<u>રે.દિ.મુ. નં.૧૪૧/૧૪..</u>

<u>આંક–૮૮ લગત હુકમ</u> ::–

૧. પ્રતિવાદી નં.૧ તરફે હાલની અરજી રજુ કરી વાદીનો દાવો સી.પી.સી. ઓર્ડર–૭, રૂલ –૧૧(ડી) હેઠળ રદ થવાપાત્ર હોવાનું જણાવી પ્રતિવાદી નં.૧ નાં વિ.વ. શ્રી આર.એ. મહેતાએ મુખ્યત્વે એવી રજુઆત કરેલી છે કે, વાદીની દાવા અરજીમાં વાદવાળી મિલકતો અંગે તા.૨૫/૦૫/૧૯૮૯ ના રોજ થયેલ રજી.વે. દસ્તાવેજ રદ કરવાની દાદ માંગેલી છે જે પ્રથમ દર્શનીયરીતે જ ટકવાપાત્ર નથી. તેવી જ રીતે પ્રતિવાદી તરફેની રજુઆત મુજબ વાદી–પ્રતિવાદીનાં વડીલ આંખે–કાને સક્ષમ જ હતાં તેમનુ બધુ કામ જાતે કરી શકતા હતા. પ્રતિવાદી તરફે રજુ દસ્તાવેજો જોતાં વાદીઓની મિલકત પ્રતિવાદીની બાજુમાં જ છે તે હકીકત ધ્યાને લેતાં વાદીઓને ઘણાં સમય પહેલાથી જ આ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની જાણ હતી તેમ છતાં, દાવાનું ખોટું કારણ ઉભુ કરેલુ છે કારણ કે, ભારતીય સમયમર્યાદાનાં કાયદાની કલમ–૧૧૦ મુજબ વાદીએ દાવાનું કારણ ઉભુ થયેથી ૧૨ વર્ષમાં આ માટેનો દાવો લાવવો જોઈએ જયારે, હાલનો દાવો ૨૫ વર્ષ બાદ દાવાનુંખોટું કારણ ઉભુ કરી લાવવામાં આવેલ છે જેથી, વાદીને દાવામાં સ્પષ્ટપણે લિમિટેશનનો બાધ નડતો હોઈ, વાદીનો દાવો ટકવાપાત્ર નથી. પ્રતિવાદી નં.૧ નાં તરફે આ મહત્વની રજુઆત ઉપરાંત તેમની મૌખિક તેમજ લેખીત દલીલો ધ્યાને લીધી જે રેકર્ડ ઉપર હોઈ, તેનું પુનરાવર્તન ટાળવાનાં હેતુથી તે અત્રે નોંધવામા આવેલ નથી.

૨. વાદી તરફે આ અરજીનો રજુ લેખિત જવાબ વંચાણે લીધો. વાદીઓ તરફે વિ.વ.શ્રી ડી.બી.વજાણી તરફે મુખ્યત્વે એવી રજુઆત છે કે, વાદીઓ પ્રત્યે પ્રેઝયુડાઈસ ઉભો કરવા પ્રતિવાદી નં.૧ નાંએ બદઈરાદાપૂર્વક હાલની અરજી આપેલી છે તેમજ નામ. ગુજરાત હાઈકોર્ટ તથા નામ.સુપ્રિમ કોર્ટ ધ્વારા વખતોવખત આપવામાં આવેલા ચુકાદા

