<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 judgement 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 judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

==

[૨૦૧૯] ૧૩ એસ.સી.આર. ૬૯૫

શિવ કુમાર અને અન્ય

વિરુદ્ધ

યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા અને અન્ય

(સિવિલ અપીલ નં. ૮૦૦૩/૨૦૧૯)

૧૪ ઓક્ટોબર, ૨૦૧૯

[અરૂણ મિશ્રા, એમ. આર. શાહ અને બી. આર. ગવઈ, ન્યાયમૂર્તિઓ]

ભૂમિ સંપાદન અધિનિયમ, ૧૮૯૪: કલમ–૪ – શું ૧૮૯૪ ના અધિનિયમની કલમ–૪ હેઠળ જાહેરનામું બહાર પાડ્યા પછી મિલકત ખરીદનાર વ્યક્તિ, ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની કલમ–૨૪ માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓનો

આશરો લઈ શકે? ઠરાવ્યું કે: જે પદધારકે કલમ–૪ ના જાહેરનામા પછી જમીન ખરીદી છે, તેને સંપાદન સામે પ્રશ્ન ઉઠાવવાનો કોઈ હક નથી. ૨૦૧૩ ના અધિનિયમનો હેતુ કલમ–૪ હેઠળના જાહેરનામામાં દર્શાવેલ જમીનમાલિકોને લાભ આપવાનો છે, નહીં કે તેવા ખરીદદારોને કે જેઓ જમીન રાજ્યમાં નિહિત થઈ ગયા પછી તેને ખરીદે છે. આવા ખરીદદારો ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ વધુ વળતર મેળવવાનો હક ધરાવતા નથી. કલમ–૨૪(૨) નો પરંતૂક સ્પષ્ટ કરે છે કે જો જમીનધારણના મોટા ભાગના હિસ્સા સંબંધિત વળતર જમા કરવામાં આવ્યું ન હોય, તો ૧૮૯૪ ના અધિનિયમની કલમ–૪ હેઠળ જાહેરનામું બહાર પાડતી વખતે નોંધાયેલા માલિક(ઓ) પાસે વળતર મેળવવાનો હક રહેશે. કલમ–૪ ના જાહેરનામા પછી કરવામાં આવેલો વ્યવહાર ગેરકાયદેસર અને શૂન્ય છે. આવા શૂન્ય વ્યવહારો ૨૦૧૩ ના અધિનિયમ હેઠળ માન્ય ઠરતા નથી. આમ, ૨૦૧૩ નો અધિનિયમ એવા ખરીદદારને કોઈ હક પ્રદાન કરતો નથી જેનું વેચાણ શરૂઆતથી જ શૂન્ય હોય. ભૂમિ સંપાદન, પુનર્વસન અને પુનઃસ્થાપનમાં ઉચિત વળતર અને પારદર્શિતાનો અધિકાર અધિનિયમ, ૨૦૧૩ – કલમ–૨૪(૨) અને તેનો પરંતૂક.

ભૂમિ સંપાદન, પુનર્વસન અને પુનઃસ્થાપનમાં ઉચિત વળતર અને પારદર્શિતાનો અધિકાર અધિનિયમ, ૨૦૧૩: કલમ–૩(સી), ૩(આર) – અસગ્રસ્ત કુટુંબ, જમીનમાલિક – અર્થ – ચર્ચા કરવામાં આવી.

ભૂમિ સંપાદન, પુનર્વસન અને પુનઃસ્થાપનમાં ઉચિત વળતર અને પારદર્શિતાનો અધિકાર અધિનિયમ, ૨૦૧૩: કલમ-૨૪(૨) – જમીનની પુનઃસ્થાપના અથવા સંપાદન રદ થવા (લેપ્સ થવા) માટે કલમ-૨૪(૨) હેઠળ જાહેરનામું/હકોનો દાવો કોણ કરી શકે? ઠરાવ્યું કે: તે જમીનમાં કોઈ ટાઈટલ (હક હિસ્સો) ન ધરાવતી વ્યક્તિ દ્વારા કરી શકાય નહીં. કોઈ વ્યક્તિ જમીનના ટાઈટલ અને કબજાનો દાવો શરૂ કરવા માટે ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની કલમ-૨૪ હેઠળ જાહેરાત માંગીને શૂન્ય વ્યવહારના આધારે હકોનો અમલ કરાવી શકે નહીં અને પાકેલા ફળો મેળવી શકે નહીં; તે કાયદા દ્વારા ક્યારેય ન વિચારાયેલા લાભ આપવા સમાન બનશે – ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની જોગવાઈ કલમ-૪ ના જાહેરનામા પછીના ખરીદદારને ૧૮૯૪ ના અધિનિયમ હેઠળ કબજો લેવાની કાર્યવાહી સામે પ્રશ્ન ઉઠાવવા માટે સક્ષમ કરતી કે અધિકૃત કરતી હોવાનું કહી શકાય નહીં. જે વસ્તુ પ્રત્યક્ષ રીતે ન થઈ શકે તેને પરોક્ષ રીતે કરવાની પરવાનગી આપી શકાય નહીં. ભૂમિ સંપાદન અધિનિયમ, ૧૮૯૪ – કલમ-૪.

ભૂમિ સંપાદન, પુનર્વસન અને પુનઃસ્થાપનમાં ઉચિત વળતર અને પારદર્શિતાનો અધિકાર અધિનિયમ, ૨૦૧૩: કલમ-૨૪(૨) – ત્યારપછીના ખરીદદારોને ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓની મર્યાદામાં અસરગ્રસ્ત વ્યક્તિઓ કહી શકાય નહીં. આમ, પાવર ઓફ એટર્ની, વિલ (વસિયતનામું)

વગેરેના અમલ દ્વારા કરવામાં આવેલા ટ્રાન્સફર (તબદીલી) ના આધારે કોઈ હકનો દાવો કરી શકાય નહીં, કારણ કે તે સ્થાવર મિલકતમાં કોઈ હિત સબબનું સર્જન કરતું નથી.

ભૂમિ સંપાદન, પુનર્વસન અને પુનઃસ્થાપનમાં ઉચિત વળતર અને પારદર્શિતાનો અધિકાર અધિનિયમ, ૨૦૧૩: અધિનિયમનો હેતુ – ઠરાવ્યું કે: ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓનો ઉદ્દેશ્ય જમીનમાલિકો અને અન્ય અસરગ્રસ્ત કુટુંબોને ઓછામાં ઓછી તકલીફ પડે તે રીતે જમીન સંપાદન કરવાનો અને જે અસરગ્રસ્ત કુટુંબોની જમીન સંપાદિત કરવામાં આવી છે અથવા સંપાદિત કરવા માટે પ્રસ્તાવિત છે અથવા જેઓ અસરગ્રસ્ત છે તેમને ન્યાયી અને ઉચિત વળતર પૂરૂં પાડવાનો તથા આવી અસરગ્રસ્ત વ્યક્તિઓના પુનર્વસન અને પુનઃસ્થાપન માટે પર્યાપ્ત જોગવાઈઓ કરવાનો છે. ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓનો ઉદ્દેશ્ય અધિનિયમની કલમ–૭૭ હેઠળ જમીનધારકોના બેંક ખાતામાં ચૂકવણી સુનિશ્ચિત કરીને તમામ વચેટિયાઓને આ પ્રક્રિયામાંથી બહાર રાખવાનો છે. ૨૦૧૩ ના અધિનિયમનો આશય ખેડૂતો વગેરેને લાભ પહોંચાડવાનો છે. ત્યારપછીના ખરીદદારોને જમીનની પુનઃસ્થાપના માટે હકદાર જમીનમાલિકો કહી શકાય નહીં અને તેમને ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ અસરગ્રસ્ત વ્યક્તિઓ ગણી શકાય નહીં.

અપીલ ફગાવી દેતાં, અદાલતે ઠરાવ્યું:

૧. જે પદધારકે કલમ ૪ ના જાહેરનામા પછી જમીન ખરીદી છે, તેને સંપાદન સામે પ્રશ્ન ઉઠાવવાનો કોઈ હક નથી. ૨૦૧૩ ના અધિનિયમનો હેતુ કલમ ૪ હેઠળના જાહેરનામામાં દર્શાવેલ જમીનમાલિકોને લાભ આપવાનો છે, નહીં કે તેવા ખરીદદારોના લાભ માટે કે જેઓ જમીન રાજ્યમાં નિહિત થઈ ગયા પછી તેને ખરીદે છે. ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની કલમ ૧૧ ની પેટા–કલમ ૪, જે ૧૮૯૪ ના અધિનિયમની કલમ ૪ ને સમાન છે, તેમાં એક પ્રતિબંધ શામેલ છે કે કોઈ પણ વ્યક્તિ આવા જાહેરનામાના પ્રકાશનની તારીખથી જમીનનો કોઈ વ્યવહાર કરશે નહીં અથવા જમીનનો કોઈ વ્યવહાર કરાવશે નહીં અથવા જમીન પર કોઈ બોજો ઊભો કરશે નહીં. કલેક્ટર પાસેથી મુક્તિ મેળવ્યા વિના, જમીનના કોઈપણ વ્યવહાર પર સંપૂર્ણ પ્રતિબંધ છે. જ્યારે ૧૮૯૪ ના અધિનિયમ હેઠળ કાનૂની સ્થિતિ એ હતી કે કલમ ૪ ના જાહેરનામા પછી કરવામાં આવેલો વ્યવહાર ગેરકાયદેસર અને શૂન્ય હતો. [પેરા ૬, ૮, ૯]

ગવર્નમેન્ટ (એનસીટી ઓફ દિલ્હી) વિ. માનવ ધર્મ ટ્રસ્ટ અને અન્ય (૨૦૧૭) ૬ એસસીસી ૭૫૧ ને ઓવરરૂલ (રદબાતલ) કરવામાં આવ્યું.

યુ.પી. જલ નિગમ, લખનૌ તેના ચેરમેન અને અન્ય મારફતે વિ. કાલરા પ્રોપર્ટીઝ (પી) લિ., લખનૌ અને અન્ય (૧૯૯૬) ૩ એસસીસી ૧૨૪; સ્નેહ પ્રભા (શ્રીમતી) અને અન્ય વિ. સ્ટેટ ઓફ યુ.પી. અને અન્ય (૧૯૯૬) ૭ એસસીસી ૪૨૬; મીરા સાહની વિ. લેફ્ટનન્ટ ગવર્નર ઓફ દિલ્હી અને અન્ય (૨૦૦૮) ૯ એસસીસી ૧૭૭; વી. ચંદ્રશેખરન અને અન્ય વિ. એડમિનિસ્ટ્રેટિવ ઓફિસર અને અન્ય (૨૦૧૨) ૧૨ એસસીસી ૧૩૩; રાજસ્થાન સ્ટેટ ઈન્ડસ્ટ્રિયલ ડેવલપમેન્ટ એન્ડ ઈન્વેસ્ટમેન્ટ કોર્પોરેશન વિ. સુભાષ સિંધી કોઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી, જયપુર અને અન્ય (૨૦૧૩) ૫ એસસીસી ૪૨૭; રાજસ્થાન હાઉસિંગ બોર્ડ વિ. ન્યુ પિન્ક સિટી નિર્માણ સહકારી સમિતિ લિમિટેડ અને અન્ય (૨૦૧૫) ૭ એસસીસી ૬૦૧; એમ. વેંકટેશ અને અન્ય વિ. કમિશનર, બેંગલોર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી, વગેરે (૨૦૧૫) ૧૭ એસસીસી ૧ નો સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો.

૨. ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની કલમ ૩(સી) હેઠળ 'અસરગ્રસ્ત કુટુંબ' ને વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવ્યું છે. અસરગ્રસ્ત કુટુંબમાં એવા જમીનમાલિકોનો સમાવેશ થાય છે કે જેમના લાભ માટે સંપાદન પહેલાં જમીન રાખવામાં આવી

હોય. કલમ ૧૧ ના જાહેરનામા પછી હિત મેળવનાર વ્યક્તિને "અસરગ્રસ્ત કુટુંબ" માં બિલકુલ સામેલ કરી શકાય નહીં. કલમ ૩(આર) માં વ્યાખ્યાયિત કર્યા મુજબ જમીનમાલિક એટલે એવી વ્યક્તિ કે જે જમીન કે મકાનના માલિક તરીકે નોંધાયેલી હોય. કલમ ૧૧ પછીના ખરીદદારને કલમ ૩(આર) ના દાયરામાં જમીનમાલિક કહી શકાય નહીં. [પેરા ૧૦, ૧૨]

૩.૧ કલમ ૨૪(૨) જોગવાઈ કરે છે કે જો અધિનિયમની શરૂઆતના પાંચ વર્ષ કે તેથી વધુ સમય પહેલાં એવોર્ડ પસાર કરવામાં આવ્યો હોય, પરંતુ જમીનનો વાસ્તવિક શારીરિક કબજો લેવામાં આવ્યો ન હોય, અથવા વળતર ચૂકવવામાં આવ્યું ન હોય, તો સદર કાર્યવાહી રદ થયેલી (લેપ્સ થયેલી) ગણાશે. પ્રસ્તુત કેસમાં, વાસ્તવિક શારીરિક કબજો ૨૦૦૦ માં લેવામાં આવ્યો હતો તે બાબતે શંકા કરવાનું કોઈ કારણ નથી. આમ, આ કેસમાં કલમ ૨૪(૨) આકર્ષાતી નથી. તે સિવાય પણ, કલમ ૨૪(૨) નો પરંતૂક કલમ ૪ ના જાહેરનામા પછીના ખરીદદારને માન્યતા આપતો નથી, કારણ કે તે જોગવાઈ કરે છે કે જ્યાં એવોર્ડ કરવામાં આવ્યો હોય, અને જમીનધારણના મોટા ભાગના હિસ્સા સંબંધિત વળતર લાભાર્થીઓના ખાતામાં જમા કરવામાં આવ્યું ન હોય, તો ૧૮૯૪ ના અધિનિયમ હેઠળ બહાર પાડવામાં આવેલા સંપાદનના જાહેરનામામાં નિર્દિષ્ટ તમામ લાભાર્થીઓ ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ વળતર મેળવવા માટે હકદાર બનશે. આ પરંતૂક સ્પષ્ટ કરે છે કે જો જમીનધારણના મોટા

ભાગના હિસ્સા સંબંધિત વળતર જમા કરવામાં આવ્યું ન હોય, તો ૧૮૯૪ ના અધિનિયમની કલમ ૪ હેઠળ જાહેરનામું બહાર પાડતી વખતે નોંધાયેલા માલિક(ઓ) પાસે વળતર મેળવવાનો હક રહેશે. કલમ ૪ ના જાહેરનામા પછીના ખરીદદારોને ૨૦૧૩ ના અધિનિયમમાં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓ હેઠળ વધુ વળતર મેળવવાનો હક આપવામાં આવ્યો નથી. [પેરા ૧૬, ૧૭]

