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

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

==========

પ્રતાપ સિંહ ઉર્ફે બાબુ રામ અને અન્ય

બનામ

ડેપ્યુટી ડાયરેક્ટર ઓફ કન્સોલિડેશન, મેનપુરી અને અન્ય

સપ્ટેમ્બર ૨૨, ૧૯૯૯

[એસ. સગીર અહમદ અને આર.પી. સેઠી, ન્યાયમૂર્તિશ્રીઓ]

યુ.પી. જમીનદારી નાબૂદી અને જમીન સુધારણા અધિનિયમ, ૧૯૫૦: ૪(૧), ૬(જી)(એચ), ૧૪, ૧૮ અને ૨૦૯, ૨૧૦–પરિશિષ્ટ III–નોંધ ૩૦.

ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨: કલમ ૭૩.

ભાડૂત અને જમીન કાયદા–જમીન અપીલકર્તાઓના પુરોગામી–હિતના 'એચ' ના નામે નોંધાયેલી છે–એકીકરણની કાર્યવાહીની શરૂઆત–પ્રતિવાદીનો દાવો કે પ્રશ્ન હેઠળના પ્લોટ્સ તેમના પુરોગામી–હિતના 'એ' ની "સિર" અને

"ખુદકાશ્ત" જમીન હતી–આધાર કે 'એ' એ પ્લોટ્સ ૨૧.૧.૧૯૨૦ ના રોજ 'એચ' પાસે ગીરો મૂક્યા હતા–તેથી જમીનદારીની નાબૂદી પર તેઓ ભૂમિધર તરીકે નોંધાયેલા હોવા જોઈતા હતા–એકીકરણ અધિકારીએ 'એચ' ની તરફેણમાં નિર્ણય આપ્યો–પ્રતિવાદીઓની અપીલ પર આસિસ્ટન્ટ સેટલમેન્ટ ઓફિસરે ઠરાવ્યું કે જમીનદારીની નાબૂદી પર 'એચ' નો કબજો પ્રતિકૂળ બની ગયો–જેહેતુ પ્રતિવાદીઓએ ત્રણ વર્ષની મર્યાદામાં દાવો દાખલ કર્યો ન હતો, તેથી તેઓએ તેમના અધિકારો ગુમાવી દીધા–પુનઃવિચારણા પર આ આદેશ ડેપ્યુટી ડાયરેક્ટર ઓફ કન્સોલિડેશન દ્વારા સમર્થિત હતો–પ્રતિવાદીઓએ હાઈકોર્ટ સમક્ષ રીટમાં આ આદેશને નિષ્ફળતાપૂર્વક પડકાર્યો–ત્યારબાદ હાઈકોર્ટની ફૂલ બેન્ચે ઠરાવ્યું કે દાવા માટે મર્યાદાનો સમયગાળો નિહિત તારીખથી શરૂ થશે નહીં પરંતુ તે તારીખથી શરૂ થશે જ્યારે કબજો ગીરો રાખનાર દ્વારા માંગવામાં આવે છે–ફૂલ બેન્ચના નિર્ણય પછી ડિવિઝન બેન્ચે ફૂલ બેન્ચના ચુકાદાની શરતો મુજબ અપીલોનો નિકાલ કર્યો અને પ્રતિવાદીઓની રીટ પિટિશનને મંજૂરી આપી–તેથી આ અપીલ–ઠરાવ્યું કે ફૂલ બેન્ચ દ્વારા લેવાયેલ દૃષ્ટિકોણ સાચો છે–અધિનિયમની કલમ ૨૦૯ હેઠળના દાવાઓ અંગેના પરિશિષ્ટ III માં નોંધ ૩૦ ના શબ્દો વાંચતા સ્પષ્ટ થાય છે કે મર્યાદાનો સમયગાળો નિહિત તારીખથી ચાલશે નહીં કારણ કે ગીરો રાખનારના કબજાનું સ્વરૂપ 'પરમિસીવ' (પરવાનગી મુજબનું) રહે છે અને તે ગીરો મૂકનારના હિત માટે 'પ્રતિકૂળ' બનતું નથી, જે કલમ ૧૮ હેઠળ "ભૂમિદારી" અધિકારો મેળવ્યા

પછી પણ ગીરો રાખનારને કબજામાં ચાલુ રહેવા દઈ શકે છે–નોંધ ૩૦ એવા દાવાને લાગુ પડશે જ્યાં કોઈ વ્યક્તિએ જમીન પર "ગેરકાયદેસર રીતે" કબજો મેળવ્યો હોય અને તે કબજો ગેરકાયદેસર રીતે જાળવી રાખ્યો હોય– 'પરમિસીવ' કબજાના કિસ્સામાં મર્યાદાનો સમયગાળો તે તારીખથી શરૂ થશે જ્યારે ગીરો રાખનાર, જેને કબજો સોંપવાનું કહેવામાં આવ્યું છે, તે તેમ કરવાનો ઇનકાર કરે છે–ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૭૩ નો આશરો લેવો માન્ય રાખવામાં આવ્યો.

પરમિસીવ કબજો–શું છે

બલવંત અને અન્ય બનામ ડેપ્યુટી ડાયરેક્ટર ઓફ કન્સોલિડેશન અને અન્ય, એઆઈઆર (૧૯૭૫) અલ્હાબાદ ૨૯૫, માન્ય રાખવામાં આવ્યું.

રાણા શેઓ અંબર સિંહ બનામ અલ્હાબાદ બેંક લિમિટેડ, [૧૯૬૨] ૨ એસસીઆર ૪૪૧ = એઆઈઆર (૧૯૬૧) એસસી ૧૭૯૦ અને રાજ નારાયણ બનામ સંત પ્રસાદ, એઆઈઆર (૧૯૭૩) એસસી ૨૯૧, સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો.

