હાઈકોર્ટે ભાડૂતો દ્વારા ખેડવામાં આવતી જમીનો અને અપીલકર્તાઓના અંગત ખેડાણ હેઠળની જમીનોને સમાન ગણવામાં અને બંને માટે સમાન માપદંડ લાગુ કરવામાં ભૂલ કરી. આ બે પ્રકારની જમીનોને અલગથી જોવી જોઈતી હતી અને જો ભાડૂત કબજાવાળી જમીનના કિરસામાં ભાડાને આવી જમીન માટે માપદંડ તરીકે લેવામાં આવે, તો પણ તે અપીલકર્તાઓના અંગત ખેડાણ હેઠળની જમીનનું બજાર મૂલ્ય નક્કી કરવા માટે યોગ્ય માપદંડ હોઈ શકે

નહીં, કારણ કે, આ બે પ્રકારની દરેક જમીનમાંથી અપીલકર્તાઓને મળતું ચોખ્ખું વળતર અલગ હોવું સ્વાભાવિક છે. ભાડૂત દ્વારા ચૂકવવામાં આવતું વાર્ષિક ભાડું એ અપીલકર્તાઓને મળી શકતી સાચી અથવા વાસ્તવિક આવક ન પણ હોઈ શકે. વર્ષો પહેલાં નક્કી થયેલ ભાડું ઘણા પરિબલોને કારણે વાજબી ભાડું ન પણ હોઈ શકે અને જમીનો પોતે ગુણવત્તા, સ્થાન અથવા ઉત્પાદકતામાં સમાન ન પણ હોઈ શકે.

(૨) ધ મૈસૂર એક્ટની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં રાખીને, તે સુનિશ્ચિત કરવું જોઈતું હતું કે શું ભાડૂતોનો જમીનમાં કોઈ હિત હતો અને શું તેઓ તેમના ખેડાણ હેઠળની જમીનોના સંબંધમાં ચૂકવવાપાત્ર વળતરમાં કોઈ હિસ્સા માટે હકદાર હતા. જે ધ લેન્ડ એક્ટિવિઝિશન એક્ટની કલમ ૧૮ હેઠળના મર્યાદાના કોઈપણ બાધને આધીન છે. જો ભાડૂતો વળતરના કોઈ હિસ્સા માટે હકદાર હોય, તો તે તેમને ફાળવવામાં આવવો જોઈએ. જો આવું કરવાનું હોય, તો જમીનોની વાર્ષિક આવક રેકૉર્ડ પરના પુરાવાઓ પરથી અથવા અન્ય રીતે સાચા બજાર મૂલ્ય પર પહોંચવા માટે નવેસરથી નક્કી કરવી પડશે.

સિવિલ અપીલેટ જ્યુરિસડિક્શન: સિવિલ અપીલ નંબર્સ ૧૩૫૩ થી ૧૩૫૫/૧૯૬૭.

બેંગલોર ખાતે મૈસૂર હાઈકોર્ટની મિસેલેનિયસ ફર્સ્ટ અપીલ્સ નંબર્સ ૧૯૯ થી ૨૦૧/૧૯૬૩ માં તારીખ ૧૫/૦૯/૧૯૬૬ ના ચુકાદા અને એવોર્ડ સામે પ્રમાણપત્ર દ્વારા અપીલો.

