<u>અસ્વીકરણ:</u> સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઇ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

<u>DISCLAIMER:</u> 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.

==

ગુજરાત હાઇકોર્ટ, અમદાવાદ ખાતે

આર/ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૨૪૯૩/૨૦૨૦

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તી શ્રી જે.બી. પારડીવાલા

અને

માનનીય ન્યાયમૂર્તી સુશ્રી વૈભવી ડી. નાણાવટી

==

૧	**શું સ્થાનિક સમાચારપત્રોના પત્રકારોને ચુકાદો જોવાની મંજૂરી આપી શકાય?**	
૨	રિપોર્ટરને મોકલવામાં આવે કે નહીં?	

૧	**શું સ્થાનિક સમાચારપત્રોના પત્રકારોને ચુકાદો જોવાની મંજૂરી આપી શકાય?**	
૩	શું માનનીય ન્યાયમૂર્તીઓ ચુકાદાની અંતિમ નકલ જોવા માગે છે?	
૪	શું આ કેસમાં ભારતના બંધારણ અથવા તે હેઠળ કરવામાં આવેલા કોઈ હુકમના અર્થઘટન અંગેનો કાયદાનો કોઈ મહત્વનો પ્રશ્ન સમાવિષ્ટ છે?	
	નીચેની અદાલતોમાં ચુકાદાને પરિપત્રિત કરવો	

==

જહાંગીરખાન મહેબુબખાન પઠાણ અને ૯ અન્ય ... અપીલકર્તા(ઓ)

વિરુદ્ધ

શારદાબેન તે મંગાજી શનાજી ની પુત્રી અને ૧૬ અન્ય ... સામાવાળા(ઓ)

==

ઉપસ્થિતિ:

અપીલકર્તા(ઓ) નં. ૧,૧૦,૨,૩,૪,૫,૬,૭,૮,૯,૯.૧,૯.૨,૯.૩ તરફે વકીલ શ્રી અપૂર્વ આર. કાપડિયા (૫૦૧૨)

પ્રતિવાદી(ઓ) નં. ૭.૨.૧, ૮ તરફે ડિસીઝ્ડ લિટિગન્ટ (૧૦૦)

પ્રતિવાદી(ઓ) નં. ૧૧, ૧૨, ૧૩ તરફે ડી.એસ. એફિડેવિટ નોટ ફાઇલ (આર) (૭૧)

પ્રતિવાદી(ઓ) નં. ૧૭ તરફે શ્રી અનુજ કે. ત્રિવેદી (૬૨૫૧)

પ્રતિવાદી(ઓ) નં. ૧,૧૪,૧૫,૧૬,૨,૩,૪,૫,૬,૭.૧.૧,૭.૨,૭.૩ તરફે નોટિસ સર્વ્ડ બાય ડી.એસ. (૫)

પ્રતિવાદી(ઓ) નં. ૭.૧.૨,૭.૧.૩,૭.૧.૪ તરફે નોટિસ અનસર્વ્ડ (૮)

પ્રતિવાદી(ઓ) નં. ૧૦, ૯ તરફે અનસર્વ્ડ એક્સપાયર્ડ (એન) (૯)

===

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તી શ્રી જે.બી. પારડીવાલા

અને

માનનીય ન્યાયમૂર્તી સુશ્રી વૈભવી ડી. નાણાવટી

તારીખ: ૨૫/૦૮/૨૦૨૧

મૌખિક ચુકાદો

(માનનીય ન્યાયમૂર્તી સુશ્રી વૈભવી ડી. નાણાવટી દ્વારા)

૧.		કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજર કોડ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૯૬ હેઠળની આ ફર્સ્ટ અપીલ મૂળ વાદીઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ છે અને સ્પેશિયલ સિવિલ સૂટ નં. ૨૩૧/૨૦૧૨ માં આંક ૨૭ હેઠળ ૩જા એડિશનલ સિનિયર સિવિલ જજ, અમદાવાદ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા તારીખ ૨૦/૦૧/૨૦૧૭ ના હુકમ સામે દાખલ કરવામાં આવેલ છે, જેના દ્વારા કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજર ના ઓર્ડર ૭ રૂલ ૧૧(એ) અને (ડી) ની જોગવાઈઓ હેઠળ વાદપત્ર નામંજૂર કરવામાં આવ્યું હતું.

૨.		અપીલ તરફ દોરી જતી હકીકતોનો સારાંશ નીચે મુજબ છે:-

૨.૧ અહીંના અપીલકર્તાઓ મૂળ વાદીઓ છે. સામાવાળાઓ મૂળ પ્રતિવાદીઓ છે.

૨.૨ અપીલકર્તાઓ (મૂળ વાદીઓ) એ હાલનો દાવો એવું જણાવીને દાખલ કર્યો હતો કે મૌજે ગામ: રામોલ, તાલુકા દસક્રોઈ, જિલ્લા અમદાવાદ ખાતે આવેલી અનુક્રમે સર્વે/બ્લોક નં. ૫૯૩, ૫૯૪, ૫૯૫ અને ૫૯૬ વાળી જમીન વાદીઓની સંયુક્ત માલિકી, કબજા અને ભોગવટામાં છે અને જમીનના સદર ટુકડાઓની પૂર્વ દિશામાં કૂવા પાસે એક ઓરડો બાંધવામાં આવ્યો છે અને સદર ઓરડો પણ વાદીઓના કબજા અને ભોગવટામાં છે. ઉપર ઉલ્લેખિત ઓરડો ખેતીના સાધનો સંગ્રહવા માટે છે.

૨.૩ પ્રતિવાદીઓ નં. ૧ થી ૧૩ એક જ પરિવારના સભ્યો છે. પ્રતિવાદીઓ નં. ૧૪ અને ૧૫ પિતા અને પુત્ર છે જ્યારે પ્રતિવાદી નં. ૧૬ એક કંપની છે અને વાદીઓના જણાવ્યા મુજબ પ્રતિવાદી નં. ૧૫ ડિરેક્ટર છે જેઓ સામાવાળા નં. ૧૬ કંપનીનો વ્યવસાય સંભાળે છે.

૨.૪ વાદીઓના જણાવ્યા મુજબ, જમીન માલિકોએ વાદીઓના વડીલોને સર્વે નં. ૫૯૩ થી ૫૯૬ વાળી દાવાની જમીન વેચવા માટે સંમતિ આપી હતી અને તદનુસાર મૂળ માલિકોએ અનુક્રમે તારીખ ૨૫/૦૨/૧૯૭૬ અને ૧૦/૦૬/૧૯૭૬ ના રોજ વાદીઓ સાથે વેચાણ કરાર કર્યા હતા. વાદીઓએ તારીખ ૨૫/૦૨/૧૯૭૬ ના રોજ વેચાણ અવેજ પેટે બાનાની રકમ તરીકે રૂ. ૬૦૦૦/- ચૂકવ્યા હતા. વાદીઓનો એવો પણ કેસ છે કે સંબંધિત સમયે, જમીનના મૂળ માલિકો દ્વારા વાદીઓને સદર જમીનનો ખાલી અને શાંત કબજો સોંપવામાં આવ્યો હતો અને ત્યારથી વાદીઓ સદર જમીનના કબજા અને ભોગવટામાં છે જે દરેકની જાણમાં છે. જમીનના મૂળ માલિકોને પૈસાની જરૂર હતી અને તેથી, તેઓએ વાદીઓને તે માટે વિનંતી કરી અને તદનુસાર વાદીઓની તરફેણમાં વધુ એક દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યો અને વાદીઓએ જમીન માલિકોને રૂ. ૧૯,૦૦૦/- [કુલ રૂપિયા ઓગણીસ હજાર પૂરા] ની વધારાની રકમ ચૂકવી અને ત્યારથી વાદીઓ સદર જમીનના કબજા અને ભોગવટામાં છે. વાદી નં. ૧ એ વર્ષ ૧૯૭૯ માં દાવાની જમીન માટે સિંચાઈ કનેક્શન મેળવવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી સમક્ષ એક ફોર્મ ભર્યું હતું અને તે મંજૂર કરવામાં આવ્યું

હતું. આ જમીન ખેતીની જમીન છે અને વાદીઓ "જુવાર" ઉગાડવાના હેતુથી સદર જમીન પર ખેતી કરી રહ્યા છે.

૩. અપીલકર્તાઓનો એવો કેસ છે કે મૂળ માલિકોએ અપીલકર્તાઓ સાથે વેચાણ કરાર કર્યો હતો અને અપીલકર્તાઓ દાવાની જમીનના કબજામાં હોવાના કારણે, મૂળ જમીન માલિકો દાવાની જમીનના સંબંધમાં પ્રતિવાદીઓ સાથે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી શકે નહીં. અપીલકર્તાઓ અને મૂળ માલિકો તેમજ પ્રતિવાદીઓ વચ્ચેના વ્યવહારો કોષ્ટક સ્વરૂપે રજૂ કરવામાં આવ્યા છે:–

અનુક્રમ નં.	**તારીખ**	
૧	૨૫/૦૨/૧૯૭૬ અને ૧૦/૦૬/૧૯૭૬	પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૧૩ દ્વારા અપીલકર્તાઓની તરફેણમાં તારીખ ૨૫/૦૨/૧૯૭૬ અને ૧૦/૦૬/૧૯૭૬ ના વેચાણ કરાર કરવામાં આવ્યા હતા.
૨	૦૩/૦૮/૨૦૦૬	પ્રતિવાદી નં. ૮ થી ૧૧ એ તારીખ ૦૩/૦૮/૨૦૦૬ ના રોજ પ્રતિવાદીઓ નં. ૧૪ અને ૧૫ ની તરફેણમાં સર્વે નં. ૫૯૩ અને સર્વે નં. ૫૯૫ માટે નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ

અનુક્રમ નં.	તારીખ	
		કરી આપ્યો. પ્રતિવાદી નં. ૧૨ અને ૧૩ સંમતિ આપનાર પક્ષકાર તરીકે વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી કરનાર છે.
૩	૧૪/૦૫/૨૦૦૮	પ્રતિવાદી નં. ૧૪ અને ૧૫ એ તારીખ ૧૪/૦૫/૨૦૦૮ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૧૬ ની તરફેણમાં ૨૬૭૧ ચોરસ મીટર વાળી સર્વે નં. ૫૯૩ ની જમીન અને ૫૭૬૭ ચોરસ મીટર વાળી સર્વે નં. ૫૯૫ માટે નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપ્યો.
૪	૦૩/૦૬/૨૦૦૮	પ્રતિવાદી નં. ૭ એ પ્રતિવાદી નં. ૧૪ અને ૧૫ ની તરફેણમાં ૧૨૦૪ ચોરસ મીટર વાળી સર્વે નં. ૫૯૪ ની જમીન અને ૧૨૦૫ ચોરસ મીટર વાળી સર્વે નં. ૫૯૬ ની જમીન માટે નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપ્યો.

અનુ ક્રમ નં.	તારીખ	
૫	૨૩/૦૬/૨૦૦૯	પ્રતિવાદી નં. ૧૪ અને ૧૫ એ તારીખ ૨૩/૦૬/૨૦૦૯ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૧૬ ની તરફેણમાં ૧૭૫૪ ચોરસ મીટર વાળી સર્વે નં. ૫૯૪ ની જમીન અને ૧૫૫૧ ચોરસ મીટર વાળી સર્વે નં. ૫૯૬ ની જમીન નો નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપ્યો જેમાં પ્રતિવાદી નં. ૨ થી ૬ એ સંમતિ આપનાર પક્ષકાર તરીકે સહી કરી છે.

૪. વાદપત્રના ફકરા–૧૬ માં દાવો કરવાનું કારણ (સાચો અનુવાદ) નીચે મુજબ છે:–

"દાવો દાખલ કરવા માટેનું કારણ એ છે કે, મૂળ માલિક દ્વારા કુલ વેચાણ અવેજ સ્વીકારીને વાદીઓને પ્રશ્નવાળી જમીન વેચવામાં આવી હતી અને વાદીઓને કબજો સોંપવામાં આવ્યો હતો અને ત્યારથી વાદીઓ જમીન ખેડી રહ્યા છે અને જમીન પર ખેતપેદાશ

મેળવી રહ્યા છે અને મૂળ જમીન માલિકોએ આર.સી.એસ. નં. ૧૯૨/૧૯૯૮ દાખલ કર્યો હોવાથી અને પંચનામું કરવામાં આવેલ અને અમે વાદીઓએ કાર્યવાહીમાં પક્ષકાર તરીકે જોડાવા માટે અરજી કરી હોવાથી અને અન્ય આર.સી.એસ. નં. ૭૧૮/૨૦૦૬ દાખલ કર્યો હોવાથી જેમાં અમે કાર્યવાહીમાં પક્ષકાર તરીકે જોડાવા માટે અરજી આપી હતી અને નામદાર કોર્ટે તે મંજૂર કરી હતી અને મૂળ જમીન માલિકોએ એક્ઝિક્યુટિવ મેજિસ્ટ્રેટ સમક્ષ અમારી સામે ફરિયાદ દાખલ કરી હતી અને ત્યારથી ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસરે જાહેરાત પ્રસિદ્ધ કરી હતી જેની સામે અમે વાંધાઓ ઉઠાવ્યા હતા અને ત્યારથી વર્ષ ૨૦૧૦ માં પ્રતિવાદી નં. ૧૫ એ ગેરકાયદેસર રીતે અતિક્રમણ કરવાનો પ્રયાસ કયો હતો જેના માટે અમે તેમની સામે ફરિયાદ દાખલ કરી હતી અને સબ રજિસ્ટ્રારની ઓફિસમાંથી મહેસૂલી રેકોર્ડની તપાસ કરવા પર અને ઉપર મુજબ ૪ થી ૫ દિવસ પહેલાં, પ્રતિવાદીઓએ આડકતરા હેતુથી કબજો લેવાનો પ્રયાસ કર્યો હતો, આ નામદાર કોર્ટની સ્થાનિક હકૂમતમાં દાવો કરવાનું કારણ ઊભું થયું છે અને તે ચાલુ છે."

૫. ઉપર સંદર્ભિત સંજોગોમાં, અપીલકર્તા (મૂળ વાદી) ને નીચેની રાહતો (સાચો અનુવાદ) માંગતો સ્પેશિયલ સિવિલ સૂટ નં. ૨૩૧/૨૦૧૨ દાખલ કરવાની ફરજ પડી હતી:–

"(એ) નામદાર સાહેબ મહેરબાની કરશો એવું ઠરાવવા અને જાહેર કરવા કે વાદીઓ ફકરા ૧ માં દર્શાવેલ દાવાવાળી મિલકતના કબજામાં છે અને વધુમાં મહેરબાની કરશો એવું જાહેર કરવા કે વાદીઓ મૌજે રામોલ ગામ, તાલુકા દસક્રોઈ, જિલ્લા અમદાવાદ ખાતે આવેલી સર્વે/બ્લોક નં. ૫૯૩ વાળી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ હેક્ટર ૦–૪૧–૪૮ ચોરસ મીટર આકાર રૂ. ૩.૦૬ પૈસા છે, સર્વે/બ્લોક નં. ૫૯૪ જેનું ક્ષેત્રફળ હેક્ટર ૦–૫૨–૬૧ ચોરસ મીટર આકાર રૂ. ૩.૮૭ પૈસા છે, સર્વે/બ્લોક નં. ૫૯૫ જેનું ક્ષેત્રફળ હેક્ટર ૦–૫૭–૬૭ ચોરસ મીટર આકાર રૂ. ૪.૬૯ પૈસા છે, સર્વે/બ્લોક નં. ૫૯૬ જેનું ક્ષેત્રફળ હેક્ટર ૦–૪૬–૫૪ ચોરસ મીટર આકાર રૂ. ૩.૮૧ પૈસા છે, દાવાવાળી મિલકત જેના માલિકો અને કબજેદાર છે, જેનું વર્ણન દાવાના વાદપત્રના ફકરા નં. ૧ માં દર્શાવેલ છે અને વધુમાં મહેરબાની કરશો એવું જાહેર કરવા કે, પ્રતિવાદીઓ કે તેમના એજન્ટો, પ્રતિનિધિ, નોકરો, સાથીઓનો દાવાવાળી જમીન પર કોઈ અધિકાર, ટાઈટલ કે હિત નથી અને વાદીઓની તરફેણમાં સદર અસરનું હુકમનામું પસાર કરવા.