શ્રી રામ બનામ ધન બહાદુર સિંહ, એઆઈઆર (૧૯૬૫) અલ્હાબાદ ૨૨૩; મુસ્તફા ખાન બનામ ડેપ્યુટી ડાયરેક્ટર ઓફ કન્સોલિડેશન, (૧૯૭૨) એએલજે ૮૫૪ = એઆઈઆર (૧૯૭૩) અલ્હાબાદ ૩૭૨; મહાબલ સિંહ બનામ રામ રાજ, (૧૯૫૦) એએલજે ૭૧૩ = એઆઈઆર (૧૯૫૦)

અલ્હાબાદ ૬૦૪ અને ત્રિવેણી બનામ ચૌરી અને અન્ય, (૧૯૮૨) એએલજે ૭૮૪, સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો.

દીવાની અપીલ અધિકારક્ષેત્ર: સિવિલ અપીલ નંબર ૭૮૮ સન ૧૯૮૧.

અલ્હાબાદ હાઈકોર્ટના એસ.એ. નંબર ૮૪૫ સન ૧૯૬૯ ના તારીખ ૯.૮.૭૮ ના ચુકાદા અને આદેશ વિરુદ્ધ.

અપીલકર્તાઓ માટે શાંતિ ભૂષણ અને જે.પી. ગોયલ, એસ.એસ. ખંડુજા અને આર.પી. ગોયલ.

પ્રતિવાદીઓ માટે પ્રમોદ દયાલ અને પિયુષ શર્મા.

કોર્ટનો નીચે મુજબનો આદેશ આપવામાં આવ્યો હતો:

એસ. સગીર અહમદ, જે. પ્રતાપ સિંહ ઉર્ફે બાબુ રામ અને અન્યના વર્તમાન અપીલકર્તાઓના પિતા હીરા લાલના નામે ગામ અકબરપુર કુતુબપુર, પરગણા મુસ્તફાબાદ, તહસીલ જસરાના, જિલ્લો મેનપુરી ખાતે ખાતા નંબર ૭૬ ના પ્લોટ નંબર ૫૧૦, ૫૧૯, ૫૨૦, ૫૨૧, ૫૨૨, ૫૨૩, ૫૨૪ અને ૫૩૩ આધાર વર્ષમાં નોંધાયેલા હતા. જ્યારે યુ.પી. કન્સોલિડેશન ઓફ હોલ્ડિંગ્સ એક્ટ (ટૂંકમાં 'અધિનિયમ') હેઠળ એકીકરણની કામગીરી શરૂ થઈ, ત્યારે

પ્રતિવાદીઓએ અન્ય બાબતોની સાથે એવો દાવો કરતા વાંધાઓ દાખલ કર્યા કે પ્રશ્ન હેઠળના પ્લોટ્સ તેમના પુરોગામી–હિતના એટલે કે હંસરાજની "સિર" અને "ખુદકાશ્ત" જમીન હતી, જેમણે આ પ્લોટ્સ ૨૧.૧.૧૯૨૦ ના રોજ અપીલકર્તાઓના પુરોગામી–હિતના પક્ષમાં ગીરો મૂક્યા હતા. યુ.પી. જમીનદારી નાબૂદી અને જમીન સુધારણા અધિનિયમ, ૧૯૫૦ (ટૂંકમાં 'ઝેડએ એન્ડ એલઆર એક્ટ') દ્વારા જમીનદારીની નાબૂદી પર, ઝેડએ એન્ડ એલઆર એક્ટની કલમ ૧૪ ને ધ્યાનમાં રાખીને તેમને ઉક્ત જમીનના "ભૂમિધર" તરીકે નોંધાયેલા હોવા જોઈતા હતા.

અપીલકર્તાઓએ એકીકરણ અધિકારી સમક્ષ લેખિત નિવેદન દાખલ કરીને કેસનો વિરોધ કર્યો અને એકીકરણ અધિકારીએ ૨૯.૫.૧૯૬૩ ના તેમના ચુકાદા અને આદેશ દ્વારા હીરા લાલની તરફેણમાં નિર્ણય લીધો.

ત્યારબાદ પ્રતિંવાદીઓ દ્વારા દાખલ કરવામા આવેલી અપીલમાં, આસિસ્ટન્ટ સેટલમેન્ટ ઓફિસર, કન્સોલિડેશન દ્વારા ૧૧.૭.૧૯૬૩ ના તેમના ચુકાદા અને આદેશ દ્વારા એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે જમીનદારીની નાબૂદી પર હીરા લાલનો કબજો પ્રતિકૂળ બની ગયો હતો અને કારણ કે પ્રતિવાદીઓએ મર્યાદાના સમયગાળા (નિહિત તારીખથી ત્રણ વર્ષ) ની અંદર ખાલી કરાવવા માટે દાવો દાખલ કર્યો ન હતો, તેથી તેઓએ તેમના તમામ અધિકારો ગુમાવી દીધા હતા

અને પરિણામે, હીરા લાલની તરફેણમાં કરવામાં આવેલી મહેસૂલી એન્ટ્રીઓમાં હસ્તક્ષેપ કરી શકાય તેમ નહોતો. આ આદેશને પુનઃવિચારણામાં ડેપ્યુટી ડાયરેક્ટર ઓફ કન્સોલિડેશન દ્વારા સમર્થન આપવામાં આવ્યું હતું જેમણે ૬.૯.૧૯૬૩ ના રોજ પુનઃવિચારણાને ફગાવી દીધી હતી.

ત્યારબાદ પ્રતિવાદીઓએ હાઈકોર્ટમાં રીટ પિટિશન દાખલ કરી હતી જે ૧.૫.૧૯૬૯ ના રોજ ફગાવી દેવામાં આવી હતી. ત્યારબાદ પ્રતિંવાદીઓ દ્વારા દાખલ કરવામા આવેલી સ્પેશિયલ અપીલમાં, સુનાવણી સમયે એવું નોંધવામાં આવ્યું હતું કે કેસમાં સામેલ પ્રશ્નો પર નિર્ણયોમાં સંઘર્ષ હતો અને પરિણામે ફૂલ બેન્ચને નીચેના બે પ્રશ્નો મોકલવામાં આવ્યા હતા:

"(એ) શું જે ગીરો રાખનારના અધિકારો જમીનદારી નાબૂદી અને જમીન સુધારણા અધિનિયમની કલમ ૧૪(૧) હેઠળ સમાપ્ત થઈ ગયા છે તેનો કબજો, નિહિત તારીખના રોજ અથવા તે પછી, આપમેળે પ્રતિકૂળ છે કે પરમિસીવ (પરવાનગી મુજબનો) છે?

