

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.

=====

ગુજરાત હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ ખાતે

આર/ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૮૬૫/૨૦૦૮

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય શ્રી ન્યાયમૂર્તિ જે. સી. દોશી

=====

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર	હા	ના

=====

ચંપાબેન તે મોહનલાલ મથુરદાસની પુત્રી અને નવીનની પત્ની (મૃતક કાયદેસરના વારસદારો મારફત) અને અન્ય

વિરુદ્ધ

કનૈયાલાલ ભુરાલાલ શાહ (મૃતક કાયદેસરના વારસદારો અને પ્રતિનિધિઓ મારફત) અને અન્ય

=====

ઉપસ્થિતિ:

અપીલકર્તા(ઓ) નં. ૧.૧, ૧.૨, ૧.૩, ૧.૪, ૧.૫ તરફે શ્રી એન.વી. ગાંધી (૧૬૯૩)

પ્રતિવાદી(ઓ) નં. ૧, ૧.૧ તરફે મૃતક પક્ષકાર કાયદેસરના વારસદારો / પ્રતિનિધિઓ મારફત

પ્રતિવાદી(ઓ) નં. ૧.૨ તરફે શ્રી જે.આર. શાહ (૭૬૨)

પ્રતિવાદી(ઓ) નં. ૧.૧.૧, ૧.૧.૨ તરફે ડી.એસ. દ્વારા નોટિસ બજાવેલ

પ્રતિવાદી(ઓ) નં. ૧.૩ તરફે ચોંટાડીને બજાવેલ (આર)

=====

કોરમ: માનનીય શ્રી ન્યાયમૂર્તિ જે. સી. દોશી

તારીખ : ૦૬/૦૮/૨૦૨૬

ચુકાદો

૧. નિષ્ફળ ગયેલા વાદીએ સિવિલ સૂટ નં. ૯૯૪/૧૯૮૯ માં વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટ, અમદાવાદ દ્વારા પસાર કરાયેલા તારીખ ૧૩.૦૭.૨૦૦૭ ના ચુકાદા અને હુકમનામાને પડકારતાં કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજર, ૧૯૦૮ (ટૂંકમાં "સદર કોડ") ની કલમ ૯૬ હેઠળ હાલની અપીલ દાખલ કરેલ છે, જેના દ્વારા વાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ દાવો રદ કરવામાં આવ્યો હતો.

૨. સંક્ષિપ્તતા અને સરળતા ખાતર, પક્ષકારોને વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટની તેમની મૂળ સ્થિતિ અને દરજ્જા તરીકે ઉલ્લેખિત કરવામાં આવે છે.

૩. રેકૉર્ડ પરથી સામે આવતી હકીકતો એવી છે કે વાદી જિલ્લો સબ-ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદમાં સાબરમતી ગામે પશ્ચિમ બાજુએ આવેલ પ્લોટ નં. ૧૨૭ માં ૧૦૦ ચોરસ વાર જમીનના માલિક છે. અગાઉ, પ્લોટ નં. ૧૨૭ પર કાચી કેબિનો આવેલી હતી, જેમાં નુરુભાઈ ધોબી, પ્રહલાદભાઈ આત્મારામ, કનૈયાલાલ ભુરાલાલ અને મોહનલાલ જીવનલાલ પીઠડિયા ભાડૂઆત તરીકે રહેતા હતા.

૩.૧ વાદીએ પ્લોટ નં. ૧૨૭ પર નવી દુકાનો બનાવી શકે તે હેતુથી ઉપરોક્ત વ્યક્તિઓને જગ્યા ખાલી કરવા વિનંતી કરી હતી. ઉપરોક્ત તમામ વ્યક્તિઓએ સ્વેચ્છાએ પોતપોતાની કેબિનો ખાલી કરી હતી અને વર્ષ ૧૯૭૬ માં દાવાવાળી મિલકતનો શાંતિપૂર્ણ કબજો વાદીને સોંપ્યો હતો, જેથી તેમના સંબંધિત

ભાડૂઆત હકો સરેન્ડર થયા હતા. અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન પાસેથી બાંધકામ પ્લાનની મંજૂરી મેળવ્યા પછી, વાદીએ એપ્રિલ/મે ૧૯૭૭ માં સદર પ્લોટ પર ત્રણ દુકાનો બનાવી હતી. વાદીએ દુકાન નં. ૧ અને ૩ નો કબજો પોતાની પાસે રાખ્યો હતો. જો કે, પ્રતિવાદીએ, કોઈક દૂષિત માધ્યમો દ્વારા, દુકાન નં. ૨ નો ગેરકાયદે કબજો મેળવી લીધો હતો.

૩.૨ ત્યારબાદ, બાબુલાલ માણેકલાલ મોદી દ્વારા વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટ સમક્ષ પ્રતિવાદી તેમજ વાદી વિરુદ્ધ સિવિલ સૂટ નં. ૧૪૭૬/૧૯૮૨ દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો, અને વાદીને સદર દાવામાં પ્રતિવાદી નં. ૨ તરીકે જોડવામાં આવ્યા હતા. તારીખ ૧૭.૦૧.૧૯૮૬ ના ચુકાદા દ્વારા વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટે સદર દાવો રદ કર્યો હતો.

૩.૩ વાદીનો એવો કેસ છે કે કનૈયાલાલ ભુરાલાલ શાહના વારસદારો પોતાની જાતને વાદીના ભાડૂઆત તરીકે દાવો કરી શકે નહીં, કારણ કે તેમના જીવનકાળ દરમિયાન, મૃતક કનૈયાલાલ ભુરાલાલ શાહે તેમના ભાડૂઆત હકો સરેન્ડર કર્યા હતા. સદર મુદ્દો સિવિલ સૂટ નં. ૧૪૭૬/૧૯૮૨ માં પણ ઉપસ્થિત થઈને નક્કી થયો હોવાથી, વાદીએ કનૈયાલાલ ભુરાલાલ શાહના વારસદારો પાસેથી દુકાન નં. ૨ ના શાંતિપૂર્ણ અને ખાલી કબજાની માંગણી કરી હતી અને તદનુસાર, તેમની પાસેથી દુકાન નં. ૨ નો શાંતિપૂર્ણ અને ખાલી કબજો મેળવવા માટે હાલનો દાવો દાખલ કર્યો હતો.

૩.૪ આંક ૮ ના લેખિત નિવેદનમાં પ્રતિવાદીએ, અન્ય બાબતો સાથે, વાદી દ્વારા રજૂ કરાયેલી દલીલોનો ઇનકાર કર્યો હતો અને એવી દલીલ કરી હતી કે દાવો મુદતથી બાધિત હતો. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે જરૂરી પક્ષકારોને ન જોડવાના કારણે દાવો ટકી શકે તેમ ન હતો. એવું પણ રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું કે, દાવાવાળી મિલકતના માલિકોની સંખ્યા સ્થાપિત કરતા કોઈ પુરાવાના અભાવે, વાદી એકલા કબજો મેળવવા માટે કાર્યવાહી ચલાવી શકે નહીં. બચાવમાં મહત્વપૂર્ણ હકીકતો છુપાવવાની દલીલ પણ કરવામાં આવી હતી.

