

પ્રતિ,
કલેક્ટરશ્રી,
જીલ્લા સેવાસદન,
અઠવા લાઇન્સ-સુરત.

તા. ૧૧.૦૮.૨૦૧૪

વિષય :- ગુજરાત લેન્ડ રેવન્યુ કોડ ૧૮૭૯ ની કલમ ૬૫/૬૬ અન્વયે બિનખેતીની પ્રક્રિયામાં હાલમાં થયેલ ફેરફાર બાબત...

મહેરબાન સાહેબ,

સવિનય નમ્ર રજૂઆત નીચે મુજબ છે :

૧. ખેતીની જમીનને નિર્દિષ્ટ હેતુ માટે બિનખેતીની કરાવવા બાબતેની અરજી મંજૂર યા નામંજૂર કરવાની સત્તા લેન્ડ રેવન્યુ કોડ અન્વયે કલેક્ટરશ્રીને આપેલ છે. સમગ્ર રાજ્યમાં એક સમાન પ્રક્રિયા અખત્યાર કરવામાં આવેલ છે. જેથી રાજ્યની પ્રક્રિયા-નિતિ નાગરીકો માટે સમાન રહે અને વ્યક્તિગત અર્થઘટનના ફેરફારને કારણે જાહેર પ્રક્રિયામાં નાગરીકોને બિનજરૂરી હાડમારી, વિલંબ યા અન્યાય ટાળી શકાય.
૨. હાલ લોકલ ઓથોરીટી ધ્વારા મંજૂર કરવામાં આવતા પ્લાન ૬ થી ૯ મહીનાનો સમયગાળો માંગી લે છે. આપના N.A. ના અભિપ્રાયો લાવતા પણ એટલો જ સમય લાગે છે. જો બંને ફાઇલો એકસાથે ચાલે તો સમયનો બચાવ અવશ્ય રીતે થઈ શકે તેથી સૈધાંતિક મંજૂરીનો આગ્રહ એન.એ.ના ઓર્ડર પહેલા રાખવામાં આવે તે યોગ્ય થાય.
૩. ટી.પી.સ્કીમમાં મોટાભાગના લગભગ ૯૦ થી ૯૫% પ્લોટો માટે ઓપીની બહાર એફ.પી.ફાળવવામાં આવે છે. આવા સંજોગોમાં લોકલ ઓથોરીટી કબજા ફેરફારનું

સંમતિપત્રક મંગાવી સૈધાંતિક મંજૂરી કે પ્લાનની મંજૂરી આપતી હોય છે. N.A. સંબંધિત કાર્યવાહીમાં આ હકીકતને જોવાનો કોઈ પ્રશ્ન ઉભો થતો નથી.

૪. રાજ્યના અલગ અલગ શહેરોમાં એન.એ.કાર્યવાહી આ રીતે કરવામાં આવે છે. વધુમાં આપણા શહેરમાં ટી.પી.ને લગતી બાબતોએ એન.એ.ની પ્રક્રિયામાં વિલંબ થવો કે કાર્ટ કચેરીના પ્રશ્નો ઉભા થયા નથી તો ચાલતી (Mindset થયેલ) પ્રક્રિયા બદલવા કોઈ ખાસ કારણ જણાતો નથી.
૫. હાલમાં જીલ્લા કલેક્ટર કચેરી, સુરત તરફથી બિનખેતીની અરજી અને પ્રક્રિયા બાબતે નિતિ વિષય ફેરફાર સૂચિત કરવામાં આવેલ છે અને તે આધારે મોટી સંખ્યામાં અરજીઓ સાગમટે દફતરે કરવામાં આવેલ છે. આ અંગે કોઈ જાહેર પરિપત્ર યા જી.આર. યા નોટીફિકેશનની માહિતિ અરજદારો-નાગરીકો યા અમો સંસ્થાને મળેલ નથી.
૬. લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ ૬૫,૬૫-A અને ૬૬ અન્વયે પરવાનગી આપવા અંગે કલેક્ટરશ્રી શરતો નક્કી કરી શકે છે જે શરતો તે અંગે રાજ્ય સરકારશ્રીએ જાહેર કરેલ નિયમો આધિન છે. રાજ્ય સરકારશ્રીએ હાલમાં નવા કોઈ નિયમોને આધિન છે. જે અંગે રાજ્યપત્રમાં પ્રકાશિત કરેલ નથી. તેથી હાલમાં સુરત જીલ્લા માટે ઉપરોક્ત કલમ ૬૫/૬૬ ની મંજૂરી બાબતે કોઈ નવી નિતિ જાહેર કરવી વ્યાજબી નથી.
૭. ગજરાત ટાઉન પ્લાનીંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૭૬ ના પ્રકરણ-૫ ની જોગવાઈઓ અન્વયે વિવિધ વિસ્તારો માટે ટાઉન પ્લાનીંગ યોજનાઓ તૈયાર કરવાની જોગવાઈ છે જે કાર્યવાહી માટે અલગ સત્તામંડળને અધિકૃત કરવામાં આવેલ છે. તેથી સદરહુ કાયદા અન્વયે કામગીરી સ્વતંત્રપણે કરવાની સત્તા જે તે સ્વાયત્ત સત્તામંડળને છે.