(બી) નામદાર સાહેબ મહેરબાની કરશો એવું ઠરાવવા અને જાહેર કરવા કે સર્વે નં. ૫૯૩ અને ૫૯૫ માટે પ્રતિવાદીઓ નં. ૧૪ અને ૧૫ ની તરફેણમાં નોંધણી નં. ૪૩૦૩ થી કરવામાં આવેલ તારીખ ૦૩/૦૮/૨૦૦૬ નો વેચાણ દસ્તાવેજ ગેરકાયદેસર અને શરૂઆતથી જ રદબાતલ છે અને વધુમાં મહેરબાની કરશો એવું ઠરાવવા અને જાહેર કરવા કે વેચનારાઓને આવો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો કોઈ અધિકાર નથી અને ખરીદનારાઓને સદર વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે દાવાવાળી મિલકત પર કોઈ અધિકાર, ટાઇટલ કે હિત નથી અને વધુમાં મહેરબાની કરશો એવું ઠરાવવા કે તે વાદીઓને બંધનકર્તા નથી અને મહેરબાની કરશો એવું ઠરાવવા કે વેચાણ દસ્તાવેજ શરૂઆતથી જ રદબાતલ છે.

(સી) નામદાર સાહેબ મહેરબાની કરશો એવું ઠરાવવા અને જાહેર કરવા કે ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૧૦૭ ની સર્વે નં. ૫૯૩, ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૫૮ ની ૨૬૭૧ ચોરસ મીટર જમીન અને સર્વે નં. ૫૯૫ ની ૫૭૬૭ ચોરસ મીટર જમીન અને ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૧૦૭ ની ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૬૦ ની ૩૪૬૦ ચોરસ મીટર જમીન માટે પ્રતિવાદી નં. ૧૬ ની તરફેણમાં નોંધણી નં. ૫૧૧૪ થી કરવામાં આવેલ તારીખ ૧૪/૦૫/૨૦૦૮ નો વેચાણ દસ્તાવેજ ગેરકાયદેસર અને શરૂઆતથી જ રદબાતલ છે અને

વધુમાં મહેરબાની કરશો એવું ઠરાવવા અને જાહેર કરવા કે વેચનારાઓને આવો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો કોઈ અધિકાર નથી અને ખરીદનારાઓને સદર વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે દાવાવાળી મિલકત પર કોઈ અધિકાર, ટાઇટલ કે હિત નથી અને વધુમાં મહેરબાની કરશો એવું ઠરાવવા કે તે વાદીઓને બંધનકર્તા નથી અને મહેરબાની કરશો એવું ઠરાવવા કે વેચાણ દસ્તાવેજ શરૂઆતથી જ રદબાતલ છે.

(ડી) નામદાર સાહેબ મહેરબાની કરશો એવું ઠરાવવા અને જાહેર કરવા કે પ્રતિવાદી નં. ૭ દ્વારા પ્રતિવાદી નં. ૧૪ અને ૧૫ ની તરફેણમાં સર્વે નં. ૫૯૪ પૈકી ૦–૧૨–૦૪ અને સર્વે નં. ૫૯૬ પૈકી ૦–૧૨–૦૫ માટે નોંધણી નં. ૫૬૨૭ થી કરવામાં આવેલ તારીખ ૦૩/૦૬/૨૦૦૮ નો વેચાણ દસ્તાવેજ ગેરકાયદેસર અને શરૂઆતથી જ રદબાતલ છે અને વધુમાં મહેરબાની કરશો એવું ઠરાવવા અને જાહેર કરવા કે વેચનારાઓને આવો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો કોઈ અધિકાર નથી અને ખરીદનારાઓને સદર વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે દાવાવાળી મિલકત પર કોઈ અધિકાર, ટાઇટલ કે હિત નથી અને વધુમાં મહેરબાની કરશો એવું ઠરાવવા કે તે વાદીઓને બંધનકર્તા નથી અને મહેરબાની કરશો એવું ઠરાવવા કે વેચાણ દસ્તાવેજ શરૂઆતથી જ રદબાતલ છે.

(ઈ) નામદાર સાહેબ મહેરબાની કરશો એવું ઠરાવવા અને જાહેર કરવા કે પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા પ્રતિવાદી નં. ૧૪ અને ૧૫ ની તરફેણમાં સર્વે નં. ૫૯૪ પૈકી ૦–૧૭–૫૪ અને સર્વે નં. ૫૯૬ પૈકી ૦–૧૫–૫૧ માટે નોંધણી નં. ૩૭૧૫ થી નોંધાયેલ તારીખ ૨૩/૦૬/૨૦૦૯ નો વેચાણ દસ્તાવેજ જેમાં પ્રતિવાદી નં. ૨ થી ૬ એ સંમતિ આપનાર પક્ષકાર તરીકે સહી કરી છે તે ગેરકાયદેસર અને શરૂઆતથી જ રદબાતલ છે અને વધુમાં મહેરબાની કરશો એવું ઠરાવવા અને જાહેર કરવા કે વેચનારાઓને આવો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો કોઈ અધિકાર નથી અને ખરીદનારાઓને સદર વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે દાવાવાળી મિલકત પર કોઈ અધિકાર, ટાઇટલ કે હિત નથી અને વધુમાં મહેરબાની કરશો એવું ઠરાવવા કે તે વાદીઓને બંધનકર્તા નથી અને મહેરબાની કરશો એવું ઠરાવવા કે વેચાણ દસ્તાવેજ શરૂઆતથી જ રદબાતલ છે.

(એફ) નામદાર સાહેબ મહેરબાની કરશો પ્રતિવાદીઓ, તેમના એજન્ટો, નોકરોને મૌજે રામોલ ગામ, તાલુકા દસક્રોઈ, જિલ્લા અમદાવાદ ખાતે આવેલી સર્વે/બ્લોક નં. ૫૯૩ જેનું ક્ષેત્રફળ હેક્ટર ૦–૪૧–૪૮ ચોરસ મીટર આકાર રૂ. ૩.૦૬ પૈસા છે, સર્વે/બ્લોક નં. ૫૯૪ જેનું ક્ષેત્રફળ હેક્ટર ૦–૫૨–૬૧ ચોરસ મીટર આકાર રૂ.

૩.૮૭ પૈસા છે, સર્વે/બ્લોક નં. ૫૯૫ જેનું ક્ષેત્રફળ હેક્ટર ૦–૫૭–૬૭ ચોરસ મીટર આકાર રૂ. ૪.૬૯ પૈસા છે, સર્વે/બ્લોક નં. ૫૯૬ જેનું ક્ષેત્રફળ હેક્ટર ૦–૪૬–૫૪ ચોરસ મીટર આકાર રૂ. ૩.૮૧ પૈસા છે તે દાવાવાળી મિલકતના વાદીઓના કબજામાં ખલેલ પહોંચાડતા કાયમી ધોરણે અટકાવવા અને વધુમાં મહેરબાની કરશો પ્રતિવાદીઓ, તેમના એજન્ટો, નોકરોને વાદીઓ દ્વારા કબજામાં અને દાવાવાળી મિલકતના ઉપયોગમાં દખલ કરતા કાયમી ધોરણે અટકાવવા અને વધુમાં મહેરબાની કરશો પ્રતિવાદીઓને દાવાવાળી મિલકત ટ્રાન્સફર કરતા, તબદીલ કરતા કાયમી ધોરણે અટકાવવા.

(જી) નામદાર સાહેબ મહેરબાની કરશો પ્રતિવાદી નં. ૧૭ ને ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૧૦૭ માં રામોલ ગામની સદર જમીનોનો ફાઈનલ પ્લોટ ફાળવતા કાયમી ધોરણે અટકાવવા કારણ કે ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ ફાઈનલ નથી અને જેના માટે વાદીઓ દ્વારા પહેલેથી જ વાંધાઓ નોંધાવવામાં આવ્યા છે અને વધુમાં મહેરબાની કરશો પ્રતિવાદી નં. ૧૭, તેમના એજન્ટો, નોકરોને વાદીઓના કબજામાં ખલેલ પહોંચાડતા કાયમી ધોરણે અટકાવવા.

(એચ) નામદાર સાહેબ મહેરબાની કરશો દાવાના હકીકતલક્ષી પાસાને ધ્યાનમાં રાખીને, આ વાદીને યોગ્ય લાગે તેવી અન્ય કોઈ અરજ મંજૂર કરવા.

(આઇ) નામદાર સાહેબ મહેરબાની કરશો પ્રતિવાદીઓ પાસેથી દાવાનો ખર્ચ મંજૂર કરવા."

૬. પ્રતિવાદીઓ નં. ૧૪ થી ૧૬ એ સિવિલ પ્રોસિજર કોડ, ૧૯૦૮ ના ઓર્ડર ૭ રૂલ ૧૧(એ) અને (ડી) ની જોગવાઈઓ હેઠળ આંક ૨૭ નીચે અરજી દાખલ કરી હતી અને એ આધાર પર વાદપત્ર નામંજૂર કરવા અરજ કરી હતી કે તે દાવો કરવાનું કોઈ કારણ દર્શાવવામાં નિષ્ફળ જાય છે અને દાવો સમયમર્યાદા દ્વારા બાધિત છે.

૭. ઓર્ડર ૭ રૂલ ૧૧(એ) અને (ડી) હેઠળ આંક ૨૭ નીચેની અરજી નીચે મુજબ છે:–

"૧. વાદીઓનો ઉપરોક્ત દાવો તદ્દન ખોટો, ગેરકાયદેસર, ઉપજાવી કાઢેલી હકીકતો ધરાવતો છે અને તે સમયમર્યાદા દ્વારા બાધિત છે. વાદીઓનો ઉપરોક્ત દાવો ખોટો, પાયાવિહોણો અને હેરાન કરનારો છે. અમે, સામાવાળાઓએ વાદીઓના ઉપરોક્ત દાવાના જવાબમાં લેખિત નિવેદન અને દસ્તાવેજી પુરાવા રજૂ કર્યા છે. તેને આ અરજી સાથે વાંચવા વિનંતી છે.

૨. પ્રથમદર્શિય રીતે, વાદીઓનો ઉપરોક્ત દાવો સમયમર્યાદા દ્વારા બાધિત છે. તે ટકી શકે તેવો ન હતો અને તે અત્યારે પણ ટકી શકે તેવો નથી. તે નામંજૂર થવાપાત્ર છે. વાદીઓનો ઉપરોક્ત દાવો લૉ ઓફ લિમિટેશન એક્ટ ના અનુચ્છેદ–૫૬ દ્વારા બાધિત છે. વાદીઓના ઉપરોક્ત દાવાના પ્લોટિંગ અને નિવેદન પરથી સીધું પ્રસ્થાપિત થાય છે કે સદર દાવો સમયમર્યાદા દ્વારા બાધિત છે. અમે, સામાવાળા નામદાર કોર્ટને ન્યાયના વ્યાપક હિતમાં, કોર્ટમાં બિનજરૂરી કેસોનો બોજ અટકાવવા, કોર્ટનો કિંમતી સમય અને સંસાધનોનો બગાડ અટકાવવા અને ખોટી કાર્યવાહી અટકાવવા માટે સી.પી.સી. ઓર્ડર–૭ રૂલ–૧૧(એ) અને (ડી) ની જોગવાઈઓ અનુસાર ન્યાયિક સત્તાનો ઉપયોગ કરવા પ્રાર્થના કરીએ છીએ.

૩. સ્ટે માટેની અરજીના ફકરા નં. ૩ પર વાદપત્ર અને પ્લીડિંગ્સ ધ્યાનમાં લેતાં, તે સ્પષ્ટપણે જણાય છે કે મૂળ માલિકોએ વાદીઓ અને તેમના પૂર્વજોની તરફેણમાં વિવાદિત જમીનો અંગે તારીખ ૨૫/૦૨/૧૯૭૬ અને ૧૦/૦૬/૧૯૭૬ ના રોજ વેચાણ કરાર કરી આપ્યા હતા. જો સદર વેચાણ કરાર વાદીઓ અથવા તેમના પૂર્વજો દ્વારા કરવામાં આવ્યો હતો અને સદર અવેજ ચૂકવવામાં આવ્યો હતો, તો તેઓએ વિવાદિત જમીનોનો વેચાણ દસ્તાવેજ કેમ કરી આપ્યો નથી? વાદપત્રમાં જણાવ્યા મુજબ સદર વેચાણ કરાર તારીખ ૨૫/૦૨/૧૯૭૬ ના રોજ કરવામાં આવ્યો હતો, વાદીઓ અને તેમના પૂર્વજોએ કરારના અમલ માટે ત્રણ વર્ષની અંદર એટલે કે વધુમાં વધુ તારીખ

૨૫/૦૨/૧૯૭૯ સુધીમાં વાદપત્ર દાખલ કરવું જોઈતું હતું. પરંતુ, વાદીઓએ આવું કર્યું નથી. વાદીઓનો હાલનો દાવો સમયમર્યાદા પૂરી થયા પછી દાખલ કરવામાં આવ્યો હોવાથી, પ્રથમદર્શિય રીતે તે કાયદેસર રીતે ટકી શકે તેમ નથી અને તેથી, તે નામંજૂર થવાપાત્ર છે.

૪. વાદીઓએ કથિત વેચાણ કરાર તારીખ ૨૫/૦૨/૧૯૭૬ ના આધારે ૩૩ વર્ષ પછી હાલનો દાવો દાખલ કર્યો છે. એવી ઘોષણા માટે અરજ કરવામાં આવી છે કે મૂળ માલિકો દ્વારા અમારી સામાવાળાઓની તરફેણમાં સર્વે નં. ૫૯૩ અને ૫૯૫ વાળી વિવાદિત જમીનો માટે કરવામાં આવેલ નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૪૩૦૩ તારીખ ૦૩/૦૮/૨૦૦૬, મૂળ માલિકો દ્વારા અમારી સામાવાળાઓની તરફેણમાં સર્વે નં. ૫૯૩ અને ૫૯૫ વાળી વિવાદિત જમીનો માટે કરવામાં આવેલ નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૫૧૧૪ તારીખ ૧૪/૦૫/૨૦૦૮, મૂળ માલિકો દ્વારા અમારી સામાવાળાઓની તરફેણમાં સર્વે નં. ૫૯૮ અને ૫૮૬ વાળી વિવાદિત જમીનો માટે કરવામાં આવેલ નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૫૬૨૭ તારીખ ૦૩/૦૬/૨૦૦૮ અને અમારા સામાવાળા નં. ૧ દ્વારા અમારા સામાવાળા નં. ૧૪ ની તરફેણમાં સર્વે નં. ૫૯૪ અને ૫૯૬ વાળી વિવાદિત જમીનો માટે કરવામાં આવેલ નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૩૭૧૫ તારીખ ૨૩/૦૬/૨૦૦૯ ને કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવામાં આવે અને તમામ કરારોને શરૂઆતથી જ રદબાતલ જાહેર કરવામાં આવે. વેચનારાઓને દસ્તાવેજો કરી આપવાનો કોઈ અધિકાર ન હતો તેવું જાહેર કરવા અરજ કરવામાં

આવી છે. કાયમી મનાઈહુકમ માટે પણ અરજ કરવામાં આવી છે. તમામ હકીકતોને ધ્યાનમાં લેતાં, તે સ્પષ્ટપણે દેખાય છે કે વાદીઓને આવું વાદપત્ર દાખલ કરવાનો કોઈ કાનૂની અધિકાર નથી. જમીનોના મૂળ માલિકોએ અમારી સામાવાળાઓની તરફેણમાં દર્શાવેલ જમીનોના વેચાણ દસ્તાવેજો કરી આપ્યા હતા. તેઓએ તેનો અવેજ સ્વીકાર્યો હતો અને વેચાણ દસ્તાવેજો સબ–રજિસ્ટ્રારની ઓફિસમાં નોંધાયેલા છે. તેથી, વાદીઓનો કેસ ખોટી હકીકતો પર આધારિત હોવાથી અને કોઈપણ સત્તા વિનાનો હોવાથી, તે નામંજૂર થવાપાત્ર છે.