અપીલકર્તાઓ તરફે આર. બી. દાતાર,

સામાવાળા તરફે એમ. વીરપ્પા.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ શેલત દ્વારા આપવામાં આવેલ. આ ત્રણ અપીલો, પ્રમાણપત્ર દ્વારા, ત્રણ ખાતેદારો દ્વારા છે, જેમની જમીનો મૈસૂર રાજ્યમાં લિંગનમક્કી જળાશયના ડૂબ વિસ્તાર માટે સંપાદિત કરવામાં આવી હતી. આ રીતે સંપાદિત થયેલા વિસ્તારો તમામ પિયત જમીનો હતી અને અનુક્રમે ૨૯ એકર અને ૩૭ ગુંઠા, ૩.૩૨ એકર અને ૮.૨૦ એકર માપ ધરાવતી હતી. ધ સ્પેશિયલ લેન્ડ એકિવક્રિશન ઓફિસરે આ જમીનોને વરસાદ આધારિત અને તળાવ આધારિત જમીનોમાં વર્ગીકૃત કરી, એટલે કે એક પાક અને બે પાકની જમીનો, અને અપીલકર્તાઓને ચૂકવવામાં આવતા વાર્ષિક ભાડાને મૂડીકૃત કરવાની મૂલ્યાંકન પદ્ધતિ અપનાવીને તળાવ આધારિત, એટલે કે, બારમાસી સિંચાઈવાળી પિયત જમીનો માટે એકર દીઠ રૂ. ૬૦૦, અને વરસાદ આધારિત પિયત જમીનો માટે એકર દીઠ રૂ. ૫૦૦ નક્કી કર્યા. તેઓએ આ આંકડાઓ એ તારણ પર નક્કી કર્યા કે આ જમીનોના સંબંધમાં સરેરાશ વાર્ષિક ભાડું એકર દીઠ ૧૧ પદ્મા ડાંગર હતું, જેનો અર્થ એ થયો કે પદ્મા દીઠ રૂ. ૨૫ ના દરે કુલ ભાડું રૂ.

૩૭.૫૦ હતું. મહેસૂલ અને ડૂબત દેવા બાદ કર્યા પછી તેમને જણાયું કે ચોખ્ખી વાર્ષિક આવક એકર દીઠ રૂ. ૩૦ હતી. ધ લેન્ડ એકિવિઝિશન એક્ટ, ૧૮૯૪ ની કલમ ૧૮ હેઠળ અપીલકર્તાઓ દ્વારા કરવામાં આવેલ રેફરન્સ પર, ડિસ્ટ્રિક્ટ જજે મૂલ્યાંકન વધારીને તળાવ આધારિત જમીનો માટે એકર દીઠ રૂ. ૨૫૦૦ અને વરસાદ આધારિત જમીનો માટે એકર દીઠ રૂ. ૨૦૦૦ કર્યું. ડિસ્ટ્રિક્ટ જજે પણ આવકને ૨૦ વર્ષ દ્વારા મૂડીકૃત કરીને મૂલ્યાંકનની પદ્ધતિ અપનાવી હતી. પરંતુ તેમણે શું કર્યું કે કેટલીક જમીનોના ભાડૂતો દ્વારા અપીલકર્તાઓને ચૂકવવાપાત્ર ભાડાને જ મૂડીકૃત કરવાને બદલે જમીનોમાંથી થતી સંપૂર્ણ ચોખ્ખી આવકને ધ્યાનમાં લીધી.

ડિસ્ટ્રિક્ટ જજના એવોર્ડ્સ સામે એકિવિઝિશન ઓફિસર દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલોમાં, મૈસૂર હાઇકોર્ટે તમામ જમીનો માટે વળતર ઘટાડીને એકર દીઠ રૂ. ૧૨૫૦ કર્યું, પછી ભલે તે તળાવ આધારિત હોય કે વરસાદ આધારિત હોય અથવા તે જાતે ખેડેલી હોય કે ભાડૂતો દ્વારા ખેડવામાં આવતી હોય. હાઇકોર્ટે આ બાબત એ આધાર પર કરી કે જમીનમાંથી આવક કેટલીક જમીનોના સંબંધમાં ભાડૂતો દ્વારા ચૂકવવામાં આવતા ભાડા દ્વારા દર્શાવવામાં આવતી હતી, કે આવું ભાડું સરેરાશ ૨૪ પલા ડાંગર થતું હતું અને તે પલા દીઠ રૂ. ૨૫ ના દરે, ભાડાને ૨૦ વર્ષ દ્વારા મૂડીકૃત કરવાથી, વળતર એકર દીઠ રૂ. ૧૨૫૦ થશે. હાઇકોર્ટે, આ ઉપરાંત, તેના દ્વારા આપવામાં આવેલ વળતરની રકમ પર વાર્ષિક ૬% લેખે વ્યાજ આપ્યું. ડિસ્ટ્રિક્ટ જજના એવોર્ડમાં સુધારો

