==========
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.
==========

જે. સી. સેહગલ

વિરુદ્ધ

દેવી દાસ અને અન્ય

૨૭ એપ્રિલ, ૨૦૦૪

[એસ. રાજેન્દ્ર બાબુ, ડૉ. એ.આર. લક્ષ્મણન અને જી.પી. માથુર, ન્યાયમૂર્તિઓ]

જમ્મુ અને કાશ્મીર રાઇટ્સ ઓફ પ્રાયર પરચેઝ એક્ટ, ૧૯૩૬:

કલમ ૧૫ (૧૯૭૩ માં સુધારેલ મુજબ)–અગ્રહક્ક (પ્રિ–એમ્પ્શન)–નો અધિકાર–સંલગ્નતા–સહિત–પડોશ–તેને લગતી જોગવાઈ–૧૯૭૩ માં સુધારા દ્વારા રદ કરવામાં આવી–તેની અસર–માલિક દ્વારા ચાર ઓરડા અને તેની સાથે જોડાયેલી જમીનનો સમાવેશ થતી મિલકત એક આઈ.ડી. ને વેચવામાં આવી – ઓરડાઓ પૈકીના એકમાં રહેલા ભાડુઆત દ્વારા આઈ.ડી. નો મકાનમાલિક તરીકે સ્વીકાર કરવામાં આવ્યો – આઈ.ડી. એ ૧૯૭૭ માં ભાડૂઆત હેઠળનો ભાગ એક વી.પી. ને વેચ્યો–વાદીએ તે વેચાણને અગ્રહક્કના દાવા દ્વારા એવા

આધારે પડકાર્યો કે વી.પી. દ્વારા ખરીદવામાં આવેલી મિલકત તેની માલિકીની જમીનને અડીને આવેલી હતી–દાવાની પેન્ડન્સી દરમિયાન વી.પી. એ તે મિલકત એસ.કે. ને વેચી દીધી, જેમણે બદલામાં તે જ મિલકત સદરહુ ભાડુઆતને વેચી દીધી–ટ્રાયલ કોર્ટે ૧૯૮૪ માં દાવામાં હુકમનામું કર્યું–પ્રતિવાદીએ સદરહુ ભાડુઆત પાસેથી ૧૯૯૮ માં મિલકત ખરીદી–વાદીએ ૨૦૦૦ માં હુકમનામાની અમલબજવણી માટે અરજી દાખલ કરી–પ્રતિવાદીએ એવી રજૂઆત કરી કે તેમને અગ્રહક્કની કાર્યવાહી અથવા તેના પર પસાર કરાયેલા હુકમ અંગે કોઈ જાણ નહોતી–પ્રતિવાદીએ જાહેર કરવા અને કાયમી મનાઈહુકમ માટે એક અલગ દાવો પણ દાખલ કર્યો–દાવો હજુ પેન્ડિંગ છે–ઠેરવવામાં આવ્યું: વાદીએ કાયદાની અસ્તિત્વમાં ન હોય તેવી જોગવાઈ પર અગ્રહક્કની માંગણી કરી હતી–તેથી, જેની અમલબજવણી માંગવામાં આવી છે તે હુકમનામું શૂન્ય છે–આથી, પોતાના દ્વારા દાખલ કરાયેલા દાવાના નિકાલ સુધી મિલકતનો કબજો ધરાવતા પ્રતિવાદીને બેદખલ કરી શકાય નહીં–દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતા, ૧૯૦૮, ઓ. ૨૧ નિયમ ૫૮ અને ઓ. ૩૯ નિયમો ૧ અને ૨.

ચાર ઓરડા તેમજ તેની સાથે સંલગ્ન જમીન ધરાવતી દાવાવાળી મિલકત, એક આઈ.ડી. ને વેચવામાં આવી હતી. ઓરડાઓ પૈકીના એક ઓરડામાં રહેલા ભાડુઆતે આઈ.ડી. નો પોતાના મકાનમાલિક તરીકે સ્વીકાર કર્યો હતો. આઈ.ડી. એ ભાડૂઆત હેઠળનો ભાગ એક વી.પી. ને વેચી દીધો. સામાવાળા નં. ૧ / વાદીએ જમ્મુ અને કાશ્મીર રાઇટ્સ ઓફ પ્રાયર પરચેઝ એક્ટ, ૧૯૩૬ હેઠળ

અગ્રહક્કના દાવા દ્વારા સદરહુ વેચાણને એવા આધારે પડકાર્યું કે વી.પી. દ્વારા ખરીદવામાં આવેલી મિલકત તેમની પોતાની જમીનને અડીને આવેલી હતી. અગ્રહક્કના દાવાની પેન્ડન્સી દરમિયાન, વી.પી. એ દાવાવાળી મિલકત એક એસ.કે. ને વેચી દીધી, જેમણે બદલામાં તે મિલકત તે ભાડુઆતને વેચી દીધી જેઓ દાવાવાળી મિલકતનો કબજો પહેલેથી જ ધરાવતા હતા. ટ્રાયલ કોર્ટે ૧૯૮૪ માં દાવો હુકમનામું કર્યો. અપીલકર્તાએ વર્ષ ૧૯૯૮ માં સદરહુ ભાડુઆત પાસેથી દાવાવાળી મિલકત ખરીદી હતી. સામાવાળા નં. ૧ / વાદીએ વર્ષ ૨૦૦૦ માં સદરહુ હુકમનામાની અમલબજવણી માટે અરજી દાખલ કરી હતી. ટ્રાયલ કોર્ટે કબજા વોરંટ જારી કર્યું હતું. અપીલકર્તાએ એવી રજૂઆત કરી હતી કે તેમને અગ્રહક્કની કાર્યવાહીની પેન્ડન્સી અથવા તેના પર પસાર કરવામાં આવેલા હુકમ વિશે કોઈ જાણ નહોતી: અપીલકર્તાએ દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતા, ૧૯૦૮ ના ઓર્ડર ૨૧ નિયમ ૫૮, ૯૯ અને ૧૦૧ હેઠળ વિવિધ કારણો રજૂ કરતી અરજી દાખલ કરી અને કબજા વોરંટના અમલ પર સ્ટે આપવા માટે અરજ કરી હતી. અપીલકર્તાએ સામાવાળા નં. ૧ દ્વારા મેળવવામાં આવેલા હુકમનામાને પડકારતો જાહેર કરવા અને કાયમી મનાઈહુકમ માટેનો એક અલગ દાવો પણ દાખલ કર્યો હતો. અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલો દાવો હજુ પેન્ડિંગ હતો.

ટ્રાયલ કોર્ટે અપીલકર્તાની અરજી ફગાવી દીધી હતી. એપેલેટ કોર્ટે વચગાળાનો હુકમ આપ્યો હતો. ડિસ્ટ્રિક્ટ જજે અપીલ મંજૂર કરી અને દાવાના આખરી નિર્ણય સુધી એકતરફી હુકમનામા પર સ્ટે મૂક્યો હતો. અપીલકર્તા અને

સામાવાળા નં. ૧ એ હાઇકોર્ટ સમક્ષ રિવિઝન અરજી દાખલ કરી હતી. હાઇકોર્ટે અપીલકર્તાની રિવિઝન અરજી ફગાવી દીધી હતી. તેથી આ અપીલ કરવામાં આવી છે.