૮. ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ તૈયાર કર્યા બાદ મુસદ્દા રૂપ યોજના રાજ્ય સરકાર તરફથી મંજૂર કરવામાં આવે છે. જે પ્રક્રિયામાં લાંબા સમયનો વિલંબ જોવા મળે છે. ખરી હકીકતમાં જ્યાં સુધી આવી ડ્રાફ્ટ યોજનાને રાજ્ય સરકાર તરફથી કાયદેસર મંજૂર કરવામાં આવતી નથી ત્યાં સુધી યોજનામાં આવરી લેવાયેલ તમામ જમીનો ટાઉન પ્લાનરમાં નિહિત થઈ શકતી નથી અને જો જમીનો ટાઉન પ્લાનરમાં નિહિત થયેલ ન હોય તો તેને ફાઇનલ પ્લોટ આપી કબ્જા ફેરફાર કરવું શક્ય નથી. આમ, જે જમીનોનો કબ્જો સદરહું કાયદા અન્વયે ટાઇન પ્લાનરમાં કાયદેસર નિહિત થયેલ નથી તેવી તમામ જમીનોના તેના સંબંધિત માલિક-કબ્જેદારો-ધારકો વપરાશ-વિકાસ કરવા હકક ધરાવે છે.
૯. ટાઉન પ્લાનરની નિયુક્તિ કરવાની સત્તા રાજ્ય સરકારશ્રીને છે અને તેવી નિયુક્તિ કરવાની સત્તાનો ઉપયોગ ન કરવાથી યા ટાઉન પ્લાનરની નિયુક્તિ થયેલી ન હોવાથી, કચેરી ખાલી પડેલી હોય તો તેવા કારણોસર નાગરીકોએ ધારણ કરેલ જમીનોના વપરાશ-વિકાસના હકકો નિયંત્રણમાં મકવા નિર્દોષને સજા આપવા સમાન છે. ૬૦ દિવસથી વધુ સમય માટે ટાઇન પ્લાનરની કચેરી નિયુક્તિ વગર ખાલી પડેલ હોય તો તેવી કચેરી હેઠળની જમીનો બાબતે કોઈપણ અભિપ્રાય લેવામાં નાગરિકોને ફરજ પાડવી તે અસંભવિત શરત છે જે નાગરીકોના બંધારણીય હકક સાથે સુસંગત નથી.
૧૦. ખેતીની જમીનને મહેસુલ વેરામાંથી મુક્તિ આપેલ છે. જેથી બિનખેતીના હેતુથી વપરાશ કરનાર ધારકો મહેસુલ મક્તિ જતી કરી દઈ, યોગ્ય વેરાની આકરણી અને રૂપાંતર ભરપાઈ કર માટે અરજી કરે છે. જે અરજી સરકારશ્રીએ જાહેર કરેલ નિયમો અન્વયે વ્યાજબી શરતો સાથે મંજૂર કરવાની સત્તા કલેક્ટરશ્રીને છે. કલેક્ટરશ્રીએ લેન્ડ રેવન્યુ કોડની જોગવાઈ અન્વયે મળેલ સત્તાનો ઉપયોગ કરી અરજી સંબંધે નિર્ણય લેવાનો છે. તેવી અરજીના નિર્ણય માટે લેન્ડ રેવન્યુ કોડ સિવાય અન્ય કોઈ કાયદા અન્વયેની સત્તાનો ઉપયોગ કલેક્ટરશ્રી કરી શકે નહીં. તેથી જો કોઈ બિનખેતીની અરજી લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમો અને રાજ્ય સરકારશ્રીએ જાહેર કરેલ નિયમોને

અનુરૂપ હોય તો અન્ય કોઈ કાયદામાં જે કોઈ પરિસ્થિતિ હોઈ તેનો બાધ બિનખેતીથી અરજી મંજૂર કરવા માટે નડી શકે નહીં.

