

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

DISCLAIMER: The translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/ her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====

ગુજરાત હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ સમક્ષ

આર/સેકન્ડ અપીલ નં. ૩૧૧/૨૦૨૫

સાથે

સિવિલ એપ્લિકેશન (સ્ટે માટે) નં. ૧ ઓફ ૨૦૨૫

આર/સેકન્ડ અપીલ નં. ૩૧૧/૨૦૨૫

મંજૂરી અને સહિ માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ સંજીવ જે. ઠાકર સહિ/-

=====

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર	હા	ના

પ્રવિણકુમાર શંકરલાલ પટેલ

વિરુદ્ધ

જાદીબેન સોમાભાઈ સેનમા વગેરે.

ઉપસ્થિતિ:

જયદીપસિંહ એચ. રાજપૂત (૮૧૮૫) અપીલકર્તા નંબર ૧ માટે.

શ્રી અભિષેક આર. શર્મા (૧૦૭૫૧) અપીલકર્તા નં. ૧ માટે

કોરમ:માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી સંજીવ જે. ઠાકર

તારીખ :૦૧/૦૯/૨૦૨૫

મૌખિક ચુકાદો

૧. હાલની બીજી અપીલ સિવિલ પ્રોસિજર કોડ, ૧૯૦૮ (ટૂંકમાં "ધ કોડ") ની કલમ ૧૦૦ હેઠળ દાખલ કરવામાં આવી છે, જેમાં રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નંબર ૩ માં મહેસાણાના ત્રીજા અધિક જિલ્લા ન્યાયાધીશ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા

અને હુકમને પડકારવામાં આવ્યો છે.૭૩ ર૦રપના, જેમાં નિયમિત દીવાની મુકદ્દમા નં. માં વિજાપુરના અધિક દીવાની ન્યાયાધીશ દ્વારા પસાર કરાયેલ ચુકાદો અને હુકમ.૧૪ ર૦રપની ફરિયાદને નકારી કાઢવાની પુષ્ટિ કરવામાં આવી છે.

૨. સંક્ષિપ્તતા અને સગવડતા માટે પક્ષકારોને તેમના મૂળ દરજ્જા મુજબ સૂચવવામાં આવે છે.

૩. હાલની બીજી અપીલમાં ઉદ્ભવતા સંક્ષિપ્ત તથ્યો એ છે કે વાદીએ નિયમિત દીવાની દાવો નંબર દાખલ કર્યો છે.૧૪ ર૦રપના, પ્રતિવાદી નં. દ્વારા અમલમાં મૂકાયેલા વેચાણ ખતને પડકારતા.૧ પ્રતિવાદી નં. ની તરફેણમાં ૪ સુધી.૫ અને ૬, તારીખ ૧૩.૦૧.૨૦રપ, ગેરકાયદેસર, અલ્ટ્રા વાયર્સ, નલ એન્ડ વોઈડ અને વોઈડ-એબ-ઈનિશિયો હોવાનું છે.વાદીનો કેસ છે કે પ્રતિવાદી નં. ના પિતા.૧ ર૦૦૫માં વાદીને દાવો કરેલી મિલકત વેચવા માટે ૪ લોકો સંમત થયા હતા અને હકીકત એ છે કે દાવો કરેલી મિલકત નવી જમીન એટલે કે પ્રતિબંધિત જમીન હતી અને વેચાણ ખત કરી શકાતું ન હતું, તેથી પ્રતિવાદી નં. ના પિતાએ.૧ ૪ સુધી વેચાણ ખતનો અમલ કર્યો ન હતો અને વાદીનો કેસ છે કે પ્રતિવાદી નં. ના પિતા.૧ ૪ સુધીમાં રોકડ દ્વારા સમગ્ર વેચાણની વિચારણા કરી હતી અને ત્યાર બાદ, દાવો કરેલી મિલકતનો કબજો ૨૩.૦૫.૨૦૦૫ ના રોજ વાદીઓને

સોંપવામાં આવ્યો હતો, અને ત્યારથી, વાદી દાવો કરેલી મિલકતના કબજામાં છે અને છેલ્લા ૨૦ વર્ષથી વધુ સમયથી, વાદી પ્રતિવાદીના પિતા અથવા પ્રતિવાદી નં. ના કોઈ પણ વાંધા વિના કબજામાં છે. ૧ જ સુધી અને એ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને કે દાવો મિલકત નવી મુદતની જમીન હતી, પ્રતિવાદીઓનું નામ મિલકતના માલિક તરીકે જણાવવામાં આવ્યું હતું અને એ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને કે વાદી કરારની ચોક્કસ કામગીરી માંગી શકતો નથી, પ્રતિવાદી નં. ૧ એકબીજા સાથે મળીને ૪ સુધી, પ્રતિવાદી નં. ની તરફેણમાં વેચાણ ખત અમલમાં મૂક્યું. ૫ અને ૧૩.૦૧.૨૦૨૫ ના રોજ ૬ અને પ્રતિવાદી નં. ૫ અને ૬ એ વાદીની દાવો મિલકત પર કબજો લેવા સામે વાંધો ઉઠાવવાનો પ્રયાસ કર્યો, વાદીએ એ આધાર પર દાવો દાખલ કર્યો કે, જેમ કે વાદીએ પ્રતિવાદી નં. પાસેથી મિલકત ખરીદી છે. ૧ ૨૩.૦૫.૨૦૦૫ થી ૪ સુધી, સમગ્ર વેચાણ વિચારણાને લઈને, વાદી મિલકતનો માલિક બની ગયો છે અને હકીકત એ છે કે વાદી ૨૩.૦૫.૨૦૦૫ થી વાદી અને પ્રતિવાદી નં. ના પિતા વચ્ચેના કરારના આધારે મિલકતના કબજામાં છે. ૧ જ સુધી, વાદીએ વિપરીત કબજા દ્વારા શીર્ષક માંગ્યું છે. ટ્રાયલ કોર્ટે સ્વયં સંજ્ઞાપનથી જણાવ્યું હતું કે વાદીનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હતો તે હકીકતના આધારે પરિસર પર કબજો કરવાનો દાવો નવી ટનર જમીન ધરાવતી મિલકત સાથે સંબંધિત છે.