(બી) શું યુ.પી. જમીનદારી નાબૂદી અને જમીન સુધારણા અધિનિયમની કલમ ૨૦૯ હેઠળના દાવા માટે મર્યાદાનો સમયગાળો નિહિત તારીખથી શરૂ થાય છે કે

કબજાની માંગણીની તારીખથી?"

ફૂલ બેન્ચે બહુમતી મતના આધારે, જે હવે એઆઈઆર ૧૯૭૫ અલ્હાબાદ ૨૯૫ (બલવંત અને અન્ય બનામ ડેપ્યુટી ડાયરેક્ટર ઓફ કન્સોલિડેશન અને અન્ય) માં નોંધાયેલ છે, ઠરાવ્યું કે ઝેડએ એન્ડ એલઆર એક્ટની કલમ ૨૦૯ હેઠળના દાવા માટે મર્યાદાનો સમયગાળો નિહિત તારીખથી શરૂ થશે નહીં પરંતુ તે તારીખથી શરૂ થશે જે દિવસે ગીરો મૂકનાર દ્વારા કબજાની માંગણી કરવામાં આવે છે.

કાયદાના ઉક્ત પ્રશ્નો પર ફૂલ બેન્ચના નિર્ણય પછી, આ બાબત ફરીથી ડિવિઝન બેન્ચ સમક્ષ મૂકવામાં આવી હતી જેણે ફૂલ બેન્ચના બહુમતી ચુકાદાની શરતો મુજબ સ્પેશિયલ અપીલનો નિકાલ કર્યો હતો. પ્રતિંવાદીઓ દ્વારા દાખલ કરવામા આવેલી રીટ પિટિશનને મંજૂરી આપવામાં આવી હતી અને ડેપ્યુટી ડાયરેક્ટર ઓફ કન્સોલિડેશન દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદો બાજુ પર રાખવામાં આવ્યો હતો. આ એ જ ચુકાદો છે જેને અમારી સમક્ષ પડકારવામાં આવ્યો છે.

અપીલકર્તાઓના વિદ્વાન વકીલે ઝેડએ એન્ડ એલઆર એક્ટ હેઠળ બનાવેલા

નિયમોના પરિશિષ્ટ III માં નોંધ ૩૦ તરફ અમારું ધ્યાન દોર્યું છે. આ નોંધ નીચે મુજબ છે:

અનુક્રમ નંબર: અધિનિયમની કલમ: દાવાની વર્ણન, અરજી અને અન્ય કાર્યવાહી: મર્યાદાનો સમયગાળો: કઈ તારીખથી સમયગાળો શરૂ થાય છે: યોગ્ય કોર્ટ ફી

૩૦. ૨૦૯: જમીન પર ગેરકાયદેસર રીતે કબજો લેનાર અથવા જાળવી રાખનાર વ્યક્તિને દૂર કરવા માટેનો દાવો અને નુકસાની માટે:–

(i) જો વ્યક્તિ નિહિત તારીખના રોજ જમીનના કબજામાં હોય અને તેને દૂર કરવા માટે યુ.પી. ટેનન્સી એક્ટ, ૧૯૩૯ માં નિર્દિષ્ટ મર્યાદાનો સમયગાળો સમાપ્ત થયો ન હોય.

ત્રણ વર્ષ: નિહિત તારીખથી: કોર્ટ ફી એક્ટ, ૧૮૭૦ મુજબ, નિહિત તારીખના રોજ લાગુ પડતા આનુવંશિક દરે ગણતરી કરેલ એક વર્ષના ભાડા પર.

(ii) કલમ ૧૪૪ હેઠળ નિર્દિષ્ટ કબજેદારોના કિસ્સામાં.

ત્રણ વર્ષ: કલમ ૧૪૪ હેઠળ જાહેરનામાની તારીખથી: – તે મુજબ –

(iii) સરકારના એસ્ટેટ્સમાં ભૂમિધર દ્વારા રાખવામાં આવેલી જમીનના કબજેદારોના કિસ્સામાં જેમાં અધિનિયમની જોગવાઈઓ સમયાંતરે વિસ્તૃત કરવામાં આવી છે (તરાઈ અને ભાબર સરકારી એસ્ટેટ્સના ૮૫ વસાહતી ભાબર ગામો સહિત).

છ વર્ષ: કબજાની તારીખ પછીની જુલાઈની પ્રથમ તારીખથી: – તે મુજબ –

(iv) ભૂમિધર અથવા આસામી દ્વારા રાખવામાં આવેલી અન્ય કોઈપણ જમીનના કબજેદારોના કિસ્સામાં જ્યાં આવી જમીનનો કબજો ગેરકાયદેસર રીતે લેવામાં આવ્યો હોય અથવા જાળવી રાખવામાં આવ્યો હોય.