૩.૫ વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે બાબુલાલ મોદીએ સિવિલ સૂટ નં. ૪૧૫૫/૧૯૭૭ દાખલ કર્યો હતો, જે નામંજૂર થયો હતો, અને હાઈકોર્ટ સમક્ષ દાખલ કરાયેલ સિવિલ અપીલ નં. ૧૦૮૮/૧૯૮૧ ત્યારબાદ પાછી ખેંચી લેવામાં આવી હતી. ત્યારબાદ બાબુલાલ મોદીએ બીજો દાવો, સિવિલ સૂટ નં. ૧૪૭૬/૧૯૮૨ દાખલ કર્યો હતો, જે પણ રદ કરવામાં આવ્યો હતો. તેથી, એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે ૧૨ વર્ષના સમયગાળા પછી કબજો મેળવવા માટે વાદી દ્વારા દાખલ કરાયેલ દાવો મુદતથી બાધિત હતો. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે મૃતક કનૈયાલાલ ભુરાલાલ દુકાન નં. ૨ માં સાચકલ રીપેરીંગની દુકાન ચલાવતા હતા. તેમના અવસાન પછી, પ્રતિવાદીએ સદર વ્યવસાય ચાલુ રાખ્યો હતો અને તેથી, રેન્ટ એક્ટ ની કલમ ૫(૧૧)(સી) ને ધ્યાને લેતાં, પ્રતિવાદીને ભાડૂઆત હકો વારસામાં મળ્યા હતા. આ હકીકતલક્ષી પાસું પક્ષકારો વચ્ચે મકાનમાલિક-ભાડૂઆતનો સંબંધ સ્થાપિત કરે છે. જેથી આ મુદ્દો

નક્કી કરવાનો સ્મોલ કોઝ કોર્ટને વિશિષ્ટ અધિકારક્ષેત્ર મળે છે. વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટ પાસે દાવો નક્કી કરવાનું અંતર્ગત અધિકારક્ષેત્ર નથી. મુખ્યત્વે આ કારણોસર, એવી અરજ કરવામાં આવી હતી કે દાવો રદ કરવામાં આવે.

૩.૬ વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટે કુલ સાત મુદ્દાઓ ઘડ્યા હતા. મોટાભાગના મુદ્દાઓનો જવાબ વાદીની તરફેણમાં આપવામાં આવ્યો હતો; જો કે, દાવો મુદતથી બાધિત હોવાના આધારે રદ કરવામાં આવ્યો હતો. વિદ્વાન જજ, સિટી સિવિલ કોર્ટે લિમિટેશન એક્ટ (ટૂંકમાં "સદર અધિનિયમ") ના અનુચ્છેદ ૧૩૬ નો સંદર્ભ લીધો અને ઠરાવ્યું કે વર્ષ ૧૯૭૬ થી ૧૨ વર્ષ પછી દાખલ કરાયેલો દાવો મુદતથી બાધિત હતો.

૩.૭ નારાજ થઈને, વાદીએ અપીલ મેમોમાં જણાવેલા કારણોસર હાલની અપીલ દાખલ કરેલ છે.

જ. અપીલકર્તા- મૂળ વાદી તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી એન.વી. ગાંધી અને સામાવાળાઓ – મૂળ પ્રતિવાદીઓ તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી જે.આર. શાહને સાંભળવામાં આવ્યા.

પ. વિદ્વાન વકીલ શ્રી ગાંધીએ મુખ્યત્વે એવી રજૂઆત કરી હતી કે વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટે સદર અધિનિયમના અનુચ્છેદ ૧૩૬ નો સહારો લઈને મુદતના આધારે દાવો રદ કરવામાં ગંભીર ભૂલ કરી છે. તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે સદર અધિનિયમના અનુચ્છેદ ૧૩૬ ને હાલના કેસની હકીકતો સાથે કોઈ

લેવાદેવા નથી, ખાસ કરીને જ્યારે પ્રતિવાદીએ દાવાવાળી મિલકત પર પોતાનો માલિકી હક પૂર્ણ કરવા માટે પ્રતિકૂળ કબજા ની દલીલ ન તો કરી હતી કે ન તો સ્થાપિત કરી હતી.

પ.૧ તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે, મુદ્દા નં. ૧ અને ૨ નો હકારાત્મક જવાબ આપતાં, વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટે માન્યું હતું કે દાવાવાળી મિલકત પર પ્રતિવાદીનો કબજો ગેરકાયદેસર હતો અને વાદીને તેનો કબજો મેળવવાનો અધિકાર હતો. આવા તારણો નોંધ્યા પછી, વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટે મુદતથી બાધિત હોવાના આધારે દાવો રદ કરવો જોઈતો ન હતો.

પ.૨ તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે, જ્યાં પ્રતિવાદી દાવાવાળી જગ્યા અથવા દાવાવાળી મિલકતના ગેરકાયદેસર કબજામાં હોય, ત્યાં તેને બેદખલ કરી શકાય છે, અને ગેરકાયદેસર કબજામાં રહેલી વ્યક્તિને બેદખલ કરવાનો અધિકાર એ સતત ચાલુ રહેતું દવાનું કારણ (કન્ટીન્યુઇંગ કોઝ ઓફ એક્શન) બને છે જ્યાં સુધી આવી વ્યક્તિ પ્રતિકૂળ કબજા દ્વારા અધિકારની દલીલ ન કરે અને સ્થાપિત ન કરે. તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે આ મુદ્દા પર આ અદાલતે **૨૦૨૪ (૪) જી.એલ.એચ. ૩૧૨** માં રિપોર્ટ થયેલ **કાંતિલાલ ચુનીલાલ શેઠ, મૃતક, વારસદારો અને કા.પ્ર. મારફત વિ. કૃષ્ણલાલ ચુનીલાલ શેઠ, મૃતક, વારસદારો મારફત ના** કેસમાં વિચારણા કરી છે.

૫.૩ ઉપરોક્ત રજૂઆતોને ધ્યાને લેતાં, વિદ્વાન વકીલ શ્રી ગાંધીએ વિનંતી કરી હતી કે અપીલ મંજૂર કરવામાં આવે અને વાદગ્રસ્ત ચુકાદો અને હુકમનામું કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવામાં આવે.

૬. તેનાથી વિપરીત, સામાવાળા તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી શાહે આંક ૬૭ નો સંદર્ભ લીધો અને રજૂઆત કરી કે, વાદીની પોતાની નોટિસ પરથી પણ એ સ્થાપિત થયું હતું કે પ્રતિવાદી દાવાવાળી મિલકતના ભાડૂઆત હતા. તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે, વાદીએ પોતે સ્વીકાર્યું હોવાથી કે પ્રતિવાદી દાવાવાળી મિલકતના ભાડૂઆત છે, તેથી વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટ પાસે વિવાદનો નિર્ણય કરવાનો કોઈ અધિકારક્ષેત્ર નહોતો.

૬.૧ તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે, પ્રોવિન્શિયલ સ્મોલ કોઝ કોર્ટ્સ એક્ટ ની જોગવાઈઓ સાથે વંચાણે લેતાં રેન્ટ એક્ટ ની કલમ ૨૮ ને ધ્યાને લેતાં, મકાનમાલિક અને ભાડૂઆત વચ્ચેની કાર્યવાહી સ્મોલ કોઝ કોર્ટ સમક્ષ શરૂ કરવી અને ચલાવવી જરૂરી હતી. જો કે, વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટે કાર્યવાહી હાથ ધરવામાં અને ચલાવવામાં ગંભીર ભૂલ કરી હતી અને મુદ્દા નં. ૧ અને ૨ પર ભૂલભરેલા તારણો નોંધ્યા હતા.

૬.૨ તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે, વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટ કોરમ નોન જ્યુડિસ (અધિકારક્ષેત્ર વિહીન) હોવાથી અને મકાનમાલિક અને ભાડૂઆત વચ્ચેના વિવાદનો નિર્ણય કરવાનું અંતર્ગત અધિકારક્ષેત્ર ધરાવતી ન હોવાથી,

મુદ્દા નં. ૧ અને ૨ પર નોંધાયેલા કોઈપણ તારણો, તેના પર ચોક્કસ પડકારના અભાવે પણ, શૂન્ય અને રદબાતલ હતા.

૬.૩ મુખ્યત્વે ઉપરોક્ત રજૂઆતો પર અને જ્યાં સુધી મુદ્દા નં. ૫ પરના તારણનો સંબંધ છે ત્યાં સુધી વાદગ્રસ્ત ચુકાદાને સમર્થન આપતાં, વિદ્વાન વકીલ શ્રી શાહે રજૂઆત કરી હતી કે હાલની અપીલ રદ કરવામાં આવે.

૭. મેં પરસ્પર વિરોધી રજૂઆતો પર ગંભીર વિચારણા કરી છે અને રેકૉર્ડ તથા કાર્યવાહી તેમજ વાદગ્રસ્ત ચુકાદાનું પણ અવલોકન કર્યું છે.

