

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.

અમદાવાદ સ્થિત ગુજરાત ઉચ્ચ ન્યાયાલય સમક્ષ

ક્રિમિનલ મિસેલેનિયસ એપ્લીકેશન નં. ૧૬૭૦/૨૦૦૯

મંજૂરી અને હસ્તાક્ષર માટે:

માનનીય શ્રી ન્યાયમૂર્તિ આર.ડી. કોઠારી

=====

૧.	સ્થાનિક અખબારોના સંવાદદાતાઓને ચુકાદો જોવા દેવામાં આવે કે કેમ?	હા
૨.	રિપોર્ટરને સંદર્ભિત કરવાનું કે નહીં ?	હા
૩.	શું તેમના લોર્ડશિપ્સ ચુકાદાની શુદ્ધ નકલ જોવા ઇચ્છે છે ?	ના
૪.	શું આ મામલો ભારતના સંવિધાન, ૧૯૫૦ની વ્યાખ્યા અંગે અથવા તેના હેઠળ કરવામાં આવેલ કોઈ આદેશ અંગે કાનૂની મહત્વના પ્રશ્નને સંકળે છે?	ના
૫.	શું તેને નાગરિક ન્યાયાધીશને પરિભ્રમિત કરવાનું છે?	ના

=====

=

ઠાકરશીભાઈ કે પટેલ....અરજદાર(રો)

વિરુદ્ધ

ગુજરાત રાજ્ય અને ૧....પ્રતિવાદી(ઓ)

=====

હાજરી:

શ્રી મિહિર ઠાકોર, વરિષ્ઠ અધીવક્તા સાથે શ્રી અસપી એમ. કપાડિયા, અધીવક્તા,
અરજદાર(ઓ) નં. ૧ માટે

શ્રી કે.બી. આનંદજીવાલા, વરિષ્ઠ અધીવક્તા, પ્રતિવાદી(ઓ) નં. ૨ માટે

શ્રી કે.એલ. પંડ્યા, એ.પી.પી., પ્રતિવાદી(ઓ) નં. ૧ માટે

=====

ન્યાયપીઠ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ આર.ડી. કોઠારી

તારીખ : ૩૧/૦૩/૨૦૧૫

મૌખિક ચુકાદો

૧. જો એ નિયમનો કોઈ અપવાદ હોય કે કોઈપણ વ્યક્તિ ફોજદારી ફરિયાદ દાખલ કરી અને ફોજદારી પ્રક્રિયાને ગતિમાં મૂકી શકે છે, તો વર્તમાન મામલો એવો જ એક મામલો છે, જે એવા અપવાદમાં આવે છે.

૨. ફરિયાદકર્તા દ્વારા વ્યક્ત કરવામાં આવેલ આક્ષેપ, સંક્ષેપમાં, આ મુજબ છે;

૨.૧ પ્રાથમેશ ફાર્મ પ્રા. લિ. તથા અન્યના હિતમાં ૩.૬.૨૦૦૦ના રોજ એક વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યો હતો. તે કંપનીના હિતમાં કરાયેલ ઉક્ત વેચાણ દસ્તાવેજ હોવા છતાં, પ્રવીણભાઈ નામના એક વ્યક્તિએ, જે મૂળ માલિકના વારસોમાંનો એક છે અથવા સહ-માલિક છે – સુનાવણી દરમિયાન તેમને વારસદાર તરીકે સંબોધવામાં આવ્યા હતા, તેમ છતાં ફરિયાદના વાંચન પરથી તેઓ સહ-માલિક જણાય છે – એ જ જમીન ખેડૂત કોર્પોરેશનના હિતમાં નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ કરીને વેચી દીધી છે. ઉક્ત પછીનો વેચાણ દસ્તાવેજ ૧૬.૧.૨૦૦૩નો છે. વિવાદિત જમીન સુરત જિલ્લામાં વેસુ ગામે આવેલી છે. તે સર્વે નં. ૫૩૬ (નવો નં. ૩૨૭/૧) નો ભાગ છે. તેમાં ૯૧૦૦ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ થાય છે. ફરિયાદમાં આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો છે કે પ્રવીણભાઈએ વર્તમાન અરજદાર/આરોપી સાથેની મિલીભગતમાં એક બનાવટી ભાગીદારી

પેઢી, એટલે કે ખેડૂત કોર્પોરેશન, ઊભી કરી હતી. ઉક્ત પેઢીમાં પ્રવીણભાઈનો ૬.૭૫% હિસ્સો હતો અને વર્તમાન અરજદારનો ૯૩.૨૫% હિસ્સો હતો. ત્યારબાદના વેચાણ દસ્તાવેજ, એટલે કે ૧૬.૧.૨૦૦૩ના દસ્તાવેજ, કરીને પ્રવીણભાઈએ ખેડૂત કોર્પોરેશનના ભાગીદાર તરીકે જમીન ખરીદી હતી અને પોતાને જ જમીનના વેચનાર તરીકે પણ દર્શાવ્યો હતો. ફરિયાદીનું કહેવું છે કે મૂળ માલિકના અન્ય કાયદેસર વારસદારો/સહ-માલિકોની સંમતિ વિના અને તેમની જાણ વિના પણ પ્રવીણભાઈએ આ વિવાદિત વ્યવહારમાં ભાગ લીધો હતો. ફરિયાદમાં વધુ આક્ષેપ છે કે આરોપીએ બનાવટી દસ્તાવેજ બનાવવાનો, ઠગાઈ કરવાનો અને ફોજદારી વિશ્વાસઘાતનો ગુનો આચર્યો છે. એવો દાવો કરવામાં આવ્યો છે કે વિવાદિત ફોજદારી કૃત્ય જમીનના ભાવ વધવાને કારણે કરવામાં આવ્યું હતું અને તેથી ફરિયાદી તથા અન્યના હિતોને છેતરવા માટે આ વિવાદિત વ્યવહાર કરવામાં આવ્યો હતો. આ ફરિયાદ ઉમરા પોલીસ સ્ટેશન, સુરતમાં આઈ-સી.આર. નં. ૫૧૧/૨૦૦૮ તરીકે નોંધવામાં આવી છે. તે ૧૯.૬.૨૦૦૮ના રોજ દાખલ કરવામાં આવી હતી.

