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.

==========

ગૌની સત્ય રેડ્ડી

વિ.

આંધ્ર પ્રદેશ સરકાર અને અન્ય

૬ મે, ૨૦૦૪

[બ્રિજેશ કુમાર અને અરુણ કુમાર, ન્યાયમૂર્તિઓ]

આંધ્ર પ્રદેશ લેન્ડ ગ્રેબિંગ (પ્રોહિબિશન) એક્ટ, ૧૯૮૨ :

મિલકતનું હસ્તાંતરણ—મિલકતના માલિક વતી જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની ધારક દ્વારા વેચાણ દસ્તાવેજનું નિષ્પાદન—પોતાને જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની ધારક હોવાનો દાવો કરતી અન્ય વ્યક્તિ દ્વારા પડકારવામાં આવ્યો—ખરીદનાર દ્વારા મનાઈહુકમ માટે દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો—વેચનાર માલિક દ્વારા ખરીદનાર પાસેથી કબજો પાછો મેળવવા માટે અન્ય દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો—ટ્રાયલ કોર્ટે વચગાળાનો મનાઈહુકમ મંજૂર કર્યો અને વેચનાર દ્વારા

દાખલ કરાયેલ દાવો ફગાવી દીધો—જનરલ પાવર ઓફ એટર્નીના સાચા ધારક જાહેર કરવા માટે સ્પેશિયલ કોર્ટ સમક્ષ દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો—સ્પેશિયલ કોર્ટે અન્ય વ્યક્તિને જનરલ પાવર ઓફ એટર્નીના અસલ ધારક ગણીને ખરીદનારને માલિકને કબજો પાછો સોંપવા નિર્દેશ આપ્યો—હાઇકોર્ટ દ્વારા પુષ્ટિ આપવામાં આવી—અપીલ પર, ઠેરવવામાં આવ્યું: ગેરકાનૂની રીતે અને કાયદેસરના હક વગર મિલકતનો કબજો ધરાવતી વ્યક્તિ જમીન પચાવી પાડનાર (land-grabber) છે—ખરીદનારે પ્રસ્તાવિત વ્યવહાર સામે વાંધા મંગાવતી નોટિસ પ્રકાશિત કરી હોવાથી, તેનો ખોટો પાવર ઓફ એટર્ની બનાવીને ગેરકાયદેસર રીતે મિલકતનો કબજો મેળવવાનો કોઈ ઈરાદો નહોતો—દસ્તાવેજ/પાવર ઓફ એટર્ની પર પૂરું નામ લખીને અથવા ટૂંકું નામ લખીને સહી કરવાથી તેના નિષ્પાદકની સહીની અસલિયત વિશે ભાગ્યે જ કોઈ શંકા ઊભી થાય—દસ્તાવેજ/પાવર ઓફ એટર્નીની નોંધણીના સમર્થન આપનારા/ઓળખનારા સાક્ષીઓની તપાસ ન કરવી એ એટલો મજબૂત સંજોગ ન હોઈ શકે કે જેથી એવું માની શકાય કે ખોટો દસ્તાવેજ બનાવવામાં આવ્યો હતો—પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજના નિષ્પાદન સમયે ખરીદનાર પર આવું કોઈ જ્ઞાન આરોપિત કરવા માટે મિલકતના સંબંધમાં જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની ધારકની અસલિયત પર શંકા કરતું કોઈ તારણ કે રેકોર્ડ પર ઉપલબ્ધ કોઈ સંજોગો/હકીકતો નથી—કબજા માટે કાયદેસર રીતે હકદાર ન હોવાની માત્ર હકીકત જમીન પચાવી પાડનારના ઘટકોને પૂર્ણ કરતી નથી—ખરીદનારને

જમીન પચાવી પાડનાર ગણી શકાય નહીં—તેથી, નીચેની અદાલતો દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલો હુકમ ટકાવી શકાય નહીં અને રદ કરવામાં આવે છે—મિલકતનો કબજો ખરીદનારને પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવ્યો—નિર્દેશો જારી કરવામાં આવ્યા.

અપીલકર્તા–ખરીદનારે મિલકતના માલિક વતી જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની ધારક દ્વારા નિષ્પાદિત નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા વિવાદિત જમીન ખરીદી હતી. જ્યારે ખરીદનારે જમીન પર બાંધકામ શરૂ કર્યું, ત્યારે માલિક–સામાવાળા નં. 3 વતી જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની ધારક હોવાનો દાવો કરતી અન્ય વ્યક્તિએ બાંધકામ સામે વાંધો ઉઠાવ્યો. ખરીદનારે મનાઈહુકમ માટે દાવો દાખલ કર્યો જે અદાલત દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો. જનરલ પાવર ઓફ એટર્નીના કથિત ધારકે જમીન પર કબજો મેળવવા માટે માલિક વતી દાવો દાખલ કર્યો. મનાઈહુકમ મંજૂર કરીને, ટ્રાયલ કોર્ટે દાવો ફગાવી દીધો. વેચનારે કથિત જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની ધારક મારફતે સ્પેશિયલ કોર્ટ સમક્ષ પોતાને અસલ ધારક જાહેર કરવા માટે દાવો દાખલ કર્યો. સ્પેશિયલ કોર્ટે દાવો મંજૂર કર્યો અને ખરીદનારને મિલકતનો કબજો વેચનારને સોંપવા નિર્દેશ આપ્યો. આ હુકમને હાઇકોર્ટે બહાલ રાખ્યો હતો. તેથી વર્તમાન અપીલ.

અપીલ મંજૂર કરતાં, કોર્ટે

ઠેરવ્યું : ૧.૧. કોઈપણ જમીન પચાવી પાડવાનું કૃત્ય કોઈપણ કાયદેસરના હક વગર અને આવી જમીનોનો ગેરકાયદેસર રીતે કબજો મેળવવાના હેતુથી હોવું જોઈએ; જમીન પચાવી પાડનાર વ્યક્તિને એ હકીકતની જાણ હોવી જોઈએ કે તે ગેરકાયદેસર રીતે અને કોઈપણ કાયદેસરના હક વગર કબજામાં પ્રવેશી રહ્યો છે. જો આવા ઘટકો ગેરહાજર હોય, તો તે જમીન પચાવી પાડવાનો કેસ બનશે નહીં. [૪૯૧–બી]

