==========

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.

==========

સિકંદરાબાદ કેન્ટોનમેન્ટ બોર્ડ, આંધ્ર સર્કલ, –સિકંદરાબાદ, એક્ઝિક્યુટિવ ઓફિસર મારફતે પ્રતિનિધિત્વ

વિરુદ્ધ

મોહમ્મદ મોહિઉદ્દીન અને અન્ય

૨૮ નવેમ્બર, ૨૦૦૩

[બ્રિજેશ કુમાર અને અરુણ કુમાર, ન્યાયમૂર્તિઓ]

કેન્ટોનમેન્ટ્સ એક્ટ, ૧૯૨૪ – કલમો ૧૮૧(૩) અને ૧૮૧(૪)(બી) – નો વ્યાપ – ઠરાવવામાં આવ્યું કે, કલમ ૧૮૧(૩) હેઠળ કોઈપણ નકશાને મંજૂરી આપતાં પહેલાં બોર્ડ માટે પ્રશ્નવાળી સંબંધિત જમીન પર બાંધકામ કરવા અથવા પુનઃબાંધકામ કરવા સામે સરકાર પક્ષે કોઈ વાંધો છે કે કેમ તે સુનિશ્ચિત કરવા સારુ નકશાની મંજૂરી માટેની અરજી ડિફેન્સ એસ્ટેટ ઓફિસરને સંદર્ભિત કરવી આવશ્યક છે – કલમ ૧૮૧(૪)(બી) હેઠળ, આ બાબતનો નિકાલ કરતી

સક્ષમ સત્તાધિકારીએ એ જોવાનું રહે છે કે નકશાની મંજૂરી માટે અરજી કરનાર વ્યક્તિ અને સરકાર વચ્ચે જમીન અંગે કોઈ વિવાદ અસ્તિત્વમાં છે કે નહીં.

કલમો ૧૮૧(૩) અને ૧૮૧(૪)(બી) – નકશાની મંજૂરી માટે કેન્ટોનમેન્ટ બોર્ડ સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવેલી અરજી – અર્બન લેન્ડ સીલિંગ એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળ મુક્તિ પ્રમાણપત્ર રજૂ કરવાની આવશ્યકતા પરિપૂર્ણ ન કરવાના આધારે પરત કરવામાં આવી – અગાઉ આ અરજી પરત કરતાં પહેલાં ડિફેન્સ એસ્ટેટ ઓફિસરને કોઈ સંદર્ભ મોકલવામાં આવ્યો હતો તેવું દર્શાવવા માટે રેકોર્ડ પર કશુંય નથી – ઠરાવવામાં આવ્યું કે, જમીન પર સરકારના દાવા અથવા તે અંગેના વિવાદ બાબતે વાંધો ઉઠાવવાની પોતાની વૈધાનિક જવાબદારીમાંથી ડિફેન્સ એસ્ટેટ ઓફિસર ન તો વંચિત થઈ જાય કે ન તો સક્ષમ સત્તાધિકારી આ બાબત ડિફેન્સ એસ્ટેટ ઓફિસરને સંદર્ભિત કરવાની પોતાની વૈધાનિક કાનૂની ફરજમાંથી મુક્ત થયા હતા – આવા સંજોગોમાં અરજદારોને અન્વયી પ્રાડ્–ન્યાયના સિદ્ધાંતો ઉપલબ્ધ બનતા નથી – અન્વયી પ્રાડ્–ન્યાય – દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતા – કલમ ૧૧.

કેન્ટોનમેન્ટ લેન્ડ એડમિનિસ્ટ્રેશન રૂલ્સ, ૧૯૩૭ – નિયમો ૩ અને ૧૦ – જનરલ લેન્ડ રજિસ્ટરની જાળવણી – બોર્ડને સોંપવામાં આવી હોય અથવા બોર્ડમાં નિહિત થયેલી હોય તેવી તમામ જમીનના સંબંધમાં ડિફેન્સ એસ્ટેટ્સ ઓફિસરે જનરલ લેન્ડ રજિસ્ટર જાળવવું આવશ્યક છે.

દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતા – કલમ ૭૯ અને ઓર્ડર ૨૭ નિયમ ૩ –

સરકાર દ્વારા અથવા સરકાર સામેનો દાવો – શું ભારત સંઘને એક પક્ષકાર તરીકે જોડવાનો રહે છે અને સત્તામંડળ કે કોઈ અધિકારીને પક્ષકાર તરીકે જોડવાના રહેતા નથી – કેન્ટોનમેન્ટ બોર્ડ તેના નિર્દિષ્ટ અધિકારીઓ પૈકીના એક મારફતે નકશાની મંજૂરી માટેની અરજી પર વિચારણા કરે છે – તેને પોતાના હુકમોનો કાયદેસર બચાવ કરવાનો સંપૂર્ણ અધિકાર રહેશે – વૈધાનિક જોગવાઈઓ હેઠળ, અરજદાર અને સરકાર વચ્ચે વિવાદ હોય તેવા કિસ્સામાં નકશો મંજૂર કરવાનો રહેતો નથી – કાયદા હેઠળ પુનઃ આ હકીકત સુનિશ્ચિત કરવા માટે આ બાબત ડિફેન્સ એસ્ટેટ ઓફિસરને સંદર્ભિત કરવાની રહે છે અને જો અરજદાર અને ભારત સરકાર વચ્ચે આવો કોઈ વિવાદ અસ્તિત્વમાં હોય તો વાંધો ઉઠાવવાનું કામ તેમના અધિકારક્ષેત્રમાં આવે છે – તેથી, એમ કહી શકાય નહીં કે આ સત્તાવાળાઓ પાસે આ બાબતનો વિરોધ કરવા માટે કોઈ કારણ ન હોય – ભારત સરકારનું હિત ખૂબ જ ઊંડાણપૂર્વક સંકળાયેલું છે અને જો જમીન પર તેનો દાવો હોય તો તેવા કિસ્સામાં નકશો મંજૂર ન થાય તે જોવામાં તેનું તમામ હિત સમાયેલું રહેશે.

જે જમીન પર સામાવાળાઓ બાંધકામ કરવાનો પ્રસ્તાવ મૂકતા હતા તે જમીન અપીલકર્તા કેન્ટોનમેન્ટ બોર્ડની હદમાં આવતી હતી. સામાવાળાઓના પ્રત્યક્ષ કબજા હેઠળ રહેલી આ જમીનના સંબંધમાં અપીલકર્તા બોર્ડ કર વસૂલ કરી રહ્યું હતું. સામાવાળાઓએ નકશાની મંજૂરી માટે કેન્ટોનમેન્ટ બોર્ડના એક્ઝિક્યુટિવ ઓફિસર સમક્ષ નકશાઓ રજૂ કર્યા હતા, જે એવા વાંધા સાથે પરત કરવામાં આવ્યા હતા કે સામાવાળાઓએ અર્બન લેન્ડ (સીલિંગ એન્ડ

રેગ્યુલેશન) એક્ટ, ૧૯૭૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ મુક્તિ પ્રમાણપત્ર રજૂ કરવું જરૂરી હતું. સામાવાળાઓએ હાઈકોર્ટ સમક્ષ રિટ અરજી દાખલ કરીને લેઆઉટ પ્લાન પરત કરવાના નિર્ણયને પડકાર્યો હતો, જે મંજૂર કરવામાં આવી હતી અને એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે આ કાયદા હેઠળ કોઈ મુક્તિ પ્રમાણપત્રની જરૂર ન હતી. જોકે, પ્રશ્નવાળી જમીન સરકારી આબાદી જમીનમાં આવતી હોવાના આધારે લેઆઉટ પ્લાન ફરીથી પરત કરવામાં આવ્યો હતો. તેથી સામાવાળાઓ દ્વારા બીજી રિટ અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી અને સત્તાવાળાઓને સામાવાળાઓએ પોતાના કબજા અંગેનો પ્રથમદર્શી કેસ સ્થાપિત કર્યો છે કે કેમ તે શોધી કાઢવા તેમજ કેન્દ્ર સરકારના વાંધા પર વિચારણા કરીને તે અંગે યોગ્ય હુકમ પસાર કરવાના નિર્દેશ સાથે તે રિટ અરજી પણ મંજૂર કરવામાં આવી હતી. જમીન ભારત સરકારના કબજામાં હોવાનું જણાયું હોવાથી નકશાની મંજૂરી માટેની અરજી નામંજૂર કરવામાં આવી હતી. જમીનની મંજૂરી માટેની પરવાનગી નકારતા હુકમ સામે સામાવાળાઓએ અપીલ દાખલ કરી હતી. અપીલ પેન્ડિંગ હોવા દરમિયાન, સામાવાળાઓએ તેમની અપીલનો આખરી નિકાલ ન થાય ત્યાં સુધી સત્તાવાળાઓને સામાવાળાઓના કબજામાં દખલગીરી કરતા અટકાવવા માટે બીજી રિટ અરજી દાખલ કરી હતી. સામાવાળાઓ પાસે પ્રશ્નવાળી જમીન પર કોઈ માલિકીહક નથી તેવું ઠરાવીને સામાવાળાઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલ પણ રદ કરવામાં આવી હતી. સામાવાળાઓએ ત્યારબાદ અપીલ રદ કરવાના હુકમને પડકારતી અન્ય એક રિટ અરજી દાખલ કરી હતી. એકલ ન્યાયાધીશે એવી ધારણા બાંધીને રિટ અરજી મંજૂર કરી હતી કે અગાઉની

કાર્યવાહીમાં આ પ્રશ્ન ઉપસ્થિત કરવામાં આવ્યો ન હોવાથી સત્તાવાળાઓએ સામાવાળાઓના માલિકીહકના પ્રશ્નમાં જવાની કોઈ જરૂર ન હતી. એકલ ન્યાયાધીશે અપીલકર્તા બોર્ડના એ કેસ પર પણ વિચારણા કરી હતી કે આ જમીન જૂની ગ્રાન્ટ હેઠળ આવરી લેવાયેલી હતી અને તેમણે શોધી કાઢ્યું કે નિઝામે લશ્કરી હેતુઓ માટે સંઘને કોઈ જમીન આપી ન હતી. આમ કેન્ટોનમેન્ટ બોર્ડને સામાવાળાઓના લેઆઉટ પ્લાનને મંજૂરી આપવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો. એકલ ન્યાયાધીશના હુકમ સામેની અપીલ પણ રદ કરવામાં આવી હતી. આથી આ અપીલ દાખલ કરવામાં આવી છે.

સામાવાળા તરફથી એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે અર્બન લેન્ડ સીલિંગ એક્ટ હેઠળ મુક્તિ પ્રમાણપત્ર રજૂ ન કરવાના આધારે એક વખત લેઆઉટ પ્લાન પરત કરવામાં આવ્યો હતો અને તે સમયે માલિકીહકના વિવાદ અંગે કોઈ વાંધો ઉઠાવવામાં આવ્યો ન હતો, તેથી પાછળના તબક્કે આવો વિવાદ ઉઠાવવાનું સત્તાવાળાઓ માટે ખુલ્લું ન હતું, કારણ કે તે અન્વયી પ્રાડ્–ન્યાયના સિદ્ધાંત દ્વારા પ્રતિબંધિત હતો; વિવાદ માત્ર કેન્ટોનમેન્ટ બોર્ડ અને સામાવાળાઓ વચ્ચે જ છે અને ભારત સંઘ તથા સામાવાળાઓ વચ્ચે કોઈ કાનૂની તકરાર કે વાદ નથી; સી.પી.સી. ની કલમ ૭૯ અને સી.પી.સી. ના ઓર્ડર ૨૭ નિયમ ૩ હેઠળ નિર્ધારિત કર્યા મુજબ કેન્ટોનમેન્ટ બોર્ડ અથવા ડિફેન્સ એસ્ટેટ્સ ઓફિસર મારફતે ભારત સંઘનું પ્રતિનિધિત્વ કરી શકાય નહીં.

અપીલોનો નિકાલ કરતાં, કોર્ટે

ઠરાવવામાં આવ્યું : ૧.૧. જ્યાં સુધી પક્ષકારોના માલિકીહકની તપાસ કરવાનો પ્રશ્ન છે ત્યાં સુધી, સક્ષમ સત્તાધિકારી સમક્ષ પક્ષકારો પૈકીના કોઈપણ પક્ષકાર દ્વારા માલિકીહક સાબિત કરવો જરૂરી નથી તે હદ સુધીનો હાઈકોર્ટનો દ્રષ્ટિકોણ સાચો છે. જ્યાં સુધી કબજાનો સંબંધ છે ત્યાં સુધી, એ નિર્દેશિત કરી શકાય કે કબજો સાબિત કરવો જરૂરી બનાવતી આવી કોઈ વિશિષ્ટ કાનૂની જોગવાઈ જણાતી નથી, પરંતુ તે ચોક્કસ કેસની હકીકતો પર નિર્ભર હોઈ શકે છે અને નકશાની મંજૂરી માટેની અરજી પર વિચારણા કરતી વખતે ધ્યાનમાં રાખવાના સુસંગત પાસાઓ પૈકીના એક તરીકે તેની વિચારણા કરી શકાય છે. કેન્ટોનમેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૮૧ ની પેટા–કલમ (૪)(બી) ના વાંચન પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે આ બાબત હાથ ધરતી સક્ષમ સત્તાધિકારીએ એ જોવાનું રહે છે કે નકશાની મંજૂરી માટે અરજી કરનાર વ્યક્તિ અને સરકાર વચ્ચે જમીન બાબતે કોઈ વિવાદ અસ્તિત્વમાં છે કે નહીં. જો સંબંધિત સત્તાધિકારીને અધિનિયમની કલમ ૧૮૧ ની શરતો અનુસાર આવા વિવાદના અસ્તિત્વ વિશે સંતોષ થાય, તો લેઆઉટ પ્લાનને મંજૂર કરવા માટેની વિનંતી નકારવાને પાત્ર બને છે. કલમ ૧૮૧ ની પેટા–કલમ (૩) એવી જોગવાઈ કરે છે કે કોઈ નકશાને મંજૂર કરતાં પહેલાં, જમીન પર આવા બાંધકામ કે પુનઃબાંધકામ સામે સરકાર તરફથી કોઈ વાંધો હતો કે કેમ તેની ખાતરી કરવા સારુ બોર્ડે તે અરજી ડિફેન્સ એસ્ટેટ્સ ઓફિસરને સંદર્ભિત કરવી આવશ્યક છે. સદરહુ જોગવાઈ ઉપર નિર્દેશિત કર્યા મુજબ આ બાબત સંદર્ભિત કરવાની મંજૂરી આપનાર સત્તાધિકારી પર વૈધાનિક કાનૂની ફરજ લાદે છે. તદનુસાર, તેણે આ બાબત ડી.ઈ.ઓ. ને સંદર્ભિત કરી

