

=====

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.

=====

પશ્ચિમ બંગાળ રાજ્ય અને અન્ય

વિરુદ્ધ

સીન સ્ક્રીન (પ્રાઈવેટ) લિમિટેડ અને અન્ય

૨૮ સપ્ટેમ્બર, ૨૦૦૦

[ડી. પી. મોહપાત્રા અને આર. પી. સેઠી, ન્યાયમૂર્તિઓ]

ભાડૂઆત અને જમીન કાયદા:

વેસ્ટ બંગાળ એસ્ટેટ્સ એક્ટિવિઝિશન એક્ટ, ૧૯૫૩: કલમ ૬(૧)(બી)

– જમીન જાળવી રાખવી – મધ્યસ્થી દ્વારા – તેનો અધિકાર – મધ્યસ્થીના પિતાએ સિનેમા ઘર બનાવવા માટે એક કંપનીને જમીનના બે પ્લોટ લીઝ પર આપ્યા હતા – અધિનિયમ અમલમાં આવ્યા પછી સદર મધ્યસ્થીએ કલમ ૬(૧)(બી) હેઠળ જમીન જાળવી રાખવાનો પ્રસ્તાવ મૂકતું ફોર્મ બી સબમિટ કર્યું

– જોકે, કંપનીએ મધ્યસ્થીને નહીં પરંતુ સીધું રાજ્યને ભાડું ચૂકવ્યું – મધ્યસ્થીએ કંપનીને ભાડૂઆત તરીકે માન્યતા ન આપવા અને તેની પાસેથી ભાડું ન સ્વીકારવા માટે રાજ્યને નિર્દેશ આપવા માટે રિટ પિટિશન દાખલ કરી – સિંગલ જજે એ કારણસર પિટિશન ફગાવી દીધી કે મધ્યસ્થી ખાસ કબજામાં ન હતો – જોકે, ડિવિઝન બેન્ચે અપીલ મંજૂર કરી – ઠેરવવામાં આવ્યું: કલમ ૬(૧)(બી) એવું નિર્ધારિત કરતી નથી કે જમીન જાળવી રાખવા માટે મધ્યસ્થી જમીનના ખાસ કબજામાં હોવો જોઈએ – તેથી, ડિવિઝન બેન્ચે યોગ્ય રીતે અપીલ મંજૂર કરી હતી.

ભારતનું સંવિધાન, ૧૯૫૦:

અનુચ્છેદ ૨૨૬ – અધિકારક્ષેત્ર – વ્યાપ અને મર્યાદા – અરજદારે પોતે સ્વીકાર્યું હતું કે તે મધ્યસ્થી હતો – તેથી, હાઈકોર્ટે તે ખરેખર મધ્યસ્થી છે કે નહીં તે નક્કી કરવા માટે તપાસ હાથ ધરવી જોઈતી ન હતી – આવી તપાસ સ્પષ્ટપણે કાર્યવાહીના ક્ષેત્રની બહાર છે.

કાયદાઓનું અર્થઘટન:

મૂળભૂત નિયમ – શાબ્દિક અર્થઘટન – જો કાયદાની સાદી ભાષા સ્પષ્ટ અને અસંદિગ્ધ હોય તો અદાલત માટે અલગ અર્થઘટન કરવું ખુણું નથી.

શબ્દો અને શબ્દપ્રયોગો:

"મધ્યસ્થી" (ઇન્ટરમીડિયરી) – તેનો અર્થ – વેસ્ટ બંગાળ એસ્ટેટ્સ

એક્ટિવિઝિશન એક્ટ, ૧૯૫૩ ની કલમ ૬(૧) ના સંદર્ભમાં.

સામાવાળા નં. ૨ ના પિતાએ સિનેમા ઘર અને દુકાનના ઓરડાઓ બનાવવાના હેતુથી સામાવાળા નં. ૧ ને ૩૦ વર્ષ માટે જમીનના બે પ્લોટ લીઝ પર આપ્યા હતા. પિતાના અવસાન પછી સામાવાળા નં. ૨ સદર જમીનના માલિક બન્યા. વેસ્ટ બંગાળ એસ્ટેટ્સ એક્ટિવિઝિશન એક્ટ, ૧૯૫૩ અમલમાં આવ્યા પછી, સામાવાળા નં. ૨ એ અધિનિયમની કલમ ૬ હેઠળ મધ્યસ્થી તરીકે સદર જમીન જાળવી રાખવાનો પ્રસ્તાવ મૂકતું ફોર્મ 'બી' માં રિટર્ન રજૂ કર્યું. ૧૯૩૧ માં પ્રસિદ્ધ થયેલા હકોના રેકૉર્ડમાં જમીનના બે પ્લોટ સામાવાળા નં. ૨ ના પિતાના નામે તેમાં પાકાં બાંધકામો હોવાનું દર્શાવી નોંધાયેલા હતા. અધિનિયમની કલમ ૩૯ હેઠળ તૈયાર કરાયેલા હકોના રેકૉર્ડમાં સદર બે પ્લોટ જમીન સામાવાળા નં. ૧-લીઝધારકના નામે સામાવાળા નં. ૨ હેઠળ બિન-ખેતી વિષયક ભાડૂઆત તરીકે નોંધાયેલા હતા.

જ્યારે સામાવાળા નં. ૨ એ સામાવાળા નં. ૧ પાસેથી ભાડાની બાકી રકમની માંગણી કરી ત્યારે તેણે જવાબ આપ્યો કે સામાવાળા નં. ૨ હવે ભાડું મેળવવા માટે હકદાર નથી કારણ કે તે સીધું અપીલકર્તા-રાજ્યને ચૂકવવામાં આવી રહ્યું છે. ત્યારબાદ, સામાવાળા નં. ૨ એ હાઈકોર્ટ સમક્ષ રાજ્યને સામાવાળા નં. ૧ ને રાજ્ય હેઠળના લીઝધારક તરીકે માન્યતા ન આપવા અને તેની પાસેથી ભાડું ન વસૂલવા નિર્દેશ આપવા માટે રિટ પિટિશન દાખલ કરી. સિંગલ જજે એવા તારણ પર રિટ પિટિશન ફગાવી દીધી કે અધિનિયમની કલમ

૬(૧)(બી) હેઠળ સામાવાળા નં. ૨ સામાવાળા નં. ૧ દ્વારા બાંધવામાં આવેલા બાંધકામોથી આવરી લેવાયેલી જમીનો જાળવી રાખવા માટે હકદાર ન હતા.

હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે અપીલ મંજૂર કરી અને ઠેરવ્યું કે વિવાદિત જમીન ૧૯૩૧ થી લીઝધારક દ્વારા બિન-ખેતી હેતુઓ માટે ઉપયોગમાં લેવાતી હતી; આ જમીન અધિનિયમ હેઠળ રાજ્યમાં નિહિત થઈ ન હતી; સામાવાળા નં. ૧ બિન-ખેતી વપરાશકર્તા હોવાથી ભાડું ચૂકવવા માટે જવાબદાર હતો અને સામાવાળા નં. ૨ મધ્યસ્થી ન હતો. તેથી આ અપીલ કરવામાં આવી છે.

અપીલ ફગાવી દેતાં, આ કોર્ટે –

ઠેરવ્યું: ૧. વિચારણા માટેનો પ્રશ્ન એ છે કે શું વેસ્ટ બંગાળ એસ્ટેટ્સ એક્ટિવિઝિશન એક્ટ, ૧૯૫૩ ની કલમ ૬(૧) ની જોગવાઈ હેઠળ જમીન જાળવી રાખવાનો દાવો સ્વીકાર્ય છે. તે પ્રશ્નનો નિર્ણય કરવા માટે ડિવિઝન બેન્ચ માટે સામાવાળા નં. ૨ બિન-ખેતી વિષયક ભાડૂઆત હતો કે કેમ અને તે આધારે જમીનમાં તેનો હિતસંબંધ અધિનિયમ હેઠળ બિલકુલ નિહિત થયો હતો કે કેમ તે અંગે વધુ તપાસ હાથ ધરવી જરૂરી ન હતી. સામાવાળા નં. ૨ એ પોતે જ પોતે મધ્યસ્થી હોવાની સ્થિતિ સ્વીકારી લીધી હોવાથી, રિટ અધિકારક્ષેત્રમાં હાઈકોર્ટે એવી તપાસ હાથ ધરવી જોઈતી ન હતી જે સ્પષ્ટપણે કાર્યવાહીના ક્ષેત્રની બહાર હતી. [૫૧૧-ઈ-૭]

૨. ડિવિઝન બેન્ચ સિંગલ જજના ચુકાદાને રદ કરવામાં સાચી હતી. કલમ ૬(૧)(બી) એવું નિર્ધારિત કરતી નથી કે મધ્યસ્થી તેના દ્વારા બાંધવામાં

આવેલ હોય કે ન હોય તેવા મકાન અથવા બાંધકામોમાં સમાવિષ્ટ અથવા તેને લગતી જમીનના ખાસ કબજામાં હોવો જોઈએ. કલમ ૬ પર નજીકથી નજર નાખતાં તે સ્પષ્ટ થાય છે કે જ્યાં પણ ધારાસભા જાળવી રાખવાના અધિકારના દાવા માટે પૂર્વશરત તરીકે 'ખાસ કબજા' ની આવશ્યકતા નિર્ધારિત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતી હતી ત્યાં તેણે સ્પષ્ટપણે તેમ જણાવ્યું છે. કલમ ૬(૧)(બી) સ્પષ્ટ અને અસંદિગ્ધ રીતે નિર્ધારિત કરે છે કે મધ્યસ્થી મકાનો અથવા બાંધકામોમાં સમાવિષ્ટ અથવા તેને લગતી જમીન જાળવી રાખવા માટે હકદાર રહેશે, પછી ભલે તે મધ્યસ્થી દ્વારા બાંધવામાં આવી હોય કે નહીં. વૈધાનિક જોગવાઈઓના અર્થઘટનનો આ એક સુસ્થાપિત સિદ્ધાંત છે કે જો કલમની સાદી ભાષા સ્પષ્ટ અથવા અસંદિગ્ધ હોય તો અદાલત માટે જોગવાઈના સાદા વ્યાકરણના અર્થ કરતાં અલગ અર્થ આપીને તેનું અર્થઘટન કરવું ખુલ્લું નથી. વિદ્વાન સિંગલ જજ, અધિનિયમની જોગવાઈઓની સાદી અને અસંદિગ્ધ ભાષાને ધ્યાનમાં રાખીને, કલમ ૬(૧)(બી) માં ખાસ કબજાની શરત દાખલ કરવામાં ભૂલ કરી હતી, ભલે કલમમાં આવી કોઈ જોગવાઈ ન હતી. કલમ ૬(૧) (બી) નો દરેક ખંડ જમીનની એક અલગ શ્રેણીનો ઉલ્લેખ કરે છે. ધારાસભા દ્વારા જમીનની અમુક શ્રેણીઓના સંદર્ભમાં ખાસ કબજાનો આગ્રહ રાખવાનું અને અન્ય શ્રેણીઓમાં તેનો આગ્રહ ન રાખવાનું કારણ અને ડહાપણ પ્રસ્ત્રાવ બનાવી શકાય નહીં. [૫૧૨-સી-એફ]

સિવિલ એપેલેટ અધિકારક્ષેત્ર: સિવિલ અપીલ નં. ૮૩૪/૧૯૮૧.

ઓ.ઓ. નં. ૪૦૯/૧૯૬૧ માં કલકત્તા હાઈકોર્ટના તારીખ ૭.૪.૭૭ ના ચુકાદા અને હુકમમાંથી.

અપીલકર્તાઓ તરફથી તાપસ રે, સુશ્રી રાધા રંગાસ્વામી અને જયદીપ ગુપ્તા.

સામાવાળાઓ તરફથી ભાસ્કર પી. ગુપ્તા, સુશ્રી શિપ્રા ઘોષ, પી. કે. મુખર્જી, અરુણ કે. સિંહા, મનોજ ચેટર્જી, સુશ્રી કે. ઐયર, સુશ્રી નંદિની મુખર્જી અને રાકેશ સિંહ.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ ડી. પી. મોહપાત્રા દ્વારા આપવામાં આવેલ.

