

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.

=====

કેદાર મિશ્રા

વિરુદ્ધ

બિહાર રાજ્ય અને અન્ય (

(સિવિલ અપીલ નં. ૩૭૭૮-૮૦/૨૦૧૬)

૧૨ એપ્રિલ ૨૦૧૬

[ટી.એસ. ઠાકુર, મુખ્ય ન્યાયમૂર્તીશ્રી, આર. ભાનુમતી અને ઉદય ઉમેશ લલિત,
ન્યાયમૂર્તીશ્રી.]

બિહાર જમીન સુધારણા (મહત્તમ વિસ્તારનું નિર્ધારણ અને વધારાની જમીનનું સંપાદન) નિયમો, ૧૯૬૩: નિયમ ૧૮ – પ્રી-એમ્પશન (અગ્રક્રય) નો અધિકાર – અપીલકર્તા-સહ-ભાગીદાર દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી પ્રી-એમ્પશન અરજી નિયમ ૧૮ અને ફોર્મ એલ.સી. ૧૩ ના બિન-પાલન બદલ રદ

કરવામાં આવી હતી, કારણ કે પ્રી-એમ્પશન કેસો દાખલ કરવા માટેની રકમ નિયત હેડ (શીર્ષક) હેઠળ જમા કરવામાં આવી ન હતી – ઠરાવવામાં આવ્યું કે: જોકે રકમ ખોટા હેડ હેઠળ જમા કરવામાં આવી હતી, હકીકત એ છે કે રકમ તિજોરીમાં જમા કરવામાં આવી હતી – માત્ર કોઈ અજાણતા થયેલી ભૂલને કારણે કોઈ પક્ષને ગુણદોષના આધારે મામલાના ન્યાયિક નિર્ણયના અધિકારથી વંચિત કરી શકાય નહીં – ખોટું હેડ દર્શાવવું એ અપીલકર્તાની પ્રી-એમ્પશન અરજીને પ્રારંભમાં જ ફગાવી દેવાનું કારણ બની શકે નહીં – બિહાર જમીન સુધારણા (મહત્તમ વિસ્તારનું નિર્ધારણ અને વધારાની જમીનનું સંપાદન) અધિનિયમ, ૧૯૬૧ – કલમ ૧૬(૩) જમીન કાયદા.

અપીલ મંજૂર કરતા અને મામલાને મહેસૂલ બોર્ડ ને પરત મોકલતા, અદાલતે –

ઠેરવ્યું: ૧. બિહાર જમીન સુધારણા (મહત્તમ વિસ્તારનું નિર્ધારણ અને વધારાની જમીનનું સંપાદન) અધિનિયમ, ૧૯૬૧ ની કલમ ૧૬(૩)(i) ની શરતો મુજબ, જ્યાં સુધી પ્રી-એમ્પશનનો અધિકાર મેળવનાર વ્યક્તિ દ્વારા નિર્ધારિત સમયગાળામાં નિર્ધારિત રીતે ખરીદ કિંમત અને તેના દસ ટકા જેટલી રકમ જમા કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી કલેક્ટર દ્વારા કોઈ પ્રી-એમ્પશન અરજી સ્વીકારવામાં આવશે નહીં. નિયમ ૧૯, કલમ ૧૬(૩) હેઠળ જમીનની ફેરબદલ માટે સહ-ભાગીદાર અથવા અડીને આવેલી જમીનના રૈયત દ્વારા કરવામાં આવતી અરજી