૪. વધુમાં, વાદીનો સમગ્ર કેસ એ હકીકત પર આધારિત છે કે વાદી પાસે મિલકતનો કબજો એ સમજણના આધારે છે કે પ્રતિવાદી નં. ના પિતા.૧ ૪ સુધીમાં વાદીને દાવો કરેલી મિલકત વેચી દીધી છે અને તેથી, વાદીએ દાવો કરેલી મિલકત પર વિપરીત કબજો મેળવ્યો છે.વધુમાં, ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા દાવાને નકારી કાઢતી વખતે પસાર કરાયેલા આદેશમાં પણ એવું જોવા મળ્યું છે કે, ગુજરાત ટેનન્સી એન્ડ એગ્રીકલ્ચરલ લેન્ડ્સ એક્ટ, ૧૯૪૮ની કલમ ૪૩ દ્વારા દાવાને હિટ કરવામાં આવ્યો છે અને વિરોધી કબજા પર વાદીના કેસને ન્યાયી ઠેરવવા માટે દાવામાં કોઈ નિવેદનો નથી અને તેથી ૦૩.૦૪.૨૦૨૫ના રોજ પસાર કરાયેલા આદેશ દ્વારા દાવાને નકારી કાઢવામાં આવ્યો હતો.ઉક્ત આદેશથી વ્યથિત થઈને વાદીએ નિયમિત દીવાની અપીલ નંબર દાખલ કરી હતી.૭૩ ૨૦૨૫ની અને હકીકતોની ફરીથી કદર કર્યા પછી ઉપરોક્ત અપીલને ફગાવી દેવામાં આવી હતી, તેથી વર્તમાન બીજી અપીલ કરવામાં આવી હતી.

૫. વાદીના વિદ્વાન વકીલે મુખ્યત્વે એવી દલીલ કરી છે કે વાદી વિપરીત કબજા દ્વારા માલિકીનો દાવો કરી રહ્યો હતો, તે હકીકત અદાલત માટે ફરિયાદને નકારી કાઢવાનું કારણ ન હોઈ શકે.વાદીના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વાદીએ સમજણની ચોક્કસ કામગીરી માટે માંગણી કરી નથી અને તેથી ટ્રાયલ કોર્ટ એવું પણ ન કહી શકે કે ગુજરાત ટેનન્સી એન્ડ એગ્રીકલ્ચરલ

લેન્ડ્સ એક્ટ, ૧૯૪૮ની કલમ ૪૩ની જોગવાઈઓ હેઠળ ફરિયાદ પ્રતિબંધિત છે.

૬. વાદીના વિદ્વાન વકીલે એવી પણ દલીલ કરી છે કે ટ્રાયલ કોર્ટ પણ એવા નિષ્કર્ષ પર આવી શકી નથી કે ફરિયાદમાં એવું કોઈ નિવેદન નથી કે ત્યારથી, કઈ તારીખથી અને કેવી રીતે દાવો કરેલી મિલકતનો કબજો મિલકતના માલિક માટે પ્રતિકૂળ બની ગયો છે અને કઈ તારીખે વાદીએ વિપરીત કબજા દ્વારા માલિકી હક્કનો દાવો કર્યો છે.

૭. વાદીના વિદ્વાન વકીલે ઉથા મોઈદુ હાજી વિરુદ્ધ કુનિંગરથ કુન્હાબદુલા અને અન્યના કેસમાં ૨૦૦૭ ૧૪ SCC ૭૯૨ માં નોંધાયેલા ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો છે અને દલીલ કરી છે કે જે વ્યવહાર દ્વારા વાદીએ જમીનનો કબજો મેળવ્યો હતો તે રદબાતલ વ્યવહાર હતો, વાદીનો કબજો તે તારીખથી વિપરીત થઈ ગયો હતો જ્યારેથી તે કબજો ધરાવે છે અને તેથી, ટ્રાયલ કોર્ટ અને ફર્સ્ટ એપેલેટ કોર્ટ કોડના ઓર્ડર VII નિયમ ૧૧ ની જોગવાઈઓ હેઠળ ફરિયાદને નકારી શકે તેમ નથી અને તે જ ધ્યાનમાં રાખીને, એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વર્તમાન બીજી અપીલને કાયદાના નીચેના નોંધપાત્ર પ્રશ્નો પર સ્વીકારવાની જરૂર છે:

“એ. શું વિપરીત કબજા દ્વારા માલિકીની ઘોષણાની માંગ કરતી ફરિયાદને માત્ર એ આધાર પર નકારી શકાય કે પ્રારંભિક કબજો વેચાણ માટેના કથિત રદબાતલ કરાર પર આધારિત હતો, અને વાદીને વિપરીત કબજાની દલીલના સમર્થનમાં પુરાવા રજૂ કરવાની તક આપવામાં આવી ન હતી?”

બી. શું વાદીનો પ્રતિકૂળ કબજાનો દાવો માત્ર એ આધાર પર કાયદામાં નકારી શકાય છે કે ફરિયાદમાં કબજો કઈ ચોક્કસ તારીખે પ્રતિકૂળ બન્યો તે સ્પષ્ટ નથી, તેમ છતાં સાચા માલિકના હક્કને નકારીને બાર વર્ષથી વધુ સમય સુધી સતત, ખુદો અને વિશિષ્ટ કબજો હોવાની સ્પષ્ટ ખાતરી આપવામાં આવી છે?”

સી. શું રદબાતલ અથવા અમલ ન કરી શકાય તેવા કરાર હેઠળ મેળવેલ કબજો, કાયદામાં, પરવાનગી તરીકે ગણી શકાય, જ્યારે આપો કરાર નોન એસ્ટ હોય અને કાનૂની અધિકારો આપવા માટે અસમર્થ હોય, જેના કારણે પરવાનગીની ધારણાને બદલે કબજાની પ્રકૃતિની હકીકત આધારિત તપાસ જરૂરી બને છે?”.

૮. વાદીના પક્ષમાં વિદ્વાન વકીલને સાંભળ્યા પછી અને ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલ અને પ્રથમ અપીલ કોર્ટ દ્વારા પુષ્ટિ કરાયેલ ફરિયાદ અને ચુકાદો અને હુકમનો વિચાર કર્યા પછી, નીચેના નિર્વિવાદ તથ્યો છે:

(૧) વાદીએ એ આધાર પર દાવો દાખલ કર્યો છે કે ૨૩.૦૫.૨૦૦૫ના રોજ વાદી અને પ્રતિવાદી નં. ના પિતા વચ્ચે સમજૂતી થઈ હતી. ૧ જ સુધી, જેમાં દાવો કરેલી મિલકત વાદીને વેચવાની હતી.

(૨) વાદીને દાવો કરેલી મિલકત વેચવાની સમજૂતી સમયે, દાવો કરેલી મિલકત નવી જમીન (પ્રતિબંધિત જમીન) હતી અને વેચાણની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણી અનુસાર, ૨૩.૦૫.૨૦૦૫ના રોજ મિલકતનો કબજો વાદીને સોંપવામાં આવ્યો હતો.

(૩) પ્રતિવાદી નં. ના પિતા દ્વારા પાવર ઓફ એટની પણ અમલમાં મૂકવામાં આવી હતી. ૧ જ સુધી, જેમાં નવી મુદતની જમીનમાંથી જૂની મુદતની જમીનમાં દાવો મિલકતને રૂપાંતરિત કરવાની સત્તા સહિત તમામ સત્તાઓ પણ આપવામાં આવી હતી.

