

રજુ થયા તારીખ	૧૧	૦૬	૨૦૧૮
દાખલ થયા તારીખ	૧૧	૦૬	૨૦૧૮
ફેસલ કર્યા તારીખ	૨૯	૦૪	૨૦૨૬
સમયગાળો	વર્ષ	માસ	દિન
	૦૭	૧૦	૧૮



સત્યમેવ જયતે

જંબુસરના મહે.એડી. સીવિલ જજ સાહેબશ્રીની કોર્ટમાં, મુ.જંબુસર.

રે.દિ.મુ.નં. ૯૮/૨૦૧૮

આંક :-

- વાદી: ૧. શનાભાઈ કુલજીભાઈ છીતાના વારસદાર
 (૧/૧) સંજયકુમાર શનાભાઈ પરમાર
 ઉ.વ.આ.-૨૭, ઘંઘો- નોકરી,
 હાલ રહે. મુ.તવરા, તા.જી.ભરૂચ.
 મુળ રહે.મુ.માલપુર, તા.જંબુસર, જી.ભરૂચ.
- (૧/૨) વર્ષાબેન શનાભાઈ પરમાર
 ઉ.વ.આ.-૨૫, ઘંઘો- ઘરકામ,
 મુળ રહે.મુ.માલપુર, તા.જંબુસર, જી.ભરૂચ.

વિરુદ્ધ

- પ્રતિવાદી: ૧. રઈજીભાઈ કોચજીભાઈ પરમાર
 ઉ.વ.આ.-૫૦, ઘંઘો- ઘરકામ,
 રહે.મુ.માલપુર, તા.જંબુસર, જી.ભરૂચ.

વાદી તરફે વિ.વ.શ્રી. એસ.આઈ. દોલા

પ્રતિવાદી તરફે વિ.વ.શ્રી. જી.એસ.પટેલ

દાવો:- રૂ. ૨૦૦૦/- ના આંકથી આદેશાત્મક તથા કાયમી જાથુનો મનાઈ હુકમ મેળવવા માટે..

-:: ચુકાદો :-

- (૧) સદર દાવાના કામે વાદીની દાવા અરજીની હકિકત એવી છે કે, વાદી ઉપર જણાવેલ સરનામે રહીએ છીએ. પ્રતિવાદીઓ દાવા અરજીના મથાળે જણાવેલ સરનામે રહે છે. મોજે ગામ માલપુર તા:જંબુસર જી:ભરૂચની વસ્તી મધ્યે નીચે મુજબની મિલકત આવેલી છે.

અનુ. નં.	આકારણી નં.	માલિકનું નામ	સ્ટ્રીટ નું નામ
૨૮૬	૨૮૬	શનાભાઈ કુલજીભાઈ છીતા	મોટું આંગણુ

આ મિલકતની લંબાઈ ૨૫ ફુટ આવેલી છે અને પહોળાઈ પશ્ચિમ દિશાએ ૧૦ ફુટ જેટલી છોડીને બીજી ૧૭ ફુટ ઍંગલથી આવેલ છે. જેની ચતુર્થદિશા નીચે મુજબ આવેલ છે. પૂર્વે : રસ્તો છોડી નવેશી છોડી અન્ય ઈસમોના મકાનો આવેલા છે. પશ્ચિમ : અમો વાદીનો જવા આવવાનો રસ્તો આવેલ છે. ઉત્તર : રઈજી કોયજી (પ્રતિવાદી) નું મકાન આવેલ છે. દક્ષિણ : ધિરમ ગોરધન નું મકાન આવેલ છે.

- (૧.૧) દાવા અરજીમાં જણાવ્યા મુજબની હકીકત એવી છે કે મિલકતના મુળ માલિક અને કબજેદાર અમો વાદીના પિતાશ્રી શનાભાઈ કુલજીભાઈ છીતાનાઓ હતા. અને ગ્રામ પંચાયત આકારણી પત્રકમાં પણ સદર મકાન વાદીના પિતાા નામે ચાલે છે મિલકતના તમામ પ્રકારના વેરાઓ પણ અમો વાદીઓ ભરીએ છીએ. વાદીના પિતાશ્રી ગુજરી ગયેલા છે તથા વાદીના માતૃશ્રી પણ ગુજરી ગયેલા છે જેથી અમો બન્ને વાદીઓ મિલકતના વારસદાર છીએ. વાદી ધંધા અર્થે તવરા, તા:જંબુસર જી:ભરૂચ મુકામે રહેતા હોય, પેરા-૨ ની મિલકતમાં અમારા ઘર સામાન માં વાસણ કુસુણ, તાંબા પિત્તળના વાસણો આવેલા હતા. અમો બહાર રહેતા હોય તેનો લાભ લઈ આ કામના પ્રતિવાદી અમારુ મિલકત તોડી પાડી સાગની બારસખ તથા લોખંડના પતરા આજથી ત્રણ દિવસ પહેલા વગે કરી દીધેલા તથા ઘરનો સરસામાન વગે કરી દીધેલ છે આ બાબતે અમોએ