સાથે સંબંધિત છે. ફોર્મ એલ.સી. ૧૩ એ અધિનિયમની કલમ ૧૬(૩)(i) હેઠળ જમીન ટ્રાન્સફર કરવા માટે સહ-ભાગીદાર અથવા અડીને આવેલી જમીનના રૈયત દ્વારા કરવામાં આવતી અરજીનું ફોર્મ છે. ફોર્મ એલ.સી. ૧૩ પેરા (૨) મુજબ, પ્રી-એમ્પશનના અધિકારનો દાવો કરનાર અરજદારે જિલ્લા/પેટા-તિજોરી/તિજોરીના ચલાણની નકલ જોડવાની હોય છે જે દર્શાવે છે કે તેણે અધિનિયમ હેઠળ સંબંધિત વિસ્તારના કલેક્ટરના ખાતામાં દસ ટકા જેટલી રકમ જમા કરાવી છે. કલમ ૧૬(૩)(i) અને નિયમ ૧૮ ના પાલનમાં, ત્રણેય પ્રી-એમ્પશન કેસો માટે, અપીલકર્તાએ ખરીદ કિંમતના દસ ટકા જમા કરાવ્યા છે. રેકૉર્ડ પર રજૂ કરાયેલ ચલાણની નકલ દર્શાવે છે કે રકમ જમા કરાવનાર વ્યક્તિનું નામ, હોદ્દો, સરનામું તેમજ આવી ડિપોઝિટનું કારણ જેવી વિગતો સંબંધિત વ્યક્તિ દ્વારા ભરવાની જરૂર હોય છે; જ્યારે અન્ય વિગતો ટ્રેઝરી ઓફિસ દ્વારા ભરવાની હોય છે. 'રકમ એકત્રિત કરનાર એકાઉન્ટ ઓફિસર' દ્વારા ભરવાના કોલમમાં, તે '૦૦૨૯ એલ.આર.' તરીકે દર્શાવવામાં આવ્યું હતું જ્યારે ઉક્ત ડિપોઝિટ માટે નિર્ધારિત હેડ '૨૦૨૯ લેન્ડ રેવન્યુ' હોવાનું જણાવવામાં આવ્યું છે. ચલાણમાં, 'રકમ એકત્રિત કરનાર એકાઉન્ટ ઓફિસર' માટે નિર્ધારિત કોલમની ઉપરની હરોળમાં, એવી જોગવાઈ છે કે તે 'અધિકારી અથવા તિજોરી દ્વારા ભરવાનું છે'. હાઈકોર્ટ તેમજ મહેસૂલ બોર્ડ એવું ઠરાવ્યું હતું કે નાણાં જિલ્લા કલેક્ટરના નામે '૦૦૨૯ એલ.આર.' હેડ હેઠળ જમા કરવામાં આવ્યા છે અને રકમ યોગ્ય હેડ હેઠળ જમા કરવામાં આવી ન હોવાથી, નિયમ ૧૮ અને ફોર્મ એલ.સી. ૧૩ નું પર્યાપ્ત પાલન થયું નથી. હાઈકોર્ટે અવલોકન કર્યું કે જો પ્રી-

એમ્પશન અરજીઓ મંજૂર કરવામાં આવે, તો ટ્રાન્સફર મેળવનાર એ પ્રી-એમ્પ્ટર દ્વારા જમા કરવામાં આવેલી આખી રકમ પાછી મેળવવા માટે ઘણી કાનૂની મુશ્કેલીઓનો સામનો કરવો પડશે અને તે કાયદાકીય હેતુ હોઈ શકે નહીં. હાઈકોર્ટનો અભિપ્રાય હતો કે નિયમ ૧૯ અને ફોર્મ એલ.સી. ૧૩ ની જરૂરિયાતોનું પર્યાપ્ત પાલન થયું નથી અને હાઈકોર્ટે ચલાવના વિવિધ કોલમની વિગતોને અવગણવામાં ભૂલ કરી છે.

૨. અપીલકર્તાએ અધિનિયમની કલમ ૧૬(૩)(i) હેઠળ જરૂરિયાત મુજબ ખરીદ કિંમતના દસ ટકા જમા કરાવ્યા છે તે હકીકતનો કોઈ ઇનકાર નથી. 'રકમ એકત્રિત કરનાર એકાઉન્ટ ઓફિસર' ના કોલમમાં ખોટા હેડનો ઉલ્લેખ કરવો એ અપીલકર્તાની પ્રી-એમ્પશન અરજીઓને પ્રારંભમાં જ ફગાવી દેવાનું કારણ બની શકે નહીં. અપીલકર્તા એક રૈયત હોવાથી તેની પાસેથી એવી અપેક્ષા રાખી શકાય નહીં કે તેને તે સાચા હેડની ખબર હોય જેની હેઠળ રકમ જમા કરવાની હોય છે અને આ બાબતે અતિ-તાર્કિક અભિગમ અપનાવવો જોઈએ નહીં. અપીલકર્તાને એવી તકનીકી વાંધાના આધારે કેસમાંથી બહાર કરી દેવો કે રકમ '૨૦૨૯ લેન્ડ રેવન્યુ' હેડ હેઠળ જમા કરવામાં આવી નથી પરંતુ '૦૦૨૯ એલ.આર.' હેઠળ જમા કરવામાં આવી છે, તે અધિનિયમની કલમ ૧૬(૩) ના પરોપકારી ઉદ્દેશ્યને નિષ્ફળ બનાવશે. જોકે રકમ ખોટા હેડ હેઠળ જમા કરવામાં આવી હતી, હકીકત એ છે કે રકમ તિજોરીમાં જમા કરવામાં આવી છે. અપીલકર્તા એક રૈયત હોવાથી,

તેની કાનૂની સાક્ષરતાનો દર ઓછો હોઈ શકે છે તે હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને તેને પ્રી-એમ્પશનના અધિકારના તેના કેસને આગળ ધપાવવાની તક આપવી જોઈતી હતી. માત્ર કોઈ અજાણતા થયેલી ભૂલને કારણે કોઈ પક્ષને ગુણદોષના આધારે મામલાના ન્યાયિક નિર્ણયના અધિકારથી વંચિત કરી શકાય નહીં. હાઈકોર્ટ તિજોરીના ચલાણને અતિ-તાર્કિક અભિગમથી જોવામાં ન્યાયી ન હતી અને મહેસૂલ બોર્ડ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને માન્ય રાખવામાં પણ તે યોગ્ય ન હતી.