૩.૨ ૨૦૧૩ નો અધિનિયમ એવું પૂર્વાનુમાન કરે છે કે વ્યક્તિનું પુનર્વસન અને પુનઃસ્થાપન થવું જરૂરી છે. આવી વ્યક્તિ કે જેણે કલમ ૪ ના જાહેરનામા પછી ખરીદી કરી છે, કારણ કે ૧૮૯૪ ના અધિનિયમ હેઠળ વેચાણ દસ્તાવેજ શૂન્ય છે, તે ૨૦૧૩ ના અધિનિયમ હેઠળ પરિકલ્પિત નીતિ મુજબ પુનર્વસન અને પુનઃસ્થાપનનો દાવો કરી શકે નહીં, કારણ કે તેની જમીન સંપાદિત કરવામાં આવી નથી, પરંતુ તેણે એવી મિલકત ખરીદી છે જે રાજ્ય સરકાર દ્વારા અગાઉથી જ સંપાદિત કરવામાં આવી ચૂકી છે, તે ૨૦૧૩ ના અધિનિયમ હેઠળની કલમ ૨૪(૨) ના પરંતૂક મુજબ વધુ વળતરનો દાવો પણ કરી શકે નહીં. એ જોતાં કે, કલમ ૪ ના જાહેરનામા પછી કરવામાં આવેલો વેચાણનો વ્યવહાર શૂન્ય છે, જે જમીનની તબદીલી માટે બિનઅસરકારક છે, તેવા પદધારકો કલમ ૨૪ ની જોગવાઈઓનો આશરો લઈ શકે નહીં. જ્યારે ખરીદી કરવામાં આવી ત્યારે વેચાણ વ્યવહારે તેમને ટાઈટલ (માલિકી હક) આપ્યો ન હોવાથી; તેઓ 'કબજા' નો દાવો કરી શકે નહીં અને ૧૮૯૪ ના અધિનિયમ હેઠળ કબજો લેવાની

કાર્યવાહીની કાયદેસરતા અથવા નિયમિતતા પર પ્રશ્ન ઉઠાવીને કલમ ૨૪ હેઠળ સંપાદન રદ (લેપ્સ) થયું હોવા તરીકે તેને પડકારી શકે નહીં. આવી વ્યક્તિને ૨૦૧૩ ના અધિનિયમ હેઠળ પરિકલ્પિત કર્યા મુજબ પુનઃસ્થાપનનો દાવો કરવાની અથવા જમીન પાછી મેળવવાનો દાવો કરવાની પરવાનગી આપવી તે અયોગ્ય, અન્યાયી અને કાયદાની નીતિની વિરુદ્ધ હશે. જ્યારે તે પોતાની આજીવિકાથી વંચિત થયો નથી પરંતુ એક શૂન્ય વ્યવહાર હેઠળનો ખરીદદાર છે, જે પોતાની રક્ષા કરવા માટે અસમર્થ એવા ગરીબ ખેડૂતો પર રમવામાં આવેલી શોષણયુક્ત યુક્તિઓનું પરિણામ છે. આમ, ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની કલમ ૨૪ ની જોગવાઈઓ હેઠળ, ૧૮૯૪ ના અધિનિયમ હેઠળ કબજો લેવાની સંપાદન કાર્યવાહીને શૂન્ય વ્યવહારના આધારે પડકારી શકાય નહીં, કે આવા પદધારકો દ્વારા જમીન મેળવવા માટે કલમ ૨૪(૨) હેઠળ જાહેરનામું માંગી શકાય નહીં. ૨૦૧૩ નો અધિનિયમ એવા ખરીદદારને કોઈ હક પ્રદાન કરતો નથી જેનું વેચાણ શરૂઆતથી જ શૂન્ય હોય. આવા શૂન્ય વ્યવહારો ૨૦૧૩ ના અધિનિયમ હેઠળ માન્ય ઠરતા નથી. ૨૦૧૩ ના અધિનિયમમાં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓ દ્વારા આવા ખરીદદારને રાજ્ય સામે કોઈ હકો આપવામાં આવતા નથી. 'શૂન્ય' (વોઇડ) એ શરૂઆતથી જ અમાન્ય છે, બિનઅસરકારક છે, અને એકવાર જમીન પાછી આપવી જોઈએ તેવો દાવો કરવા માટે કોઈ ટાઈટલ આપવામાં આવ્યું ન હોય, તો વ્યક્તિ જમીન અથવા જાહેરનામાનો દાવો કરી શકે નહીં. કોઈ વ્યક્તિ જમીનના ટાઈટલ અને કબજાનો દાવો શરૂ કરવા માટે ૨૦૧૩

ના અધિનિયમની કલમ ૨૪ હેઠળ જાહેરાત માંગીને શૂન્ય વ્યવહારના આધારે હકોનો અમલ કરાવી શકે નહીં અને પાકેલા ફળો મેળવી શકે નહીં; તે કાયદા દ્વારા ક્યારેય ન વિચારાયેલા લાભ આપવા સમાન બનશે. [પેરા ૧૮–૨૧]

૪. ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓનો ઉદ્દેશ્ય જમીનમાલિકો અને અન્ય અસરગ્રસ્ત કુટુંબોને ઓછામાં ઓછી તકલીફ પડે તે રીતે જમીન સંપાદન કરવાનો અને જે અસરગ્રસ્ત કુટુંબોની જમીન સંપાદિત કરવામાં આવી છે અથવા સંપાદિત કરવા માટે પ્રસ્તાવિત છે અથવા જેઓ અસરગ્રસ્ત છે તેમને ન્યાયી અને ઉચિત વળતર પૂરૂં પાડવાનો તથા આવી અસરગ્રસ્ત વ્યક્તિઓના પુનર્વસન અને પુનઃસ્થાપન માટે પર્યાપ્ત જોગવાઈઓ કરવાનો છે. ૨૦૧૩ ના અધિનિયમનો આશય ખેડૂતો વગેરેને લાભ પહોંચાડવાનો છે. ત્યારપછીના ખરીદદારોને જમીનની પુનઃસ્થાપના માટે હકદાર જમીનમાલિકો કહી શકાય નહીં અને તેમને ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ અસરગ્રસ્ત વ્યક્તિઓ ગણી શકાય નહીં. કલમ ૨૪(૨) હેઠળ કાર્યવાહી રદ (લેપ્સ) થઈ ગઈ છે તેવો દાવો કરવો તેમના માટે ખુલ્લો નથી. તે સિવાય પાવર ઓફ એટર્ની, કરારો વગેરે પર આધારિત વ્યવહારો પર દાવા કરવામાં આવ્યા છે; તે રીતે પણ તેઓ કોઈ પણ પ્રકારની રાહત મેળવવા માટે હકદાર નથી અને ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની કલમ ૨૪(૨) ની જોગવાઈઓનો આશરો લઈ શકે નહીં. પાવર ઓફ એટર્ની, વિલ (વસિયતનામું) વગેરેના અમલ દ્વારા કરવામાં આવેલા ટ્રાન્સફર (તબદીલી) ના

આધારે કોઈ હકનો દાવો કરી શકાય નહીં, કારણ કે તે સ્થાવર મિલકતમાં કોઈ હિત સબબનું સર્જન કરતું નથી. [પેરા ૨૨, ૨૩, ૨૪]

સૂરજ લેમ્પ એન્ડ ઈન્ડસ્ટ્રીઝ પ્રા. લિ. ડાયરેક્ટર મારફતે વિ. સ્ટેટ ઓફ હરિયાણા અને અન્ય; મમલેશ્વર પ્રસાદ વિ. કન્હૈયા લાલ, (૧૯૭૫) ૨ એસસીસી ૨૩૨; એ.આર. અંતુલે વિ. આર.એસ. નાયક (૧૯૮૮) ૨ એસસીસી ૬૦૨; સ્ટેટ ઓફ ઉત્તર પ્રદેશ વિ. સિન્થેટીક્સ એન્ડ કેમિકલ્સ લિ. (૧૯૯૧) ૪ એસસીસી ૧૩૯; સ્ટેટ ઓફ બી. શ્યામા રાવ વિ. યુનિયન ટેરિટરી ઓફ પોન્ડિચેરી એઆઈઆર ૧૯૬૭ એસસી ૧૪૮૦; મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હી વિ. ગુરનામ કૌર (૧૯૮૯) ૧ એસસીસી ૧૦૧; નર્મદા બચાવો આંદોલન (૩) વિ. સ્ટેટ ઓફ મધ્ય પ્રદેશ, એઆઈઆર ૨૦૧૧ એસસી ૧૯૮૯; હાઈડર કન્સલ્ટિંગ (યુકે) લિ. વિ. સ્ટેટ ઓફ ઓડિશા (૨૦૧૫) ૨ એસસીસી ૧૮૯; સંત લાલ ગુપ્તા વિ. મોર્ડન કોઓપ. સોસાયટીઝ લિ. (૨૦૧૦) ૧૩ એસસીસી ૩૩૬; વિનીતા શર્મા વિ. રાકેશ શર્મા (૨૦૧૯) ૬ એસસીસી ૧૬૨ – નો સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો.

કેસ લો રેફરન્સ

[૨૦૧૭] ૪ એસસીઆર ૨૩૨	ઓવરરૂલ (રદબાતલ)	પેરા ૩
[૧૯૯૬] ૧ એસસીઆર ૬૮૩	સંદર્ભ આપ્યો	પેરા ૬
[૧૯૯૫] ૫ સપ્લી. એસસીઆર ૨૬૪	સંદર્ભ આપ્યો	પેરા ૬
[૨૦૦૮] ૧૦ એસસીઆર ૧૦૧૨	સંદર્ભ આપ્યો	પેરા ૬
[૨૦૧૨] ૧૦ એસસીઆર ૬૦૩	સંદર્ભ આપ્યો	પેરા ૬
[૨૦૧૫] ૫ એસસીઆર ૩૬૫	સંદર્ભ આપ્યો	પેરા ૬
[૨૦૧૫] ૧૧ એસસીઆર ૪૫૪	સંદર્ભ આપ્યો	પેરા ૬
[૨૦૧૫] ૫ એસસીઆર ૩૬૫	સંદર્ભ આપ્યો	પેરા ૨૪
(૧૯૭૫) ૨ એસસીસી ૨૩૨	સંદર્ભ આપ્યો	પેરા ૨૬
[૧૯૭૫] ૭ એસસીઆર ૮૩૪	સંદર્ભ આપ્યો	પેરા ૨૬
(૧૯૯૧) ૪ એસસીસી ૧૩૯	સંદર્ભ આપ્યો	પેરા ૨૬
એઆઈઆર ૧૯૬૭ એસસી ૧૪૮૦	સંદર્ભ આપ્યો	પેરા ૨૬
[૧૯૮૮] ૨ સપ્લી. એસસીઆર ૯૨૯	સંદર્ભ આપ્યો	પેરા ૨૬
[૨૦૧૧] ૬ એસસીઆર ૪૪૩	સંદર્ભ આપ્યો	પેરા ૨૬
[૨૦૧૪] ૧૪ એસસીઆર ૧૦૨૯	સંદર્ભ આપ્યો	પેરા ૨૬
[૨૦૧૦] ૧૩ એસસીઆર ૬૨૧	સંદર્ભ આપ્યો	પેરા ૨૬

(૨૦૧૯) ૬ એસસીસી ૧૬૨ સંદર્ભ આપ્યો પેરા ૨૬

સિવિલ અપીલ હકુમત: સિવિલ અપીલ નં. ૮૦૦૩/૨૦૧૯.

નવી દિલ્હી ખાતેની દિલ્હી વડી અદાલતની ડિવિઝન બેંચ દ્વારા રિટ પિટિશન (સી) નં. ૯૨/૨૦૧૮ માં આપવામાં આવેલા તારીખ ૧૮.૦૧.૨૦૧૯ ના ચુકાદા અને આદેશ પરથી.

અપીલકર્તાઓ વતી એસ. એન. ભટ્ટ, બી. એસ. માથુર અને રજત માથુર, એડવોકેટ્સ.

સામાવાળાઓ વતી કે. એમ. નટરાજ, એએસજી અને દેબાશીષ રાઉત, એડવોકેટ્સ.

અદાલતનો ચુકાદો **અરૂણ મિશ્રા, ન્યાયમૂર્તિ** દ્વારા જાહેર કરવામાં આવ્યો:

૧. આ બાબતમાં સંકળાયેલો પ્રશ્ન એ છે કે ભૂમિ સંપાદન અધિનિયમ, ૧૮૯૪

(ટૂંકમાં, "૧૮૯૪ નો અધિનિયમ") ની કલમ ૪ હેઠળ જાહેરનામું બહાર પાડ્યા પછી મિલકત ખરીદનાર વ્યક્તિ, ભૂમિ સંપાદન, પુનર્વસન અને પુનઃસ્થાપનમાં ઉચિત વળતર અને પારદર્શિતાનો અધિકાર અધિનિયમ, ૨૦૧૩ (ટૂંકમાં, "૨૦૧૩ નો અધિનિયમ") ની કલમ ૨૪ માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓનો આશરો લઈ શકે કે કેમ.

