

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.

=====

ગ્રામ પંચ વત, હરિપુરા ગામ

વિરુદ્ધ

કમિશનર, ફિરોઝપુર વિભાગ અને અન્ય

સપ્ટેમ્બર ૧૫, ૨૦૦૬

[ન્યાયમૂર્તિ એ.કે. માથુર અને ન્યાયમૂર્તિ તરુણ ચેટર્જી]

જમીન અને ભાડાપટ્ટા કાયદાઓ:

પંજાબ ગામ સામાન્ય જમીન (નિયમન) નિયમો, ૧૯૬૪:નિયમ ૬.

લીઝનો અમલ-ભાડૂત તરીકે દાવો કરવા માટે ભાડાની ચુકવણી અને ભાડાની સ્વીકૃતિ-ભાડૂત-ગ્રામ પંચાયતે પંજાબ જાહેર પરિસર (બેદખલ અને ભાડાની વસૂલાત) અધિનિયમની કલમ ૪ અને ૭ હેઠળ તેની માલિકીની જમીનમાંથી ભાડૂતોને બહાર કાઢવા માટે અરજી દાખલ કરી હતી કારણ કે ઉપરોક્ત ભાડૂતો જમીન પર અનધિકૃત રીતે ખેતી કરી રહ્યા હતા જમાબંધી અને ખાસરા ગ્રીદાવરીની તપાસ કર્યા પછી, કલેક્ટરે તારણ કાઢ્યું કે જમીન ગ્રામ પંચાયતની છે અને ભાડૂતોને જાહેર જગ્યા અધિનિયમની કલમ ૫ હેઠળ ખાલી કરાવવાને પાત્ર છે - એવું પણ માનવામાં આવ્યું હતું કે મહેસૂલ રેકૉર્ડમાં ફક્ત એક જ એન્ટ્રી હતી જેનાથી ભાડૂઆત વર્ષ-દર-વર્ષના ધોરણે હતી અને તે ભાડૂતોને પ્રશ્નમાં રહેલી જમીનના અધિકૃત ભાડૂઆતો તરીકે દર્શાવતી નહોતી - કમિશનરે ભાડૂતો દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલને મંજૂરી આપી હતી - જો કે, હાઈકોર્ટે ઠરાવ્યું હતું કે પંચાયત માલિક બન્યા પછી તે ભાડૂતો પાસેથી ભાડું મેળવતી હતી અને તેથી, પંચાયતે તેમને ભાડૂઆત તરીકે સ્વીકાર્યા - ઠરાવ્યું: લીઝનો અમલ નિયમ ૬ મુજબ કેવી રીતે કરવો તે અંગે એક ચોક્કસ પદ્ધતિ સૂચવવામાં આવી છે-ભાડું જમા કરાવવું અથવા ગ્રામ પંચાયત દ્વારા ભાડું સ્વીકારવું પણ ભાડૂતને ગ્રામ પંચાયત હેઠળ કાયદેસર ભાડૂત નહીં બનાવે-કાયદેસર ભાડૂત તે છે જેને કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યા પછી ભાડૂત તરીકે દાખલ કરવામાં આવ્યો હોય-કારણ કે ભાડૂતોને નિયમ ૬ હેઠળ નિર્ધારિત યોગ્ય પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યા વિના સામેલ કરવામાં આવ્યા હતા, તેથી

તેમને ગ્રામ પંચાયત-પંજાબ જાહેર પરિસર (ખાલી કરાવવા અને ભાડાની વસૂલાત) અધિનિયમ, ૧૯૭૩, કલમ ૪ અને ૭ હેઠળ કાયદેસર ભાડૂતો તરીકે જાહેર કરી શકાતા નથી. પંજાબ સિક્યુરિટી ઓફ લેન્ડ ટેન્યોર એક્ટ, ૧૯૬૩, કલમ ૮.

અપીલકર્તા-પંચાયત દ્વારા પંજાબ જાહેર પરિસર (હકાલપટ્ટી અને ભાડાની વસૂલાત) અધિનિયમ, ૧૯૭૩ની કલમ ૪ અને ૭ હેઠળ હરીફ પ્રતિવાદીઓ સામે આ આધાર પર તેમની હકાલપટ્ટી માટે અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી કે અપીલકર્તા જમીનનો માલિક છે અને હરીફ પ્રતિવાદીઓ જમીન પર અનધિકૃત રીતે ખેતી કરી રહ્યા છે; જામબંદી અને ખસરા ગ્રીડાવરીની તપાસ કર્યા પછી કલેક્ટર એવા નિષ્કર્ષ પર આવ્યા કે જમીન અપીલકર્તાની છે અને હરીફ પ્રતિવાદીઓ અધિનિયમની કલમ એસ હેઠળ હકાલપટ્ટી કરવા માટે જવાબદાર છે. એવું પણ માનવામાં આવ્યું હતું કે મહેસૂલ રેકૉર્ડમાં માત્ર એક જ એન્ટ્રી હતી કે હરીફ પ્રતિવાદીઓ વાર્ષિક ધોરણે ભાડૂતો હતા અને તે તેમને વિવાદમાં જમીનના અધિકૃત ભાડૂતો તરીકે દર્શાવતા ન હતા. કમિશનરે એવું માન્યું હતું કે જામબંદી અનુસાર હરીફ પ્રતિવાદીઓને વાર્ષિક ભાડું ચૂકવતા ભાડૂતો તરીકે દર્શાવવામાં આવ્યા હતા અને તેમના દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલને મંજૂરી આપી હતી.