૧.૨. સ્પેશિયલ કોર્ટે તેના તારણમાં એવું નોંધ્યું નથી કે અપીલકર્તાએ ખોટો પાવર ઓફ એટર્ની બનાવીને બનાવટી દસ્તાવેજો બનાવ્યા હતા. આવા કોઈપણ તારણના અભાવે એ બાબતની તપાસ કરી શકાય કે અપીલકર્તા દ્વારા કાયદેસરના હક વગર કબજો લેવો એ કઈ હદ સુધી "ગેરકાયદેસર રીતે કબજો મેળવવાના હેતુથી" હતો. કબજામાં પ્રવેશવા માટે કાયદેસર રીતે હકદાર ન હોવાની માત્ર હકીકત પોતાનામાં જ જમીન પચાવી પાડવાના અનુમાન તરફ દોરી જશે નહીં જ્યાં સુધી તે દ્રષ્ટિકોણને ધ્યાનમાં રાખીને ગેરકાયદેસર રીતે કબજો લેવામાં ન આવ્યો હોય. [૪૯૩–એ–બી–સી]

૧.૩. અપીલકર્તાના એ કેસ સામે નીચેની અદાલતો દ્વારા કોઈ તારણ નોંધવામાં આવ્યું નથી કે તેણે પાવર ઓફ એટર્નીના આધારે અવેજ તરીકે અમુક રકમની ચૂકવણી કરીને જમીન ખરીદી હતી. જોકે અપીલકર્તા દ્વારા રજૂ કરાયેલ કેસનો ચુકાદામાં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે છતાં કેસના આ ભાગને નકારી કાઢતું કોઈ તારણ નોંધવામાં આવ્યું નથી. [૪૯૪–એ–બી]

૧.૪. સામાવાળા નં. ૩, વેચનારે, સંબંધિત સમયે પોતે દિલ્હી, બોમ્બે અને હરિદ્વારમાં હતા અને હૈદરાબાદમાં નહોતા તેવા પોતાના કેસના સમર્થનમાં પોતાની તપાસ કરાવી નથી. જો કે, સંજોગોમાં, સ્પષ્ટપણે એવું અનુમાન કરી શકાય નહીં કે તેઓ સંબંધિત તારીખે હૈદરાબાદમાં ઉપલબ્ધ નહોતા. એકમાત્ર અન્ય સંજોગ તેના ધારકની તરફેણમાં જનરલ પાવર ઓફ એટર્નીના દસ્તાવેજની નોંધણીના સમર્થન આપનારા અને ઓળખનારા સાક્ષીઓની તપાસ ન કરવા અંગેનો છે. ચોક્કસપણે તેમની તપાસ કરી શકાઈ હોત, તેમ ન કરવું એ, જો કે, એવું ઠેરવવા માટે એટલો મજબૂત સંજોગ નથી કે અપીલકર્તા દ્વારા જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની ધારકની તરફેણમાં પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ નિષ્પાદિત કરાવવાના ઈરાદા સાથે બનાવટી દસ્તાવેજ બનાવવામાં આવ્યો હતો. બની શકે કે અપીલકર્તા પોતે છેતરાયા હોય અને તે જે પાછળથી ગાયબ થઈ ગયો તેણે અપીલકર્તા સમક્ષ સામાવાળા નં. ૩ ના જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની ધારક હોવાની ખોટી રજૂઆત કરી હોય અને તે આધારે વેચાણ દસ્તાવેજ નિષ્પાદિત

કર્યો હોય. પરંતુ તેનો અર્થ એવો નથી કે અપીલકર્તા જ્યારે જમીન પર કબજામાં પ્રવેશ્યા ત્યારે તેઓ વાકેફ હતા કે તેના કથિત ધારકની તરફેણમાં પાવર ઓફ એટર્ની વાસ્તવમાં અસ્તિત્વમાં છે કે નહીં અને તે આધારે નિષ્પાદિત કરાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ તેમને કબજો લેવા માટે હકદાર બનાવતો નહોતો. [૪૯૪–સી–ડી–ઈ]

૧.૫. માત્ર કબજો મેળવવા માટે હકદાર ન હોવું એ જ કોઈ વ્યક્તિ જમીન પચાવી પાડનાર ગણાશે તેવું ઠેરવવા માટે પૂરતું નહોતું જ્યાં સુધી ગેરકાયદેસર રીતે કબજામાં પ્રવેશવાના ઈરાદા સાથે કબજો લેવામાં ન આવ્યો હોય. આવો ઈરાદો એ હકીકતથી દૂર થઈ જાય છે કે અપીલકર્તાએ અખબારોમાં પ્રસ્તાવિત વ્યવહાર સામે વાંધા મંગાવતી નોટિસ પ્રકાશિત કરી હતી. જો અપીલકર્તા પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ નિષ્પાદિત કરાવવાના ઈરાદા સાથે તેના ધારકની તરફેણમાં જનરલ પાવર ઓફ એટર્નીનો બનાવટી દસ્તાવેજ બનાવવા માટે જવાબદાર હોત, તો તે અખબારોમાં પ્રકાશન દ્વારા વાંધો મંગાવનાર છેલ્લી વ્યક્તિ હોત. સ્પેશિયલ કોર્ટે એવું કોઈ તારણ નોંધ્યું નથી કે આવું કોઈ પ્રકાશન કરવામાં આવ્યું ન હતું. [૪૯૪–એફ–જી–એચ]

૨.૧. જનરલ પાવર ઓફ એટર્નીનો ધારક ઢોંગી હોઈ શકે છે, અથવા સામાવાળા નં. ૩ નો વાસ્તવિક વ્યક્તિ કે અસલ પાવર ઓફ એટર્ની ધારક ન પણ હોઈ શકે, પરંતુ અપીલકર્તાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજના નિષ્પાદન સમયે તેના પર આવું કોઈ જ્ઞાન આરોપિત કરવા માટે રેકોર્ડ પર ન તો આવું કોઈ તારણ છે કે ન તો કોઈ હકીકતો કે સંજોગો છે. અધિનિયમની જોગવાઈઓ આવા કેસોને આવરી લેશે નહીં, સિવાય કે કબજા માટે હકદાર ન હોવાની હકીકત સાથે, વ્યક્તિ ગેરકાયદેસર કબજો મેળવવાના હેતુથી કબજામાં પ્રવેશે છે. [૪૯૪–એચ; ૪૯૫–એ–બી]

૨.૨. કબજા માટે કાયદેસર રીતે હકદાર ન હોવાની માત્ર હકીકત "જમીન પચાવી પાડવા" ની વ્યાખ્યાના ઘટકોને પૂર્ણ કરતી નથી. હાઈકોર્ટે અન્ય હકીકતો અને સંજોગો અને સંકળાયેલા પ્રશ્ન તરફ ધ્યાન આપ્યા વિના માત્ર સ્પેશિયલ કોર્ટ દ્વારા જે ચર્ચા કરવામાં આવી છે તેનું સંક્ષિપ્તમાં પુનરાવર્તન કર્યું છે. તેથી, સ્પેશિયલ કોર્ટ અને હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા હુકમો ટકાવી શકાય તેવા નથી અને રદ કરવામાં આવે છે અને સામાવાળા નં. ૩ દ્વારા તેમના કથિત જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની ધારક મારફતે સ્પેશિયલ કોર્ટમાં દાખલ કરવામાં આવેલો દાવો ફગાવી દેવામાં આવે છે. દાવો કરેલી મિલકતનો કબજો અપીલકર્તાને પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે. [૪૯૫–સી–ડી–ઈ]

સિવિલ એપેલેટ અધિકારક્ષેત્ર : ૧૯૯૭ ની સિવિલ અપીલ નં. ૧૭૬૮.

