

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 judgement 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 judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====

અમદાવાદ ખાતે ગુજરાતની વડી અદાલતમાં

આર/પ્રથમ અપીલ નં. ૨૦૮૪/૨૦૦૭

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી હેમંત એમ. પ્રચ્છક

=====

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર	હા	ના
	હા	

=====

બદરુન્નીશા મોહમ્મદ સિકંદર

વિરુદ્ધ

કેશીબેન જેઠાભાઈ પરમાર (માનનીય અદાલતના તારીખ ૦૮/૦૮/૨૦૨૫ ના આદેશ મુજબ રદ કરેલ) અને અન્ય.

=====

ઉપસ્થિતિ:

અપીલકર્તા નં. ૧ વતી વિદ્ધવાન વકીલ શ્રી ચિન્મય એમ. ગાંધી (૩૯૭૯)

પ્રતિવાદી નં. ૧ માટે રદ કરેલ

પ્રતિવાદી નં. ૩ વતી વિદ્ધવાન વકીલ શ્રી અનુજ કે. ત્રિવેદી (૬૨૫૧)

પ્રતિવાદી નં. ૨ વતી વિદ્ધવાન વકીલ સુશ્રી તેજલ એ. વાશી (૨૭૦૪) સાથે શ્રી
પંચોલી

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી હેમંત એમ. પ્રચ્છક

તારીખ: ૦૭/૧૧/૨૦૨૫

મૌખિક ચુકાદો

૧. દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતાની કલમ ૯૬ સાથે વાંચતા ઓર્ડર XLI નિયમ ૧ હેઠળની પ્રસ્તુત અપીલ, અપીલકર્તા દ્વારા અમદાવાદની સિટી સિવિલ કોર્ટ, કોર્ટ નં. ૪ ના વિદ્વાન દીવાની ન્યાયાધીશ [જેમને આ પછી "ટ્રાયલ કોર્ટ" તરીકે ઓળખવામાં આવશે] દ્વારા દીવાની દાવો નં. ૫૨૦૫/૧૯૯૮ માં પસાર કરાયેલા તારીખ ૦૨/૦૩/૨૦૦૭ ના ચુકાદા અને હુકમનામા વિરુદ્ધ દાખલ કરવામાં આવી છે, જેના દ્વારા ટ્રાયલ કોર્ટે દાવો ફગાવી દીધો છે.

કેસની હકીકતો :

૨. રાયખડ વોર્ડ નં. ૧, ચર્ચની પાછળ, જમાલપુર મોચીઓલે ખંજા દરવાજા સામે, અમદાવાદ ખાતે આવેલી ૧૨૫ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ ધરાવતી, સર્વે નં. ૩૧, મ્યુનિસિપલ સેન્સસ નં. ૧૮-એ, ૧૮-એ-૧, ૧૮-એ-૨ વાળી મિલકત મૂળ ફિદાહુસેન અબ્દુલરઝાક કુરેશી દ્વારા તારીખ ૧૦/૦૪/૧૯૭૪ ના રોજ નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદવામાં આવી હતી. વાદીએ હક્ક ધરાવતા પુરોગામી ફિદાહુસેન પાસેથી તારીખ ૧૧/૧૧/૧૯૯૭ ના રોજ નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૪૨૪૩ થી મિલકત ખરીદી હતી, જેનું વર્ણન નીચે મુજબ છે:-

પૂર્વ તરફ	સર્વે નં. ૧૮૮-૧૧ અને ૧૮૮-૧૯
પશ્ચિમ તરફ	રસ્તો અને થોડા અંતરે સર્વે નં. ૩૨ અને ૩૦
ઉત્તર તરફ	સર્વે નં. ૩૦
દક્ષિણ તરફ	સર્વે નં. ૩૪

૨.૧ અપીલકર્તાનો કેસ એવો છે કે, તે સદરહુ જમીનના પ્લોટનો ઉપયોગ પોતાના ઘરે પહોંચવા માટે આવાગમન (અંદર આવવા અને બહાર જવા) ના હેતુ

માટે કરે છે અને દાવામાં જણાવ્યા મુજબ અન્ય કોઈ રસ્તો અસ્તિત્વમાં નહોતો. અપીલકર્તાનો કેસ એવો છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ વિવાદિત મિલકતના મૂળ માલિક હતા. મૂળ પ્રતિવાદી નં. ૨ એ સર્વે નં. ૩૨ વાળી મિલકત ખરીદી હતી, જે મૂળ વાદીની માલિકીની સર્વે નં. ૩૧ વાળી મિલકતને અડીને આવેલી છે. પ્રતિવાદીઓએ એ રીતે બાંધકામ કર્યું હતું કે લગભગ આખી શેરી બંધ થઈ ગઈ હતી અને સમગ્ર બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયું હતું, જેના પરિણામે આખી શેરી એટલી હદે સંકોચાઈ ગઈ હતી અને વાદીને તેના ઘરે પહોંચવા માટે મિલકતમાં આવાગમન કરવા માટે આ રસ્તા સિવાય અન્ય કોઈ માર્ગ ન રહેતા વાસ્તવિક રીતે અટકાવી દીધી હતી. દાવો પડતર હતો તે દરમિયાન પ્રતિવાદી નં. ૨ એ પ્રતિવાદી નં. ૧ પાસેથી મિલકત ખરીદી હતી અને પ્રતિવાદી નં. ૨ દ્વારા મિલકત ખરીદ્યા પછી, વાદી દ્વારા ઉપયોગમાં લેવાતા રસ્તાના અધિકારમાં અવરોધ ઊભો કર્યો છે અને પશ્ચિમ તરફથી આવતી હવા અને ઉજાસમાં અવરોધ ઊભો કર્યો છે, જેનો તેણી શરૂઆતથી જ ઉપયોગ કરતી હતી. જ્યારે પ્રતિવાદી નં. ૨ એ કોર્પોરેશન સમક્ષ ત્રણ માળની ઈમારતના બાંધકામ માટેનો પ્લાન રજૂ કર્યો અને તે મંજૂર થયા પછી, તેણીએ મિલકત પર બાંધકામ શરૂ કર્યું અને તેથી, વાદીએ દાવો દાખલ કર્યો.

૨.૨ ટ્રાયલ કોર્ટે, દાવામાં કરવામાં આવેલા કથનોને ધ્યાનમાં લીધા પછી, નીચે મુજબના મુદ્દાઓ ઘડ્યા હતા:—

(૧) શું વાદી સાબિત કરે છે કે પ્રતિવાદી દ્વારા કરવા ધારેલું વિવાદિત બાંધકામ વાદીના સુખાધિકાર (ઇઝમેન્ટ) ના હક્કોનું ઉલ્લંઘન કરશે?

(૨) શું એ સાબિત થાય છે કે વિવાદિત બાંધકામને જો તેના વર્તમાન સ્વરૂપમાં આગળ વધવા દેવામાં આવે તો, તે ખાસ કરીને હવા અને ઉજાસ માટે કોઈ જગ્યા છોડશે નહીં તેમજ વાદી અને પ્રતિવાદીની મિલકત વચ્ચે કોઈ રસ્તો રાખશે નહીં?

(૩) શું એ સાબિત થાય છે કે વાદીએ પોતે ખુલ્લા પ્લોટ પર દબાણ કર્યું છે અને તે રીતે, પરિસ્થિતિ ઊભી કરવામાં પોતે ફાળો આપ્યો છે?

(૪) શું એ સાબિત થાય છે કે દાવો તેના વર્તમાન સ્વરૂપમાં ચાલવા પાત્ર નથી?

(૫) શું વાદી દાવાના ફક્ત ૬ મુજબ માગેલી દાદ મેળવવા હકદાર છે?

(૫-એ) શું વાદી દાવાના ફક્ત ૬-એ મુજબ માગેલી દાદ મેળવવા

હકદાર છે?

(પ-બી) શું વાદી દાવાના ફકરા ડ-એ.એ મુજબ માગેલી દાદ મેળવવા

હકદાર છે?

(પ-સી) શું વાદી દાવાના ફકરા ડ.એ.એ.એ. મુજબ માગેલી દાદ

મેળવવા હકદાર છે?

(ડ) શો ચુકાદો અને હુકમનામું?

૨.૩ ટ્રાયલ કોર્ટે ઉપરોક્ત મુદ્દાઓના જવાબો તે મુજબ આપ્યા છે.

૨.૪ ટ્રાયલ કોર્ટે, રજૂઆતો તેમજ મૌખિક અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓને ધ્યાનમાં લીધા પછી, દાવો ફગાવી દીધો છે.

૩. વિવાદિત ચુકાદા અને હુકમનામાથી નારાજ અને અસંતુષ્ટ થઈને અપીલકર્તાએ પ્રસ્તુત અપીલ દાખલ કરી છે.

જ. તારીખ ૨૩/૦૪/૨૦૦૭ ના રોજ, આ અદાલતે અપીલ દાખલ કરતી વખતે નીચે મુજબનો આદેશ પસાર કર્યો હતો:—

"૧. અપીલકર્તા વતી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી ચિન્મય ગાંધીએ રજૂઆત કરી છે કે જે વિદ્વાન ન્યાયાધીશે દાવાનો નિર્ણય કર્યો છે, તેમને સ્પેશિયલ જજ, સી.બી.આઈ. કોર્ટ તરીકે નિયુક્ત કર્યા પછી આ બાબત ચલાવવાની કોઈ હકુમત નહોતી. અપીલકર્તા વતી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી ગાંધી આ અદાલતને સંતોષ આપવાની સ્થિતિમાં નથી કે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ પાસે કેવી રીતે હકુમત નથી. સંબંધિત વિદ્વાન ન્યાયાધીશ ભલે સી.બી.આઈ. કોર્ટના સ્પેશિયલ જજ તરીકે નિયુક્ત થયા હોય, પરંતુ તેઓ સિટી સિવિલ કોર્ટના જજ તરીકે ચાલુ રહ્યા હતા અને એવું બની શકે કે તેમને વધારાની સત્તા અથવા સ્પેશિયલ જજ, સી.બી.આઈ. ની સત્તા પણ આપવામાં આવી હોય. આમ, પ્રથમ દૃષ્ટિએ સદરહુ રજૂઆતમાં કોઈ તથ્ય નથી. તેમ છતાં પણ, અપીલકર્તા વતી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી ગાંધી અદાલતને એ સંતોષ આપવાની સ્થિતિમાં નથી કે સંબંધિત વિદ્વાન ન્યાયાધીશ પાસે કેવી રીતે હકુમત નથી. અપીલકર્તા વતી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી ગાંધીએ વિવાદિત ચુકાદાના પ્રથમ ફરરાના કેટલાક વાક્યો પર

ભરોસો મૂક્યો છે જેના દ્વારા વિદ્વાન ન્યાયાધીશો અવલોકન કર્યું છે કે પક્ષકારો તે અદાલતની હકુમત સ્વીકારવા સંમત થયા છે. હકુમત સ્વીકારવાનો પ્રશ્ન અને સંમતિનો પ્રશ્ન માત્ર એવા કેસમાં જ ઊભો થઈ શકે જ્યાં હકુમત અંગે કોઈ શંકા હોય. પ્રસ્તુત કેસમાં અપીલકર્તા વતી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ સંબંધિત વિદ્વાન ન્યાયાધીશ પાસે કેવી રીતે હકુમત નથી તે અંગે અદાલતને સંતોષ આપવામાં નિષ્ફળ રહ્યા છે. અપીલકર્તા વતી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ દ્વારા વધુમાં એવી રજૂઆત પણ કરવામાં આવી છે કે હકુમત સ્વીકારવા અંગે આવી કોઈ સંમતિ આપવામાં આવી નહોતી. હકુમત સ્વીકારવા અંગે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટનું ચોક્કસ અવલોકન છે અને માનનીય સર્પોરચ અદાલત દ્વારા ઠરાવ્યા મુજબ, વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટના અવલોકનને સાચું માનવું જરૂરી છે અને અપીલકર્તા માટે ઉપલબ્ધ એકમાત્ર ઉપાય એ સંબંધિત વિદ્વાન ન્યાયાધીશ સમક્ષ યોગ્ય રિવ્યુ (પુનઃવિચારણા) અરજી સબમિટ કરવાનો હોત જેમણે ઉપરોક્ત અવલોકનો કર્યા છે અને માત્ર તેઓ જ સદરહુ રજૂઆત પર વિચાર કરી શકે છે. અપીલકર્તા વતી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી ગાંધીએ વધુમાં રજૂઆત કરી છે કે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા મનાઈહુકમના ભંગ બદલની એક અરજી વર્ષ ૧૯૮૮ થી પડતર હતી અને વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે તેનો નિર્ણય કર્યો નહોતો અને

મુખ્ય દાવામાં ચુકાદો આપી દીધો હતો. ૧૯૯૫ (૨) જી.એલ.એચ. ૮૫૦ માં રિપોર્ટ થયેલ શ્રીમંત સંગ્રામસિંહ પ્રતાપસિંહરાવ ગાયકવાડ વિરુદ્ધ શ્રીમતી શાંતાદેવી પ્રતાપસિંહ ગાયકવાડ અને અન્યના કેસમાં વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશના ચુકાદાને ધ્યાનમાં લેતા એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે દાવો ફગાવી દેતા પહેલા અને/અમે આખરી નિર્ણય અને નિકાલ કરતા પહેલા, વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે સૌપ્રથમ કોર્ટના તિરસ્કાર (કન્ટેમ્પ્ટ) ની અરજીનો નિર્ણય કરવો જોઈતો હતો અને ત્યારબાદ મુખ્ય દાવાનો નિર્ણય તેમના દ્વારા થવો જોઈતો હતો. એ નોંધવું જરૂરી છે કે આવી દલીલ અને/અથવા વાંધો અપીલકર્તા દ્વારા ક્યારેય લેવામાં આવ્યો નથી. એટલું જ નહીં પરંતુ અપીલ મેમોમાં પણ અપીલકર્તા વતી એવો કોઈ કેસ નથી કે અપીલકર્તા મૂળ વાદી દ્વારા આવો વાંધો લેવામાં આવ્યો હોવા છતાં, વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે તેની ચર્ચા કરી નથી અને/અથવા તેના પર વિચાર કર્યો નથી અને ઉપરોક્ત દાવામાં આગળ વધ્યા છે. જ્યારે અપીલકર્તાએ સંબંધિત સમયે આવો કોઈ વાંધો લીધો ન હતો અને ટ્રાયલ કોર્ટને દાવામાં આગળ વધવાની મંજૂરી આપી હતી, ત્યારે અપીલકર્તા હવે આવો વાંધો લેવામાં કેટલા અંશે વાજબી છે તે આ અદાલતે વિચારવું જરૂરી છે.