હતી, જેમણે નકશાની મંજૂરી આપવા સામે વાંધાઓ ઉઠાવ્યા હતા. આ વાંધો જમીનની માલિકીના પ્રશ્ન સાથે સંબંધ ધરાવે છે. સરકાર આ જમીનની માલિકીનો દાવો કરે છે અને તે સંબંધમાં મહેસૂલી દફતરો તેમજ જનરલ લેન્ડ રજિસ્ટરમાંની નોંધો પર આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો, જે સત્તાવાર કામકાજના નિયમિત ક્રમમાં જાળવવામાં આવે છે. સામાવાળાઓએ વર્ષ ૧૮૯૯ માં સાદિક અલી ખાનના પુત્રની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવેલા વેચાણ દસ્તાવેજ, જેમણે પુખ્ત વય પ્રાપ્ત થતાં તારીખ ૧૧.૮.૧૯૧૧ ના રોજ પોતાના પિતા સાદિક અલી ખાનની તરફેણમાં પોતાના હકો જતા કર્યા હતા, અને ત્યારબાદ જમીનના જુદા જુદા ભાગો ૧૧ અલગ-અલગ વ્યક્તિઓને કથિત રીતે તબદીલ કરવામાં આવ્યા હતા તે મારફતે પોતાના માલિકીહકનો દાવો કર્યો હતો. સામાવાળાઓએ પોતાની જાતને પક્ષકાર તરીકે જોડાવ્યા હતા. સાદિક અલી ખાન દ્વારા વર્ષ ૧૯૯૨ માં કાયમી મનાઈહુકમ માટે દીવાની દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો, પરંતુ બાકીની જમીન પર પ્રથમદર્શી રીતે તેમનો કબજો ન જણાતાં, ૨.૭૧ એકર માપ ધરાવતા જમીનના એક ભાગ સિવાય મનાઈહુકમ માટેની અરજ નકારવામાં આવી હતી. એ નોંધવું યોગ્ય રહેશે કે રેકોર્ડમાં સુધારણા માટેની કાર્યવાહી અને મનાઈહુકમ માટેનો દીવાની દાવો વર્ષ ૧૯૯૨ માં શરૂ કરવામાં આવ્યા હતા અને નકશાની મંજૂરી માટેની અરજી વર્ષ ૧૯૯૪ માં કરવામાં આવી હતી, એટલે કે, સામાવાળાઓ અગાઉ બે વખત પોતાની તરફેણમાં હુકમો મેળવવાના તેમના પ્રયાસોમાં અસફળ રહ્યા તે પછી. આવા સંજોગોમાં, પક્ષકારો વચ્ચે જમીન અંગે કોઈ શુદ્ધભાવપૂર્વકનો વાસ્તવિક વિવાદ નથી તેમ કહેવું મુશ્કેલ બનશે. (૪૧૧-

ઈ–એચ; ૪૧૨–એ–એફ)

ચીફ એક્ઝિક્યુટિવ ઓફિસર વિરુદ્ધ સુરેન્દ્ર કુમાર વકીલ અને અન્ય, [૧૯૯૯] ૩ એસ.સી.સી. ૫૫૫, સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો.

૧.૨. કોઈપણ તપાસ માત્ર ત્યારે જ જરૂરી ગણાશે જો આ કાર્યવાહીમાં માલિકી હકના પ્રશ્નનો આખરી નિર્ણય થઈ શકતો હોય અને અન્યથા નહીં. રેકોર્ડ પર એવી પૂરતી સામગ્રી મોજૂદ છે, જેના આધારે કોઈ સત્તાધિકારી વાજબી અને તાર્કિક રીતે એવા નિષ્કર્ષ પર પહોંચી શકે કે જે જમીનના સંદર્ભમાં બાંધકામ કરવા માટેના નકશાની મંજૂરી મેળવવા અરજી કરવામાં આવી હતી, તે જમીન સંબંધે અરજદાર અને સરકાર વચ્ચે એક વિવાદ અસ્તિત્વમાં હતો. આવો વિવાદ સંબંધિત વૈધાનિક જોગવાઈ હેઠળ ડિફેન્સ એસ્ટેટ ઓફિસર (ડી.ઈ.ઓ.) દ્વારા તેની સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવેલા વાંધા મારફતે સક્ષમ સત્તાધિકારીના ધ્યાન પર લાવવામાં આવ્યો હતો. એવું કહેવું શક્ય બનશે નહીં કે સંબંધિત સત્તાધિકારીએ વિવાદના અસ્તિત્વ અંગે એવો કોઈ અભિપ્રાય બાંધ્યો હતો જે કાયદા સમક્ષ ટકી શકે તેમ ન હતો. [૪૧૨–એફ–એચ]

૧.૩. અધિનિયમની કલમ ૧૮૧ ની પેટા–કલમ (૩) ની જોગવાઈ અનુસાર મંજૂરી આપનાર સત્તાધિકારી દ્વારા જ્યારે અરજી ડી.ઈ.ઓ. ને સંદર્ભિત કરવામાં આવે, તે પછી જ સરકાર અને અરજદાર વચ્ચેના વિવાદ અંગે કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો તબક્કો ઉપસ્થિત થાય છે. જ્યાં સુધી પ્રથમ અરજી પરત કરવાનો સંબંધ છે, ત્યાં એ બાબતની વિશેષ નોંધ લઈ શકાય કે તે એટલા માટે પરત

કરવામાં આવી હતી કારણ કે મંજૂરી આપનાર સત્તાધિકારીના મત અનુસાર, અર્બન લેન્ડ સીલિંગ એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળનું મુક્તિ પ્રમાણપત્ર તેની સાથે સામેલ ન હોવાથી તે અરજી વિચારણામાં લેવાપાત્ર કે ગ્રાહ્ય રાખવાપાત્ર ન હતી. પ્રત્યક્ષ રીતે જોતાં, એવું જણાય છે કે ડી.ઈ.ઓ. ના વાંધાઓ મેળવવા માટે અરજી તેમને મોકલવાનો તબક્કો તે સમયે હજુ સુધી આવ્યો ન હતો. સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા નકશો મંજૂર કરતાં પહેલાં તે અરજી મોકલવી આવશ્યક છે. સામાવાળાઓ દ્વારા તેનાથી વિપરીત એવું દર્શાવવા માટે કશું પણ નિર્દેશિત કરવામાં આવ્યું નથી કે કલમ ૧૮૧ ની પેટા–કલમ (૩) હેઠળ ડી.ઈ.ઓ. ને અરજી સંદર્ભિત કરવામાં આવી હોવા છતાં, ડી.ઈ.ઓ. એ જમીન પરના દાવાના વિવાદ સંબંધે કોઈ વાંધો રજૂ ન કરવાનું પસંદ કર્યું હતું. ઉપરોક્ત હકીકતલક્ષી પાસાના આધારે, પ્રથમ અરજી પરત કરવામાં આવી હોવાના કારણે અગાઉની કાર્યવાહીમાં આવો મુદ્દો કે દલીલ ઉઠાવવામાં નિષ્ફળ રહેવાનો પ્રશ્ન જ ઉપસ્થિત થતો નથી. એવું અનુમાન કરવા માટે કોઈ વાજબી કારણ નથી કે ડી.ઈ.ઓ. એ લેઆઉટ પ્લાનની મંજૂરી પૂર્વે જમીનની માલિકી અંગે વાંધો ઉઠાવવાનો પોતાનો અધિકાર જતો કર્યો હતો અથવા તેનો ત્યાગ કર્યો હતો. (૪૧૪–ડી–એચ)

૧.૪. લેઆઉટ પ્લાન પરત કરતો અગાઉનો હુકમ મુક્તિ પ્રમાણપત્ર રજૂ કરવાની શરતનું પાલન ન થવાના આધાર પર પસાર કરવામાં આવ્યો હતો. હાઈકોર્ટે રિટ અરજીમાં એવું ઠેરવ્યું હતું કે અર્બન લેન્ડ સીલિંગ એક્ટ હેઠળ મુક્તિ પ્રમાણપત્ર રજૂ કરવાની આવી કોઈ કાનૂની જરૂરિયાત ન હતી. તે ચુકાદામાં આ બાબત પર પુનર્વિચાર કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો; તેથી મુક્તિ

પ્રમાણપત્ર રજૂ કરવાની જરૂરિયાત સિવાયના અન્ય આધારો પર તેની ચકાસણી કરવામાં આવી રહી હતી. અગાઉ અરજી પરત કરતાં પહેલાં તે ડી.ઈ.ઓ. ને મોકલવામાં આવી હતી તેવું દર્શાવતું કશું પણ રેકોર્ડ પર નથી. વાસ્તવિક હકીકત તરીકે, તે સમયે આવો કોઈ પ્રસંગ જ ઉપસ્થિત થયો ન હતો. આ પૃષ્ઠભૂમિમાં, જમીન પર સરકારના દાવા અથવા તે સંબંધિત વિવાદ અંગે વાંધો ઉઠાવવાની પોતાની વૈધાનિક જવાબદારીમાંથી ન તો ડી.ઈ.ઓ. વંચિત થઈ જાય, કે ન તો મંજૂરીનો હુકમ પસાર કરવાના પ્રશ્ન પર વિચારણા કરતાં પહેલાં આ બાબત ડી.ઈ.ઓ. ને સંદર્ભિત કરવાની પોતાની વૈધાનિક ફરજમાંથી સક્ષમ સત્તાધિકારી મુક્ત થઈ જાય. અગાઉ લેઆઉટ પ્લાન પરત કરવામાં આવ્યો તે એક રીતે એવા પ્રારંભિક તબક્કે હતો જ્યારે એવું જણાયું હતું કે અરજી સાથે જરૂરી દસ્તાવેજો, દાખલા તરીકે સીલિંગ કાયદા હેઠળનું મુક્તિ પ્રમાણપત્ર, સામેલ ન હતા, જેને તે સમયે જરૂરી ગણવામાં આવ્યું હતું. વાંધો દાખલ કરવાનો તબક્કો તે પછી આવે છે જ્યારે અરજી ડી.ઈ.ઓ. ને સંદર્ભિત કરવામાં આવે છે. [૪૧૬–એ–ઈ]

૨.૧. હાઇકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે એવું તારણ નોંધ્યું છે કે, વર્ષ ૧૯૯૪ માં જ્યારે અરજદારો દ્વારા અર્બન લેન્ડ સીલિંગ એક્ટ હેઠળનું મુક્તિ પ્રમાણપત્ર રજૂ કરવામાં આવ્યું નથી તેમ કહીને નકશો સૌપ્રથમ પરત કરવામાં આવ્યો હતો તે તબક્કે આવો કોઈ મુદ્દો કે બચાવ રજૂ કરવામાં આવ્યો ન હતો અને આથી અરજદારો તેમજ સરકાર વચ્ચે જમીન અંગેના વિવાદનો જે મુદ્દો અગાઉ ઉઠાવી શકાયો હોત પરંતુ ઉઠાવવામાં આવ્યો ન હતો, તે હવે ઉપસ્થિત કરવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં, તે આધાર પર અન્વયી પ્રાડ્–ન્યાયના સિદ્ધાંતો મુજબ

અપીલકર્તાઓ જમીન પરના વિવાદના અસ્તિત્વ સંબંધે વાંધો ઉઠાવવાથી પ્રતિબંધિત (એસ્ટોપ્ડ) હતા. જ્યાં સુધી કાયદાના સિદ્ધાંતનો સંબંધ છે, ત્યાં એ બાબતે કોઈ વિવાદ હોઈ શકે નહીં કે ત્યારપછીની કાર્યવાહીમાં અન્વયી પ્રાડ્–ન્યાય પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે, પરંતુ અધિનિયમની કલમ ૧૮૧ ની પેટા–કલમ (૩) ના સંદર્ભમાં વિવાદના પ્રશ્ન પર પક્ષકારો વચ્ચે કાનૂની નિર્ણય થયેલ છે. (૪૧૩–એ–સી; ૪૧૪–એ–બી)

મથુરા પ્રસાદ બાજુ જયસ્વાલ અને અન્ય વિરુદ્ધ દોસીબાઈ એન.બી. જીજીભોય, [૧૯૭૦] ૩ એસ.સી.આર. ૮૩૦ અને ઉત્તર પ્રદેશ રાજ્ય વિરુદ્ધ નવાબ હુસૈન, [૧૯૭૭] ૩ એસ.સી.આર. ૪૨૮, સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો.