ડબલ્યુ.પી. નં. ૮૧૬૫/૧૯૯૬ માં હૈદરાબાદ ખાતે આંધ્ર પ્રદેશ હાઈકોર્ટના તા. ૧૬.૭.૯૬ ના ચુકાદા અને હુકમ સામે.

અપીલકર્તા તરફથી અમલાન કુમાર ઘોષ.

સામાવાળાઓ તરફથી જી. રામકૃષ્ણ પ્રસાદ અને મોહમ્મદ વસાય ખાન.

કોર્ટનો ચુકાદો નીચે મુજબ આપવામાં આવેલ :

બ્રિજેશ કુમાર, ન્યાયમૂર્તિ : આંધ્ર પ્રદેશ લેન્ડ ગ્રેબિંગ (પ્રોહિબિશન) એક્ટ, ૧૯૮૨ (ટૂંકમાં 'અધિનિયમ') હેઠળ સ્પેશિયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા ચુકાદા અને હુકમને બહાલ રાખતા આંધ્ર પ્રદેશ હાઈકોર્ટના ચુકાદાને પડકારવામાં આવ્યો છે, જેમાં અપીલકર્તાને અહીંના સામાવાળા નં. ૩ ડો. ગુરુ

ભાગવતુલ રામકૃષ્ણ રાવને જમીનનો કબજો સોંપવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો.

પક્ષકારો વચ્ચેના વિવાદ તરફ દોરી જતી સંબંધિત હકીકતો એવી છે કે અપીલકર્તાના જણાવ્યા મુજબ તેમણે સામાવાળા નં. ૩ વતી તેમના જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની ધારક એસ. પ્રભાકર રાવ દ્વારા નિષ્પાદિત તા. ૫.૨.૧૯૯૪ ના નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા વિવાદિત જમીન ખરીદી હતી. તેમને માર્ચ, ૧૯૯૪ ના મહિનામાં જમીન પર બાંધકામ માટે યોગ્ય સત્તાવાળાઓ દ્વારા પરમિટ આપવામાં આવી હતી ત્યારબાદ અપીલકર્તાએ બાંધકામ શરૂ કર્યું હતું અને થાંભલા વગેરે પહેલેથી જ ઉભા કરી દીધા હતા ત્યારે તિરુપતૈયા કે જેમણે સામાવાળા નં. ૩ ના જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની ધારક હોવાનો દાવો કર્યો હતો તેમના દ્વારા વાંધો ઉઠાવવામાં આવ્યો હતો. તિરુપતૈયાનો કેસ એવો હતો કે એસ. પ્રભાકર રાવ સહિત અન્ય કોઈને પણ આ મિલકત ટ્રાન્સફર કરવાનો કોઈ અધિકાર નથી. જો કે, વિવાદિત જમીન પર અપીલકર્તા દ્વારા હાથ ધરવામાં આવેલા બાંધકામમાં અવરોધ ઊભો કરવામાં આવી રહ્યો હોવાથી, તેમણે ૨૮.૩.૧૯૯૪ ના રોજ મનાઈહુકમ માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો. અપીલકર્તાની તરફેણમાં વચગાળાનો મનાઈહુકમ મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો. જો કે, પાછળથી તિરુપતૈયાએ પણ જમીન પર કબજો મેળવવા માટે સામાવાળા નં. ૩ તરફથી ૨૯.૬.૧૯૯૪ ના રોજ દાવો દાખલ કર્યો હતો. ૨૯.૬.૧૯૯૪ ના રોજ

યથાસ્થિતિ જાળવવાનો હુકમ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો અને આખરે તા. ૨૦.૧૦.૧૯૯૪ ના ચુકાદા અને હુકમ દ્વારા બંને દાવાઓનો નિર્ણય કરવામાં આવ્યો હતો જેમાં અપીલકર્તાની તરફેણમાં મંજૂર કરાયેલા મનાઈહુકમની પુષ્ટિ કરવામાં આવી હતી અને સામાવાળા નં. ૩ નો દાવો ફગાવી દેવામાં આવ્યો હતો.

કબજાના પ્રશ્નના સંબંધમાં, સિવિલ કોર્ટ સમક્ષ રજૂ કરાયેલા તમામ પુરાવાઓ પર વિચારણા કર્યા પછી, તેણે એવું તારણ નોંધ્યું હતું કે અપીલકર્તા કબજામાં હતા અને વચગાળાનો મનાઈહુકમ મંજૂર કરવા માટેનો કેસ બનતો હતો. જો કે, જ્યાં સુધી જમીનના ટાઇટલ અને માલિકીના પ્રશ્નનો સંબંધ છે ત્યાં સુધી એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે પક્ષકારોએ તેમના વિવાદના નિર્ણય માટે સક્ષમ અદાલતનો સંપર્ક કરવાનો રહેશે કારણ કે વચગાળાના મનાઈહુકમ સિવાય અન્ય કોઈ દાદ માંગવામાં આવી ન હતી. જી. રામકૃષ્ણ રાવ દ્વારા દાખલ કરાયેલ દાવો ઓ.એસ. નં. ૩૨૨૬/૧૯૯૪ નો નિકાલ કરતી વખતે, ટ્રાયલ કોર્ટે જોયું કે માંગ્યા મુજબ યથાસ્થિતિ મંજૂર કરવાનું કોઈ કારણ નહોતું અને જ્યાં સુધી ટાઇટલના પ્રશ્નનો સંબંધ છે ત્યાં સુધી એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે ટાઇટલના સંબંધમાં તેમના વિવાદનો નિર્ણય કરવા માટે પક્ષકારો માટે યોગ્ય પગલાં લેવા અને સક્ષમ અદાલતનો સંપર્ક કરવાનો માર્ગ ખુલ્લો હતો.