સચિવ જમીન અને જમીન સુધારણા વિભાગ દ્વારા પ્રતિનિધિત્વ કરાયેલ પશ્ચિમ બંગાળ રાજ્ય, જુનિયર લેન્ડ રિફોર્મ્સ ઓફિસર, બેરકપુર સર્કલ, પી.એસ. ખર્દાહ, જિલ્લો રજ પરગણા અને એડિશનલ કલેક્ટર તથા એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ મેજિસ્ટ્રેટ (જમીન સુધારણા), રજ પરગણા (ઉત્તર) એ કલકત્તા હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચના તારીખ ૭.૪.૧૯૭૭ ના ચુકાદાને પડકારતી આ અપીલ દાખલ કરી છે, જેમાં સિવિલ રૂલ નં. ૯૧૫/૫૯ માં વિદ્વાન સિંગલ જજના ચુકાદાને રદ કરીને શાસ્થીદાસ મલિક (અહીં સામાવાળા નં. ૨) દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અપીલ ફોમ ઓરિજિનલ ઓર્ડર નં. ૪૦૯/૧૯૬૧ મંજૂર કરવામાં આવી હતી. આ સિવિલ રૂલ શાસ્થીદાસ મલિક દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી હતી જેમને હવે પછી અરજદાર તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

આ કેસમાં ઉપસ્થિત થયેલ વિવાદ એ પ્રશ્ન સંબંધિત છે કે શું રિટ અરજદાર વેસ્ટ બંગાળ એસ્ટેટ્સ એક્ટિવિઝશન એક્ટ, ૧૯૫૩ (જેને હવે પછી 'અધિનિયમ' તરીકે ઓળખવામાં આવશે) ની જોગવાઈઓ હેઠળ ૨.૩૪૩૨ એકર વિસ્તારમાં ફેલાયેલા મૌઝા કાલિદાહના અનુક્રમે ખત્યાન નં. ૨૧ અને ૩૯૦ હેઠળના પ્લોટ નં. ૧૧ અને ૩૨ માં સમાવિષ્ટ જમીનો જાળવી રાખવા માટે હકદાર છે. વર્ષ ૧૯૩૧ માં પ્રસિદ્ધ થયેલા હકોના રેકૉર્ડમાં આ જમીનો અરજદારના પિતાના નામે નોંધાયેલી હતી અને તેમાં પાકાં બાંધકામો હોવાનું દર્શાવવામાં આવ્યું હતું. તારીખ ૨૬.૧૧.૧૯૪૭ અને ૨૫.૮.૧૯૫૨ ના બે લીઝ દસ્તાવેજો દ્વારા, અરજદારના પિતા પ્રસાદ દાસ મલિકે, દસ્તાવેજોમાં જણાવેલ ભાડાની ચુકવણી પર ૩૦ વર્ષની મુદત માટે સિનેમા ઘર અને દુકાનના ઓરડાઓ બનાવવાના હેતુથી મેસર્સ સીન સ્ક્રીન (પ્રાઇવેટ) લિમિટેડ, અહીં સામાવાળા નં. ૧ (જેને હવે પછી લીઝધારક તરીકે ઓળખવામાં આવશે) ને સદર બે પ્લોટ જમીન લીઝ પર આપી હતી. પિતાના અવસાન પછી અરજદાર સદર જમીનોના માલિક બન્યા હતા. વેસ્ટ બંગાળ એસ્ટેટ્સ એક્ટિવિઝશન એક્ટ, ૧૯૫૩ અમલમાં આવ્યા પછી અરજદારે અધિનિયમની કલમ ૬ હેઠળ મધ્યસ્થી તરીકે સદર લીઝ હેઠળ આવરી લેવાયેલી જમીનો જાળવી રાખવાનો પ્રસ્તાવ મૂકતું ફોર્મ 'બી' માં રિટર્ન સબમિટ કર્યું હતું. અધિનિયમની કલમ ૩૯ હેઠળ તૈયાર કરાયેલા હકોના રેકૉર્ડમાં જમીનો સામાવાળા નં. ૧ ના નામે અરજદાર હેઠળ બિન-ખેતી વિષયક ભાડૂઆત તરીકે નોંધવામાં આવી હતી. જ્યારે અરજદારે લીઝધારક પાસેથી રૂ. ૪,૭૨૫ ની બાકી ભાડાની રકમની માંગણી કરી

ત્યારે તેણે જવાબ આપ્યો કે અધિનિયમની જોગવાઈઓના અમલના પરિણામે અરજદાર હવે ભાડું મેળવવા માટે હકદાર નથી જે પશ્ચિમ બંગાળ સરકારને ચૂકવવામાં આવી રહ્યું હતું. આ પરિસ્થિતિનો સામનો કરતાં અરજદારે અન્ય બાબતોની સાથે એવી રજૂઆત કરતી રિટ પિટિશન દાખલ કરી કે રાજ્ય સરકારને લીઝધારક પાસેથી ભાડું વસૂલ કરવાનો કોઈ અધિકાર નથી કારણ કે અધિનિયમની કલમ ૬(૧)(બી) હેઠળ અરજદાર જમીનો જાળવી રાખવા માટે હકદાર છે અને તેણે આ જમીનોનો સમાવેશ કરીને ફોર્મ 'બી' માં રિટર્ન સબમિટ કરીને તેમ કરવાનો વિકલ્પ પસંદ કર્યો છે. રાજ્યના સંબંધિત અધિકારીઓ પાસેથી સાનુકૂળ પ્રતિસાદ મેળવવામાં નિષ્ફળ ગયા પછી અરજદારે રાજ્ય સરકાર અને તેના અધિકારીઓને લીઝધારકને રાજ્ય હેઠળના ભાડૂઆત તરીકે માન્યતા ન આપવા અને તેની પાસેથી ભાડું ન વસૂલવા માટે નિર્દેશ આપતી મેન્ડામસની રિટની માંગણી કરતી રિટ પિટિશન દાખલ કરી.

રિટ પિટિશનમાં સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ કે જેઓ અહીં અપીલકર્તાઓ છે તેમના વતી દાખલ કરવામાં આવેલી વિરોધ એફિડેવિટમાં રજૂ કરાયેલા કેસનો સારાંશ એવો હતો કે અરજદાર સામાવાળા-લીઝધારકની તરફેણમાં લીઝ પર આપવામાં આવેલી જમીનના સંદર્ભમાં ભાડું મેળવવાનો હિતસંબંધ જાળવી રાખવા માટે હકદાર નથી. જોકે લીઝ અધિનિયમ અમલમાં આવ્યાની તારીખ પહેલાં બનાવવામાં આવી હતી, તેમ છતાં અધિનિયમની કલમ ૫(સી) નો સંદર્ભ એ દલીલના સમર્થનમાં આપવામાં આવ્યો હતો કે અરજદારના પૂર્વાધિકારીની તરફેણમાં નિર્મિત લીઝ આપનારનો હિતસંબંધ ૧૪ એપ્રિલ,

૧૯૫૫ ના રોજ નિહિત થવાની તારીખે લીઝ આપનાર અને લીઝધારક વચ્ચે સંમત થયેલા સમાન નિયમો અને શરતો પર રાજ્યમાં નિહિત થયો હતો.