કરવામાં અને વળતરનો દર ઘટાડીને એકર દીઠ રૂ. ૧૨૫૦ કરવામાં, હાઇકોર્ટે ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ દ્વારા અપનાવવામાં આવેલ માપદંડને નકારી કાઢ્યો, એટલે કે, "કે ગેની (ભાડું) વત્તા તે જથ્થો જે ભાડૂત પોતાના માટે રાખશે તે જમીનની ચોખ્ખી સરેરાશ આવક હશે". હાઇકોર્ટેના જણાવ્યા મુજબ, ડિસ્ટ્રિક્ટ જજે એ હકીકતની અવગણના કરી કે જે ભાડૂત જમીન ખેડીને અમુક આવક મેળવે છે તે એટલા માટે કરી શકે છે કારણ કે તેને અને તેના પરિવારના સભ્યોને તેના પર શ્રમ ખર્ચ કરવો પડે છે, અને તેથી, ખેતીનો ખર્ચ તેમજ ભાડૂત દ્વારા ખર્ચવામાં આવેલ આવા શ્રમનું મૂલ્ય બંને ધ્યાનમાં લેવા જોઈએ. હાઇકોર્ટે ઠેરવેલ કે:

"વાર્ષિક આવકના મૂડીકરણના આધારે સંપાદિત જમીનો માટે વળતરનું મૂલ્યાંકન કરવામાં સામાન્ય રીતે અપનાવવામાં આવતી પદ્ધતિ એ છે કે ચોક્કસ વર્ષોની ખરીદીના આધારે વાર્ષિક ભાડાનું મૂડીકરણ કરવું."

હાઇકોર્ટે એ દલીલને પણ નકારી કાઢી હતી કે ૭ એકર ૧૦ ગુંઠા માપની જમીન, જે સિવિલ અપીલ નં. ૧૩૫૪/૧૯૬૭ ની વિષય-વસ્તુ છે અને જમીનનો એક ભાગ જે સી.એ. નં. ૧૩૫૩/૧૯૬૭ ની વિષય-વસ્તુ છે, તે કોઈ પણ ભાડૂત દ્વારા ખેડવામાં આવી ન હતી અને તે હકીકતમાં ખાતેદારોના અંગત ખેડાણ હેઠળ હતી અને તેથી તેમના સંબંધમાં વળતર માત્ર વાર્ષિક ભાડાને મૂડીકૃત કરીને નક્કી કરી શકાય નહીં. હાઇકોર્ટે ઠેરવેલ કે જો મૂડીકૃત વાર્ષિક ભાડાનો માપદંડ "ભાડે આપેલી જમીનોના સંબંધમાં સારો છે, તો તે દાવેદારો

દ્વારા જાતે ખેડાયેલી જમીનોના સંબંધમાં સમાન રીતે સારો છે". આ આધાર પર, હાઈકોર્ટે લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસરની અપીલો મંજૂર કરી, તમામ જમીનોના સંબંધમાં વળતર ઘટાડીને એકર દીઠ રૂ. ૧૨૫૦ કર્યું, પછી ભલે તે ભાડૂતોના ખેડાણ હેઠળ હોય કે દાવેદારોના અંગત ખેડાણ હેઠળ હોય.