કાવી પોલીસ સ્ટેશનમાં પ્રતિવાદી તથા બીજા તેઓના મળતીયા વિરુદ્ધ ફરીયાદ પણ આપેલી છે પ્રતિવાદીને અમે કહેવા જતા થાય તે કરી લેવાની ધમકી આપેલી અને જણાવેલ કે આ મિલકતમાં તારે કોઈ લેવા દેવા નથી. તેવું જણાવી પ્રતિવાદી હાલ અમારી માલિકીની જગ્યામાં રેતી, સીમેન્ટ, ઈંટો નાંખી પાકુ બાંધકામ કરવાની તૈયારીમાં હોય અને ઘરાડા ખોડી બાંધકામ કરતા હોય જેથી અમોએ તલાટી કમ મંત્રીશ્રીને પંચાયત એકટની કલમ- ૧૦૫ હેઠળ વગર પરવાનગીએ બાંધકામ કરતા હોય જે બાબતે અરજી પણ આપેલી. તેમ છતાં પણ પ્રતિવાદીઓ બાંધકામ કરવાનું ચાલુ રાખેલ છે જેથી પ્રતિવાદીઓનું કૃત્ય ગેરકાયદેસર હોય, દાવા અરજી માં જણાવેલ મિલકત તોડી નાંખેલ હોય જે અસલ સ્થિતિમાં લાવે તથા જે બાંધકામ કરેલ છે તે દુર કરે તેવો આદેશાત્મક મનાઈ હુકમ મેળવવા તથા પ્રતિવાદીઓ હવે પછી કોઈ વધુ બાંધકામ કરે કરાવે નહી તેવો કાયમી પ્રકારનો મનાઈ હુકમ મેળવવા હાલનો દાવો કરેલ છે.

(૧.૨) પ્રતિવાદીઓનું કૃત્ય ગેરકાયદેસર હોય પ્રતિવાદી તેઓની બુરીનેમમાં ફાવી જાય તો અ વાદીઓને એવું અનિવાર્ય નુકશાન થવા સંભવ છે જેનો બદલો નાણાંમા મળી શકે નહી. અમો વાદીનો પ્રાઈમાફેસી કેસ છે બેલેન્સ ઓફ કન્વીન્યન્સ અમો વાદીના લાભમાં છે તથા જો માંગ્યા મુજબનો મનાઈ હુકમ આપવામાં ન આવે તો અમારા હકક અધિકારને નુકશાન પહોંચે તેમ છે જેથી જાયનો મનાઈ હુકમ મેળવવા હાલનો દાવો કરેલ છે.

(૧.૩) દાવાનું કારણ : આ કામના પ્રતિવાદી આજથી ત્રણ દિવસ પહેલા વાદીઓની મિલકત તોડી પાડી ઘરનો સરસામાન વગે કરી દીધેલ અને વાદી કહેવા જતા થાય તે કરી લેવાની ધમકી ત્યારથી આપ નામદાર આપી ત્યારથી હાલના દાવાનું કારણ આપ નામદાર કોર્ટની હુકમતમાં ઉત્પન્ન થયેલ છે.

(૧.૪) દાવાની દાદ જોઈએ તો જેમાં, (અ) દાવા અરજીના પેરા- ૨ માં જણાવેલ મિલકતમાં પ્રતિવાદી દાદાગીરીથી અમારી માલિકીની મિલકત તોડી પાડી ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરતા હોય જે અસલ પરીસ્થિતિમાં અમારા સરસામાન સાથે પ્રતિવાદી કરી આપે અને જો કોઈ પણ પ્રકારનું બાંધકામ થયેલ હોય તો તે દુર કરે અને ન કરી તો કોર્ટ કમિશ્નરશ્રીની નિમણૂક કરી

સદરહું મકાન નું બાંધકામ દુર કરે તેવો આદેશાત્મક મનાઈ હુકમ પ્રતિવાદી વિરુદ્ધ ફરમાવશોજી. (બ) દાવા અરજીના પેરા- ૨ માં જણાવેલ મિલકત પ્રતિવાદી જાતે તેના માણસો એજન્ટો ચાકરો મારફતે અમારી માલિકીની મિલકતમાં કોઈ બાંધકામ કરે કરાવે નહીં કે અમારી મિલકતમાં પ્રવેશ કરે કરાવે નહીં કે અમોને અમારી મિલકતમાં પ્રવેશ કરતા તથા અમોને અમારી મિલકતમાં બાંધકામ કરતા અટકાયત કરે કરાવે નહીં તેવો જાથુનો મનાઈ હુકમ ફરમાવશોજી.

- (૨) સદર કામના પ્રતિવાદીને નોટીસ/સમન્સ બજવણી થતાં પ્રતિવાદી તેમના વિધવાન વકીલશ્રી મારફતે હાજર થયેલ છે. પ્રતિવાદી તર્ફે આંક- ૧૪ થી લેખિત જવાબ રજુ થયેલ છે. જેમાં, તેઓ દાવા અરજીની વિરુદ્ધ જવાબ આપી પોતાના બચાવમાં જણાવે છે, દાવાવાળું તકરારી મકાન કે જેનો મિલકત પ્રોપર્ટી નંબર ૨૮૬ છે તે વાદીઓના પિતા શનાભાઈ ફૂલજીભાઈ છીતાભાઈ પરમાર તથા તેમના માતૃશ્રી સોમીબેન ફૂલજીભાઈ પરમાર ના નામ ઉપર ચાલે છે સોમીબેન ફૂલજીભાઈ પરમાર માલપુર મુકામે તા:- ૨૩/૦૩/૨૦૦૬ ના રોજ અવસાન પામેલા છે. જેથી દાવાવાળા મકાનના માલિક પ્રતિવાદીઓના પિતા એકલા હતા પ્રતિવાદીઓના પિતા શનાભાઈ ફૂલજીભાઈ પરમાર અમો પ્રતિવાદીને તા:- ૧૭/૦૧/૨૦૦૯ ના રોજ રૂ.૩૫૦૦૦/- માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી તે બાબતનો સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર વેચાણનો કરાર શાખો રૂબરૂ કરી લખી આપેલો અને અમો પ્રતિવાદીને તા:-૧૭/૦૧/૨૦૦૯ ના રોજ દાવાવાળા મકાનો કબ્જો પણ સોંપી દીધેલો અને તે બાબતની કબજા રશીદ પણ અમોને રેવન્યુ ટિકીટ ઉપર સહી કરીને લખી આપેલ છે આમ અમો પ્રતિવાદીનો દાવાવાળી મિલકતમાં તા:- ૧૭/૦૧/૨૦૦૯ થી માલિકી કબ્જો ભોગવટો આવેલો છે અમો પ્રતિવાદીએ સદર દાવાવાળી મિલકત ઘણી જૂની તથા પડી જાય તેવી હોય અમો તે ઉતારીને તેટલીજ જગ્યામાં નવું બાંધકામ ચાલુ કરેલું છે.વાદીઓનો કોઈ કબ્જો ભોગવટો સદર દાવાવાળી મિલકતમાં આવેલો નથી તેઓ માલપુર ગામમાં રહેતા નથી કારણકે તેમના પિતાએ જે રહેણાક દાવાવાળું મકાન હતું તે અમોને