૨. રોહિણી રેસિડેન્શિયલ સ્કીમના દિલ્હીના આયોજિત વિકાસના જાહેર હેતુ માટે, દિલ્હીના ગામ પંસાલીની મહેસૂલી જમીનમાં આવેલી જમીનના સંપાદન માટે તારીખ ૨૭.૧૦.૧૯૯૯ ના રોજ જાહેરનામું નં. એફ.૧૦(૨૯)/૯૬/એલ&બી/એલએ/૧૧૩૯૪ બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું. ત્યારબાદ તારીખ ૩.૪.૨૦૦૦ ના રોજ કલમ ૬ હેઠળ ઘોષણા કરવામાં આવી હતી. કબજો તારીખ ૧૨.૫.૨૦૦૦ ના રોજ લેવામાં આવ્યો હતો. ત્યારબાદ, અરજદારોએ તારીખ ૫.૭.૨૦૦૧ ના રોજ મૂળ માલિકોના પાવર ઓફ એટર્ની ધારક એવા એક સત્ય નારાયણ દ્વારા નિષ્પાદિત કરાયેલા નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા જમીન ખરીદી હતી. ત્યારબાદ ખરીદદારોએ ૧૮૯૪ ના અધિનિયમની કલમ ૯ અને ૧૦ હેઠળ વળતર નક્કી કરવાની કાર્યવાહીમાં ભાગ લીધો હતો. એવોર્ડ તારીખ ૩.૪.૨૦૦૨ ના રોજ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો. આ સમયગાળા દરમિયાન, દીપ વિહાર, પંસાલી, પૂઠ કલાન, દિલ્હીના નામે એક અનધિકૃત સોસાયટી અસ્તિત્વમાં આવી. અરજદારોએ દાવો કર્યો હતો કે

તેઓ તારીખ ૧૭.૦૯.૨૦૦૮ ના રોજ એવોર્ડ પસાર થયા પછી પણ જમીનના વાસ્તવિક શારીરિક કબજામાં ચાલુ રહ્યા હતા અને સદર જમીન અનધિકૃત સોસાયટીનો ભાગ હતી. દિલ્હીની એનસીટી સરકારે કામચલાઉ ધોરણે આ સોસાયટીને નિયમિત કરી હતી. ૨૦૧૩ નો અધિનિયમ તારીખ ૧.૧.૨૦૧૪ થી અમલમાં આવ્યો. સામાવાળાઓએ ક્યારેય જમીનનો વાસ્તવિક શારીરિક કબજો લીધો ન હતો; જેથી, સંપાદન રદ (લેપ્સ) થઈ ગયું છે. ખરીદદારો/અરજદારોએ દિલ્હી વડી અદાલતમાં રિટ પિટિશન દાખલ કરી હતી. વડી અદાલતની ડિવિઝન બેંચે રિટ અરજી ફગાવી દીધી છે.

૩. ખરીદદારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે વડી અદાલતે એવા ગ્રાઉન્ડ પર રિટ અરજી ફગાવીને ભૂલ કરી છે કે ૧૮૯૪ ના અધિનિયમની કલમ ૪ હેઠળ જાહેરનામું બહાર પાડ્યા પછીના ખરીદદારો ભૂમિ સંપાદનને પડકારી શકે નહીં. આ નિર્ણય આ અદાલત દ્વારા ગવર્નમેન્ટ (એનસીટી ઓફ દિલ્હી) વિ. માનવ ધર્મ ટ્રસ્ટ અને અન્ય (૨૦૧૭) ૬ એસસીસી ૭૫૧ માં આપવામાં આવેલા સિદ્ધાંતથી વિપરીત છે. વિદ્વાન વકીલે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે વડી અદાલતે એવા ગ્રાઉન્ડ પર પણ રિટ અરજી ફગાવીને ભૂલ કરી છે કે અરજદારોએ સ્વીકાર્યું છે કે મિલકત દીપ વિહારની અનધિકૃત સોસાયટીનો ભાગ છે.

૪. વિદ્ધાન એડિશનલ સોલિસિટર જનરલ શ્રી કે.એમ. નટરાજે પડકારાયેલા ચુકાદા અને આદેશને સમર્થન આપ્યું હતું અને રજૂઆત કરી હતી કે ૧૮૯૪ ના અધિનિયમની કલમ ૪ હેઠળ બહાર પાડવામાં આવેલા જાહેરનામા અને કલમ ૬ હેઠળની ઘોષણા પછી કરવામાં આવેલી ખરીદી શૂન્ય છે. ખરીદદારોએ કોઈ હક મેળવ્યો ન હતો, અને તેઓ ભૂમિ સંપાદન સામે પ્રશ્ન ઉઠાવી શકે નહીં, તેમજ તેઓ ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની કલમ ૨૪ માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓનો આશરો લઈ શકે નહીં. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે માનવ ધર્મ ટ્રસ્ટ નો નિર્ણય અજ્ઞાનતાના કારણે લેવાયેલો છે કારણ કે આ અદાલતના અસંખ્ય નિર્ણયો એવું ઠરાવે છે કે કલમ ૪ હેઠળ જાહેરનામું બહાર પાડ્યા પછી કરવામાં આવેલું વેચાણ શૂન્ય છે.

૫. આ બાબત સ્ફટિક જેવી સ્પષ્ટ છે કે કલમ ૨૪ હેઠળ રાહત મેળવવા માટે, ૧૮૯૪ ના અધિનિયમ હેઠળ કબજો લેવાની કાર્યવાહીને ભ્રામક તરીકે પ્રશ્નાર્થ હેઠળ મૂકવામાં આવી છે, અને કબજો અપીલકર્તાઓ પાસે ચાલુ રહે છે. માનવ ધર્મ ટ્રસ્ટ ના નિર્ણય પર ખરીદદારો/અરજદારો વતી હાજર રહેલા વિદ્ધાન વકીલ દ્ધારા મુખ્યત્વે આધાર રાખવામાં આવ્યો છે જેમાં ડિવિઝન બેંચે અભિપ્રાય આપ્યો હતો કે ત્યારપછીના ખરીદદારો સંપાદનથી અસરગ્રસ્ત થાય છે. તેથી, તેઓ ૨૦૧૩ ના અધિનિયમ હેઠળ સંપાદન રદ (લેપ્સ) થવાની જાહેરાત મેળવવા માટે હકદાર છે. તેમાં વધુમાં અભિપ્રાય આપવામાં આવ્યો છે કે જે અર્થે

ઘોષણા માંગવામાં આવી છે, તે જોતાં પડકાર સંપાદનની કાર્યવાહી સામે નથી. ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની કલમ ૨૪(૨) ના અમલના કારણે, ૧૮૯૪ ના અધિનિયમ હેઠળ આ અદાલત દ્વારા નક્કી કરાયેલા વિવિધ કેસોના સિદ્ધાંતો આવી પરિસ્થિતિઓમાં લાગુ પડતા નથી. તેમાં આ મુજબ અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે:

> *"૨૧. અપીલકર્તાઓ વતી ઉપસ્થિત વિદ્વાન સિનિયર કાઉન્સિલ દ્વારા ટાંકવામાં આવેલા તમામ નિર્ણયોમાં, નિઃશંકપણે, સ્પષ્ટપણે ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે ત્યારપછીના ખરીદદારો પાસે સંપાદનની કાર્યવાહીને પડકારવાનું લોકસ સ્ટેન્ડાય નથી. જો કે, પ્રસ્તુત કેસમાં, પડકાર સંપાદનની કાર્યવાહી સામે નથી; તે માત્ર ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની કલમ ૨૪(૨) ના અમલના કારણે સંપાદનની કાર્યવાહી રદ (લેપ્સ) થઈ ગઈ છે તેવા જાહેરનામા માટે છે, અને તેથી, તે કેસોનો સિદ્ધાંત આ કેસોને લાગુ પડતો નથી.*
>
> *૨૨. સંપાદન કાર્યવાહીની કાયદેસરતા અથવા યોગ્યતા અથવા માન્યતા સામે પડકાર છે તેમ કહેવું એક બાબત છે અને ત્યારપછીના કાયદાના અમલના કારણે સંપાદનની કાર્યવાહી રદ (લેપ્સ) થઈ ગઈ છે તેમ કહેવું તદ્દન બીજી બાબત છે.*

૨૩. અપીલકર્તાઓના વિદ્વાન સિનિયર કાઉન્સિલ દ્વારા ટાંકવામાં આવેલા તમામ નિર્ણયોમાં, જેનો અમે ઉપર ઉલ્લેખ કર્યો છે, આ અદાલતે ત્યારપછીના ખરીદદારોના વળતર મેળવવાના હકોનું રક્ષણ કર્યું છે, તેઓ વળતરમાં હિત ધરાવતી વ્યક્તિ હોવાના નાતે, તેઓ સંપાદન કાર્યવાહીને પડકારવાનું લોકસ સ્ટેન્ડાય ધરાવતા નથી તેવું ઠરાવવા છતાં પણ.

૨૮. આમ, ત્યારપછીના ખરીદદાર, હિતસ્વામી, હિત ઉત્તરાધિકારી, પાવર-ઓફ-એટર્ની ધારક વગેરે તમામ એવી વ્યક્તિઓ છે જેઓ ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની શરતો અનુસાર વળતરમાં હિત ધરાવતા/જમીનમાલિકો/અસરગ્રસ્ત વ્યક્તિઓ છે અને આવી વ્યક્તિઓ ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની કલમ ૨૪(૨) ના અમલથી ભૂમિ સંપાદનની કાર્યવાહી રદ થઈ ગઈ છે તેવી ઘોષણા માટે કેસ દાખલ કરવા હકદાર છે. આ તે જમીન અંગેની ઘોષણા છે જેમાં અવિવાદિત રીતે તેઓ હિત ધરાવે છે, અને તેઓ આવા સંપાદનથી અસરગ્રસ્ત છે. આવી ઘોષણા માટે, એવું કહી શકાય નહીં કે સામાવાળા-રિટ અરજદારો પાસે કોઈ લોકસ સ્ટેન્ડાય નથી."

૬. પ્રથમ, અમે ૧૮૯૪ ના અધિનિયમ હેઠળ કલમ ૪ હેઠળ જાહેરનામું બહાર પાડ્યા પછી તારીખ ૫.૭.૨૦૦૧ ના રોજ કરવામાં આવેલી ખરીદીઓ સંબંધિત કાનૂની સ્થિતિનો ઉલ્લેખ કરીએ છીએ. આ સંદર્ભમાં આ અદાલતના અસંખ્ય નિર્ણયો દ્વારા કાયદો સુસ્થાપિત છે કે જે પદધારકે કલમ ૪ ના જાહેરનામા પછી જમીન ખરીદી છે, તેને સંપાદન સામે પ્રશ્ન ઉઠાવવાનો કોઈ હક નથી.

૬ (એ). યુ.પી. જલ નિગમ, લખનૌ તેના ચેરમેન અને અન્ય મારફતે વિ. કાલરા પ્રોપર્ટીઝ (પી) લિ., લખનૌ અને અન્ય (૧૯૯૬) ૩ એસસીસી ૧૨૪ માં અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું:

> "૩. ...... તે સિવાય, જે અર્થે મેસર્સ કાલરા પ્રોપર્ટીઝ, સામાવાળાએ કલમ ૪(૧) હેઠળનું જાહેરનામું પ્રકાશિત થયા પછી જમીન ખરીદી હતી, તેથી તેનું વેચાણ રાજ્ય સામે શૂન્ય છે, અને તેણે જમીનમાં કોઈ હક, ટાઈટલ અથવા હિત મેળવ્યું નથી. પરિણામે, આ સુસ્થાપિત કાયદો છે કે તે જાહેરનામાની માન્યતા અથવા કલમ ૬ હેઠળની ઘોષણા પ્રકાશિત થાય તે પહેલાં જમીનનો કબજો લેવાની નિયમિતતાને પડકારી શકે નહીં."

૬ (બી). સ્નેહ પ્રભા (શ્રીમતી) અને અન્ય વિ. સ્ટેટ ઓફ યુ.પી. અને અન્ય (૧૯૯૬) ૭ એસસીસી ૪૨૬ માં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે ત્યારપછીનો ખરીદદાર લેન્ડ પોલિસી (જમીન નીતિ) નો લાભ લઈ શકે નહીં. અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે:

> "૫. જો કે પ્રથમ દૃષ્ટિએ, અમે અપીલકર્તા સાથે સહમત થવા પ્રેરાયા હતા પરંતુ ઊંડાણપૂર્વક તપાસ કરતાં, માલૂમ પડે છે કે અપીલકર્તા લેન્ડ પોલિસીના લાભ માટે હકદાર નથી. આ સુસ્થાપિત કાયદો છે કે કોઈપણ વ્યક્તિ જે કલમ ૪(૧) હેઠળના જાહેરનામાના પ્રકાશન પછી જમીન ખરીદે છે, તે પોતાના જોખમે તેમ કરે છે. કલમ ૪(૧) હેઠળના જાહેરનામાના પ્રકાશનનો હેતુ દરેક વ્યક્તિને નોટિસ આપવાનો છે કે જમીનની જાહેર હેતુ માટે જરૂર છે અથવા જરૂર પડવાની સંભાવના છે, અને સંપાદનની કાર્યવાહી તે હેઠળ સંપાદિત જમીન પર બોજો ઊભો કરવા માટે કોઈપણ વ્યક્તિ સામે અવરોધ દર્શાવે છે. તે નિયુક્ત અધિકારીને પ્રાથમિક કામગીરી વગેરે કરવા માટે જમીન પર પ્રવેશવાની સત્તા આપે છે. તેથી, કલમ ૪(૧) હેઠળના જાહેરનામાના પ્રકાશન પછી જમીનનું કોઈપણ હસ્તાંતરણ સરકાર અથવા સંપાદન હેઠળના લાભાર્થીને બંધનકર્તા નથી. જમીનનો કબજો લેવા પર, જમીનના તમામ હકો, ટાઈટલ અને હિતો, અધિનિયમની કલમ ૧૬ હેઠળ,

તમામ બોજાઓથી મુક્ત થઈને રાજ્યમાં નિહિત થાય છે, અને તે દ્વારા, તે હેઠળ જમીનમાં સંપૂર્ણ ટાઈટલ મેળવવામાં આવે છે. જો કોઈ ત્યારપછીનો ખરીદદાર જમીન મેળવે છે, તો તેનો/તેણીનો એકમાત્ર હક અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધિન રહેશે અને/અબાઉટ જમીનનું વળતર મેળવવાનો રહેશે. તાજેતરના ચુકાદામાં, આ અદાલતે યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા વિ. શ્રી શિવકુમાર ભાર્ગવ અને અન્ય [૧૯૯૫] ૧ એસસીઆર ૩૫૪ માં વિવાદ પર વિચાર કર્યો હતો અને ઠરાવ્યું હતું કે જે વ્યક્તિ જાહેરનામા પછી જમીન ખરીદે છે તે વૈકલ્પિક પ્લોટ માટે હકદાર નથી. તે જોવામાં આવ્યું છે કે લેન્ડ પોલિસીએ સ્પષ્ટપણે તે હક માત્ર તે વ્યક્તિને જ આપ્યો છે જેની જમીન સંપાદિત કરવામાં આવી હતી. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, જે તારીખે કલમ ૪(૧) હેઠળનું જાહેરનામું પ્રકાશિત થયું હતું તે તારીખે વ્યક્તિ જમીનનો માલિક હોવો જોઈએ. જરૂરી ગર્ભિતાર્થ દ્વારા, ત્યારપછીના ખરીદદારને નીતિમાંથી બહાર ધકેલી દેવામાં આવ્યો હતો અને તે લેન્ડ પોલિસીના લાભ માટે બિનહકદાર બન્યો હતો."