૧૧. હાલમાં લોકલ ઓથોરીટી ધ્વારા સૈધ્ધાંતિક મંજૂરી આપેલી ન હોય તેવી કોઈપણ અરજી “ઇનવર્ડ” ટપાલમાં સ્વીકારવી નહીં તેવી નવી સૂચના આપવામાં આવેલ છે. આ સૂચનાનો કોઈ પરિપત્ર નાગરિકોને આપવામાં આવેલ નથી. આવી સૂચના લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમો અને તે અન્વયેના નિયમોથી વિસંગત છે. છેલ્લા ત્રીસ વર્ષથી બિનખેતીની પ્રક્રિયા માટે આવી નિતિ-પ્રક્રિયામાં ફેરફારને માટે નવું કોઈ કારણ ઉપસ્થિત થયેલ નથી.

૧૨. અર્બન લેન્ડ સીલીંગ રીપાલ એક્ટ, ૧૯૯૯ ના કાયદાથી સને ૧૯૯૯ થી અર્બન લેન્ડ સીલીંગ એક્ટ, ૧૯૭૬ નો કાયદો ગુજરાત રાજ્યમાંથી રદબાતલ કરવામાં આવેલ છે. તેથી ઉપરોક્ત રીપાલ એક્ટની કલમ ૩,૪ અને ૫ ની જોગવાઈઓ બાબતે જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી ધ્વારા સને ૧૯૯૯ માં એવી જમીનોની યાદી તૈયાર કરવામાં આવી જે જમીનો જે તે સમયે યુ.એલ.સી.એક્ટના કલમ ૧૦ અન્વયે સરકારશ્રીમાં નિહિત થયેલ હોય અન જેનો કાયદેસર કબ્જો સરકારશ્રીએ મેળવેલ હોય. આમ, રીપાલ એક્ટ, ૧૯૯૯ ના ૧૫ વર્ષ થયા બાદ પણ જે જમીનોનો સમાવેશ ઉપરોક્ત યાદીમાં થયેલ નથી તેવી જમીનો માટે પણ યુ.એલ.સી. ખાતાનો અભિપ્રાય મેળવવા ફરજ પાડવામાં આવે છે. અને કલેક્ટરાલયની તેવી આંતરીક પ્રક્રિયામાં અતિશય વિલંબ પછી પણ અભિપ્રાય આપેલ ન હોય તો તેવી બિનખેતીની અરજીનો મંજૂરીનો નિર્ણય થતો નથી. જે નાગરિક અધિકારપત્રના ભંગ સમાન છે.

૧૩. બિનખેતીની અરજી સાથે અરજદારે ૭x૧૨ ની નકલો ૬૦ વર્ષ જેટલા સમય માટે રજૂ કરવા ફરજ પાડવામાં આવે છે. અરજદારે અરજી હેઠળની જમીન કઈ છે તે નક્કી થઈ શકે તે માટે માત્ર લેટેસ્ટ ૭x૧૨ રજૂ કરવાની હોય છે. અન્ય રેકર્ડ કલેક્ટરશ્રીના

તાબા હેઠળ છે. તેથી બિનખેતીની અરજીમાં ૬૦ વર્ષની ૭x૧૨ રજૂ કરવા અરજદારને ફરજ પાડી શકાય નહીં.

