GJRJ030000722014

દાખલ તારીખ	૦૪/ ૦૫ / ૨૦૦૪
રજીસ્ટરે લીધા તારીખ	૦૪/ ૦૫ / ૨૦૦૪
ફેંસલ તારીખ	૧૦ / ૦૮ / ૨૦૨૬
સમયગાળો	વર્ષ: ૨૨, માસ: ૦૩, દિવસ: ૦૬

રેગ્યુલર દિવાની મુકદમાં નંબર -૧૧ /૨૦૧૪

(જુનો રે. દિ. નં. ૨૨૪/ ૨૦૦૪)

કોટડા સાંગાણીના પ્રિન્સીપાલ સિવિલ જજ સાહેબની કોર્ટમાં,

મુ.કોટડા સાંગાણી

EX - 230

દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતાના આદેશ–૭, નિયમ–૧૧(ડી) ની અરજી નીચે હુકમ

૧). હાલનો દાવો વાદી ધ્વારા **દાવાવાળી મિલકત કે જે કોટડા સાંગાણી તાલુકાના અરડોઇ ગામ જેનો સર્વે નં–454/1 ની એકર 4–00 ગુંઠા (હવે પછી દાવાવાળી મિલકત તરીકે સંબોધવામાં આવશે)** તે જમીન પ્રતિવાદીઓના પિતાશ્રી તળસીભાઇ વશરામભાઇનાઓએ તા.19/04/1993 ના રોજ વાદીને રજીસ્ટર સાટાખત કરી આપેલો તે કરારની બાકી રહેતી રકમ સ્વીકારી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા હાલનો દાવો કરેલો છે **અથવા** દાવાવાળી જમીનનો કબ્જો તા.19/04/1993 ના રજીસ્ટરર્ડ સાટાખતથી પ્રતિવાદીએ વાદીને આપેલો હોય તે હકીકત પ્રતિવાદીઓના જાણમાં છે જેથી વાદી એડર્વસ પઝેશનથી કબ્જાની રુએ માલીક થયેલા છે તે વિજ્ઞાપન કરવા તથા મનાઇહુકમ મેળવવા માટે હાલનો દાવો પ્રતિવાદીઓ વિરુધ્ધ કરેલ છે.

૨). હાલની આંક - 230 વાળી અરજી તા. 27/07/2026 ના રોજ પ્રતિવાદી ભાનુબેન તળશીભાઇ ઓળકીયાનાઓ તરફે દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતાના આદેશ- ૭, નિયમ- ૧૧(ડી) હેઠળ લાવી જણાવેલ છે કે, વાદીએ રજુ કરેલ દાવા અરજી તથા તે સાથેના દસ્તાવેજી પુરાવાઓને ધ્યાને લેતાં તેઓએ દાવો દાવાવાળી મિલકત કે જે ''નવી શરત''ની દાવાવાળી જમીનના તા.૧૯/૦૪/૧૯૯૩ ના સાટાખતના આધારે સ્પેશીફીક પરફોર્મન્સની દાદ તથા એડવર્સ પઝેશનની દાદ મેળવવા દાવો કરેલ છે જેથી વાદીના દાવાને ઓડર્ર ૭ રૂલ–૧૧(ડી) ના પ્રબંધો મુજબ કાયદાનો બાધ હોય ત્યારે દાવા અરજી રદ્દ થવા પાત્ર છે. તેઓએ વધુમાં જણાવેલ છે કે વાદીની દાવા અરજ તથા રજુ દસ્તાવેજો જોતા વાદીએ ''નવી શરત''ની જમીનનો કરાર કરેલ હોય તેવું સ્પષ્ટપણે જણાઇ આવે છે. આમ, દાવાવાળી જમીન કે જે ''નવી શરત''ની હોય તેમાં કોઈ કરાર થઈ શકે નહી તેમજ વાદીએ રજુ કરેલ દસ્તાવેજી પુરાવા માર્ક ૩/એ, નમુનો–આઈ (૧) જેમાં શરતોની શરત નં. ૨ માં જણાવેલ છે કે ''આ જમીન આ કચેરીની પ્રથમ લેખીત મંજુર લીધા સીવાય આપીને, ગીરો મુકીને કે બીજી કોઈ રીતે તબદીલ, ટ્રાન્સફર કરી શકાશે નહી અથવા કોઈ પણ પ્રકાર માટે વાપરવા, લેવામાં આવશે નહી અથવા કોઈ પણ પ્રકારનો ભોગવટો કરવા આપશે નહિ''. તથા સદર દસ્તાવેજની શરત નં. ૪ ''મુંબઈ જમીન મહેસુલ સંહિતામાં મર્યાદિત સતા પ્રકારની નવી અને અવિભાજ્ય શરતની જમીન ધારણ કરનાર ખાતેદારોને જે હકકો આપ્યા છે તે કાયદાને આધીન રહીને જમીન ધારણ કરનાર પણ તેવા હકકો ભોગવી શકશે'' તેમજ વાદીએ રજુ કરેલ દસ્તાવેજી પુરાવા માર્ક ૩/૬ જોતા જે ખેડુત ખાતાવહી હોય જેમાં સતા પ્રકારમા ''નવી શરત'' લખાયેલ છે. જેથી દાવાવાળી જમીન વાદી દ્રારા કરાર થયેલ છે તે સમયે ''નવી શરત''ની જમીન હતી તેવું સ્પષ્ટપણે રેકર્ડથી ફલીત થાય છે જેથી વાદીના દાવાને ચલાવવા, નિર્ણિત કરવામાં કાનુની કોઈ પ્રતિબંધ નડે છે? વધુમાં પ્રતિવાદીએ જણાવેલ છે કે ગેરકાયદેસર સાટાખતથી મિલકતનો કબ્જો મળે નહી તેમજ સ્પેશીફીક પરફોર્મશનનો દાવો અને એડર્વશ પઝેશનનો દાવો એક સાથે ચાલી શકે નહી જેથી વાદીના

દાવાને ખર્ચ સહિત રદ્દ કરવા, ન્યાયના હિતમાં હુકમ ફરમાવવા અરજ કરેલ છે.

3). સદરહું અરજી દાખલ થતા, વાદી તરફે આંક - 235 થી જવાબ રજુ કરવામાં આવેલ છે, જેમાં વાદીએ જણાવેલ છે કે પ્રતિવાદીની હાલની અરજી તકવાપાત્ર નથી તેમજ મુળ પ્રતિવાદીના વારસોએ ચાલુ દાવાના કામે દાવાવાળી મિલકત પ્રતિવાદી નં – 8 ને રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી જેનો રજી.નં–3737 તા.29/06/2006 ના રોજ વેચાણ કરેલો છે એટલે કે તા–29/05/2006 ના રોજ થી મુળ પ્રતિવાદીની વારસો જેઓ પ્રતિવાદી નં 1 થી 7 નાઓ સ્ટ્રેન્જર ગણાય જેથી તેઓને હાલની અરજી કરવાનો કોઇ હક્ક અધિકાર નથી જેથી પ્રતિવાદીઓની હાલની અરજી નામંજુર કરવા અરજ કરેલ છે.

