

મે.કઠલાલના પ્રિન્સિપાલ સિવિલ જજ સાહેબની કોર્ટમાં, મુ.કઠલાલ.

રે.દિ.મુ.નં. ૫૪/૨૦૧૭

અરજદાર (મુળ વાદી) :- અંબાલાલ પુજાભાઈ રાઠોડ

વિરુદ્ધ

સામાવાળા (મુળ પ્રતિવાદીઓ) :- બાલાભાઈ લાલાભાઈ રાઠોડ તથા અન્યો

અરજદાર (મુળ વાદી) તરફે વકીલશ્રી: ડી.બી.ડાભી

સામાવાળા (મુળ પ્રતિવાદીઓ) તરફે વકીલશ્રી : એમ.એમ.ખોખર

:: વાદીની આંક-૫ ની કામચલાઉ મનાઈ અરજી લગત હુકમ ::

(૧) વાદીએ હાલનો મુળ દાવો દાવાવાળી જમીનના સંદર્ભમાં આ કામના પ્રતિવાદીઓ દ્વારા છળ કપટથી જે હુકમનામું મેળવેલ છે તે હુકમનામું છળકપટથી મેળવેલ હોઈ તેવું ઠરાવવા તથા દાવાવાળી જમીનમાં પ્રતિવાદીઓનો કોઈ પણ લાગભાગ નથી તેવું ઠરાવવા અને દાવાવાળી જમીન પર વાદીઓનો કબજો આવેલ હોઈ પ્રતિવાદીઓ દાવાવાળી જમીનમાં ગેરકાયદેસર રીતે પ્રવેશ કરે કરાવે નહિં તે માટે તેમજ અન્ય કોઈને કોઈ પણ રીતે ટ્રાંસફર કરે નહિં તે માટે જાથુનો મનાઈહુકમ મેળવવા માટે કરેલ છે, જેથી દાવાના આખરી નિકાલ સુધી વાદીએ સી.પી.સીના ઓર્ડર-૩૯, ૩૯-૧-૨ મુજબ સદરહું અરજી કામચલાઉ મનાઈ હુકમ મેળવવા માટે કરેલ છે જે અરજીની ટુંકમાં હકીકત એવી છે કે,

(૧.૧) ડિસ્ટ્રીક્ટ ખેડા, સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ કઠલાલના મોજે પાટાની સીમના સર્વે/બ્લોક નં ૧૩૯/૫ પૈકી એકર ૨-૧૩ ગુંઠા (૦-૯૪-૦૮ હે. આરે) ખાતા નં ૬૬ આકાર રૂ. ૧૧-૦૦ પૈસાવાળી જમીન આવેલી છે જેને હવે પછી દાવાવાળી જમીન તરીકે સંબોધવામાં આવશે. આ દાવાવાળી જમીન વાદીને મુળ માલિક નાથાભાઈ રામાભાઈ રાઠોડે રજી. વીલ જેનો નં. ૭૪૩ જે તારીખ ૧૨/૦૬/૨૦૦૦ ના રોજ સબ રજી. કચેરી કઠલાલ મુકામે સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરી આપેલું છે અને જમીનનો કબજો સુપ્રત કરેલો છે. જેના આધારે રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં ૭૯૬ થી તા. ૦૧/૧૧/૨૦૦૪ ના રોજ વાદીનું નામ દાખલ થયેલું અને ત્યારબાદ વાદીએ ફેરફાર નોંધ નં ૮૫૪ થી રૂ. ૪૦,૦૦૦/- બેંકમાથી લોન પણ લીધેલી છે જેની રેકર્ડમા નોંધ પણ કરેલી છે. અને કબજો ભોગવટો પણ હાલમાં વાદી પાસે છે.

