

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.

=====

કલેક્ટર ઓફ બોમ્બે

વિ.

મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ધ સિટી ઓફ બોમ્બે અને અન્ય.

૦૫/૧૦/૧૯૫૧

[હરિલાલ કણિયા સી.જે., પતંજલિ શાસ્ત્રી, દાસ, ચંદ્રશેખર ઐયર અને વિવિયન

બોઝ, ન્યાયમૂર્તિઓ]

બોમ્બે સિટી લેન્ડ રેવન્યુ એક્ટ (૧૮૭૬ નો II), કલમ ૮-કોર્પોરેશનને ભાડા મુક્ત જમીન આપવા માટે સરકારનો ઠરાવ-વૈધાનિક ઓપચારિકતાઓનું

પાલન ન થવું-કોર્પોરેશન ૭૦ વર્ષથી વધુ સમયથી કબજામાં અને મોંઘા માળખાં ઊભા કર્યા-જમીન મહેસૂલ માટે આકારણી-કાયદેસરતા-ઈક્વિટેબલ એસ્ટોપલ (ન્યાયી અવરોધ)-આંશિક પાલન-આકારણીમાંથી મુક્તિનો અધિકાર મેળવવો-તાજનો વિશેષાધિકાર.

૧૮૬૫ માં, બોમ્બે સરકારે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ જસ્ટિસ ઓફ ધ પીસ ફોર ધ સિટી ઓફ બોમ્બેના હિતના પુરોગામીને ચોક્કસ જગ્યાએથી કેટલાક બજારો હટાવવા અને તેને ખાલી કરવા માટે કહ્યું, અને તત્કાલીન મ્યુનિસિપલ કમિશનરની અરજી પર સરકારે મ્યુનિસિપાલિટીને બીજી જગ્યા આપવાની મંજૂરી આપતો અને અધિકૃત કરતો ઠરાવ પસાર કર્યો. ઠરાવમાં આગળ જણાવવામાં આવ્યું હતું કે "સરકાર મ્યુનિસિપાલિટી પાસેથી કોઈ ભાડું વસૂલવાનું યોગ્ય માનતી નથી કારણ કે બજારો અન્ય જાહેર ઇમારતોની જેમ સમગ્ર સમુદાયના લાભ માટે હશે." કોર્પોરેશને જૂના બજારો જે જગ્યાએ હતા તે જગ્યાઓ છોડી દીધી અને નવી જગ્યાએ બજારો બનાવવા અને જાળવવા માટે ૧૭ લાખથી વધુ રકમનો ખર્ચ કર્યો. ૧૯૪૦ માં બોમ્બેના કલેક્ટરે, કોર્પોરેશનના વાંધાને નકારી કાઢીને, બોમ્બે સિટી લેન્ડ રેવન્યુ એક્ટની કલમ ૮ હેઠળ નવી સાઈટને ૫૦ વર્ષમાં રૂ. ૭,૫૦૦ થી રૂ. ૩૦,૦૦૦ સુધી વધતા જમીન મહેસૂલ માટે આકારણી કરી. કોર્પોરેશને એવી ઘોષણા માટે દાવો દાખલ કર્યો કે આકારણીનો આદેશ સત્તા બહાર છે અને તે કોઈ પણ આકારણીની ચુકવણી કર્યા વિના કાયમ માટે જમીન ધરાવવા માટે હકદાર છે. બોમ્બે હાઈકોર્ટે રેમ્સડેન વિ. ડાયસન(૧) ના સિદ્ધાંતને

લાગુ કરીને ઠેરવ્યું કે કોર્પોરેશનની તરફેણમાં કેસની હકીકતો પર ઉદ્ભવતા ન્યાયના કારણે સરકારે પ્રશ્નમાં રહેલી જમીનનું મૂલ્યાંકન કરવાનો તેનો અધિકાર ગુમાવી દીધો છે અને આ રીતે ઉક્ત કાયદાની કલમ ૮ હેઠળ મૂલ્યાંકન કરવાના સરકારના અધિકાર પર મર્યાદા હતી:

કણિયા સી. જે., દાસ, ચંદ્રશેખર ઐયર અને બોઝ ન્યાયમૂર્તિઓ દ્વારા ઠેરવવામાં આવ્યું (પતંજલિ શાસ્ત્રી ન્યાયમૂર્તિ અસંમત) કે સરકાર, કેસના સંજોગોમાં, પ્રશ્ન હેઠળની જમીન પર જમીન મહેસૂલ આકારવા હકદાર ન હતી.

કણિયા સી. જે., દાસ અને બોઝ ન્યાયમૂર્તિઓ દ્વારા. જે કે વૈધાનિક ઔપચારિકતાઓનું પાલન ન કરવાના કારણે કોર્પોરેશનને જમીનમાં માલિકી હક્ક (title) પસાર કરતી સરકાર દ્વારા કોઈ અસરકારક ગ્રાન્ટ ન હતી, છતાં, કારણ કે કોર્પોરેશને સરકારી ઠરાવની શરતોમાં જમીનનો કબજો લઈ લીધો હતો અને ૭૦ વર્ષથી વધુ સમય સુધી ખુલ્લેઆમ, અવિરત અને અધિકાર તરીકે આવા કબજામાં ચાલુ રહ્યું હતું, કોર્પોરેશને

(૧) (૧૮૬૬) એલ.આર. ૧ એચ.એલ. ૧૨૯.

તે સમયગાળા દરમિયાન જે મર્યાદિત માલિકી હક્ક માટે દાવો કરી રહ્યું હતું તે મેળવી લીધો હતો, એટલે કે, ભાડા મુક્ત કાયમી ધોરણે જમીન ધરાવવાનો અધિકાર, પરંતુ માત્ર બજારના હેતુઓ માટે અને અન્ય કોઈ હેતુ માટે નહીં. બોમ્બે સિટી લેન્ડ રેવન્યુ એક્ટ (૧૮૭૬ નો II) ની કલમ ૮ ના અર્થમાં સરકારી ઠરાવ

દ્વારા સ્થાપિત અને સચવાયેલી ચોક્કસ મર્યાદાથી વધુ આકારવા માટેના સરકારના અધિકારની મર્યાદામાં અધિકાર તરીકે ભાડાની ચુકવણીમાંથી મુક્તિનો અધિકાર એ હસ્તગત કરેલા અધિકારના ભાગ રૂપે સમાવિષ્ટ છે, કારણ કે આ કેસના હેતુઓ માટે ભાડા અને મહેસૂલ વચ્ચે કોઈ તફાવત નથી. ચંદ્રશેખર ઐયર ન્યાયમૂર્તિ દ્વારા. જો ૧૮૬૫ ના ઠરાવને એ અર્થ તરીકે વાંચી શકાય કે ગ્રાન્ટ ભાડા-મુક્ત જમીનની હતી તો આ કેસ ઇન્ડિયન એપિડન્સ એક્ટની કલમ ૧૧૫ માં વર્ણવેલ એસ્ટોપલના સિદ્ધાંતમાં ચુસ્તપણે આવશે. અન્યથા પણ, જો માત્ર એવું વચન આપવામાં આવ્યું હોય કે ભવિષ્યમાં કોઈ ભાડું લેવામાં આવશે નહીં તો સરકારે તેને પૂર્ણ કરવા માટે પોતાને બંધાયેલા માનવા જોઈએ. આકારણી વસૂલવાનો અધિકાર એ સરકારનો વિશેષાધિકાર છે અને એવા કિસ્સાની કલ્પના કરવી મુશ્કેલ છે જ્યાં એવું કહી શકાય કે તે પ્રતિકૂળ કબજા દ્વારા ગુમાવવામાં આવ્યો હતો. ન્યાયની અદાલતે કાનૂની છેતરપિંડી થતી અટકાવવી જોઈએ.

પતંજલિ શાસ્ત્રી ન્યાયમૂર્તિ (વિપરીત) - રેમ્સડેન વિ. ડાયસનનો સિદ્ધાંત મિલકતના નિકાલ અથવા સરકાર દ્વારા કરાર કરવા સંબંધિત કાયદાકીય જરૂરિયાતો સામે ટકી શકે નહીં. રજૂઆત દ્વારા એસ્ટોપલનો કોઈ પ્રશ્ન ઉભો થતો નથી, કારણ કે સરકારે હકીકતની કોઈ રજૂઆત કરી ન હતી જેને તે હવે નકારવા માંગે છે. તેમજ આ કેસની હકીકતોના આધારે મૌન સંમતિ દ્વારા એસ્ટોપલનો કોઈ કેસ પણ સ્થાપિત કરી શકાય નહીં કારણ કે ત્યાં કોઈ એવું છુપાયેલું અને બીજાને જાળમાં ફસાવા દેવાનું કોઈ તત્વ ન હતું. મુક્તિનો કોઈ અધિકાર

સ્થાપિત થયો નથી, ન તો સ્પષ્ટ અથવા ગર્ભિત કરારના આધારે કે આંશિક પાલનના સમાન સિદ્ધાંતોના આધારે કે મૌન સંમતિ દ્વારા એસ્ટોપલના આધારે. જમીન મહેસૂલ વસૂલવાનો અધિકાર એ મિલકત પરના સરકારના અધિકારનો કોઈ ભાગ નથી પરંતુ તાજનો વિશેષાધિકાર છે અને જમીનનો પ્રતિકૂળ કબજો જમીન પર આકારણી લાદવાના તાજના વિશેષાધિકારનો નાશ કરી શકે નહીં.

સિવિલ એપેલેટ જ્યુરિસ્ટિક્શન : સિવિલ અપીલ નં. ૪૪/૧૯૫૦ . ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૬૪/૧૯૪૩ માં બોમ્બે હાઈકોર્ટ (સેન અને દીક્ષિત ન્યાયમૂર્તિઓ) ના તારીખ ૨૧મી ફેબ્રુઆરી, ૧૯૪૭ ના ચુકાદા અને હુકમનામા પરથી અપીલ.

અપીલકર્તા માટે સી. કે. દફતરી, સોલિસિટર-જનરલ (તેમની સાથે એસ. બી. જાઠર).

સામાવાળાઓ માટે એન. સી. ચેટર્જી (તેમની સાથે એન. કે. ગામાડિયા).

૦૫/૧૦/૧૯૫૧. કાપિયા સી.જે., દાસ અને બોઝ ન્યાયમૂર્તિઓનો ચુકાદો દાસ ન્યાયમૂર્તિ દ્વારા વાંચવામાં આવ્યો. પતંજલિ શાસ્ત્રી અને ચંદ્રશેખર ઐયર ન્યાયમૂર્તિઓએ અલગ-અલગ ચુકાદા આપ્યા.