અમારી સમક્ષ ઉપસ્થિત થયેલો પ્રશ્ન એ છે કે શું હાઈકોર્ટે સંપાદિત તમામ જમીનો માટે વળતરનો સમાન દર આપતી વખતે સાચા સિદ્ધાંતનું પાલન કર્યું હતું. બની શકે કે વળતર નક્કી કરવા માટે તેના માલિક દ્વારા કોઈ ચોક્કસ જમીનમાંથી મેળવેલી આવકના સાચા માપદંડ તરીકે વાજબી ભાડાનો આશરો લેવામાં આવે, તેને ૨૦ વર્ષથી ગુણાકાર કરીને જેમ અહીં હાઈકોર્ટ દ્વારા કરવામાં આવ્યું છે, જ્યાં મૂલ્યાંકનની અન્ય કોઈ પદ્ધતિ શક્ય નથી. પરંતુ જ્યાં સંપાદિત જમીન દાવેદારના અંગત ખેડાણ હેઠળ હોય, તો તેના દ્વારા અન્ય જમીનમાંથી ભાડૂત પાસેથી મેળવેલ વાર્ષિક ભાડું એ દાવેદાર દ્વારા મેળવી શકાય તેવી સાચી અથવા વાસ્તવિક આવક ન પણ હોઈ શકે. ભાડૂતના ખેડાણ હેઠળની જમીનનું ભાડું ઘણા વર્ષો પહેલાં નક્કી કરવામાં આવ્યું હોઈ શકે અથવા અન્યથા ઘણા પરિબળોના કારણે વાજબી ભાડું ન પણ હોઈ શકે. તેનાથી તદ્દન અલગ, બે જમીનો ગુણવત્તા, સ્થાન અને ઉત્પાદકતામાં સમાન ન પણ હોઈ શકે અને તેથી એક માટે મળતું ભાડું બીજી જમીન માટે સમાન હોઈ શકે નહીં. સ્વાભાવિક રીતે, તેથી, સંપાદિત જમીનના એક ટુકડા માટે દાવેદાર દ્વારા તેના ભાડૂત પાસેથી મેળવેલ વાર્ષિક ભાડું જમીનના અન્ય ટુકડા માટે માપદંડ તરીકે લાગુ કરી શકાય

નહીં, જેનું દાવેદાર દ્વારા જાતે ખેડાણ કરવામાં આવે છે. આ બંને જમીનોમાંથી દરેકમાંથી દાવેદારને મળતું ચોખ્ખું વળતર અલગ હોવું સ્વાભાવિક છે. સામાન્ય રીતે, ભાડૂત દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર ભાડું અંદાજિત કુલ આવકની ગણતરી કર્યા પછી નક્કી કરવામાં આવે છે, જેમાંથી ભાડૂતના ખેતીના ખર્ચ, તેના દ્વારા ખર્ચવામાં આવેલ શ્રમની કિંમત અને તેના દ્વારા કરવામાં આવેલ તમામ શ્રમ માટેના વળતરની ચોક્કસ રકમ બાદ કરવામાં આવે છે. બીજી બાજુ, દાવેદાર દ્વારા જાતે ખેડવામાં આવતી જમીનના કિસ્સામાં, આવા દાવેદાર દ્વારા મેળવેલી આવક કુલ આવક લઈને અને તેમાંથી તેના ખેતીના ખર્ચ, અન્ય ખર્ચાઓ અને જાવક બાદ કરીને મેળવવામાં આવે છે. આ રીતે મેળવેલી ચોખ્ખી આવકનો સામાન્ય રીતે ૨૦ વર્ષની ખરીદી સાથે ગુણાકાર કરવામાં આવે છે અને આ રીતે ગણવામાં આવેલ રકમ બજાર મૂલ્યની સમકક્ષ ગણવામાં આવશે. અમારા મતે, હાઈકોર્ટે ભાડૂતો દ્વારા ખેડવામાં આવતી જમીનો અને દાવેદારોના અંગત ખેડાણ હેઠળની જમીનોને સમાન ગણવામાં અને બંનેને સમાન માપદંડ લાગુ કરવામાં ભૂલ કરી હતી, એટલે કે, વળતર નક્કી કરવા માટે અગાઉની જમીનોમાંથી મળેલું વાર્ષિક ભાડું. આ બે પ્રકારની જમીનોને અલગથી જોવી જોઈતી હતી અને જો ભાડૂત-કબજાવાળી જમીનના કિસ્સામાં ભાડાને આવી જમીન માટે માપદંડ તરીકે લેવામાં આવે, તો પણ તે દાવેદારના અંગત ખેડાણ હેઠળની જમીનનું બજાર મૂલ્ય નક્કી કરવા માટે યોગ્ય માપદંડ બની શકે નહીં.