જો કે, ઉચ્ચ અદાલતે કમિશનર દ્વારા આપવામાં આવેલા તર્કને સ્વીકાર્યો હતો અને જણાવ્યું હતું કે લડતા પ્રતિવાદીઓ અનધિકૃત રહેનારા ન હતા પરંતુ અપીલકર્તા-પંચાયતના ભાડૂતો હતા. એવું પણ માનવામાં આવ્યું હતું કે પંજાબ સિક્યુરિટી ઓફ લેન્ડ ટેન્ચોર એક્ટ, ૧૯૬૩ની કલમ ૮ના આધારે માલિકીમાં ફેરફાર અથવા જમીનના માલિકના મૃત્યુ પર પણ ભાડાપટ્ટો સમાપ્ત થયો ન હતો. ઉચ્ચ અદાલતે વધુમાં અવલોકન કર્યું હતું કે અપીલકર્તા-પંચાયત માલિક બન્યા પછી તે હરીફ પ્રતિવાદીઓ પાસેથી ભાડું મેળવે છે અને તેથી, અપીલકર્તાએ તેમને ભાડૂતો તરીકે સ્વીકાર્યા હતા. જેથી આ અપીલ કરવામાં આવી છે

અપીલને મંજૂરી આપતા, કોર્ટ

ઠરાવ્યું:૧.૧.પંજાબ વિલેજ કોમન લેન્ડ્સ (રિગ્યુલેશન) ૩૯સ, ૧૯૬૪ના નિયમ ૬ મુજબ લીઝ કેવી રીતે અમલમાં મૂકવી તે અંગે એક ચોક્કસ પદ્ધતિ સૂચવવામાં આવી છે. તેથી, જ્યાં સુધી તે સમય સુધી નિયમોના નિયમ ૬ માં નિર્ધારિત રીતે યોગ્ય લીઝ આપવામાં ન આવે, કારણ કે કોઈએ ભાડું ચૂકવ્યું છે જે તેને ભાડૂત તરીકે દાવો કરવા માટે હકદાર બનાવશે નહીં. વૈધાનિક જોગવાઈઓ અને તે હેઠળના નિયમોની ગેરહાજરીમાં, તે સ્વીકારવું મુશ્કેલ છે કારણ કે ભાડું ગ્રામ પંચાયતમાં જમા કરવામાં આવ્યું હતું જે હરીફ પ્રતિવાદીઓને

ભાડૂતો બનાવશે. આમ, કમિશનર દ્વારા કાઢવામાં આવેલ અને હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા સમર્થન આપવામાં આવેલ નિષ્કર્ષને સમર્થન આપી શકાય નહીં. [૨૬૪-૦, ઇ, એફ]

૧.૨.જો કોઈ વ્યક્તિએ ગ્રામ પંચાયતની જમીન પર અનધિકૃત રીતે કબજો કર્યા પછી સ્વેચ્છાએ ગ્રામ પંચાયતમાં ભાડું ચૂકવ્યું હોય અથવા જમા કરાવ્યું હોય, તો તેને ભાડૂત માનવામાં આવશે નહીં. આ કાયદાની મજાક હશે. કાયદેસર ભાડૂત એ છે કે જેને બાકી નીકળતી રકમને અનુસરીને ભાડૂત તરીકે દાખલ કરવામાં આવ્યો હોય. કાયદાની પ્રક્રિયા. નિયમો હેઠળની પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યા વિના તે ગુપ્ત રીતે કોઈને ભાડૂત તરીકે લઈ શકે છે તે ગ્રામ પંચાયતના સરપંચનું એક વ્યક્તિનું પ્રદર્શન નથી. જો સરપંચ અથવા કોઈ પંચ નિયમો હેઠળ નિર્ધારિત પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યા વિના કોઈને ભાડૂત તરીકે સામેલ કરે છે, તો તે વ્યક્તિની આવી ભરતી અધિકૃત અથવા કાયદેસર રહેશે નહીં અને ગ્રામ પંચાયત તેનાથી બંધાયેલી રહેશે નહીં. [૨૬૪-એફ, જી, એચ; ૨૬૫-એ]

ગ્રામ પંચાયત, ગામ હરિપુરા વિરુદ્ધ કમિશનર, (૧૯૮૯) પી. એલ. જે. ૨૨૧ (પંજાબ) (એફ. બી.); મંજૂર.

દીવાની અપીલીય અધિકારક્ષેત્ર : સિવિલ અપીલ નંબર ૪૩૩/૨૦૦.

સીડબ્લ્યુપી નંબર ૧૧૦૬૬/૧૯૯૮ માં ચંદીગઢ ખાતે પંજાબ અને
હરિયાણા હાઈકોર્ટના ૨૧/૭/૧૯૯૮ ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

સાથે

સીએ નંબર ૪૩૪/૨૦૦૦.

અપીલકર્તા તરફથી સુશીલ કુમાર જૈન, એચ. ડી. થાનવી અને સારદ
સિંઘાનિયા.

પ્રતિવાદીઓ માટે વી. સી. મહાજન, ધીરંજ અને પી. એન. પુરી.

આરઆર-એક્સ-પાર્ટ.

અદાલતનો ચુકાદો આમના દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો

ન્યાયમૂર્તિ એ.કે. માથુર

આ બંને અપીલમાં કાયદા અને હકીકતના સામાન્ય પ્રશ્નો સામેલ છે, તેથી આ સામાન્ય આદેશ દ્વારા તેનો નિકાલ કરવામાં આવે છે.