સિવિલ એપેલેટ જ્યુરિસ્ટિક્શન : સિવિલ અપીલ નં. ૩૭૭૮-૩૭૮૦/૨૦૧૬.

પટના હાઈકોર્ટના રિટ પિટિશન સી.ડબલ્યુ.જે.સી નં. ૧૦૩૩૯/૧૯૯૯, ૧૦૩૫૫/૧૯૯૯ અને ૧૦૩૫૬/૧૯૯૯ માં તારીખ ૧૫.૧૨.૨૦૧૦ ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

અપીલકર્તા માટે વકીલ: અખિલેશ કુમાર પાંડે.
પ્રતિવાદીઓ માટે વકીલ: રાજીવ શંકર દ્વિવેદી, શિવમ સિંહ, ગોપાલ સિંહ,
અદ્વિતીય અવસ્થી.

આર. ભાનુમતી, ન્યાયમૂર્તીશ્રી. દ્વારા ચુકાદો આપવામાં આવ્યો.

૧. પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

૨. આ અપીલો પટના હાઈકોર્ટના તારીખ ૧૫.૧૨.૨૦૧૦ ના સામાન્ય ચુકાદા અને આદેશમાંથી ઉદ્ભવે છે, જેમાં બિહાર લેન્ડ રિફોર્મ્સ (ફિક્સેસન ઓફ સીલિંગ એરિયા એન્ડ એકિવકેશન ઓફ સરપ્લસ લેન્ડ) રૂલ્સ ૧૯૬૩ ના નિયમ ૧૯ અને ફોર્મ એલ.સી. ૧૩ ની જરૂરિયાતોનું પર્યાપ્ત પાલન ન થયું હોવાના આધારે રિટ પિટિશન નં. ૧૦૩૩૯, ૧૦૩૫૫ અને ૧૦૩૫૬/૧૯૯૯ ને ફગાવી દેવામાં આવી હતી અને મહેસૂલ બોર્ડના એડિશનલ મેમ્બરના તારીખ ૩૧.૦૮.૧૯૯૯ ના આદેશમાં હસ્તક્ષેપ કરવાનો ઇનકાર કર્યો હતો અને તે રીતે અપીલકર્તાના પ્રી-એમ્પશનના અધિકારના દાવાને નકારી કાઢ્યો હતો.

૩. આ ત્રણેય કેસોમાં સંકળાયેલી જમીન રામ કૈલાશ મિશ્રાની હતી, જેઓ તેમના ત્રણ પુત્રો રામાધર મિશ્રા (વેચનાર), કેદાર મિશ્રા (અપીલકર્તા) અને અયોધ્યાને પાછળ મૂકીને મૃત્યુ પામ્યા હતા. રામ કૈલાશ મિશ્રાનું વંશાવળી પત્રક નીચે મુજબ છે:—

રામ કૈલાશ મિશ્રા

--- રામાધર મિશ્રા (વેચનાર)

|--- કેદાર મિશ્રા (અપીલકર્તા)

|--- અયોધ્યા

જ. રામાધર મિશ્રા વેચનાર હતા અને કેદાર મિશ્રા જેઓ અપીલકર્તા/પ્રી-એમ્પ્ટર છે, તેમણે અડીને આવેલી જમીનના માલિક તેમજ વેચાયેલી જમીનના સહ-ભાગીદાર બંને તરીકે પ્રી-એમ્પશનના અધિકારનો દાવો કર્યો હતો. ૦૬.૦૨.૧૯૮૮ ના રોજ, સ્વર્ગસ્થ રામાધર મિશ્રા દ્વારા ત્રણ વેચાણ દસ્તાવેજો નિષ્પાદિત કરવામાં આવ્યા હતા, જેમાંથી ચક પ્લોટ નં. ૧૦૫ ના કુલ ૧.૨૦ એકર વિસ્તારમાંથી ૪૦ ડેસિમલ જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ રંગ બહાદુર સિંહના પત્ની કમલા દેવી અને બીર બહાદુર સિંહના પત્ની જનક દુલારી દેવીના પક્ષમાં કરવામાં આવ્યો હતો. ચક પ્લોટ નં. ૧૨૮ માંથી ૧/૩ હિસ્સાના સંદર્ભમાં, સ્વર્ગસ્થ રામાધર મિશ્રા દ્વારા બીર બહાદુર સિંહ અને રંગ બહાદુર સિંહની તરફેણમાં બે અલગ-અલગ વેચાણ દસ્તાવેજો દ્વારા કુલ ૨.૮૨ એકર વિસ્તારમાંથી ૮૪ ડેસિમલ જમીન (દરેકને ૪૨ ડેસિમલ) વેચવામાં આવી હતી. પ્રી-એમ્પશનના અધિકારનો દાવો કરતા અને ઉપરોક્ત ત્રણ વેચાણ દસ્તાવેજોને પડકારતા, અપીલકર્તાએ અનુક્રમે પ્રી-એમ્પશન કેસ નં. ૧૪/૧૯૯૨, ૧૨/૧૯૯૨ અને ૧૩/૧૯૯૨ ફાઇલ કર્યા હતા. ડેપ્યુટી કલેક્ટર