<u>પ્રતિવાદીઓ તરફે રજુઆતઃ</u>

૪). આ કામે પ્રતિવાદીઓ તરફે દલીલમાં તેઓની અરજીની હકીકતોનું પુનરાવર્તન કરી, તેઓની રજુઆતના સમર્થનમાં વધુમાં નીચે મુજબના સાઈટેશનો રજુ કરેલ છે. જેમાં 1) Dahiben V/s Arvindbhai Kalyanji Bhanusali, Hon'ble Supreme Court Civil Appeal no. 9519 of 2019, 2) Salimbhai V/s State of Maharastra, Hon'ble Supreme Court Civil Appeal no. 8518 of 2002, 3) Shri Mer Vajshibhai V/s Kashiben S Patel, Hon'ble Guj. High Court Civil Revision App. no. 62 of 2023, 4) Decd Shaikh Ismailbhai Hushainbhai V/s Vankar Ambalal, Hon'ble Guj. High Court Civil App. no. 1 of 2023. તેઓએ સદર ચુકાદાઓ ઉપર આધાર રાખેલો છે અને વધુમાં જણાવેલ છે કે હાલનો દાવો દીવાની કાર્ય સહિતા ૧૯૦૮ ના ઓર્ડર ૭ રુલ ૧૧ તથા કલમ ૧૫૧ મુજબ ઉપરોક્ત ચુકાદાને ધ્યાને રાખી રદ્દ કરવા દલીલ કરેલ છે.

<u>વાદીઓ તરફે રજુઆતઃ</u>

૫). આ કામે વાદીઓ તરફે વિદ્ધાન વકીલશ્રી દ્ધારા દલીલ કરવામાં આવેલ છે કે હાલના તબકકે સી.પી.સી ઓર્ડર-૭, રૂલ-૧૧ મુજબ દાવો રદ્દ કરી શકાય નહીં અને વધુમાં તેઓએ જણાવેલ છે કે, વાદી 1 થી 5 નાઓ મુળ વાદી ગુજ. પટેલ વસંતભાઇ બેચરભાઇ વીરોજાના કાયદેસરના વારસો છે તેમજ પ્રતિવાદી નં 1/1 થી 1/5 તથા 2 થી 7 નાઓ મુળ પ્રતિવાદી ગુજ. કોળી ગાંડુભાઇ તળશીભાઇ ઓળકીયાના વારસો છે તેમજ પ્રતિવાદી નં 8/1 થી 8/5 નાઓ મુળ પ્રતિવાદી નં 8 ના ગુજ. અનવરભાઇ અબ્દુલભાઇ કુરેશીના વારસો છે તેમજ હાલનો દાવો તેઓએ પ્રતિવાદી વિરુધ્ધ દાવાવાળી જગ્યાનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા **અથવા** દાવાવાળી

જમીનનો કબ્જો તા.19/04/1993 થી તેઓ પાસે હોય જેથી તેઓ એડર્વસ પઝેશનથી કબ્જાની રુએ માલીક થયેલા છે તેવુ જાહેર કરવા કરેલો છે તેમજ હાલનો દાવો દલીલના સ્ટેજ પર છે જેથી હાલના તબક્કે દાવો નિકળી શકે નહી. તેઓની રજુઆતના સમર્થનમાં વધુમાં નીચે મુજબના સાઈટેશનો રજુ કરેલ છે. જેમાં 1) Kalyan Singh Chouhan V/s C P Joshi, Hon'ble Supreme Court Civil Appeal no.870 of 2011, 2) Union of India V/s Ibrahim, Hon'ble Supreme Court Civil Appeal no.1374 of 2008, 3) Darshan Kaur Bhatia V/s Ramesh Gandhi, Hon'ble Supreme Court Civil Appeal no.701-1702 of 2022. તેઓએ સદર ચુકાદાઓ ઉપર આધાર રાખેલો છે અને વધુમાં જણાવેલ છે કે તેઓએ રજુ કરેલા દસ્તાવેજી પુરાવાને સાબિત કર્યા બાદ તેનો ગુણદોષ ઉપર હાલનો દાવો નિકાલ કરવો જે ન્યાયના હિતમાં છે તેથી પ્રતિવાદીઓની હાલની અરજી નામંજુર કરવા વિનંતી કરવા અરજ કરેલી છે.

૬). પ્રતિવાદીની હાલની અરજી તથા દાવાનું રેકર્ડ તથા ઉભયપક્ષની ઉપરોક્ત રજુઆતો તથા રજુઆતોના સમર્થનમાં રજુ થયેલ ચુકાદાઓ ધ્યાને લીધા. આ કામે હાલની અરજીનો નિર્ણય કરતી વખતે આ કોર્ટને સર્વપ્રથમ સી.પી.સી. ઓર્ડર-૭, રૂલ-૧૧ ની જોગવાઈ ધ્યાને લેવી જરૂરી જણાય છે. જે નીચે મુજબ છે.

Order-7, Rule-11. Rejection of plaint

The **plaint shall be rejected** in the following cases:-

a. **WHERE it does not disclose a "CAUSE OF ACTION";**

b. where the relief claimed is undervalued, and the plaintiff, on being required by the Court to correct the valuation within a time to be fixed by the Court, fails to do so;

c. where the relief claimed is properly valued, but the plaint is returned upon paper insufficiently stamped, and the plaintiff, on being required by the Court to supply the requisite stamp-paper within a time to be fixed by the Court, fails to do so;

d. **WHERE the suit appears from the statement in the plaint to be "BARRED by any law";**

૭). આમ, દીવાની કાર્યરીતિ અધિનિયમની ઓર્ડર-૭, રૂલ-૧૧ ની જોગવાઈ ધ્યાને

લેતાં, કાયદાની એ હકીકત સ્પષ્ટ થાય છે કે, દાવાના કોઇપણ તબક્કે દાવા અરજીમાં લખેલ મજકુર ઉપરથી એમ જણાય કે, કોઈ કાયદાથી દાવો ચલાવવાનો બાધ આવે છે તો, તેવા પ્રસંગે અદાલતે દાવા અરજી નામંજુર કરવી જોઈશે. વધુમાં, દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતાના આદેશ–૭, નિયમ–૧૧ ની અરજી નિર્ણીત કરતી વખતે વાદીની દાવાની અરજીની હકીકતો અને દસ્તાવેજો ધ્યાને લેવાના રહે છે અને પ્રતિવાદી પક્ષે જે બચાવ અને તેના સમર્થનમાં જે રેકર્ડ રજુ કરવામાં આવેલ તે ધ્યાને લેવાનું રહેતુ નથી. વધુમાં, અરજી નિર્ણીત કરતી વખતે વાદીની દાવા અરજી સમગ્ર પણ મુલ્યાંકન કરી તેના પરથી નક્કી કરવુ જોઈએ કે, વાદીને દાવાનું કોઈ કારણ ઉદ્ભવેલ છે કે કેમ?, અથવા કોઈ કાયદાથી તે દાવો ચલાવવાને બાધ આવે છે કે કેમ?, વધુમાં, એવું પણ પ્રસ્થાપિત કરવામાં આવેલ છે કે, દાવાની હકીકતો વાંચતા, દાવા હકીકતો પરથી જ જો પ્રથમદર્શનીય રીતે દાવાનું કોઈ કારણ જ જણાય આવતુ ન હોય કે દાવાને કાયદાનો કોઈ બાધ આવતો હોવાનું જણાય આવે, તે સંજોગોમાં જ દાવો દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતાના આદેશ–૭, નિયમ–૧૧ હેઠળ રદ કરી શકાય. વધુમાં, દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતાના આદેશ–૭, નિયમ–૧૧ ની ઉપરોક્ત જોગવાઈ ધ્યાને લેતાં, તે જોગવાઈ પરથી સર્વપ્રથમ એ હકીકત સ્પષ્ટ થાય છે કે, કોઈપણ દાવો દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતાના આદેશ–૭, નિયમ–૧૧ ની જોગવાઈના વ્યાપમાં આવતો હોય તો, તેવો દાવો રદ કરવાની અદાલતની પોતાની ફરજ છે તેમજ દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતાના આદેશ–૭, નિયમ–૧૧ ની અરજી કયા સ્વરૂપમાં કરવી જોઈએ તે અંગેની કોઈ ચોકકસ જોગવાઈ કરવામાં આવેલ નથી. વધુમાં, માત્ર નિરર્થક ભારપુર્વકના કથન અને ચાતુર્યભર્યા લખાણથી જો દાવો સમયમર્યાદા બહારનો હોય તેને સમયમર્યાદામાં લાવી શકાય નહીં.