૨.૨ અત્રેની અરજદાર સીઆરપીસીની કલમ ૪૮૨ હેઠળની સત્તાનો ઉપયોગ કરીને ઉપરોક્ત ફરિયાદ રદ કરવાની પ્રાર્થના કરે છે।

૩. અરજદાર તરફથી વિદ્વાન પરિષ્ઠ અધિવક્તા શ્રી મિહિર ઠાકોર તથા વિદ્વાન અધિવક્તા શ્રી અરુપી કપાડિયા, મૂળ ફરિયાદી તરફથી વિદ્વાન પરિષ્ઠ અધિવક્તા શ્રી કે.બી. આનંદજીવાલા તથા પ્રતિભાવક – રાજ્ય તરફથી વિદ્વાન સરકારી વકીલ શ્રી કે.એલ. પંડ્યા ને સાંભળ્યા.

૪. વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી મિહિર ઠાકોરે સુનાવણી સમયે અદાલતનું ધ્યાન એવી ઘટનાઓની સમયક્રમવાર તારીખો તરફ દોર્યું કે જે વર્તમાન ફરિયાદ દાખલ થવા સુધી પહોંચી હતી. જણાવવામાં આવ્યું કે મૂળ માલિક છીમીબેન છે. તેમણે બે જમીનના ખંડો માટે બે વ્યક્તિઓના હિતમાં પાવર ઓફ એટર્ની અમલમાં મૂકી હતી. જમીનની ઉત્તર ભાગ માટે એક શ્રી નટવરલાલ પટેલ અને હર્ષદભાઈ ચૌહાણને પાવર ઓફ એટર્ની આપવામાં આવી હતી; બંનેએ સંયુક્ત રીતે કાર્ય કરવાનું હતું અને જમીનની દક્ષિણ ભાગ માટે પણ એવી જ ‘સંયુક્ત’ પાવર ઓફ એટર્ની ઉપરોક્ત નટવરલાલ પટેલ અને સુખદેવ જગદીશભાઈ પટેલના હિતમાં

આપવામાં આવી હતી અને તે ભાગ માટે પણ બંનેએ સંયુક્ત રીતે કાર્ય કરવાનું હતું. પાવર ઓફ એટર્ની ધરાવનાર પૈકીના એક, એટલે કે નટવરલાલ પટેલે, ૩૦.૩.૧૯૯૧ના રોજ અનરોહિત કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટીના હિતમાં વેચાણ કરાર અમલમાં મૂક્યો હતો. ઉક્ત વેચાણ કરાર નોંધાયેલ હતો. ત્યારબાદ, છીમીબેનનું ૧૫.૯.૧૯૯૭ના રોજ અવસાન થયું. તે પછી, ઉક્ત પાવર ઓફ એટર્નીધારકે ૩.૬.૨૦૦૦ના રોજ પ્રથમેશ ફર્મ પ્રા.લિ.ના હિતમાં વેચાણખત અમલમાં મૂક્યું હતું. ઉક્ત વેચાણખત બાદમાં નોંધાયું હતું, એટલે કે ૧૮.૧૧.૨૦૦૪ના રોજ. તે પૂર્વે, વિવાદાસ્પદ વેચાણખત, એટલે કે ૧૬.૧.૨૦૦૩ના રોજનું વેચાણખત, પ્રવિણભાઈ દ્વારા ખેડૂત કોર્પોરેશનના હિતમાં અમલમાં મૂકવામાં આવ્યું હતું. કાનૂની વારસદારો પૈકીની એક, એટલે કે ઇન્દુબેન વિજયભાઈએ દીવાની દાવો, એટલે કે રેગ્યુલર સિવિલ સુટ નં. ૪૧૭ of ૨૦૦૪ દાખલ કર્યો હતો, જેમાં તેમણે ૧૬.૧.૨૦૦૩ના વેચાણખતને શૂન્ય અને અમાન્ય તથા વાદીને બાધ્ય ન ગણાય તેવો જાહેર કરવાની પ્રાર્થના કરી હતી. ઉક્ત દાવામાં પ્રવિણભાઈ તથા અન્ય વારસદારોને પક્ષકાર તરીકે જોડવામાં આવ્યા છે. ઉક્ત દાવો બાકી છે. એ પણ જણાવવામાં આવ્યું કે ઇન્દુબેને ઉમરા પોલીસ સ્ટેશન ખાતે ફોજદારી ફરિયાદ પણ દાખલ કરી હતી. તે ગુન્હા નં. 1-૬૩/૨૦૦૫ તરીકે નોંધાઈ હતી. વિવાદાસ્પદ વ્યવહાર અંગે ઉક્ત ફરિયાદ દાખલ કરવામાં આવી હતી. તપાસના અંતે, પોલીસે તે ફરિયાદમાં “સી” સમરી અહેવાલ દાખલ કર્યો હતો. એ પણ જણાવવામાં આવ્યું કે પ્રથમેશ ફર્મ પ્રા.લિ.એ તેમના હિતમાં અમલમાં મૂકાયેલા વેચાણખતના આધારે બાદમાં જમીનનું હસ્તાંતરણ કર્યું હતું અને ત્યારબાદના ખરીદદારે નાગરિક દાવો, એટલે કે સ્પેશયલ સિવિલ સ્યુટ નં. ૨૪૫ of ૨૦૦૯ દાખલ કર્યો છે. ઉક્ત દાવો પણ બાકી છે. કેસના તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓને ધ્યાનમાં લેતા, એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે વર્તમાન કેસ આ કાર્યવાહીમાં આ અદાલત દ્વારા હસ્તક્ષેપ કરવા યોગ્ય કેસ છે અને ફરિયાદ રદ કરવામાં આવવી જોઈએ.