લેન્ડ રિફોર્મ્સ એ ૧૦.૦૭.૧૯૯૫ ના સામાન્ય આદેશ દ્વારા ત્રણેય પ્રી-એમ્પશન કેસો મંજૂર કર્યા હતા અને અવલોકન કર્યું હતું કે પ્રી-એમ્પ્ટર/અપીલકર્તા અડીને આવેલા રૈયત છે અને વિવાદિત જમીનના સહ-ભાગીદાર પણ છે. ડી.સી.એલ.આર ના તારીખ ૧૦.૦૭.૧૯૯૫ ના ઉક્ત આદેશને પ્રી-એમ્પશન અપીલ નં. ૮/૧૯૯૫, ૯/૧૯૯૫ અને ૧૦/૧૯૯૫ માં પડકારવામાં આવ્યો હતો. એડિશનલ કલેક્ટર, રોહતાસ (સાસારામ) દ્વારા તારીખ ૧૬.૦૪.૧૯૯૬ ના સામાન્ય આદેશ દ્વારા ડી.સી.એલ.આર ના આદેશને રદ કરીને ત્રણેય અપીલો મંજૂર કરવામાં આવી હતી. એડિશનલ કલેક્ટરના તારીખ ૧૬.૦૪.૧૯૯૬ ના આદેશથી નારાજ થઈને, અપીલકર્તાએ મહેસૂલ બોર્ડ સમક્ષ રિવિઝન કેસ નં. ૧૭૪, ૧૭૫ અને ૧૭૬/૧૯૯૬ દાખલ કર્યા અને ત્રણેય રિવિઝન કેસો તારીખ ૧૯.૦૩.૧૯૯૭ ના સામાન્ય આદેશ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવ્યા અને અપીલ અધિકારીના આદેશને રદ કરવામાં આવ્યો. મહેસૂલ બોર્ડના ઉક્ત સામાન્ય આદેશને ખરીદનારાઓ દ્વારા હાઈકોર્ટમાં સી.ડબલ્યુ.જે.સી નં. ૮૨૧૭/૧૯૯૭, ૮૨૩૭/૧૯૯૭ અને ૭૦૩૯/૧૯૯૭ દ્વારા પડકારવામાં આવ્યો હતો. ત્રણેય રિટ પિટિશનનો તારીખ ૨૪.૦૯.૧૯૯૮ ના સામાન્ય આદેશ દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવ્યો હતો અને મામલાને નવેસરથી નિર્ણય લેવા માટે મહેસૂલ બોર્ડને પરત મોકલવામાં આવ્યો હતો. મામલો પરત મોકલતી વખતે, હાઈકોર્ટે તેના તારીખ ૨૪.૦૯.૧૯૯૮ ના આદેશ દ્વારા નિર્દેશ આપ્યો હતો કે રિવિઝનલ ઓથોરિટીએ એ મુદ્દો નક્કી કરવો જોઈએ કે

અપીલકર્તા/પ્રી-એમ્પ્ટરે કાયદા અનુસાર કલેક્ટરની તરફેણમાં દસ ટકા રકમ સાથે અવેજની રકમ જમા કરાવી હતી કે નહીં.

૫. હાઈકોર્ટના નિર્દેશ મુજબ, બિહાર મહેસૂલ બોર્ડ દ્વારા રિવિઝન કેસ નં. ૧૭૪, ૧૭૫ અને ૧૭૬/૧૯૯૬ ને ફરીથી હાથ ધરવામાં આવ્યા અને સાંભળવામાં આવ્યા. મહેસૂલ બોર્ડના એડિશનલ મેમ્બરે તારીખ ૩૧.૦૮.૧૯૯૯ ના આદેશ દ્વારા અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી રિવિઝન અરજીઓને ફગાવી દીધી અને એવું ઠરાવ્યું કે નિયમ ૧૯ અને ફોર્મ એલ.સી. ૧૩ ના પાલનમાં કલેક્ટરની તરફેણમાં જરૂરી રકમ જમા કરવામાં આવી નથી અને પરિણામે, અપીલકર્તાની પ્રી-એમ્પશન અરજીઓ રદ કરવામાં આવી હતી. તેનાથી નારાજ થઈને અપીલકર્તાએ હાઈકોર્ટમાં સી.ડબલ્યુ.જે.સી નં. ૧૦૩૩૯, ૧૦૩૫૫ અને ૧૦૩૫૬/૧૯૯૯ રિટ પિટિશન દાખલ કરી હતી. આ ત્રણેય રિટ પિટિશન આક્ષેપિત આદેશ દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી હતી અને એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે પ્રી-એમ્પશન કેસો દાખલ કરવા માટેની ડિપોઝિટ જિલ્લા કલેક્ટરની તરફેણમાં '૦૦૨૯ એલ.આર.' હેડ હેઠળ કરવામાં આવી હતી અને નિર્ધારિત હેડ '૨૦૨૯ લેન્ડ રેવન્યુ' છે અને નિયમ ૧૯ અને ફોર્મ એલ.સી. ૧૩ નું પર્યાપ્ત પાલન થયું નથી. જેનાથી નારાજ થઈને અપીલકર્તાએ આ અપીલો કરી છે.

