<u>અસ્વીકરણ:</u> સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઇ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

<u>DISCLAIMER:</u> 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.

==========

કે.એમ. મિરાસદાર

વિ.

સાસવડ માળી સુગર ફેક્ટરી લિ. અને અન્ય

જાન્યુઆરી ૧૩, ૧૯૯૮

[એસ.બી. મજમુદાર અને એમ. જગન્નાધ રાવ, ન્યાયમૂર્તિશ્રીઓ]

ભાડુઆત અને જમીન કાયદા:

બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ એગ્રીકલ્ચરલ લેન્ડ્સ એક્ટ, ૧૯૪૮: કલમો ૪૩–એ (૧)(એ) અને (૩), ૪ અને ૧૪ સબ–લેસી (પેટા–ભાડુઆતો) – ડિમ્ડ ટેનન્ટ્સ (ગણાતિયા) તરીકે – રાજ્ય સરકાર દ્વારા કલમ ૪૩–એ(૧)(એ) હેઠળ મંજૂર કરાયેલ વ્યવસાયિક એકમ એટલે કે સુગર ફેક્ટરીને લીઝ પર આપેલી જમીનો – સુગર ફેક્ટરી દ્વારા આગળ પેટા–ભાડે આપવામાં આવી –

કલમ ૪૩–એ (૩) હેઠળ બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામું કલમ ૧૪ ને લીઝની જોગવાઈઓથી વિપરીત કરવામાં આવેલ કોઈપણ પેટા–લીઝને પ્રતિબંધિત કરવાના મર્યાદિત અંશે લાગુ કરવામાં આવ્યું – લીઝ ડીડ જે હેઠળ સુગર ફેક્ટરીને લીઝ આપવામાં આવી હતી, તેમાં ભાડુઆતને પેટા–ભાડે આપવાની સ્પષ્ટ પરવાનગી આપવામાં આવી હતી – ઠરાવ્યું: જાહેરનામામાં સમાવિષ્ટ પ્રતિબંધ લાગુ પડતો નથી – કલમ ૧૪ કલમ ૪૩–એ(૧) ના ગુણધર્મોને કારણે આવી લીઝને લાગુ પડે છે કારણ કે તે આવી લીઝને લાગુ પડતી કલમોમાંથી બાકાત રાખવામાં આવેલી કલમો પૈકીની એક ન હતી – સુગર ફેક્ટરીના પેટા–ભાડુઆતો ગેરકાનૂની ખેતી કરતા હોવાનું કહી શકાય નહીં – તેથી, પેટા–ભાડુઆતો કલમ ૪ હેઠળ ડિમ્ડ ટેનન્ટ્સ (ગણાતિયા) બન્યા જે તેના પોતાના પર કાર્ય કરે છે.

કલમ ૪ – ડિમ્ડ ટેનન્ટ (ગણાતિયો) – ઠરાવ્યું: ભાડુઆતથી અલગ એક વર્ગ.

કલમ ૪૩–એ(૩) (ડી) – કાર્યક્ષેત્ર – પેટા–ભાડુઆતો – જમીનના ખરીદદારો તરીકે – કલમ ૪૩–એ(૩) હેઠળ બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામું "ઉપ–કલમ (૧) માં ઉલ્લેખિત કલમોમાં સંદર્ભિત કોઈપણ અન્ય બાબત" અંગે શરત નક્કી કરે છે – જાહેરનામામાં શરત નક્કી કરવામાં આવી હતી કે જ્યારે કલમ ૪૩–એ(૧) હેઠળ મંજૂર કરાયેલ વ્યવસાયિક એકમ એટલે કે સુગર ફેક્ટરીને લીઝ પર આપેલી જમીન પેટા–લીઝ કરવામાં આવે છે, ત્યારે આવા પેટા–ભાડુઆતને કલમ ૧૪ હેઠળ ભાડુઆત લીઝ સમાપ્ત કરવા માટે

હકદાર હોય તે સમયગાળાની સમાપ્તિથી એક વર્ષની અંદર જમીન ખરીદવાનો અધિકાર રહેશે અને તે કલમ ૩૨ થી ૩૨–આર, જ્યાં સુધી લાગુ પડતી હોય, ત્યાં સુધી, આવા ભાડુઆતોના જમીન ખરીદવાના અધિકારને લાગુ પડશે – ઠરાવ્યું: પેટા–કલમ (૩) હેઠળના જાહેરનામામાં એવી કલમોની લાગુ પડવાની શરતો પૂરી પાડતું જાહેરનામું શામેલ છે જે પેટા–કલમ (૧) હેઠળ બાકાત છે, તેથી, શરતો કલમ ૪૩–એ(૩) ના કાર્યક્ષેત્રથી વિપરીત નથી.

અપીલકર્તાઓએ તેની માલિકીની જમીનો પ્રતિવાદી–સુગર ફેક્ટરીને લીઝ પર આપી હતી જે બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ એગ્રીકલ્ચરલ લેન્ડ્સ એક્ટ, ૧૯૪૮ ની કલમ ૪૩–એ (૧)(એ) હેઠળ રાજ્ય સરકાર દ્વારા મંજૂર કરાયેલ એક વ્યવસાયિક એકમ હતું. રાજ્ય સરકારે કલમ ૪૩–એ(૩) હેઠળ એક જાહેરનામું બહાર પાડ્યું હતું, જે કલમ ૧૪ ને લીઝની જોગવાઈઓથી વિપરીત કરવામાં આવેલ કોઈપણ પેટા–લીઝને પ્રતિબંધિત કરવાના મર્યાદિત અંશે લાગુ કરતું હતું. લીઝ ડીડ હેઠળ, જે સમયાંતરે નવીકરણ કરવામાં આવ્યા હતા, પ્રતિવાદી–સુગર ફેક્ટરી, મૂળ ભાડુઆતને, ઉક્ત જમીનો પેટા–ભાડે આપવાની પરવાનગી આપવામાં આવી હતી અને તે મુજબ, પેટા–ભાડુઆતો જ્યારે લીઝ આપવામાં આવી હતી ત્યારે સંબંધિત સમયે આ જમીનો પર કબજો ધરાવતા થયા હતા. રાજ્ય સરકાર દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલ કલમ ૪૩–એ(૩) હેઠળના વધુ જાહેરનામામાં વધારાની શરતો નક્કી કરવામાં આવી હતી, જેમાંથી એક એ હતી કે પેટા–ભાડુઆતને કલમ ૧૪ હેઠળ ભાડુઆત લીઝ સમાપ્ત કરવા

માટે હકદાર હોય તે સમયગાળાની સમાપ્તિથી એક વર્ષની અંદર જમીન ખરીદવાનો અધિકાર રહેશે અને કલમ ૩૨ થી ૩૨–આર આવા પેટા–ભાડુઆતોને જમીન ખરીદવાના અધિકારને લાગુ પડે છે.

તદનુસાર, ઉક્ત જાહેરનામાના પ્રકાશમાં પેટા–ભાડુઆતોને તેમના દ્વારા ખેડાતી ખેતીલાયક જમીનોના ડિમ્ડ ખરીદદારો (ગણાતિયા ખરીદદારો) તરીકે ગણવામાં આવ્યા હતા. હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે પેટા–ભાડુઆતોના ઉક્ત અધિકારને માન્ય રાખ્યો હતો. તેથી આ અપીલ.