૫. માનનીય વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી આનંદજીવાલા દ્વારા, હાલની અરજીનો વિરોધ કરતાં, રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે કાનૂની વારસદાર પ્રવીણભાઈ દ્વારા કરવામાં આવેલ વ્યવહાર સ્વયંસ્પષ્ટ રીતે અમાન્ય અને ગેરકાયદેસર છે, અને તેથી તેને રદ કરવામાં આવવો જોઈએ. રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે અરજીકર્તાનો પ્રયાસ

વેચાણ દસ્તાવેજ અને પાવર ઓફ એટર્ની એવી રીતથી નિષ્પાદિત કરીને જમીન હડપ કરવાનો છે, જે કાયદા મુજબ અનુમોદિત નથી. ધ્યાન દોરવામાં આવ્યું હતું કે કોઈપણ વ્યક્તિ ફોજદારી તંત્રને સક્રિય કરી શકે છે અને અગાઉ એક પક્ષના હિતમાં થયેલા વેચાણ દસ્તાવેજના ચહેરા પર, તે જ મિલકત અંગે બાદમાં વેચાણ દસ્તાવેજનું નિષ્પાદન થઈ શકે નહીં, અને આપું કૃત્ય સક્ષમ ફોજદારી અદાલત દ્વારા તપાસ અને અનુસંધાનની માંગ કરે છે. શ્રી આનંદજીવાલાએ વધુમાં પણ રજૂઆત કરી હતી કે વિવાદાસ્પદ જમીન એક તિરુપતિ કોર્પોરેશનને હસ્તાંતરિત કરવામાં આવી છે. કે તિરુપતિ કોર્પોરેશન અને ઉનરોહિત કંપની વચ્ચે કરાર થયેલો છે. એ પણ રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું કે તિરુપતિ કોર્પોરેશને નાગરિક દાવો દાખલ કર્યો છે અને તે દાવો લંબિત છે. વધુમાં રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું કે વર્તમાન અરજીકર્તાને અગાઉ અન્ય જમીન વ્યવહારના સંદર્ભમાં પીએસએમાં અટકાવવામાં આવ્યો હતો, અને અરજીકર્તાના આવા પૂર્વવર્તી વર્તનને ધ્યાનમાં રાખી, આવા વ્યક્તિને કોઈ રાહત આપવી જોઈએ નહીં. શ્રી આનંદજીવાલાએ રજૂઆત કરી હતી કે અરજી નામંજૂર થવા પાત્ર છે.

૬. માનનીય એ.પી.પી. શ્રી કે.એલ. પંડ્યા, ફરિયાદી દ્વારા અપનાવવામાં આવેલા વલણને સમર્થન આપતાં, રજૂઆત કરી છે કે પ્રવીણભાઈએ પોતાને ખરીદદાર અને વેચનાર તરીકે પ્રસ્તુત કર્યા છે અને આવા દસ્તાવેજનું નિષ્પાદન પ્રાથમિક દૃષ્ટિએ ખોટું અને ગેરકાયદે છે. રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું કે આ અદાલતે ફોજદારી કાર્યપ્રણાલી સંહિતાની કલમ ૪૮૨ હેઠળની સત્તાનો ઉપયોગ કરીને હસ્તક્ષેપ કરવો ન જોઈએ. કેસના તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓને ધ્યાનમાં લેતાં, અરજદારનો કેસ સક્ષમ ફોજદારી અદાલત દ્વારા તપાસવામાં તથા ચલાવવામાં આવવો જોઈએ.

૭. હું પરસ્પર વિરોધી રજૂઆતો પર વિચાર કરી શકું છું.

૮. ફરિયાદીની મુખ્ય ફરિયાદ પ્રવીણભાઈ દ્વારા વેચાણનામાની અમલવારી સામે છે – નોંધાયેલ વેચાણનામું – તા. ૧૬.૧.૨૦૦૩ના રોજ. તેઓ કોણ છે? તેઓ સહ-માલિક છે અથવા, કહીએ તો, મૂળ માલિકના કાનૂની વારસદારોમાંના એક છે. આ દસ્તાવેજની કાયદેસરતા અને વૈધતા પર વિચાર કરવા માટે, આ