૬. અમે પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલોને વિગતવાર સાંભળ્યા છે. અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલે દલીલ કરી હતી કે પ્રી-એમ્પશન કેસો દાખલ કરવા માટે જરૂરી રકમ તિજોરી દ્વારા '૦૦૨૯ એલ.આર.' હેડ હેઠળ જમા કરવામાં આવી હતી અને નિયમ ૧૯ અને ફોર્મ એલ.સી. ૧૩ નું પૂરતું પાલન થયું છે, તેથી હાઈકોર્ટનું એવું તારણ કે નિયમ ૧૯ અને ફોર્મ એલ.સી. ૧૩ નું પૂરતું પાલન થયું નથી તે ટકી શકે તેમ નથી. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે નિયમ ૧૯ અને ફોર્મ એલ.સી. ૧૩ ની જરૂરિયાતો પ્રકૃતિમાં નિર્દેશાત્મક છે અને જો માની લેવામાં આવે કે ઉક્ત નિયમોનું પાલન થયું નથી, તો પણ અપીલકર્તાના પ્રી-એમ્પશનના મૂળભૂત અધિકારને હણી શકાય નહીં.

૭. તેનાથી વિપરીત, પ્રતિવાદીઓના વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે '૦૦૨૯ એલ.આર.' હેડ હેઠળના ટ્રેઝરી ચલાણને સંબંધિત વ્યક્તિને સોંપવા માટે પ્રી-એમ્પશન કાર્યવાહીમાં અધિનિયમ હેઠળના કલેક્ટર દ્વારા ઉપાડી શકાય નહીં અને ચલાણમાં રહેલી ભૂલ મામલાના મૂળમાં જાય છે અને મહેસૂલ બોર્ડ અને હાઈકોર્ટે અપીલકર્તાના પ્રી-એમ્પશન કેસોને યોગ્ય રીતે ફગાવી દીધા છે.

૮. અમે વિરોધી દલીલો પર ધ્યાનપૂર્વક વિચાર કર્યો છે, આક્ષેપિત આદેશ તેમજ મહેસૂલ બોર્ડના તારીખ ૩૧.૦૮.૧૯૯૯ ના આદેશ અને રેકૉર્ડ પરની અન્ય સામગ્રીનું અવલોકન કર્યું છે.

૯. બિહાર લેન્ડ રિફોર્મ્સ (ફિક્સેસન ઓફ સીલિંગ એરિયા એન્ડ એક્રિવિઝિશન ઓફ સરપ્લસ લેન્ડ) એક્ટ, ૧૯૬૧ ની કલમ ૧૬(૩) ટાંકવી પ્રસ્તુત છે જે નીચે મુજબ છે:—

કલમ ૧૬: ટ્રાન્સફર વગેરે દ્વારા ભવિષ્યના સંપાદન પર પ્રતિબંધ:—

...

(૩)(i) જ્યારે આ અધિનિયમના અમલ પછી સહ-ભાગીદાર અથવા અડીને આવેલી જમીનના રૈયત સિવાયની કોઈ વ્યક્તિને જમીનનું કોઈપણ ટ્રાન્સફર કરવામાં આવે છે, ત્યારે ટ્રાન્સફર કરનારનો કોઈપણ સહ-ભાગીદાર અથવા ટ્રાન્સફર કરાયેલ જમીનની અડીને આવેલી જમીન ધરાવતો કોઈપણ રૈયત, ટ્રાન્સફરના દસ્તાવેજની નોંધણીની તારીખથી ત્રણ મહિનાની અંદર, ઉક્ત દસ્તાવેજમાં સમાવિષ્ટ શરતો પર તેને જમીન ટ્રાન્સફર કરવા માટે નિર્ધારિત રીતે કલેક્ટર સમક્ષ અરજી કરવા માટે હકદાર રહેશે:

પરંતુ શરત એ છે કે કલેક્ટર દ્વારા આવી કોઈ અરજી સ્વીકારવામાં આવશે નહીં જ્યાં સુધી ખરીદ કિંમત અને તેના દસ ટકા જેટલી રકમ ઉક્ત સમયગાળામાં નિર્ધારિત રીતે જમા કરવામાં ન આવે.

