

=====

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.

=====

નામદેવ શ્રીપતિ નાલે

વિરુદ્ધ

બાપુ ગણપતિ જગતાપ અને અન્ય

૧૧ માર્ચ, ૧૯૯૭

[બી.પી. જીવન રેડ્ડી અને કે.એસ. પરીપૂર્ણેન, ન્યાયમૂર્તિઓ]

બોમ્બે પરગણા એન્ડ કુલકર્ણી વતન (નાબૂદી) અધિનિયમ, ૧૯૫૦ –
કલમ ૪ – ભોગવટા કિંમત – ચૂકવણીની વૈધાનિક જવાબદારી – ભોગવટા
ગીરો – ગીરોવાળી મિલકતના કબ્જામાં રહેલ ગીરોદાર – નિર્દિષ્ટ સમયમાં
ભોગવટા કિંમત ન ચૂકવીને ભોગવટા ગીરોદાર દ્વારા કરવામાં આવેલ કસૂર –
પોતાને ગણોતિયા તરીકે દર્શાવીને મેળવેલ પુનઃમંજૂરી – ગીરો મૂકનારના
અધિકારનું વેચાણ કે જમી હોવા છતાં ગીરોમુક્તિનો અધિકાર અસ્તિત્વમાં રહેશે
– ટ્રસ્ટ એક્ટની કલમ ૮૦ ની પ્રયોજ્યતા.

અપીલકર્તાના પિતાએ ૧૨ વર્ષની મુદત માટે પ્રથમ સામાવાળાની તરફેણમાં દાવાવાળી મિલકત, જે ઈનામી જમીન હતી, તેનું ભોગવટા ગીરો કરી આપ્યું હતું. ગીરોદારે મિલકતની આવક મેળવીને તેને બાકી વ્યાજ વગેરે સામે સરભર કરવાની હતી. અપીલકર્તાના પિતાનું ૧૯૫૩ માં અવસાન થયું. અપીલકર્તા તે સમયે સગીર હતા. આ મિલકત ઈનામી જમીન હતી. બોમ્બે પરગણા એન્ડ ફુલકર્ણી વતન (નાબૂદી) અધિનિયમ, ૧૯૫૦ દ્વારા આ જમીન સરકાર દ્વારા પુનઃગ્રહણ કરવામાં આવી હતી. તેમાં તારીખ ૨૫.૧.૧૯૫૬ ના રોજ કે તે પહેલાં ભોગવટા કિંમત ચૂકવ્યેથી જમીનના ધારકને તે પુનઃમંજૂર કરવાની જોગવાઈ હતી. ગીરો મૂકનારે ત્યાં સુધી ભોગવટા કિંમત ચૂકવી ન હતી. નિયત મુદત દરમિયાન ગીરોમુક્ત કરાવી શકાયું નહીં. તે મુદત વીતી ગયા પછી, અપીલકર્તાએ ગીરોમુક્તિ માંગી જે નકારી કાઢવામાં આવી. ટ્રાયલ કોર્ટે દાવો ફગાવી દીધો. અપીલમાં, ગીરોમુક્તિ અને મિલકતનો કબ્જો મેળવવા માટેનો પ્રારંભિક હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યો. ડિસ્ટ્રિક્ટ જજે ઠેરવ્યું કે ગીરોદાર પોતાના પર લાદવામાં આવેલી ભોગવટા કિંમત ભરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા, અને પોતે તથોતિયા હોવાની રજૂઆત કરીને પુનઃમંજૂરી મેળવી લીધી અને આમ લાભ મેળવ્યો, અને ગીરોમુક્તિનો અધિકાર હજુ પણ અપીલકર્તામાં નિહિત છે. બીજી અપીલમાં હાઈકોર્ટે ટ્રાયલ કોર્ટના ચુકાદા અને હુકમનામાને પુનઃસ્થાપિત કર્યો. એવું ઠેરવવામાં આવ્યું કે મહારાષ્ટ્ર અધિનિયમ, ૧૯૫૦ ની જોગવાઈઓ મુજબ અપીલકર્તા દ્વારા ભોગવટા કિંમત ન ચૂકવવાને કારણે જમીન સરકારમાં નિહિત થઈ ગઈ હતી અને પ્રથમ સામાવાળાને પુનઃમંજૂર કરવામાં આવી હતી

અને અપીલકર્તાએ મિલકત ગીરોમુક્ત કરાવવાનો પોતાનો અધિકાર ગુમાવી દીધો હતો. હાઈકોર્ટના આ ચુકાદા સામે સદરહું અપીલ દાખલ કરવામાં આવી હતી.

અપીલકર્તાએ એવી રજૂઆત કરી કે ગીરોદાર ભોગવટા કિંમત ચૂકવવા બંધાયેલા હતા અને તેમ કરવામાં નિષ્ફળ રહીને તેમણે એવી પરિસ્થિતિ ઊભી કરી જેનાથી તેઓ પોતાને ગણોતિયા તરીકે દર્શાવીને પોતાના નામે મિલકતની પુનઃમંજૂરી મેળવવા સક્ષમ બન્યા અને તેમણે કસૂર અથવા દોષ કર્યો અને મિલકતના કબજામાં રહેલી વ્યક્તિ તરીકે પોતાના સ્થાનનો ગેરલાભ ઉઠાવીને લાભ મેળવ્યો અને પરિણામી લાભ અપીલકર્તાના લાભ માટે મેળવવામાં આવ્યો હોવાનું માનવું જોઈએ, તેથી ગીરોમુક્તિનો દાવો મંજૂર થવો જોઈએ.