(૧.૨) દાવાવાળી જમીન મુળ રામાજી બાલાજી ની માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી હતી. રામાભાઈ લાલાભાઈ ઘણા વર્ષ ઉપર ગુજરી ગયેલા છે. આ કામના પ્રા. વાદી તેમના કાયદેસરના વારસદાર છે. તેમના બીજા ભાઈ નામે આતાભાઈ રામાભાઈ નિલેશ સાત વર્ષ ઉપર ગુજરી ગયેલા છે. જ્યારે ગુજરનાર રામાજી બાલાજી દીકરીઓ નામે જીવતબેન તથા નીરાબેન પરણાવી દિધેલ છે અને તેઓ આ મીલકત સંબધી કોઈ તકરાર રાખતા નથી. જેથી તેમને પક્ષકારો જોડેલા નથી અને અને હાલ રામાજી બાલાજી ના વારસદારો આ કામના પ્રા. વાદીઓ હયાત છે. જે જમીન અંગે પ્રતિવાદી નં ૧,૨ ના એ નં અપીલ નં ૨૬/૦૮ દાખલ કરેલ જેમાં વાદીની એન્ટ્રી નામંજુર કરેલી જેની સામે કલેક્ટર ને રીવીજન અરજી નં .૧૬૦/૧૧ થી દાખલ કરેલી જે નામંજુર થતા અમદાવાદ અગ્રસચિવમાં નં. ૭૩/૧૬ દાખલ કરેલ છે જે હાલ પેનિંગ છે. આમ છતા પ્રતિવાદી નં ૧,૨ ના એ પ્રતિવાદી નં ૩,૪ સાથે ભળી જઈ ખોટી રીતે વાદી સાથે રેવન્યુ પ્રોસીડિંગ ચાલતા હોવા છતા નામદાર કોર્ટમાંથી છળકપટ અને ખોટી રીતે વાદીને દાવામાં પક્ષકાર તરીકે જોડ્યા વગર ખોટું હુકમનામું દગો કપટ ફોડ અને વાદીની પીઠ પાછળ મેળવેલું છે અને વાદીના વીલની હકીકતો જણાવેલી નથી અને તે છુપાવી મેળવેલું છે જેથી તે હુકમનામું વાદીને બંધનકર્તા નથી અને તે ગેરકાયદેસર હોઈ વાદીને બંધનકર્તા નથી.

આમ, ઉપરોક્ત હકીકતોને આધારે દાવાવાળી મિલકતમા પ્રતિવાદીઓ જાતે કે અન્ય કોઈ મારફતે વાદીને સીઝન મુજબ પાક લેતા તેમજ જે ઝાડબીડ નું ઉછેર કરતાં અટકાવે નહિ તેમજ રેકર્ડમા કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કે હીસ્સા જુદા પાડે નહી તેમજ દાવાવાળી જમીન વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર કરે નહી તેમજ કબજા ભોગવટામા હેલો હરકત અંતરાય કરે નહિ તેવો કામચલાઉ મનાઈ હુકમ પ્રતિવાદીઓ સામે ફરમાવા વાદીઓએ અરજ ગુજારેલ છે.

(૨) પ્રતિવાદીએ સદરહું અરજીનો આંક-૧૨ થી લેખિત જવાબ આપતા જણાવે છે કે,

(૨.૧) દાવાવાળી જમીનના મુળ કબજેદાર રામાભાઈ લાલાજી હતા અને તેઓ ગુજરી જતા દાવાવાળી જમીન નાથાભાઈ રામાભાઈને પ્રાપ્ત થયેલી તે જમીન કબજેદારોના નામે સંયુક્ત ચાલતી હતી જેમાં આતાભાઈ રામાભાઈ નિર્વશ ગુજરી જતા રેકર્ડ દફતરેથી તેમનું નામ કમી થયેલું અને માત્ર નાથાભાઈ રામાભાઈના નામે સદર જમીન ચાલતી હતી. આ દાવાવાળી જમીનની નજીકમાં અને પડોશમાં પ્રતિવાદી નં (૧), (૨) ની બીજી જમીન આવેલી હોવાથી તે સંબધોને લઈ દાવાવાળી જમીન તથા મુળ

કબજેદાર નાથાભાઈ રામાભાઈ તથા આતાભાઈ રામાભાઈનાઓ જીવતા હતા ત્યારે દાવાવાળી જમીન પ્રતિવાદીઓને તા. ૧૪/૧૦/૧૯૮૪ ના રોજ રૂ. ૧૪,૦૦૦/- માં વેચાણ આપેલ અને વેચાણ કિંમતના નાણાં આ બંને માલિક કબજેદારોએ સ્વીકારી અને સાક્ષીઓ રૂબરૂ તે જ રોજ વેચાણનો કરાર લખી આપી પ્રતિવાદી નં (૧), (૨) ના કબજામાં વેચાણ હક્કે આપેલી છે ત્યારથી સદરહુ દાવાવાળી જમીન પ્રતિવાદી નં (૧), (૨) નાઓ તેમના કબજે ખેડીવાવી ઉપજ નિપજ લેતા આવેલા છે અને હાલ પ્રતિવાદી નં (૧), (૨) ના કાયદેસરના કબજામાં છે. દાવાવાળી જમીન નવી શરતની હોવાથી તેના ટાઈટલ ક્લીયર નહીં હોવાથી જે તે વખતે દાવાવાળી જમીનનો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવેલ નહીં અને જમીન મુળ કબજેદારોના નામે ચાલતી આવેલી જેમા આતાભાઈ રામાભાઈ ગુજરી જતા દાવાવાળી જમીન નાથાભાઈ રામાભાઈ તથા ગુજરનાર આતાભાઈ રામાભાઈ નાઓએ અમોને વેચાણ આપેલ હોવાથી દાવાવાળી જમીનનો ફરીથી વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કે વીલથી અન્ય કોઈ ત્રાહીતને લખી આપવાનો તેમનો હક્ક ન હતો.