કાર્યવાહીમાં સંબંધિત પ્રશ્ન એ રહેશે કે આ દસ્તાવેજથી કોને અસર થાય છે? તેનો ઉત્તર એ થશે કે મૂળ માલિકના અન્ય કાનૂની વારસદારો – અથવા કહીએ તો, અન્ય સહ-માલિકો, અને બીજી બાજુ, જેમની તરફેણમાં સંબંધિત જમીન અંગેનું અગાઉનું વેચાણનામું અમલમાં મૂકવામાં આવ્યું હતું – તેઓ અસરગ્રસ્ત વ્યક્તિઓ છે. જો આપણે પ્રથમ આ બીજા સમૂહના વ્યક્તિઓને વિચારણા માટે લઈએ તો, તે પૂર્વ વેચાણનામું તા. ૩.૬.૨૦૦૦નું છે. તે મૂળ માલિકના પાવર ઓફ એટર્ની દ્વારા અમલમાં મૂકવામાં આવ્યું હતું. બીજા શબ્દોમાં, પાવર ઓફ એટર્નીએ ‘વેચનાર’ તરીકે કાર્ય કર્યું હતું. તેણે વેચનારની ક્ષમતા હેઠળ તેનું અમલ કર્યું હતું. તે પૂર્વ વેચાણનામાના ખરીદદાર પ્રથમેશ ફાર્મ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ અને અન્ય છે. થોડું અજીબ એ છે કે પ્રથમેશ ફાર્મ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ ઉપરાંત, અન્ય ૧૪ કંપનીઓ પણ આગળ આવી છે અને તેમણે સૌએ સંયુક્ત રીતે આ જમીન ખરીદી હતી. દાવો કરવામાં આવે છે કે દરેક કંપનીને જમીનમાં ૧/૧૫મા ભાગનો હિસ્સો છે. રાજ્ય ગુજરાત વિરુદ્ધ પ્રથમેશ ફાર્મ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ (એસસીએ નં. ૧૪૯૧ ઓફ ૧૯૯૯, તા. ૩૧.૮.૨૦૧૦ના રોજ નિર્ધારિત) પર આધાર રાખીને, અરજદાર તરફથી દલીલ કરવામાં આવી કે આ અપ્રકાશિત ચુકાદાને ધ્યાનમાં લેતાં, આ કંપનીઓના પક્ષમાં પૂર્વ વેચાણનામાની અમલવારી ખોટી અને ગેરકાયદેસર છે. આ બાબત અંગે હું થોડું આગળ સંદર્ભ આપીશ. આ કંપનીઓના પક્ષમાં દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવાની યોગ્યતા અને કાયદેસરતા અંગે, એ યોગ્ય અને વાજબી લાગતું નથી કે એ જ જમીનના પછીના દસ્તાવેજની અમલવારીને, તે જમીનના પૂર્વ દસ્તાવેજના ખરીદદાર દ્વારા નહીં પરંતુ વેચનાર સાથે સંકળાયેલા વ્યક્તિ દ્વારા પડકારવામાં આવે. વધુ સ્પષ્ટ રીતે કહીએ તો, ફરિયાદીના ભાઈએ આ કંપનીઓના પક્ષમાં પાવર ઓફ એટર્ની તરીકે પૂર્વ વેચાણનામું અમલમાં મૂક્યું હતું. તેઓ નટવર્ધાસ ભોલીદાસ પટેલ છે. તેઓ – ફરિયાદીના ભાઈ – નતવરભાઈ – નું ૮.૬.૨૦૦૧ના રોજ અવસાન થયું હતું. પૂર્વ દસ્તાવેજના ‘વેચનાર’ સાથે સંકળાયેલ વ્યક્તિ, એ જ જમીનના પછીના દસ્તાવેજની અમલવારી અંગે કેવી રીતે ફરિયાદ કરી શકે. કોઈનું પણ એવું કિસ્સો નથી કે પૂર્વ વેચાણનામાના ખરીદદારોએ બીજા વેચાણનામાની રચના કારણે કોઈ વાંધો કે વિરોધ નોંધાવ્યો હોય – પાવર ઓફ એટર્ની કે મૂળ માલિક સામે કાર્યવાહી કરવાની તો વાત જ અલગ છે. એવું હોવાથી, ફરિયાદીની લોકસ્ પ્રશ્નાસ્પદ બને છે. વધારેમાં વધારે, ફરિયાદીને અનરોહિત સહકારી મંડળી સાથે સંકળાયેલ

માનવામાં આવી શકે. હવે, તે મંડળીએ પૂર્વ દસ્તાવેજ પર ‘પુષ્ટિકારક’ પક્ષકાર તરીકે હસ્તાક્ષર કર્યા છે. ફરિયાદીનો કેસ, જો આપણે વિકલ્પરૂપે પણ ફરિયાદીને અનરોહિત સહકારી મંડળી સાથે સંબંધિત ગણીએ, તો પણ, વધુ સારા આધાર પર ઊભો થતો નથી.

૮.૧ અન્ય બાબત અંગે – અસંતૃપ્ત પક્ષ તરીકે – જે વેચાણ દસ્તાવેજ વિષે વાંધો ઉઠાવી શકે – અર્થાત્ મૃત્યુ પામેલના અન્ય કાયદેસર વારસદારો – પ્રવિણભાઈ અથવા અન્ય સહમાલિકો સિવાય – ફરિયાદકર્તાનું કિસ્સું માત્ર એટલું છે કે વારસદારોમાંના એક, એટલે કે પ્રવિણભાઈએ, અન્ય વારસદારોના પાવર ઓફ એટર્ની તરીકે ગેરકાયદેસર રીતે જમીન હસ્તાંતરિત કરી છે. ફરિયાદકર્તાનું કહેવું છે કે અન્ય કાયદેસર વારસદારોની સંમતિ તો દૂર રહી, તેમની જાણ વિના પણ પ્રવિણભાઈએ આગળનો વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યો છે. આ બાબતે, અરજદાર તરફના વિજ્ઞાન વકીલે સુનાવણી સમયે એક કાયદેસર વારસદાર, એટલે કે શ્રીમતી ઈન્દુબેન વિજયભાઈ પટેલ દ્વારા દાખલ કરાયેલી નાગરિક વાદ તરફ અદાલતનું ધ્યાન દોર્યું છે. તે દીવાની વાદમાં, એટલે કે નિયમિત નાગરિક વાદ નં. ૪૧૭ ઓફ ૨૦૦૪માં, તેમણે પ્રવિણભાઈ સહિત તમામ વારસદારોને પક્ષકાર બનાવ્યા છે. તે વાદમાં દાખલ કરાયેલ ફરિયાદપત્ર અને લેખિત જવાબની નકલો સુનાવણી સમયે રજૂ કરવામાં આવી હતી. તે વાદમાં, વાદીએ ૧૬.૧.૨૦૦૩ના રોજ કરાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજને પડકાર્યો છે. તેમાં દરેક કાનૂની પ્રતિનિધિઓએ અલગથી પોતાનો જવાબ દાખલ કર્યો છે. આ જવાબો પ્રવિણભાઈના પક્ષમાં વાંચી શકાય તેવા છે. કાનૂની પ્રતિનિધિઓનું કહેવું છે કે પાવર ઓફ એટર્ની વિધિવત્ રીતે કરવામાં આવ્યો હતો અને તેમણે પોતાના હિસ્સાનું પ્રતિફળ પણ પ્રાપ્ત કર્યું છે. જો મૂળ માલિકના અન્ય કાનૂની પ્રતિનિધિઓને આગળના વેચાણ દસ્તાવેજ, એટલે કે ૧૬.૧.૨૦૦૩ના, કરવાથી કોઈ વાંધો ન હોય, તો ફરિયાદકર્તા એવી ફરિયાદ લઈને આગળ આવી શકતો નથી કે ૧૬.૧.૨૦૦૩નો વેચાણ દસ્તાવેજ મૂળ માલિકોના અન્ય કાનૂની પ્રતિનિધિઓની જાણ અથવા સંમતિ વિના કરવામાં આવ્યો છે. કેસની પરિસ્થિતિઓમાં, અનિચ્છુક વ્યક્તિઓના વતી, માત્ર એ વ્યાપક બહાને કે આવા અનિચ્છુક વ્યક્તિઓને પ્રતિફળ અસર થઈ છે અથવા તેમની હાનિ કરીને વ્યવહાર કરવામાં આવ્યો છે,