૮). હાલના દાવામાં પ્રતિવાદીની મુખ્ય રજુઆત છે કે, વાદીની દાવા અરજ તથા રજુ કરેલા દસ્તાવેજો જોતા દાવાવાળી જમીન નવી શરતની હોય જેથી વેચાણ કરારના આધારે સ્પેશીફીક પરફોર્મન્સનો દાવો રદ્દ થવા પાત્ર છે તથા વાદીનો સ્પેશીફીક પરર્ફોમન્સનો દાવો અને એડવર્શ પઝેશનની દાદ બંન્ને એક જ દાવામાં તકવાપાત્ર ન હોય હાલનો વાદીનો સંપુર્ણ દાવો રદ્દ થવા પાત્ર છે તે સંદર્ભ:–

<u>સી.પી.સી. ઓર્ડર–૭, નિયમ–૧૧ દાવાના કારણ અંગેની ચર્ચા:</u>

૯). હાલના દાવાનુ રેકર્ડ જોતા સદર દાવો સને–2004 માં તા.04/05/2004 ના રોજ વાદી પટેલ વસંતભાઇ બેચરભાઇ વીરોજા ધ્વારા, ગુજરનાર તળસીભાઇ વસરામભાઇ ઓળકીયાના વારસો વિરુધ્ધ દાખલ કરેલો છે તેમજ હાલનો દાવો

દલીલના સ્ટેજ પર છે તેમજ વાદીના દાવા અરજી મુજબ મુળ પ્રતિવાદી ગુજરનાર તળસીભાઇ વસરામભાઇ ઓળકીયાએ તા.19/04/1993 ના રોજ દાવાવાળી જગ્યાનો રજી. સાટાખત જેનો રજી. નં–1006 વાળો મુળ વાદીને કરી આપેલો તે સાટાખત કરારનો વિશેષ પાલન કરી દાવાવાળી જગ્યાનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા તથા વિકલ્પે દાવાવાળી જગ્યાનો કબ્જો વાદીનો હોય જેથી દાવાવાળી જગ્યા એડવર્શ પઝેશનના આધારે તેમની માલીકીની છે તેવી દાદ મેળવવા હાલનો દાવો કરેલો છે. તેમજ હાલના દાવામાં પ્રતિવાદી નં 1 થી 7 હાજર રહેતા ન હોય તેઓ વિરુધ્ધ તા.17/09/2025 ના રોજ તેઓની ગેરહાજરીમાં દાવો એકતરફી ચલાવવાનો હુકમ કરવામાં આવેલો છે તેમજ સદર દાવાના પ્રતિવાદી નં–8 નાઓ કોર્ટ રુબર હાજર રહેલા છે અને તેઓએ તેમનો જવાબ રજુ કરેલો છે. ત્યારબાદ ન્યાયના હિતમાં અત્રેની કોર્ટ ધ્વારા તમામ પ્રતિવાદીઓને નોટીસ કાઢતા હાલના પ્રતિવાદીઓ તા.27/07/2026 ના રોજ હાજર રહી, હાલની અરજી સી.પી.સી ઓર્ડર 7 રુલ 11 મુજબની અરજી તા. 30/07/2026 ના રોજ આપેલી છે.

૯.૧). આમ, સૌપ્રથમ વાદીની દલીલ કે હાલના તબ્કકે સીપીસી ઓર્ડર 7 રુલ 11 ની અરજી ચાલી શકે નહી તે બાબત જોવામાં આવે તો, કાયદાકીય પરિસ્થિતી જોતા સીપીસી ઓર્ડર 7 રુલ 11 ની અરજી દાવાના કોઈપણ તબક્કે આપી શકાય છે.

જે સંદર્ભે નામ. વડી અદાલતે In **R. K. Roja V/s U. S. Rayudu**[1] ના ચુકાદામાં ઠરાવેલ છે કે, **Para-5**, Once an application is filed under Order VII Rule 11 of the CPC, the court has to dispose of the same before proceeding with the trial. There is no point or sense in proceeding with the trial of the case, in case the plaint (Election Petition in the present case) is only to be rejected at the threshold. Therefore, the defendant is entitled to file the application for rejection before filing his written statement. In case, the application is rejected, the defendant is entitled to file his written statement thereafter (See Saleem Bhai and others v. State of

[1] 2026 (0) AIJEL- SC 58781

Maharashtra and others[2]). But once an application for rejection is filed, the court has to dispose of the same before proceeding with the trial court. To quote relevant portion from paragraph-20 of Sopan Sukhdeo Sable case (supra): "20. Rule 11 of Order 7 lays down an independent remedy made available to the defendant to challenge the maintainability of the suit itself, irrespective of his right to contest the same on merits. **The law ostensibly does not contemplate at any stage when the objections can be raised, and also does not say in express terms about the filing of a written statement. Instead, the word "shall" is used, clearly implying thereby that it casts a duty on the court to perform its obligations in rejecting the plaint when the same is hit by any of the infirmities provided in the four clauses of Rule 11, even without intervention of the defendant.**" તેમજ In **Dahiben V/s Arvindbhai Kalyanji Bhanusali[3],** Apex Court held in: **Para 12**- We have heard thelearned Counsel for the parties, perused the plaint and documents filed therewith, as also the written submissions filed on behalf of the parties. **Para-12-1** We will first briefly touch upon the law applicable for deciding an application under Order VII Rule 11 CPC, which reads as under:"11. Rejection of plaint.- The plaint shall be rejected in the following cases:- (a) where it does not disclose a cause of action; (b) where the relief claimed in undervalued, and the plaintiff, on being required by the Court to correct the valuation

[2] (2003) 1 SCC 557
[3] 2020 (0) AIJEL -SC 66338

within a time to be fixed by the Court, fails to do so; (c) where the relief claimed is properly valued but the plaint is written upon paper insufficiently stamped, and the plaintiff, on being required by the Court to supply the requisite stamp−paper within a time to be fixed by the Court, fails to do so; (d) where the suit appears from the statement in the plaint to be barred by any law; (e) where it is not filed in duplicate; (f) where the plaintiff fails to comply with the provisions of rule 9 Provided that the time fixed by the Court for the correction of the valuation or supplying of the requisite stamp−paper shall not be extended unless the Court, for reasons to be recorded, is satisfied that the plaintiff was prevent by any cause of exceptional nature for correction the valuation or supplying the requisite stamp−paper, as the case may be, within the time fixed by the Court and that refusal to extend such time would cause grave injustice to the plaintiff." (emphasis supplied). **The remedy under Order VII Rule 11 is an independent and special remedy, wherein the Court is empowered to summarily dismiss a suit at the threshold, without proceeding to record evidence, and conducting a trial, on the basis of the evidence adduced, if it is satisfied that the action should be terminated on any of the grounds contained in this provision. The underlying object of Order VII Rule 11 (a) is that if in a suit, no cause of action is disclosed, or the suit is barred by limitation under Rule 11 (d), the Court would not permit the plaintiff to unnecessarily protract the**

proceedings in the suit. In such a case, it would be necessary to put an end to the sham litigation, so that further judicial time is not wasted.

૯.૨). આમ, નામ વડી અદાલતે ઠરાવેલ ઉપરોક્ત ચુકાદા પ્રમાણે સીપીસી ઓર્ડર 7 રુલ 11 ની અરજી કોઈપણ તબક્કે જજમેન્ટ પહેલા આપી શકાય છે તેમજ સદર ઓર્ડરનો મુખ્ય ઉદ્દેશ એ છે કે જો કોઈ દાવામાં કાર્યવાહીનુ કોઈ કારણ જાહેર કરવામાં ન આવે અથવા દાવાને ઓર્ડર ૭ નિયમ–11 હેઠળ પ્રતિબંધિત કરવામાં આવે તો કોર્ટ વાદીને દાવામાં કાર્યવાહીને બિનજરુરી રીતે લંબાવવાની મંજુરી આપશે નહી અને બનાવટી મુકદમાંનો અંત લાવવો જરુરી રહેશે જેથી વધુ ન્યાયિક સમય બગાડવામાં ન આવે જેથી હાલની અરજી દાવાના કોઈ પણ તબક્કે લાવી શકાય છે અને વાદીની દલીલ કે સદર દાવાના દલીલના તબક્કે પ્રતિવાદીઓની હાલની અરજી ચાલી શકે નહી તેવી વાદીની દલીલ તકવાપાત્ર નથી.

