==========

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.

==========

ધ કલેક્ટર ઓફ બોમ્બે

વિરુદ્ધ

નસરવાનજી રતનજી મિસ્ત્રી અને અન્ય

તા. ૨૮/૦૨/૧૯૫૫.

[વિવિયન બોઝ, બી. જગન્નાથદાસ, ટી. એલ. વેંકટરામા અય્યર અને બી. પી. સિંહા જે.જે.]

જમીન મહેસૂલ—આકારણી—ઉઘરાવવાનો સરકારનો અધિકાર—ફોરાસ ટેન્યોર—વિશેષતાઓ—ફોરાસ લેન્ડ એક્ટ (૧૮૫૧નો બોમ્બે એક્ટ ૬), કલમ ૨—જમીન સંપાદન, તેની અસર—લેન્ડ એક્વિઝિશન એક્ટ (૧૮૫૭નો એક્ટ ૬), કલમ ૮—કાઉન ગ્રાન્ટ્સ એક્ટ (૧૮૬૫નો એક્ટ ૧૫), કલમ ૩—તેનો વ્યાપ—બોમ્બે સિટી લેન્ડ રેવન્યુ એક્ટ (૧૮૬૬નો બોમ્બે એક્ટ ૨).

મુંબઈ ટાપુમાં અમુક જમીનો "ફોરાસ" તરીકે ઓળખાતા ટેન્યોર હેઠળ ધારણ કરવામાં આવેલ હતી. ૧૮૫૧ના બોમ્બે એક્ટ ૬ની કલમ ૨ હેઠળ

કબજેદારો તે સમયે ચૂકવવાપાત્ર મહેસૂલની ચુકવણીને અધીન રહીને જ જમીનો ધારણ કરવા માટે હકદાર હતા. ૧૮૬૪ અને ૧૮૬૭ વચ્ચે ભારત સરકારે લેન્ડ એક્વિઝિશન એક્ટ (૧૮૫૭નો એક્ટ ૬) ની જોગવાઈઓ હેઠળ આ જમીનોનું સંપાદન કરેલ હતું. તારીખ ૨૨-૧૧-૧૯૩૮ના રોજ ગવર્નર-જનરલે તે વ્યક્તિઓને આ જમીનોનું વેચાણ કર્યું જેમની પાસેથી હાલના સામાવાળા પોતાનો હક રજૂ કરે છે. એપ્રિલ ૧૯૪૨માં અપીલકર્તાએ બોમ્બે સિટી લેન્ડ રેવન્યુ એક્ટ (૧૮૭૬નો બોમ્બે એક્ટ ૨) હેઠળ કાર્યવાહી કરીને સામાવાળાને તેમાં જણાવેલ દરે જમીન પર મહેસૂલ આકારણી લાદવાનો પ્રસ્તાવ મૂકતી નોટિસો જારી કરી હતી. તેના પર સામાવાળાએ મહેસૂલ માટે જમીનની આકારણી કરવાના અપીલકર્તાના અધિકારને પડકારતા બે દાવા દાખલ કર્યા હતા. તેઓએ એવી દલીલ કરી હતી કે ફોરાસ લેન્ડ એક્ટ હેઠળ કબજેદારોએ તે સમયે ચૂકવવાપાત્ર મહેસૂલથી વધુ નહીં તેટલા મહેસૂલની ચુકવણી પર જમીન ધારણ કરવાનો અધિકાર પ્રાપ્ત કર્યો હતો, સરકારે જ્યારે લેન્ડ એક્વિઝિશન એક્ટ હેઠળ જમીનોનું સંપાદન કર્યું ત્યારે તે આકારણી ઉઘરાવવાનો અધિકાર પણ નાબૂદ થઈ ગયો હતો, ગવર્નર-જનરલે તારીખ ૨૨-૧૧-૧૯૩૮ના વેચાણ દસ્તાવેજ હેઠળ જમીનોનું સંપૂર્ણપણે હસ્તાંતરણ કરેલ હોવાથી સામાવાળા તેને મહેસૂલ-મુક્ત ધારણ કરવા હકદાર હતા અને જો મહેસૂલ ચૂકવવાપાત્ર હોય તો પણ તે ફોરાસ લેન્ડ એક્ટ હેઠળ ચૂકવવાપાત્ર રકમથી વધી શકે નહીં.

ઠેરવવામાં આવ્યું, (૧) કે ફોરાસ લેન્ડ એક્ટ (૧૮૫૧નો ૬) હેઠળ ફોરાસ જમીનોના કબજેદારોએ તે સમયે ચૂકવવાપાત્ર આકારણીથી વધુ નહીં

તેવી રકમ ચૂકવીને જમીન ધારણ કરવાનો ચોક્કસ અધિકાર પ્રાપ્ત કર્યો હતો.

(૨) કે આકારણી લાદવાનો સરકારનો અધિકાર એ જમીન સંપાદનની કાર્યવાહીનો વિષયવસ્તુ ન હતો અને તે કાર્યવાહીની અસર માત્ર જમીનમાં રહેલા કબજેદારોના હકો નાબૂદ કરવાની અને જમીનોને સંપૂર્ણપણે સરકારમાં નિહિત કરવાની હતી.

(૩) કે જ્યારે ક્રાઉન દ્વારા સંપૂર્ણ વેચાણ કરવામાં આવે ત્યારે તેનો અનિવાર્યપણે એવો અર્થ થતો નથી કે જમીન મહેસૂલ-મુક્ત હસ્તાંતરિત કરવામાં આવી છે: પ્રશ્ન અનુદાનના અર્થઘટનનો છે. નિયમ એવો છે કે ક્રાઉન તરફથી ગ્રાન્ટ મેળવનાર માત્ર તે જ મેળવે છે જે દસ્તાવેજ દ્વારા આપવામાં આવેલ હોય અને ગર્ભિત રીતે કંઈપણ સંક્રમિત થતું નથી. જ્યારે અનુદાન દસ્તાવેજમાં સમાવિષ્ટ હોય ત્યારે પ્રશ્ન આખરે તેના હેઠળ શું મંજૂર કરવામાં આવ્યું હતું તે નક્કી કરવા સુધી મર્યાદિત બને છે. ક્રાઉન ગ્રાન્ટ્સ એક્ટ (૧૮૯૫નો ૧૫) ની કલમ ૩ કે "તમામ જોગવાઈઓ, નિયંત્રણો, શરતો અને મર્યાદાઓ તેમના ભાવાર્થ અનુસાર અમલી બનશે" તે મહેસૂલ ચૂકવવાની જવાબદારી અંગેનો પ્રશ્ન હોય ત્યારે લાગુ પડતી નથી.

(૪) કે જ્યારે જમીન સંપાદન કાર્યવાહી હેઠળ જમીનોનું સંપાદન કરવામાં આવ્યું ત્યારે ફોરાસ ટેન્યોર નાબૂદ થઈ ગયું હતું અને તારીખ ૨૨-૧૧-૧૯૩૮ના રોજ જમીનો વેચવામાં આવી ત્યારે તે પુનર્જીવિત થવા માટે અસમર્થ હતું અને સામાવાળા ફોરાસ લેન્ડ એક્ટ હેઠળ જે દરે ચૂકવવાપાત્ર હતું તે જ દરે

આકારણી ચૂકવવાના અધિકારનો દાવો કરી શકતા નથી.

ગોસ્વામિની શ્રી કમલા વહુજી વિરુદ્ધ કલેક્ટર ઓફ બોમ્બે ([૧૯૩૭] એલ.આર. ૬૪ આઈ.એ. ૩૩૪), શાપુરજી જીવનજી વિરુદ્ધ ધી કલેક્ટર ઓફ બોમ્બે ([૧૮૮૫] આઈ.એલ.આર. ૯ બોમ્બે ૪૮૩, ૪૮૮), નવરોજી બેહરામજી વિરુદ્ધ રોજર્સ (૪ બોમ્બે એચ.સી.આર. ૧), ડેપ્યુટી કલેક્ટર, કાલિકટ ડિવિઝન વિરુદ્ધ અચ્યાવુ પિલ્લઈ ([૧૯૧૧] ૯ આઈ.સી. ૩૪૧), દાદોબા વિરુદ્ધ કલેક્ટર ઓફ બોમ્બે ([૧૯૦૧] આઈ.એલ.આર. ૨૫ બોમ્બે ૭૧૪), ઠાકુર જગન્નાથ બક્ષ સિંહ વિરુદ્ધ ધી યુનાઈટેડ પ્રોવિન્સિસ ([૧૯૪૬] એફ.એલ.જે. ૮૮) અને કલેક્ટર ઓફ બોમ્બે વિરુદ્ધ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ધી સિટી ઓફ બોમ્બે અને અન્ય ([૧૯૫૨] એસ.સી.આર. ૪૩), સંદર્ભિત.

સિવિલ અપીલ અધિકારક્ષેત્ર: સિવિલ અપીલ નંબર ૭૪/૧૯૫૨.

રેવન્યુ જજ, બોમ્બેની કોર્ટના સને ૧૯૪૩ના દાવા નંબર ૭ અને ૨૩ માં આપેલા તારીખ ૧૭મી માર્ચ ૧૯૪૫ના હુકમનામામાંથી ઉદ્ભવતી મૂળ હુકમનામા સામેની અપીલ નંબર ૨૭૪/૧૯૪૫ માં બોમ્બે ખાતેની હાઇકોર્ટ ઓફ જ્યુડિકેચર દ્વારા આપવામાં આવેલા તારીખ ૧૦મી નવેમ્બર ૧૯૪૮ના ચુકાદા અને હુકમનામા સામે ખાસ રજા દ્વારા અપીલ.

અપીલકર્તા તરફથી ભારતના સોલિસિટર–જનરલ સી. કે. દફતરી (તેમની સાથે પોરસ એ. મહેતા).

સામાવાળા તરફથી ભારતના એટર્ની–જનરલ એમ. સી. સેતલવાડ અને જમશેદજી કાંગા (તેમની સાથે આર. જે. કોલાહ અને રાજેન્દ્ર નારાયણ).

૧૯૫૫. ફેબ્રુઆરી ૨૮. કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ વેંકટરામા અય્યર દ્વારા આપવામાં આવેલ.

ન્યાયમૂર્તિ વેંકટરામા અય્યર—આ અપીલમાં નિર્ણય માટેનો મુખ્ય મુદ્દો બોમ્બે શહેરની અંદર આવેલી અમુક જમીનો પર ૧૮૭૬ના બોમ્બે સિટી લેન્ડ રેવન્યુ એક્ટ નંબર ૨ હેઠળ મહેસૂલ આકારણી લાદવાની જવાબદારી અંગેનો છે. આ જમીનો મૂળ રૂપે ફોરાસ જમીનો તરીકે જાણીતી હતી, અને તે જમીનોના કબજેદારોના હકો ફોરાસ એક્ટ કહેવાતા ૧૮૫૧ના બોમ્બે એક્ટ નંબર ૬ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવ્યા હતા. આ હકો કયા પ્રકારના છે, તે પક્ષકારો વચ્ચે વિવાદનો વિષય છે, અને હવે પછી તરત જ તેની વિચારણા કરવામાં આવશે. ૧૮૬૪ અને ૧૮૬૭ ની વચ્ચે સરકારે બી.બી.સી.આઈ. રેલવેના હેતુ માટે ૧૮૫૭ના લેન્ડ એક્વિઝિશન એક્ટ નંબર ૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ આ જમીનોનું સંપાદન કર્યું હતું. તારીખ ૨૨–૧૧–૧૯૩૮ના રોજ આ જમીનોની રેલવેના હેતુ માટે વધુ જરૂર ન રહેતા, ગવર્નર–જનરલે એક દસ્તાવેજ, આંક એ હેઠળ સંયુક્ત પટ્ટેદારો તરીકે લેડી પોચખાનાવાલા અને અન્ય લોકોને તેનું વેચાણ કર્યું હતું. તારીખ ૨૮–૩–૧૯૩૯ના રોજ આંક એ હેઠળના ખરીદદારો પૈકી હયાત વ્યક્તિએ આંક બી હેઠળ ટ્રસ્ટમાં જમીનો હસ્તાંતરિત કરી હતી, અને સામાવાળા તે દસ્તાવેજ હેઠળ નિમાયેલા ટ્રસ્ટીઓ છે.