(૪) વાદીએ ફરિયાદમાં એવી દલીલ કરી છે કે દાવો કરવામાં આવેલી મિલકત નવી જમીન હોવાથી રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી શકાયો નહીં, પરંતુ રૂ.૨૩.૦૫.૨૦૦૫ના રોજ વાદી મિલકતના માલિક બન્યા છે અને પ્રતિવાદી નં.૧ જ સુધી મિલકતમાં કોઈ અધિકાર, શીર્ષક, હિત નહોતું.

(૫) વાદીએ ફરિયાદમાં એવું પણ જણાવ્યું છે કે વાદીએ વારંવાર પ્રતિવાદી નંબરનો સંપર્ક કરવાનો પ્રયાસ કર્યો છે.૧ જ થી તેમને વાદીની તરફેણમાં વેચાણ ખત અમલમાં મૂકવા વિનંતી કરવા અને પ્રતિવાદી નં.૧ જ સુધીના લોકોએ ખોટા અને ટાળનારા જવાબો આપ્યા છે.

(૬) ૧૦.૦૧.૨૦૨૫ ના રોજ, રેવન્યુ એન્ટ્રી નંબર ૬૬૧૭ દ્વારા, પ્રતિવાદી નં. ના નામ.૧ પ્રતિવાદી નં. ના પિતાના મૃત્યુને ધ્યાનમાં રાખીને આવક રેકૉર્ડમાં જ સુધી દાખલ કરવામાં આવ્યા હતા.૧ થી જ એટલે કે સોમાભાઈ મણીભાઈ.

(૭) ૧૩.૦૧.૨૦૨૫ ના રોજ, પ્રતિવાદી નં.૧ જ પ્રતિવાદી નં. ની તરફેણમાં વેચાણ ખત અમલમાં મૂકવામાં આવ્યું.૫ થી ૬.

(૮) પેરા નં. ૫૨ પા.૧૦ વાદીએ ફરિયાદમાં જણાવ્યું છે કે પ્રતિવાદી નં. ને ધ્યાનમાં રાખીને કાર્યવાહીનું કારણ ઊભું થયું છે. ૧ જ સુધી વેચાણ ખત વાદીની તરફેણમાં અમલમાં મૂકવાની ખાતરી અને વચનો આપ્યા હતા અને વેચાણ ખત અમલમાં મૂકવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા.

૯. તેને ધ્યાનમાં રાખીને હકીકત એ છે કે વાદીએ ચોક્કસ કામગીરી માટે દાવો દાખલ કર્યો નથી, જો કે તે વાદીનો ચોક્કસ કેસ છે કે વાદી અને પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૪ સુધીના પિતા વચ્ચેના કરારના આધારે વાદી ૨૦૦૫માં પરિસર પર કબજો કરી રહ્યો છે.

૧૦. જો સમગ્ર ફરિયાદને કાળજીપૂર્વક ધ્યાનમાં લેવામાં આવે તો વાદીએ ક્યાંય પણ એવું નથી જણાવ્યું કે, તેના કબજામાં મૂળ માલિકો એટલે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૪ ના કબજાની સરખામણીમાં કઈ રીતે અને કેવી રીતે પ્રતિકૂળ બની ગયો છે.

૧૧. આખો દાવો એ હકીકત પર આધારિત છે કે વાદી વર્ષ ૨૦૦૫માં સમજૂતીના આધારે મિલકતના કબજામાં છે, અને પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૪ સુધી ના પિતા વેચાણ ખત વાદીની તરફેણમાં અમલમાં મૂકશે. હકીકત એ છે કે જે કરાર

પર વાદી ચોક્કસ કામગીરીની માંગ કરી રહ્યો છે, તેમાં પણ જણાવવામાં આવ્યું છે કે દાવો કરેલી મિલકત નવી જમીન છે અને વાદીમાં પણ સ્પષ્ટ નિવેદન છે કે દાવો કરેલી મિલકત નવી જમીન છે. જે સમયે ૧૭.૦૩.૧૯૯૫ની તારીખનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવ્યો હતો, ત્યારે દાવો કરવામાં આવેલી મિલકત નવી જમીન હતી અને તેને જૂની જમીનમાં રૂપાંતરિત કરવાની હતી અને ત્યારબાદ પક્ષકારો વચ્ચે વેચાણ-દસ્તાવેજ કરવામાં આવવાનો હતો. તેથી, કોર્ટ સમક્ષ સ્વીકૃત સ્થિતિ એ છે કે, પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કરાર નવી મુદતની જમીનના સંદર્ભમાં હતો અને તેથી, તેનું વેચાણ અથવા વેચાણ માટેનો કરાર ભાડુઆત અધિનિયમની કલમ ૪૩ હેઠળ કાયદા દ્વારા પ્રતિબંધિત હતો, જે નીચે મુજબ છે:

“૪૩. (૧) કલમ ૧૭બી, ૩૨, ૩૨એફ, ૩૨-આઈ. ૬[*], ૭[૩૨ચુ, ૪૩-૧ડી અથવા ૮૮ઈ] હેઠળ ભાડુઆત દ્વારા ખરીદવામાં આવેલી અથવા કલમ ૩૨પી અથવા ૬૪ હેઠળ કોઈ પણ વ્યક્તિને વેચવામાં આવેલી જમીન અથવા તેમાંનો કોઈ હિત ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે નહીં અથવા કલેક્ટરની પૂર્વ મંજૂરી વિના અને રાજ્ય સરકાર સામાન્ય અથવા વિશેષ આદેશ દ્વારા નક્કી કરે તેવી રકમની ચુકવણીના વિચારણા સિવાય વેચાણ, ભેટ, વિનિમય, ગીરો, લીઝ અથવા સોંપણી દ્વારા ટ્રાન્સફર કરવા માટે લેખિતમાં કરાર કરવામાં

આવશે નહીં અને કલેક્ટરની પૂર્વ મંજૂરી વિના આવી કોઈ જમીન અથવા તેમાંનો કોઈ હિત ભાગ પાડવામાં આવશે નહીં.

[જો જમીનના વિભાજન માટે સીધો લોહીનો સંબંધ ધરાવતા પરિવારના સભ્યો અથવા ભાડૂતનાં કાયદેસરના વારસદારો વચ્ચે હોય તો કલેક્ટરની અગાઉની મંજૂરીની જરૂર નહીં પડે.

વધુમાં જો જમીનનું વિભાજન ઉપર જણાવ્યા મુજબ કરવામાં આવે તો તે માન્ય રહેશે નહીં, જો તે અમલમાં હોય તેવા અન્ય કોઈ કાયદાની જોગવાઈઓનું ઉલ્લંઘન કરીને કરવામાં આવે તો.આ ઉપરાંત એ પણ જોવામાં આવે કે પરિવારના આવા સભ્યો અથવા કાયદેસરના વારસદારો ભાગલા પછી, એ જ નિયમો, શરતો અને પ્રતિબંધો પર જમીન ધારણ કરશે, જે ભાડુઆત અથવા વ્યક્તિ દ્વારા ખરીદવામાં આવેલી જમીન અથવા તેમાંના હિત પર લાગુ પડતા હતા.