ઉપર જણાવ્યા મુજબ મુકદ્દમાબાજીનો પ્રથમ રાઉન્ડ પૂરો થયા પછી, સામાવાળા નં. ૩ એ કથિત જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની ધારક પી. તિરુપતૈયા મારફતે આંધ્ર પ્રદેશ લેન્ડ ગ્રેબિંગ (પ્રોહિબિશન) એક્ટ હેઠળ સ્પેશિયલ કોર્ટ સમક્ષ એલજીસી નં. ૧૫૭/૧૯૯૪ નો દાવો દાખલ કર્યો હતો. પક્ષકારો વચ્ચેનો મુખ્ય વિવાદ એ હતો કે શું એસ. પ્રભાકર રાવ સામાવાળા નં. ૩ ના જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની ધારક હતા કે પછી સામાવાળા દ્વારા દાવો કરાયા મુજબ પી. તિરુપતૈયા હતા. અપીલકર્તાનો કેસ એવો રહ્યો છે કે તેઓ મિલકત ખરીદવામાં રસ ધરાવતા હોવાથી, તેમના સાળાના સૂચન પર, તેમણે એસ. પ્રભાકર રાવ સાથે સોદો કર્યો હતો જેમણે પોતાની જાતને સામાવાળા નં. ૩ ના જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની ધારક તરીકે રજૂ કર્યા હતા. એસ. પ્રભાકર રાવની તરફેણમાં જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની એક નોંધાયેલ દસ્તાવેજ હતો અને એસ. પ્રભાકર રાવ દ્વારા નિષ્પાદિત વેચાણ દસ્તાવેજ પણ યોગ્ય રીતે નોંધાયેલ હતો. અપીલકર્તા દ્વારા એ વાતનો ઇનકાર કરવામાં આવ્યો હતો કે તિરુપતૈયા સામાવાળા નં. ૩ ના જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની ધારક હતા.

સ્પેશિયલ કોર્ટ સમક્ષ દાખલ કરાયેલી અરજીમાં સામાવાળા નં. ૩ નો કેસ એવો હતો કે તેમણે ૧૩.૬.૧૯૭૭ ના રોજ કો–ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી પાસેથી પ્રશ્નવાળો પ્લોટ ખરીદ્યો હતો. તેમણે સદર પ્લોટ પર એક ઓરડી બનાવી હતી અને મિલકતનું રક્ષણ કરવા માટે તે ઓરડીમાં ચોકીદાર રાખ્યો હતો પરંતુ

અપીલકર્તાએ વિવાદિત મિલકત પર બળજબરીથી કબજો મેળવી લીધો હતો અને તેના પર આવેલી ચોકીદારની ઓરડી પણ તોડી પાડી હતી. એસ. પ્રભાકર રાવની તરફેણમાં જનરલ પાવર ઓફ એટર્નીના સંબંધમાં આક્ષેપ નીચે મુજબ કરવામાં આવ્યો છે : "સામાવાળાએ શ્રી એસ. પ્રભાકર રાવની તરફેણમાં ખોટો પાવર ઓફ એટર્ની બનાવીને બનાવટી દસ્તાવેજો બનાવ્યા હતા અને સામાવાળાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી કરાવી લીધો હતો અને ત્યારબાદ તા. ૫.૨.૧૯૯૪ ના દસ્તાવેજ નં. ૬૪૧/૧૯૯૪ વાળા ખોટા નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા ખરીદી કરીને મકાન બાંધકામની મંજૂરી મેળવી લીધી હતી". ઉપરોક્ત આક્ષેપો સાથે એવો દાવો કરવામાં આવ્યો હતો કે અપીલકર્તાએ મિલકત પચાવી પાડી હતી. વધુમાં એવો દાવો કરવામાં આવ્યો હતો કે સામાવાળા નં. ૩ યુ.એસ.એ. માં રહેતા હતા અને પોતાની મિલકતનું રક્ષણ કરવા માટે તિરુપતૈયાને જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની આપી હતી.

સ્પેશિયલ કોર્ટ સમક્ષ અપીલકર્તા દ્વારા રજૂ કરાયેલા જવાબમાં બનાવટી દસ્તાવેજો અને જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની બનાવવાના આક્ષેપોનો ઇનકાર કરવામાં આવ્યો છે. વધુમાં અપીલકર્તાનો કેસ એવો હતો કે તેઓ હૈદરાબાદમાં કોઈ મિલકત ખરીદવા માંગતા હોવાથી, તેમના સાળાના સૂચન પર તેમણે એસ. પ્રભાકર રાવનો સંપર્ક કર્યો હતો જેમણે પોતાની જાતને સામાવાળા નં. ૩ ના પાવર ઓફ એટર્ની ધારક તરીકે રજૂ કર્યા હતા અને તેમણે અપીલકર્તાની

તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ નિષ્પાદિત કર્યો હતો. તા. ૫.૨.૧૯૯૪ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ નિષ્પાદિત થાય તે પહેલાં અપીલકર્તાએ ૨.૯.૧૯૯૩ ના રોજ અખબારોમાં પ્રસિદ્ધ કરાવ્યું હતું કે તેઓ પ્રશ્નવાળી મિલકત ખરીદવાનો ઈરાદો ધરાવે છે અને જો કોઈને કોઈ વાંધો હોય તો તે તેમને જણાવી શકે છે. તેમને કોઈના તરફથી કોઈ વાંધો મળ્યો નહોતો ત્યારબાદ રૂ. ૧,૯૦,૦૦૦ ના અવેજની ચૂકવણી પર તેમની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ નિષ્પાદિત કરવામાં આવ્યો હતો. તેમણે યોગ્ય સત્તાવાળાઓ પાસેથી બાંધકામની પરવાનગી મેળવી હતી. અપીલકર્તાએ ૬.૯.૧૯૯૪ ના રોજ વકીલ મારફતે સામાવાળા નં. ૩ ને મિલકતની ખરીદી વિશે પણ જાણ કરી હતી. વધુમાં એવો દાવો કરવામાં આવ્યો હતો કે જ્યારે બાંધકામ ચાલુ હતું ત્યારે એક શંકરૈયા કે જેમનો પ્લોટ પડોશમાં હતો તેઓ અસામાજિક તત્વો સાથે આવ્યા હતા અને કબજા તથા બાંધકામમાં દખલ કરવાનો પ્રયાસ કર્યો હતો જેને કારણે અપીલકર્તાને મનાઈહુકમ માટે સિવિલ દાવો દાખલ કરવો પડ્યો હતો.

સામાવાળા નં. ૩ મિલકતના માલિક હતા તે હકીકત પર કોઈ વિવાદ રહ્યો નથી. વિવાદ એ હતો કે શું પ્રભાકર રાવ સામાવાળા નં. ૩ વતી વેચાણ દસ્તાવેજ નિષ્પાદિત કરવા માટે હકદાર જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની ધારક હતા કે નહીં અથવા તિરુપતૈયા જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની ધારક હતા. સ્પેશિયલ કોર્ટે અપીલકર્તાના એ કેસને માન્યો નહીં કે એસ. પ્રભાકર રાવ જનરલ પાવર ઓફ

એટર્ની ધારક હતા અને તેથી સામાવાળા નં. ૩ ને મિલકતનો કબજો સોંપવા માટે નિર્દેશો જારી કર્યા.