ઓ ધ્વારા પ્રસ્થાપિત થયેલ સિધ્ધાંત મુજબ લિમિટેશનનો પ્રશ્ન એ હંમેશા મિકસ કવેશ્ચન ઓફ લો એન્ડ ફેકટસ છે. જયારે, આવો દાવો હોઈ ત્યારે, દાવામાં પુરાવો લેવો અનિવાર્ય છે. વધુમાં, દાવામાં દસ્તાવેજ રદબાતલ કરવા સિવાય પણ અન્ય દાદ માંગેલી છે જેનું બાયફર્ગેશન થઈ શકે તેમ ન હોઈ, માત્ર કોઈ એક દાદ ધ્યાને લઈ લિમિટેશનનો મુદ્દો નકકી કરી શકાય તેમ નથી અને વાદીએ દાવા અરજીમાં કોઝ ઓફ એકશન દર્શાવેલું જ છે જે ધ્યાને લેવું જોઈએ. જેથી, પ્રતિવાદી નં.૧ ની હાલની અરજી રદ થવા પાત્ર છે. હાલનાં કેસમાં પક્ષકારો તરફે ઘણાં દસ્તાવેજી પુરાવા રજુ કરવામાં આવેલા છે તે પૈકી પ્રતિવાદી તરફે રજુ દસ્તાવેજી પુરાવા ધ્યાને લેતાં પ્રતિવાદી નં.૧ નાંએ દાવા વાળી મિલકત બાબતે કરાવેલો એગ્રીમેન્ટ ટુ સેલ વર્ષ ૧૯૮૫ માં કરવામાં આવેલુ છે. બાકી રહેતી રકમ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે આપવાની અને રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ ત્રણ માસમાં કરાવી લેવાની શરત હોવા છતાં રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ છેક ૧૯૮૯ માં કરાવવામાં આવેલો છે જેથી, આ એગ્રીમેન્ટ ટુ સેલની શરતનો ભંગ થયેલો હોઈ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ ખોટીરીતે થયેલો હોવાનું જણાય છે. તેવી જ રીતે બાકી અવેજની રકમ રજી.વે.દસ્તાવેજ સમયે આપવાની હોવા છતાં, તા.૧/૧૧/૮૫ થી તા.૩૦/૦૯/૮૮ સુધીનાં માસીક રૂા.૮૦૦/– ના હપ્તે આપવામાં આવેલી છે જે પણ પ્રથમદર્શનીય રીતે શરતનો ભંગ થયેલ છે. તદૃઉપરાંત રજી.વેચાણ દસ્તાવેજમાં આર્થિક સંકળામણ હોઈ, જમીન વેચાણ કરવામાં આવી રહેલી હોવાનું જણાવેલુ છે પરંતુ, વાદી પ્રતિવાદીનાં પિતા આર્થિકરીતે સધ્ધર હતાં અને તેમ છતાં, અવેજની રકમ રૂા.૩૫,૦૦૦/– એક સાથે નાણાંની તંગી હોવા છતાં, એકસાથે મેળવેલા નથી તેથી તે હકીકત માનવા પાત્ર નથી. પ્રતિવાદીએ રજુ કરેલ નિ.૫૧/૨ વાળુ કુલમુખત્યારનામું ધ્યાને લેતાં દાવાવાળી મિલકતોનો પ્રતિવાદી નં.૧ જોગ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ ૧૯૮૯ માં થઈ ગયેલ હોવા છતાં તા.૦૯/૧૧/૯૮ નાં રોજ કરવામાં આવેલ કુલમુખત્યારનામામાં દાવાવાળી બંને

મિલકતો અંગે કાર્યવાહી, વહીવટ, વ્યવસ્થા કરવા અંગેનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલો છે. તેવી જ રીતે ૧૯૮૬ માં પાવર ઓફ એટર્ની કરેલો હોવા છતાં નવલશંકરભાઈએ જાતે અંગુઠા કરી સેલડીડ અને કુલમુખત્યારનામું કરી આપેલું છે તે માની શકાય નહીં. આમ, દાવાવાળી મિલકત ફ્રોડથી પ્રતિવાદી નં.૧ નાંએ વેંચાણ લીધેલી છે તેવા વાદીનાં કથનને બળ મળી રહે છે.

૩. પ્રતિવાદી નં.૧ તરફેની હાલની અરજી, તે અંગેનો વાદીનો જવાબ, વાદીની દાવા અરજી તથા સાથે રજુ રાખેલ દસ્તાવેજી પુરાવા તથા પક્ષકારો તરફે રજુ નામ. વડી અદાલતોનાં ચુકાદાને માનસહ ધ્યાને લીધા.