૧૦). હાલના દાવામાં વાદીની દાવા અરજના પેરા–15(અ) મુજબની પ્રથમ દાદ જોવામાં આવે તો:– આ કામના પ્રતિવાદીઓના પિતાશ્રી તળસીભાઈ વશરામભાઈએ તા.19/04/1993 ના રોજ વાદીના જોગ કરી આપેલ સાટાખત મુજબની અવેજની બાકી રહેતી રકમ રુ.1,000/– સ્વીકારી લઈ દાવાવાળી મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ વાદીના જોગ લખી આપી તેને રજીસ્ટર કરાવી આપે તેવુ હુકમનામુ મેળવવા દાવો કરેલો હોય તે બાબતે જોવામાં આવે તો, સૌપ્રથમ વાદીએ તેમની દાવા અરજ સાથે આંક–164 થી રજી. સાટાખત જેનો રજી.નં 1006 છે તેની અસલ સાથે ખરાઈ કરેલી નકલ રજુ કરેલ છે જે સાટાખત જોતા તે દાવાવાળી મિલકત બાબતનો સાટાખત છે તેમજ સદર કરાર લખી આપનાર તરીકે તરશીભાઈ વશરામભાઈ ઓળકીયા તથા લખાવી લેનાર તરીકે વસંતભાઈ બેચરભાઈ વિરોજાનાઓ છે તેમજ સદર કરારના પાના નં–2 પર જણાવેલ છે કે "દાવાવાળી મિલકત તેઓને શ્રી આસી. કલેકટર સાહેબ રાજકોટના નંબર લેન્ડ–952 તા.19/11/1970 થી મળેલ છે" તેમજ જણાવેલ છે કે "સદર હુ જમીન તેઓને સરકાર તરફથી મળેલ છે". ત્યારબાદ વાદી ધ્વારા આંક–165 થી પ્રતિવાદી તરશીભાઈ વસરામભાઈનુ મરણ સર્ટી રજુ કરેલ છે કે જેઓ તા.17/09/1997 ના રોજ મરણ ગયેલા છે તેમજ આંક–166 દાવાવાળી જમીન ધારણ કરવા અંગે તળસીભાઈને મામલતદાર, કોટડા સાંગાણી ધ્વારા તા.30/07/1971 ના રોજ લેખિત પરવાનગી આપવામાં આવેલ તે અસલ હુકમ જેનો નમુનો કે (કાનુન 54)

રજુ કરેલ છે તેમજ આંક–166એ થી કલેકટર, રાજકટનાઓએ તા.19/11/1970 ના રોજ કરેલ કબુલાતનો નમુનો આઇ(1) (કાનુન 37(4)) રજુ કરેલ છે જે અસલ દસ્તાવેજ જોતા શ્રી આસી. કલેકટર સાહેબ નંબર લેન્ડ–952 તા.19/11/1970 અન્વયે વિક્રીયાદી નિયંત્રીત અને અવિભાજ્ય સત્તા પ્રકારથી નોંધેલા ખાતેદાર થવાનો જે માણસનો ઈરાદો હોય તેમણે કરી આપવાનો કબુલાતનો નમુનો છે તેમજ સદર કબુલાતની શરતો જોતા તેમાં "શરત નં (1)સદરહુ જમીનની વહેંચણી કરવી નહી", અથવા "શરત નં (2) કલેકટરની જે મંજુરી આખી જમીનની બાબતમાં જોઈતી હોય તે સિવાય આપવામાં આવશે નહી તે મંજુરી અગાઉથી મેળવ્યા વિના સદરહુ જમીન અથવા તેનો કંઈપણ ભાગ પેટે આપવો નહીં, ગીરો મુકવો નહી અથવા બીજી કોઈપણ રીતે તે ઉપર બોજો નાખવો નહી" તેમ જણાવેલ છે તથા હાલના દસ્તાવેજના પાના નં –2 પર વધુ શરતો જણાવેલ છે જેમાં શરત નં–2 માં દર્શાવેલ છે કે, 'શરત નં (2)આ જમીન આ કચેરીની પ્રથમ લેખીત મંજુરી લીધા સિવાય પેટે આપીને, ગીરો મુકીને કે બીજી કોઇ રીતે તબદીલ ટ્રાન્સફર કરી શકશે નહી અથવા કોઈપણ પ્રકાર માટે વાપરવા લેવામાં આવશે નહી અથવા કોઈપણ પ્રકારનો ભોગવટો કરવા અપાશે નહી" તેમજ શરત નં–4 મા દર્શાવેલ છે કે, "શરત નં (4)મંબઈ જમીન મહેસુલ સંહિતામાં મર્યાદિત સત્તા પ્રકારની નવી અને અવિભાજ્ય શરતની જમીન ધારણ કરનાર ખાતેદારોને જે હક્કો આપ્યા છે તે કાયદાને આધીન રહીને જમીન ધારણ કરનાર પણ તેવા હક્કો ભોગવી શકશે" જે દસ્તાવેજોની કબુલાતમાં તળશીબાઇ વસરામભાઈનો અંગુઠો છે તેમજ તલાટી તથા આસીસ્ટંટ કલેકટર રાજકોટ સબ–ડીવીઝન, રાજકોટનાઓની સહી છે. ત્યારબાદ વાદીએ આંક–167 થી દાવાવાળી જગ્યાનો ગામ નમુનો નં 8અ ની ખરી નકલ તથા આંક–168 થી ગામ નમુનો નં 16ની ખરી નકલ રજુ કરેલ છે તેમજ આંક–169 થી ખેડુત ખાતાવહી રજુ કરેલ છે તે તમામ દસ્તાવેજોમાં તળશીભાઇ વસરામભાઈ કોળીનુ નામ છે ત્યારબાદ વાદીએ મોલકેલ નોટીસ તથા સ્થળપ્રતો રજુ કરેલ છે. વધુમાં વાદી ધ્વારા આંક–162 થી વધુ દસ્તાવેજો રજુ કરેલા છે જે જોતા તેમાં આંક–181 થી 189 સુધી દાવાવાળી મિલકતના ગામ નમુના નં–8અ, 7, 12 અને હક્કપત્રક 6 ની સને – 2019 ની ખરી નકલો રજુ કરેલ છે. આમ, વાદીએ આક–164 થી રજુ કરેલ સાટાખતના અમલવારી માટે હાલનો દાવો કરેલો હોય પરંતુ હાલ પ્રકારની જમીન /મિલકતના કરાર કરતા અગાઉ વાદી ધ્વારા કલેકટરની કોઇ પરવાનગી મેળવેલી હોય તેવો કોઇ પુરાવો રજુ

કરેલો નથી તેમજ પ્રતિવાદીએ દલીલમાં જણાવેલ છે કે કરાર સમયે આવી કોઈ પરવાનગી લીધેલી નહી જેથી હાલનો પક્ષકારો વચ્ચેનો સાટાખત કરાર ગેરકાયદેસર ગણાય. જે સંદર્ભે ધ ગુજરાત ટેનન્સી એન્ડ એગ્રીકલ્ચર લેન્ડ એક્ટ, ૧૯૪૮ની કલમ ૪૩ ધ્યાને લેતા–

Se.43 of the The Gujarat Tenancy and Agricultural Land Act, 1948– No land or any interest therein purchased by a tenant under section 17B, 32, 32F, 32–I. 6[*], 7[32U, 43–1D or 88E] or sold to any person under section 32P or 64 shall be transferred or shall be agreed by an instrument in writing to be transferred, by sale, gift, exchange, mortgage, lease or assignment, without the previous sanction of the Collector and except in consideration of payment of such amount as the State Government may by general or special order determine; and no such land or any interest, therein shall be partitioned without the previous sanction of the Collector]: [Provided that no previous sanction of the Collector shall be required, if the partition of the land is among the members of the family who have direct blood relation or among the legal heirs of the tenant: Provided further that the partition of the land as aforesaid shall not be valid if it is made in contravention of the provisions of any other law for the time being in force : Provided also that such members of the family or the legal heirs shall hold the land, after the partition, on the same terms, conditions and restrictions as were applicable to such land or interest therein purchased by the tenant or the person.]........

