

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.

=====

અનંગા બિજોય મિત્રા

વી.

ટાટા આયરન એન્ડ સ્ટીલ કંપની, લિમિટેડ.

(બી. પી. સિન્હા, સી. જે., પી. બી. ગજેન્દ્રગડકર, કે. એન. વાંચુ, કે. સી. દાસ
ગુપ્તા અને જે. સી. શાહ, જે. જે.)

જમીનની મુદત-લીઝ-લીઝ માટેની અરજી મંજૂર લીઝના હેતુની પુષ્ટિ લીઝ માટેની અરજીની શરતો પર ધ્યાન આપવું-કૃષિ ભાડૂતની વ્યાખ્યા-ઘર નિર્માણના નિયમોનું પાલન કરવા માટે માસિક ભાડૂત ઉપક્રમ-રાયત નહીં-ખાલી કરાવવા માટે જવાબદાર-છોટાનાગપુર ભાડૂત કાયદો, ૧૯૦૮ (બેન. ૧૯૦૮ની કલમ ૬), કલમ ૪ (૨), ૬.

વર્તમાન અપીલકર્તાના હિતમાં પૂર્વગામીએ જમશેદપુર સ્થિત વિવાદના વિષયના સમાધાન માટે પ્રતિવાદીઓના જમીન અધિકારીને અરજી કરી હતી.આ જમીન તેમને દર મહિને ભાડૂત તરીકે ભાડે આપવામાં આવતી હતી. ૧/- દર મહિને.લીઝ બનાવતા કોઈ દસ્તાવેજ નહોતા.સમાધાન માટેની અરજીમાં એવો દાવો કરવામાં આવ્યો હતો કે અરજદાર તેને બગીચાના હેતુઓ માટે ઇચ્છતો હતો કે "તે માસિક ભાડાપટ્ટે જમીન રાખવા માટે સંમત થયો" અને તે "મકાન નિર્માણના નિયમોનું" પાલન કરશે.છોડવાની નોટિસ પછી પ્રતિવાદીઓ કે જેઓ પ્લોટના માલિકો છે તેમણે અપીલકર્તાને બહાર કાઢવા અને ભાડાની બાકી રકમ માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો.બચાવ પક્ષ એ હતો કે કોઈ માસિક ભાડૂત ન હતો અને ભાડાપટ્ટો કૃષિ અને બાગાયતી હેતુઓ માટે હતો અને અપીલકર્તા કૃષિ ભાડૂત હતો.૪ અને છોટાનાગપુર ગણોત્તરધારાની કલમ ૬ જેની પાસે કાર્યકાળ નિશ્ચિત છે.ટ્રાયલ કોર્ટે દલીલને સમર્થન આપ્યું હતું અને અપીલ પર ગૌણ ન્યાયાધીશે તેની પુષ્ટિ કરી હતી.તેની બીજી અપીલ પર પટણા ઉચ્ચ અદાલતે ચુકાદો આપ્યો હતો કે લીઝ કૃષિ હેતુઓ માટે નથી અને તેને ખાલી કરાવવાનો આદેશ આપ્યો હતો.હાલની અપીલ આ અદાલત દ્વારા આપવામાં આવેલી વિશેષ રજા દ્વારા છે.

આ અદાલત સમક્ષ મુખ્ય દલીલ એ હતી કે લીઝ માટેની અરજીમાં સ્પષ્ટ કરવામાં આવ્યું હતું કે જમીન "બગીચાના હેતુ" માટે હતી, તેથી અપીલકર્તા કાયદાની કલમ ૬ ના અર્થમાં રાયત હતો.

એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે, હેતુના નિવેદનને દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખિત અન્ય તથ્યો સાથે ધ્યાનમાં લેવું પડશે, એટલે કે, અરજી માસિક ભાડૂત માટે હતી અને અરજદાર મકાન નિર્માણના નિયમોનું પાલન કરવા માટે સંમત થયા હતા.આવી વિચારણા પર, તે સ્પષ્ટ હતું કે લીઝ બાગાયતી અથવા કૃષિ હેતુઓ માટે ન હતી.

દિવાની અપીલીય અધિકારક્ષેત્ર:૧૯૬૦ ની દિવાની અપીલ નંબર ૨૮૬.

૧૯૫૪ની બીજી અપીલ નંબર ૧૩૩૦માં પટના ઉચ્ચ અદાલત ના ૨૬ માર્ચ, ૧૯૫૮ના ચુકાદા અને હુકમનામાથી વિશેષ રજા દ્વારા અપીલ.