૮. પરસ્પર વિરોધી રજૂઆતો પર વિચાર કરતાં પહેલાં, વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટ દ્વારા ઘડવામાં આવેલા મુદ્દાઓનો સંદર્ભ લેવો યોગ્ય રહેશે, જે નીચે મુજબ વંચાય છે:

૧. શું વાદી સાબિત કરે છે કે પ્રતિવાદીઓ દાવાવાળી જગ્યાના ગેરકાયદે કબજામાં છે ?

૨. શું વાદી સાબિત કરે છે કે તેણીને પ્રતિવાદીઓ પાસેથી દાવાવાળી જગ્યાનો કબજો મેળવવાનો કાનૂની અધિકાર છે ?

૩. શું પ્રતિવાદીઓ સાબિત કરે છે કે તેઓને દાવાવાળી જગ્યાના કબજાનો કાનૂની અધિકાર મળ્યો છે ?

૪. શું પ્રતિવાદીઓ સાબિત કરે છે કે આ અદાલત પાસે દાવો ચલાવવાની અને નિર્ણય કરવાની કોઈ હકૂમત નથી?

૫. શું આ દાવો મુદત બહારનો છે?

૬. શું વાદી માંગ્યા મુજબની દાદ મેળવવા હકદાર છે?

૭. શો હુકમ અને હુકમનામું ?

૯. મુદ્દા નં. ૧ અને ૨ નો જવાબ "હકારાત્મક" આપવામાં આવ્યો હતો, જેના દ્વારા વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટ ઠરાવ્યું હતું કે પ્રતિવાદી દાવાવાળી જગ્યાના ગેરકાયદે કબજામાં હતા અને વાદી પ્રતિવાદી પાસેથી દાવાવાળી જગ્યાનો કબજો મેળવવા હકદાર હતા.

૯.૧ મુદ્દા નં. ૩ અને ૪ નો જવાબ "નકારાત્મક" આપવામાં આવ્યો હતો. આ મુદ્દાઓનો જવાબ આપીને, વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટ ઠરાવ્યું કે પ્રતિવાદીને દાવાવાળી જગ્યાના કબજામાં રહેવાનો કોઈ અધિકાર નથી અને વધુમાં ઠરાવ્યું કે વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટ પાસે દાવો ચલાવવાની અને નિર્ણય કરવાની હકૂમત હતી.

૯.૨ મુદ્દા નં. ૫ નો સંબંધ છે ત્યાં સુધી, તે વાદીની વિરુદ્ધમાં નક્કી કરવામાં આવ્યો હતો, અને પરિણામે, દાવો મુદતથી બાધિત હોવાના કારણે રદ કરવામાં આવ્યો હતો.

૧૦. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં લેતાં, હાલની પ્રથમ અપીલમાં વિચારણા માટે ઉપસ્થિત થતો પ્રાથમિક પ્રશ્ન એ છે કે શું પ્રતિવાદી પાસેથી કબજો મેળવવા માટે વાદી દ્વારા દાખલ કરાયેલ દાવો મુદતથી બાધિત હતો. વધુ પ્રશ્ન એ ઉપસ્થિત

થાય છે કે શું વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટે વાદીની વિરુદ્ધમાં મુદ્દા નં. ૫ નક્કી કરવામાં ભૂલ કરી હતી.

૧૧. એ નોંધવું યોગ્ય છે કે મુદ્દા નં. ૧ અને ૨ પર નોંધાયેલા તારણો, જે પ્રતિવાદીની વિરુદ્ધ અને વાદીની તરફેણમાં નક્કી કરવામાં આવ્યા હતા, તેને પ્રતિવાદી દ્વારા કોઈ ક્રોસ-અપીલ કે ક્રોસ-ઓબ્જેક્શન દાખલ કરીને પ્રશ્નાર્થ કરવામાં આવ્યા નથી કે પડકારવામાં આવ્યા નથી. આમ, મુદ્દા નં. ૧ અને ૨ પર નોંધાયેલા તારણો અંતિમ બન્યા છે. તેવી જ રીતે, મુદ્દા નં. ૩ અને ૪ પર નોંધાયેલા તારણો, જે પ્રતિવાદીની વિરુદ્ધ કામ કરે છે, તેને પણ કોઈ ક્રોસ-અપીલ કે ક્રોસ-ઓબ્જેક્શન દ્વારા પડકારવામાં આવ્યા નથી, જેથી આ મુદ્દાઓ પરના તારણો પણ અંતિમ બન્યા છે. આમ, વાદીની તરફેણમાં નોંધાયેલા મુદ્દા નં. ૧ થી ૪ ના તમામ તારણો, પડકારાયા ન હોવાથી, અંતિમ બન્યા છે અને તેના તારણો સંપૂર્ણ બન્યા છે.

૧૨. ઉપરોક્ત સ્થિતિને ધ્યાનમાં લેતાં, આ અદાલતે તપાસ કરવાની જરૂર છે કે શું કબજો મેળવવા માટે વાદી દ્વારા દાખલ કરાયેલ દાવો મુદતથી બાધિત હતો. વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટે ઉપરોક્ત મુદ્દાઓનો જવાબ આપતી વખતે પેરા ૧૩ અને ૧૪ માં પોતાના તારણો નોંધ્યા હતા. સંબંધિત તારણો નીચે મુજબ ટાંકવામાં આવ્યા છે:

"૧૩. વિદ્વાન વકીલોને વિગતવાર સાંભળ્યા પછી અને રેકૉર્ડ પરના દસ્તાવેજો તેમજ મૌખિક પુરાવાનું અવલોકન કર્યા પછી અને આ અદાલત સમક્ષ ટાંકેલા ચુકાદાઓની પણ કદર કર્યા પછી, એક બાબત તદ્દન સ્પષ્ટ

છે કે દાવામાં મુખ્ય કહેવું એ છે કે પ્રતિવાદીઓએ દાવાવાળી મિલકતમાં પેશકદમી કરી છે જો કે તે ૧૯૭૬ માં પ્રતિવાદીઓના પિતા દ્વારા સરેન્ડર કરવામાં આવી હતી. એ બાબત નિર્વિવાદ છે કે વાદી સાબરમતી ગામે પશ્ચિમ બાજુએ આવેલ પ્લોટ નં. ૧૨૭ માં ૧૦૦ ચોરસ વાર જમીનની સંપૂર્ણ માલિકી ધરાવતા હતા. એવું જણાવાયું છે કે ત્યાં કાચી કેબિનો હતી જેમાં નુરભાઈ ધોબી, પ્રહલાદભાઈ આત્મારામ, કનૈયાલાલ ભુરાલાલ, મોહનલાલ જીવનલાલ પીઠડિયા અગાઉ ભાડૂઆત તરીકે રહેતા હતા. પ્લોટ નં. ૧૨૭ પર વાદી નવું બાંધકામ કે દુકાનો મેળવી શકે તે હેતુથી ઉપરોક્ત ચાર ભાડૂઆતોને જગ્યા ખાલી કરવા વાદી દ્વારા વિનંતી કરવામાં આવી હતી. વાદી દ્વારા કરવામાં આવેલી વિનંતી પછી, ઉપરોક્ત ભાડૂઆતો દ્વારા વર્ષ ૧૯૭૬ માં સ્વેચ્છાએ ઉપરોક્ત મિલકતનો શાંતિપૂર્ણ અને ખાલી કબજો વાદીને આપવામાં આવ્યો હતો. જો કે, વાદીના પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડર, જે વાદીના પતિ પણ છે, તેમની જુબાની આંક ૩૬ જોતાં, જેમાં તેમણે જણાવ્યું છે કે નવા બાંધકામ માટેની પરવાનગી મેળવ્યા પછી અને કેબિનનું માપ ૧૦ બાય ૧૦ ફૂટ હતું, અને પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો જે વાદીની જુબાની આંક ૩૬ માં જણાવેલ છે. એવું જણાવાયું છે કે કબજો આપ્યા પછી, મૃતક કનૈયાલાલે ક્યારેય વાદીને કોઈ ભાડું ચૂકવ્યું નથી એટલે કે કબજો વાદીને આપવામાં આવ્યો હતો, તેથી, તેમને ભાડૂઆત તરીકે ગણી શકાય નહીં જે જુબાનીમાં સ્પષ્ટપણે જણાવાયું છે. નવી દુકાનોના શટર એપ્રિલ, ૧૯૭૭ માં ફીટ કરવામાં આવ્યા હતા અને કુલ ત્રણ દુકાનો બનાવવામાં આવી હતી અને કામ મે, ૧૯૭૭ માં પૂર્ણ થયું હતું. વાદી દ્વારા સિવિલ સૂટ નં. ૧૪૭૬/૮૨ માં આંક ૧૧૮ થી સ્વર્ગસ્થ કનૈયાલાલને આરપીએડી દ્વારા નોટિસ આપવામાં આવી હતી જેમાં વાદીના પત્નીએ સહી કરી છે અને પ્રતિવાદી દ્વારા કોઈ જવાબ આપવામાં આવ્યો ન હતો. વાદીની જુબાનીના પેરા-૯ માં જણાવાયું છે કે ૨૯-૬-૧૯૭૭ ના રોજ બાબુલાલ વાદીના ઘરે આવ્યા હતા અને જાણ કરી હતી કે ૨૯-૬-૧૯૭૭ ના રોજ રાત્રિના સમયે દુકાન નં. ૨ નું તાળું તોડી નાખવામાં આવ્યું હતું અને કનૈયાલાલ ગેરકાયદેસર રીતે દુકાન નં. ૨ માં પ્રવેશ્યા હતા અને કબજો મેળવી લીધો હતો અને આઝાદ સાયકલ રીપેરીંગ વર્ક્સનું બોર્ડ લગાવી દીધું હતું. વાદી બાબુલાલ સાથે દુકાન પર ગયા અને જોયું તો કનૈયાલાલે જવાબ આપ્યો કે મેં આ દુકાનનો કબજો લઈ લીધો છે, તમારે જે કરવું હોય તે કરી શકો છો. સંબંધિત પોલીસ સ્ટેશનમાં ફરિયાદ પણ નોંધાવવામાં આવી હતી.