બાર વર્ષ: – તે મુજબ –: – તે મુજબ –

ઉક્ત નોંધ અનુસાર, જમીન પર ગેરકાયદેસર રીતે કબજો લેનાર અથવા જાળવી

રાખનાર વ્યક્તિ વિરુદ્ધ દૂર કરવા માટેનો દાવો અને નુકસાની માટેનો દાવો નિહિત તારીખથી ત્રણ વર્ષની અંદર દાખલ કરી શકાય છે. અપીલકર્તાઓના વિદ્વાન વકીલે દલીલ કરી છે કે "નિહિત તારીખથી" શબ્દો તે તારીખનો સંદર્ભ આપે છે જે દિવસથી ત્રણ વર્ષનો સમયગાળો શરૂ થશે. તેમણે દલીલ કરી હતી કે મર્યાદાનો સમયગાળો નિહિત તારીખ એટલે કે ૧.૭.૧૯૫૨ થી ગણવાનો હોય છે અને કારણ કે પ્રતિવાદીઓના પુરોગામી–હિત દ્વારા તે તારીખથી ત્રણ વર્ષની અંદર દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો ન હતો, તેથી પ્રશ્ન હેઠળની જમીનમાં તેમના અધિકારો સમાપ્ત થઈ ગયા અને અપીલકર્તાઓના પુરોગામી–હિતે પ્રતિકૂળ કબજા દ્વારા હક મેળવી લીધો.

અમે આ દૃષ્ટિકોણ સાથે સહમત થવા તૈયાર નથી. આ નોંધમાં નોંધપાત્ર શબ્દો "જમીન પર ગેરકાયદેસર રીતે કબજો લેનાર અથવા જાળવી રાખનાર" છે. જો શરૂઆતથી જ કબજો કાયદેસર હોય, તો તે કાયદેસર જ રહેશે. તેનું સ્વરૂપ બદલાશે નહીં, જેવું કે આપણે ઝેડએ એન્ડ એલઆર એક્ટની વિવિધ જોગવાઈઓના સંદર્ભમાં અત્યારે જોઈશું.

યુ.પી. જમીનદારી નાબૂદી અને જમીન સુધારણા અધિનિયમ, ૧૯૫૦, જે ૧.૭.૧૯૫૨ થી અમલમાં આવ્યો, તેના દ્વારા ઉત્તર પ્રદેશ રાજ્યમાં જમીનદારી નાબૂદ કરવામાં આવી હતી. આ અધિનિયમની કલમ ૪(૧) જોગવાઈ કરે છે કે

આ કલમ હેઠળ રાજ્ય સરકાર દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામામાં નિર્દિષ્ટ તારીખથી, તમામ એસ્ટેટ્સ તમામ બોજથી મુક્ત થઈને રાજ્યમાં નિહિત થશે. નિહિત થવાના પરિણામો કલમ ૬ માં સૂચવવામાં આવ્યા છે. કલમ ૬ ની કલમો (જી) અને (એચ) નીચે મુજબ જોગવાઈ કરે છે:

"(જી)(i) નિહિત તારીખના તરત પહેલાની તારીખે કોઈપણ એસ્ટેટ અથવા એસ્ટેટના ભાગ પર અસ્તિત્વ ધરાવતો દરેક ગીરો, જેમાં કબજો સામેલ હોય, તે આવી એસ્ટેટ અથવા ભાગ પર સુરક્ષિત રકમના હદ સુધી, કલમ ૪ હેઠળ રાજ્ય સરકારના અધિકારોને પૂર્વગ્રહ રાખ્યા વિના, સાદા ગીરો દ્વારા બદલાયેલ માનવામાં આવશે;

(ii) ગીરો ડીડ અથવા અન્ય કોઈ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબતો હોવા છતાં, પેટા-કલમ (i) હેઠળ બદલાયેલ સાદા ગીરો પર જાહેર કરાયેલ બાકી રકમ પર નિર્દિષ્ટ દરે અને નિર્દિષ્ટ તારીખથી વ્યાજ લાગશે;

(એચ) કોઈપણ પૈસા માટે આવા મધ્યસ્થી દ્વારા અથવા તેમની વિરુદ્ધ નિહિત તારીખ પહેલાં લાગુ કરી શકાય તેવો અથવા થયેલો કોઈ પણ દાવો અથવા જવાબદારી, જે આવી એસ્ટેટ અથવા તેના ભાગના ગીરો પર ચાર્જ થયેલ હોય

અથવા સુરક્ષિત હોય, તે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ (૧૮૮૨ નો IV) ની કલમ ૭૩ માં જોગવાઈ કર્યા સિવાય, એસ્ટેટમાં તેમના હિત સામે લાગુ કરી શકાશે નહીં;"

ઉપર ટાંકવામાં આવેલી કલમ (જી) હેઠળ, કબજા સાથેનો ગીરો સાદા ગીરોમાં રૂપાંતરિત થાય છે, જ્યારે કલમ (એચ) જોગવાઈ કરે છે કે મધ્યસ્થી વિરુદ્ધ ગીરોને લગતો પૈસા માટેનો કોઈ દાવો એસ્ટેટમાં મધ્યસ્થીના હિત સામે લાગુ કરી શકાશે નહીં, સિવાય કે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૭૩ હેઠળ જોગવાઈ કરવામાં આવી હોય. તેનું સ્પષ્ટ કારણ એ છે કે મધ્યસ્થીનું હિત તમામ બોજથી મુક્ત થઈને રાજ્યમાં નિહિત થઈ ગયું છે અને તેથી, ગીરોની રકમ વસૂલવા માટે પણ તે હિત સામે ગીરો લાગુ કરી શકાતો નથી. તેથી, ગીરોની રકમની વસૂલાત માટે બદલાયેલ સુરક્ષા સામે કાર્યવાહી કરવા માટે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૭૩ ની જોગવાઈઓનો આશરો લઈ શકાય છે.

અધિનિયમની કલમ ૧૪ [જે સંબંધિત સમયે હતી] નીચે મુજબ જોગવાઈ કરતી હતી:

"(૧) પેટા–કલમ (૨) ની જોગવાઈઓને આધીન, એસ્ટેટ અથવા તેમાં હિસ્સો ધરાવતા કબજા સાથેના ગીરો રાખનાર, નિહિત તારીખથી, આવી એસ્ટેટમાં કોઈપણ જમીન રાખવાનો અથવા કબજો કરવાનો કોઈ અધિકાર ધરાવશે નહીં.