અપીલને ફગાવી દેતા, આ કોર્ટે

ઠરાવ્યું: ૧. તે નિર્વિવાદ તથ્ય છે કે લીઝ દસ્તાવેજો, જે હેઠળ સુગર ફેક્ટરીને લીઝ આપવામાં આવી હતી, તેમાં ભાડુઆતને પેટા–ભાડે આપવાની સ્પષ્ટ પરવાનગી આપવામાં આવી હતી. તેથી, સખત રીતે કહીએ તો જાહેરનામામાં ઉલ્લેખિત એવો પ્રતિબંધ કે જો ભાડુઆતોએ લીઝની જોગવાઈઓથી વિપરીત જમીનો પેટા–ભાડે આપી હોય તો લીઝ સમાપ્ત કરવામાં આવશે, તે લાગુ પડતો નથી. બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ એગ્રીકલ્ચરલ લેન્ડ્સ એક્ટ, ૧૯૪૮ ની કલમ ૪, કલમ ૪૩–એ(૧) ના ગુણધર્મોને કારણે આવી લીઝને લાગુ પડે છે કારણ કે તે આવી લીઝને લાગુ પડતી કલમોમાંથી બાકાત રાખવામાં આવેલી કલમો પૈકીની એક ન હતી. તેથી, સુગર ફેક્ટરીના પેટા–ભાડુઆતો કાયદાની કલમ ૪ ના રક્ષણાત્મક છત્રના કાર્યક્ષેત્રમાં આવ્યા અને ડિમ્ડ ટેનન્ટ્સ (ગણાતિયા) બન્યા કારણ કે એવું કહી શકાય નહીં કે તેઓ આ જમીનો પર કાયદેસર રીતે ખેતી

કરતા ન હતા. [૧૦૩–બી–જી]

દહ્યા લાલ વિ. રસુલ મોહમ્મદ અબ્દુલ રહીમ, [૧૯૬૩] ૩ એસસીઆર ૧, અનુસરવામાં આવ્યું.

ગોપાલા ગેનુ વાગલે વિ. મગેશ્વરદેવ પાટસ અભિષેક અનુષ્ઠાન ટ્રસ્ટ, [૧૯૭૮] ૨ એસસીસી ૪૭, અપ્રસ્તુત ઠરાવ્યું.

૨. કાયદાની કલમ ૪ દ્વારા કેટલીક વ્યક્તિઓ જે સામાન્ય કાયદા હેઠળ ભાડુઆતો નથી, તેમને કાયદાના હેતુઓ માટે ભાડુઆત ગણવામાં આવે છે. કલમ ૪ દ્વારા જે વ્યક્તિને ભાડુઆત ગણવામાં આવે છે, તે સ્પષ્ટપણે માલિક પાસેથી લીઝ પર જમીન રાખનાર ભાડુઆતથી અલગ વર્ગમાં છે. જો કલમમાં ઉલ્લેખિત ત્રણ શરતો પૂર્ણ થાય તો આવી વ્યક્તિ ભાડુઆતનો દરજ્જો પ્રાપ્ત કરી શકે છે. [૧૦૫–બી]

દહ્યા લાલ વિ. રસુલ મોહમ્મદ અબ્દુલ રહીમ [૧૯૬૩] ૩ એસસીઆર ૧, અનુસરવામાં આવ્યું.

૩. કલમ ૪૩–એ(૧) અને કલમ ૪૩–એ ની પેટા–કલમ (૩) ના ખંડ (ડી) ના સંયુક્ત વાંચન પરથી, તે સ્પષ્ટ થાય છે કે રાજ્ય સરકાર પાસે કલમ ૪૩–એ(૧) દ્વારા વિચારણા હેઠળની લીઝના સંબંધમાં કલમ ૩૨ થી ૩૨–આર ની લાગુ પડવાની શરતો નક્કી કરવાની સત્તા અને અધિકાર હતો. કારણ કે આ કેસમાં લીઝ કલમ ૪૩–એ(૧)(એ) હેઠળ આવરી લેવામાં આવી છે, તેથી પ્રશ્નયુક્ત જાહેરનામું નક્કી કરવામાં આવનારી શરતોને આધીન કાયદેસર રીતે

કલમ ૩૨ થી ૩૨–આર ને લાગુ કરી શકે છે. આવી સત્તા અને અધિકાર સ્પષ્ટપણે કલમ ૪૩–એ(૩), ખાસ કરીને તેના ખંડ (ડી) ની સ્પષ્ટ ભાષામાંથી ઉદ્ભવે છે. કલમ ૪૩–એ(૩)(ડી) રાજ્ય સરકારને 'પેટા–કલમ (૧) માં ઉલ્લેખિત કલમોમાં સંદર્ભિત કોઈપણ અન્ય બાબત અંગે' શરત નક્કી કરવાની સત્તા આપે છે. તેનો અનિવાર્ય અર્થ એ છે કે ધારાસભાએ પ્રતિનિધિને કલમ ૪૩–એ(૧) માં સ્પષ્ટપણે ઉલ્લેખિત બાકાત રાખવામાં આવેલી કલમોની લાગુ પડવાની યોગ્ય શરતો પૂરી પાડવાની પરવાનગી આપી હતી. તેથી, કલમ ૪૩–એ(૧)(ડી) ના વ્યાપક કાર્યક્ષેત્રને જોતા, જાહેરનામું આવી ફેક્ટરીઓના પેટા–ભાડુઆતો માટે ડિમ્ડ ખરીદીનો લાભ પૂરો પાડી શકે છે. કલમ ૧૪ અને ૨૭ વિનાની કલમ ૪ આવી લીઝને લાગુ પડે છે જે આવી લીઝને કાયદાની લાગુ પડવાની શરૂઆતથી જ કલમ ૪૩–એ(૧) હેઠળ આવરી લેવામાં આવી છે. તેથી, એવું કહી શકાય નહીં કે ડિમ્ડ ટેનન્ટ્સ (ગણાતિયા) માટે ડિમ્ડ ખરીદીની વધુ જોગવાઈ. જાહેરનામા મુજબ આવી પરવાનગી પ્રાપ્ત પેટા–ભાડાપટ્ટાઓ કાયદાની યોજનાથી કોઈ પણ રીતે વિપરીત છે. તેથી, ભલે ઔદ્યોગિક અથવા વ્યવસાયિક એકમો પોતે ભાડુઆતો દ્વારા જમીન ધરાવતા હોય, પરંતુ જાહેરનામું બહાર પાડીને બાદનાને ડિમ્ડ ખરીદદારો બનાવી શકાય છે, જે એક માન્ય કાર્યવાહી રહેશે. [૧૦૬–ઈ–એચ; ૧૦૭–એ–એફ]

શ્રી રામ નારાયણ મેધી વિ. સ્ટેટ ઓફ બોમ્બે, [૧૯૫૯] સપ્પ. ૧ એસસીઆર ૪૮૯, અનુસરવામાં આવ્યું.

દીવાની અપીલ અધિકારક્ષેત્ર: દીવાની અપીલ નંબર ૫૩૦૮ ઓફ ૧૯૯૦.