સામાવાળાએ એવી દલીલ કરી હતી કે કાયદા દ્વારા મર્યાદિત સમયમાં ગીરો મૂકનાર દ્વારા ભોગવટા કિંમત ભરવામાં નિષ્ફળ રહેવાના કારણે જમીન સરકારમાં નિહિત થઈ ગઈ હતી અને એમ ન કહી શકાય કે તેમણે કોઈ કસૂર કરી હતી અને પોતાની તરફેણમાં કરવામાં આવેલી અનુગામી પુનઃમંજૂરીમાં કોઈ અયોગ્ય લાભ મેળવ્યો હતો અને ઈન્ડિયન ટ્રસ્ટ એક્ટની કલમ ૯૦ ની જોગવાઈઓ લાગુ પડતી નથી.

અપીલ મંજૂર કરતાં, આ કોર્ટે,

ઠેરવ્યું કે: ૧.૧ પુનઃમંજૂરી મેળવવા માટે બોમ્બે પરગણા એન્ડ કુલકર્ણી વતન (નાબૂદી) અધિનિયમ, ૧૯૫૦ ની કલમ ૪ હેઠળ ચૂકવવાપાત્ર ભોગવટા

કિંમત, ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૬૫(સી) અને ૭૬(સી) માં નિર્દિષ્ટ કરાયેલ અનુક્રમે 'મિલકતના સંબંધમાં લેણાં થતા તમામ જાહેર ચાર્જિસ', 'જાહેર પ્રકારના અન્ય તમામ ચાર્જિસ' શબ્દપ્રયોગ હેઠળ આવરી લેવાશે. વિપરીત કરારના અભાવે, ગીરોની ચાલુ મુદત દરમિયાન, જ્યારે ગીરોદાર ગીરોવાળી મિલકતના કબ્જામાં હોય, ત્યારે તેઓ શરતમાં જણાવેલા પરિણામો બનતાં અટકાવવા માટે, ગીરો મૂકનાર વતી અને તેના લાભાર્થે અધિનિયમની કલમ ૪ હેઠળ ભોગવટા કિંમત ચૂકવવા કે ભરવા બંધાયેલા હતા. પ્રથમ સામાવાળા-ગીરોદાર ઉપરોક્ત વૈધાનિક જવાબદારીનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા. તેમણે દોષ અથવા કસૂર કર્યો. આચરેલા કસૂર/દોષનો આધાર કરાર આધારિત જવાબદારી છે કે વૈધાનિક જવાબદારી, તેનાથી કોઈ ફરક પડતો નથી. સત્તાવાળાઓ દ્વારા તેમને ગણોતિયા તરીકે ગણવામાં આવ્યા, જેનાથી તેઓ પોતાની તરફેણમાં પુનઃમંજૂરી મેળવવા સક્ષમ બન્યા. તે માત્ર એટલા માટે હતું કારણ કે પ્રથમ સામાવાળા, ભોગવટા ગીરોદાર તરીકે, મિલકતના કબ્જામાં હતા. તેમણે ભોગવટા ગીરોદાર તરીકેના પોતાના સ્થાનનો ગેરલાભ ઉઠાવ્યો. તેમ કરવામાં તેમણે કસૂર કરી. તેથી, હકીકતો પરથી, પ્રથમ સામાવાળાએ ગીરોદાર તરીકેના પોતાના સ્થાનનો ઉપયોગ કરીને પોતાની તરફેણમાં પુનઃમંજૂરી મેળવી અથવા પોતાની તરફેણમાં લાભ મેળવ્યો. કાયદાની દ્રષ્ટિએ, લાયકાત ધરાવતા માલિક પ્રથમ સામાવાળા દ્વારા મેળવવામાં આવેલ લાભ હિત ધરાવતી વ્યક્તિઓ – ગીરો મૂકનાર-અપીલકર્તાના લાભ માટે હોવાનું માનવું જ જોઈએ. [૯૮૮-એફ-એચ]

૧.૨ સમગ્ર હકીકતો અને સંજોગોમાં, ઇન્ડિયન ટ્રસ્ટ એક્ટની કલમ ૯૦ ની જોગવાઈઓ લાગુ પડે છે. પ્રથમ સામાવાળા-ગીરોદારે ભોગવટા ગીરોદાર તરીકેના પોતાના સ્થાનનો ઉપયોગ કરીને લાભ મેળવ્યો અને પુનઃમંજૂરી મેળવી. આ તેમણે કસૂર કરીને કર્યું. તેમણે ગીરો મૂકનાર વતી કાયદા દ્વારા નિયત સમયમર્યાદામાં ભોગવટા કિંમત ન ચૂકવીને કસૂર કરી. પોતાની જાતને ગણોતિયા તરીકે રજૂ કરીને પોતાના નામે પુનઃમંજૂરી મેળવવામાં આવી હતી, જે માત્ર એટલા માટે શક્ય બન્યું કારણ કે તેઓ જમીનના કબ્જામાં હતા (ભોગવટા ગીરોદાર તરીકે). ગીરો મૂકનારના અધિકારના ભોગે તેમના દ્વારા મેળવવામાં આવેલો લાભ ઇન્ડિયન ટ્રસ્ટ એક્ટની કલમ ૯૦ ના દંડાત્મક પરિણામોને આકર્ષિત કરે છે. વૈધાનિક જવાબદારી કે કરાર આધારિત જવાબદારીના પાલનમાં ભોગવટા ગીરોદાર દ્વારા કરવામાં આવેલ કસૂર, જેના પરિણામે ગીરો મૂકનાર માટે મિલકતમાં અધિકારનું વેચાણ કે જમી થાય છે, તે ઇન્ડિયન ટ્રસ્ટ એક્ટની કલમ ૯૦ ની જોગવાઈઓને આકર્ષિત કરશે. આવા કિસ્સાઓમાં લાયકાત ધરાવતા માલિક, ગીરોદાર દ્વારા મેળવવામાં આવેલ કોઈપણ લાભ ગીરો મૂકનારના લાભ માટે જ રહેશે. ગીરો મૂકનારના અધિકારનું કોઈપણ વેચાણ કે જમી હોવા છતાં ગીરોમુક્તિનો અધિકાર અસ્તિત્વમાં રહેશે. [૯૮૯-એ-એફ]

