

**ગુસ્વાનથી**

ક્રમાંક: જી-૧(કાઠવ્ય)/ટે.૨/સ્થાવરમિલકત/૫૮૧/૧૧  
 પોલીસ મહાનિદેશક અને  
 મુખ્ય પોલીસ અધિકારીની કચેરી, ગુજરાત રાજ્ય,  
 પોલીસ ભવન, સેક્ટર-૧૮, ગાંધીનગર-૩૮૨ ૦૧૮  
 તા.૨૮/૨/૨૦૧૧

**વિષય:** સ્થાવર મિલકતોની અંગત તકરારોની કાર્યવાહીમાં પોલીસ કર્મચારી/અધિકારી દ્વારા સીધી કે આડકતરી રીતે પક્ષકાર, તરફદારી કે માધ્યમ બનવા બાબત.

**હવાલો:** (૧) ગૃહ વિભાગના પત્ર ક્રમાંક: રા.ક.મં.ગૃહ, ન.આ. અને વા.વ્ય /૧૧-૧૩૦૨૮/૨(ગ), તા. ૧૬-૭-૨૦૦૩  
 (૨) અગ્રેના પરિપત્ર-૮ ક્રમાંક: જી-૧/બી/ટે-૨/૯૨૭/૨૦૦૩, તા. ૨૩-૭-૨૦૦૩

સ્થાવર મિલકતોની અંગત તકરારોની કાર્યવાહીમાં પોલીસ કર્મચારી/અધિકારી દ્વારા સીધી કે આડકતરી રીતે પક્ષકાર, તરફદાર કે માધ્યમ બનવા બાબતના આક્ષેપો થતાં ગૃહ વિભાગના હવાલા-૧ ના પત્ર અનુસંધાને હવાલા-૨ ના અગ્રેની કચેરીના પરિપત્રથી નીચે મુજબની સૂચના આપવામાં આવેલ.

**“ સ્થાવર મિલકતો અંગેના અંગત ઝગડામાં કોઈપણ પોલીસકર્મી/અધિકારીએ ઉપર દર્શાવેલ પોતાની કાયદેસરની ફરજો સિવાય સીધી કે આડકતરી રીતે કોઈપણ પક્ષે તરફદારી કરી કાયદાનો દુરુપયોગ કરવો નહિ ”**

૨. ઉપરોક્ત સૂચના સુસ્પષ્ટ છે કે પોલીસ અધિકારી ગેરકાયદેસરની કામગીરી કરે નહિ, તરફદારી કરે નહિ અને કાયદાનો દુરુપયોગ કરે નહિ તેવી સૂચના છે. તેમજ કોર્ટના કોર્ટના પોલીસ અમલદારો આ પરિપત્રનું બહાનું કાઢી જમીન કૌભાંડ અને જમીનમાં ગેરકાયદેસર દબાણ અને ગેરકાયદેસર કબજા અંગેના ફોજદારી કેસોમાં ભોગ બનનાર નાગરિકને ખોટી રીતે જણાવે છે કે, સરકારશ્રીના પરિપત્ર મુજબ જમીનના ઝગડા એ સિવિલ મેટર છે અને આમાં ફોજદારી ગુનો દાખલ થઈ શકે નહિ. ખરેખર એવું બહાનું પોલીસ અમલદારની બદદાનત દર્શાવે છે.

૩. સી.આર.પી.સી. ની કલમ ૧૫૪ માં સ્પષ્ટ જોગવાઈ કરેલ છે કે જ્યારે પણ ફોજદારી ગુનો પોલીસ સ્ટેશન ઓફીસર સમક્ષ બાહેર થાય ત્યારે ફોજદારી ગુનાની ફરીયાદ તાત્કાલિક રજીસ્ટર કરવાની પોલીસ અમલદારની કાયદાકીય ફરજ છે. જે પોલીસ અમલદાર પોતાની કાયદાકીય ફરજ બજાવવામાં ઘરાદાપૂર્વક ચૂક કરે તે પોલીસ અમલદાર બોમ્બે પોલીસ એક્ટ ૧૯૫૧ ની કલમ ૧૪૫ (૨) મુજબ ગુનો કરે છે અને તેમને મદદ કરનાર અને હુકમ કરનાર પણ આ કલમ હેઠળ શિક્ષાને પાત્ર ઠરે છે. જેથી જમીન અંગેની ફરીયાદો દાખલ કરતાં પહેલાં પોલીસ સ્ટેશન ઓફીસર સુપીરીયરનો હુકમ મેળવશે કે પૂર્વમંજૂરી મેળવશે તેવા કોઈ હુકમ કાયદાની ઉપરોક્ત જોગવાઈઓની વિરૂદ્ધ છે.