૨.૨. એ બાબત ધ્યાને લેવી યોગ્ય રહેશે કે અધિનિયમની કલમ ૧૮૧ (૩) હેઠળ મંજૂરી આપનાર સત્તાધિકારી દ્વારા અરજી ડી.ઈ.ઓ. ને મોકલવામાં આવે તે પછી જ સરકાર અને અરજદારો વચ્ચેના વિવાદ અંગે કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો તબક્કો ઉપસ્થિત થાય છે. જ્યાં સુધી પ્રથમ અરજી પરત કરવાનો સંબંધ છે, ત્યાં એ બાબત ધ્યાને લઈ શકાય કે તે એટલા માટે પરત કરવામાં આવી હતી કારણ કે મંજૂરી આપનાર સત્તાધિકારીના મત અનુસાર, અર્બન લેન્ડ સીલિંગ એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળનું મુક્તિ પ્રમાણપત્ર સાથે સામેલ ન હોવાથી તે વિચારણામાં લેવાપાત્ર કે ગ્રાહ્ય રાખવાપાત્ર ન હતી. પ્રત્યક્ષ રીતે જોતાં એવું જણાય છે કે ડી.ઈ.ઓ. ના વાંધાઓ મેળવવા માટે અરજી તેમને મોકલવાનો તબક્કો તે સમયે હજુ સુધી આવ્યો ન હતો. સક્ષમ સત્તાધિકારીએ નકશો મંજૂર

કરતાં પહેલાં અરજી ડી.ઈ.ઓ. ને મોકલવી જરૂરી છે. સામાવાળાઓ દ્વારા એવું દર્શાવવા માટે તેનાથી વિપરીત કશું પણ નિર્દેશિત કરવામાં આવ્યું નથી કે અધિનિયમની કલમ ૧૮૧ (૩) હેઠળ ડી.ઈ.ઓ. ને અરજી મોકલવામાં આવી હોવા છતાં, ડી.ઈ.ઓ. એ જમીન પરના દાવાના વિવાદ સંબંધે કોઈ વાંધો દાખલ ન કરવાનું પસંદ કર્યું હતું. ઉપરોક્ત હકીકતલક્ષી પાસાઓના આધારે, પ્રથમ અરજી પરત કરવામાં આવી હોવાના કારણે અગાઉની કાર્યવાહીમાં આવો મુદ્દો ઉઠાવવામાં નિષ્ફળ રહેવાનો પ્રશ્ન જ ઉપસ્થિત થતો નથી. એવું અનુમાન કરવા માટે કોઈ વાજબી કારણ નથી કે ડી.ઈ.ઓ. એ લેઆઉટ પ્લાનની મંજૂરી પૂર્વે જમીનની માલિકી અંગે વાંધો ઉઠાવવાનો પોતાનો કાનૂની અધિકાર જતો કર્યો હતો અથવા તેનો ત્યાગ કર્યો હતો. (૪૧૪–ડી–એચ)

> અલ્હાબાદ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી વિરુદ્ધ નસીરુઝ્ઝમા અને અન્ય, [૧૯૯૬] ૬ એસ.સી.સી. ૪૨૪ અને બંસીલાલ ફાર્મ્સ વિરુદ્ધ ઉમારાણી બોઝ અને અન્ય, [૧૯૯૭] ૯ એસ.સી.સી. ૧૯૧, સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો. સર વિલિયમ વેડ કૃત 'એડમિનિસ્ટ્રેટિવ લો'; આઠમી આવૃત્તિ, પૃષ્ઠ ૨૪૯, સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો.

૨.૩. સામાવાળાઓ અન્વયી પ્રાડ્–ન્યાયની એક તદ્દન પોકળ અને નબળી દલીલ ઉઠાવીને માત્ર વળગી રહેવા માગતા હતા, જે હકીકત કે કાયદો બંનેમાંથી કોઈપણ દ્રષ્ટિએ ટકી શકે તેમ નથી. અન્વયી પ્રાડ્–ન્યાયના સિદ્ધાંતને લાગુ કરીને ડી.ઈ.ઓ. દ્વારા અધિનિયમની કલમ ૧૮૧ ની પેટા–કલમ

(૩) હેઠળનો વાંધો ઉઠાવી શકાય નહીં તેવું ઠેરવવામાં હાઇકોર્ટે ભૂલ કરી હતી. [૪૧૬–ઈ–જી]

૩. કેન્ટોનમેન્ટ બોર્ડ તેના નિર્દિષ્ટ અધિકારીઓ પૈકીના એક અધિકારી મારફતે નકશાની મંજૂરી માટેની અરજી પર વિચારણા કરે છે અને યોગ્ય હુકમો પસાર કરે છે. ઓછામાં ઓછું તેને પોતાના હુકમોનો બચાવ કરવાનો અધિકાર તો રહેશે જ. વૈધાનિક જોગવાઈઓ હેઠળ, જો અરજદાર અને સરકાર વચ્ચે કોઈ વિવાદ હોય તો નકશો મંજૂર કરવાનો હોતો નથી. વળી કાયદા હેઠળ આ હકીકતની ખાતરી કરવા માટે આ બાબત ડી.ઈ.ઓ. ને મોકલવાની હોય છે અને જો અરજદાર તેમજ ભારત સરકાર વચ્ચે આવો કોઈ વિવાદ અસ્તિત્વમાં હોય, તો તે અંગે વાંધો ઉઠાવવાનું કામ તેમનું છે. તેથી, એવું કહી શકાય નહીં કે આ સત્તાધિકારીઓ પાસે આ બાબતનો વિરોધ કરવા માટે કોઈ કારણ ન હોય. ભારત સરકારનું હિત તેમાં ખૂબ જ સંકળાયેલું છે અને જો જમીન પર તેનો દાવો હોય, તો નકશો મંજૂર ન થાય તે સુનિશ્ચિત કરવામાં તેનું સંપૂર્ણ હિત રહેશે. [૪૧૮–સી–ઈ]

દીવાની અપીલ અધિકારક્ષેત્ર : દીવાની અપીલ નં. ૬૮૭૭–૬૮૮૧/૨૦૦૦.

ડબ્લ્યુ.એ. નં. ૯૨/૯૮, ૧૪૯૯/૯૭, ૫૩૮, ૨૦૦૪, ૧૯૯૬/૧૯૯૮ માં આંધ્ર પ્રદેશ હાઇકોર્ટના તારીખ ૧૧/૦૮/૨૦૦૦ ના ચુકાદા અને હુકમ સામે.

સાથે

દીવાની અપીલ નં. ૭૫૩, ૧૧૦૭–૧૧૧૧, ૬૬૦૪/૨૦૦૧, ૯૪૫૩–૯૪૫૬/૨૦૦૩ અને ૬૩૭૬/૨૦૦૧.

ઉપસ્થિત પક્ષકારો તરફથી અલ્તાફ અહમદ, અધિક સોલિસિટર જનરલ, આર.એફ. નરીમાન, અનૂપ જી. ચૌધરી, પી.એસ. નરસિમ્હા, અનંગ ભટ્ટાચાર્ય, સુધીર નાન્દ્રાજોગ, જી. શેષાગિરિ, ટી.કે. કોડંડારામ (જાતે), ગુંટુર પ્રભાકર, કે. રામ કુમાર, બી. શ્રીધર, કુમારી રેખા પાંડે, બી.વી. બલરામ દાસ, નિખિલ નય્યર, અનિલ કુમાર તાંડલે અને શ્રીમતી લલિતા કૌશિક.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ બ્રિજેશ કુમાર દ્વારા આપવામાં આવેલ.

ઉપરોક્ત તમામ નોંધાયેલી અપીલો જોકે અલગ–અલગ પક્ષકારો દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી છે, તેમ છતાં તેમાં આંધ્ર પ્રદેશ હાઇકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા પસાર કરાયેલા તારીખ ૧૧/૦૮/૨૦૦૦ ના હુકમ તેમજ ઉપરોક્ત નિર્ણયને અનુસરીને પાછળથી પસાર કરાયેલા ચુકાદાઓની કાયદેસરતા સંબંધિત સમાન પ્રશ્ન સંકળાયેલો છે. આ વિવાદ પ્રશ્નવાળી જમીન પર ઇમારત બાંધકામ માટે વિવિધ પક્ષકારો દ્વારા કેન્ટોનમેન્ટ બોર્ડ સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવેલા નકશાને મંજૂર કરવાનો ઇનકાર કરવા સંબંધિત બાબતની આસપાસ ફરે છે. કેન્દ્ર સરકારે કેન્ટોનમેન્ટ્સ એક્ટ, ૧૯૨૪ (જે હવે પછી 'અધિનિયમ' તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ની કલમ ૧૮૧ હેઠળ જોગવાઈ કર્યા મુજબ ડિફેન્સ એસ્ટેટ ઓફિસર મારફતે તે જમીન પર પોતાનો દાવો રજૂ કર્યો હતો અને તે મતલબના

વાંધાઓ દાખલ કર્યા હતા.

આ તમામ અપીલો સ્પેશિયલ લીવ પિટિશન (સી) નં. ૪૦૬–૪૦૯/૦૨ સાથે સંયુક્ત રીતે સાંભળવામાં આવી છે, જેમાં અમે લીવ મંજૂર કરીએ છીએ. આ તમામ બાબતોનો આ સંયુક્ત ચુકાદા દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવે છે.

આ બાબતોના નિકાલના હેતુ માટે સંબંધિત સંક્ષિપ્ત હકીકતો એ છે કે: જે જમીન પર સામાવાળાઓએ બાંધકામ કરવાનો પ્રસ્તાવ મૂક્યો હતો અને તે માટે નકશાઓ રજૂ કર્યા હતા, તે જમીન સિકંદરાબાદ કેન્ટોનમેન્ટ બોર્ડની હદમાં આવે છે. થોકટ્ટા ગામમાં આવેલ બંગલા નં. ૨૧૫ છે, જે તારીખ ૨૧/૦૯/૧૮૯૯ ના રોજ સાદિક અલી ખાનના સગીર પુત્ર સૈયદ સિરાજઉદ્દીન અલી ખાનના નામે ખરીદવામાં આવ્યો હોવાનું કહેવાય છે. પુખ્ત વય પ્રાપ્ત કર્યા પછી સૈયદ સિરાજઉદ્દીન અલી ખાને પોતાના પિતા સાદિક અલી ખાનની તરફેણમાં પોતાનો હક્ક જતો કર્યો હતો. તે જમીન બિનખેતી હોવાનું કહેવાતું હતું અને વર્ષ ૧૯૨૦ માં તેને પ્લોટમાં વિભાજિત કરવામાં આવી હતી તથા ૧૧ અલગ–અલગ વ્યક્તિઓને તબદીલ કરવામાં આવી હતી. સામાવાળાઓ આ તબદીલી મેળવનારાઓ પૈકીના છે. સામાવાળાઓએ લેઆઉટ પ્લાનની મંજૂરી માટે કેન્ટોનમેન્ટ બોર્ડના એક્ઝિક્યુટિવ ઓફિસર સમક્ષ નકશાઓ રજૂ કર્યા હતા. એવા વાંધા સાથે તે નકશો પરત કરવામાં આવ્યો હતો કે સામાવાળાઓએ અર્બન લેન્ડ (સીલિંગ એન્ડ રેગ્યુલેશન) એક્ટ, ૧૯૭૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ મુક્તિ

પ્રમાણપત્ર રજૂ કરવું જરૂરી હતું. કેન્ટોનમેન્ટ બોર્ડ આ જમીન બાબતે મિલકત વેરો પણ વસૂલ કરતું હતું, જે જમીન સામાવાળાઓના કબજામાં રહેલી છે.

સામાવાળાઓએ લેઆઉટ પ્લાન પરત કરવાના નિર્ણયને પડકાર્યો હતો અને આંધ્ર પ્રદેશ હાઇકોર્ટ સમક્ષ રિટ પિટિશન નં. ૬૦૧૨/૯૫ દાખલ કરી હતી, જે તારીખ ૩૧/૦૭/૧૯૯૫ ના હુકમથી એવું ઠેરવીને મંજૂર કરવામાં આવી હતી કે અર્બન લેન્ડ સીલિંગ એક્ટ હેઠળ કોઈ મુક્તિ પ્રમાણપત્ર જરૂરી ન હતું. જોકે, પ્રશ્નવાળી જમીન સરકારી આબાદી જમીનમાં આવેલી હોવાના આધારે તારીખ ૧૬/૦૯/૧૯૯૫ ના રોજ લેઆઉટ પ્લાન ફરીથી પરત કરવામાં આવ્યો હતો. આના પરિણામે સામાવાળાઓ દ્વારા વધુ એક રિટ પિટિશન નં. ૨૨૨૧૬/૯૫ દાખલ કરવામાં આવી હતી, જેનો નિકાલ તારીખ ૧૩/૧૦/૧૯૯૫ ના રોજ સત્તાવાળાઓને એ બાબત શોધી કાઢવા કે અરજદારોએ તેમના કબજા અંગેનો પ્રથમદર્શી કેસ સ્થાપિત કર્યો છે કે કેમ અને યુનિયનના વાંધાઓ ધ્યાને લઈ તે અંગે યોગ્ય હુકમ પસાર કરવાના નિર્દેશ સાથે કરવામાં આવ્યો હતો. નકશો મંજૂર કરવા માટેની અરજી આખરે તારીખ ૧૮/૦૧/૧૯૯૬ ના રોજ પરવાનગીનો ઇનકાર કરીને ફગાવી દેવામાં આવી હતી, કારણ કે તે જમીન ભારત સરકારના કબજામાં હોવાનું જણાયું હતું. તે હુકમ સામે અપીલ દાખલ કરવામાં આવી હતી. અપીલ પેન્ડિંગ રહેતી હોવાથી, તેમની અપીલનો નિકાલ ન થાય ત્યાં સુધી તે જમીન પર (રિટ પિટિશનમાંના) અરજદારોના કબજામાં સત્તાવાળાઓ દ્વારા દખલગીરી કરવા પર મનાઈ ફરમાવવા માટે વધુ એક રિટ પિટિશન નં. ૩૬૦૬/૯૬ દાખલ કરવામાં આવી હતી. તારીખ ૨૭/૦૨/૧૯૯૬ ના રોજ આ

અરજ મંજૂર કરવામાં આવી હતી. રિટ પિટિશન નં. ૬૦૦૯/૯૬ માં પસાર કરાયેલા વધુ એક હુકમ દ્વારા રિટ અરજદારો (અહીંના સામાવાળાઓ) ને પોલીસ રક્ષણ પણ પૂરું પાડવામાં આવ્યું હતું. આખરે, પ્રશ્નવાળી જમીન પર સામાવાળાઓનો કોઈ માલિકી હક્ક નથી તેવું ઠેરવીને તારીખ ૧૦/૦૫/૧૯૯૬ ના રોજ તે અપીલ ફગાવી દેવામાં આવી હતી.