આ અપીલોનો અનુકૂળ નિકાલ કરવા માટે, સીએ નંબર ૪૩૩/૨૦૦૦ માં આપવામાં આવેલી હકીકતોને ધ્યાનમાં લેવામાં આવે છે. આ અપીલ પંજાબ અને હરિયાણા હાઈકોર્ટની વિદ્વાન ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા પસાર કરાયેલા ૨૧/૭/૧૯૯૮ ના આદેશ સામે નિર્દેશિત છે. ડિવિઝન બેન્ચે આ આદેશ દ્વારા સીડબ્લ્યુપી નંબર ૧૧૦૫૯/૧૯૯૮ અને સીડબ્લ્યુપી નંબર ૧૧૦૬૬/૧૯૯૮ બંનેનો નિકાલ કર્યો હતો. ડિવિઝન બેન્ચે એવો મત વ્યક્ત કર્યો હતો કે પંજાબ સિક્યુરિટી ઓફ લેન્ડ ટેન્યોર એક્ટ, ૧૯૬૩ની કલમ ૮ (ત્યારબાદ તેને એક્ટ ઓફ ૧૯૬૩ તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) ના આધારે માલિકીમાં ફેરફાર અથવા જમીન માલિકના મૃત્યુ પર પણ ભાડાપટ્ટો સમાપ્ત થતો નથી. એવું પણ માનવામાં આવ્યું હતું કે અપીલકર્તાઓ વિવાદિત જમીનના માલિક બન્યા હતા અને હરીફ પ્રતિવાદીઓ ભાડૂતો હતા. હકીકતનું આ તારણ જામબંદી એટલે કે મહેસૂલ રેકૉર્ડના આધારે આપવામાં આવ્યું હતું. જામબંદીમાં નોંધવામાં આવ્યું હતું કે પ્રતિવાદી પ્રતિ કિલા સાલ તમમ એટલે કે એક વર્ષ માટે ૬૪/- રૂપિયાની ચુકવણી પર ભાડૂત હતો. તેણે વધુમાં અવલોકન કર્યું હતું કે ગ્રામ પંચાયત માલિક બન્યા પછી તેને હરીફ પ્રતિવાદીઓ પાસેથી ભાડું મળી રહ્યું હતું, તેથી ગ્રામ પંચાયતે તેમને ભાડૂતો તરીકે સ્વીકાર્યા હતા. ગ્રામ પંચાયત દ્વારા આનો

વિરોધ કરવામાં આવ્યો હતો અને એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે જમીન પર કબજો કરનાર દ્વારા ભાડાની આવી સ્વૈચ્છિક થાપણને ભાડૂત ગણી શકાય નહીં. આ સંબંધમાં, ગ્રામ પંચાયત, ગામ હરિપુરા વિરુદ્ધ કમિશનર, ફિરોઝપુર અને અન્યોના કેસમાં ૧૯૮૯માં પંજાબ લો જર્નલ ૨૨૧ના અહેવાલમાં પૂર્ણ પીઠનો નિર્ણય ડિવિઝન બેન્ચ સમક્ષ મૂકવામાં આવ્યો હતો. ડિવિઝન બેન્ચે આ કેસને અલગ પાડ્યો હતો અને રિટ પિટિશનને ફગાવી દીધી હતી જેમાં જણાવ્યું હતું કે ગ્રામ પંચાયત, હરિપુરા (સુપ્રા) ના કેસમાં નિર્ણય વાર્ષિક લીઝના આધારે ભાડાપટ્ટે લેવાનો હતો અને લીઝની મુદત પૂરી થયા પછી ભાડાપટ્ટે લેવાનો સમય સમાપ્ત થઈ ગયો હતો. ડિવિઝન બેન્ચના આ આદેશ સામે નારાજ વિશેષ રજા અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી અને રજા આપવામાં આવી હતી અને તે અપીલ તરીકે નોંધવામાં આવી હતી. અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા લેવામાં આવેલો મત ખોટો છે અને કુલ બેન્ચનો નિર્ણય હકીકતો તેમજ કાયદા પરના વર્તમાન કેસને સંપૂર્ણ રીતે આવરી લે છે.

આ કેસની ટૂંકી હકીકતો એ છે કે હરિપુરાની ગ્રામ પંચાયત દ્વારા તેના સરપંચ દ્વારા પંજાબ જાહેર પરિસર (બેદખલ અને ભાડાની વસૂલાત) અધિનિયમ, ૧૯૭૩ની કલમ ૪ અને ૭ હેઠળ હરિપુરા ગામની મહેસૂલ એસ્ટેટની અંદર આવેલી જમીનમાંથી તેને બહાર કાઢવા માટે લડતા પ્રતિવાદી સામે અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી, કારણ કે ગ્રામ પંચાયત તે જમીનની માલિક છે અને

લડતા પ્રતિવાદી જમીન પર અનધિકૃત રીતે ખેતી કરી રહ્યો હતો અને પ્રતિવાદીએ વિનંતી છતાં જમીન ખાલી કરી નથી અને પ્રતિવાદીને ઉપયોગ માટે ભાડું તરીકે રૂ. ૨૯૩૩.૬૦ અને વિવાદમાં જમીનનો કબજો. જ્યારે પ્રતિવાદીને બોલાવવામાં આવ્યો ત્યારે તે હાજર થયો અને તેને તેનો જવાબ દાખલ કરવાની તક આપવામાં આવી હતી. બંને પક્ષોને તેમની સંબંધિત અરજીઓના સમર્થનમાં પુરાવા રજૂ કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો. ગ્રામ પંચાયતે શ્રી બદાસુખ, પંચ અને નાથુ રામ, પંચ અને પ્રતિવાદીને રમેશ ગુપ્તા, ઈ. એમ. ના દરબારના અહ્લમેદ, અબોહર શ્રી કૃષ્ણ મુરારી કારકુન અને શ્રી ગુરદેવ સિંહ પટવારી હલ્કે હરિપુરાને રજૂ કર્યા હતા. કલેક્ટર સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું કે પ્રતિવાદી દ્વારા તે બતાવવા માટે કોઈ માન્ય રેકૉર્ડ રજૂ કરવામાં આવ્યો નથી કે તે ગ્રામ પંચાયતની સંમતિથી જમીન પર ખેતી કરી રહ્યો છે તેથી ગ્રામ પંચાયતના સરપંચને વર્તમાન દાવો દાખલ કરવા માટે અધિકૃત કરવામાં આવ્યા છે. એવી પ્રાર્થના કરવામાં આવી હતી કે પ્રતિવાદીને તે જમીનમાંથી બહાર કાઢવામાં આવે. બીજી બાજુ, પ્રતિવાદી દ્વારા રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે પ્રશ્નમાં જમીનનું ભાડું પ્રતિવાદી દ્વારા પહેલેથી જ ચૂકવવામાં આવ્યું છે અને પ્રતિવાદી ખૂબ જ લાંબા સમયથી ગ્રામ પંચાયત હેઠળ ભાડૂત તરીકે જમીનની ખેતી કરી રહ્યો છે. ગ્રામ પંચાયત દ્વારા એવો પણ વિરોધ કરવામાં આવ્યો હતો કે મહેસૂલ રેકૉર્ડમાં દર વર્ષે ભાડૂત તરીકે પ્રતિવાદીનો માત્ર પ્રવેશ જ તેમને જમીનમાં અધિકૃત ભાડૂત તરીકે દર્શાવતો નથી.