દાસ ન્યાયમૂર્તિ. આ અપીલ બોમ્બે હાઈકોર્ટની બેન્ચ (સેન અને દીક્ષિત ન્યાયમૂર્તિઓ) ના ૨૭ ફેબ્રુઆરી, ૧૯૪૭ ના રોજ આપવામાં આવેલા ચુકાદા સામે છે, જે બોમ્બે સિટી લેન્ડ રેવન્યુ એક્ટ ૧૮૭૬ ના II ની કલમ ૧૮ હેઠળ

દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલમાં આપવામાં આવ્યો હતો. આ અપીલ ૨૭મી ઓક્ટોબર, ૧૯૪૨ ના રોજ બોમ્બેના રેવન્યુ જજ દ્વારા આપવામાં આવેલા ચુકાદા સામે હતી, જે સામાવાળાઓ, મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ધ સિટી ઓફ બોમ્બે અને મધુસુદન દામોદર ભટ્ટ, બોમ્બે શહેરના તત્કાલીન મ્યુનિસિપલ કમિશનર દ્વારા બોમ્બેના કલેક્ટર સામે દાખલ કરવામાં આવેલા દાવામાં આપવામાં આવ્યો હતો.

આ મુકદ્દમા તરફ દોરી જતી હકીકતો અંગે કોઈ મોટો વિવાદ નથી અને તે ટૂંકમાં જણાવી શકાય છે. ૧૮૬૫ માં, બોમ્બે સરકારે ઇસ્ટર્ન બુલવર્ડ બનાવવાનું નક્કી કર્યા પછી, સામાવાળા કોર્પોરેશનના હિતના પુરોગામી, કોર્પોરેશન ઓફ જસ્ટિસ ઓફ ધ પીસ ફોર ધ સિટી ઓફ બોમ્બેને બુલવર્ડના નિર્માણ માટે જરૂરી જગ્યા પરથી તેના તત્કાલીન અસ્તિત્વમાં રહેલા માછલી અને શાકભાજી બજારો હટાવવા માટે જણાવ્યું. તત્કાલીન મ્યુનિસિપલ કમિશનર શ્રી આર્થર કોફોર્ડ, જેમના નામ પરથી વર્તમાન મ્યુનિસિપલ માર્કેટનું નામ પડ્યું, તેમણે નવા બજારો બનાવવાના હેતુથી એસ્પ્લેનેડ પર પ્રદર્શન ઇમારતો માટે અલગ રાખેલી જગ્યા માટે અરજી કરી કારણ કે નવા બજારો પૂરા પાડવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વર્તમાન બજારો હટાવી શકાય તેમ ન હતા. ૫મી ડિસેમ્બર, ૧૮૬૫ ના રોજ, આર્કિટેક્ચરલ ઇમ્પ્રૂવમેન્ટ કમિટીએ સરકારને જાણ કરી કે તેને લગભગ ૭ એકર જમીન "મ્યુનિસિપલ કમિશનરને ભાડે આપવામાં" કોઈ વાંધો નથી અને સૂચવ્યું કે "જમીન ભરવાના ખર્ચને ધ્યાનમાં રાખીને પ્રતિ ચોરસ ચાર્ડ એક પાઈનો વાર્ષિક

ચાર્જ વસૂલવામાં આવે." આ દરે ગણતરી કરતા, વાર્ષિક ભાડું લગભગ રૂ. ૧૭૬ જેટલું થતું હોત. ૧૯મી ડિસેમ્બર, ૧૮૬૫ ના રોજ, સરકારે નીચેનો ઠરાવ પસાર કર્યો:-

"(૧) સરકાર સાઈટને મંજૂરી આપે છે અને તેની ગ્રાન્ટને અધિકૃત કરે છે..

(૨). મંજૂરી માટે યોજનાઓ સબમિટ કરવી જોઈએ; પરંતુ સરકાર મ્યુનિસિપાલિટી પાસેથી કોઈ ભાડું વસૂલવાનું યોગ્ય માનતી નથી કારણ કે બજારો અન્ય જાહેર ઇમારતોની જેમ સમગ્ર સમુદાયના લાભ માટે હશે."

ઉપરોક્ત ઠરાવને અનુસરીને, સાઈટનો કબજો તત્કાલીન મ્યુનિસિપલ કમિશનરને સોંપવામાં આવ્યો હતો, પરંતુ સ્ટેચ્યુટ ૨૨ અને ૨૩ વિક. સી. ૪૧ દ્વારા જરૂરી કોઈ ઔપચારિક ગ્રાન્ટનો અમલ કરવામાં આવ્યો ન હતો. એવું ક્યાંય પણ દાવો કરવામાં આવ્યો નથી કે જો વૈધાનિક ઔપચારિકતાઓનું પાલન કરવામાં આવ્યું હોત તો પણ ઠરાવમાં ઉલ્લેખિત શરતો પરની ગ્રાન્ટ સરકારની સત્તાઓથી વધુ હોવાને કારણે અમાન્ય ઠરી હોત. મ્યુનિસિપલ કમિશનરે કોર્પોરેશનના ખર્ચે સાઈટ ભરાવી અને સમતળ કરાવી. યોજનાઓને સરકાર દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવી હતી અને બજારની ઇમારતો કોર્પોરેશન દ્વારા નોંધપાત્ર ખર્ચે બનાવવામાં આવી હતી. સામાવાળા કોર્પોરેશનની સ્થાપના ૧૮૮૮ માં કોર્પોરેશન ઓફ જસ્ટિસ ઓફ ધ પીસ ફોર ધ સિટી ઓફ બોમ્બેના અનુગામી તરીકે કરવામાં આવી હતી અને તે ૧૮૬૫ ના સરકારી ઠરાવ અનુસાર સરકારને

કોઈ ભાડું ચૂકવ્યા વિના જમીન અને ઇમારતોના કબજામાં ચાલુ રહ્યું. ખરેખર, વાદપત્રના ફક્ત ૭ માં એવો દાવો કરવામાં આવ્યો છે અને લેખિત નિવેદનમાં તેનો ઇનકાર કરવામાં આવ્યો નથી કે ઠરાવમાં સમાવિષ્ટ ઉક્ત ગ્રાન્ટ અને તેમાં સમાવિષ્ટ શરતો પર કાર્ય કરતા સામાવાળા કોર્પોરેશન અને તેના પુરોગામીએ બજારના નિર્માણ અને સુધારણામાં નોંધપાત્ર રકમ ખર્ચી છે અને ઠરાવની શરતો અનુસાર ૭૦ વર્ષથી વધુ સમયથી જમીન અને તેના પરની ઇમારતોનો કબજો ધરાવે છે અને ગ્રાન્ટ કરવામાં આવી ત્યારથી ક્યારેય સરકારને કોઈ જમીન મહેસૂલ અથવા ભાડું ચૂકવવામાં આવ્યું નથી. તે પુરાવા રૂપે છે કે જૂના બજારો જે સ્થળોએ હતા તે સ્થળો છોડી દેવા ઉપરાંત, ૩૧ મી માર્ચ, ૧૯૪૦ સુધીમાં કોર્પોરેશન દ્વારા સાઈટને ભરવા અને સમતળ કરવા અને આ સાઈટ પર નવી માર્કેટ ઇમારતો બનાવવા અને જાળવવા માટે કુલ રૂ. ૧૭,૬૫,૯૮૦-૧૨-૧ નો ખર્ચ કરવામાં આવ્યો છે. ૧૯૧૧ માં, પાલ્ટન રોડને પહોળો કરવા માટે સરકાર દ્વારા માર્કેટ સાઈટનો એક ભાગ હસ્તગત કરવામાં આવ્યો હતો. બોમ્બેના કલેક્ટરને લેન્ડ એક્ટિવિઝિશન ઓફિસર દ્વારા આપવામાં આવતી વળતરની રકમના કોઈ ભાગ પર જો કોઈ દાવો હોય તો તે રજૂ કરવા જણાવવામાં આવતા, કલેક્ટર વતી સુપરિન્ટેન્ડેન્ટ, સિટી સર્વેએ જવાબ આપ્યો કે ઉક્ત જમીનના સંબંધમાં સરકારનો કોઈ દાવો નથી. સામાવાળા કોર્પોરેશને, તેથી, વળતરની સંપૂર્ણ રકમ મેળવી અને તેણે કોઈપણ ભાડાની ચુકવણી કર્યા વિના બાકીની જમીન અને તેના પરની ઇમારતોનો કબજો ચાલુ રાખ્યો. ૧૮મી માર્ચ, ૧૯૩૮ ના રોજ, અપીલકર્તા કલેક્ટર ઓફ બોમ્બેએ સામાવાળા મ્યુનિસિપલ કમિશનરને

જાણ કરી કે કોફોર્ડ માર્કેટ દ્વારા કબજે કરવામાં આવેલી જમીનનું મૂલ્યાંકન બોમ્બે સિટી લેન્ડ રેવન્યુ એક્ટ ૧૮૭૬ ના II ની કલમ ૮ હેઠળ કરવાનો પ્રસ્તાવ છે અને તેમને આમ કરવા સક્ષમ બનાવવા માટે કેટલીક માહિતી માંગી. તેમના જવાબમાં, મ્યુનિસિપલ કમિશનરે લખ્યું કે બજારના નિર્માણ માટે મ્યુનિસિપાલિટીને ભેટ તરીકે બજારની જગ્યા આપવામાં આવી હતી અને તેથી, આકારણીનો પ્રશ્ન ઊભો થતો નથી. અપીલકર્તા કલેક્ટર ઓફ બોમ્બેએ એવો આગ્રહ રાખ્યો કે ૧૮૬૫ ના સરકારી ઠરાવ છતાં સરકારને જગ્યાનું મૂલ્યાંકન કરવાનો અધિકાર છે, બોમ્બેના મેયરે ૨૩મી માર્ચ, ૧૯૩૯ ના રોજ સરકારને એક પત્ર લખ્યો જેમાં અન્ય બાબતોની સાથે સાથે નીચે મુજબ જણાવવામાં આવ્યું હતું:-

"કોર્પોરેશનને એવી સલાહ આપવામાં આવી છે કે તેમાં કોઈ શંકા નથી કે મ્યુનિસિપાલિટીને કાયમી ધોરણે જમીન આપવાનો સરકારનો ઇરાદો હતો, અને વધુમાં, એ પણ ઇરાદો હતો કે કાયમી ગ્રાન્ટ ભાડા અને જમીન મહેસૂલની આકારણીથી મુક્ત હોવી જોઈએ. હું એ દર્શાવવા માંગુ છું કે ઇસ્ટ ઇન્ડિયા કંપની દ્વારા અને બાદમાં બોમ્બે શહેરમાં અને પ્રેસિડેન્સીમાં સરકાર દ્વારા વસૂલ કરી શકાય તેવા જમીન મહેસૂલના સંદર્ભમાં સત્તાવાર દસ્તાવેજોમાં 'ભાડું' શબ્દનો ઉપયોગ ખૂબ જ આવર્તન સાથે કરવામાં આવતો હતો. તેથી, તે સ્પષ્ટ છે કે ૧૮૬૫ માં સરકારનો ઇરાદો હતો કે આ ગ્રાન્ટ કોઈપણ પ્રકારના ભાડા અથવા આકારણીથી

મુક્ત હોવી જોઈએ. કોર્પોરેશનને ૭૦ વર્ષથી વધુ સમયગાળા માટે કબજો આપવામાં આવ્યો હતો, જે સમયગાળા દરમિયાન જમીન અવિરતપણે તે હેતુ માટે સમર્પિત કરવામાં આવી હતી જેના માટે ગ્રાન્ટ આપવામાં આવી હતી. આ સમગ્ર લાંબા સમયગાળા દરમિયાન સરકાર તરફથી એવું કોઈ સૂચન કરવામાં આવ્યું નથી કે ગ્રાન્ટ મહેસૂલમુક્ત કાયમી ગ્રાન્ટ સિવાય અન્ય કોઈ હતી, અથવા ગ્રાન્ટની શરતો કોઈપણ રીતે સુધારાને પાત્ર હતી."