કાર્યાલયને આદેશ આપવામાં આવે છે કે અમદાવાદની વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટ, કોર્ટ નં. ૪ માંથી દીવાની દાવો નં. ૫૨૦૫/૧૯૯૮ ના રેકૉર્ડ અને પ્રોસીડિંગ્સ (દસ્તાવેજો અને કાર્યવાહી) મગાવવામાં આવે, જેનો નિર્ણય તારીખ ૦૨/૦૩/૨૦૦૭ ના રોજ થયો છે, જેથી તે તારીખ ૮ મે, ૨૦૦૭ ના રોજ અથવા તે પહેલાં આ અદાલતમાં પહોંચી જાય. તારીખ ૯ મે, ૨૦૦૭ પર મુલતવી રાખવામાં આવે છે."

૫. એવું જણાય છે કે અપીલ પડતર હતી તે દરમિયાન, મૂળ પ્રતિવાદી નં. ૧ નું અવસાન થયું છે અને તેથી, પ્રસ્તુત અપીલ માત્ર મૂળ પ્રતિવાદી નં. ૨ વિરુદ્ધ જ બાકી રહી છે.

૬. અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલ અને પ્રતિવાદી નં. ૨ ના વિદ્વાન વકીલને વિગતવાર સાંભળ્યા. રેકૉર્ડ પર મૂકવામાં આવેલી સામગ્રીનું ધ્યાનપૂર્વક અવલોકન કર્યું.

અપીલકર્તા વતી રજૂઆતો:

૭. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે અપીલકર્તાએ તારીખ ૧૧/૧૧/૧૯૯૭ ના રોજ દાવો વકીલી મિલકત ખરીદી હતી અને સદરહુ મિલકત ખરીદ્યા પછી, તે સર્વે નં. ૩૨ ના વિવાદિત ભાગનો ઉપયોગ કરી રહ્યો છે/હતો અને કોઈપણ અવરોધ કે અડચણ વિના સુખાધિકારના હક્ક ભોગવી રહ્યો છે અને સદરહુ હક્ક આંક ૧૨૩ અને ૧૨૪ પરના વેચાણ દસ્તાવેજમાં પણ ઉલ્લેખિત છે, પરંતુ વર્ષ ૨૦૦૬ માં કોઈક સમયે પ્રતિવાદી નં. ૧ પાસેથી પ્રતિવાદી નં. ૨ દ્વારા મિલકત ખરીદ્યા પછી, તેઓ સુખાધિકારના હક્કમાં અડચણ અને અવરોધ ઊભો કરી રહ્યા છે, ભલે વાદીએ સદરહુ મિલકત ખરીદી ત્યારથી અગાઉના માલિક પાસેથી ખરીદીની તારીખ પહેલાં પણ તેનો ઉપયોગ થતો હતો. એ.આઈ.આર. ૧૯૭૨ મદ્રાસ ૩૮૬ માં રિપોર્ટ થયેલ દામોદરા વિરુદ્ધ તિરુપુરાસુંદરીના કેસમાં મદ્રાસ ઉચ્ચ અદાલતના ચુકાદા પર ભરોસો મૂકવામાં આવ્યો છે જેમાં અદાલતે હાઈવે (ધોરીમાર્ગ) ને અડીને આવેલી જમીનના માલિકોના તેમની જમીનના કોઈપણ બિંદુ પરથી હાઈવે પર જવાના હક્ક અંગે વિચારણા કરવાની હતી. દામોદરા (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં, મદ્રાસ ઉચ્ચ અદાલતે ફકરા-૭ માં નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું છે:-

"વાદીઓ હાઈવેને અડીને આવેલી જમીનના માલિકો હોવાથી તેઓને તેમની મિલકતના કોઈપણ ભાગમાંથી શેરીમાં પ્રવેશવાનો

અસંદિગ્ધ હક્ક છે. મેકેન્ઝીઝ લો ઓફ હાઇવેઝ, ૨૧મી આવૃત્તિના પાના ૫૮ પર નીચે મુજબ જણાવવામાં આવ્યું છે:—

હાઇવેને અડીને આવેલી જમીનના માલિકને તેની મિલકતના કોઈપણ ભાગમાંથી હાઇવે પર પ્રવેશવાનો હક્ક છે. આ બાબત ત્યારે પણ લાગુ પડે છે જ્યારે તેણે અથવા તેના પુરોગામીઓએ મૂળરૂપે હાઇવે અથવા તેનો ભાગ સમર્પિત કર્યો હોય અને તે હાઇવેને અડીને આવેલી જમીનમાં સંપૂર્ણ અથવા કોઈ હિત ધરાવવા હક્કદાર હોય કે ન હોય. હાઇવે પરથી પસાર થવાના લોકોના હક્કો આ પ્રવેશના હક્કને આધીન છે. જેવી રીતે પ્રવેશનો હક્ક લોકોના હક્કને આધીન છે, તેમ હાઇવેનો ઉપયોગ કરનાર વ્યક્તિ પર લાદવામાં આવેલી ન્યુસન્સ (અડચણ) અને તેના જેવી સામાન્ય જવાબદારીઓને આધીન રહીને તેનો ઉપયોગ કરવો જોઈએ. હાઇવેને અડીને આવેલી જમીનના માલિકનો તેની જમીનના કોઈપણ ભાગમાંથી હાઇવે પર આવવા-જવાનો હક્ક એ એક ખાનગી હક્ક છે, જે જનતાના એક ભાગ તરીકે હાઇવેનો ઉપયોગ કરવાના હક્કથી ભિન્ન છે અને જે માલિકના હાઇવે પરના પ્રવેશમાં અવરોધ ઊભો થયો હોય તે નુકસાની માટે દાવો માંડી શકે છે, ભલે તે અવરોધ જાહેર ન્યુસન્સ (જાહેર અડચણ) બને કે ન

બને".

૭.૧ એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે સર્વે નં. ૩૨ પર કરવામાં આવેલા બાંધકામને કારણે વાદીના સુખાધિકારના હક્કમાં અવરોધ ઊભો થયો છે અને તેથી, આ તમામ હકીકતો અને રજૂઆતોને ધ્યાનમાં લીધા વિના, ટ્રાયલ કોર્ટે વિવાદિત ચુકાદો અને હુકમનામું પસાર કરવામાં ગંભીર ભૂલ કરી છે. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વાદીએ વર્ષ ૧૯૯૭ માં કોઈક સમયે જમીનનો સદરહુ ભાગ ખરીદ્યો છે અને વર્ષ ૧૯૯૭ થી તે સતત સદરહુ રસ્તાનો ઉપયોગ કરી રહ્યો છે અને મિલકત પર સુખાધિકારનો હક્ક ભોગવી રહ્યો છે, જેની સામે પ્રતિવાદી નં. ૧ પાસેથી વિવાદિત મિલકત ખરીદ્યા પછી પ્રતિવાદી નં. ૨ દ્વારા પ્રથમ વખત વાંધો ઉઠાવવામાં આવ્યો હતો. એવી દલીલ પણ કરવામાં આવી છે કે ટ્રાયલ કોર્ટે ચુકાદો અને હુકમનામું પસાર કરવામાં વાજબીપણું દાખવ્યું નથી અને દસ્તાવેજોની સંપૂર્ણ ઉપેક્ષા કરી છે અને તેનો ખોટો અર્થ ઘટાવ્યો છે. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે ટ્રાયલ કોર્ટે ચુકાદો અને હુકમનામું પસાર કરવામાં હકીકતો, કાયદા અને આ અદાલત તેમજ માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદાઓનું યોગ્ય મૂલ્યાંકન કર્યું નથી.

૭.૨ એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે અપીલકર્તા મૂળ વાદીએ પ્રતિવાદીઓ, તેમના એજન્ટો અને સેવકોને તેમની મિલકતમાં એવી રીતે બાંધકામ કરતા

અટકાવવા માટે જાહેરનામું અને કાયમી મનાઈહુકમ મેળવવા માટે દીવાની દાવો નં. ૫૨૦૫/૧૯૯૮ દાખલ કર્યો હતો જેથી વાદીના સુખાધિકારના હક્કનું ઉદ્ધંધન ન થાય.

૭.૩ એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વિવાદિત મિલકત મૂળ ફિદાહુસેન અબ્દુલરઝાક કુરેશીની માલિકીની હતી, જેમણે તારીખ ૧૦/૦૪/૧૯૭૪ ના રોજ નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજથી તે ખરીદી હતી અને ત્યારબાદ, વાદીએ હક્ક ધરાવતા પુરોગામી ફિદાહુસેન અબ્દુલરઝાક કુરેશી પાસેથી મિલકત ખરીદી હતી.

૭.૪ એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે પ્રતિવાદી નં. ૨ એ સર્વે નં. ૩૨ વાળી મિલકત ખરીદી છે, જે વાદીની માલિકીની મિલકતને અડીને આવેલી છે. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે ત્યારબાદ પ્રતિવાદીઓએ તેમની મિલકત પર એવી રીતે બાંધકામ શરૂ કર્યું જે વાદીના સુખાધિકારના હક્કનું ઉદ્ધંધન કરે છે. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા કરવામાં આવેલું બાંધકામ એવા પ્રકારનું છે જે વાદીની મિલકતના મોટા ભાગ માટે પ્રકાશ અને હવાને સંપૂર્ણપણે અને અસરકારક રીતે અવરોધે છે અને વાદીના તેની મિલકતમાં આવાગમનને પણ અવરોધે છે.

૭.૫ આદરપૂર્વક એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે તારીખ ૧૧/૧૧/૧૯૯૭ ના વેચાણ દસ્તાવેજ મુજબ, વાદીની માલિકીની સર્વે નં. ૩૧ ની સરહદ જેમાં પશ્ચિમ બાજુએ રસ્તો દર્શાવવામાં આવ્યો છે, જે વાદીની સર્વે નં. ૩૧ વાળી મિલકત પર આવાગમન માટેનો પ્રવેશ આપે છે.

૭.૬ એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે પશ્ચિમ બાજુએ, પ્રતિવાદીઓ દ્વારા ખરીદાયેલ સર્વે નં. ૩૨ આવેલું છે જ્યાં તેઓએ બાંધકામ કર્યું છે અને જ્યારે દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો ત્યારે શેરીમાં એક રસ્તો હતો અને દાવો પડતર હતો તે દરમિયાન તે રસ્તો હટાવી દેવામાં આવ્યો હતો અને પ્રતિવાદીઓ દ્વારા એક માળખું ઊભું કરવામાં આવ્યું છે. કોર્ટ કમિશનરના અહેવાલનો સંદર્ભ આપતા એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વાદીના સર્વે નં. ૩૧ અને પ્રતિવાદીઓના સર્વે નં. ૩૨ વચ્ચે દર્શાવેલી જગ્યાનો રસ્તા તરીકે ઉપયોગ કરવામાં આવી રહ્યો છે. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે પ્રતિવાદીઓએ એવી રીતે બાંધકામ કર્યું હતું કે લગભગ આખી શેરી પ્રતિવાદીઓ દ્વારા બંધ કરી દેવામાં આવી હતી. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે પ્રસ્તુત અપીલ પડતર હતી તે દરમિયાન, પ્રતિવાદીઓને પ્રસ્તુત અપીલના પરિણામને આધીન રહીને બાંધકામ કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી અને પરિણામે સમગ્ર બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયું હતું જેના કારણે આખી શેરી એટલી હદે સંકોચાઈ ગઈ હતી કે તેણે વાદીઓને તેમની મિલકતમાં આવાગમન કરતા વાસ્તવિક રીતે અટકાવી દીધા હતા.

૭.૭ એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વાદી પાસે તેમની મિલકત માટે વૈકલ્પિક પ્રવેશ માર્ગ છે એમ માની લેવાથી એવો અર્થ થતો નથી કે વાદીને તેની મિલકતમાં આવાગમન માટે જાહેર શેરીનો ઉપયોગ કરવાના તેના હક્કથી વંચિત કરી શકાય. આ સંદર્ભમાં, એ.આઈ.આર. ૧૯૮૪ મદ્રાસ ૨૯૨ માં રિપોર્ટ થયેલ કે. સુદર્શન અને અન્ય વિરુદ્ધ ધ કમિશનર, કોર્પોરેશન ઓફ મદ્રાસ અને અન્યના કેસમાં મદ્રાસ ઉચ્ચ અદાલતના ચુકાદા પર ભરોસો મૂકવામાં આવ્યો છે.

૭.૮ એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે પ્રતિવાદીઓ તરફથી એવો બચાવ લેવામાં આવ્યો છે કે તેઓએ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તેમના પ્લાન મંજૂર કરાવ્યા છે અને આવા મંજૂર પ્લાન મુજબ બાંધકામ કર્યું છે અને તેથી, આવા બાંધકામમાં કોઈ ગેરકાયદેસરતા નથી. એવી દલીલ પણ કરવામાં આવી છે કે લોકો દ્વારા લાંબા સમયથી ઉપયોગમાં લેવાતા રસ્તાના કિસ્સામાં, તેની ભૌગોલિક અને કાયમી સીમાચિહ્નો અને તેની જાળવણીની પદ્ધતિ અને રીત સામાન્ય રીતે તેના ઉપયોગની મર્યાદા દર્શાવે છે.

૭.૯ એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે જ્યારે સ્મરણશક્તિની મર્યાદા બહારના

સમયથી વાદી અને પ્રતિવાદીઓની મિલકત વચ્ચે ખુલ્લો રસ્તો અસ્તિત્વમાં હતો, ત્યારે એ સ્પષ્ટ છે કે પ્રતિવાદીઓએ પ્રકાશ અને હવાનો આનંદ માણવાના વાદીના ખાનગી હક્કને મોટું નુકસાન પહોંચાડ્યું છે એટલું જ નહીં, પરંતુ વાસ્તવમાં જાહેર શેરી પર દબાણ પણ કર્યું છે, જે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની છે. અપીલકર્તા તરફથી એવી દલીલ છે કે જનતાનો પસાર થવાનો અને ફરીથી પસાર થવાનો હક્ક શેરીના દરેક ઇંચ પર વિસ્તરેલો છે અને પ્રતિવાદી આ હક્કને મર્યાદિત કરી શકતા નથી અને વાદીને પ્રતિવાદીઓની પસંદગીની શેરીના એક ભાગ પૂરતો જ સીમિત રહેવા માટે મજબૂર કરી શકતા નથી.