જમાબંધી અને ઠાસરા ગ્રીદાવરીની તપાસ કર્યા પછી કલેક્ટરે એવા નિષ્કર્ષ પર આવ્યા કે જમીન ગ્રામ પંચાયત, હરિપુરાની છે અને તે કાયદાની કલમ ૨(e) હેઠળ વ્યાખ્યાયિત જાહેર જગ્યા છે. એ પણ નિર્દેશ કરવામાં આવ્યો હતો કે પ્રતિવાદી એવી કોઈ સામગ્રી લાવી શક્યો નથી જે દર્શાવે કે આ જમીન ભાડે આપવામાં આવી હતી, આપવામાં આવી હતી અથવા અન્યથા જમીનનો કબજો અધિકૃત રીતે લેવામાં આવ્યો હતો. મહેસૂલ રેકૉર્ડમાં વર્ષ-૯૨-વર્ષના ધોરણે ભાડૂત તરીકે ફક્ત એક એન્ટ્રી છે અને તે તેમને વિવાદિત જમીનના અધિકૃત ભાડૂત તરીકે દર્શાવતી નથી. કલેક્ટરે આદેશ આપ્યો કે પ્રતિવાદી પ્રશ્નમાં જમીન પર અનધિકૃત કબજો ધરાવે છે અને તે મુજબ તેને કાયદાની કલમ ૫ હેઠળ ખાલી કરાવવા માટે જવાબદાર છે. જોકે પ્રશ્નમાં જમીનના ઉપયોગ અને કબજા માટેના નુકસાનના સંદર્ભમાં, કલેક્ટરે જોયું કે ગ્રામ પંચાયત એવો કોઈ રેકૉર્ડ રજૂ કરવામાં નિષ્ફળ ગઈ છે જેના પરથી એવું અનુમાન કરી શકાય કે પ્રશ્નમાં સમયગાળાની રકમ પ્રતિવાદી સામે હજુ પણ બાકી છે. તેથી, રાહતનો આ ભાગ નકારવામાં આવ્યો હતો. ૩/૩/૧૯૮૩ ના આ હુકમ સામે, પ્રતિવાદી દ્વારા કમિશનર સમક્ષ અપીલ કરવામાં આવી હતી. વિદ્વાન કમિશનરે આ બાબતની તપાસ કર્યા પછી કલેક્ટરના આદેશને રદ કર્યો અને ઠરાવ્યું કે જમાબંધી મુજબ, પ્રતિવાદીને વાર્ષિક રૂ. ૬૪/- પ્રતિ કિલોના દરે લગન ચૂકવતા ગેર મારુસી તરીકે દર્શાવવામાં આવ્યો હતો. તેથી, જમાબંધીમાં કરેલી

નોંધના આધારે, વિદ્વાન કમિશનરે તારણ કાઢ્યું કે પ્રતિવાદીને પ્રશ્નમાં રહેલી જમીનનો અનધિકૃત કબજેદાર ગણી શકાય નહીં. જમાબંધીના આધારે વિદ્વાન કમિશનરે પ્રતિવાદી દ્વારા દાખલ કરાયેલી અપીલને મંજૂરી આપી અને કલેક્ટરના આદેશને રદ કર્યો અને અપીલકર્તાની અરજી ફગાવી દીધી. આ હુકમ સામે નારાજ ગ્રામ પંચાયતે હાઈકોર્ટ સમક્ષ રિટ અરજી દાખલ કરી જે રિટ અરજી નંબર ૧૧૦૫૯/૧૯૯૮ સાથે ફગાવી દેવામાં આવી. હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે કમિશનર દ્વારા આપવામાં આવેલા તર્કને સ્વીકાર્યો કે જમાબંધીમાં પ્રવેશના આધારે પ્રતિવાદી અનધિકૃત કબજેદાર ન હતો પરંતુ તે ગ્રામ પંચાયતનો ભાડૂઆત હતો. ડિવિઝન બેન્ચે ગ્રામ પંચાયત, હરિપુરા (સુપ્રા) ના કેસમાં પૂર્ણ બેન્ચના ચુકાદાને પણ ઝડપી રીતે અલગ પાડ્યો હતો કારણ કે તે વર્ષ-દર-વર્ષના ભાડાપટ્ટાનો કેસ હતો અને સમય જતાં લીઝ સમાપ્ત થયા પછી ભાડૂઆતનો અંત આવ્યો હતો.

અમે પક્ષકારો માટે વિદ્વાન વકીલ સાંભળ્યા છે અને રેકૉર્ડનો અભ્યાસ કર્યો છે.