૫. વાદીઓએ, કોઈપણ હક વિના, તારીખ ૨૫/૦૨/૧૯૭૬ ના કથિત વેચાણ કરારના આધારે આ દાવો દાખલ કર્યો છે. જોકે, કથિત દસ્તાવેજો કાયદેસર રીતે કરવામાં આવ્યા નથી અને વાદીઓએ તેમના દ્વારા કોઈ માલિકી અથવા સીધો કબજો મેળવ્યો નથી. આ દાવો દાખલ કરતા પહેલાં, વાદીઓએ આજદિન સુધી તારીખ ૨૫/૦૨/૧૯૭૬ ના કથિત વેચાણ કરારના અમલ માટે મૂળ માલિકો સામે ક્યારેય દાવો દાખલ કર્યો નથી. વાદીઓએ, ખોટા નિવેદનો ઉપજાવી કાઢીને અને ૩૪ વર્ષ પછી કોઈપણ હક વિના આ દાવો દાખલ કરીને, અમારા સામાવાળાઓની તરફેણમાં મૂળ માલિકો દ્વારા કરવામાં આવેલા ઉપર જણાવેલ વેચાણ દસ્તાવેજો કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવાની રાહત માટે અરજ કરી છે. વાદીઓને આવી રાહતો માંગવાનો કે મેળવવાનો કોઈ કાનૂની અધિકાર નથી. આ આધાર પર પણ, આ દાવો દાખલ કરીને વાદીઓ દ્વારા

માંગવામાં આવેલી ઘોષણા અને કાયમી મનાઈહુકમ માટેની રાહતો કાયદેસર રીતે મંજૂર કરી શકાય નહીં. દાવો સમયમર્યાદા દ્વારા બાધિત હોવાથી અને વિવાદિત મિલકતની કોઈ માલિકી કે સીધો કબજો ધરાવતા ન હોવા છતાં, વાદીઓએ જમીનના ભાવમાં વધારાને કારણે કોઈપણ હક વિના અને ખોટી રીતે અમારા સામાવાળાઓ પાસેથી નાણાકીય લાભ મેળવવાના બદઈરાદાથી આ ખોટો દાવો અને મનાઈહુકમ માટેની અરજી દાખલ કરી હોવાથી, દાવો અને મનાઈહુકમ માટેની અરજી પ્રથમદર્શિય રીતે કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ થવાપાત્ર છે.

૬. સામાવાળાઓના નામો વેચાણ દસ્તાવેજોના આધારે હકના મહેસૂલી રેકોર્ડમાં નોંધાયેલા છે. વાદીઓએ ૩૪ વર્ષ પછી કોઈપણ હક વિના તારીખ ૨૫/૦૨/૧૯૭૬ ના કથિત વેચાણ કરારના આધારે આ દાવો દાખલ કર્યો છે. તે ધ્યાનમાં લેતાં, વાદીઓનો દાવો સમયમર્યાદા દ્વારા બાધિત હોવાથી, લૉ ઓફ લિમિટેશન એક્ટ ની ફરજિયાત જોગવાઈઓ મુજબ દાવો કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ થવાપાત્ર છે.

૭. આ અરજીની સુનાવણીના કારણે વાદીઓને કોઈ નુકસાન થશે નહીં અને જો તેની સુનાવણી નહીં થાય, તો અમે સામાવાળાને વ્યાપક નુકસાન થઈ શકે છે જેની નાણાકીય શરતોમાં ભરપાઈ કરી શકાતી નથી. કુદરતી ન્યાયનો સિદ્ધાંત અને સુવિધાનું સંતુલન અને ઝડપી ન્યાયનો સિદ્ધાંત સામાવાળાની તરફેણમાં છે અને વાદીએ ખોટી રીતે દાવો દાખલ કર્યો છે.

૮. વાદી પાસે આ દાવો દાખલ કરવાનું કોઈ વ્યાજબી કારણ નથી કે તેમણે તેનો ઉલ્લેખ પણ કર્યો નથી. કારણના અભાવને લીધે વાદપત્ર પાયાવિહોણું અને રદબાતલ છે. જોકે કારણોનો ઉલ્લેખ કરવો ફરજિયાત છે, વાદીએ તેનો ઉલ્લેખ કર્યો નથી.

૯. વાદીનો દાવો ટકી શકે તેમ નથી કારણ કે વાદીઓએ યોગ્ય કોર્ટ ફી સ્ટેમ્પનો ઉપયોગ કર્યો નથી અને વળી વર્તમાન બજાર કિંમત મુજબના કોર્ટ ફી સ્ટેમ્પનો પણ ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો નથી.

૧૦. દાવો અન્ય એક્ટ હેઠળ પણ બાધિત છે અને વાદીઓએ દૂષિત ઈરાદા સાથે હાલનો દાવો દાખલ કર્યો છે. તે કારણસર પણ, દાવો નામંજૂર કરવા અરજ કરવામાં આવે છે.

૧૧. વાદીઓનો દાવો નામંજૂર થવાપાત્ર છે કારણ કે તે હકૂમતની બહાર છે અને સમયમર્યાદા દ્વારા બાધિત છે.

૧૨. અમે સામાવાળાઓ અરજ કરીએ છીએ કે :–

(એ) અમે સામાવાળાઓ સી.પી.સી. ઓર્ડર–૭ રૂલ–૧૧(એ) અને (ડી) મુજબ ઉપરોક્ત અરજીમાં દર્શાવેલ કારણોસર વાદીઓનો દાવો નામંજૂર કરવા અરજ કરીએ છીએ."

૮. ટ્રાયલ કોર્ટે બંને પક્ષકારોની પરસ્પર વિરોધી રજૂઆતો ધ્યાનમાં લીધા પછી વાદપત્ર નામંજૂર કર્યું અને ફકરા ૫ થી ૮ માં નીચે મુજબ ઠરાવ્યું (સાચો અનુવાદ) :-

"૫. આંક ૨૭ નીચેની અરજીના સાદા વાંચન પરથી એવું ફલિત થાય છે કે અરજી સી.પી.સી. ના ઓર્ડર ૭ ના રૂલ ૧૧ ના ખંડ એ અને ડી પર આધાર રાખે છે. નામદાર એપેક્ષ કોર્ટો દ્વારા આપવામાં આવેલા વિવિધ ચુકાદાઓમાં પ્રસ્થાપિત રેશિયો મુજબ. ઓર્ડર ૭ રૂલ ૧૧ હેઠળની અરજીના ન્યાયનિર્ણયના હેતુ માટે માત્ર વાદપત્ર જ ધ્યાનમાં લઈ શકાય છે. દાવામાં વાદીઓ દ્વારા માંગવામાં આવેલી રાહતો વાંચતા તે વિવાદિત વેચાણ દસ્તાવેજો શૂન્ય અને રદબાતલ અને ગેરકાયદેસર હોવાની ઘોષણા મેળવવાની છે, તેથી પ્રતિવાદીઓએ એકબીજા સાથે મિલીભગત કરીને નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજો મેળવ્યા છે તેવા કારણોસર માંગ્યા મુજબ કાયમી મનાઈહુકમ મંજૂર થવો જોઈએ.

૬. હું વાદપત્રમાં કરવામાં આવેલા નિવેદનોનો સંદર્ભ લઈ શકું છું જે દાવાના રેકોર્ડ પર વાદીઓની કબૂલાત કહી શકાય કે ૧. દાવાવાળી મિલકતનો વેચાણ કરાર તારીખ ૧૦/૦૨/૧૯૭૬ ના રોજ કરવામાં આવ્યો. ૨. વાદીઓ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલ

મહેસૂલી રેકોર્ડ એટલે કે ફોર્મ નં. ૭–૧૨, ઉતારા–૬ વગેરે રેકોર્ડ પર વાદીનો કોઈ અધિકાર દર્શાવતા નથી. ૩. હાલના વાદપત્રમાં કરારના સ્પષ્ટ અમલની કોઈ રાહત અથવા વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણીનો હુકમ માંગવામાં આવ્યો નથી. તેનો અર્થ એ છે કે વાદીએ દાવો દાખલ કરવા સુધી ક્યારેય આવી કોઈ રાહત માંગી ન હતી. માત્ર દાવાવાળી મિલકત વેચવાનો કરાર વાદીને દાવાવાળી મિલકત અંગે કોઈ અધિકાર કે ટાઇટલ આપતો નથી. તેથી. પ્રતિવાદી દ્વારા અન્ય પ્રતિવાદીઓને કરી આપવામાં આવેલ વેચાણ દસ્તાવેજો શરૂઆતથી જ શૂન્ય અને રદબાતલ જાહેર કરવા અથવા પ્રતિવાદીઓને માલિકી તરીકેના અધિકારોના ઉપયોગથી અટકાવવા માટે દાવો દાખલ કરવા માટે અહીં કોઈ માન્ય કે કાનૂની દાવો કરવાનું કારણ નથી કારણ કે તેઓએ જમીનના માલિક પાસેથી દાવાવાળી મિલકત ખરીદી છે. તેથી હું ઠરાવું છું કે વાદપત્ર દાવા માટેના કારણ વિનાનું છે.

૭. બીજો પ્રશ્ન દાવાની સમયમર્યાદા વિશે ધ્યાનમાં લેવાનો છે. એ નોંધવું સુસંગત છે કે દાવાવાળી મિલકત વેચવાના કરારમાં પ્રવેશ્યા પછી વાદીએ વેચાણ દસ્તાવેજની ફરજિયાત નોંધણી અને કરારના સ્પષ્ટ અમલ માટે કરારની તારીખથી અથવા પક્ષકારો

વચ્ચે કરવામાં આવેલા કરાર મુજબ નિર્ધારિત સમયના ૩ વર્ષની અંદર દાવો દાખલ કરવો જોઈતો હતો. એ જાણવું યોગ્ય રહેશે કે સમયમર્યાદા ક્યારે શરૂ થઈ તે પ્રશ્નના નિર્ણયના હેતુ માટે વાદીઓના પૂર્વજો અને દાવાના પ્રતિવાદીઓ વચ્ચે કેટલી સમયમર્યાદા નક્કી કરવામાં આવી હતી? દાવાવાળી મિલકત સર્વે નં. ૫૯૪ ના ભાગ અંગેનો તારીખ ૨૩/૦૨/૧૯૭૬ નો કરાર દર્શાવે છે કે સ્પષ્ટ અમલ માટેનો સમય પક્ષકારો વચ્ચે તારીખ ૩૧/૦૭/૧૯૭૭ સુધી નક્કી કરવામાં આવ્યો હતો કે નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધવામાં આવશે. સર્વે નં. ૫૯૫ માટે, કરારમાં એવું જણાવાયું છે કે "હાલમાં કોઈ વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધાયેલ નથી પરંતુ જ્યારે તે નોંધણી શરૂ થશે ત્યારે પક્ષકાર તેને નોંધાવશે", અન્ય સર્વે નં. (ઝેરોક્ષ નકલો હોવાથી સર્વે નં. વાંચી શકાય તેમ નથી) અંગે કરારના પક્ષકારો દ્વારા એક મહિનો નક્કી કરવામાં આવ્યો હતો. ચોક્કસપણે જે વ્યક્તિ કરારનો પક્ષકાર છે તે અમલ માટેની સમયમર્યાદાથી વાકેફ હોવો જોઈએ જોકે આજદિન સુધી તેના માટે દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો નથી. તેથી વાદીની દલીલો કે સમયમર્યાદાનો પ્રશ્ન હકીકતો અને કાયદાનો મિશ્ર પ્રશ્ન છે જેને ગુજરાત હાઈકોર્ટના હિમાંશુ વિ. ડો. બી.એમ. પુજારી ૨૦૦૫ (૩) જી.એલ.એચ. ૩૮૫ ના ચુકાદાના સાઈટેશન

દ્વારા સમર્થન આપવામાં આવ્યું છે તે આગળ ટકી શકે નહીં કારણ કે વાદીઓ દાવાવાળી મિલકત વેચવાના કરારની તારીખથી જ તેમના અધિકાર વિશે સારી રીતે માહિતગાર હતા. ગુજરાત હાઈકોર્ટે વર્ષ ૨૦૧૩ માં કાનજીભાઈ ભગવાનજી ભાઈ વિ. નાંદુબેન શામજીભાઈ ના કેસમાં વિપરીત મંતવ્યો લીધા હતા કે જ્યારે કોર્ટને એવું જણાય છે કે દાવો પ્રથમદર્શિય રીતે મર્યાદા કાયદા મુજબ સમયમર્યાદા દ્વારા બાધિત છે તો સી.પી.સી. ના ઓર્ડર ૭ રૂલ ૧૧ હેઠળ વાદપત્ર નામંજૂર થવું જોઈએ. દાવાની ચતુરાઈપૂર્વકની ડ્રાફ્ટિંગ સમયમર્યાદાને લંબાવી શકે નહીં. તેથી વાદી દ્વારા કરવામાં આવેલી દલીલો અહીં સ્વીકારી શકાય તેમ નથી.

૮. અહીં એ નોંધવું યોગ્ય રહેશે કે ભાગ ૩ ના અનુચ્છેદો ૫૪, ૫૮ મુજબ કરાર માટે અમલની તારીખથી ત્રણ વર્ષ છે. અને કોઈપણ પ્રકારની ઘોષણા મેળવવા માટે દાવો દાખલ કરવાની સમયમર્યાદા દાવો કરવાનો અધિકાર પ્રથમ ઉદ્ભવે ત્યારથી ૩ વર્ષ છે. ઉપર ચર્ચા કરેલા મુદ્દાઓ મુજબ જ્યારે કરારોની સમયમર્યાદા પૂરી થાય છે ત્યારે પ્રથમ દૃષ્ટિએ દાવાવાળી મિલકત વેચવાના કરારના પાલન ન કરવાના આધાર પર અધિકાર ઉદ્ભવે છે. તેથી, પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા ટાંકવામાં આવેલા

ચુકાદાઓમાંથી તારવેલા સિદ્ધાંતથી હું ઠરાવું છું કે દાવો લૉ ઓફ લિમિટેશન મુજબ નિર્ધારિત સમયમર્યાદા દ્વારા બાધિત છે, આંક ૨૭ નીચે દાખલ કરવામાં આવેલી અરજી મંજૂર થવાને પાત્ર છે અને અહીં ઉપર ચર્ચા કર્યા મુજબ વાદપત્ર નામંજૂર થવાપાત્ર છે. તેથી, ન્યાયના હિતમાં આ સાથે નીચે મુજબનો હુકમ પસાર કરવામાં આવે છે.

હુકમ

વાદપત્ર નામંજૂર કરવા ઓર્ડર ૭ રૂલ ૧૧ હેઠળની આંક ૨૭ નીચેની આ અરજી આથી મંજૂર કરવામાં આવે છે. સી.પી.સી. ના ઓર્ડર ૭ રૂલ ૧૧ હેઠળ દાવો આ સાથે નામંજૂર કરવામાં આવે છે. આંક ૧ વાદપત્ર નીચે જરૂરી હુકમ પસાર કરી શકાશે. પ્રતિવાદીના દાવાનો ખર્ચ વાદી દ્વારા ભોગવવો જોઈએ. તદનુસાર આ સાથે હુકમનામું તૈયાર કરવામાં આવે છે."

<u>અપીલકર્તાઓ (મૂળ વાદીઓ) તરફથી રજૂઆતો:-</u>

૯. અપીલકર્તાઓ તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી અપૂર્વ આર. કાપડિયાએ રજૂઆત કરી હતી કે અપીલકર્તાઓ દાવાની જમીનના કબજામાં છે જે અપીલકર્તાઓ અને મૂળ જમીન માલિકો વચ્ચે અનુક્રમે તારીખ

૨૫/૦૨/૧૯૭૬ અને ૧૦/૦૬/૧૯૭૬ ના રોજ થયેલા વેચાણ કરારના અનુસંધાનમાં મૂળ જમીન માલિકો દ્વારા સોંપવામાં આવી હતી. અપીલકર્તાઓ વેચાણ કરારના આધારે દાવાની જમીનનો ભોગવટો કરી રહ્યા છે અને જમીન પર ખેતી કરી રહ્યા છે. અપીલકર્તાઓ ઉપરાંત ખેતીની પ્રવૃત્તિઓ કરી રહ્યા છે અને સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી સિંચાઈ માટે પરવાનગી પણ માંગી છે અને તે અપીલકર્તાઓના નામે છે અને હાલમાં અપીલકર્તાઓ 'જુવાર' ના પાકની ખેતી કરી રહ્યા છે. અપીલકર્તાઓએ તારીખ ૨૫/૦૨/૧૯૭૬ ના રોજ મૂળ જમીન માલિકોને વેચાણ અવેજ પેટે રૂ. ૬૦૦૦/– ની રકમ બાના તરીકે ચૂકવી હતી અને જમીન માલિકોને પૈસાની જરૂર હોવાથી તેઓને રૂ. ૧૯૦૦૦/– ની વધારાની રકમ પણ ચૂકવી હતી અને પરિણામે અપીલકર્તાઓ ત્યારથી દાવાની જમીનના કબજામાં છે.