ફરિયાદકર્તા ફોજદારી તંત્રને ગતિમાં મૂકી શકતો નથી. આ પરિસ્થિતિઓમાં, ફરિયાદકર્તાની ફરિયાદ ચાલવા યોગ્ય નથી.

૯. વારસદારોમાંના એક, એટલે કે ઈન્દુબેન, જેમણે નિયમિત નાગરિક દાવો નં. ૪૧૭/૨૦૦૪ દાખલ કર્યો છે, તેમણે પ્રવીણભાઈ તથા અન્ય વિરુદ્ધ બનાવટી દસ્તાવેજ, છેતરપિંડી અને વિશ્વાસઘાતના ફોજદારી ગુનામાં ફરિયાદ પણ દાખલ કરી હતી. આ ફરિયાદ ગુન્હા નં. ૧-૬૩/૨૦૦૫ તરીકે નોંધાઈ હતી. આ ફરિયાદમાં પોલીસે ‘સી’ સમરી અહેવાલ દાખલ કર્યો હતો. સમાન ગુનો અને સમાન વ્યવહાર બાબતે, જે અહીં વિવાદાસ્પદ છે, પોલીસ દ્વારા ‘સી’ સમરી અહેવાલ દાખલ કરવામાં આવ્યો હોવું અરજદારના હિતમાં વાંચી શકાય તેવું છે. જણાય છે કે આ ફરિયાદમાં પોલીસે દાખલ કરેલા સમરી અહેવાલને બાદમાં કોઈ સમયે પડકારવામાં આવ્યો નથી.

૧૦. છેતરપિંડી અને વિશ્વાસઘાતના ફોજદારી ભંગનો દાવો સફળતાપૂર્વક સ્થાપિત કરવા માટે, ફરિયાદીએ જે વ્યક્તિ વિરુદ્ધ ફરિયાદ કરવામાં આવી હોય તેના ભાગે રહેલી ‘ઘરાદા’ દર્શાવવાની રહે છે. વર્તમાન કેસમાં, પૂર્વવર્તી અને/અથવા અનુવર્તી વેચાણપત્રના ખરીદદારએ કોઈ ફરિયાદ નોંધાવી નથી. ફરિયાદી કેવી રીતે છેતરપિંડી અને વિશ્વાસઘાતના ફોજદારી ભંગની ફરિયાદ કરી શકે, તે સમજવું મુશ્કેલ છે.

૧૧. આ સંબંધમાં કાનૂન પૂરતું સુસ્થિર છે. ઈન્દર મોહન ગોસ્વામીના કેસમાં – (૨૦૦૭) ૧૨ એસસીસી ૧, એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે, “ઘરાદો એ ગુનાનો મૂળ તત્ત્વ છે. વચન આપતી વખતે વ્યક્તિ પાસે કપટપૂર્ણ કે ઠગાઈપૂર્ણ ઘરાદો હતો, તે દર્શાવવું આવશ્યક છે.” (પરા. ૪૧ અને ૪૨). ત્યારબાદ, રામા દેવીના કેસમાં – (૨૦૧૦) ૧૨ એસસીસી ૨૭૩, એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે, “છલ અને વિશ્વાસઘાતના ભંગ બાબતે, અપીલકર્તાને છેતરવાનો કોઈ ઘરાદો ન હોય તો ફોજદારી અદાલતમાં કોઈ કાર્યવાહી ચાલતી નથી.” નોંધવા જેવી વાત એ છે કે, એક અર્થમાં, રામાદેવીનો કેસ (સૂત્રા) વર્તમાન કેસની અત્યંત નજીક આવે છે.

૧૧.૧ રામાદેવીના કેસના તથ્યોનો ઉલ્લેખ કરી શકાય. આ કેસમાં, એક બી.કે. સિંહ (પ્રતિવાદી)એ રામાદેવી (અપીલકર્તા) સામે આઈ.પી.સી.ની કલમ ૪૦૬,