૪. વાદીનું દાવા અરજીમાં એવુ કથન છે કે, તેમનાં પિતા શ્રી નવલશંકર પરમાણંદ ભટ્ટનું તા.૨૮/૦૯/૦૪ નાં રોજ અવસાન થયા પૂર્વે આશરે ૩૫ વર્ષ ઉપરાંતથી તેઓ સંપૂર્ણ પણે અંધ હતાં તથા ઓછુ સાંભળતા હતાં. વાદીઓનાં પિતા પ્રથમથી જ તેમનું અવસાન થતાં સુધી પ્રતિવાદી નં.૩ મહેશભાઈ સાથે જ રહેતા હતાં અને પ્રતિવાદી નં.૧ વાળા અરવિંદકુમાર નવલશંકર સાથે કયારેય રહેલા નહીં. વધુમાં તેમના પિતાને ૬૦ વિઘા ખેતીની જમીન હતી, સાધન સંપન્ન હતાં એટલે, જીવનનાં કોઈપણ તબકકે તેમને આર્થિક સંકળામણ ઉભી થયેલી નહીં તેમ છતાં, વાદીઓનાં પિતાની આંખ, કાનની અક્ષમતાનો ગેરલાભ લઈ પ્રતિવાદી નં.૧ વાળાએ ફ્રોડથી દાવાવાળી મિલકતનો પોતાનાં જોગનો રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૯૩૬, તા.૨૫/૦૫/૮૯ નો વાદીઓનો હકક ડુબાડવા કરાવી લીધેલો છે અને આ દાવાવાળી મિલકતમાં તેમનાં હકક–હિત સમાયેલા છે. પ્રતિવાદી નં.૧ વાળાએ દાવાવાળી મિલકત વેચાણ કરવા સોદો કરેલો જે સંબંધે તા.૦૭/૦૬/૨૦૧૧ નાં રોજ દિવ્ય ભાસ્કર, જામનગર વર્તમાનપત્રમાં જાહેર નોટીસ

પ્રસિધ્ધ થતાં તેની સામે વાદીઓએ વકીલ મારફત જાહેર નોટીસનો જવાબ તા.૧૦/૦૬/૧૧ ના રોજ દિવ્ય ભાસ્કર, જામનગર વર્તમાનપત્રમાં પ્રસિધ્ધ કરાવેલો, જેની સામે પ્રતિવાદી નં.૧ વાળાએ તેઓ દાવાવાળી મિલકતનાં માલિક છે તેવો જવાબ તેમના વ.શ્રી મારફત પ્રસિધ્ધ કરાવતા વાદીઓને દાવાવાળા વેચાણ દસ્તાવેજ બાબતે જાણ થયેલી. ત્યારબાદ, આ કામનાં વાદીઓએ ફરીથી તા.૧૭/૦૬/૧૧ નાં રોજ આજકાલ દૈનિક વર્તમાનપત્રમાં પ્રતિવાદી નં.૧ વાળાની નોટીસનો જવાબ આપેલો જેથી, વાદીઓને પ્રતિવાદીનાં તા.૧૩/૦૬/૧૧ નાં રોજની જાહેર નોટીસ પ્રસિધ્ધ કરાવી ત્યારથી વાદીને જાણ થતાં દાવાનું કારણ ઉભુ થયેલું છે. રેકર્ડ ઉપરની આ વિગતો ધ્યાને લેતાં સૌપ્રથમ તો વાદીઓનો દાવાવાળી મિલકતમાં હકક પોસાઈ છે કે કેમ તે મૌખિક અને દસ્તાવેજી પુરાવા લીધા સિવાય જાણી શકાય તેમ નથી. વાદીને તા.૦૭/૦૬/૧૧ નાં રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ થયાની જાણ થયેથી દાવાનું કારણ ઉભુ થયેલ હોવાનું વાદીનુ કથન છે અને આવા સંજોગોમાં સમયમર્યાદાનો પ્રશ્ન માત્ર કાયદાનો પ્રશ્ન રહેતો નથી પણ હકીકત અને કાયદાનો મિશ્ર પ્રશ્ન હોવાનુ જણાય છે. વાદી તેમનાં પિતાની માલિકીની મિલકતમાં હકક લેવા કોર્ટ સમક્ષ આવ્યા છે ત્યારે તેમણે દાવા અરજીમાં કરેલા દરેક કથનો સાચા છે તેમ માની સાબિત કરવા દેવાની તેમને પુરતી તક મળી રહેવી જોઈએ. વાદી તરફે રજુ ૨૦૧૧(૧) જી.એલ.આર. પાના નં.૬૩૭ ભુપેન્દ્રભાઈ હસમુખભાઈ દલવાડી અને બીજાઓ વિરૂધ્ધ સાવિત્રીબેન ગનુમલ ક્રિષ્નાણી અને બીજાઓનો નામ. ગુજરાત વડી અદાલતનો ચુકાદો વંચાણે લેતાં સદર ચુકાદામાં દાવાવાળી મિલકત સંબંધે દાવાનું કારણ ઉભુ થયેલુ નથી. દાવા વાળી મિલકત વડીલોપાર્જીત છે કે કેમ? વિગેરે પ્રશ્નો અંગે કોર્ટે પ્રિટ્રાયલ સ્ટેજ ઉપર જ કોઈ તપાસ કરવાની નથી. પ્રિટ્રાયલ સ્ટેજ ઉપર કોર્ટે માત્ર દાવા અરજીના કથનો જ ધ્યાને લેવાનાં હોય છે. જો, પુરાવો રેકર્ડ કર્યા સિવાય આ તબકકે પુરાવાનુ મુલયાંકન