જેથી, હાલનો દાવો વાદીએ દાવાવાળી નવી સરતની અવિભાજ્ય જમીન બાબતના રજી. સાટાખતના અમલવારી માટે કરેલો હોય પરંતુ હાલ પ્રકારની જમીન

/મિલકતના કરાર કરતા અગાઉ વાદી ધ્વારા કલેકટરની કોઈ પરવાનગી મેળવેલી હોય તેવો કોઈ પુરાવો રજુ કરેલો નથી કે વાદીએ તેમની દલીલમાં પણ કોઈ ખુલાસો કરેલો નથી જેથી હાલનો પક્ષકારો વચ્ચેનો સાટાખત કરાર કાયદેસરનો ગણાય નહી અને વાદીના દાવાને ટેનન્સી એક્ટ, 1948 ની કલમ–43 નો બાધ નડે છે તેવુ અત્રેની કોર્ટનુ માનવુ છે. વધુમાં વાદી તથા પ્રતિવાદીના પિતા સાથે થયેલો હાલનો સાટાખતને ભારતીય કરાર એક્ટની કલમ–23 નો પણ બાધ નડે છે. જે બાબતે ભારતીય કરાર અધિનીયમ, ૧૮૭૨ની કલમ–૨૩ જોતા–

Se. 23 of Indian Contract Act 1872– What considerations and objects are lawful, and what not.— The consideration or object of an agreement is lawful, unless— it is forbidden by law; or is of such a nature that if permitted, it would defeat the provisions of any law; or is fraudulent ; or involves or implies injury to the person or property of another; or the Court regards it as immoral, or opposed to public policy. In each of these cases, the consideration or object of an agreement is said to be unlawful. Every agreement of which the object or consideration is unlawful is void.

આમ, ઉપરોક્ત કાયદા મુજબ વાદી તથા પ્રતિવાદીના પિતા વચ્ચે થયેલ દાવાવાળી મિલકતનો રજી. કરાર નવી સરતની અવિભાજ્ય જમીન હોય તેઓ વચ્ચે થયેલ કરાર શરુઆતથી જ ગેરકાયદેસરનો ગણાય જેથી હાલનો વાદીનો દાવો સીપીસી ઓર્ડર 7 રુલ 11 માં રદ્દ થવાને પાત્ર છે.

૧૦.૧). ઉપરોક્ત સંદર્ભે નામ. વડી અદાલતે In **Decd Shiakh Ismailbhai Hushainbhai Through Lh V/s Vankar Ambalal Dhanabhai**[4] માં ઠરાવેલ છે કે, **Para- 75** (a) Essence of Section 43 of the Tenancy Act,1948:– (i) Section 43 is couched in negative language, making an express prohibition on execution of any instrument in writing to transfer by sale, gift, exchange, mortgage,

[4] 2024 (0) AIJEL -HC 247772

lease or assignment, without the previous sanction of the Collector. The plain language of Section 43 of the Tenancy Act makes it clear that even an agreement in writing for transfer of the land governed by Section 43 is prohibited unless prior permission of the Collector is obtained. Sub-section (1A) further clarifies that the sanction under Sub-section (1) shall be given by the Collector, in such circumstances and subject to such conditions, as may be prescribed by the State Government. Sub-section (2) provides the consequence of any transfer or any agreement for transfer of the land governed by Section 43 in contravention of Subsection (1), and makes it Invalid. **Para-79** The object and reasons, as narrated in the Bill, to achieve two fold purpose to amend Sections 43 and 63 of the Tenancy Act, 1948, is relevant to be extracted hereinunder:- Statement of Objects and Reasons This Bill seeks to amend the tenancy laws in force in the State of Gujarat fro certain purposes. 2. It seeks to amend sub-section (1B) of section 32 of the Bombay Tenancy and Agricultural Lands Act, 1948 so as to provide that if the tenant fails to give an undertaking within prescribed period to cultivate the land personally, the land whose possession is taken from the landlord, shall vest in the State Government and shall be disposed of in the manner provided in subsection (2) of section 32P. 3. This Bill also seeks to amend sections 43 and 63 of the Bombay Tenancy and Agricultural Lands Act, 1948 and the corresponding sections 57 and 89 of the Bombay Tenancy and Agricultural Land (Vidarbha

Region and Kutch Area) Act, 1958, for achieving two fold purpose as under: (1) to impose restrictions on the purchase of sites for dwelling houses by the tenants of such sites similar to the restrictions imposed by the Act on the purchase or sale of land under certain provisions of the Act; (2) to apply the restrictions imposed by the aforesaid sections on transfers of lands to agreements of transfer also, with a view to preventing circumvention of the aforesaid provisions of law by effecting agreements of transfer and then resorting to part performance of such agreements under section 43A of the Transfer of Property Act, 1882. Sub-section(1) of Section 43 was substituted in the following manner:-"(1) for sub-section (1), the following shall be substituted, namely:-"(1) No land or any interest therein purchased by a tenant under section 17B, 32, 32F, 32I, 32O, 32U, or 43-1D or sold to any person under section 32P or 64 shall be transferred or shall be agreed by an instrument in writing to be transferred, by sale, gift, exchange, mortgage, lease or assignment, without the previous sanction of the Collector and except in consideration of payment of such amount as the State Government may be general or special order determine; and no such land or any interest, therein shall be partitioned without the previous sanction of the Collector." **<u>Para-80</u>** Consequent amendment has been made in sub-section (1A), (1B) and Sub-section (2) to substitute the words " any transfer or partition of the land" by the words " any transfer or partition, or any agreement of transfer, of any land or any interest therein." **<u>Para-81</u>** The purpose

of amendment, as per the Statement of Object and reasons, as narrated in the Bill, is to apply restrictions imposed by the said Section on transfer of land to "agreement of transfer" also. The intention of the legislature is to prevent circumventing of the provision of Section 43 by effecting the agreements of transfer and then resorting to part performance of such agreements under Section 53A of the Transfer of Property Act, 1882. **<u>Para-82</u>** Section 53A of the Transfer of Property Act is also relevant to be noted, at this juncture. The provision states that where a contract has been entered into in writing laying down the terms and conditions of transfer and the transferee has taken possession of the property or any part thereof, in part performance of the contract and the transferee being in possession, has done some act in furtherance of the contract, and has performed or is willing to do his part of the contract, then notwithstanding that where there is an instrument of transfer, that the transfer has not been completed in the manner prescribed thereof by the law for the time being in force, the transferor or any person claiming under him shall be debarred from enforcing against the transferee or persons claiming under him, any right in respect of the property of which the transferee has taken or continued in possession, other than a right expressly provided by the terms of the contract. **<u>Para-111</u>** From the above discussion, we find ourselves in full concurrence with the decisions in Ganpatlal Manjibhai Khatri (supra) and Hasvantbhai Chhanubhai Dalal (supra) in holding that:- (i) The