૪૨૦, ૪૬૫, ૪૬૮ અને ૧૨૦બિ હેઠળના ગુના બાબતે ફરિયાદ દાખલ કરી હતી. અપીલકર્તાએ વિવાદિત જમીન અંગે પ્રતિવાદીના હિતમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યો હતો અને તેથી અપીલકર્તાએ, પ્રતિવાદીની વાત મુજબ, ઉપરોક્ત ગુનાઓ આચર્યા હતા. પ્રતિવાદીની મુખ્ય ફરિયાદ એ હતી કે, વિવાદિત જમીનની આસપાસ તેણે બાંધેલી સીમાડાની દીવાલ તોડી પાડવામાં આવી હતી અને તે બાબત અંગે પ્રતિવાદીએ પૂછપરછ કરતાં તેને જાણવા મળ્યું કે પ્રભુસિંહે વિવાદિત જમીન અપીલકર્તાને વેચી હતી. પ્રભુસિંહ સીતા રામ સિંહનો સગો ભાઈ છે. અગાઉ સીતા રામ સિંહે વિવાદિત જમીનનો સમગ્ર સર્વે નંબર, જેમાં હાલનો જમીનનો ટુકડો પણ સમાવેશ પામે છે, જુદા જુદા સમયે જુદા જુદા વ્યક્તિઓને જુદા જુદા વેચાણ દસ્તાવેજો કરીને વેચી દીધો હતો. એવો પણ આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો હતો કે પ્રભુસિંહે પોતાના ભાઈ દ્વારા કરવામાં આવેલા વેચાણ દસ્તાવેજમાં સાક્ષી તરીકે પ્રમાણિત કર્યું હતું. વેચાણ દસ્તાવેજની આવી પ્રમાણિકતાને ફરિયાદીએ સીતા રામ સિંહે અન્ય વ્યક્તિઓના હિતમાં અગાઉ કરેલા વેચાણ દસ્તાવેજ વિશે અપીલકર્તાને જાણ હતી તેમ માન્યું હતું. ફરિયાદીની ફરિયાદ એ હતી કે, આવી જાણ હોવા છતાં અપીલકર્તાએ પ્રતિવાદીના હિતમાં વિવાદિત જમીનનું વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યું હતું. આવો આક્ષેપ કરીને પ્રતિવાદીએ પટના સ્થિત જે.એમ.એફ.સી. અદાલતમાં ફરિયાદ દાખલ કરી હતી. પ્રક્રિયા જારી થયા બાદ અપીલકર્તાએ વડી અદાલતમાં દંડ પ્રક્રિયા સંહિતા ની કલમ ૪૮૨ હેઠળ અરજી કરી હતી. વડી અદાલતને તે નામંજૂર કરવામાં પ્રસન્નતા થઈ હતી. આગળની અપીલમાં, સર્વોચ્ચ અદાલતને તે મંજૂર કરવામાં પ્રસન્નતા થઈ હતી અને ફરિયાદી દ્વારા દાખલ કરાયેલા ફરિયાદ આધારિત ફોજદારી કેસને રદ કરવામાં આવ્યો હતો. સંબંધિત પરિચ્છેદો ૧૪, ૧૬ અને ૧૭ આ પ્રમાણે વાંચવા યોગ્ય છે;

“૧૪. સંબંધિત પક્ષકારોની તરફેણી કરવામાં આવેલી દલીલો પર વિચાર કરીને તથા અમારી સમક્ષ અને નીચલી અદાલતો સમક્ષ રજૂ થયેલ દસ્તાવેજો પર પણ વિચાર કરીને, અમને પ્રતિવાદી નં. ૨ની તરફેણી શ્રી મિશ્રાની રજૂઆતોમાં કોઈ સાર નથી જણાતો. અમારી સમક્ષ રજૂ કરાયેલ સામગ્રી પરથી પ્રભુ સિંહ અને પ્રતિવાદી નં. ૨ વચ્ચે કોઈ સંબંધ સ્થાપિત થયો નથી. જો પ્રતિવાદી નં. ૨ને અપીલકર્તાએ તેના હિતમાં કરેલ વેચાણ

દસ્તાવેજ બાબતે કોઈ અસંતોષ હોય, તો તે પ્રભુ સિંહ સામે હોઈ શકે, અપીલકર્તા સામે નહીં. જો અમે શ્રી મિશ્રાની રજૂઆતો સ્વીકારી લઈએ, તો અપીલકર્તા રામા દેવીને તેના વેચનાર પ્રભુ સિંહે છેતર્યા હતા, જેમણે વિવાદાસ્પદ મિલકત તેમને વેચી હતી, જોકે આ જ મિલકત તેમના ભાઈ સીતા રામ સિંહ દ્વારા કરવામાં આવેલ અગાઉના વેચાણનો વિષય રહી હોવાનો આક્ષેપ છે.

૧૬. શ્રી મિશ્રા દ્વારા સૂચવ્યા મુજબ, અપીલકર્તાએ પ્રતિવાદી ક્રમાંક રને છેતરવાની મનોવૃત્તિથી પ્રભુ સિંહ પાસેથી પોતાના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ મેળવ્યો હોય, એવું માનવાનો કોઈ કારણ નથી. હકીકતમાં, મ્યુટેટેડ મિલકત અંગે સીતા રામ સિંહ દ્વારા નિષ્પાદિત વેચાણ દસ્તાવેજો અને અપીલકર્તા વચ્ચે કોઈ સંબંધ જ સ્થાપિત થયો ન હતો, જેનાથી, જો કોઈ સંદેહ ઊભો થવાનો હોય તો પણ, અપીલકર્તા, તેના વિકેતા તથા તેના ભાઈ સીતા રામ સિંહ વચ્ચે પ્રતિવાદી ક્રમાંક રને છેતરવાના હેતુથી કોઈ ષડયંત્ર હોવાનો સંદેહ ઉદ્ભવી શક્યો હોત.

૧૭. જો પ્રતિવાદી નં. ૨ ને આ હકીકતથી હાનિ પહોંચી હોય કે અપીલકર્તાએ પોતાના હિતમાં જમીનના એક પ્લોટ અંગે વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યો હતો, જે પ્લોટ અગાઉથી જ પૂર્વવર્તી હસ્તાંતરણનો વિષય બની ચૂક્યો હતો, તો તે વધુમાં વધુ એવા હસ્તાંતરણને પડકારી શકે છે અને તે બાબતે યોગ્ય હાનિપૂર્તિ રૂપે અપીલકર્તાના વેચનાર પાસેથી વળતરનો દાવો કરી શકે છે, પરંતુ પ્રતિવાદી નં. ૨ ને છેતરવા અને/અથવા ઠગવા અંગેની કોઈ ઈચ્છા ના હોવા પર ફોજદારી અદાલતમાં કાર્યવાહી ચલાવી શકાય તેમ નથી.”