કરવામાં આવે તો, વાદી ને ગંભીર પૂર્વગ્રહ થઈ શકે. તે બાબતે ચર્ચા કરેલી છે. ઉપરોકત ચુકાદાની હકીકતો મુજબ હાલનાં કેસમાં પણ પ્રતિવાદી દાવાવાળી મિલકતોનાં માલિક બની ચુકયા છે તેવી ઘણાં વર્ષો અગાઉથી જ વાદીને જાણ હતી, દાવાનાં કારણની જાણ હતી તેમ અનુમાન કરી વાદીને તે આક્ષેપો પુરવાર કરવાની તક આપ્યા વગર જ દાવો રદ કરવામાં આવે તો વાદીને પૂર્વગ્રહ થવાની સંભાવના જણાય છે તેથી, આ ચુકાદો વાદીને મદદકર્તા હોવાનું જણાય છે. વાદી તરફે રજુ વધુ એક ચુકાદો ૨૦૦૬ સુપ્રિમ કોર્ટ પાના નં.૧૮૨૮ માયર (એચ.કે.) લી. અને બીજાઓ વિરૂધ્ધ ઓનર્સ અને પાર્ટીઝ વેસલ એમ.વી. ફર્નિચર એકસપ્રેસ અને બીજાઓનો વંચાણે લેતાં સદર ચુકાદામાં પ્રસ્થાપિત કરેલ સિધ્ધાંત અનુસાર પ્રતિવાદીએ તેનાં લેખિત જવાબમાં જે કોઈ આક્ષેપ કરેલા હોય તેનાં આધારે અથવા દાવો રદ કરવાની અરજી માત્રનાં આધારે વાદીનો દાવો રદ થઈ શકે નહી પરંતુ, વાદીનાં દાવાનાં પ્લીડીંગ્ઝ ધ્યાને લેતાં દાવાનું કારણ છતુ થાય છે કે કેમ તેનુ તારણ કાઢવાનું છે અને જો, દાવાનું કારણ જણાઈ આવે તો, આ જોગવાઈ અન્વયેની સત્તાનો ઉપયોગ કરી વાદીનો દાવો રદ કરી શકાય નહી અને દાવાનું કારણ ઉભુ થયુ છે કે કેમ તે હકીકતનો પ્રશ્ન છે અને દાવાનાં દરેક કથનો સાચા હોવાનું માની દાવાનાં કારણની તપાસ કરવાની રહે છે. સદર ચુકાદામાં પ્રસ્થાપિત કરેલ સિધ્ધાંત અનુસાર પ્રસ્તુત કેસમાં પણ વાદીની દાવા અરજીનાં પ્લીડીંગ્ઝ ધ્યાને લેતાં પ્રથમ દર્શનીય રીતે દાવાનું કારણ દર્શાવવામાં આવેલુ હોવાનું જણાઈ છે જેથી, સદર ચુકાદો વાદીનાં કેસને લાગુ પડે છે અને મદદકર્તા હોવાનું આ કોર્ટનું માનવું છે.