૯.૧ શ્રી કાપડિયાએ રજૂઆત કરી હતી કે પ્રતિવાદીઓએ વિવાદિત જમીન માટે પ્રિન્સિપાલ સિવિલ જજ, અમદાવાદ ગ્રામ્યની કોર્ટમાં વાદીઓ સામે રેગ્યુલર સિવિલ સૂટ નં. ૧૯૨/૧૯૯૮ દાખલ કર્યો હતો જેમાં પંચનામું કરવામાં આવ્યું હતું જેના પરથી સ્પષ્ટપણે ફલિત થાય છે કે જમીનનો કબજો અને ભોગવટો અપીલકર્તાઓ પાસે છે અને અપીલકર્તાઓ સદર જમીન પર ખેતી કરીને ખેતીની આવક મેળવી રહ્યા છે. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે અપીલકર્તાઓના વડીલો વચ્ચે વિંવાદ ઊભો થયો હોવાથી કોટ કાર્યવાહી થઈ

હતી અને વર્ષ ૧૯૮૧ માં એક હુકમનામું તૈયાર કરવામાં આવ્યું હતું જેમાં ફરીથી એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે અપીલકર્તાઓ દાવાની જમીનના કબજા અને ભોગવટામાં હતા. જ્યારે પ્રતિવાદી નં. ૧૬ એ જાહેર નોટિસ જારી કરી, ત્યારે અપીલકર્તાઓએ સદર જાહેર નોટિસ સામે વાંધાઓ નોંધાવ્યા. પ્રતિવાદીઓએ પ્રિન્સિપાલ જજ, અમદાવાદ ગ્રામ્ય સમક્ષ રેગ્યુલર સિવિલ સૂટ નં. ૧૭૮/૨૦૦૬ દાખલ કર્યો હતો અને સદર દાવામાં અપીલકર્તાઓએ પક્ષકાર તરીકે જોડાવા માટે અરજી દાખલ કરી હતી અને અપીલકર્તાઓને દાવામાં પ્રતિવાદીઓ તરીકે જોડવામાં આવ્યા છે. અપીલકર્તાઓએ તારીખ ૦૫/૧૧/૨૦૧૦ ના રોજ પ્રસિદ્ધ થયેલી નોટિસના અનુસંધાનમાં રામોલ ગામમાં ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમના અમલીકરણ સામે વાંધાઓ પણ નોંધાવ્યા હતા.

૯.૨ શ્રી કાપડિયાએ રજૂઆત કરી હતી કે જોકે અપીલકર્તાઓ તે જમીનના કબજામાં હતા જે ક્યારેય પ્રતિવાદીઓની ન હતી છતાં અપીલકર્તાઓના ધ્યાનમાં આવ્યું કે પ્રતિવાદીઓ નં. ૮ થી ૧૧ એ તારીખ ૦૩/૦૮/૨૦૦૬ ના રોજ નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૪૩૦૩ થી પ્રતિવાદીઓ નં. ૧૪ અને ૧૫ ને સર્વે નં. ૫૯૩ વાળી દાવાની જમીન વેચી દીધી હતી અને પ્રતિવાદીઓ નં. ૧૨ અને ૧૩ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સંમતિ આપનાર પક્ષકાર હતા અને તેમણે ઉલ્લેખ કર્યો હતો કે પ્રતિવાદીઓ નં. ૮ થી ૧૧ દાવાની જમીનનો કબજો પ્રતિવાદીઓ નં. ૧૪ અને ૧૫ ને સોંપી દેશે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે પ્રતિવાદીઓ એટલે

કે મૂળ જમીન માલિક માટે ત્યારબાદના ખરીદનારને કબજો સોંપવો શક્ય ન હતું કારણ કે તેમની પાસે અપીલકર્તાઓ કરતાં વધુ સારું ટાઇટલ હોઈ શકે નહીં તેમજ ખરીદનાર પાસે પણ પ્રશ્નવાળી જમીન પર કોઈ ટાઇટલ ન હતું. તેથી, મૂળ જમીન માલિક દ્વારા પ્રતિવાદીઓ સાથે કરવામાં આવેલા વેચાણ દસ્તાવેજો કાયદાની દૃષ્ટિએ ટકી શકે તેવા ન હતા અને તે ગેરકાયદેસર અને રદબાતલ હતા.

૯.૩ એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે પ્રતિવાદી નં. ૧૪ અને ૧૫ દ્વારા તારીખ ૧૪/૦૫/૨૦૦૮ ના વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા જે નં. ૫૧૧૪ તરીકે નોંધાયેલ છે તે પ્રતિવાદી નં. ૧૬ કંપનીની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવ્યો અને પ્રતિવાદી નં. ૧૫ પ્રતિવાદી નં. ૬ કંપનીના ડિરેક્ટર હતા, જેમણે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપ્યો અને સહી કરી અને, તેથી, સદર વેચાણ દસ્તાવેજ ગેરકાયદેસર અને રદબાતલ છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે જોકે વેચાણ દસ્તાવેજમાં એવો ઉલ્લેખ છે કે પ્રતિવાદીઓ દાવાની જમીનનો કબજો સોંપી દેશે, પ્રતિવાદીઓ ક્યારેય ખરેખર સદર દાવાની જમીનના કબજામાં ન હતા અને અપીલકર્તાઓ વર્ષ ૧૯૭૬ થી દાવાની જમીનના કબજામાં છે અને આજની તારીખે અપીલકર્તાઓ દાવાની જમીનના કબજામાં છે અને, તેથી, ત્યારબાદના ખરીદનારને કબજો સોંપવાનો પ્રશ્ન ઉદ્ભવતો નથી.

૯.૪ શ્રી કાપડિયા રજૂઆત કરશે કે જોકે દાવાની જમીન વાદીઓના કબજા અને ભોગવટામાં છે, પ્રતિવાદી નં. ૧૫ એ અતિક્રમણ કરીને દાવાવાળી મિલકતનો

કબજો લેવાનો પ્રયાસ કર્યો અને, તેથી, વાદીઓના ભાઈ જયચખાન મહેબુબખાને પ્રતિવાદી નં. ૧૫ સામે સી.આર. નં. આઇ–૧૫૭/૨૦૨૦ તરીકેની એફ.આઇ.આર. નોંધાવી અને પ્રતિવાદી નં. ૧૫ એ બદલામાં અપીલકર્તાઓ સામે ફરિયાદ નોંધાવી. તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે અપીલકર્તાઓ દ્વારા યોગ્ય રીતે કબજો ધરાવતી અને ખેતી કરવામાં આવતી દાવાની જમીન પર પ્રતિવાદી નં. ૧૫ એ અર્તિક્રમણ કરવાનો પ્રયાસ કયો હોવાથી, અપીલકર્તાઓને પ્રતિવાદીઓ સામે હાલનો દાવો દાખલ કરવાની ફરજ પડી હતી.

(૯.૫–એ) શ્રી કાપડિયાએ રજૂઆત કરી હતી કે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે એ હકીકતની મૂલવણી કરવામાં ભૂલ કરી છે કે વેચાણ કરાર કર્યા પછી વાદીઓને મિલકત સોંપવામાં આવી હતી અને તે રેગ્યુલર સિવિલ સૂટ નં. ૧૯૨/૧૯૯૮ માં કોર્ટ કમિશનર દ્વારા કરવામાં આવેલા પંચનામાનો ભાગ બનતી હતી અને, તેથી, પ્રતિવાદીઓની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ વેચાણ દસ્તાવેજ ત્યારબાદના સમયના છે અને, તેથી, દાવો કરવાનું કારણ ન હોવાના કારણે અને દાવો દાખલ કરવામાં ૩૩ વર્ષનો વિલંબ થયો હોવાના કારણે વાદપત્ર નામંજૂર કરી શકાય નહીં.

(૯.૫–બી) તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ એ હકીકતની મૂલવણી કરવામાં નિષ્ફળ ગઈ છે કે વાદીઓ તારીખ ૨૫/૦૨/૧૯૭૬ અને ૧૦/૦૬/૧૯૭૬ ના વેચાણ કરારના અનુસંધાનમાં દાવાવાળી મિલકતના કબજામાં છે અને માત્ર પ્રતિવાદીઓ નં. ૧૪ થી ૧૭ ની તરફેણમાં કરવામાં

આવેલા વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વાદીઓને સચોટ પુરાવા રજૂ કરવાની પરવાનગી આપ્યા વિના વાદપત્ર નામંજૂર કરી શકાય નહીં.

(૯.૫–સી) તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે અપીલકર્તાઓ અન્ય દાવાની કાર્યવાહીના પક્ષકાર છે જે પેન્ડિંગ છે અને, તેથી, વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે એવા નિષ્કર્ષ પર આવવામાં ભૂલ કરી છે કે અપીલકર્તાઓ દ્વારા ૩૩ વર્ષના સમયગાળા પછી દાવો શરૂ કરવામાં આવ્યો છે અને તે વિલંબ અને ક્ષતિઓ દ્વારા બાધિત છે.

(૯.૫–ડી) શ્રી કાપડિયાએ રજૂઆત કરી હતી કે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે ઓર્ડર ૭ રૂલ ૧૧(ડી) ની જોગવાઈઓ હેઠળ વિલંબના આધાર પર વાદપત્ર નામંજૂર કરવામાં પણ ભૂલ કરી છે જોકે કોર્ટને તે દર્શાવવામાં આવ્યું હતું કે કાયદો સારી રીતે પ્રસ્થાપિત છે કે વિલંબનો પ્રશ્ન કાયદા અને હકીકતનો મિશ્ર પ્રશ્ન છે અને ઓર્ડર ૭ રૂલ ૧૧(ડી) હેઠળ અરજી નામંજૂર કરી શકાઈ ન હોત.

(૯.૫–ઈ) તેમણે અંતમાં રજૂઆત કરી હતી કે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે ઓર્ડર ૭ રૂલ ૧૧ હેઠળ વાદપત્ર નામંજૂર કરવામાં ગંભીર ભૂલ કરી છે અને પોતાના ગુણદોષ પર સચોટ પુરાવા રજૂ કરીને દાવાની તેના પોતાના ગુણદોષ પર સુનાવણી થવી જરૂરી છે.

<u>સામાવાળાઓ (મૂળ પ્રતિવાદીઓ નં. ૧૪, ૧૫ અને ૧૬) તરફથી રજૂઆતો:</u>–

૧૦. મૂળ પ્રતિવાદીઓ નં. ૧૪ થી ૧૬ તરફે ઉપસ્થિત વિદ્ધાન વકીલ શ્રી અંકિત પંડ્યાએ રજૂઆત કરી હતી કે અપીલકર્તાઓ દ્ધારા દાખલ કરવામાં આવેલ દાવો સમયમર્યાદા દ્ધારા બાધિત છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે અપીલકર્તાઓના પૂર્વજોએ મૂળ માલિકો સાથે વેચાણ કરાર કર્યો હતો. અનુક્રમે તારીખ ૨૫/૦૨/૧૯૭૬ અને ૧૦/૦૬/૧૯૭૬ ના રોજ બે વેચાણ કરાર કરવામાં આવ્યા હતા. વેચાણ કરારના અનુસંધાનમાં કોઈ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યો ન હતો. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને જો અપીલકર્તાઓને દાવાવાળી મિલકત ખરીદવામાં રસ હતો તો તેઓએ નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવો જરૂરી હતો જે કરવામાં તેઓ નિષ્ફળ રહ્યા હતા. દાવો કાયદા દ્ધારા બાધિત છે કારણ કે અપીલકર્તાઓએ અનુક્રમે તારીખ ૨૫/૦૨/૧૯૭૬ અને ૧૦/૦૬/૧૯૭૬ ના વેચાણ કરાર કર્યા પછી ત્રણ વર્ષના સમયગાળાની અંદર દાવો દાખલ કરવો જોઈતો હતો. જોકે, તેમ કરવામાં નિષ્ફળ ગયા હોવાથી દાવો વિલંબ અને ક્ષતિઓ દ્ધારા બાધિત છે અને ટ્રાયલ કોર્ટે યોગ્ય રીતે વાદપત્ર નામંજૂર કર્યું છે. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે પ્રતિવાદીઓએ નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજો દ્ધારા મિલકત ખરીદી હતી અને, તેથી, અપીલકર્તાઓ દ્ધારા ૩૩ વર્ષના સમયગાળા પછી તારીખ ૨૫/૦૨/૧૯૭૬ ના વેચાણ કરારના અનુસંધાનમાં માંગવામાં આવેલી ઘોષણા યોગ્ય રીતે નામંજૂર કરવામાં આવી છે.

<u>વિશ્લેષણ :–</u>

૧૧. પક્ષકારો તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા પછી અને રેકોર્ડ પરની સામગ્રીમાંથી પસાર થયા પછી, અમારી વિચારણા માટે જે એકમાત્ર પ્રશ્ન ઉદ્ભવે છે તે એ છે કે શું નીચલી કોર્ટે વાદપત્ર નામંજૂર કરવામાં કોઈ ભૂલ કરી છે.

૧૧.૧ અમારો એવો મત છે કે ટ્રાયલ કોર્ટ દાવાની વિષયવસ્તુ સમજી શકી નથી. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, વાદીઓ દ્વારા જે રાહત માંગવામાં આવી છે તેનું સાચું સ્વરૂપ ટ્રાયલ કોર્ટ સમજી શકી નથી. તે વિવાદમાં નથી કે પ્રતિવાદીઓ નં. ૧ થી ૩૦ દ્વારા વાદીઓની તરફેણમાં અનુક્રમે તારીખ ૨૫/૦૨/૧૯૭૬ અને ૧૦/૦૬/૧૯૭૬ ના બે વેચાણ કરાર યોગ્ય રીતે કરવામાં આવ્યા છે. વાદીઓનો એવો કેસ છે કે વર્ષ ૧૯૭૬ થી તેઓ દાવાવાળી મિલકતના કબજામાં છે. વાદપત્રમાં આ બાબતે કથનો છે અને આ બાબતે પ્રથમદર્શિય દસ્તાવેજી પુરાવા દ્વારા સમર્થિત છે. વાદગ્રસ્ત હુકમમાં એવું કહેતી વખતે ટ્રાયલ કોર્ટ કાયદાની ગંભીર ગેરસમજ હેઠળ છે કે વાદીઓ આટલા વર્ષો પછી ૧૯૭૬ ના બે વેચાણ કરારોનો અમલ કેવી રીતે માંગી શકે છે અને વધુ ખાસ કરીને જ્યારે દાવાવાળી મિલકત ૨૦૦૬ અને ૨૦૦૯ વચ્ચે ચાર વખત ટ્રાન્સફર થઈ હોય. ટ્રાયલ કોર્ટ એ આધાર પર આગળ વધી કે જાણે કે વાદીઓ બે કરારોના સ્પષ્ટ અમલ માટે અરજ કરી રહ્યા હોય. વાદીઓનો કેસ ખૂબ જ સીધો અને સરળ છે. જ્યાં સુધી તેમના કબજાનો સંબંધ છે ત્યાં સુધી તેઓ કોર્ટ પાસેથી રક્ષણ માંગે છે. જો વાદીઓએ બે વેચાણ કરારોના સ્પષ્ટ અમલ માટે અરજ કરી હોત, તો

આવી રાહત સમયમર્યાદા દ્વારા બાધિત હોવાનું કહી શકાય કે નહીં તે સંપૂર્ણપણે અલગ મુદ્દો છે. અમે એ આધાર પર પણ આગળ વધીએ છીએ કે વાદીઓએ વેચાણ દસ્તાવેજોને પડકારવા માટેની સમયમર્યાદા પણ ગુમાવી દીધી છે.

૧૧.૨ નીચલી કોર્ટે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ ની કલમ ૫૩–એ ની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં રાખીને ઉપરોક્ત બાબતોની તપાસ કરવી જોઈતી હતી.