ભાડૂતો દ્વારા ખેડવામાં આવતી જમીનોના સંબંધમાં પણ, ધ સ્પેશિયલ એક્ટિવિઝશન ઓફિસર અથવા ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ દ્વારા તેમને કોઈ નોટિસો જારી કરવામાં આવી હોય તેવું જણાતું નથી, જોકે તેમાંના કેટલાક જમીનની આવક વિશે જુબાની આપવા માટે દાવેદારો માટે સાક્ષી તરીકે હાજર રહ્યા હતા. સંભવતઃ, તેમને એવી કોઈ નોટિસો જારી કરવામાં આવી ન હતી એ કારણોસર કે તેઓ વાર્ષિક ભાડૂતો હતા અને તેથી, તેમના દ્વારા ખેડવામાં આવતી જમીનોમાં તેમનું કોઈ હસ્તાંતરણીય હિત ન હતું. અમને ખબર નથી કે 'વાર્ષિક ભાડૂતો' અભિવ્યક્તિ દ્વારા અમારો અર્થ એવો હતો કે તેમનો ભાડૂઆત હક માત્ર એક વર્ષ માટે હતો અને તે વર્ષ પૂરું થવા પર સમાપ્ત થશે. જો એવું હોત તો પણ, સદર અધિનિયમની કલમો ૪ અને ૬ હેઠળ જાહેરનામાઓ જારી કરવામાં આવ્યા ત્યાં સુધીમાં, (એપ્રિલ અને ઓગસ્ટ ૧૯૬૦ માં), ધ મૈસૂર ટેનન્સી એક્ટ ૧૩/૧૯૫૨ અમલમાં આવ્યો હતો. તે અધિનિયમની કલમ ૪ જોગવાઈ કરે છે કે અન્ય વ્યક્તિની માલિકીની કોઈપણ જમીન કાયદેસર રીતે ખેડનાર વ્યક્તિને ભાડૂત માનવામાં આવશે જો ત્યાં નક્કી કરેલી શરતો સંતોષાય. કલમ ૫(૧) હેઠળ, પાંચ વર્ષથી ઓછા સમય માટે કોઈ ભાડૂઆત હક હોઈ શકે નહીં અને સદર અધિનિયમ ૩૩ થવાની તારીખે અમલમાં રહેલા તમામ ભાડૂઆત હકોને સદર અધિનિયમની શરૂઆતની તારીખથી વધુ પાંચ વર્ષના સમયગાળા માટેના ભાડૂઆત હકો માનવામાં આવશે. કલમ ૫ ની પેટા-કલમ ૨ હેઠળ, કલમ ૧૫ માં નક્કી કરેલા કારણો સિવાય પાંચ વર્ષનો સમયગાળો પૂરો થાય તે પહેલાં કોઈ

ભાડૂઆત હક સમાપ્ત કરી શકાય નહીં, દા.ત., આવા ભાડૂત દ્વારા ભાડું ચૂકવવામાં કસૂર અથવા સદર અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરાયેલ વાજબી ભાડું, જે પણ કિસ્સો હોય.