૪. માત્ર જનરલ આક્ષેપ કે મોઘમ આક્ષેપ એ ફરીયાદ નથી. ફરીયાદીની જાહેરાતમાં ફોજદારી ગુનાના તત્વો જાહેર થાય તે ફરીયાદ છે. ફરીયાદી ખોટી જાહેરાત કરે તો આઈ.પી.સી. ની કલમ ૧૮૨, ૨૧૧ વગેરે કલમો નીચે મોટો શિક્ષાપાત્ર ગુનો કરે છે. જેથી ફરીયાદી ફરીયાદ આપે તો પૂર્વાનુમાન કરી શકાય કે ફરીયાદમાં ફોજદારી ગુનાના તત્વો સાથે આંશિક પૂરાવા પડ્યા છે. જેથી એફ.આઈ.આર. રજીસ્ટર કરી કાયદેસર કરવું ફરજિયાત બને છે. ફરીયાદી જમીનના કેસોમાં ભોગ બનનાર હોય તો તેમનો એફ.આઈ.આર. દાખલ કરી શકાય છે. ફરીયાદીને જાત માહિતી હોય તો પણ ફરીયાદ દાખલ કરી શકાય છે. સાંભળેલી માહિતી ઉપરથી જમીન અંગેની ફરીયાદ દાખલ કરી શકાય નહિ.

૫. જમીન મિલકતના કેસોમાં અરજી તરીકે તપાસ કરવાથી ભ્રષ્ટાચાર અને બ્લેકમેઇલીંગ નો મોટામાં મોટો અવકાશ રહે છે. એફ.આઈ.આર. દાખલ કરવાથી કેસ ડાયરીની નકલો તમામ સુપરિયર ઓફીસરો પાસે જશે કે જેથી તેમના સુપરવિઝન અને મોનીટરીંગ સમયસર અને અસરકારક રીતે થઈ શકે છે. સરકારી વકીલ અને નામદાર કોર્ટનું પણ તરત તપાસ ઉપર સુપરવિઝન આવશે અને મિડીયાની નજર પણ તપાસની પ્રગતિ ઉપર રહેશે. જેથી હાલના સંજોગોમાં જમીનના કેસોમાં એફ.આઈ.આર. દાખલ થવાથી ભ્રષ્ટાચાર અને બ્લેકમેઇલીંગનો અવકાશ ઘણો ઘટી જાય છે.

૬. એફ.આઈ.આર. દાખલ કરવાનો અર્થ એ નથી કે આરોપીઓની તાત્કાલિક ઘરપકડ કરવામાં આવે. શરીર વિરૂદ્ધના ગુના હોય તો તેમાં પૂરાવા રજૂ કરવાની અંદર ભેગા કરી શકાય છે પણ જમીનના કેસોમાં મજબૂત પૂરાવા ભેગા કરવા માટે અલગ અલગ ખાતાઓના જવાબો લેવાનું અને દસ્તાવેજો ભેગા કરવાનું રહે છે. તે પહેલાં ઘરપકડ કરવાથી આરોપીને પૂરાવા ઓછા હોવાથી નામદાર કોર્ટમાંથી તરત જામીન મળે તેવી શક્યતા રહે છે. જમીનના કેસોમાં ટોચ અગ્રતા દર્શાવી પૂરાવા ભેગા કરી ત્યારબાદ ઘરપકડ કરવામાં આવે તે હિતાવહ છે. આ તમામ કામગીરીમાં અઠવાડિયાથી વધુ સમય લાગવો જોઈએ નહિ.

૭. જમીનના કેસોની તપાસ અઘરી હોય છે પણ આનો અર્થ એ નથી કે શહેર કક્ષાએ અથવા તો જીલ્લા કક્ષાએ એક સેલ ઉભું કરીને માત્ર તે સેલને જમીનની તપાસ સુપ્રત કરવામાં આવે. આથી આ સેલના અધિકારી ઉપર સાચા-ખોટા આક્ષેપો થાય તેમજ સેલના ઇન્ચાર્જ અધિકારી પ્રમાણિક નહિ હોય તો જમીનની તમામ તપાસોને નુકશાન થાય. જેથી જમીનના કેસોની તપાસ વિકેન્દ્રિત રાખવા સૂચન છે. દરેક પોલીસ સ્ટેશનમાં જમીનના કેસોની તપાસ માટે એક અથવા બે વિશિષ્ટ અમલદારો રાખવા જે જમીનના કેસોની તપાસ કરવા માટે સક્ષમ જણાય આવે અને જમીનના કોર્ભાંડની તપાસ માટે તેમને જરૂરી રાયટર સ્ટાફ ફાળવવો.