૭.૧૦ રજૂઆતોના સમર્થનમાં, એ.આઈ.આર. ૧૯૭૨ મદ્રાસ ૩૮૬ માં રિપોર્ટ થયેલ દામોદરા વિરુદ્ધ તિરુપુરાસુંદરીના કેસમાં માનનીય મદ્રાસ ઉચ્ચ અદાલતના ચુકાદા પર ભરોસો મૂકવામાં આવ્યો છે જેમાં માનનીય મદ્રાસ ઉચ્ચ અદાલતે હાઈવેને અડીને આવેલી જમીનના માલિકોના તેમની જમીનના કોઈપણ બિંદુ પરથી હાઈવે પર જવાના હક્ક અંગે વિચારણા કરવાની હતી. ફકરા – ૭ માં કરવામાં આવેલું પ્રસ્તુત અવલોકન નીચે મુજબ છે:—

"વાદીઓ હાઈવેને અડીને આવેલી જમીનના માલિકો હોવાથી તેઓને તેમની મિલકતના કોઈપણ ભાગમાંથી શેરીમાં પ્રવેશવાનો અસંદિગ્ધ હક્ક છે. મેકેન્ઝીઝ લો ઓફ હાઈવેઝ, ૨૧મી આવૃત્તિના

પાના પટ પર નીચે મુજબ જણાવવામાં આવ્યું છે:-

"હાઈવેને અડીને આવેલી જમીનના માલિકને તેની મિલકતના કોઈપણ ભાગમાંથી હાઈવે પર પ્રવેશવાનો હક્ક છે. આ બાબત ત્યારે પણ લાગુ પડે છે જ્યારે તેણે અથવા તેના પુરોગામીઓએ મૂળરૂપે હાઈવે અથવા તેનો ભાગ સમર્પિત કર્યો હોય અને તે હાઈવેને અડીને આવેલી જમીનમાં સંપૂર્ણ અથવા કોઈ હિત ધરાવવા હકદાર હોય કે ન હોય. હાઈવે પરથી પસાર થવાના લોકોના હક્કો આ પ્રવેશના હક્કને આધીન છે. જેવી રીતે પ્રવેશનો હક્ક લોકોના હક્કને આધીન છે, તેમ હાઈવેનો ઉપયોગ કરનાર વ્યક્તિ પર લાદવામાં આવેલી ન્યુસન્સ અને તેના જેવી સામાન્ય જવાબદારીઓને આધીન રહીને તેનો ઉપયોગ કરવો જોઈએ. હાઈવેને અડીને આવેલી જમીનના માલિકનો તેની જમીનના કોઈપણ ભાગમાંથી હાઈવે પર આવવા-જવાનો હક્ક એ એક ખાનગી હક્ક છે, જે જનતાના એક ભાગ તરીકે હાઈવેનો ઉપયોગ કરવાના હક્કથી ભિન્ન છે અને જે માલિકના હાઈવે પરના પ્રવેશમાં અવરોધ ઊભો થયો હોય તે નુકસાની માટે દાવો માંડી શકે છે, ભલે તે અવરોધ જાહેર ન્યુસન્સ બને કે ન બને".

૭.૧૧ એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે પ્રતિવાદીઓને તેમનું બાંધકામ કરવાની મંજૂરી આપવી જોઈતી નહોતી જે વાદીના આવા હક્કને અવરોધે અને તે જાહેર ન્યુસન્સ સિવાય બીજું કંઈ નથી. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે ૨૦૧૨ (૦) જે.એક્સ(મદ્રાસ) ૯૯ માં રિપોર્ટ થયેલ અરુલમિગુ મુથુકુમારસ્વામી તિરુકોઈલ વિરુદ્ધ લેન્ડ એક્ટિવિઝિશન ઓફિસર-કમ- રેવન્યુ ડિવિઝનલ ઓફિસર: તમિલનાડુ સ્ટેટ ટ્રાન્સપોર્ટ કોર્પોરેશન લિમિટેડના કેસમાં માનનીય મદ્રાસ ઉચ્ચ અદાલત દ્વારા પણ આવા રેશિયો (સિદ્ધાંત) નું પાલન કરવામાં આવ્યું છે.

૭.૧૨ એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવ્યો હોવાનો આપમેળે એવો અર્થ થતો નથી કે ચાર ફૂટના અંતરે થતા બાંધકામથી વાદીના હવા અને પ્રકાશ મેળવવાના હક્કને કોઈ અસર થતી નથી અને મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા પ્લાનની મંજૂરી એ પેટા-નિયમો (બાય-લોઝ) પર આધારિત વહીવટી કાર્ય છે અને તે ખાનગી મિલકતના વિવાદ, જેમ કે સુખાધિકારના હક્ક પર સર્વોપરી થતું નથી કે તેનો ન્યાય કરતું નથી. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે સદરહુ મંજૂરી એ નુકસાનકારક ન્યુસન્સ અથવા પડોશીના સુખાધિકારના હક્કમાં હસ્તક્ષેપના દાવા સામે માન્ય બચાવ નથી. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે ભારતીય સુખાધિકાર અધિનિયમ, ૧૯૮૨ ની કલમ ૧૫ વાદીના સુખાધિકારના હક્કને નિર્ધારિત કરે છે. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વર્ષ ૧૯૬૬ થી, વાદીના હક્ક ધરાવતા પુરોગામીઓ

સતત અને અવિરતપણે આ હક્ક ભોગવી રહ્યા હતા અને વાદી પોતે પણ તારીખ ૧૧/૧૧/૧૯૯૭ થી આ હક્ક ભોગવી રહી છે, જ્યારે તેણીએ વાસ્તવમાં મિલકત ખરીદી હતી અને તેથી, જ્યારે મિલકતમાં હવા અને પ્રકાશનો સતત અને અવિરત વપરાશ હોય, ત્યારે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા તેનું ઉલ્લંઘન કરી શકાય નહીં. એવી દલીલ પણ કરવામાં આવી છે કે જે બાબત બને છે તે નુકસાનકારક ન્યુસન્સ છે.

૭.૧૩ આ સિદ્ધાંતને એ.આઈ.આર. ૨૦૧૦ સર્વોચ્ચ અદાલત ૬૨૨ માં રિપોર્ટ થયેલ શ્રી સ્વયં પ્રકાશ આશ્રમ વિરુદ્ધ જી. આનંદવણી અમ્માના કેસમાં માન્ય રાખવામાં આવ્યો છે. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે ભારતીય સુખાધિકાર અધિનિયમ રૂઢિગત સુખાધિકારોને માન્યતા આપે છે, જે અધિનિયમની કલમ ૧૮ માં સ્પષ્ટપણે દર્શાવવામાં આવ્યા છે. આ સિદ્ધાંતને એ.આઈ.આર. ૧૯૭૨ હિમાચલ પ્રદેશ ૮૯ માં રિપોર્ટ થયેલ લાચ્છી વિરુદ્ધ ઘનસારા સિંઘ; એ.આઈ.આર. ૧૯૮૧ કલકત્તા ૩૨૫ માં રિપોર્ટ થયેલ હરેન્દ્ર નાથ ચક્રવર્તી વિરુદ્ધ અસીમ સિંધુ ચક્રવર્તી; અને ૧૯૯૧ (૧) કેરળ એલ.જે. ૬૦૫, જે ૧૯૯૧ કે.એચ.સી. ૫૭૧ માં રિપોર્ટ થયેલ છે તેવા ચોહાનન વિરુદ્ધ મથાઈ સહિતના અસંખ્ય ચુકાદાઓમાં માન્ય રાખવામાં આવ્યો છે.

૭.૧૪ એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે ઉપરોક્ત સ્થિતિને માનનીય સર્વોચ્ચ

અદાલત દ્વારા શ્રી સ્વયં પ્રકાશ આશ્રમ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં પુનઃ સમર્થન આપવામાં આવ્યું છે, જેમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે 'તાત્પર્ય દ્વારા ઉદ્ભવતા' ગ્રાન્ટના સુખાધિકારનો સંદર્ભ આપવા માટે ઇમ્પ્લાઈડ-ગ્રાન્ટ (ગર્ભિત ગ્રાન્ટ) શબ્દનો ઉપયોગ કર્યો હતો. સદરહુ કેસનું પ્રસ્તુત અવલોકન નીચે મુજબ છે:

"ગ્રાન્ટનો સુખાધિકાર એ પક્ષકારો વચ્ચેના કરારની બાબત છે અને તેનો પોતાનો અવેજ હોઈ શકે છે. (બી.બી. કટિયાર્સ કમેન્ટરીઝ ઓન ઇઝમેન્ટ્સ એન્ડ લાઈસન્સિસ, પાના ૭૬૨). તે સ્પષ્ટ અથવા જરૂરી ગર્ભિતતા દ્વારા પણ હોઈ શકે છે. જો કે જરૂરિયાતનો સુખાધિકાર જરૂરિયાતના અંત સાથે સમાપ્ત થઈ જશે, પરંતુ ભારતીય સુખાધિકાર અધિનિયમ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૧૩(બી) મુજબ ગ્રાન્ટ દ્વારા મેળવેલા સુખાધિકારને તે આધાર પર સમાપ્ત કરી શકાય નહીં. તેથી, પ્રતિવાદીઓ દ્વારા દલીલ કર્યા મુજબ વાદી પાસે વૈકલ્પિક રસ્તો હતો એમ માની લેવામાં આવે તો પણ, તે વાદીની તરફેણમાં ગ્રાન્ટના સુખાધિકારના હક્કને સમાપ્ત કરતું નથી. તેથી, ટ્રાયલ કોર્ટે 'બી' શેડ્યૂલ વાળા રસ્તા પર ગ્રાન્ટના સુખાધિકારના હક્કની જાહેરાતની દાદ મંજૂર કરવામાં વાજબીપણું દાખવ્યું હતું. જો કે, જરૂરિયાતના સુખાધિકારના આધાર પર મંજૂર

કરાયેલી જાહેરાત વાજબી નહોતી."

૭.૧૫ એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વર્ષ ૧૯૬૬ થી, સર્વે નં. ૩૧ અને સર્વે નં. ૩૨ વચ્ચે આવેલો રસ્તો સર્વે નં. ૩૧ સુધી પહોંચવા માટેના રસ્તા તરીકે ઉપયોગમાં લેવાતો હતો અને તેથી, એમ કહી શકાય કે વાદીની તરફેણમાં રૂઢિગત સુખાધિકારના હક્કની ગ્રાન્ટ છે, જેનું ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા રક્ષણ થવું જોઈતું હતું.

૭.૧૬ એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે પ્રસ્તુત કેસમાં, વાદીને સુખાધિકાર મંજૂર કરવામાં આવ્યો હોવાથી, પ્રતિવાદીઓ દ્વારા દલીલ કર્યા મુજબ વૈકલ્પિક રસ્તો હોવાનું માનવામાં આવે તો પણ તે સમાપ્ત થઈ ગયો હોવાનું કહી શકાય નહીં. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે તારીખ ૧૧/૧૧/૧૯૯૭ ના વેચાણ દસ્તાવેજ પરથી એવું જણાય છે કે સર્વે નં. ૩૧ વાળી દાવો વકીલી મિલકત તેની ચારેય બાજુઓથી ઘેરાયેલી હોવાનું વર્ણન છે અને સર્વે નં. ૩૧ ની પશ્ચિમ બાજુએ રસ્તો છે અને તેથી, તે અહીંના અપીલકર્તા વાદીની તરફેણમાં ગર્ભિત ગ્રાન્ટ સિવાય બીજું કંઈ નથી.

૭.૧૭ એવી દલીલ પણ કરવામાં આવી છે કે પ્રતિવાદીઓએ એવી રીતે બાંધકામ

ન કરવું જોઈતું હતું જેનાથી રસ્તો સંકોચાઈ જાય અને તેના કારણે વાદીને નોંધપાત્ર વંચિતતા થાય, તેમ છતાં, ટ્રાયલ કોર્ટે માન્ય પુરાવાની તપાસ કરી નથી અને વાદી તેની માલિકીની મિલકત સાથે જોડાયેલા મૂલ્યવાન સુખાધિકારના હક્કનું અસ્તિત્વ સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ રહી છે તેવું ઠરાવીને તેને ફગાવી દીધું છે. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે પ્રસ્તુત અપીલ મંજૂર થવા પાત્ર છે અને વિવાદિત ચુકાદો અને હુકમનામું રદ થવા પાત્ર છે.

પ્રતિવાદીઓ વતી રજૂઆતો:-

૮. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે અપીલકર્તા એ સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ રહી છે કે તેણી કોઈ પણ અડચણ કે અવરોધ વિના છેલ્લા ૨૦ વર્ષથી વધુ સમયથી મિલકતના સદરહુ ભાગનો ઉપયોગ કરી રહી છે કારણ કે તેણીએ તારીખ ૧૧/૧૧/૧૯૯૭ ના રોજ મિલકત ખરીદી હતી અને મિલકત ખરીદ્યા પછી, પ્રતિવાદી નં. ૨ એ બાંધકામ માટે કોર્પોરેશન પાસેથી પરવાનગી માગી હતી અને પ્લાન મંજૂર કરાવ્યો હતો, તેમ છતાં, અપીલકર્તાએ પ્રતિવાદી નં. ૨ દ્વારા બાંધકામ કરવા માટેનો પ્લાન મંજૂર કરતી વખતે સંબંધિત સત્તાધિકારી સમક્ષ કોઈ વાંધો ઉઠાવ્યો ન હતો, જે દર્શાવે છે કે વાદી દ્વારા કપટપૂર્ણ અને બદધર્શદાપૂર્વકના હેતુથી દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો અને સંબંધિત સામગ્રીને ધ્યાનમાં લીધા પછી, ટ્રાયલ કોર્ટે યોગ્ય રીતે દાવો ફગાવી દીધો છે.

એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વાદીના સાક્ષીઓના મૌખિક પુરાવા પરથી એવું જણાય છે કે વાદી એ સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ રહી છે કે તેણી કોઈ પણ વિશેષ વિના ૨૦ વર્ષથી વધુ સમયથી દાવામાં વર્ણવ્યા મુજબ સુખાધિકારના હક્કનો ઉપયોગ કરી રહી છે. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે અપીલ દાખલ કરતી વખતે, આ અદાલતે નોંધ્યું હતું કે જો અપીલકર્તા કેસ સાબિત કરવામાં કે રજૂ કરવામાં નિષ્ફળ જશે તો અપીલ ધ્યાને લેવામાં આવશે નહીં. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે અપીલ ગુણવત્તાવિહીન હોવાથી ફગાવી દેવા પાત્ર છે અને વિવાદિત ચુકાદો અને હુકમનામું બહાલ રાખવા પાત્ર છે.

૮.૧ એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે અપીલકર્તાએ ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને હુકમનામા વિરુદ્ધ વર્ષ ૨૦૦૭ માં પ્રસ્તુત અપીલ પસંદ કરી હતી જેના દ્વારા દાવો ફગાવી દેવામાં આવ્યો હતો જે મૂળરૂપે અપીલકર્તા દ્વારા વર્ષ ૧૯૯૮ માં દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો અને વર્ષ ૨૦૦૭ થી આ અદાલત દ્વારા કોઈ વચગાળાની રાહત/મનાઈહુકમ આપવામાં આવ્યો નથી. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે અપીલકર્તા દાવામાં દાવો કરાયેલા સુખાધિકારના હક્ક વિના જીવવાનું ચાલુ રાખ્યું છે અને તેથી, અપીલકર્તા અધિનિયમની કલમ ૪ મુજબ "સુખાધિકાર" ની વ્યાખ્યામાં આવતી નથી, કારણ કે સુખાધિકારનો અસલી સાર તેનો સતત, અવિરત અને કાયદેસર રીતે અમલ કરી શકાય તેવો વપરાશ છે, જે અપીલકર્તાના કેસમાં ગેરહાજર છે.