ધ મૈસૂર ટેનન્સી એક્ટ, ૧૩/૧૯૫૨ માં પ્રથમ ધ મૈસૂર એક્ટ, ૧૬/૧૯૫૭ દ્વારા અને ફરીથી ધ મૈસૂર એક્ટ્સ ૨૪/૧૯૬૨ અને ૧૨/૧૯૬૩ દ્વારા સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો. ધ એક્ટ ૧૬/૧૯૫૭ ની કલમ ૪ જોગવાઈ કરે છે કે ધ એક્ટ ૧૩/૧૯૫૨ ની કલમ ૫ માં ઉલ્લેખિત પાંચ વર્ષનો સમયગાળો જે ભાડૂઆત હકના સંબંધમાં ૧૯૫૭ દરમિયાન સમાપ્ત થવાનો હતો તે પાંચ વર્ષનો સમયગાળો જે તારીખે સમાપ્ત થવાનો હતો તે તારીખથી વધુ એક વર્ષના સમયગાળા માટે ભાડૂઆત હક માનવામાં આવશે. કલમ ૪ ની પેટા-કલમ ૩ એ વધુમાં જોગવાઈ કરી કે કોઈપણ કાયદામાં કંઈપણ હોવા છતાં, ૧૧/૦૩/૧૯૫૭ ના દિવસ પહેલાં જમીનમાલિકો દ્વારા ભાડૂતોને તેમની ભાડૂઆત હક સમાપ્ત કરવા માટે આપવામાં આવેલી નોટિસો જે પેટા-કલમ ૧ માં ઉલ્લેખિત પાંચ વર્ષની મુદત પૂરી થવા પર આવી સમાપ્તિના કારણોસર અથવા જમીનમાલિકને તેના અંગત ખેડાણ માટે જમીનની જરૂર છે તે કારણોસર આપવામાં આવી હોય તે રદબાતલ થયેલી ગણાશે અને તેની કોઈ અસર થશે નહીં અને ભાડાની નોટિસોના અનુસંધાનમાં જમીનોના કબજા માટે જમીનમાલિકો દ્વારા કરવામાં આવેલી તમામ અરજીઓ ૧૧/૦૩/૧૯૫૭ ના રોજ રદ થયેલી ગણાશે. ૧૯૬૧ માં, મૈસૂર વિધાનસભાએ ધ મૈસૂર ટેનન્સી

(ટેમ્પરરી પ્રોટેક્શન ફોમ એવિક્શન) એક્ટ, ૩૭/૧૯૬૧ પસાર કર્યો. સદર અધિનિયમ ૩૧/૦૩/૧૯૬૨ સુધી અથવા તે તારીખના એક વર્ષ પછીની ન હોય તેવી અન્ય તારીખ સુધી અમલમાં રહેવાનો હતો જે રાજ્ય સરકાર જાહેરનામા દ્વારા સ્પષ્ટ કરે. સદર અધિનિયમની કલમ ૩ જોગવાઈ કરે છે કે કોઈપણ કાયદા અથવા કરાર, દીવાની અથવા મહેસૂલી કોર્ટ અથવા ટ્રિબ્યુનલના હુકમનામા અથવા હુકમમાં કંઈપણ હોવા છતાં, સદર અધિનિયમ અમલમાં રહ્યો તે સમયગાળા દરમિયાન કોઈ પણ ભાડૂતને તેણે ભાડૂત તરીકે ધારણ કરેલી જમીનમાંથી કાઢી મૂકવામાં આવશે નહીં. સદર અધિનિયમની કલમ ૪ એ સદર અધિનિયમના અમલ દરમિયાન હુકમનામા અથવા હુકમોના અમલીકરણના તમામ દાવાઓ અને કાર્યવાહીઓ અને ભાડૂતોને તેમના દ્વારા ધારણ કરવામાં આવેલી જમીનોમાંથી કાઢી મૂકવા માટેની અન્ય કાર્યવાહીઓ પર સ્ટે આપ્યો. આ જોગવાઈઓનું પરિણામ એ જણાશે કે જોકે આ અપીલોમાં જમીનોના ભાડૂતો મૂળ રૂપે વાર્ષિક ભાડૂતો તરીકે તેના પર દાખલ કરવામાં આવ્યા હતા, તેઓને વધારાના સમયગાળા માટે નિશ્ચિત અને સુરક્ષિત કાર્યકાળ મળ્યો અને ડીમ્ડ ભાડૂતો તરીકે તેઓ તેમના મૂળ લીઝ દ્વારા પૂરી પાડવામાં આવેલ માત્ર એક વર્ષ માટે કબજા માટે હકદાર વ્યક્તિઓ રહેવાનું બંધ થયા. તેથી, મુદ્દો એ છે કે શું તેઓએ આ જોગવાઈઓના પરિણામે વળતરમાં કોઈ હિસ્સો મેળવ્યો છે.