કેસના ગુણદોષ પર વધુ ચર્ચામાં પ્રવેશતા પહેલાં અધિનિયમની કેટલીક સંબંધિત જોગવાઈઓનું અવલોકન કરવું યોગ્ય રહેશે. અધિનિયમની કલમ ૨(ડી) "લેન્ડ ગ્રેબર" (જમીન પચાવી પાડનાર) ની વ્યાખ્યા નીચે મુજબ આપે છે :

> "'લેન્ડ ગ્રેબર' એટલે એવી વ્યક્તિ અથવા વ્યક્તિઓનો સમૂહ જે જમીન પચાવી પાડવાનું કૃત્ય કરે છે અને તેમાં એવી કોઈપણ વ્યક્તિનો સમાવેશ થાય છે જે જમીનનો ગેરકાયદેસર કબજો લેવા માટે અથવા તેના પર અનધિકૃત બાંધકામ કરવા માટે કોઈપણ વ્યક્તિને નાણાકીય સહાય પૂરી પાડે છે, અથવા જે આવી જમીનના કોઈપણ કબજેદારો પાસેથી ફોજદારી ધમકી દ્વારા ભાડું, વળતર અને અન્ય ચાર્જીસ વસૂલ કરે છે અથવા વસૂલ કરવાનો પ્રયાસ કરે છે; અથવા જે ઉપરોક્ત કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં દુષ્પ્રેરણ કરે છે; અને તેમાં હિત ધરાવતા ઉત્તરાધિકારીઓનો પણ સમાવેશ થાય છે;"

કલમ ૨(ઇ) "લેન્ડ ગ્રેબિંગ" (જમીન પચાવી પાડવી) શબ્દપ્રયોગની વ્યાખ્યા આપે છે, જે નીચે મુજબ વંચાય છે :

"'લેન્ડ ગ્રેબિંગ' એટલે કોઈપણ કાયદેસરના હક વગર અને આવી જમીનોનો ગેરકાયદેસર રીતે કબજો મેળવવાના હેતુથી અથવા આવી જમીનોના સંદર્ભમાં ગેરકાયદેસર ભાડૂઆત અથવા ભાડાપટ્ટા અને લાઇસન્સ કરારો અથવા અન્ય કોઈપણ ગેરકાયદેસર કરારો કરવા અથવા ઊભા કરવાના હેતુથી અથવા વેચાણ કે ભાડે આપવા માટે તેના પર અનધિકૃત બાંધકામો કરવાના હેતુથી, અથવા બાંધકામ માટે, અથવા અનધિકૃત બાંધકામોના ઉપયોગ અને ભોગવટા માટે કોઈપણ વ્યક્તિને ભાડે અથવા ભાડાપટ્ટા અને લાઇસન્સના આધારે આવી જમીન આપવાના હેતુથી વ્યક્તિ અથવા વ્યક્તિઓના સમૂહ દ્વારા કોઈપણ જમીન (ભલે તે સરકારની હોય, સ્થાનિક સત્તામંડળની હોય, ધાર્મિક કે ધર્માદા સંસ્થા અથવા વકફ સહિતની એન્ડોવમેન્ટની હોય, અથવા અન્ય કોઈપણ ખાનગી વ્યક્તિની હોય) પચાવી પાડવાની દરેક પ્રવૃત્તિ; અને 'જમીન પચાવી પાડવી' શબ્દપ્રયોગનું અર્થઘટન તે મુજબ કરવામાં આવશે."

(ભારપૂર્વક જણાવેલ)

"લેન્ડ ગ્રેબર" અને "લેન્ડ ગ્રેબિંગ" શબ્દસમૂહોની વ્યાખ્યાઓના વાંચન પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે કોઈપણ જમીન પચાવી પાડવાનું કૃત્ય કોઈપણ કાયદેસરના હક વગર અને આવી જમીનોનો ગેરકાયદેસર રીતે કબજો મેળવવાના હેતુથી હોવું જોઈએ. એટલે કે જમીન પચાવી પાડનારને એ હકીકતની જાણ હોવી જોઈએ કે તે ગેરકાયદેસર રીતે અને કોઈપણ કાયદેસરના હક વગર કબજામાં પ્રવેશી રહ્યો છે. જો ઉપર દર્શાવ્યા મુજબના આવા ઘટકો ગેરહાજર હોય, તો અમારા મતે, તે જમીન પચાવી પાડવાનો કેસ બનશે નહીં.

પક્ષકારો વચ્ચે જમીનની માલિકી અંગે કોઈ વિવાદ નથી તેવા તારણ પર આવ્યા પછી હવે આપણે પક્ષકારોના સંબંધિત કેસો સાથે કામ કરતા સ્પેશિયલ કોર્ટના ચુકાદાનું પરીક્ષણ કરી શકીએ છીએ. એટલે કે તે સામાવાળા નં. ૩ ની હતી. સ્પેશિયલ કોર્ટે બંને પક્ષો દ્વારા રજૂ કરાયેલા મૌખિક પુરાવાઓની ચર્ચા કરી. તેણે જોયું કે અપીલકર્તા પ્રભાકર રાવને રજૂ કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા, જેમણે સામાવાળા નં. ૩ ના પાવર ઓફ એટર્ની ધારક તરીકે વેચાણ દસ્તાવેજ નિષ્પાદિત કર્યો હતો. તેણે પ્રભાકર રાવને શોધી કાઢવા માટે અપીલકર્તા દ્વારા કરવામાં આવેલા પ્રયાસો વિશે પણ ચર્ચા કરી છે કારણ કે અપીલકર્તાના જણાવ્યા મુજબ તેમણે પ્રભાકર રાવનો સંપર્ક કરવા માટે તેમના શ્રેષ્ઠ પ્રયાસો