મૃત્યુંજય પાની અને અન્ય વિરુદ્ધ નર્મદા બાલા સસ્મલ અને અન્ય,
[૧૯૬૨] ૧ એસસીઆર ૨૯૦, આધાર રાખવામાં આવેલ.

નબિયા યાથુ ઉમ્મલ વિરુદ્ધ મુહમ્મદ માયથીન અને અન્ય, (૧૯૬૩)

કેએલટી ૧૧૭૭, અનુમોદિત.

દીવાની અપીલ અધિકારક્ષેત્ર: સિવિલ અપીલ નં. ૧૭૨/૧૯૮૦.

બોમ્બે હાઈકોર્ટના એસ.એ. નં. ૫૧૪/૧૯૭૪ માં તારીખ ૯.૧૧.૧૯૭૯ ના ચુકાદા અને હુકમ સામે.

અપીલકર્તા માટે એમ.સી. ધીંગરા વતી અમન હિંગોરાણી.

સામાવાળાઓ માટે એ.એસ. ભસ્મે.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ પરીપૂર્ણેન દ્વારા આપવામાં આવેલ.

સિવિલ જજ, જુનિયર ડિવિઝન, વડુજ સમક્ષ સિવિલ સૂટ નં. ૪૦/૧૯૭૦ ના વાદી અહીં અપીલકર્તા છે. તેમના પિતા એક શ્રીપતિએ સાતારા જિલ્લાના ખટાવ તાલુકાના લાલગુણ ખાતે આવેલી દાવાવાળી મિલકત, આર.એસ. નં. ૨૪૪/૨૩ નું, તારીખ ૩.૪.૧૯૪૭ ના આંક ૩૫એ દ્વારા પ્રથમ સામાવાળા (પ્રથમ પ્રતિવાદી), બાપુ ગણપતિ જગતાપની તરફેણમાં રૂ. ૧,૨૦૦/- માં ભોગવટા ગીરો કરી આપ્યું હતું. આ અપીલ પેઢિંગ હતી તે દરમિયાન તારીખ ૧.૬.૧૯૮૫ ના રોજ પ્રથમ સામાવાળાનું અવસાન થયું. તેમના ત્રણ પુત્રો નિવૃત્તિ બાપુસાહેબ કટકટ (જગતાપ), જ્ઞાનદેવ બાપુસાહેબ કટકટ (જગતાપ) અને સાહેબરાવ બાપુસાહેબ કટકટ (જગતાપ) ને તેમના કાનૂની વારસદારો તરીકે પક્ષકાર બનાવવામાં આવ્યા છે. બીજા સામાવાળા લક્ષ્મી દેવી શ્રીપતિ નાલે અપીલકર્તાના માતા છે. આંક ૩૫એ નું ગીરો ૧૨

વર્ષની મુદત માટે હતું. ગીરોદારે મિલકતની આવક મેળવીને તેને બાકી વ્યાજ વગેરે સામે સરભર કરવાની હતી. અપીલકર્તાના પિતાનું ૧૯૫૩ માં અવસાન થયું. અપીલકર્તા તે સમયે સગીર હતા. નિયત મુદત દરમિયાન ગીરોમુક્તિ કરાવી શકાઈ નહીં. સદરહું મુદત પૂરી થયા પછી, અપીલકર્તાએ ગીરો રકમ રૂ. ૧,૨૦૦/- ચૂકવવાની તૈયારી દર્શાવીને નોટિસ મોકલી અને ગીરોમુક્તિ માંગી. પ્રથમ સામાવાળાએ આ માંગણી સ્વીકારવાનો ઇનકાર કર્યો. તેથી, આંક ૩૫એ ના ગીરોની મુક્તિ માટે દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો. પ્રથમ સામાવાળાએ બચાવ લીધો કે આંક ૩૫એ નો વ્યવહાર વાસ્તવમાં વેચાણ હતો. વૈકલ્પિક રીતે, તેમણે દલીલ કરી કે દાવાની જમીન ઇનામી જમીન છે અને તે બોમ્બે પરગણા એન્ડ કુલકર્ણી વતન (નાબૂદી) અધિનિયમ, ૧૯૫૦ (મહારાષ્ટ્ર અધિનિયમ ૬૦/૧૯૫૦) (જે હવે પછી અધિનિયમ તરીકે ઉલ્લેખિત છે) દ્વારા નાબૂદ કરવામાં આવી હતી. આ જમીન સરકાર દ્વારા પુનઃગ્રહણ કરવામાં આવી હતી અને પ્રથમ સામાવાળાને પુનઃમંજૂર કરવામાં આવી હતી (આંક ૨૬). તેથી, અપીલકર્તા પાસે ગીરોમુક્ત કરવાનો કોઈ અસ્તિત્વ ધરાવતો અધિકાર નથી. પ્રથમ સામાવાળાએ એવી પણ રજૂઆત કરી હતી કે ગીરોમુક્તિના કિસ્સામાં તેમને વળતર ચૂકવવું જોઈએ.