વેચાણ આપી દીધેલ છે વાદીઓ સારી રીતે જાણે છે કે તેમના પિતાએ સદર દાવાવાળું મકાન પ્રોપર્ટી નંબર ૨૮૬ વાળું અમો પ્રતિવાદીને રૂ.૩૫૦૦૦/- માં વેચાણ આપી દીધેલ છે પરંતુ વાદીઓના પિતા અવસાન પામતા વાદીઓની દાનત ભ્રષ્ટ થયેલ છે અને પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં તેમના પિતાનું નામ ચાલતું હોવાથી હાલનો ખોટો દાવો અમો પ્રતિવાદી વિરુદ્ધ કરેલો છે તે રદ થવાને પાત્ર છે. દાવા અરજી રદ કરવા વિનંતી કરે છે.

(૩) વાદી તરફે નીચે મુજબના મૌખિક તથા દસ્તાવેજી પુરાવાઓ રજુ થયેલ છે.

-:: મૌખિક પુરાવો ::-

અનુ.નં.	આંક	સાહેદ
૧	૩૫	વાદી સંજયકુમાર શનાભાઈ પરમાર ની સોગંદ ઉપર સરતપાસ

-:: દસ્તાવેજી પુરાવા ::-

અ.નં.	આંક	દસ્તાવેજની વિગત
૧.	૩૮	મોજે. માલપુર નમુના નંબર - ૮ ની આકારણી પત્રકની નકલ
૨.	૩૯	વેરા રસીદ
૩.	૪૦	પી.આઈ.કાવી પોલીસ સ્ટેશનને કરેલ અરજી
૪.	૪૧	મોજે. માલપુર નમુના નંબર-૮ ની આકારણી પત્રકની નકલ

(૪) પ્રતિવાદી તરફે નીચે મુજબના મૌખિક તથા દસ્તાવેજી પુરાવાઓ રજુ થયેલા છે.

-:: મૌખિક પુરાવો ::-

અનુ.નં.	આંક	સાહેદ
૧	૪૪	પ્રતિવાદી રચજીભાઈ કોચજીભાઈ પરમાર ની સોગંદ

		ઉપર સરતપાસ
૨	૪૬	પ્રતિવાદી તરફ સાહેદ બચુભાઈ કરશનભાઈની સોંગદ ઉપર સરતપાસ

-:: દસ્તાવેજી પુરાવા ::-

અનુ. નં.	આંક	દસ્તાવેજની વિગત
૧.	૫૧	વેચાણ કરાર
૨.	૫૨	કબજા રસીદ

- (૫) ત્યારબાદ વાદી તરફ આ કામે વધુ કોઈ મૌખિક કે દસ્તાવેજી પુરાવો રજુ કરવા માંગતા ન હોય તે અંગેની આંક-૩૭ થી કલોઝીંગ પુરસીસ રજુ કરેલ છે. ત્યારબાદ પ્રતિવાદી તરફ આ કામે વધુ કોઈ મૌખિક કે દસ્તાવેજી પુરાવો રજુ કરવા માંગતા ન હોય તે અંગેની આંક-૪૭ થી કલોઝીંગ પુરસીસ રજુ કરેલ છે.
- (૬) ત્યારબાદ વાદીઓ તરફ મૌખિક દલીલ સાંભળવવામાં આવે છે. પ્રતિવાદીઓ દ્વારા આંક-૫૩ થી લેખિત દલીલ રજુ કરવામાં આવેલ છે. જે વંચાણે લીધી.
- (૭) આ કામે આંક-૨૫ થી તા.૧૨/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજ સદર દાવાના નિર્ણય માટે નીચે મુજબના મુદ્દાઓ ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલા છે.

ISSUES

1. Whether the plaintiffs prove that they are owner and occupier of the suit property mentioned in para-2 of the plaint ?
2. Whether the plaintiff proves that the defendant is doing illegal construction in the suit property ?

3. Whether the defendant proves that he is in ownership and possession of the suit property since 17/1/2009 ?
4. Whether the plaintiff is entitled to the relief as prayed for?
5. What order and decree?

(૮) ઉપરોક્ત મુદ્દાઓ પરત્વે આ અદાલતના નિર્ણયો નીચે મુજબના છે.

