

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 ગુજરાત ઉચ્ચ ન્યાયાલયમાં

આર/ફર્સ્ટ એપિલ નંબર ૪૯૭૯/૨૦૧૮

સાથે

સિવિલ એપ્લિકેશન (સ્ટે માટે) નંબર ૧/૨૦૧૮

માં

આર/ફર્સ્ટ એપિલ નંબર ૪૯૭૯/૨૦૧૮

મંજૂરી અને સહી માટે :

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે. બી. પારડીવાલા

અને

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એ. સી. રાવ

૧	શું સ્થાનિક સમાચારપત્રોના પત્રકારોને ચુકાદો જોવાની મંજૂરી આપવામાં આવી છે?	હા.
૨	ચુકાદો પત્રકારને સંદર્ભિત કરવો કે નહીં?	હા.
૩	શું ન્યાયમૂર્તિઓ ચુકાદાની આખરી નકલ જોવા ઇચ્છે છે?	ના.
૪	શું આ કેસમાં ભારતના બંધારણ અથવા તેનાં હેઠળ કરવામાં આવેલા કોઈ હુકમના અર્થઘટન અંગેનો કોઈ મહત્વપૂર્ણ કાયદાકીય પ્રશ્ન સમાવિષ્ટ છે?	ના.
	આ ચુકાદાને અનુગામી ન્યાયતંત્રમાં પ્રસારિત કરવો.	

ગણપતલાલ મંજુભાઈ ખત્રી

વિરુદ્ધ

મંગુબેન બાબાજી ઠાકોર

ઉપસ્થિતિ:

અપીલકર્તા (ઓ) નંબર ૧ માટે શ્રી સુનીલ એસ જોશી (૨૯૨૫)

પ્રતિવાદી (ઓ) નંબર ૧,૨,૩,૪,૫,૬,૭,૮ માટે

પ્રતિવાદી (ઓ) નંબર ૯ માટે શ્રી એસ. એન. ઠાકર (૯૦૧)

કોરમ:માનનીય શ્રી ન્યાયમૂર્તિ જે. બી. પારડીવાલા

અને

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એ. સી. રાય

તારીખ:૦૨/૦૮/૨૦૧૯

મૌખિક ચુકાદો

(માનનીય ન્યાયમૂર્તિ જે. બી. પારડીવાલા ના દ્વારા)

૧ સિવિલ પ્રોસિજર કોડની કલમ ૯૬ (ટૂંકમાં "સી. પી. સી".) હેઠળની આ ફર્સ્ટ એપિલ મૂળ વાદી દ્વારા કરવામાં આવી છે અને બીજા અધીક વરિષ્ઠ સિવિલ જજ, અમદાવાદ (ગ્રામીણ) દ્વારા ૧૯મી જુલાઈ, ૨૦૧૮ના રોજ પસાર કરાયેલા આદેશ અને હુકમ સામે નિર્દેશિત કરવામાં આવી છે, જેમાં સ્પેશિયલ સિવિલ સ્ટુટ નંબર ૫૫૮/૨૦૧૪ માં આંક-૧૧ દર્શાવવામાં આવ્યું છે, જેના દ્વારા નીચેની અદાલતે સી. પી. સી. ના આદેશ ૭ નિયમ ૧૧ (ડી) ની જોગવાઈઓ હેઠળ દાવાને આ આધાર પર નકારી કાઢ્યો હતો કે વાદી દ્વારા વેચાણના કરારના પર આધારિત વિશિષ્ટ અમલ માટે દાખલ કરાયેલ દાવાને સમયમર્યાદા પાર થયેલ ગણાવી વાદપત્ર નામંજૂર કર્યો છે.

૨ સગવડતા માટે, અહીં અપીલકર્તાને વાદી તરીકે ઓળખવામાં આવશે અને અહીં પ્રતિવાદીઓને મૂળ પ્રતિવાદી તરીકે ઓળખવામાં આવશે. સી. પી. સી. ના આદેશ ૭ નિયમ ૧૧ હેઠળ અરજી-આંક ૧૧, પ્રતિવાદી નંબર ૯ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી હતી.તે પ્રતિવાદી નંબર ૯ ના કહેવા પર છે કે દાવો સમયમર્યાદા પાર થયેલ હોવાના આધારે વાદપત્ર નામંજૂર કરવામાં આવ્યું હતું.

એવું જણાય છે કે પ્રતિવાદી નં. ૯ વિવાદિત મિલ્કતનો અનુગામી ખરીદદાર છે, જેના સંબંધમાં કારના વિશિષ્ટ અમલ માટે દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો.

૩ વાદીએ સ્પેશિયલ સિવિલ સ્યુટ નંબર ૫૫૮/૨૦૧૪ દાખલ કર્યો અને નીચેની રાહત માટે પ્રાર્થના કરી:

“(અ) કૃપા કરીને જિલ્લા અમદાવાદ, તાલુકો દાસકોઈ, મોજે રોપડા ગામની સીમમાં આવેલ સર્વે/બ્લોક નં. ૧૦૪-એ હેક્ટર-આરે-ચોરસ મીટર ૦-૬૦-૭૦, જેનો હિસ્સો રૂ. ૪.૦૬ પૈસા છે, તેમજ સર્વે/બ્લોક નં. ૧૦૪-બી હેક્ટર-આરે-ચોરસ મીટર ૦-૭૩-૮૬, જેનો હિસ્સો રૂ. ૫.૦૫ પૈસા છે, એવી વિવાદિત મિલ્કત અંગે ઘોષણા કરવામાં આવે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૭ દ્વારા અરજદારની જાણ બહાર તા. ૨૭/૧૧/૨૦૧૦ના રોજ નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૨૫૩૪ મારફતે પ્રતિવાદી નં. ૯ના હિતમાં કરવામાં આવેલ વેચાણ શરૂઆતથી જ શૂન્ય અને અમાન્ય છે તથા ગેરકાયદેસર છે.

(બી) કૃપા કરીને જિલ્લા અમદાવાદ, તાલુકો દાસકોઈ, મોજે રોપડા ગામની સીમમાં આવેલ સર્વે/બ્લોક નં. ૧૦૪-એ હેક્ટર-આરે-ચોરસ મીટર ૦-૬૦-૭૦, જેનો હિસ્સો રૂ. ૪.૦૬ પૈસા છે, તેમજ સર્વે/બ્લોક નં. ૧૦૪-બી હેક્ટર-આરે-ચોરસ મીટર ૦-૭૩-૮૬, જેનો હિસ્સો રૂ. ૫.૦૫ પૈસા છે, તેવી વિવાદિત જમીન અંગે ઘોષણા કરવામાં આવે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૯ના પાવર ઓફ એટર્ની ધારક પ્રતિવાદી નં. ૮ દ્વારા વેચાણ કરવા સંમત થયેલ હોવા છતાં, અરજદારની જાણ બહાર તથા તેની સંમતિ વિના તા. ૧૯/૧૧/૨૦૧૦ના રોજ નોંધાયેલ બનાખત નં.

૬૦૭/૧૦ રદ કરવામાં આવ્યો હતો અને તે સંબંધિત દસ્તાવેજ સબ-રજિસ્ટ્રાર કચેરીમાં ક્રમાંક નં. ૧૨૨૩૨ તરીકે નોંધાયેલ છે, તે દસ્તાવેજ શરૂઆતથી જ શૂન્ય, અમાન્ય તથા ગેરકાયદેસર છે; તેવી ઘોષણા કરવામાં આવે અને વધુમાં એ પણ ઠરાવવામાં આવે કે પ્રતિવાદી નં. ૮ને આવા દસ્તાવેજ કરવા કોઈ હક અથવા સત્તા નહોતી.

(સી) કૃપા કરીને જિલ્લા અમદાવાદ, તાલુકો દાસકોઈ, મોજે રોપડા ગામની સીમમાં આવેલ સર્વે/બ્લોક નં. ૧૦૪-એ હેક્ટર-આરે-ચોરસ મીટર ૦-૬૦-૭૦, જેનો હિસ્સો રૂ. ૪.૦૬ પૈસા છે, તેમજ સર્વે/બ્લોક નં. ૧૦૪-બી હેક્ટર-આરે-ચોરસ મીટર ૦-૭૩-૮૬, જેનો હિસ્સો રૂ. ૫.૦૫ પૈસા છે, તેવી મિલ્કત અંગે આ નિર્ધારિત કરવામાં આવે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૭ દ્વારા તા. ૨૭/૦૧/૨૦૧૦ના રોજ નોંધાયેલ બનાખત નં. ૬૦૭/૨૦૧૦ કરવામાં આવેલ છે અને પ્રતિવાદીઓને આદેશ આપવામાં આવે કે તેઓ ઉપરોક્ત મિલ્કત બાબતે અરજદારના હિતમાં નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકે.

વૈકલ્પિક રીતે

(સી) કૃપા કરીને જિલ્લા અમદાવાદ, તાલુકો દાસકોઈ, મોજે રોપડા ગામની સીમમાં આવેલ સર્વે/બ્લોક નં. ૧૦૪-એ હેક્ટર-આરે-ચોરસ મીટર ૦-૬૦-૭૦, જેનો હિસ્સો રૂ. ૪.૦૬ પૈસા છે, તેમજ સર્વે/બ્લોક નં. ૧૦૪-બી હેક્ટર-આરે-ચોરસ મીટર ૦-૭૩-૮૬, જેનો હિસ્સો રૂ. ૫.૦૫ પૈસા છે, તેવી મિલ્કત અંગે આ નિર્ધારિત કરવામાં આવે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૭ દ્વારા તા. ૨૭/૦૧/૨૦૧૦ના રોજ નોંધાયેલ બનાખત નં. ૬૦૭/૨૦૧૦ અરજદારના હિતમાં કરવામાં આવેલ છે અને પ્રતિવાદીઓને તે બનાખત મુજબ કાર્યવાહી કરવા માટે દિશા આપવામાં

આવે. અને જો અરજદારના હિતમાં વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવામાં ન આવે, તો માનનીય અદાલત કૃપા કરીને કોર્ટ કમિશનર નીમવાની તથા તે દ્વારા ઉપરોક્ત મિલ્કત બાબતે અરજદારના હિતમાં વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવાનો આદેશ કરવાની કૃપા કરે.

(ડી) કૃપા કરીને જિલ્લા અમદાવાદ, તાલુકો દાસકોઈ, મોજે રોપડા ગામની સીમમાં આવેલ સર્વે/બ્લોક નં. ૧૦૪-એ હેક્ટર-આરે-ચોરસ મીટર ૦-૬૦-૭૦, જેનો હિસ્સો રૂ. ૪.૦૬ પૈસા છે, તેમજ સર્વે/બ્લોક નં. ૧૦૪-બી હેક્ટર-આરે-ચોરસ મીટર ૦-૭૩-૮૬, જેનો હિસ્સો રૂ. ૫.૦૫ પૈસા છે, તેવી વિવાદિત મિલ્કત અંગે પ્રતિવાદી નં. ૮ને વેચાણ દસ્તાવેજ તથા આવક રેકૉર્ડમાં કરવામાં આવેલી ફેરફાર એન્ટ્રીના આધારે કોઈપણ રીતે આ મિલ્કતનું હસ્તાંતરણ, વેચાણ અથવા અન્ય રીતે વિમોચન કરવાની કાર્યવાહી ત્રીજા પક્ષના હિતમાં કરવાની મનાઈ કરવામાં આવે.

(ઈ) કૃપા કરીને જિલ્લા અમદાવાદ, તાલુકો દાસકોઈ, મોજે રોપડા ગામની સીમમાં આવેલ સર્વે/બ્લોક નં. ૧૦૪-એ હેક્ટર-આરે-ચોરસ મીટર ૦-૬૦-૭૦, જેનો હિસ્સો રૂ. ૪.૦૬ પૈસા છે, તેમજ સર્વે/બ્લોક નં. ૧૦૪-બી હેક્ટર-આરે-ચોરસ મીટર ૦-૭૩-૮૬, જેનો હિસ્સો રૂ. ૫.૦૫ પૈસા છે, તેવી વિવાદિત જમીન અંગે પ્રતિવાદીઓ તથા તેમના નોકરો, એજન્ટો અથવા અન્ય કોઈ વ્યક્તિઓને અરજદાર દ્વારા વિવાદિત જમીનના કબજા અને ઉપયોગમાં કોઈપણ પ્રકારની અડચણ, અવરોધ અથવા હસ્તક્ષેપ ન કરવા માટે રોકવામાં આવે તથા અરજદારને પાક કાપવાથી રોકવામાં ન આવે; તે મુજબનો પ્રતિબંધાજ્ઞા હુકમ પસાર કરવાની કૃપા કરવામાં આવે.

(એફ) માનનીય અદાલત યોગ્ય અને ન્યાયસંગત માને તેવી અન્ય તથા વધુ રાહત પણ આપવામાં આવે.

(જી) આ દાવાનો ખર્ચ પ્રતિવાદીઓ પાસેથી અપાવવાની કૃપા કરવામાં આવે.”

૪. ફરિયાદમાં કરવામાં આવેલી કાર્યવાહીનું કારણ નીચે મુજબ છે:

“આ દાવો દાખલ કરવાનો કારણ એ છે કે પ્રતિવાદી નં. ૮એ પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૭ના પાવર ઓફ એટર્ની ધારક તરીકે તા. ૨૪/૦૧/૨૦૧૦ના રોજ નોંધાયેલ બનાખત નં. ૬૦૭/૨૦૧૦ અમલમાં મૂકી હતી અને ત્યારથી તથા બનાખતની માન્ય અવધિ દરમિયાન જમીનના હક-શીર્ષક સ્પષ્ટ થયા બાદ તે અંગે લેખિત જાણ અરજદારને આપવાની હતી. તેમ છતાં, અરજદારની જાણ બહાર પ્રતિવાદી નં. ૮એ તા. ૧૯/૧૧/૨૦૧૦ના રોજ અરજદારની સંમતિ અથવા હસ્તાક્ષર વિના, એકતરફી રીતે નોંધાયેલ બનાખત દસ્તાવેજ નં. ૬૦૭/૨૦૧૦ તા. ૨૪/૦૧/૨૦૧૦ રદ કરી, જે સબ-રજિસ્ટ્રાર કચેરીમાં ક્રમાંક નં. ૧૨૨૩૨ તરીકે નોંધાયો હતો. ત્યારબાદ, ઉપરોક્ત મિલકત તા. ૨૭/૧૧/૨૦૧૦ના રોજ નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૨૫૩૪ દ્વારા પ્રતિવાદી નં. ૮ને વેચવામાં આવી. અરજદારને આ તમામ ગેરકાયદેસર કાર્યવાહી અંગે તા. ૧૪/૦૭/૨૦૧૪ના રોજ જાણ થઈ. ત્યારથી પ્રતિવાદીઓએ પરસ્પર સાંઠગાંઠ કરીને તથા એકબીજા સાથે મિલીભગત રાખીને સંપૂર્ણ વેચાણ મૂલ્ય પ્રાપ્ત કર્યું હોવા છતાં બનાખતની શરતો મુજબ કામગીરી કરી નથી અને તેથી આ માનનીય અદાલતના સ્થાનિક અધિકારક્ષેત્રમાં દાવાનો કારણ ઉદ્ભવ્યો છે.”