અપીલ મંજૂર કરતાં, કોર્ટે

ઠેરવ્યું કે:: ૧.૧. જમ્મુ અને કાશ્મીર રાઇટ્સ ઓફ પ્રાયર પરચેઝ એક્ટ, ૧૯૩૯ ની કલમ ૧૫(૬) માં વર્ષ ૧૯૭૩ માં સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો અને વેચાયેલી મિલકતને અડીને આવેલી મિલકતના માલિકોને લગતી જોગવાઈ રદ કરવામાં આવી હતી. (૭૩૧–ડી; ૭૩૨–સી–ડી)

૧.૨. સામાવાળા નં. ૧ દ્વારા ૧૯૭૩ ના સુધારા પહેલાં અસ્તિત્વમાં રહેલા કાયદા હેઠળ અગ્રહક્ક (પ્રિ–એમ્પ્શન) નો દાવો કરીને ૧૯૭૮ માં દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. ૧૯૭૩ પછી, વેચાયેલી મિલકતને અડીને આવેલી મિલકતના માલિક માટે અગ્રહક્કની માંગણી કરવા માટે આ કાયદામાં કોઈ જોગવાઈ નથી. આમ વાદી / સામાવાળા નં. ૧ એ અણસુધારેલી કલમ ૧૫ (જે ૧૯૭૩ પહેલાં અસ્તિત્વમાં હતી તે મુજબ) ના ખંડ 'છઠ્ઠું' હેઠળ હુકમનામું આપવા જણાવ્યું હતું. જોકે, જે હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યું હતું, તે કલમ ૧૫ ના ખંડ 'પાંચમું' ના આધારે હતું. [૭૩૨–ડી–ઈ]

૧.૩. આમ, જોકે સામાવાળા નં. ૧ એ કાયદાની અસ્તિત્વમાં ન હોય તેવી જોગવાઈ હેઠળ અગ્રહક્કની માંગણી કરી હતી, તેમ છતાં કોર્ટે એવા અન્ય આધાર પર અગ્રહક્કનું હુકમનામું મંજૂર કર્યું કે જેના પર દલીલ કરવામાં આવી

નહોતી અને આમ સદરહુ હુકમનામું બંને દાવાઓમાં પડકારનો વિષય હતું. (૭૩૩–એફ)

૨.૧. અપીલકર્તાએ એવા આધારે જાહેર કરવા અને કાયમી મનાઈહુકમ માટે અરજ કરતો એક દાવો પણ દાખલ કર્યો છે કે આ હુકમનામું શૂન્ય છે કારણ કે તે સંલગ્નતા–સહિત–પડોશના રદબાતલ ખંડ પર અધિકારક્ષેત્ર વિના પસાર કરવામાં આવ્યું હતું અને તે ઈરાદાપૂર્વકની છેતરપિંડી, કપટ અને હકીકતની ખોટી રજૂઆતના આધારે પસાર કરવામાં આવ્યું હતું. દાવાઓની પેન્ડન્સી દરમિયાન, જો વર્ષ ૧૯૮૪ ના હુકમનામાના ૧૬ વર્ષ પછી જે હુકમનામાની અમલબજવણી માંગવામાં આવી હતી તેનો અમલ થાય, તો કબજો ધરાવતા અપીલકર્તાને તેમના દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા દાવાઓના નિકાલ સુધી મિલકતમાંથી બેદખલ કરવામાં આવશે [૭૩૫–એફ–એચ; ૭૩૬–એ) .

૨.૨. અપીલકર્તાના વેચનાર આર.કે. દ્વારા દાખલ કરાયેલ અને બીજો અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરાયેલ એવા બંને દાવાઓના નિકાલ સુધી અમલબજવણી સ્થગિત રાખવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે અને તે દરમિયાન અપીલકર્તાને બેદખલ કરવામાં આવશે નહીં. આ ખાસ કરીને એ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને છે કે સામાવાળા નં. ૧ અગ્રહક્ક (પ્રિ–એમ્પ્શન) ના અધિકારનો અમલ કરાવવા માંગે છે, જે એક નબળો અધિકાર છે [૭૩૬–એ–બી] ભાઉ રામ વિરુદ્ધ બી. બૈજનાથ સિંહ, [૧૯૬૨) સપ્લીમેન્ટરી ૩ એસ.સી.આર. ૭૨૪, પર આધાર રાખવામાં આવ્યો.

દીવાની અપીલ અધિકારક્ષેત્ર: દીવાની અપીલ નં. ૨૭૧૩–૨૭૧૪/૨૦૦૩.

જમ્મુ અને કાશ્મીર હાઇકોર્ટના સી.આર. નં. ૨૩૧/૦૧ અને ૨૦૦૨ ના સી.આર. નં. ૪ માં તારીખ ૧૦.૧૦.૨૦૦૨ ના ચુકાદા અને હુકમ પરથી.

અપીલકર્તાઓ તરફથી રણજીત કુમાર, બી.એસ. જૈન, અજય વીર સિંહ, સુશ્રી ચારુવાલી ખન્ના, સુશ્રી નીલોફર કુરેશી અને ડૉ. (શ્રીમતી) વિપિન ગુપ્તા ઉપસ્થિત રહ્યા.

સામાવાળા(ઓ) તરફથી ગોપાલ જૈન અને અમિત ઢીંગરા ઉપસ્થિત રહ્યા.

કોર્ટનો ચુકાદો ડૉ. એ.આર. લક્ષ્મણન, ન્યાયમૂર્તિ દ્વારા આપવામાં આવેલ:

વિશેષ પરવાનગી મંજૂર કરવામાં આવે છે.

આ બંને અપીલો ૨૦૦૨ ની વિશેષ રજા અરજી (દીવાની) નં. ૨૧૪૬૯–૨૧૪૭૦ માંથી ઉદ્ભવે છે અને જમ્મુ ખાતે જમ્મુ અને કાશ્મીર હાઇકોર્ટ દ્વારા સી.આર. નં. ૨૩૧/૨૦૦૧ તથા સી.આર. નં. ૪/૨૦૦૨ માં તારીખ ૧૦.૧૦.૨૦૦૨ ના રોજ પસાર કરવામાં આવેલા ચુકાદા અને અંતિમ હુકમ સામે દાખલ કરવામાં આવેલ છે, જેના દ્વારા હાઇકોર્ટે સી.આર. નં. ૨૩૧/૨૦૦૧ ધરાવતી અહીંના અપીલકર્તા – જે. સી. સેહગલની રિવિઝન અરજી ફગાવી દીધી

હતી અને સી.આર. નં. ૪/૨૦૦૨ ધરાવતી અહીંના સામાવાળા નં. ૧ – દેવી દાસ દ્વારા દાખલ કરાયેલ રિવિઝન અરજી મંજૂર કરી હતી.

કેસની ટૂંકી પૃષ્ઠભૂમિ હકીકતો નીચે મુજબ છે:

એક અબ્દુલ રઉફ અહેમદ ચાર ઓરડા અને તેની સાથે સંલગ્ન જમીનના કબજેદાર માલિક હતા. સદરહુ ઓરડાઓ પૈકીનો એક ઓરડો અને જમીનનો અમુક ભાગ એક રાજ કુમારને ભાડુઆત તરીકે ભાડે આપવામાં આવ્યો હતો. ઉપરોક્ત અબ્દુલ રઉફ અહેમદે સમગ્ર મિલકત એક ઈસ્સર દાસને વેચી દીધી હતી. અહીંના સામાવાળા નં. ૨ થી ૫ ઉપરોક્ત ઈસ્સર દાસના કાયદેસરના વારસદારો છે. ભાડુઆત રાજ કુમારે સ્વર્ગસ્થ ઈસ્સર દાસને પોતાના મકાનમાલિક તરીકે સ્વીકાર્યા હતા અને વર્ષ ૧૯૬૭ દરમિયાન નવો ભાડાકરાર કરવામાં આવ્યો હતો. ઉપરોક્ત રાજ કુમારની ભાડૂઆત ચાલુ હતી તે દરમિયાન, સ્વર્ગસ્થ ઈસ્સર દાસે સમગ્ર મિલકતને ચાર અલગ–અલગ ભાગોમાં વહેંચી દીધી હતી. ઉપરોક્ત રાજ કુમારની ભાડૂઆત હેઠળનો ભાગ સ્વર્ગસ્થ ઈસ્સર દાસ દ્વારા તારીખ ૨૦.૩.૧૯૭૭ ના વેચાણ દસ્તાવેજ મારફતે એક વેદ પાલ ગુપ્તાને વેચવામાં આવ્યો હતો, જેને અહીંના સામાવાળા નં. ૧ દ્વારા જમ્મુ અને કાશ્મીર રાઇટ્સ ઓફ પ્રાયર પરચેઝ એક્ટની જોગવાઈઓનો આશરો લઈને અગ્રહક્ક (પ્રિ–એમ્પ્શન) ના દાવા દ્વારા પડકારવામાં આવ્યો હતો. દાવામાં લેવામાં આવેલો એકમાત્ર આધાર એ હતો કે ઉપરોક્ત વેદ પાલ દ્વારા ખરીદવામાં આવેલી મિલકત વાદી (સામાવાળા નં. ૧) ની માલિકીની જમીનને અડીને આવેલી હતી