૮.૨ એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે અપીલકર્તા કોઈ પણ દાવો કરાયેલા સુખાધિકારના હક્કના લાભ વિના વર્ષ ૧૯૯૮ થી તેની મિલકતનો આનંદ માણી રહી છે અને તેનો ઉપયોગ કરી રહી છે અને એ સ્પષ્ટ છે કે અપીલકર્તા આ તમામ વર્ષોથી તેની મિલકતના ફાયદાકારક વપરાશમાં રહી છે જે દર્શાવે છે કે સુખાધિકારના હક્કોનો દાવો મિલકતના વપરાશ માટે ન તો સાચો છે કે ન તો આવશ્યક છે.

૮.૩ એવી દલીલ પણ કરવામાં આવી છે કે જે પુરોગામી પાસેથી અપીલકર્તાએ મિલકત ખરીદી હતી તે કથિત રીતે છેલ્લા ૨૦ વર્ષથી સુખાધિકારનો હક્ક ભોગવી રહ્યો હતો અને તારીખ ૧૧/૧૧/૧૯૯૭ ના વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા પુરોગામી દ્વારા વાદીની તરફેણમાં આવા કોઈ સુખાધિકારના હક્કની તબદીલી કરવામાં આવી હોવાનો કોઈ ઉલ્લેખ નથી. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વેચાણ દસ્તાવેજમાં કોઈ ઉલ્લેખ ન હોવાની ગેરહાજરીમાં, અપીલકર્તા પુરોગામી દ્વારા કોઈ સુખાધિકારનો હક્ક મેળવ્યો હોવાનો દાવો કરી શકે નહીં અને તેથી, ભારતીય સુખાધિકાર અધિનિયમની કલમ ૧૫ હેઠળ અપીલકર્તાનો દાવો કાયદાની નજરમાં ટકી શકે તેવો નથી.

૮.૪ એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે અપીલકર્તા દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલો એવો વાંધો કે ટ્રાયલ જજને આ બાબતનો નિર્ણય કરવાની કોઈ હકુમત નહોતી કારણ કે તેમની સિટી સિવિલ કોર્ટમાંથી સી.બી.આઈ. કોર્ટના સ્પેશિયલ જજ તરીકે કામ કરવા માટે બદલી કરવામાં આવી હતી તે સ્વીકાર્ય નથી. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે આ અદાલતની સમક્ષ બેંચ દ્વારા અપીલની સુનાવણી કરતી વખતે આ અદાલત દ્વારા પસાર કરાયેલા તારીખ ૨૩/૦૪/૨૦૦૭ ના આદેશ મુજબ એવો નિષ્કર્ષ કાઢવામાં આવ્યો હતો કે હકુમતના અભાવ અંગેની ચોક્કસ રજૂઆતમાં કોઈ તથ્ય નથી. વધુમાં એવું નોંધવામાં આવ્યું હતું કે અપીલકર્તા વતી ઉપસ્થિત વકીલ અદાલતને સંતોષ આપવા અસમર્થ હતા અને સંબંધિત ટ્રાયલ કોર્ટ પાસે કેવી રીતે હકુમત નહોતી તે દર્શાવવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા.

૮.૫ એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે પ્રતિવાદી દ્વારા કરવામાં આવેલું બાંધકામ સંપૂર્ણપણે કાયદા અનુસાર છે અને વિકાસ યોજનાઓ કોર્પોરેશન દ્વારા યોગ્ય રીતે મંજૂર કરવામાં આવી હતી, જે કોર્પોરેશન દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા જવાબ પરથી જોઈ શકાય છે જેમાં કોર્પોરેશન સંબંધિત સમયે પ્રવર્તમાન જી.ડી.સી.આર. પર ભરોસો મૂકી રહ્યું છે. એવી દલીલ પણ કરવામાં આવી છે કે સદરહુ જી.ડી.સી.આર. હેઠળ, કોર્પોરેશનને કોઈ પણ માર્જિનની જમીન છોડ્યા વિના બાંધકામ પ્લાન મંજૂર કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી અને

કોર્પોરેશને પ્લાન મંજૂર કરતી વખતે અડીને આવેલી મિલકતના ધારકોના મૂલ્યવાન સુખાધિકારના હક્ક પર વિચાર કર્યો હોત. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે અપીલકર્તાએ તેણીની ઉલટતપાસમાં સ્વીકાર્યું છે કે પ્રતિવાદીના બાંધકામ પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવ્યા તે સમયે અપીલકર્તાએ સક્ષમ સત્તાધિકારી સમક્ષ ક્યારેય કોઈ લેખિત વાંધા ઉઠાવ્યા ન હતા.

૮.૬ એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે ટ્રાયલ કોર્ટે એવું અવલોકન કરીને પ્રતિવાદીના દાવાને યોગ્ય રીતે સ્વીકાર્યો છે કે વાદીએ પોતે જ મુશ્કેલી ઊભી કરી છે. કે વાદીએ ખુદ પ્લોટ પર દબાણ કર્યું છે અને ઓટાનું બાંધકામ વાદી દ્વારા દાવો વકીલી મિલકતની ખરીદી પછી કરવામાં આવ્યું હતું. સદરહુ બાંધકામને કારણે, વાદી તે દિશામાંથી દાવો વકીલી મિલકતમાં આવાગમન કરવાથી વંચિત થઈ રહી છે. તેથી, ટ્રાયલ કોર્ટે યોગ્ય રીતે એવો નિષ્કર્ષ કાઢ્યો છે કે કથિત વંચિતતા એ વાદીના પોતાના કાયોનું પરિણામ છે.

૮.૭ એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે સુખાધિકારના હક્ક માટે અપીલકર્તાનો દાવો મંજૂર કરી શકાય નહીં કારણ કે જ્યારે પ્રતિવાદીએ મિલકત ખરીદી ત્યારે ત્યાં કોઈ બાંધકામ અસ્તિત્વમાં નહોતું. કોર્પોરેશન દ્વારા વિકાસ યોજનાઓ મંજૂર થવાને પગલે પ્રતિવાદીએ બાંધકામ શરૂ કર્યું ત્યાર બાદ જ, અપીલકર્તાએ પ્રતિવાદીને બાંધકામ કરતા અટકાવવાના એકમાત્ર ઈરાદા સાથે દાવો દાખલ કર્યો

હતો.

૮.૮ માં રિપોર્ટ થયેલ મનીષા મહેન્દ્ર ગાલા અને અન્ય વિરુદ્ધ શાલિની ભગવાન અવત્રામાણી અને અન્યના કેસમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદા પર ભરોસો મૂકતા એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે ભારતીય સુખાધિકાર અધિનિયમની કલમ ૧૫ હેઠળ પ્રિસ્ક્રિપ્શન (ચિરવપરાશ) દ્વારા સુખાધિકારનો હક્ક મેળવવા માટે દાવેદારે ખાસ કરીને ઓછામાં ઓછા ૨૦ વર્ષના સતત સમયગાળા માટે સદરહુ હક્કનો શાંતિપૂર્ણ, ખુદો અને અવિરત વપરાશ હોવાનું સ્પષ્ટપણે રજૂ કરવું અને સાબિત કરવું આવશ્યક છે, અને "ઘણા વર્ષો" જેવા અસ્પષ્ટ અભિવ્યક્તિઓ વૈધાનિક જરૂરિયાતને સંતોષવા માટે અપૂરતા છે. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે પ્રસ્તુત કેસમાં, ભલે વાદી કથિત સુખાધિકારનો હક્ક ૨૭ વર્ષથી ભોગવતી હોવાનો દાવો કરે છે, પરંતુ સદરહુ સમયગાળા માટે સતત અને અવિરત વપરાશ સાબિત કરવા માટે કોઈ વિશ્વસનીય પુરાવા રજૂ કરવામાં આવ્યા નથી. એવી દલીલ પણ કરવામાં આવી છે કે ટ્રાયલ કોર્ટે વીસ વર્ષ કે તેથી વધુ સમય માટે સુખાધિકારના હક્કોના અવિરત વપરાશને દર્શાવતા મહત્વના પુરાવાઓની ગેરહાજરી નોંધીને વાદીના દાવાને યોગ્ય રીતે ફગાવી દીધો છે. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વાદીનો દાવો ઉપરોક્ત ચુકાદામાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા ઠરાવવામાં આવેલા પુરાવાના ધોરણો કરતાં ઓછો પડે છે અને તેથી તે ફગાવી દેવા પાત્ર છે. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે અપીલકર્તા એ

સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ રહી છે કે તેણી સુખાધિકાર અધિનિયમની કલમ ૧૫ હેઠળ નિર્ધારિત કર્યા મુજબ છેલ્લા ૨૦ વર્ષથી વધુ સમયથી નજીકના લોકોની જાણમાં અવિરતપણે દાવામાં વર્ણવ્યા મુજબ મિલકતના સુખાધિકારના હક્કનો ઉપયોગ કરી રહી છે. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે અપીલ ગુણવત્તાવિહીન હોવાથી ફગાવી દેવા પાત્ર છે.

૯. મનીષા મહેન્દ્ર ગાલા (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે ફક્ત ૧૯, ૨૨ અને ૩૨ માં નીચે મુજબ ઠરાવ્યું છે અને અવલોકન કર્યું છે:—

"૧૯. ભારતીય સુખાધિકાર અધિનિયમ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૪ હેઠળ 'સુખાધિકાર' ને વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવ્યો છે જેનો અર્થ એવો હક્ક છે જે જમીનનો માલિક અથવા કબજેદાર તેની જમીનના ફાયદાકારક વપરાશ માટે અન્ય જમીન પર ધરાવે છે જે તેની માલિકીની નથી, સદરહુ જમીન પર કંઈક કરવા અને કરવાનું ચાલુ રાખવા માટે અથવા કંઈક થતું અટકાવવા અને અટકાવવાનું ચાલુ રાખવા માટે. અહીં એ ઉલ્લેખ કરવો પ્રસ્તુત હોઈ શકે કે જે જમીનનો લાભાર્થી દ્વારા આનંદ લેવાનો છે તેને 'ડોમિનન્ટ હેરિટેજ' (અધિભોગ્ય મિલકત) કહેવામાં આવે છે અને જે જમીન પર સુખાધિકારનો દાવો કરવામાં આવે છે તેને 'સર્વિયન્ટ હેરિટેજ'

(અનુભોગ્ય મિલકત) કહેવામાં આવે છે. તેથી, સુખાધિકારનો હક્ક એ અનિવાર્યપણે જમીનના માલિક દ્વારા અન્ય કોઈની માલિકીની જમીન પર દાવો કરવામાં આવતો હક્ક છે જેથી તે તેની મિલકતનો સૌથી ફાયદાકારક રીતે આનંદ માણી શકે.

૨૨. અધિનિયમની કલમ ૧૫ સ્પષ્ટપણે પ્રાવધાન કરે છે કે પ્રિસ્ક્રિપ્શન દ્વારા કોઈ પણ સુખાધિકારનો હક્ક મેળવવા માટે, સદરહુ હક્કનો ઉપયોગ અનુભોગ્ય મિલકતના સંબંધમાં ૨૦ વર્ષથી વધુ સમય સુધી કોઈ પણ વિશેષ વિના શાંતિપૂર્ણ રીતે ભોગવવામાં આવ્યો હોવો જોઈએ. દાવામાં, ન તો મૂળ વાદી જોકી વોલર રજર કે ન તો ગાલાઓએ ખાસ કરીને એવો દાવો કર્યો છે કે તેઓ અથવા તેમના પુરોગામીઓ ૨૦ વર્ષથી વધુ સમયથી સદરહુ રસ્તાના ઉપયોગના સુખાધિકારનો હક્ક ભોગવી રહ્યા હતા. તેઓએ માત્ર એવો આક્ષેપ કર્યો છે કે તેઓ "છેલ્લા ઘણા વર્ષો" થી તેનો ઉપયોગ અને સંચાલન કરી રહ્યા છે. "છેલ્લા ઘણા વર્ષો" શબ્દનો ઉપયોગ એવો અર્થ કરવા માટે પૂરતો નથી કે તેઓ છેલ્લા ૨૦ વર્ષથી તેનો આનંદ માણી રહ્યા છે. છેલ્લા ઘણા વર્ષો એ દાવાના એક વર્ષ પહેલાં અથવા કેટલાક વર્ષો સુધી સદરહુ રસ્તાના ઉપયોગ તરફ સંકેત આપશે પરંતુ તેનો અર્થ ચોક્કસપણે ૨૦ કે તેથી વધુ વર્ષોનો

સમયગાળો થશે નહીં. તેથી, તેમની રજૂઆતો પ્રિસ્ક્રિપ્શન દ્વારા સુખાધિકારનો હક્ક મેળવવાની કાયદાકીય જરૂરિયાતને પૂર્ણ કરવામાં ટૂંકી પડે છે.

૩૨. જરૂરિયાત દ્વારા સુખાધિકારનો હક્ક માત્ર અધિનિયમની કલમ ૧૩ અનુસાર જ મેળવી શકાય છે જે પ્રાવધાન કરે છે કે જો અધિભોગ્ય મિલકતનો આનંદ માણવા માટે જરૂરી હોય તો આવો સુખાધિકારનો હક્ક ઉદ્ભવશે. પ્રસ્તુત કેસમાં, માત્ર અપીલ અદાલતો દ્વારા જ નહીં પરંતુ ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પણ એવા તારણો આપવામાં આવ્યા છે કે અધિભોગ્ય મિલકત સુધી પહોંચવા માટે એક વૈકલ્પિક રસ્તો છે, જે કદાચ થોડો દૂર અથવા લાંબો હોઈ શકે છે જે જરૂરિયાતના સુખાધિકારને નષ્ટ કરે છે. નીચેની અદાલતો દ્વારા આપવામાં આવેલા હકીકતના તે તારણોમાં જવાનું કોઈ વાજબીપણું નથી."

૧૦. રેકૉર્ડ પર ઉપલબ્ધ સામગ્રીની ચકાસણી કરતા, આ અદાલત દ્વારા નિર્ણય કરવા માટે પ્રસ્તુત કેસમાં સામેલ મુદ્દાઓ એ છે કે શું ટ્રાયલ કોર્ટે દાવો ફગાવી દેતી વખતે કોઈ ભૂલ કરી છે અને/અથવા વાદી દ્વારા દાવામાં માગ્યા મુજબની દાદ મંજૂર કરવામાં નિષ્ફળ રહી છે; શું ટ્રાયલ કોર્ટે વાદી માગ્યા મુજબની દાદ

મેળવવા હકદાર નથી તેવા નિષ્કર્ષ પર આવતી વખતે અપીલકર્તા દ્વારા રજૂ કરાયેલા પુરાવાઓનું મૂલ્યાંકન કરવામાં કોઈ ભૂલ કે ગેરકાયદેસરતા કરી છે; શું ટ્રાયલ કોર્ટે વિવાદિત ચુકાદો અને હુકમનામું પસાર કરવામાં પુરાવાઓનું અર્થઘટન કરવામાં કોઈ ભૂલ કરી છે; શું ટ્રાયલ કોર્ટે વાદીનો દાવો ફગાવી દેવામાં વાજબીપણું દાખવ્યું છે.