પ. ફરિયાદમાં કરવામાં આવેલા કેટલાક અન્ય સંબંધિત દાવાઓ નીચે મુજબ વાંચે છે:

“૧૨ અરજદારે આ દસ્તાવેજની નકલ નિહાળી ત્યારે જાણવા મળ્યું કે પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૯એ પરસ્પર મિલીભગતથી બનાખત તથા પાવર ઓફ એટર્ની રદ કરી અરજદાર સામે ખોટી રજૂઆત કરી અને તેને ભ્રમમાં રાખીને અરજદારના હિતમાં તા. ૨૭/૦૧/૨૦૧૦ના રોજ કરવામાં આવેલ નોંધાયેલ બનાખત નં. ૬૦૭/૨૦૧૦ને એકતરફી રીતે રદ કર્યો હતો. આ દસ્તાવેજ તા. ૧૯/૧૧/૨૦૧૦ના રોજ સબ-રજિસ્ટ્રાર કચેરીમાં ક્રમાંક નં. ૧૨૨૩૨ તરીકે નોંધાયો હતો અને ત્યારબાદ તરત જ પ્રતિવાદીઓએ અરજદારના હકોને નિષ્ફળ બનાવવા માટે સંયુક્ત રીતે તથા મિલીભગતથી તા. ૨૭/૧૧/૨૦૧૦ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૯ના હિતમાં વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂક્યો હતો. પ્રતિવાદી નં. ૯ને સંપૂર્ણ જાણ હતી કે ઉપરોક્ત મિલ્કત અરજદારને વેચવા માટે સંમતિ આપવામાં આવી હતી અને અરજદારે વેચાણ મૂલ્ય પણ ચૂકવ્યું હતું, તેમ છતાં અરજદારના હકોને નિષ્ફળ બનાવવા તથા બનાખત મુજબ કામગીરી ન કરવા તેમજ વધુ આર્થિક લાભ મેળવવાના હેતુથી પ્રતિવાદીઓએ પરસ્પર મિલીભગતથી કાયદાનો ભંગ કરીને અરજદારના હિતમાં થયેલ બનાખત નં. ૬૦૭/૨૦૧૦ રદ કર્યો હતો, જેમાં અરજદારની સંમતિ અને હસ્તાક્ષર વિના ગેરકાયદેસર રીતે કાર્યવાહી કરવામાં આવી હતી. વધુમાં, પ્રતિવાદી નં. ૯ આ મિલ્કતનો પાવર ઓફ એટર્ની ધારક ન હોવા છતાં પણ બનાખત નં. ૬૦૭/૨૦૧૦ના એકતરફી રદ કરવાની દસ્તાવેજી નોંધ તા. ૧૯/૧૧/૨૦૧૦ના રોજ સબ-રજિસ્ટ્રાર કચેરીમાં ક્રમાંક નં. ૧૨૨૩૨ તરીકે કરવામાં આવી અને ત્યારબાદ તરત જ તા. ૨૭/૧૧/૨૦૧૦ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૯ના હિતમાં વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકાયો, જે ક્રમાંક નં. ૧૨૫૩૪ તરીકે નોંધાયેલ છે. આથી સ્પષ્ટ થાય છે કે

પ્રતિવાદીઓએ પરસ્પર મિલીભગતથી અરજદારના બનાખતના હકો તથા ખરીદીના હકોને નિષ્ફળ બનાવવા માટે ઉપરોક્ત તમામ કાર્યવાહી કરી છે. તેથી પ્રતિવાદી નં. ૮ તા. ૧૯/૧૧/૨૦૧૦ના રોજ સબ-રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર રહી અરજદારના બનાખત નં. ૬૦૭/૨૦૧૦ને રદ કરતો દસ્તાવેજ બનાવ્યો, જે દસ્તાવેજને પ્રારંભથી જ અમાન્ય તથા બિનઅસરકારક જાહેર કરવા તથા પ્રતિવાદી નં. ૮ને તેવી કાર્યવાહી કરવાનો કોઈ અધિકાર ન હતો તે જાહેર કરવા વિનંતી છે. તદુપરાંત, પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૮એ પરસ્પર મિલીભગતથી તથા પ્રતિવાદી નં. ૯ સાથે સંકળાઈ તા. ૨૭/૧૧/૨૦૧૦ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૯ના હિતમાં નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂક્યો અને પ્રતિવાદી નં. ૯એ મિલ્કત પોતાનાં નામે ફેરવી લીધી છે, જે દસ્તાવેજ ક્રમાંક નં. ૧૨૫૩૪ તરીકે નોંધાયેલ છે. ઉપરોક્ત દસ્તાવેજને અમાન્ય જાહેર કરવા તથા તા. ૨૭/૦૧/૨૦૧૦ના રોજ અરજદારના હિતમાં કરવામાં આવેલ બનાખત નં. ૬૦૭/૨૦૧૦ના વિશિષ્ટ પાલન માટે અને અરજદારના હિતમાં નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવા અંગે પ્રતિવાદીઓ સામે હુકમ મેળવવા આ દાવો આ માનનીય અદાલતના સ્થાનિક અધિકારક્ષેત્રમાં દાખલ કરવામાં આવે છે.”

૧૩. વિવાદિત મિલ્કતનો સ્થળ પરનો કબજો અરજદાર પાસે છે અને અરજદાર જાતે જ ખેતી કરે છે. આજદિન સુધી વિવાદિત જમીનના કબજા અને ઉપયોગ અંગે કોઈપણ વ્યક્તિ કે પ્રતિવાદીઓએ અરજદાર સમક્ષ કોઈ રજૂઆત અથવા દાવો કર્યો નથી તેમજ તેઓ સ્થળ પર આવ્યા નથી. આવી પરિસ્થિતિમાં અરજદાર પોતાની મિલ્કતના હકો અંગે અજાણ રહ્યો હતો અને આ વ્યક્તિઓએ ખોટા દસ્તાવેજો બનાવી શાંતિથી રહ્યા હતા, કારણ કે જો તેઓ જમીન પર આવ્યા હોત તો અરજદારને જાણ થઈ જાત અને ત્યારબાદ દાવો ઉભો થતો અને તાત્કાલિક કાયદેસરની કાર્યવાહી

હાથ ધરાત. પરંતુ પ્રતિવાદીઓ વિરુદ્ધ આવી કાર્યવાહી શરૂ ન થાય તે હેતુથી અરજદારને આજદિન સુધી અજ્ઞાનમાં રાખવામાં આવ્યો છે. તેથી અરજદારને પોતાની મિલ્કત સંબંધિત બનાવાયેલા દસ્તાવેજોની જાણ થઈ નહોતી. પ્રતિવાદીઓએ તા. ૨૭/૧૧/૨૦૧૦ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂક્યો અને ત્યારબાદ આજદિન સુધી સ્થળ પર આવ્યા નથી તેમજ અરજદારને તે દસ્તાવેજ અંગે જાણ થવા દીધી નથી. પરંતુ પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૮એ બનાખતમાં સ્પષ્ટ શરત મૂકી હતી કે જમીનના હકો સ્પષ્ટ થયા બાદ અને તે અંગે લેખિત જાણ અરજદારને આપવામાં આવ્યા બાદ બનાખત છ મહિના માટે માન્ય રહેશે. પ્રતિવાદીઓએ આજદિન સુધી જમીનના હકો સ્પષ્ટ થયા અંગે કોઈ જાણ અરજદારને આપી નથી, તેથી આજદિન સુધી બનાખત અમલમાં છે અને આ બનાખત ઉપર કોઈ મર્યાદા અધિનિયમનો અડચણકારક પ્રતિબંધ લાગુ પડતો નથી.”

૬. પ્રતિવાદી નં. ૮એ આંક-૧૧ અરજી દાખલ કરી, જેમાં અન્ય બાબતો સાથે નીચે મુજબ અરજપત્ર ફગાવવાની પ્રાર્થના કરવામાં આવી હતી:

“૧. આ બાબતમાં વાદીએ માનનીય અદાલત સમક્ષ દાવો દાખલ કર્યો છે અને તેના ફક્ત નંબર ૧ માં જાહેરખબર, ચોક્કસ કામગીરી અને વિવાદિત જમીન અંગે પ્રતિવાદીના હિતમાં કરવામાં આવેલ નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજને અમાન્ય તથા બિનઅસરકારક જાહેર કરવા તેમજ પ્રસ્તુત પ્રતિવાદી અને અન્ય પ્રતિવાદીઓ સામેના દાવામાં જણાવેલા કહેવાતા કારણો માટે કાયમી મનાઈ હુકમ મેળવવા માટે વિનંતી કરી છે.

૨. જો વાદી દ્વારા સમગ્ર દાવાનો સંપૂર્ણ રીતે અભ્યાસ કરવામાં આવે તો પ્રથમ દષ્ટિએ એકથી વધુ કાનૂની પ્રતિબંધો હોવાનું જણાય છે, આવા સંજોગોમાં ન્યાયના હિતમાં વાદી દ્વારા દાવાને રદ કરવો અનિવાર્ય છે.

૩. વાદીએ વર્તમાન દાવામાં કહેવાતા નોંધાયેલા બનાખતની ચોક્કસ કામગીરી માટે વિનંતી કરી છે જે સીરીયલ નંબર ૬૦૭/૨૦૧૦ તારીખ ૨૭/૦૧/૨૦૧૦ વેચવા માટે સંમત થયા હતા, પરંતુ હકીકતમાં ૬૦૭ બનાખત ૨૭/૦૧/૨૦૧૦ પર નોંધાયેલ નથી.આમ, વાદીએ સીરીયલ નંબર ૬૦૭/૨૦૧૦ મુજબ ચોક્કસ કામગીરી રાહતની માંગ કરી છે, પરંતુ વર્તમાન દાવામાં રજૂ કરાયેલ વેચાણ માટે આવો કોઈ બનાખત કરાર નથી.આ સંજોગોમાં વાદીનો હાલનો દાવો માત્ર ઉપરોક્ત કારણોસર માન્ય નથી.

૪. વાદી દ્વારા દાવો સ્પષ્ટપણે મર્યાદા અધિનિયમ દ્વારા પ્રતિબંધિત છે, કારણ કે દાવામાં વાદી દ્વારા જણાવ્યા મુજબ રાહતની વિનંતી સીરીયલ નંબર ૬૦૭ પર ૨૪/૦૧/૨૦૦૭ પર નોંધાયેલ બનાખતના આધારે કરવામાં આવે છે.ઉપરાંત આ દાવો પણ કાર્યવાહીના કારણથી પ્રતિબંધિત છે.જે બનાખત પર વાદી ઉપરોક્ત બનાખત પર આધાર રાખે છે તે સીરીયલ નંબર ૬૦૭ પર ૨૪/૦૧/૨૦૦૭ પર નોંધાયેલ છે.જ્યારે કે વાદીએ ૧૪/૦૮/૨૦૧૪ પર વર્તમાન દાવો દાખલ કર્યો છે.આમ વાદીએ લગભગ ૭ વર્ષના લાંબા સમય પછી બનાખતના આધારે દાવો દાખલ કર્યો છે.એટલું જ નહીં, પરંતુ ઉપરોક્ત બનાખતને રદ કરતો દસ્તાવેજ ૧૮/૧૧/૨૦૧૦ પર નોંધાયેલો હતો.આ સંજોગોમાં નોંધાયેલા દસ્તાવેજને જાહેર દસ્તાવેજ માનવામાં આવે છે, અને માનનીય ઉચ્ચ ન્યાયાલય અને માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદાઓ અનુસાર એવું માનવામાં આવે છે કે દસ્તાવેજ બનાવવામાં આવે તે તારીખથી જ્ઞાન

હોવાનું માનવામાં આવે છે.વર્ષ ૨૦૦૭ અને ૨૦૧૦ના આ બંને દસ્તાવેજોની નોંધણીની તારીખની મર્યાદાને ધ્યાનમાં રાખીને, પછી અનુક્રમે ૭ અને ૩ વર્ષ પછી દાવો દાખલ કરવામાં આવે છે.આ સંજોગોમાં વાદી દ્વારા દાવો સ્પષ્ટપણે મર્યાદા દ્વારા પ્રતિબંધિત છે, અને માત્ર આ જ આધાર પર વાદી દ્વારા દાવો ન્યાયના હિતમાં બરતરફ થવાને પાત્ર છે.

૫. વર્તમાન દાવામાં વાદીએ વર્ષ ૨૦૦૭ની કહેવાતી બનાખતની ચોક્કસ કામગીરીની માંગ કરી હતી, પરંતુ મર્યાદા અધિનિયમની કલમ ૫૪ મુજબ દાવો ૩ વર્ષમાં દાખલ થવો જોઈએ. તેવી જ રીતે વર્ષ ૨૦૧૦નો વેચાણનો બનાખત કરાર પણ મર્યાદા અધિનિયમની કલમ ૫૮ મુજબ ૩ વર્ષમાં દાખલ થવો જોઈએ. આમ, મર્યાદા અધિનિયમની ઉપરોક્ત જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં રાખીને પણ વાદીએ ૩ વર્ષમાં ઉપરોક્ત દાવો દાખલ કર્યો નથી.આ સંજોગોમાં પણ ન્યાયના હિતમાં ઉપરોક્ત દાવાને રદ કરવો અનિવાર્ય છે.

૬. વાદીએ વર્તમાન દાવામાં નોંધાયેલ વેચાણ ખતને રદ કરવા માટે રાહત માટે પણ પ્રાર્થના કરી છે.૧૨૫૩૪ ૨૭/૧૧/૨૦૧૦ પર યોગ્ય વિચારણા સ્વીકારવા પર પ્રતિવાદી નંબર ૧ થી ૬ દ્વારા વર્તમાન પ્રતિવાદીની તરફેણમાં કરવામાં આવે છે.ઉપરાંત, પ્રતિવાદી મ્યુટેશન એન્ટ્રી નંબર ૮૯૪ ની તરફેણમાં નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે ૨૯/૧૨/૨૦૧૦ પર કરવામાં આવ્યું હતું, તેને રદ કરવા માટે પણ રાહતની વિનંતી કરવામાં આવે છે.આ નોંધાયેલ વેચાણ ખત અને ગામના રેકૉર્ડમાં કરવામાં આવેલ મ્યુટેશન એન્ટ્રી નંબર ૮૯૪ એ જાહેર દસ્તાવેજો છે અને જે તારીખે આ જાહેર દસ્તાવેજ નોંધવામાં આવ્યો છે તે તારીખને જ્ઞાનની માનવામાં આવેલી તારીખ માનવામાં આવે છે.આ સંજોગોમાં પણ ૩ વર્ષનો સમય પૂરો થઈ ગયો છે, અને વાદી દ્વારા હાલનો દાવો

સ્પષ્ટપણે મર્યાદા દ્વારા પ્રતિબંધિત છે, તેથી માત્ર મર્યાદાના આધારે આ દાવો ન્યાયના હિતમાં બરતરફ થવાને પાત્ર છે.

૭. વર્તમાન દાવામાં વાદીએ ૨૪/૦૧/૨૦૦૭ પર કરવામાં આવેલી કહેવાતી બનાખત પર આધાર રાખ્યો છે અને ચોક્કસ કામગીરીની માંગ કરી છે.પરંતુ જ્યારે તે સમયે કહેવાતી બનાખત બનાવવામાં આવી ત્યારે દાવાની જમીન નવા કાર્યકાળની હતી, એટલે કે ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૩ના પ્રતિબંધો અમલમાં હતા.ટેનન્સી એક્ટની કલમ ૪૩ મુજબ નવા કાર્યકાળની જમીન અથવા બનાખતનું વેચાણ ખત કલેક્ટરની પૂર્વ પરવાનગી વિના કરી શકાતું નથી.ઉપરોક્ત બનાખત સમજૂતી હેઠળના સંજોગોમાં ચોક્કસ કામગીરીની રાહત વેચવા માટે કાયદેસર મંજૂરી આપી શકાતી નથી.કારણ કે ઉપરોક્ત બનાખત ભાડૂત અધિનિયમની જોગવાઈઓની વિરુદ્ધ છે અને અમાન્ય કરાર છે, આમ આવા કરારના આધારે વાદીને કોઈ કાનૂની અધિકારો અને સત્તા મળી શકતી નથી.આ સંજોગોમાં વાદી દ્વારા હાલનો દાવો કાર્યવાહીના કોઈ કારણ વગરનો છે અને બરતરફ થવાને પાત્ર છે.

૮. વાદી દ્વારા દાવો પણ કાર્યવાહીના કારણની ગેરવાજબી દ્વારા સ્પષ્ટપણે પ્રતિબંધિત છે, કારણ કે વાદીએ જુદા જુદા સમયે જુદા જુદા વ્યક્તિઓ વચ્ચે કરવામાં આવેલા જુદા જુદા દસ્તાવેજોના સંદર્ભમાં વર્તમાન દાવો દાખલ કર્યો છે, અને માત્ર એક જ દાવો દાખલ કરવામાં આવે છે.કારણ કે ઉપરોક્ત દસ્તાવેજોના સંદર્ભમાં વાદી માટે અલગ અલગ સમયે અને અલગ અલગ રીતે કાર્યવાહીનું અલગ કારણ ઊભું થયું છે.તેથી પણ વાદીનો દાવો કાયદેસર રીતે માન્ય નથી, અને ન્યાયના હિતમાં બરતરફ થવાને પાત્ર છે.

૯. વાદી પાસે વર્તમાન દાવો દાખલ કરવા માટે કોઈ કાનૂની અધિકારો અને સત્તા નથી.ઉપરાંત, વાદીએ વર્તમાન દાવામાં કેટલીક મહત્વપૂર્ણ હકીકતોને દબાવી દીધી છે અને દાવો દાખલ કર્યો છે.આ સંજોગોમાં વાદી દ્વારા મુકદ્દમો ભૌતિક તથ્યોના દમનના આધારે ટકી શકતો નથી.પ્રતિવાદી નંબર ૯ નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે ૨૭/૧૧/૨૦૧૦ થી ઉક્ત જમીનનો શાંતિપૂર્ણ કબજો, કબજો અને ઉપયોગ કરે છે, અને દાવાની જમીન માટેની જમીનની આવક પણ પ્રતિવાદી દ્વારા ચૂકવવામાં આવે છે.વધુમાં પ્રતિવાદીએ શીર્ષક અહેવાલના સંદર્ભમાં એક જાહેર નોટિસ પણ પ્રકાશિત કરી છે, અને આ સંબંધમાં શીર્ષક મંજૂરી અહેવાલ પણ મેળવ્યો છે.તે સમયે પણ વાદીએ કોઈ વાંધો ઉઠાવ્યો ન હતો કે વિરોધ કર્યો ન હતો.આમ, આ તમામ હકીકતોને ધ્યાનમાં રાખીને વાદી દ્વારા દાવામાં તથ્યોનું દમન કરવામાં આવે છે અને તેથી ન્યાયના હિતમાં વાદી દ્વારા દાવાને બરતરફ કરવો પણ અનિવાર્ય છે.