૧૨. ભારતભાઈ દેવાશીભાઈ ઉકાણી વિ. વિનાબેન બાબાજી અને અન્યના કેસમાં આ કોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચ.ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૪૦૨૩ ઓફ ૨૦૨૩ માં પેરા ૧૧ માં, પ્રશ્નમાં રહેલા મુદ્દાનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે, જે મૃત શેખ

ઈસ્માઈલભાઈ હુસેનભાઈ શ્રો લીગલ હેરિસ (ઉપર) ના કેસમાં સંપૂર્ણ બેન્ચ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવ્યો છે, જે નીચે મુજબ છે:

“૧૧. મૃતક શેખ ઈસ્માઈલભાઈ હુસેનભાઈના કાનૂની વારસદારો (સુપ્રા) દ્વારાના કેસમાં પૂર્ણ બેન્ચના તાજેતરના ચુકાદાને ધ્યાનમાં રાખીને, પ્રશ્નમાં રહેલો મુદ્દો હવે રેસ-ઈન્ટેગ્રા નથી. સંપૂર્ણ બેન્ચે તેની તપાસને ૧૯૪૮ના કાયદાની કલમ ૪૩ની જોગવાઈ સુધી મર્યાદિત કરી છે. આ સંદર્ભમાં ફરો ૨૧ આ પ્રમાણે છે;

“૨૧. વધુમાં, અમારી સમક્ષના વિવાદને ધ્યાનમાં રાખીને, જેમ કે આ અગાઉના આ કોર્ટના નિર્ણયોમાં જોઈ શકાય છે, અમને સંદર્ભના અવકાશને વિસ્તૃત કરવા અને "શું દાવો એ આધારે નકારી શકાય છે કે કરારની ચોક્કસ કામગીરી માટેનો દાવો, જે વેચાણ માટેના ગેરકાયદેસર અથવા અમાન્ય કરાર પર આધારિત છે, તે ટેનન્સી એક્ટ, ૧૯૪૮ ની કલમ ૪૩ દ્વારા હિટ છે, તે જાળવી શકાય તેમ નથી?" ની તપાસ કરવા માટેના સંદર્ભના પ્રશ્ન સુધી મર્યાદિત રાખવાનું કોઈ કારણ મળતું નથી.".

૧૩. ઉક્ત ચુકાદાને ધ્યાનમાં રાખીને એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે અને અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે માત્ર સિવિલ કોર્ટ જ એ હકીકતની તપાસ કરી શકે છે કે જે કરારના આધારે ચોક્કસ કામગીરી માટે દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો છે તે માન્ય કરાર છે કે નહીં અને તે કોઈ વૈધાનિક જોગવાઈઓથી પ્રભાવિત નથી અથવા કાયદા દ્વારા પ્રતિબંધિત નથી અથવા જાહેર નીતિની વિરુદ્ધ નથી.

૧૪. જો કરાર પોતે જ ભાડુઆત અધિનિયમની કલમ ૪૩ દ્વારા અમાન્ય હોય, તો પ્રતિવાદીને કરારનો પોતાનો ભાગ કરવા માટે કહેવા માટે કાર્યવાહીનું કોઈ કારણ ઊભું થયું નથી અને કોઈ મંજૂરી નથી અને કરાર પોતે ગેરકાયદેસર અને અમાન્ય છે.૨૦૨૩ની પ્રથમ અપીલ નંબર ૪૦૨૩માં આપવામાં આવેલા નિર્ણયનો ફરો ૧૨ નીચે મુજબ છે:

“૧૨. એવું માનવામાં આવ્યું છે અને અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે સિવિલ કોર્ટ એકલા જ એ હકીકતની તપાસ કરી શકે છે કે જે કરારના આધારે ચોક્કસ કામગીરી માટેનો દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો છે તે માન્ય કરાર છે કે નહીં, કોઈ કાયદાકીય જોગવાઈથી પ્રભાવિત નથી, અથવા કાયદા દ્વારા પ્રતિબંધિત નથી અથવા જાહેર નીતિનો વિરોધ કરતો નથી.ફુલ બેન્ચે કોડના ઓર્ડર ૭ નિયમ ૧૧ ના ઉદ્દેશ્ય અને અવકાશને પણ ધ્યાનમાં લીધો છે, અને દાહીબેન વિ. અરવિંદભાઈ ભાનુસાલી (ગજરા) કેસમાં ચુકાદાનો ઉલ્લેખ કર્યો છે, જે LHS દ્વારા

મૃત્યુ પામ્યા હતા, જે (૨૦૨૦) ૭ SCC ૩૬૬ માં નોંધાયેલ છે, જેમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે અને અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે વેન્ડર દ્વારા વેચાણ દસ્તાવેજને અમલમાં મૂકવાની તૈયારી અને ઇચ્છા હોવા છતાં, કરારના વિશિષ્ટ પ્રદર્શન માટેના દાવો માટે કાર્યવાહીનું કારણ એવા કેસમાં અસ્તિત્વમાં રહેશે નહીં જ્યાં કરાર પોતે જ અમાન્ય છે, કારણ કે ૧૯૪૮ ના અધિનિયમની કલમ ૪૩ દ્વારા તેને અસર થઈ છે, કારણ કે, જ્યારે કોઈ મંજૂરી ન હોય અને કરાર પોતે જ ગેરકાયદેસર અથવા અમાન્ય હોય ત્યારે પ્રતિવાદીને કરારના તેના ભાગને કરવા માટે કહેવામાં આવે ત્યારે કાર્યવાહીનું કોઈ કારણ ઊભું થયું હોવાનું કહી શકાય નહીં. પૂર્ણ બેંચના ચુકાદાના ફક્ત ૧૩૮, ૧૩૯, ૧૫૧ અને ૧૫૩ આ પ્રમાણે છે:

“૧૩૮. અમે સ્પષ્ટ કરી શકીએ છીએ કે અમે કરારની માન્યતા સંબંધિત વિવાદ સાથે સંબંધિત નથી, એટલે કે કરાર કલમ ૪૩ દ્વારા હિટ છે કે નહીં તે વિવાદ, એટલે કે તે માન્ય છે કે નહીં? આપણી સમક્ષ મુદ્દો સ્પષ્ટ અને સરળ છે; કલમ ૪૩(૧) માં નિર્ધારિત પ્રતિબંધિત મુદતની જમીન, કલેક્ટરની પરવાનગી વિના ટ્રાન્સફર કરવાના હેતુથી કરવામાં આવેલ કરાર, આવા કરારની ચોક્કસ કામગીરીનો હુકમ આપીને, સિવિલ કોર્ટ દ્વારા ચોક્કસ રીતે લાગુ કરી