૬ (સી). મીરા સાહની વિ. લેફ્ટનન્ટ ગવર્નર ઓફ દિલ્હી અને અન્ય (૨૦૦૮) ૯ એસસીસી ૧૭૭ માં, અદાલતે ઉપર વર્ણવેલા નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો હતો

અને આ મુજબ અવલોકન કર્યું હતું:

> "૨૧. ઉપરોક્ત નિર્ણયોને ધ્યાનમાં લેતાં, હવે એ સુસ્થાપિત કાયદો છે કે ભૂમિ સંપાદન અધિનિયમ હેઠળ, ત્યારપછીનો ખરીદદાર સંપાદનની કાર્યવાહીને પડકારી શકે નહીં અને તે માત્ર વળતર મેળવવા માટે જ હકદાર રહેશે."

૬ (ડી). વી. ચંદ્રશેખરન અને અન્ય વિ. એડમિનિસ્ટ્રેટિવ ઓફિસર અને અન્ય (૨૦૧૨) ૧૨ એસસીસી ૧૩૩ માં, અદાલતે વિવિધ નિર્ણયો પર વિચાર કર્યો છે અને અભિપ્રાય આપ્યો છે કે કલમ ૪ ના જાહેરનામા પછીનો ખરીદદાર કોઈપણ ગ્રાઉન્ડ પર ભૂમિ સંપાદનને પડકારી શકે નહીં. અદાલતે અવલોકન કર્યું:

> "૧૫. અધિનિયમની કલમ ૪ હેઠળ જાહેરનામું બહાર પાડ્યા પછી જમીન ખરીદનાર વ્યક્તિ દ્વારા રિટ પિટિશનની ટકવાપાત્રતાનો મુદ્દો આ અદાલત દ્વારા સમયાંતરે ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યો છે. લીલા રામ વિ. યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા એઆઈઆર ૧૯૭૫ એસસી ૨૧૧૨ માં, આ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે કલમ ૪ નું જાહેરનામું

બહાર પાડ્યા પછી જે કોઈ જમીનનો વ્યવહાર કરે છે, તે પોતાના જોખમે તેમ કરે છે. સ્નેહ પ્રભા વિ. સ્ટેટ ઓફ ઉત્તર પ્રદેશ એઆઈઆર ૧૯૯૬ એસસી ૫૪૦ માં, આ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે કલમ ૪ નું જાહેરનામું સામાન્ય જનતાને નોટિસ આપે છે કે જેના સંબંધમાં તે બહાર પાડવામાં આવ્યું છે તે જમીન જાહેર હેતુ માટે જરૂરી છે, અને તે વધુમાં દર્શાવે છે કે "તે હેઠળ સંપાદિત જમીન પર બોજો ઊભો કરવા માટે કોઈપણ વ્યક્તિ સામે અવરોધ રહેશે." ત્યારપછીનું હસ્તાંતરણ રાજ્ય અથવા સંપાદન હેઠળના લાભાર્થીને બંધનકર્તા નથી. ખરીદદાર માત્ર વળતર મેળવવા માટે હકદાર છે. સદર કેસનો નિર્ણય કરતી વખતે, આ અદાલતના અગાઉના ચુકાદા યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા વિ. શિવ કુમાર ભાર્ગવ અને અન્ય (૧૯૯૫) ૨ એસસીસી ૪૨૭ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો.

૧૮. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં લેતાં, આ મુદ્દા પરના કાયદાનો સારાંશ એ પ્રકારે આપી શકાય કે જે વ્યક્તિ તેના સંબંધમાં કલમ ૪ નું જાહેરનામું બહાર પાડ્યા પછી જમીન ખરીદે છે, તે કોઈપણ ગ્રાઉન્ડ પર સંપાદન કાર્યવાહીની માન્યતાને પડકારવા માટે સક્ષમ નથી, તે કારણસર કે તેની તરફેણમાં નિષ્પાદિત કરાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ તેને કોઈ ટાઈટલ આપતો નથી અને વધુમાં વધુ તે તેના

વેચનારના ટાઈટલના આધારે વળતરનો દાવો કરી શકે છે."

૬ (ઈ). રાજસ્થાન સ્ટેટ ઇન્ડસ્ટ્રિયલ ડેવલપમેન્ટ એન્ડ ઇન્વેસ્ટમેન્ટ કોર્પોરેશન વિ. સુભાષ સિંધી કોઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી, જયપુર અને અન્ય (૨૦૧૩) ૫ એસસીસી ૪૨૭ માં, એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે:

"૧૩. એ સુસ્થાપિત કાનૂની સિદ્ધાંત અંગે કોઈ વિવાદ હોઈ શકે નહીં કે જમીનના સંબંધમાં કલમ ૪ નું જાહેરનામું બહાર પાડ્યા પછીનો ખરીદદાર સંપાદનની કાર્યવાહીને પડકારી શકે નહીં, અને તે માત્ર વળતરનો જ દાવો કરી શકે છે કારણ કે આવી પરિસ્થિતિમાં વેચાણનો વ્યવહાર સરકાર સામે શૂન્ય છે. માલિક દ્વારા ઊભો કરાયેલો આવો કોઈ પણ બોજો, અથવા પ્રશ્નાર્થ હેઠળની જમીનની કોઈ પણ તબદીલી જે આવા જાહેરનામાના પ્રકાશન પછી કરવામાં આવી હોય તે શૂન્ય ગણાશે અને સરકાર પર બંધનકર્તા રહેશે નહીં. (જુઓ: જ્ઞાન ચંદ વિ. ગોપાલા અને અન્ય (૧૯૯૫) ૨ એસસીસી ૫૨૮; યદુ નંદન ગર્ગ વિ. સ્ટેટ ઓફ રાજસ્થાન અને અન્ય એઆઈઆર ૧૯૯૬ એસસી ૫૨૦; જયપુર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી વિ. મહાવીર હાઉસિંગ કોઓપ. સોસાયટી, જયપુર, અને અન્ય (૧૯૯૬) ૧૧ એસસીસી ૨૨૯; સેક્રેટરી,

જયપુર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી, જયપુર વિ. દૌલત મલ જૈન અને અન્ય (૧૯૯૭) ૧ એસસીસી ૩૫; મીરા સાહની વિ. લેફ્ટનન્ટ ગવર્નર ઓફ દિલ્હી અને અન્ય (૨૦૦૮) ૯ એસસીસી ૧૭૭; હર નારાયણ (મૃતક) એલ.આર. મારફતે વિ. મામ ચંદ (મૃતક) એલ.આર. મારફતે અને અન્ય (૨૦૧૦) ૧૩ એસસીસી ૧૨૮; અને વી. ચંદ્રશેખરન અને અન્ય વિ. ધ એડમિનિસ્ટ્રેટિવ ઓફિસર અને અન્ય જેટી ૨૦૧૨ (૯) એસસી ૨૬૦)."

૬ (એફ). રાજસ્થાન હાઉસિંગ બોર્ડ વિ. ન્યુ પિન્ક સિટી નિર્માણ સહકારી સમિતિ લિમિટેડ અને અન્ય, (૨૦૧૫) ૭ એસસીસી ૬૦૧ માં ત્રણ ન્યાયમૂર્તિઓની બેંચે, કલમ ૪ તેમજ રાજસ્થાન ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૨ ના સંદર્ભમાં, જે અનુસૂચિત જાતિ/અનુસૂચિત જનજાતિની વ્યક્તિઓ સાથે વ્યવહારો કરવા પર પણ પ્રતિબંધ મૂકે છે, અવલોકન કર્યું છે કે:

"૩૩. સોસાયટી દ્વારા જે અન્ય નિર્ણય પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે તે વી. ચંદ્રશેખરન અને અન્ય વિ. એડમિનિસ્ટ્રેટિવ ઓફિસર અને અન્ય [૨૦૧૨ (૧૨) એસસીસી ૧૩૩] છે જેમાં આ અદાલતે આ મુજબ ઠરાવ્યું છે:

૧૭. અજય કિશન સિંઘલ વિ. યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા: એઆઈઆર ૧૯૯૬ એસસી ૨૬૭૭; મહાવીર અને અન્ય વિ. રૂરલ ઈન્સ્ટિટ્યૂટ, અમરાવતી અને અન્ય (૧૯૯૫) ૫ એસસીસી ૩૩૫; જ્ઞાન ચંદ વિ. ગોપાલા અને અન્ય (૧૯૯૫) ૨ એસસીસી ૫૨૮; અને મીરા સાહની વિ. લેફ્ટનન્ટ ગવર્નર ઓફ દિલ્હી અને અન્ય (૨૦૦૮) ૯ એસસીસી ૧૭૭ માં, આ અદાલતે સ્પષ્ટપણે ઠરાવ્યું છે કે જે વ્યક્તિ તેના સંબંધમાં કલમ ૪ નું જાહેરનામું બહાર પાડ્યા પછી જમીન ખરીદે છે, તે કાર્યવાહીને પડકારવા માટે હકદાર નથી તે કારણસર, કે તેનું ટાઈટલ શૂન્ય છે અને તે વધુમાં વધુ વેચનારના ટાઈટલના આધારે વળતરનો દાવો કરી શકે છે. આના પરિપ્રેક્ષ્યમાં, કલમ ૪ નું જાહેરનામું બહાર પાડ્યા પછી જમીનનું વેચાણ શૂન્ય છે, અને ખરીદદાર સંપાદનની કાર્યવાહીને પડકારી શકે નહીં. (જુઓ: ટીકા રામ વિ. સ્ટેટ ઓફ યુ.પી. (૨૦૦૯) ૧૦ એસસીસી ૬૮૯).

૧૮. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં લેતાં, આ મુદ્દા પરના કાયદાનો સારાંશ એ પ્રકારે આપી શકાય કે જે વ્યક્તિ તેના સંબંધમાં કલમ ૪ નું જાહેરનામું બહાર પાડ્યા પછી જમીન ખરીદે છે, તે કોઈપણ

ગ્રાઉન્ડ પર સંપાદન કાર્યવાહીની માન્યતાને પડકારવા માટે સક્ષમ નથી, તે કારણસર કે તેની તરફેણમાં નિષ્પાદિત કરાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ તેને કોઈ ટાઈટલ આપતો નથી અને વધુમાં વધુ તે તેના વેચનારના ટાઈટલના આધારે વળતરનો દાવો કરી શકે છે.

૩૪. દોસ્સીબાઈ નાનાભોય જીજીભોય વિ. પી.એમ. ભરૂચા [૧૯૫૮ (૬૦) બોમ.એલઆર ૧૨૦૮] પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે જેથી એવી દલીલ કરી શકાય કે ભૂમિ સંપાદન અધિનિયમની કલમ ૯ હેઠળ જમીનમાં 'હિત ધરાવતી વ્યક્તિ' માં એવી વ્યક્તિનો સમાવેશ થશે જે જમીન સંપાદનના કારણે ચૂકવવાપાત્ર વળતરમાં હિતનો દાવો કરે છે અને કલમ ૯ હેઠળ પરિકલ્પિત હિત કાનૂની અથવા માલિકી હકના એસ્ટેટ અથવા જમીનમાં હિત પૂરતું મર્યાદિત નથી પરંતુ એવું હિત છે જે હિસ્સાના દાવાને ટકાવી રાખશે, તે જમીનનો માલિક છે. અમારા અભિપ્રાય મુજબ, આ નિર્ણય કોઈ કામનો નથી. પ્રસ્તુત વ્યવહાર રાજસ્થાન ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૨ મુજબ શૂન્ય હોવાથી, અને મિલકત બિન-અનુસૂચિત જાતિના લોકોને હસ્તાંતરિત કરી શકાય તેવી ન હતી. સ્વાભાવિક રીતે, તાર્કિક નિષ્કર્ષ એ જ લેવો પડશે કે સોસાયટી દ્વારા વળતરના હિસ્સામાં કોઈ હકનો દાવો કરી શકાય

નહીં."

૬ (જી). એમ. વેંકટેશ અને અન્ય વિ. કમિશનર, બેંગલોર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી, વગેરે (૨૦૧૫) ૧૭ એસસીસી ૧ માં, ત્રણ ન્યાયમૂર્તિઓની બેંચે અભિપ્રાય આપ્યો છે:

> "૧૬. તે આપણને એ પ્રશ્ન પર લાવે છે કે શું ૨૦૧૩ ની એસએલપી (સી) નં. ૧૨૦૧૬ માં પ્રભુદાસ પટેલ અને અન્ય સામાવાળાઓ અદાલતમાંથી કોઈ રાહત મેળવવા માટે હકદાર હતા. આ સામાવાળાઓ તારીખ ૨૨–૮–૧૯૯૦ ના વેચાણ દસ્તાવેજની શરતો અનુસાર દાવો કરેલી મિલકત ખરીદી હોવાનો દાવો કરે છે, એટલે કે, જુલાઈ ૧૯૮૪ માં પ્રકાશિત થયેલા પ્રાથમિક જાહેરનામાના પ્રકાશનના લાંબા સમય પછી. પ્રાથમિક જાહેરનામું બહાર પાડ્યા પછીના આવા કોઈપણ વેચાણની માન્યતા વિશેની કાનૂની સ્થિતિ આ અદાલતના નિર્ણયોની લાંબી શ્રેણી દ્વારા ખૂબ જ સારી રીતે સુસ્થાપિત છે. આવા કેસોમાં વેચાણ કાયદાની નજરમાં શૂન્ય અને અસ્તિત્વવિહીન છે જે ખરીદદારને વળતર મેળવવાનો મર્યાદિત હક આપે છે અને તેનાથી વધુ કંઈ નહીં. આ સંદર્ભમાં આ અદાલતના યુ.પી. જલ નિગમ વિ. કાલરા પ્રોપર્ટીઝ (પી) લિ. ના નિર્ણયનો સંદર્ભ લઈ શકાય, જેમાં આ

અદાલતે કહ્યું હતું: (એસસીસી પાના ૧૨૬–૨૭, પેરા ૩)