(ii) આવી ડિપોઝિટ કરવામાં આવ્યા પછી, સહ-ભાગીદાર અથવા રૈયત જમીનનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર રહેશે, ભલે કલમ (i) હેઠળની અરજી નિર્ણય માટે પેન્ડિંગ હોય:

પરંતુ શરત એ છે કે જ્યાં અરજી ફગાવી દેવામાં આવે છે, ત્યાં સહ-ભાગીદાર અથવા રૈયતને, જે કિસ્સામાં હોય તે મુજબ, જમીનમાંથી હાંકી કાઢવામાં આવશે અને તેનો કબજો ટ્રાન્સફર મેળવનારને પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવશે અને ટ્રાન્સફર મેળવનાર કલમ (i) હેઠળ કરવામાં આવેલી ડિપોઝિટમાંથી ખરીદ કિંમતના દસ ટકા જેટલી રકમ મેળવવા માટે હકદાર રહેશે.

(iii) જો અરજી મંજૂર કરવામાં આવે છે, તો કલેક્ટર આદેશ દ્વારા ટ્રાન્સફર મેળવનારને આદેશમાં ઉલ્લેખિત સમયગાળામાં ટ્રાન્સફરનો દસ્તાવેજ નિષ્પાદિત કરીને અને રજીસ્ટર કરીને અરજદારની તરફેણમાં જમીન ટ્રાન્સફર કરવાનો નિર્દેશ આપશે...

કલમ ૧૬(૩) નો ઉદ્દેશ્ય સહ-ભાગીદાર અથવા અડીને આવેલી જમીનના રૈયતને પુનઃ-હસ્તાંતરણનો અધિકાર આપીને એકત્રીકરણ સુરક્ષિત કરવાનો છે જેથી પ્રશ્નવાળી જમીનનો સૌથી ફાયદાકારક રીતે ઉપયોગ કરી શકાય અને જમીનના વિખંડનને પણ અટકાવી શકાય. કલમ ૧૬(૩)(i) ની શરતો મુજબ, જ્યાં સુધી પ્રી-એમ્પશનનો અધિકાર મેળવનાર વ્યક્તિ દ્વારા નિર્ધારિત સમયગાળામાં નિર્ધારિત રીતે ખરીદ કિંમત અને તેના દસ ટકા જેટલી રકમ જમા કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી કલેક્ટર દ્વારા કોઈ પ્રી-એમ્પશન અરજી સ્વીકારવામાં આવશે નહીં.

૧૦. નિયમ ૧૯, કલમ ૧૬(૩) હેઠળ જમીન ટ્રાન્સફર કરવા માટે સહ-ભાગીદાર અથવા અડીને આવેલી જમીનના રૈયત દ્વારા કરવામાં આવતી અરજી સાથે સંબંધિત છે. નિયમ ૧૯ નીચે મુજબ છે:-

'૧૯. કલમ ૧૬(૩) હેઠળ જમીન ટ્રાન્સફર કરવા માટે સહ-ભાગીદાર અથવા અડીને આવેલી જમીનના રૈયત દ્વારા અરજી.-(૧) કલમ ૧૬(૩) હેઠળ જમીન ટ્રાન્સફર કરવા માટે સહ-ભાગીદાર અથવા અડીને આવેલી જમીનના રૈયત દ્વારા અરજી ફોર્મ એલ.સી.૧૩ માં રહેશે અને ખરીદ કિંમત અને તેના દસ ટકા જેટલી રકમ જે જિલ્લામાં જમીન આવેલી છે તેની તિજોરી/પેટા-તિજોરીમાં જમા કરવામાં આવશે.

(૨) ઉપ-નિયમ (૧) હેઠળની રકમ જમા કર્યાનું દર્શાવતા ચલાણની નકલ રજિસ્ટર્ડ દસ્તાવેજની નકલ સાથે અરજીની સાથે ફાઇલ કરવામાં આવશે, જેમાં આ અસયનું વિધાન પણ કરવામાં આવશે.

(૩) ઉક્ત અરજીની એક નકલ અરજદાર દ્વારા ટ્રાન્સફર કરનાર અને ટ્રાન્સફર મેળવનારને રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટ દ્વારા એકનોલેજમેન્ટ ડ્યુ સાથે એકસાથે મોકલવામાં આવશે.

(૪) કલેક્ટર ટ્રાન્સફર કરનાર, ટ્રાન્સફર મેળવનાર અને અરજદારને નોટિસમાં નિર્ધારિત તારીખે તેની સમક્ષ હાજર થવા માટે નોટિસ જારી કરશે અને પક્ષકારોને કારણ દર્શાવવાની વાજબી તક આપ્યા પછી અને તેમને સાંભળ્યા પછી, લેખિત આદેશ દ્વારા, કાં તો અરજી મંજૂર કરશે અથવા તેને નકારી કાઢશે.