બોમ્બે હાઈકોર્ટના સિવિલ એપ્લિકેશન નંબર ૨૨૫૫ ઓફ ૧૯૭૫ માં તારીખ ૯મી માર્ચ, ૧૯૯૦ ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

વી.એન. ગનપુલે અને એ.એમ. ખાનવિલકર અપીલકર્તાઓ માટે.

ભીમરાવ એન. નાઈક, વી.બી. જોશી, ડી.એમ. નારગોલકર, એન.કે. નીરજ અને એ.એસ. ભસ્મે પ્રતિવાદીઓ માટે.

કોર્ટનો ચુકાદો એસ.બી. મજમુદાર, જે. દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો. આ અપીલોના સમૂહમાં એક ટૂંકો પ્રશ્ન વિચારણા માટે ઉદ્ભવે છે જે નીચે મુજબ છે:–

શું ભાડુઆત, સાસવડ માળી સુગર ફેક્ટરી લિ., જે અગાઉ મહારાષ્ટ્ર રાજ્યના સોલાપુર જિલ્લામાં સાસવડ માળી સહકારી સાકર કારખાના તરીકે કાર્યરત હતી, તેના પેટા–ભાડુઆતો બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ એગ્રીકલ્ચરલ લેન્ડ્સ એક્ટ, ૧૯૪૮ (એક્ટ નંબર ૬૭ ઓફ ૧૯૪૮) (ત્યારબાદ 'કાયદો' તરીકે ઓળખવામાં આવશે) ની કલમ ૪૩એ(૩) હેઠળ તેની સત્તાઓના ઉપયોગમાં મહારાષ્ટ્ર રાજ્ય દ્વારા ૮.૨.૧૯૭૮ ના રોજ બહાર પાડવામાં આવેલા જાહેરનામાના પ્રકાશમાં તેમના દ્વારા ખેડાતી ખેતીલાયક જમીનોના ડિમ્ડ ખરીદદારો (ગણાતિયા ખરીદદારો) તરીકે ગણવા માટે હકદાર હતા કે કેમ.

બોમ્બે હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે વિવાદાસ્પદ ચુકાદાઓમાં પેટા–ભાડુઆતોના ઉક્ત અધિકારને માન્ય રાખ્યો છે. આ રીતે જમીનના મૂળ માલિકો દ્વારા વિશેષ રજા પર વર્તમાન અપીલો દાખલ કરવામાં આવી છે.

આ અપીલો તરફ દોરી જતા કેટલાક સંબંધિત તથ્યોની શરૂઆતમાં નોંધ લેવી જોઈએ. પ્રશ્ન હેઠળની જમીનો મૂળ રૂપે અપીલકર્તાઓ દ્વારા શેરડી ઉગાડવાના હેતુથી ઉક્ત ફેક્ટરીને લીઝ પર આપવામાં આવી હતી. લીઝ ડીડ હેઠળ જે સમયાંતરે નવીકરણ કરવામાં આવ્યા હતા, સુગર ફેક્ટરી, મૂળ ભાડુઆતને ઉક્ત જમીનો પેટા–ભાડે આપવાની પરવાનગી આપવામાં આવી હતી અને તે મુજબ, પેટા–ભાડુઆતો જ્યારે લીઝ આપવામાં આવી હતી ત્યારે સંબંધિત સમયે આ જમીનો પર કબજો ધરાવતા થયા હતા. કાયદાની જોગવાઈઓ આવી લીઝને લાગુ પડતી ન હતી, કારણ કે સંબંધિત સમયે કલમ ૮૮(૧)(બી) અસ્તિત્વમાં હતી. ઉક્ત કલમ મુજબ, ઔદ્યોગિક અને વ્યવસાયિક એકમોના લાભ માટે કરવામાં આવેલ લીઝને કાયદો સંપૂર્ણપણે લાગુ પડતો ન હતો. પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ વિવાદ નથી કે સુગર ફેક્ટરીને આપવામાં આવેલી જમીનોની લીઝ આ મુક્તિ કલમના વ્યાપમાં આવરી લેવામાં આવી હતી.

ત્યારબાદ બોમ્બે એક્ટ ૧૩ ઓફ ૧૯૫૬ ની કલમ ૩૦ દ્વારા, જેણે પિતૃ કાયદામાં સુધારો કર્યો, કલમ ૪૩એ ને પ્રિન્સિપલ એક્ટમાં ચેપ્ટર ૩–એ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી હતી, જે ઔદ્યોગિક અથવા વ્યવસાયિક એકમો દ્વારા અને શેરડી અને અન્ય સૂચિત કૃષિ પેદાશોની ખેતી માટે અમુક

વ્યક્તિઓ દ્વારા લીઝ પર રાખવામા આવેલી જમીનો માટેની વિશેષ જોગવાઈઓ સાથે સંબંધિત હતી. કલમ ૪૩એ તેના પેટા–કલમો સાથે વર્તમાન અપીલોમાં નિર્ણય લેવા માટે સંબંધિત છે. તેને નીચે મુજબ વિગતવાર ટાંકવું ફાયદાકારક છે:–

"ચેપ્ટર ૩–એ

ઔદ્યોગિક અથવા વ્યવસાયિક એકમો દ્વારા અને શેરડી અને અન્ય સૂચિત કૃષિ પેદાશોની ખેતી માટે અમુક વ્યક્તિઓ દ્વારા લીઝ પર રાખવામા આવેલી જમીનો માટેની વિશેષ જોગવાઈઓ.

૪૩એ (૧). કલમ ૪બી, ૮, ૯, ૯એ, ૯બી, ૯સી, ૧૦, ૧૦એ, ૧૪, ૧૬, ૧૭, ૧૭એ, ૧૭બી, ૧૮, ૨૭, ૩૧ થી ૩૧ડી (બંને સહિત), ૩૨ થી ૩૨આર (બંને સહિત), ૩૩એ, ૩૩બી, ૩૩સી, ૪૩, ૬૩, ૬૩એ, ૬૪ અને ૬૫ ની જોગવાઈઓ નીચેનાને લાગુ પડશે નહીં–

(એ) સહકારી મંડળી સિવાયના કોઈપણ ઔદ્યોગિક અથવા વ્યવસાયિક એકમને લીઝ પર આપેલી અથવા તેના દ્વારા રાખવામાં આવેલી જમીન, જે રાજ્ય સરકારના મતે પ્રમાણિકપણે કોઈપણ ઔદ્યોગિક અથવા વ્યવસાયિક કામગીરી કરે છે અને જે રાજ્ય સરકાર દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવે છે;

(બી) શેરડીની ખેતી અથવા ફળો અથવા ફૂલો ઉગાડવા અથવા પશુધન ઉછેરવા માટે ખંડ (એ) માં ઉલ્લેખિત સિવાયના કોઈપણ સંસ્થાઓ અથવા વ્યક્તિઓને આપવામાં આવેલી જમીનની લીઝ;

(સી) એવી સહકારી મંડળીઓ દ્વારા રાખવામાં આવેલી અથવા લીઝ પર આપવામાં આવેલી જમીનો જે રાજ્ય સરકાર દ્વારા નિર્ધારિત રીતે મંજૂર કરવામાં આવી છે, જેનો ઉદ્દેશ્ય ખેડૂતોની આર્થિક અને સામાજિક સ્થિતિમાં સુધારો કરવાનો અથવા ખેતી અને સંલગ્ન વ્યવસાયો માટે જમીનનો સંપૂર્ણ અને કાર્યક્ષમ ઉપયોગ સુનિશ્ચિત કરવાનો છે.