'૩. ...... આ સુસ્થાપિત કાયદો છે કે ગેઝેટમાં કલમ ૪(૧) હેઠળનું જાહેરનામું પ્રકાશિત થયા પછી, માલિક દ્વારા ઊભો કરાયેલો કોઈ પણ બોજો સરકારને બંધનકર્તા નથી, અને ખરીદદાર મિલકતમાં કોઈ ટાઈટલ મેળવતો નથી. આ કેસમાં, કલમ ૪(૧) હેઠળનું જાહેરનામું ૨૪–૩–૧૯૭૩ ના રોજ પ્રકાશિત થયું હતું; જમીનનો કબજો સ્વીકાર્ય રીતે ૫–૭–૧૯૭૩ ના રોજ લેવામાં આવ્યો હતો, અને પમ્પિંગ સ્ટેશન હાઉસ બનાવવામાં આવ્યું હતું. નિઃશંકપણે, કલમ ૬ હેઠળની ઘોષણા પાછળથી ૮–૭–૧૯૭૩ ના રોજ પ્રકાશિત થઈ હતી. સ્વીકાર્ય રીતે કલમ ૧૭(૪) હેઠળની સત્તાનો ઉપયોગ કલમ ૫–એ હેઠળની તપાસને પડતી મૂકીને કરવામાં આવ્યો હતો અને કલમ ૯ હેઠળની નોટિસની બજવણી પર કબજો લેવામાં આવ્યો હતો, કારણ કે તાકીદ ખૂબ જ ગંભીર હતી એટલે કે પૂરના પાણીના નિકાલ માટે પમ્પિંગ સ્ટેશન હાઉસ બનાવવાનું હતું. પરિણામે, જમીન તમામ બોજાઓથી મુક્ત થઈને કલમ ૧૭(૨) હેઠળ રાજ્યમાં નિહિત થઈ ગઈ. આ વધુમાં સુસ્થાપિત કાયદો છે કે એકવાર કબજો લેવાઈ ગયા પછી, કલમ ૧૭(૨) ના અમલ દ્વારા, જમીન તમામ બોજાઓથી મુક્ત થઈને

રાજ્યમાં નિહિત થાય છે, સિવાય કે સંપાદનમાંથી પાછા ખેંચવા માટે ગેઝેટમાં કલમ ૪૮(૧) હેઠળનું જાહેરનામું પ્રકાશિત કરવામાં આવ્યું હોય. ૧૮૯૪ ના અધિનિયમ ૬૮ દ્વારા સુધારેલ કલમ ૧૧–એ, તેથી, લાગુ પડતી નથી, અને સંપાદન રદ થતું નથી. કલમ ૪(૧) હેઠળનું જાહેરનામું અને કલમ ૬ હેઠળની ઘોષણા, તેથી, માન્ય રહે છે. સંપાદિત જમીનને પાછી મેળવવા માટે અધિનિયમ હેઠળ અન્ય કોઈ જોગવાઈ નથી, સિવાય કે, અગાઉ જણાવ્યું તેમ, કલમ ૪૮(૧) હેઠળનું જાહેરનામું પ્રકાશિત થયું હોય, અને તેના અનુસંધાનમાં કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય. તે સિવાય, જે અર્થે મેસર્સ કાલરા પ્રોપર્ટીઝ, સામાવાળાએ કલમ ૪(૧) હેઠળનું જાહેરનામું પ્રકાશિત થયા પછી જમીન ખરીદી હતી, તેથી તેનું વેચાણ રાજ્ય સામે શૂન્ય છે, અને તેણે જમીનમાં કોઈ હક, ટાઈટલ અથવા હિત મેળવ્યું નથી. પરિણામે, આ સુસ્થાપિત કાયદો છે કે તે જાહેરનામાની માન્યતા અથવા કલમ ૬ હેઠળની ઘોષણા પ્રકાશિત થાય તે પહેલાં જમીનનો કબજો લેવાની નિયમિતતાને પડકારી શકે નહીં.'"

(શબ્દભાર આપેલ છે)

૭. એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે ખરીદદારો કોઈપણ ગ્રાઉન્ડ પર કબજો લેવાની

કાર્યવાહી સામે પ્રશ્ન ઉઠાવી શકે નહીં. કલમ ૪ ના જાહેરનામા પછીનો ખરીદદાર જમીનમાં કોઈ હક મેળવતો નથી કારણ કે વેચાણ શરૂઆતથી જ શૂન્ય છે અને પોલિસી હેઠળ જમીનનો દાવો કરવાનો કોઈ હક નથી.

૮. જ્યારે આપણે ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની લાભદાયી જોગવાઈઓ પર વિચાર કરીએ છીએ, ત્યારે તેનો હેતુ પણ કલમ ૪ હેઠળના જાહેરનામામાં ઉલ્લેખિત જમીનમાલિકોને લાભ પહોંચાડવાનો છે, નહીં કે તેવા ખરીદદારોના લાભ માટે જેમણે જમીન રાજ્યમાં નિહિત થઈ ગયા પછી ખરીદી હોય.

૯. ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની કલમ ૧૧ ની પેટા–કલમ ૪, જે ૧૮૯૪ ના અધિનિયમની કલમ ૪ ને સમાન છે, તેમાં એક પ્રતિબંધ શામેલ છે કે આવું જાહેરનામું પ્રસિદ્ધ થયાની તારીખથી કોઈ પણ વ્યક્તિ જમીનનો કોઈ પણ વ્યવહાર કરશે નહીં અથવા જમીનનો કોઈ વ્યવહાર કરાવશે નહીં અથવા જમીન પર કોઈ બોજો ઊભો કરશે નહીં. કલમ ૧૧(૪) નીચે મુજબ ઉદ્ધૃત છે:

> **"૧૧. પ્રાથમિક જાહેરનામું પ્રસિદ્ધ કરવું અને તેના પર અધિકારીઓની સત્તા.–**
>
> XXXXX

(૪) કોઈ પણ વ્યક્તિ પ્રાથમિક જાહેરનામામાં નિર્દિષ્ટ કરેલી જમીનનો કોઈ પણ વ્યવહાર કરશે નહીં અથવા કોઈ વ્યવહાર કરાવશે નહીં અથવા આવી જમીન પર આ પ્રકરણ હેઠળની કાર્યવાહી પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધીના સમયગાળા દરમિયાન કોઈ બોજો ઊભો કરશે નહીં:

પરંતુ કલેક્ટર, આ રીતે અધિસૂચિત જમીનના માલિક દ્વારા કરવામાં આવેલી અરજી પર, લેખિતમાં નોંધવાના હોય તેવા ખાસ સંજોગોમાં, આવા માલિકને આ પેટા–કલમના અમલમાંથી મુક્તિ આપી શકશે:

પરંતુ વધુમાં કે, આ જોગવાઈના ઈરાદાપૂર્વકના ઉલ્લંઘનને કારણે કોઈ પણ વ્યક્તિને થયેલું કોઈ પણ નુકસાન અથવા ઈજા કલેક્ટર દ્વારા ભરપાઈ કરવામાં આવશે નહીં."

કલેક્ટર પાસેથી મુક્તિ મેળવ્યા વિના, જમીનના કોઈ પણ વ્યવહાર પર સંપૂર્ણ પ્રતિબંધ છે. જ્યારે ૧૮૯૪ ના અધિનિયમ હેઠળ કાનૂની સ્થિતિ એ હતી કે કલમ ૪ ના જાહેરનામા પછી કરવામાં આવેલો વ્યવહાર ગેરકાનૂની અને રદબાતલ હતો.

૧૦. જ્યારે આપણે અન્ય જોગવાઈઓ પર વિચાર કરીએ છીએ, ત્યારે ૨૦૧૩ ના

અધિનિયમની કલમ ૩(સી) હેઠળ 'અસરગ્રસ્ત કુટુંબ' ને વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવ્યું છે. વ્યાખ્યા નીચે મુજબ છે:

"**૩. વ્યાખ્યાઓ**.- આ અધિનિયમમાં, જ્યાં સુધી સંદર્ભથી અન્યથા જરૂરી ન હોય ત્યાં સુધી,-

(સી) "અસરગ્રસ્ત કુટુંબ" માં સમાવેશ થાય છે-

(i) એવું કુટુંબ કે જેની જમીન અથવા અન્ય સ્થાવર મિલકત સંપાદિત કરવામાં આવી હોય;

(ii) એવું કુટુંબ કે જે કોઈ જમીન ધરાવતું ન હોય પરંતુ આવા કુટુંબના સભ્ય કે સભ્યો ખેતમજૂર, ભાડૂત (જેમાં કોઈ પણ પ્રકારની ભાડૂતી પ્રથા અથવા ઉપભોગના અધિકારનો સમાવેશ થાય છે), ભાગીદારીમાં ખેતી કરનાર અથવા કારીગરો હોઈ શકે અથવા જેઓ જમીનના સંપાદન પૂર્વેના ત્રણ વર્ષથી અસરગ્રસ્ત વિસ્તારમાં કામ કરી રહ્યા હોય, જેમના આજીવિકાના પ્રાથમિક સ્ત્રોતને જમીન સંપાદનને કારણે અસર પહોંચી હોય;

(iii) અનુસૂચિત જનજાતિઓ અને અન્ય પરંપરાગત વનવાસીઓ જેમણે જમીન સંપાદનને કારણે અનુસૂચિત જનજાતિઓ અને અન્ય પરંપરાગત વનવાસીઓ (વન અધિકારોની માન્યતા)

અધિનિયમ, ૨૦૦૬ (૨૦૦૭ નો ૨) હેઠળ માન્યતા પ્રાપ્ત તેમના વન અધિકારો પૈકીનો કોઈ પણ અધિકાર ગુમાવ્યો હોય;

(iv) એવું કુટુંબ કે જેની આજીવિકાનો પ્રાથમિક સ્ત્રોત જમીનના સંપાદન પૂર્વેના ત્રણ વર્ષ સુધી જંગલો અથવા જળાશયો પર નિર્ભર હોય અને જેમાં વન પેદાશો એકત્ર કરનારાઓ, શિકારીઓ, માછીમારો અને નાવિકોનો સમાવેશ થાય છે, અને આવી આજીવિકાને જમીન સંપાદનને કારણે અસર થઈ હોય;

(v) કુટુંબનો એવો સભ્ય જેને રાજ્ય સરકાર અથવા કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા તેની કોઈ પણ યોજના હેઠળ જમીન ફાળવવામાં આવી હોય અને આવી જમીન સંપાદન હેઠળ હોય;

(vi) જમીનના સંપાદન પૂર્વેના સળંગ ત્રણ વર્ષ કે તેથી વધુ સમયથી શહેરી વિસ્તારોમાં કોઈ પણ જમીન પર રહેતું કુટુંબ અથવા જમીનના સંપાદન પૂર્વેના ત્રણ વર્ષ માટે જેની આજીવિકાનો પ્રાથમિક સ્ત્રોત આવી જમીનના સંપાદનથી પ્રભાવિત થયો હોય;"

અસરગ્રસ્ત કુટુંબમાં તેવા જમીનમાલિકોનો સમાવેશ થાય છે કે જેમના લાભ માટે સંપાદન પહેલાં જમીન રાખવામાં આવી હોય. કલમ ૧૧ ના જાહેરનામા પછી હિત પ્રાપ્ત કરનાર વ્યક્તિને "અસરગ્રસ્ત કુટુંબ" માં બિલકુલ સમાવી શકાય નહીં.

૧૧. 'કુટુંબ' ની વ્યાખ્યા કલમ ૩(એમ) માં છે, તે નીચે મુજબ છે:

"૩. વ્યાખ્યા.– આ અધિનિયમમાં, જ્યાં સુધી સંદર્ભથી અન્યથા જરૂરી ન હોય ત્યાં સુધી,–

....

(એમ) "કુટુંબ" માં એક વ્યક્તિ, તેના પતિ અથવા પત્ની, સગીર બાળકો, સગીર ભાઈઓ અને તેના પર આશ્રિત સગીર બહેનોનો સમાવેશ થાય છે: પરંતુ શરત એ છે કે વિધવાઓ, છૂટાછેડા લીધેલ મહિલાઓ અને કુટુંબ દ્વારા ત્યજી દેવાયેલી મહિલાઓને અલગ કુટુંબ ગણવામાં આવશે;

સ્પષ્ટીકરણ.– કોઈપણ જાતિની પુખ્ત વ્યક્તિ, ભલે તે પત્ની/પતિ અથવા બાળકો અથવા આશ્રિતો ધરાવતી હોય કે ન ધરાવતી હોય, તેને આ અધિનિયમના હેતુઓ માટે એક અલગ કુટુંબ ગણવામાં આવશે."

૧૨. 'જમીનમાલિક' ની વ્યાખ્યા કલમ ૩(આર) માં છે, તે નીચે મુજબ ઉધ્ધૃત છે:

"૩. વ્યાખ્યા.– આ અધિનિયમમાં, જ્યાં સુધી સંદર્ભથી અન્યથા

જરૂરી ન હોય ત્યાં સુધી,-

....

(આર) "જમીનમાલિક" માં એવી કોઈ પણ વ્યક્તિનો સમાવેશ થાય છે, (i) જેનું નામ સંબંધિત સત્તાધિકારીના રેકોર્ડમાં જમીન અથવા મકાન અથવા તેના ભાગના માલિક તરીકે નોંધાયેલું હોય; અથવા

(ii) એવી કોઈ પણ વ્યક્તિ જેને અનુસૂચિત જનજાતિઓ અને અન્ય પરંપરાગત વનવાસીઓ (વન અધિકારોની માન્યતા) અધિનિયમ, ૨૦૦૬ (૨૦૦૭ નો ૨) હેઠળ અથવા હાલમાં અમલમાં હોય તેવા અન્ય કોઈ કાયદા હેઠળ વન અધિકારો આપવામાં આવ્યા હોય; અથવા

(iii) જે રાજ્યના કોઈ પણ કાયદા હેઠળ જમીન પર પટ્ટાના અધિકારો મેળવવા માટે હકદાર હોય, જેમાં ફાળવવામાં આવેલી જમીનનો સમાવેશ થાય છે; અથવા (iv) કોઈ પણ વ્યક્તિ જેને અદાલત અથવા સત્તાધિકારીના આદેશ દ્વારા તે રીતે જાહેર કરવામાં આવી હોય;"

જમીનમાલિક એ એવી વ્યક્તિ છે જે જમીન કે મકાનના માલિક તરીકે નોંધાયેલી

હોય. કલમ ૧૧ હેઠળ પ્રાથમિક જાહેરનામું બહાર પાડવાની તારીખનો રેકોર્ડ સુસંગત છે. કલમ ૧૧ પછીના ખરીદદારને કલમ ૩(આર) ના દાયરામાં જમીનમાલિક કહી શકાય નહીં.