કર્યા હતા અને તેમને આપવામાં આવેલા સરનામે પણ ગયા હતા પરંતુ એવું જાણવા મળ્યું હતું કે પ્રભાકર રાવ તે સરનામે પણ ઉપલબ્ધ નહોતા. તેઓ શોધી શકાય તેમ ન હોવાથી અપીલકર્તા દ્વારા તેમને રજૂ કરી શકાયા નહીં. ત્યારબાદ સ્પેશિયલ કોર્ટે એ હકીકત ધ્યાનમાં લીધી કે પ્રભાકર રાવની તરફેણમાં નિષ્પાદિત કરાયેલ કહેવાતો પાવર ઓફ એટર્ની ફાઇલ કરવામાં આવ્યો ન હતો પરંતુ સબ–રજિસ્ટ્રાર કચેરીમાંથી પી.ડબલ્યુ. ૫ મારફતે પાવર ઓફ એટર્નીના દસ્તાવેજનો નોંધણીનો ઉતારો રજૂ કરવામાં આવ્યો હતો. સ્પેશિયલ કોર્ટે જોયું કે સામાવાળા નં. ૩ નું નામ "ગુરુ ભાગવતુલ રામકૃષ્ણ રાવ" છે પરંતુ સબ–રજિસ્ટ્રારની કચેરીમાંથી મંગાવવામાં આવેલા નોંધણીના ઉતારામાં દર્શાવવામાં આવ્યું હતું કે દસ્તાવેજ પર "બી. રામકૃષ્ણ રાવ" તરીકે સહી કરવામાં આવી હતી. "ગુરુ" શબ્દ ત્યાં નહોતો; કે પૂરું નામ પણ નહોતું. "ભાગવતુલ" શબ્દને બદલે રામકૃષ્ણ રાવની આગળ માત્ર "બી" અક્ષર દર્શાવવામાં આવ્યો હતો. એવું પણ જોવામાં આવ્યું છે કે દસ્તાવેજ પર ઓળખ આપનારા સાક્ષીઓના નામનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો પરંતુ તેમની તપાસ કરવામાં આવી નથી. ઉપરોક્તની સામે કોર્ટે જોયું કે સામાવાળા નં. ૩ એ એસ. પ્રભાકર રાવની તરફેણમાં કોઈપણ જનરલ પાવર ઓફ એટર્નીના નિષ્પાદનનો ઇનકાર કરવા માટે પોતાની જાતની તપાસ કરાવી હતી (જે હકીકત ખોટી જણાય છે). કોર્ટે એ સંજોગોને પણ ધ્યાનમાં લીધા કે ૫.૧.૧૯૯૪ ના રોજ સામાવાળા નં. ૩ હૈદરાબાદમાં નહોતા પરંતુ અપીલકર્તાએ એ દર્શાવવા માટે દસ્તાવેજી પુરાવા રજૂ કર્યા કે સામાવાળા

નં. ૩ અમેરિકાથી ભારત આવ્યા હતા અને સંબંધિત સમયગાળા દરમિયાન અહીં હતા. જોકે સામાવાળા નં. ૩ ના જણાવ્યા મુજબ તેઓ બોમ્બે, દિલ્હી અને હરિદ્વાર વગેરેમાં હતા પરંતુ હૈદરાબાદમાં નહોતા. ત્યારબાદ કોર્ટ સામાવાળા નં. ૩ દ્વારા અપીલકર્તાના વકીલને તા. ૬.૯.૧૯૯૪ ના પત્રના જવાબમાં મોકલવામાં આવેલા પત્રની નોંધ લે છે જેમાં જણાવાયું હતું કે સામાવાળા નં. ૩ એ એસ. પ્રભાકર રાવની તરફેણમાં કોઈ પાવર ઓફ એટર્ની નિષ્પાદિત કરી નહોતી. ઉપરોક્ત હકીકતો અને સંજોગોના આધારે સ્પેશિયલ કોર્ટે નીચે મુજબનું તારણ નોંધ્યું હતું :

> "આમ રેકોર્ડ પર ઉપલબ્ધ સામગ્રી પરથી, જોકે અરજદારની તપાસ કરવામાં આવી નથી, અમારો સ્પષ્ટ અભિપ્રાય છે કે આંક એક્સ–૧ નો મૂળ દસ્તાવેજ અરજદાર દ્વારા નિષ્પાદિત કરવામાં આવ્યો ન હતો અને પરિણામે આંક બી૧ હેઠળ સામાવાળાને શિડ્યુલ મિલકતનું કોઈ ટાઇટલ મળતું નથી."

આખરે, સ્પેશિયલ કોર્ટ દ્વારા નોંધવામાં આવેલું તારણ ચુકાદાના ફકરા ૨૧ માં જોવા મળે છે, જે નીચે મુજબ વંચાય છે :

"આમ, અમારા ઉપરોક્ત અવલોકનોને ધ્યાનમાં રાખીને, અમે મુદ્દા નં. ૧ હેઠળ તારણ કાઢીએ છીએ કે અરજદાર શિડ્યુલ મિલકતના માલિક છે. જેમ કે અમે પહેલેથી જ અવલોકન કર્યું છે કે, અરજદારે એસ. પ્રભાકર રાવને અધિકૃત કર્યા નથી કે જેમણે આંક બી૧ નિષ્પાદિત કર્યો હોવાનું કહેવાય છે અને પરિણામે આંક બી૧ હેઠળ આર.ડબલ્યુ. ૧ ને શિડ્યુલ મિલકતનું કોઈ ટાઇટલ મળતું નથી અને તેથી આ એવો કેસ છે જ્યાં સામાવાળો 'કાયદેસરના હક' વગર શિડ્યુલ મિલકતના કબજામાં છે. આથી અમે મુદ્દા નં. ૨ હેઠળ તારણ કાઢીએ છીએ કે સામાવાળો અધિનિયમની કલમ ૨(ઇ) સાથે વંચાતા કલમ ૨(ડી) ના અર્થમાં લેન્ડ–ગ્રેબર (જમીન પચાવી પાડનાર) છે."

આમ, તારણો એવા છે કે સામાવાળા નં. ૩ મિલકતના માલિક છે જેમણે વેચાણ દસ્તાવેજ નિષ્પાદિત કરવા માટે એસ. પ્રભાકર રાવને અધિકૃત કર્યા નહોતા. આમ કાયદેસરના હક વગર મિલકતનો કબજો ધરાવતા અપીલકર્તાને કોઈ ટાઇટલ પસાર થતું નથી. તેથી, અપીલકર્તા અધિનિયમની કલમ ૨(ઇ) સાથે વંચાતા કલમ ૨(ડી) ના અર્થમાં "લેન્ડ ગ્રેબર" (જમીન પચાવી પાડનાર) છે.