૨. ટ્રાયલ કોર્ટે તારીખ ૮.૧૨.૧૯૭૧ ના હુકમ દ્વારા દાવો ફગાવી દીધો. અપીલમાં સાતારાના ડિસ્ટ્રિક્ટ જજે, સિવિલ અપીલ નં. ૨૯/૧૯૭૨ માં તારીખ ૩૦.૧.૧૯૭૪ ના હુકમ દ્વારા દાવો મંજૂર કર્યો અને મિલકતની ગીરોમુક્તિ અને કબ્જો પાછો મેળવવા માટેનો પ્રારંભિક હુકમનામું પસાર કર્યો. સેકન્ડ અપીલ નં.

૫૧૪/૧૯૭૪ માં બોમ્બે હાઈકોર્ટના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે તારીખ ૧૯.૧૧.૧૯૭૯ ના હુકમ દ્વારા ટ્રાયલ કોર્ટના ચુકાદા અને હુકમનામાને પુનઃસ્થાપિત કર્યો. તેના પરિણામે અપીલકર્તા આ કોર્ટ સમક્ષ અપીલમાં આવ્યા છે.

૩. ટ્રાયલ કોર્ટ, નીચલી એપેલેટ કોર્ટ અને હાઈકોર્ટે ઠેરવ્યું છે કે આંક ૩૫એ એ ગીરોખત છે અને વેચાણ નથી. ટ્રાયલ કોર્ટે ઠેરવ્યું કે અધિનિયમ મુજબ જમીન સરકારમાં નિહિત થઈ ગઈ હતી અને પ્રથમ સામાવાળાને પુનઃમંજૂર કરવામાં આવી હતી. અપીલકર્તાએ મિલકત ગીરોમુક્ત કરાવવાનો પોતાનો અધિકાર ગુમાવી દીધો છે. એવી રજૂઆત કે પ્રથમ સામાવાળા માત્ર ટ્રસ્ટી હતા અને ઇન્ડિયન ટ્રસ્ટ એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૯૦ આકર્ષિત થતી હતી, તે ફગાવી દેવામાં આવી હતી. અપીલમાં ડિસ્ટ્રિક્ટ જજે ઠેરવ્યું કે પ્રથમ સામાવાળા— ગીરોદાર પોતાના પર લાદવામાં આવેલી ભોગવટા કિંમત ભરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા, અને પોતે ગણોતિયા હોવાની રજૂઆત કરીને પુનઃમંજૂરી મેળવી લીધી અને આમ લાભ મેળવ્યો; તે ગીરો મૂકનારના લાભાર્થે ગણાવું જોઈએ અને તેથી ગીરોમુક્તિનો અધિકાર હજુ પણ અપીલકર્તામાં નિહિત હતો. આ એવો કેસ છે જ્યાં ઇન્ડિયન ટ્રસ્ટ એક્ટની કલમ ૯૦ સ્પષ્ટપણે આકર્ષિત થતી હતી. બીજી અપીલમાં, હાઈકોર્ટના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે એવો અભિપ્રાય લીધો કે (૧) વાદી દ્વારા પાંચ વર્ષની મુદતમાં (૨૫.૧.૧૯૫૬ ના રોજ કે તે પહેલાં) ભોગવટા કિંમત ન ચૂકવવાને કારણે દાવાવાળી મિલકત સરકારમાં નિહિત થઈ ગઈ હતી અને તેને પડકારવામાં આવી ન હતી; (૨) પ્રથમ સામાવાળાને ગણોતિયા તરીકે

ગણવામાં આવ્યા હતા અને જમીન તેમને પુનઃમંજૂર કરવામાં આવી હતી (આંક ૨૬); અને (૩) એમ કહી શકાય નહીં કે પ્રથમ સામાવાળાએ પુનઃમંજૂરી મેળવવામાં ગીરોદાર તરીકેના પોતાના સ્થાનનો લાભ ઉઠાવ્યો હતો. ઉપરોક્ત પરિસ્થિતિમાં, ગીરોમુક્તિનો દાવો ફગાવી દેવામાં આવ્યો હતો.