પૂર્ણ પીઠના ચુકાદાને અલગ પાડવા માટે ડિવિઝન બેન્ચે આપેલા તર્કને અમે સમજી શકતા નથી. પૂર્ણ પીઠના ચુકાદામાં વર્તમાન અપીલની હકીકતોને સ્પષ્ટપણે આવરી લેવામાં આવી હતી. વિવાદની પ્રશંસા કરવા માટે, પૂર્ણ પીઠના

નિર્ણયની હકીકતો ઉલ્લેખ કરવો સુસંગત હોઈ શકે છે, જે હરિપુરા ગામની તે જ ગ્રામ પંચાયત સાથે સંબંધિત છે. આ જમીન 'શમિલાત દેહ' હતી. પંજાબ વિલેજ કોમન લેન્ડ્સ (રિગ્યુલેશન) એક્ટ, ૧૯૫૩ (ત્યારબાદ શમિલાત કાયદો તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) ના આધારે, શમિલાત દેહ, જમીન ગ્રામ પંચાયતમાં નિહિત છે. આરોપ છે કે શમિલાત જમીનના માલિકોએ એક ઉપકરણ અપનાવ્યું હતું અને હરિપુરા ટ્રસ્ટ કમિટી, હરિપુરાના સંગઠનનું મેમોરેન્ડમ બનાવ્યું હતું અને તેની નોંધણી કરાવી હતી. તેમાં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો કે સામાન્ય સમિતિમાં ૮ સભ્યોનો સમાવેશ થશે જેઓ શમિલાત જમીનના માલિકો છે જે ટ્રસ્ટને ટ્રાન્સફર કરવામાં આવી છે અને જમીનને વર્ષ ૧૯૫૪માં ટ્રસ્ટના નામે રૂપાંતરિત કરવામાં આવી હતી. તે જ ઉપકરણ દ્વારા તે વ્યક્તિઓને ટ્રસ્ટના ભાડૂતો તરીકે સામેલ કરવામાં આવ્યા હતા. આ શમિલાત કાયદાને પંજાબ વિલેજ કોમન લેન્ડ્સ (રિગ્યુલેશન) એક્ટ, ૧૯૬૧ તરીકે ઓળખાતા નવા કાયદા દ્વારા બદલવામાં આવ્યો હતો. ૧૯૬૧ના ઉપરોક્ત અધિનિયમની કલમ ૨ (જી) માં 'શમિલાત દેહ' ની વ્યાખ્યા કરવામાં આવી છે, એટલે કે વિવિધ પ્રકારની જમીનોનો સમાવેશ શમિલાત દેહમાં કરવામાં આવ્યો હતો અને હાલની જમીન શમિલાત દેહ નથી તે અંગે કોઈ વિવાદ ઉઠાવવામાં આવ્યો ન હતો. ટ્રસ્ટની તરફેણમાં પરિવર્તન પહેલાં, તે શમિલાત દેહ તરીકે ચાલુ રહ્યું. વર્ષ ૧૯૫૭માં, સુધારાત્મક પરિવર્તન દાખલ કરવામાં આવ્યું હતું અને જમીન ગ્રામ પંચાયતની તરફેણમાં બદલી કરવામાં આવી હતી. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે જોકે

જમીન ટ્રસ્ટના નામે રૂપાંતરિત કરવામાં આવી હતી પરંતુ હરીફ પ્રતિવાદીઓએ દાવો કર્યો હતો કે તેઓ ટ્રસ્ટના ભાડૂતો છે. વર્ષ ૧૯૬૫-૬૬ માં એકીકરણની કામગીરી હાથ ધરવામાં આવી હતી અને હરીફ પ્રતિવાદીઓએ દાવો કર્યો હતો કે તેઓ ગ્રામ પંચાયત હેઠળ ભાડૂતો તરીકે ચાલુ રહ્યા હતા અને વર્ષ ૧૯૭૦-૭૧ માટે જમબંદીમાં તેમાંથી દરેકને નિશ્ચિત રોકડ ભાડાની ચુકવણી પર ભાડૂત તરીકે નોંધવામાં આવ્યા હતા. અપીલકર્તા-ગ્રામ પંચાયત હરિપુરાએ ૧૯૬૧ના કાયદાની કલમ ૪ અને ૭ હેઠળ કલેક્ટર, ફાઝિલ્કા સમક્ષ પાંચ અલગ-અલગ અરજીઓ દાખલ કરી હતી અને એ જ અરજી ઉઠાવવામાં આવી હતી કે તેઓ અનધિકૃત રહેવાસી ન હતા અને ૧૯૭૧ના જામબંદીના આધારે તેમને ગ્રામ પંચાયત દ્વારા ભાડૂતો તરીકે માન્યતા આપવામાં આવી હતી. જોકે, કલેક્ટરે સમજાવ્યું નહીં અને તમામ પાંચ કેસોમાં બહાર કાઢવાનો આદેશ પસાર કર્યો હતો. આ મામલો ફિરોઝપુર વિભાગના કમિશનર સમક્ષ અપીલમાં લેવામાં આવ્યો હતો. ૧૯૭૦-૭૧ ની જામબંદી પર આધાર રાખતા કમિશનરે જણાવ્યું હતું કે ઉપરોક્ત જામબંદીના આધારે ભાડૂતોની સ્થિતિ સાબિત કરવા માટે આગળ કંઈપણ જરૂરી નથી કારણ કે તેઓ ગ્રામ પંચાયત હેઠળ ભાડૂતો તરીકે નોંધાયેલા છે અને જામબંદીની એન્ટ્રીઓ સાચી હોવાનું માનવામાં આવશે કારણ કે તેનું ખંડન કરવામાં આવ્યું ન હતું. તેથી, કમિશનરે કલેક્ટરના નિર્ણયને ઉલટાવી દીધો. આ સંજોગોમાં આ મામલો હાઈકોર્ટની કુલ બેન્ચ સમક્ષ લાવવામાં આવ્યો હતો. મહેસૂલ રેકૉર્ડ જોયા પછી પૂર્ણ બેન્ચ એવા નિષ્કર્ષ પર આવી હતી કે દરેક