એપ્રિલ ૧૯૪૨માં અપીલકર્તાએ ૧૮૭૬ના બોમ્બે એક્ટ નંબર ૨ ની જોગવાઈઓ હેઠળ કાર્યવાહી કરીને સામાવાળાને તેમાં જણાવેલ દરે જમીન પર આકારણી લાદવાનો પ્રસ્તાવ મૂકતી અને તેમની રજૂઆતો માંગતી નોટિસો પાઠવી હતી. પોતાના પ્રત્યુત્તરમાં સામાવાળાએ જમીન પર મહેસૂલ આકારણી કરવાના અપીલકર્તાના અધિકારનો ઇનકાર કર્યો હતો, અને પોતાના હકો સ્થાપિત કરવા માટે રેવન્યુ જજ સમક્ષ બે દાવાઓ દાખલ કરીને તેને આગળ ધપાવ્યો હતો. પોતાના દાવા અરજીઓમાં તેઓએ એવો આક્ષેપ કર્યો હતો કે ફોરાસ એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળ આ જમીનો પર લાદી શકાય તેવી મહત્તમ આકારણી બુરગા દીઠ ૯ રેયાસ હતી, અને સરકારને તેમાં વધારો કરવાનો કોઈ અધિકાર નહોતો; ૧૮૬૪ અને ૧૮૬૭ વચ્ચેની જમીન સંપાદન કાર્યવાહીની અસર આ આકારણી સુદ્ધાં ઉઘરાવવાના રાજ્યના અધિકારને નાબૂદ કરવાની હતી, અને વધુમાં, આંક એ હેઠળ ગવર્નર–જનરલ પાસેથી સંપૂર્ણપણે મિલકતો ખરીદી લીધી હોવાથી તેઓ તેના પર મહેસૂલ ચૂકવવાની કોઈપણ જવાબદારી વિના તેને ધારણ કરવા હકદાર હતા. તદનુસાર તેઓએ એવી જાહેરાત મેળવવા માટે અરજ કરી હતી કે આ જમીનો પર કોઈપણ આકારણી લાદવાનો સરકારને કોઈ અધિકાર નથી, અથવા વૈકલ્પિક રીતે, આવી આકારણી ૧૮૫૧ના બોમ્બે એક્ટ નંબર ૬ હેઠળ ચૂકવવાપાત્ર રકમથી વધુ હોવી જોઈએ નહીં. અપીલકર્તાએ દાવાનો વિરોધ કર્યો હતો. રેવન્યુ જજે એવું ઠેરવ્યું હતું કે ૧૮૬૪ અને ૧૮૬૭ વચ્ચેની જમીન સંપાદન કાર્યવાહીના પરિણામે, આકારણી ચૂકવવાની કોઈપણ જવાબદારીમાંથી મુક્ત થઈને જમીનો સરકારમાં નિહિત થઈ હતી, અને જ્યારે

ગવર્નર–જનરલે આકારણી કરવાનો અધિકાર અનામત રાખ્યા વિના આંક એ હેઠળ તેને હસ્તાંતરિત કરી ત્યારે ખરીદદારોને મહેસૂલ ચૂકવવાની કોઈપણ જવાબદારી વિના તેને ધારણ કરવાનો અધિકાર પ્રાપ્ત થયો હતો. તદનુસાર તેઓએ એવી જાહેરાત મંજૂર કરી હતી કે અપીલકર્તાને આકારણી લાદવાનો કોઈ અધિકાર નથી, અને ૧૮૭૬ના એક્ટ નંબર ૨ હેઠળ તેમના દ્વારા જારી કરાયેલી નોટિસો ગેરકાયદેસર હતી. પ્રતિવાદીઓ દ્વારા બોમ્બેની હાઇકોર્ટ સમક્ષ કરવામાં આવેલી અપીલમાં, ન્યાયમૂર્તિ ભાગવતીની સંમતિ સાથે વડા ન્યાયમૂર્તિ છાગલા દ્વારા એવું ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે ૧૮૫૧ના એક્ટ નંબર ૬ દ્વારા પ્રશ્નવાળી જમીનો પર આકારણી લાદવાના સરકારના અધિકાર પર ચોક્કસ મર્યાદા મૂકવામાં આવી હતી, વધુમાં, જમીન સંપાદન કાર્યવાહીના કારણે ૧૮૫૧ના એક્ટ નંબર ૬ દ્વારા નિર્ધારિત મર્યાદાઓની અંદર પણ આકારણી ઉઘરાવવાનો પ્રાંતીય સરકારનો અધિકાર નાબૂદ થઈ ગયો હતો, અને જ્યારે કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા લેડી પોચખાનાવાલા અને અન્ય લોકોને જમીનો હસ્તાંતરિત કરવામાં આવી ત્યારે તેઓને તે મહેસૂલ–મુક્ત જમીનો તરીકે મળી હતી. પરિણામે અપીલ રદ કરવામાં આવી હતી. ખાસ રજા દ્વારા કરવામાં આવેલી આ અપીલ સદરહુ નિર્ણય સામે નિર્દેશિત છે.

જે કાનૂની સત્તા હેઠળ અપીલકર્તા જમીનો પર આકારણી લાદવા માંગે છે તે ૧૮૭૬ના બોમ્બે એક્ટ નંબર ૨ ની કલમ ૮ છે, અને તે નીચે મુજબ છે:

"સરકારના આદેશોને અધીન રહીને, જમીન મહેસૂલ માટેની આકારણી

નક્કી કરવી અને ઉઘરાવવી તે કલેક્ટરની ફરજ રહેશે.

જ્યારે આકારણી કરવાના સરકારના અધિકારની મર્યાદામાં સુપીરીયર હોલ્ડર તરફથી કોઈ અધિકાર ન હોય, ત્યારે સરકારના નિયંત્રણને અધીન રહીને કલેક્ટરના વિવેકાધિકાર અનુસાર આકારણી નક્કી કરવામાં આવશે.

જ્યારે આકારણી માટે ચોક્કસ મર્યાદા સ્થાપિત અને સચવાયેલી હોવાના પરિણામે, સરકારના અધિકારની મર્યાદામાં સુપીરીયર હોલ્ડર તરફથી અધિકાર અસ્તિત્વમાં હોય, ત્યારે આકારણી આવી ચોક્કસ મર્યાદાથી વધુ રહેશે નહીં."

સામાવાળા અધિનિયમમાં વ્યાખ્યાયિત કર્યા મુજબ 'સુપીરીયર હોલ્ડર' છે તે પાયા પર જ અપીલકર્તાએ એપ્રિલ ૧૯૭૨માં તેમને નોટિસો પાઠવી હતી. પોતાની પ્રત્યુત્તર નોટિસોમાં અને દાવા અરજીઓમાં, સામાવાળાએ તે સ્થિતિ સામે કોઈ તકરાર લીધી નહોતી, પરંતુ માત્ર કલમ ૮ ના સંદર્ભમાં એવી દલીલ કરી હતી કે જમીન પર આકારણી કરવાના સરકારના અધિકારને મર્યાદિત કરતો ચોક્કસ હક તેઓ ધરાવે છે; અને નીચલી અદાલતોમાં સમગ્ર વિવાદ એ વાત પર કેન્દ્રિત હતો કે શું તેઓએ તે હક સાબિત કર્યો હતો કે નહીં. તેઓ અધિનિયમમાં વ્યાખ્યાયિત મુજબ સુપીરીયર હોલ્ડર નથી, અને તેના પરિણામે, અધિનિયમની કલમ ૮ હેઠળ જમીનો પર કોઈ આકારણી લાદી શકાય નહીં, તેવી કોઈ તકરાર રજૂ કરવામાં આવી નહોતી.

અમારી સમક્ષની દલીલમાં, વિદ્વાન એટર્ની–જનરલ દ્વારા પ્રથમ વખત એવી તકરાર ઉઠાવવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો હતો કે કલમ ૮ હેઠળ કલેક્ટર દ્વારા હાથ ધરવામાં આવેલી કાર્યવાહી અસમર્થ હતી, કારણ કે તે કલમ માત્ર સુપીરીયર હોલ્ડરો દ્વારા ધારણ કરાયેલી જમીનોને જ લાગુ પડશે, કલમ ૩(૪) માં 'સુપીરીયર હોલ્ડર' ની વ્યાખ્યાનો અર્થ "બોમ્બે શહેરમાં આવેલી કોઈપણ જમીન પર પ્રાંતીય સરકાર હેઠળ સર્વોચ્ચ હક ધરાવતી વ્યક્તિ" હોવાથી તેમાં સરકાર પાસેથી વ્યુત્પન્ન ટેન્યોર પર જમીન ધારણ કરતી વ્યક્તિઓનો જ સમાવેશ થશે, સીધા વેચાણ હેઠળ સરકાર પાસેથી જમીનો સંપાદિત કરનાર વ્યક્તિઓને કલમ ૩(૪) ની અંદર 'સુપીરીયર હોલ્ડર' તરીકે વર્ણવી શકાય નહીં, અને તેથી સામાવાળા દ્વારા ધારણ કરાયેલી જમીનો કલમ ૮ ના ક્ષેત્રાધિકાર બહાર હતી.