સૌપ્રથમ નોંધવા જેવી બાબત એ છે કે આ ચુકાદાના અગાઉના ભાગમાં ટાંક્યા મુજબ અરજીમાં સામાવાળા નં. ૩ નો કેસ જે રીતે રજૂ કરવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો હતો તે એ હતો કે અપીલકર્તાએ પ્રભાકર રાવની તરફેણમાં ખોટો પાવર ઓફ એટર્ની બનાવીને બનાવટી દસ્તાવેજો બનાવ્યા હતા અને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી કરાવી લીધો હતો અને તે વેચાણ દસ્તાવેજ પણ બનાવટી હતો. પરંતુ સ્પેશિયલ કોર્ટ દ્વારા એવું કોઈ તારણ નોંધાયેલું અમને જણાતું નથી કે જેમાં એવું કહેવાયું હોય કે અપીલકર્તાએ ખોટો પાવર ઓફ એટર્ની બનાવીને બનાવટી દસ્તાવેજ બનાવ્યો હતો. આવા કોઈપણ તારણના અભાવે એ બાબતની તપાસ કરી શકાય કે અપીલકર્તા દ્વારા કાયદેસરના હક વગર કબજો લેવો એ કઈ હદ સુધી "ગેરકાયદેસર રીતે કબજો મેળવવાના હેતુથી" હતો. કબજામાં પ્રવેશવા માટે કાયદેસર રીતે હકદાર ન હોવાની માત્ર હકીકત પોતાનામાં જ જમીન પચાવી પાડવાના અનુમાન તરફ દોરી જશે નહીં જ્યાં સુધી તે દ્રષ્ટિકોણને ધ્યાનમાં રાખીને ગેરકાયદેસર રીતે કબજો લેવામાં ન આવ્યો હોય. તે જમીન પચાવી પાડવાનું એક આવશ્યક ઘટક છે એટલે કે કબજો લેનાર વ્યક્તિને એ વાતની જાણ હોવી જોઈએ કે તે કબજો લેતી વખતે ગેરકાયદેસર રીતે કાર્ય કરી રહ્યો છે.

અપીલકર્તાનો કેસ એવો છે કે વેચાણ દસ્તાવેજ નિષ્પાદિત થાય તે પહેલાં તેમણે ૨.૯.૧૯૯૩ ના રોજ પ્રસ્તાવિત વ્યવહાર સામે વાંધાઓ મંગાવતી નોટિસ

અખબારોમાં પ્રકાશિત કરી હતી. કોઈ વાંધા મળ્યા નહોતા, જોકે તે બાબત મહત્વહીન રહેશે કારણ કે મહત્વની હકીકત એ છે કે જો અપીલકર્તા ગેરકાયદેસર રીતે કબજો મેળવવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોત અને એસ. પ્રભાકર રાવની તરફેણમાં ખોટો પાવર ઓફ એટર્ની મેળવ્યો હોત અથવા બનાવ્યો હોત, તો તેઓ આવી કોઈ નોટિસ પ્રકાશિત કરનાર છેલ્લી વ્યક્તિ હોત. આ મહત્વપૂર્ણ અને આવશ્યક હકીકતની નોંધ લેવાનું સંપૂર્ણપણે ચૂકી જવાયું છે, જોકે ચુકાદામાં તેનો માત્ર ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે. અમને ફરીથી જણાય છે કે મૂળ પાવર ઓફ એટર્ની ફાઇલ કરવામાં આવ્યો ન હતો તેવી ટીકા પણ વ્યાજબી નથી. અપીલકર્તા પાસેથી અન્ય વ્યક્તિની તરફેણમાં નિષ્પાદિત જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની પોતાના કબજામાં રાખવાની અપેક્ષા રાખી શકાય નહીં. હજુ એક અન્ય પરિબળ કે જેના પર સ્પેશિયલ કોર્ટ તેમજ હાઇકોર્ટ દ્વારા વધુ પડતો ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે તે એ છે કે ગુરુ ભાગવતુલ રામકૃષ્ણ રાવને બદલે સબ–રજિસ્ટ્રારના રજિસ્ટરના ઉતારામાં દર્શાવવામાં આવ્યું છે કે દસ્તાવેજ પર "બી. રામકૃષ્ણ રાવ" તરીકે સહી કરવામાં આવી હતી. સહી કરતી વખતે, ઘણીવાર એવું જોવા મળે છે કે પૂરું નામ લખવાને બદલે નામો ટૂંકા કરવા માટે મૂળાક્ષરોનો ઉપયોગ કરવામાં આવે છે. "ભાગવતુલ" ની જગ્યાએ જો માત્ર "બી" લખવામાં આવે તો તેનાથી ભાગ્યે જ કોઈ શંકા ઊભી થશે, તેવી જ રીતે, જો સહી પહેલાં "ડો. ગુરુ" લગાવવામાં ન આવે તો પણ. કોઈ વ્યક્તિ પોતાના નામ "ડો. ગુરુ ભાગવતુલ રામકૃષ્ણ રાવ" તરીકેની સહી "બી. રામકૃષ્ણ રાવ" તરીકે કરી શકે છે.

તેનાથી સહીની અસલિયત વિશે અનિવાર્યપણે કોઈ શંકા ઊભી થશે નહીં. હજુ બીજી ટીકા એસ. પ્રભાકર રાવને રજૂ ન કરવા વિશેની છે. એ જોઈ શકાય છે કે અપીલકર્તા દ્વારા એ દર્શાવવા માટે પુરાવા રજૂ કરવામાં આવ્યા હતા કે તેમણે એસ. પ્રભાકર રાવના સાચા ઠેકાણાને શોધી કાઢવા અને જાણવાના પ્રયાસો કર્યા હતા અને વાસ્તવમાં તેઓ તે સ્થળોએ ગયા હતા પરંતુ એવું જાણવા મળ્યું હતું કે એસ. પ્રભાકર રાવ ત્યાં રહેતા નહોતા. તેઓ કદાચ અન્ય સ્થળે જતા રહ્યા હોય અથવા ખોટું સરનામું આપ્યું હોય. હજુ એક બીજું પરિબળ જે નોંધવા યોગ્ય છે તે એ છે કે અપીલકર્તાના એ કેસ સામે કોઈ તારણ નોંધવામાં આવ્યું નથી કે તેમણે પાવર ઓફ એટર્નીના આધારે રૂ. ૧,૯૦,૦૦૦ ના અવેજની ચૂકવણી કરીને જમીન ખરીદી હતી. અપીલકર્તા દ્વારા રજૂ કરાયેલ કેસનો જોકે ચુકાદામાં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે છતાં કેસના આ ભાગને નકારી કાઢતું કોઈ તારણ નોંધવામાં આવ્યું નથી. ફરીથી જ્યાં સુધી સામાવાળા નં. ૩ ના એ કેસનો સંબંધ છે કે તેઓ ૫.૧.૧૯૯૪ ના રોજ હૈદરાબાદમાં નહોતા, તો સ્વીકૃતપણે, સામાવાળા નં. ૩ ૫.૧.૧૯૯૪ સહિત તે સમયગાળા દરમિયાન ભારતમાં હતા અને તેમના કેસ મુજબ તેઓ સદર સમયગાળા દરમિયાન દિલ્હી, બોમ્બે અને હરિદ્વારમાં રહ્યા હતા. સામાવાળા નં. ૩ એ પોતાના કેસના સમર્થનમાં પોતાની તપાસ કરાવી નથી. ઉપરોક્ત સંજોગોમાં સ્પષ્ટપણે એવું અનુમાન કરી શકાય નહીં કે તેઓ સંબંધિત તારીખે હૈદરાબાદમાં નહોતા. એકમાત્ર અન્ય સંજોગ એસ. પ્રભાકર રાવની તરફેણમાં જનરલ પાવર ઓફ એટર્નીના દસ્તાવેજની નોંધણીના સમર્થન