૧૧. ઉપરોક્ત કારણોસર, સાક્ષીઓના મૌખિક પુરાવાઓનો સંદર્ભ લેવો યોગ્ય છે.

૧૧.૧ આંક ૧૧૨ પર તપાસવામાં આવેલા વાદીના સાક્ષી નં. ૧ મોહમ્મદ સિકંદરના પુરાવા પરથી એવું જણાય છે કે તેની ઉલટતપાસમાં તેણે જુબાની આપી છે કે તે વર્ષ ૧૯૯૭ માં, ખાસ કરીને નવેમ્બર મહિનામાં તેની મિલકતમાં રહેવા આવ્યો હતો. આ પહેલા તે જમાલપુર સિંધીવાડમાં રહેતો હતો. તે ઘર ખરીદતા પહેલા કેટલાક સમયથી ઘરના અગાઉના માલિકને ઓળખતો હતો. તેણે જુબાની આપી છે કે એ વાત સાચી છે કે તેઓએ આ ઘર ક્યારે ખરીદ્યું અથવા ક્યારે ઘરનો ઉપયોગ કરવાનું શરૂ કર્યું તે અંગે તેની પાસે કોઈ માહિતી નહોતી. તેમના પરિવારના કોઈ સભ્યો છે કે કેમ તેવા પ્રશ્નના જવાબમાં તેણે જણાવ્યું કે તે મૂળ માલિક ફિદા હુસેનને ઓળખતો હતો. તે તેના સિવાય તેના પરિવારના સભ્યોને ઓળખતો નહોતો, તેમજ તેના પરિવારમાં કેટલા સભ્યો છે

તેની વિગતો પણ તેની પાસે નથી. ફિદા હુસેનનો ભાઈ, અકબરઅલી, તેનો મિત્ર હોવાથી અમારી ઓળખાણ થઈ હતી. તે જાણતો હતો કે ફિદા હુસેન તેમની દુકાન ચલાવતા હતા. જ્યારે તેની ફિદા હુસેન સાથે ઓળખાણ થઈ, ત્યારે તેઓ વિવાદિત ઘરમાં રહેતા હતા અને ઈન્દોરમાં પણ રહેતા હતા. તેઓ ઈન્દોરમાં ક્યારથી રહેવા લાગ્યા તે અંગે તેને ચોક્કસ ખબર નહોતી. જો કે, તે જાણતો હતો કે તેઓ બંને જગ્યાએ, અમદાવાદ અને ઈન્દોરમાં રહેતા હતા. તે જાણતો હતો કે ફિદા હુસેન ઈન્દોર અને અમદાવાદ બંને જગ્યાએ પોતાનો વ્યવસાય ચલાવતા હતા.

ઈન્દોરમાં તેઓ સ્પેરપાર્ટ્સનો વ્યવસાય ચલાવતા હતા. હવે, તેણે જણાવ્યું કે તેઓ જૂના સ્પેરપાર્ટ્સનો ભંગારનો વ્યવસાય ચલાવતા હતા. અમદાવાદમાં કબાડી માર્કેટમાં તેમની દુકાન હતી. તે વ્યવસાય અંગે વધુ વિગતો આપી શકે તેમ નથી. તેમનો પરિવાર પણ તેમની સાથે અમદાવાદ અને ઈન્દોરમાં રહેતો હતો. એ વાત સાચી નથી કે, ફિદા હુસેનના બાળકો ઈન્દોરમાં ભણતા હતા. તેની પાસે વ્યક્તિગત જ્ઞાન છે કે તેઓ અમદાવાદમાં ભણતા હતા. તેઓ કઈ શાળામાં ભણતા હતા તેની તેને ખબર નહોતી. અમદાવાદમાં કેટલા બાળકો ભણતા હતા તેની તેને ખબર નહોતી.

એ વાત સાચી નથી કે ફિદા હુસેન અને તેમનો પરિવાર વર્ષ ૧૯૮૯ થી કાયમી ધોરણે ઈન્દોરમાં રહેવા ગયા હતા. એ વાત પણ સાચી નથી કે તે જ

સમયે, તેમના બાળકોને શાળામાંથી ઉઠાડી લેવામાં આવ્યા હતા અને ઈન્દોરમાં ભણવા મૂકવામાં આવ્યા હતા. આ બાબતમાં ફિદા હુસેનની ઉલટતપાસ કરવાની બાકી છે.

એ વાત સાચી નથી કે તેણે ફિદા હુસેન પાસેથી જે વિવાદિત મિલકત ખરીદી હતી તેનું બાંધકામ કયા વર્ષમાં કરવામાં આવ્યું હતું તેની તેને ખબર નહોતી. તેણે જણાવ્યું કે ફિદા હુસેને વર્ષ ૧૯૭૯ માં સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ કર્યું હતું. એ વાત સાચી નથી કે વર્ષ ૧૯૭૯ માં ત્યાં કોઈ વ્યક્તિ રહેતી નહોતી. ફાતિમા બીબી નામની વ્યક્તિ ત્યાં રહેતી હતી. ફાતિમા બીબી આજે જીવિત નથી, અને જો જરૂરી હશે તો, તેમના સંબંધીઓની તપાસ કરવામાં આવશે. એ વાત સાચી નથી કે ફિદા હુસેન વર્ષ ૧૯૭૯ પછી જ તેમના પરિવારના સભ્યોને અમદાવાદમાં રહેવા માટે લાવ્યા હતા. સાક્ષીએ જણાવ્યું કે ફિદા હુસેન અને તેમનો પરિવાર તે પહેલાં પણ અમદાવાદમાં રહેતા હતા. સાક્ષીએ જણાવ્યું કે ફિદા હુસેન અને તેમના પરિવારના સભ્યો જમાલપુરમાં સુદા ખાનની ચાલમાં રહેતા હતા.

જો પ્રતિવાદી આજે તેમની મિલકત વેચે, તો તેને તે મિલકત ખરીદવામાં કોઈ રસ નહોતો. તેને અગાઉ ક્યારેય આ ઘર ખરીદવામાં કોઈ રસ નહોતો. એ વાત સાચી નથી કે પ્રતિવાદીએ આ મિલકત ખરીદી ત્યારથી, તે આ

મિલકત વેચવા માટે તેમના પર દબાણ લાવી રહ્યો હતો. એ વાત સાચી નથી કે આ નકશો માત્ર રોડ લાઈન અંગેના અભિપ્રાય માટે જ છે. સિટી સર્વે નકશામાં ઉત્તરથી દક્ષિણ લંબાઈના માપ સાથેની જગ્યાનો ઉલ્લેખ સાચો છે. પરંતુ, તેણે જણાવ્યું કે તે તેની માલિકી હેઠળ હતું. સાક્ષીએ વધુમાં જણાવ્યું કે સદરહુ જગ્યા પર એક પ્લેટફોર્મ (ઓટો) આવેલું હતું. એ વાત સાચી નથી કે આ જગ્યા પરથી બંને મુખ્ય રસ્તાઓ પર જઈ શકાય છે.

એ વાત સાચી નથી કે, તે ખોટું કહી રહ્યો હતો કે અમારી પાસે પ્રતિવાદીની મિલકત સિવાય મુખ્ય રસ્તા પર જવા માટે અન્ય કોઈ રસ્તો નથી. એ વાત સાચી છે કે તેણે કોર્પોરેશન સમક્ષ પ્રતિવાદીના બાંધકામ પ્લાન અંગે ક્યારેય કોઈ લેખિત વાંધો ઉઠાવ્યો નથી. એ વાત સાચી નથી કે તે મૌખિક વાંધો ઉઠાવવા અંગે ખોટું કહી રહ્યો હતો. એ વાત સાચી નથી કે પ્રતિવાદીએ તેની મિલકત દ્વારા મુખ્ય રસ્તા પર જવા માટેની સદરહુ પ્રક્રિયામાં અવરોધ કે અડચણ ઊભી થાય તેવું કંઈ કર્યું નથી. એ વાત સાચી નથી કે તેણે દાવાના ફક્ત નં. ૩- એ માં લખેલી ખોટી હકીકતો લખાવી છે. એ વાત સાચી નથી કે તે ખોટું કહી રહ્યો હતો કે તે અથવા અગાઉના માલિક દાવાની તારીખના વીસ વર્ષ પહેલાં પ્રતિવાદીની મિલકતમાંથી અવરજવર કરતા હતા.

એ વાત સાચી નથી કે તેણે પ્રતિવાદી પાસેથી ઓછી કિંમતે

વિવાદિત મિલકત હડપ કરવાના ઈરાદાથી દબાણ ઊભું કરવા માટે ખોટો દાવો દાખલ કર્યો છે.

૧૧.૨ આંક ૧૪૫ પર તપાસવામાં આવેલા વાદીના સાક્ષી નં. ૩ મોહમ્મદ ખાલિદના પુરાવા પરથી એવું જણાય છે કે આ સાક્ષીએ તેની ઉલટતપાસમાં જુબાની આપી છે કે એ વાત સાચી નથી કે ફારુક ભાઈ અને ફિદા હુસેન સાથે આજે પણ તેના સારા સંબંધો છે. તે છેલ્લા પાંચથી સાત વર્ષથી તેમના સંપર્કમાં નથી. તેને યાદ આવ્યું કે હાલમાં ફારુક અને ફિદા હુસેન ઈન્દોરમાં રહે છે. જ્યાં સુધી તેને યાદ છે ત્યાં સુધી, તેઓ વર્ષ ૧૯૯૭ થી કાયમી ધોરણે ઈન્દોરમાં રહેવા લાગ્યા હતા, અને આ પહેલા પણ તેઓ ઈન્દોર અને અમદાવાદ વચ્ચે અવરજવર કરતા હતા. તે મોહમ્મદ ફારુકને ત્યારથી ઓળખે છે જ્યારથી તે હાલમાં જે ઘરમાં રહે છે ત્યાં રહેવા આવ્યો હતો. એ વાત સાચી છે કે તેનું ઘર અને પ્રતિવાદીનો પ્લોટ જ્યાં આવેલા છે તે પ્લોટ વચ્ચે અન્ય કોઈ પ્લોટ નથી. સાક્ષીએ જણાવ્યું કે આ બંને વચ્ચે એક રસ્તો હતો.

જ્યાં સુધી તેને યાદ છે ત્યાં સુધી, ફારુક અને ફિદા હુસેનને આશરે ચાર બહેનો હતી. તેને યાદ નહોતું કે આ ચાર બહેનો ક્યાં ભણતી હતી. તેને યાદ નહોતું કે તેઓ કયા વર્ષ સુધી અમદાવાદમાં ભણતા હતા. જ્યાં સુધી તેને યાદ છે ત્યાં સુધી, ફારુકનો આખો પરિવાર એકસાથે ઈન્દોરમાં રહેવા ગયો હતો.

૧૧.૩ વાદીના સાક્ષી નં. ૪ ઇનાયતઅલી ફિદાહુસેન કુરેશીના પુરાવાની ચકાસણી કરતા એવું જણાય છે કે આ સાક્ષીએ તેની ઉલટતપાસમાં જુબાની આપી છે કે તેનો જન્મ વર્ષ ૧૯૬૬ માં ખાનપુર વિસ્તાર, અમદાવાદમાં થયો હતો. તેની પાસે પુરાવા છે જે દર્શાવે છે કે તે ઇનાયત અલી ફિદા હુસેનનો પુત્ર છે. સાક્ષી પાસે તેનું ડ્રાઇવિંગ લાઇસન્સ સાથે હતું, જે તેણે બતાવ્યું હતું. તેને ત્રણ ભાઈઓ અને ચાર બહેનો છે. આમાંથી તેની એક બહેન તેના કરતાં ઉંમરમાં મોટી છે. બાકીના તેના કરતાં નાના છે. તેણે સાત ધોરણ સુધી અભ્યાસ કર્યો છે. હાલમાં, તે ઇન્દોરમાં "બ્રેક ઓન સર્વિસ" વ્યવસાય ચલાવવા માટે કેનનો ઉપયોગ કરતો હતો. તે આશરે છેલ્લા પંદર વર્ષથી આ વ્યવસાય ચલાવી રહ્યો છે, અને તે વર્ષ ૧૯૮૬ થી આ પ્રકારનું કામ કરી રહ્યો છે. આ વ્યવસાયના મુખ્ય સંચાલક તેના પિતા છે, અને અમે, પરિવારના સભ્યો, સાથે મળીને વ્યવસાય ચલાવીએ છીએ. મારા ત્રણેય ભાઈઓ વ્યવસાયમાં તેની સાથે છે. આ રીતે, મારા ભાઈઓ આશરે છેલ્લા દસ વર્ષથી વ્યવસાયમાં તેની સાથે છે. તે તેના પિતા સાથે વ્યવસાયમાં જોડાયો તે પહેલાં અન્ય કોઈ વ્યવસાય કરતો નહોતો. હવે તેણે જણાવ્યું કે, શાળા છોડ્યા પછી, વર્ષ ૧૯૮૬ ના સમયગાળા દરમિયાન, અમદાવાદ કબાડી બજાર (સ્કેપ માર્કેટ) માં અમારી એક દુકાન હતી જેની તે સંભાળ રાખતો હતો. છેલ્લા ઘણા વર્ષોથી અમે સદરહુ દુકાનનો ગોડાઉન તરીકે ઉપયોગ કરીએ છીએ. સાક્ષીએ વધુમાં સ્પષ્ટ કર્યું કે સદરહુ દુકાનમાં તે કેનના

વ્યવસાયને સંબંધિત સામાન રાખતો હતો અને જ્યારે પણ જરૂર પડતી ત્યારે તે ત્યાંથી સામાન લઈ જતો હતો.

તેણે જુબાની આપી છે કે તેનો ભાઈ ફાફક તેના કરતાં નાનો છે. તેણે ૮ ધોરણ સુધી અભ્યાસ કર્યો છે. તેણે રાયપુર મિશન સ્કૂલમાં ૮ ધોરણ સુધી અભ્યાસ કર્યો હતો અને ઈન્દોરમાં વધુ એક વર્ષ શિક્ષણ મેળવ્યું હતું. તેનો બીજો ભાઈ, મોહમ્મદ રફીક, ૧૨ ધોરણ સુધી ભણ્યો છે. તેણે અમદાવાદની આઈ. પી. મિશન સ્કૂલમાં ૫ ધોરણ સુધી અભ્યાસ કર્યો હતો અને બાકીનું શિક્ષણ ઈન્દોરમાં ચાલુ રાખ્યું હતું. મારો સૌથી નાનો ભાઈ ઝાકીર હુસૈન છે. તેણે ૨ ધોરણ સુધી અભ્યાસ કર્યો છે અને અમદાવાદમાં શિક્ષણ મેળવ્યું છે.