૮. જમીન મિલકતના ગુનાઓની તપાસમાં ફરીયાદ મજબૂત હોય તો શરૂઆતથી જ ૫૦ ટકા પૂરાવા પડે છે અને તેવા સંજોગોમાં ફરીયાદ પછી તરત ઘરપકડ કરવામાં આવે તો પણ જામીનની શક્યતા નહિવત રહે છે. જેથી પોલીસ સ્ટેશન ઇન્ચાર્જ પોતાની રૂબરૂમાં ફરીયાદ લે

તેવો આગ્રહ રાખવો. બને ત્યાં સુધી પોલીસ સ્ટેશન ઇન્ચાર્જ ફરીયાદ સાથે ફરીયાદીનું કોર્ટ અથવા નોટરી સમક્ષ કરેલ સોગંદનામું પણ રજૂ કરાવશે જેમાં ગુનાની તમામ વિગતો લખેલ હોય અથવા તો તમામ વિગતો દર્શાવતા સોગંદનામાને એફ.આઇ.આર. તરીકે દાખલ કરશે. આથી ફરીયાદી ખોટી ફરીયાદ જાહેર કરવાથી અચકાશે.

૯. જમીનના કેસોમાં સામાન્યતઃ છેતરપીંડી, ફોર્જરી, ગેરકાયદેસર પ્રવેશ અને ગેરકાયદેસર કબજાની વિગતો હોય છે. છેતરપીંડીના ઘટાદાથી બોગસ દસ્તાવેજો ઉભા કરવામાં આવે તો આવા કેસોમાં આઇ.પી.સી. ની કલમ ૪૬૭ લાગુ પડે જે જન્મટીપપાત્ર ગુનો બને છે. દસ્તાવેજ, ઇલેક્ટ્રોનિક રેકર્ડ અને કિમતી દસ્તાવેજની પરિભાષા આઇ.પી.સી.ની કલમ-૨૯, કલમ ૨૯(એ) અને કલમ ૩૦ માં આપેલ છે તે ધ્યાનમાં રાખવી જરૂરી છે. ફક્ત ગેરકાયદેસર પ્રવેશ હોય અને તેનો અંત આવેલ હોય તો આઇ.પી.સી. ની કલમ ૪૪૭ નો ગુનો એક વર્ષમાં સમયમર્યાદા બહાર થાય છે. જે સમયમર્યાદાની વિગતો સી.આર.પી.સી. ની કલમ ૪૬૮ માં આપેલ છે. ગેરકાયદેસર પ્રવેશ પછી ગેરકાયદેસર કબજો ચાલુ રહેલ હોય તો આ ગેરકાયદેસર કબજાનો જ્યારે અંત થાય ત્યારથી સમયમર્યાદા ગણવાની રહે છે. ગેરકાયદેસર કબજો ચાલુ હોય તો ગુનો ચાલુ છે. જેથી તેવા કેસોમાં સમયમર્યાદાનો બાદ આવતો નથી.

૧૦. જમીન મિલકતના કેસોમાં આરોપી પક્ષ ભોગ બનનારને દબાવવા ખાતર મારી નાંખવાની ઘમકીની ફરીયાદો દાખલ કરાવતા હોય છે. આમાં મોટીવ તરીકે જમીનના ઝગડા આપવામાં આવે છે પણ ખરેખર ગુનાની જાહેરાત માત્ર આઇ.પી.સી. ની કલમ ૫૦૬(૨) મુજબ કરતા હોય છે. આવા કેસો ઘણી વખત ખોટા હોય છે જે ભોગ બનનારની ગરીબી અને લાચારીનો લાભ ઉઠાવી બિલ્ડરો અને બીજા શક્તિશાળી વર્ગ તેમને દબાવવા ખાતર એફ.આઇ.આર. આપતા હોય છે. આવી ફક્ત મારી નાંખવાની કલમની ફરીયાદોમાં સ્વતંત્ર પૂરાવા મેળવ્યા પછી ધરપકડ કરવા સૂચન છે. આવી ફક્ત મારી નાંખવાની કલમ મુજબ ફરીયાદ હોય અને સ્વતંત્ર પૂરાવા નહિ હોય તો પુરાવાના અભાવે 'એ' ફાઇનલનો કેસ બને છે.