ઉપરોક્ત દલીલોને સરકારે ૧લી જાન્યુઆરી, ૧૯૪૦ ના તેના પત્રમાં નીચેની શરતોમાં નકારી કાઢી હતી :-

"તે દલીલ બાબતે કે ૭૦ વર્ષથી વધુ સમયથી મ્યુનિસિપાલિટી દ્વારા જમીનનો અવિરત કબજો ભોગવવામાં આવી રહ્યો છે અને સરકાર તરફથી એવું કોઈ સૂચન નથી કે તે આકારણી માટે જવાબદાર છે, હું જણાવવા માંગુ છું કે આકારણી વસૂલ કરવાનો અધિકાર એ તાજનો વિશેષાધિકાર છે અને આ વિશેષાધિકારનો માત્ર ઉપયોગ ન કરવાથી તેનો નાશ થઈ શકતો નથી. ઉપરાંત, જમીન મૂળ રીતે મ્યુનિસિપાલિટીને કોઈપણ જમીન ભાડું અથવા આકારણી વસૂલ કર્યા વિના ફાળવવામાં આવી ત્યારથી પરિસ્થિતિમાં નોંધપાત્ર ફેરફાર થયો છે, મ્યુનિસિપાલિટી બજારમાં સ્ટોલ ભાડે આપીને નોંધપાત્ર ભાડું વસૂલ કરી રહી છે અને હવે આકારણી ચૂકવવાની સ્થિતિમાં હોવી જોઈએ. સંજોગોમાં, આ કિસ્સામાં

આકારણીની વસૂલાતને હવે જતી કરી શકાય નહીં કે મોકૂફ રાખી શકાય નહીં."

૩૧મી જાન્યુઆરી, ૧૯૪૦ ના રોજ, અપીલકર્તા કલેક્ટરે ૧૮૭૬ ના બોમ્બે એક્ટ II ની કલમ ૮ હેઠળ જમીનનું મૂલ્યાંકન નીચે મુજબ ૫૦ વર્ષની ગેરંટી સાથે કર્યું :-

"આકારણી રૂ. ૧ લી એપ્રિલ, ૧૯૪૦ થી ૧૦ વર્ષ

આકારણી રૂ. ૭,૫૦૦ પ્રતિ વર્ષ પ્રથમ ૧૦ વર્ષ માટે.

આકારણી રૂ. ૧૫,૦૦૦ પ્રતિ વર્ષ આગામી ૧૦ વર્ષ માટે.

આકારણી રૂ. ૩૦,૦૦૦ પ્રતિ વર્ષ બાકીના ૩૦ વર્ષ માટે."

આકારણી ૧લી એપ્રિલ, ૧૯૪૦ થી શરૂ થવાની હતી, અને આકારણીની પ્રથમ ચુકવણી ૧લી એપ્રિલ, ૧૯૪૧ ના રોજ થવાની હતી. ત્યારબાદ અન્ય બાબતોની સાથે સાથે નીચેની રાહતો માટે બોમ્બે સિટી લેન્ડ રેવન્યુ એક્ટ, ૧૮૭૬ ની જોગવાઈઓ અનુસાર રેવન્યુ જજની કોર્ટમાં વર્તમાન દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો :-

"(એ) કે એવું જાહેર કરવામાં આવે કે ઉક્ત જમીનનું મૂલ્યાંકન કરવાના સરકારના અધિકારની મર્યાદામાં વાદી કોર્પોરેશનનો અધિકાર છે અને વાદી કોર્પોરેશન કોઈપણ આકારણીની ચુકવણી કર્યા વિના ઉક્ત

જમીન કાયમ માટે ધરાવવા હકદાર છે અને સરકારને ઉક્ત પરિસરનું મૂલ્યાંકન કરવાનો કોઈ અધિકાર નથી.

(બી) કે ઉક્ત આકારણી સત્તા બહાર, અમાન્ય જાહેર કરવામાં આવે અને તેને બાજુ પર રાખવાનો આદેશ આપવામાં આવે."

૨૭મી ઓક્ટોબર, ૧૯૪૨ ના તેમના ચુકાદા દ્વારા, વિદ્વાન રેવન્યુ જજે દાવો ખર્ચ સાથે ફગાવી દીધો. કોર્પોરેશને હાઈકોર્ટમાં અપીલ કરી. હાઈકોર્ટ સમક્ષ, અમારી સમક્ષની જેમ, વિદ્વાન રેવન્યુ જજના બે તારણોને પડકારવામાં આવ્યા ન હતા, એટલે કે, (૧) કે ૧૮૬૫ નો સરકારી ઠરાવ ગ્રાન્ટ અથવા કરાર તરીકે પણ કાયદામાં ખરાબ હતો અને સ્ટેચ્યુટ ૨૧ અને ૨૨ વિક. સી. ૧૦૬ હેઠળ તાજમાં નિહિત તમામ વાસ્તવિક અને વ્યક્તિગત એસ્ટેટના નિકાલની બાબતમાં સ્ટેચ્યુટ ૨૨ અને ૨૩ વિક. સી. ૪૧ દ્વારા પાલન કરવા જરૂરી ઔપચારિકતાઓનું પાલન ન કરવાને કારણે તે સામાવાળા કોર્પોરેશનને જમીનમાં કોઈપણ હિત આપવા માટે પોતાની મેળે કાર્ય કરી શકતો નથી, અને (૨) કે મિલકત પર આકારણી લાદવાનો તાજનો અધિકાર એ એક વિશેષાધિકાર હતો જેને સામાન્ય ધારણા લાગુ પડતી નથી કે મિલકતના અધિકારો જે ઘણા વર્ષોના લાંબા સમયગાળા માટે દાવો કરવામાં આવ્યા ન હતા અથવા તેનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો ન હતો તે ગ્રાન્ટ તરીકે આપી દેવામાં આવ્યા હતા. હાઈકોર્ટ સમક્ષ જે દલીલ કરવામાં આવી હતી અને સ્વીકારવામાં આવી હતી તે એ હતી કે પ્રશ્નમાં રહેલી જમીન પર કોઈ આકારણી લાદવાનો સરકારનો અધિકાર ગુમાવી દેવામાં આવ્યો હતો અને

રેમ્સડેન વિ. ડાયસન(૧) ના નિર્ણય દ્વારા સ્થાપિત સિદ્ધાંત પર સામાવાળા કોર્પોરેશનની તરફેણમાં કેસની હકીકતો અને સંજોગો પર ઉદ્ભવતા ન્યાયના કારણે સરકાર દ્વારા તેનો દાવો અથવા ઉપયોગ કરી શકાય નહીં, જેને જેનકિન્સ સી.જે. દ્વારા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ધ સિટી ઓફ બોમ્બે વિ. સેક્રેટરી ઓફ સ્ટેટ (૨) માં અપનાવવામાં આવ્યો હતો અને સત્તાધિકારીઓ પર, જે ન્યાય તાજ માટે બંધનકર્તા હતો. દાદોબા જનાર્દન વિ. કલેક્ટર ઓફ બોમ્બે(૩) અને જેઠાભાઈ રતનસી વિ. કલેક્ટર ઓફ બોમ્બે(૪) ના કેસો સાથે વ્યવહાર કર્યા પછી હાઈકોર્ટે અવલોકન કર્યું :-

"અમને લાગે છે કે, ૧૯મી ડિસેમ્બર, ૧૮૬૫ ના સરકારી ઠરાવની ભાષા વાંચતા, અમે એવું માનવામાં વાજબી હોઈશું (રેમ્સડેન વિ. ડાયસનના નિયમના અર્થમાં) કે મકાનમાલિક દ્વારા એવી અપેક્ષા ઊભી કરવામાં આવી હતી અથવા પ્રોત્સાહિત કરવામાં આવી હતી કે મ્યુનિસિપાલિટીને જમીનનો ભાડા-મુક્ત કબજો મળશે અને બાદમાં મકાનમાલિકની સંમતિથી જમીનનો કબજો લીધો, અને આવી અપેક્ષા પર, મકાનમાલિકની જાણકારી સાથે અને તેના દ્વારા કોઈપણ વાંધા વિના, જમીન પર નાણાં ખર્ચ્યા."

હાઈકોર્ટના મતે રેમ્સડેન વિ. ડાયસન (સુપ્રા) માં વર્ણવેલ ઈકિવટી (ન્યાય) નો નિયમ, જેનકિન્સ સી.જે. દ્વારા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ધ સિટી ઓફ બોમ્બે વિ. સેક્રેટરી ઓફ સ્ટેટ (સુપ્રા) માં દર્શાવ્યા મુજબ, નિકાલની માન્યતા પર

આધારિત ન હતો અને જ્યાં મિલકતના નિકાલને લગતી કાનૂની ઔપચારિકતાઓનું પાલન કરવામાં આવ્યું ન હોય ત્યાં પણ તેનો દાવો કરી શકાય છે, અને આ ન્યાય ૧૮૭૬ ના કાયદા II ની કલમ ૮ ના અર્થમાં સ્થપાયેલી અને જાળવી રાખવામાં આવેલી આકારણીની ચોક્કસ મર્યાદાના પરિણામે સરકારના અધિકારની મર્યાદામાં સામાવાળા કોર્પોરેશનના અધિકારની રચના કરે છે જેથી સરકાર પ્રશ્ન હેઠળની જમીનનું મૂલ્યાંકન કરવા માટે હકદાર ન રહે. હાઈકોર્ટે તેમના એ મતને સમર્થન આપવા માટે કમલાવહૂજી મહારાજ વિ. કલેક્ટર ઓફ બોમ્બે(૧) ના નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો હતો કે ૧૮૭૬ ના બોમ્બે એક્ટ II ની કલમ ૮ ત્યાં પણ લાગુ થશે જ્યાં ચોક્કસ મર્યાદા શૂન્ય હતી. પરિણામે, હાઈકોર્ટે વિદ્વાન રેવન્યુ જજના નિર્ણયને ઉલટાવી દીધો, અપીલ મંજૂર કરી અને સામાવાળા કોર્પોરેશનના અધિકારો જાહેર કરતું હુકમનામું પસાર કર્યું અને તેને બંને અદાલતોમાં ખર્ચ આપ્યો.