વિદ્વાન સિંગલ જજે તેમના ચુકાદામાં અધિનિયમની સંબંધિત જોગવાઈઓની નોંધ લીધી, ખાસ કરીને ૨૪ એપ્રિલ, ૧૯૬૧ ના રોજ ગેઝેટમાં પ્રસિદ્ધ થયેલા પશ્ચિમ બંગાળ એક્ટ ૯/૧૯૬૧ દ્વારા અધિનિયમના સુધારા પહેલાંની કલમ ૬(૧)(બી) ની જોગવાઈ અને ઠેરવ્યું કે કલમ ૬ નો ઉદ્દેશ્ય મધ્યસ્થીની તમામ જમીનો લઈ લેવાનો છે સિવાય કે નિર્દિષ્ટ મર્યાદામાં તેના વાસ્તવિક કબજામાં હોય તેવા ભાગો. વિદ્વાન સિંગલ જજનો એવો અભિપ્રાય હતો કે કલમ ૬(૧)(બી) માં 'ખાસ કબજો' શબ્દોની ગેરહાજરી માત્રથી ભાડૂઆતોના કબજા હેઠળની જમીન ભૂતપૂર્વ મધ્યસ્થી દ્વારા જાળવી શકાય છે તેવું માનવું યોગ્ય રહેશે નહીં. કલમ ૬(૧)(બી) નું અર્થઘટન કરતાં વિદ્વાન સિંગલ જજે ઠેરવ્યું કે મધ્યસ્થી ફક્ત તેની માલિકીની અથવા પરવાનગી કે લાયસન્સ દ્વારા તેની હેઠળ રાખવામાં આવેલી ઇમારત અથવા બાંધકામોમાં સમાવિષ્ટ જમીન જ જાળવી શકે છે અને ભાડૂઆત દ્વારા રાખવામાં આવેલી જમીન નહીં. વિદ્વાન સિંગલ જજે એવા તારણ પર રિટ પિટિશન ફગાવી દીધી કે સુધારા પહેલાંની કલમ ૬(૧)(બી) હેઠળ તેમજ સુધારા પછીની બદલાયેલી જોગવાઈ હેઠળ પણ, અરજદાર લીઝધારક દ્વારા બનાવવામાં આવેલા બાંધકામોથી આવરી લેવાયેલી જમીનો જાળવી રાખવા માટે હકદાર ન હતા.

વિદ્વાન સિંગલ જજના ચુકાદાથી વ્યથિત થઈને અરજદારે અપીલ દાખલ

કરી જેનો તારીખ ૭ મી એપ્રિલ, ૧૯૭૭ ના ચુકાદા દ્વારા તેમની તરફેણમાં નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો જે આ અપીલમાં પડકારવામાં આવ્યો છે. ડિવિઝન બેન્ચે એવો અભિપ્રાય લીધો કે અપીલકર્તા માલિક અથવા કાર્યકાળ ધારક હેઠળ બિન-ખેતી વિષયક જમીન ધરાવતો ભાડૂઆત છે અને તેથી તે અધિનિયમની કલમ ૨ ના ખંડ (કે) ના અર્થમાં ખેતી વિષયક ભાડૂઆત નથી. તે અધિનિયમમાં વ્યાખ્યાયિત કર્યા મુજબ 'મધ્યસ્થી' પણ નથી. મુદ્દાને સ્પષ્ટ કરતાં ડિવિઝન બેન્ચે અવલોકન કર્યું કે વિવાદિત જમીન સરકારી ખાસ મહાલ જમીનનો એક ભાગ હોવાથી, તે સરકાર દ્વારા અપીલકર્તાના પૂર્વાધિકારીની તરફેણમાં સેટલ કરવામાં આવી હોવી જોઈએ. બંગાળ ટેનન્સી એક્ટની જોગવાઈઓ મુજબ સરકાર અને અપીલકર્તાના પૂર્વાધિકારી વચ્ચેનો સંબંધ જમીનમાલિક અને ભાડૂઆતનો રહેશે. તે અપીલમાં સામાવાળા નં. ૪ લીઝધારકની સ્થિતિનો સંદર્ભ આપતાં ડિવિઝન બેન્ચે અવલોકન કર્યું કે સદર સામાવાળા બિન-ખેતી જમીનના સંદર્ભમાં કબજેદાર ('દખલકાર') તરીકે નોંધાયેલ છે અને તેમાં કોઈ વિવાદ નથી કે સદર લીઝધારક બિન-ખેતી ભાડૂઆત છે. સી.એસ. રેકૉર્ડ-ઓફ-રાઈટ્સ પર આધાર રાખીને જેમાં અપીલકર્તાના પિતાના નામ સહિત તેમના પૂર્વાધિકારીઓના નામ કાર્યકાળ ધારકો તરીકે નોંધાયેલા હતા અને વિવાદિત જમીન ક્યારેય ખેતીના હેતુઓ માટે ઉપયોગમાં લેવાઈ હોવાનો કોઈ પુરાવો ન હોવાથી; તેનાથી વિપરીત ૧૯૩૧ થી લીઝધારક દ્વારા વિવાદિત જમીનનો બિન-ખેતી હેતુઓ માટે ઉપયોગ કરવામાં આવી રહ્યો હોવાના હકારાત્મક પુરાવા હોવાથી, ડિવિઝન બેન્ચે ઠેરવ્યું કે

અપીલકર્તા બિન-ખેતી વપરાશકર્તા હોવાથી ભાડું ચૂકવવા માટે જવાબદાર હતો. ડિવિઝન બેન્ચે રાજ્ય અને તેના અધિકારીઓ વતી ઉઠાવવામાં આવેલી આ દલીલને ફગાવી દીધી કે લીઝના દસ્તાવેજ હેઠળ અપીલકર્તાને ભાડું મેળવવાનો અધિકાર આપવામાં આવ્યો હોવાથી તે અધિનિયમના હેતુઓ માટે મધ્યસ્થી છે. સદર તારણ પર ડિવિઝન બેન્ચે વિદ્વાન સિંગલ જજના ચુકાદાને રદ કર્યો અને નિર્દેશ આપ્યો કે સામાવાળા નં. ૪ (અહીં સામાવાળા નં. ૧) કે જેઓ અપીલકર્તા હેઠળ ભાડૂઆત તરીકે જમીન ધરાવે છે તેમની પાસેથી ભાડું ન વસૂલવા સામાવાળાઓને નિર્દેશ આપતી મેન્ડામસ પ્રકારની રિટ જારી કરવામાં આવે અને રાજ્ય સરકાર અથવા તેના અધિકારીઓના સદર જમીનને નિહિત જમીન તરીકે ગણવા અને તેના સંદર્ભમાં સામાવાળા નં. ૪ (અહીં સામાવાળા નં. ૧) પાસેથી ભાડું વસૂલ કરવા નિર્દેશ આપતા આદેશોને રદ કરતી સર્ટિઓરરી પ્રકારની રિટ જારી કરવાનો વધુ નિર્દેશ આપ્યો.