અપીલકર્તા વતી વિદ્વાન સોલિસિટર–જનરલે કાર્યવાહીના આ તબક્કે આ પ્રશ્ન ઉઠાવવાની પરવાનગી આપવા સામે વાંધો ઉઠાવ્યો હતો, કારણ કે તેમાં હકીકત અને કાયદાના પ્રશ્નોની તપાસ સંકળાયેલી હશે, જેમ કે શું બોમ્બે શહેરના ટેન્યોર હેઠળ માલિકો સુપીરીયર હોલ્ડર તરીકે જમીનો ધારણ કરતા હતા, ભારતીય ન્યાયશાસ્ત્ર હેઠળ જમીન ભોગવનાર દ્વારા જે ચૂકવવામાં આવતું હતું તે ભાડું હતું કે મહેસૂલ, શું કલકત્તા, બોમ્બે અને મદ્રાસના પ્રેસિડેન્સી શહેરોમાં જમીનોની આકારણી કરવાનો ક્રાઉનનો વિશેષાધિકાર અસ્તિત્વમાં હતો અને અન્ય કેટલાક પ્રશ્નો, જેના નિર્ણય માટે પૂરતી સામગ્રી ઉપલબ્ધ નહોતી. આ વાંધો માન્ય રાખવો જ જોઈએ. સામાવાળાએ તમામ તબક્કે કલમ ૮ ના આધારે

આકારણીમાંથી મુક્તિનો દાવો કર્યો છે તે હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને, અમે એવું માનતા નથી કે તેઓને હવે પોતાનો મોરચો બદલવાની અને તેઓએ લીધેલા વલણથી સંપૂર્ણપણે અસંગત વલણ અપનાવવાની મંજૂરી આપવી યોગ્ય રહેશે, જ્યારે તેમાં હકીકતોની તપાસ સંકળાયેલી હોય જે અગાઉ કરવામાં આવી નથી. તેથી, આપણે એ પાયા પર આગળ વધવું જ જોઈએ કે સામાવાળા ૧૮૭૬ના એક્ટ નંબર ૨ ની કલમ ૩(૪) માં વ્યાખ્યાયિત મુજબ 'સુપીરીયર હોલ્ડર' છે, અને તેમના હકો આ અધિનિયમની કલમ ૮ અનુસાર નક્કી કરવાના રહેશે.

તે કલમનું અર્થઘટન કરતાં પ્રિવિ કાઉન્સિલે ગોસ્વામિની શ્રી કમલા વહુજી વિરુદ્ધ કલેક્ટર ઓફ બોમ્બે(૧) માં બે સિદ્ધાંતો સ્થાપિત કર્યા હતા: કે જોકે તે કલમની ભાષા વધુ યોગ્ય રીતે ત્યારે લાગુ પડશે જ્યારે વિવાદ આકારણીના પ્રમાણ અંગેનો હોય, અને તેને લાદવાનો અધિકાર પોતે વિવાદિત ન હોય, તેમ છતાં સુપીરીયર હોલ્ડર માટે આ કલમ હેઠળ રાજ્યને કોઈપણ આકારણી લાદવાનો અધિકાર નથી તેવી દલીલ કરવી અને સાબિત કરવી ખુલ્લું હતું; અને રાજ્યના આકારણી કરવાના અધિકાર પર મર્યાદા હોવાની દલીલ કરનાર વ્યક્તિ પર તેને સ્પષ્ટ અને અસંદિગ્ધ રીતે સાબિત કરવાનો બોજો રહેલો હતો. તેથી, જમીનો મહેસૂલમાંથી સંપૂર્ણપણે મુક્ત છે તેવી દલીલ કરવી સામાવાળા માટે શક્ય છે; પરંતુ તે સાબિત કરવાનો બોજો તેમના પર ભારે રહેલો છે.

વિદ્વાન એટર્ની–જનરલે જમીનોનું આકલન કરવાના અપીલકર્તાના અધિકારને મર્યાદિત કરતા સામાવાળાના હકને ત્રણ આધારો પર સ્થાપિત

કરવાનો પ્રયાસ કર્યો છે: (૧) ૧૮૫૧નો ફોરાસ એક્ટ નંબર ૬, (૨) ૧૮૫૭ના એક્ટ નંબર ૬ હેઠળ જમીન સંપાદનની કાર્યવાહી, અને (૩) વેચાણ દસ્તાવેજ, આંક એ. સૌ પ્રથમ ફોરાસ એક્ટને ધ્યાને લેતાં: તેની જોગવાઈઓની સાચી સમજ માટે, તેમાં જે જમીનોની ચર્ચા કરવામાં આવી છે તેના ઇતિહાસનો સંદર્ભ લેવો આવશ્યક છે. બોમ્બે ટાપુ એક સમયે ભારતમાં પોર્ટુગીઝ આધિપત્યનો એક ભાગ હતો. ૧૬૬૧માં જ્યારે રાજકુમારી ઇન્ફાંટે કેથરિનના લગ્ન ઇંગ્લેન્ડના રાજા ચાર્લ્સ બીજા સાથે થયા, ત્યારે પોર્ટુગલના રાજા દ્વારા તેને દહેજ તરીકે બ્રિટિશ ક્રાઉનને સોંપવામાં આવ્યો હતો, અને તારીખ ૨૭મી માર્ચ ૧૬૬૮ના રોયલ ચાર્ટર દ્વારા રાજા ચાર્લ્સ બીજાએ તે ઈસ્ટ ઈન્ડિયા કંપનીને આપ્યો હતો. તે સમયે આ ટાપુ માત્ર કિલ્લો અને શહેર પૂરતો સીમિત હતો, અને "શહેરની દીવાલોની બહાર તે ખડકો અને કળણથી વિશેષ કંઈ નહોતું જે દરરોજ ભરતી વખતે ટાપુઓના જૂથમાં ફેરવાઈ જતું હતું". જુઓ શાપુરજી જીવનજી વિરુદ્ધ ધી કલેક્ટર ઓફ બોમ્બે(૨). બોમ્બેમાં જમીન ટેન્યોર પરના વોર્ડન્સ રિપોર્ટ અને ફોરાસ જમીનો પરના લે મેસુરિયર્સ રિપોર્ટ પરથી જણાય છે કે ૧૮મી સદી દરમિયાન ઈસ્ટ ઈન્ડિયા કંપનીએ આ જમીનો નવસાધ્ય કરવાનું શરૂ કર્યું હતું, અને રહેવાસીઓને શરૂઆતમાં કોઈપણ આકારણીની ચુકવણી વિના અને ત્યારબાદ અનુકૂળ દરે ખેતી કરવા માટે આમંત્રિત કર્યા હતા. આ ચુકવણીઓને "ફોરાસ" કહેવામાં આવતી હતી. આ શબ્દનો અર્થ નવરોજી બેહરામજી વિરુદ્ધ રોજર્સ(૧) માં પાના ૪૦ પરની પોતાની નોંધમાં ન્યાયમૂર્તિ વેસ્ટ્રોપ દ્વારા આ પ્રમાણે સમજાવવામાં આવ્યો છે:—

(૧) [૧૯૩૭] એલ.આર. ૬૪ આઈ.એ. ૩૩૪. (૨) [૧૮૮૫] આઈ.એલ.આર. ૯ બોમ્બે ૪૮૩, ૪૮૮.

> "'ફોરાસ' શબ્દ પોર્ટુગીઝ શબ્દ 'ફોરા' પરથી ઉતરી આવ્યો છે, જે બહારનો ભાગ દર્શાવે છે. તે અહીં દૂરની જમીનોમાંથી મેળવેલ ભાડું અથવા મહેસૂલ સૂચવે છે. પોર્ટુગીઝ શાસન હેઠળ સમગ્ર બોમ્બે ટાપુ તે સંજ્ઞા હેઠળ આવતો હતો, જે તે સમયે બેસિનનું માત્ર એક સીમાવર્તી તાબાનું ક્ષેત્ર હતું. ત્યારબાદ 'ફોરાસ' શબ્દ મોટે ભાગે, જોકે કદાચ સંપૂર્ણપણે નહીં, સમુદ્રમાંથી નવસાધ્ય કરાયેલ નવી ખારી ભાત જમીન, અથવા કિલ્લા, મૂળ વતનીઓના શહેર અને ટાપુ પરની અન્ય પ્રાચીન વસાહતવાળી તથા ખેડાણવાળી જમીનોની બહાર આવેલી અન્ય પડતર જમીન પૂરતો, અથવા તે નવી ખારી ભાત જમીન અને સીમાવર્તી જમીનમાંથી ઉદ્ભવતા ક્વિટ–રેન્ટ પૂરતો મર્યાદિત રહ્યો હતો."

આમ, સમુદ્રમાંથી નવસાધ્ય થયેલ ખારી ભાત જમીનો તેના પર ચૂકવવાપાત્ર 'ફોરાસ' કહેવાતી આકારણીના જોડાણથી ફોરાસ જમીનો તરીકે જાણીતી થઈ. ૧૯મી સદીની શરૂઆતમાં ફોરાસ જમીનોમાં કબજેદારો કયા પ્રકારનો હિતસંબંધ ધરાવતા હતા તે નોંધપાત્ર ચર્ચાનો વિષય બન્યો હતો. ૧૮૦૪માં કંપનીએ ટાઉન વિસ્તારમાં વિસ્થાપિત થયેલી વ્યક્તિઓને વસાવવા માટે કેટલીક ફોરાસ જમીનો પુનઃપ્રાપ્ત કરી હતી, અને તેનું પરિણામ એક શેખ અબ્દુલ અંબલી દ્વારા દાખલ કરાયેલા દાવામાં આવ્યું, જેમાં જમીનો પુનઃપ્રાપ્ત

કરવાના કંપનીના અધિકારને પડકારવામાં આવ્યો હતો. આ દાવો નિષ્ફળ ગયો, અદાલતે જમીનો પરત લેવાના કંપનીના દાવાને માન્ય રાખ્યો, પરંતુ તે જ સમયે એવી ટિપ્પણી કરી કે કબજેદારોને બેદખલ કરવાની તેની કાર્યવાહી જો ખુલ્લો અને સીધો અન્યાય ન ગણાય તો પણ એક ગંભીર હાલાકી સમાન જણાશે અને અનુભવાશે. જુઓ બોમ્બેમાં જમીન ટેન્યોર પરનો વોર્ડન્સ રિપોર્ટ, પાના ૬૦ અને ૬૧. ત્યારપછી કંપનીએ આ બાબતની વધુ તપાસ કરાવી, અને ૧૮૧૪માં વોર્ડન દ્વારા તથા ૧૮૪૩માં લે મેસુરિયર દ્વારા આ વિષય પર અહેવાલો આપવામાં આવ્યા. અને આખરે કંપનીએ કબજેદારોના હકોને માન્યતા આપવાનું નક્કી કર્યું, જેના પરિણામે ૧૮૫૧ના એક્ટ ૬ નું ઘડતર થયું.

(૧) ૪ બોમ્બે એચ.સી.આર. ૧.