કલેક્ટર ઓફ બોમ્બેએ ફેડરલ કોર્ટમાં અપીલ કરી અને આ અપીલ હવે અમારી સમક્ષ સુનાવણી માટે આવી છે.

રેમ્સડેન વિ. ડાયસન (સુપ્રા) માં વર્ણવેલ ન્યાયના સિદ્ધાંતના ચોક્કસ વ્યાપ અને અસર વિશે અમારી સમક્ષ નોંધપાત્ર ચર્ચા થઈ છે, કે શું આવા સિદ્ધાંતને પ્રસ્તુત કેસની હકીકતો સુધી વિસ્તારવો જોઈએ, શું આ કેસની હકીકતો રેમ્સડેન વિ. ડાયસન (સુપ્રા) માં સ્થાપિત ન્યાયને આકર્ષે છે અથવા મેડિસન વિ. એલ્ડરસન(૨) અને વોલ્શ વિ. લોન્સડેલ(૩) માં સ્થાપિત ન્યાયને આકર્ષે છે અને

છેલ્લે શું, પ્રિવી કાઉન્સિલના નિર્ણયને ધ્યાનમાં રાખીને અરીફ વિ. જદુનાથ(૧) માં, રેમ્સડેન વિ. ડાયસન (સુપ્રા) માં ન્યાય, ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની આવશ્યકતાઓ સામે મેડિસન વિ. એલ્ડરસન (સુપ્રા) માં ન્યાય કરી શકે તેના કરતાં વધુ, ઉપર ઉલ્લેખિત વિક્ટોરિયન કાયદામાં નિર્ધારિત ઔપચારિકતાઓની આવશ્યકતા સામે પ્રબળ બની શકે છે અને અરીફના કેસ (સુપ્રા) માં નિર્ણયના પ્રકાશમાં મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ધ સિટી ઓફ બોમ્બે વિ. સેક્રેટરી ઓફ સ્ટેટ(૨) માં નિર્ણયને પુનર્વિચારણાની જરૂર છે કે કેમ. અમે જે દૃષ્ટિકોણ લીધો છે તે જોતાં, આમાંના કોઈપણ પ્રશ્નમાં જવાબની અને તેના પર કોઈ અભિપ્રાય વ્યક્ત કરવાની જરૂર નથી, કારણ કે અમારા મતે, આ અપીલનો વધુ સંકુચિત અને ટૂંકા આધાર પર નિકાલ થઈ શકે છે.

સરકાર ૧૮૭૬ ના બોમ્બે એક્ટ II ની કલમ ૮ ની શરતોમાં જમીનનું મૂલ્યાંકન કરવાનો દાવો કરે છે જે નીચે મુજબ છે :-

"૮. જમીન મહેસૂલ માટે આકારણી નક્કી કરવી અને વસૂલ કરવી, પ્રાંતીય સરકારના આદેશોને આધીન, કલેક્ટરની ફરજ રહેશે.

જ્યાં સુપરિયર (ચડિયાતા) ધારકને આકારણી કરવાના પ્રાંતીય સરકારના અધિકારની મર્યાદામાં કોઈ અધિકાર ન હોય, ત્યાં આકારણી પ્રાંતીય સરકારના નિયંત્રણને આધીન કલેક્ટરના વિવેકાધિકાર પર નક્કી કરવામાં આવશે.

જ્યારે પ્રાંતીય સરકારના અધિકારની મર્યાદામાં સુપરિયર ધારકના પક્ષે કોઈ અધિકાર હોય, આકારણીની ચોક્કસ મર્યાદા સ્થાપિત અને સચવાયેલી હોય તેના પરિણામે, ત્યારે આકારણી આવી ચોક્કસ મર્યાદાથી વધુ ન હોવી જોઈએ."

અમારી વિચારણા માટે એકમાત્ર પ્રશ્ન એ છે કે શું, આ કેસની હકીકતો પર, સામાવાળા કોર્પોરેશન આકારણીની ચોક્કસ મર્યાદા સ્થાપિત અને સચવાયેલી હોવાના પરિણામે જમીનનું મૂલ્યાંકન કરવાના સરકારના અધિકારની મર્યાદામાં પોતાની જાતમાં અધિકાર સ્થાપિત કરવામાં સફળ થયું છે. તેમાં કોઈ વિવાદ નથી કે વૈધાનિક ઔપચારિકતાઓનું પાલન ન કરવાને કારણે ૧૮૬૫ નો સરકારી ઠરાવ સામાવાળા કોર્પોરેશનને જમીનમાં માલિકી હક્ક (title) આપતી અસરકારક ગ્રાન્ટ નથી અને તે કોઈ અમલ કરી શકાય તેવો કરાર પણ નથી. બીજી તરફ, સરકાર દ્વારા ૧૮૬૫ ના ઠરાવની શરતોમાં જમીન આપવાનો અને કોર્પોરેશન દ્વારા જમીન લેવાનો ઇરાદો અસ્તિત્વમાં હોવા અંગે કોઈ શંકા નથી, જેમાં સરકાર દ્વારા કોઈપણ ભાડું વસૂલ ન કરવાની બાંધધરી પણ શામેલ છે. બંને પક્ષોએ તે ઠરાવના આધારે કાર્યવાહી કરી અને સામાવાળા કોર્પોરેશનના હિતના પુરોગામી ૧૮૬૫ ના સરકારી ઠરાવ અનુસાર પ્રશ્નવાળી જમીનનો કબજો લઈ લીધો અને ઉક્ત ઠરાવ અને તેમાં રહેલી શરતોના આધારે કાર્યવાહી કરીને, સામાવાળા કોર્પોરેશન અને તેના હિતના પુરોગામીએ જગ્યાને સમતળ કરવામાં અને બજારની ઈમારતો બનાવવા અને જાળવવામાં નોંધપાત્ર નાણાં ખર્ચ્યા અને ૭૦ વર્ષથી વધુ સમયથી જમીનનો કબજો ધરાવે છે. સંજોગોમાં, પ્રશ્ન હેઠળની

જમીનના સંબંધમાં સામાવાળા કોર્પોરેશન અને તેના હિતના પુરોગામીની કાનૂની સ્થિતિ શું હતી? તેઓ જમીનનો કબજો ધરાવતા હતા જેના પર તેમનો કોઈ કાનૂની માલિકી હક્ક ન હતો. તેથી, સામાવાળા કોર્પોરેશન અને તેના હિતના પુરોગામીની સ્થિતિ એવી વ્યક્તિની હતી કે જેની પાસે કોઈ કાનૂની માલિકી હક્ક ન હતો પરંતુ તેમ છતાં તે કાયમી ધોરણે અને બજારના હેતુ માટે ભાડા-મુક્ત જમીનની અમાન્ય ગ્રાન્ટના આધાર પર જમીનનો કબજો ધરાવે છે. કોઈપણ કાનૂની માલિકી હક્ક સાથે સંબંધિત ન હોવાને કારણે, સામાવાળા કોર્પોરેશનના હિતના પુરોગામીએ અમાન્ય ગ્રાન્ટ હેઠળ જમીનનો કબજો લીધો ત્યારથી જ જમીનના માલિક તરીકે સરકારના કાનૂની માલિકી હક્ક સામે આ કબજો પ્રથમ દૃષ્ટિએ પ્રતિકૂળ હતો. આ કબજો ૭૦ વર્ષથી વધુ સમય સુધી ખુલ્લેઆમ, અધિકાર તરીકે અને અવિરતપણે ચાલુ રહ્યો છે અને સામાવાળા કોર્પોરેશને મર્યાદિત માલિકી હક્ક પ્રાપ્ત કર્યો છે જે તે અને તેના હિતના પુરોગામી આ તમામ સમયગાળા દરમિયાન નિર્ધારિત કરી રહ્યા હતા, એટલે કે, ૧૮૬૫ ના સરકારી ઠરાવની શરતોમાં કાયમી ધોરણે ભાડા મુક્ત જમીન ધરાવવાનો અધિકાર પરંતુ માત્ર બજારના હેતુઓ માટે. ભાડું ચૂકવવાની જવાબદારીમાંથી મુક્તિ એ આ રીતે પ્રાપ્ત કરેલા માલિકી હક્કનો એક અભિન્ન ભાગ અથવા અવિભાજ્ય ઘટના છે, જેમ કે બજારના હેતુઓ માટે અને અન્ય કોઈ હેતુ માટે જમીન ન રાખવાની જવાબદારી છે. સરકારના આકારણી લાદવાના વિશેષાધિકારના પ્રતિકૂળ કબજા દ્વારા પ્રાપ્તિનો કોઈ પ્રશ્ન નથી. સામાવાળા કોર્પોરેશને જે પ્રાપ્ત કર્યું છે તે સરકારી ઠરાવની શરતો પર બજાર ઊભું કરવા અને જાળવવાના ચોક્કસ હેતુ માટે ભાડા