(૨) જ્યાં આવી કોઈ જમીન નિહિત તારીખના તરત પહેલાની તારીખે ગીરો રાખનારની અંગત ખેતીમાં હોય –

(એ) જો તે ગીરોની તારીખે ગીરો મૂકનારની સિર અથવા ખુદકાશ્ત હોય, તો તે કલમ ૧૮ ના હેતુઓ માટે, ગીરો મૂકનાર અથવા તેમના કાયદેસરના પ્રતિનિધિની સિર અથવા ખુદકાશ્ત માનવામાં આવશે;

(બી) જો તે ગીરોની તારીખે ગીરો મૂકનારની સિર અથવા ખુદકાશ્ત ન હોય, તો ગીરો રાખનાર, નિહિત તારીખથી છ મહિનાની અંદર રાજ્ય સરકારને નિહિત તારીખના તરત પહેલાની તારીખે લાગુ પડતા આનુવંશિક દરે ગણતરી કરેલ ભાડા કરતાં પાંચ ગણી રકમ ચૂકવવાને આધીન, કલમ ૧૯ ના હેતુઓ માટે, આવી જમીન ઉક્ત તારીખે તે ભાડાના દરે તેના આનુવંશિક ભાડૂત તરીકે રાખેલ માનવામાં આવશે:

પરંતુ જો ગીરો રાખનાર પરવાનગી આપેલ સમયની અંદર ઉક્ત રકમ ચૂકવવામાં નિષ્ફળ જાય, તો તેઓ આવી જમીનમાં તમામ અધિકારો ગુમાવશે જે ખાલી જમીન માનવામાં આવશે અને તેઓ અધિનિયમની જોગવાઈઓ મુજબ સિવાય કબજામાં હોવાને કારણે, કલમ ૨૦૯ હેઠળ ગામોન સભા અથવા કલેક્ટરના દાવા પર દૂર કરવા માટે જવાબદાર રહેશે,

સ્પષ્ટીકરણ I. આ કલમના હેતુઓ માટે કબજા સાથેના ગીરો રાખનારમાં જમીનમાં ગીરો રાખનાર તરીકેના તેમના અધિકારોના થેકેદારનો સમાવેશ થાય છે.

સ્પષ્ટીકરણ II. જ્યાં કોઈ જમીન કબજા સાથે ગીરો મૂકવામાં આવી હોય અને ગીરો મૂકનાર આવી જમીનનો તે જ અથવા અલગ વ્યક્તિની તરફેણમાં બીજો અથવા ત્યારબાદનો ગીરો બનાવે, ત્યારે ગીરોની તારીખે અભિવ્યક્તિનો અર્થ તે ગીરોની તારીખ થશે જેના અનુસંધાનમાં ગીરો મૂકનારે પ્રથમ વખત ગીરો રાખનારને કબજો ટ્રાન્સફર કર્યો હતો."

કલમ ૧૪ (૧) નિહિત તારીખથી એસ્ટેટ અથવા તેમાં હિસ્સો ધરાવતા કબજા સાથેના ગીરો રાખનારના તમામ અધિકારો નાબૂદ કરવાનો ઈરાદો ધરાવે છે. તે

ખાસ કરીને જોગવાઈ કરે છે કે કબજા સાથેના ગીરો રાખનાર આવી એસ્ટેટમાં જમીન રાખવાનો અથવા કબજો કરવાનો કોઈ અધિકાર ધરાવશે નહીં. જોકે, પેટા–કલમ (૧), પેટા–કલમ (૨) ની જોગવાઈઓને આધીન કાર્ય કરે છે જે પેટા–કલમ (૧) ના શરૂઆતના શબ્દો પરથી સ્પષ્ટ છે. પેટા–કલમ (૨) જોગવાઈ કરે છે કે જો જમીન, જે પેટા–કલમ (૧) માં ઉલ્લેખિત ગીરોનો વિષય હતી, તે નિહિત તારીખના તરત પહેલાની તારીખે ગીરો રાખનારની અંગત ખેતીમાં હોય, તો, જો આવી જમીન ગીરોની તારીખે ગીરો મૂકનારની 'સિર' અથવા 'ખુદકાશ્ત' જમીન હોય, તો ઉક્ત જમીન કલમ ૧૮ ના હેતુઓ માટે ગીરો મૂકનારની 'સિર' અથવા 'ખુદકાશ્ત' માનવામાં આવશે. આ જોગવાઈનો અર્થ એ છે કે જો જમીન નિહિત તારીખે ગીરો રાખનારના ખેતીના કબજામાં હોય, તો પણ, જો ગીરોની તારીખે તે જમીન ગીરો મૂકનારની 'સિર' અથવા 'ખુદકાશ્ત' હોય, તો તેને કાલ્પનિક રીતે ગીરો મૂકનારની 'સિર' અથવા 'ખુદકાશ્ત' ગણવામાં આવશે. આ માન્ય જોગવાઈની તાત્કાલિક અસર એ થશે કે ગીરો મૂકનાર અધિનિયમની કલમ ૧૮ હેઠળ તે જમીનના સંબંધમાં 'ભૂમિદારી' અધિકારો પ્રાપ્ત કરશે. આમ, કલમ ૧૪ ની પેટા–કલમ (૧) અને (૨) ની એકંદરે અસર એ છે કે ગીરો રાખનારના અધિકારો નિહિત તારીખથી સમાપ્ત થાય છે અને ગીરો મૂકનાર અધિનિયમની કલમ ૧૮ હેઠળ તે જમીનનો 'ભૂમિધર' બને છે. બીજી રીતે કહીએ તો, ગીરો મૂકનાર દ્વારા ઊભો કરાયેલ બોજ સમાપ્ત થાય છે કારણ કે જમીન તમામ બોજથી મુક્ત થઈને રાજ્યમાં નિહિત થાય છે

પરંતુ ગીરો રાખનારના ગીરોની રકમ વસૂલવાના અધિકારો જળવાઈ રહે છે કારણ કે કલમ ૬(એચ) માં જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે તે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૭૩ હેઠળ "બદલાયેલ સુરક્ષા" માંથી વસૂલ કરી શકાય છે.