શકાય છે કે કેમ.” અમારી ચિંતા એવા વેચાણ કરારની અમલક્ષમતાના પ્રશ્ન પર નિર્ણય લેવા માટેની દીવાની અદાલતના અધિકારક્ષેત્ર વિશે છે, જે અમારા મતે સ્પષ્ટપણે દીવાની અદાલતમાં રહે છે, જે ગણપતલાલ (ઉપર) માં ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવ્યું છે.વેચાણ કરારની અમલવારીના પ્રશ્ન પર નિર્ણય લેવાનો અધિકાર માત્ર દીવાની અદાલત પાસે જ હશે, જેના આધારે ચોક્કસ કામગીરી માટેનો દાવો કરવામાં આવ્યો છે.તે સિવિલ કોર્ટ છે જે એકલા જ એ હકીકતની તપાસ કરી શકે છે કે જે કરારના આધારે ચોક્કસ કામગીરી માટે દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો છે તે માન્ય કરાર છે કે નહીં, કોઈ વૈધાનિક જોગવાઈથી પ્રભાવિત નથી, અથવા કાયદા દ્વારા પ્રતિબંધિત નથી અથવા જાહેર નીતિનો વિરોધ નથી.

૧૩૯. ટેનન્સી એક્ટ, ૧૯૪૮ની કલમ ૪૩ દ્વારા ચોક્કસ કામગીરીની હુકમનામું આપવા માટે કરારની અમલપાત્રતાનો પ્રશ્ન, ટેનન્સી એક્ટ, ૧૯૪૮ હેઠળ આવક સત્તાના અધિકારક્ષેત્રમાં કોઈ પણ રીતે પ્રશ્ન હોઈ શકે નહીં.એ વાતમાં કોઈ વિરોધ નથી કે સિવિલ કોર્ટને ભાડુઆત અધિનિયમ, ૧૯૪૮ની કલમ ૪૩(૧) દ્વારા હિટ કરાયેલા કરારના આધારે ચોક્કસ કામગીરી માટેના મુકદ્દમા પર રોક લગાવવાની જરૂર નહીં પડે અને પક્ષકારોને આવા કરારની માન્યતાના પ્રશ્ન પર નિર્ણય

લેવા માટે મામલતદારનો સંપર્ક કરવા માટે સોંપવામાં આવશે.(જી)
ભાડુઆત અધિનિયમની કલમ ૪૩ દ્વારા હિટ કરાયેલા કરારની
અમલક્ષમતા: -

૧૫૧. આપણી સમક્ષના વિવાદને ધ્યાનમાં રાખીને, સિવિલ
પ્રોસિજર કોડના ઓર્ડર VII, નિયમ ૧૧માંની જોગવાઈ અને દાહીબેન
(ઉપર્યુક્ત)માં સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા નિર્ધારિત કાયદાને
કાળજીપૂર્વક વાંચીને, આપણે નોંધ કરી શકીએ છીએ કે ટેનન્સી
એક્ટ, ૧૯૪૮ની કલમ ૪૩(૧) દ્વારા હિટ કરાયેલા કરારની ચોક્કસ
કામગીરી માટેના દાવો જાળવી રાખવા માટે, વાદીએ આવા કરારની
ચોક્કસ કામગીરીની હુકમનામાની માંગણી માટે કાર્યવાહીનું કારણ
જાહેર કરવું પડશે.વેચાણ દસ્તાવેજને અમલમાં મૂકવા માટે વેચનારની
તૈયારી અને ઇચ્છા હોવા છતાં, વેચનાર દ્વારા ઇનકાર કરાયેલા
કરારની ચોક્કસ કામગીરી માટેના દાવો કરવા માટેનું કારણ એવા
કિસ્સામાં અસ્તિત્વમાં રહેશે નહીં, જ્યાં કરાર પોતે જ કલમ ૪૩(૧)
દ્વારા અમાન્ય ઠરે છે, કારણ કે જ્યારે કોઈ મંજૂરી ન હોય અને કરાર
પોતે જ ગેરકાયદેસર અથવા અમાન્ય હોય ત્યારે પ્રતિવાદીને કરારના
તેના ભાગનું પાલન કરવા માટે કહેવા માટે કોઈ કારણ ઊભું થયું
હોવાનું કહી શકાય નહીં.વધુમાં, વાદી દ્વારા આધાર રાખવામાં આવેલા

દસ્તાવેજો સાથે જોડાણમાં, ફરિયાદમાં કરવામાં આવેલા નિવેદનો પર, દીવાની અદાલત કરારની અમલપાત્રતાના પ્રશ્નની ખાતરી કરવાની સ્થિતિમાં હશે.તે એ નક્કી કરવાની સ્થિતિમાં હશે કે કરાર, જે દાવોનો આધાર છે, તે કલમ ૪૩ (૧) દ્વારા પ્રભાવિત છે કે નહીં, કારણ કે કરારની ચોક્કસ કામગીરીની હુકમનામું મેળવવા માટે વાદીએ બે સંજોગો જાહેર કરવા અને સ્થાપિત કરવા જરૂરી છે:((i) પ્રથમ, કે દાવોનો આધાર એ દસ્તાવેજો કાયદાની નજરમાં માન્ય દસ્તાવેજ છે અને (ii) બીજું, કે ફરિયાદ રજૂ કરતાં પહેલાં કાર્યવાહીનું કારણ ઊભું થયું છે.જો દસ્તાવેજો, એટલે કે કરાર કાયદાની નજરમાં ગેરકાયદેસર અથવા અમાન્ય દસ્તાવેજ હોય, તો દીવાની અદાલત ફરિયાદમાંના નિવેદન પરથી જ નક્કી કરશે કે કાયદા દ્વારા દાવો પ્રતિબંધિત છે.કોઈ પણ સંજોગોમાં, દાવો જેનો આધાર કાયદાની નજરમાં અમાન્ય દસ્તાવેજ છે અથવા જ્યાં ફરિયાદ રજૂ કરવાની તારીખે દાવો દાખલ કરવા માટે કાર્યવાહીનું કોઈ કારણ નથી, તો દીવાની અદાલત પાસે દીવાની કાર્યપદ્ધતિ સંહિતાના આદેશ VII, નિયમ ૧૧ હેઠળ શ્રેશોલ્ડ પર ફરિયાદને નકારવા સિવાય કોઈ વિકલ્પ રહેશે નહીં.આ દલીલો કે સિવિલ કોર્ટને કરારની માન્યતાના મુદ્દાને ઘડવાની જરૂર પડશે, જે કેસનો આધાર છે અને તે નક્કી કરવા માટે કે કરારની ચોક્કસ કામગીરીનો હુકમ કાયદા દ્વારા હિટ થયો છે કે નહીં,

તે મંજૂર કરવામાં આવશે કે નહીં, તે અંગેના નિર્ણય પર પહોંચવા માટે ટ્રાયલ સાથે આગળ વધવું આવશ્યક છે, તે અમને અપીલ કરતી નથી.