સામાવાળાઓએ ત્યાર બાદ અપીલ ફગાવી દેતા હુકમને પડકારતી રિટ પિટિશન નં. ૧૦૬૪૨/૯૬ દાખલ કરી હતી. વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે રિટ પિટિશન મંજૂર કરતી વખતે ઠેરવ્યું હતું કે સત્તાવાળાઓએ જમીનમાં અરજદારોના માલિકી હક્કના પ્રશ્નમાં જવાની જરૂર નહોતી. રિટ અરજદારો, એટલે કે હાલના સામાવાળાઓ જમીન પર કબજો ધરાવતા હોવાનું ઠેરવવામાં આવ્યું હતું. વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે હાલના અપીલકર્તાઓનો એ કેસ પણ ધ્યાને લીધો હતો કે તે જમીન જૂની ગ્રાન્ટ હેઠળ આવરી લેવાયેલી હતી અને એવું તારણ આપ્યું હતું કે લશ્કરી હેતુઓ માટે નિઝામ દ્વારા ભારત સરકારને કોઈ જમીન ગ્રાન્ટ કરવામાં આવી ન હતી. વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે જોયું કે અગાઉની કાર્યવાહીમાં સત્તાવાળાઓએ માલિકી હક્કનો દાવો કરતો વાંધો ઉઠાવ્યો ન હતો, તેથી અન્વયી પ્રાડ્–ન્યાયના સિદ્ધાંતોના આધારે તે તબક્કે તે પ્રશ્ન ઉઠાવવા પર તેઓ પ્રતિબંધિત હતા. અપીલકર્તાનો કબજો હોવાનું પણ જણાયું હતું. આવા અવલોકન સાથે, વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે રિટ પિટિશન મંજૂર કરતી વખતે, કેન્ટોનમેન્ટ બોર્ડને લેઆઉટ પ્લાન મંજૂર કરવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો.

વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશના ચુકાદા સામે દાખલ કરવામાં આવેલી તે અપીલ પણ ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી છે.

આ સમગ્ર સમયગાળા દરમિયાન અન્ય કેટલીક ઘટનાઓ પણ બની હતી. અપીલકર્તાઓના જણાવ્યા અનુસાર, વર્ષ ૧૯૯૨ સુધી સામાવાળાઓએ પ્રશ્નવાળી જમીન પર કોઈપણ પ્રકારનો દાવો કર્યો ન હતો. જોકે, સામાવાળા સાદિક અલી ખાને એક બિનનોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે ૨૫ એકર જેટલી જમીન સુધીના મહેસૂલી દફ્તરમાં નોંધો સુધારવા માટે રેકોર્ડ ઓફ રાઇટ્સ ઇન લેન્ડ એક્ટ, ૧૯૭૧ ની કલમ ૧૫(૨) હેઠળ એક અરજી દાખલ કરી હતી. જિલ્લા મહેસૂલ અધિકારી દ્વારા તારીખ ૦૯/૦૪/૧૯૯૨ ના હુકમથી એવું ઠેરવીને સદર અરજી નામંજૂર કરવામાં આવી હતી કે બંગલા નં. ૨૧૫ ની જમીનમાંથી માત્ર ૨.૭૧ એકર જમીન ખાનગી હાથોમાં હતી અને બાકીની જમીન સરકારી જમીન હતી જેને દફ્તરોમાં યોગ્ય રીતે દર્શાવવામાં આવી છે. સદર હુકમ સામે સાદિક અલી ખાન દ્વારા અપીલ દાખલ કરવામાં આવી હતી, જેમાં અન્ય સામાવાળાઓ (સંખ્યામાં ૬૨) પણ પક્ષકાર તરીકે જોડાયા હતા. જોઈન્ટ કલેક્ટર દ્વારા તારીખ ૨૫/૧૦/૧૯૯૪ ના હુકમથી તે અપીલ ફગાવી દેવામાં આવી હતી. તે હુકમ સામે દાખલ કરવામાં આવેલી રિવિઝન પણ કમિશનર ઓફ લેન્ડ રેવન્યુ દ્વારા તારીખ ૧૨/૧૧/૧૯૯૭ ના રોજ ફગાવી દેવામાં આવી હતી.

સાદિક અલી ખાને સામાવાળાઓ ૨૫ એકર જમીન પર કબજો ધરાવે છે તેવો દાવો કરીને ભારત સંઘ અને ડિફેન્સ એસ્ટેટ્સ ઓફિસર વિરુદ્ધ કાયમી

મનાઈહુકમ મેળવવા માટે સિવિલ જજ, હૈદરાબાદ (પશ્ચિમ) ની અદાલતમાં દીવાની દાવો નં. ૨૮૮/૯૨ પણ દાખલ કર્યો હતો. ૨.૭૧ એકરના ક્ષેત્રફળ સિવાય વચગાળાના મનાઈહુકમ માટેની અરજી નામંજૂર કરવામાં આવી હતી. બાકીની જમીન સંબંધમાં મનાઈહુકમ નામંજૂર કરવાના હુકમ સામેની સિવિલ મિસેલેનિયસ અપીલ પણ ફગાવી દેવામાં આવી હતી. સાદિક અલી ખાને ભારત સંઘ, ડિફેન્સ એસ્ટેટ્સ ઓફિસર અને કેન્ટોનમેન્ટ બોર્ડ વિરુદ્ધ માલિકી હક્કની ઘોષણા અને કાયમી મનાઈહુકમ માટે સબઓર્ડિનેટ જજ, રંગા રેડ્ડી જિલ્લાની અદાલતમાં અન્ય દાવો નં. ૧૧૯/૯૪ પણ દાખલ કર્યો હતો.

હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશ (સિંગલ જજ) ના તે તારણની સંપૂર્ણ નોંધ લીધી હતી કે સામાવાળાઓ સદરહુ જમીનનો પ્રત્યક્ષ કબજો ધરાવતા હતા અને નિયમિતપણે મિલકત વેરો ચૂકવી રહ્યા હતા તથા લેઆઉટ પ્લાનને મંજૂરી આપવા માટેની અરજી પર વિચારણા કરતી વખતે સક્ષમ સત્તાવાળાઓએ પક્ષકારોના માલિકી હક્કના પ્રશ્નની ઊંડાણમાં જવાની કોઈ આવશ્યકતા નહોતી. સ્વયં માલિકી હક્કના વિષય અંગે, ડિવિઝન બેન્ચે પોતાના ચુકાદાના ફકરા ૧૪ માં નીચે મુજબનું મહત્વપૂર્ણ અવલોકન કરેલું છે: –

> "માલિકી હક્કના પ્રશ્ન સંબંધમાં, એ બાબત સુસ્થાપિત છે કે ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળની અરજીમાં માલિકી હક્કના અત્યંત વિવાદાસ્પદ પ્રશ્નને ધ્યાને લઈ શકાય નહીં અને તેનો ન્યાયનિર્ણય કરી

શકાય નહીં. સંબંધિત પક્ષકારો વતી ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલી વિવિધ તકરારો અને રજૂ કરવામાં આવેલી દલીલો પરથી એ સ્પષ્ટ થાય છે કે પ્રશ્નવાળી મિલકતના માલિકી હક્ક સંબંધમાં વિવિધ વ્યક્તિઓ અને સત્તાવાળાઓ વચ્ચે માલિકી હક્કનો વાસ્તવિક વિવાદ અસ્તિત્વમાં છે."

જ્યાં સુધી અપીલકર્તાઓના એ વાંધાનો સંબંધ છે કે વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશ માલિકી હક્કના પ્રશ્નમાં ગયા હતા અને સામાવાળાઓની તરફેણમાં તારણ નોંધ્યું હતું, તો તે અંગે ડિવિઝન બેન્ચે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું: –

"ચુકાદાના પૃષ્ઠ ૨૨ પર વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશના કરવામાં આવેલા અવલોકનો પરથી આવી છાપ ચોક્કસપણે ઉપસી આવે છે, જેમ કે સામાવાળાઓ દ્વારા આ દસ્તાવેજોની અધિકૃતતા અંગે કોઈ શંકા કરી શકાય નહીં... અને તે દસ્તાવેજો કે જેના પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે તેવા અતિ પ્રચુર અને વ્યાપક પુરાવાઓને જોતાં, અરજદારોના માલિકી હક્ક અંગે કોઈપણ વિવાદ થઈ શકે નહીં. અરજદારોનો માલિકી હક્ક સ્થાપિત થઈ ચૂક્યો છે તેવા વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશના તારણો સાથે અમે સંમત થતા નથી."

ડિવિઝન બેન્ચે પોતાનો મત પુનરોચ્ચારિત કર્યો છે કે માલિકી હક્કનો પ્રશ્ન સક્ષમ સત્તાધિકારી સમક્ષ નક્કી કરી શકાય નહીં કે ન તો આવો વિવાદિત પ્રશ્ન રિટ કાર્યવાહીમાં નક્કી કરી શકાય. જોકે, તેણે ચુકાદામાં ચર્ચાના પાછળના

ભાગમાં એ સ્પષ્ટ કર્યું છે કે તે માલિકી હક્કના પ્રશ્ન પર અપીલકર્તાઓની દલીલને કઈ હદ સુધી માન્ય રાખે છે અને સદર મુદ્દા પર વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશના તારણ સાથે તેની સંમતિ કઈ હદ સુધીની છે. તે સંબંધમાં પ્રસ્તુત અવલોકનો ધ્યાને લઈ શકાય છે, જે નીચે મુજબ ટાંકવામાં આવ્યા છે:–

> "એ સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે કે અપીલ હેઠળનો આ ચુકાદો સદર રિટ અરજીમાં સામેલ જમીનમાંના હક્ક, હિત કે માલિકી હક્કને કોઈપણ પ્રકારે અસર કરશે નહીં કે તેનું નિયમન કરશે નહીં. અમે એવો મત પણ ધરાવીએ છીએ કે વાદગ્રસ્ત ચુકાદાના પૃષ્ઠ ૨૧ પર દર્શાવ્યા મુજબ અગાઉની રિટ અરજીઓ, એટલે કે ૧૯૯૫ ની ડબ્લ્યુ.પી. નં. ૬૦૧૨, ૧૯૯૬ ની ૩૬૦૦ અને ૧૯૯૬ ની ૬૦૧૨ માં માલિકી હક્કનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત કરવામાં કે રજૂ કરવામાં સામાવાળાઓની નિષ્ફળતા પણ, માલિકી હક્કના પ્રશ્નના સંબંધમાં પ્રાડ્–ન્યાયના સિદ્ધાંતનો આશરો લેતાં તેમને બાધિત કરવાની અસર ધરાવી શકે નહીં. ઉપર જણાવ્યા મુજબ પ્રાડ્–ન્યાયનો સિદ્ધાંત આ કેસમાં માત્ર લે–આઉટની મંજૂરી મેળવવા માટે અરજદારની હક્કદારી અને જે કાનૂની આધારો પર આવી મંજૂરી નકારી શકાય તે સંબંધિત મર્યાદિત પ્રશ્ન પૂરતો જ લાગુ થશે."

તમામ રિટ અરજદારો દ્વારા જમીનનો કબજો ધરાવવાના સંબંધમાં વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશના તારણનો જ્યાં સુધી સંબંધ છે, ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે સદરહુ તારણ માત્ર લે–આઉટની મંજૂરીના હેતુ પૂરતું જ

મર્યાદિત છે અને અન્ય કોઈપણ હેતુ માટે નથી.

સંબંધિત પક્ષકારો દ્વારા અમારી સમક્ષ કરવામાં આવેલી રજૂઆતોની ચર્ચા કરવા તરફ આગળ વધતાં પહેલાં, લે–આઉટ પ્લાનની મંજૂરી અંગેની જોગવાઈઓનું અવલોકન કરવું લાભદાયી રહેશે. કેન્ટોનમેન્ટ એક્ટની કલમ ૧૮૧ નીચે મુજબ વંચાય છે:–

"કલમ ૧૮૧. મંજૂરી આપવાની અથવા નકારવાની બોર્ડની સત્તા – (૧) બોર્ડ કાં તો, યથાપ્રસંગ, મકાનનું બાંધકામ અથવા પુનઃબાંધકામ મંજૂર કરવાનો ઇનકાર કરી શકે છે, અથવા તેને સંપૂર્ણપણે કે નીચે જણાવેલી તમામ અથવા કોઈપણ બાબતોના સંબંધમાં લેખિતમાં કરવા યોગ્ય લાગે તેવા નિર્દેશોને આધીન રહીને મંજૂર કરી શકે છે, એટલે કે:– (એ) થી (જે) x x x x x x

(૨) xx xx xx ..... .

(૩) જે જમીન (ડિફેન્સ એસ્ટેટ્સ ઓફિસર) ના સંચાલન અને વહીવટ હેઠળ હોય તેવી જમીન પર મકાનનું નવું બાંધકામ કરવા અથવા પુનઃબાંધકામ કરવાની મંજૂરી આપતાં પહેલાં બોર્ડ દ્વારા, આવા બાંધકામ કે પુનઃબાંધકામ સામે સરકારશ્રી તરફથી કોઈ વાંધો અથવા વિરોધ છે કે કેમ તે જાણી લેવા અને સુનિશ્ચિત કરવાના હેતુસર સદરહુ અરજીને (ડિફેન્સ એસ્ટેટ્સ ઓફિસર) સમક્ષ મોકલવામાં આવશે અને (ડિફેન્સ એસ્ટેટ્સ ઓફિસર) તે અરજી પોતાને પ્રાપ્ત થયા પછીના ૩૦ દિવસની

મુદતની અંદર તેના પરના પોતાના વિગતવાર અહેવાલ સહિત તે અરજીને બોર્ડ સમક્ષ પરત કરશે.

(૪) બોર્ડ કોઈપણ મકાનનું બાંધકામ અથવા પુનઃબાંધકામ મંજૂર કરવાનો ઇનકાર કરી શકે છે –

(એ) જ્યારે જે જમીન પર મકાનનું બાંધકામ અથવા પુનઃબાંધકામ કરવાનો પ્રસ્તાવ છે તે જમીન સરકાર પાસેથી ભાડાપટ્ટા પર ધારણ કરવામાં આવેલી હોય, જો તે બાંધકામ અથવા પુનઃબાંધકામ ભાડાપટ્ટાની શરતોનો ભંગ કરતું હોય, અથવા

(એએ) જ્યારે જે જમીન પર મકાનનું બાંધકામ અથવા પુનઃબાંધકામ કરવાનો પ્રસ્તાવ છે તે જમીન સરકાર દ્વારા બોર્ડના સંચાલનને સોંપવામાં આવેલી હોય, જો તે બાંધકામ અથવા પુનઃબાંધકામ સંચાલનની સોંપણીની શરતોનો ભંગ કરતું હોય અથવા બોર્ડ દ્વારા તે જમીનના સંચાલન અંગે સરકાર દ્વારા જારી કરવામાં આવેલી કોઈપણ સૂચનાઓનું ઉલ્લંઘન કરતું હોય, અથવા

(બી) જ્યારે જે જમીન પર મકાનનું બાંધકામ અથવા પુનઃબાંધકામ કરવાનો પ્રસ્તાવ છે તે જમીન સરકાર પાસેથી ભાડાપટ્ટા પર ધારણ કરવામાં આવેલી ન હોય, જો આવી જમીન પર બાંધકામ કરવાનો હક્ક મંજૂરી માટે અરજી કરનાર વ્યક્તિ અને સરકાર વચ્ચે વિવાદમાં હોય.