૧૧.૩ આગળ વધતા પહેલાં, ટી.પી. એક્ટ ની કલમ ૫૩–એ ની જોગવાઈઓ પર નજર કરવી સુસંગત રહેશે, જે નીચે મુજબ વંચાય છે:–

> "૫૩એ. અંશતઃ પાલન.––જ્યાં કોઈ વ્યક્તિ તેના દ્વારા અથવા તેના વતી સહી કરેલા લખાણ દ્વારા અવેજ માટે કોઈપણ સ્થાવર મિલકત ટ્રાન્સફર કરવાનો કરાર કરે છે જેમાંથી ટ્રાન્સફરની રચના કરવા માટે જરૂરી શરતો વાજબી નિશ્ચિતતા સાથે જાણી શકાય છે, અને ટ્રાન્સફરીએ, કરારના અંશતઃ પાલનમાં, મિલકત અથવા તેના કોઈપણ ભાગનો કબજો લીધો હોય, અથવા ટ્રાન્સફરી, પહેલેથી જ કબજામાં હોવાથી, કરારના અંશતઃ પાલનમાં કબજામાં ચાલુ રહે અને કરારને આગળ વધારવા માટે કોઈ કૃત્ય કર્યું હોય, અને

ટ્રાન્સફરીએ કરારનો તેનો ભાગ ભજવ્યો હોય અથવા ભજવવા માટે તૈયાર હોય, તો પછી, એવું હોવા છતાં કે ૨[***] જ્યાં ટ્રાન્સફરનું કોઈ સાધન હોય, કે તે સમયે અમલમાં રહેલા કાયદા દ્વારા નિર્ધારિત રીતે ટ્રાન્સફર પૂર્ણ થયું ન હોય, ટ્રાન્સફર કરનાર અથવા તેના હેઠળ દાવો કરનાર કોઈપણ વ્યક્તિને, કરારની શરતો દ્વારા સ્પષ્ટપણે પ્રદાન કરેલા અધિકાર સિવાય, જે મિલકતનો ટ્રાન્સફરીએ કબજો લીધો છે અથવા કબજામાં ચાલુ છે તે મિલકતના સંબંધમાં ટ્રાન્સફરી અને તેના હેઠળ દાવો કરનાર વ્યક્તિઓ સામે કોઈપણ અધિકારનો અમલ કરતા અટકાવવામાં આવશે:

પરંતુ શરત એ છે કે આ કલમમાંની કોઈપણ બાબત અવેજ માટેના એવા ટ્રાન્સફરીના અધિકારોને અસર કરશે નહીં કે જેને કરારની અથવા તેના અંશતઃ પાલનની કોઈ જાણ ન હોય."

૨[***] "કરાર, નોંધણી કરાવવો જરૂરી હોવા છતાં, નોંધાયેલ નથી, અથવા" શબ્દો એક્ટ નં. ૪૮/૨૦૦૧ દ્વારા ૨૪/૦૯/૨૦૦૧ થી કાઢી નાખવામાં આવ્યા હતા. કલમ ૧૦ ની અરજી સંબંધિત એક્ટ નં. ૪૮/૨૦૦૧ ની કલમ ૧૨ કે જેના દ્વારા ઉપરોક્ત શબ્દો કાઢી નાખવામાં આવ્યા હતા, તે નીચે મુજબ પ્રદાન કરે છે:-

"૧૨. બચાવ.––કલમ ૬ અને ૧૦ માં કંઈપણ સમાવિષ્ટ હોવા છતાં, કોઈપણ–– (એ) ટ્રાન્સફર કરનાર અથવા તેના હેઠળ દાવો કરતી કોઈપણ વ્યક્તિનો અધિકાર કે જેને આ એક્ટ ના પ્રારંભ પહેલાં તરત જ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૫૩–એ હેઠળ અટકાવવામાં આવેલ છે, તેને તે રીતે જ અટકાવવામાં આવશે જાણે કે આવા અધિકારના સંદર્ભમાં કલમ ૧૦ અમલમાં આવી ન હોય;"

૧૧.૪ સુપ્રીમ કોર્ટે ટી.પી. એક્ટ ની કલમ ૫૩–એ ના અવકાશને ધ્યાનમાં લેતી વખતે, દિલ્હી મોટર કંપની વિ. યુ.એ. બસરુરકર (મૃતક) તેમના કાનૂની વારસદારો મારફતે અને અન્ય, એ.આઈ.આર. ૧૯૬૮ સુપ્રીમ કોર્ટ ૭૯૪ ના કેસમાં, નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું છે:–

"અમારા અભિપ્રાય મુજબ, આ દલીલ કલમ ૫૩–એ ના ખોટા અર્થઘટન પર આગળ વધે છે, કારણ કે તે કલમનો અર્થ માત્ર ભાડૂઆત દ્વારા જે મિલકતનો કબજો પહેલેથી જ લેવામાં આવ્યો છે તેના સંબંધમાં ભાડાપટ્ટા આપનાર દ્વારા અધિકારોના અમલ સામે બાધ લાવવાનો છે; પરંતુ ભાડૂઆતને નોંધણી વગરના ભાડાપટ્ટાના આધારે કબજો માંગવાનો અથવા અન્ય કોઈપણ અધિકારો માંગવાનો કોઈ અધિકાર આપતો નથી. ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ ની કલમ

> ૫૩–એ માત્ર ભાડૂઆત માટે બચાવ તરીકે ઉપલબ્ધ છે અને એવા અધિકાર પ્રદાન કરવા તરીકે નથી જેના આધારે ભાડૂઆત ભાડાપટ્ટા આપનાર સામે અધિકારો માંગી શકે."

૧૧.૫ ટી.પી. એક્ટ ની કલમ ૫૩–એ ના માત્ર અવલોકનથી જ એવું જણાશે કે કલમ ૫૩–એ ના રક્ષણનો દાવો કરનાર વ્યક્તિએ સાબિત કરવું પડશે કે તેની તરફેણમાં સ્થાવર મિલકતના ટ્રાન્સફર માટેનો લેખિત કરાર છે જે ટ્રાન્સફર કરનાર દ્વારા અથવા તેના વતી સહી કરેલો છે જેમાંથી ટ્રાન્સફરની રચના કરવા માટે જરૂરી શરતો વાજબી નિશ્ચિતતા સાથે જાણી શકાય છે. કરારના અંશતઃ પાલનમાં ટ્રાન્સફરીને કબજો સોંપવામાં આવ્યો છે અથવા જ્યાં તે પહેલેથી જ કબજામાં હતો ત્યાં તે કરારના અંશતઃ પાલનમાં કબજામાં ચાલુ રહે છે અને તેણે કરારને આગળ વધારવા માટે કોઈ કૃત્ય કર્યું છે અને ટ્રાન્સફરીએ કરારનો તેનો ભાગ ભજવ્યો છે અથવા ભજવવા માટે તૈયાર છે.

૧૧.૬ ટી.પી. એક્ટ ની કલમ ૫૩–એ માં નિર્ધારિત કરેલી ઉપરોક્ત શરતો ખાસ પ્રદાન કરે છે કે લેખિત કરારની શરતો, ટ્રાન્સફરીને કબજો સોંપવા ઉપરાંત, ટ્રાન્સફરી દ્વારા સાબિત કરવું જરૂરી છે કે તેણે કરારને આગળ વધારવા માટે કોઈ કૃત્ય કર્યું છે અને કરારનો તેનો ભાગ ભજવ્યો છે અથવા ભજવવા માટે તૈયાર છે.

૧૧.૭ વાદીઓ તરફે ઉપસ્થિત વિદ્ધાન વકીલે એવી દલીલ કરી છે કે તેમના અસીલો દ્ધારા સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ ચૂકવવામાં આવ્યો હતો અને તેમના અસીલોને વર્ષ ૧૯૭૬ માં દાવાવાળી મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હતો. તેમણે દલીલ કરી હતી કે તેમના અસીલો વેચાણ માટેના બે કરારોના આધારે દાવાવાળી મિલકતના પ્રસ્થાપિત કબજામાં છે. આવા સંજોગોમાં, વિદ્ધાન વકીલના જણાવ્યા મુજબ, વાદીઓ ટી.પી. એક્ટ ની કલમ ૫૩–એ ના રક્ષણ માટે હકદાર છે.

૧૧.૮ તે સારી રીતે પ્રસ્થાપિત છે કે વેચાણ કરારના અનુસંધાનમાં કબજામાં રહેલ વ્યક્તિ, જ્યાં સુધી તેની તરફેણમાં ટાઇટલનો માન્ય દસ્તાવેજ ન હોય ત્યાં સુધી જમીનનું ટાઇટલ મેળવી શકતો નથી. હાલના કેસમાં વાદીઓ વેચાણ માટેના બે કરારોના અનુસંધાનમાં કબજામાં આવ્યા હતા પરંતુ તેમની તરફેણમાં ટાઇટલનો કોઈ માન્ય દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યો ન હતો. તેથી, માલિકી મૂળ માલિકો એટલે કે પ્રતિવાદીઓ નં. ૧ થી ૧૩ પાસે જ રહી. પરંતુ ટાઇટલના માન્ય દસ્તાવેજની ગેરહાજરીમાં પણ ટ્રાન્સફર કરારના અનુસંધાનમાંના કબજાને ગેરકાયદેસર કહી શકાય નહીં અને ટ્રાન્સફરી કબજામાં રહેવા માટે હકદાર છે. જો ટ્રાન્સફર કરનાર દ્ધારા કોઈપણ સંજોગોમાં તેઓને કબજામાંથી દૂર કરવામાં આવે તો તેઓ કબજો પાછો મેળવી શકે છે. ટ્રાન્સફર

કરનાર કબજો પાછો મેળવવા માટે કોઈ દાવો દાખલ કરી શકે નહીં પરંતુ તેમ છતાં તે ટ્રાન્સફર કરવા સંમતિ આપેલ જમીનનો માલિક બની રહેશે.

૧૧.૯ ઉપરોક્ત સંદર્ભમાં, અમે સદાશિવ ચંદર ભમગરે વિ. એકનાથ પંઢરીનાથ નનગુડે, એ.આઇ.આર. ૨૦૦૪ બોમ્બે ૩૭૮ ના કેસમાં બોમ્બે હાઇકોર્ટની ફુલ બેન્ચના ચુકાદાનો સંદર્ભ લઈ શકીએ છીએ.

૧૧.૧૦ નીચેના પ્રશ્ન પર વિચાર કરવા માટે સ્પેશિયલ બેન્ચની રચના કરવામાં આવી હતી:-

> "શું ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ ની કલમ ૫૩-એ હેઠળ રક્ષણ માંગતો મનાઈહુકમ માટે માત્ર દાખલ કરવામાં આવેલો દાવો ટકી શકે છે કે નહીં".
>
> ફુલ બેન્ચે સંદર્ભનો જવાબ નીચે મુજબ આપ્યો:-
>
> "૫. આ સંદર્ભનો નિર્ણય લેવાના હેતુ માટે અમે નીચેની બાબતોને સ્વીકૃત સ્થિતિ તરીકે લઈ રહ્યા છીએ:
>
> (૧) કે વાદીને વેચાણ કરારના અનુસંધાનમાં દાવાવાળી મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હતો;
>
> (૨) વાદીએ સંમત અવેજની નોંધપાત્ર રકમ ચૂકવી છે;

(૩) પ્રતિવાદીએ વાદીની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપ્યો નથી;

(૪) વાદી જમીનના કબજામાં ચાલુ રહે છે જોકે તેની તરફેણમાં કોઈ વેચાણ દસ્તાવેજ નથી,

(૫) વાદીએ પ્રતિવાદી, જે ટ્રાન્સફર કરનાર છે, તેની સામે વાદીના કબજામાં ખલેલ પહોંચાડતો અટકાવતો કાયમી મનાઈહુકમ માંગતો સિવિલ દાવો દાખલ કર્યો;

૬. એક્ટ ની કલમ ૫૩–એ, જે વિચારણા હેઠળ આવે છે તે નીચે મુજબ વંચાય છે:–

> ૫૩–એ. અંશતઃ પાલન.–– જ્યાં કોઈ વ્યક્તિ તેના દ્વારા અથવા તેના વતી સહી કરેલા લખાણ દ્વારા અવેજ માટે કોઈપણ સ્થાવર મિલકત ટ્રાન્સફર કરવાનો કરાર કરે છે જેમાંથી ટ્રાન્સફરની રચના કરવા માટે જરૂરી શરતો વાજબી નિશ્ચિતતા સાથે જાણી શકાય છે, અને ટ્રાન્સફરીએ, કરારના અંશતઃ પાલનમાં, મિલકત અથવા તેના કોઈપણ ભાગનો કબજો લીધો હોય, અથવા ટ્રાન્સફરી, પહેલેથી જ કબજામાં હોવાથી, કરારના અંશતઃ પાલનમાં કબજામાં ચાલુ રહે અને

કરારને આગળ વધારવા માટે કોઈ કૃત્ય કર્યું હોય, અને ટ્રાન્સફરીએ કરારનો તેનો ભાગ ભજવ્યો હોય અથવા ભજવવા માટે તૈયાર હોય, તો પછી, એવું હોવા છતાં કે જ્યાં ટ્રાન્સફરનું કોઈ સાધન હોય, કે તે સમયે અમલમાં રહેલા કાયદા દ્વારા નિર્ધારિત રીતે ટ્રાન્સફર પૂર્ણ થયું ન હોય, ટ્રાન્સફર કરનાર અથવા તેના હેઠળ દાવો કરનાર કોઈપણ વ્યક્તિને, કરારની શરતો દ્વારા સ્પષ્ટપણે પ્રદાન કરેલા અધિકાર સિવાય, જે મિલકતનો ટ્રાન્સફરીએ કબજો લીધો છે અથવા કબજામાં ચાલુ છે તે મિલકતના સંબંધમાં ટ્રાન્સફરી અને તેના હેઠળ દાવો કરનાર વ્યક્તિઓ સામે કોઈપણ અધિકારનો અમલ કરતા અટકાવવામાં આવશે:

પરંતુ શરત એ છે કે આ કલમમાંની કોઈપણ બાબત અવેજ માટેના એવા ટ્રાન્સફરીના અધિકારોને અસર કરશે નહીં કે જેને કરારની અથવા તેના અંશતઃ પાલનની કોઈ જાણ ન હોય.

ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ માં કલમ ૫૩–એ ને સ્થાન મળ્યું ન હતું. તે એક્ટ ૨૦/૧૯૨૯ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી હતી. સુપ્રીમ કોર્ટે શ્રીમંત શામરાવ સૂર્યવંશી અને અન્ય વિ.

પ્રહલાદ ભૈરોબા સૂર્યવંશી (મૃતક) તેમના કાનૂની વારસદારો મારફતે અને અન્ય ના કેસમાં તેના ચુકાદામાં એવા સંજોગોને ધ્યાનમાં લીધા છે કે જેમાં સરકાર માટે એ ભલામણ કરવા માટે એક સ્પેશિયલ કમિટીની રચના કરવી જરૂરી બની હતી કે અંશતઃ પાલનનો બ્રિટિશ સમાનતાવાદી સિદ્ધાંત ભારતમાં પણ વિસ્તારવામાં આવે કે નહીં. શ્રીમંત સૂર્યવંશીના કેસમાં તેના ચુકાદાના ફકરા ૧૫ માં સુપ્રીમ કોર્ટે જ્યાં સુધી કલમ ૫૩–એ ની જોગવાઈઓનો સંબંધ છે ત્યાં સુધી એમેન્ડિંગ એક્ટ, ૧૯૨૯ ના લક્ષ્યો અને ઉદ્દેશ્યોનો સંદર્ભ આપ્યો છે અને અવલોકન કર્યું છે કે કલમ ૫૩–એ ઘડવા પાછળનો હેતુ એવા ટ્રાન્સફરીને રક્ષણ પૂરું પાડવાનો હતો કે જેણે કરારના અંશતઃ પાલનમાં સ્પષ્ટ અમલ માટેનો દાવો દાખલ કરવાની સમયમર્યાદા સમાપ્ત થયા પછી પણ મિલકતનો કબજો લીધો હોય. કલમ ૫૩–એ ની જોગવાઈઓનું અવલોકન દર્શાવે છે કે ટ્રાન્સફરી ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ ની કલમ ૫૩–એ ની જોગવાઈઓના રક્ષણનો દાવો કરવા હકદાર બને તે પહેલાં, તેણે કેટલીક શરતો સંતોષવી પડશે. તે શરતો છે

(૧) કોઈપણ સ્થાવર મિલકતના અવેજ માટે ટ્રાન્સફરનો કરાર હોવો જોઈએ;

(૨) કરાર લેખિતમાં હોવો જોઈએ, જે ટ્રાન્સફર કરનાર દ્વારા અથવા તેના વતી કોઈ વ્યક્તિ દ્વારા સહી કરેલો હોવો જોઈએ;

(૩) લખાણ એવા શબ્દોમાં હોવું જોઈએ કે જેમાંથી ટ્રાન્સફરનો અર્થ કાઢવા માટે જરૂરી શરતો જાણી શકાય;

(૪) ટ્રાન્સફરીએ કરારના અંશતઃ પાલનમાં મિલકત, અથવા તેના કોઈપણ ભાગનો કબજો લેવો જોઈએ;

(૫) ટ્રાન્સફરીએ કરારને આગળ વધારવા માટે કોઈ કૃત્ય કર્યું હોવું જોઈએ; અને

(૬) ટ્રાન્સફરીએ કરારનો તેનો ભાગ ભજવ્યો હોવો જોઈએ અથવા ભજવવા માટે તૈયાર હોવો જોઈએ;

૭. આ સંદર્ભનો નિર્ણય લેવાના હેતુ માટે અમે એ આધાર પર આગળ વધી રહ્યા છીએ કે વાદી, ટ્રાન્સફરીએ, દાવાવાળી મિલકતનો પોતાનો કબજો સુરક્ષિત રાખવા માટે એક્ટ ની કલમ ૫૩–એ હેઠળ સમાનતાનો દાવો કરવા માટે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ ની કલમ ૫૩–એ ની જોગવાઈઓ મુજબ ટ્રાન્સફરી માટે જે જરૂરી એવી તમામ શરતોનું પાલન કર્યું છે.