પ્રતિવાદી તરફે રજુ LAWS (GJH) 2012-4-267 કાનજીભાઈ ભગવાનજીભાઈ પટેલ વિરૂધ્ધ નંદુબેન શામજીભાઈ સોરઠીયાનો નામ. ગુજરાત હાઈકોર્ટનો ચુકાદો વંચાણે લીધો પરંતુ, જે તે કેસમાં પાવર ઓફ એટર્ની ધ્વારા જે સેલડીડ ૧૯૯૯ માં

પ્રતિવાદીની તરફેણમા થયેલું તે મિલકત અંગે વાદીએ દાવો દાખલ કરતા પ્રતિવાદીઓ એ લેખિત જવાબ રજુ કરતા સેલડીડ થયાની હકીકતો વાદીની જાણમાં આવી જ ગયેલી. એટલુ જ નહીં, જમીન ખરીદનારાઓએ ૧૯૯૯ માં વાદી વિરૂધ્ધમાં આ ૧૯૯૯ નાં સેલડીડના આધારે દાવો દાખલ કરેલો જેનો સમન્સ બજી જતાં વાદીઓને આ સેલડીડની જાણ થયેલી જ હતી. આમ, વાદીઓને સેલડીડ થયું ત્યારથી જાણમાં હતુ જે વાદીએ કરેલા અને વાદીની વિરૂધ્ધમાં તે જ વર્ષે થયેલા દાવાથી ફલીત થતુ હતું તેથી, જે તે દાવો સમયમર્યાદાની બહાર હોવાનું પ્રથમ દર્શનીય રીતે સાબીત થયેલુ હતું. જયારે, હાલનાં કેસમાં સેલડીડથી પ્રતિવાદી માલિક બનેલા હોવા અંગે વાદીને દિવ્ય ભાસ્કર વર્તમાન પત્ર થકી તા.૦૭/૦૬/૧૧ નાં રોજ માલુમ પડેલુ છે.

પ્રતિવાદી તરફે રજુ LAWS(SC)2012-7-76 ચર્ચ ઓફ ક્રિસ્ટ ચેરીટેબલ ટ્રસ્ટ વિરૂધ્ધ પોનીઅમ્માન એજયુકેશન ટ્રસ્ટનો નામ. સુપ્રિમ કોર્ટનો ચુકાદો ધ્યાને લેતાં ઓર્ડર–૭, રૂલ–૧૧ હેઠળની અરજીનો નિર્ણય કરતી વેળાએ માત્ર દાવા અરજીના કથનો ઉપર આધાર રાખવાનો હોય છે. પ્રતિવાદીનો લેખિત જવાબ ધ્યાને લેવાનો નથી હોતો તે બાબતે ચર્ચા કરવામાં આવેલી છે. હાલનાં કેસમાં વાદીઓના પિતા અંધ હતાં અને ઓછુ સાંભળતા હતાં તેમને આર્થિક તંગી ન હતી અને તેમ છતાં, સેલડીડ પ્રતિવાદી નં.૧ ની તરફેણમાં થયેલું તે ફ્રોડ કરીને કરાવેલુ છે અને તેની જાણ તેમને ૨૦૧૧ નાં વર્ષ માં થઈ છે તેવા દાવાઅરજીનાં કથનો ધ્યાને લેતાં પણ કોઝ ઓફ એકશન જણાઈ આવતું હોઈ, આ ચુકાદો પ્રતિવાદીને મદદ કરી શકે તેમ નથી તેમ આ કોર્ટનું માનવું છે.

પ્રતિવાદી તરફે રજુ LAWS(SC)2006-5-25 પ્રેમ સીંઘ વિરૂધ્ધ બિરબલનો નામ. સુપ્રિમ કોર્ટનો ચુકાદો ધ્યાને લેતાં રજી. ડોકયુમેન્ટ હોય તો, તે યોગ્ય રીતે કરવામાં

આવેલુ હોવાનુ અનુમાન કરવાનુ છે અને જે વ્યકિત તેનો ઈન્કાર કરતી હોઈ તે વ્યકિત ઉપર એ સાબિત કરવાનો બોજો છે તે અંગે ચર્ચા કરેલી છે. પ્રસ્તુત કેસમા વાદી સેલડીડ નો ઈન્કાર કરતા હોઈ સાબિત કરવાનો બોજો તેમના શિરે છે જે પુરવાર કરવાની વાદીને તક આપવી જોઈએ. સદર ચુકાદો પ્રતિવાદીનાં કેસને મદદકર્તા હોવાનું જણાતું નથી.