અપીલકર્તાઓ તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી જયદીપ ગુપ્તાએ ભારપૂર્વક રજૂઆત કરી હતી કે હાઇકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે એવું ઠેરવવામાં ભૂલ કરી હતી કે પ્રશ્નવાળી જમીનમાં લીઝ આપનાર-સામાવાળા નં. ૨ નો હિતસંબંધ વેસ્ટ બંગાળ એસ્ટેટ્સ એકિવિઝિશન એક્ટ, ૧૯૫૩ હેઠળ રાજ્યમાં નિહિત થયો નથી. વકીલના જણાવ્યા મુજબ, ડિવિઝન બેન્ચે એવું શોધી કાઢ્યા પછી કે સામાવાળા નં. ૧ નિર્વિવાદપણે સામાવાળા નં. ૨ હેઠળ જમીન ધરાવતો બિન-ખેતી ભાડૂઆત હતો, તેણે એવું ઠેરવવું જોઈતું હતું કે જમીનના કબજેદાર અને રાજ્ય સરકાર વચ્ચેના આવા તમામ હિતસંબંધો મધ્યસ્થી હિતસંબંધો હતા જે

સદર અધિનિયમ હેઠળ નિહિત થઈ ગયા હતા. વિદ્વાન વકીલે એવી પણ રજૂઆત કરી હતી કે સામાવાળા નં. ૨ એ પોતે જ વિવાદિત જમીનો જાળવી રાખવાનો ઈરાદો વ્યક્ત કરતું ફોર્મ 'બી' માં રિટર્ન સબમિટ કર્યું હોવાથી અને તે દ્વારા મધ્યસ્થી તરીકેનો પોતાનો દરજ્જો સ્વીકાર્યો હોવાથી, ડિવિઝન બેન્ચ તેનાથી વિપરીત ઠેરવવામાં યોગ્ય ન હતી.

સામાવાળા નં. ૧ ના વિદ્વાન વકીલ શ્રી મનોજ ચેટર્જીએ પણ અપીલકર્તાઓ વતી ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલને સમર્થન આપ્યું હતું.

લીઝ આપનાર સામાવાળા નં. ૨ તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલે પડકાર હેઠળના ડિવિઝન બેન્ચના ચુકાદાને સમર્થન આપતાં એવી દલીલ કરી હતી કે કેસના તથ્યો અને સંજોગોમાં સામાવાળા નં. ૨ ને અધિનિયમ હેઠળ 'મધ્યસ્થી' કહી શકાય નહીં, અને તેથી, ડિવિઝન બેન્ચે યોગ્ય રીતે ઠેરવ્યું હતું કે જમીનોમાં તેનો હિતસંબંધ રાજ્ય સરકારમાં નિહિત થયો નથી.

અધિનિયમની કલમ ૪ હેઠળનું જાહેરનામું ૧.૪.૧૯૫૫ ના રોજ બહાર પાડવામાં આવ્યું હોવાથી અને તેમાં મધ્યસ્થી એસ્ટેટનું નિહિતકરણ ૧૪.૪.૧૯૫૫ થી અમલમાં આવ્યું હોવાથી, આ કેસનો નિર્ણય કરવાના હેતુ માટે ૧૯૬૧ માં સુધારા પહેલાંની સ્થિતિ મુજબની અધિનિયમની વૈધાનિક જોગવાઈઓ સુસંગત છે.

અધિનિયમની કલમ ૨ માં અધિનિયમમાં ઉપયોગમાં લેવાયેલા વિવિધ શબ્દોની વ્યાખ્યાઓ સામેલ કરવામાં આવી છે. સદર કલમના ખંડ (એફ) હેઠળ

એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે 'એસ્ટેટ' અથવા 'કાર્યકાળ' (ટેન્યોર) માં એસ્ટેટના ભાગ અથવા કાર્યકાળના ભાગનો સમાવેશ થાય છે. ખંડ (એચ) હેઠળ એસ્ટેટ્સ અને તેમાં મધ્યસ્થીઓના અધિકારોના સંબંધમાં 'બોજો' (ઇન્કમ્પ્રાઇસ) માં રૈયત અથવા અન્ડર-રૈયત અથવા બિન-ખેતી ભાડૂઆતના અધિકારોનો સમાવેશ થતો નથી.

ખંડ (આઈ) માં 'મધ્યસ્થી' નો અર્થ પ્રોપ્રાઈટર, ટેન્યોર-હોલ્ડર, અન્ડર-ટેન્યોર હોલ્ડર અથવા રૈયત કે બિન-ખેતી ભાડૂઆતથી ઉપરનો અન્ય કોઈ મધ્યસ્થી થાય છે. બિન-ખેતીની જમીન ખંડ (જે) માં વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવી છે જેનો અર્થ ખેતીની જમીન સિવાયની જમીન થાય છે.

ખંડ (કે) માં 'બિન-ખેતી ભાડૂઆત' નો અર્થ બિન-ખેતી જમીનનો ભાડૂઆત થાય છે જે પ્રોપ્રાઈટર, ટેન્યોર-હોલ્ડર અથવા અન્ડર-ટેન્યોર હોલ્ડર હેઠળ જમીન ધરાવે છે.

કલમ ૨(પી) માં નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યું છે કે આ અધિનિયમમાં ઉપયોગમાં લેવાયેલા અને અન્યથા વ્યાખ્યાયિત ન કરાયેલા શબ્દપ્રયોગો, જે વિસ્તારોમાં બંગાળ ટેનન્સી એક્ટ, ૧૮૮૫ (૧૮૮૫ નો ૮) લાગુ થાય છે તે વિસ્તારોના સંબંધમાં તે અધિનિયમ મુજબનો સમાન અર્થ ધરાવે છે અને અન્ય વિસ્તારોના સંબંધમાં આવા વિસ્તારોને લાગુ પડતા જમીન ધારણ સંબંધિત હાલના કાયદા દ્વારા માન્ય રાખવામાં આવેલ સમાન અર્થ ધરાવે છે.

કલમ ૩ માં જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ

અન્ય કોઈપણ કાયદામાં અથવા કોઈપણ સ્પષ્ટ કે ગર્ભિત કરારમાં અથવા કોઈપણ દસ્તાવેજમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ વિપરીત બાબત હોવા છતાં અને કોઈપણ વિપરીત પ્રથા કે રિવાજ હોવા છતાં અમલી રહેશે.