૧૦. ઉપરોક્ત અરજીના સમર્થનમાં પ્રતિવાદી દ્વારા સોગંદનામું સંલગ્ન છે.

૧૧. આમ, પ્રતિવાદી પ્રાર્થના કરે છે કે,

(એ) પ્રતિવાદી દ્વારા હાલની અરજીને મંજૂરી આપવા માટે અને સી. પી. સી. આદેશ ૭ નિયમ ૧૧ (એ) અને (ડી) હેઠળની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં રાખીને વાદી દ્વારા દાવાને બરતરફ કરવા માટે ખુશ રહો.

(બી) આ અરજીની હકીકતોમાં અન્ય કોઈપણ અને વધુ રાહત આપવા માટે ખુશ રહો.”

૭. અરજી, આંક-૧૧ ની સુનાવણી નીચેની અદાલત દ્વારા કરવામાં આવી હતી અને આખરે, ૧૯ મી જુલાઈ, ૨૦૧૮ ના આદેશ દ્વારા, તેને મંજૂરી આપવામાં આવી હતી અને દાવાને સમય પ્રતિબંધિત હોવાના આધારે દાવાને નકારી કાઢવાનો આદેશ આપવામાં આવ્યો હતો.આ હુકમ આ પ્રમાણે છે:

“આ બાબતમાં પ્રતિવાદી નંબર ૯ એ સી. પી. સી. આદેશ ૭ નિયમ ૧૧ હેઠળ આ અરજી દાખલ કરી છે અને દાવો કર્યો છે કે વાદી દ્વારા દાવો મર્યાદા દ્વારા પ્રતિબંધિત છે અને તેથી તેને બરતરફ કરવાની વિનંતી કરવામાં આવે છે.

(૨) વાદીના કેસની હકીકતો

૨.૧ સંક્ષિપ્ત તથ્યો એ છે કે જિલ્લા અમદાવાદ, તાલુકો દાસકોઈ, મોજે રોપડા ગામની સીમમાં આવેલ સર્વે/બ્લોક નં. ૧૦/૪/એવિસ્તાર હેક્ટર ૦-૬૦-૭૦ તથા સર્વે/બ્લોક નં. ૧૦/૪/બી વિસ્તાર હેક્ટર ૦-૭૩-૮૬ ધરાવતી જમીન વિવાદિત જમીન છે.

૨.૨ ઉપરોક્ત દાવાની જમીન મુદતની પ્રતિબંધિત પ્રકૃતિની છે, અને જમીનની મુદત બદલવી પડી હતી અને ત્યારબાદ પ્રીમિયમ ચૂકવવું પડ્યું હતું, આમ ૧/૯/૨૦૦૬ પર પ્રતિવાદી નંબર ૮ ને પાવર ઓફ એટર્ની ધારક તરીકે નિયુક્ત કરવામાં આવ્યો હતો.પ્રતિવાદી નંબર ૮ એ પાવર ઓફ એટર્ની ધારક તરીકે ૨૪/૧/૨૦૦૭ પર સબ-રજિસ્ટ્રાર,

નારોલની કચેરીમાં નોંધાયેલ બનાખતનો અમલ કર્યો હતો.નક્કી કરેલ કુલ રકમ રૂ. ૧,૧૫,૦૦૦-હતી.

૨.૩ આમ આ બાબતમાં ત્યારબાદ ૧૯/૧૧/૨૦૧૦ પર પ્રતિવાદી નંબર ૧ થી ૭ એ પ્રતિવાદી નંબર ૮ ની તરફેણમાં કરવામાં આવેલી પાપર ઓફ એટર્ની રદ કરી હતી.આમ પ્રતિવાદી નંબર ૮ પાસે કોઈ સત્તા નથી તેથી તેને રદ કરવામાં આવી હતી અને દસ્તાવેજની નોંધણી કરવામાં આવી હતી.

૨.૪ વધુમાં, ત્યારબાદ ૨૭/૧૧/૨૦૧૦ પર આ બાબતમાં પ્રતિવાદી નંબર ૧ થી ૮એ પ્રતિવાદી નંબર ૯ની તરફેણમાં નોંધાયેલ વેચાણ ખત કર્યું હતું, આ સંબંધમાં મ્યુટેશન એન્ટ્રી નંબર ૧૨૫૩૪ કરવામાં આવી હતી.

૨.૫ ત્યારબાદ આ બાબતમાં વાદીએ ઉપરોક્ત દસ્તાવેજ રદ કરવા માટે પ્રતિવાદીઓ સામે ચોક્કસ કામગીરી માટે ક્ષેત્રનો દાવો કર્યો હતો.

(૩) અરજદાર/પ્રતિવાદી નંબર ૯ વતી રજૂઆતો:

અરજદાર [મૂળ પ્રતિવાદી નંબર ૯] માટે વિદ્વાન વકીલ શ્રી એન. એમ. રાજપૂત એ છે કે, વાદી દ્વારા દાખલ દાવા મુજબ તા. ૨૪/૦૧/૨૦૦૭ના રોજ બનાખત નં. ૬૦૭ નોંધાયેલ હતો. આથી અરજદારે ૭ વર્ષ પછી દાવો ચાદ કર્યો છે. વધુમાં, બનાખત રદ કરતો દસ્તાવેજ તા. ૧૯/૧૧/૨૦૧૦ના રોજ નોંધાયેલ છે. અરજદારને આ નોંધાયેલ દસ્તાવેજ અંગે જાણ હતી અને નોંધાયેલ દસ્તાવેજ જાહેર

દસ્તાવેજ ગણાતા હોવાથી તેની ધારિત જાણ માનવામાં આવે છે. વધુમાં વાદીએ બનાખતના વિશિષ્ટ પાલન માટે દાવો કર્યો છે, પરંતુ અરજદારે બનાખતની તારીખથી ૩ વર્ષની અંદર દાવો દાખલ કર્યો નથી, તેથી દાવો મર્યાદા અધિનિયમથી અવરોધિત છે. વધુમાં, પ્રતિવાદી નં. ૧ થી કહે તા. ૨૭/૧૧/૨૦૧૦ના રોજ નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૨૫૩૪ પ્રતિવાદી નં. ૮ના હિતમાં અમલમાં મૂક્યો છે, જે પણ જાહેર દસ્તાવેજ છે, તેથી તેની ધારિત જાણ માનવામાં આવે છે. આથી બનાખત બાદ ૩ વર્ષથી વધુ સમય પછી દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હોવાથી તે મર્યાદાથી અવરોધિત છે. વધુમાં તા. ૨૪/૦૧/૨૦૦૭ના બનાખતના પાલનની માંગ કરવામાં આવી છે, જ્યારે ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૪૩ના પ્રતિબંધો લાગુ પડે છે, તેથી દાવો ફગાવવાનો બને છે. આથી અરજદારનો દાવો ફગાવવો યોગ્ય છે.

(૪) વિરોધી [મૂળ વાદી] વતી રજૂઆતો;

પ્રતિવાદી [મૂળ વાદી] વતી વિદ્વાન વકીલ શ્રી એમ. એમ. બુખારીએ રજૂઆત કરી છે કે, પ્રતિવાદી દ્વારા અરજીમાં કોઈ સ્પષ્ટ ઉલ્લેખ નથી, અને વર્તમાન અરજી પણ માન્ય નથી. માત્ર વર્તમાન અરજી દાખલ કરવામાં વિલંબ કરવાના ઈરાદા સાથે, તેને ખર્ચ સાથે બરતરફ કરવાની વિનંતી કરવામાં આવે છે, અને વાદીએ પ્રતિવાદી દ્વારા અરજીના તથ્યોને પણ નકારી કાઢ્યા છે.

અવિવાદિત / સ્વીકારેલ હકીકત:

(૧) વિવાદિત દસ્તાવેજો નોંધાયેલા છે.

(૨) વાદીનો દાવો ૧૪/૦૮/૨૦૧૪ તારીખનો છે.

(૩) વાદીએ જે દસ્તાવેજોની ચોક્કસ કામગીરીની માંગ કરી છે તે અનુક્રમે નોંધાયેલા દસ્તાવેજો છે (૧) તારીખ ૨૭/૧૨૦૧૦ (૯૨) ૧૯/૧૧/૨૦૧૦ (૩) ૨૭/૧૧/૨૦૧૦.

(૫) અરજીના ગુણદોષ ::

અરજી અને જવાબનો અભ્યાસ કર્યો. પક્ષકારો દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી દલીલો સાંભળો. રેકૉર્ડ્સનું અવલોકન કર્યું.

૫.૧ આ તબક્કે અરજદાર દ્વારા અરજીના અવલોકન પર, સિવિલ પ્રોસિજર કોડ ઓર્ડર ૭ નિયમ ૧૧ (એ) અને (ડી) ની જોગવાઈઓ કે જેની નીચે અરજી દાખલ કરવામાં આવી છે તે અહીં નીચે પુનઃઉત્પાદિત કરવામાં આવી છે.

૧૧. ફરિયાદનો અસ્વીકાર.

નીચેના કિસ્સાઓમાં ફરિયાદ નકારી કાઢવામાં આવશે:—

જ્યાં તે કાર્યવાહીનું કારણ જાહેર કરતું નથી;

જ્યાં દાવામાંના નિવેદનમાંથી દાવો કોઈપણ કાયદા દ્વારા પ્રતિબંધિત હોવાનું જણાય છે;

૫.૨ આ બાબતમાં વાદીએ ચોક્કસ કામગીરી માટે દાવો દાખલ કર્યો છે અને મુખ્યત્વે નીચેની રાહતની માંગ કરી છે,

૧૮(એ) દાવાની મિલકત પ્રતિવાદી નંબર ૧ થી ૭ દ્વારા પ્રતિવાદી નંબર ૯ ની તરફેણમાં નોંધાયેલ વેચાણ ખત નંબર ૧૨૫૩૪ દ્વારા વાદીની જાણની બહાર વેચવામાં આવે છે, તે જ શરૂઆતથી અમાન્ય છે જે ગેરકાયદેસર છે, તે મુજબ જાહેર કરવાનો આદેશ આપો.

૧૮(બી) દાવાની જમીન પ્રતિવાદી નંબર ૮ પાવર ઓફ એટર્ની ધારક દ્વારા પ્રતિવાદી નંબર ૧ થી ૯ માટે વેચવા માટે સંમત થઈ હતી, જ્યારે વાદીની જાણની બહાર અને ૧૯/૧૧/૨૦૧૦ પર તેની સંમતિ વિના નંબર ૬૦૭/૧૦ વેચવાનો નોંધાયેલ બનાખત કરાર રદ કરવામાં આવ્યો હતો અને આ સંબંધમાં દસ્તાવેજ સીરીયલ નંબર ૧૨૨૩૨ પર સબ-રજિસ્ટ્રારની ઓફિસમાં નોંધવામાં આવ્યો હતો, ઉપરોક્ત દસ્તાવેજ પ્રારંભથી જ અમાન્ય અને ગેરકાયદેસર છે, તે મુજબ જાહેર કરવામાં ખુશી થાય છે અને આગળ એમ કહીને ખુશ થાય છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૮ પાસે આવો કોઈ દસ્તાવેજ બનાવવાનો કોઈ અધિકાર અને અધિકાર નથી.

૧૮(સી) પ્રતિવાદી નંબર ૧ થી ૭ એ ૨૭/૧/૨૦૧૦ પર નંબર ૬૦૭/૨૦૧૦ વેચવા માટે નોંધાયેલ બનાખત કરારને અમલમાં મૂક્યો છે અને પ્રતિવાદીઓને વાદીની તરફેણમાં ઉપરોક્ત મિલકતના નોંધાયેલ વેચાણ ખતને અમલમાં મૂકવાનો નિર્દેશ આપે છે.

વૈકલ્પિક રીતે

૧૮(સી) પ્રતિવાદી નંબર ૧ થી ૭ એ ઉપરોક્ત બનાખત મુજબ કાર્યવાહી કરવા માટે વાદીની તરફેણમાં ૨૭/૧/૨૦૧૦ પર નંબર ૬૦૭/૨૦૧૦ વેચવા માટે નોંધાયેલ બનાખત કરારનો અમલ કર્યો છે અને જો વાદીની તરફેણમાં વેચાણ કરારનો અમલ કરવામાં ન આવે તો માનનીય અદાલત કોર્ટ કમિશનરની નિમણૂક કરવા અને વાદીની તરફેણમાં ઉપરોક્ત મિલકતના વેચાણ કરારને અમલમાં મૂકવાનો આદેશ આપે છે.

૧૮(ડી) પ્રતિવાદી નંબર ૮ ને વેચાણ ખત અને કોઈપણ તૃતીય પક્ષની તરફેણમાં મહેસૂલ રેકૉર્ડમાં કરવામાં આવેલી મ્યુટેશન એન્ટ્રીના આધારે દાવાની મિલકતને કોઈપણ રીતે સ્થાનાંતરિત કરવા અથવા વેચવા અથવા અલગ કરવા પર પ્રતિબંધ મૂકવા માટે ખુશી થશે.

૧૮(ઈ) પ્રતિવાદીઓ અને તેમના નોકરો, એજન્ટો, વ્યક્તિઓને વાદી દ્વારા દાવાની જમીનના કબજા અને ઉપયોગમાં કોઈ પણ રીતે અવરોધ, અવરોધ અને દખલગીરી કરવા પર પ્રતિબંધ મૂકવા અને વાદીને પાકની લણણી કરતા અટકાવવા પર પ્રતિબંધ મૂકવા પર ખુશી થશે.

૫.૩ આમ, વાદી દ્વારા માંગવામાં આવેલી ઉપરોક્ત રાહતના અવલોકન પર, વાદીએ તારીખ ૨૭/૧/૨૦૧૦ ના નોંધાયેલા બનાખતની ચોક્કસ કામગીરી અને તારીખ ૧૮/૧૧/૨૦૧૦ ના બનાખતને રદ કરવાના ખતને રદ કરવાની અને પ્રતિવાદી નંબર ૧ થી ૭ દ્વારા પ્રતિવાદી નંબર ૮ ની તરફેણમાં કરવામાં આવેલા નોંધાયેલા વેચાણ ખતને રદ કરવાની માંગ કરી છે.

૫.૪ આ તબક્કે આ બાબતની ગુણવત્તાના અવલોકન પર, સૌ પ્રથમ માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે તેના વિવિધ ચુકાદાઓમાં સ્થાપિત કરેલા સિદ્ધાંતને ધ્યાનમાં રાખીને, જે અહીં નીચે મુજબ છે,

(૧) પૂનભાઈ શાનાભાઈ વલંદ વિરુદ્ધ હસમુખભાઈ બચુભાઈ પરસનાના કેસમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે, [જી.એલ.આર.-૨૦૧૭-૩-૨૫૧૧] એવું માન્યું હતું કે, 'માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે (૨૦૦૫) ૭ એસ.સી.સી ૫૧૦ માં પોપટ અને કોટેયા પ્રોપર્ટી વિરુદ્ધ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા એસોસિએશનના કેસમાં અહેવાલ આપ્યો હતો, જ્યારે આદેશ ૭ નિયમ ૧૧ ના અવકાશને ધ્યાનમાં લેતા (૨૦૦૪) ૩ એસ.સી.સી ૧૩૭ માં સોપાન સુખદેવ સાબલે વિરુદ્ધ આસિસ્ટન્ટના કેસમાં તેના અગાઉના ચુકાદાનો પણ ઉલ્લેખ કર્યો છે.ચેરિટી કમિશનર અને તેમણે અવલોકન કર્યું છે કે, 'ઉપરોક્ત સિદ્ધાંતોને ધ્યાનમાં રાખીને મુકદ્દમામાં માંગવામાં આવેલી રાહતને ધ્યાનમાં લેવી પડશે.સંહિતાના આદેશ ૭ નિયમ ૧૧નો વાસ્તવિક ઉદ્દેશ અદાલતને બેજવાબદાર કાયદાકીય દાવાઓથી દૂર રાખવાનો છે.તેથી, સંહિતાનો આદેશ ૧૦ એ અદાલતોના હાથમાં એક સાધન છે, જેનો ઉપયોગ કરીને અને પક્ષકારની તપાસ દ્વારા, જો અદાલતને પ્રથમ દષ્ટિએ એવું લાગે કે દાવો અદાલતની પ્રક્રિયાનો દુરુપયોગ છે, તો તે અર્થમાં કે તે એક બનાવટી અને બેજવાબદાર મુકદ્દમો છે, સંહિતાના આદેશ ૭ નિયમ ૧૧ હેઠળ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરી શકાય છે.' [ફકરા-૧૨]

(૨) હેમેન્દ્ર ઈશ્વરભાઈ પટેલ દ્વારા પોઆ પીયુષ બી. ત્રિવેદી વિરુદ્ધ ગોકુલભાઈ શાનાભાઈ-કાનૂની વારસદારો દ્વારા મૃત્યુ પામેલા [કાયદાઓ (જી. એલ. એચ.)-૨૦૧૭-૩-૧૨] દ્વારા કરવામાં આવેલા કેસમાં એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે, (૮) પક્ષકારો માટે