- મુદ્દા નં. ૧ – નકારમાં
 મુદ્દા નં. ૨ – નકારમાં
 મુદ્દા નં. ૩ – અંશતઃ હકારમાં
 મુદ્દા નં. ૪ – નકારમાં
 મુદ્દા નં. ૫ – આખરી હુકમ મુજબ.

// નિર્ણયો માટેના કારણો //

(૯) મુદ્દા નં. ૧ થી ૨ ની ચર્ચા:-

(૯.૧) મુદ્દા નં. ૧ અને ૨ એકબીજા સાથે સંલગ્ન હોય તેથી તેમની ચર્ચા એક સાથે કરવામાં આવે છે.

બંને પક્ષોના પક્ષનિવેદન, પુરાવા તથા દલીલો ધ્યાને લઈ મુદ્દા નં. ૧ અને ૨ ની ચર્ચા કરતા અગાઉ દાવાની હકિકત પુરવાર કરવા સબંધી પુરાવાના સાબીતીના બોજાના અનુસંધાને ભારતીય પુરાવા અધિનીયમ ૧૮૭૨ ની કલમ ૧૦૧ ની જોગવાઈ ધ્યાને લેવામાં

101: Burden of proof

Whoever desires any Court to give judgment as to any legal right or liability dependent on the existence of facts which he asserts, must prove that those facts exist. When a person is bound to prove the existence of any

fact, it is said that the burden of proof lies on that person.

આમ, ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૧૦૧ ની જોગવાઈ મુજબ કોઈ વ્યક્તિ એમ ઈચ્છતો હોય કે, તેણે પ્રતિવાદીત કરેલી હકીકતોની સાબીતીના અસ્તિત્વ ઉપર આધારિત કોઈ કાયદેસરના હક અથવા જવાબદારી વિશે કોઈ ન્યાયાલય ફેસલો આપે, તો તેણે સાબીત કરવું પડશે કે તે હકીકતો અસ્તિત્વમાં છે.

ઉપરોક્ત જોગવાઈ ધ્યાને લેતા વાદીએ દાખલ કરેલ દાવા અરજીમાં જણાવેલ હકીકત અંગે જ્યારે પ્રતિવાદીએ વાંધો વિરોધ વ્યક્ત કરેલ હોય ત્યારે તેવી બાબતો વાદી દ્વારા હકારાત્મક રીતે પુરવાર થવી જોઈએ. પરંતુ, તે નકારાત્મક રીતે ના સાબીત થવી જરૂરી નથી વાદીએ પોતાનો કેસ પોતાની રીતે પોતાના દસ્તાવેજોના આધારે શ્રેષ્ઠ પુરાવો રજૂ કરી પુરવાર કરવો જોઈએ. વાદી તે પ્રતિવાદીની નબળાઈનો લાભ લઈ શકે નહીં. ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૧૦૧ નો પ્રારંભિક નિયમ અપરીવર્તનશીલ છે. જેથી કલમ ૧૦૧ મુજબ પ્રારંભિક બોજો હંમેશા વાદીના શરિરે રહે છે અને જો વાદી તેનું પાલન કરે અને પોતાનો દાવો હકારાત્મક રીતે સાબીત કરે ત્યારે પ્રતિવાદીના શરિરે એવા સંજોગો પુરવાર કરવાનો બોજો તબદીલ થાય છે કે, વાદી દાવા અરજીમાં માંગ્યા મુજબની દાદ મેળવવા હકકદાર નથી. આમ ઉપરની જોગવાઈ ધ્યાને લેતા કોઈ પક્ષકાર પોતાની તરફેણમાં ચુકાદો આવે તેવું ઈચ્છતો હોય ત્યારે તેવી હકીકત અને આક્ષેપ પુરવાર કરવા જરૂરી છે અને જેથી જ્યારે કોઈ પક્ષકાર પોતાના કબજામાં રહેલ શ્રેષ્ઠ પુરાવો રજૂ ન કરે ત્યારે પુરાવાનો બોજો ભલે

બીજા પક્ષકારના શરિ હોય તો પણ આવો શ્રેષ્ઠ પુરાવો રજુ ન કરનાર પક્ષકારની વિરુદ્ધનું અનુમાન થાય છે.

(૧૦) અત્રે નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલત તેમજ નામદાર વડી અદાલતના દિવાની કેસોમા પુરાવાની સાબીતી અંગેના કેટલાક ચૂકાદાઓ તથા કાયદાકીય જોગવાઈની ચર્ચા હાલના કેસની હકીકતના સંદર્ભે કેસના ન્યાયીક નિર્ણય માટે કરવી જરૂરી જણાતી હોય ન્યાયીક સરળતા ખાતર તેને અહીં નીચે મુજબ ચર્ચા કરેલ છે.

નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે "થી સ્ટેટ ઓફ રાજસ્થાન એન્ડ અધર્સ વિ. હીમસીંધ " સીવિલ અપીલ નં. ૩૩૪૦/૨૦૨૦ ના ચુકાદામાં પેરા નં. ૨૯ માં નીચે મુજબના સિદ્ધાંતો પ્રતિપાદીત કરેલ છે.