૪. અમે વકીલશ્રીઓની દલીલો સાંભળી. અપીલકર્તાના વકીલે અમારી સમક્ષ રજૂઆત કરી કે પ્રથમ સામાવાળા-ગીરોદાર ભોગવટા કિંમત ચૂકવવા બંધાયેલા હતા અને તેમ કરવામાં નિષ્ફળ રહીને તેમણે એવી પરિસ્થિતિ ઊભી કરી જેનાથી તેઓ પોતાને ગણોતિયા તરીકે દર્શાવીને પોતાના નામે મિલકતની પુનઃમંજૂરી મેળવી શક્યા; બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, પ્રથમ સામાવાળાએ કસૂર અથવા દોષ આચર્યો અને મિલકતના કબજામાં રહેલી વ્યક્તિ તરીકે પોતાના સ્થાનનો ગેરલાભ ઉઠાવીને લાભ મેળવ્યો. કાયદા દ્વારા નિર્ધારિત ભોગવટા કિંમત ન ભરીને તેમણે ગેરકાયદેસર કૃત્ય કર્યું છે. તેના દ્વારા મેળવવામાં આવેલો પરિણામી લાભ અપીલકર્તાના લાભાર્થે થવો જોઈએ, અથવા બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, પરિણામી લાભ અપીલકર્તાના લાભ માટે મેળવવામાં આવ્યો હોવાનું માનવું જોઈએ. તેથી ગીરોમુક્તિનો દાવો મંજૂર થવો જોઈએ. બીજી તરફ, સામાવાળાઓના વકીલે એવી દલીલ કરી હતી કે કાયદા દ્વારા નિયત સમયમર્યાદામાં ગીરો મૂકનાર દ્વારા ભોગવટા કિંમત ભરવામાં નિષ્ફળ રહેવાના કારણે જમીન સરકારમાં નિહિત થઈ ગઈ હતી; એમ ન કહી શકાય કે તેમણે કોઈ કસૂર કરી હતી અને પોતાની તરફેણમાં કરવામાં આવેલી અનુગામી પુનઃમંજૂરીમાં કોઈ અયોગ્ય લાભ મેળવ્યો હતો. ઈન્ડિયન ટ્રસ્ટ એક્ટની કલમ ૮૦ ની

જોગવાઈઓ લાગુ પડતી નથી.

પ. આ કેસના વિવાદનો નિર્ણય કરવા માટે નીચેની વૈધાનિક જોગવાઈઓ પ્રસ્તુત છે. તે આ મુજબ છે:-

"(૧) બોમ્બે પરગણા એન્ડ કુલકર્ણી વતન (નાબૂદી) અધિનિયમ, ૧૯૫૦ (૧૯૫૦ નો મહારાષ્ટ્ર અધિનિયમ ૬૦) ની કલમ ૨(૧)(બી), ૩ અને ૪:

'૨. વ્યાખ્યાઓ - (૧) આ અધિનિયમમાં જ્યાં સુધી વિષય અથવા સંદર્ભમાં કંઈ વિરોધાભાસી ન હોય ત્યાં સુધી,--

(એ) ...

(બી) 'સંહિતા' એટલે બોમ્બે લેન્ડ રેવન્યુ કોડ, ૧૮૭૯;'

'૩. અમુક વતનોની હોદ્દાના અધિકાર અને આનુષંગિક બાબતો સહિત નાબૂદી. -- નિયત દિવસથી અને તે દિવસથી, કોઈપણ કાયદો, રૂઢિ, સમાધાન, અનુદાન, સનદ અથવા હુકમમાં સમાવિષ્ટ કંઈપણ હોવા છતાં --

(૧) તમામ પરગણા અને કુલકર્ણી વતનો નાબૂદ કરવામાં આવ્યા હોવાનું માનવામાં આવશે;

(૨) સદરહું વતનો સાથે સંબંધિત હોદ્દો ધરાવવાનો તમામ

અધિકાર અને સેવા આપવાની કોઈપણ જવાબદારી આથી સમાપ્ત કરવામાં આવે છે;

(૩) કલમ ૪ ની જોગવાઈઓને આધીન રહીને, તમામ વતન જમીન આથી પુનઃગ્રહણ કરવામાં આવે છે અને જાણે કે તે બિન-ઈનામી જમીન હોય તે રીતે સંહિતાની જોગવાઈઓ અને તેના હેઠળ બનાવેલા નિયમો હેઠળ જમીન મહેસૂલની ચૂકવણીને પાત્ર માનવામાં આવશે;

પરંતુ શરત એ છે કે આવા પુનઃગ્રહણથી વતન અધિનિયમની કલમ ૫ ની જોગવાઈઓ અનુસાર કરવામાં આવેલા આવી વતન જમીનના કોઈપણ હસ્તાંતરણની કાયદેસરતા અથવા તેના કોઈપણ હસ્તાંતરિત વ્યક્તિના અથવા તેના હેઠળ કે તેના દ્વારા દાવો કરતી કોઈપણ વ્યક્તિના અધિકારોને અસર થશે નહીં;

(૪) સદરહું વતનોને લગતી તમામ આનુષંગિક બાબતો આથી સમાપ્ત કરવામાં આવે છે.'

'૪. વતન જમીન પર ધારક ભોગવટો કરનાર રહેશે.-- (૧) આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પુનઃગ્રહણ કરાયેલી વતન જમીન, કલમ ૪-એ ની જોગવાઈઓને આધીન રહીને, આ અધિનિયમ અમલમાં આવ્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર આવી જમીનના સંપૂર્ણ આકારણીની રકમના બાર ગણી રકમ જેટલી ભોગવટા કિંમત ચૂકવ્યેથી, તે જે વતનની હતી તેના ધારકને પુનઃમંજૂર કરવામાં આવશે અને ધારક

આવી જમીનના સંબંધમાં સંહિતાના અર્થમાં ભોગવટો કરનાર માનવામાં આવશે અને સંહિતાની જોગવાઈઓ અને તેના હેઠળ બનાવેલા નિયમો અનુસાર રાજ્ય સરકારને જમીન મહેસૂલ ચૂકવવા મુખ્યત્વે જવાબદાર રહેશે; બિન-ઈનામી જમીનને લગતી સંહિતા અને નિયમોની તમામ જોગવાઈઓ, આ અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન રહીને, સદરહું જમીનને લાગુ પડશે:

પરંતુ શરત એ છે કે જે વતન જમીન અધિકારીના મહેનતાણા તરીકે ફાળવવામાં આવી ન હોય તેના સંબંધમાં, જમીનના ધારક દ્વારા તેની પુનઃમંજૂરી માટે આવી જમીનના સંપૂર્ણ આકારણીની રકમના છ ગણી ભોગવટા કિંમત ચૂકવવામાં આવશે:

વધુમાં શરત એ છે કે જો તે ધારક આ કલમમાં જોગવાઈ કર્યા મુજબ પાંચ વર્ષના સમયગાળામાં ભોગવટા કિંમત ચૂકવવામાં નિષ્ફળ જાય, તો તે જમીન પર બિનઅધિકૃત રીતે કબ્જો ધરાવતો હોવાનું માનવામાં આવશે અને સંહિતાની જોગવાઈઓ અનુસાર તેને સરસરી રીતે બેદખલ કરવાને પાત્ર રહેશે.