transaction between the parties being hit by Section 43 of the Tenancy Act and being opposed to the public policy, as explained under Section 23 of the Contract Act, is not maintainable in law. (ii) There is a clear bar in entering into an agreement to sell of the lands granted under the Tenancy Act, 1948 to the occupant tenant, without previous permission of the Collector. (iii) If the agreement is entered into in respect of the granted land (land of restrictive tenure under the Tenancy Act) in violation of Section 43, it is invalid. (iv) Section 23 of the Indian Contract Act, 1872 bars enforcement of a contract if it is forbidden by law. The agreement offending a statute or public policy or forbidden by law is not merely void, but it is invalid from nativity, the term "law" in Section 23 in this Section must be understood in the sense of the term explained in Article 13(3) of the Constitution. Thus, what is done in contravention of the provisions of the law cannot be made the subject matter of an action. (v) If the contract is expressly prohibited by law, it is void ab initio and cannot be enforced. The Courts cannot grant the decree for specific performance, subject to the permission, which may be obtained by one of the parties from the Collector. The suit filed by the plaintiff for enforcement of the invalid agreement cannot be decreed by the Civil Court. **Para-112** We are in full agreement with a view of this Court in the above noted decisions that the suit for specific performance of contract based on an invalid agreement to sell, hit by Section 43 of the Tenancy Act, 1948, is not maintainable in law. If an agreement is rendered invalid under Section 43 of the Tenancy Act, 1948,

such an agreement is incapable of being specifically enforced. If the agreement of sale itself is invalid, no decree for specific performance can be passed by the trial Court. Section 14(1)(c) of the Specific Relief Act provides inter alia that a contract, which is in its nature, determinable, cannot be specifically enforced. In such circumstances, the suit for specific - performance of agreement to sell cannot be decreed.

Para-125 From the above discussion, it is evident that Section 23 of the Contract Act, 1872 will not be attracted in a case where the agreement to Sell or sale is not absolutely prohibited but a permission or approval from the authority is required to complete the sale or attach validity thereto. In light of the above, when we note the provisions of Section 43 of the Tenancy Act, 1948, it prescribes of complete prohibition in execution of even an agreement in writing to transfer a land of restricted tenure without the previous sanction of the Collector. As noted hereinbefore, as discussed by the Division Bench of this Court in Shashikant Mohanlal Desai (supra), the sanction of the Collector required in Section 43 is not a mechanical exercise. The Collector will examine the facts and circumstances of the case to decide whether in the exigency of the situation or consistent with the purpose of the Act, the tenant should be permitted to transfer the land. As emphasized therein, the power of the Collector is not to be exercised lightly, rather it is a power which must be exercised with great care and circumspection having regard to the policy of the statute and bearing in mind various circumstances relating to proposed transfer. As held therein, in view

of the negative language of the statute, the two conditions of transfer in Sub-section (1) of Section 43 are of mandatory character. **<u>Para-147</u>** The test for exercising the power under Order VII, Rule 11 of the Code of Civil Procedure is that if the averments made in the plaint are taken in entirety in conjunction with the documents relied upon; would the same result in a decree being passed. If on a meaningful reading of the plaint, it is found that the suit is manifestly vexatious and without any merit, and does not disclose a right to sue, the Court would be justified in exercising the power under Order VII, Rule 11 of the Code of Civil Procedure. In exercise of power under this provision, the Court would determine if the assertions made in the plaint are contrary to statutory law or judicial dicta for deciding whether the case for rejecting the plaint at the threshold is made out. At this stage, the pleas taken by the defendant in the written statement and application for rejection of the plaint on the merits, would be irrelevant and cannot be adverted or taken into consideration. **<u>Para-155</u>** The question of reference framed by us "whether the plaint is liable to be rejected under Order VII, Rule 11 of the Code of Civil Procedure on the ground that the suit for specific performance of contract based on an illegal or invalid agreement to sell, hit by Section 43 of the Tenancy Act, 1948, is not maintainable" is answered in the "AFFIRMATIVE".

૧૦.૨). આમ, હાલનો દાવો વાદીએ સાટાખતના અમલવાર માટે કરેલો હોય અને વાદીની દાવા અરજ તથા રજુ કરેલા તમામ દસ્તાવેજો પરથી સાબિત થાય છે કે, દાવાવાળી જમીન કરાર સમયે નવી અને અવિભાજ્ય પ્રકારની હતી અને હાલના પ્રકારની જમીન /મિલકતના કરાર કરતા અગાઉ પક્ષકારો ઘ્વારા કલેકટરની કોઇ

પરવાનગી મેળવેલી નથી જેથી હાલનો પક્ષકારો વચ્ચેનો સાટાખત કરાર ગેરકાયદેસર ગણાય જે સ્પેશીફીક પરફોમન્સના વ્યાપમાં આવતો નથી તેવુ અત્રેની કોર્ટનુ માનવુ છે જેથી ઉપરોક્ત કારણોસર હાલનો વાદીનો દાવો સીપીસી ઓર્ડર 7 રુલ 11 માં રદ્દ થવાને પાત્ર છે. વધુમાં હાલની અરજી સંદર્ભે વાદીની રજુઆત જોતા તેઓએ જણાવેલ છે કે અરજદાર મુળ પ્રતિવાદીના વારસોએ દાવાવાળી મિલકત પ્રતિવાદી નં–8 ને રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ જેનો રજી. નં–3737 છે તે તા.29/06/2006 ના રોજ વેચાણ કરેલ છે એટલે કે તા–29/05/2006 ના રોજ થી પ્રતિવાદી નં 1 થી 7 નાઓ સ્ટ્રેન્જર ગણાય જેથી તેઓને હાલની અરજી કરવાનો કોઇ હક્ક અધિકાર નથી જેથી પ્રતિવાદીની હાલની અરજી નામંજુર કરવી જોઇએ. આમ એકતરફ વાદીએ પ્રતિવાદીઓ સામે દાવાવાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે તથા દાવાવાળી મિલકતનો કબ્જો તેમનો હોય જેથી વાદી એડર્વસ પઝેશનથી કબ્જાની રુએ માલીક થયેલા છે તેવી હકીકતવાળો દાવો કરેલો છે અને બીજી તરફ વાદી પ્રતિવાદીઓને સ્ટ્રેન્જર તરીકે દર્શાવે છે તેવા સંજોગોમાં વાદીની દલીલ અને રજુઆત વજુદ વગરની હોય તે ચાલી શકે નહી જેથી પણ હાલનો વાદીનો દાવો સીપીસી ઓર્ડર 7 રુલ 11 માં રદ્દ થવાને પાત્ર છે.

૧૧). હાલના દાવામાં વાદીની દાવા અરજના પેરા 15(અ–1) મુજબની બીજી દાદ જોવામાં આવે તો:– સ્પેશીફીક રીલીફ એક્ટની 1963 ની કલમ–34 હેઠળ એવુ વિજ્ઞાપન કરી આપો કે દાવાવાળી જમીનનો પ્રત્યક્ષ કબ્જો વાદીઓનો તા.19/04/1993 ના રોજના રજીસ્ટર્ડ સાટાખતથી પ્રતિવાદીઓની જાણ અને જ્ઞાનમાં છે અને વાદી એડર્વસ પઝેશન એક્ટની કલમ–12 હેઠળ દાવાવાળી જમીનના કબ્જાની રુએ માલીક થયેલા છે તેવુ જાહેર કરો– પરંતુ અગાઉ ચર્ચા મુજબ હાલનો દાવો ભારતીય કરાર અધિનીયમ–1872 ની કલમ–23 મુજબ જ તકવાપાત્ર નથી જેથી પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કરાર કાયદેસરનો ન હોય તેમજ વાદીની દાવા અરજ મુજબ તેઓને કબ્જો હાલના સાટાખતથી મળેલો હોય, જેથી પણ હાલનો દાવો સીપીસીના ઓર્ડર 7 રુલ 11 મુજબ રદ્દ થવા પાત્ર છે.