કલમ ૪ જેમાં એસ્ટેટ્સ અને મધ્યસ્થીઓના અધિકારો નિહિત કરવા સંબંધિત જાહેરનામું બહાર પાડવા અંગે જોગવાઈ કરવામાં આવી છે, તેના પેટા-કલમ (૧) માં નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યું છે કે રાજ્ય સરકાર સમયાંતરે જાહેરનામા દ્વારા જાહેર કરી શકે છે કે જાહેરનામામાં દર્શાવેલ તારીખથી અમલમાં આવે તે રીતે, જાહેરનામામાં નિર્દિષ્ટ કોઈપણ જિલ્લા અથવા જિલ્લાના ભાગમાં સ્થિત દરેક એસ્ટેટમાં તમામ એસ્ટેટ્સ અને દરેક મધ્યસ્થીના અધિકારો તમામ બોજાઓથી મુક્ત થઈને રાજ્યમાં નિહિત થશે.

કલમ ૫ માં કલમ ૪ હેઠળ બહાર પાડવામાં આવેલા જાહેરનામાની અસરોની ગણતરી કરવામાં આવી છે. તેના સંબંધિત ભાગો નીચે મુજબ ટાંકવામાં આવ્યા છે:

"૫. જાહેરનામાની અસર – કલમ ૪ હેઠળ જાહેરનામાના યોગ્ય પ્રકાશન પર, નિહિત થવાની તારીખથી અને તે તારીખથી – (એ) એસ્ટેટ્સ અને એસ્ટેટ્સમાં મધ્યસ્થીઓના અધિકારો, જેમને આ ઘોષણા લાગુ પડે છે, તે તમામ બોજાઓથી મુક્ત થઈને રાજ્યમાં નિહિત થશે; ખાસ કરીને અને આ ખંડની જોગવાઈઓની સામાન્યતાને પૂર્વગ્રહ રાખ્યા વિના, મધ્યસ્થીની માલિકીનો હોઈ શકે તેવો નીચેનો દરેક

અધિકાર રાજ્યમાં નિહિત થશે, એટલે કે: –

XXX

XXX

XXX

(સી) પ્રકરણ ૬ ની જોગવાઈઓ અમલમાં ન આવે ત્યાં સુધી, કોઈપણ મધ્યસ્થી હેઠળ કોઈપણ જમીન ધરાવતો દરેક રૈયત અથવા બિન-ખેતી ભાડૂઆત, તે જમીન સીધી રાજ્ય હેઠળ ધરાવશે, જાણે કે રાજ્ય મધ્યસ્થી હોય, અને નિહિત થવાની તારીખના તુરંત પહેલાંની સમાન શરતો અને નિયમો પર:

(ડી) મધ્યસ્થી હેઠળ ધરાવતો દરેક રૈયત અથવા બિન-ખેતી ભાડૂઆત તેની જમીનના સંદર્ભમાં, નિહિત થવાની તારીખથી અને તે તારીખથી ઉપાર્જિત થતું પોતાનું ભાડું અને અન્ય લેણાં રાજ્યને ચૂકવવા માટે બંધાયેલો રહેશે, અને આ ખંડના ઉદ્ધનમાં કરવામાં આવેલી દરેક ચુકવણી રદબાતલ અને નિર્થક રહેશે."

કલમ ૬ માં અમુક જમીનો જાળવી રાખવાના મધ્યસ્થીના અધિકાર સંબંધિત જોગવાઈઓની ગણતરી કરવામાં આવી છે. સંબંધિત જોગવાઈઓ નીચે મુજબ ટાંકવામાં આવી છે:

"૬. અમુક જમીનો જાળવી રાખવાનો મધ્યસ્થીનો અધિકાર –
(૧) કલમ ૪ અને ૫ માં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત હોવા છતાં, પેટા-કલમ (૨) ની પ્રતિબંધક શરતમાં દર્શાવેલ કેસ સિવાય પરંતુ તે પેટા-કલમની અન્ય જોગવાઈઓને આધીન રહીને, એક મધ્યસ્થી નિહિત

થવાની તારીખથી નીચેની બાબતો જાળવી રાખવા માટે હકદાર રહેશે –

(એ) ઘરવાડામાં સમાવિષ્ટ જમીન;

XXX

XXX

XXX

(બી) મકાનો અને બાંધકામોમાં સમાવિષ્ટ અથવા તેને લગતી જમીન, પછી ભલે તે મધ્યસ્થી દ્વારા બાંધવામાં આવી હોય કે નહીં;

(સી) તેના ખાસ કબજા હેઠળની બિન-ખેતી જમીન, જેનો વિસ્તાર પંદર એકરથી વધુ ન હોય, અને ખંડ (એ) હેઠળ જાળવી રાખેલી કોઈપણ

જમીનને બાદ કરતાં –

પરંતુ શરત એ છે કે ખંડ (એ) અને (સી) હેઠળ મધ્યસ્થી દ્વારા જાળવી રાખવામાં આવેલ જમીનનો કુલ વિસ્તાર વીસ એકરથી વધુ રહેશે નહીં, જે

તેના દ્વારા પસંદ કરવામાં આવી શકે છે;

એવી પણ વધુ શરત છે કે જો ખંડ (સી) હેઠળ મધ્યસ્થી દ્વારા જાળવી રાખવામાં આવેલી જમીન અથવા તેનો કોઈપણ ભાગ નિહિત થવાની

તારીખથી સતત પાંચ વર્ષના સમયગાળા માટે લાભદાયી અથવા ઉત્પાદક

હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવામાં ન આવે, તો જમીન અથવા તેનો ભાગ લેન્ડ

એક્ટિવેશન એક્ટ, ૧૮૯૪ (૧૮૯૪ નો ૧) ની કલમો ૨૩ અને ૨૪ માં

નિર્ધારિત સિદ્ધાંતો અનુસાર નક્કી કરાયેલા વળતરની ચુકવણીને આધીન

રહીને રાજ્ય સરકાર દ્વારા પુનઃપ્રાપ્ત કરી શકાય છે;

(ડી) તેના ખાસ કબજા હેઠળની ખેતીની જમીન, જેનો વિસ્તાર પચીસ

એકરથી વધુ ન હોય, જે તેના દ્વારા પસંદ કરવામાં આવી શકે છે:

પરંતુ શરત એ છે કે જો તે નિહિત થવાની તારીખથી સતત ચાર વર્ષના સમયગાળા માટે આવી જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગ પર ખેતી ન કરે, તો રાજ્ય સરકાર લેન્ડ એકિવિઝિશન એક્ટ, ૧૯૮૪ ની કલમો ૨૩ અને ૨૪ માં નિર્ધારિત સિદ્ધાંતો અનુસાર નક્કી કરવામાં આવે તેવા વળતરની ચુકવણી પર આવી જમીન અથવા તેના ભાગને પુનઃપ્રાપ્ત કરવા માટે