અધિનિયમની સંબંધિત જોગવાઈઓ હવે ધ્યાને લઈ શકાય. અધિનિયમની પ્રસ્તાવનામાં જણાવાયું છે કે,

> "જ્યારે ઈસ્ટ ઈન્ડિયા કંપની અગાઉ ફોરાસ કહેવાતી ચુકવણી કરતી અનેકવિધ જમીનોના ફ્રીહોલ્ડ રિવર્ઝન માટે કાયદેસર રીતે હકદાર છે, જેની રૂપરેખા નકશામાં દર્શાવવામાં આવી છે ..... અને નંબર ૧ આપવામાં આવ્યો છે, જે તેમાં મરજી મુજબની અથવા વર્ષોવર્ષની અમુક પટ્ટેદારીને અધીન છે; જ્યારે કૃપા અને કૃપાભાવ તરીકે એવું યોગ્ય માનવામાં આવે છે કે સદરહુ નકશામાં સમાવિષ્ટ તમામ જમીનોમાં સદરહુ ઈસ્ટ ઈન્ડિયા કંપનીના હકો હવે પછી જણાવ્યા સિવાય નાબૂદ કરવામાં

આવે. તેથી નીચે મુજબ કાયદો ઘડવામાં આવે છે :"

કલમ ૨ માં ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે :

"સદરહુ જુલાઈના ૧લા દિવસથી અને ત્યારપછી, સદરહુ નકશા નંબર ૨ માં જણાવેલ જમીનો સિવાય, સદરહુ નકશા નંબર ૧ માં જણાવેલ તમામ જમીનોમાં સદરહુ કંપનીના હકો તે વ્યક્તિઓની તરફેણમાં નાબૂદ થશે જેઓ તે સમયે સદરહુ કંપનીને સીધા ભાડું ચૂકવનાર તરીકે અનુક્રમે તે જમીનો ધારણ કરતા હશે, આવી જમીનોના સંદર્ભમાં હાલમાં અલગ અલગ રીતે ચૂકવવાપાત્ર ભાડાં અનામત રહેશે, જે ચૂકવવાપાત્ર રહેશે અને જમી દ્વારા, અથવા કોઈપણ અધિનિયમ કે નિયમન હેઠળ બોમ્બેમાં જમીન મહેસૂલ જે કોઈપણ સાધન દ્વારા વસૂલ કરી શકાય છે અથવા વસૂલ કરવામાં આવશે તેના દ્વારા વસૂલપાત્ર રહેશે .... "

કલમ ૪ જોગવાઈ કરે છે કે :

"આમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત આવી જમીનોને બોમ્બેમાં જમીન પરના કોઈપણ વધારાના સામાન્ય કરવેરાને પાત્ર હોવામાંથી મુક્તિ આપશે નહીં ..... "

અપીલકર્તાના જણાવ્યા અનુસાર, આ જોગવાઈઓની અસર કબજેદારોને કાયમી ટેન્યોર પર, વારસાગત અને તબદીલીપાત્ર તરીકે જમીનો આપવાની હતી, પરંતુ તેનાથી આગળ કાયમી આકારણી પર આપવાની નહોતી. શાપુરજી

જીવનજી વિરુદ્ધ ધી કલેક્ટર ઓફ બોમ્બે(૧) ના નિર્ણય પર પણ આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો, જ્યાં સામાન્ય રીતે એવું ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે સરકારને અધિનિયમની કલમ ૮ હેઠળ ફોરાસ જમીનો પરની આકારણી વધારવાનો અધિકાર હતો. અધિનિયમની જોગવાઈઓમાં આ દલીલ માટે થોડું સમર્થન મળે છે. પ્રસ્તાવનામાં સ્પષ્ટપણે જણાવવામાં આવ્યું છે કે કબજેદારો સ્વેચ્છાએ અથવા વર્ષોવર્ષના પટ્ટેદારો હતા, અને રિવર્ઝન ઈસ્ટ ઈન્ડિયા કંપની પાસે હતું. તેનું એક પરિણામ એ આવ્યું કે કંપનીને કબજેદારોને બેદખલ કરવાનો અધિકાર હતો. હવે, કંપનીએ આ કાયદા હેઠળ જે કર્યું તે કૃપાની બાબત તરીકે તે અધિકાર જતો કરવાનો હતો, કારણ કે, અગાઉ જણાવ્યા મુજબ, તેણે તેઓને જમીનો પર વસવાટ કરવા અને ખેતી કરવા માટે આમંત્રિત કર્યા હોય તેવું જણાય છે, અને તેણે જમીનમાલિક તરીકેનું પોતાનું રિવર્ઝન નાબૂદ કરીને તેમ કર્યું હતું. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, તે પટ્ટેદારોને જમીનોના માલિકોનો દરજ્જો આપવા સંમત થઈ હતી. જો ૧૮૫૧ના એક્ટ નંબર ૬ નો વ્યાપ માત્ર એટલો જ હોત, તો તેમાં કોઈ શંકા ન હોઈ શકે કે આકારણી વધારવાના રાજ્યના અધિકારોને કોઈ અસર થઈ ન હોત, કારણ કે જમીનની માલિકી તેની મેળે સાર્વભૌમ અધિકારોના ઉપયોગમાં આકારણીના વધારામાંથી મુક્તિ આપતી નથી, અને ફોરાસ જમીનોના કબજેદારો આ કાયદાના કારણે રૈયતવારી વિસ્તારોની જમીનોના માલિકો કરતાં વધુ સારી સ્થિતિમાં હોવાનો દાવો કરી શકતા નથી, જેમના પરની આકારણીઓ સમયાંતરે પુનરાવર્તનને પાત્ર હોય છે. પરંતુ અપીલકર્તાની વિરુદ્ધ જતી બાબત એ છે કે કલમ ૨ માત્ર કંપનીના રિવર્ઝનરી હકોને નાબૂદ કરવા

પૂરતી અટકતી નથી. તે આગળ વધે છે, અને સ્પષ્ટપણે "આવી જમીનોના સંદર્ભમાં હાલમાં અલગ અલગ રીતે ચૂકવવાપાત્ર ભાડાં" અનામત રાખે છે, અહીં ભાડું શબ્દ આકારણીના અર્થમાં વપરાયો છે, અને ઉમેરે છે કે "જે ચૂકવવાપાત્ર રહેશે". હવે, સામાવાળાની દલીલ એ છે કે તે શબ્દોએ સરકારને માત્ર તે જ આકારણી વસૂલ કરવાનો અધિકાર આપ્યો હતો જે તે સમયે ચૂકવવાપાત્ર હતી, અને તેથી તેને વધારવાના તેના અધિકાર પર મર્યાદા હતી. આ બાબત સર્વસ્વીકૃત છે કે તે સમયે આ જમીનો પર ચૂકવવાપાત્ર આકારણી બુરગા દીઠ ૯ રેયાસ હતી, અને આંક એન દર્શાવે છે કે જમીન સંપાદનની કાર્યવાહીમાં સરકાર દ્વારા જમીનો સંપાદિત કરવામાં આવી ત્યાં સુધી ૧૮૫૮થી તે દરે આકારણી વસૂલ કરવામાં આવી હતી. તેથી સામાવાળા વતી એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે આ કાયદા હેઠળ સરકાર જમીનો પર આકારણી તરીકે બુરગા દીઠ ૯ રેયાસ કરતાં વધુ કંઈપણ માંગી શકે નહીં.

(૧) [૧૮૮૫] આઈ.એલ.આર. ૯ બોમ્બે ૪૮૩, ૪૮૮.

અપીલકર્તા વતી એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે "હાલમાં અલગ અલગ રીતે ચૂકવવાપાત્ર" શબ્દોનું અર્થઘટન આકારણી વધારવાના સરકારના અધિકાર પર મર્યાદા લાદવા તરીકે કરી શકાય નહીં, કારણ કે તે એક અપવાદરૂપ કલમમાં આવે છે, જેનો હેતુ કંપનીના હકો અનામત રાખવાનો હતો અને કલમના મુખ્ય ભાગ દ્વારા કબજેદારોને જે આપવામાં આવ્યું હતું તે ઉપરાંત વધારાના અધિકારો આપવાનો નહોતો. એ સાચું છે કે જે સંદર્ભમાં આ શબ્દો આવે છે તે કબજેદારોની

તરફેણમાં કોઈ હક જાહેર કરવા કરતાં કંપનીની તરફેણમાં હકો અનામત રાખવા માટે વધુ યોગ્ય છે. પરંતુ અપીલકર્તા દ્વારા રજૂ કરાયેલા અર્થઘટનને સ્વીકારવું એટલે "હાલમાં અલગ અલગ રીતે ચૂકવવાપાત્ર" અને "જે ચૂકવવાપાત્ર રહેશે" શબ્દોને સંપૂર્ણપણે અર્થહીન બનાવી દેવા જેવું થશે. મુસદ્દો અકુશળ હોવા છતાં, કલમનો સાચો ભાવાર્થ નિઃશંકપણે એવો છે કે જ્યારે એક તરફ આકારણી વસૂલ કરવાનો સરકારનો અધિકાર સચવાયેલો રહે છે, ત્યારે બીજી તરફ તે કબજેદારો દ્વારા તે સમયે ચૂકવવાપાત્ર રકમ પૂરતો મર્યાદિત બને છે. તેથી, ફોરાસ એક્ટ હેઠળ તેઓએ તે સમયે ચૂકવવાપાત્ર આકારણીથી વધુ નહીં તેટલી રકમ ચૂકવીને જમીન ધારણ કરવાનો ચોક્કસ અધિકાર પ્રાપ્ત કર્યો હતો તેવી સામાવાળાની દલીલ સ્વીકારવી જ જોઈએ.

ત્યારબાદ આપણે એ નક્કી કરવાનું રહે છે કે ૧૮૬૪ થી ૧૮૬૭ ના વર્ષો દરમિયાન ૧૮૫૭ના લેન્ડ એક્વિઝિશન એક્ટ નંબર ૬ હેઠળ સરકાર દ્વારા હાથ ધરવામાં આવેલી કાર્યવાહીની પક્ષકારોના અધિકારો પર શી અસર થાય છે. આ કાયદાની કલમ ૮ નીચે મુજબ છે :

> "જ્યારે કલેક્ટર અથવા અન્ય અધિકારીએ એવોર્ડ કર્યો હોય અથવા લવાદ સમક્ષ સંદર્ભ આપ્યો હોય, ત્યારે તે જમીનનો તાત્કાલિક કબજો લઈ શકે છે જે ત્યારપછી અન્ય તમામ એસ્ટેટ, હકો, ટાઇટલ અને હિતસંબંધોથી મુક્ત થઈને સંપૂર્ણપણે સરકારમાં નિહિત થશે."

નીચલી અદાલતો દ્વારા માન્ય રાખવામાં આવેલી સામાવાળાની દલીલ એ

છે કે તે કલમ હેઠળ સરકારમાં જમીનો નિહિત થવાની અસર અગાઉ તેના પર રહેલા કોઈપણ હિતસંબંધોને નાબૂદ કરવાની હતી, આકારણી લાદવાનો સરકારનો અધિકાર આવો એક હિતસંબંધ હતો, અને તેથી તે પણ નાબૂદ થઈ ગયો હતો. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે જ્યારે અધિનિયમ હેઠળ જમીનોનું સંપાદન કરવામાં આવે છે, ત્યારે જે મૂલ્યાંકન કરવામાં આવે છે તે તેના પર અસ્તિત્વ ધરાવતા તમામ હિતસંબંધોનું હોય છે, જેમાં જમીનોનું આકલન કરવાના ક્રાઉનના અધિકારો તેમજ તેમાં દાવેદારોના હિતસંબંધોનો સમાવેશ થાય છે, માલિકોને જે ચૂકવવામાં આવે છે તે જમીનનું સંપૂર્ણ મૂલ્ય નથી પરંતુ તેમાં તેમના હિતસંબંધોનું મૂલ્ય છે, સંપૂર્ણ મૂલ્યમાંથી આકારણી કરવાના સરકારના અધિકારના મૂલ્યની કપાત કરવામાં આવે છે, અને પરિણામે, આકારણી કરવાના અધિકાર માટે વળતરનો એવોર્ડ થયો હતો, અને તેથી જમીન પરના દાવેદારોના હકોની સાથે સાથે તે અધિકાર પણ સમાન રીતે નાબૂદ થઈ જશે. એવોર્ડ પૈકી એકને આંક પી તરીકે અંકિત કરવામાં આવ્યો છે, અને સામાવાળા તેમાં રહેલા તે કથનો પર આધાર રાખે છે કે દાવેદારોને વળતર "સદરહુ જમીનોમાં તેમના હિતસંબંધ માટે" હતું. એ વાતનો ઉલ્લેખ કરવો જરૂરી છે કે એવોર્ડ સરકારને દાવેદારોને તેમાં દર્શાવેલી રકમ ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપે છે, પરંતુ જમીનોની આકારણી કરવાના પોતાના અધિકાર માટે સરકારને વળતર તરીકે કોઈપણ રકમ ચૂકવવાની કોઈ જોગવાઈ તેમાં નથી; તેમજ તે અધિકારનું મૂલ્યાંકન પણ કરતું નથી. પરંતુ સામાવાળાએ એવી દલીલ કરી હતી કે સરકાર પોતે ચુકવણી કરનાર સત્તા હોવાથી તેણે પોતાની જાતને જ ચુકવણી કરી દીધી

હોવાનું માની લેવું જોઈએ, અને ગમે તે સંજોગોમાં, જો તેઓ વળતર માટે હકદાર હતા, તો તેનો દાવો કરવામાં તેમની નિષ્ફળતા પરિણામને અસર કરી શકે નહીં, જે પરિણામ એ હતું કે આકારણી લાદવાનો અધિકાર નાબૂદ થઈ જશે.