(૫) જો અરજી મંજૂર કરવામાં આવે અને ટ્રાન્સફર મેળવનારને કલેક્ટર દ્વારા અરજદારની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા નિર્દેશ આપવામાં આવે, તો અરજદારે નોંધણી ફી ચૂકવવી પડશે.

(૬) જ્યાં અરજી મંજૂર કરવામાં આવે અને ટ્રાન્સફર મેળવનાર કલમ ૧૬(૩)(iii) હેઠળ અરજદારની તરફેણમાં જમીન ટ્રાન્સફર કરે, ત્યાં ટ્રાન્સફર મેળવનારને અરજદાર દ્વારા જમા કરવામાં આવેલી રકમ ઉપાડવાની મંજૂરી આપવામાં આવશે.'

૧૧. ફોર્મ એલ.સી. ૧૩ એ અધિનિયમની કલમ ૧૬(૩)(i) હેઠળ જમીન ટ્રાન્સફર કરવા માટે સહ-ભાગીદાર અથવા અડીને આવેલી જમીનના રૈયત દ્વારા કરવામાં આવતી અરજીનું ફોર્મ છે. ફોર્મ એલ.સી. ૧૩ પેરા (૨) મુજબ, પ્રી-એમ્પશનના અધિકારનો દાવો કરનાર અરજદારે જિલ્લા/પેટા-તિજોરી/તિજોરીના ચલાણની નકલ જોડવાની હોય છે જે દર્શાવે છે કે તેણે અધિનિયમ હેઠળ સંબંધિત વિસ્તારના કલેક્ટરના ખાતામાં દસ ટકા જેટલી રકમ જમા કરાવી છે.

૧૨. કલમ ૧૬(૩)(i) અને નિયમ ૧૯ ના પાલનમાં, ત્રણેય પ્રી-એમ્પશન કેસો માટે, અપીલકર્તાએ ખરીદ કિંમતના દસ ટકા નીચે મુજબ જમા કર્યા છે:-

પ્રી-એમ્પશન કેસ નં. | તિજોરી ચલાણ | જમા કરેલી રકમ

૧૨/૯૧-૯૨ | નં. ૨૬ તારીખ ૮.૭.૯૧ | રૂ. ૧૦,૦૦૦/- + રૂ. ૧,૦૦૦/-

૧૩/૯૧-૯૨ | નં. ૨૫ તારીખ ૮.૭.૯૧ | રૂ. ૧૦,૦૦૦/- + રૂ. ૧,૦૦૦/-

૧૪/૯૧-૯૨ | નં. ૨૭ તારીખ ૮.૭.૯૧ | રૂ. ૧૦,૦૦૦/- + રૂ. ૧,૦૦૦/-

નિ:શંકપણે, ઉપર નોંધ્યા મુજબ, અપીલકર્તાએ ખરીદ કિંમતના દસ ટકા જમા કરાવ્યા છે. રેકૉર્ડ પર રજૂ કરાયેલ ચલાણની નકલ દર્શાવે છે કે રકમ જમા કરાવનાર વ્યક્તિનું નામ, હોદ્દો, સરનામું તેમજ આવી ડિપોઝિટનું કારણ જેવી વિગતો સંબંધિત વ્યક્તિ દ્વારા ભરવાની જરૂર હોય છે; જ્યારે અન્ય વિગતો ટ્રેઝરી ઓફિસ દ્વારા ભરવાની હોય છે. 'રકમ એકત્રિત કરનાર એકાઉન્ટ ઓફિસર' દ્વારા ભરવાના કોલમમાં, તે '૦૦૨૯ એલ.આર.' તરીકે દર્શાવવામાં આવ્યું હતું જ્યારે ઉક્ત ડિપોઝિટ માટે નિર્ધારિત હેડ '૨૦૨૯ લેન્ડ રેવન્યુ' હોવાનું જણાવવામાં આવ્યું છે. ચલાણમાં, 'રકમ એકત્રિત કરનાર એકાઉન્ટ ઓફિસર' માટે નિર્ધારિત કોલમની ઉપરની હરોળમાં, એવી જોગવાઈ છે કે તે 'અધિકારી અથવા તિજોરી દ્વારા ભરવાનું છે'. હાઈકોર્ટ તેમજ મહેસૂલ બોર્ડે એવું ઠરાવ્યું હતું કે નાણાં જિલ્લા કલેક્ટરના નામે '૦૦૨૯ એલ.આર.' હેડ હેઠળ જમા કરવામાં આવ્યા છે અને રકમ યોગ્ય હેડ હેઠળ જમા કરવામાં આવી ન હોવાથી, નિયમ ૧૯ અને ફોર્મ