ભાડૂતને કોલમાં દર્શાવવામાં આવ્યા હતા.૫ જામબંદીને 'ગૈર મારુસી' તરીકે ઓળખવામાં આવે છે, જેનો અર્થ થાય છે ગ્રામ પંચાયત હેઠળ ભાડૂતની ઈચ્છા.કોલ ૯ માં, ભાડું માટે, પ્રવેશ 'લગાન નકદી ૬૪ રૂપિયા ફી કિલ્લા સાલ તમામ' છે, જેનો અંગ્રેજીમાં અનુવાદ કરવામાં આવે ત્યારે તેનો અર્થ થાય છે "આખા વર્ષ માટે એકર દીઠ ૬૪ રૂપિયાના દરે રોકડમાં ભાડું" અને આ જ દલીલ પૂર્ણ પીઠ સમક્ષ ઉઠાવવામાં આવી હતી કે આ પ્રવેશને કારણે, જ્યાં સુધી મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૧૦૬ હેઠળ નોટિસ આપીને ભાડૂતને સમાપ્ત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ભાડૂતને જમીન પર રહેવાનો અધિકાર છે અને ૧૯૬૧ ના અધિનિયમની કલમ ૪ અને ૭ ની જોગવાઈઓ લાગુ પડતી નથી.ત્યારબાદ, પૂર્ણ ખંડપીઠે કાયદાની કલમ ૩ની જોગવાઈઓનો ઉલ્લેખ કર્યો હતો. કાયદાની કલમ ૩ નીચે મુજબ વાંચે છે:

"જાહેર પરિસરોનો અનધિકૃત વ્યવસાય.

૩. આ કાયદાના હેતુઓ માટે, કોઈ વ્યક્તિ કોઈપણ જાહેર પરિસરના અનધિકૃત કબજામાં હોવાનું માનવામાં આવશે –

(એ) જ્યાં તેણે આ અધિનિયમની શરૂઆત પહેલાં અથવા પછી, કોઈપણ ફાળવણી, લીઝ અથવા અનુદાન હેઠળ અને તેના અનુસરણમાં સિવાય તેનો કબજો મેળવ્યો હોય; અથવા

(બી) જ્યાં તે ફાળવણીકાર, ભાડૂત અથવા અનુદાન મેળવનાર હોવાથી, તેની ફાળવણીના નિર્ધારણ અથવા રદ થવાના કારણે, તે વતી સમાવિષ્ટ શરતો અનુસાર લીઝ અથવા અનુદાન, આ અધિનિયમના પ્રારંભ પહેલા અથવા પછી, આવા જાહેર પરિસર પર કબજો કરવાનો અથવા રાખવાનો હકદાર બનવાનું બંધ કરી દે છે; અથવા

(સી) જ્યાં કોઈ જાહેર પરિસર પર કબજો કરવા માટે અધિકૃત કોઈ પણ વ્યક્તિ પાસે હોય, પછી ભલે તે આ અધિનિયમના પ્રારંભ પહેલા હોય કે પછી, –

(i) રાજ્ય સરકાર અથવા આવા પેટા-ભાડાપટ્ટે મંજૂરી આપવા માટે સક્ષમ અન્ય કોઈ સત્તામંડળની પરવાનગી વિના, ફાળવણી, લીઝ અથવા અનુદાનની શરતોનું ઉલ્લંઘન કરીને પેટા-ભાડાપટ્ટે, આવા જાહેર પરિસરનો સંપૂર્ણ અથવા કોઈપણ ભાગ, અથવા

(ii) અન્યથા તે જાહેર પરિસર પર કબજો કરવા માટે અધિકૃત હોય તેવી કોઈપણ સ્પષ્ટ અથવા ગર્ભિત શરતોનું ઉલ્લંઘન કરે છે.

સમજૂતી.— ખંડ (અ) ના હેતુઓ માટે, કોઈ વ્યક્તિએ માત્ર એ હકીકતને કારણે કે તેણે કોઈ ભાડું ચૂકવ્યું છે તે ફાળવણીકાર, ભાડૂત અથવા અનુદાન મેળવનાર તરીકે કબજો મેળવ્યો હોવાનું માનવામાં આવશે નહીં.

પૂર્ણ ખંડપીઠે આ જોગવાઈનું અર્થઘટન કર્યું અને નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું:

" અગાઉ ટાંકવામાં આવેલી જોગવાઈઓના વાંચનથી તે પેટન્ટ છે કે કોઈ પણ વ્યક્તિ કે જેણે કોઈ ફાળવણી, લીઝ અથવા અનુદાન હેઠળ અને તેના અનુસરણમાં સિવાય જાહેર પરિસરનો કબજો મેળવ્યો હોય, તે દેખીતી રીતે અનધિકૃત વ્યક્તિ છે, અને અન્ય કોઈ કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ એવું ન પણ હોઈ શકે. ઉપરોક્ત ટાંકવામાં આવેલી જોગવાઈના પ્રારંભિક શબ્દો એ પણ સંકેત આપે છે કે કાયદાના હેતુઓ માટે કોઈ પણ જાહેર પરિસર પર કોઈ વ્યક્તિનો અનધિકૃત કબજો માન્ય છે અને તે જ આધારે કાયદો કામ કરે છે. સમજૂતી ખાસ સ્પષ્ટ

કરે છે કે કલમ (એ) ના હેતુ માટે કોઈ વ્યક્તિ માત્ર એ હકીકતને કારણે નહીં કે તેણે કોઈ ભાડું ચૂકવ્યું છે, તે ફાળવણીકાર, ભાડૂત અથવા અનુદાન મેળવનાર તરીકે કબજો મેળવ્યો હોવાનું માનવામાં આવશે.