(૨) રાજ્ય સરકાર આ બાબતે સત્તાવાર ગેઝેટમાં જાહેરનામા દ્વારા નિર્દેશ આપી શકે છે કે ઉક્ત કલમોની જોગવાઈઓ અન્ય કોઈપણ પ્રકારની કૃષિ પેદાશો ઉગાડવા માટે કોઈપણ વ્યક્તિ દ્વારા મેળવેલી જમીનની લીઝને લાગુ પડશે નહીં, જેના માટે તે સંતુષ્ટ છે કે તે જાહેર હિતમાં ઉક્ત જોગવાઈઓ લાગુ કરવી યોગ્ય રહેશે નહીં. આવા જાહેરનામાના પ્રકાશન પહેલાં, રાજ્ય સરકાર સરકાર દ્વારા અધિકૃત અધિકારી દ્વારા તપાસ કરવા માટે નિર્દેશ આપશે અને આવા જાહેરનામાથી પ્રભાવિત થવાની શક્યતા ધરાવતા તમામ વ્યક્તિઓને તેમના વાંધાઓ રજૂ કરવાની તક આપશે.

(૩) પેટા–કલમો (૧) અને (૨) માં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબતો હોવા છતાં, રાજ્ય સરકાર માટે જાહેરનામા દ્વારા સત્તાવાર ગેઝેટમાં નિર્દેશ આપવો કાયદેસર રહેશે કે લીઝ અથવા જમીનો, જે પણ કિસ્સો હોય, જેને પેટા–કલમો (૧) અને (૨) ની જોગવાઈઓ લાગુ પડે છે, તે જાહેરનામામાં નિર્દિષ્ટ શરતોને આધીન રહેશે, નીચેના બાબતોમાં –

(એ) લીઝનો સમયગાળો;

(બી) જમીન પર કરવાના સુધારા અને તે હેતુ માટે સહકારી ખેતી મંડળીઓની રચના અને આવી મંડળીઓને આર્થિક સહાય;

(સી) જમીન મહેસૂલ, સિંચાઈ સેસ, સ્થાનિક ફંડ સેસ અને રાજ્ય સરકાર અથવા કોઈપણ સ્થાનિક સત્તાધિકારીને ચૂકવવાપાત્ર અન્ય કોઈપણ ચાર્જની ચુકવણી; અથવા

(ડી) પેટા–કલમ (૧) માં ઉલ્લેખિત કલમોમાં સંદર્ભિત કોઈપણ અન્ય બાબત".

કલમ ૪૩એ ની ઉપરોક્ત પેટા–કલમ (૧) સ્પષ્ટપણે સૂચવે છે કે જોકે અગાઉ કલમ ૮૮(૧)(બી) ને કારણે કલમ ૧ થી ૮૭ આવી લીઝને લાગુ પડતી ન હતી, બોમ્બે એક્ટ ૧૩ ઓફ ૧૯૫૬ દ્વારા કલમ ૪૩એ(૧) દાખલ થયા પછી, પિતૃ કાયદાની કેટલીક કલમો જ ત્યાર બાદ લીઝ પર આપેલી જમીનોને લાગુ પડતી ન હતી. બાકીની કલમો લાગુ થઈ. અમે સાસવડ માળી સહકારી સાકર કારખાના જેવા વ્યવસાયિક એકમને લીઝ પર આપેલી જમીનો સાથે સંબંધિત છીએ કારણ કે આવી સુગર ફેક્ટરી એક વ્યવસાયિક એકમ છે. પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ વિવાદ નથી કે તે જમીનો કલમ ૪૩એ(૧)(એ) હેઠળ આવરી લેવામાં આવી છે કારણ કે રાજ્ય સરકારે ઉક્ત જોગવાઈની લાગુ પડવાની બાબતમાં સાસવડ માળી સહકારી સાકર કારખાનાને મંજૂર કરી છે. એકવાર ઉક્ત જોગવાઈ પ્રતિવાદી–સુગર ફેક્ટરીને લાગુ થઈ જાય, પછી કલમ ૪૩એ ની પેટા–કલમ (૧) માં જણાવેલ પરિણામો આકર્ષિત થશે. જોકે, તેની પેટા–કલમ (૩) માં

રાજ્ય સરકાર પાસે સત્તા ઉપલબ્ધ છે જેના હેઠળ તે એ અસરનું જાહેરનામું બહાર પાડી શકે છે કે લીઝ અથવા જમીનો, જે પણ કિસ્સો હોય, જેને પેટા–કલમો (૧) અને (૨) લાગુ પડશે, તે જાહેરનામામાં સૂચિત કરવામાં આવનારી શરતોને આધીન રહેશે. મહારાષ્ટ્ર સરકારે તે સત્તાના ઉપયોગમાં બે જાહેરનામા બહાર પાડ્યા હતા. પ્રથમ જાહેરનામું ૧૪.૨.૧૯૫૮ ના રોજ બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું. તે કલમ ૪૩એ ની પેટા–કલમ (૧) ના ખંડ (બી) હેઠળ આવરી લેવાયેલી જમીનો સાથે સંબંધિત હતું. અમે સખત રીતે ઉક્ત જાહેરનામા સાથે સંબંધિત નથી. વર્તમાન અપીલોના સમૂહમાં લાગુ પડતું સંબંધિત જાહેરનામું તે છે જે કલમ ૪૩એ ની પેટા–કલમ (૧) ના ખંડ (એ) હેઠળ રાજ્ય સરકાર દ્વારા મંજૂર કરાયેલ સુગર ફેક્ટરીઓને લીઝ પર આપવામાં આવેલી જમીનોના સંબંધમાં બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું. ૧૯૫૮ માં શરૂઆતમાં બહાર પાડવામાં આવેલ ઉક્ત જાહેરનામામાં ફેક્ટરીઓના પેટા–ભાડુઆતોને જમીનના ડિમ્ડ ખરીદદારો બનવાનો કોઈ અધિકાર આપવામાં આવ્યો ન હતો. તેનાથી વિપરીત, તેણે પ્રથમ વખત ભાડુઆત ફેક્ટરીઓને કાયદાની કલમ ૧૪ ની જોગવાઈઓ લાગુ કરવાનો પ્રયાસ કર્યો હતો. તેમાં નિર્દિષ્ટ કર્યા મુજબ આવી લીઝ ત્યારે જ સમાપ્ત કરવામાં આવશે નહીં સિવાય કે ભાડુઆતોએ, અન્ય બાબતોની સાથે, મામલતદારની પૂર્વ પરવાનગી વિના લીઝની જોગવાઈઓથી વિપરીત જમીનો પેટા–ભાડે આપી હોય. પરિણામે, શરૂઆતમાં જ્યારે આ જાહેરનામું કાર્યરત હતું, ત્યારે કોઈપણ કાયદેસર પેટા–લીઝ સમાપ્ત થવાપાત્ર