૧૫૩. અમે નારણભાઈ કાંજીભાઈ ગજેરા (સુપ્રા)માં ડિવિઝન બેન્ચના નિર્ણય સાથે આદરપૂર્વક સંમત છીએ કે અમરબેન (સુપ્રા)માં ડિવિઝન બેન્ચનો નિર્ણય કાયદાકીય જોગવાઈઓને અવગણીને 'પર ઇન્ક્યુરિયમ' કહી શકાય અને વિજયભાઈ શંભુભાઈ પટેલ (સુપ્રા)માં ૨૧.૦૬.૨૦૨૧ના રોજ ડિવિઝન બેન્ચના અન્ય નિર્ણયને ધ્યાનમાં રાખીને, જેને સ્પેશિયલ લીવ ટુ અપીલ (સિવિલ) નં.૫૧૨૪ ઓફ ૨૦૨૨માં પડકારવામાં આવ્યો હતો અને જેનો ચુકાદો અને આદેશ તા.૧૦.૧૧.૨૦૨૨ દ્વારા વિજયભાઈ શંભુભાઈ પટેલ (સુપ્રા)માં ડિવિઝન બેન્ચના ચુકાદાને સમર્થન આપીને રદ કરવામાં આવ્યો છે."

૧૫. કોઈ પણ સંજોગોમાં, આ અદાલત કાનૂની વારસદારો (સુપ્રા) દ્વારા શેખ ઈસ્માઈલભાઈ હુસૈનભાઈમાં માનનીય પૂર્ણ બેંચના ચુકાદા અને ભારતભાઈ દેવાશીભાઈ ઉકાની વિ. વિનાબેન બાબાજી અને અન્યમાં માનનીય ડિવિઝન બેંચના ચુકાદાથી બંધાયેલી છે.(સુપ્રા).આ ચુકાદાઓ ભાડુઆત અધિનિયમની

કલમ ૪૩ દ્વારા હિટ કરાયેલા કરારો પર ઓર્ડર VII નિયમ ૧૧ની અરજી પર કાયદાની સ્થિતિને સ્પષ્ટપણે આવરી લે છે અને તેથી, તેઓ વર્તમાન કેસના તથ્યોને સ્પષ્ટપણે લાગુ પડે છે.

૧૬. તેથી, ભાડુઆત અધિનિયમની કલમ ૪૩ ની જોગવાઈઓ અને દાવાવાળી મિલકત નવી ભાડાની જમીન હોવાની સ્વીકૃત સ્થિતિને ધ્યાનમાં રાખીને, સીપીસીના આદેશ VII નિયમ ૧૧ ની જોગવાઈઓ હેઠળ ફરિયાદને એ આધારે નકારી કાઢવાને પાત્ર હતી કે દાવો ગેરકાયદેસર અને અમાન્ય કરાર પર આધારિત હતો, જે ભાડુઆત અધિનિયમની કલમ ૪૩ દ્વારા હિટ છે અને તેથી, જાળવી શકાય તેમ નથી.

૧૭. તેથી, હકીકત એ છે કે વાદીએ ચોક્કસ કામગીરી માટે રાહત માંગી નથી અને વાદીએ વારંવાર પ્રતિવાદી નં. સાથે કેસ કર્યો છે. ૧ ૨૦૦૫ની સમજૂતીને ધ્યાનમાં રાખીને વેચાણ ખત અમલમાં મૂકવામાં આવશે તે અંગે ૪ લોકોએ ખાતરી આપી છે અને સ્વીકાર્યું છે.

૧૮. આ પૃષ્ઠભૂમિમાં, એ હકીકતને ધ્યાનમાં લેવી મહત્વપૂર્ણ રહેશે કે વાદીએ માલિકીનો દાવો કરવાના પોતાના કેસને સાબિત કરવા માટે કોઈ દસ્તાવેજ રજૂ કર્યો નથી. એ જરૂરી છે કે વાદીએ વિપરીત કબજા દ્વારા માલિકી હસ્તગત કરી

હોવાની હકીકત પર કેટલીક દલીલો હોવી જોઈએ.દલીલોમાં એટલી હદ સુધી પૂરતી તથ્યાત્મક વિગતો હોવી જોઈએ કે જેથી ખોટો અથવા અતિશયોક્તિપૂર્ણ દાવો રજૂ કરવાની ક્ષમતા ઘટી જાય અને દલીલો વિશ્વાસ અને વિશ્વસનીયતા પ્રેરિત કરે અને મારિયા માર્ગારિડા સિક્યુરિયા ફર્નાન્ડીઝ વિ. ઇરાસ્મો જેક ડી સિક્યુરિયા (મૃત) શ્રુ એલઆરએસ. (ઉપરોક્ત) માં અસ્પષ્ટ દલીલો પરના ચુકાદામાં જણાવ્યા મુજબ, કોઈ મુદ્દો ઊભો થતો નથી.જ્યારે વાદી વિગતો આપીને અને પોતાની દલીલોમાં પ્રાર્થના કરીને હકીકત સ્થાપિત કરે છે, ત્યારે જ મુદ્દો ઘડવાનો પ્રશ્ન ઊભો થાય છે.વાદી માટે વિગતો આપવી અને પૂરતા દસ્તાવેજો રજૂ કરવા અને વિપરીત કબજા દ્વારા તેના શીર્ષકની ભૌતિક વિગતો આપવી ફરજિયાત છે, જેમાં નિષ્ફળતા મળે તો વાદી સફળ થઈ શકશે નહીં.વર્તમાન કેસમાં, વાદી દ્વારા વિપરીત કબજા દ્વારા માલિક હોવાનો દાવો કરવામાં આવેલી રાહત સિવાય, વાદીને વિપરીત કબજા દ્વારા કેવી રીતે માલિકી મળી છે તે અંગે કોઈ દલીલ નથી.

૧૯. વધુમાં હકીકત એ છે કે, જે વાદીઓ વિપરીત કબજાનો દાવો કરી રહ્યા છે, તેઓ એ બતાવવામાં ખરાબ રીતે નિષ્ફળ ગયા છે કે, તે કઈ તારીખે કબજામાં આવ્યો હતો અને તેના કબજાની પ્રકૃતિ શું હતી અને શું કબજાની હકીકત પ્રતિવાદીને ખબર હતી અને કેટલા સમયથી તેનો કબજો ચાલુ છે અને વાદીઓ એ સાબિત કરવામાં પણ ખરાબ રીતે નિષ્ફળ ગયા છે કે તેનો કબજો ખુદો અને

અવિરત હતો.ઉપર જણાવેલ તમામ ઘટકોની દલીલોમાં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો નથી અને તે પુરાવામાં પણ સાબિત થયા નથી અને તેથી, જ્યારે દલીલોમાં કોઈ પુરાવા નથી અને કોઈ મૌખિક અથવા દસ્તાવેજી પુરાવા નથી, ત્યારે પુરાવા વિના વાદીઓનો કેસ કાયદામાં કેસ સ્થાપિત કરશે નહીં.વધુમાં, વાદીઓ દ્વારા જમીનનો માત્ર કબજો જ કબજાના શીર્ષકમાં પરિણમશે નહીં.વિરોધી કબજા દ્વારા અધિકારનો દાવો કરવા માટે વાદીઓનો ઇરાદો હોવો જોઈએ અને પ્રતિવાદીના શીર્ષકથી વિપરીત દાવો મિલકત રાખવી જોઈએ.