On a 'preponderance of probabilities'

"...29 In M. Siddiq v. Suresh Das⁶, a Constitution Bench of this Court has described the standard of 'preponderance of probabilities in the following terms:

"720. The court in a civil trial applies a standard of proof governed by a preponderance of probabilities. This standard is also described sometimes as a balance of probability or the preponderance of the evidence. Phipson on Evidence formulates the standard succinctly: If therefore, the evidence is such that the court can say "we think it more probable than not", the burden is discharged, but if the probabilities Evidence.] In are Miller equal, v. it Ministerof is not. Phipsonon Pensions[Millerv. Minister of Pen-

sions, (1947) 2 All ER 372], Lord Denning, J. (as the Master of Rolls then was) defined the doctrine of the balance or preponderance of probabilities in the following terms: (All ER p. 373 H) "(1)... It need not reach certainty, but it must carry a high degree of probability. Proof beyond reasonable doubt does not mean proof beyond the shadow of doubt. The law would fail to protect the community if it admitted fanciful possibilities to deflect the course of justice. If the evidence is so strong against a man as to leave only a remote possibility in his favour which can be dismissed with the sentence, "of course it is possible, but not in the least probable" the case is proved beyond reasonable doubt, but nothing short of that will suffice." (emphasis supplied)

721. The law recognises that within the standard of preponderance of probabilities, there could be different degrees of probability. This was succinctly summarised by Denning, L.J. in *Bater v. Bater* [*Bater v. Bater*, 1951 P 35 (CA)], where he formulated the principle thus: (p. 37) "... So also in civil cases, the case must be proved by a preponderance of probability, but there may be degrees of probability within that standard. The degree depends on the subject-matter." (emphasis supplied)...."

નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે હાલમાં ડાયરેક્ટર જનરલ ઓફ પોલીસ રેલ્વે પ્રોટેક્શન ફોર્સ એન્ડ અધર્સ વિ. રાજેન્દ્રકુમાર દુબે" કે જે સીવિલ

અપીલ નં.૩૮૨૦/૨૦૨૦ ના કામે નીચે મુજબના સિધ્ધાંતો પ્રતિપાદીત કરેલ છે.

12.1"...The standard of proof is hence not the strict standard which governs a trial, of proof beyond reasonable doubt, preponderance of but a civil probabilities, standard Within governed the by rule a of preponderance, there are vary-ing approaches based on context and subject..."

(૧૧) દસ્તાવેજ પુરાવાઓનું મુલ્યાંકન કરતી વખતે ધ્યાનમાં રાખવાના મુદ્દા: વધુમાં આ તબક્કે અહીં દસ્તાવેજ પુરાવાઓનું મુલ્યાંકન સબંધે નામદાર આંધ્રપ્રદેશ વડી અદાલતે "પી. મધુસુધનરાઓ વિ. એલ ટી. કોલ. રવીમાનન અને બીજાઓ" સીવીલ રીવીઝન પીટીશન નંબર. ૪૫૧૫/૨૦૧૪ ના કામે આપેલ ચુકાદાના પેરા નં ૨૬ અને ૨૭ ની ચર્ચા અહીં કરવી જરૂરી જણાતી હોય ન્યાયીક સરળતા ખાતર તેને અહીં રજુ રાખેલ છે.

"...26.It is clear that the Court has to ascertain the intention of the parties based on the language used in the document. Time and again, the Court have laid down certain principles to interpret any document or clauses therein. In interpretany fact there are no statutory document. But based on rules the to settled principles, the Courts are interpreting the documents and any conditions contained therein. Rules of interpretation are mere working rules or guide-

lines and are not binding on the Courts of law. Yet, they have some sanctity as they have been deduced from judicial decision over the years. It is found listed in Odgers Construction of Statutes, used the listed by the Courts and they have acquired respectability. The Supreme Court in Delhi Development Authority v. Durga Chand has also noticed Deeds and Orders Rules and quoted them with approval and as the observation of the Supreme Court have the force of law of the land, it may be taken Odgers Rules (known as golden rules of interpretation) have been judicially and may be adopted as Rules for interpretation documents in India. These Rules are recognized of the listed hereunder:

1. The meaning of the document or of a particular part of it is therefore to be sought for in the document itself.
2. The intention may prevail over the words used
3. words are to be taken in their literal meaning
4. literal meaning depends on the circumstances of the parties
5. When is extrinsic evidence admissible to translate the language?
6. Technical legal terms will have their legal meaning.

7. Therefore the deed is to be construed as a whole. Apart from the said seven rules listed by Odger, it would be convenient to list the following rules for the sake of convenience are called additional rules and given number in continuation:
8. Same words to be given the same meaning in the same contract.
9. Harmonious construction must be placed on the contract far as possible. However, in case of conflict as between earlier or later clauses in a contract, later clauses are to be preferred to the earlier; while in a will, to earlier clause is to be preferred to the later.
10. Contra Proferendum Rule-If two interpretations are possible, the one favourable to the party who has drafted the contract and the other against him, the interpretation against that party has to be preferred.
11. If two interpretation of a contract are possible the one which helps to make the contract operative to be preferred to the other which tends to make it in-operative
12. In case of conflict between printed clauses and typed clauses, type clauses are to be preferred. Similarly, in conflict between printed and hand written clauses, hand written clauses are to preferred and in event conflict between typed and hand written clauses, the hand written calluses are to be preferred
13. the special will exclude the general

14. Rule of expression unius est exclusion alterius
 15. Rule of noscitur a sociis
 16. Ejusdem generic rule will apply both the contract and statute
 17. place of Punctuation in interpretation of documents
27. From the Rules stated above, when the language used in a document is unambiguous conveying clear meaning, the Court has to interpret the document or any condition therein taking into consideration of the literal meaning of the words in the document. When there is ambiguity, the intention of the parties has to be looked into. Ordinarily the parties use apt words to express their intention but often they do not. The cardinal rule againis that, clear and unambiguous words prevail over theintention. But if the words used are not clear or ambiguous, intention will prevail. The most essential thing is to collect the intention of the parties from the expressions they have used in the deed itself. What if, the intention is so collected will not secure with the words used. The answer is the intention prevails. Therefore, if the language used in the document in unambiguous, the words used in the document itself will prevail but not the intention...."