હતી અને જો આવી પેટા–લીઝ લીઝની જોગવાઈઓથી વિપરીત કરવામાં આવી હોય તો ભાડુઆત પણ બહાર કાઢવાપાત્ર હતો. પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ વિવાદ નથી કે વર્તમાન કેસોમાં, લીઝ દસ્તાવેજો જે હેઠળ સુગર ફેક્ટરીને લીઝ આપવામાં આવી હતી, તેમાં ભાડુઆતને પેટા–ભાડે આપવાની સ્પષ્ટ પરવાનગી આપવામાં આવી હતી. તેથી, સખત રીતે કહીએ તો જાહેરનામાના ખંડ (૪) માં ઉલ્લેખિત પ્રતિબંધ લાગુ પડતો ન હતો અને તેથી જમીનમાલિકે સુગર ફેક્ટરી દ્વારા પેટા–ભાડુઆતોની તરફેણમાં જમીનો પેટા–ભાડે આપવા પર વાંધો ઉઠાવ્યો ન હતો જેઓ આ અપીલોના સમૂહમાં પ્રતિવાદી છે. એ પણ નોંધવું જોઈએ કે જ્યારે ઉક્ત જાહેરનામું લાગુ પડતું હતું, ત્યારે જાહેરનામાના ખંડ (૪) દ્વારા નિર્દિષ્ટ મર્યાદા સુધી કલમ ૧૪ ની જોગવાઈ લાગુ થઈ હતી. કલમ ૧૪ પોતે કલમ ૨૭ ને આકર્ષિત કરતી હતી જે કાયદેસર અને પરવાનગીપાત્ર પેટા–લીઝને પણ પ્રતિબંધિત કરતી હતી. જ્યારે ખંડ (૪) એ કલમ ૧૪ ની જોગવાઈઓને માત્ર બિન–પરવાનગીપાત્ર પેટા–ભાડુઆતોને જ લાગુ પડવાના મર્યાદિત અંશે લાગુ કરી હતી. પરિણામે, કલમ ૪૩એ(૧)(એ) હેઠળ આવરી લેવાયેલ લીઝ દ્વારા આવા પરવાનગીપાત્ર પેટા–ભાડુઆતોને કલમ ૨૭ લાગુ થઈ શકતી નથી. આપણે એ પણ નોંધવું જોઈએ કે કાયદાની કલમ ૪, કલમ ૪૩એ(૧) ના ગુણધર્મોને કારણે આવી લીઝને લાગુ પડે છે કારણ કે તે આવી લીઝને લાગુ પડતી કલમોમાંથી બાકાત રાખવામાં આવેલી કલમો પૈકીની એક ન હતી. જ્યારે આપણે કલમ ૪ તરફ વળીએ છીએ, ત્યારે

તેમાં સ્પષ્ટપણે જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે અન્ય વ્યક્તિની માલિકીની કોઈપણ જમીન પર કાયદેસર રીતે ખેતી કરનાર વ્યક્તિને ભાડુઆત ગણવામાં આવશે જો આવી જમીન માલિક દ્વારા વ્યક્તિગત રીતે ખેડવામાં આવતી ન હોય અને જો આવી વ્યક્તિ – (એ) માલિકના પરિવારનો સભ્ય ન હોય; અથવા (બી) રોકડ અથવા પ્રકારમાં ચૂકવવાપાત્ર વેતન પરનો નોકર ન હોય પરંતુ પાક શેર અથવા માલિક અથવા માલિકના પરિવારના કોઈપણ સભ્યની વ્યક્તિગત દેખરેખ હેઠળ જમીન ખેડતો ભાડે રાખેલો મજૂર ન હોય; અથવા (સી) કબજામાં રહેલ ગીરોદાર ન હોય. આમ, સુગર ફેક્ટરીના પેટા–ભાડુઆતો સીધા જ કાયદાની કલમ ૪ ના રક્ષણાત્મક છત્રના કાર્યક્ષેત્રમાં આવ્યા અને ડિમ્ડ ટેનન્ટ્સ (ગણાતિયા) બન્યા કારણ કે એવું કહી શકાય નહીં કે તેઓ આ જમીનો પર કાયદેસર રીતે ખેતી કરતા ન હતા. તેઓ સુગર ફેક્ટરીના કાયદેસર પેટા–ભાડુઆતો તરીકે જમીન પર કબજો ધરાવતા હતા, જે જમીનમાલિકો દ્વારા લીઝ ડીડ હેઠળ આપવામાં આવેલી સ્પષ્ટ પરવાનગીના કારણે પેટા–ભાડે આપવા માટે હકદાર હતી. આ કોર્ટની બંધારણીય બેન્ચે દયા લાલ અને અન્ય વિ. રસુલ મોહમ્મદ અબ્દુલ રહીમ કેસમાં, [૧૯૬૩] ૩ એસસીઆર ૧ માં અહેવાલ મુજબ, કાયદાની કલમ ૪ નું અર્થઘટન કરતી વખતે ઠરાવ્યું હતું કે કાયદો ખેતીલાયક જમીનોને કરારના ભાડુઆતો તરીકે રાખતી તમામ વ્યક્તિઓને રક્ષણાત્મક છત્ર પૂરું પાડે છે, અને નિર્દિષ્ટ અપવાદોને આધીન, અન્યની માલિકીની જમીનો પર કાયદેસર રીતે ખેતી કરતી તમામ વ્યક્તિઓ

પછી ભલે તેમનો અધિકાર સીધો જમીનના માલિક પાસેથી મેળવેલ હોય કે ન હોય, તેમને જમીનના ભાડુઆત ગણવા જોઈએ.

જોકે, અપીલકર્તાઓના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે, અમારું ધ્યાન આ કોર્ટના ગોપાલા ગેનુ વાગલે વિ. મગેશ્વરદેવ પાટસ અભિષેક અનુષ્ઠાન ટ્રસ્ટ કેસમાં [૧૯૭૮] ૨ એસસીસી ૪૭ માં અહેવાલ મુજબના નિર્ણય તરફ દોર્યું, જેમાં આ કોર્ટના બે વિદ્વાન ન્યાયાધીશોની બેન્ચ દ્વારા ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે બોમ્બે ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪ નો ઉપયોગ કોઈના દ્વારા કરવામાં આવે તે પહેલાં, તે શોધવું આવશ્યક છે કે સંબંધિત વ્યક્તિ કાયદેસર રીતે જમીન ખેડતી હતી અને કલમ ૧૪(૧)(એ)(૩) અને ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૨૭ હેઠળ આવરી લેવાયેલ પેટા-ભાડુઆતના કિસ્સામાં, કાયદાની કલમ ૪ નું રક્ષણ ઉપલબ્ધ રહેશે નહીં કારણ કે તે કાયદેસર રીતે જમીન ખેડતો હોવાનું કહી શકાય નહીં. અમારા મતે, આ નિર્ણય વર્તમાન કેસોમાં અપીલકર્તાઓને કોઈ મદદ કરી શકે નહીં, કારણોસર, પ્રથમ, તે નિર્ણયમાં કોર્ટે સ્પષ્ટપણે ઠરાવ્યું હતું કે ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૮૫એ હેઠળ 'હેડ ટેનન્ટ' (મુખ્ય ભાડુઆત) ની સામે જમીનના પેટા-ભાડુઆત હોવાનો દાવો કરનાર સંબંધિત વ્યક્તિના દરજ્જા વિશેના સંદર્ભમાં, ડિમ્ડ ટેનન્સી (ગણાતિયા હક્ક) વિશે કોઈ વધુ પ્રશ્ન વિચારણા માટે બાકી રહ્યો નથી. અહેવાલના ફકરા ૪ માં આમ ઠરાવ્યા પછી, અહેવાલના ફકરા ૫ માં કલમ ૪ ના અર્થઘટન પર વધુ અવલોકનો કરવામાં આવ્યા હતા. સખત