પૂર્ણ ખંડપીઠે પંજાબ વિલેજ કોમન લેન્ડ્સ (રેગ્યુલેશન) રૂલ્સ, ૧૯૬૪ના નિયમ ૬ના પેટા-નિયમ (૭) નો પણ ઉલ્લેખ કર્યો હતો અને ધ્યાન દોર્યું હતું કે, જામબંદી મુજબ જમીન માટે એકર દીઠ ૬૪/- રૂપિયાના દરે ભાડું અગાઉથી ચૂકવવાપાત્ર હતું અને જો ભાડું પહેલેથી જ ચૂકવવામાં આવ્યું હોય તો ભાડાપટ્ટા સમયના પ્રવાહ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવશે.તેથી, એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે પ્રશ્નમાં જમાબંધીએ મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૧૦૬ હેઠળ માત્ર લેખિત નોટિસ દ્વારા નક્કી કરી શકાય તેવી દર વર્ષે ભાડૂતની સ્થાપના કરી હતી તે સાચું નથી. વધુમાં એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે હરીફ પ્રતિવાદીઓને પોતાની મરજીથી ભાડૂતો તરીકે ગણવા માટે કમિશનર દ્વારા લેવામાં આવેલો મત કે જ્યાં સુધી તેમની તરફેણમાં લીઝ સમાપ્ત ન થાય ત્યાં સુધી તેમને જમીન પર અવિરત ચાલુ રહેવાનો અધિકાર છે.એ પણ ધ્યાન દોરવામાં આવ્યું હતું કે શમિલાત દેહમાં જમીનની હરાજી કેવી રીતે થવી જોઈએ તે અંગે નિર્ધારિત પ્રક્રિયા છે. તે નીચે પ્રમાણે અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું:

" અગાઉ ઉલ્લેખિત નિયમ ૬ માં અન્ય પાસાઓ પણ છે જેની નોંધ લેવી પડશે. તેથી પેટા-નિયમ (૧) માં જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે જમીનોના તમામ ભાડાપટ્ટા પેટા-નિયમ (૧૦) માં નિર્ધારિત રીતે પ્રચાર કર્યા પછી હરાજી દ્વારા આપવામાં આવશે. આ સંબંધમાં અમલમાં મુકાયેલા તમામ દસ્તાવેજો પર સરપંચે અથવા તેમની ગેરહાજરીમાં નાયબ સરપંચે અથવા બંનેની ગેરહાજરીમાં સરપંચે અને ગ્રામ પંચાયત દ્વારા આ હેતુ માટે અધિકૃત અન્ય બે પંચની ફરજો બજાવતા પંચ દ્વારા સહી કરવી પડશે. તેમાંથી સ્પષ્ટ છે કે લીઝની રચના અને તે પણ જાહેર હરાજી દ્વારા તેમાં નામ આપવામાં આવેલી ત્રણ વ્યક્તિઓ દ્વારા પ્રમાણિત અને દસ્તાવેજીકરણ કરવી પડશે. આ વન-મેન શો નથી. દેખીતી રીતે, આ નિયમ પંચાયતના હિતોનું રક્ષણ કરવા માટે ઘડવામાં આવ્યો છે, અને પંચાયતના કેટલાક સરપંચો દ્વારા પંચાયતની મિલકતોને તેમના મનપસંદને અને અન્ય દ્વારા પંચાયતની આવકને નુકસાન પહોંચાડવા માટે કરવામાં આવેલા વિશાળ ભ્રષ્ટાચારને દૂર કરવા માટે ઘડવામાં આવ્યો છે, જે ગ્રામીણ વસ્તીના કલ્યાણ માટે ખર્ચવામાં આવે છે. તેથી, નિયમ ૬ ના ઉદ્દેશ્યમાં લીઝ એ કાયદાની નજરમાં કોઈ લીઝ નથી અને દેખીતી રીતે પંચાયત, આવા સંજોગોમાં, અધિનિયમની કલમ ૪ ની જોગવાઈઓનો આશરો લઈ શકે છે, નિયમ ૬ ના પેટા-નિયમ (૧)

હેઠળ માન્ય શીર્ષક વિના ઘટના સ્થળે આવતા કથિત ભાડૂતને બહાર કાઢવાની માંગ કરી શકે છે.

આ પૃષ્ઠભૂમિમાં પૂર્ણ ખંડપીઠે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું:

"આ સંજોગોમાં, જો પંચાયતે હરીફ પ્રતિવાદીઓ પાસેથી રોકડમાં આગોતરું ભાડું સ્વીકાર્યું હોત, તો તે પોતે જ હરીફ પ્રતિવાદીઓને કાયદાની કલમ ૩,૪ અને ૭ ના કાર્યક્ષેત્રમાંથી બહાર નહીં કાઢે, કારણ કે તેમની તરફેણમાં લીઝ તે લીઝની શરતો અનુસાર નક્કી કરવામાં આવી હતી, ભલે લીઝ મૌખિક હતી અને લેખિતમાં ઘટાડવામાં આવી ન હતી. હરીફ પ્રતિવાદીઓ પંચાયતને સભાનપણે આ હેતુ માટે છેલ્લી વખત લીઝ મનીની ચુકવણીમાંથી કૃષિ વર્ષ પછી જાહેર પરિસર મેળવવાનો અથવા રાખવાનો હકદાર બંધ થઈ ગયો હતો અને અન્ય કોઈને નહીં.