૧૩. હિત ધરાવતી વ્યક્તિને કલમ ૩(એક્સ) માં આ પ્રમાણે વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવી છે:

> "૩. વ્યાખ્યા.– આ અધિનિયમમાં, જ્યાં સુધી સંદર્ભથી અન્યથા જરૂરી ન હોય ત્યાં સુધી,–
>
> (એક્સ) "હિત ધરાવતી વ્યક્તિ" એટલે–
>
> (i) આ અધિનિયમ હેઠળ જમીનના સંપાદનને કારણે ચૂકવવાપાત્ર વળતરમાં હિતનો દાવો કરનાર તમામ વ્યક્તિઓ;
>
> (ii) અનુસૂચિત જનજાતિઓ અને અન્ય પરંપરાગત વનવાસીઓ, જેમણે અનુસૂચિત જનજાતિઓ અને અન્ય પરંપરાગત વનવાસીઓ (વન અધિકારોની માન્યતા) અધિનિયમ, ૨૦૦૬ (૨૦૦૭ નો ૨) હેઠળ માન્યતા પ્રાપ્ત કોઈ પણ વન અધિકાર ગુમાવ્યો હોય;
>
> (iii) જમીનને અસર કરતા સુખાધિકારમાં હિત ધરાવતી વ્યક્તિ;
>
> (iv) સંબંધિત રાજ્યના કાયદા હેઠળ ભાડૂતી હકો ધરાવતી

વ્યક્તિઓ, જેમાં તેઓ ગમે તે નામે ઓળખાતા હોય તેવા ભાગીદારીમાં ખેતી કરનારાઓનો સમાવેશ થાય છે; અને

(v) કોઈ પણ વ્યક્તિ જેની આજીવિકાના પ્રાથમિક સ્ત્રોત પર પ્રતિકૂળ અસર થવાની સંભાવના હોય;"

૧૪. કલમ ૧૬ હેઠળ પુનર્વસન અને પુનઃસ્થાપન યોજના તૈયાર કરવાની હોય છે. કલમ ૧૭ આવી યોજનાની સમીક્ષા સાથે સંબંધિત છે. મંજૂર થયેલી યોજના કલમ ૧૮ હેઠળ જાહેર કરવાની રહેશે. કલમ ૧૯ ઘોષણા પ્રસિદ્ધ કરવા અને પુનર્વસન તેમજ પુનઃસ્થાપન યોજનાના સારાંશ સાથે સંબંધિત છે. પૂછપરછ પછી, કલેક્ટર દ્વારા કલમ ૨૩ હેઠળ એવોર્ડ પસાર કરવામાં આવે છે. કલેક્ટરે એવોર્ડ કરતી વખતે અન્ય બાબતોની સાથે વળતર, પુનર્વસન અને પુનઃસ્થાપનનો દાવો કરનાર વ્યક્તિના હિત પર વિચાર કરવો જરૂરી છે.

૧૫. ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની કલમ ૨૪, જે ૧૮૯૪ ના અધિનિયમ હેઠળ કરાયેલા જમીન સંપાદન સાથે સંબંધિત છે, તે પણ સુસંગત છે. તે નીચે મુજબ ઉધ્ધૃત છે:

"**૨૪. કેટલાક કિસ્સાઓમાં જમીન સંપાદન અધિનિયમ, ૧૮૯૪**

(૧૮૯૪ નો ૧) હેઠળ શરૂ કરાયેલી જમીન સંપાદનની પ્રક્રિયા વ્યપગત થયેલી ગણાશે.– (૧) આ અધિનિયમમાં ગમે તે સમાવિષ્ટ હોવા છતાં, જમીન સંપાદન અધિનિયમ, ૧૮૯૪ હેઠળ શરૂ કરાયેલી જમીન સંપાદનની કાર્યવાહીના કોઈ પણ કિસ્સામાં,–

(એ) જ્યાં ઉક્ત જમીન સંપાદન અધિનિયમની કલમ ૧૧ હેઠળ કોઈ એવોર્ડ કરવામાં આવ્યો ન હોય, ત્યાં વળતર નક્કી કરવા સંબંધિત આ અધિનિયમની તમામ જોગવાઈઓ લાગુ પડશે; અથવા

(બી) જ્યાં ઉક્ત કલમ ૧૧ હેઠળ એવોર્ડ કરવામાં આવ્યો હોય, ત્યાં આવી કાર્યવાહી ઉક્ત જમીન સંપાદન અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ ચાલુ રહેશે, જાણે કે ઉક્ત અધિનિયમ રદ કરવામાં આવ્યો ન હોય.

(૨) પેટા–કલમ (૧) માં ગમે તે સમાવિષ્ટ હોવા છતાં, જમીન સંપાદન અધિનિયમ, ૧૮૯૪ (૧૮૯૪ નો ૧) હેઠળ શરૂ કરાયેલી જમીન સંપાદનની કાર્યવાહીના કિસ્સામાં, જ્યાં ઉક્ત કલમ ૧૧ હેઠળનો એવોર્ડ આ અધિનિયમની શરૂઆતના પાંચ વર્ષ કે તેથી વધુ સમય પહેલાં કરવામાં આવ્યો હોય પરંતુ જમીનનો વાસ્તવિક કબજો લેવામાં આવ્યો ન હોય, અથવા વળતર ચૂકવવામાં આવ્યું

ન હોય, તો ઉક્ત કાર્યવાહી વ્યપગત થયેલી ગણાશે અને યોગ્ય સરકાર, જો તેમ ઈચ્છે તો, આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ અનુસાર આવા જમીન સંપાદનની કાર્યવાહી નવેસરથી શરૂ કરશે:

પરંતુ જ્યાં એવોર્ડ કરવામાં આવ્યો હોય, અને જમીન ધારણ કરનારા બહુમતી લોકોના સંદર્ભમાં વળતર લાભાર્થીઓના ખાતામાં જમા કરવામાં આવ્યું ન હોય, તો ઉક્ત જમીન સંપાદન અધિનિયમની કલમ ૪ હેઠળ સંપાદન માટેના જાહેરનામામાં નિર્દિષ્ટ તમામ લાભાર્થીઓ આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ અનુસાર વળતર મેળવવા માટે હકદાર બનશે." (ભારપૂર્વક આપેલું)

૧૬. કલમ ૨૪(૨) એવી જોગવાઈ કરે છે કે જો એવોર્ડ અધિનિયમની શરૂઆતના પાંચ વર્ષ કે તેથી વધુ સમય પહેલાં પસાર કરવામાં આવ્યો હોય, પરંતુ જમીનનો વાસ્તવિક કબજો લેવામાં આવ્યો ન હોય, અથવા વળતર ચૂકવવામાં આવ્યું ન હોય, તો ઉક્ત કાર્યવાહી વ્યપગત થયેલી ગણાશે. ખરીદદારો/માલિકોને વળતર ચૂકવવામાં આવ્યું ન હતું તેવો કોઈ કેસ ઉપસ્થિત કરવામાં આવ્યો નથી. એકમાત્ર ઉપસ્થિત કરાયેલો કેસ એ છે કે વાસ્તવિક કબજો લેવામાં આવ્યો નથી અને ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની કલમ ૨૪(૨)

હેઠળની જોગવાઈઓનો લાભ લેવા માટે કબજો લેવાની કાર્યવાહીને પડકારવામાં આવી છે. જ્યારે, રિટ અરજીમાં જ કરાયેલું કથન દર્શાવે છે કે વર્ષ ૨૦૦૦ માં કબજો લઈ લેવામાં આવ્યો હતો અને તે વિસ્તારમાં અનધિકૃત વસાહતો ઊભી થઈ ગઈ છે. આમ, એ સ્પષ્ટ છે કે કબજો, જો કોઈ હોય તો, તે ગેરકાનૂની છે, અને વાસ્તવમાં, અસલી વાસ્તવિક કબજો લેવામાં આવ્યો હતો, અને અનધિકૃત રીતે કબજામાં પુનઃ પ્રવેશ કરવાથી કોઈ અધિકાર મળી શકતો નથી. વર્ષ ૨૦૦૦ માં અસલી વાસ્તવિક કબજો લેવામાં આવ્યો હતો તે બાબતે શંકા કરવાનું કોઈ કારણ નથી. આમ, આ કિસ્સામાં કલમ ૨૪(૨) આકર્ષાતી નથી.

૧૭. તે સિવાય પણ, કલમ ૨૪(૨) નો પરંતુક કલમ ૪ ના જાહેરનામા પછીના ખરીદદારને માન્યતા આપતો નથી, કારણ કે તે એવી જોગવાઈ કરે છે કે જ્યાં એવોર્ડ કરવામાં આવ્યો હોય, અને જમીન ધારણ કરનારા બહુમતી લોકોના સંદર્ભમાં વળતર લાભાર્થીઓના ખાતામાં જમા કરવામાં આવ્યું ન હોય, તો ૧૮૯૪ ના અધિનિયમ હેઠળ બહાર પાડવામાં આવેલા સંપાદનના જાહેરનામામાં નિર્દિષ્ટ તમામ લાભાર્થીઓ ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ વળતર મેળવવા હકદાર બનશે. આ પરંતુક સ્પષ્ટ કરે છે કે બહુમતી જમીન ધારકોને લગતા વળતરની રકમ જમા ન કરાઈ હોય તેવા કિસ્સામાં, ૧૮૯૪ ના અધિનિયમની કલમ ૪ હેઠળ જાહેરનામું બહાર પાડતી વખતે નોંધાયેલા માલિક(ઓ) પાસે વળતર મેળવવાનો અધિકાર રહેશે. કલમ ૪ ના જાહેરનામા

પછીના ખરીદદારોને ૨૦૧૩ ના અધિનિયમમાં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓ હેઠળ વધુ વળતર મેળવવાનો અધિકાર આપવામાં આવ્યો નથી.

૧૮. ૨૦૧૩ નો અધિનિયમ પૂર્વધારણા રાખે છે કે વ્યક્તિનું પુનર્વસન અને પુનઃસ્થાપન થવું જરૂરી છે. આવી વ્યક્તિ જેણે કલમ ૪ ના જાહેરનામા પછી ખરીદી કરી હોય, જે વેચાણ દસ્તાવેજ ૧૮૯૪ ના અધિનિયમ હેઠળ રદબાતલ છે, તે ૨૦૧૩ ના અધિનિયમ હેઠળ પરિકલ્પિત નીતિ મુજબ પુનર્વસન અને પુનઃસ્થાપનનો દાવો કરી શકે નહીં, કારણ કે તેની જમીન સંપાદિત કરવામાં આવી નથી, પરંતુ તેણે એવી મિલકત ખરીદી છે જે રાજ્ય સરકાર દ્વારા અગાઉથી જ સંપાદિત કરવામાં આવી ચૂકી છે, તે ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની કલમ ૨૪(૨) ના પરંતુક મુજબ વધુ વળતરનો દાવો પણ કરી શકે નહીં. મૂળ જમીનમાલિકને ૨૦૧૩ ના અધિનિયમ હેઠળના ઉચ્ચ મૂલ્યથી વંચિત કરી શકાય નહીં, જે ઉચ્ચ વળતરની કલ્પના ત્યારે નહોતી કરવામાં આવી જ્યારે વેચાણનો રદબાતલ વ્યવહાર કરવામાં આવ્યો હતો, અને કલમ ૨૪(૨) ના પરંતુક હેઠળ ૧૮૯૪ ના અધિનિયમ હેઠળના નોંધાયેલા માલિકોને અધિકાર એનાયત કરવામાં આવ્યો છે. અમારી સામે એવા દાખલા આવ્યા છે જેમાં કલમ ૪ હેઠળ જાહેરનામા બહાર પાડવામાં આવ્યા બાદ બિલ્ડરો અને અપ્રમાણિક વ્યક્તિઓ દ્વારા સાવ સસ્તા ભાવે મિલકત ખરીદવામાં આવી હતી, આવી ખરીદીઓ રદબાતલ છે અને ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની કલમ ૨૪(૨) હેઠળ વધુ વળતર મેળવવાનો દાવો

કરવાનો પણ કોઈ અધિકાર આપતી નથી કારણ કે તે જાહેરનામામાં જણાવ્યા મુજબના માલિકને આપવાનું હોય છે.

૧૯. કલમ ૪ ના જાહેરનામા પછી કરવામાં આવેલો વેચાણનો વ્યવહાર રદબાતલ હોવાને કારણે, જમીનની તબદીલી કરવા માટે બિનઅસરકારક છે, આવા પદધારકો કલમ ૨૪ ની જોગવાઈઓનો આશરો લઈ શકે નહીં. જ્યારે ખરીદી કરવામાં આવી ત્યારે વેચાણ વ્યવહારે તેમને માલિકી હક આપ્યો ન હોવાથી; તેઓ ૧૮૯૪ ના અધિનિયમ હેઠળ કબજો લેવાની કાર્યવાહીની કાયદેસરતા કે નિયમિતતા પર સવાલ ઉઠાવીને કલમ ૨૪ હેઠળ સંપાદન વ્યપગત થયું હોવાનો દાવો અને 'કબજા' નો દાવો કરી શકે નહીં. આવી વ્યક્તિને ૨૦૧૩ ના અધિનિયમ હેઠળ પરિકલ્પિત કર્યા મુજબ પુનઃસ્થાપનનો દાવો કરવા અથવા જમીન પાછી મેળવવાનો દાવો કરવાની મંજૂરી આપવી તે ગેરવાજબી, ઘોર અન્યાયી અને કાયદાની નીતિની વિરૂદ્ધ હશે. જ્યારે તેને તેની આજીવિકાથી વંચિત કરવામાં આવ્યો નથી પરંતુ તે એક રદબાતલ વ્યવહાર હેઠળનો ખરીદદાર છે, જે પોતાનો બચાવ કરવામાં અસમર્થ એવા ગરીબ ખેડૂતો પર રમાયેલી શોષણયુક્ત યુક્તિઓનું પરિણામ છે.

૨૦. આમ, ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની કલમ ૨૪ ની જોગવાઈઓ હેઠળ, ૧૮૯૪ ના અધિનિયમ હેઠળ કબજો લેવાની સંપાદન કાર્યવાહીને રદબાતલ વ્યવહારના

આધારે પડકારી શકાય નહીં કે આવા પદધારકો દ્વારા જમીન મેળવવા માટે કલમ ૨૪(૨) હેઠળ ઘોષણા માંગી શકાય નહીં. ૨૦૧૩ ના અધિનિયમ હેઠળ સંપાદન વ્યપગત થયું હોવાની ઘોષણા મિલકત પાછી મેળવવા માટે હોય છે, જ્યારે જે વ્યવહાર એકવાર રદબાતલ હોય તે હંમેશાં રદબાતલ વ્યવહાર જ રહે છે, કારણ કે જમીનમાં કોઈ માલિકી હક પ્રાપ્ત કરી શકાતો નથી તેથી આવી કોઈ ઘોષણા માંગી શકાય નહીં. ખરીદદારને જમીન પાછી આપવી તે કાનૂની, ન્યાયી અને સમાનતાપૂર્ણ રહેશે નહીં કારણ કે જે જમીન ૧૮૯૪ ના અધિનિયમ હેઠળ સંપાદનની પ્રક્રિયામાં હતી તે વેચવા યોગ્ય નહોતી. ૨૦૧૩ નો અધિનિયમ એવા ખરીદદારને કોઈ અધિકાર આપતો નથી જેનું વેચાણ શરૂઆતથી જ રદબાતલ હોય. આવા રદબાતલ વ્યવહારોને ૨૦૧૩ ના અધિનિયમ હેઠળ માન્ય ઠેરવવામાં આવતા નથી. ૨૦૧૩ ના અધિનિયમમાં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓ દ્વારા આવા ખરીદદારને રાજ્ય વિરૂદ્ધ કોઈ અધિકારો એનાયત કરવામાં આવતા નથી.