કારણ કે તેમના ઘરના પરનાળાં વેચાયેલી મિલકત તરફ વહેતાં હતાં. જોકે, દાવામાંના પ્રતિવાદીઓ કેસમાં હાજર થયા નહોતા અને અહીંના સામાવાળા નં. ૧ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા દાવાનો બચાવ કર્યો નહોતો. અગ્રહક્કના દાવાની પેન્ડન્સી દરમિયાન, વેદ પાલ, જેમણે દાવાવાળી મિલકત પર બાંધકામ કર્યું હતું, તેમણે તે મિલકત એક શશી કાંતને તારીખ ૧૯.૫. ૧૯૭૮ ના વેચાણ દસ્તાવેજ મારફતે વેચી આપી હતી. આ હકીકત અહીંના વાદી / સામાવાળા નં. ૧ ની જાણમાં હતી. ઉપરોક્ત શશી કાંતે, બદલામાં, દાવાવાળી મિલકત રાજ કુમારને વેચી દીધી જેઓ પહેલેથી જ ભાડુઆત તરીકે દાવાવાળી મિલકતનો કબજો ધરાવતા હતા અને જ્યાં સુધી તેમના દ્વારા મિલકત ખરીદવામાં ન આવી ત્યાં સુધી તેઓ ભાડુઆત તરીકે ચાલુ રહ્યા હતા. રાજ કુમારે વેચાણ દસ્તાવેજ મારફતે દાવાવાળી મિલકત તારીખ ૧. ૭. ૧૯૮૧ ના રોજ ખરીદી હતી. ટ્રાયલ કોર્ટે, પુરાવાના આધારે, તારીખ ૧૩.૧૨.૧૯૮૪ ના રોજ દાવો હુકમનામું કરતો ચુકાદો પસાર કર્યો હતો, જેની નકલ એનેક્ષર–પી/૧ તરીકે રજૂ કરવામાં આવી છે. તારીખ ૧૭.૧. ૧૯૯૮ ના રોજ, અહીંના અપીલકર્તાએ અવેજ ચૂકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ મારફતે ઉપરોક્ત રાજ કુમાર પાસેથી દાવાવાળી મિલકત ખરીદી હતી. અપીલકર્તાના જણાવ્યા મુજબ, તેમને અગ્રહક્કની કાર્યવાહી પેન્ડિંગ હોવા વિશે અથવા તેના પર પસાર કરવામાં આવેલા હુકમ વિશે કોઈ જાણ નહોતી. તારીખ ૨૦.૮.૨૦૦૦ ના રોજ, અહીંના સામાવાળા નં. ૧ એ ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ અમલબજવણી અરજી દાખલ કરી હતી. ટ્રાયલ કોર્ટે તેના તારીખ ૨૮.૮.૨૦૦૦ ના હુકમથી કબજા વોરંટ જારી કર્યું હતું. અમલબજવણીની

કાર્યવાહીની જાણ થતાં, અહીંના અપીલકર્તાએ સી.પી.સી. ના ઓર્ડર ૨૧ નિયમ ૫૮, ૯૯ અને ૧૦૧ હેઠળ વિવિધ કારણો રજૂ કરતી એક અરજી દાખલ કરી અને કબજા વોરંટના અમલ પર સ્ટે આપવા માટે અરજ કરી હતી. અપીલકર્તાએ અમલબજવણી કોર્ટના ધ્યાને વધુમાં એ વાત મૂકી હતી કે તેઓ એક અલગ દાવામાં હુકમનામાને પહેલેથી જ પડકારી ચૂક્યા છે અને તે વિચારણા હેઠળ પેન્ડિંગ છે. તારીખ ૧૯.૧૨.૨૦૦૦ ના રોજ, અપીલકર્તાએ અહીંના સામાવાળા નં. ૧ દ્વારા મેળવેલા હુકમનામાને પડકારતો જાહેર કરવા અને કાયમી મનાઈહુકમ માટે એક અલગ દાવો દાખલ કર્યો હતો. ટ્રાયલ કોર્ટે પોતાના તારીખ ૧૯. ૧૨.૨૦૦૦ ના હુકમ દ્વારા કામચલાઉ મનાઈહુકમ મંજૂર કર્યો અને અમલબજવણીની કાર્યવાહી પર સ્ટે આપ્યો હતો. ત્યારબાદ ટ્રાયલ કોર્ટે પોતાના તારીખ ૧૩. ૧૧.૨૦૦૧ ના હુકમ વડે તારીખ ૧૯. ૧૨.૨૦૦૦ ના રોજ આપેલા વચગાળાના હુકમને રદ કર્યો હતો. ટ્રાયલ જજે એક અલગ હુકમ તારીખ ૧૩. ૧૧.૨૦૦૧ દ્વારા સી.પી.સી. ની કલમો ૯૪ અને ૧૫૧ સાથે વંચાણે લેતાં ઓર્ડર ૨૧ નિયમ ૫૮, ૯૯, ૧૦૧ હેઠળ દાખલ કરાયેલી અપીલકર્તાની અરજી ફગાવી દીધી હતી (એનેક્ષર–પી/૩). કામચલાઉ મનાઈહુકમ રદ કરનારા સબ–જજના હુકમોને પડકારતાં અપીલકર્તાએ એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ સમક્ષ અપીલ દાખલ કરી હતી. બીજા એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજે અહીંના અપીલકર્તાને સાંભળ્યા બાદ તેમના તારીખ ૪.૧૨.૨૦૦૧ ના હુકમથી વચગાળાનો હુકમ આપ્યો હતો. અપીલકર્તાએ સી.પી.સી. ના ઓર્ડર ૨૧ નિયમ ૫૮, ૯૯ અને ૧૦૧ સાથે વંચાણે લેતાં કલમો ૯૪ અને ૧૫૧ હેઠળ દાખલ કરેલી અરજીમાં બીજા

એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજના વચગાળાના હુકમો સામે સબ–જજના તારીખ ૧૩.૧૧.૨૦૦૧ ના ચુકાદાને પડકારતી રિવિઝન અરજી હાઇકોર્ટ સમક્ષ દાખલ કરી હતી. અહીંના સામાવાળા નં. ૧ એ પણ બીજા એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજના વચગાળાના હુકમો સામે હાઇકોર્ટ સમક્ષ રિવિઝન અરજી દાખલ કરી હતી. ડિસ્ટ્રિક્ટ જજે અપીલ મંજૂર કરી અને દાવાના આખરી નિર્ણય સુધી એકતરફી હુકમનામાની અમલબજવણી સ્થગિત કરી હતી. હાઇકોર્ટે બંને અરજીઓ સુનાવણી માટે લીધી અને તારીખ ૧૦.૧૦.૨૦૦૨ ના પોતાના ચુકાદા દ્વારા સિવિલ રિવિઝન પિટિશન નં. સી.આર. ૨૩૧/૨૦૦૧ ને એવું ઠેરવીને ફગાવી દીધી કે રિવિઝન અરજીમાં કોઈ તથ્ય નથી અને અહીંના સામાવાળા નં. ૧ દ્વારા દાખલ કરાયેલ સિવિલ રિવિઝન પિટિશન નં. સી.આર. ૪/૨૦૦૨ ને અહીંના અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરાયેલી રિવિઝન અરજી રદ થવાને ધ્યાને રાખીને મંજૂર કરી હતી. અપીલકર્તાના જણાવ્યા મુજબ, હાઇકોર્ટ એ બાબત ધ્યાનમાં લેવામાં નિષ્ફળ રહી કે સી.આર. નં. ૪/૨૦૦૨ વાળી અહીંના સામાવાળા નં. ૧ દ્વારા દાખલ કરાયેલી રિવિઝન અરજી નિરર્થક બની ગઈ હતી કારણ કે એપેલેટ કોર્ટે તારીખ ૪. ૧૦.૨૦૦૨ ના રોજ જ અપીલનો નિકાલ કરી દીધો હતો અને તેથી તેમાં કશું બાકી રહેતું નહોતું. વધુમાં, સામાવાળા નં. ૧ એ એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા તારીખ ૪.૧૦.૨૦૦૨ ના હુકમને પડકાર્યો નહોતો. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે હાઇકોર્ટે અપીલકર્તા દ્વારા પોતાની રિવિઝન અરજીમાં ઉઠાવવામાં આવેલા વિવિધ મુદ્દાઓ ધ્યાને લીધા નહોતા. સી.આર. માં પસાર કરવામાં આવેલા આદેશથી નારાજ થઈને નં.

૨૩૧/૨૦૦૧ તથા સી.આર. નં. ૪/૨૦૦૨ સામે ઉપરોક્ત અપીલો દાખલ કરવામાં આવી છે.

અમે અપીલકર્તા તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી રણજીત કુમાર અને સામાવાળા(ઓ) તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી ગોપાલ જૈનને સાંભળ્યા.