૨૦. વાદીઓના વિપરીત કબજાના દાવાને ધ્યાનમાં રાખીને, વાદીઓ દ્વારા દાવો કરેલી મિલકતનો કબજો પ્રતિકૂળ કબજાને સૂચવે છે, એટલે કે એવો કબજો જે સ્પષ્ટપણે અથવા ગર્ભિત રીતે સાચા માલિકના હક્કને નકારે છે અને વિપરીત કબજાનો દાવો કરવા માટે, તે વાદીઓ દ્વારા કબજો હોવો જોઈએ, જેઓ પ્રતિવાદીના અધિકાર અથવા અન્ય કોઈના અધિકારને સ્વીકારતા નથી, પરંતુ ઉપરોક્ત અધિકારને પણ નકારે છે.પ્રતિકૂળ કબજો મેળવવા માટે વાદીઓનો કબજો એ વાદીઓના મનમાં નિયંત્રણ અને સભાનતા સૂચવે છે કે જે વસ્તુ પર વાદીઓનો પ્રતિકૂળ કબજો છે અને ત્યારે જ વાદીઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકે છે, અને તેથી માત્ર દાવો કરેલી મિલકતનો કબજો મેળવીને વાદીઓને કબજાના શીર્ષકમાં હકદાર ઠેરવી શકાશે નહીં કારણ કે સાચા માલિકના શીર્ષકથી વિપરીત દાવો કરેલી મિલકતને પકડી રાખવા માટે એક તત્વ હોવું જરૂરી છે.

૨૧. વાદીઓના પરિસરનો કબજો માત્ર દાવો કરેલ પરિસરની જમીનનો ન્યૂનતમ ઉપયોગ સૂચવે છે, જેમાં તેને જાળવી રાખવાનો કોઈ અધિકાર નથી, અને તેથી, વિપરીત કબજો સાબિત કરવા માટે, વાદીઓએ સાબિત કરવું આવશ્યક છે કે વાદીઓનો વાસ્તવિક કબજો વાદીઓ દ્વારા પોતે અથવા તેમનાથી હક્ક મેળવનાર વ્યક્તિઓ દ્વારા અધિકાર તરીકે દાવો કરવામાં આવ્યો હતો, અને તેથી, વાદીઓ માટે વિપરીત કબજો સાબિત કરવા માટે માત્ર મિલકતનો કબજો દર્શાવવો પૂરતો ન હતો, અને વિપરીત કબજાના દાવા માટે, ઉપરોક્ત કબજો વાસ્તવિક, દૃશ્યમાન, વિશિષ્ટ હોવા સાથે પ્રતિકૂળ હોવો જોઈએ અને મર્યાદાના કાયદા હેઠળ અવરોધ ઊભો કરવા માટે જરૂરી સમય દરમિયાન ચાલુ રહેવો જોઈએ. વાદીઓ માટે એ સાબિત કરવું પૂરતું નથી કે તે મર્યાદાના સમયગાળામાં મિલકતની વાસ્તવિક કબજામાં હતો, પરંતુ વાદીઓએ મિલકત પરનો પોતાનો હક સ્થાપિત કરવો જોઈએ અને જો વાદીઓ પોતાનો હક સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ જાય, તો દાવો નિષ્ફળ જાય છે અને આવા કિસ્સામાં વિપરીત કબજાનો પ્રશ્ન ઊભો થતો નથી.

૨૨. રાજેન્દ્ર બાજોરિયા વિ. હેમંત કુમાર જાલાન (ઉપરોક્ત)ના કેસમાં પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા જે ચુકાદા પર આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો, તે ચુકાદો વર્તમાન કેસની હકીકતોમાં પણ પ્રતિવાદીને મદદરૂપ થશે, કારણ કે

ઉપરોક્ત કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતે ઠરાવ્યું છે કે જો કાર્યવાહીનું કારણ અને માંગવામાં આવેલી રાહતને દેશના કાયદા દ્વારા માન્યતા આપવામાં ન આવે તો આવા દાવો ટ્રાયલ સુધી ચાલુ રાખી શકાતો નથી અને રામ નગીના રાય વિ. દેવ કુમાર રાય (મૃતક) (ઉપરોક્ત)નો ચુકાદો પણ પ્રતિવાદીને મદદરૂપ થશે, કારણ કે વર્તમાન કેસમાં પણ એવું કંઈ નથી કે જે દર્શાવે કે પ્રતિવાદીનો મિલકત પરનો કબજો કોઈ પણ સમયે વાસ્તવિક માલિકોના હિતોની વિરુદ્ધ થઈ જાય.

૨૩. ઉક્ત તથ્યો અને કેરળ સરકાર અને અન્ય વિરુદ્ધ કેસમાં નિર્ધારિત કાયદા મુજબની હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને.જોસેફ અને અન્ય લોકોએ ૨૦૨૩ લાઈવલો (એસ.સી.) ૬૨૧ માં અહેવાલ આપ્યો:૨૦૨૩ આઈએનએસસી ૬૮૩, યોગ્ય અને નક્કર પુરાવા જે જરૂરી છે તે દાવા કરનારને કબજાનો કેટલાક પુરાવા બતાવવાની જરૂર પડશે અને માત્ર લાંબા સમય સુધી કબજો રાખવાથી વિપરીત કબજાનો અધિકાર મળતો નથી.

૨૪. તેવી જ રીતે, ૧૯૮૪ (૨) એસસીસી ૨૮૬ માં નોંધાયેલા ગયા પ્રસાદ દીક્ષિત વિ. ડૉ. નિર્મલ ચંદર અને અન્યના કેસમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે ૧૨ વર્ષથી વધુ સમય માટે પણ અનધિકૃત કબજો ચાલુ રાખવો પૂરતો નથી.જેમાં ઠાકુર કિશન સિંહ વિ. અરવિંદ કુમારના કેસમાં (૧૯૮૪) ૬ એસસીસી ૫૯૧માં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે, "સહ-માલિક અથવા લાયસન્સધારક અથવા

એજન્ટની માલિકી અથવા વિપરીત બનવા માટે પરવાનગીની માલિકીને વાસ્તવિક માલિકના જ્ઞાનથી વિપરીત પ્રતિકૂળ ભાવના અને વિપરીત કબજો દર્શાવવા માટે પ્રબળ અને ખાતરીપૂર્વકના પુરાવા દ્વારા સ્થાપિત કરવી આવશ્યક છે."ગમે તેટલા સમય માટે મારી પાસે હોવાથી પરવાનગીવાળા કબજાને પ્રતિકૂળ કબજામાં રૂપાંતરિત કરવામાં પરિણામ આવતું નથી... (ભારણ લાગુ પડે છે).