૨૧. 'રદબાતલ' એ શરૂઆતથી જ અમાન્ય છે, બિનઅસરકારક છે, અને કોઈ વ્યક્તિ જમીન પાછી આપવી જોઈએ તેવો દાવો કરવા માટે પોતાના પર કોઈ માલિકી હક એનાયત ન થયો હોવા છતાં જમીન અથવા ઘોષણાનો દાવો કરી શકે નહીં. કોઈ વ્યક્તિ ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની કલમ ૨૪ હેઠળ ઘોષણા માંગીને જમીનના માલિકી હક અને કબજાનો દાવો શરૂ કરવા માટે રદબાતલ વ્યવહારના આધારે અધિકારો લાગુ કરી શકે નહીં અને તેના ફળ ભોગવી શકે નહીં; આ

બાબત કાયદા દ્વારા ક્યારેય ન કલ્પાયેલા લાભ આપવા સમાન ગણાશે. સવાલ એ છે કે, જમીનની પુનઃપ્રાપ્તિ અથવા સંપાદનના વ્યપગતિ માટે કલમ ૨૪(૨) હેઠળ ઘોષણા/અધિકારોનો દાવો કોણ કરી શકે? તે જમીનમાં માલિકી હક ન ધરાવતી વ્યક્તિ દ્વારા હોઈ શકે નહીં. યુ.પી. જલ નિગમ (ઉપરોક્ત) માં ઠરાવ્યા મુજબ, જેને એમ. વેંકટેશ (ઉપરોક્ત) અને અન્ય ચુકાદાઓમાં અનુસરવામાં આવ્યું છે, તે મુજબ કલમ ૪ પછીના ખરીદદારને ૧૮૯૪ ના અધિનિયમ હેઠળ લેવાયેલા કબજાની કાર્યવાહી પર સવાલ ઉઠાવવા માટે અને પરિણામે ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની કલમ ૨૪ હેઠળ ઘોષણાનો દાવો કરવા માટે ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની જોગવાઈ સક્ષમ કે અધિકૃત કરતી હોવાનું કહી શકાય નહીં. જે વસ્તુ પ્રત્યક્ષ રીતે ન થઈ શકે તેને પરોક્ષ પદ્ધતિથી કરવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં.

૨૨. ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓનો ઉદ્દેશ જમીનમાલિકો અને અન્ય અસરગ્રસ્ત કુટુંબોને ઓછામાં ઓછી ખલેલ પહોંચાડીને જમીન સંપાદન કરવાનો અને જે અસરગ્રસ્ત કુટુંબોની જમીન સંપાદિત કરવામાં આવી છે અથવા સંપાદિત કરવા માટે પ્રસ્તાવિત છે અથવા જેઓ અસરગ્રસ્ત છે તેમને ન્યાયી અને વાજબી વળતર પૂરું પાડવાનો તેમજ આવા અસરગ્રસ્ત વ્યક્તિઓના પુનર્વસન અને પુનઃસ્થાપન માટે પૂરતી જોગવાઈઓ કરવાનો છે. ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓ અધિનિયમની કલમ ૭૭ હેઠળ જમીનધારકોના બેંક ખાતામાં

ચૂકવણી સુનિશ્ચિત કરીને તમામ વચેટિયાઓને આ વિવાદમાંથી બહાર કાઢવાનો ઉદ્દેશ રાખે છે.

૨૩. ૨૦૧૩ ના અધિનિયમનો આશય ખેડૂતો વગેરેને લાભ પહોંચાડવાનો છે. ત્યારબાદના ખરીદદારોને જમીન પાછી મેળવવા માટે હકદાર જમીનમાલિક કહી શકાય નહીં અને ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ તેમને અસરગ્રસ્ત વ્યક્તિઓ તરીકે ઓળખાવી શકાય નહીં. તેમના માટે કલમ ૨૪(૨) હેઠળ કાર્યવાહી વ્યપગત થઈ ગઈ હોવાનો દાવો કરવાનું ખુલ્લું નથી.

૨૪. તે સિવાય પાવર ઓફ એટર્ની, કરારનામા વગેરે પર આધારિત વ્યવહારો પર દાવા કરવામાં આવ્યા છે; તેથી પણ તેઓ કોઈ સદભાવના માટે હકદાર નથી અને ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની કલમ ૨૪(૨) ની જોગવાઈઓનો આશરો લઈ શકે નહીં. અદાલતે સૂરજ લેમ્પ એન્ડ ઈન્ડસ્ટ્રીઝ પ્રાઈવેટ લિમિટેડ થ્રુ ડિરેક્ટર વિરૂદ્ધ સ્ટેટ ઓફ હરિયાણા અને અન્ય (૨૦૧૨) ૧ એસસીસી ૬૫૬ માં પાવર ઓફ એટર્નીના સ્વરૂપમાં થયેલા વ્યવહારોની કાયદેસરતાના પ્રશ્ન પર વિચાર કર્યો છે, અને ઠરાવ્યું છે કે આવા વ્યવહારો પર કોઈ અધિકારો ઉદ્ભવી શકે નહીં કારણ કે આ તબદીલીની કાનૂની પદ્ધતિ નથી. આ સર્વોચ્ચ અદાલતે અવલોકન કર્યું છે:

"૨૦. પાવર ઓફ એટર્ની એ સ્થાવર મિલકતમાં કોઈ પણ અધિકાર, હક અથવા હિતના સંદર્ભમાં તબદીલીનો દસ્તાવેજ નથી. પાવર ઓફ એટર્ની એ એક એજન્સીની રચના છે જેના દ્વારા આપનાર વ્યક્તિ સ્વીકારનાર વ્યક્તિને તેમાં ઉલ્લેખિત કાર્યો આપનાર વતી કરવા માટે અધિકૃત કરે છે, જેનો જ્યારે અમલ કરવામાં આવે ત્યારે તે આપનાર વ્યક્તિ પર તે જ રીતે બંધનકર્તા રહેશે જાણે કે તેણે પોતે જ કર્યું હોય (જુઓ પાવર ઓફ એટર્ની એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૧એ અને કલમ ૨). કાયદા દ્વારા માન્ય રાખવામાં આવેલી રીત મુજબ તેને અફર બનાવવામાં ન આવી હોય ત્યાં સુધી તેને કોઈ પણ સમયે રદ કરી શકાય છે અથવા તેનો અંત લાવી શકાય છે. અફર એટર્ની પણ સ્વીકારનાર વ્યક્તિને માલિકી હક તબદીલ કરવાની અસર ધરાવતી નથી.

૨૧. સ્ટેટ ઓફ રાજસ્થાન વિરૂદ્ધ બસંત નેહતા ૨૦૦૫ (૧૨) એસસીસી ૭૭ માં આ અદાલતે ઠરાવ્યું:

"૧૩. પાવર ઓફ એટર્નીની મંજૂરી મુખ્યત્વે કોન્ટ્રેક્ટ એક્ટના

પ્રકરણ ૧૦ દ્વારા સંચાલિત થાય છે. પાવર ઓફ એટર્નીના દસ્તાવેજના કારણે, એક વ્યવહાર અથવા વ્યવહારોની શ્રેણીમાં પ્રિન્સિપલ વતી કામ કરવા માટે અથવા સામાન્ય રીતે પ્રિન્સિપલની બાબતોનું સંચાલન કરવા માટે અન્ય વ્યક્તિ પર જરૂરી સત્તા સોંપીને ઔપચારિક રીતે એજન્ટની નિમણૂક કરવામાં આવે છે. પાવર ઓફ એટર્નીનો દસ્તાવેજ પ્રિન્સિપલ દ્વારા એજન્ટની તરફેણમાં સહી કરીને આપવામાં આવે છે. એજન્ટ તેના નામનો ઉપયોગ કરવાનો અધિકાર મેળવે છે અને તેના દ્વારા કરવામાં આવતા તમામ કાર્યો, દસ્તાવેજો અને વસ્તુઓ, ઉક્ત દસ્તાવેજમાં સમાવિષ્ટ મર્યાદાઓને આધીન, તે જ રીતે વંચાશે જાણે કે આપનાર વ્યક્તિ દ્વારા કરવામાં આવ્યા હોય. પાવર ઓફ એટર્ની, જેમ કે સર્વવિદિત છે, અનુકૂળતા માટેનો દસ્તાવેજ છે.

કોન્ટ્રેક્ટ એક્ટ તેમજ પાવર્સ–ઓફ–એટર્ની એક્ટની જોગવાઈઓની શરતો અનુસાર પાવર ઓફ એટર્નીનો અમલ કાયદેસર છે. પાવર ઓફ એટર્ની, જે આપણે અગાઉ નોંધ્યું છે તેમ, આપનાર દ્વારા એટલા માટે કરવામાં આવે છે જેથી સ્વીકારનાર તેના વતી કામ કરવા માટે સક્ષમ બને. પાવર ઓફ એટર્ની હિત સાથે જોડાયેલી હોય તેવા કિસ્સાઓ સિવાય, તે રદ કરી શકાય તેવી છે. આવી

પાવર ઓફ એટર્ની હેઠળ પોતાની સત્તાનો ઉપયોગ કરીને સ્વીકારનાર માત્ર આપનારના સ્થાને જ કામ કરે છે, જે અલબત્ત, તેના કારણે તેને આપવામાં આવેલી સત્તાઓને આધીન છે. તે પોતાના અંગત લાભ માટે પાવર ઓફ એટર્નીનો ઉપયોગ કરી શકે નહીં. તે વિશ્વાસ આધારિત ક્ષમતામાં કામ કરે છે. અવિશ્વાસ અથવા વિશ્વાસભંગનું કોઈ પણ કાર્ય એ આપનાર અને સ્વીકારનાર વચ્ચેની બાબત છે.

જો કે, એટર્ની ધારક પાવર ઓફ એટર્ની હેઠળ આપવામાં આવેલી સત્તાનો ઉપયોગ કરીને હસ્તાંતરણ દસ્તાવેજ કરી શકે છે અને આપનાર વતી માલિકી હક સોંપી શકે છે.

વસીયતનામા નો વ્યાપ

૧૪. વસીયતનામું એ વસીયત કરનારની ઈચ્છા દર્શાવતો દસ્તાવેજ છે. તે વસીયત કરનારની મૃત્યુ પછી તેની મિલકતની વહેંચણીનું નિર્દેશન કરતી વ્યવસ્થા છે. તે જીવંત વ્યક્તિઓ વચ્ચેની તબદીલી નથી. વસીયતનામાની બે આવશ્યક લાક્ષણિકતાઓ એ છે કે તેનો અમલ વસીયત કરનારના મૃત્યુ પછી જ થવાનો આશય

હોય છે અને વસીયત કરનારના જીવનકાળ દરમિયાન ગમે ત્યારે તે રદ કરી શકાય તેવું હોય છે. એવું કહેવાય છે કે જ્યાં સુધી વસીયત કરનાર જીવતો હોય, ત્યાં સુધી વસીયતનામું જે કાગળ પર લખાયેલું હોય તે કાગળ જેટલી કિંમતનું પણ હોતું નથી, કારણ કે વસીયત કરનાર તેને ગમે ત્યારે રદ કરી શકે છે. જો વસીયત કરનાર, જે અપરિણીત છે, તે વસીયતનામું બનાવ્યા પછી લગ્ન કરે છે, તો કાયદાના અમલ દ્વારા, વસીયતનામું રદ થઈ જાય છે. (જુઓ ઈન્ડિયન સક્સેસન એક્ટ, ૧૯૨૫ ની કલમ ૬૯ અને ૭૦). વસીયતનામાની નોંધણી તેને વધુ અસરકારક બનાવતી નથી.

નિષ્કર્ષ

૧૫. તેથી, એસએ/જીપીએ/વસીયતનામું નો વ્યવહાર કોઈ માલિકી હક આપતો નથી કે સ્થાવર મિલકતમાં કોઈ હિત ઊભું કરતો નથી. દિલ્હી હાઈકોર્ટ દ્વારા આશા એમ. જૈન વિરૂદ્ધ કેનરા બેંક ૯૪ (૨૦૦૧) ડીએલટી ૮૪૧ માં કરાયેલું અવલોકન કે જ્યારે એસએ/જીપીએ/વસીયતનામું દ્વારા થતા વ્યવહારોની વાત હોય ત્યારે "પાવર ઓફ એટર્ની વેચાણની વિભાવનાને વ્યવહારની પદ્ધતિ તરીકે માન્યતા આપવામાં આવી છે" તે અસમર્થિત અને

ન્યાયોચિત નથી, જે સામાન્ય જનતાને અજાણતાં ગેરમાર્ગે દોરે છે કે એસએ/જીપીએ/વસીયતનામું ના વ્યવહારો એ તબદીલીની કોઈ માન્ય અથવા સ્વીકૃત પદ્ધતિ છે અને તે વેચાણ દસ્તાવેજનો કાયદેસર વિકલ્પ બની શકે છે. આવા નિર્ણયો જે હદ સુધી એસએ/જીપીએ/વસીયતનામું ના વ્યવહારોને પૂર્ણ થયેલી તબદીલી તરીકે માન્ય રાખે છે અથવા સ્વીકારે છે, જે તબદીલી કરવાના કરારથી વિપરીત છે, તે સારો કાયદો નથી.