તેથી, પૂર્ણ ખંડપીઠે એવો મત વ્યક્ત કર્યો હતો કે કારણ કે કેટલુંક ભાડું ચૂકવવામાં આવ્યું છે જે ભાડૂતને હકીકતમાં ભાડૂત નહીં બનાવે. એક ચોક્કસ પદ્ધતિ સૂચવવામાં આવી છે કે નિયમ ૬ મુજબ લીઝ કેવી રીતે અમલમાં મૂકવી. તેથી, આ બાબતને ધ્યાનમાં રાખીને, અમારો અભિપ્રાય છે કે જ્યાં સુધી

તે સમય સુધી નિયમોના નિયમ ૬ માં પૂરી પાડવામાં આવેલી રીતે યોગ્ય લીઝ આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી કોઈએ ભાડું ચૂકવ્યું છે જે તેને ભાડૂત તરીકે દાવો કરવા માટે હકદાર બનાવશે નહીં. વૈધાનિક જોગવાઈઓ અને નિયમોની ગેરહાજરીમાં, તે સ્વીકારવું મુશ્કેલ છે કારણ કે ભાડું ગ્રામ પંચાયતમાં જમા કરવામાં આવ્યું હતું જે તેમને ભાડૂતો બનાવશે.આમ, ફિરોઝપુર ડિવિઝનના કમિશનર દ્વારા લેવામાં આવેલા અને હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે સમર્થન આપેલા નિષ્કર્ષને ટકાવી શકાતો નથી.ઉપરોક્ત કેસમાં લીઝ વર્ષ-૬૨-વર્ષે આપવામાં આવી હતી તે આધાર પર કુલ બેન્ચના ચુકાદાની અવગણના કરવાના ડિવિઝન બેન્ચના તર્કને અમે સમજી શકતા નથી.પ્રશ્ન વર્ષ-૬૨-વર્ષે લીઝ આપવાનો નથી.સવાલ એ છે કે શું ગ્રામ પંચાયતે હરીફ પ્રતિવાદીને ભાડૂત તરીકે માન્યતા આપી છે કે નહીં.જો કોઈ વ્યક્તિએ ગ્રામ પંચાયતની જમીન પર અનધિકૃત રીતે કબજો કર્યા પછી સ્વેચ્છાએ ગ્રામ પંચાયતમાં ભાડું ચૂકવ્યું હોય અથવા જમા કરાવ્યું હોય, તો તેને ભાડૂત માનવામાં આવશે નહીં.આ કાયદાની મજાક હશે. કાયદેસર ભાડૂત એ છે કે જેને કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યા પછી ભાડૂત તરીકે દાખલ કરવામાં આવ્યો હોય.ગ્રામ પંચાયતના સરપંચે નિયમો હેઠળની પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યા વિના ગુપ્ત રીતે કોઈને ભાડૂત તરીકે લઈ શકે છે તે એક વ્યક્તિનું પ્રદર્શન નથી, જો સરપંચે અથવા કોઈ પંચ નિયમો હેઠળ નિર્ધારિત પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યા વિના કોઈને ભાડૂત તરીકે સામેલ કરે તો તે વ્યક્તિની આવી ભરતી અધિકૃત અથવા કાયદેસર રહેશે નહીં અને ગ્રામ પંચાયત

તેનાથી બંધાયેલી રહેશે નહીં. હકીકતમાં શમિલાત દેહ જમીનની લીઝ માટે યોગ્ય પ્રક્રિયા સૂચવવામાં આવી છે કે જમીનની હરાજી કરવી પડશે અને યોગ્ય દસ્તાવેજોનો અમલ કરવો પડશે અને તેને પ્રમાણિત કરવો પડશે. યોગ્ય ઔપચારિકતાઓ હાથ ધરવામાં ન આવે તો ભાડાની સ્વૈચ્છિક થાપણ અથવા ગ્રામ પંચાયત દ્વારા ભાડું સ્વીકારવાથી પણ તે વ્યક્તિ ગ્રામ પંચાયત હેઠળ કાયદેસર ભાડૂત નહીં બને.

આ મામલાના આ ઢ્રષ્ટિકોણમાં, અમારો અભિપ્રાય છે કે પૂર્ણ પીઠના ચુકાદાએ સ્પષ્ટપણે આ બાબતને યોગ્ય ઠેરવી હતી અને અમારા મતે તે યોગ્ય પણ છે. તેથી, આ અપીલને મંજૂરી આપવામાં આવે છે અને પંજાબ અને હરિયાણા હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે સિવિલ રિટ પિટિશન નંબર ૧૧૦૬૬/૧૯૯૮ માં પસાર કરેલા ૨૧/૭/૧૯૯૮ ના ચુકાદા અને આદેશને રદ કરવામાં આવે છે અને કમિશનર, ફિરોઝપુર ડિવિઝન દ્વારા પસાર કરાયેલા ૧૩/૨/૧૯૮૪ ના આદેશને પણ રદ કરવામાં આવે છે અને કલેક્ટર, ફાઝિલ્કા દ્વારા પસાર કરાયેલા ૩/૩/૧૯૮૩ ના આદેશને સમર્થન આપવામાં આવે છે.

ઉપરોક્ત તર્કને ધ્યાનમાં રાખીને, સિવિલ અપીલ નંબર ૪૩૪/૨૦૦૦ ને મંજૂરી આપવામાં આવે છે અને પંજાબ અને હરિયાણા હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા સિવિલ રિટ પિટિશન નંબર ૧૧૦૫૯/૧૯૯૮ માં પસાર કરવામાં આવેલા

૨૧/૭/૧૯૯૮ ના ચુકાદાને રદ કરવામાં આવે છે અને કમિશનર, ફાયરઝપુર ડિવિઝન દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા ૧૩/૨/૧૯૮૪ ના આદેશને પણ રદ કરવામાં આવે છે અને કલેક્ટર ફાઝિલ્કા દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા ૩/૩/૧૯૮૩ ના આદેશને સમર્થન આપવામાં આવે છે. ખર્ચ અંગે કોઈ ઓર્ડર નથી.

જો કે જો પ્રતિવાદીનો કોઈ પાક ખેતરમાં ઊભો હોય તો સ્પર્ધક પ્રતિવાદીઓને પાકની લણણી માટે સમય આપવામાં આવી શકે છે અને ત્યારબાદ ગ્રામ પંચાયત તે જમીનનો કબજો લઈ શકે છે.

અપીલને મંજૂરી.

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.