૮. તેથી, વિચારવા માટેનો એકમાત્ર વિવાદ એ છે કે શું ટ્રાન્સફરી ટ્રાન્સફર કરનારને તેના કબજામાં ખલેલ પહોંચાડતો અટકાવતો કાયમી મનાઈહુકમ માંગતો દાવો દાખલ કરવા માટે હકદાર છે.

૯. ઉપર ટાંકેલી કલમ ૫૩–એ નું અવલોકન દર્શાવે છે કે જો તે કલમની શરતો સંતોષવામાં આવે તો જોગવાઈ ટ્રાન્સફરીને અધિકાર આપે છે. આવા ટ્રાન્સફરીને જે અધિકાર આપવામાં આવે છે તે એ છે કે ટ્રાન્સફર કરનાર અથવા તેના હેઠળ દાવો કરનાર કોઈપણ વ્યક્તિને, જે મિલકતનો ટ્રાન્સફરીએ કબજો લીધો છે અથવા કબજામાં ચાલુ છે તે મિલકતના સંબંધમાં ટ્રાન્સફરી અને તેના હેઠળ દાવો કરનાર વ્યક્તિ સામે કોઈપણ અધિકારનો અમલ કરતા અટકાવવામાં આવે. આમ ટ્રાન્સફરીને જે અધિકાર આપવામાં આવે છે તે એ છે કે ટ્રાન્સફર કરનાર અથવા તેના હેઠળ દાવો કરનાર કોઈપણ વ્યક્તિની સામે ટ્રાન્સફરી તેના કબજાનું રક્ષણ કરી શકે છે. આમ કલમ ૫૩–એ પાછળનો હેતુ મૂળ માલિક કે જેણે ટ્રાન્સફરીને જમીન વેચવા માટે સંમતિ આપી છે તેની સામે કબજામાં રહેવા માટે સૂચિત ટ્રાન્સફરીને રક્ષણની ઢાલ પૂરી પાડવાનો છે જો સૂચિત ટ્રાન્સફરી કલમ ૫૩–એ ની

અન્ય શરતો સંતોષે. તે રક્ષણ ટ્રાન્સફરી માટે ટ્રાન્સફર કરનાર સામે ઢાલ તરીકે ઉપલબ્ધ છે અને આવા કરારના અનુસંધાનમાં કબજામાં મુકાયેલા સૂચિત ટ્રાન્સફરીના કબજામાં ખલેલ પહોંચાડવા માટે ટ્રાન્સફર કરનારને હકવિહોણા કરશે. પરંતુ આને સૂચિત ટ્રાન્સફર કરનારની માલિકી સાથે કોઈ લેવાદેવા નથી કે જે જમીનનો સંપૂર્ણ માલિક રહેશે જ્યાં સુધી તે કાયદેસર રીતે વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા સૂચિત ટ્રાન્સફરીને હસ્તાંતરિત કરવામાં ન આવે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો કલમ ૫૩–એ ની જોગવાઈઓના આધારે, સૂચિત ટ્રાન્સફરી, જે કબજામાં છે, તે ટાઇટલનો દાવો કરી શકતો નથી. કલમ ૫૩–એ ના આધારે કબજો ધરાવતો ટ્રાન્સફરી પોતાને જમીનના માલિક તરીકે જાહેર કરવા માટે દાવો દાખલ કરી શકતો નથી.

૧૦. જ્યાં સુધી હુસૈન ખાનના કેસમાં વિદ્વાન સિંગલ જજના ચુકાદાનો સંબંધ છે, ત્યાં સુધી વિદ્વાન સિંગલ જજે પ્રોબોધ કુમાર દાસ અને અન્ય વિ. દાંતમારા એન્ડ કંપની લિમિટેડ ના કેસમાં પ્રિવી કાઉન્સિલના ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો છે. એવું જણાય છે કે તે ચુકાદો પંડિત રામ ચંદર વિ. પંડિત મહારાજ કુંવર અને અન્ય ના કેસમાં અલ્હાબાદ હાઇકોર્ટની

ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યો છે અને ડિવિઝન બેન્ચે આમ અવલોકન કર્યું છે :–

> વાદી માટે એવો દાવો કરવામાં આવ્યો હતો કે હાલના દાવામાં તે માત્ર તે જ ઉપાય માંગી રહ્યો હતો જે ટી.પી. એક્ટ ની કલમ ૫૩–એ પૂરો પાડે છે કે પ્રતિવાદીઓને તેની પાસેથી જે મિલકતનો તેણે કબજો લીધો છે તેના સંબંધમાં અધિકાર અમલમાં મૂકતા અટકાવવા. બીજી તરફ સામાવાળાઓ માટે એવું સમર્થન કરવામાં આવ્યું હતું કે ટી.પી. એક્ટ ની કલમ ૫૩–એ ની જોગવાઈઓના લાભો માત્ર લિટિગેશનમાં એવા પક્ષકારને જ ઉપલબ્ધ છે જે પ્રતિવાદી હોય. આ દાવાના સમર્થનમાં સામાવાળાઓના વિદ્વાન વકીલે ૪૧ સી.ડબલ્યુ.એન. ૫૪ માંના કેસનો સંદર્ભ લીધો. આ ચુકાદો સ્પષ્ટપણે પ્રતિવાદીઓના દાવાને સમર્થન આપે છે. જોકે, આ કેસ હાલના કેસથી અલગ છે કારણ કે ત્યાં ટ્રાન્સફરીએ તેના ટાઇટલના સમર્થનમાં સીધી રાહત માંગી હતી. ૧૯૩૪ એ.એલ.જે. ૯૧૨ માંના પ્રિવી કાઉન્સિલના કેસમાં લોર્ડ મેકમિલનના કેટલાક અવલોકનો પર આ ચુકાદો આધારિત હોય તેવું જણાય

છે. બોર્ડના ચુકાદાના પાના ૯૧૬ પર એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે:

એ હકીકત ધ્યાનમાં લેવાની રહે છે કે હાલનો દાવો લાવવામાં આવ્યો ત્યારથી ભારતમાં કાયદામાં ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી (એમેન્ડમેન્ટ) એક્ટ ૨૦/૧૯૨૯ દ્વારા ફેરફાર કરવામાં આવ્યો છે જેણે મુખ્ય એક્ટ માં એક નવી કલમ ૫૩–એ ઉમેરી છે, જેના દ્વારા બેદખલીની કાર્યવાહીમાં પ્રતિવાદી, અમુક સંજોગોમાં, કાર્યવાહીના બચાવમાં નોંધણી વગરના વેચાણ કરાર હેઠળ કબજાની અસરકારક રીતે દલીલ કરી શકે છે. તેથી, હાલના કેસમાં વ્યક્ત કર્યા મુજબના મહામહિમના મંતવ્યો, અંશતઃ પાલનના અંગ્રેજી સમાનતાવાદી સિદ્ધાંતને ભારતમાં આંશિક રીતે દાખલ કરતા પહેલાંની કાયદાની સ્થિતિના સંદર્ભમાં સમજવા જોઈએ.

પ્રતિવાદીઓ–સામાવાળાઓ માટેના વિદ્વાન વકીલે ખાસ કરીને એ શબ્દો પર આધાર રાખ્યો હતો જેના દ્વારા બેદખલીની કાર્યવાહીમાં પ્રતિવાદી, અમુક સંજોગોમાં, કાર્યવાહીના બચાવમાં નોંધણી વગરના વેચાણ કરાર હેઠળ કબજાની અસરકારક રીતે દલીલ કરી શકે છે. સૌ પ્રથમ એ નોંધવું જોઈએ કે બોર્ડના ઉપરોક્ત અવલોકનો ઓબિટર છે,

અને બીજું, આ અવલોકનો પરથી એવું બિલકુલ ફલિત થતું નથી કે મહામહિમનો એવો આશય હતો કે ટી.પી. એક્ટ ની કલમ ૫૩–એ હેઠળ ટ્રાન્સફરી માટે જે એકમાત્ર ઉપાય ખુલ્લો હતો તે નોંધણી વગરના અથવા અમાન્ય દસ્તાવેજ હેઠળ કબજામાં રહેલ પ્રતિવાદી તરીકે દલીલ કરવાનો હતો. અમે વધુમાં નોંધીશું કે ઉપરોક્ત અવલોકન એ નિવેદન સાથે સમાપ્ત થાય છે કે કેસમાં વ્યક્ત કર્યા મુજબના બોર્ડના મંતવ્યો, ૧૯૨૯ માં ટી.પી. એક્ટ માં કલમ ૫૩–એ દાખલ કરતા પહેલાંની કાયદાની સ્થિતિના સંદર્ભમાં સમજવા જોઈએ. અમારા ચુકાદામાં, વિચારણા હેઠળ ટી.પી. એક્ટ ની કલમ ૫૩–એ નો તે ભાગ થોડી મુશ્કેલી રજૂ કરે છે. શબ્દો અમને એકદમ સરળ અને સીધા જણાય છે. જ્યાં કોઈ વ્યક્તિ એવા ટ્રાન્સફરનો પક્ષકાર હોય જે અમાન્ય હોય કારણ કે કાયદાની ઔપચારિકતાઓનું પાલન કરવામાં આવ્યું નથી, તો તે વ્યક્તિને, તેના ટ્રાન્સફરી સામે, જે મિલકતનો ટ્રાન્સફરીએ કબજો લીધો છે અથવા કબજામાં ચાલુ છે તે મિલકતના સંબંધમાં કોઈપણ અધિકારનો અમલ કરતા અટકાવવામાં આવશે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, વિધાનસભાનો ઈરાદો સ્પષ્ટપણે એવો હતો કે માત્ર કાયદાની

ઔપચારિકતાઓનું પાલન ન થવાના પરિણામે ટ્રાન્સફર અમાન્ય હોવાને કારણે, ટ્રાન્સફર કરનાર, ટ્રાન્સફરી સામે, એવા અધિકારનો અમલ કરવા હકદાર ન હતો જે ટ્રાન્સફરનો દસ્તાવેજ આપવાનો ઈરાદો ધરાવતો હતો.

ઉપરોક્ત અવલોકનો પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે પ્રિવી કાઉન્સિલ દ્વારા જે કેસની વિચારણા કરવામાં આવી હતી તેમાં કબજો ધરાવતા સૂચિત ટ્રાન્સફરીએ પોતાની તરફેણમાં ટાઇટલના ટ્રાન્સફરની માંગ કરતો દાવો દાખલ કર્યો હતો અને તે સંજોગોમાં પ્રિવી કાઉન્સિલે અવલોકન કર્યું હતું કે કબજો ધરાવતો સૂચિત ટ્રાન્સફરી માત્ર પોતાના કબજાનું રક્ષણ કરવા માટે જ કલમ ૫૩–એ ની જોગવાઈઓનો લાભ લઈ શકે છે.

૧૧. અમારા મતે, પટેલ નટવરલાલ રૂપજી (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના ચુકાદાને ધ્યાનમાં રાખીને ખરેખર કહીએ તો જે પ્રશ્નનો સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો છે તેનો જવાબ મળી ગયો છે. તે કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટ એક્ટ ની કલમ ૫૩–એ ની જોગવાઈઓ દ્વારા કબજો ધરાવતા સૂચિત ટ્રાન્સફરીને આપવામાં આવતા અધિકારોની વિચારણા કરી રહી હતી. તે ચુકાદાના ફકરા ૬ અને ૭ માં સુપ્રીમ કોર્ટના અવલોકનો, અમારા મતે, સુસંગત છે. તેઓ નીચે મુજબ વંચાય છે :–

૬. જોકે એક્ટ ની કલમ ૫૩–એ માં સમાવિષ્ટ અંશતઃ પાલનનો સિદ્ધાંત અંગ્રેજી કાયદામાં સમાનતાવાદી સિદ્ધાંતનો ભાગ છે. કલમ ૫૩–એ વૈધાનિક અધિકાર આપે છે જે કરાર હેઠળ મિલકતના કબજામાં અવેજ માટે ટ્રાન્સફરીને ઉપલબ્ધ છે. કલમના સંદર્ભમાં, જ્યાં સુધી ટ્રાન્સફરીએ કરારનો તેનો ભાગ ભજવ્યો છે અને ભજવવા માટે તૈયાર છે અથવા, બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, કરારની શરતોનું પાલન કરવા માટે હંમેશા તૈયાર છે અને તેણે કરારનો તેનો ભાગ ભજવ્યો છે અથવા ભજવવા માટે હંમેશા તૈયાર છે, ત્યાં સુધી ટ્રાન્સફરી તેના કબજાને ઢાલ તરીકે રક્ષણ આપવા માટે આ વૈધાનિક અધિકારનો લાભ લેવા હકદાર છે પરંતુ તલવાર તરીકે નહીં. મિલકતનો કબજો જાળવી રાખવાનો અધિકાર એક્ટ ની સ્પષ્ટ જોગવાઈઓ અને તેના પાલન પર આધાર રાખે છે. જે વ્યક્તિ સમાનતાની દલીલ કરે છે તેણે સ્વચ્છ હાથ સાથે કોર્ટમાં આવવું જોઈએ અને તે એકલો જ આ કલમના લાભ માટે હકદાર છે. કલમ પ્રતિવાદીમાં અધિકાર કે ટાઇટલ ઊભું કરતી નથી. તે માત્ર વાદીને તેના ટાઇટલનો દાવો કરવા માટે બાધ તરીકે કામ કરે છે. કરાર દ્વારા સ્પષ્ટપણે પ્રદાન

કરેલા અધિકારો સિવાયના તેના અધિકારોનો અમલ કરતા ટ્રાન્સફર કરનારને બાધિત કરવામાં આવે છે. તેથી, જ્યારે ટ્રાન્સફરી દ્વારા કલમમાં ઉલ્લેખિત શરતો સંતોષવામાં આવે છે, ત્યારે આ કલમ ટ્રાન્સફર કરનાર પર બાધ લાદે છે, અને આ કલમ આવા ટ્રાન્સફરી અથવા આવા ટ્રાન્સફરી પાસેથી અધિકાર, ટાઇટલ અને હિત મેળવનાર વ્યક્તિ સામે તેના અધિકારોનો અમલ કરવા માટે ટ્રાન્સફર કરનારને બાધિત પણ કરે છે. તેથી, તે સ્પષ્ટ થશે કે કલમ ૫૩–એ ટ્રાન્સફરીને અધિકાર આપે છે કે, કરાર હેઠળ મિલકતનો કબજો જાળવી રાખવાના ટ્રાન્સફરીના અધિકારનું રક્ષણ કરવા માટે ટ્રાન્સફર કરનાર પર બાધ લાદે તે હદે. આમ તે સ્પષ્ટ થશે કે કલમ ૫૩–એ ટ્રાન્સફરીને કોઈ ટાઇટલ આપતી નથી પરંતુ ટ્રાન્સફરી પાસેથી સ્થાવર મિલકતનો કબજો માંગવા માટે ટ્રાન્સફર કરનાર પર વૈધાનિક બાધ લાદે છે. સમાન રીતે, કલમ ૫૩–એ કબજો ધરાવતા પ્રતિવાદીને કોઈ ટાઇટલ આપતી નથી અથવા તે ટાઇટલ પર દાવો જાળવી શકતો નથી, ૭. રામ ગોપાલ રેડ્ડી વિ. એડિશનલ કસ્ટોડિયન ઇવેક્યુઇ પ્રોપર્ટી માં, આ કોર્ટની બંધારણીય બેન્ચે ઠરાવ્યું હતું કે મિલકતના માલિક તરીકે પોતાનો

અધિકાર સ્થાપિત કરવા માટે વાદી દ્વારા કલમ ૫૩–એ નો લાભ લઈ શકાય નહીં. તેથી, કલમ ૫૩–એ નો ઉપયોગ ઢાલ તરીકે થઈ શકે છે પરંતુ વાદી અથવા પ્રતિવાદી તરીકે સ્વતંત્ર દાવા તરીકે નહીં. દિલ્હી મોટર કંપની વિ. યુ.એ. બસરુરકર માં, ત્રણ ન્યાયમૂર્તીઓની બેન્ચે ઠરાવ્યું હતું કે કલમ ૫૩–એ નો અર્થ માત્ર ભાડૂઆત દ્વારા જે મિલકતનો કબજો પહેલેથી જ લેવામાં આવ્યો છે તેના સંબંધમાં ભાડાપટ્ટા આપનાર દ્વારા અધિકારના અમલ સામે બાધ લાવવાનો છે પરંતુ ભાડૂઆતને નોંધણી વગરના ભાડાપટ્ટાના આધારે કબજો માંગવાનો અથવા અન્ય કોઈપણ અધિકાર માંગવાનો કોઈ અધિકાર આપતો નથી. કલમ ૫૩–એ માત્ર ભાડૂઆત માટે બચાવ તરીકે ઉપલબ્ધ છે અને એવા અધિકાર પ્રદાન કરવા તરીકે નથી જેના આધારે ભાડૂઆત ભાડાપટ્ટા આપનાર સામે અધિકારો માંગી શકે. તે કેસમાં અપીલકર્તાઓએ કેટલાક દસ્તાવેજો ભાડાપટ્ટા તરીકે રજૂ કર્યા હતા જે સ્વીકૃત રીતે ૧૧ મહિનાથી વધુના હતા અને તેથી, એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે કંપની કલમ ૫૩–એ હેઠળના વૈધાનિક અધિકારનો લાભ લેવા હકદાર ન હતી. સરદાર ગોવિંદરાવ મહાડિક વિ.