૧૪. ગુજરાત લેન્ડ રેવન્યુ કોડ, ૧૮૭૯ ના પ્રકરણ ૧૦-A અન્વયે હકકપત્ર નમૂનો-૬ સરકારશ્રી ધ્વારા રાખવામાં આવે છે. જેમાં કલમ ૧૩૫-બી મુજબની માહિતિ દરેક સર્વે નંબર માટે નોંધવામાં આવે છે. કલેક્ટરશ્રીના તાબા હેઠળની કચેરી ધ્વારા લેવામાં આવેલ નિર્ણયોની નોંધ કલમ ૧૩૫-(બી) હેઠળ પ્રમાણિત કરવામાં આવે છે. પરંતુ તેવી કાચી નોંધ પાડવા માટે નાગરીકોને અરજી, પુરાવા રજૂ કરવા ફરજ પાડવામાં આવે છે. જે કલમ ૧૩૫-(સી) ની જોગવાઈના ભંગ સમાન છે. વધુમા લોકલ ઓથોરીટી ધ્વારા આપવામાં આવતી વિકાસ કામની પરવાનગીની કોઈ નોંધ હકકપત્ર નમૂના-૬ માં લેવામાં આવતી નથી. તેથી વિકાસ પરવાનગીની સ્થિતિની નોંધ ગામ દફતરે નમૂના-૬ માં રાખવાની હોતી નથી તેવા સંજોગોમાં ગામ દફતરે કાયદેસર ઉપલબ્ધ માહિતિના ધોરણે બિનખેતીની અરજીનો ગુણદોષ ઉપર નિર્ણય કરવા કલેક્ટરશ્રીને સત્તા છે.

૧૫. વધુમાં, ગુજરાત લેન્ડ રેવન્યુ કોડના કલમ ૧૩૫-(સી) ની જોગવાઈ ફરજિયાત છે જે અન્વયે ચોકકસ પ્રકારના હકકો જમીનમાં પ્રાપ્ત કરવા બાબતે અરજી કરવાની જોગવાઈ છે તેમજ મંજૂર કલમ ૧૩૫-(સી) અન્વયે નોંધાયેલ દસ્તાવેજથી જમીનમાં હકક પ્રાપ્ત કરનારને નોંધાયેલ દસ્તાવેજ બાબતે નમૂના-૬ હકકપત્ર માં નોંધ લવા બાબતે અરજી કરવામાંથી સ્પષ્ટ માફી બક્ષીલ છે. તેમ છતાં, નોંધાયેલ દસ્તાવેજો સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કાયદેસર નોંધણી થયેલ હોય તેમ છતાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી, મામલતદાર કચેરી અને કલેક્ટર કચેરીની પ્રક્રિયાગત નિષ્ફળતાના કારણે કલમ ૧૩૫-(સી) માં આપેલ માફીની જોગવાઈનો ભંગ કરી રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજોથી જમીનમાં હકક પ્રાપ્ત કરનાર વ્યક્તિ મારફતે અરજી કરવા, સોગંદનામા રજૂ કરવા, પુરાવા રજૂ કરવા, તબદીલ કરનારના સોગંદનામા રજૂ કરવા, કુલમુખત્યાર નામાની ખરાઈ પુરવાર કરવા જેવી અનધિક્ત કામગીરી બાબતે જમીન ધારકને ફરજ પાડવામાં આવે છે. જે કલમ

૧૩૫-(સી) ના સરેઆમ ભંગ સમાન છે. અને જ્યાં સુધી નમૂનો ૭x૧૨ અને નમૂનો-૬ ની પ્રમાણિત નોંધ બિનખેતી અરજીના કામે રજૂ થાય નહીં ત્યાં સુધી અરજદારને બિનખેતીની અરજીની પરવાનગીથી વંચિત રાખવામાં આવે છે. જે ગેરકાયદેસર છે. કાયદાની કલમની જોગવાઈ વિરુદ્ધ યા ઉપરવટ કોઈ નિયમ યા પરિપત્ર હોઈ શકે નહીં. તેથી લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ ૧૩૫-(સી) ના કાયદેસર અમલ કરવા સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી અને મામલતદારશ્રીઓને તાકીદ કરવા વિનંતી છે. સરકારી કચેરીની આવી કાયદાકીય નિષ્ફળતાને કારણે ભ્રષ્ટાચાર, ફીડ અને કોર્ટ-કચેરીના દાવા પ્રકરણો મોટે પાયે થાય છે. અને તેથી સાચા નાગરિકોને હાડમારી, વિલંબનો ભોગ બનવું પડે છે જે અંગે સરકારી વ્યવસ્થાની ખામી જવાબદાર છે.

૧૬. નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટ દ્વારા નીચે મુજબના ચુકાદા આપવામાં આવેલ છે જે ગુજરાત સરકારને લાગુ પડે છે.