૧૪. રેકૉર્ડ પર છે કે સિવિલ સૂટ નં. ૧૪૭૬/૮૨ માં, એવું જણાવાયું છે કે મૃતક કનૈયાલાલનો કોઈ કબજો ન હતો. વાદીએ જુબાની આપી છે કે દાવાવાળી મિલકત એટલે કે એક દુકાન ક્યારેય કનૈયાલાલને ભાડે આપવામાં આવી નહોતી અને ભાડૂઆતનો સંબંધ સમાપ્ત થઈ ગયો હતો. રેકૉર્ડ પર છે કે સિવિલ સૂટ નં. ૧૪૭૬/૮૨ બાબુલાલ મોદી દ્વારા કનૈયાલાલ અને હાલના વાદી સામે દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો જેમને

પક્ષકાર પ્રતિવાદી બનાવવામાં આવ્યા હતા અને સદર દાવો રદ કરવામાં આવ્યો છે. દાવામાં કરેલા કથનો અને વાદીની જુબાની જોતાં, એ બાબત નિર્વિવાદ છે કે મૃતક કનૈયાલાલ દ્વારા વાદીને કબજો સરેન્ડર કરવામાં આવ્યો હતો, જો કે, પ્રતિવાદીઓ દુકાન નં. ૨ માં રહે છે. રેકૉર્ડ પરની જુબાનીઓનું અવલોકન કર્યા પછી, એમાં કોઈ શંકા નથી કે અગાઉ સ્વર્ગસ્થ કનૈયાલાલ ભુરાલાલ શાહ ભાડૂઆત હતા અને વર્ષ ૧૯૭૬ માં દાવાવાળી મિલકતનો કબજો સરેન્ડર કર્યા પછી, કાયદેસરના વારસદારો તરીકે ત્રણ પુત્રો, જેઓ હાલના દાવામાં પ્રતિવાદીઓ તરીકે જોડાયેલા છે, તેમણે પ્રશ્નવાળી મિલકતનો કબજો ખાલી કર્યો નથી. તેથી, મુદ્દા નં. ૧ નો જવાબ મુદ્દા નં. ૨ અને ૩ ના જવાબ પર પણ આધાર રાખે છે. તેથી, એમાં કોઈ શંકા નથી કે વાદીએ સાબિત કર્યું છે કે પ્રતિવાદીઓ આટલા લાંબા સમયથી દાવાવાળી જગ્યાના ગેરકાયદેસર કબજામાં છે. આથી, મુદ્દા નં. ૧ અને ૨ નો જવાબ હકારાત્મક આપવામાં આવે છે અને મુદ્દા નં. ૩ નો જવાબ નકારાત્મક આપવામાં આવે છે. જ્યાં સુધી મુદ્દા નં. ૪ નો સંબંધ છે, એમાં કોઈ શંકા નથી કે આ અદાલત પાસે દાવો ચલાવવાની હકૂમત છે જે વિવાદિત નથી. જો કે, અગાઉ જણાવ્યું તેમ, બંને વકીલોએ મુદતના કાયદાના મુદ્દા પર ભારે લડત આપી છે. અગાઉ ચર્ચા કર્યા મુજબ, પ્રતિવાદીઓ તરફેના વિદ્વાન વકીલ શ્રી જે.આર. શાહે ભારપૂર્વક દલીલ કરી છે કે દાવો સમય બહારનો છે અને તેથી, અન્ય કોઈ મુદ્દાઓ પર વિગતવાર વિચારણા કરવાની જરૂર નથી. જ્યારે, વાદી તરફેના વિદ્વાન વકીલ શ્રી એ.આર. ગુપ્તાએ જણાવ્યું છે કે વર્ષ ૧૯૮૬ માં સિવિલ સૂટ નં. ૧૪૭૬/૮૨ રદ થયા પછી, મુદતનો સમયગાળો શરૂ થયો છે. જો કે, અગાઉ ચર્ચા કર્યા મુજબ, દાવાવાળી મિલકતનો કબજો વર્ષ ૧૯૭૬ માં આપવામાં આવ્યો હતો અને લિમિટેશન એક્ટ ના અનુચ્છેદ ૧૩૬ હેઠળ ૧૨ વર્ષ એ મુદતનો સમયગાળો છે, તેથી, વર્ષ ૧૯૯૮ માં દાખલ કરાયેલ દાવો મુદતના કાયદાથી બાધિત હોવાથી ટકી શકે તેમ નથી જે પ્રતિવાદીઓ તરફેના વિદ્વાન વકીલ શ્રી જે.આર. શાહ દ્વારા યોગ્ય રીતે રજૂ કરવામાં આવ્યો છે. દાવો સમય બહારનો હોવાથી, આ દાવામાં વધુ કોઈ ચર્ચા કરવાની જરૂર નથી અને આ ગણતરીએ પણ, દાવો રદ થવાને પાત્ર છે. ઉપરોક્ત ચર્ચાઓને ધ્યાનમાં રાખીને, દાવો રદ કરીને નીચે મુજબનો અંતિમ હુકમ કરવામાં આવે છે."

૧૩. ઉપરોક્ત તારણો નિર્વિવાદપણે દર્શાવે છે કે દાવાવાળી મિલકતમાં મૃતક કનૈયાલાલનો પ્રવેશ ગેરકાયદેસર હતો, અને તે અગાઉની કાર્યવાહીમાં પણ સ્થાપિત થયું હતું. ઉપરોક્ત તારણો અનુસાર, વર્ષ ૧૯૭૭ માં કોઈક સમયે, મૃતક કનૈયાલાલ ગેરકાયદેસર રીતે દાવાવાળી દુકાનમાં પ્રવેશ્યા હતા. તારણો પરથી

વધુમાં જે બહાર આવે છે તે એ છે કે, અસ્પષ્ટ શબ્દોમાં, વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટે ઠરાવ્યું હતું કે પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ મકાનમાલિક-ભાડૂઆતનો સંબંધ નહોતો. આ હકીકતલક્ષી પૃષ્ઠભૂમિમાં, વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટે લિમિટેશન એક્ટ ના અનુચ્છેદ ૧૩૬ નો સંદર્ભ લીધો અને દાવો રદ કર્યો.