૧૮. સુનાવણીના સમયે, અરજદાર તરફના વિદ્વાન વકીલે આ અદાલતના અપ્રકાશિત ચુકાદા તરફ પણ ધ્યાન દોર્યું હતું. આ અદાલતે ગુજરાત રાજ્ય વિ. પ્રથમેશ ફાર્મ પ્રા. લિ. તથા અન્ય (એલ.પી.એ. નંબર ૯૩૨, ૨૦૦૦, એસ.સી.એ. નંબર ૧૪૯૧, ૧૯૯૯માં, ૩૧.૮.૨૦૧૦ના રોજ નક્કી કરાયેલ) મામલે એ પ્રશ્ન પર વિચાર કરવાની તક મેળવી હતી, એટલે કે બોમ્બે ભાડે ખેતી અને કૃષિ જમીન અધિનિયમ, ૧૯૪૮ની કલમ ૬૩ હેઠળ કંપનીઓના પક્ષમાં —

ત્યાં ખાનગી મર્યાદિત કંપનીના પક્ષમાં — કૃષિ જમીનો હસ્તાંતર કરવાની પરવાનગી આપી શકાય કે નહીં. આ પ્રશ્ન ઉદ્ભવ્યો હતો કારણ કે સરકારે ૨૩.૧૧.૧૯૯૮ના રોજ પરિપત્ર બહાર પાડ્યો હતો. ઉક્ત પરિપત્ર, સારરૂપે, સત્તાધીશોને આદેશ આપે છે કે કંપનીઓ કુદરતી વ્યક્તિ નથી તેથી કંપનીઓના નામે કૃષિ જમીન હસ્તાંતર કરવાની કોઈ પરવાનગી આપવામાં ન આવે. તેનો અંતર્નિહિત આશય એવો છે કે કૃષિ જમીનનો ખરીદદાર માત્ર કુદરતી વ્યક્તિ જ હોવો જોઈએ. સંયોગવશ, તે કેસમાં પણ પ્રતિવાદી પ્રથમેશ ફાર્મ પ્રા. લિ. હતી. અપીલ મંજૂર કરતાં આ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે કંપનીઓના નામે કૃષિ જમીન હસ્તાંતર કરવાની કોઈ પરવાનગી આપી શકાય નહીં. વર્તમાન કેસમાં, પૂર્વવર્તી વેચાણ દસ્તાવેજ પ્રથમેશ ફાર્મ પ્રા. લિ. તથા અન્ય ૧૪ કંપનીઓના પક્ષમાં છે. એવો આક્ષેપ છે કે જમીનમાં દરેક કંપનીનો ૧/૧૫મો હિસ્સો છે. પ્રથમેશ ફાર્મ પ્રા. લિ. ઉપરાંત બાકીની ૧૪ કંપનીઓના નામ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવવામાં આવ્યા છે. આ દરેક ખરીદદારો કંપનીઓ છે. આ અપ્રકાશિત ચુકાદો અરજદારના નિવેદનને સમર્થન આપે છે. તે મારા પર બાંધક છે, તેમ છતાં વર્તમાન અરજીમાં વિચારણીય પ્રશ્ન થોડો ભિન્ન છે. જો અરજદારનું કૃત્ય અન્યથા દંડાત્મક જોગવાઈઓને આકર્ષે છે, તો હસ્તાંતરણ પર પ્રતિબંધને કારણે ફરિયાદીને થતી અસમર્થતા અથવા તે કારણે ફરિયાદીની અયોગ્યતા અરજદારને મદદરૂપ નથી.

૧૩. તેવી જ રીતે, વિદ્વાન પરિષ્ઠ અધિવક્તા શ્રી ઠાકોરે સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૫ પર મૂકેલો આધાર પણ અયોગ્ય છે. તે કલમનો ઉદ્દેશ કરીને અને તેના પર આધાર રાખીને દલીલ કરવામાં આવી હતી કે એક વ્યક્તિ એક જ સમયે વેંડર અને વેંડી બંને હોઈ શકે છે. પ્રાથમિક દૃષ્ટિએ, આ રજૂઆત અરજદારને સહાયક જણાય છે. પરંતુ કલમ ૫માં કરાયેલા સુધારા, એટલે કે ‘પોતે’ શબ્દના ઉમેરા,ને ધ્યાનમાં રાખતાં અને વર્તમાન મામલાના હકીકતી પરિસ્થિતિઓ તથા સંજોગોને નજરમાં લેતાં, કલમ ૫ની લાગુપડતા સંદેહાસ્પદ છે. ઉક્ત ઉપબંધમાં ‘હસ્તાંતરકર્તા’ અને ‘હસ્તાંતરગ્રાહી’ એક જ સમયે હોઈ શકે છે, તે સંદર્ભ અને પરિપ્રેક્ષ્ય અલગ છે. થોડી વિગતે કહીએ તો, કલમ ૫, ઉદાહરણરૂપ, એવી જોગવાઈ કરે છે કે કોઈ વ્યક્તિ પોતાનાં તેમજ અન્યનાં ભાગીદારી ફર્મના હિતમાં પોતાની જ સંપત્તિનું હસ્તાંતરણ કરી શકે છે. સમાન રીતે, કોઈ વ્યક્તિ કોઈ સોંપણી અથવા ઉપભાડાપટ્ટો ઊભો કરી શકે છે. પરંતુ

ધ્યાનમાં રાખવું જોઈએ કે ઉલ્લેખિત વ્યવહારો ઉપરાંતનો દરેક વ્યવહાર ઓછો કે વધુ વિશ્વાસનો તત્ત્વ ધરાવે છે. તમામ વ્યવહારોમાં વિશ્વાસ અનુગૃહિત હોય છે. વિશ્વાસ સાથે રમવું અથવા અન્ય કે ભિન્ન વ્યવહાર દ્વારા તેનું ભંગ કરવું અને જો તેમાં પ્રાથમિક દષ્ટિએ ફોજદારી ખોટના અંકો જણાતા હોય, તો જે વ્યક્તિ વિરુદ્ધ ફરિયાદ કરવામાં આવી છે, તે વ્યક્તિ કલમ પનો સફળતાપૂર્વક આશ્રય લઈ શકતી નથી. સંક્ષેપમાં, કલમ ૫ અરજદારને સહાયરૂપ થતી નથી.