(૫) x x x x x x x

(૬) x x x x x x x"

ઉપ–નિયમ ૧૫ નીચે મુજબ વંચાય છે:–

"૧૫. મંજૂર કરવાની, ફેરફાર કરવાની અથવા અસ્વીકાર કરવાની કેન્ટોનમેન્ટ બોર્ડની સત્તા:– અરજદાર દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલો લે–આઉટ પ્લાન જો ઉપ–નિયમો અનુસાર હોય તો કેન્ટોનમેન્ટ બોર્ડ તેને મંજૂર કરી શકે છે અથવા કેન્ટોનમેન્ટ બોર્ડને યોગ્ય જણાય તેવા ફેરફારો સાથે તેને મંજૂર કરી શકે છે, અથવા જો જે જમીનનો લે–આઉટ બનાવવાનો પ્રસ્તાવ છે તેના પરના માલિકી હક્કો તે હેતુ માટે નિભાવવામાં આવતા જનરલ લેન્ડ રજિસ્ટરમાં દર્શાવ્યા મુજબ પોતાની જમીન હોવાનો દાવો સંરક્ષણ મંત્રાલય ખાતેની ભારત સરકાર દ્વારા કરવામાં આવતો હોય, તો કોઈપણ લે–આઉટને મંજૂર કરવાનો ઇનકાર કરી શકે છે".

અમારા મતે, જે મુખ્ય પ્રશ્ન વિચારણા હેઠળ આવે છે તે અધિનિયમની કલમ ૧૮૧ ની, અને વિશેષ કરીને કલમ ૧૮૧ ની પેટા–કલમ ૪ ના ખંડ (બી) ની વ્યાપ્તિ અને ક્ષેત્રમર્યાદા બાબતનો છે. ઉપરોક્ત જોગવાઈ બોર્ડને એવા કિસ્સામાં મકાન બાંધકામના નકશાની મંજૂરી આપવાનો ઇનકાર કરવાની સત્તા આપે છે કે જ્યાં જે જમીન પર બાંધકામ કરવાનું પ્રસ્તાવિત છે તે જમીન સરકાર તરફથી પટ્ટે આપવામાં આવેલી ન હોય અને નકશાની મંજૂરી માટેના અરજદાર

તેમજ સરકાર વચ્ચે કોઈપણ વિવાદ અસ્તિત્વમાં હોય.

સંબંધિત પક્ષકારોએ તેઓ પૈકી કોણ જમીનનો કાયદેસરનો માલિક છે તે દર્શાવવા માટે અમુક ચોક્કસ તથ્યો અને દસ્તાવેજો તરફ અમારું ધ્યાન દોર્યું છે. પ્રતિવાદીઓ દ્વારા જે અન્ય પ્રશ્ન ઉપસ્થિત કરવામાં આવ્યો છે તે એ છે કે કલમ ૧૮૧ ની પેટા–કલમ ૪ ના ખંડ (બી) માં સમાવિષ્ટ નકશો નામંજૂર કરવાનો આધાર અન્વયી પ્રાડ્–ન્યાયના સિદ્ધાંતો મુજબ અપીલકર્તાઓ માટે ઉપલબ્ધ ન હતો, જેની ચર્ચા અમે હવે પછી કરીશું.

નકશાની મંજૂરી માટેની અરજી પ્રતિવાદીઓ દ્વારા ૧૯૯૪ માં દાખલ કરવામાં આવી હતી. અધિનિયમની કલમ ૧૮૧ હેઠળ, તે અરજી ડિફેન્સ એસ્ટેટ્સ ઓફિસરને મોકલવામાં આવી હતી, જેમણે વાંધાઓ ઉઠાવ્યા હતા. તે મુજબ બોર્ડે નકશાને મંજૂરી આપવાનો ઇનકાર કર્યો હતો. પ્રતિંવાદીઓ દ્વારા દાખલ કરવામા આવેલી અપીલમાં, એપેલેટ ઓથોરિટીએ ઠરાવ્યું હતું કે મિલકતમાં પ્રતિવાદીઓનો કોઈ માલિકી હક્ક ન હતો. તેઓ પોતાનો માલિકી હક્ક સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા. હાઇકોર્ટે ઠરાવ્યા મુજબ એ વાત સાચી છે કે, માલિકી હક્ક અંગેનો પ્રશ્ન કેન્ટોનમેન્ટ બોર્ડ દ્વારા કે એપેલેટ ઓથોરિટી દ્વારા નક્કી કરવાનો ન હતો, તેમ જ રિટ કાર્યવાહીમાં પણ તે નક્કી થઈ શકતો ન હતો. માલિકી હક્કનો પ્રશ્ન નિશ્ચિતપણે અધિનિયમની કલમ ૧૮૧ ના કાર્યક્ષેત્રની બહારનો રહેશે. પરંતુ સાથોસાથ એ પણ સ્પષ્ટ છે કે જો જમીન બાબતે અરજદાર અને સરકાર વચ્ચે કોઈ વિવાદ હોય, તો બોર્ડ પોતાના

અધિકારક્ષેત્ર હેઠળ રહીને મકાન બાંધકામના નકશાની મંજૂરી નકારી શકે છે. કલમ ૧૮૧ ની પેટા–કલમ (૩) એવી આવશ્યકતા ઠરાવે છે કે, જે જમીન ડિફેન્સ એસ્ટેટ્સ ઓફિસરના સંચાલન હેઠળ હોય તેવી જમીન પર મકાનના બાંધકામ કે પુનઃબાંધકામને મંજૂરી આપતાં પહેલાં બોર્ડે, આવા બાંધકામ કે પુનઃબાંધકામ સામે સરકાર તરફથી કોઈ વાંધો છે કે કેમ તેની ખાતરી કરવા માટે અરજી ડિફેન્સ એસ્ટેટ્સ ઓફિસરને મોકલવાની રહેશે. ડિફેન્સ એસ્ટેટ્સ ઓફિસરે તેમને અરજી મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર પોતાના અહેવાલ સાથે તે અરજી પરત કરવાની રહે છે. કલમ ૧૮૧ ની પેટા–કલમ (૪) નો ખંડ (બી) એવી જોગવાઈ કરે છે કે, જ્યાં જમીન સરકાર તરફથી પટ્ટે રાખવામાં આવેલી ન હોય, ત્યાં જો આવી જમીન પર બાંધકામ કરવાનો હક્ક અરજદાર અને સરકાર વચ્ચે વિવાદ હેઠળ હોય, તો મંજૂરી આપવાનો ઇનકાર કરી શકાય છે. સિકંદરાબાદ કેન્ટોનમેન્ટ બોર્ડ દ્વારા ઘડવામાં આવેલ ઉપ–નિયમ ૧૫ જોગવાઈ કરે છે કે, તે હેતુ માટે નિભાવવામાં આવતા જનરલ લેન્ડ રજિસ્ટરમાં દર્શાવ્યા મુજબ સંરક્ષણ મંત્રાલયમાં ભારત સરકાર દ્વારા તે જમીન પર માલિકી હક્કનો દાવો કરવામાં આવ્યો હોય તો મંજૂરી નકારી શકાય છે. આ ઉપ–નિયમ ૧૯૬૮ માં ઘડવામાં આવ્યો હતો. આમ, એ સ્પષ્ટ થાય છે કે નકશાની મંજૂરી માટેની અરજીની વિચારણા કરનાર સત્તાધિકારીએ એ નક્કી કરવાનું રહે છે કે જમીન સંબંધમાં અરજદાર અને સરકાર વચ્ચે કોઈ વિવાદ અસ્તિત્વમાં છે કે નહીં. જો તેમ હોય, તો અગાઉ ટાંક્યા મુજબ, અધિનિયમની કલમ ૧૮૧ ની પેટા–કલમ ૪ ના ખંડ (બી) ની રૂએ નકશાની મંજૂરી નકારવા માટેનો તે એક કાયદેસરનો આધાર

બનશે.

અમે રિટ અરજીમાં અને રિટ અપીલોમાં નોંધવામાં આવેલા એ તારણોની અગાઉ જ નોંધ લીધી છે કે પક્ષકારો વચ્ચે માલિકી હક્ક અંગે શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકનો વિવાદ હતો. તે સંબંધમાં, જે વિવાદ ઉપસ્થિત કરવામાં આવ્યો હતો તેના સ્વરૂપની અમે તપાસ કરવા માગીએ છીએ. અપીલકર્તાઓએ જનરલ લેન્ડ રજિસ્ટર પર આધાર રાખ્યો હતો. અમારી સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવેલ જનરલ લેન્ડ રજિસ્ટર (જી.એલ.આર.) માં, પ્રશ્નવાળી જમીન 'બી–૪ જમીન' તરીકે નોંધાયેલી છે, જે અધિસૂચિત સિવિલ વિસ્તારની બહાર આવેલી ખાનગી જમીન છે. આ નોંધો ૧૯૫૬ માં કરવામાં આવી હતી. અપીલકર્તાઓ તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલે કેન્ટોનમેન્ટ લેન્ડ એડમિનિસ્ટ્રેશન રૂલ્સ, ૧૯૩૭ તરફ પણ અમારું ધ્યાન દોર્યું છે. કેન્ટોનમેન્ટ લેન્ડ એડમિનિસ્ટ્રેશન રૂલ્સ ના નિયમો ૩ અને ૧૦ જનરલ લેન્ડ રજિસ્ટરની જાળવણી સાથે સંબંધ ધરાવે છે.

બોર્ડને સોંપવામાં આવેલી અથવા બોર્ડમાં નિહિત થયેલી તમામ જમીનના સંબંધમાં નિયમ ૩ હેઠળ તૈયાર કરવામાં આવેલ જનરલ લેન્ડ રજિસ્ટર નિભાવવાનું મિલિટરી એસ્ટેટ્સ ઓફિસર (હવે ડિફેન્સ એસ્ટેટ્સ ઓફિસર) માટે અનિવાર્ય છે. આ સંદર્ભમાં, ચીફ એક્ઝિક્યુટિવ ઓફિસર વિરુદ્ધ સુરેન્દ્ર કુમાર વકીલ અને અન્ય, [૧૯૯૯] (૩) એસસીસી પૃષ્ઠ ૫૫૫ માં અહેવાલ થયેલા ચુકાદાનો પણ સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો છે. જનરલ લેન્ડ રજિસ્ટર્સ અંગે એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે તે નિયમો હેઠળ, સામાન્ય કામકાજના ક્રમમાં

નિભાવવામાં આવે છે અને આવા રજિસ્ટરોમાં કરવામાં આવેલી નોંધોને યોગ્ય વજન અને મહત્વ આપવાનું રહે છે. તેથી, એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે જનરલ લેન્ડ રજિસ્ટર્સમાં કરવામાં આવેલી નોંધોનું કોઈ મૂલ્ય નથી તેમ કહી શકાય નહીં. એવી પણ રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે, ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા પણ તારવવામાં આવ્યા મુજબ મિલકતના માલિકી હક્ક અંગે ગંભીર વિવાદ અસ્તિત્વમાં હોવાથી, પ્રશ્નવાળી મિલકતના સંબંધમાં વિવાદના અસ્તિત્વ અંગે કોઈ તકરાર થઈ શકે નહીં.

ભારત સંઘ તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલે મહેસૂલી દફતરોની સુધારણા માટે સાદિક અલી ખાન દ્વારા શરૂ કરવામાં આવેલી કાર્યવાહીનો સંદર્ભ આપ્યો હતો, પરંતુ તે અરજી તારીખ ૯.૪.૯૨ ના રોજ ફગાવી દેવામાં આવી હતી. ડિસ્ટ્રિક્ટ રેવન્યુ ઓફિસર દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા સદરહુ હુકમ વિરુદ્ધ દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલ, કે જેમાં ૬૨ પ્રતિવાદીઓએ પણ પોતાને પક્ષકાર તરીકે જોડ્યા હતા, તે અપીલ પણ ફગાવી દેવામાં આવી હતી. કહેવાનો અર્થ એ છે કે સરકારની તરફેણમાં મહેસૂલી દફતરોની નોંધો કાયમ રાખવામાં આવી હતી અને પ્રશ્નવાળી જમીન પર હક્કનો દાવો કરીને નોંધોમાં ફેરફાર કરવાનો પ્રતિવાદીઓનો પ્રયાસ નિષ્ફળ રહ્યો હતો. સંરક્ષણ વિભાગના સત્તાધિકારીઓને પણ સાંભળવામાં આવ્યા હતા. એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલો દાવો દસ્તાવેજો દ્વારા સમર્થિત ન હતો અને તે કોઈપણ આધાર વગરનો હતો. એવું તારવવામાં આવ્યું હતું કે સદરહુ જમીન સરકારી જમીન / લશ્કરી એસ્ટેટ હતી. સ્પેશિયલ કમિશનર, લેન્ડ

રેવન્યુએ પોતાના હુકમમાં અવલોકન કર્યું હતું કે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા કોઈ યોગ્ય દસ્તાવેજો રજૂ કરવામાં આવ્યા ન હતા. એ બાબત પણ નિર્દેશિત કરવામાં આવી છે કે કબજાના આધારે મનાઈહુકમની અરજ સાથે સાદિક અલી ખાન દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા દાવામાં (ઓ.એસ. નં. ૨૮૮/૯૨), ૨.૭ એકર સંબંધિત ભાગ સિવાયની અરજ ફગાવી દેવામાં આવી હતી.