૧૧. જે ફરીયાદનો નિકાલ ખોટી ફરીયાદ તરીકે થતો હોય તેમાં હાલમાં બી-સમરી વિથ પ્રોસીક્યુશનની પ્રથા છે. નામદાર કોર્ટમાં કેસોનો ભરાવો હોય, જેથી નામદાર કોર્ટ તરફથી બી-સમરી મંજૂર કરીને પણ પ્રોસીક્યુશનનો હુકમ નહિ કરવાની પ્રથા પડેલ છે. ક્યાં તો જે જૂજ કેસોમાં પ્રોસીક્યુશનનો હુકમ કરવામાં આવે છે તેમાં ઘણા વર્ષો લાગી જતાં ગુનાખોટી ઉપર અસર પડતી નથી. જેથી હવે પછી જમીન અંગેના ગુનાઓની તપાસમાં બી-સમરી વિથ પ્રોસીક્યુશન ભરવાની હોય તો ફક્ત બી-સમરી ભરી શકાય અને સ્ટેટ તરફથી તપાસ કરનાર ઇ.પી.કો. કલમ ૧૮૨, ૨૧૧ વગેરે મુજબનો નોન કોગ્રીએબલ ગુનો દાખલ કરી શકશે અને નામદાર કોર્ટની પરવાનગી મેળવી તપાસ કરશે. આ તપાસ મુખ્યત્વે બી-સમરીના કાગળો ઉપર આધારીત હોઇ માસ-૧ ની અંદર તપાસ પૂર્ણ કરીને નામદાર કોર્ટમાંથી બીનજામીન લાયક

વોરંટ મેળવી બજવણી કરી આગળની કાર્યવાહી કરશે. વધુ થી વધુ 3 માસની અંદર ચાર્જશીટ કરવાની રહેશે. જો ખોટી ફરીયાદમાં ૭ વર્ષ કે તેથી વધુ સજાપાત્ર ગુનાના આરોપ હોય દા. ત. ખોટી ફરીયાદમાં ઇ.પી.કો. કલમ ૪૬૭ લાગેલ હોય તો ખોટા ફરીયાદી માટે ઇ.પી.કો. કલમ ૨૧૧ મુજબ ૭ વર્ષ સુધીની સજાની જોગવાઈ છે. તેવા કેસોમાં નામદાર કોર્ટમાંથી બીનજામીન લાયક વોરંટ મેળવી શકાય છે. ધરપકડ પછી જામીન અરજી નામંબૂર કરાવવા તેમાં પૂરાવાની વિગતો સાથેનું સોગંદનામું કરાવવાનું રહેશે.

૧૨. નીચે મુજબના કેસોમાં ભોગ બનનાર ના એફ.આઇ.આર. દાખલ કરવા જોઈએ. આ દાખલાઓ માત્ર દાખલાઓ છે અને સર્વગ્રાહી નથી.