(૨) પેટા-કલમ (૧) હેઠળ પુનઃમંજૂર કરાયેલી જમીનનો ભોગવટો કલેક્ટરની અગાઉની મંજૂરી વિના અને રાજ્ય સરકાર સામાન્ય અથવા વિશેષ હુકમ દ્વારા નક્કી કરે તેટલી રકમ ચૂકવ્યા સિવાય હસ્તાંતરણીય અથવા હિસ્સા દ્વારા વિભાજ્ય રહેશે નહીં.

(૩) પેટા-કલમ (૧) અને (૨) ની કોઈપણ બાબત એવી કોઈપણ જમીનને લાગુ પડશે નહીં --

(એ) જેના સંબંધમાં રૂપાંતરણ સમાધાન સ્પષ્ટપણે જોગવાઈ કરે છે કે વતનને લગતી જમીન રાજ્ય સરકારની મંજૂરી વિના હસ્તાંતરણીય રહેશે; અથવા

(બી) જે વતન અધિનિયમની કલમ ૫ હેઠળ રાજ્ય સરકારની મંજૂરી સાથે કાયદેસર રીતે હસ્તાંતરિત કરવામાં આવી હોય.

સ્પષ્ટીકરણ -- આ કલમના હેતુઓ માટે 'ધારક' શબ્દપ્રયોગમાં સમાવેશ થશે --

(૧) તમામ વ્યક્તિઓ કે જેઓ નિયત દિવસે તે જ વતનના વતનદાર છે જેની સાથે જમીન સંબંધિત હતી, અને

(૨) એવા વતનના કિસ્સામાં કે જેના સંબંધમાં રૂપાંતરણ સમાધાન તેની સાથે સંબંધિત જમીનના હસ્તાંતરણની પરવાનગી આપે છે, એવી વ્યક્તિ કે જેમાં આવી જમીનની માલિકી હાલ પૂરતી નિહિત હોય.'"

"(૨) ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૬૫(સી) અને ૭૬(સી) નીચે મુજબ છે:--

'૬૫. વિપરીત કરારના અભાવે, ગીરો મૂકનાર ગીરોદાર સાથે કરાર કરે છે તેમ માનવામાં આવશે -

(સી) કે જ્યાં સુધી ગીરોદાર ગીરોવાળી મિલકતના કબ્જામાં ન હોય ત્યાં સુધી, ગીરો મૂકનાર મિલકતના સંબંધમાં લેણાં થતા તમામ જાહેર ચાર્જિસ ચૂકવશે;'

'૭૬. જ્યારે, ગીરો ચાલુ રહે તે દરમિયાન, ગીરોદાર ગીરોવાળી મિલકતનો કબ્જો મેળવે છે, -

(સી) તેણે, વિપરીત કરારના અભાવે, મિલકતની આવકમાંથી, સરકારી મહેસૂલ, જાહેર પ્રકારના અન્ય તમામ ચાર્જિસ અને આવા કબ્જા દરમિયાન તેના સંબંધમાં લેણાં થતા તમામ ભાડાં અને ભાડાંની કોઈપણ બાકી રકમ ચૂકવવી જ જોઈએ, જેની ચૂકવણીમાં કસૂર થયેથી મિલકતનું સરસરી વેચાણ થઈ શકે છે.'"

"(૩) ઈન્ડિયન ટ્રસ્ટ એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૯૦:

'૯૦. લાયકાત ધરાવતા માલિક દ્વારા મેળવવામાં આવેલ લાભ.- જ્યાં આજીવન ગણોતિયો, સહ-માલિક, ગીરોદાર અથવા કોઈપણ મિલકતનો અન્ય લાયકાત ધરાવતો માલિક, તે તરીકેના પોતાના સ્થાનનો ઉપયોગ કરીને, મિલકતમાં હિત ધરાવતી અન્ય વ્યક્તિઓના અધિકારોના ભોગે લાભ મેળવે છે, અથવા જ્યાં આવી મિલકતમાં હિત

ધરાવતો આવો કોઈપણ માલિક કોઈપણ લાભ મેળવે છે, ત્યાં તેણે આ રીતે હિત ધરાવતી તમામ વ્યક્તિઓના લાભાર્થે આ રીતે મેળવેલ લાભ ધારણ કરવો જ જોઈએ, પરંતુ આવી વ્યક્તિઓ દ્વારા યોગ્ય રીતે થયેલા ખર્ચના તેમના યોગ્ય હિસ્સાની પુનઃચૂકવણીને આધીન, અને આવો લાભ મેળવવામાં યોગ્ય રીતે સ્વીકારેલી જવાબદારીઓ સામે તે જ વ્યક્તિઓ દ્વારા વળતર ચૂકવવાની બાંધધરીને આધીન રહેશે."