મુક્ત જમીન ધરાવવાનો કાનૂની અધિકાર છે જાણે કે તેને કાનૂની ગ્રાન્ટ આપવામાં આવી હોય. આ રીતે મેળવેલા અધિકારમાં, તેના ભાગરૂપે, ભાડાની ચુકવણીમાંથી મુક્તિનો સમાવેશ થાય છે જે ૧૮૭૬ ના બોમ્બે એક્ટ II ની કલમ ૮ ના અર્થમાં સરકારી ઠરાવ દ્વારા સ્થાપિત અને સચવાયેલી ચોક્કસ મર્યાદાથી વધુ આકારવા માટેના સરકારના અધિકારની મર્યાદામાં અધિકાર હોવો જોઈએ. તે સાચું છે, જેમ કે પ્રિવી કાઉન્સિલ દ્વારા કમલાવહૂજી મહારાજ વિ. કલેક્ટર ઓફ બોમ્બે (સુપ્રા) માં નિર્દેશ કરવામાં આવ્યો છે કે કલમની ભાષા આકારણીમાંથી સંપૂર્ણ મુક્તિના કેસ કરતાં આકારણીના અધિકાર પર મર્યાદાના કેસમાં લાગુ પડતી હોય તેવું લાગશે પરંતુ આવા અર્થઘટન સંપૂર્ણ મુક્તિના કેસોને સુરક્ષિત કરશે નહીં, જે, તે જ કેસમાં સ્વીકાર્યા મુજબ, વાસ્તવમાં અસ્તિત્વમાં હતા અને ૧૮૭૬ ના બોમ્બે એક્ટ II ની કલમ ૮ ના શબ્દોના આધારે ઓળખવામાં આવ્યા હતા અને સુરક્ષિત હતા. અમારી સમક્ષ એવું કોઈ સૂચન કરવામાં આવ્યું નથી કે સંપૂર્ણ મુક્તિના કોઈ કિસ્સાઓ નથી અથવા તે કિસ્સાઓ આ જ કલમ સિવાય કાયદાની કોઈ અન્ય જોગવાઈ દ્વારા સુરક્ષિત છે. તેથી, હાઈકોર્ટ દ્વારા લેવામાં આવેલા નિષ્કર્ષમાંથી છટકી જવાનો કોઈ રસ્તો નથી, જેની સાથે અમે સંમત છીએ, કે કલમ ૮ ના શબ્દો એવા કેસમાં લાગુ થશે જ્યાં આકારણીમાંથી સંપૂર્ણ મુક્તિ આપવામાં આવી હતી. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, કાયદાની કલમ ૮ ના હેતુઓ માટે ચોક્કસ મર્યાદા શૂન્ય હોઈ શકે છે.

એવી દલીલ કરવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો હતો કે જો સરકારી ઠરાવની શરતોને ધ્યાનમાં રાખીને સરકારને "ભાડું" વધારતા અટકાવવામાં આવે, તો પણ તે "જમીન મહેસૂલ" આકારવાના તેના વિશેષાધિકારથી વંચિત થઈ હોવાનું માની શકાય નહીં. આ દલીલ "ભાડું" અને "જમીન મહેસૂલ" વચ્ચેના ભેદ પર આધારિત હોવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો છે. જોકે, આ દલીલ લેખિત નિવેદનમાં ઉઠાવવામાં આવી ન હતી અને તેને કોઈ પણ મુદ્દાનો વિષય બનાવવામાં આવી ન હતી જેના પર પક્ષકારો સુનાવણી માટે ગયા હતા અને તેને અગાઉ કોઈપણ અદાલત સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવી ન હતી. ખરેખર, બોમ્બેના મેયરના રરમી માર્ચ, ૧૯૩૯ ના પત્રમાં, જેનો સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો છે, તેમાં સ્પષ્ટપણે એવો દાવો કરવામાં આવ્યો હતો કે ઇસ્ટ ઇન્ડિયા કંપની દ્વારા અને બાદમાં બોમ્બે શહેરમાં અને પ્રેસિડેન્સીમાં સરકાર દ્વારા વસૂલ કરી શકાય તેવા જમીન મહેસૂલના સંદર્ભમાં સત્તાવાર દસ્તાવેજોમાં 'ભાડું' શબ્દનો ઉપયોગ ખૂબ જ આવર્તન સાથે કરવામાં આવતો હતો." રજમી જાન્યુઆરી, ૧૯૪૦ ના સરકારના જવાબમાં પણ ઉપર ટાંકવામાં આવેલા આ દાવાનો ક્યારેય અસ્વીકાર કે ઇનકાર કરવામાં આવ્યો ન હતો. તેથી, અપીલકર્તાને આ તબક્કે "ભાડું" અને "જમીન મહેસૂલ" વચ્ચેના કોઈપણ કથિત ભેદના આધારે આ દલીલ ઉઠાવવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં અને આ કેસના હેતુ માટે આપણે એ આધારે આગળ વધવું જોઈએ કે ૧૮૬૫ ના સરકારી ઠરાવમાં "ભાડું" શબ્દ "જમીન મહેસૂલ" નો સમાનાર્થી હતો અથવા તેમાં તેનો સમાવેશ થતો હતો.

અમારા મતે, ઉપર જણાવેલા કારણોસર, હાઈકોર્ટનો વાસ્તવિક નિર્ણય સાચો હતો અને આ અપીલ ખર્ચ સાથે ફગાવી દેવી જોઈએ, અને અમે તે મુજબ આદેશ કરીએ છીએ.

પતંજલિ શાસ્ત્રી ન્યાયમૂર્તિ.- મારો અભિપ્રાય છે કે આ અપીલ મંજૂર થવી જોઈએ અને હું મારા વિદ્વાન ભાઈ દાસના ચુકાદામાં જે હકીકતો સંપૂર્ણ રીતે જણાવવામાં આવી છે તેનું પુનરાવર્તન કર્યા વિના મારા કારણો સંક્ષિપ્તમાં દર્શાવીશ, જેને વાંચવાનો મને લાભ મળ્યો છે.

આ અપીલ બોમ્બે પ્રાંતીય સરકાર દ્વારા જમીનના એ પ્લોટ પર જમીન મહેસૂલ વસૂલવાના દાવાને લગતી છે કે જેના પર સામાવાળા મ્યુનિસિપાલિટીના પુરોગામીઓએ બોમ્બે શહેરમાં કોફોર્ડ માર્કેટ તરીકે ઓળખાતી ઇમારતો બાંધી હતી. એ સામાન્ય બાબત છે કે પ્રશ્નમાં રહેલી જમીન બોમ્બે સિટી લેન્ડ રેવન્યુ એક્ટ (૧૮૭૬ નો નં. II) ની કલમ ૮ હેઠળ જમીન મહેસૂલ માટે આકારવાપાત્ર હશે જ્યાં સુધી સામાવાળા "આકારણીની ચોક્કસ મર્યાદા સ્થાપિત અને સચવાયેલી હોવાના પરિણામે પ્રાંતીય સરકારના અધિકારની મર્યાદામાં અધિકાર" સ્થાપિત ન કરે, જે કિસ્સામાં, આકારણી આવી ચોક્કસ મર્યાદાથી વધુ ન હોવી જોઈએ. એવું ઠેરવવામાં આવ્યું છે, અને હવે વિવાદિત નથી, કે ઉપર ટાંકવામાં આવેલા શબ્દો આકારણીમાંથી સંપૂર્ણ મુક્તિના અધિકારને આવરી લે છે, આવા કિસ્સામાં "ચોક્કસ મર્યાદા" શૂન્ય છે (જુઓ ગોસ્વામિની શ્રી કમલાવહૂજી વિ.

કલેક્ટર ઓફ બોમ્બે(૧)). તેથી, એકમાત્ર પ્રશ્ન એ છે કે શું સામાવાળાએ આવી મુક્તિનો અધિકાર સ્થાપિત કર્યો છે.

૧૯મી ડિસેમ્બર, ૧૮૬૫ ના રોજ સરકારનો ઠરાવ જે "મ્યુનિસિપાલિટી પાસેથી કોઈ ભાડું વસૂલ કર્યા વિના જમીન આપવાની મંજૂરી આપે છે કારણ કે બજાર સમગ્ર સમુદાયના લાભ માટે અન્ય ઇમારતો જેવું હશે" તે પોતે પ્રશ્નમાં રહેલી જમીન પર માલિકી હક્ક પસાર કરવા અથવા મ્યુનિસિપાલિટીને જમીન મહેસૂલમાંથી મુક્તિનો અધિકાર આપવાનો હેતુ ધરાવતો ન હતો. દેખીતી રીતે ન તો જમીન આપવા કે ન તો તેને આકારણીમાંથી મુક્તિ આપતું કોઈ ઔપચારિક સાધન અમલમાં મુકાયું ન હતું. ઠરાવને મિલકતના માન્ય નિકાલ અથવા જમીન પર મહેસૂલ ન વસૂલવાના અમલપાત્ર કરાર તરીકે ગણી શકાય નહીં, કારણ કે તેણે સ્ટેચ્યુટ ૨૨ અને ૨૩ વિક. સી. ૪૧ ની જરૂરિયાતોનું પાલન કર્યું ન હતું જે આવા વ્યવહારો માટે અવલોકન કરવા માટે કેટલીક ઔપચારિકતાઓ નિર્ધારિત કરે છે. જેમ કે જેનકિન્સ સી.જે. દ્વારા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ધ સિટી ઓફ બોમ્બે વિ. ધ સેક્રેટરી ઓફ સ્ટેટ(૨) માં દર્શાવવામાં આવ્યું છે તેમ બ્રિટિશ ભારતમાં તમામ જમીન ૨૧ અને ૨૨ વિક. સી. ૧૦૬ દ્વારા તાજમાં નિહિત છે, બોમ્બેમાં ગવર્નર-ઇન-કાઉન્સિલ મિલકતનો નિકાલ કરી શકે નહીં અથવા તાજ વતી કરાર કરી શકે નહીં સિવાય કે ઔપચારિકતાઓનું અવલોકન કરીને ૨૨ અને ૨૩ વિક. સી. ૪૧ હેઠળ તે હેતુ માટે તેમને આપવામાં આવેલી સત્તાના ઉપયોગમાં અને તે સત્તાનો ઉપયોગ તે કાયદા દ્વારા નિર્ધારિત

ઔપચારિકતાઓનું અવલોકન કરીને જ થઈ શકે છે. હાઈકોર્ટના વિજ્ઞાન ન્યાયાધીશોએ, સામાવાળા દ્વારા જમીન મહેસૂલમાંથી મુકિતનો કાનૂની અધિકાર સ્થાપિત કરવાના માર્ગમાં આ મુશ્કેલીને માન્યતા આપતા, ઠેરવ્યું કે પ્રાંતીય સરકારની વર્તણૂક જે સામાવાળાને ૧૯મી ડિસેમ્બર, ૧૮૬૫ ના ઠરાવમાં સમાવિષ્ટ જમીન મહેસૂલ વસૂલ ન કરવાના વચનના વિશ્વાસ પર મોટા ખર્ચે ઇમારતો બનાવવાની મંજૂરી આપે છે અને ખરેખર, પ્રોત્સાહિત કરે છે, તેણે સામાવાળાને રેમ્સડેન વિ. ડાયસન(૩) માં માન્યતા પ્રાપ્ત સમાન સિદ્ધાંત પર પ્રશ્નમાં રહેલી જમીનનું મૂલ્યાંકન કરવાથી અટકાવ્યા છે, અને આ ન્યાય પ્રાંતીય સરકારના મૂલ્યાંકન કરવાના અધિકારની મર્યાદામાં એક "અધિકાર" હતો.