એલ.સી. ૧૩ નું પર્યાપ્ત પાલન થયું નથી. હાઈકોર્ટે અવલોકન કર્યું કે જો પ્રી-એમ્પશન અરજીઓ મંજૂર કરવામાં આવે, તો ટ્રાન્સફર મેળવનાર એ પ્રી-એમ્પ્ટર દ્વારા જમા કરવામાં આવેલી આખી રકમ પાછી મેળવવા માટે ઘણી કાનૂની મુશ્કેલીઓનો સામનો કરવો પડશે અને તે કાયદાકીય હેતુ હોઈ શકે નહીં. હાઈકોર્ટનો અભિપ્રાય હતો કે નિયમ ૧૯ અને ફોર્મ એલ.સી. ૧૩ ની જરૂરિયાતોનું પર્યાપ્ત પાલન થયું નથી અને અમારા મતે, હાઈકોર્ટે ચલાવેલા વિવિધ કોલમની વિગતોને અવગણવામાં ભૂલ કરી છે.

૧૩. અમારા મતે, હાઈકોર્ટ એવું ઠરાવવામાં યોગ્ય ન હતી કે નિયમ ૧૯ અને ફોર્મ એલ.સી. ૧૩ ની જરૂરિયાતનું પૂરતું પાલન થયું નથી. અપીલકર્તાએ અધિનિયમની કલમ ૧૬(૩)(i) હેઠળ જરૂરિયાત મુજબ ખરીદ કિંમતના દસ ટકા જમા કરાવ્યા છે તે હકીકતનો કોઈ ઇનકાર નથી. 'રકમ એકત્રિત કરનાર એકાઉન્ટ ઓફિસર' ના કોલમમાં ખોટા હેડનો ઉલ્લેખ કરવો એ અપીલકર્તાની પ્રી-એમ્પશન અરજીઓને પ્રારંભમાં જ ફગાવી દેવાનું કારણ બની શકે નહીં. અપીલકર્તા એક ચૈત્ત્ય હોવાથી તેની પાસેથી એવી અપેક્ષા રાખી શકાય નહીં કે તેને તે સાચા હેડની ખબર હોય જેની હેઠળ રકમ જમા કરવાની હોય છે અને આ બાબતે અતિ-તાર્કિક અભિગમ અપનાવવો જોઈએ નહીં. અપીલકર્તાને એવી તકનીકી વાંધાના આધારે કેસમાંથી બહાર કરી દેવો કે રકમ '૨૦૨૯ લેન્ડ રેવન્યુ' હેડ હેઠળ જમા કરવામાં આવી નથી પરંતુ '૦૦૨૯ એલ.આર.' હેઠળ જમા

કરવામાં આવી છે, તે અધિનિયમની કલમ ૧૬(૩) ના પરોપકારી ઉદ્દેશ્યને નિષ્ફળ બનાવશે. જોકે રકમ ખોટા હેડ હેઠળ જમા કરવામાં આવી હતી, હકીકત એ છે કે રકમ તિજોરીમાં જમા કરવામાં આવી છે. અપીલકર્તા એક રૈયત હોવાથી, તેની કાનૂની સાક્ષરતાનો દર ઓછો હોઈ શકે છે તે હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને તેને પ્રી-એમ્પશનના અધિકારના તેના કેસને આગળ ધપાવવાની તક આપવી જોઈતી હતી. માત્ર કોઈ અજાણતા થયેલી ભૂલને કારણે કોઈ પક્ષને ગુણદોષના આધારે મામલાના ન્યાયિક નિર્ણયના અધિકારથી વંચિત કરી શકાય નહીં. અમારા મતે, હાઈકોર્ટ તિજોરીના ચલાણને અતિ-તાર્કિક અભિગમથી જોવામાં ન્યાયી ન હતી અને મહેસૂલ બોર્ડ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને માન્ય રાખવામાં પણ તે યોગ્ય ન હતી.

૧૪. પરિણામે, હાઈકોર્ટનો આક્ષેપિત આદેશ રદ કરવામાં આવે છે અને મામલો બિહાર મહેસૂલ બોર્ડને પરત મોકલવામાં આવે છે જેથી બંને પક્ષકારોને સાંભળવાની પૂરતી તક આપ્યા પછી રિવિઝન કેસ નં. ૧૭૪, ૧૭૫ અને ૧૭૬/૧૯૯૬ પર ગુણદોષના આધારે નવેસરથી વિચાર કરી શકાય. અપીલો તે મુજબ મંજૂર કરવામાં આવે છે. અમે સ્પષ્ટ કરીએ છીએ કે અમે મામલાના ગુણદોષ પર કોઈ અભિપ્રાય વ્યક્ત કર્યો નથી. પક્ષકારોએ પોતપોતાનો ખર્ચ જાતે ભોગવવાનો રહેશે.

અપીલો મંજૂર.

This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.

=====

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.