૧૬. તેથી, અમે પુનરોચ્ચાર કરીએ છીએ કે સ્થાવર મિલકત માત્ર નોંધાયેલા હસ્તાંતરણ દસ્તાવેજ દ્ધારા જ કાયદેસર અને કાનૂની રીતે તબદીલ/સોંપી શકાય છે. 'જીપીએ વેચાણ' અથવા 'એસએ/જીપીએ/વસીયતનામું તબદીલી' ના સ્વરૂપના વ્યવહારો માલિકી હક આપતા નથી અને તે તબદીલી સમાન નથી, તેમજ તેને સ્થાવર મિલકતની તબદીલીની માન્ય અથવા કાયદેસર પદ્ધતિ તરીકે સ્વીકારી શકાય નહીં. અદાલતો આવા વ્યવહારોને પૂર્ણ થયેલી અથવા આખરી તબદીલી તરીકે અથવા હસ્તાંતરણ તરીકે ગણશે નહીં કારણ કે તે સ્થાવર મિલકતમાં માલિકી હક આપતા નથી કે કોઈ હિત ઊભું કરતા નથી. ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૫૩એ ની મર્યાદિત હદ સિવાય, તેમને માલિકી હકના

દસ્તાવેજ તરીકે માન્ય રાખી શકાય નહીં. નગરપાલિકા અથવા મહેસૂલી રેકોર્ડમાં નોંધ દાખલ કરવા માટે આવા વ્યવહારો પર ભરોસો રાખી શકાય નહીં કે તેને આધાર બનાવી શકાય નહીં. ઉપર જે જણાવવામાં આવ્યું છે તે માત્ર ફ્રીહોલ્ડ મિલકતના સંદર્ભમાં હસ્તાંતરણ દસ્તાવેજોને જ નહીં પરંતુ લીઝહોલ્ડ મિલકતની તબદીલીને પણ લાગુ પડશે. લીઝ માત્ર નોંધાયેલા અસાઇનમેન્ટ ઓફ લીઝ હેઠળ જ કાયદેસર રીતે તબદીલ કરી શકાય છે. હવે સમય આવી ગયો છે કે જીપીએ વેચાણ તરીકે ઓળખાતા એસએ/જીપીએ/વસીયતનામું ના વ્યવહારોની હાનિકારક પ્રથાનો અંત લાવવામાં આવે.

૧૭. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે જીપીએ વેચાણ અને એસએ/જીપીએ/વસીયતનામું તબદીલી એ તબદીલીની કાનૂની રીતે માન્ય પદ્ધતિઓ નથી તેવી ઘોષણા કરવાથી આવા વ્યવહારો કરનારા મોટી સંખ્યામાં લોકો મુશ્કેલીમાં મુકાય તેવી સંભાવના છે, અને તેમને હસ્તાંતરણ દસ્તાવેજો મેળવીને વ્યવહારોને નિયમિત કરવા માટે પૂરતો સમય આપવો જોઈએ. એવી પણ રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે મુશ્કેલીઓ ટાળવા માટે આ નિર્ણય ભવિષ્યલક્ષી રીતે લાગુ કરવો જોઈએ."

પાવર ઓફ એટર્ની, વસીયતનામું વગેરેના અમલ દ્વારા કરવામાં આવેલી તબદીલીના આધારે કોઈ અધિકારનો દાવો કરી શકાય નહીં, કારણ કે તે સ્થાવર મિલકતમાં કોઈ હિત ઊભું કરતું નથી.

૨૫. માનવ ધર્મ ટ્રસ્ટ (ઉપરોક્ત) માં, ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓને પણ ધ્યાનમાં લેવામાં આવી નથી, જે કલમ ૧૧ ની ચોક્કસ જોગવાઈઓમાં, જેમાં કલમ ૨૪(૨) ના પરંતુકનો સમાવેશ થાય છે, આવા વ્યવહારો પર પ્રતિબંધ મૂકે છે. તે સિવાય, ખરીદદારની વિનંતી પર, ૧૮૯૪ ના અધિનિયમ હેઠળ કબજો લેવાના મુદ્દા નક્કી કરવા માટે ત્રણ ન્યાયાધીશોની બનેલી મોટી બેંચ અને સમાન કક્ષાની બેંચના નિર્ણયોની અવગણના કરવી તે ડિવિઝન બેંચ માટે કાનૂની રીતે માન્ય નહોતું. તેઓ અજાણતામાં લેવાયેલા નહોતા અને સુસંગત હતા. જો તે અગાઉ અપાયેલા અભિપ્રાયથી અલગ જવા માંગતી હોત, તો તેણે આ બાબત મોટી બેંચને મોકલવી જોઈતી હતી. એ બાબતની અવગણના કરવામાં આવી છે કે જ્યારે ખરીદી રદબાતલ હોય, ત્યારે ૧૮૯૪ ના અધિનિયમ હેઠળ કબજો લેવાની કાર્યવાહીની ગેરકાનૂનીતા/અનિયમિતતાને કારણે ૨૦૧૩ ના અધિનિયમ હેઠળ જમીન સંપાદન વ્યપગત થયું છે તેવા ગ્રાઉન્ડ પર કોઈ ઘોષણા માંગી શકાય નહીં. ખરીદદાર દ્વારા કલમ ૨૪ હેઠળ સંપાદન વ્યપગત થયું હોવાની કોઈ ઘોષણા માંગી શકાય નહીં, જેની અસર જમીન પાછી મેળવવાની થશે. તેઓ ૧૮૯૪ ના અધિનિયમ હેઠળ કબજો લેવાની કાર્યવાહીને

પડકારીને ૧૮૯૪ ના અધિનિયમ હેઠળ કરાયેલું સંપાદન વ્યપગત થયું હોવાની ઘોષણા માંગી શકે નહીં. વર્ષ ૨૦૦૦ માં ખરીદી કર્યા પછી આવો અધિકાર ઉપલબ્ધ નહોતો અને ૨૦૧૩ ના અધિનિયમ હેઠળ પણ ખરીદદારોને આવો કોઈ અધિકાર પૂરો પાડવામાં આવ્યો નથી. સંપાદનને પડકારવાનો અધિકાર આપવો તે જાહેર નીતિ અને આવા વ્યવહારો પર પ્રતિબંધ મૂકતા કાયદાની વિરૂદ્ધ હશે; સમાન જોગવાઈઓ ધરાવતા આગામી કાયદાના બહાના હેઠળ તેનો અમલ કરી શકાય નહીં. આગામી કાયદો આવા રદબાતલ વ્યવહારના આધારે વ્યક્તિને કોઈ નવો અધિકાર આપતો નથી; તેના બદલે, તેમાં કલમ ૧૧(૪) માં જોગવાઈ કર્યા મુજબ કલેક્ટરની પરવાનગી વિના આવા વ્યવહારો પર પ્રતિબંધ મૂકતી જોગવાઈ શામેલ છે.

૨૬. આમ, આપણે વિષય પરનો કાયદો સ્થાપિત કરનારા ઉપરોક્ત ઉલ્લેખિત મોટી બેંચ સહિતના નિર્ણયોને અનુસરવા પડશે, જે હજી પણ આ ક્ષેત્રમાં પ્રભુત્વ ધરાવે છે અને જેને ખોટી રીતે અલગ તારવવામાં આવ્યા હતા. માનવ ધર્મ ટ્રસ્ટ કેસ (ઉપરોક્ત) નો નિર્ણય કરતી વખતે મોટી અને સમાન કક્ષાની બેંચોના નિર્ણયના બંધનકર્તા મૂલ્યની અવગણના કરવામાં આવી છે, તેના માટે અલગ અભિપ્રાય લેવો ખુલ્લો નહોતો. આ અદાલતના મમલેશ્વર પ્રસાદ વિરૂદ્ધ કન્હૈયા લાલ, (૧૯૭૫) ૨ એસસીસી ૨૩૨, એ.આર. અંતુલે વિરૂદ્ધ આર.એસ. નાયક, (૧૯૮૮) ૨ એસસીસી ૬૦૨, સ્ટેટ ઓફ ઉત્તર પ્રદેશ વિરૂદ્ધ સિન્થેટીક્સ એન્ડ

કેમિકલ્સ લિમિટેડ, (૧૯૯૧) ૪ એસસીસી ૧૩૯, સ્ટેટ ઓફ બી. શ્યામા રાવ વિરૂદ્ધ યુનિયન ટેરિટરી ઓફ પોંડિચેરી, એઆઇઆર ૧૯૬૭ એસસી ૧૪૮૦, મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હી વિરૂદ્ધ ગુરનામ કૌર, (૧૯૮૯) ૧ એસસીસી ૧૦૧, નર્મદા બચાવો આંદોલન (III) વિરૂદ્ધ સ્ટેટ ઓફ મધ્ય પ્રદેશ, એઆઇઆર ૨૦૧૧ એસસી ૧૯૮૯, હાઇડર કન્સલ્ટિંગ (યુકે) લિમિટેડ વિરૂદ્ધ સ્ટેટ ઓફ ઓડિશા, (૨૦૧૫) ૨ એસસીસી ૧૮૯ અને સંત લાલ ગુપ્તા વિરૂદ્ધ મોર્ડન કોઓપ. સોસાયટીઝ લિમિટેડ ૨૦૧૦ ૧૩ એસસીસી ૩૩૬ ના નિર્ણયના પ્રકાશમાં માનવ ધર્મ ટ્રસ્ટ (ઉપરોક્ત) નો નિર્ણય અજાણતામાં લેવાયેલો છે.

૨૭. અમે ઠરાવીએ છીએ કે માનવ ધર્મ ટ્રસ્ટ (ઉપરોક્ત) માં ડિવિઝન બેંચ કાયદો યોગ્ય રીતે સ્થાપિત કરતી નથી. ઉપલબ્ધ એવા કેટલાય બંધનકર્તા પૂર્વ ચુકાદાઓ અને ૨૦૧૩ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓને જોતાં, આપણે માનવ ધર્મ ટ્રસ્ટ (ઉપરોક્ત) ના નિર્ણયને અનુસરી શકીએ નહીં અને તેને રદબાતલ ઠરાવીએ છીએ. વિદ્વાન વકીલ શ્રી એસ.એન. ભટ્ટે રજૂઆત કરી હતી કે જો આ અદાલત માનવ ધર્મ ટ્રસ્ટ (ઉપરોક્ત) સાથે સહમત ન હોય, તો આ કેસ સુપ્રીમ કોર્ટ રૂલ્સ, ૨૦૧૩ ના ઓર્ડર VI રૂલ ૨ ની જોગવાઈઓ હેઠળ ભારતના માનનીય મુખ્ય ન્યાયાધીશ સમક્ષ મોકલી શકાય છે. તેમણે આ અદાલતના વિનીતા શર્મા વિરૂદ્ધ રાકેશ શર્મા (૨૦૧૯) ૬ એસસીસી ૧૬૨ ના નિર્ણય પર ભરોસો મૂક્યો છે જેમાં, હિન્દુ ઉત્તરાધિકાર અધિનિયમ, ૧૯૫૬ ની કલમ ૬ ના

અર્થઘટન અંગે આ અદાલતના બે ડિવિઝન બેંચના ચુકાદાઓના અભિપ્રાયોમાં વિરોધાભાસને ધ્યાનમાં રાખીને, યોગ્ય બેંચની રચના કરવા માટે આ બાબત માનનીય ભારતના મુખ્ય ન્યાયાધીશ સમક્ષ મોકલવામાં આવી હતી. જો કે, પ્રસ્તુત કેસમાં, મુદ્દો અલગ છે, કે શું આપણે માનવ ધર્મ ટ્રસ્ટ (ઉપરોક્ત) ના નિર્ણયને અનુસરવો જોઈએ કે આ અદાલતના અગાઉના ઉલ્લેખિત નિર્ણયોને. એ સ્પષ્ટ છે કે ત્રણ ન્યાયાધીશોની બેંચના નિર્ણયો આપણા પર બંધનકર્તા છે, અને આ અદાલતના અન્ય સુસંગત નિર્ણયોને ધ્યાનમાં લેતા, આપણે તેમને અનુસરવા પડશે. સુપ્રીમ કોર્ટ રૂલ્સના ઓર્ડર VI રૂલ ૨ હેઠળ આ કેસને મોટી બેંચ સમક્ષ મોકલવો યોગ્ય નથી. કલમ ૪ પછીની ખરીદી રાજ્ય વિરૂદ્ધ રદબાતલ છે તેવો કાયદો સ્થાપિત કરતા ચુકાદાઓમાં આપણને કોઈ ભૂલ જણાતી નથી. માનનીય મુખ્ય ન્યાયાધીશ સમક્ષ મોટી બેંચની રચના માટે આ બાબત મોકલવા માટે ખરીદદારો વતી કરવામાં આવેલી રજૂઆતથી અમે પ્રભાવિત થયા નથી. જ્યારે મોટી બેંચ અને અન્ય ડિવિઝન બેંચના નિર્ણયો ઉપલબ્ધ હોય, ત્યારે કેસને મોટી બેંચ સમક્ષ મોકલી શકાય નહીં.

૨૮. ગેરકાનૂની વસાહતના સંબંધમાં, એવા કથનો કરવામાં આવ્યા છે કે વસાહત અનધિકૃત છે અને તેને નિયમિત કરવા માટે કામચલાઉ આદેશ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો. લેવામાં આવેલી દલીલ પરસ્પર વિરોધાભાસી છે અને ખરીદદારો દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલા દાવાની અસત્યતા દર્શાવે છે. તે સિવાય

ખરીદદારના પુરોગામીઓએ ૦૯/૧૨/૧૯૮૨ ના રોજ પાવર ઓફ એટર્ની, વેચાણ કરાર અને વસીયતનામાના આધારે જમીન મેળવી હતી. રિટ અરજીમાં કરાયેલા કથનો મુજબ, બિજેન્દર સિંઘ, જે ½ હિસ્સો ધરાવતા હતા, તેમણે વેચાણ કરાર, પાવર ઓફ એટર્ની અથવા વસીયતનામા જેવા દસ્તાવેજો દ્વારા સત્ય નારાયણને હિસ્સો વેચ્યો હતો. એવું પણ કથન કરવામાં આવ્યું છે કે ઓમ પ્રકાશે બાકીનો ½ હિસ્સો ૧૧/૦૩/૧૯૮૪ ના રોજ વેચાણ કરાર, પાવર ઓફ એટર્ની અથવા વસીયતનામા દ્વારા સત્ય નારાયણને વેચ્યો હતો. સત્ય નારાયણ દ્વારા વેચાણ કરાર, પાવર ઓફ એટર્ની અથવા વસીયતનામા દ્વારા કરવામાં આવેલી ખરીદીએ તેમને ખરીદદારોને તે તબદીલ કરવાનો કોઈ માલિકી હક આપ્યો ન હતો, તે હકીકત સિવાય કે કલમ ૪ પછીની ખરીદીને જોતાં તે રદબાતલ હતું. એવા માલિકો પાસેથી કરાયેલી ખરીદીના આધારે જેમનો માલિકી હક પૂર્ણ નહોતો, ખરીદદારો પાસે કાયદાની નજરમાં કોઈ વ્યુત્પન્ન માલિકી હક નહોતો. સત્ય નારાયણની તરફેણમાં કાનૂની રીતે માન્ય કોઈ માલિકી હકનો દસ્તાવેજ નહોતો.

૨૯. પરિણામસ્વરૂપ, અમે ઠરાવીએ છીએ કે હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને આદેશમાં કોઈ હસ્તક્ષેપની જરૂર નથી. તદનુસાર, અપીલ ફગાવી દેવામાં આવે છે.

દેવિકા ગુજરાલ   અપીલ ફગાવી દેવામાં આવી.

This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.

==

<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 judgement 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 judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.