(i). SCA No. 6691/1996

(ii). SCA No. 8436/2011

ઉપરોક્ત ચુકાદાનો અમલ થયેલ છે અને તે ચુકાદાઓ ઉપરી અદાલત દ્વારા સ્થગિત/રદ કરવાની માહિતી અમોને નથી. જેથી તેનો અમલ રાજ્યભરમાં ચાલુ છે.

ઉપરોક્ત ચુકાદા મુજબ લોકલ ઓથોરીટીને પ્રાપ્ત કાયદાકીય સત્તાનુસાર તેઓ સમક્ષના અરજીનો નિર્ણય લેવા ઠરાવેલ છે અને તેથી બિનખેતીનો હુકમ થયેલ ન હોય તો પણ વિકાસ પરવાનગી યા બિલ્ડીંગ યુઝ પરવાનગીનો કાયદાનુસાર નિર્ણય આપી અરજીનો ગુણદોષ પર નિકાલ કરવા ઠરાવેલ છે. તેજ પ્રમાણે લેન્ડ રેવન્યુ કોડમાં પ્રાપ્ત સત્તાનુસાર બિનખેતીની અરજીના કામે લેન્ડ રેવન્યુ કોડના દફતરે ઉપલબ્ધ પુરાવા-માહિતિના આધારે બિનખેતીની અરજીનો ગુણદોષ ઉપર નિર્ણય સમયમર્યાદામાં જાહેર કરવા વિનંતી છે. અન્ય વિસંગત કારણોના આધારે બિનખેતીની અરજીનો નિર્ણય

વિલંબીત કરવો યા નામંજુર કરવો તે પ્રક્રિયા લેન્ડ રેવન્યુ કોડ ની કલમ ૬૫-૬૬ ના ભાગ સમાન છે.

૧૭. બિનખેતીની અરજી કરવા બાબતે કાયદાકીય શરતો અન્ય સમક્ષ અધિકારીના હુકમમાં ઠરાવેલ હોય છે. જેમ કે ગણોત્તધારાની કલમ-૬૩ અન્વયે ખેતીની જમીન બિનખેડૂતને વેચાણ આપવા માટે આપેલી પરવાનગીમાં ૧ વર્ષ દરમિયાન જમીન બિનખેતીની કરાવવા શરત છે. તેમજ નવી શરતની જમીન જુની શરતમાં બિનખેતીના વિષયે ફેરવવા થયેલ હુકમમાં નિયત દરે પ્રિમિયમ ભરપાઈ થયા બાદ ૬ મહિનામાં જમીન બિનખેતીની કરાવી લેવાની શરત હોય છે. આવી શરતોના અમલ માટે ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ યા સૈધાંતિક વિકાસ પરવાનગી વિગેરેનું કોઈ પણ મહત્વ નથી. તેથી જો ટાઉન પ્લાનીંગ યોજનાની મંજૂરી નથી યા સૈધાંતિક પરવાનગી અરજી સાથે બિડેલ નથી તેવા કારણસર બિનખેતીની અરજી “ઇનવર્ડ” ટપાલમાં સ્વીકારવાની ના પાડવામાં આવે તો ઉપરોક્ત હુકમોમાં જણાવેલી શરતોના ભંગથી ઉપસ્થિત થતી નકારાત્મક પરિસ્થિતિનો ભોગ નિર્દોષ નાગરીકો બને છે. જેનાથી લાગુ કાયદાનો કોઈ હેતુ સિધ્ધ થતો નથી. તેથી, બિનખેતીની અરજી “ઇનવર્ડ” ટપાલમાં સ્વીકારી તારીખ સહીત પહોંચ આપવી જરૂરી છે. અને તેવી અરજીનો ગુણદોષ ઉપર નિકાલ કલેક્ટરશ્રીની સહી થયેલ હોય તેવા સકારણ હુકમ મુજબ થાય તે જરૂરી છે.

ઉપરોક્ત કારણોને ધ્યાને લઈ બિલ્ડર્સ મિત્રોના ધંધાને અસર ન થાય તે રીતે યોગ્ય નિર્ણય લેવાની અપેક્ષા સહ,

વેલજીભાઈ શેટા
(પ્રમુખ)
કેડાઈ-સુરત