૬. તારીખ ૩.૪.૧૯૪૭ ના ગીરોખત, આંક ૩૫એ ના પ્રસ્તુત અંશો નીચે મુજબ છે :--

"ઉપર જણાવેલ દેવું ચૂકવવા માટે અને ઘરના ખર્ચ માટે (ઉપર જણાવેલી રકમ) હું મારી જમીન (નીચે જણાવ્યા મુજબ) મુદત ખરીદી તરીકે આપું છું. મેં આજથી ૧૨ વર્ષની મુદત માટે જમીન તમારા કબ્જામાં આપી છે. તેથી વેચાણની મુદત સુધી તમારે આકારણી ચૂકવવી અને જમીન ખેડવી અને જમીનની આવક મેળવવી. દસ્તાવેજની મુદત પૂરી થયેથી, (હું) રૂપિયા ચૂકવીશ અને જમીન મુક્ત કરાવીને પાછી લઈશ. જો મુદતમાં રકમ ચૂકવવામાં નહીં આવે તો આને કાયમી વેચાણ ગણવું અને તમારે તમારા માટે અને તમારા વારસદારો માટે દાવાવાળી જમીનનો સંપૂર્ણ ઉપભોગ કરવો. તેથી દાવાવાળી મિલકત બાબતે મારો કે મારા વારસદારોનો કોઈ હક કે દાવો રહેશે નહીં. તમે દાવાવાળી મિલકતના પૂર્ણ માલિક બનશો."

આ દસ્તાવેજ એક ભોગવટા ગીરો છે. ગીરોદારને જમીનની આવક (બાકી વ્યાજ સામે) લેવાની મંજૂરી આપવામાં આવી છે. એવું જણાવવામાં આવ્યું છે કે મિલકતમાંથી આવક વાર્ષિક રૂ. ૫૦૦-૬૦૦ થશે. સ્વીકૃતપણે, આ મિલકત ઈનામી જમીન છે. ૧૯૫૦ ના મહારાષ્ટ્ર અધિનિયમ ૬૦ દ્વારા જમીન સરકાર દ્વારા પુનઃગ્રહણ કરવામાં આવી હતી (આંક ૨૬). આ અધિનિયમ અમલમાં આવ્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર આવી જમીનના સંપૂર્ણ આકારણીની રકમના ૧૨ ગણી ભોગવટા કિંમત ચૂકવ્યેથી જમીનના ધારકને તે પુનઃમંજૂર કરવાની જોગવાઈ હતી. આ અધિનિયમ તારીખ ૨૫.૧.૧૯૫૧ ના રોજ અમલમાં આવ્યો હતો. તેથી ભોગવટા કિંમત તારીખ ૨૫.૧.૧૯૫૬ ના રોજ કે તે પહેલાં ચૂકવવી જોઈતી હતી. ગીરો મૂકનારે ત્યાં સુધી ભોગવટા કિંમત ચૂકવી ન હતી. નીચલી એપેલેટ કોર્ટે ઠેરવ્યું છે કે પ્રથમ સામાવાળાને જમીનના ગણોતિયા તરીકે ગણવામાં આવ્યા હતા. તેમણે (પોતાની જાતે) ભોગવટા કિંમત ચૂકવી અને સરકાર પાસેથી પુનઃમંજૂરી મેળવી લીધી. અમારો એવો અભિપ્રાય છે કે પુનઃમંજૂરી મેળવવા માટે અધિનિયમની કલમ ૪ હેઠળ ચૂકવવાપાત્ર ભોગવટા કિંમત, ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૬૫(સી) અને ૭૬(સી) માં નિર્દિષ્ટ કરાયેલ અનુક્રમે 'મિલકતના સંબંધમાં લેણાં થતા તમામ જાહેર ચાર્જિસ', 'જાહેર પ્રકારના અન્ય તમામ ચાર્જિસ' શબ્દપ્રયોગ હેઠળ આવરી લેવાશે. વિપરીત કારણના અભાવે, ગીરો ચાલુ રહે તે દરમિયાન, જ્યારે ગીરોદાર ગીરોવાળી મિલકતના કબ્જામાં હોય, ત્યારે તેઓ શરતમાં જણાવેલા પરિણામો બનતાં અટકાવવા માટે, ગીરો મૂકનાર વતી અને તેના લાભાર્થી અધિનિયમની

કલમ ૪ હેઠળ ભોગવટા કિંમત ચૂકવવા કે ભરવા બંધાયેલા હતા.