સંબંધિત ઇતિહાસની છણાવટ કરતાં પ્રતિવાદીઓ તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે સંબંધિત ગામનો વિસ્તાર નિઝામની માલિકીનો છે. એવી પણ રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે પ્રતિવાદીઓ બંગલા નં. ૨૧૫ ના સંબંધમાં કર ચૂકવતા આવ્યા છે, જે વર્ષ ૧૮૯૯ માં સાદિક અલી ખાનના સગીર પુત્ર સૈયદ સિરાજઉદ્દીન અલી દ્વારા ખરીદવામાં આવ્યો હતો, જેમણે પુખ્ત વય પ્રાપ્ત થતાં, તારીખ ૧૧.૮.૧૯૧૧ ના રોજ પોતાના પિતા સાદિક અલી ખાનની તરફેણમાં પોતાના હક્કો અધિત્યજી દીધા હતા. તેમણે ૧૯૨૦ માં સત્તાધિકારીઓને પત્ર લખીને જણાવ્યું હતું કે તેમણે ૧૯.૦૫ ગુંઠા જેટલી જમીન જુદી જુદી વ્યક્તિઓને ફાળવી આપી છે અને તેની ગામના દફતરોમાં નોંધ કરવા વિનંતી કરી હતી. નવાબ સાલારજંગ બહાદુરની એસ્ટેટના ડિરેક્ટોરેટ અને સેક્રેટરી દ્વારા આ હકીકત સ્વીકારવામાં આવી હતી કે તે ખેતીની જમીન ન હતી, તેથી કોઈ આકારણી કરવામાં આવી ન હતી, પરંતુ પાછળથી રૂ. ૫ પ્રતિ એકરના દરે કર લાદવામાં આવ્યો હતો. તેથી, સર્વે નં. ૩૭ ની જમીનના સંબંધમાં રૂ. ૩૨૫ ની રકમ સાદિક અલી ખાન અને તેમના ફાળવણીદારો પાસેથી વસૂલવાપાત્ર ઠરાવવામાં આવી હતી. એસ્ટેટના સત્તાધિકારીઓ દ્વારા એ

પણ નિર્દેશિત કરવામાં આવ્યું હતું કે બંદોબસ્ત (સેટલમેન્ટ) ના સુધારા પર સર્વે નં. ૩૭ ને નવો સર્વે નં. ૧૭૦ આપવામાં આવ્યો હતો. તેમણે અમારું ધ્યાન એ હકીકત તરફ પણ દોર્યું છે કે નિઝામ દ્વારા સરકારને સોંપવામાં આવેલી જમીન માત્ર ભારત સરકાર દ્વારા ફોજદારી અને પોલીસ હકુમત ચલાવવાના હેતુઓ માટે જ હતી અને થોકડા એ તારીખ ૨૮.૯.૧૯૦૬ ના જાહેરનામામાં દર્શાવેલા આવા ગામો પૈકીનું એક ગામ છે. પ્રતિવાદીઓ તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ દ્વારા અમને ઉપરોક્ત દસ્તાવેજની નકલ પૂરી પાડવામાં આવી છે, જે રેકર્ડનો ભાગ હોય તેમ જણાતું નથી. તેમણે ૬૪ એકર સંબંધિત તારીખ ૨૧.૯.૧૮૯૯ ના વેચાણ દસ્તાવેજ અને બિન–ખેતીની જમીન સંબંધિત દસ્તાવેજો તરફ પણ અમારું ધ્યાન દોર્યું છે. વધુમાં એવી પણ રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે જમીન અંગેનો જે વિવાદ, કે જેના કારણે નકશાની મંજૂરી આપવાની પરવાનગી નકારી શકાય, તે શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકનો અને વાસ્તવિક વિવાદ હોવો જોઈએ.

પક્ષકારોના માલિકી હક્કની તપાસ કરવાના પ્રશ્નનો સંબંધ છે ત્યાં સુધી, અમે માનીએ છીએ કે સક્ષમ સત્તાધિકારી સમક્ષ કોઈપણ પક્ષકારે માલિકી હક્ક સાબિત કરવો જરૂરી નથી તે હદ સુધીનો હાઇકોર્ટનો અભિપ્રાય સાચો છે. જ્યાં સુધી કબજાનો સંબંધ છે, ત્યાં સુધી એ નિર્દેશ કરી શકાય કે કબજો સાબિત કરવાની જરૂરિયાત દર્શાવતી આવી કોઈ ચોક્કસ જોગવાઈ જણાતી નથી, પરંતુ તે આપેલ કેસના તથ્યો પર આધાર રાખી શકે છે અને નકશાની મંજૂરી માટેની અરજીની વિચારણા કરતી વખતે ધ્યાનમાં રાખવા જેવા પ્રસ્તુત પાસાઓ પૈકીના એક પાસા તરીકે તેને ગણી શકાય છે. પરંતુ જ્યાં સુધી કાનૂની આવશ્યકતાનો

સંબંધ છે, કલમ ૧૮૧ ની પેટા–કલમ ૪ (બી) ના અવલોકન પરથી એ સ્પષ્ટ થાય છે કે આ બાબત હાથ ધરતા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ એ જોવાનું રહે છે કે નકશાની મંજૂરી માટે અરજી કરનાર વ્યક્તિ અને સરકાર વચ્ચે જમીન બાબતે કોઈ વિવાદ છે કે નહીં. જો સંબંધિત સત્તાધિકારીને અધિનિયમની કલમ ૧૮૧ ની રૂએ આવા વિવાદના અસ્તિત્વ વિશે સંતોષ થાય, તો લે–આઉટ પ્લાનની મંજૂરી માટેની વિનંતી નકારવાપાત્ર બને છે. આ સંદર્ભમાં, કલમ ૧૮૧ ની પેટા–કલમ ૩ નો સંદર્ભ લેવો પણ પ્રસ્તુત રહેશે, જે જોગવાઈ કરે છે કે નકશાને મંજૂરી આપતાં પહેલાં બોર્ડે, તે જમીન પર આવા બાંધકામ કે પુનઃબાંધકામ સામે સરકાર તરફથી કોઈ વાંધો હતો કે કેમ તેની ખાતરી કરવા માટે અરજી ડિફેન્સ એસ્ટેટ્સ ઓફિસરને મોકલવી જરૂરી છે. સદરહુ જોગવાઈ ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ આ બાબત મોકલવાની મંજૂરી આપનાર સત્તાધિકારી પર એક ફરજ લાદે છે. તે મુજબ, તેણે આ બાબત ડી.ઈ.ઓ. ને મોકલી હતી, જેમણે નકશાની મંજૂરી સંબંધમાં વાંધાઓ ઉઠાવ્યા હતા. આ વાંધો જમીનની માલિકીના પ્રશ્ન સાથે સંબંધિત છે. સરકાર જમીનની માલિકીનો દાવો કરે છે અને તે સંબંધમાં મહેસૂલી દફતરો તથા સત્તાવાર કામકાજના સામાન્ય ક્રમમાં નિભાવવામાં આવતા જનરલ લેન્ડ રજિસ્ટરની નોંધો પર આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો. પ્રતિવાદીઓએ વર્ષ ૧૮૯૯ માં એસ.એ.કે. ના પુત્રની તરફેણમાં કરવામાં આવેલા વેચાણ દસ્તાવેજ મારફતે પોતાના માલિકી હક્કનો દાવો કર્યો હતો, જેમણે પુખ્ત વય પ્રાપ્ત થતાં તારીખ ૧૧.૮.૧૯૧૧ ના રોજ પોતાના પિતા એસ.એ.કે. ની તરફેણમાં પોતાના હક્કો અધિત્યજી દીધા હતા અને ત્યારબાદ

જમીનના જુદા જુદા ભાગો અગિયાર અલગ અલગ વ્યક્તિઓને કથિત રીતે તબદીલ કરવામાં આવ્યા હતા. પ્રતિવાદીઓએ પોતાને પક્ષકાર તરીકે જોડાવ્યા હતા. ૧૯૯૨ માં એસ.એ.કે. દ્વારા મનાઈહુકમ માટે દીવાની દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો, પરંતુ પ્રથમદર્શનીય રીતે બાકીની જમીન પર તેમનો કબજો ન જણાતાં, ૨.૭૧ એકર ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનના એક ભાગ સિવાય મનાઈહુકમની અરજ નકારી કાઢવામાં આવી હતી. એ નોંધવું યોગ્ય રહેશે કે દફ્તરોની સુધારણા માટેની કાર્યવાહી અને મનાઈહુકમ માટેનો દીવાની દાવો ૧૯૯૨ માં શરૂ કરવામાં આવ્યા હતા અને નકશાની મંજૂરી માટેની અરજી ૧૯૯૪ માં કરવામાં આવી હતી, કહેવાનો અર્થ એ છે કે, પ્રતિવાદીઓ અગાઉ બે વખત પોતાની તરફેણમાં હુકમો મેળવવાના તેમના પ્રયાસોમાં નિષ્ફળ રહ્યા તે પછી આ અરજી કરવામાં આવી હતી. આવા સંજોગોમાં, પક્ષકારો વચ્ચે જમીન બાબતે કોઈ શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વકનો વાસ્તવિક વિવાદ ન હતો તેમ કહેવું મુશ્કેલ બનશે. જો આ કાર્યવાહીમાં માલિકી હક્કનો પ્રશ્ન નક્કી થઈ શકતો હોત તો અને તો જ તપાસ જરૂરી બનત, અન્યથા નહીં. સત્તાધિકારી વાજબી રીતે એવા નિષ્કર્ષ પર પહોંચી શકે કે જે જમીન પર બાંધકામ કરવાના નકશાની મંજૂરી માટે અરજી કરવામાં આવી હતી તે જમીન સંબંધમાં અરજદાર અને સરકાર વચ્ચે વિવાદ અસ્તિત્વમાં હતો, તે માટે પૂરતી સામગ્રી મોજૂદ છે. કાનૂની જોગવાઈ હેઠળ ડી.ઈ.ઓ. દ્વારા સક્ષમ સત્તાધિકારી સમક્ષ રજૂ કરાયેલા વાંધા મારફતે આવો વિવાદ સક્ષમ સત્તાધિકારીના ધ્યાને લાવવામાં આવ્યો હતો. સંબંધિત સત્તાધિકારીએ વિવાદના અસ્તિત્વ અંગે જે દ્રષ્ટિકોણ અપનાવ્યો હતો તે ટકી શકે તેવો ન હતો તેમ કહેવું

શક્ય નથી.

ત્યારબાદ અમે અન્વયી પ્રાડ્–ન્યાયના સિદ્ધાંતના અમલીકરણ અંગે ઉપસ્થિત કરાયેલા પ્રશ્નની વિચારણા કરી શકીએ છીએ. પ્રતિવાદીઓએ એવી દલીલ કરી હતી કે તેઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અગાઉની રિટ અરજીમાં, જમીન અંગેના વિવાદના અસ્તિત્વ બાબતનો આ પ્રશ્ન ઉપસ્થિત કરવાનું અપીલકર્તાઓ માટે શક્ય હતું. તે સમયે આ પ્રશ્ન ઉપસ્થિત કરવામાં આવ્યો ન હોવાથી, હવે તે ઉપસ્થિત કરવાનું તેમના માટે શક્ય રહેશે નહીં. રિટ કાર્યવાહીને પ્રાડ્–ન્યાયના સિદ્ધાંતો લાગુ પડે છે તેવી પોતાની દલીલના સમર્થનમાં પ્રતિવાદીઓ તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલે [૧૯૭૭] (૩) એસસીઆર ૪૨૮ ઉત્તર પ્રદેશ રાજ્ય વિરુદ્ધ નવાબ હુસૈન માં અહેવાલ થયેલા આ કોર્ટના ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો છે. તેમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે અન્વયી પ્રાડ્–ન્યાયના સિદ્ધાંતો રિટ કાર્યવાહીને લાગુ પડે છે. મથુરા પ્રસાદ બાજુ જયસ્વાલ અને અન્ય વિરુદ્ધ દોસીબાઈ એન.બી. જીજીભોય, [૧૯૭૦] (૩) એસસીઆર ૮૩૦ માં અહેવાલ થયેલા ચુકાદાનો પણ સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો છે, જેમાં આ કોર્ટે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું: –

> "એ વાત સાચી છે કે પ્રાડ્–ન્યાયના નિયમની પ્રસ્તુતતા કે તેના અમલનો નિર્ણય કરતી વખતે અદાલતને અગાઉના ચુકાદાની શુદ્ધતા કે અશુદ્ધતા સાથે કોઈ નિસ્બત હોતી નથી. વિવાદાસ્પદ બાબત, જો તે સંપૂર્ણપણે માત્ર હકીકતનો જ પ્રશ્ન હોય અને સક્ષમ અદાલત દ્વારા અગાઉની

કાર્યવાહીમાં તેનો નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હોય, તો તે જ પક્ષકારો વચ્ચેની પછીની મુકદ્દમાબાજીમાં આખરી રીતે નિર્ણીત થયેલી ગણાવી જોઈએ અને તેને ફરીથી છેડી શકાય નહીં. કોઈ નિર્ણય દ્વારા નિર્ધારિત થયેલ હકીકત અને કાયદાનો મિશ્ર પ્રશ્ન, દાવાના કારણના તફાવતોને ધ્યાને લેતાં, કાયદાના પ્રશ્ન પર આ કસોટીને સંતોષશે. અદાલતની હકુમતને લગતો પ્રશ્ન, જોકે તે કાયદાનો પ્રશ્ન હોવા છતાં, તે જ સિદ્ધાંત મુજબ, અદાલતના કોઈ ભૂલભરેલા નિર્ણય દ્વારા આખરી રીતે નિર્ણીત થયેલ નથી તેમ ગણી શકાય છે. જો કાયદાના ભૂલભરેલા અર્થઘટન દ્વારા અદાલત એવું ઠરાવે કે કોઈ ચોક્કસ દાવો પોષણક્ષમ ન હતો, તો તે જ પક્ષકારો વચ્ચેની અનુવર્તી કાર્યવાહીમાં તેવો નિર્ણય પ્રાડ્–ન્યાય તરીકે અમલમાં આવતો નથી. પરંતુ, જ્યાં નિર્ણય કાયદાના પ્રશ્ન પર એટલે કે કાયદાના અર્થઘટન પર હોય, ત્યાં તે જ પક્ષકારો વચ્ચેની અનુવર્તી કાર્યવાહીમાં જ્યાં દાવાનું કારણ સમાન હોય ત્યાં તે પ્રાડ્–ન્યાય બનશે, કારણ કે દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતાની કલમ ૧૧ માં આવતા \"વિવાદાસ્પદ બાબત\" એ શબ્દપ્રયોગનો અર્થ પક્ષકારો વચ્ચે જે અધિકાર અંગે મુકદ્દમો લડવામાં આવ્યો હોય તે અધિકાર થાય છે, એટલે કે જે હકીકતોના આધારે તે અધિકારનો દાવો કરવામાં આવ્યો હોય કે તેનો ઇનકાર કરવામાં આવ્યો હોય અને તે મુદ્દાના નિર્ણય માટે જે કાયદો લાગુ પડતો હોય તે કાયદો. જોકે, જ્યાં પ્રશ્ન સંપૂર્ણપણે શુદ્ધ કાયદાનો હોય અને તે અદાલતની હકુમત સાથે સંબંધિત હોય અથવા ગેરકાયદેસર હોય તેવી બાબતને બહાલી

આપતા અદાલતના નિર્ણય સાથે સંબંધિત હોય, ત્યાં પ્રાડ્–ન્યાયના નિયમનો આશરો લઈને તે નિર્ણયથી અસરગ્રસ્ત થયેલા પક્ષકારને પ્રાડ્–ન્યાયના નિયમ હેઠળ તે હુકમની કાયદેસરતાને પડકારવાથી અટકાવી શકાય નહીં, કારણ કે કાર્યરીતિનો કોઈ નિયમ દેશના કાયદાથી ચડિયાતો હોઈ શકે નહીં કે તેનું સ્થાન લઈ શકે નહીં."