- (૧) કોઈપણ વ્યક્તિની મિલકત જેવી કે જમીન/મકાન/ખેતરમાં /કબજેદારની પૂર્વ મંબૂરી વગર ગેર કાયદેસર પ્રવેશ કરી ગેર કાયદેસર દબાણ કરે કે ગેર કાયદેસર કબજો કરી પચાવી પાડે (જેમાં ભાડુઆત ન હોય) તેવા કેસો ક્રિમીનલ સ્વરૂપના છે. આ સિવિલ મેટર નથી.
- (૨) જમીન કે મિલકત અંગેના દસ્તાવેજોમાં ઉત્તરોત્તર દસ્તાવેજો પેકી કોઈ દસ્તાવેજમાં ચેડા કરી, કુટ લેખન કરી, સુધારા વધારા કરી, ખોટી સહી કરી, ખોટા સિકકા બનાવી સુધારા વધારા કરે અથવા ખોટા બનાવટી બનાવી તેના ખરા તરીકે ઉપયોગ કરે મિલકત પચાવી પાડે કે કોશિષ કરે એ ફોજદારી ગુનો છે અને સિવિલ મેટર નથી.
- (૩) સ્થાવર મિલકતના માલિકના ખોટા કુલમુખત્યારનામા તૈયાર કરી ખોટા સાટાખત તેમજ ચુકતે અવેજની પહોંચ બનાવી સિવિલ કોર્ટમાં દાવો દાખલ કરાવી કોગ્રીઝેબલ ગુનાને સિવિલ મેટરમાં આરોપીઓ ખપાવવા માંગે છે પણ આ સિવિલ મેટર નથી.
- (૪) ખેતીની જમીન ટોચ મર્યાદા ધારામાં આવતી હોય અને સરકારે કબજો લીધો ન હોય તેવી જમીન બિનખેતી કરાવ્યા વગર પ્લોટીંગ કરી સૂચિત સોસાયટી બનાવી વેચાણ કર્યા બાદ કોર્પોરેશન કે સત્તામંડળની મંબૂરી વગર મકાન બનાવવામાં આવે છે જે સૂચિત સોસાયટી વર્ષો જૂની અને રહેણાંક હોવા છતાં મૂળ ખાતેદાર તે ખેતીની જમીનનો દસ્તાવેજ માફીયાઓને કરી આપે છે જેના આધારે સ્થળ તપાસ કર્યા વગર બિનખેતી કરાવી ફરીવાર સબ પ્લોટીંગ કરાવી તેમાં રહેતા ઘસમો પાસે બળજબરીથી કે સમાધાનથી ખાલી કરાવવાની કોશિષ કરતા ફોજદારી ગુના બને છે.

- (૫) વિદેશમાં વસતા સ્થાવર મિલકતના માલિકના નામના ખોટા કુલમુખત્યારનામા તૈયાર કરી ઓગસ દસ્તાવેજો બનાવે છે.
- (૬) સ્થાવર મિલકતના માલિકે ઓછી સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરી હોય જેથી અસલ દસ્તાવેજ સબ રજીસ્ટ્રારમાં પડેલ હોય તે દસ્તાવેજ મૂળ માલિક સિવાય ચેનકેન પ્રકારે દસ્તાવેજ મેળવી લઇ તેના ઉપરથી ઉત્તરોત્તર ખોટા દસ્તાવેજ બનાવી જેમાં બનાવટી સહી સિકકા કરવામાં આવે અને અનુ. નંબર ની માહિતી સબ રજીસ્ટ્રારમાંથી મેળવી દસ્તાવેજ તૈયાર કરવામાં આવે છે.
- (૭) જે કોઇ વ્યક્તિ બીજી કોઇ વ્યક્તિની જમીન બદલાવતી હડપ કરવા સારૂ રેવન્યુ કાયદા નીચે છટકબારીનો લાભ લઇ સિવિલ સિટીગેશનમાં ઘરાદો પાર પાડી શકાય તે રીતે જમીન માલિક કે માલિકોની ખોટી સહીઓ કરીને પાવર ઓફ એટર્ની, સાટાખત, કબજા રસીદો કે દસ્તાવેજો એવા પ્રકારના વિલ અને વસિયતનામા બનાવટી ઉભા કરેલા હોય કે જેનો ખરા તરીકે ઉપયોગ કર્યો હોય કે ન કર્યો હોય તેવા કિસ્સામાં ભલે સિવિલ રાહે કોર્ટ મેટર ચાલુ હોય, ગુનો દાખલ કરવો જોઇએ.
- (૮) જે કોઇ વ્યક્તિ, જમીન માલિક કે તેના કોઇ વારસદાર પૈકી મરણ ગઇ હોય તે મર્હૂમના નામે ફાવતો ફાયદો ઉઠાવી લેવા બનાવટી સાટાખત, કબજા રસીદ કે વિલ કે કોઇ કરાર ઉભો કરીને માલિકીનો દાવો ઉભો કર્યો હોય જેમાં સિવિલ લવાઈ ચાલુ હોય કે ન હોય તેવા કિસ્સામાં ગુનો દાખલ કરવો જોઇએ.
- (૯) જમીનો હડપ કરવા રેવન્યુ કાયદાના જાણકારો કે જેઓ આ બાબતે કાયદાની લુપોલ્સની જાણકારીના એટલા બધા માહિર થઇ ગયેલા હોય છે કે જમીન માલિક પોતાનું ધાર્યું ન કરે તો તે જમીન માલિક પરિચયમાં હોય કે ન હોય, સંપર્ક કરીને અથવા ચેનકેન તેનો ફોટો મેળવી લે, મોબાઇલ ફોનથી ફોટા પાડી લે અને તે ફોટા આધારે બીજી એક બેનામી ઓગસ નામવાળી વ્યક્તિ ઉભી કરે, તેના રહેણાંકના ઓળખના દસ્તાવેજો પણ ઓગસ ઉભા કરે અને જમીન માલિકની જાણ બહાર તેના નામનો જમીન અંગેના વહીવટનો પાવર ઓફ એટર્ની ઓળખાણવાળા પબ્લિક નોટરી પાસે ચેનકેન ઉભો કરાવે અને તે ઓગસ પાવર ઓફ એટર્ની આધારે જમીન માલિકની અજાણતામાં જમીનના સાચા પાવરદાર તરીકે બની બેસી, જમીન વેચી ફવતા કરારો કરી, સબ રજીસ્ટ્રારોમાં દસ્તાવેજો કરી આખી અવેજ મેળવી અને છુમંતર થઇ જાય છે. રેવન્યુ દફતરે અને તલાટી પાસે ૭/૧૨ માં નામફેર થવા હકીકત આવે ત્યારે સમગ્ર ગુનાખોરી ખુલ્લી થાય છે. આવી રીતેના કિસ્સામાં ગુનો દાખલ થવો જોઇએ.