તેણે જુબાની આપી છે કે તેની બહેનો ગાયકવાડ હવેલી નજીક આવેલી ઉર્દૂ પ્રાયમરી સ્કૂલમાં ભણતી હતી. જો કે, મારી કોઈ પણ બહેનોએ વધુ શિક્ષણ મેળવ્યું નથી. તેઓ કેટલું ભણ્યા છે તે તે ચોક્કસ કહી શકે તેમ નથી. તેણે પુનરોચ્ચાર કર્યો કે તેની ચારેય બહેનો રાયખડ ખાતે ગાયકવાડ હવેલી નજીક આવેલી ઉર્દૂ પ્રાયમરી સ્કૂલમાં ભણતી હતી. તેની બહેનોએ તે રીતે કયા ધોરણ સુધી અભ્યાસ કર્યો હતો તે જણાવવામાં તે અસમર્થ હતો.

તે પ્રતિવાદી નં. ૨ – ઝૈતુનબીબીને ઓળખતો હતો. તે તેને ઓળખતો હતો કારણ કે તેણી તે જ્યાં રહેતો હતો તે ઘરની પાછળ આવેલી શેરીમાં રહેતી હતી. તે તેને લગભગ ૨૦ વર્ષથી ઓળખે છે. તે જાણતો નહોતો કે ઝૈતુનબીબી શાળામાં શિક્ષિકા હતા. તે જાણતો નહોતો કે ઝૈતુનબીબી તેની બહેનોને ટ્યુશન આપવા ઘરે આવતા હતા, કારણ કે તે સવારે ૮ વાગ્યે અમારી દુકાને જવા નીકળી જતો હતો અને રાત્રે ૭ વાગ્યા પછી જ ઘરે પાછો ફરતો હતો. સાક્ષીએ આ વાત સ્વેચ્છાએ જણાવી હતી.

તેણે વર્ષ ૧૯૭૪ માં દાવો વકીલી મિલકતમાં રહેવાનું શરૂ કર્યું હતું. તે સમયે તેની ઉંમર આશરે આઠ વર્ષની હતી. તે પહેલા અમે જમાલપુર પગથિયા નજીક ખાન સાહેબની ગલીમાં રહેતા હતા.

આ સાક્ષીએ જુબાની આપી છે કે એ વાત સાચી છે કે ત્રીજા ફોટોગ્રાફમાં, સર્વે નં. ૩૧ ના પ્લેટફોર્મ પછી બે પગથિયાં દેખાય છે. તે જ ફોટોગ્રાફમાં, અગાઉ ઉલ્લેખિત રેમ્પ પણ દેખાય છે.

૧૧.૪ આંક ૧૭૨ પર તપાસવામાં આવેલા ઝૈતુનબીબી મહમદ હનીફ મણિયારના પુરાવાની ચકાસણી કરતા એવું જણાય છે કે તેણીની

ઉલટતપાસમાં, આ સાક્ષીએ જુબાની આપી છે કે એ વાત સાચી છે કે તેણી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા સંચાલિત શાળામાં શિક્ષિકા તરીકે સેવા આપી રહી હતી. સાક્ષીએ સ્વેચ્છાએ જણાવ્યું કે, હાલમાં તેણી નિવૃત્ત છે. તેણી તારીખ ૩૦/૧૦/૨૦૦૪ ના રોજ નિવૃત્ત થઈ હતી. તેણીએ આ પદ પર આશરે ૩૩ વર્ષ સેવા આપી છે. એ વાત સાચી છે કે શિક્ષિકા તરીકેની તેણીની સેવા દરમિયાન, તેણીને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની કચેરીની મુલાકાત લેવાના પ્રસંગો આવતા હતા. એમ કહી શકાય નહીં કે ત્યાંના અધિકારીઓ સાથે તેના સારા સંબંધો હતા. સાક્ષીએ સ્વેચ્છાએ જણાવ્યું કે જો કોઈ અધિકારી તેને કામ માટે બોલાવે, તો તેણે ત્યાં જવું પડતું હતું. એ વાત સાચી નથી કે કોર્પોરેશનના કર્મચારીઓ સાથે તેના સારા સંબંધો હોવાને કારણે, તેણીએ કોર્પોરેશન પાસેથી તેણીના ઘરની બિલ્ડિંગ ચુઝ પરમિશન (બી.યુ. પરમિશન) અને પ્લાન ખોટી રીતે એવી રીતે મેળવ્યા હતા જેથી વાદીના ઘરને, ખાસ કરીને તેની વેન્ટિલેશન (હવાબારી), પ્રકાશ અને રસ્તાના હક્કને નુકસાન થાય. એ વાત સાચી નથી કે તેણીએ તેણીની મુખ્ય તપાસમાં જે જણાવ્યું છે કે, તેણીની મિલકત અને વાદીની મિલકત વચ્ચે ઉત્તર બાજુએ આવેલી ખાલી જગ્યામાં, તેણીએ ત્રણ ફૂટની વધારાની જગ્યા છોડીને બાંધકામ કર્યું છે, તે ખોટું છે. એ વાત સાચી નથી કે તેણીનું આ વિધાન કે, તેણીએ તેણીની મિલકતની પૂર્વ-પશ્ચિમ બાજુએ ચાર ફૂટ જગ્યા છોડી છે, તે ખોટું છે. એ વાત સાચી નથી કે તેણીએ ખોટું નિવેદન આપ્યું છે કે વાદીએ દબાણ કર્યું છે. એ વાત પણ સાચી

નથી કે આપું દબાણ હટાવવાનો પ્રશ્ન જ ઊભો થતો નથી. એ વાત સાચી નથી કે તેણીનું બાંધકામ ગેરકાયદેસર છે. એ વાત સાચી નથી કે તેણીએ અત્યાર સુધી જે કંઈ પણ બાંધકામ કર્યું છે તે વાદીના હવા, પ્રકાશ અને રસ્તાના હક્કોને અવરોધીને કરવામાં આવ્યું છે. એ વાત સાચી નથી કે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર કરાયેલા તેણીના ઘરના પ્લાન સ્થળની તપાસ કર્યા વિના જ મંજૂર કરવામાં આવ્યા હતા. સાક્ષીએ સ્વેચ્છાએ જણાવ્યું કે કોર્પોરેશનના અધિકારીઓએ તપાસ માટે સ્થળની મુલાકાત લીધી હતી. તેણી કહી શકે તેમ નથી કે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તેણીના ઘરના બાંધકામ અંગે અડીને આવેલી મિલકતના માલિકોને કોઈ નોટિસ અથવા સાંભળવાની તક આપવામાં આવી હતી કે કેમ. તેણીને તે અંગે કોઈ જ્ઞાન નથી. તેણી કહી શકે તેમ નથી કે વાદી દ્વારા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સમક્ષ તેણીના ઘર અંગે દાખલ કરાયેલી વાંધા અરજીનો નિર્ણય કોર્પોરેશનના અધિકારીઓ દ્વારા વાદીને સાંભળ્યા વિના કરવામાં આવ્યો હતો કે કેમ. એ વાત સાચી નથી કે વાદી અથવા તેના અગાઉના માલિકો છેલ્લા વીસ વર્ષથી અવરજવર માટે તેમના ઘરની સામેના રસ્તાઓનો ઉપયોગ કરી રહ્યા છે, અથવા હવા અને પ્રકાશ અંગે સુખાધિકારના હક્કો ભોગવી રહ્યા છે. સાક્ષીએ સ્વેચ્છાએ જણાવ્યું કે વિવાદિત મિલકતના અગાઉના માલિક ફિદા હુસેન વીસ વર્ષ સુધી સદરહુ મિલકતની માલિકી ધરાવતા નહોતા. તેણીને ખબર નહોતી કે ફિદા હુસેન પહેલાના માલિક પણ આવા જ હક્કો ધરાવતા હતા કે કેમ. અગાઉના માલિકો આવા હક્કો ભોગવતા અને

માણતા હતા અને કોઈએ ક્યારેય હસ્તક્ષેપ કે અવરોધ કર્યો નહોતો તેવા નિવેદનના જવાબમાં તેણીએ જણાવ્યું કે તેણીની પાસે તે અંગે કોઈ માહિતી નથી. તેણી જણાવી શકે તેમ નથી કે પ્રસ્તુત દાવો દાખલ કરવાના બે વર્ષ પહેલાં પણ, અગાઉના માલિક અને વાદીએ કોઈ પણ અવરોધ કે અડચણ વિના હવા, પ્રકાશ અને રસ્તાના તેમના સુખાધિકારના હક્કો ભોગવ્યા હતા કે કેમ. એ વાત સાચી નથી કે વાદીને આવા સુખાધિકારના હક્કોનો ઉપયોગ કરવાનો, ભોગવવાનો કે માણવાનો કોઈ હક્ક છે. એ વાત સાચી નથી કે તેણીએ ખોટું નિવેદન આપ્યું છે કે ફિદા હુસેન મિલકત ખરીદતા પહેલા અને ખરીદ્યા પછી રાજસ્થાનમાં રહેતા હતા. એ વાત સાચી નથી કે તેણીએ ખોટું નિવેદન આપ્યું છે કે જ્યારે ફિદા હુસેને તેમના ઘરના પ્રથમ માળનો પ્લાન મંજૂર કરાવ્યો હતો, ત્યારે તેમના ઘરમાં એક આંગણું (ચોક) અસ્તિત્વમાં હતું. એ વાત સાચી નથી કે ભોંયતળિયે (ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર) આપું કોઈ આંગણું અસ્તિત્વમાં નહોતું. એ વાત સાચી નથી કે તેના દ્વારા કરવામાં આવેલા બાંધકામને કારણે, વાદીનો તેના ઘરમાં પશ્ચિમ તરફનો રસ્તો બંધ થઈ ગયો છે. એ વાત સાચી નથી કે તેના ઘરના બાંધકામને કારણે વાદીના ઘરની પશ્ચિમ બાજુથી આવતી હવા અને પ્રકાશ અવરોધાય છે અને એ વાત પણ સાચી નથી કે તેના બાંધકામને કારણે વાદીના ઘરમાં ઘણું અંધારું થઈ ગયું છે. એ વાત સાચી નથી કે તેના પરિણામે, વાદી ગૂંગળામણ અનુભવે છે અને વાદી તેમજ તેના પરિવારના સભ્યોના સ્વાસ્થ્ય પર પ્રતિકૂળ અસર પડી છે. એ વાત સાચી નથી કે તેણે ખોટું નિવેદન આપ્યું છે કે

ફિદા હુસેન તેમના બાળકો અને પત્ની સાથે તારીખ ૧૫/૦૨/૧૯૭૯ પછી સદરહુ ઘરમાં રહેવા આવ્યા હતા. એ વાત સાચી નથી કે, તેણે તેની મુખ્ય તપાસમાં ફિદા હુસેનના બાળકોના તારીખ ૧૦/૦૭/૧૯૭૯ ના રોજ શાળામાં પ્રવેશ અને ત્યારબાદ તારીખ ૨૧/૦૭/૧૯૮૯ ના રોજ ઈન્દોરમાં બદલી અંગેની વિગતો ખોટી જણાવી છે. એ વાત સાચી નથી કે વાદીના ઘરમાં પશ્ચિમ દિશા સિવાય અવરજવર માટે કોઈ રસ્તો નથી. સાક્ષીએ સ્વેચ્છાએ જણાવ્યું કે ઉત્તર દિશા તરફ એક રસ્તો છે. એ વાત સાચી નથી કે વાદીના ઘરની ઉત્તર-પૂર્વ અને દક્ષિણ બાજુએ અન્ય લોકોની માલિકીની મિલકતો અડીને આવેલી છે. સાક્ષીએ જણાવ્યું કે વાદીના ઘરની પૂર્વ બાજુએ કોઈ ઘર આવેલું નથી, જ્યારે ઉત્તર અને દક્ષિણ બાજુએ મિલકતો આવેલી છે અને તેનું પોતાનું ઘર વાદીના ઘરની પશ્ચિમ બાજુએ આવેલું છે. એ વાત સાચી છે કે વાદીના ઘરની પૂર્વ બાજુએ એક સોસાયટી છે. એ વાત સાચી છે કે વાદીની મિલકતની પલીપાર, એટલે કે પૂર્વ બાજુએ આવેલી જમીન સોસાયટીની છે. સાક્ષીએ જણાવ્યું કે વાદીને રસ્તા માટે જગ્યાનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક છે. એ વાત સાચી છે કે વાદીની મિલકતમાં પૂર્વ બાજુએ એક સતત દીવાલ છે અને તેમાં કોઈ દરવાજો નથી. તેણીને ખબર નહોતી કે વાદીના ઘરની પૂર્વ બાજુએ આવેલી સોસાયટીની જગ્યામાં વાદીનો કોઈ હક્ક કે હકદારી નથી. એ વાત સાચી છે કે વાદીના ઘરનો મુખ્ય પ્રવેશદ્વાર પશ્ચિમ બાજુએ આવેલો છે. એ વાત સાચી છે કે વાદીના ઘરની પશ્ચિમ બાજુએ પ્રવેશદ્વાર સિવાય એક બારી અને ત્રણ મોટી ગ્રીલ છે. એ વાત સાચી છે કે

વાદીના ઘરના પ્રથમ માળ પર પશ્ચિમ બાજુએ એક લોબી છે. એ વાત સાચી છે કે પ્રથમ માળ પરની તે લોબીમાં પશ્ચિમ બાજુએ ત્રણ દરવાજા અને એક બારી છે. એ વાત સાચી છે કે પોતાની મિલકતની પશ્ચિમ બાજુએ આવેલા દરવાજા અને બારીઓમાંથી વાદીને હવા અને પ્રકાશ મળતા હતા. સાક્ષીએ જણાવ્યું કે વાદીને તેની મિલકતની દક્ષિણ બાજુએ આવેલા દરવાજા અને બારીઓમાંથી પણ હવા અને પ્રકાશ મળતા હતા. એ વાત સાચી છે કે વાદીના ઘરની પશ્ચિમ બાજુએ આવેલો મુખ્ય પ્રવેશદ્વાર ફિદા હુસેન પહેલાના માલિક દ્વારા પણ તે જ રીતે ઉપયોગમાં લેવાતો હતો. એ વાત સાચી છે કે ફિદા હુસેનના અગાઉના માલિક, ફાતિમાબીબી પણ સદરહુ મુખ્ય પ્રવેશદ્વાર અને તે જ દિશામાં આવેલી બારીઓ દ્વારા હવા અને પ્રકાશનો આનંદ માણતા હતા. સાક્ષીએ સ્વેચ્છાએ સ્પષ્ટ કર્યું કે ફાતિમાબીબીએ જ્યારે સદરહુ મુખ્ય પ્રવેશદ્વારનો ઉપયોગ કર્યો હતો ત્યારની પરિસ્થિતિમાં વર્તમાન વાદીએ ફેરફાર કર્યો છે; એટલે કે, ફાતિમાબીબીના સમયના મુખ્ય દરવાજા પછી એક ખુલ્લો પ્લેટફોર્મ રહેતો હતો, પરંતુ વર્તમાન વાદીએ ત્યાં ગ્રીલ ફિક્સ કરી દીધી છે, પ્લેટફોર્મની આસપાસ દીવાલ બનાવી દીધી છે, તેના પર ગ્રીલ મૂકી દીધી છે અને તેની આગળ એક વધારાનું પ્લેટફોર્મ બનાવ્યું છે. એ વાત સાચી નથી કે હાલમાં અસ્તિત્વમાં રહેલું પ્લેટફોર્મ ફિદા હુસેન અને ફાતિમાબીબીના સમયથી અસ્તિત્વમાં હતું. એ વાત સાચી નથી કે વાદીએ પ્લેટફોર્મની સ્થિતિમાં કોઈ ફેરફાર કર્યો નથી. એ વાત સાચી નથી કે ફિદા હુસેને હાલના ભૌતિકગણિત પર તે જ પરિસ્થિતિ મુજબ પ્રથમ માળનું બાંધકામ

કર્યું હતું. સાક્ષી જણાવે છે કે ફિદા હુસેને તેમનું ઘર તોડી પાડીને નવેસરથી બાંધકામ કર્યું હતું. સાક્ષી સ્વીકારે છે કે આવું બાંધકામ પ્લાન કાયદેસર રીતે મંજૂર કરાવ્યા પછી કરવામાં આવ્યું હતું.