આપનારા અને ઓળખનારા સાક્ષીઓની તપાસ ન કરવા અંગેનો છે. ચોક્કસપણે તેમની તપાસ કરી શકાઈ હોત, તેમ ન કરવું એ, જો કે, એવું ઠેરવવા માટે એટલો મજબૂત સંજોગ નથી કે અપીલકર્તા દ્વારા પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ નિષ્પાદિત કરાવવાના ઈરાદા સાથે એસ. પ્રભાકર રાવની તરફેણમાં ખોટો દસ્તાવેજ બનાવવામાં આવ્યો હતો. બની શકે કે અપીલકર્તા પોતે છેતરાયા હોય અને એસ. પ્રભાકર રાવ જે પાછળથી ગાયબ થઈ ગયા તેમણે અપીલકર્તા સમક્ષ સામાવાળા નં. ૩ ના જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની ધારક હોવાની ખોટી રજૂઆત કરી હોય અને તે આધારે વેચાણ દસ્તાવેજ નિષ્પાદિત કર્યો હોય. પરંતુ તેનો અર્થ એવો નથી કે અપીલકર્તા જ્યારે જમીન પર કબજામાં પ્રવેશ્યા ત્યારે તેઓ વાકેફ હતા કે પાવર ઓફ એટર્ની વાસ્તવમાં એસ. પ્રભાકર રાવની તરફેણમાં અસ્તિત્વ ધરાવે છે કે નહીં અને તે આધારે નિષ્પાદિત કરાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ તેમને કબજો લેવા માટે હકદાર બનાવતો નહોતો. અગાઉ અવલોકન કર્યા મુજબ; માત્ર કબજો મેળવવા માટે હકદાર ન હોવું એ જ કોઈ વ્યક્તિ જમીન પચાવી પાડનાર ગણાશે તેવું ઠેરવવા માટે પૂરતું નહોતું જ્યાં સુધી ગેરકાયદેસર રીતે કબજામાં પ્રવેશવાના ઈરાદા સાથે કબજો લેવામાં ન આવ્યો હોય. વધુમાં આવો ઈરાદો એ હકીકતથી દૂર થઈ જાય છે કે અપીલકર્તાએ અખબારોમાં પ્રસ્તાવિત વ્યવહાર સામે વાંધાઓ મંગાવતી નોટિસ પ્રકાશિત કરી હતી. સ્પેશિયલ કોર્ટે આ હકીકતનો ઉલ્લેખ કરવા સિવાય તેને યોગ્ય મહત્વ આપ્યું નથી. જો અપીલકર્તા અગાઉ અવલોકન કર્યા મુજબ પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ નિષ્પાદિત

કરાવવાના ઈરાદા સાથે એસ. પ્રભાકર રાવની તરફેણમાં જનરલ પાવર ઓફ એટર્નીનો બનાવટી દસ્તાવેજ બનાવવા માટે જવાબદાર હોત, તો તેઓ અખબારોમાં પ્રકાશન દ્વારા વાંધો મંગાવનાર છેલ્લી વ્યક્તિ હોત. સ્પેશિયલ કોર્ટે એવું કોઈ તારણ નોંધ્યું નથી કે આવું કોઈ પ્રકાશન કરવામાં આવ્યું ન હતું. એસ. પ્રભાકર રાવ ઢોંગી હોઈ શકે છે, અથવા સામાવાળા નં. ૩ ના અસલ વ્યક્તિ કે અસલ પાવર ઓફ એટર્ની ધારક ન પણ હોઈ શકે, પરંતુ અપીલકર્તાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજના નિષ્પાદન સમયે તેમના પર આવું કોઈ જ્ઞાન આરોપિત કરવા માટે રેકોર્ડ પર ન તો આવું કોઈ તારણ છે કે ન તો કોઈ હકીકતો કે સંજોગો છે. અધિનિયમની જોગવાઈઓ આવા કેસોને આવરી લેશે નહીં, સિવાય કે કબજા માટે હકદાર ન હોવાની હકીકત સાથે વ્યક્તિ ગેરકાયદેસર કબજો મેળવવાના હેતુથી કબજામાં પ્રવેશે છે. જ્યાં ગેરકાયદેસર કબજો લેવાનો આવો દ્રષ્ટિકોણ ખૂટે છે અથવા ગેરહાજર છે ત્યાં વ્યક્તિ "લેન્ડ ગ્રેબર" (જમીન પચાવી પાડનાર) શબ્દપ્રયોગ અથવા શબ્દસમૂહની વ્યાખ્યા હેઠળ આવરી લેવાશે નહીં. અગાઉ દર્શાવ્યા મુજબ, આવા ઈરાદાને દર્શાવતી હકીકતો જોકે રજૂ કરવામાં આવી છે, પરંતુ આવું કોઈ તારણ નોંધવામાં આવ્યું નથી. કબજા માટે કાયદેસર રીતે હકદાર ન હોવાની માત્ર હકીકત "લેન્ડ ગ્રેબર" અને "લેન્ડ ગ્રેબિંગ" ની વ્યાખ્યાના ઘટકોને પૂર્ણ કરતી નથી. હાઇકોર્ટે, અમને જણાય છે કે, અન્ય હકીકતો અને સંજોગો અને ઉપર ચર્ચા કર્યા મુજબ સંકળાયેલા પ્રશ્ન તરફ ધ્યાન આપ્યા વિના માત્ર સ્પેશિયલ કોર્ટ દ્વારા જે ચર્ચા કરવામાં આવી છે તેનું સંક્ષિપ્તમાં પુનરાવર્તન

કર્યું છે. તેથી, સ્પેશિયલ કોર્ટ અને હાઇકોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા હુકમો ટકાવી શકાય તેવા નથી.

પરિણામે, અપીલ મંજૂર કરવામાં આવે છે અને હાઇકોર્ટ તથા સ્પેશિયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા ચુકાદા અને હુકમો રદ કરવામાં આવે છે અને એ.પી. લેન્ડ ગ્રેબિંગ (પ્રોહિબિશન) એક્ટ હેઠળ સ્પેશિયલ કોર્ટમાં સામાવાળા નં. ૩ દ્વારા તેમના કથિત જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની ધારક તિરુપતૈયા મારફતે દાખલ કરવામાં આવેલો દાવો ફગાવી દેવામાં આવે છે. દાવો કરેલી મિલકતનો કબજો અહીંના અપીલકર્તાને તુરંત પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે.

ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ નથી.

એસ.કે.એસ.

અપીલ મંજૂર કરવામાં આવે છે.

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.