અમે નિર્દેશ કરી શકીએ કે કલમ ૧૮ હેઠળ ગીરો મૂકનાર દ્વારા પ્રાપ્ત "ભૂમિદારી" અધિકારો, જમીન કે જેમાં આવા અધિકારો પ્રાપ્ત થયા છે તે તમામ બોજથી મુક્ત થઈને રાજ્યમાં નિહિત થયા પછી અધિનિયમ હેઠળ બનાવેલા નવા અધિકારો છે. આ જમીન, નિહિત તારીખ પહેલા ગીરોનો વિષય હોવા છતાં, ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૭૩ ના અર્થમાં 'બદલાયેલ સુરક્ષા' તરીકે ગણવામાં આવશે નહીં અને જો કોઈ ગીરો હુકમનામું હોય, તો તે તે જમીન સામે અમલમાં મૂકી શકાતું નથી. (જુઓ: રાણા શેઓ અંબર સિંહ બનામ અલ્હાબાદ બેંક લિમિટેડ, [૧૯૬૨] ૨ એસસીઆર ૪૪૧ = એઆઈઆર ૧૯૬૧ એસસી ૧૭૯૦).

આગળનો અને તાત્કાલિક પ્રશ્ન જે ઊભો થાય છે તે તે જમીનના સંબંધમાં ગીરો રાખનારની સ્થિતિને લગતો પ્રશ્ન છે. ભલે ગીરો રાખનાર નિહિત તારીખે જમીનના ખેતીના કબજામાં હોય, પરંતુ તે જમીન અંગે ગીરો હેઠળના તેમના અધિકારો સમાપ્ત થાય છે કારણ કે તે જમીન રાજ્યમાં નિહિત થાય છે, આ

શરતને આધીન કે જો ગીરોની તારીખે જમીન ગીરો મૂકનારની "સિર" અથવા "ખુદકાશ્ત" જમીન હોય, તો બાદમાંના વ્યક્તિ એટલે કે ગીરો મૂકનાર કલમ ૧૮ હેઠળ 'ભૂમિધર' બનશે.

જો આવી સંજોગોમાં, કાયદાના બળ દ્વારા તેમના અધિકારો સમાપ્ત થઈ ગયા હોવા છતાં ગીરો રાખનાર કબજામાં રહેવાનું ચાલુ રાખે, તો તેમના કબજાનું સ્વરૂપ શું હશે; શું કબજો તરત જ ગીરો મૂકનારના કબજા માટે 'પ્રતિકૂળ' બની જશે, જેમણે કલમ ૧૮ હેઠળ 'ભૂમિદારી' અધિકારો પ્રાપ્ત કર્યા છે, અથવા ગીરો રાખનાર ગીરો મૂકનાર માટે અને તેમની વતી કબજામાં ચાલુ રહે છે તેવું ગણવામાં આવશે. આ તબક્કે, ઝેડએ એન્ડ એલઆર એક્ટ હેઠળ બનાવેલા નિયમોના પરિશિષ્ટ III માં નિર્દિષ્ટ અધિનિયમની કલમ ૨૦૯ હેઠળના દાવાઓ અંગે નોંધ ૩૦ માં વપરાયેલ શબ્દો સંબંધિત બને છે. "દાવાનું વર્ણન, અરજી અને અન્ય કાર્યવાહી" માટેના કોલમ ૩ માં, "જમીન પર ગેરકાયદેસર રીતે કબજો લેનાર અથવા જાળવી રાખનાર વ્યક્તિને દૂર કરવા માટેનો દાવો અને નુકસાની માટે" શબ્દોનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો છે. આ શબ્દો એવી વ્યક્તિને દૂર કરવાના દાવાની કલ્પના કરે છે જેણે ગેરકાયદેસર રીતે કબજો લીધો છે અથવા ગેરકાયદેસર રીતે તે કબજો જાળવી રાખવાનું ચાલુ રાખે છે. કબજા સંબંધી અથવા ઉપભોક્તા ગીરોના કિસ્સામાં, ગીરો રાખનારને કબજો સોંપવામાં આવે છે. ગીરો રાખનારને કબજાની સોંપણી આવા ગીરો માટે

અનિવાર્ય શરત (sine qua non) છે. તે ગીરો ડીડની શરતો મુજબ ગીરો મૂકનાર દ્વારા પોતાની ઈચ્છાથી ગીરો રાખનારને સોંપવામાં આવે છે. ગીરો રાખનારને જમીન પર કબજો ત્યારે જ મળે છે કારણ કે તે ગીરો ડીડની શરતો મુજબ તેમને સોંપવામાં આવ્યો છે જે તેમને પણ સમાન રીતે બંધનકર્તા છે. આવી સંજોગોમાં ગીરો રાખનારનો કબજામાં પ્રવેશ ગેરકાયદેસર કહી શકાય નહીં. એકવાર ગીરો મૂકનાર દ્વારા પોતે ગીરો રાખનારને કાયદેસર રીતે કબજો સોંપ્યા પછી, ગીરો રાખનાર દ્વારા તે કબજો જાળવી રાખવો એ દેખીતી રીતે ગીરો મૂકનારની સંમતિથી હશે અને ગીરો જ્યાં સુધી ચૂકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ગીરો રાખનાર ગીરો મૂકનાર માટે અને તેમની વતી કબજો જાળવી રાખે છે તેવું ગણવામાં આવશે. ગીરો રાખનારના કબજાનું સ્વરૂપ, જેમને ગીરો મૂકનાર દ્વારા કાયદેસર રીતે કબજામાં લેવામાં આવ્યા હતા, તે કોઈપણ તબક્કે બદલાતું નથી અને તે કાયદેસર કબજો જ રહે છે.