એ વાત સાચી નથી કે ફિદા હુસેને માત્ર પ્રથમ માળના બાંધકામ માટે પ્લાન મંજૂર કરાવ્યો હતો અને ભોંયતળિયા માટે નહીં. એ વાત સાચી નથી કે ફાતિમાબીબીના સમયથી પશ્ચિમ બાજુએ આવેલા પ્લેટફોર્મ પછી બે પગથિયાં અસ્તિત્વમાં હતાં. એ વાત સાચી નથી કે વાદી તેના પશ્ચિમ દરવાજામાંથી બહાર નીકળતી હતી, પ્લેટફોર્મ પર પગ મૂકતી હતી, પગથિયાં ઉતરતી હતી અને રસ્તા પર જવા માટે સર્વે નં. ૩૨ માંથી પસાર થતી હતી. સાક્ષી જણાવે છે કે વાદી તેના ઘરની ઉત્તર બાજુથી પસાર થતી હતી. એ વાત સાચી નથી કે ફાતિમાબીબીના સમયથી, ૧૦ ફૂટ લંબાઈ અને ૨ ફૂટ પહોળાઈ ધરાવતા સદરહુ પગથિયાં અસ્તિત્વમાં છે. સાક્ષી જણાવે છે કે સદરહુ પગથિયાં વાદી દ્વારા બનાવવામાં આવ્યા હતા.

એ વાત સાચી છે કે જ્યારે તેણે સર્વે નં. ૩૨ ની જમીન ખરીદી ત્યારે તે એક ખુલ્લો પ્લોટ હતો અને તેના પર કોઈ બાંધકામ અસ્તિત્વમાં નહોતું. એ વાત સાચી નથી કે સર્વે નં. ૩૨ ની જમીન તેની ખરીદીના ૫૦ વર્ષ પહેલાં ખુલ્લી અને બાંધકામ વિનાની રહી હતી. સાક્ષીએ જણાવ્યું કે તેની જાણકારી

મુજબ પ્લોટ ખુલ્લો હતો, પરંતુ તે કેટલા વર્ષોથી એવો રહ્યો હતો તે તેણી કહી શકે તેમ નથી. એ વાત સાચી છે કે ફાતિમાબીબી વિવાદિત મિલકતની માલિકી ધરાવતા હતા ત્યારથી સર્વે નં. ૩૨ નો પ્લોટ એક ખુલ્લો પ્લોટ હતો. એ વાત સાચી છે કે આ કેસમાં, વાદી અને પ્રતિવાદીની મિલકતોની સ્થળ સ્થિતિની તપાસ કરવા માટે કોર્ટ કમિશનરની નિમણૂક કરવામાં આવી હતી અને એ વાત પણ સાચી છે કે કોર્ટ કમિશનરે આ કેસમાં આંક ૧૫૬ થી તેમનો અહેવાલ રજૂ કર્યો છે. આ કેસમાં કોર્ટ કમિશનરનો અહેવાલ સાચો છે. સદરહુ અહેવાલમાં ઉલ્લેખિત પાણીનો નળ અને વોશ એરિયા (ચોકડી) વાદીની માલિકીની મિલકતની અંદર આવેલા છે. તેણીને ખબર નહોતી કે તે જ અહેવાલમાં ઉલ્લેખિત સર્વે નં. ૩૪ માં દક્ષિણ બાજુએ આવેલો ભાગ સર્વે નં. ૩૪ ની મિલકતના માલિકનો છે કે કેમ. તેણીને ખબર નહોતી કે સર્વે નં. ૩૪ ની મિલકતમાંથી પસાર થવાનો વાદીનો કોઈ હક્ક કે હકદારી છે કે કેમ. સાક્ષીએ સ્વેચ્છાએ જણાવ્યું કે વાદી અવરજવર માટે રસ્તાનો ઉપયોગ કરતી હતી. એ વાત સાચી છે કે જે જગ્યાએ દક્ષિણ બાજુએ વાદીની મિલકતનો પ્લેટફોર્મ ભાગ દેખાય છે, ત્યાં બે ફૂટ ઊંચાઈની દીવાલ છે. સાક્ષીએ સ્વેચ્છાએ જણાવ્યું કે આવી દીવાલ વાદીએ પોતે જ બનાવી હતી. તે સંમત થઈ કે જો વાદી પશ્ચિમ બાજુથી પસાર થવા ઈચ્છે, તો વોશ એરિયા અને પાણીના નળને કારણે તેના માટે તેમ કરવું મુશ્કેલ બનશે, કારણ કે રસ્તો ત્રણ ફૂટ અને પાંચ ઇંચ પહોળાઈ ધરાવે છે. સાક્ષીએ સ્વેચ્છાએ જણાવ્યું કે ત્રણ ફૂટ અને પાંચ ઇંચના સદરહુ રસ્તામાંથી

પાંચ ઇંચ તેના પોતાના હતા. સાક્ષીએ વધુમાં જણાવ્યું કે વાદી હાલમાં રસ્તા પરથી સરળતાથી અવરજવર કરી શકે છે. એ વાત સાચી નથી કે તેણી ખોટું કહી રહી હતી કે પાંચ ઇંચનો ભાગ તેનો છે. એ વાત સાચી છે કે ત્રણ ફૂટ અને પાંચ ઇંચના સદરહુ રસ્તામાંથી વાહનો પસાર થવા મુશ્કેલ છે. એ વાત સાચી નથી કે ચાર ફૂટ અને એક ઇંચ માપ ધરાવતી જગ્યામાં, વાદી માટે પોતાનું વાહન ચલાવવું મુશ્કેલ છે. એ વાત સાચી છે કે સ્કૂટર અને સાયકલ સિવાય અન્ય કોઈ વાહન આવી જગ્યામાંથી પસાર થઈ શકે નહીં. એ વાત સાચી છે કે વાદીની મિલકતની દક્ષિણ બાજુએ, વાદીએ વાહનો લઈ જવા માટે, ખાસ કરીને પ્લેટફોર્મ પર સ્કૂટર પાર્ક કરવા માટે એક રેમ્પ બનાવ્યો હતો. એ વાત સાચી નથી કે આવો રેમ્પ ક્ષતિમાનીબીના સમયથી અસ્તિત્વમાં હતો.

એ વાત સાચી છે કે પ્લેટફોર્મ અને બિલ્ડિંગ વચ્ચે કોઈ જગ્યા નથી. એ વાત સાચી નથી કે તેના બાંધકામમાં અમે ત્રણ માળ સુધી દીવાલો બનાવી છે. એ વાત સાચી છે કે તેના દ્વારા કરવામાં આવેલા બાંધકામમાં, ત્રણ આર.સી.સી. પિલર (સ્તંભ) છે. તેની દીવાલ ભોંયતળિયાની ઊંચાઈ સુધી અને પ્રથમ માળના અડધા ભાગ સુધી બનાવવામાં આવી છે. તેણી ત્રણ માળ સુધી દીવાલો બનાવવાનો ઈરાદો ધરાવતી હતી. એ વાત સાચી નથી કે તેના દ્વારા અત્યાર સુધી બનાવવામાં આવેલી દીવાલોએ વાદીના ઘરમાં હવા અને પ્રકાશને અવરોધ્યા છે. એ વાત પણ સાચી નથી કે વધુ બાંધકામ કરવાથી, વાદીના

ઘરમાં હવા અને પ્રકાશ સંપૂર્ણપણે બંધ થઈ જશે. એ વાત પણ સાચી નથી કે તેના બાંધકામને કારણે વાદીનો રસ્તો અવરોધાયો છે. એ વાત સાચી નથી કે તેણીએ અદાલતના તારીખ ૧૩/૧૧/૧૯૯૮ ના આદેશ અનુસાર કામ કર્યું નથી અને તેણીએ બંને મિલકતો વચ્ચે ચાર ફૂટની જગ્યા છોડી નથી. તેણીએ બંને ઘરો વચ્ચે ચાર ફૂટ અને એક ઇંચની જગ્યા છોડી છે. એ વાત સાચી નથી કે તેણી ખોટું કહી રહી હતી કે તેણીએ બંને મિલકતો વચ્ચે ચાર ફૂટ અને એક ઇંચની જગ્યા છોડી છે. એ વાત સાચી છે કે ભોંયતળિયું અને પ્રથમ માળનું બાંધકામ પૂર્ણ કર્યા પછી, તેણીએ બીજા માળનું સ્લેબ વર્ક કર્યું છે. પરંતુ એ વાત સાચી નથી કે તેણે ત્રીજા માળ માટે કોઈ સેન્ટરિંગ કામ કર્યું નથી. તેણીના જ્ઞાન મુજબ, તેણીને ખબર નહોતી કે અદાલતે તારીખ ૧૨/૦૧/૧૯૯૯ ના રોજ બંને મિલકતો વચ્ચે ૧૦ ફૂટની જગ્યા છોડવા અંગે કોઈ આદેશ પસાર કર્યો હતો કે કેમ. તેણીએ જણાવ્યું કે તેને આવા કોઈ આદેશની જાણ નથી. એ વાત સાચી નથી કે તેણીએ તારીખ ૧૨/૦૧/૧૯૯૯ ના કોઈ આદેશની અવજા કરી છે. એ વાત સાચી નથી કે તેણીએ ચથાસ્થિતિ (સ્ટેટસ કો) જાળવી રાખવાનો નિર્દેશ આપતા આદેશનું પાલન કર્યું નથી. એ વાત સાચી છે કે તારીખ ૨૩/૦૧/૧૯૯૯ ના રોજ, કોર્ટ બેલિફ મારફતે મને મનાઈદુકમ બજાવવામાં આવ્યો હતો. એ વાત સાચી નથી કે તેણે આવા કોઈ આદેશની અવજા કે ભંગ કર્યો છે. તેણીને ખબર નહોતી કે વાદીએ આ સંદર્ભમાં મનાઈદુકમના ભંગ બદલ અરજી દાખલ કરી છે કે કેમ.

૧૨. પુરાવાની ચકાસણી કરતા, પ્રથમ દષ્ટિએ એવું જણાય છે કે વાદીએ વર્ષ ૧૯૯૭ માં કોઈક સમયે દાવો વકીલી મિલકત ખરીદી હતી અને દાવો તરત જ એક વર્ષ પછી વર્ષ ૧૯૯૮ માં એવા આધાર પર દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો કે તેણીએ રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા એક ફિદાહુસેન અબ્દુલરઝાક કુરેશી પાસેથી સુખાધિકારનો હક્ક માગતી મિલકત ખરીદી હતી અને તેથી, ખરીદીની તારીખ એટલે કે તારીખ ૧૧/૧૧/૧૯૯૭ થી, તેણી કોઈ પણ અડચણ અને વિશેષ વિના સુખાધિકારના હક્કનો ઉપયોગ કરી રહી છે/હતી અને તેથી, આવી પરિસ્થિતિઓમાં, તેણીએ પ્રિસ્ક્રિપ્શન દ્વારા સુખાધિકારનો હક્ક મેળવ્યો છે. રજૂઆતો જોતાં, એવું જણાય છે કે ફિદાહુસેન અબ્દુલરઝાક કુરેશીએ વર્ષ ૧૯૭૩ માં કોઈક સમયે મિલકત ખરીદી હતી અને જેમની પાસેથી, વાદીએ વર્ષ ૧૯૯૭ માં મિલકત ખરીદી હતી અને ત્યારબાદ વર્ષ ૧૯૯૮ માં દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. વાદી દ્વારા ૨૦ વર્ષથી વધુ સમય માટે મિલકતના સુખાધિકારના હક્ક ભોગવવાના સંબંધમાં, ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા તેને યોગ્ય રીતે અસ્વીકાર કરવામાં આવ્યો છે.

૧૩. સુખાધિકાર અધિનિયમની કલમ ૧૫ ના પ્રાવધાનનો સંદર્ભ લેવો ફાયદાકારક છે, જે આ પ્રમાણે છે:—

૧૫. પ્રિસ્ક્રિપ્શન દ્વારા પ્રાપ્તિ. જ્યાં કોઈ પણ ઇમારતમાં હવા અથવા પ્રકાશનો પ્રવેશ અને ઉપયોગ કોઈ પણ વિશેષ વિના, અને વીસ વર્ષ સુધી સુખાધિકાર તરીકે શાંતિપૂર્ણ રીતે ભોગવવામાં આવ્યો હોય, અને જ્યાં એક વ્યક્તિની જમીન અથવા તેની સાથે જોડાયેલી વસ્તુઓ પરથી કૃત્રિમ દબાણ હેઠળની અથવા તેની સાથે જોડાયેલી વસ્તુઓ દ્વારા અન્ય વ્યક્તિની જમીનને સુખાધિકાર તરીકે કોઈ પણ વિશેષ વિના, અને વીસ વર્ષ સુધી શાંતિપૂર્ણ રીતે ટેકો મળ્યો હોય, અને જ્યાં રસ્તાનો હક્ક અથવા અન્ય કોઈ પણ સુખાધિકારનો હક્ક ધરાવવાનો દાવો કરનાર કોઈ પણ વ્યક્તિ દ્વારા સુખાધિકાર તરીકે, અને હક્ક તરીકે, કોઈ પણ વિશેષ વિના, અને વીસ વર્ષ સુધી શાંતિપૂર્ણ અને ખુદી રીતે ભોગવવામાં આવ્યો હોય, ત્યારે આવા પ્રવેશ અને હવા અથવા પ્રકાશના ઉપયોગનો, ટેકાનો અથવા અન્ય સુખાધિકારનો હક્ક સંપૂર્ણ (એબ્સોલ્યુટ) બનશે. વીસ વર્ષના સદરહુ સમયગાળાઓમાંથી દરેક સમયગાળો એવો સમયગાળો ગણાશે જે દાવો દાખલ કરવાના આગલા બે વર્ષની અંદર સમાપ્ત થતો હોય જેમાં આવા સમયગાળાને સંબંધિત દાવા સામે વાંધો ઉઠાવવામાં આવ્યો હોય.