૧૪. સદર અધિનિયમનો અનુચ્છેદ ૧૩૬ ફરજિયાત મનાઈહુકમ આપતા હુકમનામા અથવા સિવિલ કોર્ટના હુકમ સિવાયના કોઈપણ હુકમનામાના અમલ માટે બાર વર્ષની મુદતનો સમયગાળો નક્કી કરે છે. જ્યારે હુકમનામું અથવા હુકમ અમલ કરવા યોગ્ય બને ત્યારે સમયગાળો શરૂ થાય છે. જ્યાં હુકમનામું અથવા કોઈ અનુવર્તી હુકમ ચોક્કસ તારીખે અથવા આવર્તક સમયગાળે નાણાંની ચુકવણી અથવા કોઈ મિલકતની સોંપણી કરવાનો નિર્દેશ આપે છે, ત્યારે સમયગાળો શરૂ થાય છે જ્યારે આવી ચુકવણી અથવા સોંપણી કરવામાં ડિફોલ્ટ થાય છે, જેના સંબંધમાં અમલની માંગ કરવામાં આવે છે. પરંતુક વધુમાં એવી જોગવાઈ કરે છે કે કાયમી મનાઈહુકમ આપતા હુકમનામાના અમલ માટેની અરજી કોઈ મુદતના સમયગાળાને આધીન રહેશે નહીં.

૧૫. હાલના કેસની હકીકતો તેમજ દાવાની કાર્યવાહી પર સદર અધિનિયમનો અનુચ્છેદ ૧૩૬ કેવી રીતે લાગુ થઈ શકે તે સમજવામાં આ અદાલત અસમર્થ છે. પ્રતિવાદી દાવાવાળી મિલકતના ગેરકાયદે કબજામાં હોવાના આધારે વાદી દ્વારા પ્રતિવાદી પાસેથી કબજો મેળવવા માટે હાલનો દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. આશ્ચર્યજનક રીતે, વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટે વાદીની દલીલ સ્વીકારી અને

ઠરાવ્યું કે પ્રતિવાદી દાવાવાળી જગ્યા/દાવાવાળી મિલકતના ગેરકાયદે કબજામાં હતા, છતાં દાવાવાળી મિલકતમાં પ્રતિવાદીના પ્રવેશની તારીખથી બાર વર્ષ પછી દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હોવાના આધારે કબજો મેળવવાનું હુકમનામું આપવાનો ઇનકાર કર્યો.

૧૬. એ નોંધવું મહત્વપૂર્ણ છે કે પ્રતિવાદીએ એવી દલીલ કરી નહોતી કે તેણે પ્રતિકૂળ કબજા દ્વારા દાવાવાળી મિલકત પર માલિકી હક પ્રાપ્ત કર્યો છે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, પ્રતિવાદીએ પોતાના માલિકી હકને પૂર્ણ કરવા અને તે દ્વારા દાવાવાળી મિલકત પર પોતાના કબજાને કાયદેસર બનાવવા માટે પ્રતિકૂળ કબજાની દલીલ ન તો કરી હતી કે ન તો સ્થાપિત કરવાનો પ્રયાસ કર્યો હતો. વાદીએ એવી દલીલ કરી હતી કે સિવિલ સૂટ નં. ૧૪૭૬/૧૯૮૨ તારીખ ૧૭.૦૧.૧૯૯૬ ના રોજ રદ કરવામાં આવ્યો હતો અને તે તારીખે એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે મૃતક કનૈયાલાલ દાવાવાળી મિલકતના ગેરકાયદેસર કબજેદાર હતા. તેથી, વાદીએ દાવો કર્યો હતો કે કબજો મેળવવા માટેનું દવાનું કારણ ૧૭.૦૧.૧૯૯૬ ના રોજ ઉપસ્થિત થયું હતું.

૧૭. લિમિટેશન એક્ટ નો અનુચ્છેદ ૬૫ માલિકી હકના આધારે સ્થાવર મિલકત અથવા તેમાંના કોઈ હિતના કબજા માટેના દાવા માટેની મુદતના સમયગાળાનું સંચાલન કરે છે. મુદતનો નિર્ધારિત સમયગાળો બાર વર્ષનો છે, જે તે તારીખથી શરૂ થાય છે જ્યારે પ્રતિવાદીનો કબજો વાદી વિરુદ્ધ પ્રતિકૂળ બને છે.

૧૮. હાલના કેસની હકીકતો પર પરત આવતાં, વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટે વાદીના માલિકી હકનો સ્વીકાર કર્યો હતો અને એ પણ ઠરાવ્યું હતું કે પ્રતિવાદી દાવાવાળી મિલકતના ગેરકાયદે કબજામાં હતા. એ પણ એક સ્વીકૃત સ્થિતિ છે કે પ્રતિવાદીએ એવી દલીલ કરી નહોતી કે તેનો કબજો વાદી વિરુદ્ધ પ્રતિકૂળ બન્યો હતો. તેથી, મિલકતના અધિકારની સમાપ્તિ સાથે કામ કરતી લિમિટેશન એક્ટ ની કલમ ૨૭ અને લિમિટેશન એક્ટ ના અનુચ્છેદ ૬૫ ના સંયુક્ત વાંચન પર, આ અદાલતનો એવો સુવિચારિત અભિપ્રાય છે કે પ્રતિવાદી દ્વારા ગેરકાયદેસર રીતે કબજે કરાયેલી દાવાવાળી મિલકતનો કબજો મેળવવાનો વાદીનો અધિકાર ત્યાં સુધી ચાલુ રહ્યો જ્યાં સુધી પ્રતિવાદીનો કબજો વાદી વિરુદ્ધ પ્રતિકૂળ બન્યો ન હતો.

૧૯. આ અદાલતે, **કાંતિલાલ ચુનીલાલ (ઉપર મુજબ)** માં સમાન મુદ્દા પર વિચારણા કરી છે અને **(૨૦૦૫) ૮ એસ.સી.સી. ૩૩૦** માં રિપોર્ટ થયેલ **સરૂપ સિંહ વિ. બંતો અને અન્ય** ના કેસમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદા તેમજ અન્ય ચુકાદાઓની પૃષ્ઠભૂમિમાં લિમિટેશન એક્ટ ની કલમ ૨૭ અને અનુચ્છેદ ૫૮ અને ૫૯ ના સંયુક્ત વાંચન સંબંધિત કાયદાની વિગતવાર સમજૂતી આપી છે. સંબંધિત અવલોકનો નીચે મુજબ છે:

"૧૪. (૨૦૦૫) ૮ એસ.સી.સી. ૩૩૦ માં રિપોર્ટ થયેલ સરૂપ સિંહ વિ. બંતો અને અન્ય માં, લિમિટેશન એક્ટ ના અનુચ્છેદ ૬૪ અને ૬૫ નો સંદર્ભ લીધા પછી, પેરા ૨૮ થી ૩૧ માં, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું:

‘૨૮. લિમિટેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ સાથે જોડાયેલી અનુસૂચિના અનુચ્છેદ ૧૪૨ અને ૧૪૪ ની શરતોની સરખામણીમાં લિમિટેશન એક્ટ ની

વૈધાનિક જોગવાઈઓમાં ફેરફાર થયો છે, જે મુજબ વાદી માટે દાવો દાખલ કરવાની તારીખ અગાઉના બાર વર્ષમાં માત્ર પોતાનો માલિકી હક સાબિત કરવો જ નહીં પરંતુ પોતાનો કબજો પણ સાબિત કરવો અનિવાર્ય હતો. જો કે, લિમિટેશન એક્ટ, ૧૯૬૩ ના અનુચ્છેદ ૬૪ અને ૬૫ ને ધ્યાને લેતાં કાનૂની સ્થિતિમાં ફેરફાર થયો છે. હાલના કેસમાં, વાદી-સામાવાળાઓએ પોતાનો માલિકી હક સાબિત કર્યો છે અને, આમ, પ્રતિકૂળ કબજા દ્વારા માલિકી હક સંપાદિત કરવાનું સાબિત કરવાનું પ્રથમ પ્રતિવાદી માટે હતું. જેમ અગાઉ નોંધ્યું છે તેમ, પ્રથમ પ્રતિવાદી-અપીલકર્તાએ પ્રતિકૂળ કબજાની કોઈ દલીલ ઉઠાવી ન હતી. તે દ્રષ્ટિએ દાવો બાધિત ન હતો.