વિંદ્યાન વકીલો દ્વારા ઉઠાવવામા આવેલી હરીફ દલીલોને સંબોધતા પહેલા, સુપ્રીમ કોર્ટે સમયાંતરે વિવિધ કેસોમાં રજૂ કરેલા આદેશ VII નિયમ ૧૧ હેઠળ દાવાને નકારી કાઢવા પર કાનૂની સ્થિતિનો સારાંશ આપવો ફાયદાકારક રહેશે. ૧૯૭૭માં સુપ્રીમ કોર્ટે ટી. અરિવંદન્ટમ વિરુદ્ધ ટી. વી. સત્યપાલ અને બીજા (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં કહ્યું હતું કે જો વાદીના અર્થપૂર્ણ વાંચન પર તે સ્પષ્ટપણે ત્રાસદાયક અને અયોગ્ય લાગે છે, તો તે દાવો કરવાનો સ્પષ્ટ અધિકાર જાહેર કરતું નથી. કોર્ટે આદેશ VII નિયમ ૧૧ હેઠળ તેની સત્તાનો ઉપયોગ કરવો જોઈએ. એવું પણ કહેવામાં આવે છે કે જો ચતુર મુસદ્દાએ કાર્યવાહીના કારણનો ભ્રમ પેદા કર્યો હોય, તો કોર્ટે તેને પ્રથમ સુનાવણીમાં જ નાબૂદ કરવો જોઈએ. (૨૦૦૫) ૭ એસ. સી. સી. ૫૧૮માં નોંધાયેલા પોપટ અને કોટેચા પ્રોપર્ટી વિરુદ્ધ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા સ્ટાફ એસોસિએશનના કિસ્સામાં અને (૨૦૦૪) ૩ એસ. સી. ૧૩૭માં નોંધાયેલા સોપાન સુખદેવ અને અન્યો વિરુદ્ધ સહાયક ચેરિટી કમિશનર અને અન્યોના કિસ્સામાં એવું જોવા મળ્યું હતું કે સંહિતાના આદેશ VII નિયમ ૧૧નો વાસ્તવિક ઉદ્દેશ અદાલતમાંથી બેજવાબદાર કાયદાકીય દાવાઓને બહાર રાખવાનો છે. ઉપરોક્ત જોગવાઈમાં વપરાયેલ શબ્દ 'રહેશે' સ્પષ્ટપણે અદાલત પર ફરજ પાડે છે કે તે પ્રતિવાદીના હસ્તક્ષેપ વિના પણ, જ્યારે તે નિયમ ૧૧ ની ચાર કલમોમા પૂરી પાડવામાં આવેલી કોઈપણ નબળાઈઓ દ્વારા અસર પામે છે ત્યારે દાવાને નકારી કાઢવાની તેની જવાબદારીનું પાલન કરે.

[ફકરો ૯] અલબત્ત, એ. આઈ. આર. ૨૧૦૫ એસ. સી. ૨૪૮૫ માં નોંધાયેલા જી. પી. એ. લક્ષ્મી નારાયણ રેડ્ડી અને અન્ય વિરુદ્ધ પી. નીરધા રેડ્ડી અને અન્યો દ્વારા રજૂ કરાયેલા પી. વી. ગુરુરાજ રેડ્ડીના તાજેતરના ચુકાદામાં સુપ્રીમ કોર્ટે અન્ય બાબતોની સાથે અવલોકન કરીને અદાલતોને સાવચેતી રાખી છે કે આદેશ VII નિયમ ૧૧ હેઠળની દાવાને

નકારી કાઢવાની અદાલતમાં આપવામાં આવેલી સખત સત્તા હોવાથી, ખૂબ જ શ્રેશોલ્લ પર નાગરિક કાર્યવાહીને સમાપ્ત કરવા માટે, આવી સત્તાના ઉપયોગની પૂર્વવર્તી શરતોનું કડક પાલન કરવું આવશ્યક છે.

[ફરો ૧૨] જ્યાં સુધી મર્યાદાના કાયદા દ્વારા પ્રતિબંધિત હોવાના આધારે દાવાની અસ્વીકારની વાત છે, ત્યાં સુધી સુપ્રીમ કોર્ટે હરદેશ ઓરેસ (પી) લિમિટેડ વિરુદ્ધ હેડે એન્ડ કંપની [ઉપરોક્ત] ના કેસમાં ફરો રપમાં નીચે મુજબ ચુકાદો આપ્યો છે:—

૨૫. આદેશ VII નિયમ ૧૧ સી. પી. સી. ની ભાષા એકદમ સ્પષ્ટ અને અસંદિગ્ધ છે.દાવાને મર્યાદાના આધારે ત્યારે જ નકારી શકાય છે જ્યારે દાવામાંના નિવેદનમાંથી દાવો કોઈપણ કાયદા દ્વારા પ્રતિબંધિત હોવાનું જણાય.શ્રી નરીમાન એ વાત પર વિવાદ કરતા નહોતા કે; કાયદો; આદેશ VII નિયમ ૧૧ ની કલમ (ડી) ના અર્થમાં મર્યાદાના કાયદાનો પણ સમાવેશ થવો જોઈએ.તે સારી રીતે નક્કી કરવામાં આવ્યું છે કે વાદી કાર્યવાહીનું કારણ જાહેર કરે છે કે કેમ તે અનિવાર્યપણે હકીકતનો પ્રશ્ન છે, પરંતુ તે કરે છે કે નહીં તે વાદીને વાંચીને જ શોધવું આવશ્યક છે.ઉપરોક્ત હેતુ માટે ફરિયાદમાં કરવામાં આવેલા દાવાઓ તેમની સંપૂર્ણતામાં સાચા હોવા જોઈએ.કસોટી એ છે કે ફરિયાદમાં કરવામાં આવેલા દાવાઓ જો સંપૂર્ણ રીતે સાચા ગણવામાં આવે તો હુકમનામું પસાર કરવામાં આવશે કે કેમ.આદેશ VII ના નિયમ ૧૧ ની કલમ (ડી) લાગુ પડે છે કે કેમ તે શોધવા માટે સમગ્ર રીતે વાદીમાં કરવામાં આવેલા દાવાઓ જોવાની જરૂર છે.કોઈ વાક્ય અથવા ફરોને બહાર કાઢવા અને તેને સંદર્ભમાંથી અલગથી વાંચવાની મંજૂરી નથી.જો કે તે પદાર્થ છે અને માત્ર સ્વરૂપમાં જ ધ્યાન આપવાની જરૂર નથી, તેમ છતાં દલીલનો અર્થ એ છે કે તે શબ્દોના ઉમેરા અથવા બાદબાકી અથવા તેના સ્પષ્ટ વ્યાકરણના અર્થમાં

ફેરફાર વિના છે.અગાઉ અવલોકન કર્યા મુજબ, કલમ (ડી) ની ભાષા એકદમ સ્પષ્ટ છે પરંતુ જો કોઈ સત્તાની જરૂર હોય, તો કોઈ ઉપયોગી રીતે લિવરપૂલ અને લંડન એસ. પી. એન્ડ આઈ એસોસિએશન લિમિટેડ વિરુદ્ધ એમ. વી. સી. સક્સેસ / અને પોપટ અને કોટેયા પ્રોપર્ટી વિરુદ્ધ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા સ્ટાફ એસોસિએશનમાં આ અદાલતના ચુકાદાઓનો સંદર્ભ લઈ શકે છે.”

(૩) બેચરભાઈ ઝવેરભાઈ પટેલ વિરુદ્ધ જશભાઈ શિવાભાઈ પટેલ [જી. એલ. આર.-૨૦૧૩-૧-૩૯૮] ના કેસમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે, દિલ્હી [શ્રીમતી] મૃત બિજલીના કેસમાં માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા ફક્ત ૬.૨ માં જણાવ્યા મુજબ જ્યારે પણ દસ્તાવેજ નોંધાય છે ત્યારે નોંધણીની તારીખ માન્ય જ્ઞાનની તારીખ બની જાય છે અને અન્ય કિસ્સાઓમાં જ્યાં કોઈ હકીકત યોગ્ય ખંતથી શોધી શકાય છે, ત્યારે માન્ય જ્ઞાનને વાદીને આભારી ગણવામાં આવશે કારણ કે પક્ષને માત્ર દાવો કરીને મર્યાદાનો સમયગાળો લંબાવવાની મંજૂરી આપી શકાતી નથી કે તેને કોઈ જ્ઞાન નથી.

(૬) આ બાબતમાં વાદી દ્વારા ઉપરોક્ત રાહત સંબંધિત દાવો ૧૪/૦૮/૨૦૧૪ પર દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો.ઉપરાંત દાવામાં જે રાહત માટે વિનંતી કરવામાં આવી છે તે અનુક્રમે ૨૭/૧/૨૦૧૦, ૧૯/૧૧/૨૦૧૦ અને ૨૭/૧૧/૨૦૧૦ નોંધાયેલા દસ્તાવેજો સાથે સંબંધિત છે, દાવો દાખલ કરવામાં આવે તે ત્રણ વર્ષના સમયગાળા પછી અને રાહત માટે વિનંતી કરવામાં આવે છે.આમ, આ તબક્કે મર્યાદા અધિનિયમની કલમ ૫૪ મુજબ જો ચોક્કસ કામગીરી માટે કોઈ રાહત હોય તો દાવો ત્રણ વર્ષમાં દાખલ કરવો પડશે.જો દાવો ત્રણ વર્ષના સમયગાળા પછી દાખલ કરવામાં આવે તો, મર્યાદાના કાયદાની

જોગવાઈઓ પર પ્રતિબંધ છે, તેથી દાવો બરતરફ થવાને પાત્ર છે. વધુમાં ઉપરોક્ત દસ્તાવેજો નોંધાયેલા દસ્તાવેજો છે, તેથી પક્ષકારોએ માન્યું છે કે માનનીય સર્વોચ્ચ ન્યાયાલય દ્વારા તેના ચુકાદામાં સ્થાપિત સિદ્ધાંતોને ધ્યાનમાં રાખીને આ પ્રકારનો નિષ્કર્ષ કાઢવો જોઈએ.

આમ, કેસની ઉપરોક્ત હકીકતો, સંજોગો, કાનૂની જોગવાઈઓ અને માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા સ્થાપિત માર્ગદર્શિકા સિદ્ધાંતોમાં ન્યાયના હિતમાં નીચેના આદેશો પસાર કરવામાં આવે છે.

આદેશ

(૧) પ્રતિવાદી દ્વારા અરજી આંક ૧૧ ને મંજૂરી છે.

(૨) વાદીનો દાવો સી. પી. સી. આદેશ ૭ નિયમ ૧૧ હેઠળ રદ કરવામાં આવે છે.

(૩) પક્ષોને તેમનો પોતાનો ખર્ચ ઉઠાવવાનો આદેશ આપવામાં આવે છે.

(૪) હુકમનામા મુજબ હુકમનામું બહાર પાડવું.”

૮. નીચેની અદાલત દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશ અને હુકમનામાથી અસંતુષ્ટ હોવાને કારણે, વાદીને નકારી કાઢીને, મૂળ વાદી આ ફર્સ્ટ એપિલ સાથે આવ્યો છે.

૯. વાદી વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી એસ. એસ. જોશીએ ભારપૂર્વક રજૂઆત કરી હતી કે નીચેની અદાલતે ચોક્કસ કામગીરી માટેના દાવાને સમય પ્રતિબંધિત ગણાવીને દાવાને નકારી કાઢવામાં ગંભીર ભૂલ કરી હતી.શ્રી જોશીના જણાવ્યા અનુસાર, દાવામાં કરવામાં આવેલા દાવાઓને ધ્યાનમાં રાખીને, ખાસ કરીને, દાવાને પ્રાધાન્ય આપવા માટે કાર્યવાહીના કારણને લગતા દાવાને ધ્યાનમાં રાખીને, એવું ન કહી શકાય કે દાવો સમય પ્રતિબંધિત છે.શ્રી જોશીએ રજૂઆત કરી હતી કે અન્યથા પણ, દાવો મર્યાદા કાયદાથી પ્રભાવિત છે કે નહીં તે મુદ્દો કાયદો અને હકીકતનો મિશ્ર પ્રશ્ન છે અને સામાન્ય રીતે તે પુરાવા નોંધવામાં આવે તે પછી જ નક્કી કરી શકાય છે.ઉપર ઉલ્લેખિત આવા સંજોગોમાં, શ્રી જોશી પ્રાર્થના કરે છે કે આ ફર્સ્ટ એપિલમાં યોગ્યતા હોવાથી, તેને મંજૂરી આપવામાં આવે અને વિવાદિત આદેશને રદ કરવામાં આવે અને તેને રદ કરવામાં આવે.

૧૦. શ્રી સત્યેન ઠક્કર, પ્રતિવાદી નંબર ૯ વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ, જેમના કહેવા પર ફરિયાદ નકારી કાઢવામાં આવી હતી, તે ચેતવણી પર હાજર થયા છે.શ્રી ઠક્કરે રજૂઆત કરી હતી કે ફરિયાદને નકારી કાઢવામાં નીચેની અદાલત દ્વારા કાયદાની કોઈ ભૂલ કરવામાં આવી હોવાનું ન કહી શકાય.શ્રી ઠક્કરે આ અદાલતનું ધ્યાન અરજી, આંક-૧૧, વધુ ખાસ કરીને, તેમાં ફરો-૭ તરફ દોર્યું હતું.ફરો-૭માં જણાવવામાં આવ્યું છે કે ચોક્કસ કામગીરી માટેનો

દાવો રજમી જાન્યુઆરી, ૨૦૧૭ના વેચાણ કરાર પર આધારિત છે. વધુમાં જણાવવામાં આવ્યું છે કે વેચાણ કરારના અમલની તારીખે, આ જમીન બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ એગ્રિકલ્ચરલ લેન્ડ્સ એક્ટ, ૧૯૪૮ની કલમ ૪૩ દ્વારા નવી મુદતની જમીન હતી.તે રજૂ કરવામાં આવે છે કે વેચાણના ગેરકાયદેસર અથવા અમાન્ય કરારના આધારે ચોક્કસ કામગીરી માટેનો દાવો કાયદામાં જાળવવા યોગ્ય નથી.શ્રી ઠક્કરે ધ્યાન દોર્યું હતું કે જોકે આ દલીલ ખાસ કરીને નીચેની અદાલત સમક્ષ ઉઠાવવામાં આવી હતી, તેમ છતાં તે ધ્યાનમાં લેવામાં આવી નથી અને માત્ર મર્યાદાના આધારે, ફરિયાદ નકારી કાઢવામાં આવી હતી.શ્રી ઠક્કરના જણાવ્યા અનુસાર, જો વિવાદિત આદેશને એ આધાર પર રદ કરવાનો હોય કે દાવો સમય પ્રતિબંધિત હોવાનું ન કહી શકાય, તો પણ દાવો એ આધાર પર નકારી કાઢવાને પાત્ર છે કે દાવો જાળવવા યોગ્ય નથી કારણ કે અધિનિયમ, ૧૯૪૮ની કલમ ૪૩ દ્વારા વેચાણ કરાર અમાન્ય છે.