માટે	હકદાર	રહેશે;
XXX	XXX	XXX

(૨) જે મધ્યસ્થી પેટા-કલમ (૧) હેઠળ કોઈપણ જમીનનો કબજો જાળવી રાખવા માટે હકદાર છે તે આવી જમીન નિહિત થવાની તારીખથી ભાડૂઆત તરીકે સીધી રાજ્ય હેઠળ ધરાવતો ગણાશે, જે નિર્ધારિત કરવામાં આવે તેવા નિયમો અને શરતોને આધીન રહેશે અને આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ નક્કી કરવામાં આવે તેવા અને પ્રકરણ ૫ હેઠળ આખરી રીતે પ્રસિદ્ધ કરાયેલ હકોના રેકૉર્ડમાં દાખલ કરાયેલ આવા ભાડાની ચુકવણીને આધીન રહેશે, સિવાય કે ખંડ (એચ) અથવા (આઈ) માં ઉલ્લેખિત જમીન માટે કોઈ ભાડું ચૂકવવાપાત્ર રહેશે નહીં: પરંતુ શરત એ છે કે જો કોઈ તળાવ મત્સ્યઉદ્યોગ અથવા ચાના બગીચા, ફળોની વાડી, મિલ, ફેક્ટરી અથવા વર્કશોપમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ જમીન નિહિત થવાની તારીખના તુરંત પહેલાં લીઝ હેઠળ રાખવામાં આવી હતી, તો આવી લીઝ આવી તારીખના તુરંત પહેલાંની સમાન શરતો અને નિયમો પર રાજ્ય સરકાર દ્વારા આપવામાં આવી હોવાનું માનવામાં

આવશે."

(ભારપૂર્વક ઉમેરેલ)

કલમ ૧૦ જે રાજ્યમાં નિહિત થયેલ એસ્ટેટ્સ અને મધ્યસ્થીઓના અધિકારોનો હવાલો કલેક્ટરને લેવાની જોગવાઈ કરે છે તે નિર્ધારિત કરે છે કે કલમ ૪ હેઠળ કોઈપણ જાહેરનામું પ્રસિદ્ધ થતાં જ, કલેક્ટર એસ્ટેટ્સ અને મધ્યસ્થીઓના હિતસંબંધોનો હવાલો લેશે જે કલમ ૫ હેઠળ રાજ્યમાં નિહિત થાય છે.

ઉપર સંદર્ભિત વૈધાનિક જોગવાઈઓ પરથી તદ્દન સ્પષ્ટ થાય છે કે કલમ ૪ હેઠળ જાહેરનામું પ્રસિદ્ધ થતાં જ, જે એસ્ટેટ્સને ઘોષણા લાગુ પડે છે તેમાં એસ્ટેટ્સ અને મધ્યસ્થીઓના અધિકારો તમામ બોજાઓથી મુક્ત થઈને રાજ્યમાં નિહિત થાય છે. કલમ ૬ મધ્યસ્થીમાં કલમમાં દર્શાવ્યા મુજબની અમુક જમીનો જાળવી રાખવાનો વૈધાનિક અધિકાર નિહિત કરે છે. કલમ ૬ ના પેટા-કલમ (૧) હેઠળ મધ્યસ્થી તેની માલિકીની અથવા પરવાનગી કે લાયસન્સ દ્વારા ભાડૂઆત ન હોય તેવી કોઈપણ વ્યક્તિ દ્વારા તેની હેઠળ રાખવામાં આવેલી ઈમારત અને બાંધકામોમાં સમાવિષ્ટ અથવા તેને લગતી જમીન જાળવી રાખવા માટે હકદાર છે. પેટા-કલમ (૧) નો ખંડ (સી) જે બિન-ખેતી જમીનનો ઉલ્લેખ કરે છે તે જોગવાઈ કરે છે કે મધ્યસ્થીના ખાસ કબજામાં રહેલી આવી જમીન જેમાં પરવાનગી કે લાયસન્સ દ્વારા ભાડૂઆત ન હોય તેવી કોઈપણ વ્યક્તિ દ્વારા તેની હેઠળ રાખવામાં આવેલી જમીનનો સમાવેશ થાય છે, જે ૧૫ એકરથી વધુ ન હોય

અને ખંડ (એ) હેઠળ જાળવી રાખેલી કોઈપણ જમીન એટલે કે ઘરવાડામાં સમાવિષ્ટ જમીનને બાદ કરતાં. કલમ ૬ ના પેટા-કલમ (૧) માં વિવિધ ખંડો (એ) થી (જે) નિહિત થયા પછી મધ્યસ્થી જે વિવિધ પ્રકારની જમીનો જાળવી રાખવા માટે હકદાર છે તેની ગણતરી કરે છે, દરેક ખંડ તે જાળવી રાખવા માટે હકદાર હોય તેવી જમીનની એક વિશિષ્ટ અને અલગ શ્રેણીનો ઉલ્લેખ કરે છે. જોકે, મુખ્ય મથાળાઓ, ખેતીની જમીન, બિન-ખેતીની જમીન અને જંગલો હેઠળ જમીનના વિસ્તાર પરની મહત્તમ મર્યાદા પણ કલમમાં પૂરી પાડવામાં આવી છે.

પ્રસ્તુત કેસમાં, ઉપર નોંધ્યા મુજબ, સામાવાળા નં. ૨ એ ફોર્મ 'બી' માં એક રિટર્ન દાખલ કર્યું હતું જેમાં જણાવ્યું હતું કે તે નિહિત થયા પછી પોતાની પાસે વિવાદિત જમીન જાળવી રાખવાનો ઈશદો ધરાવે છે. આપું રિટર્ન માત્ર એક મધ્યસ્થી દ્વારા જ દાખલ કરી શકાતું હતું. સામાવાળા નં. ૨ એ રિટર્ન સબમિટ કરીને સ્વીકાર્યું કે તે અધિનિયમના દાયરામાં આવતો મધ્યસ્થી હતો. તેથી વિચારણા માટેનો પ્રશ્ન એ છે કે શું કલમ ૬(૧)(બી) ની જોગવાઈ હેઠળ જમીન જાળવી રાખવાનો દાવો સ્વીકાર્ય છે. તે પ્રશ્નનો નિર્ણય કરવા માટે ડિવિઝન બેન્ચ માટે સામાવાળા નં. ૨ બિન-ખેતી ભાડૂઆત હતો કે કેમ અને તે આધારે જમીનમાં તેનો હિતસંબંધ અધિનિયમ હેઠળ બિલકુલ નિહિત થયો હતો કે કેમ તે અંગે વધુ તપાસ હાથ ધરવી જરૂરી ન હતી. સામાવાળાએ પોતે મધ્યસ્થી હોવાની સ્થિતિ સ્વીકારી લીધી હોવાથી હાઈકોર્ટે રિટ અધિકારક્ષેત્રમાં એવી તપાસ હાથ ધરવી જોઈતી ન હતી જે સ્પષ્ટપણે કાર્યવાહીના ક્ષેત્રની બહાર હતી. તેથી,