૨૯. અનુચ્છેદ ૬૫ ના સંદર્ભમાં મુદતની શરૂઆત તે તારીખથી શરૂ થતી નથી જ્યારે વાદીને માલિકીનો અધિકાર ઉદ્ભવે છે પરંતુ તે તારીખથી શરૂ થાય છે જ્યારે પ્રતિવાદીનો કબજો પ્રતિકૂળ બને છે.

૩૦. ‘એનિમીસ પોસિડેન્ડી’ એ પ્રતિકૂળ કબજાના ઘટકોમાંનું એક છે. જ્યાં સુધી જમીન પર કબજો ધરાવતી વ્યક્તિ પાસે જરૂરી ઇરાદો ન હોય ત્યાં સુધી પ્રિસ્ક્રિપ્શનનો સમયગાળો શરૂ થતો નથી. જેમ કે હાલના કેસમાં, અપીલકર્તા સ્પષ્ટપણે જણાવે છે કે તેનો કબજો સાચા માલિક જેટલો પ્રતિકૂળ નથી, તેનો તાર્કિક નિષ્કર્ષ એ છે કે તેની પાસે જરૂરી ઇરાદો ન હતો.

૩૧. ફરીથી કર્ણાટક બોર્ડ ઓફ વક્ફ વિ. ભારત સરકાર અને અન્ય, ૨૦૦૪ ૧૦ એસ.સી.સી. ૭૭૯ માં એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું:

"..વાસ્તવિક માલિકને બાકાત રાખીને માલિક તરીકે કબજો રાખવાનો અનન્ય કબજાનો ભૌતિક તથ્ય અને એનિમીસ પોસિડેન્ડી એ સૌથી મહત્વપૂર્ણ પરિબળો છે જેને આ પ્રકારના કેસોમાં ધ્યાનમાં લેવાના છે. પ્રતિકૂળ કબજાની દલીલ એ કાયદાનો શુદ્ધ પ્રશ્ન નથી પરંતુ હકીકત અને કાયદાનું મિશ્રણ છે. તેથી, જે વ્યક્તિ પ્રતિકૂળ કબજાનો દાવો કરે છે તેણે દર્શાવવું જોઈએ: (એ) તે કઈ તારીખે કબજામાં આવ્યો, (બી) તેના કબજાનું સ્વરૂપ શું હતું, (સી) શું કબજાની હકીકત અન્ય પક્ષકારને જાણીતી હતી, (ડી) તેનો કબજો કેટલા સમય સુધી ચાલુ રહ્યો, અને (ઈ) તેનો કબજો ખુલ્લો અને ખલેલ વિનાનો હતો. પ્રતિકૂળ કબજાની દલીલ કરનાર વ્યક્તિની તરફેણમાં કોઈ સમાનતા (ઈક્વિટી) હોતી નથી. તે સાચા માલિકના અધિકારોને હરાવવાનો પ્રયાસ કરતો હોવાથી, તેના પ્રતિકૂળ કબજાને સ્થાપિત કરવા માટે જરૂરી તમામ હકીકતો સ્પષ્ટપણે રજૂ કરવી અને સાબિત કરવી તેના માટે જરૂરી છે."

૧૪.૧ તાજેતરમાં, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે ૨૦૨૪ (૨) જે.ટી. ૪૪૮ માં રિપોર્ટ થયેલ વસંથા (મૃતક) વારસદારો મારફત વિરુદ્ધ રાજલક્ષ્મી ઉર્ફે રાજમ (મૃતક) વારસદારો મારફત ના કેસમાં, પેરા ૨૦ માં, સરૂપ સિંહ

(ઉપર મુજબ) ના કેસમાં પહોંચેલા તારણોની પુષ્ટિ કરી હતી, જે નીચે મુજબ વંચાય છે:

‘૨૦. સરૂપ સિંહ વિ. બંતો, (૨૦૦૫) ૮ એસ.સી.સી. ૩૩૦ (ર-ન્યાયાધીશોની બેન્ચ) માં, આ અદાલતે અવલોકન કર્યું હતું કે અનુરુદ્ધે ૬૫ જણાવે છે કે મુદતની શરૂઆત તે તારીખથી શરૂ થતી નથી જ્યારે વાદીને માલિકીનો અધિકાર ઉદ્ભવે છે પરંતુ તે તારીખથી શરૂ થાય છે જ્યારે પ્રતિવાદીનો કબજો પ્રતિકૂળ બને છે. વધુમાં કર્ણાટક બોર્ડ ઓફ વક્ફ વિ. ભારત સરકાર, (૨૦૦૪) ૧૦ એસ.સી.સી. ૭૭૯ (ર-ન્યાયાધીશોની બેન્ચ) પર આધાર રાખતાં, તેણે અવલોકન કર્યું કે વાસ્તવિક માલિકને બાકાત રાખીને માલિક તરીકે રાખવાનો અનન્ય કબજાનો ભૌતિક તથ્ય અને એનિમીસ પોસિડેન્ડી એ પ્રતિકૂળ કબજા સંબંધિત કેસોમાં ધ્યાનમાં લેવાના સૌથી મહત્વપૂર્ણ પરિબળો છે. પ્રતિકૂળ કબજાની દલીલ એ કાયદાનો શુદ્ધ પ્રશ્ન નથી પરંતુ હકીકત અને કાયદાનું મિશ્રણ છે. તેથી, જે વ્યક્તિ પ્રતિકૂળ કબજાનો દાવો કરે છે તેણે દર્શાવવું જોઈએ: (એ) તે કઈ તારીખે કબજામાં આવ્યો; (બી) તેના કબજાનું સ્વરૂપ શું હતું; (સી) શું કબજાની હકીકત અન્ય પક્ષકારને જાણીતી હતી; (ડી) તેનો કબજો કેટલા સમય સુધી ચાલુ રહ્યો અને (ઈ) તેનો કબજો ખુલ્લો અને ખલેલ વિનાનો હતો. પ્રતિકૂળ કબજાની દલીલ કરનાર વ્યક્તિની તરફેણમાં કોઈ સમાનતા હોતી નથી. તે સાચા માલિકના અધિકારોને હરાવવાનો પ્રયાસ કરતો હોવાથી, તેના પ્રતિકૂળ કબજાને સાબિત કરવા માટે જરૂરી તમામ હકીકતો સ્પષ્ટપણે રજૂ કરવી અને સ્થાપિત કરવી તેના માટે જરૂરી છે.’

૧૪.૨ હેમાજી વાઘાજી જાટ વિ. ભીખાભાઈ ખેંગારભાઈ હરિજન, (૨૦૦૯) ૧૬ એસ.સી.સી. ૫૧૭ (ર-ન્યાયાધીશોની બેન્ચ) માં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે, પી.ટી. મુનિચીક્કન્ના રેડ્ડી વિ. રેવમ્મા, (૨૦૦૭) ૬ એસ.સી.સી. ૫૯ (ર-ન્યાયાધીશોની બેન્ચ) માં પ્રતિકૂળ કબજાના ખ્યાલ સંબંધમાં કરેલા અવલોકનોનો પુનરોચ્ચાર કરતાં અવલોકન કર્યું કે મોટાભાગના અધિકારક્ષેત્રોમાં પ્રતિકૂળ કબજાના કાયદાની અસરકારકતા મજબૂત મુદતના કાયદાઓ પર આધાર રાખે છે જેના અમલથી, અદાલતમાં પહોંચવાનો અધિકાર સમય વીતી જવાથી સમાપ્ત થાય છે. પેપર-ઓનરના અધિકારો સામે, પ્રતિકૂળ કબજાના સંદર્ભમાં, પ્રતિકૂળ કબજેદારની તરફેણમાં સ્પર્ધાત્મક અધિકારોનો સમૂહ વિકસે છે જેણે લાંબા સમય સુધી જમીનની સંભાળ રાખી છે, તેનો વિકાસ કર્યો છે, તે મિલકતના માલિક સામે જેણે મિલકતની અવગણના કરી છે. મુદતના આધુનિક કાયદાઓ સામાન્ય નિયમ તરીકે, માત્ર ચોક્કસ સમય માટે બીજાના પ્રતિકૂળ કબજામાં રહેલી મિલકત મેળવવા માટે કાર્યવાહી લાવવાના વ્યક્તિના અધિકારને જ સમાપ્ત કરતા નથી પરંતુ કબજેદારને માલિકી હક પણ આપે છે. આવા કાયદાઓનો હેતુ અધિકારોનો દાવો કરવામાં ઉપેક્ષા કરનારને