હું તે મત સાથે સંમત થવામાં અસમર્થ છું. મારા મતે, અહીં રેમ્સડેન વિ. ડાયસન(૧) ના સિદ્ધાંતને લાગુ કરવા માટે કોઈ અવકાશ નથી. પ્રિવી કાઉન્સિલ દ્વારા અરીફ વિ. જદુનાથ(૨) માં તે નિર્ણયને આંશિક પાલનના સમાન સિદ્ધાંત પર આધારિત સમજાવવામાં આવ્યો છે, જે તેમના લોર્ડશિપ્સે ઠેરવ્યું હતું, લીઝ બનાવવાને લગતા ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની સ્પષ્ટ જોગવાઈઓને રદ કરવા માટે લાગુ કરી શકાય નહીં. તેઓએ અવલોકન કર્યું:-

"શું કોઈ અંગ્રેજી સમાન સિદ્ધાંત કોઈપણ કિસ્સામાં, ભારતીય કાયદાની અસરને સુધારવા માટે લાગુ થવો જોઈએ કે કેમ તે અંગે શંકા થઈ શકે છે; પરંતુ કરાર પર દાવો કરવાના અધિકારને લગતા અંગ્રેજી કાયદાની જોગવાઈઓને અસર કરતો અંગ્રેજી સમાન સિદ્ધાંત, ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી

એક્ટ જેવા કાયદા સાથે સામ્યતા દ્વારા લાગુ થવો જોઈએ અને પરિણામે કોઈપણ લેખિત વિના એવું હિત બનાવવું જોઈએ જે કાયદો કહે છે કે માત્ર નોંધાયેલ સાધન દ્વારા જ બનાવી શકાય છે, તે તેમના લોર્ડશિપ્સને, તે અસરના કોઈ બંધનકર્તા સત્તામંડળની ગેરહાજરીમાં, અશક્ય લાગે છે."

લોર્ડ કિંગ્સડાઉનના ચુકાદામાં જાણીતા ફકરાને ટાંક્યા પછી, તેમના લોર્ડશિપ્સે આ રીતે ટિપ્પણી કરી:-

"તે નોંધવામાં આવશે કે લોર્ડ કિંગ્સડાઉન સ્પષ્ટ મૌખિક કરાર અથવા 'જે સમાન વસ્તુ સમાન છે' ના કેસ સાથે વ્યવહાર કરી રહ્યા છે. તેઓ ક્યાંય પણ એસ્ટોપલનો કેસ મૂકતા નથી; આ શબ્દનો ઉલ્લેખ નથી. તેઓ માત્ર આંશિક પાલનના સમાન સિદ્ધાંત સાથે વ્યવહાર કરતા દેખાશે. ગ્રેગરી વિ. મિગલ [(૧૮૧૧) ૧૮ વેસ. ૩૨૮ નો તેમનો સંદર્ભ આ દૃષ્ટિકોણને સમર્થન આપે છે, કારણ કે તે કેસ સિદ્ધાંતના અમલનું અગાઉનું ઉદાહરણ હતું. ભલે લોર્ડ કિંગ્સડાઉનની ભાષાનો હેતુ સ્ટેચ્યુટ ઓફ ફોર્સના સંબંધમાં આંશિક પાલનના સમાન સિદ્ધાંતની બહાર કંઈક આવરી લેવાનો હતો, અને એવા સંજોગોનો ઉલ્લેખ કરવાનો હતો કે જેમાં ઇક્વિટી કોર્ટ જમીનના કાનૂની માલિક સામે ટાઈટલ લાગુ કરશે, તેમ છતાં, તેમના લોર્ડશિપ્સના મતે, ટાઈટલ સ્પષ્ટ અથવા ગર્ભિત કરાર પર અથવા એસ્ટોપલનો આધાર આપતા કોઈ હકીકતના નિવેદન પર આધારિત હોવું જોઈએ."

મિયાં પીર બક્ષ વિ. સરદાર મહોમ્મદ(૧) ના પછીના નિર્ણયમાં તેમના લોર્ડશિપ્સે આ જ મતનો પુનરોચ્ચાર કર્યો અને ઠેરવ્યું કે અંગ્રેજી સમાન સિદ્ધાંતો ભારતમાં માલિકી હક્ક (title) પર આધારિત ઇજેક્ટમેન્ટ (બેદખલી) ની કાર્યવાહી સામે માન્ય બચાવ પૂરો પાડતા નથી.

રેમ્સડેન વિ. ડાયસન(૨) અને મેડિસન વિ. એલ્ડરસન(૩) ના મૂળભૂત સિદ્ધાંતોને સ્પષ્ટ કરતા પ્રિવી કાઉન્સિલના આ નિર્ણયો પછી, મને તે સ્પષ્ટ લાગે છે કે તેઓ પ્રસ્તુત કેસની હકીકતોને લાગુ પડતા નથી. મિલકતના નિકાલ અથવા સરકાર દ્વારા કરાર કરવા સંબંધિત કાયદાકીય જોગવાઈઓ સામે તેઓ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની અમુક વર્ગના વ્યવહારોને અસર કરવા માટે નોંધાયેલા સાધનોની આવશ્યકતા સામે વધુ પ્રબળ બની શકતા નથી. રજૂઆત દ્વારા એસ્ટોપલનો કોઈ પ્રશ્ન ઉભો થતો નથી, કારણ કે સરકારે હકીકતની કોઈ રજૂઆત કરી ન હતી જેને તે હવે નકારવા માંગે છે. તેમજ આ કેસની હકીકતોના આધારે મૌન સંમતિ દ્વારા એસ્ટોપલનો કોઈ કેસ પણ સ્થાપિત કરી શકાય નહીં. બંને પક્ષો હકીકતો જાણતા હતા અને કોઈ પણ ગેરમાર્ગે દોરાયા ન હતા. ત્યાં કોઈ એવું છુપાયેલું અને બીજાને જાણમાં ફસાવા દેવાનું કોઈ તત્વ ન હતું [રસેલ વિ. વોટ્સ(૪) માં કોટન એલ.જે. મુજબ]. પક્ષકારોની વર્તણૂક ૧૯મી ડિસેમ્બર, ૧૮૬૫ ના સરકારી ઠરાવ દ્વારા સાબિત કરાયેલા સ્પષ્ટ કરાર સાથે સંબંધિત હતી, જે ભાડા વિના (જેનો, આવા સંદર્ભમાં, અર્થ અને સમાવેશ મહેસૂલ થાય છે) જમીનની ગ્રાન્ટ આપવા માટે હતો. તેથી, કોઈપણ ગર્ભિત કરારનો કોઈ પ્રશ્ન

ઊભો થઈ શકે નહીં. કમનસીબે સામાવાળા માટે, સ્પષ્ટ કરાર નિર્ધારિત વૈધાનિક ઔપચારિકતાઓનું પાલન ન કરવાને કારણે શરૂઆતથી જ અમલપાત્ર ન હતો, જોકે બંને પક્ષો દ્વારા તેના પર કાર્ય કરવામાં આવ્યું હતું. જમીન પરના સામાવાળાના માલિકી હક્ક (title) અંગે અહીં કોઈ પ્રશ્ન ઊભો થતો નથી જે દેખીતી રીતે સમય વીતવા સાથે પૂર્ણ થઈ ગયો છે, પરંતુ તે સ્પષ્ટ છે કે સ્પષ્ટ અથવા ગર્ભિત કરારના આધારે અથવા આંશિક પાલનના સમાન સિદ્ધાંતો અથવા મૌન સંમતિ દ્વારા એસ્ટોપલના આધારે મુક્તિનો કોઈ અધિકાર સ્થાપિત થયો નથી.

ત્યારબાદ એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે, મર્યાદિત હિત કાયદાકીય સમયગાળા કરતાં વધુ સમય માટે પ્રતિકૂળ કબજા દ્વારા મેળવી શકાય છે તેવું ઠેરવતા કેસોની હારમાળાની સામ્યતા પર, સામાવાળાનો ૭૦ વર્ષથી વધુ સમય સુધી સરકારની જાણમાં કોઈપણ ક્વિટ રેન્ટ (કરમુક્ત ભાડું) અથવા મહેસૂલ ચૂકવ્યા વિના વિવાદિત જમીન પરનો કબજો, જમીન મહેસૂલ ચૂકવવાની જવાબદારીમાંથી મુક્ત રાખવા માટેના તેના માલિકી હક્ક (title) ને પૂર્ણ કરે છે. જ્યાં સુધી મુક્તિના દાવાનો સંબંધ છે ત્યાં સુધી આ દલીલ સમજવી મુશ્કેલ છે. પ્રતિકૂળ કબજા દ્વારા જમીનમાં મર્યાદિત હિત પ્રાપ્ત કરવાનો અહીં કોઈ પ્રશ્ન નથી. સામાવાળા સંપૂર્ણ માલિકી અને આકારણીમાંથી મુક્તિના અધિકારનો દાવો કરી રહ્યા હતા અને સરકાર તે મત સાથે સંમત હતી જે રીતે તેમણે બોમ્બે શહેરના લેન્ડ એક્ટિવેશન ઓફિસરને ૨૬મી જૂન, ૧૯૨૧ ના રોજ લખેલા તેમના પત્ર

દ્વારા દર્શાવ્યું હતું જેમાં તેઓએ જણાવ્યું હતું કે "ઉપરોક્ત કેસમાં સંપાદન હેઠળની જમીન (અહીં પ્રશ્નમાં રહેલી જમીનનો એક ભાગ) ના સંબંધમાં સરકારનો કોઈ દાવો કરવામાં આવતો નથી કારણ કે જમીન મ્યુનિસિપાલિટીમાં નિહિત છે." નોંધ લો કે સરકારે તેમની પાસે અનામત રાખેલા પુનઃપ્રાપ્તિના કોઈપણ અધિકારના આધારે વળતરના એક ભાગ પર પણ કોઈ દાવો કર્યો ન હતો, ૧૮૬૫ ના ઠરાવમાં આવી કોઈ અનામત રાખવામાં આવી ન હતી. ત્યારે સ્થિતિ એવી હતી કે પ્રતિકૂળ કબજાના સમગ્ર સમયગાળા દરમિયાન, સામાવાળા મ્યુનિસિપાલિટી પોતાની જાતને અને સરકાર દ્વારા જમીનની સંપૂર્ણ માલિક તરીકે ગણવામાં આવતી હતી, જેમાં જમીન મહેસૂલના મૂલ્યાંકનમાંથી મુક્તિનો વધારાનો અધિકાર હતો, પરિણામે સરકારનો "આવી મિલકત પરનો અધિકાર" (પ્રતિકૂળ કબજાનો વિષય) લિમિટેશન એક્ટની કલમ ૨૮ હેઠળ "સમાપ્ત" થઈ ગયો હતો. પરંતુ જમીન મહેસૂલ વસૂલવાનો અધિકાર એ મિલકત પરના સરકારના અધિકારનો કોઈ ભાગ ન હતો. તે તાજનો વિશેષાધિકાર છે જેને ૧૮૭૬ ના બોમ્બે સિટી લેન્ડ રેવન્યુ એક્ટ હેઠળ વૈધાનિક આધાર પર મૂકવામાં આવ્યો હતો, અને જમીનના સંબંધમાં તેનો ઉપયોગ માત્ર એ આધારે જ થઈ શકે છે કે તે બીજાની છે, "સુપરિયર ધારક", કારણ કે આકારણી વસૂલવાનો દાવો પોતે જ બીજાની માલિકીની માન્યતા સૂચવે છે. તેથી, એ જોવું મુશ્કેલ છે કે જમીનનો પ્રતિકૂળ કબજો સામાવાળાને જમીન મહેસૂલના આકારણીમાંથી મુક્તિ માટે કેવી રીતે હકદાર બનાવી શકે.