અધિનિયમની કલમ ૨૦૯ હેઠળના દાવાઓ અંગે પરિશિષ્ટ III માં નોંધ ૩૦ ના શબ્દોનું સીધું વાંચન સ્પષ્ટ કરે છે કે મર્યાદાનો સમયગાળો નિહિત તારીખથી ચાલશે નહીં, કારણ કે ગીરો રાખનારના કબજાનું સ્વરૂપ 'પરમિસીવ' (પરવાનગી મુજબનું) રહે છે અને તે ગીરો મૂકનારના હિત માટે 'પ્રતિકૂળ' બનતું નથી, જે કલમ ૧૮ હેઠળ "ભૂમિદારી" અધિકારો પ્રાપ્ત કર્યા પછી પણ ગીરો રાખનારને કબજામાં ચાલુ રહેવા દઈ શકે છે. અગાઉ નિર્દેશ કર્યા મુજબ, નોંધ

૩૦ એવા દાવાને લાગુ પડશે જ્યાં કોઈ વ્યક્તિએ જમીન પર "ગેરકાયદેસર રીતે" કબજો મેળવ્યો હોય અને તે કબજો ગેરકાયદેસર રીતે જાળવી રાખ્યો હોય. 'પરમિસીવ' કબજાના કિસ્સામાં મર્યાદાનો સમયગાળો તે તારીખથી શરૂ થશે જે દિવસે ગીરો રાખનાર, જેને કબજો સોંપવાનું કહેવામાં આવ્યું છે, તે તેમ કરવાનો ઇનકાર કરે છે. 'પરમિસીવ કબજો' એટલે કે ગીરો રાખનાર માલિકની, અથવા બીજી રીતે કહીએ તો, 'ભૂમિધર' ની રજાથી પ્રશ્ન હેઠળની મિલકતના કબજામાં છે. જો કબજો સોંપવાનું કહેવામાં આવતા, ગીરો રાખનાર તેમ કરવાનો ઇનકાર કરે અથવા ના પાડે, તો તે જે તારીખે કબજો સોંપવાનો ઇનકાર કરવામાં આવ્યો છે તે દિવસે કાર્યવાહીનું કારણ ઊભું કરશે અને પરિણામે ત્રણ વર્ષનો સમયગાળો તે તારીખથી શરૂ થશે.

હાઈકોર્ટે આ પ્રશ્નને બીજા દૃષ્ટિકોણથી વિચાર્યો છે. તેમણે નોંધ્યું છે કે ઉપભોક્તા ગીરો સાદા ગીરોમાં રૂપાંતરિત થાય છે. ત્યારબાદ તેમણે સાદા ગીરોના ઘટકો પર વિચારણા કરવાનું શરૂ કર્યું અને અંતે એ નિષ્કર્ષ પર આવ્યા કે જો આ બાબત તે દૃષ્ટિકોણથી તપાસવામાં આવે, તો પણ, ગીરો રાખનારનો કબજો સ્વરૂપમાં પરમિસીવ (પરવાનગી મુજબનો) રહેશે અને કલમ ૨૦૯ હેઠળ દાવો દાખલ કરવા માટે મર્યાદાનો સમયગાળો તે તારીખથી શરૂ થશે જે દિવસે ગીરો રાખનાર કબજો સોંપવાનો ઇનકાર કરે છે.

શ્રી રામ બનામ ધન બહાદુર સિંહ, એઆઈઆર (૧૯૬૫) અલ્હાબાદ ૨૨૩ તેમજ મુસ્તફા ખાન બનામ ડેપ્યુટી ડાયરેક્ટર ઓફ કન્સોલિડેશન, (૧૯૭૨) એએલજે ૮૫૪ = એઆઈઆર (૧૯૭૩) અલ્હાબાદ ૩૭૨ માં, એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે ગીરો રાખનારનો કબજો પરમિસીવ છે કારણ કે તે ગીરો મૂકનારની સંમતિથી છે. મહાબલ સિંહ બનામ રામ રાજ, (૧૯૫૦) એએલજે ૭૧૩ = એઆઈઆર (૧૯૫૦) અલ્હાબાદ ૬૦૪ માં, જે હાઈકોર્ટનો ફૂલ બેન્ચનો નિર્ણય છે, તેમાં ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે જે ભાડૂત જમીનનો ગીરો રાખનારનો કબજો, જેનું ટ્રાન્સફર કાયદા દ્વારા પ્રતિબંધિત હતું, તે સ્વરૂપમાં 'પરમિસીવ' હશે. આ નિર્ણયને રાજ નારાયણ બનામ સંત પ્રસાદ, એઆઈઆર (૧૯૭૩) એસસી ૨૯૧ માં માન્ય રાખવામાં આવ્યો છે, જેમાં આ કોર્ટે અન્ય બાબતોની સાથે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું:

"અમે ઉપરની દલીલ સાથે સહમત થવા અસમર્થ છીએ, કારણ કે અમને જણાય છે કે આ બાબત અલ્હાબાદ હાઈકોર્ટના બે ફૂલ બેન્ચ નિર્ણયો દ્વારા આવરી લેવામાં આવી છે. અલ્હાબાદ હાઈકોર્ટના પાંચ ન્યાયાધીશોના નિર્ણયમાં (એઆઈઆર ૧૯૫૦ ઓલ ૬૦૪ (ઉપર્યુક્ત)), કોર્ટે તે કોર્ટની ત્રણ ન્યાયાધીશોની બેન્ચના એઆઈઆર ૧૯૪૪ ઓલ ૨૫ (ઉપર્યુક્ત) ના કેસમાં આપેલા નિર્ણયનો સંદર્ભ આપ્યો હતો અને જાણવા મળ્યું હતું કે અગાઉના કેસમાં નીચે મુજબના પાંચ પ્રસ્તાવ રજૂ કરવામાં આવ્યા હતા:

"(૧) કે ભાડૂત દ્વારા કબજા હેઠળની જમીનનો ઉપભોક્તા ગીરો રદબાતલ છે અને રદબાતલ કરી શકાય તેવો નથી.

(૨) કે ગીરો મૂકનાર ગીરો રાખનારને કબજો સોંપ્યા પછી, ગીરો રાખનાર પાસેથી લીધેલા પૈસા ચૂકવ્યા વિના કબજો પાછો મેળવી શકતા નથી.