૨૫. આ કોર્ટ અન્નાકિલી વિ. એ. વેદનાયગમ (૨૦૦૭) ૧૪ એસ.સી.સી. ૩૦૮ (બે-ન્યાયાધીશોની બેંચ)ના કેસમાં આપવામાં આવેલા ચુકાદાનો પણ ઉલ્લેખ કરશે, ખાસ કરીને પેરા:૨૪ જે નીચે મુજબ છે:

“૨૪. વિપરીત કબજાના દાવામાં બે તત્વો છે: –

(૧) પ્રતિવાદીનો કબજો વાદીની વિરુદ્ધમાં થવો જોઈએ; અને (૨) પ્રતિવાદીએ ત્યારબાદ ૧૨ વર્ષના સમયગાળા માટે કબજામાં રહેવાનું ચાલુ રાખવું જોઈએ. એનિમસ પોસિડેન્ડી, જે સારી રીતે જાણીતું છે, તે પ્રતિકૂળ કબજાનું આવશ્યક ઘટક છે. હવે તે કાયદાનો એક સુસ્થાપિત સિદ્ધાંત છે કે જમીનનો માત્ર કબજો જ ઉક્ત હેતુ માટે કબજાના શીર્ષકમાં પરિણમશે નહીં. અધિકારી પાસે એનિમાસ પોસિડેન્ડી હોવો જોઈએ અને સાચા માલિકના હક્કથી વિપરીત જમીન રાખવી જોઈએ. ઉક્ત હેતુ માટે, માત્ર એનિમાસ પોસિડેન્ડીનું અસ્તિત્વ

દર્શાવવું જ નહીં, પરંતુ કબજાની શરૂઆતમાં પણ તે જ અસ્તિત્વમાં
હોવું જોઈએ....." (ભાર આપવામાં આવ્યો છે)

૨૬. (૨૦૦૭) ૯ એસ.સી.સી. ૬૪૧ (બે ન્યાયાધીશોની બેંચ) માં નોંધાયેલા
દેસ રાજ અને અન્ય વિરુદ્ધ ભગત રામના કિસ્સામાં, પેરામાં:૨૧, તે આ રીતે
જોવા મળે છે:

“૨૧. આ પ્રકારના કેસમાં, જ્યાં વાદી-પ્રતિવાદીનો લાંબો અને સતત
કબજો સ્વીકારવામાં આવ્યો હોય, ત્યાં નીચેની અદાલતો દ્વારા
વિચારણા માટે ઉભો થયેલો એકમાત્ર પ્રશ્ન એ હતો કે શું વાદી તેના
સહ-માલિકો સામે તેના શીર્ષકની પ્રતિકૂળ ઘોષણામાં મિલકતોના
કબજામાં હતો અને તેઓ તેનાથી વાકેફ હતા.”.

૨૭. (૨૦૦૯) ૧૩ એસ.સી.સી. ૨૨૯ (બે ન્યાયાધીશોની બેંચ) માં
નોંધાયેલા એલ. એન. અસ્વથામા વિ. પી. પ્રકાશના કિસ્સામાં એવું જોવા મળ્યું
છે કે પરવાનગીપૂર્ણ કબજો અથવા એનિમસ પોસિડેન્ડીની ગેરહાજરીમાં કબજો
પ્રતિકૂળ કબજાનો દાવો નહીં બનાવે.

૨૮. તે ચટ્ટી કોનાટી રાવ વિ. પક્ષે વેંકટ સુબ્બા રાવ (બે ન્યાયાધીશોની બેંચ)ના કેસમાં (૨૦૧૦) ૧૪ એસ.સી.સી. ૩૧૬માં નોંધાયેલ છે, પેરામાં:૧૫ નીચે મુજબ:

“૧૫. એનિમાસ પોસિડેન્ડી એસ જે સારી રીતે જાણીતું છે તે પ્રતિકૂળ કબજાનું આવશ્યક ઘટક છે.જ્યાં સુધી કબજેદાર તે હેતુ માટે સાચા માલિકના હક્કથી વિપરીત મિલકતને પકડી ન રાખે ત્યાં સુધી મારો કબજો કબજાના હક્કમાં પરિણમતો નથી.જે વ્યક્તિ વિપરીત કબજાનો દાવો કરે છે, તેણે તે તારીખ સ્થાપિત કરવાની જરૂર છે કે જેના પર તે કબજામાં આવ્યો હતો, કબજાની પ્રકૃતિ, કબજાની હકીકત, સાચા માલિકને જ્ઞાન, કબજાનો સમયગાળો અને તે કબજો ખુલ્લો અને અવિરત હતો... (ભારણ આપવામાં આવ્યું છે)”

૨૯. વર્તમાન કેસમાં વાદી એ સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયો છે કે તે વિપરીત કબજા દ્વારા માલિક બન્યો છે અને એ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને કે ટ્રાયલ કોર્ટ અને અપીલ કોર્ટે યોગ્ય રીતે ફરિયાદ અને ફરિયાદ સાથે રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજ પુરાવાને ધ્યાનમાં લીધા છે. તેને ધ્યાનમાં રાખીને, બંને નીચલી અદાલતો દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશોમાં કોઈ હસ્તક્ષેપની જરૂર જણાઈ નથી.

૩૦. આ સંજોગોમાં, આ બીજી અપીલ કાયદાના કોઈ નક્કર પ્રશ્નથી વંચિત છે. બંને વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ અને પ્રથમ અપીલ કોર્ટે પક્ષકારો વચ્ચેના વિવાદનો યોગ્ય પરિપ્રેક્ષ્યમાં યોગ્ય નિર્ણય લીધો છે અને ઉપર જણાવ્યા મુજબ વર્તમાન અપીલમાં કાયદાનો કોઈ નોંધપાત્ર પ્રશ્ન ઊભો થતો નથી. અપીલકર્તાઓ વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ તેમજ પ્રથમ અપીલ કોર્ટ સમક્ષ તેમનો કેસ સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા છે. આ અદાલતને વર્તમાન બીજી અપીલમાં કોઈ તથ્ય મળતું નથી કારણ કે તે હકીકતો અને કાયદા બંને પર કોઈ યોગ્યતાથી વંચિત છે અને તેને પ્રવેશના તબક્કે જ ફગાવી દેવામાં આવે છે. સંબંધિત અરજીનો તે મુજબ નિકાલ કરવામાં આવે છે.

સહિ/-

(સંજીવ જે. ઠાકર,

ચુરિલ રાણા

This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.

=====

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

DISCLAIMER: The translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/ her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.