૧૧. શ્રી ઠક્કરે તેમની રજૂઆતના સમર્થનમાં નીચેના નિર્ણયો પર આધાર રાખ્યો છે;

“(૧) રમેશભાઈ ચતુર્ભુજપતિ અને અન્યો વિરુદ્ધ રસિકલાલ તિલકરામની વિધવા મિનાક્ષીબેન અને અન્યો, ૨૦૧૧ (૨) જી. એલ. એચ. ૭૬૦ માં નોંધાયેલા;

(૨) હાર્દિક હર્ષદભાઈ પટેલ વિરુદ્ધ અમરસંગ નાથાજી પોતે અને કર્તા અને મેનેજર તરીકે, ૨૦૧૬ જી.એસ. (ગુજરાત) ૫૭૪ માં અહેવાલ આપ્યો; ૨૦૧૬ એ.આઈ.જે.ઈ.આઈ. એચ.સી. ૨૩૫૧૮૧;

(૩) ચંદ્રકાંત કાંતિલાલ ઝવેરી વિરુદ્ધ મધુરિબેન ગૌતમભાઈ, ૨૦૧૧માં નોંધાયેલા (૧) જી. એલ. આર. ૨૭૦; ૨૦૧૦ (૩) જી. સી. ડી. ૨૩૮૭;

(૪) બેચરભાઈ ઝવેરભાઈ પટેલ વિરુદ્ધ જશાભાઈ શિવાભાઈ પટેલ, ૨૦૧૩ માં અહેવાલ આપ્યો (૧) જી.એલ.આર. ૩૯૮; એ.આઈ.આર. ૨૦૧૨ કંપની કોર્ટ ૩૩૧૨;

(૫) કાનૂની પ્રતિનિધિઓ અને અન્યો દ્વારા દિલબૂ (શ્રીમતી) (મૃત) વિરુદ્ધ ધનરાજી (શ્રીમતી) (મૃત) અને અન્યો, (૨૦૦૦) ૭ એસ. સી. સી. ૭૦૨ માં નોંધાયેલા;

(૬) ચિનુભાઈ બાબિદાસ ચૌહાણ વિરુદ્ધ શારદાબેન સોમાજી ઠાકુર, ૨૦૧૩ની ફર્સ્ટ એપિલ નંબર ૩૪૦૭;

(૭) હેમેન્ડ્ર ઈશ્વરભાઈ પટેલ દ્વારા પોઆ પિયુષ બી. ત્રિવેદી વિરુદ્ધ ગોકુલભાઈ શાનાભાઈ કાનૂની વારસદારો દ્વારા મૃત, ૨૦૧૭ જી.એકસ. (ગુજરાત) ૨૦૧ માં અહેવાલ આપ્યો; ૨૦૧૭ એ.આઈ.જે.ઈ.આઈ. એચ.સી. ૨૩૭૩૩૮;

(૮) મોહનભાઈ મગનભાઈ પટેલ વિરુદ્ધ મિરાલ વલ્લભભાઈ સુરાની, ૨૦૧૬ જી.એકસ. (ગુજરાત) ૧૨૯૦ માં અહેવાલ આપ્યો; ૨૦૧૬ એ.આઈ.જે.ઈ.આઈ. એચ.સી. ૨૩૬૧૬૦;

(૯) (૨૦૦૭) ૧૫ એસ. સી. સી. ૧૭૪ માં નોંધાયેલ જનાર્દનમ પ્રસાદ વિરુદ્ધ રામદાસ;

૧૨. શ્રી જોશીએ જવાબમાં રજૂઆત કરી હતી કે ચોક્કસ કામગીરી માટેનો દાવો જાળવવા યોગ્ય નથી કારણ કે તે વેચાણના અમાન્ય અથવા ગેરકાયદેસર કરાર પર આધારિત છે તે આધાર પર ફરિયાદ નકારી કાઢવા માટે જવાબદાર નથી. શ્રી જોશીએ રજૂઆત કરી હતી કે સિવિલ કોર્ટને આવા મુદ્દામાં જવા માટે કોઈ અધિકારક્ષેત્ર નથી કારણ કે અધિનિયમ, ૧૯૪૮ હેઠળ અધિકારક્ષેત્ર ફક્ત મામલાતદારનું હશે. શ્રી જોશીએ રજૂઆત કરી હતી કે, હસવંતભાઈ છાનુભાઈ દલાલ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં આ અદાલતના નિર્ણય પર મજબૂત નિર્ભરતા મૂકવામાં આવી હોવા છતાં, આ અદાલતના નિર્ણયને ઈન્ક્યુરિયમ મુજબ ગણી

શકાય કારણ કે **નાથુલાલ વિરુદ્ધ કૂલચંદના** કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણયનો કોઈ સંદર્ભ નથી, જેનો અહેવાલ એ.આઈ.આર. ૧૯૭૦ એસ.સી. ૫૪૬માં આપવામાં આવ્યો છે.શ્રી જોશીએ રજૂઆત કરી હતી કે વેચાણનો કરાર અધિનિયમ, ૧૯૪૮ની કલમ ૪૩ દ્વારા પ્રભાવિત છે કે નહીં તે મુદ્દો દીવાની અદાલત દ્વારા જોઈ શકાતો નથી.જો દાવાની કાર્યવાહીમાં આવો કોઈ મુદ્દો ઊભો થાય છે, તો કાયદાની કલમ ૮૫ અને કાયદાની કલમ ૮૫-એની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં રાખીને તે નક્કી કરવા માટે સિવિલ કોર્ટ દ્વારા મામલાતદારને મોકલવો પડશે.

૧૩. શ્રી જોશીએ તેમની રજૂઆતોના સમર્થનમાં, **બાલુ બાબુરાવ ઝરોલે વિરુદ્ધ શેખ અકબર શેખ ભિકનના** કેસમાં બોમ્બે હાઈકોર્ટના નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો છે, જે ૨૦૦૧ એ. આઈ. આર. (બોમ.) ૩૬૪ માં અહેવાલ આપ્યો હતો, જેમાં બોમ્બે હાઈકોર્ટે નાથુલાલ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણયનો ઉલ્લેખ કર્યો છે અને તેના પર આધાર રાખ્યો છે.આવા સંજોગોમાં, ઉપર ઉલ્લેખિત, શ્રી જોશી પ્રાર્થના કરે છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૯ વતી પ્રચાર કરવામાં આવેલી કોઈપણ રજૂઆતમાં કોઈ યોગ્યતા ન હોવાથી, તેને નકારી કાઢવામાં આવે અને આક્ષેપ કરવામાં આવે હુકમ રદ કરવામાં આવે.

વિશ્લેષણ

૧૪. પક્ષકારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલને સાંભળ્યા પછી અને રેકૉર્ડ પરની સામગ્રીને જોયા પછી, એકમાત્ર પ્રશ્ન જે અમારી વિચારણા માટે આવે છે તે એ છે કે શું અધિનિયમ, ૧૯૪૮ ની કલમ ૪૩ દ્વારા હિટ વેચવા માટે ગેરકાયદેસર અથવા અમાન્ય કારના આધારે કારના ચોક્કસ પ્રદર્શન માટેનો દાવો જાળવવા યોગ્ય નથી તેના આધારે ફરિયાદ નકારી શકાય તેવું છે કે કેમ?.

૧૫. કાયદો સારી રીતે નક્કી કરવામાં આવ્યો છે કે સી. પી. સી. ના આદેશ ૭ નિયમ ૧૧ હેઠળ દાવાને નકારી કાઢવાના હેતુથી, સંબંધિત તથ્યો, જે તે હેઠળ અરજી નક્કી કરવા માટે તપાસવાની જરૂર છે તે દાવામાં કરવામાં આવેલા દાવાઓ છે.પ્રતિવાદીનો બચાવ અસંગત છે.લેખિત નિવેદનમાં કરવામાં આવેલા દાવાઓ પણ અસંગત છે.ટ્રાયલ કોર્ટ સી. પી. સી. ના આદેશ VII નિયમ ૧૧ હેઠળ દાવાના કોઈપણ તબક્કે સત્તાનો ઉપયોગ કરી શકે છે જે ફરિયાદ નોંધાવતા પહેલા અથવા સુનાવણીના સમાપન પહેલાં કોઈપણ સમયે પ્રતિવાદીને સમન્સ જારી કર્યા પછી હોય છે.આદેશ VII સિવિલ પ્રોસિજર કોડના નિયમ ૧૧ની કલમ (એ) અને (ડી) હેઠળ અરજી નક્કી કરવાના હેતુઓ માટે, વાદીમાં કરવામાં આવેલા દાવાઓ સ્પષ્ટ છે; પ્રતિવાદી દ્વારા લેખિત નિવેદનમાં લેવામાં આવેલી અરજીઓ સી. પી. સી. ના આદેશ VII નિયમ ૧૧ હેઠળ દાખલ કરવામાં આવેલી અરજીનો નિર્ણય લેવા માટે સંપૂર્ણપણે અપ્રસ્તુત રહેશે, પરંતુ

રસપ્રદ રીતે ટી. અરિવંદજ્ઞમ વિરુદ્ધ ટી. વી. સત્યપાલ અને અન્ય (ઉલ્લેખિત ઉપરોક્ત) માં સર્વોચ્ચ અદાલતે નીચે મુજબ ચુકાદો આપ્યો છે:

“પ.વિદ્વાન મુન્સિફે યાદ રાખવું જોઈએ કે જો વાદીના અર્થપૂર્ણ-ઓપચારિક-વાંચન પર તે સ્પષ્ટપણે હેરાન કરનારું અને અયોગ્ય છે, તો દાવો કરવાનો સ્પષ્ટ અધિકાર જાહેર ન કરવાના અર્થમાં, તેણે આદેશ VIII, નિયમ ૧૧ હેઠળ તેની શક્તિનો ઉપયોગ કરવો જોઈએ જેથી તેમાં ઉલ્લેખિત આધાર પૂરો થાય. અને જો ચતુર મુસદ્દાએ કાર્યવાહીના કારણનો ભ્રમ પેદા કર્યો હોય તો તેને પ્રથમ સુનાવણીમાં ઓર્ડર X, કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજર હેઠળ પક્ષની શોધપૂર્વક તપાસ કરીને નાબૂદ કરો એક સક્રિય ન્યાયાધીશ બેજવાબદાર કાયદાના દાવાનો જવાબ છે. ટ્રાયલ કોર્ટ પ્રથમ સુનાવણીમાં પક્ષની તપાસ કરવા પર આગ્રહ રાખશે જેથી વહેલામાં વહેલી તકે બનાવટી મુકદ્દમાને નકારી શકાય. ઇંડ સંહિતા પણ આવા માણસોને મળવા માટે પૂરતી સાધનસંપન્ન છે, (સીઆર XI) અને તેમની સામે કાર્યવાહી થવી જોઈએ ”

૧૬. તે સ્પષ્ટ છે કે જો આરોપો ઉશ્કેરણીજનક અને અયોગ્ય હોય અને દાવો કરવાના સ્પષ્ટ અધિકાર અથવા સામગ્રી (ઓ) જાહેર ન કરે, તો આદેશ VII નિયમ ૧૧ હેઠળ તેની શક્તિનો ઉપયોગ કરવો એ ટ્રાયલ જજની ફરજ છે. જો કુશળ મુસદ્દાએ ન્યાયમૂર્તિ કૃષ્ણ ઐયરના નિરીક્ષણ મુજબ કાર્યવાહીના કારણનો ભ્રમ પેદા કર્યો હોય, તો ઉપરોક્ત ઉલ્લેખિત નિર્ણયમાં, સંહિતાના આદેશ X હેઠળ પક્ષકારોની તપાસ કરીને પ્રથમ સુનાવણીમાં તેને શરૂઆતમાં જ નાબૂદ કરવો જોઈએ.

૧૭. ટી. અરિવંદન્ટમ વિરુદ્ધ ટી. વી. સત્યપાલ અને અન્ય (ઉલ્લેખિત ઉપરોક્ત) માં નિર્ધારિત સિદ્ધાંતને લાગુ કરવા માટે, અદાલત સી. પી. સી. ના આદેશ X હેઠળ પક્ષકારોની તપાસ કરીને પ્રથમ સુનાવણીના સમયે જ દાવાને નકારી શકે છે, પરંતુ સી. પી. સી. ના આદેશ VII નિયમ ૧૧ હેઠળ દાખલ કરવામાં આવેલી કોઈપણ અરજીના આધારે નહીં.

૧૮. કાર્યવાહીનું કારણ શું છે તે સુપ્રીમ કોર્ટે એ. બી. સી. લેમિનાર્ટ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ અને એને વિરુદ્ધ એ. પી. એજન્સીઓ, સાલેમના કેસમાં સંક્ષિપ્તમાં સમજાવ્યું છે, જેણે ૧૯૮૯ એ. આઈ. આર. ૧૨૩૯ માં અહેવાલ આપ્યો હતો, જેમાં સુપ્રીમ કોર્ટે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું:

“કાર્યવાહીનું કારણ એ તથ્યોના સમૂહ છે જે તેમને લાગુ પડતા કાયદા સાથે લેવામાં આવે છે જે વાદીને પ્રતિવાદી સામે રાહતનો અધિકાર આપે છે. તેમાં પ્રતિવાદી દ્વારા કરવામાં આવેલાં કેટલાંક કૃત્યોનો સમાવેશ થવો આવશ્યક છે કારણ કે આવા કૃત્યની ગેરહાજરીમાં કાર્યવાહીનું કોઈ કારણ સંભવતઃ મળી શકતું નથી.”

૧૯. ૧૯૯૪માં એસ. સી. સી. (૬) ૩૨૨માં બ્લૂમ ડેકોર લિમિટેડ વિરુદ્ધ સુભાષ હિમતલાલ દેસાઈ અને અન્યોએ અહેવાલ આપ્યો હતો, જેમાં 'કાર્યનું કારણ' શબ્દ નીચે પ્રમાણે વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવ્યો છે:

“કાર્યવાહીના કારણનો અર્થ એ છે કે દરેક હકીકત, જેને જો પાર કરવામાં આવે, તો વાદીએ અદાલતના ચુકાદાના તેના અધિકારને ટેકો આપવા માટે સાબિત કરવું જરૂરી રહેશે.”

૨૦. દાવામાં કરવામાં આવેલા દાવાઓને ધ્યાનમાં રાખીને, વધુ ખાસ કરીને, કાર્યવાહીના કારણને લગતા દાવાઓ, જેમ કે દાવામાં વિનંતી કરવામાં આવી છે, અમારો મત છે કે દાવાને આ આધાર પર નકારી શકાય નહીં કે ચોક્કસ કામગીરી માટેનો દાવો સમય પ્રતિબંધિત છે.જો કે, અમારું માનવું છે કે નીચેની અદાલતે અધિનિયમ, ૧૯૪૮ની કલમ ૪૩ દ્વારા વેચવા માટેના ગેરકાયદેસર કરારના આધારે ચોક્કસ કામગીરી માટે દાવાની જાળવણીને લગતી રજૂઆતને ધ્યાનમાં લેવી જોઈએ. આપણામાંના એક (ન્યાયમૂર્તિ જે. બી. પારડીવાલા) ને હસવંતભાઈ છાનુભાઈ દલાલ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં આ મુદ્દા પર વિચાર કરવાનો પ્રસંગ મળ્યો હતો. હસવંતભાઈ (ઉપરોક્ત) માં આ અદાલત દ્વારા લેવામાં આવેલા અંતિમ તારણો નીચે મુજબ છે:

“[૧] ભાડૂત અધિનિયમ, ૧૯૪૮ની કલમ ૪૩ દ્વારા અસરગ્રસ્ત વેચાણના અમાન્ય કરારના આધારે કરારની ચોક્કસ કામગીરી માટેનો દાવો કાયદામાં જાળવવા યોગ્ય નથી.જો બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ એગ્રિકલ્ચરલ લેન્ડ્સ એક્ટ, ૧૯૪૮ની કલમ ૪૩ હેઠળ કરારને અમાન્ય ઠેરવવામાં આવે, તો આવા કરારનો ખાસ અમલ કરવામાં અસમર્થ છે.જો વેચાણનો કરાર પોતે અમાન્ય હોય, તો ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા ચોક્કસ કામગીરી માટે કોઈ હુકમનામું પસાર કરી શકાતું નથી.વિશિષ્ટ રાહત

અધિનિયમની કલમ ૧૪ (૧) (સી) અન્ય બાબતોની સાથે સાથે એવી જોગવાઈ કરે છે કે કરાર, જે તેના સ્વભાવમાં નિર્ધારિત છે, તેનો ખાસ અમલ કરી શકાતો નથી.આવા સંજોગોમાં, વેચાણના કરારની ચોક્કસ કામગીરી માટેનો દાવો યોગ્ય રીતે નક્કી કરવામાં આવ્યો નથી.

[૨] અન્યથા પણ, અધિનિયમ, ૧૯૪૮ની કલમ ૪૩ના મુદ્દાથી સ્વતંત્ર, વાદી વેચાણના અમાન્ય કરારના આધારે કરારની ચોક્કસ કામગીરીના હુકમનામા આપવા માટે કોઈ કેસ કરી શક્યો નથી.”