અમે આ દલીલ સ્વીકારવામાં અસમર્થ છીએ. જ્યારે સરકાર જમીન સંપાદન અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ જમીનો સંપાદિત કરે છે, ત્યારે તે જાહેર હેતુ માટે હોવી જોઈએ, અને તે હેતુ માટે તેનો ઉપયોગ કરવાના ઉદ્દેશથી, સરકાર તેમાં અસ્તિત્વ ધરાવતા તમામ ખાનગી હિતસંબંધોનો કુલ સરવાળો સંપાદિત કરે છે. જો સરકાર પોતે જમીનમાં કોઈ હિતસંબંધ ધરાવતી હોય, તો તેણે માત્ર તેમાં બાકી રહેલા અન્ય હિતસંબંધો જ સંપાદિત કરવાના રહે છે, જેથી તે તેને જાહેર ઉપયોગ માટે સંપૂર્ણપણે તબદીલ કરવાની સ્થિતિમાં આવી શકે. ઇન ધ મેટર ઓફ ધ લેન્ડ એક્વિઝિશન એક્ટ: ધ ગવર્નમેન્ટ ઓફ બોમ્બે વિરુદ્ધ ઇસુફઅલી સાલેભાઈ(૧) માં ન્યાયમૂર્તિ બેચલરે અવલોકન કર્યું હતું :

> "બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, મને એવું જણાય છે કે સરકાર માત્ર એટલા માટે જ એકમાત્ર બાકી રહેલા હિતસંબંધોને સંપાદિત કરવા અને તેના માટે ચૂકવણી કરવાથી વંચિત રહેતી નથી કારણ કે અધિનિયમ, જે મુખ્યત્વે સરકારની બહાર રહેલા તમામ હિતસંબંધોની કલ્પના કરે છે, તે સમગ્ર જમીનના બજાર મૂલ્ય પર આધારિત સમગ્ર વળતર દાવેદારો વચ્ચે વહેંચવાનો નિર્દેશ આપે છે."

(૧) [૧૯૦૯] આઈ.એલ.આર. ૩૪ બોમ્બે ૬૧૮, ૬૩૬.

ત્યાં સરકારે તે જમીનની માલિકીનો દાવો કર્યો હતો જેના પર દાવેદારોની માલિકીના મકાનો આવેલા હતા, અને એવું ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે સરકાર માત્ર સુપરસ્ટ્રક્ચર માટે જ સંપાદન કરવા અને ચૂકવણી કરવા માટે બંધાયેલી હતી, કારણ કે તે પહેલેથી જ તે સ્થળની માલિક હતી. તેવી જ રીતે ડેપ્યુટી કલેક્ટર, કાલિકટ ડિવિઝન વિરુદ્ધ અચ્યાવુ પિલ્લઈ(૧) માં ન્યાયમૂર્તિ વોલિસે (જેઓ તે સમયે હતા) અવલોકન કર્યું હતું :

> "મારા મતે એ સ્પષ્ટ છે કે અધિનિયમ હેઠળ સંપાદિત કરવામાં આવતી જમીનમાં સરકારની માલિકીના કોઈપણ હિતસંબંધના સંપાદનની કલ્પના કે જોગવાઈ આ અધિનિયમ કરતો નથી, પરંતુ જમીનમાં એવા જ હિતસંબંધોના સંપાદન માટે જોગવાઈ કરે છે જે સરકારની માલિકીના નથી."

આ અવલોકનો સાથે અમે સંપૂર્ણપણે સંમત છીએ. જ્યારે સરકાર જમીનમાં એવો હિતસંબંધ ધરાવતી હોય જે અધિનિયમ હેઠળ સંપાદનનો વિષય હોય, ત્યારે તે હિતસંબંધ પોતે આવા સંપાદનની બહાર રહે છે, કારણ કે સરકાર પોતાની માલિકીનું હોય તેનું સંપાદન કરે તેવો કોઈ પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થઈ શકે નહીં. દાવેદારોમાં બાકી રહેલા હિતસંબંધ માટે ચૂકવવાપાત્ર વળતર નક્કી કરવા માટે તે હિતસંબંધના સ્વરૂપ અને મૂલ્યની તપાસ નિઃશંકપણે જરૂરી બનશે, પરંતુ તેનાથી તે સંપાદનનો વિષય બનશે નહીં. ૧૮૫૭ના એક્ટ નંબર ૬ ની કલમ ૮ ની ભાષા પણ આ અર્થઘટનને સમર્થન આપે છે. તે કલમ હેઠળ જમીનો

સરકારમાં "અન્ય તમામ એસ્ટેટ, હકો, ટાઇટલ અને હિતસંબંધોથી મુક્ત" થઈને નિહિત થાય છે, જેનો સ્પષ્ટ અર્થ સરકાર દ્વારા ધરાવતા હિતસંબંધો સિવાયના અન્ય એવો થવો જોઈએ. આ કલમની આવી સમજ પર જ આંક પી નો એવોર્ડ ઘડવામાં આવ્યો છે. તેની યોજના એવી છે કે કબજેદારોના હિતસંબંધો નક્કી કરવામાં આવે છે અને તેનું મૂલ્યાંકન કરવામાં આવે છે, અને સરકારને તેમના માટે નક્કી કરાયેલ વળતર ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે. જમીનો પર આકારણી લાદવાના સરકારના અધિકારનું કોઈ મૂલ્યાંકન કરવામાં આવ્યું નથી, અને તેના માટે વળતરનો કોઈ એવોર્ડ થયો નથી.

આપણે અત્યાર સુધી સામાવાળા સાથે એવું માની લીધું છે કે આકારણી લાદવાનો સરકારનો અધિકાર એ ૧૮૫૭ના એક્ટ ૬ ની કલમ ૮ ના અર્થમાં જમીનમાં રહેલો એક હિતસંબંધ છે. પરંતુ શું આ ધારણા વાજબી છે? અમે માનીએ છીએ કે ના. તેના સામાન્ય સ્વીકૃત અર્થમાં "હિતસંબંધ" એટલે "માલિકી" ની રચના કરતા તે અધિકારો પૈકી એક અથવા વધુ અધિકાર. તેમાં ઉદાહરણ તરીકે ગીરો, પટ્ટો, બોજો, સુખાધિકાર અને તેવા અધિકારોનો સમાવેશ થશે, પરંતુ જમીન પર કર લાદવાનો અધિકાર એ ક્રાઉનનો વિશેષાધિકાર છે, જે જમીન પરની માલિકી કરતાં સર્વોચ્ચ અને તેની બહારનો છે. જમીન સંપાદન અધિનિયમની યોજના હેઠળ જે સંપાદિત કરવામાં આવે છે તે માત્ર જમીનો પરની માલિકી અથવા તેમાં સમાવિષ્ટ ગૌણ હકો છે. ૧૮૯૪ના લેન્ડ એક્વિઝિશન એક્ટ નંબર ૧ ની કલમ ૩(બી) "હિત ધરાવતી વ્યક્તિ" ની વ્યાખ્યામાં "આ અધિનિયમ હેઠળ જમીન સંપાદનના કારણે ચૂકવવાપાત્ર વળતરમાં

હિતસંબંધનો દાવો કરતી તમામ વ્યક્તિઓનો સમાવેશ કરે છે, અને જો કોઈ વ્યક્તિ જમીનને અસર કરતા સુખાધિકારમાં હિત ધરાવતી હોય તો તેને જમીનમાં હિત ધરાવતી ગણવામાં આવશે". કલમ ૯ એવી અપેક્ષા રાખે છે કે જમીનમાં હિત ધરાવતી તમામ વ્યક્તિઓને નોટિસ આપવી જોઈએ. કલમ ૧૧ હેઠળ કલેક્ટરે જમીનનું મૂલ્યાંકન કરવું પડશે અને જમીનમાં તેમના હિતસંબંધ અનુસાર દાવેદારો વચ્ચે વળતરની વહેંચણી કરવી પડશે. કલમ ૧૬ હેઠળ કલેક્ટર જ્યારે એવોર્ડ કરે છે ત્યારે "તે જમીનનો કબજો લઈ શકે છે જે ત્યારપછી તમામ બોજાઓથી મુક્ત થઈને સંપૂર્ણપણે સરકારમાં નિહિત થશે". આ કલમમાં "બોજો" શબ્દનો અર્થ માત્ર એવા હિતસંબંધો હોઈ શકે જેના સંદર્ભમાં કલમ ૧૧ હેઠળ વળતર ચૂકવવામાં આવ્યું હોય અથવા દાવો કરી શકાયો હોત. તેમાં જમીનો પર આકારણી લાદવાના સરકારના અધિકારનો સમાવેશ થઈ શકે નહીં. સરકાર કલમ ૩(બી) ની વ્યાખ્યા હેઠળ "હિત ધરાવતી વ્યક્તિ" નથી, અને અગાઉ જણાવ્યા મુજબ, અધિનિયમ તેના હિતસંબંધનું મૂલ્યાંકન કરવાની અથવા તેના માટે વળતર આપવાની કલ્પના કરતો નથી.