ચુકાદાને ધ્યાનમાં ઉપરોક્ત ચુકાદામાં નામદાર વડી અદાલતે નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના "દિલ્હી ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી વિ. દુર્ગાચંદ" રાખીને દસ્તાવેજી પુરાવાનું મુલ્યાંકન કરતી વખતે ધ્યાનમાં રાખવાના મુદદાઓની ચર્ચા કરેલ છે, તે મુજબ ઉપર જણાવેલ

નિયમોમાંથી જ્યારે કોઈ દસ્તાવેજમાં વપરાયેલી ભાષા સ્પષ્ટ અર્થ દર્શાવતી હોય, ત્યારે કોર્ટે દસ્તાવેજમાં શબ્દોના શાબ્દિક અર્થને ધ્યાનમાં રાખીને દસ્તાવેજ અથવા તેમાં કોઈ સ્થિતિનો અર્થઘટન કરવું પડે છે. જ્યારે અસ્પષ્ટતા હોય છે, ત્યારે પક્ષકારોનો હેતુ ધ્યાનમાં લેવાનું રહે છે. સામાન્ય રીતે પક્ષકારો પોતાનો ઉદ્દેશ વ્યક્ત કરવા માટે યોગ્ય શબ્દોનો ઉપયોગ કરે છે પરંતુ ઘણીવાર તેઓ તેમ કરતા નથી તે વખતે ફરીથી કાચદાનો મુખ્ય નિયમ ધ્યાને લેવાનું રહે છે. પક્ષકારોના હેતુ પર સ્પષ્ટ અને સંદિગ્ધ શબ્દો ઉપરવટ રહે છે. સૌથી આવશ્યક બાબત એ છે કે, દસ્તાવેજમાં જાહેર કરેલ અભિવ્યક્તિઓ પરથી પક્ષકારોનો હેતુ જાણવાનો રહે છે. તેથી જો દસ્તાવેજમાં વાપરેલ ભાષા સ્પષ્ટ અને અસંદિગ્ધ હોય ત્યારે પક્ષકારોના હેતુ પર દસ્તાવેજમાં વપરાયેલ શબ્દો ઉપરવટ રહે છે. વધુમાં ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની કલમ-૩ મુજબ તે બધા દસ્તાવેજો કે જે નિરીક્ષણ માટે કોર્ટ સમક્ષ રજૂ થાય તેવા દસ્તાવેજોને દસ્તાવેજી પુરાવા કહેવાય. વધુમાં ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની કલમ-૬૧ મુજબ દસ્તાવેજ માંની વિગતો પ્રાથમિક અથવા ગૌણ પુરાવા ધ્વારા સાબીત થવી આવશ્યક છે તેથી કોઈ પણ દસ્તાવેજના નિર્ણય માટે તે દસ્તાવેજ પુરાવા અધિનિયમની જોગવાઈ મુજબ તે પુરવાર થયેલ હોવું જોઈએ. દસ્તાવેજી પુરાવાના કીસ્સામાં સુસંગતતા, સ્વીકૃતિ અને સાબિત થયેલ એટલે કે દસ્તાવેજોનું અમલ, દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ વિગતોની સાબીતી બન્ને એક સાથે ધ્યાને લેતા સાબીતી અંગેનો નિર્ણય થઈ શકે.

- (૧૨) વાદી દ્વારા દાવામાં જે દાદ માંગવામાં આવેલ છે તે જોઈએ તો તેમાં, (અ) દાવા અરજીના પેરા- ૨ માં જણાવેલ મિલકતમાં પ્રતિવાદી દાદાગીરીથી અમારી માલિકીની મિલકત તોડી પાડી ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરતા હોય જે અસલ પરિસ્થિતિમાં અમારા સરસામાન સાથે પ્રતિવાદી કરી આપે અને જો કોઈ પણ પ્રકારનું બાંધકામ થયેલ હોય તો તે દુર કરે અને ન કરી તો કોર્ટ કમિશ્નરશ્રીની નિમણૂક કરી સદરહું મકાન નું બાંધકામ દુર કરે તેવો આદેશાત્મક મનાઈ હુકમ પ્રતિવાદી વિરૂદ્ધ ફરમાવશોજી. (બ) દાવા અરજીના પેરા- ૨ માં જણાવેલ મિલકત પ્રતિવાદી જાતે તેના માણસો

એજન્ટો ચાકરો મારફતે અમારી માલિકીની મિલકતમાં કોઈ બાંધકામ કરે કરાવે નહીં કે અમારી મિલકતમાં પ્રવેશ કરે કરાવે નહીં કે અમોને અમારી મિલકતમાં પ્રવેશ કરતા તથા અમોને અમારી મિલકતમાં બાંધકામ કરતા અટકાયત કરે કરાવે નહીં તેવો જાથુનો મનાઈ હુકમ ફરમાવશોજી.