૨૧. વાદી વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી જોશીએ ભારપૂર્વક રજૂઆત કરી હતી કે હસવંતભાઈ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં આ અદાલતના નિર્ણયને ઇન્ક્યુરિયમ મુજબ ગણી શકાય કારણ કે આ અદાલતે નાથુલાલ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણયને ધ્યાનમાં લીધો નથી.બાલૂ બાબૂલાલ ઝરોલે (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં બોમ્બે હાઈકોર્ટ દ્વારા નાથુલાલ (ઉપરોક્ત) નો ઉદ્દેખ કરવામાં આવ્યો છે અને તેના પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે.ન્યાયમૂર્તિ ડી. વાય. ચંદ્રચુડે (તે સમયે તેમના સ્વામી તરીકે) મહારાષ્ટ્ર રાજ્યના બોમ્બે વિસ્તાર માટે લાગુ પડતા અધિનિયમ, ૧૯૪૮ની કલમ ૪૩ પર વિચાર કરવાનો પ્રસંગ મળ્યો હતો.કલેક્ટર પાસેથી વેચાણ માટે મેળવવામાં આવતી મંજૂરીની શરતને આધિન ચોક્કસ કામગીરી માટેનો હુકમનામું માન્ય અને કાનૂની હુકમનામું છે કે નહીં તે નક્કી કરવા માટે તેમના આધિપત્યને બોલાવવામાં આવ્યું હતું.તેમના આધિપત્યનું નીચે મુજબ અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું:

“[૨] ટ્રાયલ કોર્ટે દાવાને ચુકાદો આપ્યો હતો કે વેચાણનો કરાર યોગ્ય રીતે સાબિત થયો હતો અને વાદી કે જેણે સમગ્ર વળતર ચૂકવ્યું હતું તેણે કરાર કરવા માટે તેની તૈયારી અને ઇચ્છા સ્થાપિત કરી હતી. ટ્રાયલ કોર્ટે ચુકાદો આપ્યો હતો કે વાદી બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ એગ્રિકલ્ચરલ લેન્ડ્સ એક્ટ, ૧૯૪૮ની કલમ ૪૩ હેઠળ કલેક્ટર દ્વારા મંજૂરીને આધિન કરારની ચોક્કસ કામગીરી માટે હકદાર છે. ટ્રાયલ કોર્ટે ચુકાદો આપ્યો હતો કે કલેક્ટર મંજૂરી ન આપે તેવી સ્થિતિમાં, વાદી દાવો દાખલ થયાની તારીખથી વાર્ષિક ૧૨ ટકાના વ્યાજ સાથે તેના દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલી રૂ. ૨૦,૦૦૦/- રૂપિયાની રકમ પરત મેળવવાનો હકદાર રહેશે. અપીલીય અદાલતે ટ્રાયલ કોર્ટના ચુકાદાને સમર્થન આપ્યું છે. અપીલીય અદાલતે ચુકાદો આપ્યો છે કે વાદીને કબજો આપવામાં આવ્યો હતો. વાદીએ સંપૂર્ણ ખરીદી કિંમત ચૂકવી દીધી હતી અને જમીનના સંદર્ભમાં જમીનની આવક પણ જમા કરાવી હતી. તેના દ્વારા આગળ કંઈ કરવાનું બાકી નહોતું અને નીચેની અદાલતો સમક્ષના પુરાવા પર વાદીની તૈયારી અને ઇચ્છા સ્થાપિત કરવામાં આવી છે. અપીલીય અદાલતના આ તારણો કોઈ નબળાઈથી પીડાતા નથી. તેઓ રેકૉર્ડ પરના પુરાવા પર આધારિત છે અને બીજી અપીલમાં કોઈ દખલગીરીની માંગ કરતા નથી.

[૩] કાયદાની કલમ ૪૩ એ જોગવાઈ કરે છે કે જ્યાં સુધી સામગ્રી છે ત્યાં સુધી કલમ ૩૨ હેઠળ ભાડૂત દ્વારા ખરીદવામાં આવેલી કોઈ પણ જમીન "કલેક્ટરની અગાઉની મંજૂરી વિના વેચાણ, ભેટ, વિનિમય, ગીરો, લીઝ અથવા સોંપણી દ્વારા સ્થાનાંતરિત કરવામાં આવશે નહીં". કલેક્ટરની અગાઉની મંજૂરી લેવાની જરૂરિયાત વેચાણ દ્વારા અથવા તેમાં નિર્દિષ્ટ અન્ય કોઈપણ પદ્ધતિ દ્વારા ટ્રાન્સફર પર લાગુ થશે. જ્યાં સુધી બોમ્બે

ટેનન્સી એન્ડ એગ્રિકલ્ચરલ લેન્ડ એક્ટ, ૧૯૪૮ની કલમ ૪૩ની જોગવાઈઓ હેઠળ કલેક્ટરની મંજૂરી લેવાની જરૂરિયાતનો સંબંધ છે, ત્યાં સુધી ટ્રાયલ કોર્ટ અને અપીલીય અદાલતે યોગ્ય રીતે ચુકાદો આપ્યો હતો કે ચોક્કસ કામગીરી માટેનો હુકમનામું કલમ ૪૩ હેઠળ કલેક્ટર પાસેથી વેચાણ માટે મંજૂરી મેળવવાની શરતને આધિન રહેશે. કલેક્ટર મંજૂરી ન આપે તેવી સ્થિતિમાં, વાદી માત્ર વ્યાજ સાથે ખરીદી કિંમતના રિફંડ માટે હકદાર રહેશે, કારણ કે કલમ ૪૩ હેઠળ મંજૂરીની ગેરહાજરીમાં વેચાણ પૂર્ણ કરી શકાતું નથી. આ ઢ્રષ્ટિકોણ અપનાવવામાં, ટ્રાયલ કોર્ટ અને અપીલ કોર્ટ દ્વારા કોઈ ભૂલ કરવામાં આવી નથી. એ. આઈ. આર. ૧૯૭૦ એસ. સી. ૫૪૬માં નોંધાયેલા (નાથુલાલ વિરુદ્ધ ફૂલચંદ) કેસમાં, સુપ્રીમ કોર્ટની એક બેન્ચ, જેમાં ન્યાયમૂર્તિ જે. સી. શાહ (તે સમયે વિદ્વાન મુખ્ય ન્યાયાધીશ તરીકે) અને ન્યાયમૂર્તિ કે. એસ. હેગડેનો સમાવેશ થતો હતો, તેમણે જણાવ્યું હતું કે જ્યાં કાનૂની રીતે કોઈ સત્તામંડળની મંજૂરી વિના મિલકત હસ્તાંતરણપાત્ર નથી, ત્યાં મિલકત ટ્રાન્સફર કરવાની સમજૂતી એ ગર્ભિત શરતને આધિન હોવાનું માનવામાં આવવી જોઈએ કે હસ્તાંતરણકર્તા સંબંધિત સત્તામંડળની મંજૂરી મેળવશે. તેના ચુકાદાના ફક્ત ૫માં ઉપરોક્ત દરખાસ્ત રજૂ કરતી વખતે, સુપ્રીમ કોર્ટે (એ. આઈ. આર. ૧૯૩૦ પી. સી. ૧૮૭) માં પ્રિવી કાઉન્સિલના ચુકાદા અને (ચાંદની વિદ્યા વટી મેડન વિરુદ્ધ ડૉ. સી. એલ. કટિયાલ) ૩, એ. આઈ. આર. ૧૯૬૪ એસ. સી. ૮૭૮ માં સુપ્રીમ કોર્ટના ચુકાદાનો ઉલ્લેખ કર્યો હતો.

[૪] અધિનિયમની કલમ ૪૩ વાહનના અમલીકરણના તબક્કે આકર્ષવામાં આવશે કારણ કે વેચાણ કરારના અમલીકરણ પછી, મિલકત વેચાણ દ્વારા ટ્રાન્સફર કરવામાં આવે છે. વેચવાનો કરાર મિલકતમાં કોઈ રસ પેદા કરતો નથી. આ સંબંધમાં, આ અદાલતના વિદ્વાન એકલ

ન્યાયાધીશ, ન્યાયમૂર્તિ ડી. કે. દેશમુખના આદેશ નંબર ૭૧૩/૧૯૭૭ માંથી અપીલમાં ૧લી ઓક્ટોબર, ૧૯૮૭ના રોજ આપવામાં આવેલા ચુકાદાનો સંદર્ભ આપી શકાય છે. ન્યાયમૂર્તિ એમ. એફ. સલ્દાનાએ (પરશુરામ કથોડ ગાયકર વિરુદ્ધ પાંડુ મહાદુ હાઈ) ૪, ૧૯૮૪ (૧) બોમ્બે સી. આર. ૭૧૫ માં આપેલા અગાઉના ચુકાદાનો (લોટન રામચંદ્ર શિમ્પી વિરુદ્ધ શંકર ગણપત કાયસ્થ) ૫, ૧૯૮૪ (૪) બોમ્બે સી. આર. ૫૭૫ માં ન્યાયમૂર્તિ વી. એચ. ભૈરવિયાના ચુકાદામાં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો, જેનો અર્થ ચુકાદાના ફક્ત ૮માં વિદ્વાન ન્યાયાધીશના નિરીક્ષણના સંદર્ભમાં કરવો પડશે જ્યાં વિદ્વાન ન્યાયાધીશે સ્પષ્ટતા કરી હતી કે આદેશમાં કરવામાં આવેલા અવલોકનો મર્યાદિત લોકો માટે હતા. અદાલત સમક્ષની અરજીનો હેતુ, જે વચગાળાના આદેશ સામે ઊભો થયો હતો. ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ દાવો પેટિંગ હોવાથી, વિદ્વાન ન્યાયાધીશે ચુકાદો આપ્યો હતો કે તે ચુકાદામાં "ઓછામાં ઓછા કોઈપણ અવલોકનો દ્વારા પૂર્વગ્રહ વિના પણ" ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ તમામ દલીલોને વિનંતી કરવા માટે ઉપરોક્ત કેસમાં પક્ષકારો માટે ખુલ્લું રહેશે. વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશ, ન્યાયમૂર્તિ ડી. કે. દેશમુખના અનુગામી ચુકાદાને ધ્યાનમાં રાખીને, તે સ્પષ્ટ થશે કે કાયદાની કલમ ૪૩ ની જોગવાઈઓ પરિવહનના અમલના તબક્કે આકર્ષવામાં આવશે. ચોક્કસ કામગીરી માટેના હુકમના અનુસરણમાં વાહનનો અમલ કરવામાં આવે તે પહેલાં કલમ ૪૩ હેઠળ કલેક્ટરની અગાઉની મંજૂરી લેવી પડશે અને વાહનનો અમલ કલેક્ટર દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવે તે પછી જ થઈ શકે છે. જો કલેક્ટર મંજૂરી આપે છે, તો તેમાં નિર્ધારિત નિયમો અને શરતોનું પાલન કરવું પડશે. જો મંજૂરી નકારવામાં આવે, તો કોઈ પરિવહનનો અમલ કરી શકાતો નથી. કલમ ૪૩ નિર્વિવાદપણે જમીનના સંદર્ભમાં વાહનવ્યવહારના અમલ તરફ આકર્ષાય છે અને તેથી, વર્તમાન કેસમાં બંને અદાલતો એવા નિષ્કર્ષ પર આવી છે કે હુકમનામું એ શરતને આધિન રહેશે કે કલમ ૪૩ની

જોગવાઈઓ હેઠળ કલેક્ટરની પરવાનગી લેવી પડશે.નીચેની બંને અદાલતોના ચુકાદાઓ કોઈ નબળાઈથી પીડાતા નથી.તેથી, બીજી અપીલમાં કોઈ યોગ્યતા નથી.”

૨૨. નાથુલાલ (ઉપરોક્ત) માં, સુપ્રીમ કોર્ટે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું:

“૭. ઉચ્ચ અદાલતે મોટાભાગે નાથુલાલે કરારનો ભંગ કર્યો હોવાના અભિપ્રાય પર આ કેસનો નિર્ણય લીધો હતો.પરંતુ નાથુલાલે આ ઉદ્બંધન કર્યું હતું કે કેમ તે પ્રશ્ન બહુ મહત્વનો નથી.નાથુલાલ જમીનનો માલિક હતો.તેમણે જમીન અથવા કારખાનામાં ફૂલચંદની તરફેણમાં કોઈ વાહન ચલાવ્યું ન હતું.નાથુલાલે પોતાના હકના આધારે કબજો મેળવવા માટે દાવો માંડ્યો હતો અને જો ફૂલચંદ મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૫૩એ હેઠળ આંશિક પ્રદર્શનનો પોતાનો બચાવ સ્થાપિત કરે તો તે દાવાને હરાવી શકે છે.

૮. નાથુલાલના વકીલ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલ, કે મધ્ય ભારત જમીન મહેસૂલ અને ભાડૂત અધિનિયમની કલમ ૭૦ (૮) ના આધારે, આંશિક કામગીરીની અરજી વેચાણના કરાર હેઠળ મિલકતનો કબજો ધરાવતી વ્યક્તિને ઉપલબ્ધ નથી, અમારા ચુકાદામાં, કોઈ બળ નથી.કલમ ૭૦ (૮) પૂરી પાડે છે:

“આ કલમ હેઠળ કોઈ પણ વેચાણ ત્યાં સુધી માન્ય ગણાશે નહીં જ્યાં સુધી આવા વેચાણને અસર કરતો વેચાણ દસ્તાવેજ હાલમાં અમલમાં રહેલા નોંધણીના કાયદા અનુસાર નોંધવામાં ન આવે.”

પરંતુ આ કલમ માત્ર એ જરૂરી કરે છે કે માત્ર કલમ ૭૦ દ્વારા સૂચવવામાં આવેલી શરતો જ નહીં, પરંતુ હાલમાં અમલમાં છે તે નોંધણીના કાયદા અનુસાર વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણી એ વેચાણને માન્ય માનવામાં આવે તે પહેલાં તેનું પાલન કરવાની શરત છે. વર્તમાન કેસમાં કોઈ વેચાણ નથી અને ફૂલચંદ કોઈ વેચાણ પર નિર્ભર નથી. તે વેચાણ અને ઇક્વિટીના કરાર પર આધાર રાખે છે, જે તે નાથુલાલ દ્વારા કરવામાં આવેલા દાવા સામે પોતાના કબજાનો બચાવ કરવા માટે સ્થાપિત કરી શકે છે. આવા દાવા કરવા માટે, મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૫૩એમાં આંશિક કામગીરીના સિદ્ધાંત પર આધાર રાખીને, મધ્ય ભારત જમીન મહેસૂલ અને ભાડૂત અધિનિયમ ૬૬/૧૯૫૦ ની કલમ ૭૦ (૮) માં એવું કંઈ નથી જે પ્રતિબંધ તરીકે કામ કરી શકે.

૯. માલિક દ્વારા બહાર કાઢવાની ક્રિયામાં ભાગની કામગીરીનો બચાવ કરવા માટે જરૂરી શરતો આ મુજબ છે

(૧) કે હસ્તાંતરણકર્તાએ તેના દ્વારા અથવા તેના વતી હસ્તાક્ષરિત લેખિત દ્વારા કોઈપણ સ્થાવર મિલકતને વિચારણા માટે સ્થાનાંતરિત કરવાનો કરાર કર્યો છે, જેમાંથી સ્થાનાંતરણની રચના કરવા માટે જરૂરી શરતો વાજબી નિશ્ચિતતા સાથે નક્કી કરી શકાય છે;

(૨) કે હસ્તાંતરણકર્તાએ કરારની આંશિક કામગીરીમાં મિલકત અથવા તેના કોઈપણ ભાગનો કબજો લીધો છે, અથવા હસ્તાંતરણકર્તા, પહેલેથી જ કબજામાં હોવાથી કરારની આંશિક કામગીરીમાં કબજો ચાલુ રાખે છે;

(૩) કે હસ્તાંતરણકર્તાએ કરારને આગળ વધારવા માટે કોઈ કાર્ય કર્યું છે; અને

(૪) કે હસ્તાંતરણકર્તાએ કરારનો પોતાનો ભાગ ભજવ્યો છે અથવા તે કરવા તૈયાર છે.જો આ શરતો પૂરી કરવામાં આવે તો કરાર, નોંધાવવો જરૂરી હોવા છતાં, નોંધવામાં આવ્યો નથી, અથવા જ્યાં હસ્તાંતરણનું સાધન છે, કે જે હસ્તાંતરણ કાયદા દ્વારા નિર્ધારિત રીતે પૂર્ણ કરવામાં આવ્યું નથી તે હાલમાં અમલમાં છે, હસ્તાંતરણકર્તા અથવા તેના હેઠળ દાવો કરતી કોઈપણ વ્યક્તિને 'હસ્તાંતરણકર્તા સામે કરારની શરતો દ્વારા સ્પષ્ટ રીતે પૂરા પાડવામાં આવેલા અધિકાર સિવાય, જે મિલકતનો હસ્તાંતરણકર્તાએ કબજો લીધો છે અથવા જાળવી રાખ્યો છે તેના સંબંધમાં કોઈ અધિકાર લાગુ કરવા પર પ્રતિબંધ છે.

૧૦. આ કિસ્સામાં નાથુલાલ દ્વારા હસ્તાક્ષરિત લેખિત દ્વારા સ્થાવર મિલકતના હસ્તાંતરણનો કરાર છે, જેમાંથી હસ્તાંતરણની રચના કરવા માટે જરૂરી શરતો વાજબી નિશ્ચિતતા સાથે નક્કી કરી શકાય છે.કરારની આંશિક કામગીરીમાં, ફૂલચંદે મિલકતનો કબજો લીધો છે અને તેના અનુસરણમાં તેણે રૂ.૨૨,૦૧૧/- રૂપિયાની રકમ ચૂકવી હતી.નાથુલાલના વકીલ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલ કે કરારના અનુસરણમાં કરવામાં આવેલું કાર્ય કરારની શરતોથી સ્વતંત્ર હોવું જોઈએ તે સ્વીકારી શકાતી નથી.ફૂલચંદ દ્વારા અસરકારક રીતે સ્થાપિત કરવામાં આવેલ આંશિક પ્રદર્શનના સંરક્ષણ માટેની પ્રથમ ત્રણ શરતો અસ્તિત્વમાં છે.નાથુલાલ માટે શ્રી શ્રોફ જોકે દલીલ કરે છે કે ફૂલચંદ કરારના પોતાના ભાગનું પાલન કરવા તૈયાર નહોતા.