દેવી સહાય માં, આ કોર્ટે ઠરાવ્યું હતું કે કોર્ટ એ લખાણ જોશે જે કોઈપણ સ્થાવર મિલકતના અવેજ માટે ટ્રાન્સફરના કરાર તરીકે ઓફર કરવામાં આવ્યું છે, પછી કરારને આગળ વધારવા માટે કરવામાં આવેલા કહેવાતા કૃત્યોની તપાસ કરશે, અને કરાર અને અંશતઃ પાલન તરીકે દલીલ કરાયેલા કૃત્યો વચ્ચે કોઈ વાસ્તવિક સંબંધ છે કે કેમ તે શોધી કાઢશે જેથી કરારનો ફાયદો કે લાભ મેળવવા માટે, પીછેહઠ કરે અને બચાવ તરીકે નોંધણી ન હોવાની દલીલ કરે, જે સ્ટેચ્યુટ ઓફ ફ્રોડ્સ ની કલમ ૪ સમાન બચાવ છે. તે કેસમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે કબજો ધરાવતો ગીરવે લેનાર છોડાવવા માટે ગીરવે મૂકનારના દાવા સામે માલિકીના ટાઇટલનો દાવો કરવા હકદાર ન હતો. તેથી, કલમ ૫૮(૩) માં અંશતઃ પાલનનો સિદ્ધાંત મિલકત પર ટાઇટલ સ્થાપિત કરવા માટે ઉપલબ્ધ ન હોવાનું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું. શેઠ માણેકલાલ મનસુખભાઈ વિ. હોરમસજી જમશેદજી જીનવાલા એન્ડ સન્સ માં, આ કોર્ટે ઠરાવ્યું હતું કે એક્ટ ની કલમ ૫૩-એ એ અંશતઃ પાલનના અંગ્રેજી સિદ્ધાંતનું માત્ર આંશિક આયાત છે.

ઉપર ટાંકેલા સુપ્રીમ કોર્ટના અવલોકનો પરથી તે સ્પષ્ટ થાય છે કે એક્ટ ની કલમ પ૩–એ કબજામાં રહેલા ટ્રાન્સફરી પાસેથી સ્થાવર મિલકતનો કબજો માંગવા માટે ટ્રાન્સફર કરનાર પર વૈધાનિક બાધ લાદે છે. તેથી, બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, તે કબજો ધરાવતા સૂચિત ટ્રાન્સફરી પાસેથી કબજો માંગવા માટે ટ્રાન્સફર કરનારને હકવિહોણા કરે છે. તેથી, જો ટ્રાન્સફર કરનાર, જોકે તેને કલમ પ૩–એ દ્વારા તે અધિકાર નકારવામાં આવ્યો છે, બળજબરીથી કબજો લેવાનો પ્રયાસ કરે છે, તો કબજો ધરાવતો સૂચિત ટ્રાન્સફરી ટ્રાન્સફર કરનાર સામે કલમ પ૩–એ ના બાધનો અમલ કરવા માટે દાવો દાખલ કરવા હકદાર બનશે. આવી પરિસ્થિતિમાં, જ્યારે કબજો ધરાવતો સૂચિત ટ્રાન્સફરી ટ્રાન્સફર કરનારને તેના કબજામાં ખલેલ પહોંચાડતો અટકાવતો કાયમી મનાઈહુકમ માંગવા કોર્ટમાં આવે છે, ત્યારે તે તેને આપવામાં આવેલા કોઈપણ અધિકારોના અમલ માટે કોર્ટમાં આવતો નથી, પરંતુ તે કલમ પ૩–એ દ્વારા ટ્રાન્સફર કરનાર સામે ઊભા કરાયેલા બાધના અમલ માટે કોર્ટમાં આવે છે. જો કબજો ધરાવતા સૂચિત ટ્રાન્સફરીને પોતાના કબજાનું રક્ષણ કરવા માટે કલમ પ૩–એ દ્વારા ઘડાયેલા ટ્રાન્સફર કરનાર સામેના બાધનો અમલ કરવા માટે

દાવો દાખલ કરવાના અધિકારનો ઈનકાર કરવામાં આવે, તો કબજો ધરાવતો સૂચિત ટ્રાન્સફરી ઉપાયવિહોણો બની જશે. અમારા મતે ઉપર ટાંકેલા સુપ્રીમ કોર્ટના અવલોકનો પરથી એ સ્પષ્ટ થાય છે કે જ્યારે એવું કહેવામાં આવે છે કે કબજો ધરાવતો સૂચિત ટ્રાન્સફરી કલમ ૫૩–એ નો ઉપયોગ ઢાલ તરીકે કરી શકે છે, પરંતુ તલવાર તરીકે નહીં, ત્યારે તેનો અર્થ એ છે કે તે પોતાના કબજાનું રક્ષણ કરવા માટે વાદી અથવા પ્રતિવાદી તરીકે કલમ ૫૩–એ નો ઉપયોગ કરી શકે છે, પરંતુ તે ટાઇટલ મેળવવા માટે અથવા જો તે ખરેખર કબજામાં ન હોય તો કબજો મેળવવા માટે કલમ ૫૩–એ નો ઉપયોગ કરી શકતો નથી. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, જ્યારે કબજો ધરાવતો ટ્રાન્સફરી ટ્રાન્સફર કરનાર સામે કાયમી મનાઈહુકમ માંગતા વાદી તરીકે કોર્ટમાં આવે છે ત્યારે તે પોતાના કબજાનું રક્ષણ કરવા માટે ઢાલ તરીકે કલમ ૫૩–એ નો ઉપયોગ કરી રહ્યો છે. આમ તે સ્પષ્ટ છે કે કબજો ધરાવતો સૂચિત ટ્રાન્સફરી ટાઇટલની ઘોષણા માટે ટ્રાન્સફર કરનાર સામે દાવો કરવા માટે કલમ ૫૩–એ નો ઉપયોગ કરી શકતો નથી, પરંતુ તે પોતાનો કબજો જાળવી રાખવા માટે ઢાલ તરીકે કલમ ૫૩–એ ના લાભો મેળવી શકે છે.

૧૨. જ્યાં સુધી ઉપર સંદર્ભિત દિલ્હી મોટર કંપની ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના ચુકાદાનો સંબંધ છે, તે ચુકાદાના ફકરા ૭ માં સુપ્રીમ કોર્ટના અવલોકનો પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે સુપ્રીમ કોર્ટે રામ ચંદર વિ. મહારાજ કુંવર ના કેસમાં અલ્હાબાદ હાઈકોર્ટના ચુકાદાનો તેમજ પ્રોબોધકુમાર દાસ ના કેસમાં પ્રિવી કાઉન્સિલના ચુકાદાનો સંદર્ભ આપ્યો છે. તે અવલોકનો પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે સુપ્રીમ કોર્ટે પ્રોબોધકુમાર દાસના કેસમાં ઉપર સંદર્ભિત પ્રિવી કાઉન્સિલનો ચુકાદો એ કાયદો નિર્ધારિત કરવા માટે પણ વાંચ્યો છે કે કબજો ધરાવતો સૂચિત ટ્રાન્સફરી, કલમ ૫૩–એ ની જોગવાઈઓના આધારે ટાઇટલ અથવા અન્ય કોઈ અધિકારનો દાવો કરી શકતો નથી. જ્યાં સુધી યશવંતરાવ મુકાને ના કેસમાં ડિવિઝન બેન્ચના ચુકાદાનો સંબંધ છે, તે ચુકાદાનું અવલોકન દર્શાવે છે કે તે કેસમાં વાદીના કબજાના સ્વરૂપના સંબંધમાં વિવાદ હતો. વાસ્તવમાં, ફકરા ૯ માં એવું તારણ નોંધવામાં આવ્યું છે કે વાદી વેચાણ કરારના અંશતઃ પાલનમાં કબજામાં દાખલ થયો ન હતો. આમ ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા જે વિવાદ નક્કી કરવામાં આવ્યો હતો તે તદ્દન અલગ હતો.

૧૩. ચોક્કસ પ્રકારનો દાવો ટકી શકે છે કે નહીં તે પ્રશ્ન સિવિલ પ્રોસિજર કોડ ની કલમ ૯ ની જોગવાઈઓના સંદર્ભમાં નક્કી કરવાનો હોય છે. સિવિલ પ્રોસિજર કોડ ની કલમ ૯ નીચે મુજબ વંચાય છે:–

> ૯. કોર્ટોએ તમામ સિવિલ દાવાઓ ચલાવવા સિવાય કે બાધિત હોય.–– કોર્ટોને (અહીં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓને આધીન) સિવિલ પ્રકૃતિના તમામ દાવાઓ ચલાવવાની હકૂમત રહેશે સિવાય કે એવા દાવાઓ જેની નોંધ લેવા પર સ્પષ્ટપણે કે ગર્ભિત રીતે બાધ હોય.
>
> સમજૂતી (૧).–– એવો દાવો જેમાં મિલકત અથવા હોદ્દાના અધિકાર અંગે વિવાદ હોય તે સિવિલ પ્રકૃતિનો દાવો છે, ભલે આવો અધિકાર સંપૂર્ણપણે ધાર્મિક વિધિઓ અથવા સમારંભોના પ્રશ્નોના નિર્ણય પર આધારિત હોય.
>
> સમજૂતી (૨).–– આ કલમના હેતુઓ માટે, સમજૂતી ૧ માં ઉલ્લેખિત હોદ્દા સાથે કોઈ ફી જોડાયેલી છે કે નહીં

અથવા આવો હોદ્દો કોઈ ચોક્કસ સ્થળ સાથે જોડાયેલો છે કે નહીં તે અગત્યનું નથી.

આમ, સિવિલ કોર્ટને તમામ દાવાઓ ચલાવવાની હકૂમત છે સિવાય કે જ્યાં કોઈ ચોક્કસ પ્રકારના દાવાને ચલાવવા માટેની સિવિલ કોર્ટની હકૂમત કાયદા દ્વારા સ્પષ્ટપણે બાધિત હોય અથવા તે જરૂરી અસરો દ્વારા બાધિત હોય. જ્યાં સુધી હુસૈન ખાનનો કેસ અને મથુરાબાઈ કોળી નો કેસ નક્કી કરનાર વિદ્વાન સિંગલ જજોના ચુકાદાઓનો સંબંધ છે, અમને એવું ઠરાવવા માટે સિવિલ પ્રોસિજર કોડ ની કલમ ૯ ની જોગવાઈઓનો કોઈ સંદર્ભ મળતો નથી કે ટી.પી. એક્ટ ની કલમ ૫૩-એ ની જોગવાઈઓ પર આધાર રાખીને, ટ્રાન્સફર કરનારને તેના કબજામાં ખલેલ પહોંચાડતો અટકાવતા કાયમી મનાઈહુકમની માંગણી કરતો કબજો ધરાવતા સંભવિત ખરીદનાર દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલો દાવો ટકી શકે તેમ નથી. આપણે એ શોધવું પડશે કે શું એવો કોઈ કાયદો છે જેના દ્વારા આવા દાવાની નોંધ લેવાની સિવિલ કોર્ટની હકૂમત સ્પષ્ટપણે બાધિત છે અથવા તે જરૂરી અસરો દ્વારા બાધિત છે. અમને કાયદાની એવી કોઈ જોગવાઈ બતાવવામાં આવી નથી જે આવા દાવાને ચલાવવા માટેની સિવિલ કોર્ટની હકૂમતને

સ્પષ્ટપણે બાધિત કરતી હોય. મથુરાબાઈ કોળીના કેસમાં વિદ્વાન સિંગલ જજના ચુકાદાનું અવલોકન દર્શાવે છે કે તે કેસમાં ૧-૧૧-૧૯૭૮ ના રોજ કરાર કરવામાં આવ્યો હતો, મિલકતનો કબજો સંભવિત ખરીદનારને સોંપવામાં આવ્યો હતો, સંપૂર્ણ અવેજ પણ ચૂકવવામાં આવ્યો હતો, પરંતુ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યો ન હતો, કારણ કે તે મહેસૂલ સત્તાવાળાઓ પાસેથી પરવાનગી મેળવ્યા પછી કરવાનો હતો. વિદ્વાન સિંગલ જજને જણાયું કે તે કેસમાં વાદી દ્વારા વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવા માટે કોઈ પગલાં લેવામાં આવ્યા ન હતા, વાદીએ કરારના સ્પષ્ટ અમલ માટે દાવો દાખલ કર્યો ન હતો અને પછી વિદ્વાન સિંગલ જજે ચુકાદાના ફકરા ૪ માં નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું :-

> ૪. એમાં કોઈ શંકા નથી કે, હાલના વાદી/સામાવાળા નં. ૧ એ ૧-૧૧-૧૯૭૮ ના કરારના અંશતઃ પાલન દ્વારા દાવાવાળી જમીનનો કબજો મેળવ્યો છે અને વાદી દ્વારા અવેજની રકમ ચૂકવવામાં આવી છે. જોકે, વેચાણ કરાર મુજબ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા માટે મહેસૂલ સત્તાવાળાઓ પાસેથી જરૂરી પરવાનગી મેળવ્યા બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો હતો. આ હકીકતો દર્શાવે છે કે ૧૯૭૮ થી

જો વાદી/સામાવાળા નં. ૧ જમીનના કબજામાં હોય, તો દસ વર્ષના સમયગાળા માટે શા માટે પરવાનગી મેળવવામાં આવી ન હતી અને જો પ્રતિવાદીઓ તરફથી આવી પરવાનગી મેળવવાનું ટાળવામાં આવતું હતું. વાદી/સામાવાળા નં. ૧ એ સદર કરારના અમલ માટે આગ્રહ રાખવો જોઈતો હતો. એવું જણાય છે કે ૧૯૮૮ સુધી કોઈ પ્રગતિ થઈ ન હતી. અને આ પાસા અંગેના કથનો કરવામાં આવ્યા નથી. જોકે, ૧૯૮૮ માં જે ક્ષણે વાદીના કબજા અંગે પ્રશ્ન ઉઠાવવામાં આવ્યો, હકીકતમાં, તે વેચાણ કરારના ઈનકાર અને/અથવા ભંગ સમાન હતો અને, તેથી, આવા પ્રસંગે ઉદ્‌ભવતું દાવો કરવાનું કારણ મનાઈહુકમના દાવા માટે માત્ર દાવો કરવાનું કારણ નથી, પરંતુ સ્પષ્ટ અમલ માટે દાવો દાખલ કરવા માટે દાવો કરવાનું કારણ છે અને, તેથી, આવા વાદીએ સ્પષ્ટ અમલ અને કાયમી મનાઈહુકમ માટે દાવો દાખલ કરવાનો હોય છે. તે પચાવવું ખૂબ જ મુશ્કેલ છે કે મનાઈહુકમના દાવાના હેતુ માટે અને કરારના સ્પષ્ટ અમલના દાવા માટે દાવો કરવાનું અલગ કારણ હશે. જો તે પરિસ્થિતિમાં દાવો કરવાનું કારણ એક અને સમાન હોય, એટલે કે, કરારનો ઈનકાર અથવા કરારના ભંગનું ઉલ્લંઘન, તો સમાન કારણ પર બે દાવા દાખલ