સજા કરવાનો નથી પરંતુ અધિકારના દાવા અથવા માલિકી હકના આભાસ હેઠળ કાયદા દ્વારા નિર્દિષ્ટ સમય માટે મિલકતનો કબજો જાળવી રાખનારાઓનું રક્ષણ કરવાનો છે. તેથી, એ નોંધવું યોગ્ય છે કે લિમિટેશન એક્ટ ના નિયમ/અનુચ્છેદ ૬૫ ના સંદર્ભમાં, મુદતની શરૂઆત તે તારીખથી શરૂ થતી નથી જ્યારે વાદીને માલિકીનો અધિકાર ઉદ્ભવે છે પરંતુ તે તારીખથી શરૂ થાય છે જ્યારે પ્રતિવાદીનો કબજો પ્રતિકૂળ બને છે.

૧૪.૩ ભારત બેરલ એન્ડ ડ્રમ મેન્યુ. કો. લિ. વિ. ઇ.એસ.આઈ. કોર્પોરેશન, (૧૯૭૧) ૨ એસ.સી.સી. ૮૬૦ (૨-ન્યાયાધીશોની બેન્ચ) માં લિમિટેશન એક્ટ ના ઉદ્દેશ્યની ચર્ચા કરતી વખતે, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે અભિપ્રાય આપ્યો હતો કે:

‘.....મુદતનો કાયદો ઉપાયો સાથે સંબંધ ધરાવે છે કારણ કે નિયમ એ છે કે અધિકારો સંબંધિત દાવાઓ જો તે અધિકાર સંબંધમાં કાયદા દ્વારા નિર્ધારિત સમયમાં શરૂ કરવામાં ન આવે તો તે ગ્રાહ્ય રાખી શકાતા નથી. સમય નક્કી કરતી વિધાનિક કાર્યવાહી સિવાય, સામાન્ય કાયદા હેઠળ મુદતનો કોઈ સમયગાળો માન્ય નથી અને તેથી કાયદા દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલો કોઈપણ સમય આવશ્યકપણે મનસ્વી હોવો જોઈએ. જો કે મુદત નક્કી કરતો કાયદો કાર્યવાહી કરવાનો અધિકાર આપતો નથી કે સામાન્ય રીતે બોલતાં વ્યક્તિને રાહત મેળવવાનો અધિકાર આપતો નથી જે કાયદા દ્વારા નિર્ધારિત સમય વીતી જવાથી બાધિત થયો હોય. મુદતના સમયગાળા ઘડવાની જરૂરિયાત એ સુનિશ્ચિત કરવા માટે છે કે કાર્યવાહી ચોક્કસ સમયગાળામાં શરૂ થાય, પ્રથમ તો પોતાની સામેના દાવા સામે લડવા માટે પ્રતિવાદીને સક્ષમ બનાવવા માટે દસ્તાવેજી તેમજ મૌખિક પુરાવાની ઉપલબ્ધતાની ખાતરી કરવા માટે; બીજું એ સિદ્ધાંતને અમલમાં મૂકવા માટે કે કાયદો એવી વ્યક્તિને મદદ કરતો નથી જે નિષ્ક્રિય છે અને પડકારવામાં આવે અથવા વિવાદિત હોય ત્યારે અદાલતમાં તેનો દાવો કર્યા વિના નિષ્ક્રિય રહેવા દઈને પોતાના અધિકારો પર સૂઈ રહે છે. આ નિયમનો આધાર બનાવતો સિદ્ધાંત મેક્સિમ વિજિલન્ટિબસ, નોન ડોર્મિએન્ટિબસ, જુરા સબવેનિયન્ટ (કાયદો જાગૃત રહેનારાઓને મદદ કરે છે અને સૂઈ રહેનારાઓને નહીં) માં વ્યક્ત થાય છે. તેથી મુદતના કાયદાઓનો ઉદ્દેશ્ય વ્યક્તિને વાજબી સમયમાં પોતાના કાર્યવાહીના અધિકારનો ઉપયોગ કરવા દબાણ કરવાનો છે તેમજ વાસી, નક્લી અથવા કપટપૂર્ણ દાવાઓને નિરુત્સાહિત કરવાનો અને દબાવવાનો છે. જ્યારે આવું હોય ત્યારે મુદતના કાયદાઓના બે પાસાં હોય છે જેમાં એક અધિકારની સમાપ્તિ સાથે સંબંધિત છે જો દાવો અથવા કાર્યવાહી ચોક્કસ સમય સાથે શરૂ ન થાય અને બીજો અધિકારને અસર કર્યા વિના માત્ર દાવાને બાધિત કરે છે જે કાં તો માત્ર નૈતિક જવાબદારી તરીકે રહે છે અથવા નવી અમલમાં મૂકી શકાય તેવી જવાબદારી માટે અવેજ પૂરો પાડવા માટે મેળવી શકાય છે. જ્યાં મુદત નક્કી કરતો કાયદો અધિકારને સમાપ્ત કરે છે, તે મૂળભૂત અધિકારોને અસર કરે છે જ્યારે જે અધિકારને

સ્પર્શ્યા વિના કેવળ કાર્યવાહીની શરૂઆત સાથે સંબંધિત છે તેને પ્રક્રિયાગત કહેવામાં આવે છે.....’