એવું કહેવામાં આવતું હતું કે સરકારે જમીન આપવાનો ઇરાદો એ શરતો પર રાખ્યો હતો કે તે કિપટ રેન્ટ અથવા મહેસૂલ મુક્ત રાખવામાં આવે અને સામાવાળાઓએ તેને આકારણીમાંથી મુક્ત હોવાનો દાવો કરતા આવી શરતો પર જમીન ધરાવી હોવાથી, તે શરતો પર તેને રાખવાનો માલિકી હક્ક પ્રતિકૂળ કબજા દ્વારા પૂર્ણ થયો હતો, આકારણીમાંથી મુક્તિ માટેનો કરાર માલિકી હક્કનો એક ભાગ અને પાર્સલ બનાવે છે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, સામાવાળાને એ જ સ્થિતિમાં મૂકવા જોઈએ કે જાણે સરકારે માન્ય મહેસૂલ મુક્ત ગ્રાન્ટ આપી હોય. આ દલીલ, મારા મનમાં, ભ્રામક છે. જો સરકારે યોગ્ય ઔપચારિકતાઓનું પાલન કરીને લેખિત સાધનનો અમલ કરીને તેમના વ્યક્ત ઇરાદાને અમલમાં મૂક્યો હોત, તો સામાવાળાઓએ, કોઈ શંકા વિના, સરકારને મહેસૂલ ન વસૂલવા માટે બાંધતા કરાર સાથે મિલકતનો માન્ય માલિકી હક્ક મેળવ્યો હોત, જે પ્રતિકૂળ દ્વારા સમર્થિત હોત. પરંતુ, અગાઉ જણાવ્યા મુજબ, સરકારનું જમીન મહેસૂલ ન વસૂલવાનું વચન શરૂઆતથી જ અમલપાત્ર ન હતું, અને સામાવાળાનો જમીનનો પ્રતિકૂળ કબજો, જોકે આકારણીમાંથી મુક્તિના દાવા સાથે હતો, તે જમીન પર આકારણી લાદવાના તાજના વિશેષાધિકારને નષ્ટ કરી શકે નહીં. ગોસ્વામિની શ્રી કમલા વહૂજી વિ. કલેક્ટર ઓફ બોમ્બે(૧) માં કંઈક અંશે સમાન પ્રશ્ન ઉભો થયો હતો. સરકારે સ્પીકાર્યું કે જમીનના સંદર્ભમાં ક્યારેય જમીન મહેસૂલ લેવામાં આવ્યું ન હતું જેનો ધારકો દ્વારા મહેસૂલ ચૂકવ્યા વિના એક સદી કરતાં વધુ સમયથી આનંદ માણવામાં આવતો હતો અને એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે આવા લાંબા સમયના આનંદના આધારે જમીનની ગુમાવેલ ગ્રાન્ટ એ શરતો પર

માની લેવી જોઈએ કે તે મહેસૂલ ચૂકવવાની જવાબદારીમાંથી મુક્ત રહેશે. તે દલીલને નકારી કાઢતા, તેમના લોર્ડશિપ્સે અવલોકન કર્યું:-

"અપીલકર્તા રજૂઆત કરે છે કે સંજોગોમાં ગુમાવેલ ગ્રાન્ટનું અનુમાન કરવું જોઈએ, અને આ ગુમાવેલ ગ્રાન્ટમાં જમીન મહેસૂલમાંથી મુક્તિ અથવા મિલકતનું મૂલ્યાંકન કરવાના 'સરકારના અધિકારની મર્યાદામાં અધિકાર' હોવાનું માનવું જોઈએ. કાયદો એવી ગ્રાન્ટના અસ્તિત્વનું અનુમાન કરી શકે છે જે ખોવાઈ ગઈ છે જ્યાં કોઈ વ્યક્તિને એવા અધિકારના આનંદમાં ખતેલ પહોંચાડવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવે છે જે તેણે અને તેના પુરોગામીઓએ અનાદિ કાળથી ભોગવ્યો છે, પરંતુ એવું અનુમાન લગાવવાનો પ્રયાસ કરવો એ એક અલગ બાબત છે કે તાજે કેટલીક ગુમાવેલ ગ્રાન્ટ દ્વારા તેની પ્રજાની મિલકત પર કર લાદવાની વિશેષાધિકાર સત્તાથી પોતાને વંચિત કર્યા છે, અને તેમના લોર્ડશિપ્સનો અભિપ્રાય છે કે આ દલીલ અસમર્થનીય છે." (ઈટાલિક્સ મારા છે).

નિર્ણય દર્શાવે છે કે જમીન મહેસૂલમાંથી મુક્તિ જમીનના માલિકી હક્કનો ભાગ અને પાર્સલ નથી પરંતુ તેના માટે કોલેટરલ (સંલગ્ન) છે. જો અનુમાનિત ગુમાવેલ ગ્રાન્ટ તેને આવરી શકતી નથી તો પ્રતિકૂળ કબજા દ્વારા માલિકી હક્ક પણ આવરી શકતો નથી.

હું અપીલને મંજૂરી આપીશ પરંતુ ખર્ચ અંગે કોઈ આદેશ કરીશ નહીં.

ચંદ્રશેખર ઐયર ન્યાયમૂર્તિ:- મારા વિદ્વાન ભાઈ શ્રીમાન ન્યાયમૂર્તિ દાસ દ્વારા તૈયાર કરાયેલ ચુકાદો વાંચવાનો મને લાભ મળ્યો છે, અને હું તેમના નિષ્કર્ષ સાથે સંમત છું; પરંતુ સુનાવણી દરમિયાન ચર્ચા થયેલા કેટલાક મુદ્દાઓ પર હું મારા પોતાના થોડા શબ્દો ઉમેરવા માંગુ છું.

પ્રથમ સ્થાને, તેમાં કોઈ શંકા નથી કે ૧૯મી ડિસેમ્બર, ૧૮૬૫ ના સરકારી ઠરાવના ફક્ત ૨ માં "ભાડું" શબ્દનો અર્થ "આકારણી" થાય છે. એ સાચું છે કે આ શબ્દનો ઉપયોગ સામાન્ય રીતે મકાનમાલિક અને ભાડૂઆતના કિસ્સામાં થાય છે, પરંતુ જ્યારે એ યાદ રાખવામાં આવે છે કે અહીં સરકાર તાજમાં રહેલી જમીનને મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ બોમ્બેની તરફેણમાં આપી રહી હતી, ત્યારે સુરક્ષિત રીતે ધારી અથવા માની શકાય છે કે તેઓ માત્ર મકાનમાલિક તરીકેના તેમના અધિકારો વિશે જ નહીં પરંતુ તેમના વિશેષાધિકાર વિશે પણ વિચારતા હતા. જમીનનો ઉપયોગ સમગ્ર સમુદાયના લાભ માટે બજારો બનાવવા માટે થવાનો હતો અને, તેથી, ભાડું વસૂલવું જોઈએ નહીં તે વિચારણા ભાડાપટ્ટાના વ્યવહારના સંબંધમાં ભાડું વસૂલ કરવાના અધિકાર કરતાં આકારણી કરવાના વિશેષાધિકાર માટે વધુ સંબંધિત અને યોગ્ય છે. વધુમાં, એ જાણીતું છે કે જ્યારે પણ આપણે સરકાર દ્વારા ઈનામની ભાડા-મુક્ત ગ્રાન્ટ વિશે વાત કરીએ છીએ, ત્યારે તેનો અર્થ જમીન મહેસૂલ અથવા આકારણી થાય છે.

પ્રશ્નવાળા ઠરાવે સાઈટ આપવાની મંજૂરી આપી. દેખીતી રીતે તે સમયે અમલમાં રહેલા કાયદા દ્વારા નિર્ધારિત ઔપચારિકતાઓનું પાલન કરતી

લેખિતમાં કોઈ ગ્રાન્ટ નથી. તબેલાના નિર્માણ માટે સાઈટનો એક ભાગ જોઈતો હતો અને તે ભાગના માલિકી હક્કનો પ્રશ્ન મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ધ સિટી ઓફ બોમ્બે વિ. સેક્રેટરી ઓફ સ્ટેટ ફોર ઈન્ડિયા ઇન કાઉન્સિલ(૧) માં ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યો હતો અને નક્કી કરવામાં આવ્યો હતો, જ્યાં સરકારે મ્યુનિસિપાલિટીને જગ્યા ખાલી કરવાની નોટિસ આપી અને કથિત ભાડૂઆતના નિર્ધારણ પર ભાડા માટે દાવો દાખલ કર્યો. તે એ જ વ્યવહારનો ભાગ છે જેની સાથે આપણે અત્યારે સંબંધિત છીએ, અને મને લાગે છે કે કોઈ માન્ય ગ્રાન્ટ ન હતી. ગ્રાન્ટ અધિકૃત થયા પછી, કોર્પોરેશન કબજામાં ગયું અને એ વાતનો ઇનકાર કરી શકાતો નથી કે તેઓએ ભારે ખર્ચે કોફોર્ડ માર્કેટ બનાવ્યું છે. જોકે ગ્રાન્ટ અમાન્ય હતી, કોર્પોરેશને હવે સાઈટ પર પ્રતિકૂળ કબજા દ્વારા માલિકી હક્ક પ્રાપ્ત કરી લીધો છે; જોકે, ઉપરોક્ત બોમ્બેના નિર્ણય દ્વારા આવરી લેવાયેલ તબેલાની સાઈટના સંદર્ભમાં આવું નથી. ત્યાં પ્રશ્ન કોર્ટ સમક્ષ લાવવામાં આવ્યો હતો, ૬૦ વર્ષના સમયગાળાની અંદર.