ઉપરોક્ત અવલોકનના આધારે એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે તે જ પક્ષકારો વચ્ચે કાયદાના પ્રશ્ન પરનો નિર્ણય પણ પ્રાડ્–ન્યાય તરીકે અસર કરશે. ઉત્તર પ્રદેશ રાજ્ય વિરુદ્ધ નવાબ હુસૈન [૧૯૭૭] (૩) એસ.સી.આર. ૪૨૮ ના ચુકાદાનો પણ સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો છે, ખાસ કરીને એ અવલોકન તરફ ધ્યાન દોરવામાં આવ્યું છે કે જ્યાં કોઈ પક્ષકાર દ્વારા કોઈ બચાવ કે દલીલ ઉપસ્થિત કરી શકાતી હતી, ત્યાં તે જ પક્ષકારો વચ્ચે પાછળથી તે જ બાબત ઉપસ્થિત કરવાની પરવાનગી આપી શકાય નહીં.

ઉપરોક્ત દલીલોના સંદર્ભમાં, એ નોંધવું યોગ્ય રહેશે કે સરકાર અને અરજદાર વચ્ચેના વિવાદ અંગે વાંધો ઉઠાવવાનો તબક્કો મંજૂરી આપનાર સત્તાધિકારી દ્વારા કલમ ૧૮૧ ની પેટા–કલમ ૩ ની જોગવાઈઓ મુજબ અરજી ડી.ઈ.ઓ. ને મોકલવામાં આવે તે પછી જ ઉપસ્થિત થાય છે. જ્યાં સુધી પ્રથમ અરજી પરત કરવાનો પ્રશ્ન છે, ત્યાં એ નોંધવું જરૂરી છે કે મંજૂરી આપનાર સત્તાધિકારીએ તેને ધ્યાને લેવાપાત્ર કે ગ્રાહ્ય ન ગણી હોવાથી તે પરત કરવામાં આવી હતી, કારણ કે તેની સાથે અર્બન લેન્ડ સીલિંગ એક્ટની જોગવાઈઓ

હેઠળનું મુક્તિ પ્રમાણપત્ર સામેલ કરવામાં આવ્યું ન હતું. પ્રત્યક્ષ રીતે જોતાં, એવું જણાય છે કે ડી.ઈ.ઓ. ના વાંધાઓ મેળવવા માટે અરજી તેમને મોકલવાનો તબક્કો હજુ આવ્યો જ ન હતો. નકશો મંજૂર કરતાં પહેલાં સક્ષમ સત્તાધિકારીએ અરજી સંદર્ભિત કરવી (મોકલવી) આવશ્યક હોય છે. કલમ ૧૮૧ ની પેટા–કલમ ૩ હેઠળ ડી.ઈ.ઓ. ને અરજી સંદર્ભિત કરવામાં આવી હોવા છતાં, ડી.ઈ.ઓ. એ સદર જમીન પરના વિવાદ કે દાવા અંગે કોઈ વાંધો ન ઉઠાવવાનું પસંદ કર્યું હોય, તેવું દર્શાવવા માટે સામાવાળાઓ દ્વારા તેનાથી વિપરીત કશુંય દર્શાવવામાં આવ્યું નથી. ઉપરોક્ત હકીકતલક્ષી પાસાના આધારે, પ્રથમ અરજી પરત થવાના કારણે અગાઉની કાર્યવાહીમાં કોઈ મુદ્દો કે બચાવ ઉપસ્થિત કરવામાં નિષ્ફળ રહેવાનો પ્રશ્ન જ ઉપસ્થિત થતો નથી. લેઆઉટ પ્લાન મંજૂર કરતાં પહેલાં જમીનની માલિકી અંગે વાંધો ઉઠાવવાનો પોતાનો અધિકાર ડી.ઈ.ઓ. એ જતો કર્યો હતો તેવું અનુમાન કરવા માટે કોઈ કારણ નથી. તેથી, ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલી દલીલ આ કેસની હકીકતોના સંજોગોમાં લાગુ પડતી નથી. જોકે, અપીલકર્તાઓના વિદ્વાન વકીલે અલ્હાબાદ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી વિરુદ્ધ નસીરુઝ્ઝમા અને અન્ય [૧૯૯૬] (૬) એસ.સી.સી. ૪૨૪ માં અહેવાલ થયેલા ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો છે, ખાસ કરીને તેના ફકરા ૬ પર, જે નીચે મુજબ વંચાય છે:–

> "ઉપરોક્ત કાયદાકીય સિદ્ધાંતને ધ્યાને લેતાં, એ જણાય છે કે જ્યારે ધારાસભાએ કોઈ ચોક્કસ રીતે કાર્ય કરવાનો નિર્દેશ આપ્યો હોય અને તેમ કરવામાં નિષ્ફળ રહેવાનું કોઈ પરિણામ નીપજતું હોય, ત્યારે પ્રશ્ન એ થાય

છે કે શું અગાઉનો હુકમ વિવાદમાં રહેલી વ્યક્તિઓ સામે પ્રાડ્–ન્યાય કે પ્રતિબંધ તરીકે અમલમાં આવે છે. જ્યારે અગાઉનો નિર્ણય તેની હકીકતના આધારે ભૂલભરેલો જણાયો હતો, ત્યારે આ અદાલતે ઉપરોક્ત ચુકાદામાં ઠરાવ્યું હતું કે તે પ્રાડ્–ન્યાય તરીકે અમલમાં આવતો નથી. અમે આદરપૂર્વક તેમાં રહેલા કાનૂની સિદ્ધાંતને અનુસરીએ છીએ. પ્રતિબંધ કે પ્રાડ્–ન્યાયનો સિદ્ધાંત ત્યાં લાગુ પડતો નથી કે જ્યાં તેમને અમલમાં મૂકવાથી કોઈ વૈધાનિક નિર્દેશ કે કાનૂની પ્રતિબંધની વિરુદ્ધ જવું પડતું હોય. પક્ષકારો વચ્ચેના અગાઉના ચુકાદા દ્વારા કોઈ વૈધાનિક નિર્દેશ કે કાનૂની પ્રતિબંધને અધિક્રમિત કે નિષ્ફળ બનાવી શકાય નહીં ..... "

અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા સંદર્ભ આપવામાં આવેલ અન્ય એક કેસ બંસીલાલ ફાર્મ્સ વિરુદ્ધ ઉમારાણી બોઝ અને અન્ય [૧૯૯૭] ૯ એસ.સી.સી. ૧૯૧ માં અહેવાલ થયેલ છે. ઉપરોક્ત નિર્ણયના આધારે એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે અન્વયી પ્રાડ્–ન્યાયનો સિદ્ધાંત લાગુ કરીને રાજ્યના અધિકારને કોઈ હુકમ કે સમાધાનથી પ્રતિકૂળ અસર પહોંચાડી શકાય નહીં.

જોકે, અમને જણાય છે કે જે કેસમાં અદાલત દ્વારા ઉપરોક્ત અવલોકનો કરવામાં આવ્યા હતા તેની હકીકતો થોડી ભિન્ન હતી. વિદ્વાન અધિક સોલિસિટર જનરલ શ્રી અલ્તાફ અહમદે ત્યારબાદ સર વિલિયમ વેડ કૃત 'એડમિનિસ્ટ્રેટિવ લો' ની આઠમી આવૃત્તિના પાના નં. ૨૪૯ નો સંદર્ભ આપ્યો છે, જેનો પ્રસ્તુત

ભાગ નીચે મુજબ વંચાય છે:–

> "અગાઉ ચર્ચા કરેલા પ્રતિબંધના અન્ય સ્વરૂપોની જેમ જ, પ્રાડ્–ન્યાય વહીવટી કાયદામાં એક મર્યાદિત ભૂમિકા ભજવે છે, કારણ કે તેણે જાહેર કાયદાના બે મૂળભૂત સિદ્ધાંતોને આધીન રહેવું પડે છે: કે હકુમતનું અતિક્રમણ કરી શકાતું નથી: અને વૈધાનિક સત્તાઓ તેમજ ફરજોને નિયંત્રિત કે સીમિત કરી શકાતી નથી. જોકે, તે મર્યાદાઓની અંદર રહીને, તે બંધનકર્તા નિર્ણયો આપવાની સત્તા ધરાવતા વિવિધ પ્રકારના વૈધાનિક ટ્રીબ્યુનલો અને સત્તાધિકારીઓ સુધી વિસ્તરી શકે છે, જેમ કે એમ્પ્લોયમેન્ટ ટ્રીબ્યુનલો અને કોમન્સ કમિશનરો ..... "

તેથી, એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે સામાન્ય રીતે, વહીવટી બાબતોમાં પ્રાડ્–ન્યાયના સિદ્ધાંતની ભૂમિકા મર્યાદિત હોય છે, અને પ્રાડ્–ન્યાયના સિદ્ધાંતો લાગુ કરીને વહીવટી રીતે બજાવવામાં આવતી વૈધાનિક સત્તાઓ અને ફરજોને નિષ્ફળ બનાવી શકાય નહીં. એ બાબત યાદ રાખી શકાય કે લેઆઉટ પ્લાન પરત કરવાનો અગાઉનો હુકમ મુક્તિ પ્રમાણપત્ર રજૂ કરવાની આવશ્યકતાનું પાલન ન થવાના આધારે કરવામાં આવ્યો હતો, જે સંબંધમાં હાઇકોર્ટે રિટ અરજીમાં એવું ઠરાવ્યું હતું કે અર્બન લેન્ડ સીલિંગ એક્ટ હેઠળ મુક્તિ પ્રમાણપત્ર રજૂ કરવાની આવી કોઈ આવશ્યકતા ન હતી. આ બાબત પર પુનર્વિચારણા કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો, તેથી મુક્તિ પ્રમાણપત્ર રજૂ કરવાની આવશ્યકતા સિવાયના અન્ય આધારો પર તેની ચકાસણી કરવામાં

આવી રહી હતી. અગાઉ દર્શાવ્યા મુજબ, અગાઉ અરજી પરત કરતાં પહેલાં ડી.ઈ.ઓ. ને કોઈ સંદર્ભ કરવામાં આવ્યો હતો તેવું દર્શાવવા માટે રેકોર્ડ પર કશુંય નથી. વાસ્તવમાં, તે સમયે આવો કોઈ પ્રસંગ કે તબક્કો ઉપસ્થિત થયો જ ન હોત. આ પૃષ્ઠભૂમિમાં, ડી.ઈ.ઓ. જમીન પરના સરકારના દાવા કે તે અંગેના વિવાદ બાબતે વાંધો ઉઠાવવાની પોતાની વૈધાનિક જવાબદારીથી વંચિત થતા નથી, કે ન તો સક્ષમ સત્તાધિકારી નકશો મંજૂર કરવાનો હુકમ કરવાના પ્રશ્ન પર વિચારણા કરતાં પહેલાં આ બાબત ડી.ઈ.ઓ. ને સંદર્ભિત કરવાની પોતાની વૈધાનિક ફરજમાંથી મુક્ત થઈ ગયા હતા. અગાઉ લેઆઉટ પ્લાન પરત કરવો એ એક રીતે પ્રાથમિક તબક્કે હતું જ્યારે એવું જણાયું હતું કે અરજી સાથે જરૂરી દસ્તાવેજો, દા.ત., સીલિંગ કાયદા હેઠળનું મુક્તિ પ્રમાણપત્ર, કે જેને તે સમયે આવશ્યક માનવામાં આવ્યું હતું, તે સામેલ ન હતું. વાંધો દાખલ કરવાનો તબક્કો તો પાછળથી આવ્યો હોત જ્યારે અરજી ડી.ઈ.ઓ. ને સંદર્ભિત કરવામાં આવી હોત. વેડ કૃત 'એડમિનિસ્ટ્રેટિવ લો' માં કરવામાં આવેલા અને અગાઉ સંદર્ભિત કરવામાં આવેલા તારણો આ કેસની હકીકતોને ચોક્કસપણે લાગુ પડે છે. અમારા મતે, સામાવાળાઓ અન્વયી પ્રાડ્–ન્યાયનો એક પોકળ અને નબળો બચાવ ઉપસ્થિત કરીને માત્ર તેને પકડી રાખવા માંગતા હતા, જે હકીકત કે કાયદા બંને દ્રષ્ટિએ ટકી શકે તેમ નથી. ઉપર દર્શાવેલી હકીકતો અને સંજોગોમાં, તેથી, અમારું એવું ઠરાવવામાં કોઈ સંકોચ નથી કે અન્વયી પ્રાડ્–ન્યાયના સિદ્ધાંતને લાગુ કરીને અધિનિયમની કલમ ૧૮૧ ની પેટા–કલમ ૩ હેઠળનો વાંધો ડી.ઈ.ઓ. દ્વારા ઉઠાવી શકાતો ન હતો તેવું ઠરાવવામાં વિદ્વાન એકલ

ન્યાયાધીશ તેમજ ડિવિઝન બેન્ચ બંને ભૂલભરેલા તારણ પર પહોંચ્યા હતા.