અપીલકર્તા વતી એન. સી. ચેટર્જી અને આર. સી. પ્રસાદ.

પ્રતિવાદી નંબર ૧ માટે એસ. એન. એન્ડલી અને એસ. પી. વર્મા.

૧૯૬૨. ૯ નવેમ્બર.અદાલતનો ચુકાદો ન્યાયમુર્તીશ્રી દાસ ગુપ્તા
દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો.

આ મુકદ્દમાનો વિષય ૧૨૬૭ ચોરસ ફૂટ જમીનનો પ્લોટ
છે.જમશેદપુર શહેરમાં સાક્યી નવા આયોજન વિસ્તારમાં.૨૩ જૂન, ૧૯૩૭ના
રોજ, અબ્દુલ ગની, જેમના દ્વારા વર્તમાન અપીલકર્તા જમીનમાં રસ હોવાનો
દાવો કરે છે, તેમણે જમીનના માલિકના જમીન અધિકારી, ટાટા આયર્ન એન્ડ
સ્ટીલ કંપની લિમિટેડને જમીનના આ પ્લોટના સમાધાન માટે અરજી કરી હતી.
અરજીને મંજૂરી આપવામાં આવી હતી અને જમીન અબ્દુલ ગનીને ભાડૂત તરીકે
દર મહિને રૂ. ૧/- દર મહિને.જે દાવામાંથી આ અપીલ ઉભી થઈ છે તે
૧૯૪૯માં ભાડૂતને બહાર કાઢવા માટે લાવવામાં આવ્યો હતો, જેમાં ભાડૂતને
પરિસરમાંથી બહાર નીકળવાની નોટિસ દ્વારા ભાડૂત નક્કી કરવામાં આવ્યો
હતો.દર મહિને ૧/- રૂપિયાના ભાડાની બાકી રકમ માટે પણ પ્રાર્થના કરવામાં
આવી હતી.

અબ્દુલ ગનીનો બચાવ એ હતો કે તેઓ એક ખેડૂત ભાડૂત હતા
જેમ કે છોટાનાગપુર ટેનન્સી એક્ટ હેઠળ વિચારવામાં આવ્યો હતો અને માસિક
ભાડૂત નહોતા અને જમીન માટે કોઈ માસિક ભાડું ચૂકવવામાં આવ્યું ન હતું.એવી

પણ દલીલ કરવામાં આવી હતી કે વાર્ષિક ભાડા પર કૃષિ અને બાગાયતી હેતુઓ માટે લીઝ હોવાથી, પ્રતિવાદીએ માન્ય કબજો મેળવ્યો હતો અને તે બહાર કાઢવા માટે જવાબદાર નથી.વર્તમાન અપીલકર્તાને રૂ ૫ મે, ૧૯૫૩ના આદેશ દ્વારા પ્રતિવાદી તરીકે ઉમેરવામાં આવ્યો હતો.તેમણે એક લેખિત નિવેદન પણ દાખલ કર્યું હતું જેમાં દલીલ કરવામાં આવી હતી કે છોટાનાગપુર ટેનન્સી એક્ટની જોગવાઈઓના અમલ દ્વારા, અબ્દુલ ગનીએ કબજો મેળવ્યો હતો, કે જે હેતુ માટે અબ્દુલ ગની સાથે સમાધાન કરવામાં આવ્યું હતું તે માસિક ટેનન્સી બનાવી શક્યું ન હતું અને વાદી ખાસ કબજો મેળવવા માટે હકદાર ન હતો.

ટ્રાયલ કોર્ટ (અધિક મુન્સિફ, જમશેદપુર) એ બચાવ પક્ષની અરજ સ્વીકારી હતી કે અબ્દુલ ગનીની તરફેણમાં બનાવેલ ભાડૂત ખેતીવાડી હતી, કે અબ્દુલ ગનીએ તેમાં એક કબજેદાર રિયાતનો અધિકાર મેળવ્યો હતો અને ભાડૂત કાયદો છોટાનાગપુર ટેનન્સી એક્ટ દ્વારા સંચાલિત હોવાથી દિવાની કોર્ટ દ્વારા દાવાની સુનાવણી કરી શકાતી ન હતી.તદનુસાર, તેમણે દાવો રદ કર્યો.

અપીલ પર, ગૌણ ન્યાયાધીશ, સિંઘભૂમ, ટ્રાયલ કોર્ટના તારણો સાથે સંમત થયા હતા કે હોલિંગ કૃષિ હતું અને તેથી છોટાનાગપુર ટેનન્સી એક્ટ દ્વારા સંચાલિત હતું અને ટ્રાયલ કોર્ટના ચુકાદા અને હુકમને સમર્થન આપ્યું હતું.