એ સાચું છે કે ૧૮૫૭ના એક્ટ નંબર ૬ માં ૧૮૯૪ના એક્ટ નંબર ૧ ની કલમ ૩(બી) ને સમકક્ષ કંઈ નથી, પરંતુ ૧૮૫૭ના એક્ટ નંબર ૬ ની જોગવાઈઓની તપાસ સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે તે કાયદા હેઠળ સંપાદનનો વિષયવસ્તુ માત્ર જમીનો પરની માલિકી અથવા તેના ઘટક અધિકારો હતા અને સરકારનો આકારણી લાદવાનો અધિકાર નહોતો. હિત ધરાવતી વ્યક્તિઓને નોટિસ આપવા અને તેમની વચ્ચે વળતરની વહેંચણી સંબંધિત જોગવાઈઓ

અનિવાર્યપણે સમાન છે. વધુમાં, કલમ ૮ હેઠળ સરકારે જમીનો અન્ય તમામ "એસ્ટેટ, હકો, ટાઇટલ અને હિતસંબંધો" થી મુક્ત મેળવવાની હોય છે, અને "હિતસંબંધ" નું અર્થઘટન સંદર્ભમાં "એસ્ટેટ" વગેરે સાથે એજુસડેમ જેનેરિસ તરીકે કરવું જોઈએ, જેનો અર્થ જમીન પરના એવા હકો થાય છે જે એસ્ટેટ જેવા સ્વરૂપના હોય પરંતુ એસ્ટેટની કક્ષા સુધી ન પહોંચતા હોય, અને તેમાં જમીનની આકારણી કરવાના વિશેષાધિકારનો સમાવેશ થઈ શકે નહીં. તેથી તદનુસાર એવું ઠેરવવું જ જોઈએ કે જમીન સંપાદન કાર્યવાહીની અસર માત્ર જમીનમાં કબજેદારોના હકો નાબૂદ કરવાની અને જમીનો સંપૂર્ણપણે સરકારમાં નિહિત કરવાની હતી, તે કાર્યવાહીમાં સરકારનો આકારણી લાદવાનો અધિકાર વિષયવસ્તુ ન હતો; અને જો એવોર્ડ પછી જમીનો પર મહેસૂલની આકારણી કરવામાં આવી નહોતી, તો તે એટલા માટે હતું કારણ કે પોતાની જ જમીન પર સરકાર આકારણી લાદે તેવો કોઈ પ્રશ્ન જ ઉપસ્થિત થઈ શકે નહીં.

ત્યારબાદ પ્રશ્ન એ રહે છે કે શું વેચાણ દસ્તાવેજ, આંક એ, જમીનોનું આકલન કરવાના ક્રાઉનના અધિકાર પર કોઈ મર્યાદા લાદે છે. આ દસ્તાવેજ "કાયમ માટે" ધારણ કરવા હેતુ ખરીદદારોને સંપૂર્ણપણે "તમામ હકો, સુખાધિકારો અને આનુષંગિક બાબતો સહિત ગમે તે હોય" તે સાથે જમીનો હસ્તાંતરિત કરે છે. જોકે તે એવો ઉલ્લેખ કરતો નથી કે તે મહેસૂલ–મુક્ત ધારણ કરવાની છે. પરંતુ સામાવાળા વતી એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે જ્યાં અહીંની જેમ ક્રાઉન દ્વારા સંપૂર્ણ વેચાણ કરવામાં આવે છે, ત્યાં અનિવાર્યપણે એવો ભાવાર્થ નીકળે છે કે જમીન મહેસૂલ–મુક્ત હસ્તાંતરિત કરવામાં આવી છે;

અને ૧૮૯૫ના ક્રાઉન ગ્રાન્ટ્સ એક્ટ નંબર ૧૫ ની કલમ ૩ તેમજ દાદોબા વિરુદ્ધ કલેક્ટર ઓફ બોમ્બે(૧) ના અમુક અવલોકનો પર આ દલીલના સમર્થન તરીકે આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો. ૧૮૯૫ના એક્ટ નંબર ૧૫ ની કલમ ૩ નીચે મુજબ છે :

> "પૂર્વોક્ત મુજબના કોઈપણ આવા અનુદાન અથવા હસ્તાંતરણમાં સમાવિષ્ટ તમામ જોગવાઈઓ, નિયંત્રણો, શરતો અને મર્યાદાઓ માન્ય રહેશે અને કાયદાના કોઈપણ નિયમ, વિધાન કે વિધાનમંડળના અધિનિયમમાં વિરુદ્ધ કંઈપણ સમાવિષ્ટ હોવા છતાં, તેમના ભાવાર્થ અનુસાર અમલી બનશે."

દલીલ એવી છે કે અનુદાન કોઈપણ અનામત વગર ફ્રીહોલ્ડ એસ્ટેટનું હોવાથી, તેના ભાવાર્થ અનુસાર અમલી બનવા માટે, તેનું અર્થઘટન મહેસૂલ આકારણીમાંથી મુક્તિ આપવા તરીકે થવું જોઈએ. પરંતુ તે કલમ ૩ ની સીમાઓને તેની વિષયવસ્તુની બહાર વિસ્તારવા જેવું થશે. પ્રસ્તાવનામાં જાહેર કરાયા મુજબ આ કાયદાનો હેતુ "ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ ના વ્યાપ અને અમલ અંગે, અને ક્રાઉન દ્વારા અથવા તેની સત્તા હેઠળ કરાયેલ જમીનની ગ્રાન્ટ્સ અને અન્ય હસ્તાંતરણો પર મર્યાદાઓ અને નિયંત્રણો લાદવાની ક્રાઉનની સત્તા અંગે" અમુક શંકાઓ દૂર કરવાનો છે. કલમ ૨ ઠરાવે છે કે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની જોગવાઈઓ ક્રાઉન ગ્રાન્ટ્સને લાગુ પડતી નથી. ત્યારબાદ કલમ ૩ આવે છે જેમાં હકારાત્મક ઘોષણા છે કે "તમામ જોગવાઈઓ, નિયંત્રણો,

શરતો અને મર્યાદાઓ" તેમના ભાવાર્થ અનુસાર અમલી બનશે. કાયદાને સમગ્રપણે વાંચતાં, કલમ ૩ નો વ્યાપ એવો છે કે તે એવી "જોગવાઈઓ, નિયંત્રણો, શરતો અને મર્યાદાઓ" નું રક્ષણ કરે છે જે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળ અમાન્ય ગણાતી હોત, જેમ કે તબદીલી પર પ્રતિબંધ મૂકતી શરતો અથવા એસ્ટેટના સ્વરૂપ સાથે અસંગત ભોગવટો, શાશ્વતતા વિરુદ્ધના નિયમનું ઉલ્લંઘન કરતી મર્યાદાઓ અને તેના જેવી બાબતો. પરંતુ અહીં આંક એ માં સમાવિષ્ટ કોઈપણ જોગવાઈ, નિયંત્રણ, શરત કે મર્યાદા ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કોઈપણ જોગવાઈના ઉલ્લંઘનમાં હોવાના આધારે તેની કાયદેસરતા અંગે કોઈ પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થતો નથી, અને તેથી કલમ ૩ અમલી બની શકે તેવી કોઈ બાબત અહીં નથી.

વિદ્વાન એટર્ની–જનરલ દ્વારા એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે કાયદાના વ્યાપ પરની આ મર્યાદા શબ્દોની દ્રષ્ટિએ માત્ર કલમ ૨ ને જ લાગુ પડે છે, અને કલમ ૩ ઘણી આગળ વધે છે, અને તેના અમલમાં સામાન્ય અને બિનશરતી છે. કલમ ૩ નો વ્યાપ પ્રિવિ કાઉન્સિલ સમક્ષ ઠાકુર જગન્નાથ બક્ષ સિંહ વિરુદ્ધ ધી યુનાઈટેડ પ્રોવિન્સિસ(૧) માં વિચારણા માટે આવ્યો હતો. તે કલમ ટાંક્યા પછી, લોર્ડ રાઈટે અવલોકન કર્યું હતું :

> "આ સામાન્ય શબ્દોને તેમની દેખીતી વ્યાપકતામાં વાંચી શકાય નહીં. સમગ્ર કાયદાનો હેતુ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ ની અસર અંગે ઊભી થયેલી શંકાઓનું સમાધાન કરવાનો હતો, અને તેને સામાન્ય સંદર્ભ

સાથે વાંચવો જ જોઈએ ..... "

આ દ્રષ્ટિકોણથી, કલમ ૩ નું અર્થઘટન પણ પ્રસ્તાવનાના પ્રકાશમાં થવું જોઈએ, અને તે રીતે અર્થઘટન કરતાં, અગાઉ આપેલા કારણોસર, તે પક્ષકારોના અધિકારો પર કોઈ અસર કરી શકે નહીં. વધુમાં, તે કલમ માત્ર એટલું જ ઠરાવે છે કે "તમામ જોગવાઈઓ, નિયંત્રણો, શરતો અને મર્યાદાઓ" તેમના ભાવાર્થ અનુસાર અમલી બનશે, અને જેના પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે તે આંક એ માં રહેલી એવી કોઈ જોગવાઈ, નિયંત્રણ, શરત કે મર્યાદા નથી જે તેના ભાવાર્થ અનુસાર સામાવાળાને ભાડા-મુક્ત જમીન ધારણ કરવા હકદાર બનાવતી હોય, પરંતુ આંક એ હેઠળ હસ્તાંતરિત કરાયેલ હિતસંબંધનું સંપૂર્ણ સ્વરૂપ છે. તેથી, કલમ ૩ શબ્દશઃ લાગુ પડતી નથી.

સામાવાળાએ પોતાની દલીલના સમર્થન માટે દાદોબા વિરુદ્ધ કલેક્ટર ઓફ બોમ્બે(૧) ના અમુક અવલોકનો પર પણ આધાર રાખ્યો હતો. ત્યાં હકીકતો એવી હતી કે સરકારે તારીખ ૧-૧૦-૧૮૮૪ના દસ્તાવેજ હેઠળ ફ્રી ચર્ચ મિશન ઓફ સ્કોટલેન્ડને જમીનનો એક ટુકડો મહેસૂલ-મુક્ત આપ્યો હતો. તારીખ ૨૦-૧૨-૧૮૮૭ના અન્ય એક દસ્તાવેજ દ્વારા તેઓએ મિશન દ્વારા પટ્ટેદાર તરીકે ધારણ કરાયેલા જમીનના અન્ય બે ટુકડાઓ પરનો પોતાનો રિવર્ઝનનો અધિકાર જતો કર્યો હતો પરંતુ "સદરહુ પરિસરમાં અથવા તેના પર તે સમયે રહેલી કોઈપણ બાબતના સંદર્ભમાં વસૂલવાપાત્ર અથવા આકારણીપાત્ર કરવેરા, દરો, ચાર્જિસ, આકારણીઓની ચુકવણીને અધીન રહીને". તારીખ

૧૬–૧–૧૮૮૮ના રોજ મિશને ત્રણેય ટુકડાઓ એક જનાર્દન ગોપાલને વેચી દીધા, અને સરકારના રિવર્ઝનને અસરકારક રીતે મુક્ત કરવા માટે સેક્રેટરી ઓફ સ્ટેટ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જોડાયા હતા. જનાર્દન ગોપાલે જમીનો ખરીદી તે પહેલાં, તેમના સોલિસિટર અને સરકાર વચ્ચે જમીન પર ચૂકવવાપાત્ર આકારણી અંગે પત્રવ્યવહાર થયો હતો, અને સરકારે જાણ કરી હતી કે તે વાર્ષિક ચોરસ વાર દીઠ ૯ પાઇ રહેશે. ખરીદી પછી, કલેક્ટરે જમીનો પર ચૂકવવાપાત્ર આકારણીમાં વધારો કર્યો, અને નિર્ણય માટેનો મુદ્દો એ હતો કે શું તેઓ કાયદેસર રીતે તેમ કરી શકે. તેઓ તેમ કરી શકે નહીં તેવો નિર્ણય આપતાં, સર લૉરેન્સ જેન્કિન્સે જણાવ્યું હતું કે ખરીદદારે સરકાર દ્વારા પ્રેરિત આ માન્યતામાં જમીનનું સંપૂર્ણ મૂલ્ય ચૂકવ્યું હતું કે ચોરસ વાર દીઠ ૯ પાઇની આકારણી કાયમી રહેશે, અને હકીકતો પરથી, કેસ એવિડન્સ એક્ટની કલમ ૧૧૫ હેઠળ આવતો હતો, અને સરકાર આકારણી વધારવા સામે એસ્ટોપલથી બંધાયેલી હતી. તેઓ એવું માનવા માટે પણ તૈયાર હતા કે વેચાણ પહેલાં ખરીદદાર અને સરકાર વચ્ચે થયેલો પત્રવ્યવહાર આકારણી ન વધારવાના આનુષંગિક કરાર સમાન હતો. ન્યાયમૂર્તિ ચંદાવરકરે આ નિર્ણય સાથે સંમતિ દર્શાવી હતી, અને પોતાના ચુકાદા દરમિયાન અવલોકન કર્યું હતું :

> "…. જ્યારે આપણે વ્યવહારના સ્વરૂપને ધ્યાનમાં લઈએ છીએ, એટલે કે સરકાર કોઈપણ ખાનગી માલિકની જેમ સંપૂર્ણપણે મિલકતનું વેચાણ કરી રહી હતી—જ્યારે આપણે વપરાયેલી સમગ્ર ભાષા તરફ જોઈએ છીએ …. પક્ષકારોનો ઈરાદો એવો જ ગણવો જોઈએ કે ખરીદદાર તે સમયે આકારણી

તરીકે વસૂલવામાં આવતી વાર્ષિક ચોરસ વાર દીઠ ૯ પાઇની રકમ ચૂકવવા માટે જ જવાબદાર રહેશે અને તેનાથી વધુ નહીં."