(૧૦) કોઈ જમીન માલિક પોતાની જમીન બીજા કોઈ જમીન ખરીદનારને વેચે, બદલામાં અવેજ મેળવે, સાટાખત કરી આપે, પાવર ઓફ એટર્ની કરી આપે અથવા તો દસ્તાવેજ કરી આપે પરંતુ મૂળ જમીન માલિકના નામથી ખરીદનારનું નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ચઢાવવાની પ્રક્રિયા રેવન્યુ કાયદાની માયાબાળમાં અતિ વિલંબ થાય છે. એટલામાં કોઈ વારસદાર સદર જમીનમાં પોતાનો હક ઉભો કરવા મામલતદાર કચેરીમાં ખરીદનારના નામે ચઢાવવા સામે વાંધો ઉભી કરી આર.ટી.આઇ. દાવો કરે, જે દાખલ થાય જ અને ખરીદનાર રખડી પડે, એવામાં કિંમત ખૂબ વધી ગઈ હોય, એટલો બીજો કોઈ ખરીદનાર ઉભો થાય, રેવન્યુ રેકર્ડ પર માલિક તરીકે પ્રથમ ખરીદનાર જ હોય, તેના નામે ૭/૧૨ માં જમીન હોય, તેને લાલચમાં નાંખી મામૂલી પૈસા આપી બીજી વ્યક્તિ આ જમીન ખરીદવા માલિકને નાણાં આપી પ્રથમ વેચાણ પહેલાના સમય-તારીખમાં જરૂરી વેચાણ કરારો કબજા સાથેના સારી સહી અંગૂઠાથી ઉભા કરે અને તે આધારે બીજો ખરીદનાર કાયદાની આંટીઘૂંટીનો ગેરફાયદો ઉઠાવી સિવિલ રાઇટ ઉભો કરે અને પોતે જમીન માલિકીનો દાવો ઉભો કરે, આથી પ્રથમ જમીન ખરીદનાર કે જે રાઇટ પરજે છે તે સિવિલ કાયદાની ચોગાઠમાં ભેરવાઇને પાયમાલ થઈ જાય. વધુમાં જમીન માલિક પૈસાની વધુ લાલચમાં પ્રથમ ખરીદનારની સામે પડી બીજા ખરીદનારના ફેવરમાં કોર્ટ-કચેરીમાં એફીડેવીટો-કરારો કરતો રહે કે જેમાં તેનું કંઈ જવાનું નથી. આવા કિસ્સામાં પ્રથમ જમીન ખરીદનારની એફ.આઇ.આર. દાખલ થવી જોઈએ. કારણ કે જમીન માલિક ભલે ૭/૧૨ માં માલિકી હક ધરાવતો હોય પણ તેણે અવેજ લઈ જમીન એકવાર વેચીને જરૂરી દસ્તાવેજો કરી આપ્યા છે. તેથી તેને પોતાની એક જ જમીન બીજાવાર વેચવાનો કોઈ અધિકાર જ નથી અને તેમણે તે બીજા ખરીદનારની સાથે કાવત્રામાં મળી જે દસ્તાવેજો તેના ફેવરમાં કરે છે તે જમીન માલિક અને તેમાં સામેલ બધા આઇ.પી.સી. ડ્રફ્ટ, ડ્રફ્ટ વિગેરે મુજબના ગુનાના કૃત્યો કરે છે. આવા કિસ્સામાં ગુનો દાખલ થવો જોઈએ.