આ જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં રાખીને ધ સ્પેશિયલ લેન્ડ એક્રિવિઝિશન ઓફિસર અને ડિસ્ટ્રિક્ટ જજે ખાતરી કરવી જોઈતી હતી (જે બંનેમાંથી કોઈએ કરી

ન હતી) કે શું ભાડૂતોનું જમીનમાં કોઈ હિત હતું અને શું તેઓ તેમના ખેડાણ હેઠળની જમીનોના સંબંધમાં ચૂકવવાપાત્ર વળતરમાં કોઈ હિસ્સા માટે હકદાર હતા. અમારી સમક્ષ ભાડૂતોની ગેરહાજરીમાં, અમને આ પ્રશ્નોમાં ઉત્તરવું મુશ્કેલ લાગે છે. તેમ છતાં, અમે અનુભવીએ છીએ કે ભાડૂતોની વાજબીતા ખાતર (જો તેઓ હજુ પણ જમીન પર હોય) તેમના હિતોની ખાતરી થવી જોઈતી હતી અને જો તેઓ કાયદામાં કોઈ હિસ્સા માટે હકદાર હોય, તો જમીનના બજાર મૂલ્ય મુજબ વળતર નવેસરથી નક્કી થવું જોઈએ અને તેમનો હિસ્સો, જો તેમને મળવાપાત્ર હોય તો તેમને ફાળવવો જોઈએ. જો આ કરવાનું હોય, તો પ્રશ્નવાળી જમીનોની વાર્ષિક આવક રેકૉર્ડ પરના પુરાવાઓ પરથી અથવા અન્યથા નવેસરથી નક્કી કરવી પડશે અને સાચા બજાર મૂલ્ય પર પહોંચવા માટે ખેતીનો ખર્ચ અને અન્ય જાવક બાદ કર્યા પછી ચોખ્ખી કુલ આવક નક્કી કરવી પડશે. જો ધ ટેનન્સી એક્ટના અમલીકરણના પરિણામે ભાડૂતોની સ્થિતિ બદલાઈ ગઈ હોય જેથી તેઓ વળતરના એક ભાગ માટે હકદાર બને, તો તે પણ ખાતરી કરવાની જરૂર પડશે. આ, અલબત્ત, સદર અધિનિયમની કલમ ૧૮ હેઠળ મર્યાદાના બાધને આધીન છે, કારણ કે, પ્રથમ દૃષ્ટિએ એવું જણાશે કે ભાડૂતો દાવેદારો માટે સાક્ષીઓ તરીકે હાજર રહીને સંપાદન અને એવોર્ડ વિશે જાણતા હતા અને છતાં પણ તેમણે ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ સમક્ષના રેકૉર્ડમાં પક્ષકારો બનવા માટે કોઈ અરજી કરી ન હતી. જો એવું જણાય કે ભાડૂતો વળતરમાં કોઈ હિસ્સા માટે હકદાર નથી, તો પણ ભાડૂતના ખેડાણ હેઠળની જમીનો અને દાવેદારો

દ્વારા જાતે ખેડાણ કરેલી જમીનોનું અગાઉ નક્કી કરેલા કારણોસર સમાન ધોરણે મૂલ્યાંકન કરી શકાય નહીં. દાવેદારોના ખેડાણ હેઠળની જમીનોના કોઈપણ સંજોગોમાં વળતરની નવી ગણતરી ઉપર જણાવેલ સિદ્ધાંતોના આધારે જરૂરી છે.

તેથી, અમે અપીલો મંજૂર કરીએ છીએ, હાઈકોર્ટનો ચુકાદો રદ કરીએ છીએ અને કાયદા અનુસાર અને ઉપર કરવામાં આવેલ અવલોકનોના પ્રકાશમાં વળતરની નવી ગણતરી માટે આ અપીલો હાઈકોર્ટમાં રિમાન્ડ કરીએ છીએ. જો તે હેતુ માટે હાઈકોર્ટના મતે નવા પુરાવા રજૂ કરવા જરૂરી બને, તો પક્ષકારોને આવા વધારાના પુરાવા રજૂ કરવાની છૂટ આપવામાં આવી શકે છે. આ અપીલોનો ખર્ચ હાઈકોર્ટમાં આવનાર પરિણામ પર આધારિત રહેશે.

અપીલો મંજૂર કરવામાં આવેલ.

*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.