આ અવલોકનો પર એ દલીલના સમર્થન તરીકે આધાર રાખવામાં આવ્યો છે કે જ્યારે સરકાર દ્વારા સંપૂર્ણ વેચાણ કરવામાં આવે છે, ત્યારે તે તે સમયે ચૂકવવાપાત્ર હતી તેના કરતાં વધુ આકારણી ન લાદવાની સમજૂતી સમાન બને છે. પરંતુ વિદ્વાન ન્યાયાધીશની આ ટિપ્પણીઓ તારીખ ૨૦–૧૨–૧૮૮૭ના દસ્તાવેજના કથનો અને ખરીદદાર તથા સરકાર વચ્ચેની વાટાઘાટોના સંદર્ભમાં છે જેનો ફકરામાં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે, અને સંપૂર્ણ વેચાણ તરીકેના હસ્તાંતરણના સ્વરૂપ અંગે નથી; અને આ નિર્ણય ખરીદદાર તથા સરકાર વચ્ચેના પત્રવ્યવહારમાંથી મેળવી શકાય તેવા એસ્ટોપલ અથવા આનુષંગિક કરારના તારણ પર આધારિત છે. ક્રાઉન ગ્રાન્ટ્સ એક્ટની કલમ ૩ કે દાદોબા વિરુદ્ધ કલેક્ટર ઓફ બોમ્બે(૧) ના અવલોકનો એવી દલીલને કોઈ સમર્થન આપતા નથી કે સરકાર દ્વારા જમીનોનું સંપૂર્ણ વેચાણ આપમેળે જ ખરીદદારોને મહેસૂલ–મુક્ત જમીન ધારણ કરવાનો અધિકાર આપે છે.

ત્યારે પ્રશ્ન એ થાય છે કે શું આંક એ ની શરતો પરથી આવો કોઈ અધિકાર આપવામાં આવ્યો હોવાનું માની શકાય. આંક એ ના દસ્તાવેજને લાગુ પડતા અર્થઘટનના સાચા નિયમ અંગે બાર સમક્ષ કેટલીક ચર્ચા થઈ હતી. અપીલકર્તા વતી વિદ્વાન સોલિસિટર–જનરલે એવી દલીલ કરી હતી કે ક્રાઉન ગ્રાન્ટ હોવાથી, આંક એ નું અર્થઘટન ક્રાઉનની તરફેણમાં અને ગ્રાન્ટ મેળવનારની વિરુદ્ધમાં થવું

જોઈએ. બીજી બાજુ, વિદ્વાન એટર્ની–જનરલ દ્વારા એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે અનુદાન આપનાર ક્રાઉન હોય કે સામાન્ય નાગરિક હોય, અનુદાનના અર્થઘટનમાં કોઈ ફરક પડવો જોઈએ નહીં, કારણ કે બંને કિસ્સાઓમાં પ્રશ્ન એ હતો કે શું મંજૂર કરવામાં આવ્યું હતું; અને તે દસ્તાવેજની ભાષા પરથી નક્કી થવું જોઈએ. જ્યારે નજીકથી તપાસવામાં આવે ત્યારે જણાશે કે બંને સિદ્ધાંતો વચ્ચે કોઈ વાસ્તવિક વિરોધાભાસ નથી. અગાઉનો સિદ્ધાંત મૂળભૂત કાયદાના નિયમ જેવો છે; અને તેનો વ્યાપ એવો છે કે જ્યારે સામાન્ય નાગરિક પાસેથી તબદીલી મેળવનાર, વિરુદ્ધનું ન જણાય ત્યાં સુધી, ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૮ માં ઘડ્યા મુજબ તબદીલ કરનાર પાસે મિલકતમાં રહેલા તમામ હકો મેળવે છે, ત્યારે ક્રાઉન તરફથી ગ્રાન્ટ મેળવનાર માત્ર તે જ મેળવે છે જે દસ્તાવેજ દ્વારા આપવામાં આવ્યું હોય, અને ગર્ભિત રીતે કંઈપણ પસાર થતું નથી. પરંતુ જ્યારે અનુદાન દસ્તાવેજમાં સમાવિષ્ટ હોય, ત્યારે પ્રશ્ન આખરે તેના હેઠળ શું આપવામાં આવ્યું હતું તે નક્કી કરવા સુધી મર્યાદિત બને છે. અદાલતે જે કરવાનું છે તે દસ્તાવેજના શબ્દો પરથી અનુદાન આપનારનો ઈરાદો નક્કી કરવાનું છે, અને એક જ શબ્દો બે જુદા જુદા અર્થો માટે સંવેદનશીલ હોઈ શકતા ન હોવાથી, તે ક્રાઉન દ્વારા કરાયેલી ગ્રાન્ટમાં આવે છે કે નાગરિક દ્વારા કરાયેલી ગ્રાન્ટમાં, તેનાથી કોઈ ફરક પડતો નથી. જો સામાન્ય નાગરિક દ્વારા કરાયેલી ગ્રાન્ટમાં વપરાયેલા શબ્દો કોઈ હિતસંબંધ સંક્રમિત કરવા માટે અસરકારક હોય, તો તે જ શબ્દો જ્યારે ક્રાઉન ગ્રાન્ટમાં આવે ત્યારે તે જ હિતસંબંધ સંક્રમિત કરવા માટે સમાન રીતે અસરકારક હોવા જોઈએ. આ પ્રશ્નની ચર્ચા કરતાં સર જોન કોલરિજે

લોર્ડ વિરુદ્ધ સિડની(૧) માં અવલોકન કર્યું હતું :

> "પરંતુ આ મુદ્દા પર વધુ કંઈ કહેવું તેમની લોર્ડશિપ્સ માટે બિનજરૂરી છે, કારણ કે તેઓ સ્પષ્ટપણે એવા અભિપ્રાય ધરાવે છે કે આ ગ્રાન્ટના સાચા અર્થઘટન અનુસાર, જ્યાં ખાડી જમીનને અડીને આવેલી છે ત્યાં તે મધ્ય રેખા સુધી તેમાં સમાવિષ્ટ છે. આમ ઠેરવવામાં તેઓ ક્રાઉન ગ્રાન્ટ્સના સંદર્ભમાં પ્રાચીન સત્તાધિકારીઓથી અલગ પડવાનો ઈરાદો ધરાવતા નથી; પરંતુ શબ્દોના અર્થના પ્રશ્ન પર, સામાન્ય બુદ્ધિ અને ન્યાયના સમાન નિયમો લાગુ પડવા જ જોઈએ, પછી ભલે અર્થઘટનનો વિષયવસ્તુ ક્રાઉન તરફથી મળેલી ગ્રાન્ટ હોય કે સામાન્ય નાગરિક તરફથી; આ હંમેશા ઈરાદાનો પ્રશ્ન છે, જે આસપાસના સંજોગોના સંદર્ભમાં વપરાયેલી ભાષા પરથી તારવવાનો રહે છે."

આ સિદ્ધાંતોના પ્રકાશમાં આંક એ નું અર્થઘટન કરવાનું રહે છે. અગાઉ જણાવ્યા મુજબ, દસ્તાવેજમાં એવો કોઈ ઉલ્લેખ નથી કે ખરીદદારો આકારણી–મુક્ત જમીનો ધારણ કરવા માટે હકદાર છે. બીજી બાજુ, તે સ્પષ્ટપણે જોગવાઈ કરે છે કે મિલકતો "તેના સંદર્ભમાં હાલમાં અથવા હવે પછી ચૂકવવાપાત્ર બને તેવા તમામ સેસ, કરવેરા, દરો, આકારણીઓ, બાકી લેણાં અને ડ્યુટીઝ ગમે તે હોય તેની ચુકવણીને અધીન રહેશે", જે શબ્દો તેમના કુદરતી અને સામાન્ય અર્થમાં હાલની આકારણીને આવરી લેશે. દાદોબા વિરુદ્ધ કલેક્ટર ઓફ બોમ્બે(૧) માં અદાલતે તારીખ ૨૦–૧૨–૧૮૮૭ના રોજ સરકાર દ્વારા

મિશનની તરફેણમાં કરવામાં આવેલા દસ્તાવેજમાં સમાવિષ્ટ ઉપરોક્ત જેવી જ એક શરત પર વિચારણા કરવાની હતી. ચોરસ વાર દીઠ ૯ પાઈની આકારણી પર કાયમી ધોરણે મિલકત ધારણ કરવાના વાદીના હકો પર આ શરતની અસરની ચર્ચા કરતાં, ન્યાયમૂર્તિ ચંદાવરકરે અવલોકન કર્યું હતું :

> "જ્યારે તે દસ્તાવેજ કહે છે કે મિલકત 'વસૂલવાપાત્ર અથવા આકારણીપાત્ર તમામ કરવેરા, દરો, ચાર્જિસ, આકારણીઓની ચુકવણીને અધીન રહીને' વેચવામાં આવી હતી, ત્યારે તે એ પ્રશ્નને ખુલ્લો રાખે છે કે 'વસૂલવાપાત્ર અથવા આકારણીપાત્ર' કરવેરા વગેરે કયા છે. તેનો બાહ્ય પુરાવો ગ્રાહ્ય છે, કારણ કે તે દસ્તાવેજની શરતોનો વિરોધ કરતો નથી કે તેમાં ફેરફાર કરતો નથી, પરંતુ તે અર્થ સ્પષ્ટ કરે છે જેમાં પક્ષકારોએ દસ્તાવેજના શબ્દોને સમજ્યા હતા, જે શબ્દો, સ્વતંત્ર રીતે લેવામાં આવે તો, ખુલાસાને પાત્ર છે : જુઓ બેંક ઓફ ન્યુઝીલેન્ડ વિરુદ્ધ સિમ્પસન(૨)."