૧૧.૧). વધુમાં હાલનો દાવો વાદી દ્વારા તેઓ દાવાવાળી જગ્યા ઉપર લાંબા સમયથી કબજા ભોગવટામાં હોય જેથી તેઓ એડવર્સ પઝેશનના સિધ્ધાંત આધારે તે જગ્યાના કાયદેસરના માલીક બનેલ છે, તેવી હકીકતના આધારે દાખલ કરવામાં આવેલ છે, તે સંજોગોમાં સ્થાપિત કબજા–ભોગવટા તથા એડવર્સ પઝેશનના સિધ્ધાંત અંગે નીચે મુજબના માર્ગદર્શક ચૂકાદાઓ ધ્યાને લેવા જરૂરી જણાય છે

જેમાં–

નામ. વડી અદાલતે In **Karnataka Board of Wakf V/s Government of India**[5], Apex Court held that, In **Para-11.** In the eye of law, an owner would be deemed to be in possession of a property so long as there is no intrusion. Non-use of the property by the owner even for a long time won't affect his title. But the position will be altered when another person takes possession of the property and asserts a right over it. Adverse possession is a hostile possession by clearly asserting hostile title in denial of the title of true owner. It is a well-settled principle that a party claiming adverse possession must prove that his possession is 'nec vi, nec clam, nec precario', that is, peaceful, open and continuous. The possession must be adequate in continuity, in publicity and in extent to show that their possession is adverse to the true owner. It must start with a wrongful disposition of the rightful owner and be actual, visible, exclusive, hostile and continued over the statutory period. Physical fact of exclusive possession and the animus possidendi to hold as owner in exclusion to the actual owner are the most important factors that are to be accounted in cases of this nature. Plea of adverse possession is not a pure question of law but a blended one of fact and law. **Therefore, a person who claims adverse possession should show (a) on what date he came into possession, (b) what was the nature of his possession, (c) whether the factum of possession was known to the other party, (d) how long his possession has continued, and (e) his possession was open and**

[5] 2004 (0) AIJEL -SC 14133

undisturbed. A person pleading adverse possession has no equities in his favour. Since he is trying to defeat the rights of true owner, it is for him to clearly plead and establish all facts necessary to establish his adverse possession. (Dr. Mahesh Chand Sharma V/s. Raj Kumarl Sbarma[6]).

૧૧.૨). આમ, ઉપરોકત ચુકાદામાં પ્રસ્થાપિત કરેલ સિધ્ધાંતો ધ્યાને લેતાં ઉચ્ચ અદાલતે તેમના ચુકાદામાં એવું પ્રસ્થાપિત કરેલ છે કે, એડવર્સ પઝેશન આધારે જયારે દાવો કરવામાં આવે અને ડેકલેરેશન માંગવામાં આવે ત્યારે વાદી ઉપર તેમનો કેસ પુરવાર કરવા માટે એકસ્ટ્રા હેવી બર્ડન હોય છે અને તેમના દ્વારા ભોગવવામાં આવેલ કબ્જો ભોગવટો ખુલ્લી રીતે, મુળ માલીકની જાણમાં, બિન તકરારી અને શાંત કબ્જો હોવો જોઇએ. હાલના દાવાના વાદીના પ્લીડીંગ્સ જોવામાં આવે તો તેઓએ સાટાખતના આધારે હાલનો કબ્જો મળેલાનુ જણાવેલ છે તેમજ તેઓ સાટાખતનો અમલ કરવા તૈયાર છે એવુ જણાવેલ છે તેમજ દાવાનુ કારણ જોતા તેઓએ જણાવેલ છે કે, “આ કામના પ્રતિવાદીના પિતાશ્રીએ તા.19/04/1993 ના રોજ સાટાખતમાં જણાવેલ દાવાવાળી જમીન તેઓને રૂ.30,000/- માં વેચાણ કરી આપવા સાટાખત કરી આપી સુથી પેટે રૂ.29,000/- સ્વીકારી તે જ દિવસે સાટાખત રજી. કરાવી દાવાવાળી જમીનનો કબ્જો સોપી સાટાખતો સહી કરી આપી ત્યારબાદ સાટાખતની શરતો મુજબ ગુજરનાર તળસીભાઇએ (પ્રતિવાદીના પિતાશ્રીએ) અમલ કરેલ નહી તેમજ સરકારની મંજુરી મેળવી આપેલ નહી અને પ્રતિવાદીઓએ સાટાખતની શરતોનુ પાલન કરેલ નહી છેવટે તા.11/03/2004 ના રોજ પ્રતિવાદીઓને નોટીસ આપવા છતા કરારનો અમલ કરેલ નહી જેથી હાલના દાવાનુ કારણ ઉતપન્ન થયેલ છે.” આમ, હાલના દાવામાં વાદીનો કબ્જો ભોગવટો ખુલ્લી રીતે, મુળ માલીકની જાણમાં, બિન તકરારી અને શાંત કબ્જો હોવો જોઇએ તેવા પ્રકારની હકીકત એડવર્સ પઝેશન બાબતની જણાઇ આવતી નથી કે તેઓએ એડવર્સ પઝેશનને લઇને કોઇ હકીકત દાવામાં જણાવેલ નથી. વધુમાં વાદીએ રજુ કરેલ પુરાવામાં આંક–164 થી રજી. સાટાખતની નકલ તથા આંક–166 થી આંક–169 દાવાવાળી જમીન પ્રતિવાદીના પિતાને કલેકટર તરફથી

[6] (1996) 8 SCC 128

મળેલી તે હુકમો તથા ખેડુત ખાતાવહી વિગેરે દસ્તાવેજો રજુ કરેલા છે તથા આંક–170 થી આંક–178 સુધી પ્રતિવાદીઓને મોકલેલ નોટીસો તથા સ્થળપ્રત વિગેરે દસ્તાવેજો રજુ કરેલ છે તેમજ વાદી ધ્વારા આંક–181 થી આંક–189 સુધી દાવાવાળી જમીનના ગામ નમુના નં–8–અ તથા–7/12 તથા 6 હકક પત્ર રજુ કરેલ છે જેમાં દાવાવાળી જમીનના માલીક પ્રતિવાદી નં– 8– અનવરભાઇ અબ્દુલભાઇ કુરેશી જણાઇ આવે છે તેમજ વાદીએ રજુ કરેલ આંક–185 વાળુ સર્ટીફાઇડ હકક પત્રકની નકલ જોતા તેમાં તા. 27/12/2003 ના રોજની નોંધ નં–3271 ધ્યાને લેતા તેમાં ઠરાવેલ છે કે, દાવાવાળી હાલની જમીન નવી શરતમાંથી જુની શરતમાં ફેરવવામાં આવેલ છે તેમજ તા.24/01/2004 ના રોજ નોંધ નં–3286 થી પ્રતિવાદીઓએ તળશી વશરામ કોળીના વારસ તરીકે વારસાઇ નોંધ કરાવેલી છે તથા તા.29/08/2006 ના રોજ નોંધ નં–3663 થી દાવાવાળી જમીનના માલીકોએ હાલની જમીન અનવરભાઇ અબ્દુલભાઇ કુરેશીને રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં–3737 તા.29/0/2006 ના રોજ વેચાણ કરેલાની નોંધ છે જેથી વાદીએ રજુ કરેલા ઉપરોક્ત પુરાવા તથા પ્લીડીંગ્સ જોતા વાદીનો કબ્જો ભોગવટો ખુલ્લો હોય તથા મુળ માલીકની જાણમાં, બિન તકરારી અને શાંત હોય તેવુ જણાતુ નથી. વધુમાં વાદીના પ્લીડીંગ્સમાં એડવર્સ પઝેશનના કોઇ પણ તત્વો જણાઇ આવતા ન હોય હાલનો વાદીનો દાવો એડવર્સ પઝેશનના આધારે પણ ચાલવા પાત્ર નથી તેવુ અત્રેની કોર્ટનુ માનવુ છે જેથી પણ હાલનો વાદીનો દાવો સીપીસી ઓર્ડર 7 રુલ 11 માં રદ્દ થવાને પાત્ર છે.