(૧૩) સદર કામમાં વાદીઓ દ્વારા પોતાનો દાવો પુરવાર કરવા માટે મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ રજૂ કરવામાં આવેલ છે. વાદીઓ તરફે રજૂ થયેલા મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવા જોઈએ તો જેમાં આંક-૩૫ થી વાદી સંજયભાઈ શનાભાઈ પરમાર નાઓની લેખિત સ્વરૂપની સરતપાસનું સોગંદનામું રજૂ કરવામાં આવેલ છે જેમા, તેઓએ દાવાને અનુરૂપ જુબાની આપેલ. સદર વાદીની ઉલટતપાસ પ્રતિવાદી દ્વારા કરવામાં આવેલ છે જે જોઈએ તો જેમાં, "એ વાત ખરી છે કે મારા મમ્મી ગુજરી ગયા બાદ મારા પિતા માલપુર મુકામે રહેતા હતા. નિશાની - ૧૧/૨માં મારા પિતાનો ફોટો છે. એ વાત ખરી છે કે આ કામે મેં કોઈ જુની વેરા પાવતી રજૂ કરેલ નથી. એ વાત ખરી છે કે આજદિન સુધી મેં દાવાવાળી મિલકતમાં મેં મારુ નામ ચઢાવેલ નથી." વાદીએ ઉલટતપાસમાં મહત્તમ હકીકત નહીં ખબર હોવાનું તેમજ અન્ય હકીકતોનો ઈન્કાર કરેલ છે.

(૧૪) પ્રતિવાદી તરફે આંક-૪૪થી રચજીભાઈ કોચજીભાઈ પરમાર નાઓની લેખિત સ્વરૂપની સરતપાસનું સોગંદનામું રજૂ કરવામાં આવેલ છે. જેમા, તેઓ દાવા અરજીના જવાબને અનુરૂપ સરતપાસ રજૂ કરેલ છે. પ્રતિવાદીની ઉલટતપાસ વાદીતરફે કરવામાં આવેલ છે જે જોઈએ તો જેમાં, " એ વાત ખરી છે કે તકરારી મિલકતનો આકારણી પત્રક નંબર-૨૮૬ છે. એ વાત ખરી છે કે આ મિલકતની લંબાઈ ૨૫ ફુટ છે. એ વાત ખરી છે કે તકરારી મિલકતના માલિક શનાભાઈ કુલજીભાઈ છીતાભાઈ હતા. એ વાત ખરી છે કે આ મિલકત તેઓના નામે ચાલે છે. એ વાત ખરી છે કે મિલકત તોડી પાડ્યા પછી અમો બાંધકામ કરતા હતા ત્યારે આ મિલકત અંગેનો દાવો કરેલ. એ વાત ખરી છે કે અમોએ બાંધકામ અંગેની કોઈ પરવાનગી લીધેલ નથી." પ્રતિવાદી તરફે ઉલટતપાસમાં અન્ય હકીકત ખોટી હોવાનું

જણાવે છે.પ્રતિવાદી તરફે આંક-૪૬ થી સાહેદ બચુભાઈ કરશનભાઈ પરમારનાઓનું લેખિત સ્વરૂપનું સરતપાસનું સોગંદનામું રજુ કરેલ છે જેમાં,તેઓ પ્રતિવાદીને સમર્થનકારક સરતપાસ રજુ કરે છે. પ્રતિવાદીના સાહેદની ઉલટતપાસ વાદી તરફે કરવામાં આવેલ છે. સાહેદ ઉલટતપાસમાં સ્વીકાર કરે છે કે આ મિલકત રેકર્ડમાં શનાભાઈ કુલાભાઈના નામે ચાલતી હતી. શનાભાઈએ કબ્જા રસિદ પર સહી કરેલ છે. અન્ય હકીકત તેઓ નહી જાણતા હોવાનું જણાવે છે.

(૧૫) આમ, વાદીઓ તેમજ પ્રતિવાદી તરફે રજુ થયેલા મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ જોઈએ તો વાદી દ્વારા પોતાનો દાવામાં માલિક અને કબ્જેદાર છે તે દર્શાવવા માટે તેઓએ આકારણી પત્રકની નકલ રજુ કરેલ છે જે સને-૨૦૧૮-૧૯ની સાલની છે તેમજ વેરા રસિદ રજુ કરેલ છે. આકારણી પત્રકની નકલ જોઈએ તો શનાભાઈ કુલજીભાઈ છીતાભાઈ ના નામે ચાલી આવે છે અને શનાભાઈ કુલજીભાઈનાઓ મરણ ગયેલ છે. વાદી તરફે આંક-૩૯ થી વેરા રસિદ રજુ કરવામાં આવેલ છે. વાદી તરફે જે આકારણી પત્રક અને વેરા રસિદ રજુ કરવામાં આવેલ છે જેના ઉપરથી વાદીઓની માલિકી અને કબ્જો પુરવાર થઈ શકતો નથી. વાદીઓ દ્વારા એવો કોઈ મૌખિક કે દસ્તાવેજી પુરાવાઓ રજુ કરવામાં આવેલ નથી કે જેનાથી પુરવાર થઈ શકે દાવાવાળી તકરારી મિલકત તેઓની માલિકી અને કબ્જા ભોગવટાની છે. પ્રતિવાદી તરફે આંક-૫૧ થી વેચાણ કરાર રજુ થયેલ છે જે રૂપિયા ૧૦૦/- ના સ્ટેમ્પ પર છે અને જેમા, લખી આપનાર શનાભાઈ કુલજીભાઈ છીતાભાઈ પરમાર અને લખાવી લેનારમાં રચજીભાઈ કોચજીભાઈ પરમારનાઓનું નામ જણાઈ આવે છે તેમજ પેજ નં-૪ પર તેઓની સહી, ફોટો તેમજ અંગુઠાનું નિશાન છે અને તા.૧૭/૦૧/૨૦૦૯ના રોજ નોટરી રૂબરૂ રજીસ્ટર થયેલ છે. પ્રતિવાદી તરફે આંક-૫૨ થી કબ્જા રસિદ રજુ થયેલ છે જેમાં, દાવાવાળી તકરારી મિલકતનો કબ્જો સોપ્યા અંગેની રસિદ તા. ૧૭/૦૧/૨૦૦૯ના રોજની છે. સદર કામમાં આંક-૫૧થી જે વેચાણ કરાર રજુ થયેલ છે તે કાયદા મુજબ રજીસ્ટર થયેલ નહી હોવાનું જણાઈ આવે છે. પરંતુ વેચાણ કરાર