રીતે કહીએ તો, તેઓ કેસના નિર્ણય માટે જરૂરી ન હતા અને ઓબિટર (વધારાના) હતા. પરંતુ તે સિવાય પણ, તે કેસના તથ્યો પરથી જોવામાં આવ્યું તેમ કલમ ૪ નું અર્થઘટન કલમ ૧૪ અને ૨૭ ના પ્રકાશમાં કરવામાં આવ્યું હતું અને તેના સંયુક્ત વાંચન પર એવો અભિપ્રાય લેવામાં આવ્યો હતો કે જો પેટા–ભાડુઆતને જમીનમાલિકની પરવાનગીથી દાખલ કરવામાં આવે તો પણ, કલમ ૨૭ આવા પરવાનગીપાત્ર પેટા–ભાડુઆતને અસર કરશે અને તેથી પેટા–ભાડુઆતો એવી દલીલ કરી શકતા નથી કે તેઓ કાયદેસર રીતે જમીન ખેડતા હતા. વર્તમાન કેસમાં, આવી પરિસ્થિતિ ઉભી થતી નથી કારણ કે કલમ ૧૪ અને ૨૭ બંને કલમ ૪૩એ(૧) અને (૨) દ્વારા બાકાત છે અને બીજી તરફ કલમ ૪ ને કલમ ૧૪ અને ૨૭ ના બંધનો વિના લાગુ કરવામાં આવી છે. તેથી, કલમ ૪૩એ દ્વારા આવરી લેવાયેલ લીઝના કિસ્સામાં, કલમ ૪ ની જોગવાઈઓ તેમના પોતાના પર કાર્ય કરશે. પરિણામે, કલમ ૪૩એ દ્વારા આવરી લેવાયેલ ભાડુઆતોના કાયદેસર પેટા–ભાડુઆતો ગેરકાનૂની ખેતીમાં હોવાનું માની શકાય નહીં. એકવાર આ નિષ્કર્ષ પર પહોંચ્યા પછી, કલમ ૪ તેના પોતાના પર કાર્ય કરશે અને એકવાર તે તેના પોતાના પર કાર્ય કરે છે, ત્યારે પેટા–ભાડુઆતો જેઓ જમીનમાલિકો દ્વારા ભાડુઆતોને પેટા–ભાડે આપવાની સ્પષ્ટ પરવાનગી દ્વારા કાયદેસર રીતે જમીન ખેડી રહ્યા છે, તેમને ડિમ્ડ ટેનન્ટ્સ (ગણાતિયા) ગણી શકાય. તેથી, ગોપાલા ગેનુ વાગલેના કેસ (સુપ્રા) ના નિર્ણયનો ગુણોત્તર વર્તમાન કેસોના તથ્યોને લાગુ પડશે નહીં. તેનાથી વિપરીત, આ કોર્ટની

બંધારણીય બેન્ચના [૧૯૬૩] ૩ એસસીઆર ૧ માં નિર્ણયનો ગુણોત્તર સખત રીતે આકર્ષિત થશે. બંધારણીય બેન્ચ માટે બોલતા જે.સી. શાહ, જે. દ્વારા સ્પષ્ટપણે ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે કલમ ૪ તેના પોતાના પર કાર્ય કરે છે. તે વ્યક્તિ જે અન્યની જમીન પર કાયદેસર રીતે ખેતી કરે છે અને પેટા–કલમો (એ), (બી) અને (સી) માં ઉલ્લેખિત બાકાત રાખવામાં આવેલી શ્રેણીઓ દ્વારા આવરી લેવામાં આવતી નથી, તે આપમેળે ડિમ્ડ ટેનન્ટ (ગણાતિયા) નો દરજ્જો પ્રાપ્ત કરશે. એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે કલમ ૪ અન્યની માલિકીની જમીન પર કાયદેસર રીતે ખેતી કરતી વ્યક્તિને ભાડુઆતનો દરજ્જો આપવાનો પ્રયાસ કરે છે. તે જોગવાઈ દ્વારા, કેટલીક વ્યક્તિઓ જે સામાન્ય કાયદા હેઠળ ભાડુઆતો નથી, તેમને કાયદાના હેતુઓ માટે ભાડુઆત ગણવામાં આવે છે. કલમ ૪ દ્વારા જે વ્યક્તિને ભાડુઆત ગણવામાં આવે છે, તે સ્પષ્ટપણે માલિક પાસેથી લીઝ પર જમીન રાખનાર ભાડુઆતથી અલગ વર્ગમાં છે. જો કલમમાં ઉલ્લેખિત ત્રણ શરતો પૂર્ણ થાય તો આવી વ્યક્તિ ભાડુઆતનો દરજ્જો પ્રાપ્ત કરી શકે છે. પરિણામે, [૧૯૭૬] ૨ એસસીસી ૪૭ માં સ્થાપિત કાયદો અપીલકર્તાઓને કોઈ મદદ કરી શકે નહીં અને તેથી જ હાઈકોર્ટે વિવાદાસ્પદ ચુકાદામાં વર્તમાન અપીલોના તથ્યોને તે નિર્ણય લાગુ કર્યો ન હતો.

હવે પ્રશ્ન એ રહે છે કે ૮.૨.૧૯૭૮ ના રોજ કલમ ૪૩એ(૩) હેઠળના વધુ જાહેરનામાનું કાર્યક્ષેત્ર અને વ્યાપ શું છે. ઉક્ત જાહેરનામું કલમ ૪૩એ ની પેટા–

કલમ (૧) હેઠળ રાજ્ય સરકાર દ્વારા મંજૂર કરાયેલ સુગર ફેક્ટરીઓને લીઝ પર આપેલી જમીનોના સંબંધમાં લીઝના જોડાણમાં અન્ય શરતો નક્કી કરે છે. જાહેરનામામાં, અન્ય બાબતોની સાથે, જમીનમાલિકોને ખંડ (૪) અને (૪એ) (૧) મુજબ આવી લીઝ સમાપ્ત કરવાની પરવાનગી આપતી શરતો નક્કી કરવામાં આવી છે. અન્ય બાબતોની સાથે, ઉક્ત જાહેરનામામાં વધારાની શરતો નક્કી કરવામાં આવી છે, જેમાંથી એક શરત નં. ૭ છે જે અમારી વિચારણા માટે સંબંધિત છે.