અમે અગાઉથી જ એવું તારણ આપ્યું છે કે ઉપર ચર્ચા કરેલી હકીકતો અને સંજોગોમાં, એવું કહી શકાય નહીં કે કોઈ વાજબી વ્યક્તિ એવા નિષ્કર્ષ પર ન પહોંચે કે પ્રશ્નવાળી જમીન સંબંધમાં વિવાદ અસ્તિત્વમાં છે, એટલી હદ સુધી કે સામાવાળાઓએ પોતે તે બાબતમાં બે વખત સત્તાધિકારીઓ અને અદાલત સમક્ષ જવું પડ્યું હતું. મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓ સમક્ષ તેઓ નિષ્ફળ રહ્યા હતા અને દીવાની અદાલતમાં ૨.૭૧ એકરના ક્ષેત્રફળ પૂરતી મર્યાદિત એવી મનાઈહુકમની આંશિક દાદ મંજૂર કરવામાં આવી હતી. તેથી, એવું કહી શકાય નહીં કે સદર જમીન વિવાદમુક્ત હતી. વાસ્તવમાં, અમે અગાઉ દર્શાવ્યું છે કે હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચ પોતે આવા નિષ્કર્ષ પર પહોંચી હતી, પરંતુ તેણે ભૂલભરેલી રીતે એવું તારણ આપ્યું હતું કે અન્વયી પ્રાડ્–ન્યાયના સિદ્ધાંતોથી બાધિત હોવાના કારણે તે ગ્રાહ્ય રાખી શકાય તેમ નથી.

રૂબરૂ ઉપસ્થિત થયેલા પક્ષકારો પૈકીના એક પક્ષકાર સાથે પણ કેટલોક આપસી વિવાદ હોવાનું જણાય છે, જેમણે એવો આક્ષેપ કર્યો હતો કે ૧૯.૩૦ ગુંઠા સુધીના ક્ષેત્રફળ પૂરતા પોતાને ફાળવણીદાર ગણાવતા ત્રાહિત પક્ષકારો દ્વારા રિટ અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી. વાસ્તવમાં, એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે આ જમીન તેમના પૂર્વજોને આપવામાં આવી હતી અને અરજદાર–સામાવાળાઓનો કેસ તદ્દન ખોટો અને બનાવટી છે. તેઓ મુખત્યારનામાધારક તરફથી કરવામાં આવેલી બનાવટનો પણ વધુમાં આક્ષેપ કરે છે. શરૂઆતમાં

ફક્ત ૧૧ તબદીલી મેળવનારાઓ જ હતા, જે સંખ્યા વધીને ૬૨ થઈ ગઈ હતી. તેમણે આ બાબતમાં આચરવામાં આવેલી બનાવટ વગેરેના વિવિધ આક્ષેપો કર્યા હતા. જોકે, અમને જણાય છે કે આવા વિવાદો પ્રસ્તુત વિવાદના વ્યાપની બહાર છે, કે જે વિવાદ લે–આઉટ પ્લાનને મંજૂરી આપી શકાઈ હોત કે નહીં તે પ્રશ્ન પૂરતો જ મર્યાદિત છે.

આ કાર્યવાહીમાં પક્ષકારોના જોડાણ અંગે અરજદાર–સામાવાળાઓ તરફથી પણ એક પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો છે. આ સંબંધમાં દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતાની કલમ ૭૯ અને ઓર્ડર ૨૭ નિયમ ૩ નો પણ એવો તક રજૂ કરવા સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો છે કે સરકાર દ્વારા અથવા સરકાર વિરુદ્ધના દાવામાં કોઈ સત્તાધિકારી કે કોઈ અધિકારીને નહીં પરંતુ ભારતીય સંઘને પક્ષકાર તરીકે જોડવાના રહે છે. ભારતીય સંઘના વિદ્વાન વકીલ રજૂઆત કરે છે કે આ અપીલ ભારતીય સંઘ વતી દાખલ કરવામાં આવી છે અને ડિફેન્સ એસ્ટેટ ઓફિસર અપીલકર્તા નં. ૨ છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે અદાલતમાં કાર્યવાહી સામાવાળાઓ દ્વારા રિટ અરજીઓ દાખલ કરીને શરૂ કરવામાં આવી હતી. તેમના દ્વારા યોગ્ય પક્ષકારોને જોડવામાં આવવા જોઈતા હતા. રિટ અરજીમાં, સામાવાળાઓએ ભારતીય સંઘને પક્ષકાર તરીકે જોડ્યા ન હતા, તેથી તેઓ આવો કોઈ વાંધો ઉઠાવી શકે નહીં. વળી આવો વાંધો, ગમે તે સંજોગોમાં, રિટ અપીલ અદાલતમાં ઉઠાવવામાં આવવો જોઈતો હતો. જોકે, અમને એ પણ જણાય છે કે હાઇકોર્ટ સમક્ષની અપીલ કાર્યવાહીમાં પક્ષકારોની હારમાળામાં કેન્ટોનમેન્ટ બોર્ડની સાથે ભારતીય સંઘ પણ અપીલકર્તા છે. અહીં પણ એવી જ

સ્થિતિ છે, કારણ કે પ્રસ્તુત કાર્યવાહીમાં પણ ભારતીય સંઘને સામાવાળાઓ પૈકીના એક તરીકે પક્ષકાર બનાવવામાં આવેલ છે. એવો નિર્દેશ કરવામાં આવ્યો છે કે ડી.ઈ.ઓ. સમગ્ર સમય દરમિયાન ભારત સરકારનું પ્રતિનિધિત્વ કરી રહ્યા છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે અગાઉ આવો કોઈ મુદ્દો ઉપસ્થિત કરવામાં આવ્યો ન હતો અને ડી.ઈ.ઓ. તથા કેન્ટોનમેન્ટ બોર્ડ દ્વારા આ મામલાનો શરૂઆતથી અંત સુધી સખત વિરોધ કરવામાં આવ્યો છે, ત્યારે એવું કહી શકાય નહીં કે ભારતીય સંઘ એક પક્ષકાર તરીકે રેકર્ડ પર નથી; તેનું વકીલ મારફતે પણ પ્રતિનિધિત્વ કરવામાં આવ્યું છે અને વરિષ્ઠ ધારાશાસ્ત્રી શ્રી અનૂપ ચૌધરી દ્વારા ભારતીય સંઘ વતી પણ રજૂઆતો કરવામાં આવી છે તથા ભારતના અધિક સોલિસિટર જનરલ શ્રી અલ્તાફ અહમદે અપીલકર્તા વતી કેસની દલીલો રજૂ કરી છે. હાઇકોર્ટના હુકમને પડકારવામાં ભારતીય સંઘ અરજદારોને સમર્થન આપે છે. ભારતીય સંઘે ડિવિઝન બેન્ચના ચુકાદાને પડકારતી અપીલો, એટલે કે દીવાની અપીલ નં. ૧૧૦૭–૧૧૧૧/૨૦૦૧ પણ દાખલ કરી છે. ઉપરોક્ત કારણોસર અમે આ ટેકનિકલ દલીલને સ્વીકારવા માટે સાનુકૂળ વલણ ધરાવતા નથી.

સામાવાળાઓ વતી કરવામાં આવેલી એ રજૂઆતમાં પણ અમને કોઈ વજૂદ જણાતું નથી કે કાનૂની વિવાદ કેન્ટોનમેન્ટ બોર્ડ અને સામાવાળાઓ વચ્ચેનો છે અને ભારતીય સંઘ તથા સામાવાળાઓ વચ્ચે કોઈ કાનૂની વિવાદ નથી. કેન્ટોનમેન્ટ બોર્ડ તેના નિર્દિષ્ટ અધિકારીઓ પૈકીના એક અધિકારી મારફતે પ્લાનની મંજૂરી માટેની અરજી પર વિચારણા કરે છે અને યોગ્ય હુકમ

પસાર કરે છે. ઓછામાં ઓછું તેને પોતાના હુકમોનો બચાવ કરવાનો અધિકાર તો રહેશે જ. કાયદાકીય જોગવાઈ હેઠળ, જો અરજદાર અને સરકાર વચ્ચે કોઈ વિવાદ હોય તો પ્લાનને મંજૂરી આપવાની રહેતી નથી. પુનઃ કાયદા હેઠળ આ હકીકતની ખાતરી કરવા માટે આ બાબત ડિફેન્સ એસ્ટેટ ઓફિસરને સંદર્ભિત કરવાની રહે છે અને જો અરજદાર તથા ભારત સરકાર વચ્ચે આવો કોઈ વિવાદ અસ્તિત્વમાં હોય, તો વાંધો ઉઠાવવાનું કામ તેમનું છે. તેથી, એવું કહી શકાય નહીં કે આ સત્તાધિકારીઓ પાસે આ મામલામાં વિરોધ કરવા માટે કોઈ કારણ નથી. ભારત સરકારનું હિત તેમાં ખૂબ જ ઊંડાણપૂર્વક સંકળાયેલું છે અને જો જમીન પર તેનો દાવો હોય તો તેવા સંજોગોમાં પ્લાન મંજૂર ન થાય તે જોવામાં તેનું સંપૂર્ણ હિત રહેશે.

આ બાબતનો આખરી નિકાલ કરતી વખતે, અમે સ્પષ્ટ કરવા માંગીએ છીએ કે પ્રસ્તુત કાર્યવાહીમાંનો વિવાદ અને તેના પરના હુકમો ફક્ત મકાન બાંધકામના પ્લાનની મંજૂરીના પ્રશ્ન પૂરતા જ મર્યાદિત છે. તેથી, સામાવાળાઓના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા પોતાના માલિકી હક્ક અંગે અદાલતને ખાતરી કરાવવાના કરવામાં આવેલા નિરર્થક પ્રયાસોની નોંધ લેવાનું અમે ટાળ્યું છે, જે બાબત, અગાઉ અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે તે મુજબ, આવી કાર્યવાહીની વિષયવસ્તુ હોઈ શકે નહીં. અપીલકર્તાઓ અને સામાવાળાઓ વચ્ચે અથવા સામાવાળાઓ વચ્ચે આપસી રીતે કે અન્ય કોઈપણ પક્ષકાર સાથે માલિકી હક્ક સંબંધિત કોઈપણ વિવાદ યોગ્ય અલગ કાર્યવાહીની વિષયવસ્તુ હોઈ શકે છે, જે તે સંબંધમાં સલાહ મળે તો પક્ષકારો પૈકીનો કોઈપણ પક્ષકાર

શરૂ કરી શકે છે, કારણ કે તે અધિકારને આ હુકમથી કોઈ પ્રતિકૂળ અસર થશે નહીં.

ઉપરોક્ત હાથ ધરાયેલી ચર્ચાને ધ્યાને લેતાં, અમને જણાય છે કે હાઇકોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદો અને હુકમ કાયદાની દ્રષ્ટિએ ટકી શકે તેમ નથી.

દીવાની અપીલ નં. ૯૪૫૩–૯૪૫૬/૨૦૦૩ (@ એસ.એલ.પી. (સી) નં. ૪૦૬–૦૯/૨૦૦૨)

અપીલકર્તાઓને સાંભળ્યા બાદ અને આ અપીલોમાં પડકારવામાં આવેલા વાદગ્રસ્ત ચુકાદાનું પરિશીલન કર્યા પછી, પસાર કરવામાં આવેલા હુકમમાં કોઈપણ પ્રકારની દખલગીરી કરવાનું આવશ્યક બને તેવી કોઈ ક્ષતિ કે ત્રુટિ અમને જણાતી નથી. હાઇકોર્ટે યોગ્ય રીતે ઠરાવ્યું હતું કે જો અરજદાર સોસાયટી માલિકી હક્ક પ્રસ્થાપિત કરવા માંગતી હોય, તો તે આવી દાદ મેળવવા માટે અલગ દાવો દાખલ કરી શકે છે. હાઇકોર્ટે યોગ્ય રીતે તારવ્યું હતું કે દાવાઅરજી નામંજૂર કરવાનો અથવા કેન્ટોનમેન્ટ બોર્ડ દાવાવાળી મિલકતોનું માલિક નથી તે મતલબની કોઈ જાહેરાત માંગવાનો કોઈ પ્રસંગ ઉપસ્થિત થતો ન હતો. આ અપીલોમાં કોઈ વજૂદ નથી.

પરિણામે, સિકંદરાબાદ કેન્ટોનમેન્ટ બોર્ડ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલો (એટલે કે દીવાની અપીલ નં. ૬૮૭૭–૬૮૮૧/૨૦૦૦ અને દીવાની અપીલ નં. ૬૬૦૪/૨૦૦૧) તથા ભારતીય સંઘ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી

અપીલો (એટલે કે દીવાની અપીલ નં. ૧૧૦૭–૧૧૧૧/૨૦૦૧) મંજૂર કરવામાં આવે છે અને આંધ્ર પ્રદેશ હાઇકોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા વાદગ્રસ્ત ચુકાદાઓ/હુકમો રદબાતલ ઠેરવવામાં આવે છે.

દીવાની અપીલ નં. ૭૫૩/૨૦૦૧ અને દીવાની અપીલ નં. ૬૩૭૬/૨૦૦૧

આંધ્ર પ્રદેશ હાઇકોર્ટના વાદગ્રસ્ત ચુકાદાઓ/હુકમો રદબાતલ ઠેરવીને સિકંદરાબાદ કેન્ટોનમેન્ટ બોર્ડ અને ભારતીય સંઘ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલો મંજૂર કરવામાં આવી હોવાથી, આ અપીલોમાં હવે વધુ કોઈ હુકમ પસાર કરવાની આવશ્યકતા રહેતી નથી અને ઉપરોક્ત ચુકાદાને ધ્યાનમાં રાખીને તેનો આખરી નિકાલ કરવામાં આવે છે.

દીવાની અપીલ નં. ૯૪૫૩–૯૪૫૬/૨૦૦૩ (@ એસ.એલ.પી. (સી) નં. ૪૦૬–૦૯/૦૨)

ઉપરોક્ત પરિસ્થિતિ અને અગાઉ કરવામાં આવેલી ચર્ચાને ધ્યાનમાં લેતાં, અમને આ અપીલોમાં કોઈ વજૂદ જણાતું નથી અને તેથી તે અપીલો ખારીજ કરવામાં આવે છે.

પક્ષકારોએ પોતપોતાનો ખર્ચ ભોગવવો.

અપીલોનો નિકાલ કરવામાં આવેલ છે.

This judgment has been translated using an AI-assisted translation tool.

==========

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

DISCLAIMER: The translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/ her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

==========