૧૧.૩). હાલની અરજી જોતા પ્રતિવાદીની વધુમાં રજુઆત છે કે સ્પેશીફીક પરર્ફોમન્સ તથા એડવર્શ પઝેશનની પ્લી એક સાથે માંગી શકાય નહી તે બાબતે પણ વાદીની કોઇ રજુઆત કે દલીલ કરેલી નથી તે સંદર્ભે વાદીએ માંગેલ દાદ એકબીજાથી વિસંગત છે કારણકે વાદીએ માંગેલ સૌપ્રથમ દાદ જોતા પ્રતિવાદીએ કરેલ રજી. સાટાખતની બાકી રહેતી રકમ સ્વીકારી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા **તથા** બીજી દાદ દાવાવાળી જમીનનો કબ્જો રજી. સાટાખતથી પ્રતિવાદીએ વાદીને આપેલો હોય જેથી તેઓ એડર્વસ પઝેશનથી કબ્જાની રુએ માલીક થયેલા છે તે વિજ્ઞાપન કરવાની દાદ માંગેલ છે. આમ, બંન્ને દાદ પરસ્પર વિરોધી દાદ છે.

ઉપરોક્ત સંદર્ભે નામ. વડી એદાલતે In **Mohan lal (Decd) Through His Lrs. Kachru V/s Mirza Abdul Gaffar**[7],

[7] 1995 (0) AIJEL -SC 17989

ઠરાવેલ છે કે, **Para-4.** As regards the first plea, it is inconsistent with the second plea. Having come into possession under the agreement, he must disclaim his right thereunder and plead and prove assertion of his independent hostile adverse possession to the knowledge of the transferor or his successor in title or interest and that the latter had acquiesced to his illegal possession during the entire period of 12 years, i.e., upto completing the period of his title by prescription 'nec vi nec clam nec precario'. Since the appellant's claims is founded on Section 53-A, it goes without saying that he admits by implication that he came into possession of the land lawfully under the agreement and continued to remain in possession till date of the suit. There by the plea of adverse possession is not available to the appellant.

૧૨). વધુમાં હાલની અરજી સામે વાદીની રજુઆત જોતા તેઓએ જણાવેલ છે કે, પ્રતિવાદીઓએ ચાલુ દાવાના કામે દાવાવાળી મિલકત પ્રતિવાદી નં–8 ને રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ જેનો નં–3737 તા.29/06/2006 ના રોજ વેચાણ કરેલ છે જેથી પ્રતિવાદી નં 1 થી 7 નાઓ સ્ટ્રેન્જર ગણાય. આમ, ઉપરોક્ત કારણોસર વાદીની દલીલ તકવાપાત્ર નથી તેમજ વાદીએ જે ચુકાદા રજુ કરેલ છે તે ચુકાદાની હકીકતો તથા સંજોગો અને હાલના દાવાની ઉપરોકત ચર્ચા કર્યા મુજબની હકીકતો તથા સંજોગો અલગ અલગ જણાઈ આવતા હોઇ, તે ચુકાદાઓ હાલના કેસમાં વાદીને કોઈપણ રીતે મદદરૂપ થાય તેમ નથી.

૧૩). આમ, આ કામે વાદીની દાવા અરજીના મજકુર ઉપરથી તથા વાદીપક્ષે રજુ થયેલ દસ્તાવેજો ઉપરથી જ જ્યારે એ હકીકત સ્પષ્ટ થાય છે કે, હાલનો દાવો સી.પી.સી. ઓર્ડર–૭, રૂલ–૧૧ ની જોગવાઈઓ ધ્યાને લેતાં, રદ થવા પાત્ર છે તેવુ અત્રેની કોર્ટનુ માનવુ છે. જે સંદર્ભે :– નામ વડી અદાલતે ઠરાવેલ છે કે, :–

In **Rajendra Bajoria V/s Hemant Kumar Jalan[8]**, Apex Court held in Para-20 that, It could thus be seen

[8] 2021 (0) AIJEL -SC 67716

that this Court has held that the power conferred on the court to terminate a civil action is a drastic one, and the conditions enumerated under Order VII Rule 11 of CPC are required to be strictly adhered to. However, under Order VII Rule 11 of CPC, the duty is cast upon the court to determine whether the plaint discloses a cause of action, by scrutinizing the averments in the plaint, read in conjunction with the documents relied upon, or whether the suit is barred by any law. This Court has held that the underlying object of Order VII Rule 11 of CPC is that when a plaint does not disclose a cause of action, the court would not permit the plaintiff to unnecessarily protract the proceedings. It has been held that in such a case, it will be necessary to put an end to the sham litigation so that further judicial time is not wasted.

૧૪). આમ, આ કામે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા ઉપરોક્ત રજુ કરવામાં આવેલા ચુકાદાઓમાં પ્રસ્થાપિત કરવામાં આવેલા સિદ્ધાંતો તેમજ સી.પી.સી. ઓર્ડર–૭, રૂલ–૧૧ ની કાયદાકીય જોગવાઈ તથા ઉપરોક્ત ચુકાદાઓને ધ્યાને લેતાં, જયારે આ કામે વાદીઓને હાલનો દાવો કરવાનું કોઈ કાયદેસરનું કારણ ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય અને ટેનન્સી એક્ટ, 1948 ની કલમ–43 તથા ભારતીય કરાર એક્ટની કલમ–23 નો બાધ નડતો હોય તેમજ વાદીની રજુઆત પરસ્પર વિરોધી હોય જેથી હાલના પ્રકારના દાવાઓ શરૂઆતથી અટકાવવાની અદાલતની ફરજ છે. તે તમામ સંજોગોમાં, આ કામે પ્રતિવાદી તરફે કરેલ રજુઆતમાં વજુદ જણાય છે તે તમામ સંજોગોમાં, હાલની પ્રતિવાદીઓની સી.પી.સી. ઓર્ડર–૭, રૂલ–૧૧ ની અરજી મંજુર કરી, નીચે મુજબનો હુકમ કરવામાં આવે છે.

– આખરી હુકમ –

૧. આથી, પ્રતિવાદીની હાલની અરજી **"મંજુર"** કરવામાં આવે છે.

૨. વાદીઓની દાવા અરજી દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતાના આદેશ–૭, નિયમ–૧૧ અન્વયે રદ કરવામાં આવે છે.

૩. વાદીઓએ તથા પ્રતિવાદીઓએ પોતપોતાનો ખર્ચ જાતે ભોગવવો.

૪. દાવાના કામે કોર્ટ ધ્વારા આંક–૫ ની કામ ચલાઉ મનાઇ હુકમની અરજી તળે દાવાવાળી મિલકતની યથાવત પરિસ્થિતી જાળવી રાખવાનો જે હુકમ કરેલો હતો, તે આથી વેકેટ કરવામાં આવે છે.

૫. હુકમ મુજબ હુકમનામુ દોરવું.

૬. હુકમની એક નકલ આંક–૧ ની દાવા અરજી સાથે રાખવી.

<u>ચુકાદોઃ</u>– આજ રોજ તારીખ **૧૦ મી,** માહે **ઓગષ્ટ** સને **૨૦૨૬** ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી સંભળાવી મારી સહી/સિક્કો કરીને જાહેર કરવામાં આવ્યો.

કોટડા સાંગાણી
તા.૧૦/૦૮/૨૦૨૬

(કે.બી.ભાવસાર)
જીજે ૦૧૭૫૫
પ્રીન્સીપાલ સીવીલ જજ, કોટડા સાંગાણી.