સ્પષ્ટીકરણ ૧.-આ કલમના અર્થમાં કંઈ પણ વપરાશ ગણાશે નહીં જ્યારે તે મિલકતના માલિક અથવા કબજેદાર સાથેના કરાર અનુસાર મેળવવામાં આવ્યો હોય જેના પર હક્કનો દાવો કરવામાં આવ્યો છે, અને કરાર પરથી એ સ્પષ્ટ હોય કે આવો હક્ક સુખાધિકાર તરીકે મંજૂર કરવામાં આવ્યો નથી, અથવા, જો સુખાધિકાર તરીકે મંજૂર કરવામાં આવ્યો હોય, તો તે મર્યાદિત સમયગાળા માટે, અથવા કોઈ શરતને આધીન મંજૂર કરવામાં આવ્યો હોય જેના પરિપૂર્ણ થવા પર તે સમાપ્ત થઈ જશે.

સ્પષ્ટીકરણ ૨.-આ કલમના અર્થમાં કંઈ પણ વિશેષ ગણાશે નહીં સિવાય કે જ્યાં દાવેદાર સિવાયની અન્ય કોઈ વ્યક્તિના કાર્ય દ્વારા અવરોધને કારણે વપરાશનો વાસ્તવિક અંત આવ્યો હોય, અને સિવાય કે દાવેદારને તેની અને તે કરનાર અથવા તેને મંજૂરી આપનાર વ્યક્તિની નોટિસ મળ્યા પછી એક વર્ષ માટે આવા અવરોધને સ્વીકારી લીધો હોય અથવા સંમતિ આપી હોય.

સ્પષ્ટીકરણ ૩.-અધિભોગ્ય અને અનુભોગ્ય માલિકો વચ્ચેના કરાર અનુસાર વપરાશનું મોકૂફ રાખવું એ આ કલમના અર્થમાં વિશેષ નથી.

સ્પષ્ટીકરણ ૪. પાણીને પ્રદૂષિત કરવાના સુખાધિકારના કિસ્સામાં, વીસ વર્ષનો સદરહુ સમયગાળો ત્યારે શરૂ થાય છે જ્યારે પ્રદૂષણ સૌપ્રથમ અનુભોગ્ય મિલકતને પ્રત્યક્ષ રીતે નુકસાન પહોંચાડે છે.

જ્યારે આ કલમ હેઠળ જે મિલકત પર હક્કનો દાવો કરવામાં આવ્યો છે તે [સરકાર] ની હોય ત્યારે આ કલમને એવી રીતે વાંચવામાં આવશે કે જાણે, "વીસ વર્ષ" શબ્દોના સ્થાને, [ત્રીસ વર્ષ]" શબ્દો મૂકવામાં આવ્યા હોય."

૧૪. એ સાબિત કરવું જરૂરી છે કે અપીલકર્તા કોઈ પણ વિશ્લેષ અને અડચણ વિના અને સભાનપણે અન્ય લોકોની જાણમાં ૨૦ વર્ષથી વધુ સમયથી સુખાધિકારના હક્કનો ઉપયોગ કરી રહી છે. વાદીના પુરાવાના માત્ર વાંચન પરથી એવું જણાય છે કે વાદી આવી હકીકત સાબિત કરવામાં અસમર્થ છે અને તેથી, ટ્રાયલ કોર્ટે મુદ્દા નં. ૧ અને ૨ નો નિર્ણય કરતી વખતે કારણો આપ્યા છે.

નિષ્કર્ષ:-

૧૫. મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવાઓની ચકાસણી કરતા અને સુખાધિકાર અધિનિયમની કલમ ૪ ના પ્રાવધાનની તપાસ કરતા, એવું જણાય છે કે વાદીએ વર્ષ ૧૯૯૭ માં મિલકત ખરીદી હતી અને દાવો વર્ષ ૧૯૯૮ માં દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો જેનો અર્થ એ થાય કે એક વર્ષ પછી અને તેથી, ટ્રાયલ કોર્ટે એવું અવલોકન કરીને દાવો યોગ્ય રીતે ફગાવી દીધો છે કે વાદી મિલકતનો ઉપયોગ કરતી હતી અને વીસ વર્ષના સમયગાળા માટે તે પણ કોઈ પણ વિશ્લેષ વિના સુખાધિકારનો હક્ક ચાલુ રાખ્યો હતો, જે પોતે વાદી વતી કરવામાં આવેલી દલીલો અને રજૂઆતોથી વિપરીત છે. સદરહુ હકીકતને ધ્યાનમાં લેતા, હું એવા અભિપ્રાયનો છું કે વાદી પ્રાથમિક જરૂરિયાત સ્થાપિત કરવામાં નિષ્ફળ રહી છે. રેકૉર્ડ પર ઉપલબ્ધ પુરાવાઓની ચકાસણી કરતા અને મિલકતના આંક ૧૨૪ પરના તારીખ ૧૧/૧૧/૧૯૯૭ ના વેચાણ દસ્તાવેજની ઝીણવટભરી તપાસ કરતા, જે માલિક એટલે કે ફિદાહુસેન અબ્દુલરઝાક કુરેશી પાસેથી ખરીદવામાં આવી હતી, જેમણે તારીખ ૧૦/૦૪/૧૯૭૪ ના રોજ નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજ આંક ૧૨૫ થી તત્કાલીન માલિક પાસેથી મિલકત ખરીદી હતી, એવું જણાય છે કે દાવામાં માગ્યા મુજબ સુખાધિકારના હક્ક સંબંધમાં કંઈ પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો નહોતો અને જ્યારે વાદી સુખાધિકારના હક્ક સંબંધમાં ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ પ્રાથમિક હકીકતો સ્થાપિત કરવામાં પ્રથમ દૃષ્ટિએ નિષ્ફળ રહી, ત્યારે ટ્રાયલ કોર્ટે વાદી દ્વારા રજૂ કરાયેલા પુરાવાઓને યોગ્ય રીતે અસ્વીકાર કર્યા અને ફગાવી દીધા. પ્રથમ દૃષ્ટિએ એવું જણાય છે કે જ્યારે પ્રતિવાદી નં. ૨ એ

પ્લોટ નં. ૩૨ ખરીદ્યો હતો અને મંજૂર પ્લાન મુજબ બાંધકામ કર્યું છે, ત્યારે વાદીએ એવો આક્ષેપ કરતો દાવો દાખલ કર્યો છે કે પ્રતિવાદી નં. ૨ દ્વારા કરવામાં આવેલા બાંધકામને કારણે, તેણીના સુખાધિકારના હક્કમાં વિક્ષેપ પડ્યો હતો, જેના માટે વાદીએ પ્લાન મંજૂર કરતી વખતે સક્ષમ સત્તાધિકારી સમક્ષ ક્યારેય મૌખિક કે લેખિતમાં કોઈ વાંધો ઉઠાવ્યો નહોતો અને પ્લાન મંજૂર થયા પછી, પ્રતિવાદી નં. ૨ એ સર્વે નં. ૩૨ પર બાંધકામ શરૂ કર્યું હતું. એવું બહાર આવે છે કે વાદી આવાગમન અથવા હવા અને પ્રકાશના સંબંધમાં પોતાનો હક્ક સ્થાપિત કરવામાં નિષ્ફળ રહી છે. આંક ૧૩૦ પરના પ્લાનની ચકાસણી કરતા, એવું જણાય છે કે પ્લાનમાં, વાદી અને પ્રતિવાદી નં. ૨ ના બંને પ્લોટની સ્થિતિ દર્શાવવામાં આવી હતી. દસ્તાવેજી પુરાવાઓ પરથી એ સ્પષ્ટ થાય છે કે વાદી દ્વારા માગવામાં આવેલા હક્કોમાંથી કોઈ પણ હક્ક પ્રતિવાદી નં. ૨ દ્વારા કરવામાં આવેલા બાંધકામથી કોઈ પણ રીતે પ્રતિકૂળ અસર પામ્યો હોવાનું કહી શકાય નહીં અને તેથી, મુદ્દા નં. ૧, ૨ અને ૪ નો નિર્ણય કરતી વખતે, ટ્રાયલ કોર્ટે વાદી દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી આવી દલીલની યોગ્ય રીતે ચર્ચા કરી છે. મારા મતે, વિવાદિત ચુકાદા અને હુકમનામામાં કોઈ ગેરકાયદેસરતા અને અનિયમિતતા નથી અને તેથી, અપીલ ફગાવી દેવા પાત્ર છે.

૧૬. સુખાધિકાર અધિનિયમની કલમ ૧૫ ની તે જરૂરિયાત કે અન્ય વ્યક્તિની મિલકત પર પ્રિસ્ક્રિપ્શન દ્વારા સુખાધિકારનો દાવો કરનાર વ્યક્તિએ એ સ્થાપિત

કરવું જોઈએ કે તે અથવા તેના પુરોગામી શાંતિપૂર્ણ અને ખુદી રીતે અને વીસ વર્ષ સુધી કોઈ પણ વિશેષ વિના મિલકતના હક્કનો આનંદ માણી રહ્યા હતા. પ્રસ્તુત કેસમાં, વાદી પશ્ચિમ બાજુથી રસ્તા અને હવા તેમજ વેન્ટિલેશનના ઉપયોગની બાબત સ્થાપિત કરવા અને પ્રાથમિક જરૂરિયાત સિદ્ધ કરવામાં નિષ્ફળ રહી છે. તેથી, આવી પરિસ્થિતિઓમાં, ટ્રાયલ કોર્ટે વાદી દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલ પર યોગ્ય રીતે વિચાર કર્યો નથી. કોર્ટ કમિશનર દ્વારા કરવામાં આવેલ આંક ૧૫૬ પરના પંચનામામાં જણાવાયું છે કે "વાદીના ઘરના પ્રથમ માળ પર, મુખ્ય પ્રવેશદ્વારની જમણી બાજુએ એક વિસ્તૃત ભાગ છે. આ વિસ્તાર, જે નાની લોબી જેવો દેખાય છે, તે ઘરની મુખ્ય દીવાલથી આશરે ૨ ફૂટ ૮ ઇંચ બહાર નીકળે છે. લોબી આશરે ૧૦ ફૂટ ૭ ઇંચ લાંબી અને ૬ ફૂટ ૧૧ ઇંચ ઊંચી છે, અને તેમાં એક શૌચાલય છે. ઘરની ઉત્તર દીવાલની સાથે એક સીડી છે, જે સર્વે નં. ૨૨-એફ ધરાવતી મિલકત સુધી પહોંચવાનો રસ્તો આપે છે. વિવાદિત સ્થળની ઉત્તર બાજુએ એક બે માળની ઇમારત છે, જ્યારે વાદીના ઘરની દક્ષિણ દીવાલ પર એક બારી આવેલી છે. હાલમાં, વિવાદિત વિસ્તાર આકાશ તરફ ખુલ્લો છે, જેમાં ખોદવામાં આવેલા ચાર પાયાના ખાડા સિવાય કોઈ બાંધકામ નથી". કોર્ટ કમિશનરના અહેવાલની ચકાસણી કરતા, એવું જણાય છે કે અપીલકર્તા રસ્તાનો ઉપયોગ કરતી હતી તેવું સ્થાપિત કરવા માટે કંઈ નથી અને કોઈ પુરાવા નથી. તેનાથી વિપરીત, ઓટો બનાવીને, વાદીએ પોતે જ રસ્તો બંધ કરી દીધો છે અને તેથી, ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા કરવામાં આવેલું અવલોકન ન્યાયી

અને યોગ્ય છે અને વિવાદિત ચુકાદો અને હુકમનામું પસાર કરવામાં હકીકતો અને કાયદાની કોઈ ભૂલ કરી નથી.

૧૭. વાદીને સર્વે નં. ૩૨ માંથી પસાર થવાનો કોઈ હક્ક છે તે હકીકત સ્થાપિત કરવા માટે પણ વાદી દ્વારા કોઈ પૂરતા પુરાવા કે દસ્તાવેજો રજૂ કરવામાં આવ્યા નહોતા. તે હેતુ માટે, તેણી મિલકત પર તે હક્કનો ઉપયોગ કરી રહી હતી તેવી સભાનતા, તેને અન્ય કોઈની મિલકત તરીકે ગણવી એ હક્ક સુખાધિકાર છે તે સ્થાપિત કરવા માટેના આવશ્યક તત્વો છે અને અદાલત સમક્ષ રજૂ કરાયેલા તમામ પુરાવા કે દસ્તાવેજો અસંગત રજૂઆતો અને પુરાવા છે અને તેથી રસ્તાના હક્કના દાવાને ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા યોગ્ય રીતે ફગાવી દેવામાં આવ્યો હતો. પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા ટાંકવામાં આવેલા ચુકાદા અને કલમ ૧૫ ના પ્રાવધાનની ચકાસણી કરતા, હું એવા અભિપ્રાયનો છું કે અપીલકર્તા ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ પોતાનો કેસ સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ રહી છે કે તેણી વીસ વર્ષથી વધુ સમયથી અવિરત અને સુખાધિકારનો હક્ક ભોગવી રહી છે. કેસની એકંદર હકીકતો અને સંબંધિત પક્ષકારો દ્વારા ભરોસો મૂકવામાં આવેલા ચુકાદાઓને ધ્યાનમાં લેતા અને વિવાદિત ચુકાદા તેમજ હુકમનામાની ચકાસણી કરતા, હું એવા અભિપ્રાયનો છું કે ટ્રાયલ કોર્ટે વિવાદિત ચુકાદો અને હુકમનામું પસાર કરવામાં હકીકતો અને કાયદાની કોઈ ભૂલ કરી નથી અને તેથી, અપીલ ગુણવત્તાવિહીન હોવાથી ફગાવી દેવા પાત્ર છે.

૧૮. પરિણામે, અપીલ ફગાવી દેવામાં આવે છે. સિવિલ સૂટ નં. ૫૨૦૫/૧૯૯૮ માં અમદાવાદના વિદ્વાન સિટી સિવિલ જજ, કોર્ટ નં. ૪ દ્વારા પસાર કરાયેલ તારીખ ૦૨/૦૩/૨૦૦૭ નો ચુકાદો અને હુકમનામું આથી બહાલ રાખવામાં આવે છે. તે મુજબ ડિકી (હુકમનામું) ઘડવામાં આવે. રજિસ્ટ્રીને નિર્દેશ આપવામાં આવે છે કે રેકૉર્ડ અને પ્રોસીડિંગ્સ સંબંધિત ટ્રાયલ કોર્ટને તાત્કાલિક પરત મોકલી આપવામાં આવે. ખર્ચ અંગે કોઈ આદેશ રહેશે નહીં.

(હેમંત એમ. પ્રચ્છક, ન્યાયમૂર્તિ)

વી.આર. પંચાલ

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 judgement 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 judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.