આ કેસમાં દાખલ કરવામાં આવેલ સંબંધિત પ્લીડિંગ્સ તેમજ હાઇકોર્ટ અને નીચલી અદાલતો દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદા તથા હુકમો અને જોડાણો તરફ અમારું ધ્યાન દોરવામાં આવ્યું હતું.

અપીલકર્તા તરફથી ઉપસ્થિત રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી રણજીત કુમારે એવી રજૂઆત કરી હતી કે, દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતાના હુકમ ૨૧, નિયમ ૫૮, ૯૯ અને ૧૦૧ હેઠળ અપીલકર્તાને ઉપલબ્ધ એવા તેમના દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલા વિવિધ મુદ્દાઓની વિચારણા ન કરવામાં હાઇકોર્ટ વ્યાજબી ન હતી. તેમના જણાવ્યા અનુસાર, અપીલકર્તા દ્વારા દાવાવાળી મિલકતની ખરીદી લિસ પેન્ડેન્સના સિદ્ધાંતથી બાધિત હતી તે આધાર પર અરજીઓને ફગાવી દેવામાં નીચલી અદાલતો વ્યાજબી ન હતી, અને લિસ પેન્ડેન્સ વર્તમાન કેસની હકીકતોને લાગુ પડે છે કે કેમ તે વિચાર્યું ન હતું. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે હાઇકોર્ટે નીચે મુજબની સી.આર. દાખલ કરીને વિચારણામાં લેવી વ્યાજબી ન હતી, એટલે કે અહીંના સામાવાળા નં. ૧ દ્વારા વચગાળાના હુકમને પડકારતી નં. ૪/૨૦૦૨ ની રિવિઝન, જે અપીલ અદાલતે

તારીખ ૪.૧૦.૨૦૦૨ ના પોતાના ચુકાદા દ્વારા મૂળ અપીલનો જ આખરી નિકાલ કરી દીધો હોવાથી નિરર્થક બની ગઈ હતી. તેમણે વધુમાં એવી રજૂઆત કરી હતી કે, નીચલી અદાલતોએ અપીલકર્તા, કે જેઓ હુકમનામામાં પક્ષકાર ન હતા તેમની વિરુદ્ધ હુકમનામાની અમલબજવણી કરવામાં ભૂલ કરી છે અને વર્તમાન હુકમનામું માત્ર એકતરફી પુરાવાના આધારે પસાર કરવામાં આવ્યું હતું તથા હુકમનામું મેળવનારે પ્રશ્નવાળી મિલકત બાબતે અપીલકર્તાને સ્વેચ્છાએ ભાડુઆત તરીકે સ્વીકાર્યા અને માન્ય રાખ્યા હતા તે હકીકત ધ્યાને ન લેવામાં નીચલી અદાલતો વ્યાજબી ન હતી. તેનાથી વિપરીત, સામાવાળા તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી ગોપાલ જૈને રજૂઆત કરી હતી કે, અપીલકર્તાને મિલકતનું વેચાણ કરવામાં આવ્યું તે પહેલાં ઘણા લાંબા સમયથી મિલકતમાં પાણીના પરનાળા બેસાડવામાં આવ્યા હતા. પરનાળાનું પાણી અપીલકર્તાની મિલકતમાંથી પસાર થાય છે અને સામાવાળા નં. ૧ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા અગ્રહક્કના દાવામાં સબ–જજનો હુકમ સ્પષ્ટપણે એ હકીકત ધ્યાને લે છે કે સામાવાળા નં. ૧ ની મિલકત અપીલકર્તાના મકાનની નજીકમાં/પડોશમાં આવેલી છે અને છત પર બેસાડવામાં આવેલા પરનાળા સદરહું મિલકતમાંથી પસાર થાય છે, તેથી એ સાબિત થાય છે કે સામાવાળા નં. ૧ ની મિલકત એ પ્રભાવી મિલકત છે અને તેથી પ્રાયર પરચેઝ એક્ટની કલમ ૧૫(૫) હેઠળ સામાવાળા નં. ૧ ને પૂર્વ ખરીદીનો અધિકાર છે. એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે સામાવાળા નં. ૧ મિલકતની કિંમત ચૂકવવા માટે તૈયાર અને રાજી હોવા છતાં પણ તેમને મિલકતના વેચાણ અંગે કોઈ નોટિસ આપવામાં આવી ન હતી.

સામાવાળાઓ તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલના જણાવ્યા મુજબ, હાઇકોર્ટે યોગ્ય રીતે ઠરાવ્યું છે કે રાજકુમાર પાસેથી મિલકત ખરીદીને અપીલકર્તાએ પોતાના અધિકારમાં સુધારો કર્યો છે તેમ કહી શકાય નહીં અને હાઇકોર્ટ એ ઠરાવવામાં પણ સાચી હતી કે પ્રાયર પરચેઝ એક્ટની કલમ ૧૫(૫) ના હેતુ માટે દરજ્જામાં સુધારો માત્ર રાજકુમારને જ લાગુ થઈ શકે છે અને રાજકુમાર પાસેથી મિલકત ખરીદનાર અપીલકતા પ્રાયર પરચેઝ એક્ટની કલમ ૧૫(૫) હેઠળ આવી શકે નહીં અને આવતા નથી. વધુમાં દલીલ કરતાં, વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે, સબ–જજની અમલબજવણી અરજીમાં તારીખ ૧૩.૧૧.૨૦૦૧ ના હુકમને બહાલ રાખ્યા પછી, જમ્મુના બીજા એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ દ્વારા પસાર કરાયેલા તારીખ ૧૩.૧૧.૨૦૦૧ ના વચગાળાના હુકમને વધુ ચાલુ રાખવો યોગ્ય રહેશે નહીં તેવું ઠરાવવામાં હાઇકોર્ટ સાચી હતી. તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે તારીખ ૧૩.૧૨.૧૯૮૪ ના હુકમનામાને પડકારવામાં આવ્યું ન હતું અને તેથી સમય વીતવા સાથે તે આખરી બની ગયું હતું તથા અપીલકર્તા દ્વારા કાયમી બાંધકામ વગેરે કરવા સંબંધિત કોઈપણ દલીલ આટલા મોડા તબક્કે ટકી શકે નહીં.

વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી રણજીત કુમારે પ્રત્યુત્તર એફિડેવિટમાંથી નીચેની મહત્વપૂર્ણ ઘટનાઓ તરફ અમારું ધ્યાન દોર્યું હતું:

(એ) સામાવાળાએ તારીખ ૧૯.૫.૧૯૭૮ ના રોજ વેદ પોલ વિરુદ્ધ દાવો દાખલ કર્યો હતો.

(બી) દાવાની પેન્ડન્સી દરમિયાન, દાવાવાળી મિલકત શશિકાંત નામના વ્યક્તિને વેચવામાં આવી હતી. ઉપરોક્ત દાવાવાળી મિલકત ફરીથી એક રાજકુમાર નામના વ્યક્તિને તારીખ ૧. ૭.૧૯૮૧ ના રોજ વેચવામાં આવી હતી. જોકે, આ બે અનુગામી ખરીદદારોમાંથી કોઈને પણ દાવામાં પક્ષકાર બનાવવામાં આવ્યા ન હતા. પ્રતિવાદી વેદ પોલે દાવાવાળી મિલકત વેચી દીધી હોવાથી, તેમણે દાવામાં આગળ કાર્યવાહી ચલાવી ન હતી.

(સી) સામાવાળાનો દાવો તારીખ ૧૩.૧૨.૧૯૮૪ ના રોજ એકતરફી મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો.

(ડી) જોકે દાવો તારીખ ૧૩.૧૨.૧૯૮૪ ના રોજ નક્કી કરવામાં આવ્યો હોવા છતાં, સામાવાળા હુકમનામું મેળવનારે ઘણા લાંબા સમય સુધી (તારીખ ૨૮.૮.૨૦૦૦ સુધી) તેની અમલબજવણી માંગી ન હતી.

(ઈ) તે દરમિયાન, ઉપરોક્ત દાવાવાળી મિલકતના ખરીદદાર રાજકુમારે તારીખ ૧૭.૧.૧૯૯૮ ના રોજ અહીંના અપીલકર્તાને દાવાવાળી મિલકત વેચી દીધી હતી;

(એફ) સામાવાળાએ તારીખ ૧૩.૧૨.૧૯૮૪ ના હુકમની અમલબજવણી માંગતી અમલબજવણી કાર્યવાહી માત્ર તારીખ ૨૮.૮.૨૦૦૦ ના રોજ શરૂ કરી હતી.