> "૭(૧). જ્યાં સુગર ફેક્ટરી દ્વારા લીઝની જમીન પેટા–ભાડે આપવામાં આવી હોય, ત્યાં પેટા–ભાડુઆતને તેની લીઝ શરત ૪બી હેઠળ સમાપ્ત ન થાય ત્યાં સુધી કલમ ૧૪(૧) હેઠળ ભાડુઆત લીઝ સમાપ્ત કરવા માટે હકદાર હોય તે સમયગાળાની સમાપ્તિથી એક વર્ષની અંદર જમીન ખરીદવાનો અધિકાર રહેશે.
>
> (૨). કલમ ૩૨ થી ૩૨આર (બંને સહિત) ની જોગવાઈઓ, જ્યાં સુધી લાગુ પડતી હોય, ત્યાં સુધી, આ શરત હેઠળ જમીન ખરીદવાના આવા ભાડુઆતના અધિકારને લાગુ પડશે."

ઉક્ત જોગવાઈ પર એક નજર બતાવે છે કે જ્યારે લીઝની જમીન સુગર ફેક્ટરી દ્વારા પેટા–ભાડે આપવામાં આવી હોય, ત્યારે શરત નં. ૭ મુજબ આવા પેટા–ભાડુઆતને કલમ ૧૪(૧) હેઠળ ભાડુઆત લીઝ સમાપ્ત કરવા માટે હકદાર

હોય તે સમયગાળાની સમાપ્તિથી એક વર્ષની અંદર જમીન ખરીદવાનો અધિકાર રહેશે.

ટૂંકો પ્રશ્ન એ છે કે શું આ શરતને કલમ ૪૩એ(૩) ના કાર્યક્ષેત્ર અને વ્યાપથી વિપરીત કહી શકાય. એ નોંધવું જોઈએ કે કલમ ૪૩એ ની પેટા–કલમ (૩) ની વીરિસ (કાયદેસરતા) ને હાઈકોર્ટ સમક્ષ કે અમારી સમક્ષ પડકારવામાં આવી ન હતી. એવી પણ રજૂઆત કરવામાં આવી ન હતી કે ઉક્ત જોગવાઈ કાયદાકીય સત્તાના અતિશય પ્રતિનિધિત્વથી પીડાય છે. પરિણામે, આપણે ફક્ત ખંડ (૭) ની સ્પષ્ટ જોગવાઈઓ અને તે જે ક્ષેત્રમાં કાર્ય કરશે તેનો સંદર્ભ લેવાનો છે. અગાઉ નોંધ્યા મુજબ, કલમ ૪૩એ ની પેટા–કલમ (૩) એક નોન–ઓબસ્ટેન્ટ (બાધક ન હોય તેવી) કલમ સાથે શરૂ થાય છે અને જોગવાઈ કરે છે કે પેટા–કલમો (૧) અને (૨) માં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબતો હોવા છતાં, રાજ્ય સરકાર માટે સત્તાવાર ગેઝેટમાં જાહેરનામા દ્વારા નિર્દેશ આપવો કાયદેસર રહેશે કે લીઝ અથવા જમીનો, જે પણ કિસ્સો હોય, જેને પેટા–કલમો (૧) અને (૨) ની જોગવાઈઓ લાગુ પડે છે, તે જાહેરનામામાં નિર્દિષ્ટ શરતોને આધીન રહેશે, આવી જમીનો અથવા લીઝના સંબંધમાં જે કલમ ૪૩એ(૧) અને (૨) ના વિષયવસ્તુ છે. તે સાચું છે કે કલમ ૪૩એ(૩) હેઠળ આવું જાહેરનામું પેટા–કલમો (૧) અને (૨) દ્વારા આવરી લેવાયેલ લીઝ અથવા જમીનોના સંબંધમાં બહાર પાડી શકાય છે અને રાજ્ય સરકાર દ્વારા ઉક્ત જાહેરનામામાં તેના ખંડો (એ) થી (ડી) માં સંદર્ભિત બાબતોના સંબંધમાં શરતો નક્કી કરી શકાય છે.

કલમ ૪૩એ(૧) ના ખંડો (એ) થી (સી) આવી લીઝની કામગીરી અને તેમાંથી ઉદ્ભવતી નાણાકીય જવાબદારીઓનો સંદર્ભ આપે છે. પરંતુ જ્યારે આપણે કલમ ૪૩એ(૩) ના ખંડ (ડી) ની જોગવાઈઓ તરફ વળીએ છીએ, ત્યારે તે સ્પષ્ટ થાય છે કે રાજ્ય સરકારને કલમ ૪૩એ ની પેટા–કલમ (૧) માં ઉલ્લેખિત કલમોના સંબંધમાં કોઈપણ વધુ બાબતો માટે જોગવાઈ કરવાની સત્તા આપવામાં આવી છે. કલમ ૩૨ થી ૩૨આર, અન્ય બાબતોની સાથે, કલમ ૪૩એ ની પેટા–કલમ (૧) માં ઉલ્લેખિત છે. તેથી, કલમ ૪૩એ(૧) અને કલમ ૪૩એ ની પેટા–કલમ (૩) ના ખંડ (ડી) ના સંયુક્ત વાંચન પરથી, તે સ્પષ્ટ થાય છે કે મહારાષ્ટ્ર રાજ્ય પાસે કલમ ૪૩એ(૧) દ્વારા વિચારણા હેઠળની લીઝના સંબંધમાં કલમ ૩૨ થી ૩૨આર ની લાગુ પડવાની શરતો નક્કી કરવાની સત્તા અને અધિકાર હતો. કારણ કે આ કેસમાં લીઝ કલમ ૪૩એ(૧) (એ) હેઠળ આવરી લેવામાં આવી છે, તેથી પ્રશ્નયુક્ત જાહેરનામું નક્કી કરવામાં આવનારી શરતોને આધીન કાયદેસર રીતે કલમ ૩૨ થી ૩૨આર ને લાગુ કરી શકે છે. આવી સત્તા અને અધિકાર સ્પષ્ટપણે કલમ ૪૩એ(૩), ખાસ કરીને તેના ખંડ (ડી) ની સ્પષ્ટ ભાષામાંથી ઉદ્ભવે છે. અપીલકર્તાઓના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ સાચા હોત જો ખંડ (ડી) એ માત્ર એવી જોગવાઈ કરી હોત કે રાજ્ય સરકાર 'કલમ ૪૩એ ની પેટા–કલમ (૧) માં સંદર્ભિત કોઈપણ અન્ય બાબત અંગે' શરતો નક્કી કરવા માટે જાહેરનામા બહાર પાડી શકે છે, પરંતુ તેનાથી વિપરીત તે રાજ્ય સરકારને 'પેટા–કલમ (૧) માં ઉલ્લેખિત કલમોમાં