જોકે પટણા ખાતેની ઉચ્ચ અદાલતે બીજી અપીલમાં તારણ કાઢ્યું હતું કે લીઝ કૃષિ અને બાગાયતી હેતુઓ માટે નહોતી અને પ્રતિવાદીએ જમીન પર કબજો કરવાનો અધિકાર મેળવ્યો હોવાનો કોઈ પ્રશ્ન જ નથી.ઉચ્ચ અદાલતે અપીલને મંજૂરી આપી, નીચેની અદાલતોના ચુકાદા અને હુકમને રદ કર્યો અને વાદીના દાવાનો ચુકાદો આપ્યો.

ઉચ્ચ અદાલતના આ નિર્ણય સામે આ અપીલ આ અદાલત દ્વારા આપવામાં આવેલી વિશેષ રજા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી છે.

અપીલના સમર્થનમાં શ્રી એન. સી. ચેટર્જી દ્વારા અમારી સમક્ષ વિનંતી કરવામાં આવી છે કે ઉચ્ચ અદાલતે એવું માનીને ભૂલ કરી છે કે લીઝ કૃષિ અથવા બાગાયતી હેતુઓ માટે નહોતી.તેઓ નિર્દેશ કરે છે કે જમીનની લીઝ માટેની અરજીમાં ભાડૂતના હેતુ તરીકે "બગીચાના હેતુ" નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે અને દલીલ કરે છે કે છોટાનાગપુર ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૬ ના અર્થમાં અબ્દુલ ગનીને રૈયત બનાવવા માટે તે પૂરતું છે. અધિનિયમની કલમ ૪ જણાવે છે કે આ અધિનિયમના હેતુ માટે ભાડૂતોના ચાર વર્ગો હશે, એટલે કે, (૧) કાર્યકાળ ધારકો, (૨) રૈયતો, (૩) અંડર રૈયતો અને (૪) મુંડેરી ખુંટ-કઢીદારો.એ સાચું છે કે અને દેખીતી રીતે, અબ્દુલ ગની વર્ગ ૧,૩ અને ૪ હેઠળ

ભાડૂત ન હતા અને તેઓ છોટા નાગપુર ટેનન્સી એક્ટના દાયરામાં આવી શકે તે માટેનો એકમાત્ર રસ્તો વર્ગ (૨) માં જણાવ્યા મુજબ "રૈયત" બનવાનો હતો."આ અધિનિયમની કલમ ૬માં "રૈયત" ની વ્યાખ્યા આ રીતે કરવામાં આવી છે કે "મુખ્યત્વે એવી વ્યક્તિ કે જેણે પોતાની જાતે અથવા પોતાના પરિવારના સભ્યો દ્વારા અથવા ભાડે રાખેલા નોકરો દ્વારા અથવા ભાગીદારોની મદદથી ખેતી કરવાના હેતુથી જમીન રાખવાનો અધિકાર મેળવ્યો હોય; અને તેમાં તે વ્યક્તિઓના હિતમાં વારસદારોનો સમાવેશ થાય છે જેમણે આવો અધિકાર મેળવ્યો હોય". કલકત્તા અને પટના ઉચ્ચ અદાલતના સંખ્યાબંધ નિર્ણયો દ્વારા નક્કી કરવામાં આવ્યું છે કે બગીચો રોપવાનો હેતુ "ખેતીના હેતુ" ની અંદર આવે છે.જો એવું લાગે કે અબ્દુલ ગનીએ બગીચો ઉગાડવાના હેતુથી વિવાદમાં જમીનની લીઝ લીધી હતી, તો તે સ્પષ્ટપણે છોટાનાગપુર ટેનન્સી એક્ટ હેઠળ રૈયત બની ગયો હતો. જ્યારે આપણી પાસે લીઝ બનાવવાનો કોઈ દસ્તાવેજ નથી, ત્યારે વર્તમાન કેસમાં, અબ્દુલ ગનીની લીઝ માટેની અરજી અને લીઝ આપવાનો મકાનમાલિકનો આદેશ છે.અરજી આ શબ્દોમાં છે:—

"હું ૧૨૬૭ ચોરસ ફૂટ જમીનના પ્લોટ માટે અરજી કરું છું.ફુટ.સાકચી બગીચાના હેતુ માટે નવું આયોજન અને પૂર્વ બાજુએ એક પગથિયું જાળવી રાખવાની પરવાનગી માટે.