(જી) તારીખ ૧૩.૧૨.૧૯૮૪ ના હુકમનામાની તથા સામાવાળા નં. ૧

દ્વારા શરૂ કરવામાં આવેલી અમલબજવણી કાર્યવાહીની જાણ થતાં, અપીલકર્તાએ અમલબજવણી સામે વાંધો ઉઠાવતી અરજી અમલબજવણી અદાલત સમક્ષ કરી હતી. અમલબજવણી અદાલત હુકમનામાથી પર જઈ શકતી ન હોવાથી, તે અરજી ફગાવી દેવામાં આવી હતી.

(એચ) આ સંજોગોમાં અપીલકર્તાએ તારીખ ૧૩.૧૨.૧૯૮૪ ના હુકમનામાને પડકારતો જાહેરાત અને કાયમી મનાઈહુકમ માટેનો દાવો દાખલ કર્યો હતો. ટ્રાયલ જજે વચગાળાનો મનાઈહુકમ મંજૂર કર્યો હતો. જોકે તારીખ ૧૩.૧૨.૧૯૮૪ ના રોજ, ટ્રાયલ કોર્ટે મનાઈહુકમ રદ કર્યો હતો.

(આઈ) અપીલકર્તાએ મનાઈહુકમ રદ કરવાના હુકમ સામે અપીલ દાખલ કરી હતી. બીજા એડિશનલ જજે તારીખ ૪.૧૨.૨૦૦૧ ના રોજ વચગાળાનો મનાઈહુકમ મંજૂર કર્યો હતો.

(જે) સામાવાળા દ્વારા ઉપરોક્ત વચગાળાના મનાઈહુકમને હાઇકોર્ટ સમક્ષ પડકારવામાં આવ્યો હતો. ઉપરોક્ત કાર્યવાહી પેન્ડિંગ હતી તે દરમિયાન, એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજે તારીખ ૪.૧૦.૨૦૦૨ નો હુકમ પસાર કર્યો હતો અને વચગાળાના મનાઈહુકમને આખરી બનાવ્યો હતો.

(કે) હાઇકોર્ટે, પોતાના વાદગ્રસ્ત ચુકાદા દ્વારા, તારીખ ૪ ના વચગાળાના હુકમને રદ કર્યો હતો, અર્થાત્ ૧૨.૨૦૦૧ ના હુકમને રદ કર્યો હતો અને તારીખ ૪ ના હુકમને પણ રદ કર્યો હતો, એટલે કે ૧૦.૨૦૦૨ ના હુકમને રદ કર્યો હતો, જોકે તારીખ ૪ ૧૦.૨૦૦૨ નો હુકમ તેની સમક્ષ પડકારવામાં

આવ્યો પણ ન હતો.

(એલ) એ પણ એક હકીકત છે કે તારીખ ૧૩. ૧૨. ૧૯૮૪ નું હુકમનામું એકતરફી હતું અને ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ કેસની બીજી બાજુ ધ્યાને લેવાની કોઈ તક ન હતી. કોઈપણ વાંધાની ગેરહાજરીમાં ટ્રાયલ કોર્ટે દાવાને એકતરફી રીતે મંજૂર કર્યો હતો.

સામાવાળાઓના વકીલ દ્વારા કરવામાં આવેલી પ્રાથમિક રજૂઆતોના પ્રત્યુત્તરમાં, અપીલકર્તા તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે, તારીખ ૧૩.૧૨.૧૯૮૪ નું હુકમનામું એકતરફી હુકમનામું છે અને તેથી સબ–જજે તેમની સમક્ષ વાદીની રજૂઆતો પર ભરોસો મૂક્યો હતો તથા અહીંના અપીલકર્તાએ કેસની સંપૂર્ણ હકીકતો દર્શાવતો દાવો અગાઉથી જ દાખલ કરી દીધો છે. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે, અગ્રહક્ક માટેનો દાવો દાખલ કરવાની તારીખે સામાવાળા નં. ૧ દ્વારા પોતાના મકાન અને પરનાળાના અસ્તિત્વ અંગે ખોટા આક્ષેપો કરવામાં આવ્યા હતા. વાસ્તવમાં, વર્ષ ૧૯૭૮ દરમિયાન દાવાના સમયે કોઈ મકાન અસ્તિત્વમાં ન હતું કે આજે પણ સામાવાળા નં. ૧ ના ભાગ પર કોઈ મકાન અસ્તિત્વમાં નથી. તેથી, એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે સામાવાળા નં. ૧ દ્વારા લેવાયેલો અગ્રહક્કનો આધાર કાયદાની દ્રષ્ટિએ ટકી શકે તેવો ન હતો અને તેથી સામાવાળા નં. ૧ દાવાવાળી મિલકત સંબંધિત પૂર્વ ખરીદીનો પોતાનો અધિકાર ગુમાવી ચૂક્યા હતા. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે તારીખ ૧૩.૧૨.૧૯૮૪ ના

હુકમનામામાં અપીલકર્તા પક્ષકાર ન હતા અને પ્રતિવાદી નં. ૧, જેમણે દાવાની પેન્ડન્સી દરમિયાન જ દાવાવાળી મિલકત વેચી દીધી હતી, તેમણે દાવામાં આગળ કાર્યવાહી ચલાવી ન હતી. સામાવાળા નં. ૧, કે જેમને અનુગામી વેચાણોની જાણકારી હતી, તેમણે અનુગામી ખરીદદારોને પક્ષકાર તરીકે જોડવા માટે ક્યારેય કોઈ પગલાં લીધાં ન હતા. તેથી એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે અપીલકર્તા દાવો દાખલ કરવા અને હુકમનામાને પડકારવા માટે હક્કદાર છે તથા તેમને ઉપલબ્ધ તમામ બચાવો પણ ઉપસ્થિત કરી શકે છે.

અમે પ્લીડિંગ્સ અને દસ્તાવેજોના સંદર્ભમાં તેમજ નીચલી અદાલતો સમક્ષની કાર્યવાહીના સંદર્ભમાં આ કેસની હકીકતો અને બંને પક્ષે ઉપસ્થિત વકીલો દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી દલીલોની સંક્ષિપ્તમાં રૂપરેખા આપી છે. હવે અમે સંબંધિત રજૂઆતોની વિચારણા કરીશું.

જેમ કે અગાઉ નોંધવામાં આવ્યું છે, હાઇકોર્ટ સમક્ષ બે દીવાની રિવિઝન અરજીઓ દાખલ કરવામાં આવી હતી. તે પૈકી એક અરજી અહીંના અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી હતી, જે સી.આર. નં. ૨૩૧/૨૦૦૧ હતી, જે સબ–કોર્ટના તારીખ ૧૩.૧૧.૨૦૦૧ ના હુકમ સામે હતી, જેના દ્વારા ટ્રાયલ કોર્ટે તારીખ ૧૩.૧૨.૧૯૮૪ ના હુકમનામાના અનુસંધાને થયેલી અમલબજવણી કાર્યવાહીને પડકારતી દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતાના હુકમ ૨૧, નિયમ ૫૩, ૯૯ અને ૧૦૧ હેઠળ દાખલ કરાયેલી અપીલકર્તાની અરજી ફગાવી દીધી હતી, અને તે હુકમનામું ૧૯૮૪ નું હોવા છતાં તેને છેક વર્ષ ૨૦૦૦ માં જ અમલમાં મૂકવામાં

આવ્યું હતું. જ્યારે બીજી રિવિઝન અરજી, જે સી.આર. નં. ૪/૨૦૦૨ હતી, તે અહીંના સામાવાળા નં. ૧ દ્વારા જમ્મુના બીજા એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજના તારીખ ૪.૧૨.૨૦૦૧ ના વચગાળાના હુકમને પડકારતાં દાખલ કરવામાં આવી હતી, જે હુકમ દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતાના હુકમ ૪૩, નિયમ ૧(આર) હેઠળ અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરાયેલી અપીલમાં પસાર કરવામાં આવ્યો હતો. આ અપીલો જમ્મુના વિદ્વાન સબ–જજના એ હુકમ સામે છે, જેમણે પોતાના દાવામાં તારીખ ૧૩.૧૨.૧૯૮૪ ના હુકમનામાને પડકારનાર અહીંના અપીલકર્તા દ્વારા હુકમ ૩૯, નિયમ ૧ અને ૨ હેઠળ દાખલ કરવામાં આવેલી મનાઈહુકમની અરજ ફગાવી દીધી હતી. એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજે અપીલમાં અમલબજવણી કાર્યવાહી સ્થગિત કરતો વચગાળાનો હુકમ પસાર કર્યો હતો. હાઇકોર્ટે તેના વાદગ્રસ્ત ચુકાદા દ્વારા અહીંના અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી દીવાની રિવિઝન ફગાવી દીધી હતી અને અહીંના સામાવાળા નં. ૧ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી દીવાની રિવિઝન મંજૂર રાખી હતી. અપીલકર્તા દ્વારા દાવામાં જે હુકમનામાને પડકારવામાં આવ્યો હતો, તે હુકમનામું અહીંના સામાવાળા નં. ૧ દ્વારા જમ્મુ અને કાશ્મીર રાઇટ્સ ઓફ પ્રાયર પરચેઝ એક્ટ, ૧૯૩૯ (સંક્ષેપમાં, "અધિનિયમ") ની જોગવાઈઓ હેઠળ દાખલ કરાયેલા અગ્રહક્કના દાવામાં તારીખ ૧૩.૧૨.૧૯૮૪ ના રોજ પસાર કરવામાં આવ્યું હતું, જેમાં દાવાની રજૂઆતો નીચે મુજબ હતી:

"દાવામાં વાદી દ્વારા એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે તેઓ જમ્મુના મોહલ્લા મસ્તગઢ ખાતે સ્થિત એક મકાનની માલિકી ધરાવે છે, જ્યારે પ્રતિવાદી

નં. ૧ અને ૨ તે જ વિસ્તારમાં એક મકાન અને ખાલી જમીન ધરાવતા હતા જે વાદીના મકાનને અડીને આવેલી છે, તેમના મકાનના નિર્માણ સમયથી જ તેમના મકાનના તમામ પરનાળાનું પાણી પ્રતિવાદી નં. ૨ ની જમીન તરફ વહે છે અને તેમનું મકાન પણ પ્રતિવાદીના મકાનને અડીને આવેલું છે અને તેથી તેઓ પ્રતિવાદી નં. ૨ ના મકાનમાં અગ્રહક્કનો અધિકાર ધરાવે છે." (ભારપૂર્વક ઉમેરેલ)

આ દાવો તારીખ ૧૭.૩.૧૯૭૮ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો જેમાં ઉપરોક્ત મતલબની રજૂઆત કરવામાં આવી હતી. વર્ષ ૧૯૭૩ માં સુધાર્યા મુજબ અધિનિયમ હેઠળ તેની કલમ ૧૫ મુજબ અસ્તિત્વમાં રહેલી કાયદાની જોગવાઈ નીચે મુજબ વંચાય છે:

"૧૫ – શહેરી સ્થાવર મિલકતમાં પૂર્વ ખરીદીનો અધિકાર કોનામાં નિહિત થાય છે – શહેરી સ્થાવર મિલકતના સંબંધમાં પૂર્વ ખરીદીનો અધિકાર નીચે મુજબની વ્યક્તિઓમાં નિહિત થશે.

પ્રથમ – આવી મિલકતના સહ–હિસ્સેદારોમાં, જો કોઈ હોય તો;

બીજું – જ્યાં વેચાણ ઇમારત અથવા બાંધકામની જમીનનું હોય, ત્યાં આવી ઇમારત અથવા બાંધકામના માલિકોમાં;

ત્રીજું – જ્યાં વેચાણ અન્ય મિલકતો સાથે સહિયારી સીડી ધરાવતી મિલકતનું હોય, ત્યાં તેવી મિલકતોના માલિકોમાં;

ચોથું – જ્યાં વેચાણ અન્ય મિલકતો સાથે સહિયારો બહારનો પ્રવેશદ્વાર ધરાવતી મિલકતનું હોય, ત્યાં તેવી મિલકતોના માલિકોમાં;

પાંચમું – જ્યાં વેચાણ તાબા હેઠળની મિલકતનું હોય ત્યાં પ્રભાવી મિલકતના માલિકોમાં અને તેનાથી ઉલટું;

છઠ્ઠું – તેના ભાડુઆત કબજેદારમાં."

જોકે, અગાઉ, ૧૯૭૩ ના સુધારા પહેલાં, તે નીચે મુજબ હતું:

"૧૫ – શહેરી સ્થાવર મિલકતમાં પૂર્વ ખરીદીનો અધિકાર કોનામાં નિહિત થાય છે. શહેરી સ્થાવર મિલકતના સંબંધમાં પૂર્વ ખરીદીનો અધિકાર નીચે પ્રમાણે નિહિત થશે –

પ્રથમ – આવી મિલકતના સહ–હિસ્સેદારોમાં, જો કોઈ હોય તો;

બીજું – જ્યાં વેચાણ ઇમારત અથવા બાંધકામની જમીનનું હોય, ત્યાં આવી ઇમારત અથવા બાંધકામના માલિકોમાં;

ત્રીજું – જ્યાં વેચાણ અન્ય મિલકતો સાથે સહિયારી સીડી ધરાવતી મિલકતનું હોય, ત્યાં તેવી મિલકતોના માલિકોમાં;

ચોથું – જ્યાં વેચાણ અન્ય મિલકતો સાથે સહિયારો બહારનો પ્રવેશદ્વાર ધરાવતી મિલકતનું હોય, ત્યાં તેવી મિલકતોના માલિકોમાં;

પાંચમું – જ્યાં વેચાણ તાબા હેઠળની મિલકતનું હોય ત્યાં પ્રભાવી

મિલકતના માલિકોમાં અને તેનાથી ઉલટું;

છઠ્ઠું – વેચાયેલી મિલકતને અડીને આવેલી મિલકતના માલિકોમાં."

આમ, ૧૯૭૩ માં માત્ર 'છઠ્ઠી' જોગવાઈમાં જ સુધારો કરવામાં આવ્યો હોવાનું જણાય છે. એ જોઈ શકાશે કે વર્ષ ૧૯૭૩ ના સુધારા પહેલાં અસ્તિત્વમાં રહેલા કાયદા હેઠળ અગ્રહક્કનો દાવો કરીને આ દાવો વર્ષ ૧૯૭૮ માં દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. વર્ષ ૧૯૭૩ પછી, ઉપર જણાવ્યા મુજબ, વેચાયેલી મિલકતને અડીને આવેલી મિલકતના માલિક માટે અગ્રહક્ક માંગવા અંગેની અધિનિયમમાં કોઈ જોગવાઈ નથી. આમ, વાદીએ બિન–સુધારેલી કલમ ૧૫ ની 'છઠ્ઠી' જોગવાઈ (જે ૧૯૭૩ પહેલાં અસ્તિત્વમાં હતી) હેઠળ હુકમનામું આપવા માટે માંગણી કરી હતી. જોકે, જે હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યું હતું, તે કલમ ૧૫ ની 'પાંચમી' જોગવાઈના આધારે હતું, જે જમ્મુના સબ–જજના ચુકાદાના ફકરામાંથી જણાઈ આવે છે, જે નીચે મુજબ વંચાય છે:

"ટ્રાયલ દરમિયાન વાદી દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલા ચાર જેટલા સાક્ષીઓ, અર્થાત્ ફ.સા. ૧ અમર નાથ, ફ.સા. ૨ પ્રદીપ કુમાર, ફ.સા. ૩ મસ્ત રામ અને ફ.સા. ૪ પ્રીતમ સિંહના સમર્થનવાળા વાદીના નિવેદન પરથી, જેમણે એક અવાજે જણાવ્યું છે કે દાવાવાળી મિલકત વાદીના મકાનની તદ્દન પડોશમાં આવેલી છે અને વાદીના મકાનની છત પર બેસાડેલા પરનાળાનું પાણી દાવાવાળી મિલકતમાંથી પસાર થાય છે, તે પરથી સાબિત થાય છે કે વાદીનું મકાન એ દાવાવાળી મિલકત સામે પ્રભાવી મિલકત છે અને તેથી પ્રાયર પરચેઝ

એક્ટની કલમ ૧૫(૫) હેઠળ વાદી પૂર્વ ખરીદીનો અધિકાર ધરાવે છે." આમ, કાયદાની બિન–અસ્તિત્વ ધરાવતી જોગવાઈના આધારે હુકમનામું માંગવામાં આવ્યું હોવા છતાં, અદાલતે એવી જોગવાઈ હેઠળ તે મંજૂર કર્યું જે વાદી – સામાવાળા નં. ૧ નો કેસ જ ન હતો.