તે કેસમાં વિવાદ કોઈપણ આકારણી ચૂકવવાની જવાબદારી અંગેનો નહોતો પરંતુ ચૂકવવાપાત્ર આકારણીના પ્રમાણ અંગેનો હતો, અને એવો દ્રષ્ટિકોણ અપનાવવો શક્ય હતો કે પ્રશ્નવાળી શરત તે પ્રશ્ન પર નિર્ણાયક નહોતી, અને તે પ્રશ્ન ખુલ્લો રાખવામાં આવ્યો હતો. પરંતુ અહીં, પ્રશ્ન એ છે કે શું ખરીદદારને આકારણીપાત્ર થવાની જવાબદારીમાંથી મુક્ત રહીને જમીનો ધારણ કરવાનો અધિકાર આપવામાં આવ્યો હતો, અને આંક એ માં રહેલી શરત આવા

અધિકારનો સ્પષ્ટપણે ઇનકાર કરે છે. દાદોબા વિરુદ્ધ કલેક્ટર ઓફ બોમ્બે(૧) માં અવલોકન કર્યા મુજબ જો આપણે આ પ્રશ્નને ખુલ્લો રાખવામાં આવ્યો હોવાનું માનીએ તો પણ, તે સામાવાળાને સહાયરૂપ થશે નહીં, કારણ કે તેઓએ આકારણીમાંથી મુક્ત રહીને જમીનો ધારણ કરવાનો કોઈ અધિકાર અન્યથા સ્થાપિત કર્યો નથી. તેથી એવું ઠેરવવું જ જોઈએ કે મહેસૂલની આકારણી કરવાની જવાબદારીમાંથી જમીનોને મુક્તિ આપવાને બદલે, આંક એ સ્પષ્ટપણે તેને આધીન બનાવે છે.

આખરે એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે ૧૮૬૪ અને ૧૮૬૭ વચ્ચેની જમીન સંપાદન કાર્યવાહીની અસર જો આકારણી લાદવાના સરકારના અધિકારને નાબૂદ કરવાની ન થઈ હોય, અને જો આંક એ ખરીદદારોને જમીન મહેસૂલ–મુક્ત ધારણ કરવાનો કોઈ અધિકાર આપતો ન હોય તો પણ, ૧૮૭૬ના એક્ટ નંબર ૨ ની કલમ ૮ હેઠળ સરકાર જે આકારણી લાદવા માટે હકદાર હતી તે ૧૮૫૧ના ફોરાસ એક્ટ નંબર ૬ હેઠળ ચૂકવવાપાત્ર હતી તે રકમ પૂરતી મર્યાદિત હતી, અને અપીલકર્તાને તેનાથી વધુ દરે આકારણી લાદવાનો કોઈ અધિકાર નહોતો. આ દલીલના સમર્થનમાં રજૂઆત એવી હતી કે તે ફોરાસ ટેન્યોરની એક વિશેષતા હતી જેના હેઠળ જમીનો ધારણ કરવામાં આવી હતી, કબજેદારો માત્ર નિયત આકારણી ચૂકવવા માટે બંધાયેલા હતા, તે વિશેષતા જમીનો સાથે જોડાયેલી હતી અને તેનાથી અવિભાજ્ય હતી, ૧૮૫૭ના લેન્ડ એક્વિઝિશન એક્ટ નંબર ૬ હેઠળ જમીનો સંપાદિત કરવામાં આવી તે તારીખ અને ૨૨–૧૧–૧૯૩૮ના રોજ જ્યારે આંક એ હેઠળ તેનું વેચાણ કરવામાં આવ્યું તે તારીખ વચ્ચે તેઓએ ફોરાસ

જમીનો તરીકેનું પોતાનું સ્વરૂપ જાળવી રાખ્યું હતું, જો તે સમયગાળા દરમિયાન જમીનો પર કોઈ આકારણી ચૂકવવામાં આવી નહોતી, તો તે એટલા માટે હતું કારણ કે ચૂકવણી કરનાર હાથ અને મેળવનાર હાથ બંને એક જ હતા, જ્યારે તે આંક એ હેઠળ સામાવાળા પાસે આવી, ત્યારે તે ફોરાસ ટેન્યોરથી અંકિત થઈ ગઈ હતી, અને તેના પરિણામે, તેઓ માત્ર ૧૮૫૧ના એક્ટ નંબર ૬ હેઠળ ચૂકવવાપાત્ર દરે જ આકારણીપાત્ર થવા માટે જવાબદાર હતા.

અમારા ચુકાદા અનુસાર આ દલીલ સંપૂર્ણપણે અસમર્થનીય છે. જ્યારે ૧૮૫૭ના લેન્ડ એક્વિઝિશન એક્ટ નંબર ૬ હેઠળ જમીનોનું સંપાદન કરવામાં આવ્યું, ત્યારે તેના પર અસ્તિત્વ ધરાવતી સમગ્ર "એસ્ટેટ, હક, ટાઇટલ અને હિતસંબંધ" નાબૂદ થઈ ગયા, અને જમીનો ફોરાસ ટેન્યોરમાંથી સંપૂર્ણપણે મુક્ત થઈને સરકારમાં નિહિત થઈ ગઈ, અને જ્યારે સરકાર દ્વારા આંક એ હેઠળ તેનું વેચાણ કરવામાં આવ્યું ત્યારે ખરીદદારોએ તેને ફ્રીહોલ્ડ તરીકે મેળવી હતી અને ફોરાસ જમીનો તરીકે નહીં. જે ટેન્યોર હેઠળ જમીનો મૂળ રૂપે ધારણ કરવામાં આવી હતી તે જમીન સંપાદનની કાર્યવાહીના પરિણામે નાબૂદ થઈ ગયું હોવાથી, જ્યારે આંક એ હેઠળ જમીનો વેચવામાં આવી ત્યારે તે પુનર્જીવિત થવા માટે અસમર્થ હતું.

સામાવાળાના હાથમાં જમીનો સાથે ફોરાસ ટેન્યોરની વિશેષતાઓ સતત જોડાયેલી રહી હોવાની દલીલના સમર્થનમાં, વિદ્વાન એટર્ની–જનરલે કલેક્ટર ઓફ બોમ્બે વિરુદ્ધ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ધી સિટી ઓફ બોમ્બે અને

અન્ય(૧) માં ન્યાયમૂર્તિ દાસના નીચે મુજબના અવલોકનો પર આધાર રાખ્યો હતો:—

> "ભાડું ચૂકવવાની જવાબદારીમાંથી મુક્તિ એ આ રીતે પ્રાપ્ત થયેલા ટાઇટલનો એટલો જ અભિન્ન ભાગ અથવા અવિભાજ્ય વિશેષતા છે જેટલી બજારના હેતુઓ માટે જમીન ધારણ કરવાની અને અન્ય કોઈ હેતુ માટે નહીં તે અંગેની જવાબદારી છે."

પરંતુ ત્યાં નિર્ણય માટેનો મુદ્દો એ હતો કે શું બોમ્બે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન કોઈ ભાડું વસૂલવામાં આવશે નહીં તેવા સરકારના ઠરાવ હેઠળ કબજો મેળવ્યા પછી, પ્રિસ્ક્રિપ્શન દ્વારા ભાડા–મુક્ત જમીન ધારણ કરવાનો અધિકાર પ્રાપ્ત કરી શકે છે. અને ઉપર ટાંકેલો ફકરો માત્ર એટલું જ ઠરાવે છે કે જ્યારે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા પ્રિસ્ક્રિપ્શન દ્વારા જમીનનું ટાઇટલ પ્રાપ્ત કરવામાં આવ્યું, ત્યારે પ્રિસ્ક્રિપ્ટિવ ટાઇટલના ભાગ રૂપે પ્રાપ્ત થયેલા અધિકારો પૈકી એક અધિકાર જમીનો મહેસૂલ–મુક્ત ધારણ કરવાનો હતો. પરંતુ અહીં પ્રશ્ન એ છે કે શું જમીન સંપાદન કાર્યવાહી હેઠળ સરકાર દ્વારા સંપાદન કર્યા પછી નિયત આકારણી હેઠળ જમીનો ધારણ કરવાનો અધિકાર અસ્તિત્વમાં રહ્યો હતો કે નહીં, અને તે બાબત ૧૮૫૭ના એક્ટ ૬ ની કલમ ૮ ની અસર પર આધાર રાખે છે. જો ઉપરોક્ત ફકરામાં અવલોકન કર્યા મુજબ, આકારણી ચૂકવવાની જવાબદારી "ટાઇટલનો એક અભિન્ન ભાગ અથવા અવિભાજ્ય વિશેષતા" હતી, તો પછી નિઃશંકપણે તે ૧૮૫૭ના એક્ટ નંબર ૬ ની કલમ ૮ હેઠળ કબજેદારોના

ટાઇટલની સાથે સાથે સમાન રીતે નાબૂદ થઈ ગઈ હતી.

સામાવાળાની દલીલ સ્વીકારવામાં બીજી પણ એક અડચણ છે. ફોરાસ એક્ટ આંક એ ની તારીખથી ઘણા સમય પહેલાં ૧૮૭૦માં ૧૮૭૦ના એક્ટ નંબર ૧૪ દ્વારા રદ કરવામાં આવ્યો હતો, અને તેથી, જો આપણે એવું માનીએ કે આંક એ હેઠળના ખરીદદારોના હાથમાં ફોરાસ ટેન્યોર પુનર્જીવિત થયું હતું, તો પણ તે જમીનોના સંદર્ભમાં ફોરાસ એક્ટ હેઠળના હકો હવે ઉપલબ્ધ નહોતા. ૧૮૭૦ના એક્ટ નંબર ૧૪ ની કલમ ૧ "પહેલેથી સંપાદિત અથવા ઉપાર્જિત થયેલા" હકોનું રક્ષણ કરે છે, અને એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે હવે દાવો કરાયેલા હકો તે અપવાદરૂપ કલમની અંદર આવે છે. પરંતુ ૧૮૬૪ અને ૧૮૬૭ વચ્ચે ૧૮૫૭ના એક્ટ નંબર ૬ હેઠળ તમામ જમીનો સંપાદિત થઈ ચૂકી હોવાથી રદ્દીકરણની તારીખે આ જમીનોના સંદર્ભમાં એવા કોઈ હકો નહોતા જે અસ્તિત્વમાં રહી શકે, અને સામાવાળા દ્વારા હવે દાવો કરાયેલા હકો આ અપવાદરૂપ કલમની અંદર આવતા નથી. પરિણામે, એવું ઠેરવવું જ જોઈએ કે ૧૮૭૬ના એક્ટ નંબર ૨ ની કલમ ૮ હેઠળ આકારણી લાદવાનો અપીલકર્તાનો અધિકાર સામાવાળામાં રહેલા કોઈપણ અધિકાર દ્વારા મર્યાદિત નથી.

અમે તદનુસાર અપીલ મંજૂર કરીએ છીએ, નીચલી અદાલતોના ચુકાદાઓ રદ કરીએ છીએ, અને તમામ તબક્કાના ખર્ચ સહિત સામાવાળા દ્વારા દાખલ કરાયેલા બંને દાવાઓને રદબાતલ ઠેરવીએ છીએ.

અપીલ મંજૂર કરવામાં આવે 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.

==========