૧૧. નાથુલાલે ચિત્તરમાલનું નામ કાઢી નાંખીને મહેસૂલ રેકૉર્ડને સુધારવાનું સ્પષ્ટપણે કામ હાથ ધર્યું હતું અને તે કરારની એક ગર્ભિત શરત હતી કે નાથુલાલ મધ્ય ભારત જમીન મહેસૂલ અને ભાડાપટ્ટા અધિનિયમની કલમ ૭૦ (૪) હેઠળ ટ્રાન્સફર માટે કલેક્ટરની મંજૂરી મેળવશે. પ્રથમ શરત ૬ ઓક્ટોબર, ૧૯૫૨ સુધી પૂરી થઈ ન હતી અને બીજી શરત ક્યારેય પૂરી થઈ ન હતી. અમે શ્રી શ્રોફ સાથે સહમત થવામાં અસમર્થ છીએ કે મધ્ય પ્રદેશ જમીન મહેસૂલ સંહિતા, ૧૯૫૯ દ્વારા મધ્ય ભારત અધિનિયમ ૬૬/૧૯૫૦ ને રદ કરવાની કામગીરી પૂર્વલક્ષી છે.

૧૨. કોઈ વ્યક્તિ કરારના પોતાના ભાગનું પાલન કરવા તૈયાર છે કે કેમ તે ધ્યાનમાં લેતા કરાર હેઠળની જવાબદારીઓ જે ક્રમમાં નિભાવવાની છે તે ધ્યાનમાં લેવી આવશ્યક છે. શ્રી શ્રોફ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલ કે નાથુલાલ રૂ. ૧,૦૦૦ રૂપિયાની રકમ ચૂકવ્યા પછી જ બે શરતોનું પાલન કરવા માટે બંધાયેલો હતો, તે કરારની શરતોથી સ્પષ્ટ રીતે વિપરીત છે. સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૪ના આધારે કરાર સાથે સંબંધિત સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમના પ્રકરણો અને કલમોને ભારતીય કરાર અધિનિયમ, ૧૮૭૨ના ભાગ તરીકે લેવામાં આવશે. જો, તેથી, કરારની શરતો હેઠળ, પક્ષકારોની જવાબદારીઓ ચોક્કસ ક્રમમાં કરવાની હોય, તો કરારના એક પક્ષને પ્રથમ વખત કરારના પોતાના ભાગનું પાલન કર્યા વિના અન્ય પક્ષ દ્વારા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાની જરૂર નથી, જે જવાબદારીઓના ક્રમમાં તેના દ્વારા અગાઉ કરી શકાય છે.

૧૩. ફૂલચંદ દ્વારા કરવામાં આવેલી વ્યવસ્થાને ધ્યાનમાં રાખીને એ સ્પષ્ટ હતું કે તેમણે તમામ સંબંધિત સમયે બાકી રકમ ચૂકવવા માટે જરૂરી વ્યવસ્થા કરી હતી, પરંતુ જ્યાં સુધી નાથુલાલે કરારના પોતાના ભાગનું

પાલન ન કર્યું ત્યાં સુધી ફૂલચંદને બાકીની કિંમત ચૂકવવા માટે બોલાવી શકાતા ન હતા.તેથી, એવું માનવું આવશ્યક છે કે ફૂલચંદ તમામ સુસંગત સમયે કરારના તેમના ભાગને અમલમાં મૂકવા તૈયાર હતા.”

૨૩. મહારાષ્ટ્ર રાજ્યના બોમ્બે વિસ્તાર માટે લાગુ પડતા અધિનિયમ, ૧૯૪૮ની કલમ ૪૩ નીચે મુજબ વાંચે છે:

“કલમ ૪૩ જમીન હેઠળ ખરીદેલી અથવા વેચવામાં આવેલી જમીનના હસ્તાંતરણ પર પ્રતિબંધ

(૧) કલમ ૩૨, કલમ ૩૨એફ, [૩૨આઈ, ૩૨૦, [૩૩સી અથવા ૪૩-આઈ.ડી] હેઠળ ભાડૂત દ્વારા ખરીદવામાં આવેલી અથવા ૩૨પી અથવા ૬૪ હેઠળ કોઈ વ્યક્તિને વેચવામાં આવેલી કોઈ પણ જમીન કલેક્ટરની અગાઉની મંજૂરી વિના વેચાણ, ભેટ, વિનિમય, ગીરો, લીઝ અથવા સોંપણી દ્વારા ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે નહીં, [આવી મંજૂરી કલેક્ટર દ્વારા આવા સંજોગોમાં અને રાજ્ય સરકાર દ્વારા સૂચવવામાં આવેલી શરતોને આધિન આપવામાં આવશે:

પરંતુ, આવી જમીનમાં કોઈ સુધારો કરવા માટે લોન એકત્ર કરવા માટે સરકાર અથવા બોમ્બે સહકારી મંડળી અધિનિયમ, ૧૯૨૫ હેઠળ નોંધાયેલી અથવા નોંધાયેલી હોવાનું માનવામાં આવતી સોસાયટીની તરફેણમાં જમીન ગીરવે મૂકવાની હોય તો આવી કોઈ મંજૂરીની જરૂર રહેશે નહીં.

(૨) પેટા-કલમના ઉદ્દેશનમાં જમીનનું કોઈપણ હસ્તાંતરણ

(૧) અમાન્ય રહેશે. ”

૨૪. બીજી બાજુ, ગુજરાત રાજ્યના બોમ્બે વિસ્તાર માટે લાગુ પડતા અધિનિયમ, ૧૯૪૮ની કલમ ૪૩ નીચે મુજબ છે:

“૪૩ આ અધિનિયમ હેઠળ ખરીદેલી અથવા વેચવામાં આવેલી જમીનના હસ્તાંતરણ પર પ્રતિબંધ—[(૧) કલમ ૧૭બી, ૩૨,૩૨ એફ, ૩૨૧,૩૨૦, [૩૨યુ, ૪૩૧ડી અથવા ૮૮ઈ] હેઠળ ભાડૂત દ્વારા ખરીદવામાં આવેલી અથવા કલમ ૩૨પી અથવા ૬૪ હેઠળ કોઈ વ્યક્તિને વેચવામાં આવેલી કોઈ પણ જમીન અથવા તેમાં કોઈ વ્યાજ કલેક્ટરની અગાઉની મંજૂરી વિના અને રાજ્ય સરકાર સામાન્ય અથવા વિશેષ આદેશ દ્વારા નિર્ધારિત કરે તેવી રકમની ચુકવણીની વિચારણા સિવાય, વેચાણ, ભેટ, વિનિમય, ગીરો, લીઝ અથવા સોંપણી દ્વારા સ્થાનાંતરિત કરવા માટે લેખિત સાધન દ્વારા સ્થાનાંતરિત કરવામાં આવશે નહીં અથવા સંમત થશે નહીં. અને કલેક્ટરની અગાઉની મંજૂરી વિના આવી કોઈ જમીન અથવા તેમાંના કોઈપણ વ્યાજનું વિભાજન કરવામાં આવશે નહીં.]

પરંતુ જો જમીનનું વિભાજન પરિવારના એવા સભ્યો વચ્ચે હોય કે જેમનો સીધો રક્ત સંબંધ હોય અથવા ભાડૂતના કાયદાકીય વારસદારો વચ્ચે હોય, તો કલેક્ટરની અગાઉની મંજૂરીની જરૂર રહેશે નહીં.

વધુમાં જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે ઉપરોક્ત જમીનનું વિભાજન તે સમયે અમલમાં હોય તેવા અન્ય કોઈ કાયદાની જોગવાઈઓનું ઉલ્લંઘન કરીને કરવામાં આવે તો તે માન્ય રહેશે નહીં.

પરંતુ એ પણ કે પરિવારના આવા સભ્યો અથવા કાયદાકીય વારસદારો ભાગલા પછી, ભાડૂત અથવા વ્યક્તિ દ્વારા ખરીદવામાં આવેલી જમીન અથવા તેમાંના વ્યાજને લાગુ પડતી શરતો, શરતો અને નિયંત્રણો પર જમીન ધરાવશે.

[(૧અ) પેટા-કલમ (૧) હેઠળની મંજૂરી કલેક્ટર દ્વારા રાજ્ય સરકાર દ્વારા સૂચવવામાં આવે તેવા સંજોગોમાં અને શરતોને આધિન આપવામાં આવશે.,]

[(૧એએ) પેટા-કલમ (૧) માં કંઈપણ સમાવિષ્ટ હોવા છતાં, આવા ભાડૂત અથવા વ્યક્તિ માટે જમીન સુધારણા લોન અધિનિયમ, ૧૯૮૩ (૧૯૮૩ નો XIX), કૃષિ લોન અધિનિયમ, ૧૯૮૪ (૧૯૮૩ નો XII), અથવા બોમ્બે બિન-કૃષિ લોન અધિનિયમ, ૧૯૨૮ (૧૯૨૮ નો બોમ્બે ૬૯) હેઠળ રાજ્ય સરકાર દ્વારા તેને આપવામાં આવેલી જમીનને ધ્યાનમાં રાખીને રાજ્ય સરકારની તરફેણમાં જમીન ગીરવે મૂકવી અથવા તેના હિતો પર ચાર્જ લગાવવો કાયદેસર રહેશે. જે શરતો પર આવી લોન આપવામાં આવી હતી તે શરતો અનુસાર આવી લોનની ચુકવણીમાં તેણે ડિફોલ્ટ કરવાની સ્થિતિમાં, સહકારી મંડળી અને રાજ્ય સરકાર, બેંક અથવા સહકારી મંડળી માટે ખુદા અન્ય કોઈ ઉપાય સામે પૂર્વગ્રહ વિના, રાજ્ય સરકાર, બેંક અથવા સહકારી મંડળી માટે, જે પણ હોય તે જમીનમાં તેનું વ્યાજ જમ કરવા અને વેચવા અને આવકને આવા ભારની ચુકવણીમાં લાગુ કરવા માટે કાયદેસર રહેશે.

સમજૂતી. – આ પેટા-કલમના હેતુઓ માટે, "બેંક" નો અર્થ થાય છે –

(અ) ભારતીય સ્ટેટ બેંક અધિનિયમ, ૧૯૫૫ (૨૩/૧૯૫૫) હેઠળ રચાયેલી ભારતીય સ્ટેટ બેંક;

(બી) સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા (પેટાકંપની બેંકો) અધિનિયમ, ૧૯૫૯ (૩૮/૧૯૫૯) ની કલમ ૨ ની કલમ (કે) માં વ્યાખ્યાયિત કોઈપણ પેટાકંપનીઓ;

(સી) બેંકિંગ કંપનીઓ (ઉપક્રમોનું સંપાદન અને હસ્તાંતરણ) અધિનિયમ, ૧૯૭૦ (૫/૧૯૭૦) ની કલમ ૨ ની કલમ (ડી) માં વ્યાખ્યાયિત કોઈપણ અનુરૂપ નવી બેંક;

(ડી) કૃષિ પુનર્ધિરાણ અને વિકાસ નિગમ અધિનિયમ, ૧૯૬૩ (૧૦/૧૯૬૩) હેઠળ સ્થાપિત કૃષિ પુનર્ધિરાણ અને વિકાસ નિગમ.

(૧બી) પેટા-કલમ (૧) માં કંઈપણ [અથવા (૧એએ) કલમ ૩૨, ૩૨એફ, ૩૨૦ અથવા ૬૪ હેઠળ તેના કાયમી ભાડૂત દ્વારા ખરીદવામાં આવેલી જમીનને લાગુ પડશે નહીં, જો ખરીદી પહેલાં, કાયમી ભાડૂત, ઉપયોગ, રિવાજ, કરાર અથવા અદાલતના હુકમનામા અથવા આદેશ દ્વારા, જમીનના ભાડાપટ્ટે હસ્તાંતરણીય અધિકાર ધરાવે છે.]

[(૧સી) જે જમીનને પેટા-કલમ (૧) લાગુ પડે છે અને જેના માટે બોમ્બે જમીન મહેસૂલ સંહિતા, ૧૮૭૯ (બોમ્બે વી/૧૮૭૯) ની કલમ ૬૫ બીની પેટા-કલમ (૧) હેઠળ પ્રામાણિક ઔદ્યોગિક હેતુ માટે આવી જમીનનો ઉપયોગ કરવા માટે કોઈ પરવાનગીની જરૂર નથી, તે આ કલમની પેટા-કલમ (૧) માં ગમે તે બાબત હોવા છતાં, પેટા-કલમ (૧) હેઠળ કલેક્ટરની અગાઉની મંજૂરી વિના વેચી શકાય છે, પરંતુ પેટા-કલમ (૧) હેઠળ રાજ્ય સરકાર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તેવી રકમની ચુકવણીને આધિન રહેશે.

(૨) [પેટા-કલમ (૧) [અથવા પેટા-કલમ (૧સી)] નું ઉલ્લંઘન કરતી કોઈપણ હસ્તાંતરણ અથવા ભાગલા, અથવા સ્થાનાંતરણની કોઈપણ સમજૂતી, અથવા કોઈપણ જમીન અથવા તેમાં કોઈ વ્યાજ] અમાન્ય ગણાશે.]”

૨૫. ગુજરાત રાજ્યના બોમ્બે વિસ્તાર માટે લાગુ પડતા અધિનિયમ, ૧૯૪૮ની કલમ ૪૩નું એક સુસંગત લક્ષણ એ સુધારો છે, જેના દ્વારા હસ્તાંતરીત કરવાના લેખિત દસ્તાવેજ દ્વારા કરાર પર પણ પ્રતિબંધ મૂકવામાં આવ્યો હતો.આવા પ્રતિબંધ મહારાષ્ટ્ર રાજ્યના બોમ્બે વિસ્તાર માટે લાગુ કલમ ૪૩માં જોવા મળતા નથી.ગુજરાત રાજ્યના બોમ્બે વિસ્તાર માટે કલમ ૪૩ (૨) નીચે મુજબ વાંચે છે;

“પેટા-કલમ (૧) અથવા પેટા-કલમ (૨) ના ઉલ્લંઘનમાં કોઈપણ હસ્તાંતરણ અથવા ભાગલા, અથવા હસ્તાંતરણનો કોઈ કરાર, અથવા કોઈપણ જમીન અથવા તેમાંના કોઈપણ હિત અમાન્ય રહેશે.”

૨૬. સર્વોચ્ચ અદાલતે નાથુલાલ (ઉપરોક્ત) માં જે સિદ્ધાંત નિર્ધારિત કર્યો છે અને બાલૂ બાબુરાવ ઝરોલે (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં બોમ્બે હાઈકોર્ટ દ્વારા જેનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે અને તેના પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે તે એ છે કે જો કોઈ સત્તામંડળની મંજૂરી વિના કોઈ કાયદા હેઠળ મિલકત સ્થાનાંતરિત કરવામાં ન આવે, તો મિલકત સ્થાનાંતરિત કરવાની સમજૂતી એ ગર્ભિત શરતને આધિન હોવી જોઈએ કે હસ્તાંતરણકર્તા સંબંધિત સત્તામંડળની મંજૂરી મેળવશે.

૨૭. અમારા મતે, આ નિર્ણય તાત્કાલિક કેસની હકીકતોને લાગુ પડતો નથી કારણ કે અમારા મતે, ગુજરાત રાજ્યના બોમ્બે વિસ્તારને લાગુ પડતા અધિનિયમ, ૧૯૪૮ની કલમ ૪૩ હેઠળ, વેચાણના હેતુ માટે લેખિતમાં કરાર કરવા પર પણ સંપૂર્ણ પ્રતિબંધ છે.ગુજરાત રાજ્યના બોમ્બે વિસ્તાર માટે લાગુ પડતા કાયદાની કલમ ૪૩ એ ખૂબ જ સ્પષ્ટ કરે છે કે પેટા-કલમ (૧) અથવા પેટા-કલમ (૧) (સી) ના ઉલ્લંઘનમાં કોઈપણ હસ્તાંતરણ અથવા ભાગલા અથવા હસ્તાંતરણના કોઈપણ કરાર અથવા કોઈપણ જમીન અથવા તેમાંના કોઈપણ હિત અમાન્ય રહેશે.આમ, નાથુલાલ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણયને વર્તમાન કેસમાં કોઈ અરજી નથી.જો એમ હોય તો, હસવંતભાઈ (ઉપરોક્ત) માં નિર્ણયને ઇન્ક્યુરિયમ મુજબ ન કહી શકાય.

૨૮. તે વિવાદમાં નથી કે ૨૭મી જાન્યુઆરી, ૨૦૧૦ના રોજ થયેલા વેચાણ કરારને અમાન્ય અથવા રદબાતલ કહી શકાય કારણ કે તે કલેક્ટરની પૂર્વ પરવાનગી અથવા મંજૂરી વિના કરવામાં આવ્યો હતો.ગુજરાત રાજ્યના બોમ્બે વિસ્તાર માટે લાગુ ભાડૂત અધિનિયમ, ૧૯૪૮ની કલમ ૪૩ દ્વારા વેચવાના અમાન્ય કરારના આધારે કરારની ચોક્કસ કામગીરી માટેનો દાવો કાયદામાં માન્ય નથી.જો કરારને અધિનિયમ, ૧૯૪૮ની કલમ ૪૩ હેઠળ અમાન્ય ઠેરવવામાં આવે, તો આવા કરારનો ખાસ અમલ કરવામાં અસમર્થ છે.જો પોતે વેચવાનો

કરાર અમાન્ય હોય, તો ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા ચોક્કસ કામગીરી માટે કોઈ હુકમનામું પસાર કરી શકાતું નથી.