આ હુકમનામું બે દાવાઓમાં પડકારનો વિષય બન્યું હતું, જેમાં એક દાવો અહીંના અપીલકર્તાના વેચનાર રાજકુમાર દ્વારા દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો, જેમાં જમ્મુના સબ–જજની અદાલત દ્વારા દીવાની દાવો નં. ૧૭૭/૭૮ માં તારીખ ૧૩.૧૨.૧૯૮૪ ના રોજ પસાર કરવામાં આવેલું હુકમનામું શૂન્ય, રદબાતલ અને બિન–અમલપાત્ર જાહેર કરવાની માંગણી કરવામાં આવી હતી. આ દાવો હજુ પણ પેન્ડિંગ છે.

ત્યારબાદ, અહીંના અપીલકર્તાએ પણ ફાઇલ નં. ૪૮ – દીવાની દાવો દાખલ કર્યો હતો, જેનું શીર્ષક જે.સી. સેહગલ વિરુદ્ધ ડી.ડી. અબ્રોલ અને અન્ય હતું, જેમાં એવી અરજ સાથે જાહેરાત અને કાયમી મનાઈહુકમનો દાવો કરવામાં આવ્યો હતો કે હુકમનામું શૂન્યવત છે કારણ કે તે સંલગ્નતા–વત્તા–આડોશપાડોશની રદબાતલ કલમ પર હકૂમત વિના પસાર કરવામાં આવ્યું હતું અને તે ઈરાદાપૂર્વકની છેતરપિંડી, કપટ અને હકીકતોની ખોટી રજૂઆતના આધારે પસાર કરવામાં આવ્યું હતું. અહીં એ જણાવવું મહત્વપૂર્ણ છે કે જમ્મુના વિદ્વાન સબ–જજે હુકમ ૨૧, નિયમ ૫૮ હેઠળ દાખલ કરાયેલી અરજી પર તારીખ ૧૩.૧૧.૨૦૦૧ ના પોતાના હુકમમાં પૃષ્ઠ ૫૧–૫૨ પર ફકરા ૭ માં નીચે

મુજબ નોંધ્યું છે: 'એ વાતમાં કોઈ શંકા નથી કે આડોશ–પાડોશ સંબંધિત પૂર્વ ખરીદીનો આધાર રદ કરવામાં આવ્યો છે, પરંતુ પ્રશ્ન એ છે કે શું આ અદાલત દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલું તારીખ ૧૩.૧૨.૧૯૮૪ નું હુકમનામું આડોશ–પાડોશના આધારે હતું કે પ્રાયર પરચેઝ એક્ટની કલમ ૧૫(૫) માં દર્શાવેલા આધાર પર હતું. તારીખ ૧૩.૮.૧૯૮૪ ના ચુકાદાનું માત્ર અવલોકન કરતાં જ જણાય છે કે ચુકાદો અને હુકમનામું રાઇટ ઓફ પ્રાયર પરચેઝ એક્ટની કલમ ૧૫(૫) મુજબ એ આધાર પર પસાર કરવામાં આવ્યા છે કે વાદીનું મકાન એ દાવાવાળી મિલકત સામે પ્રભાવી મિલકત છે અને હુકમનામું મેળવનારના મકાનના પરનાળાનું પાણી દાવાવાળી મિલકતમાંથી પસાર થાય છે.' "અરજદારના વિદ્વાન વકીલની એ દલીલ કે હુકમનામું આડોશ–પાડોશના આધારે પસાર કરવામાં આવ્યું છે તે ગુણદોષ વિનાની છે. જોકે, દાવામાં તેમજ ચુકાદામાં એવો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે કે દાવાવાળી મિલકત વાદીના મકાનને અડીને આવેલી છે, પરંતુ કલ્પનાના કોઈપણ છેડેથી એવું કહી શકાય નહીં કે હુકમનામું આડોશ–પાડોશના આધારે પસાર કરવામાં આવ્યું છે." [ભારપૂર્વક ઉમેરેલ]

આમ, એ જણાય છે કે અગાઉ જોયા મુજબ સામાવાળા નં. ૧ એ કાયદાની બિન–અસ્તિત્વ ધરાવતી જોગવાઈ પર અગ્રહક્ક માંગ્યો હોવા છતાં, અદાલતે એવી બીજી બાબત/આધાર પર અગ્રહક્કનું હુકમનામું આપ્યું હતું જે અંગે કોઈ દલીલ કરવામાં આવી ન હતી અને આમ સદરહું હુકમનામું ઉપર જણાવ્યા મુજબ બે દાવાઓમાં પડકારનો વિષય બન્યું હતું.

આ ઉપરાંત, જો વર્ષ ૧૯૮૪ ના હુકમનામાના ૧૬ વર્ષ પછી જે હુકમનામાની અમલબજવણી માંગવામાં આવી હતી તે વર્ષ ૨૦૦૦ માં અમલમાં મુકાય, તો અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરાયેલા દાવાનો નિકાલ ન થાય ત્યાં સુધી કબજો ધરાવતા અપીલકર્તા મિલકતમાંથી બેદખલ થઈ જશે, ખાસ કરીને જ્યારે જે હુકમનામાની અમલબજવણી માંગવામાં આવી છે તે કરવામાં આવેલી કાનૂની રજૂઆતોમાં દર્શાવેલી હકીકતના આધારે શૂન્યવત છે. હકીકતમાં સામાવાળાના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા દલીલો વખતે વાજબી રીતે સ્વીકારવામાં આવ્યું હતું કે અહીંના સામાવાળા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી દીવાની રિવિઝન એ અહીંના અપીલકર્તાના દાવાની પેન્ડન્સી દરમિયાન અમલબજવણી કાર્યવાહી પર સ્ટે આપતા જમ્મુના ત્રીજા એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ દ્વારા પસાર કરાયેલા તારીખ ૦૪.૧૨.૨૦૦૧ ના વચગાળાના હુકમ સામે હતી. તે દીવાની રિવિઝનમાં હાઇકોર્ટે કોઈ સ્ટે ઓર્ડર પસાર કર્યો ન હતો. ત્રીજા એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજે તે અપીલમાં દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતાના હુકમ ૪૩, નિયમ ૧(આર) હેઠળ તારીખ ૦૪.૧૦.૨૦૦૨ ના રોજ આખરી હુકમ પસાર કરીને અહીંના અપીલકર્તાના દાવાની પેન્ડન્સી દરમિયાન સ્ટેને આખરી બનાવ્યો હતો. તારીખ ૦૪.૧૦.૨૦૦૨ ના આ હુકમને હાઇકોર્ટ સમક્ષ ક્યારેય પડકારવામાં આવ્યો ન હતો. આ હકીકતો ખુદ હાઇકોર્ટના ચુકાદા પરથી જ સ્પષ્ટ થાય છે. હાઇકોર્ટ સમક્ષ એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે જ્યારે તારીખ ૦૪.૧૦.૨૦૦૨ નો હુકમ હાઇકોર્ટ સમક્ષ પડકારનો વિષય જ ન હતો, ત્યારે તેને કેવી રીતે રદ કરી શકાય. જોકે, હાઇકોર્ટે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું:

"જોકે, બાબતના ઉપરોક્ત પાસાનો સંબંધ છે ત્યાં સુધી આ વિવાદ પર કોઈ ટિપ્પણી કર્યા વિના, એવું કહેવું કે એકવાર તાબાની અદાલત કે જેનો વચગાળાનો હુકમ પડકારનો વિષય છે તે આખરી રીતે બાબતનો નિકાલ કરે અને તે બાબત આ અદાલતને કાર્યવાહીની શુદ્ધતા પર ચુકાદો આપવાથી વંચિત રાખે, તેવી દલીલ ટકી શકે તેવી નથી. આ પ્રક્રિયા દ્વારા, કોઈ વરિષ્ઠ અદાલતને હુકમની કાયદેસરતા અથવા યોગ્યતા પર ચુકાદો આપવા માટે અસમર્થ બનાવી દે તેવી સ્થિતિમાં મૂકવાનું કોઈ સાધન તાબાની અદાલતને આપી શકાય નહીં."

એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે હાઇકોર્ટનું ઉપરોક્ત તારણ ભૂલભરેલું તારણ છે, જેમ કે અહીંના સામાવાળાના વકીલ દ્વારા પણ વાજબી રીતે રજૂઆત કરવામાં આવી હતી, કારણ કે હાઇકોર્ટે ત્રીજા એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ સમક્ષની કાર્યવાહી પર કોઈ સ્ટે આપ્યો ન હતો અને ત્રીજા એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ દ્વારા પસાર કરાયેલા આખરી હુકમને પડકારવામાં આવ્યો ન હતો કે તેની સામે અપીલ કરવામાં આવી ન હતી અને માત્ર વચગાળાના હુકમ સામે જ અપીલ કરવામાં આવી હતી. હાઇકોર્ટે પોતાના ચુકાદાના મુખ્ય ભાગમાં કર્યું છે તેમ, ત્રીજા એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા આખરી હુકમ એવા તારીખ ૦૪.૧૦.૨૦૦૨ ના હુકમને હાઇકોર્ટે રદ કરવો જોઈતો ન હતો.