અમારા સુવિચારિત મતે, હાઇકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચ એ પ્રશ્ન હાથ ધરવામાં સાચી ન હતી કે કૃષ્ણામણી કે જેમની પાસેથી સામાવાળા નં. ૨ ના પિતાએ જમીન ખરીદી હતી તે કાર્યકાળ ધારક (ટેન્ચોર હોલ્ડર) હતા કે કેમ અને તેમના પિતાનો તથા તેમના પછી સામાવાળા નં. ૨ નો હિતસંબંધ પણ કાર્યકાળ ધારકનો હતો કે કેમ. તે સંબંધમાં બંગાળ ટેનન્સી એક્ટ, ૧૮૮૫ ની કેટલીક જોગવાઈઓ અને કલકત્તા હાઇકોર્ટ તથા પ્રિવી કાઉન્સિલના નિર્ણયોનો સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો છે. અમે જે અભિપ્રાય લીધો છે તે ધ્યાનમાં રાખીને અમે ગુણદોષ પર તે બાબતે તારણોની શુદ્ધતાનો પ્રશ્ન નક્કી કરવા માટે બંધાયેલા અનુભવતા નથી. પુનરાવર્તનના જોખમે પણ અમે પુનરોચ્ચાર કરી શકીએ છીએ કે તે પ્રશ્ન પરની સમગ્ર ચર્ચા કેસના નિર્ણય માટે બિનજરૂરી હતી.

જોકે, તે સમસ્યાનો અંત નથી. વિચારણા માટે જે પ્રશ્ન રહે છે તે એ છે કે શું વિદ્વાન સિંગલ જજના ચુકાદાને રદ કરવામાં ડિવિઝન બેન્ચ સાચી હતી કે જેમણે અન્ય બાબતોની સાથે ઠેરવ્યું હતું કે અરજદાર-અહીં સામાવાળા નં. ૨ વિવાદિત જમીન જાળવી રાખવા માટે હકદાર ન હતા કારણ કે તેઓ તેના ખાસ કબજામાં ન હતા. અમારા સુવિચારિત મતે ડિવિઝન બેન્ચ વિદ્વાન સિંગલ જજના ચુકાદાને રદ કરવામાં સાચી હતી.

કલમ ૬(૧)(બી) એવું નિર્ધારિત કરતી નથી કે મધ્યસ્થી તેના દ્વારા બાંધવામાં આવેલ હોય કે ન હોય તેવા મકાનો અથવા બાંધકામોમાં સમાવિષ્ટ અથવા તેને લગતી જમીનના ખાસ કબજામાં હોવો જોઈએ. કલમ ૬ પર નજીકથી

નજર નાખતાં તે સ્પષ્ટ થાય છે કે જ્યાં પણ ધારાસભા જાળવી રાખવાના અધિકારના દાવા માટે પૂર્વશરત તરીકે 'ખાસ કબજા' ની આવશ્યકતા નિર્ધારિત કરવાનો ઇરાદો ધરાવતી હતી ત્યાં તેણે સ્પષ્ટપણે તેમ જણાવ્યું છે. આ સંબંધમાં કલમ ૬(૧)(સી) અને (ડી) ની જોગવાઈઓ જોઈ શકાય છે. કલમ ૬(૧) (બી) સ્પષ્ટ અને અસંદિગ્ધ રીતે નિર્ધારિત કરે છે કે મધ્યસ્થી મકાનો અથવા બાંધકામોમાં સમાવિષ્ટ અથવા તેને લગતી જમીન જાળવી રાખવા માટે હકદાર રહેશે, પછી ભલે તે મધ્યસ્થી દ્વારા બાંધવામાં આવી હોય કે નહીં. વૈધાનિક જોગવાઈઓના અર્થઘટનનો આ એક સુસ્થાપિત સિદ્ધાંત છે કે જો કલમની સાદી ભાષા સ્પષ્ટ અથવા અસંદિગ્ધ હોય તો અદાલત માટે જોગવાઈના સાદા વ્યાકરણના અર્થ કરતાં અલગ અર્થ આપીને તેનું અર્થઘટન કરવું ખુલ્લું નથી. વિદ્વાન સિંગલ જજ, અધિનિયમની જોગવાઈઓની સાદી અને અસંદિગ્ધ ભાષાને ધ્યાનમાં રાખીને, કલમ ૬(૧)(બી) માં ખાસ કબજાની શરત દાખલ કરવામાં ભૂલ કરી હતી, ભલે કલમમાં આવી કોઈ જોગવાઈ કરવામાં આવી ન હતી. વિદ્વાન સિંગલ જજનું એ કારણ પણ તેટલું જ ખોટું હતું કે જો મધ્યસ્થી દ્વારા ખાસ કબજાની આવશ્યકતા તે કલમમાં વાંચવામાં ન આવે તો તેના પરિણામે જમીનની વિવિધ શ્રેણીઓ વચ્ચે ભેદભાવ થશે જેને જાળવી રાખવા માટે મધ્યસ્થી હકદાર હોઈ શકે છે. કલમ ૬(૧) નો દરેક ખંડ જમીનની અલગ શ્રેણીનો ઉલ્લેખ કરે છે. ધારાસભા દ્વારા જમીનની અમુક શ્રેણીઓના સંદર્ભમાં ખાસ કબજાનો આગ્રહ રાખવાનું અને અન્ય શ્રેણીઓમાં તેનો આગ્રહ ન રાખવાનું કારણ અને ડહાપણ પ્રસ્નાસ્પદ બનાવી શકાય નહીં. તેથી અમારો અભિપ્રાય છે કે

હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે વિદ્વાન સિંગલ જજના ચુકાદાને યોગ્ય રીતે રદ કર્યો હતો.

નિષ્કર્ષમાં, પડકાર હેઠળના ડિવિઝન બેન્ચના ચુકાદામાં આપવામાં આવેલા કારણો સાથે અસંમત થતાં પણ, અમે તેના એ નિર્ણયને સમર્થન આપીએ છીએ કે સામાવાળા નં. ૨ સિનેમા હોલના નિર્માણ માટે સામાવાળા નં. ૧ ની તરફેણમાં લીઝ પર આપવામાં આવેલી જમીન જાળવી રાખવા માટે હકદાર છે. તદનુસાર, અપીલ ફગાવી દેવામાં આવે છે, પરંતુ કેસના સંજોગોમાં ખર્ચ અંગે કોઈ આદેશ વિના.

અપીલ ફગાવી દેવામાં આવી.

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.

=====