૧૪. મામલાનું વિભિન્ન દષ્ટિકોણથી પરિક્ષણ થઈ શકે છે. અમે ફરિયાદીનો મત સ્વીકારી શકીએ. ફરિયાદીનું કહેવું છે કે કંપનીઓએ તેને જમીનની દેખરેખ રાખવા કહ્યું હતું. ફરિયાદી કહે છે કે તે અમદાવાદનો રહેવાસી છે; તેના વિરોધમાં એ યાદ કરવું યોગ્ય છે કે જમીન સુરત જિલ્લાના વેસુ ગામે આવેલી છે. આગળ, ફરિયાદીનું કહેવું છે કે તેણે ઘણાં પહેલાં ૧૯.૬.૨૦૦૬ના રોજ સ્થળની મુલાકાત લીધી હતી અને ત્યાં થયેલ અતિક્રમણ નોંધ્યું હતું, જ્યારે ફરિયાદ ૧૯.૬.૨૦૦૮ના રોજ દાખલ કરવામાં આવી છે. તેથી, ફરિયાદીનું નિવેદન પ્રાથમિક દષ્ટિએ વિશ્વાસ જગાવનાર સ્વરૂપનું જણાતું નથી. એટલું જ નહીં, ફરિયાદીનું કહેવું છે કે તપાસ કરતાં તેને ૧૬.૧.૨૦૦૩ના વેચાણનામાના અમલ અંગે જાણ થઈ હતી. વર્તમાન ફરિયાદમાં ફરિયાદીનું આ નિવેદન એ હકીકતની પૃષ્ઠભૂમિમાં મૂલવવું જરૂરી છે કે અગાઉ ૧૩.૯.૨૦૦૬ના રોજ વર્તમાન ફરિયાદીએ પોતે જ અહીં કરાયેલી ફરિયાદમાં વ્યક્ત થયેલી જ ફરિયાદ દર્શાવીને ફોજદારી ફરિયાદ દાખલ કરી હતી. તેમાં પોલીસ દ્વારા તપાસ કરવામાં આવી હતી. તપાસ બાદ પોલીસએ અહેવાલ રજૂ કર્યો હતો કે વિવાદ નાગરિક સ્વરૂપનો છે. ત્યારબાદ વર્તમાન ફરિયાદ દાખલ કરવામાં આવી છે. તે ૧૯.૬.૨૦૦૮ના રોજ, એટલે કે ઘણાં વિલંબથી દાખલ કરવામાં આવી છે. સ્પષ્ટ છે કે ફરિયાદીએ ન તો પોલીસના આ અહેવાલ, જેમાં વિવાદને નાગરિક સ્વરૂપનો જણાવવામાં આવ્યો છે, તેની સામેની કાર્યવાહી આગળ વધારી છે, ન તો અગાઉ ફરિયાદ દાખલ કરવી યોગ્ય જણાઈ હતી. તકનીકી દષ્ટિએ, ૧૯.૬.૨૦૦૮ના રોજ એટલા વિલંબથી ફરિયાદ દાખલ કરવાથી મર્યાદાના આધારે અવરોધ ઉભો થતો નથી, છતાં કેસની પરિસ્થિતિઓમાં ફરિયાદની આવી વિલંબિત નોંધણી સામે પક્ષને ફરિયાદીના આશય અંગે પ્રશ્ન ઉઠાવવાની અને ફરિયાદીના હિતાધિકારને પડકારવાની તક આપે છે.

૧૫. ઉપરોક્ત ચર્ચાને ધ્યાનમાં લેતાં, ફરિયાદી તરફના વિદ્વાન વકીલની રજૂઆત સ્વીકારવી શક્ય નથી. ફરિયાદ બે આરોપીઓ વિરુદ્ધ દાખલ કરવામાં આવી છે, એટલે કે વર્તમાન અરજદાર અને એક ચંદ્રકાંત બી. પોપટ. પ્રવિણભાઈને આરોપી બનાવવામાં આવ્યા નથી. ઉક્ત ચંદ્રકાંત બી. પોપટે ફરિયાદ રદ કરવાની પ્રાર્થના સાથે ક્રિમિનલ મિસ્સેલેનિયસ એપ્લીકેશન નં. ૮૧૨૫/૨૦૦૮ દાખલ કરી હતી. આ અદાલતે તારીખ ૭.૪.૨૦૧૪ના આદેશ દ્વારા ઉક્ત અરજી મંજૂર કરી હતી અને ફરિયાદ રદ કરી હતી.

૧૬. પરિણામે, અરજી સફળ થાય છે અને ઉમરા પોલીસ સ્ટેશન, સુરત શહેર ખાતે નોંધાયેલી ગુન્હા નં. 1-૫૧૧/૨૦૦૮ની ફરિયાદ તથા તેમાંથી ઉપજેલ અનુસર્તી કાર્યવાહી અત્રે રદ કરવામાં આવે છે. નિયમ પૂર્ણરૂપે મંજૂર કરવામાં આવે છે.

(આર.ડી. કોઠારી, ન્યાયમૂર્તિ)

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.