હું માસિક ભાડાપટ્ટે જમીન રાખવા અને કંપનીના નિયમો અને શરતો અને મકાન નિર્માણના નિયમોનું પાલન કરવા માટે સંમત છું.હું સમયાંતરે અમલમાં રહેલા જમશેદપુર સૂચિત ક્ષેત્ર સમિતિના નિયમો અને પેટા-નિયમોનું પાલન કરવા માટે પણ સંમત છું.

મને પ્લોટ ફાળવવામાં આવે તે જલદી જ હું મારા ભાડૂતના સંદર્ભમાં તમારા દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલી સુરક્ષા ડિપોઝિટ ચૂકવવા માટે સંમત છું અને હું બાંધકામ શરૂ કરું તે પહેલાં ચીફ ટાઉન એન્જિનિયરની મંજૂરી માટે મારા સૂચિત ઘરની યોજના રજૂ કરીશ.

તેથી હું વિનંતી કરું છું કે તમે કૃપા કરીને મને તમારી સામાન્ય શરતો પર ઉપરોક્ત બસ્તીમાં જમીનનો એક પ્લોટ ફાળવો.

શ્રી ચેટર્જી "બગીચાના હેતુ માટે" શબ્દો પર ભાર મૂકે છે અને દલીલ કરે છે કે તે સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે તેનો હેતુ બગીચો ઉગાડવાનો હતો. જો કે માત્ર આ એક શબ્દસમૂહ "બગીચાના હેતુ માટે" જોવું અને બાકીના દસ્તાવેજને અવગણવું યોગ્ય રહેશે નહીં. એ નોંધવું જોઈએ કે પ્રથમ વાક્યમાં જણાવ્યું હતું કે તેઓ જમીન "બગીચાના હેતુ માટે" ઈચ્છતા હતા, અબ્દુલ ગનીએ આગામી ફરરામાં જણાવ્યું હતું કે તેઓ જમીન "માસિક ભાડાપટ્ટે" રાખવા માટે સંમત થયા હતા અને ફરીથી તેઓ કંપનીના નિયમો અને શરતોનું અને મકાન નિર્માણના નિયમોનું પાલન કરવા માટે સંમત થયા હતા. માસિક ભાડાપટ્ટે ખેતી માટે લીઝની કલ્પના કરવી મુશ્કેલ છે. તે સમજવું વધુ મુશ્કેલ છે કે શા માટે અબ્દુલ ગની "ઘર બનાવવાના નિયમોનું પાલન કરવા" માટે સંમત થશે જો તેનો હેતુ માત્ર એક બગીચો ઉગાડવાનો હતો. આ બે હકીકતો, એટલે કે, જમીન માસિક ભાડાપટ્ટે રાખવામાં આવશે અને ભાડૂત મકાન-નિર્માણના નિયમોનું પાલન કરશે, અગાઉના નિવેદન સાથે ધ્યાનમાં લેવું પડશે કે જમીન "બગીચાના હેતુ માટે" લાગુ કરવામાં આવી રહી હતી. લીઝ માટેની અરજીની શરતો, અમારા મતે, તે બતાવવા માટે પૂરતી છે કે લીઝ કૃષિ અથવા બાગાયતી હેતુ માટે નહોતી. આને ધ્યાનમાં રાખીને, જમીનનો ખરેખર ઉપયોગ કેવી રીતે કરવામાં આવ્યો તેની તપાસ કરવી બિનજરૂરી છે. જો કે એ ઉલ્લેખ કરી શકાય છે કે જો કોઈ આવા વપરાશકર્તાને શોધવા માટે પુરાવાઓની તપાસ કરે, તો તે સ્પષ્ટ થાય છે કે જમીનનો એક ભાગ કેટલાક જામફળના વૃક્ષો અને કેટલાક ફૂલો ઉગાડવા માટે

ઉપયોગમાં લેવાયો હતો, જ્યારે જમીનના એક ભાગ પર પક્કા રૂમ પણ ઊભો કરવામાં આવ્યો હતો.આ બધી બાબતોને ધ્યાનમાં લેતા આપણે ઉચ્ચ અદાલત સાથે સંમત થઈએ છીએ કે લીઝનો હેતુ કૃષિ અથવા બાગાયતી ન હતો.

તેથી, અમે એવા નિષ્કર્ષ પર આવ્યા છીએ કે વાદીના દાવાને ચુકાદો આપવામાં ઉચ્ચ અદાલત યોગ્ય હતી.તે મુજબ અપીલ ખર્ચ સાથે રદ કરવામાં આવે છે.

અરજી ફગાવી દેવામાં આવી 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 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.