વર્તમાન કેસમાં, સામાવાળા નં. ૧ અગ્રહક્કના એવા અધિકારનો અમલ કરાવવા માંગે છે જેને આ અદાલતે અસંખ્ય ચુકાદાઓમાં અત્યંત નબળો અધિકાર ગણાવ્યો છે. ભાઉ રામ વિરુદ્ધ બી. બૈજનાથ સિંહ, [૧૯૬૨] સપ્લી.

૩ એસસીઆર ૭૨૪ માં, આ અદાલતે પૃષ્ઠ ૭૪૦–૭૪૧ પર નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું:

"સહ–હિસ્સેદારની તરફેણમાં અગ્રહક્કના કાયદાની બંધારણીયતાના પ્રશ્ન પર ઘણી હાઇકોર્ટો દ્વારા વિચારણા કરવામાં આવી છે અને બંધારણીયતાને સર્વાનુમતે બહાલ રાખવામાં આવી છે. અમને કોઈ શંકા નથી કે આવો અધિકાર આપતો કાયદો વાજબી નિયંત્રણ મૂકે છે જે સામાન્ય જનતાના હિતમાં છે. જો કોઈ બહારની વ્યક્તિનો મિલકતમાં સહ–હિસ્સેદાર તરીકે પ્રવેશ થાય, તો તે સહિયારા વહીવટને અત્યંત મુશ્કેલ બનાવશે અને સહિયારી માલિકીના ફાયદાઓને નષ્ટ કરશે. સહ–હિસ્સેદારની તરફેણમાં અગ્રહક્કના કાયદાનું પરિણામ એ આવે છે કે જો વેચાણ થાય, તો મિલકત આખરે પૂર્ણ માલિક તરીકે એક સહ–હિસ્સેદારના હાથમાં આવી શકે છે અને તે સ્વાભાવિક રીતે એક મોટો ફાયદો હશે; રહેણાંક મકાનના કિસ્સામાં આ ફાયદો ઘણો વધારે છે અને કલમ ૧૬ એ શહેરી મિલકત સાથે સંબંધિત છે; કારણ કે રહેણાંક મકાનમાં બહારની વ્યક્તિનો પ્રવેશ તમામ પ્રકારની ગૂંચવણો ઊભી કરશે. અગ્રહક્કના આવા કાયદાથી થતા ફાયદા સ્પષ્ટ છે અને અમારા મતે તે ગેરફાયદા કરતાં વધુ વજનદાર છે જે વેચનારને પોતાની ઇચ્છા મુજબ ગમે તેને મિલકત વેચવાની અસમર્થતાના કારણે ભોગવવા પડી શકે છે. ખરીદદારને પણ આવા કાયદાથી ઘણું નુકસાન થાય છે તેમ કહી શકાય નહીં કારણ કે તે માત્ર મિલકતના અવિભાજિત હિસ્સાની માલિકી ધરાવવાના અધિકારથી જ વંચિત રહે છે. સમગ્રપણે જોતાં, અમને જણાય છે કે સહ–હિસ્સેદારી પર આધારિત અગ્રહક્ક એ

મિલકત સંપાદન કરવા, ધારણ કરવા અને નિકાલ કરવાના અધિકાર પરનું એક વાજબી નિયંત્રણ છે અને સામાન્ય જનતાના હિતમાં છે."

અમારો એવો અભિપ્રાય છે કે અપીલકર્તા, જેઓ હુકમનામામાં પક્ષકાર ન હતા તેમની સામે હુકમનામાની અમલબજવણી કરવામાં નીચલી અદાલતો વ્યાજબી ન હતી. તેવી જ રીતે, હાઇકોર્ટ દ્વારા સી.આર. દાખલ રાખીને તેની સુનાવણી કરવી વ્યાજબી ન હતી, એટલે કે નં. ૪/૨૦૦૨, જે વચગાળાના હુકમને પડકારે છે અને જે હુકમ અપીલ અદાલતે તારીખ ૦૪.૧૦.૨૦૦૨ ના પોતાના ચુકાદા દ્વારા અપીલનો જ નિકાલ કરી દીધો હોવાથી નિરર્થક બની ગયો હતો. હાઇકોર્ટે તારીખ ૦૪.૧૨.૨૦૦૧ ના વચગાળાના હુકમમાં હસ્તક્ષેપ કરતી વખતે, અપીલ અદાલતના તારીખ ૦૪.૧૦.૨૦૦૨ ના આખરી ચુકાદાને રદ કરવાનો કોઈ અધિકાર ન હતો જેને હાઇકોર્ટ સમક્ષ પડકારવામાં પણ આવ્યો ન હતો.

અગાઉ નોંધ્યા મુજબ, અહીંના અપીલકર્તાના વેચનાર રાજકુમાર દ્વારા એક દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો જેમાં જમ્મુના સબ–જજ દ્વારા દીવાની દાવો નં. ૧૭૭/૭૮ માં તારીખ ૧૩.૧૨.૧૯૮૪ ના રોજ પસાર કરાયેલા હુકમનામાને શૂન્ય, રદબાતલ અને બિન–અમલપાત્ર જાહેર કરવાની માંગણી કરવામાં આવી હતી. અહીંના અપીલકર્તાએ પણ ફાઇલ નં. ૪૮ – દીવાની દાવો દાખલ કર્યો છે, જેમાં એવી અરજ સાથે જાહેરાત અને કાયમી મનાઈહુકમ માંગવામાં આવ્યા છે કે આ હુકમનામું શૂન્યવત છે કારણ કે તે સંલગ્નતા–વત્તા–

આડોશપાડોશની રદબાતલ જોગવાઈ પર હકૂમત વિના પસાર કરવામાં આવ્યું હતું અને તે ઈરાદાપૂર્વકની છેતરપિંડી, કપટ તથા હકીકતોની ખોટી રજૂઆતના આધારે પસાર કરવામાં આવ્યું હતું. દાવાઓની પેન્ડન્સી દરમિયાન, જો વર્ષ ૧૯૮૪ ના હુકમનામાના ૧૬ વર્ષ પછી જે હુકમનામાની અમલબજવણી માંગવામાં આવી હતી તે અમલમાં મૂકાય, તો અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરાયેલા દાવાઓનો નિકાલ ન થાય ત્યાં સુધી કબજો ધરાવતા અપીલકર્તાને મિલકતમાંથી બેદખલ કરવામાં આવશે.

કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં, અમે નિર્દેશ આપીએ છીએ કે બે દાવાઓનો નિકાલ ન થાય ત્યાં સુધી અમલબજવણી મોકૂફ રહેશે, જે પૈકી એક દાવો અહીંના અપીલકર્તાના વેચનાર રાજકુમાર દ્વારા અને બીજો દાવો અહીંના અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવ્યો છે જે ફાઇલ નં. ૪૮ – દીવાની દાવો શીર્ષક જે.સી. સેહગલ વિરુદ્ધ ડી.ડી. અબ્રોલ અને અન્ય છે અને તે દરમિયાન અપીલકર્તાને બેદખલ કરવામાં આવશે નહીં. ખાસ કરીને એ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને કે સામાવાળા નં. ૧ અગ્રહક્કના અધિકારનો અમલ કરાવવા માંગે છે, જેને અદાલતોએ અસંખ્ય ચુકાદાઓમાં એક નબળો અધિકાર ગણાવ્યો છે.

પરિણામે, અપીલો મંજૂર કરવામાં આવે છે અને જમ્મુ અને કાશ્મીર હાઇકોર્ટ દ્વારા સી.આર. માં પસાર કરાયેલ તારીખ ૧૦.૧૦.૨૦૦૨ નો સંયુક્ત ચુકાદો તથા આખરી હુકમ નં. ૨૩૧/૨૦૦૧ અને સી.આર. નં. ૪/૨૦૦૨ રદ કરવામાં આવે છે. કોઈ ખર્ચ નહીં.

અપીલો મંજૂર કરવામાં આવે છે.

This judgment has been translated using an AI-assisted translation tool.

==========

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.

==========