(૧૧) જમીન માલિક પોતાની જમીન કોઈ જમીન ખરીદનાર બીજી વ્યક્તિને વેચે, પુરું અવેજ સ્વીકારે, સાટાખત, કબજા રસીદ સાથે કબજો સોંપી દે, દસ્તાવેજ કરી આપેલ હોય તો ખરીદનારના નામે થવાની પ્રોસેસ ચાલુ હોય, આવી વેચાયેલી જમીનમાં બદમાશી ઉભી કરવા ભેજાબાજ, જમીન દલાલો, માલેતુબાર ઇસમો મુળ જમીન માલિકના વંશમાંથી કોઈ બહેન, બહેનના પુત્રો કે કુટુંબમાંથી ગુજરી ગયેલા કોઈ વારસદારને ઉભો કરી, વારસામાં નામ ચઢાવવા કાર્યવાહી કરી, લેનારના નામે ન થવા આર.ટી.આઇ. કરે, તેનો અમલ થાય જ અને મૂળ

ખરીદનાર કાયદાની ચૂંગાલમાં અટવાઇને પાયમાલ થઇ જાય છે. ભેજાબાજ દલાલો આટલાથી નથી ચોકાતા તેઓ વારસાઇમાં જેનું નામ ચટયું હોય તેની હિસ્સાની જમીનના એવા વેચાણ કરાર કરે કે તે કારણ પ્રથમ વેચાણ કાયદેસર કરતા વર્ષોના વર્ષ કોર્ટમાં જતા રહે. જ્યારે પ્રથમ ખરીદનાર થાકી જાય ત્યારે ફાવતા નાણાં પડાવી સમાધાન કરી લેતા હોય છે. આવા કિસ્સામાં પણ પ્રથમ જમીન વેચાણ થયું તે પછી જેણે લીટીગેશન ઉભા કર્યા તે નાણાં પડાવવા કાવચું ઘડીને ગુનો આચરી રહેવાના કાવચામાં સામેલ છે.

(૧૨) કેટલાક દસ્તાવેજોમાં નોટરી રૂબરૂ સહી કરી-કરાવડાવી દસ્તાવેજો નોટરાઇઝ કરવામાં આવતા હોય છે. આવા દસ્તાવેજો જ્યારે ફોર્જડ, બનાવટી કે ઉભા કરેલા હોવાની ફરિયાદ કરવામાં આવે છે ત્યારે એવો બચાવ લેવામાં આવે છે કે, આ દસ્તાવેજ નોટરાઇઝ થયેલી હોય, કાયદેસરનો છે અને તેવા કારણસર આવા દસ્તાવેજ સખંદે ફોજદારી કેસ થઇ શકતો નથી. પરંતુ જ્યારે ફરિયાદી ધ્વારા ફરિયાદમાં એવો સ્પષ્ટ આક્ષેપ હોય કે, દસ્તાવેજ ઉભો કરતી વખતે ઓળખ આપનાર એડવોકેટ કે નોટરી એ હકીકત જાણતા હોય કે, દસ્તાવેજ લખી આપનાર ખરેખર આ વ્યક્તિ નથી અને આ ખોટો દસ્તાવેજ ઉભો થઇ રહેલો છે તેમ જાણતા હોવા છતાં ઇરાદાપૂર્વક અને ખોટા દસ્તાવેજ ઉભા કરવાની મદદગારી માટે એડવોકેટ ખોટી ઓળખાણ આપે છે અને તે હકીકત જાણતા હોવા છતાં નોટરી તે દસ્તાવેજ નોટરાઇઝ કરી આપે છે. આવા કેસમાં તપાસ કર્યા બાદ જો એવું જણાય આવે તો એડવોકેટ કે નોટરી પણ ગુન્હાની મદદગારીમાં સામેલ છે તો તેની સામે પણ કાયદેસર થઇ શકે છે.