૧૫. હવે, હાથ પરના કેસ પર પાછા આવતાં, વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા ઘડવામાં આવેલા મુદ્દા નં. ૧ નો જવાબ વાદીના કાનૂની માલિકી હકને માનીને વાદીઓની તરફેણમાં આપવામાં આવ્યો હતો. લેખિત નિવેદનમાં પણ, પ્રતિવાદીઓએ વાદીના માલિકી હકનો સ્વીકાર કર્યો છે કારણ કે તેમણે સ્પેશિયલ સિવિલ સૂટ નં. ૨૫/૧૯૭૧ માં સમાધાન હુકમનામામાંથી મેળવ્યો હતો. પ્રતિવાદીઓએ અસફળ રીતે પ્રતિકૂળ કબજાની દલીલ કરી છે. સ્પેશિયલ સિવિલ સૂટ નં. ૨૫/૧૯૭૧ માં થયેલ સમાધાન હુકમનામું આંક ૬૮ પર રેકૉર્ડ પર રજૂ કરવામાં આવ્યું છે, જેણે વાદીઓની તરફેણમાં દાવાવાળી મિલકતનો માલિકી હક સ્પષ્ટપણે સ્થાપિત કર્યો છે. સમાધાન હુકમનામું ૧૯.૧૧.૧૯૭૩ ના રોજ નોંધાયું હતું અને તે દાવાવાળી મિલકતનો માલિકી હક વાદીઓની તરફેણમાં નિહિત કરે છે અને તેને પૂર્ણ કરે છે. વાદીઓ દ્વારા દાખલ કરાયેલ કબજા માટેનો દાવો આમ માલિકી હક પર આધારિત દાવો હતો અને તે સંજોગોમાં, વાદીએ એ સાબિત કરવાની જરૂર નહોતી કે દાવાના છેલ્લા ૧૨ વર્ષમાં, તેઓ દાવાવાળી મિલકતના કબજામાં હતા. પ્રતિવાદીઓએ એ સાબિત કરવાની જરૂર હતી કે વિવાદિત મિલકત પર તેમનો કબજો ચોક્કસ સમયગાળાથી પ્રતિકૂળ બન્યો હતો. લેખિત નિવેદનની તપાસ કરતાં, પ્રતિવાદીઓ દ્વારા આવી કોઈ તારીખ જણાવવામાં આવી નથી. નીચેની વિદ્વાન અદાલતોએ પ્રતિવાદીઓની તરફેણમાં પ્રતિકૂળ કબજાની દલીલને માની નથી. આ તારણોને બીજી અપીલમાં અલગ અપીલ કે કોસ-ઓબ્જેક્શન દ્વારા પડકારવામાં આવ્યા નથી અને તેથી, પ્રતિવાદીઓ દ્વારા જણાવવામાં આવેલી પ્રતિકૂળ કબજાની દલીલ અંતિમ બની ગઈ છે. પ્રતિવાદીઓ પ્રતિકૂળ કબજાના સિદ્ધાંત પર દાવાવાળી મિલકતના માલિક બન્યા હોવાનું સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હોવાથી, કબજા માટે માલિકી હકના આધારે વાદીઓ દ્વારા દાખલ કરાયેલ દાવો સ્વાભાવિક રીતે જ લિમિટેશન એક્ટ ના અનુચ્છેદ ૬૫ માં જરૂરી મુદતની અંદર આવે છે. આ અદાલતના મતે, નીચેની વિદ્વાન અદાલતો મૂળ સિદ્ધાંતની નોંધ લેવામાં નિષ્ફળ રહી અને દાવો દાખલ કરવા માટે માત્ર ૧૨ વર્ષની મુદતનો સમયગાળો વાંચવા કૂદી પડીને ભૂલ કરી, પરંતુ દાવો દાખલ કરવાની મુદત ક્યારે શરૂ થાય છે તે વાંચવામાં નિષ્ફળ રહી. અનુચ્છેદ ૬૫ દ્વારા સંચાલિત માલિકી હક પર આધારિત કબજા માટેનો વાદીઓનો દાવો મુદતની અંદર હતો. વાદીઓએ છેલ્લા ૧૨ વર્ષમાં દાવાવાળી મિલકતનો પોતાનો અગાઉનો કબજો સાબિત કરવાની જરૂર નહોતી કારણ કે પ્રતિવાદીઓ પ્રતિકૂળ કબજાની દલીલ સ્થાપિત કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા છે.

૧૬. ટૂંકમાં, એ નોંધી શકાય છે કે રેકૉર્ડ પરનો આંક ૮૯ દર્શાવે છે કે પ્રતિવાદી – કૃષ્ણલાલ શેઠે દાવાવાળી મિલકતનો ઉપયોગ કરવા માટે

વાદી – કાંતિલાલ શેઠને ભાડા તરીકે અમુક રકમ આપી હતી. વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે આંક ૮૯ ના પુરાવાના મૂલ્ય પર એ આધારે અવિશ્વાસ કર્યો છે કે આંક ૯૦ દ્વારા, વાદી – કાંતિલાલ શેઠે આંક ૮૯ રદ કર્યો છે. તારણો સંપૂર્ણ ભૂલથી ભરેલા છે. આંક ૯૦ વધુમાં વધુ આંક ૮૯ પરના દસ્તાવેજોના અમલને ઘટાડી શકે છે, પરંતુ અસ્તિત્વને નહીં. માત્ર એટલા માટે કે આંક ૯૦ માં જણાવાયું છે કે આંક ૮૯ ને રદ ગણવાનો છે તે આંક ૮૯ ના અસ્તિત્વને રદ કે ઘટાડેલું બનાવશે નહીં. નોંધનીય છે કે આ દસ્તાવેજો એ સાબિત કરવા માટે રેકૉર્ડ પર રજૂ કરવામાં આવ્યા છે કે પ્રતિવાદી – કૃષ્ણલાલ શેઠ દાવાવાળી મિલકતના પરવાનગીજન્ય કબજામાં હતા. તેથી, મારો એવો સુવિચારિત અભિપ્રાય છે કે નીચેની વિદ્વાન અદાલતોએ આંક ૮૯ અને ૯૦ ના પુરાવાના મૂલ્યને માનવામાં પણ ગંભીર ભૂલ કરી છે."

૨૦. હાલના કેસની હકીકતો પર ઉપરોક્ત સિદ્ધાંત લાગુ કરતાં, આ અદાલતનો એવો સુવિચારિત અભિપ્રાય છે કે વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટે મુદતના આધારે દાવો રદ કરવામાં ગંભીર ભૂલ કરી છે. મુદતના મુદ્દા પર વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટ દ્વારા નોંધવામાં આવેલું તારણ વિકૃત છે, કાયદાના સુસ્થાપિત સિદ્ધાંતોથી વિપરીત છે, અતિ-ઉત્સાહી છે અને તેથી, રદ કરવાને પાત્ર છે. તદનુસાર, આ અદાલત ઠરાવે છે કે વાદી દ્વારા દાખલ કરાયેલ દાવો મુદતના નિર્ધારિત સમયગાળાની અંદર હતો અને પ્રતિવાદી દાવાવાળી મિલકતના ગેરકાયદે કબજામાં છે અને વાદીને તેનો શાંતિપૂર્ણ અને ખાલી કબજો સોંપવા માટે જવાબદાર છે.

૨૧. ઉપરોક્ત કારણોસર, હાલની પ્રથમ અપીલ મંજૂર કરવામાં આવે છે. સિવિલ સૂટ નં. ૯૯૪/૧૯૮૯ માં વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટ, અમદાવાદ દ્વારા પસાર કરાયેલ તારીખ ૧૩.૦૭.૨૦૦૭ નો વાદગ્રસ્ત ચુકાદો અને હુકમનામું આથી કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવામાં આવે છે. સિવિલ સૂટ નં. ૯૯૪/૧૯૮૯ માં

મુદ્દા નં. ૩ પર વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટ દ્વારા નોંધાયેલ તારણ આથી ઉલટાવવામાં આવે છે, અને મુદ્દા નં. ૩ નો જવાબ હકારાત્મક આપવામાં આવે છે. પરિણામે, વાદીની તરફેણમાં હુકમનામું કરવાનો આદેશ આપવામાં આવે છે, જેમાં પ્રતિવાદી અને/અથવા તેના વારસદારો અને ઉત્તરાધિકારીઓ અથવા તેમના વતી દાવો કરનાર કોઈપણ વ્યક્તિને દાવાવાળી મિલકતનો શાંતિપૂર્ણ કબજો તાત્કાલિક વાદીને સોંપવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે. ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ નથી. તે મુજબ હુકમનામું દોરવું. રેકૉર્ડ અને કાર્યવાહી, જો કોઈ હોય તો, સંબંધિત કોર્ટને પરત મોકલવી.

૨૨. સંબંધિત સિવિલ એપ્લિકેશન, જો કોઈ હોય તો, ટકી શકતી નથી અને તે મુજબ તેનો નિકાલ કરવામાં આવે છે.

(જે. સી. દોશી, ન્યાયમૂર્તિ)

વિશેષ હુકમ

ચુકાદો જાહેર કર્યા પછી, સામાવાળા તરફેણ વિદ્વાન વકીલ શ્રી જે.આર. શાહે એવી વિનંતી કરી કે સામાવાળાને ઉચ્ચ મંચ સમક્ષ યોગ્ય ઉપાય મેળવવા સક્ષમ બનાવવા માટે ઉપરોક્ત ચુકાદાના અમલ અને બજવણી પર ચાર અઠવાડિયાના સમયગાળા માટે સ્ટે મૂકવામાં આવે.

સામાવાળા-પ્રતિવાદી દાવાવાળી મિલકતના ગેરકાયદે કબજામાં છે અને તેના કબજામાં રહેવાનો તેમને કોઈ અધિકાર નથી તેવા સુસંગત અને બિન-પડકારિત તારણોને ધ્યાનમાં રાખીને સદર વિનંતી નકારવામાં આવે છે.

(જે. સી. દોશી, ન્યાયમૂર્તિ)

મનોજ

This is an AI-assisted translation.

=====

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.