સંદર્ભિત કોઈપણ અન્ય બાબત અંગે' શરત નક્કી કરવાની સત્તા આપે છે. તેનો અનિવાર્ય અર્થ એ છે કે ધારાસભાએ પ્રતિનિધિને કલમ ૪૩એ(૧) માં સ્પષ્ટપણે ઉલ્લેખિત બાકાત રાખવામાં આવેલી કલમોની લાગુ પડવાની યોગ્ય શરતો પૂરી પાડવાની પરવાનગી આપી હતી. તેથી, કલમ ૪૩એ(૩)(ડી) ની ઉક્ત જોગવાઈના વ્યાપક કાર્યક્ષેત્રને જોતા, અપીલકર્તાઓના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ સાથે સહમત થવું શક્ય નથી કે જાહેરનામું આવી ફેક્ટરીઓના પેટા–ભાડાપટ્ટાઓને ડિમ્ડ ખરીદીનો લાભ પૂરો પાડી શક્યું ન હોત. અપીલકર્તાઓના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે પિતૃ કાયદાની યોજના પર, પેટા–ભાડુઆતો માટે કલમ ૪૩એ(૧) ની લાગુ પડવાની બાબત સિવાય, ભલે લીઝ ડીડ દ્વારા કાયદેસર રીતે પરવાનગી આપવામાં આવી હોય, પેટા–ભાડુઆત ઓછામાં ઓછા ૧૯૭૮ સુધી ડિમ્ડ ખરીદદાર બની શકતો ન હતો જ્યારે શરત નં. ૭ તેના વર્તમાન સ્વરૂપમાં લાગુ કરવામાં આવી હતી કારણ કે તે દરમિયાન ૧૯૭૮ ના જાહેરનામાના ખંડ (૪) ને કારણે. કલમ ૧૪ અને ૨૭ ની લાગુ પડવાની બાબતને કારણે કલમ ૪ લાગુ પડતી ન હતી. તેથી, ૧૯૭૮ પછી પણ, તે ડિમ્ડ ટેનન્ટ (ગણાતિયો) તરીકે કલમ ૪ નો લાભ મેળવી શકતો નથી. આ દલીલ સાથે સહમત થવું મુશ્કેલ છે. કારણ સ્પષ્ટ છે. જ્યાં સુધી કોઈપણ ઔદ્યોગિક અથવા વ્યવસાયિક એકમને લીઝ પર આપેલી અથવા તેના દ્વારા રાખવામાં આવેલી જમીનોનો સંબંધ છે. કલમ ૧ થી ૮૭ શરૂઆતમાં લાગુ પડતી ન હતી. પ્રથમ વખત, ધારાસભાએ કાયદાની કેટલીક જોગવાઈઓ આવી

લીઝને લાગુ પડતી ન હતી પરંતુ બાકીની તેમને લાગુ કરી. આમ કરતી વખતે, ધારાસભાએ તેની શાણપણમાં કલમ ૪ ને બાકાત રાખી ન હતી. આમ, કલમ ૧૪ અને ૨૭ વિનાની કલમ ૪ આવી લીઝને લાગુ પડે છે જે આવી લીઝને કાયદાની લાગુ પડવાની શરૂઆતથી જ કલમ ૪૩એ(૧) હેઠળ આવરી લેવામાં આવી છે. તેથી, એવું કહી શકાય નહીં કે ૧૯૭૮ ના જાહેરનામા મુજબ આવી પરવાનગી પ્રાપ્ત પેટા–ભાડાપટ્ટાઓના ડિમ્ડ ટેનન્ટ્સ (ગણોતિયા) માટે ડિમ્ડ ખરીદીની વધુ જોગવાઈ કાયદાની યોજનાથી કોઈ પણ રીતે વિપરીત છે. તેનાથી વિપરીત, આ કોર્ટની બંધારણીય બેન્ચ દ્વારા શ્રી રામ નારાયણ મેધી વિ. ધ સ્ટેટ ઓફ બોમ્બે કેસમાં, [૧૯૫૯] સપ્પ. ૧ એસસીઆર ૪૮૯ માં અહેવાલ મુજબ, જેમાં ડિમ્ડ ખરીદીની જોગવાઈની બંધારણીયતાને માન્ય રાખવામાં આવી હતી, સુધારાનો ઉદ્દેશ્ય જમીન ખેડનારને તેનો માલિક બનાવવાનો અને વચેટિયા જમીનમાલિકને બાકાત રાખવાનો હતો જેથી ખેડનારને રાજ્ય સાથે સીધો સંબંધમાં લાવી શકાય. આ કાયદાનું કાર્યક્ષેત્ર અને વાસ્તવિક હેતુ હોવાથી, એવું કહી શકાય નહીં કે ૧૯૭૮ ના જાહેરનામામાં ખંડ (૭) દાખલ કરીને એવી જોગવાઈ કરવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો હતો જે પિતૃ કાયદાની યોજનાથી વિપરીત છે. તે પણ ધ્યાનમાં રાખવું જોઈએ કે કલમ ૪૩એ ની પેટા–કલમ (૩) રાજ્ય સરકારને જાહેરનામા દ્વારા તેની પેટા–કલમો (૧) અને (૨) માં સંદર્ભિત બાબતોના સંબંધમાં લીઝ અથવા જમીનો વિશે શરતો નક્કી કરવાની સત્તા આપે છે જે પેટા–કલમો (૧) અને (૨) દ્વારા આવરી લેવામાં

આવશે. તેથી, ભલે ઔદ્યોગિક અથવા વ્યવસાયિક એકમો પોતે ભાડુઆતો દ્વારા જમીન ધરાવતા હોય, પરંતુ જાહેરનામું બહાર પાડીને બાદનાને ડિમ્ડ ખરીદદારો બનાવી શકાય છે, જે એક માન્ય કાર્યવાહી રહેશે. અપીલકર્તાઓના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે નિષ્પક્ષપણે રજૂઆત કરી હતી કે જ્યાં સુધી ઔદ્યોગિક એકમો પોતે માલિક હોવાની બાબત છે, તેમણે જમીનો લીઝ પર આપી હતી, તેમના ભાડુઆતોને કાયદેસર રીતે ૧૯૭૮ ના જાહેરનામાના ખંડ (૭) ના કાર્યક્ષેત્રમાં લાવી શકાય છે. તેમની ફરિયાદ માત્ર પેટા–ભાડુઆતો વિશે હતી. જ્યાં સુધી આ ફરિયાદનો સંબંધ છે, કાયદાની યોજના અને કલમ ૪૩એ(૩) (ડી) માં કરવામાં આવેલી સ્પષ્ટ જોગવાઈ પર, તેને માન્ય રાખવી શક્ય નથી. તે બાબતની દ્રષ્ટિએ, હાઈકોર્ટના નિર્ણયને કાયદાની યોજનાથી વિપરીત અથવા કોઈ પણ રીતે ભૂલભરેલો કહી શકાય નહીં.

પરિણામે, અપીલો નિષ્ફળ જાય છે અને ફગાવી દેવામાં આવે છે. જોકે, અમે સ્પષ્ટ કરીએ છીએ કે અમે મર્યાદિત વિવાદની તપાસ કરી છે જે અમારી વિચારણા માટે રજૂ કરવામાં આવ્યો હતો, જે અગાઉ જણાવ્યા મુજબ અને ખાસ કરીને ૧૯૭૮ ના જાહેરનામાની શરત નં. ૭ ની કાયદેસરતા. તેથી, અમારો ચુકાદો પક્ષકારો વચ્ચેના અન્ય કોઈ વિવાદોનો સંદર્ભ આપતો નથી.

અપીલો ફગાવી દેવામાં આવી.

This judgment has been translated using AI 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.