(૩) કે કબજા હેઠળની જમીનનો ગીરો રાખનાર ૧૨ વર્ષથી વધુ સમય કબજામાં રહીને ગીરો મૂકનારના તેમને છોડાવવાના અધિકારોને સમાપ્ત કરતા નથી અને આવા કબજા દ્વારા ગીરો રાખનાર માત્ર ગીરો રાખનારના અધિકારો માટે સૂચવે છે.

(૪) કે ગીરો મૂકનાર માટે તેમને મળેલી વિચારણા રજૂ કરીને જમીનનો કબજો મેળવવો ખુલ્લો છે અને તેઓ રિડેમ્પશન (છોડાવવા) માટેના દાવા દ્વારા તેમ કરી શકે છે.

(૫) તે સંબંધ જે કબજા હેઠળની જમીનના ગીરોના પરિણામે અસ્તિત્વમાં આવે છે અને તેનો કબજો ગીરો રાખનારને ટ્રાન્સફર કરવામાં આવે છે, જોકે ગીરો

મૂકનાર અને ગીરો રાખનારનો સંબંધ સખત રીતે કહીએ તો નથી, પરંતુ તે સંબંધ જેવો જ છે, અને જે કાર્યવાહી ગીરો મૂકનાર દ્વારા ગીરો રાખનારને દેવાપાત્ર નાણાંની ચુકવણી પર કબજો પાછો મેળવવા માટે કરવામાં આવે છે, જોકે તે પ્રકૃતિમાં સખત રીતે રિડેમ્પશન જેવી નથી, પરંતુ તે રિડેમ્પશન દાવા જેવી જ છે."

એવું પણ અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે તે પાંચ પ્રસ્તાવોમાં નિર્દિષ્ટ કાયદાથી વિપરીત દૃષ્ટિકોણ લેવાથી ઘણા વર્ષોથી સ્થાપિત કાયદાને અસ્થિર કરવાની અસર થશે. શ્રી અગ્રવાલે ઉપર જણાવેલ પાંચ પ્રસ્તાવોની ચોકસાઈ પર પ્રશ્ન ઉઠાવ્યો નથી અને, અમારા મતે, યોગ્ય રીતે જ. સ્થાનિક કાયદાના અર્થઘટનની બાબતમાં, હાઈકોર્ટ દ્વારા ઘણા વર્ષોથી લેવાયેલ દૃષ્ટિકોણને સામાન્ય રીતે અનુસરવું જોઈએ અને ખલેલ પહોંચાડવી જોઈએ નહીં. એક અલગ દૃષ્ટિકોણ માત્ર અનિશ્ચિતતા અને મૂંઝવણનું તત્વ જ દાખલ કરશે નહીં, પરંતુ તે વ્યવહારોને અસ્થિર કરવાની અસર પણ કરશે જે કદાચ તે નિર્ણયોની શ્રદ્ધા પર કરવામાં આવ્યા હોય. આવી પરિસ્થિતિમાં stare decisis (પૂર્વનિર્ણયને વળગી રહેવાના સિદ્ધાંત) ના સિદ્ધાંતનો યોગ્ય રીતે ઉપયોગ કરી શકાય છે."

અમે, આ કેસમાં, ગીરો રાખનાર ગીરો મૂકનાર વિરુદ્ધ પ્રતિકૂળ કબજા દ્વારા હક

મેળવે છે તે પ્રશ્ન પર વિચારણા કરી રહ્યા નથી. તે પ્રશ્ન આપણે આ કેસમાં જે પ્રશ્ન પર વિચારણા કરી રહ્યા છીએ તેનાથી અલગ અને સ્વતંત્ર છે, જેમાં આપણે માત્ર પરિશિષ્ટ III ની નોંધ 30 ના અર્થઘટન સાથે સંબંધિત છીએ જે યુપીઝેડએ એન્ડ એલઆર એક્ટની કલમ ૨૦૯ હેઠળના દાવા માટે મર્યાદાનો સમયગાળો નિર્દિષ્ટ કરે છે. અલબત્ત, જો દાવો મર્યાદાના સમયગાળાની અંદર દાખલ કરવામાં ન આવે, તો ઝેડએ એન્ડ એલઆર એક્ટની કલમ ૨૧૦ માં નિર્દિષ્ટ પરિણામો આવશે, જેના પરિણામે જે વ્યક્તિ પહેલેથી જ ગેરકાયદેસર રીતે કબજામાં છે અથવા "ભૂમિદારી" જમીન સામે આવા કબજાને જાળવી રાખે છે, તે તરત જ કલમ ૨૧૦ દ્વારા કલ્પિત સ્થિતિ પ્રાપ્ત કરશે.

અમારા મતે, ફૂલ બેન્ચનો બહુમતી નિર્ણય સાચો કાયદો સ્થાપિત કરે છે. ફૂલ બેન્ચના નિર્ણયને ત્યારથી માનનીય આર.એમ. સહાઈ, જે. (તે સમયે તેમના લોર્ડશિપ જે રીતે હતા) દ્વારા ત્રિવેણી બનામ ચૌરી અને અન્ય, (૧૯૮૨) એએલજે ૭૮૪ માં અનુસરવામાં આવ્યો છે, જેમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે ગીરો રાખનારના અધિકારો નિહિત તારીખથી સમાપ્ત થાય છે અને તેમનો કબજો સ્વરૂપમાં 'પરમિસીવ' હતો અને ગીરો મૂકનારના હિત માટે પ્રતિકૂળ નહોતો.

અમને આ અપીલમાં કોઈ યોગ્યતા જણાતી નથી જે તદનુસાર ફગાવી દેવામાં આવે છે. ખર્ચ અંગે કોઈ આદેશ રહેશે નહીં.

ટી.એન.એ. અપીલ ફગાવી દેવામાં આવી.

This judgment has been translated using AI Tool.

==========

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

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