પ્રથમ સામાવાળા-ગીરોદાર ઉપરોક્ત વૈધાનિક જવાબદારીનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા. તેમણે દોષ અથવા કસૂર કર્યો. આચરેલા કસૂર/દોષનો આધાર કરાર આધારિત જવાબદારી છે કે વૈધાનિક જવાબદારી, તેનાથી કોઈ ફરક પડતો નથી. સત્તાવાળાઓ દ્વારા તેમને ગણોતિયા તરીકે ગણવામાં આવ્યા, જેનાથી તેઓ પોતાની તરફેણમાં પુનઃમંજૂરી મેળવવા સક્ષમ બન્યા. તે માત્ર એટલા માટે હતું કારણ કે પ્રથમ સામાવાળા, ભોગવટા ગીરોદાર તરીકે, મિલકતના કબજામાં હતા. તેમણે ભોગવટા ગીરોદાર તરીકેના પોતાના સ્થાનનો લાભ ઉઠાવ્યો. તેમ કરવામાં તેમણે કસૂર કરી. તેથી, હકીકતો પરથી સ્પષ્ટ છે કે પ્રથમ સામાવાળાએ ગીરોદાર તરીકેના પોતાના સ્થાનનો ઉપયોગ કરીને પોતાની તરફેણમાં પુનઃમંજૂરી મેળવી અથવા પોતાની તરફેણમાં લાભ મેળવ્યો. કાયદા મુજબ, લાયકાત ધરાવતા માલિક પ્રથમ સામાવાળા દ્વારા મેળવવામાં આવેલ લાભ હિત ધરાવતી વ્યક્તિઓ - ગીરો મૂકનાર-અપીલકર્તાના લાભ માટે હોવાનું માનવું જ જોઈએ. અમે એવા અભિપ્રાયના છીએ કે સમગ્ર હકીકતો અને સંજોગોમાં, ઇન્ડિયન ટ્રસ્ટ એક્ટની કલમ ૮૦ ની જોગવાઈઓ લાગુ પડે છે. પ્રથમ સામાવાળા-ગીરોદારે ભોગવટા ગીરોદાર તરીકેના પોતાના સ્થાનનો ઉપયોગ કરીને લાભ મેળવ્યો અને પુનઃમંજૂરી મેળવી. આ તેમણે કસૂર કરીને કર્યું. તેમણે ગીરો મૂકનાર વતી કાયદા દ્વારા નિયત સમયમર્યાદામાં ભોગવટા કિંમત ન ચૂકવીને કસૂર કરી. પોતાની જાતને ગણોતિયા તરીકે રજૂ કરીને પોતાના નામે પુનઃમંજૂરી મેળવવામાં આવી હતી, જે માત્ર એટલા માટે શક્ય બન્યું કારણ

કે તેઓ જમીનના કબ્જામાં હતા (ભોગવટા ગીરોદાર તરીકે). ગીરો મૂકનારના અધિકારના ભોગે તેમના દ્વારા મેળવવામાં આવેલો લાભ ઇન્ડિયન ટ્રસ્ટ એક્ટની કલમ ૮૦ ના દંડાત્મક પરિણામોને આકર્ષિત કરે છે. અમે ઠેરવીએ છીએ કે વૈધાનિક જવાબદારી કે કરાર આધારિત જવાબદારીના પાલનમાં ભોગવટા ગીરોદાર દ્વારા કરવામાં આવેલ કસૂર, જેના પરિણામે ગીરો મૂકનાર માટે મિલકતમાં અધિકારનું વેચાણ કે જમી થાય છે, તે ઇન્ડિયન ટ્રસ્ટ એક્ટની કલમ ૮૦ ની જોગવાઈઓને આકર્ષિત કરશે. આવા કિસ્સાઓમાં લાયકાત ધરાવતા માલિક, ગીરોદાર દ્વારા મેળવવામાં આવેલ કોઈપણ લાભ ગીરો મૂકનારના લાભ માટે જ રહેશે. ગીરો મૂકનારના અધિકારનું કોઈપણ વેચાણ કે જમી હોવા છતાં ગીરોમુક્તિનો અધિકાર અસ્તિત્વમાં રહેશે.

અમારો એવો અભિપ્રાય છે કે આ મુદ્દા પરનો કાયદો આ કોર્ટ દ્વારા મૃત્યુંજય પાની અને અન્ય વિરુદ્ધ નર્મદા બાલા સસ્મલ અને અન્ય, [૧૯૬૨] ૧ એસસીઆર ૨૮૦ માં અને ન્યાયમૂર્તિ કે.કે. મેથ્યુ દ્વારા (જેમ તેઓ તે સમયે ન્યાયમૂર્તિ હતા) નબિયા ચાથુ ઉમ્મલ વિરુદ્ધ મુહમ્મદ માયથીન અને અન્ય, (૧૯૬૩) કેએલટી ૧૧૭૭ માં પ્રશંસનીય સ્પષ્ટતા સાથે ઠરાવવામાં આવ્યો છે. સદરહું નિર્ણયો સાથે અમારી આદરપૂર્વકની સંમતિ છે.

૭. તેથી, અમે બોમ્બે હાઈકોર્ટના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશ દ્વારા એસ.એ. નં. ૫૧૪/૧૯૭૪ માં તારીખ ૧૯.૧૧.૧૯૭૮ ના રોજ આપેલા ચુકાદાને રદબાતલ કરીએ છીએ અને ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ, સાતારા દ્વારા સી.એ. નં.

૨૯/૧૯૭૨ માં તારીખ ૩૦.૧.૧૯૭૪ ના રોજ આપેલા ચુકાદા અને હુકમનામાને પુનઃસ્થાપિત કરીએ છીએ. આ અપીલ સમગ્ર ખર્ચ સહિત મંજૂર કરવામાં આવે છે. ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ, સાતારા દ્વારા તેમના તારીખ ૩૦.૧.૧૯૭૪ ના ચુકાદામાં આદેશિત ચૂકવણી, જેમાં ભોગવટા અધિકાર મેળવવા માટે પ્રથમ સામાવાળા દ્વારા ભરવામાં આવેલી રકમનો પણ સમાવેશ થાય છે, તે આજથી છ મહિનાની અંદર ચૂકવવામાં આવશે અને ત્યારબાદ અપીલકર્તા સામાવાળાઓ પાસેથી દાવાવાળી મિલકતનો કબ્જો પાછો મેળવશે.

અપીલ મંજૂર કરવામાં 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 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.

=====