જોઈએ તો જેમાં રૂપિયા ૩૫,૦૦૦/- અવેજ વાદીઓના પિતા એટલે કે શનાભાઈ કુલજીભાઈ નાઓએ દાવાવાળી તકરારી મિલ્કત પ્રતિવાદીઓને વેચાણ આપેલ હોવાનું જણાઈ આવે છે તેમજ આંક-૫૨ થી કબ્જા રસિદ રજુ થયેલ છે તે કબ્જા રસિદ જોઈએ તો તેના પરથી સ્પષ્ટ પુરવાર થાય છે કે વાદી દ્વારા પ્રતિવાદીને દાવાવાળી તકરારી મિલ્કતનો કબ્જો સોંપવામાં આવેલ. પ્રતિવાદી તર્ફે આંક-૪૪ થી સાહેદ તપાસવવામાં આવેલ છે જેઓ આંક-૫૧ વાળા વેચાણ કરારમાં સાક્ષી તરીકે સહી કરેલ અને તેઓ વેચાણ કરાર અને કબ્જા રસિદ થયેલ હોવાનું જણાવે છે. આમ, વાદી તર્ફે એવો કોઈ મૌખિક કે દસ્તાવેજી પુરાવાઓ રજુ કરેલ નથી કે જેનાથી એવું પુરવાર થઈ શકે તેઓ દાવાવાળી મિલ્કતના માલિક અને કબ્જેદાર છે. વાદી તર્ફે એવો કોઈ પુરાવાઓ રજુ કરેલ નથી કે જેનાથી એવું પુરવાર થઈ શકે પ્રતિવાદીનાઓ ગેરકાયદેસર બાંધકામ દાવાવાળી મિલ્કતમાં કરી રહેલ છે. જેથી મુદ્દા નં-૧ અને ૨ નો જવાબ નકારમાં ઠરાવું છું.

(૧૬) મુદ્દા નં-૩ ની ચર્ચા-

મુદ્દા નં-૩ પુરવાર કરવાનો બોજો પ્રતિવાદીના શિરે છે. પ્રતિવાદી તર્ફે રજુ થયેલા મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ જોઈએ તો જેમાં, આંક-૫૧ થી વેચાણ કરાર રજુ થયેલ છે અને જે નોટરી રૂબરૂ રજીસ્ટર કરવામાં આવેલ છે જે કાયદા મુજબ રજીસ્ટર થયેલ નથી. પ્રતિવાદી તર્ફે એવો કોઈ મૌખિક કે દસ્તાવેજી પુરાવો રજુ કરેલ નથી કે જેનાથી એવું પુરવાર થઈ શકે કે પ્રતિવાદી દાવાવાળી મિલ્કતના માલિક છે. પ્રતિવાદી તર્ફે આંક-૫૨ થી કબ્જા રસિદ રજુ થયેલ છે તે કબ્જા રસિદ જોઈએ તો તેના પરથી સ્પષ્ટ પુરવાર થાય છે કે વાદી દ્વારા પ્રતિવાદીને દાવાવાળી તકરારી મિલ્કતનો કબ્જો સોંપવામાં આવેલ. આમ, દાવાવાળી મિલ્કતના કબ્જો પ્રતિવાદીનાઓનો હોય તેવું પુરવાર થાય છે. જેથી મુદ્દા નં-૩ નો જવાબ અંશતઃ હકારમાં ઠરાવું છું.

(૧૭) મુદ્દા નં-૦૪ અને ૦૫ ની ચર્ચા-

ઉપરોક્ત ચર્ચા કર્યા મુજબ વાદી મુદ્દા નં. ૦૧ અને ૦૨ પુરવાર કરવામાં નિષ્ફળ ગયેલ હોય, તેમજ પ્રતિવાદી તરફે વાદી દ્વારા પ્રતિવાદીને દાવાવાળી તકરારી મિલકતનો કબ્જો સોંપવામાં આવેલ હોવાની હકિકત પુરવાર કરેલ હોય વાદી દાવા અરજીમાં માંગ્યા મુજબની દાદ મેળવવા હક્કદાર ઠરતા નથી. જેથી મુદ્દા નં. ૦૪ જવાબ નકારમાં ઠરાવી મુદ્દા નં. ૦૫ પરત્વે નીચે મુજબનો આખરી હુકમ ફરમાવું છું.

// આખરી હુકમ //

૧. વાદીનો દાવો નામંજુર કરવામાં આવે છે.
૨. પક્ષકારોએ પોતાનો ખર્ચ જાતે ભોગવવો.
૩. હુકમ મુજબ હુકમનામું દોરવું.

હુકમ આજ તારીખ ૨૯ મી, માહે-એપ્રિલ, સને-૨૦૨૬ ના રોજ ખુદી અદાલતમાં વાંચી, સંભળાવી જાહેર કર્યો.

તા. ૨૯/૦૪/૨૦૨૬
જંબુસર.

(નિલેશકુમાર આર. સોલંકી)
એડી. સીવીલ જજ,
જંબુસર.
કોડ-જી.જે. ૦૧૪૩૨