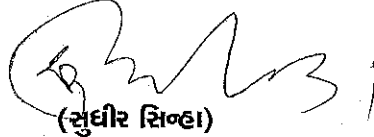
(૧૩) ઇન્ડિયન એવીડન્સ એક્ટની કલમ ૬૫-બી માં જણાવેલ વિગતે ઇલેક્ટ્રોનિક રેકર્ડ્ઝ બાબતે વિશિષ્ટ જોગવાઈ કરવામાં આવેલી છે. જેથી તપાસ દરમિયાન ઇલેક્ટ્રોનિક રેકર્ડ્ઝ મળી આવે તો તે ભવિષ્યમાં નામદાર કોર્ટમાં રજૂ થાય ત્યારે તેને પૂરવાર કરવા માટે જે પ્રકારની તપાસ કરવી જોઈએ અને જે પ્રકારના સર્ટીફિકેટ અને લગત નિવેદનો લાગતા વળગતાના મેળવવા જોઈએ તે અવશ્ય મેળવી ચાર્જશીટ સાથે સામેલ કરવા.

૧૩. ઉપરોક્ત રીતે જમીનોની જે લે-વેચમાં, જ્યાં જ્યાં બોગસ બનાવટી દસ્તાવેજો ઉભા કરી વાંધાઓ પાડી જે રસમો અજમાવાય છે તેમાં પોલીસ રેકર્ડ ઉપર ગુના ન નોંધાતા હોય, પરિણામે એક ચા બીજી રીતે ટપોરીઓ, માફીયાઓ અને અન્ડરવર્લ્ડ તેમાં એકટીવ થઇ વધુને વધુ સક્રિય થઇને માતબર કાળા નાણાં મેળવી, વધુ ગુનાખોરી તરફ પ્રેરાઇને તેવા કૃત્યોમાં જ કમાણી કરવા ઇંધાદારી રીતે વ્હાઇટ કોલર ક્રાઇમ આચરી રહેલા છે. આવા સંજોગોમાં પોલીસ ફરિયાદ કોગ્રીએબલ ગુનો દાખલ થવો જરૂરી છે.

૧૪. જમીનના ગુનાઓની તપાસો કે જેમાં છેતરપીંડી, ગેરકાયદેસર કબજો અને ફોર્જરીની કલમો હોય તે તમામ તપાસોમાં પ્રગતિ અહેવાલ દર સોમવારે પોલીસ અધીક્ષકશ્રી રેન્જના વડાશ્રીને મોકલશે અને રેન્જના વડાશ્રી અને શહેર વિસ્તારની તપાસો માટે પોલીસ કમિશનરશ્રીઓ દર શુક્રવારે પ્રગતિ અહેવાલ અત્રેની કચેરીને મોકલશે.

૧૫. જમીનના ગુનાઓની તપાસોમાં ચાર્જશીટ પોલીસ અધીક્ષકશ્રી/નાયબ પોલીસ કમિશનરશ્રી (ડીવીઝન) મંજૂર કરશે. આરોપી જેલમાં હોય અને ૬૦ દિવસ થવામાં હોય તો ૬૦ દિવસની અંદર ચાર્જશીટ મંજૂર કરવાની જવાબદારી જે તે પોલીસ અધીક્ષક/નાયબ પોલીસ કમિશનરશ્રીની રહેશે કે જેથી આરોપીને જામીન મળવાનો ટેકનીકલ લાભ નહિ મળે. ચાર્જશીટની સ્થળપ્રત ઉપર તેમજ અસલ કોપી ઉપર ચાર્જશીટ મંજૂર કરવા અંગેના પોલીસ અધીક્ષક/નાયબ પોલીસ કમિશનરશ્રીના હુકમ રહેશે.

૧૬. જમીન મિલકતના ગુનાઓની તપાસોમાં પારદર્શકતા લાવવા ઉપરોક્ત પ્રક્રિયા હાથ ધરવા સૂચના આપવામાં આવે છે.



(સુધીર સિંઘા)

અધિક પોલીસ મહાનિદેશક  
કાયદો અને વ્યવસ્થા, ગુ. રા., ગાંધીનગર

પ્રતિ

28. 2. 11.

- તમામ પોલીસ કમિશનરશ્રીઓ
- તમામ પોલીસ અધીક્ષકશ્રીઓ (વે. રેલવે, વડોદરા સહિત)

**નકલ રવાના (જાણ સારું):**

- તમામ અધિક પોલીસ મહાનિદેશકશ્રીઓ
- તમામ રેન્જ વડાશ્રીઓ.
- તમામ પોલીસ મહાનિરીક્ષકશ્રીઓ.
- કોર્ટની કચેરીની કોર્ટ કામના તરફ પોલીસ તરફથી લખાયેલો હાથે.

સહી:- તપી, જામ - અહવા.

ps/ahw.  
28/2/11  
18.15