LAWS(GLH)2012-4-272 બેચરભાઈ ઝવેરભાઈ પટેલ વિરૂધ્ધ જશભાઈ શીવા ભાઈ પટેલનો નામ. ગુજરાત હાઈકોર્ટનો ચુકાદો વંચાણે લેતાં જે તે કેસમાં વાદીની દાવા અરજી પરથી ફલીત થતું હતું કે, લાંબા સમય પહેલા જ સેલડીડ થઈ ગયેલુ છે અને તેના આધારે જ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ પણ પડી ગયેલ છે તેમ છતાં, દાવા અરજી ઉપરથી વાદીને કયારે સેલડીડની જાણ થઈ તેનો ખુલાસો કરવામાં આવેલો નહીં તે સંજોગોમાં કોઝ ઓફ એકશન છતું થતું ન હતું તે બાબતે ચર્ચા કરેલી છે પરંતુ, હાલનાં કેસમાં પ્રતિવાદી દાવાવાળી મિલકતનાં માલિક બની ગયા છે તેવી વાદીને તા.૦૭/૦૬/૧૧ નાં રોજ જાણ થતાં ત્યારબાદ, દાવો કરેલો છે જેથી, કોઝ ઓફ એકશન સ્પષ્ટરીતે જણાવવા માં આવેલુ છે. આમ, ઉપરોકત ચુકાદાની હકીકતો હાલનાં કેસની હકીકતો કરતા ભિન્ન હોઈ, તે પ્રતિવાદીને મદદ કરી શકે નહી તેમ આ કોર્ટનું માનવુ છે.

૫. ઉપરોકત ચર્ચા કર્યા મુજબ વાદીઓ ગુજરનાર નવલશંકર પરમાણંદ ભટ્ટનાં સીધી લીટી નાં વારસદારો છે, તેમની દાવાવાળી મિલકતોમાં વાદીઓનો પણ હિસ્સો છે અને આ મિલકતો પ્રતિવાદી નં.૧ નાંએ છેતરપીંડીથી રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી મેળવી લીધેલ છે અને દાવાવાળી મિલકત વેંચવા અંગે જાહેર નોટીસ પ્રસિધ્ધ થતાં તા.૦૭/૦૬/૧૧ નાં રોજ વાદીઓને પ્રતિવાદી દાવાવાળી મિલકતનાં માલિક બનેલા હોવાની જાણ થયા બાદ હાલનો દસ્તાવેજ રદ કરવાનો તથા મિલકતમાં હિસ્સો મેળવવાનો દાવો સમય

મર્યાદામાં લાવેલા છે તેથી, દાવા અરજીની હકીકતોમાં સ્પષ્ટરીતે હકીકત અને કાયદાનાં મિશ્ર પ્રશ્નો સમાવિષ્ટ હોઈ, પક્ષકારોનો મૌખિક અને દસ્તાવેજી પુરાવો લેવો અનિવાર્ય જણાતું હોઈ, પ્રતિવાદીની અરજી ગ્રાહય રાખવાપાત્ર ન હોઈ, નીચે મુજબ હુકમ કરવામાં આવે છે.

–:: <u>હુકમ</u> ::–

૧. હાલની અરજી નામંજુર (રદ) કરવામાં આવે છે.

આ હુકમ આજરોજ તા.૨૯મી જુન, ૨૦૧૬ નાં રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી, સંભળાવી જાહેર કર્યો.

જામનગર.
તા.૨૯/૦૬/૨૦૧૬..

(પરાગી કૃષ્ણકુમાર વ્યાસ)
અધિક સીવીલ જજ
<u>કોડ નં.જીજે ૦૦૬૪૩, જામનગર</u>