કોફોર્ડ માર્કેટની જગ્યા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના કબજામાં ૬૦ વર્ષથી વધુ સમયથી અમાન્ય ગ્રાન્ટ હેઠળ છે, જેની શરત એ હતી કે કોઈ ભાડું વસૂલવામાં આવશે નહીં. અત્યારે આપણે બેદખલી અથવા ભાડૂઆત નક્કી કરવાના કોઈપણ પ્રશ્ન સાથે સંબંધિત નથી. શું એવું કહી શકાય કે અત્યાર સુધી કોઈપણ પ્રકારની ચુકવણી વિના ભોગવવામાં આવતી જમીન પર આકારણી વસૂલ કરવાનો અધિકાર પ્રતિકૂળ કબજાને કારણે ગુમાવવામાં આવ્યો હતો? મને

હકારાત્મક જવાબ આપવો મુશ્કેલ લાગે છે. કોઈ અધિકાર પ્રતિકૂળ કબજા દ્વારા પ્રાપ્ત કરવામાં આવ્યો અથવા ગુમાવવામાં આવ્યો હોવાનું કહી શકાય તે પહેલાં, તે સાચા માલિકના દાવાની વિરુદ્ધ માલિકી હક્ક વિનાના માણસ દ્વારા કબજાનો વિષય હોવો જોઈએ. આકારણી વસૂલ કરવાનો અધિકાર એ સરકારનો વિશેષાધિકાર છે અને એવા કિસ્સાની કલ્પના કરવી મુશ્કેલ છે જ્યાં એવું કહી શકાય કે તે પ્રતિકૂળ કબજા દ્વારા ગુમાવવામાં આવ્યો હતો. સાચું, મોટાભાઈ અથવા ભાડૂઆત અથવા કાયમી ભાડૂઆત જેવા મર્યાદિત અધિકારનો પ્રતિકૂળ કબજો હોઈ શકે છે, પરંતુ તેમ છતાં સાચા માલિકના દાવાની પ્રતિકૂળ રીતે કબજેદાર દ્વારા અધિકાર ભોગવવામાં આવ્યો હોવો જોઈએ. આકારણી વસૂલવાના અધિકારના ઇનકાર અને ૬૦ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન આ ઇનકાર સાથે મિલકતના કબજાથી તે અધિકાર નકારવામાં આવશે કે કેમ તે વ્યાપક પ્રશ્નમાં જવાબી જરૂર નથી; એટલું કહેવું પૂરતું છે કે અમારી સમક્ષના કેસમાં માર્ચ, ૧૯૩૮ પહેલાં આકારણી વસૂલ કરવાના કોઈ અધિકારનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો ન હતો અને ઇનકાર માત્ર પછીથી જ થયો હતો.

જો કે, આનાથી અપીલકર્તાની તરફેણમાં કેસ નક્કી થતો નથી, કારણ કે વિચારવા માટે ન્યાયનો પ્રશ્ન છે અને જેના પર અપીલકર્તા નીચેની અદાલતમાં નિષ્ફળ ગયો હતો. વાસ્તવમાં, તે નિર્ધારણ માટેનો નિર્ણાયક મુદ્દો છે. જ્યારે આર્કિટેક્ચરલ ઇમ્પ્રૂવમેન્ટ કમિટીએ નજીવું ભાડું વસૂલ કરવાની દરખાસ્ત કરી, ત્યારે સરકારે જણાવ્યું કે કોઈ ભાડું વસૂલવાની જરૂર નથી, કારણ કે બનાવવામાં

આવનાર બજારો સમગ્ર સમુદાયના લાભ માટે હતા. જ્યારે સાઈટ આપવામાં આવી અને કબજો લેવામાં આવ્યો ત્યારે સરકાર દ્વારા કરવામાં આવેલી આ રજૂઆત હતી. બોમ્બે કોર્પોરેશને ગ્રાન્ટ હેઠળ સાઈટનો કબજો લીધો ત્યારે આ રજૂઆતને કેટલી હદે ધ્યાનમાં લેવામાં આવી હતી તે ખૂબ લંબાણપૂર્વક વિચારવાની જરૂર નથી. તે માત્ર શક્ય છે કે તેઓ નજીવા ભાડા સાથે પણ સાઈટ લઈ લેત, પરંતુ તેટલું જ શક્ય છે કે જો તેઓ જાણતા હોત કે ભાડું આકારણીની પ્રકૃતિનું છે અને સમય સમય પર અથવા સમયાંતરે વધારો કરવાને પાત્ર છે તો તેઓ પૂર્વીય બુલવર્ડ બનાવવા માટે તેઓએ આપેલી સાઈટ્સના બદલામાં આકારણી મુક્ત સાઈટ મેળવવાનો આગ્રહ રાખત. વાદપત્રના ફકરા ૭ માં આક્ષેપ કે કોર્પોરેશને ગ્રાન્ટમાં સમાવિષ્ટ શરતોના વિશ્વાસ પર કામ કર્યું છે તેનો સરકાર દ્વારા ઈનકાર કરવામાં આવ્યો નથી.

ગ્રાન્ટ અમાન્ય હતી તે અકસ્માત એ હકીકતની રજૂઆતના અસ્તિત્વને ભૂંસી શકતો નથી કે કોર્પોરેશન દ્વારા તેના પર કામ કરવામાં આવ્યું હતું. જો ૬૦ વર્ષમાં બેદખલી માટે દાવો કરવામાં આવ્યો હોત અને કોર્પોરેશન પાસે આવા દાવાનો કોઈ જવાબ ન હોત, તો પણ આકારણી વસૂલ કરવાનો અધિકાર સંભવતઃ અલગ સ્થિતિ પર હોઈ શકે છે. કોઈપણ સંજોગોમાં તેમાં કોઈ શંકા નથી કે ઇક્વિટી કોર્ટ (ન્યાયની અદાલત) માટે ખર્ચ માટે વળતર આપવાનું અને તે દરમિયાન કબજાનું રક્ષણ કરવું સક્ષમ હોત. લોર્ડ કિંગ્સડાઉન રેમ્સડેન વિ. ડાયસન(૧) માં બાબતના આ પાસાનો સંદર્ભ આપે છે. વર્તમાન કિસ્સામાં,

કોર્પોરેશન વધુ મજબૂત આધાર પર ઊભું છે. તેઓએ જમીન પર એવો માલિકી હક્ક પ્રાપ્ત કર્યો છે જેને સરકાર અસ્વસ્થ અથવા પડકારી શકે નહીં. માલિકી હક્કનું આ સંપાદન મર્યાદાના કાયદાનું પરિણામ છે. તેનો કોર્પોરેશનના કોઈ પણ વર્તન સાથે કોઈ સંબંધ નથી કે જેના વિશે એમ કહી શકાય કે તેણે આકારણીની બિન-જવાબદારી વિશેની રજૂઆતને કોઈ કાનૂની અસર કે પરિણામ ન હોવાનું ઠેરવ્યું છે. ગ્રાન્ટની અમાન્યતા રજૂઆતના ભૂંસી નાખવા તરફ દોરી જતી નથી.

શું સરકારને હવે રજૂઆત પર પાછા જવાની મંજૂરી આપી શકાય, અને, જો આપણે તેમ કરીએ, તો શું તે આપણે સંક્ષિપ્તમાં વર્ણવી શકાય તેવી કાનૂની છેતરપિંડી આચરવાને પ્રોત્સાહન આપવા સમાન નહીં હોય, જેને અટકાવવી ઇક્વિટી કોર્ટની ફરજ છે? જો ઠરાવને એ અર્થ તરીકે વાંચી શકાય કે ગ્રાન્ટ ભાડા-મુક્ત જમીનની હતી, તો આ કેસ ઇન્ડિયન એવિડન્સ એક્ટની કલમ ૧૧૫ માં વર્ણવેલ એસ્ટોપલના સિદ્ધાંતમાં ચુસ્તપણે આવશે. પરંતુ અન્યથા પણ, એટલે કે, જો માત્ર એવું વચન આપવામાં આવ્યું હોય કે ભવિષ્યમાં કોઈ ભાડું લેવામાં આવશે નહીં, તો આ કેસના સંજોગોમાં સરકારે તેને પૂર્ણ કરવા માટે પોતાને બંધાયેલા માનવા જોઈએ. તે રેમ્સડેનના કેસ(૧) માં માન્યતા પ્રાપ્ત ન્યાય છે કે પછી તે ન્યાયનું કોઈ અન્ય સ્વરૂપ છે, તે બહુ મહત્વનું નથી. અદાલતોએ તેમની સત્તામાં હોય ત્યાં સુધી પ્રમાણિકતા અને સદ્ભાવનાને પ્રોત્સાહન આપીને ન્યાય કરવો જોઈએ. દાદોબા જનાર્દનના કેસ (૨) માં જેનકિન્સ સી.જે. દ્વારા દર્શાવ્યા

મુજબ, અલગ નિષ્કર્ષ એ "વાજબી છે તેની વિરુદ્ધ, સંભવિત છે તેની વિરુદ્ધ અને ન્યાયી છે તેની વિરુદ્ધ" હશે.

મારો અભિપ્રાય છે કે અરીફ વિ. જદુનાથ(૩) માં પ્રિવી કાઉન્સિલનો નિર્ણય આપણી સમક્ષના તથ્યોને લાગુ પડતો નથી, કારણ કે અહીં તે કેસની જેમ આંશિક પાલનનો સિદ્ધાંત લાગુ કરવામાં આવ્યો નથી, વ્યક્તિને એવા માલિકી હક્ક સાથે સજ્જ કરવા માટે જે તે ચોક્કસ કાનૂની સ્વરૂપોના અનુસંધાનમાં અથવા તેના પાલન સિવાય પ્રાપ્ત કરી શકતો નથી. અહીં, અગાઉ દર્શાવ્યા મુજબ, ગ્રાન્ટની તારીખથી ૬૦ વર્ષ વીત્યા પછી કોર્પોરેશન સાઈટની પૂર્ણ અને નિરપેક્ષ માલિક બની ગઈ.

અપીલ ફગાવી દેવામાં આવી.

અપીલકર્તા માટે એજન્ટ: પી. એ. મહેતા.

સામાવાળા માટે એજન્ટ: આર. એ. ગોવિંદ.

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.

=====