૨૯. તે સારી રીતે નક્કી કરવામાં આવ્યું છે કે કરારની ચોક્કસ કામગીરીનો આદેશ આપવાનો અધિકારક્ષેત્ર માન્ય અને લાગુ કરી શકાય તેવા કરારના અસ્તિત્વ પર આધારિત છે. જ્યાં માન્ય અને લાગુ કરી શકાય તેવો કરાર કરવામાં આવ્યો નથી, ત્યાં કોર્ટ તેમના માટે કરાર કરશે નહીં. ચોક્કસ કામગીરીનો આદેશ આપવામાં આવશે નહીં જો કરાર પોતે કોઈ ખામીથી પીડાય છે જે કરારને અમાન્ય અથવા અમલપાત્ર બનાવે છે. કરાર અન્યથા માન્ય અને અમલપાત્ર હોવા છતાં કોર્ટની વિવેકબુદ્ધિ રહેશે નહીં. (સતીશ કુમાર વિરુદ્ધ કરણ સિંહ અને બીજો, સિવિલ એપિલેશન નંબર ૭૩૮૫/૨૦૧૩ જુઓ, જે ૨૧મી જાન્યુઆરી, ૨૦૧૬ના રોજ નક્કી કરવામાં આવ્યો હતો).

૩૦. સર્વોચ્ચ અદાલતે માયવંતી વિરુદ્ધ કૌશલ્યા દેવી, (૧૯૯૦) ૩ એસ. સી. સી. ૧ માં આ રીતે ચુકાદો આપ્યો હતો:

“૮. ચોક્કસ કામગીરીના કિસ્સામાં તે સ્થાયી કાયદો છે, અને ખરેખર તેમાં શંકા કરી શકાતી નથી કે કરારની ચોક્કસ કામગીરીનો આદેશ આપવાનો અધિકારક્ષેત્ર માન્ય અને લાગુ કરી શકાય તેવા કરારના અસ્તિત્વ પર આધારિત છે. કરારનો કાયદો કરારની સ્વતંત્રતાના આદર્શ

પર આધારિત છે અને તે મર્યાદિત સિદ્ધાંતો પૂરા પાડે છે જેમાં પક્ષો તેમના પોતાના કરાર કરવા માટે સ્વતંત્ર છે. જ્યાં માન્ય અને લાગુ કરી શકાય તેવો કરાર કરવામાં આવ્યો નથી, ત્યાં કોર્ટ તેમના માટે કરાર કરશે નહીં. ચોક્કસ કામગીરીનો આદેશ આપવામાં આવશે નહીં જો કરાર પોતે કોઈ ખામીથી પીડાય છે જે કરારને અમાન્ય અથવા અમલપાત્ર બનાવે છે. કરાર અન્યથા માન્ય અને લાગુ કરી શકાય તેવો હોવા છતાં અદાલતની વિવેકબુદ્ધિ રહેશે અને કરારનો કોઈ ભંગ થયો હોય તે પહેલાં પણ તે ચોક્કસ કામગીરીનો હુકમનામું પસાર કરી શકે છે. તેથી, પહેલાં એ જોવું જરૂરી છે કે કોઈ માન્ય અને લાગુ કરી શકાય તેવો કરાર થયો છે કે કેમ અને પછી તેમાંથી ઉદ્ભવતા સ્વભાવ અને જવાબદારીને જોવી જરૂરી છે. કરાર એ જવાબદારીનો પાયો હોવાથી ચોક્કસ કામગીરીનો ક્રમ તે જવાબદારીને લાગુ કરવાનો છે.”

૩૧. હવે આપણે કાયદાની કલમ ૮૫ અને ૮૫એના સંદર્ભમાં શ્રી જોશીની બીજી દલીલ પર ધ્યાન આપીશું. કાયદાની કલમ ૮૫ નીચે મુજબ વાંચે છે:-

“કલમ ૮૫ અધિકારક્ષેત્રનો અવરોધ

(૧) કોઈ પણ દીવાની અદાલતને કોઈ પણ પ્રશ્નનો ઉકેલ લાવવાનો, નિર્ણય લેવાનો અથવા તેની સાથે વ્યવહાર કરવાનો અધિકારક્ષેત્ર રહેશે નહીં (જેમાં કોઈ વ્યક્તિ ભૂતકાળમાં કોઈ પણ સમયે ભાડૂત છે કે નહીં અને આવા કોઈ ભાડૂતએ તેના મકાનમાલિક પાસેથી તેની માલિકીની જમીન ખરીદી હોવાનું માનવામાં આવે છે કે નહીં તે પ્રશ્નનો સમાવેશ થાય છે) જે આ અધિનિયમ દ્વારા અથવા તે હેઠળ મામલાતદાર અથવા

ટ્રિબ્યુનલ, એક વ્યવસ્થાપક, અથવા અન્ય દ્વારા પતાવટ, નિર્ણય અથવા કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી છે કલેક્ટર અથવા [મહારાષ્ટ્ર મહેસૂલ ટ્રિબ્યુનલ] અપીલ અથવા પુનરાવર્તનમાં અથવા [રાજ્ય] સરકાર તેમની નિયંત્રણની સત્તાઓનો ઉપયોગ કરે છે.

(૨) આ અધિનિયમ હેઠળ કરવામાં આવેલા મામલાતદાર, ટ્રિબ્યુનલ, કલેક્ટર અથવા [મહારાષ્ટ્ર મહેસૂલ ટ્રિબ્યુનલ] અથવા [રાજ્ય] સરકારના કોઈ પણ આદેશની કોઈપણ દીવાની અથવા ફોજદારી અદાલતમાં પૂછપરછ કરવામાં આવશે નહીં.

સમજૂતી:— આ કલમના હેતુઓ માટે દીવાની અદાલતમાં મામલાતદારની અદાલતો અધિનિયમ, ૧૯૦૬ હેઠળ રચાયેલી મામલાતદારની અદાલતનો સમાવેશ થશે.”

૩૨ કાયદાની કલમ ૮૫એ નીચે મુજબ વાંચે છે:

“આ અધિનિયમ હેઠળ નિર્ણય લેવા માટે જરૂરી મુદ્દાઓ સાથે સંકળાયેલા દાવાઓની કલમ ૮૫એ

(૧) જો કોઈ સિવિલ કોર્ટમાં દાખલ કરવામાં આવેલા કોઈ દાવામાં એવા કોઈ મુદ્દાઓ સામેલ હોય કે જે આ અધિનિયમ હેઠળ (હવે પછી “સક્ષમ અધિકારી” તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) આવા મુદ્દાઓને ઉકેલવા, નક્કી કરવા અથવા તેની સાથે વ્યવહાર કરવા માટે સક્ષમ કોઈપણ અધિકારી દ્વારા ઉકેલવા, નિર્ણય લેવા અથવા તેની સાથે વ્યવહાર કરવા માટે જરૂરી

હોય તો સિવિલ કોર્ટ દાવાને અટકાવશે અને આવા મુદ્દાઓને નિર્ધારણ માટે આવા સક્ષમ અધિકારીને મોકલશે.

(૨) સિવિલ કોર્ટમાંથી આવા સંદર્ભની પ્રાપ્તિ પર, સક્ષમ અધિકારી આ કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર આવા મુદ્દાઓ સાથે વ્યવહાર કરશે અને નિર્ણય લેશે અને તેના નિર્ણયને સિવિલ કોર્ટને જાણ કરશે અને તે પછી આવી અદાલત તેને લાગુ પડતી પ્રક્રિયા અનુસાર દાવાનો નિકાલ કરશે.

સમજૂતી:— આ કલમના હેતુ માટે દીવાની અદાલતમાં મામલાતદાર કોર્ટ એક્ટ, ૧૯૦૬ હેઠળ રચાયેલી મામલાતદારની અદાલતનો સમાવેશ થશે.]”

૩૩. અમારા મતે, જે કરારના આધારે ચોક્કસ કામગીરી માટે દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો છે તે માન્ય કરાર છે કે નહીં તે નક્કી કરવું માત્ર સિવિલ કોર્ટના અધિકારક્ષેત્રમાં રહેશે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, વેચાણના કરારની અમલીકરણક્ષમતા નક્કી કરવા માટે ઉપયોગમાં લેવાતી અધિકારક્ષેત્ર સ્પષ્ટપણે સિવિલ કોર્ટમાં રહે છે, જેની પાસે જ તે પ્રશ્ન પર ચુકાદો આપવાનો અધિકારક્ષેત્ર હતો.

૩૪. ઉપરોક્ત સંદર્ભમાં, અમે ૧૯૬૬ એ. આઈ. આર. (કર્ણાટક) ૧૫૪ માં નોંધાયેલા નેમિનાથ અપ્પચ્યા હનમન્નવર વિરુદ્ધ જમ્બૂરાવ સતપ્પા કોચેરીના

કેસમાં કર્ણાટક હાઈકોર્ટના ડિવિઝન બેન્ચના નિર્ણયનો ઉલ્લેખ કરી શકીએ છીએ, જેમાં કોર્ટે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું:

“૮૯] કલમ ૭૦ (એમબી) મામલાતદારને ટ્રાન્સફર અથવા સંપાદનની માન્યતા નક્કી કરવા અને કલમ ૮૪ બી અથવા કલમ ૮૪ સી હેઠળ તે નિર્ણય લેવાની સત્તા આપે છે. અન્ય બાબતોની સાથે કલમ ૮૪૮ એ મામલાતદારને અધિકૃત કરે છે જ્યારે તેની પાસે એવું માનવાનું કારણ હોય કે ૧૫ જૂન, ૧૯૫૫ ના રોજ અથવા તે પછી કરવામાં આવેલી ટ્રાન્સફર અથવા સંપાદન, કાયદાની કલમ ૬૩ અથવા ૬૪ નું ઉલ્લંઘન કરે છે કારણ કે તે સુધારણા અધિનિયમ, ૧૯૫૫ ના પ્રારંભ પહેલાં હતું. તપાસ કરવા અને તે નક્કી કરવા માટે કે ટ્રાન્સફર અથવા સંપાદન માન્ય હતું કે નહીં.

[૯૦] કલમ ૮૪સી મામલાતદારને કલમ ૮૪બીમાં નિર્ધારિત પ્રક્રિયાના વિકલ્પ દ્વારા તપાસ કરવાની સત્તા આપે છે કે શું સુધારા અધિનિયમ, ૧૯૫૫ના પ્રારંભ પછી કરવામાં આવેલ સ્થાનાંતરણ અથવા સંપાદન માન્ય હતું કે કેમ.

[૯૧] અમારી સમક્ષના કેસમાં વેચાણની સમજૂતી સુધારા અધિનિયમ, ૧૯૫૫ના પ્રારંભ પછી કરવામાં આવી હોવાથી, સંબંધિત વૈધાનિક જોગવાઈ કે જેના હેઠળ મામલાતદાર કલમ ૭૦ (એમબી) દ્વારા અધિકૃત તપાસ કરી શકે છે તે કલમ ૮૪સી છે. પરંતુ કલમ ૮૪સી દ્વારા જે અધિકૃત કરવામાં આવ્યું છે તે સુધારણા અધિનિયમ ૧૯૫૫ના પ્રારંભ પછી કરવામાં આવેલી ટ્રાન્સફર અથવા સંપાદનની માન્યતાની તપાસ છે.તેથી, મામલાતદાર દ્વારા અધિકારક્ષેત્રની ક્વાયત માટેની પૂર્વશરત એ

છે કે તે રીતે ટ્રાન્સફર અથવા સંપાદન કરવામાં આવે છે અને જ્યાં સુધી ટ્રાન્સફર અથવા સંપાદન ખરેખર અસ્તિત્વમાં ન આવે ત્યાં સુધી ન્યાયાધીશ ઉપલબ્ધ નથી.

[૮૨] આ કિસ્સામાં, આવી કોઈ ટ્રાન્સફર અથવા સંપાદન હજુ સુધી કોઈ દ્વારા કરવામાં આવ્યું ન હતું. વાદી જે સંપાદન કરવા માંગતો હતો તે એક સંપાદન હતું જે તે ચોક્કસ કામગીરી માટે હુકમનામું મેળવ્યા પછી જ કરી શકતો હતો અને સંપાદનની અયોગ્યતા જો તે કલમ ૩૫ નું ઉલ્લંઘન કરતી હોય તો તે કાયદા દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવેલી જમીન કરતાં વધુ જમીનના વિસ્તારનો દાવો વાદીને પહોંચાડ્યા પછી જ સંપાદન પર હુમલો કરશે.

[૮૩] આ બાબતને ધ્યાનમાં રાખીને, વેચાણના કરારની અમલીકરણક્ષમતા નક્કી કરવા માટે ઉપયોગમાં લેવાતી અધિકારક્ષેત્ર સ્પષ્ટપણે સિવિલ કોર્ટમાં રહે છે, જેની પાસે જ તે પ્રશ્ન પર ચુકાદો આપવાનો અધિકારક્ષેત્ર હતો. ચોક્કસપણે, મામલાતદાર એવા તબક્કે ન હોઈ શકે જ્યારે સંપાદન અથવા સ્થાનાંતરણ હજુ સુધી કરવામાં આવ્યું ન હતું અને વાદી જે કરવા માંગતો હતો તે વેચાણના કરારને અમલમાં મૂકવાનો હતો જેથી તે કલમ ૭૦ (એમ.બી.) હેઠળ અથવા કલમ ૮૪સી હેઠળ સત્તાનો ઉપયોગ કરતા કરારની શરતો હેઠળ સંપાદન કરી શકે અથવા ટ્રાન્સફર મેળવી શકે અને તેણે તેના અધિકારક્ષેત્રનો સમય પહેલા ઉપયોગ કર્યો હોત અને તે ચુકાદાએ ટીકાને આમંત્રણ આપ્યું હોત કે તે ક્ષમતા વિનાનું હતું.

૮૪. મારા મતે, જ્યારે કોઈ ચોક્કસ કામગીરી માટેના દાવામાં પ્રશ્ન ઊભો થાય છે કે શું તે દાવો જે કરાર પર આધારિત છે તે કરાર એ આધાર

પર રદબાતલ છે કે તેના અનુસાર કરવામાં આવેલ કોઈપણ સંપાદન બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ એગ્રિકલ્ચરલ લેન્ડ એક્ટની કલમ ૩૫ ની જોગવાઈઓનું ઉલ્લંઘન અથવા ઉલ્લંઘન કરશે, ત્યારે સિવિલ કોર્ટ એકમાત્ર મંચ છે જેમાં ચુકાદો શક્ય છે અને મામલાતદાર આવા કોઈ ચુકાદા ન કરી શકે. કલમ ૮૪સી હેઠળ કોઈ પણ ચુકાદો આપવાની સત્તા ઊભી થાય છે અને સંપાદન પૂર્ણ થયા પછી અથવા કરદાતા તરીકે ટ્રાન્સફર થયા પછી જ મામલાતદારને પ્રાપ્ત થાય છે, અગાઉ નહીં.”

૩૫. આ બાબતની એકંદર દ્રષ્ટિએ, અમારો મત છે કે સિવિલ કોર્ટ દ્વારા મુકદ્દમો સમય પ્રતિબંધિત છે તે આધાર પર દાવાને નકારી કાઢતો વિવાદિત આદેશ કાયદામાં ટકાઉ ન હોઈ શકે, પરંતુ તે જ સમયે, વર્તમાન ફર્સ્ટ એપિલમાં કોઈ દખલગીરીની બાંધધરી આપવામાં આવતી નથી, કારણ કે અમારા મતે, દાવો મુખ્યત્વે આ આધાર પર નકારી કાઢવા માટે જવાબદાર છે કે ગેરકાયદેસર અથવા અમાન્ય કરારના આધારે ચોક્કસ કામગીરી માટેનો દાવો જાળવવા યોગ્ય નથી કારણ કે, આવા કરાર લાગુ કરવા યોગ્ય નથી.

૩૬. પરિણામે, આ અપીલ નિષ્ફળ જાય છે અને આથી રદ કરવામાં આવે છે.

૩૭. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને, નાગરિક અરજીનો પણ નિકાલ કરવામાં આવે છે.

(ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે. બી. પારડીવાલા)

(ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એ. સી. રાવ)

વિષય: વેચાણ કરારના વિશિષ્ટ પાલન, નોંધાયેલ બનાખતના રદબાતલ તથા અનુગામી વેચાણ દસ્તાવેજની માન્યતા અંગેના દાવાને મર્યાદા અધિનિયમ હેઠળ સમયબદ્ધ ગણાવી ઓર્ડર ૭ નિયમ ૧૧ મુજબ દાવાપત્રના નકાર અંગેની ફર્સ્ટ એપિલ

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.