કરવાની પરવાનગી આપવી એ કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજર ના સિદ્ધાંતો વિરુદ્ધ છે, "કારણ કે કાયદાની માંગ છે કે સમાન કારણ પર આધારિત તે તમામ રાહતો સમાન દાવામાં દલીલ કરવી જોઇએ અને માંગવી જોઈએ અને અલગ દાવા દ્વારા માંગવી જોઈએ નહીં. હજુ એક પાસું એ છે કે સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ ની કલમ ૪૧(એચ), જણાવે છે કે જ્યારે પક્ષકારને સમાન રીતે અસરકારક ઉપાય ઉપલબ્ધ હોય ત્યારે કોર્ટ કાયમી મનાઈહુકમ મંજૂર કરશે નહીં. સમાન રીતે અસરકારક ઉપાય જેમાં મનાઈહુકમ માંગી શકાય તે કાયમી મનાઈહુકમ સાથે સ્પષ્ટ અમલ માટેનો સંપૂર્ણ દાવો છે. આ કોર્ટે ૧૯૮૬ એમ.એચ.એલ.જે. ૬૫૯ : ૧૯૮૬ (૧) બી.સી.આર. ૫૩૩ (ઉપર મુજબ) માં આમ અવલોકન કર્યું છે: "સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ ની કલમ ૪૧ નો ખંડ (ઈ) એ હદ સુધી અને ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ ની કલમ ૫૩-એ ની જોગવાઈઓના સંદર્ભમાં સુસંગત છે, જે વાદીને એ સંતોષ આપવા માટે માંગ કરે છે કે તે કરારનો તેનો ભાગ ભજવવા માટે તૈયાર અને રાજી હતો. જ્યારે આવી તૈયારી અને રાજીપો હોય ત્યારે જ વેચાણ માટેના કરાર કે સમજૂતીનો સ્પષ્ટપણે અમલ થઈ શકે છે. જો આ મૂળભૂત તૈયારી અને રાજીપો

સ્થાપિત ન થાય, તો અમલ સ્પષ્ટપણે થઈ શકે નહીં. તેથી, એવું ફલિત થાય છે કે સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ ની કલમ ૪૧(ઈ) ના સિદ્ધાંતને કારણે, જ્યારે વાદી એવા કરારના ભંગને રોકવા માટે મનાઈહુકમ માંગે છે જેનો અમલ સ્પષ્ટપણે થઈ શકતો નથી, ત્યારે આવી અરજી નામંજૂર કરવી પડે છે. સમાન રીતે, જ્યારે આવા પ્રકારના દાવેદાર પાસે યોગ્ય ઉપાય અજમાવીને કરારનો અમલ કરવા માટે સમાન રીતે અસરકારક રાહત ઉપલબ્ધ હોય, તેનો આશરો લીધા વિના, કાયમી મનાઈહુકમની વિવેકાધીન રાહત વિસ્તારવી ખરેખર મુશ્કેલ હશે. એવું નથી કે કરારનો જ અમલ કરવાના દાવામાં આવી રાહત માંગવામાં આવી છે. બીજી તરફ, જોકે વાદી એવા આક્ષેપ સાથે કોર્ટમાં આવ્યો હતો કે બીજા પક્ષકારે વેચાણ કરારનો અસ્વીકાર કર્યો છે, તેણે તેના અમલની માંગ કરવાનું ટાળ્યું છે અને સ્પષ્ટપણે વેચાણ કરારનો અમલ કરીને પોતાનું ટાઇટલ પૂર્ણ કરવાની માંગ કર્યા વિના મિલકત જાળવી રાખવાનો પ્રયાસ કરી રહ્યો છે. આવા કેસમાં, સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ ની કલમ ૪૧ ના ખંડ (એચ) ના સિદ્ધાંતને એવી આનુષંગિક રાહત નકારવા માટે વિસ્તારી શકાય છે."

ઉપર સંદર્ભિત ચુકાદાને ૧૯૮૮ (૪) બી.સી.આર. ૬૦ : ૧૯૮૮ એમ.એચ.એલ.જે. ૫૫ (ઉપર મુજબ) માં આ કોર્ટના સિંગલ જજ દ્વારા અનુસરવામાં આવ્યો છે, જેમાં એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ ની કલમ ૫૩–એ હેઠળ રક્ષણનો દાવો કરવા માટે શુદ્ધ રીતે સ્થાપિત મનાઈહુકમ માટે માત્ર દાખલ કરવામાં આવેલો દાવો ટકી શકે તેમ નથી. સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ ની કલમ ૪૧(એચ) ની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં રાખીને આવો દાવેદાર રાહત માંગવા માટે હકદાર નથી.

અમારા મતે, ભલે એમ માની લેવામાં આવે કે સ્પષ્ટ અમલના હુકમનામા માટે દાવો દાખલ કરવા માટેનું કારણ ઉદ્‌ભવ્યું હતું અને તે કેસમાં વાદીએ સ્પષ્ટ અમલ માટે દાવો દાખલ કરવાનું ટાળ્યું હતું, તો પણ સિવિલ પ્રોસિજર કોડ ના ઓર્ડર ૨, રૂલ ૨ ની જોગવાઈઓ અનુસાર સ્પષ્ટ અમલના હુકમનામા માટે વાદીનો દાવો બાધિત થશે, પરંતુ પોતાના કબજાનું રક્ષણ કરવા માટે કાયમી મનાઈહુકમના હુકમનામા માટેનો તેનો દાવો બાધિત થશે નહીં. જ્યાં સુધી સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ ની કલમ ૪૧ ની જોગવાઈઓના સંદર્ભનો સંબંધ છે, તે દાવો ચલાવવા માટે કોર્ટની હકૂમત પર કામ કરતું નથી, પરંતુ તે તે

હકૂમતના ઉપયોગ સાથે સંબંધિત છે. મનાઈહુકમની રાહત મંજૂર કરવી એ કોર્ટના વિવેકાધિકારમાં છે અને કલમ ૪૧ એ નિર્ધારિત કરે છે કે તે વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ કેવી રીતે કરવો. વિદ્વાન સિંગલ જજે ઉપર સંદર્ભિત યશવંતરાવ વિ. ખુશાલ ના કેસમાં ડિવિઝન બેન્ચના ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો છે. પરંતુ તે ચુકાદાનું અવલોકન તેમજ વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા તેમના ચુકાદાના ફકરા ૪ માં ટાંકવામાં આવેલા અવલોકનો દર્શાવે છે કે ડિવિઝન બેન્ચ એવું ઠરાવતી નથી કે સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ ની કલમ ૪૧ ની જોગવાઈઓને કારણે આવો દાવો ટકી શકે તેમ નથી. ડિવિઝન બેન્ચ કહે છે કે આવી સ્થિતિમાં કોર્ટ વાદીની તરફેણમાં મનાઈહુકમની આનુષંગિક રાહત મંજૂર કરશે નહીં. અમારા મતે, કબજામાં રહેલા સંભવિત ખરીદનાર માટે પોતાના કબજાનું રક્ષણ કરવા માટે કાયમી મનાઈહુકમ માટે દાવો દાખલ કરવાનો પ્રસંગ ત્યારે પણ ઊભો થઈ શકે છે જ્યારે સ્પષ્ટ અમલ માટે દાવો દાખલ કરવા માટે દાવો કરવાનું કારણ ઉદ્‌ભવ્યું ન હોય અથવા જ્યાં તે લૉ ઓફ લિમિટેશન દ્વારા બાધિત હોય. ઉદાહરણ તરીકે, એવો કોઈ કરાર હોઈ શકે છે જે કબજામાં મૂકવામાં આવેલા સંભવિત ખરીદનારને અવેજની બાકીની

રકમ ચૂકવવા માટે સમય આપે છે જો અવેજની બાકીની રકમ ચૂકવવા માટે તેને આપવામાં આવેલો સમય પૂરો થાય તે પહેલાં જ આવી વ્યક્તિના કબજાને જોખમ ઊભું થાય, અમારા મતે, ભલે સ્પષ્ટ અમલ માટે દાવો દાખલ કરવા માટે દાવો કરવાનું કારણ ઉદ્‌ભવ્યું ન હોય તો પણ તે દાવો દાખલ કરી શકે છે. આ કોર્ટની ફુલ બેન્ચે મહાદેવ નથુજી પાટીલ વિ. સુરજાબાઈ ખુશાલચંદ લક્કડ અને અન્ય, ૧૯૯૪ એમ.એચ.એલ.જે. ૧૧૪૫ ના કેસમાં એવું ઠરાવ્યું છે કે સ્પષ્ટ અમલ માટે દાવો દાખલ કરવાની સમયમર્યાદા સમાપ્ત થયા પછી પણ સંભવિત ખરીદનારને કલમ ૫૩-એ હેઠળ સમાનતા ઉપલબ્ધ છે. અમને જણાય છે કે મહાદેવ પાટીલના કેસમાં ફુલ બેન્ચ દ્વારા લેવામાં આવેલા મતને શ્રીમંત શામરાવ સૂર્યવંશી (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવી છે. સુપ્રીમ કોર્ટના તે ચુકાદાના ફકરા ૨૦ અને ૨૧ સુસંગત છે. તેઓ નીચે મુજબ વંચાય છે:-

૨૦. તેથી, એ સ્પષ્ટ છે કે લિમિટેશન એક્ટ બચાવને નષ્ટ કરતો નથી, પરંતુ માત્ર ઉપાયને બાધિત કરે છે. કારણ કે સમયમર્યાદા કરારના સ્પષ્ટ અમલ માટેના દાવાને બાધિત કરે છે, જો સમયમર્યાદા પછી લાવવામાં આવે, તો ટ્રાન્સફર

કરનાર દ્વારા લાવવામાં આવેલ કબજો પાછો મેળવવાના દાવામાં પ્રતિવાદી માટે પોતાના કબજાનું રક્ષણ કરવા માટે કરારના અંશતઃ પાલનના બચાવમાં દલીલ લેવા માટે ખુલ્લું છે, ભલે તે દાવો અથવા કાર્યવાહી દ્વારા તે અધિકારનો અમલ કરવા સક્ષમ ન હોય.

૨૧. હાલના કેસમાં, તે વિવાદિત નથી કે ટ્રાન્સફરીએ કરારના અંશતઃ પાલનમાં મિલકત પર કબજો મેળવ્યો છે. તે પણ વિવાદિત નથી કે ટ્રાન્સફરીએ સમયમર્યાદાની અંદર વેચાણ કરારના સ્પષ્ટ અમલ માટે કોઈ દાવો લાવ્યો નથી. તે પણ વિવાદિત નથી કે ટ્રાન્સફરી કરારનો તેનો ભાગ ભજવવા માટે હંમેશા તૈયાર અને રાજી હતો અને હજુ પણ છે. વધુમાં, અપીલ હેઠળના ચુકાદામાં હાઇકોર્ટ દ્વારા લેવામાં આવેલ મત મહાદેવ નથુજી પાટીલ વિ. સુરજાબાઈ ખુશાલચંદ લક્કડ ના કેસમાં બોમ્બે હાઇકોર્ટની ફુલ બેન્ચ દ્વારા નામંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો જે, અમારા મત મુજબ, કાયદાનો સાચો મત નિર્ધારિત કરે છે. તે બાબતના મતમાં આ અપીલો મંજૂર થવાપાત્ર છે.

૧૧.૧૧ આમ, જ્યાં સ્પષ્ટ અમલના હુકમનામા માટેનો દાવો લૉ ઓફ લિમિટેશન દ્વારા બાધિત હોય, ત્યાં કબજામાં રહેલ સંભવિત ખરીદનાર સ્પષ્ટ

અમલના હુકમનામા માટે દાવો દાખલ કરવાની સ્થિતિમાં હશે નહીં, પરંતુ કલમ ૫૩–એ તેની તરફેણમાં સમાનતા ઊભી કરે છે, જેના પરિણામે તે કબજામાં ચાલુ રહેવા માટે હકદાર છે. જો એમ ઠરાવવામાં આવે કે જોકે તેનો કબજો સુરક્ષિત છે, તે પોતાનો કબજો જોખમમાં હોય તેવા કિસ્સામાં દાવો દાખલ કરી શકતો નથી તો તે કલમ ૫૩–એ દ્વારા તેની તરફેણમાં ઊભી કરવામાં આવેલી સમાનતાના અમલ માટે ઉપાય નકારવા સમાન ગણાશે. એવા કેસમાં જ્યાં સંભવિત ખરીદનાર પાસે સ્પષ્ટ અમલ માટે દાવો દાખલ કરવા માટે જીવંત દાવો કરવાનું કારણ હોય, તે આવો દાવો દાખલ કરવાનું ટાળે છે, અને તેના બદલે માત્ર પોતાના કબજાના રક્ષણ માટે કાયમી મનાઈહુકમ માટે દાવો દાખલ કરે છે, તે પરિસ્થિતિમાં તેને કાયમી મનાઈહુકમનું હુકમનામું મંજૂર કરવું કે નહીં તે વિચારવાનું કોર્ટ માટે છે પરંતુ તે હકૂમતના ઉપયોગના ક્ષેત્રમાં હશે. તે દાવો ચલાવવા માટે હકૂમતની ગેરહાજરીનો કેસ હશે નહીં. તેથી, અમને જણાય છે કે સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ માં પણ એવું કંઈ નથી જે જરૂરી અસરો દ્વારા પણ આવા દાવાની નોંધ લેવાની સિવિલ કોર્ટની હકૂમતને બાધિત કરી શકે.

૧૧.૧૨ ઉપર જે અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે તેના પરથી, તે સ્પષ્ટ થાય છે કે સુપ્રીમ કોર્ટના ચુકાદાને ધ્યાનમાં રાખીને હવે તેમાં કોઈ શંકા રહી શકતી નથી કે કબજો ધરાવતો સૂચિત ટ્રાન્સફરી પોતાના કબજાના રક્ષણ માટે દાવો દાખલ કરી શકે છે, જેને જોખમ હોય.

૧૧.૧૩ આમ, ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને, અમે એવા નિષ્કર્ષ પર પહોંચ્યા છીએ કે વાદગ્રસ્ત હુકમ કાયદાની દૃષ્ટિએ ટકી શકે તેવો ન હોવાથી તે કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ થવાપાત્ર છે અને આથી તે કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવામાં આવે છે.

૧૧.૧૪ પરિણામે, આ અપીલ સફળ થાય છે અને આથી મંજૂર કરવામાં આવે છે.

સ્પેશિયલ સિવિલ સૂટ નં. ૨૩૧/૨૦૧૨ માં આંક ૨૭ હેઠળ ૩જા એડિશનલ સિનિયર સિવિલ જજ, અમદાવાદ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલો તારીખ ૨૦/૦૧/૨૦૧૭ નો વાદગ્રસ્ત હુકમ આથી કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવામાં આવે છે. કાયદા અનુસાર આગળ વધવા માટે વાદપત્ર તેના મૂળ નંબર પર ટ્રાયલ કોર્ટની ફાઇલમાં પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે છે. બંને પક્ષકારોને ઉપલબ્ધ તમામ રજૂઆતો ખુલ્લી રાખવામાં આવે છે જેમાં લેખિત નિવેદન, જો કોઈ હોય તો, તેમાં લેવામાં આવેલ બચાવના આધારે અન્ય મુદ્દાઓ સાથે નક્કી કરવાના સમયમર્યાદાના મુદ્દાનો અને તે વતી પક્ષકારો દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલ પુરાવાઓનો સમાવેશ થાય છે જે હકીકતલક્ષી મેટ્રિક્સ પર વર્તમાન ચુકાદામાં કરવામાં આવેલા અવલોકનોથી પ્રભાવિત થયા વિના નક્કી કરવામાં આવશે.

કે.કે. સૈયદ

This judgment has been translated using AI Assisted Translation Tool.

==

<u>અસ્વીકરણ</u>: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઇ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

<u>DISCLAIMER</u>: 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.