(૨.૨) ઉપરોક્ત તમામ હકીકતો નાથાભાઈ રામાભાઈ તથા આ કામના વાદી (અંબાલાલ પુંજાભાઈ) ની જાણમાં હોવા છતાં નાથાભાઈ રામાભાઈની બદદાનત થતા દાવાવાળી જમીન બીન હક્કે પડાવી લેવા માંગતા હોવાથી પ્રતિવાદી નં (૧), (૨) નાએ કપડવંજ કોર્ટમાં કોમુ નં ૧૧૪/૨૦૦૦ થી જે દાવો કરેલો જેમાં પણ વીલની જાણ કરેલ નહિં અને ત્યાર બાદ વાદીએ સદર જમીન બિન હક્કે પડાવી લેવા રેકર્ડનો ખોટો ગેરલાભ ઉઠાવી તા. ૧૨/૦૬/૨૦૦૦ ના રોજ ખોટી રીતે અને ગેરકાયદેસર રીતે નાથાભાઈ રામાભાઈ પાસે કહેવાતો વીલ કરાવી લીધેલ છે. વધુમાં દાવાવાળી જમીન નાથાભાઈ રામાભાઈએ પ્રતિવાદીઓને વેચાણ આપ્યા બાદ તેમજ વેચાણ કિંમતનો નાણા સ્વીકારેલ હોવાથી તેમનો દાવાવાળી જમીન ઉપર કોઈ હક્ક હતો નથી અને તમામ હક્કો સમાપ્ત થયેલા જેથી વીલ કરવાનો કે વાદીએ તે જમીન વીલથી લેવાનો પણ અધિકાર ન હતો કે નથી. વળી ગુજરનાર નાથાભાઈ રામાભાઈ તથા આતાભાઈ રામાભાઈ નિર્વશ હોવાથી તેમની આડી લીટીમાં આ કામના પ્રતિવાદી નં (૩), તથા (૪) તથા બીજા આવતા હોવાથી દાવાવાળી વડિલો પાર્શ્વિત જમીનનો કહેવાતો વીલ કાયદેસરનો નથી અને કહેવાતા વીલ આધારે તેમની કોઈ રીતે દાવાવાળી જમીનનો કબજો વાદીનો નથી પરંતુ ઉપરોક્ત

હકિકતે કબજો પ્રતિવાદી નં . (૧), (૨) પાસે છે અને હાલ પ્રતિવાદીઓના કબજા ભોગવટામાં છે અને હાલ તેમા ખેડ ખાતર કરી વાવણી કરેલ છે.

(૨.૩) તદ્દુપરાંત દાવાવાળી જમીન પ્રા. વાદી નં (૩), (૪) તથા બીજા વારસદારોના વડિલના નામે ચાલે છે અને તમામ વારસદારોએ પ્રતિવાદી નં (૧), (૨) નો દાવાવાળી જમીનનો કબજો કબુલ રાખેલ છે તેમજ વેચાણ વ્યવહાર પણ કબુલ રાખેલ છે અને તેમાં કાયદેસરના હક્કની રૂઢિએ કઠલાલ સીવીલ કોર્ટમા કો.મુ.નં ૧૨/૨૦૧૭ માં કરારદાદ થી સમાધાન કબુલ રાખેલ છે જેથી સદર દાવામાં થયેલ કરાર દાદ મુજબ પ્રતિવાદી નં (૧), (૨) ને તેમજ પ્રતિવાદી નં (૩), (૪) નાઓને પણ પ્રતિવાદી નં (૧) સાથે સદર દાવાવાળી જમીન સંબધી હરકોઈ રીતે જરૂર પડે તે મુજબનો તબદીલનો વ્યવહાર કરવા હક્કદાર છે તેમજ પ્રા. વાદી નં (૧), (૨) સદર જમીન ખેડવાવી ઉપજ નિપજ લેવા હક્કદાર છીએ તેમ કરતા અટકાવવાનો આ કામના વાદીને કોઈ હક્ક કે અધિકાર નથી જેથી વાદીને માંગ્યા મુજબની કોઈપણ દાદ મળી શકે તેમ નથી જે તમામ હકીકતોને આધારે પ્રતિવાદીઓએ વાદીનો દાવો તથા મનાઈ અરજી ખર્ચ સહીત રદ કરવા અરજ ગુજારેલ છે.

(૩) કેસનું રેકર્ડ વંચાણે લીધું અને બંને પક્ષકારોની રજુઆતો તથા પક્ષકારોએ આધાર રાખેલ દસ્તાવેજો ધ્યાને લેતા હાલની અરજીના નિર્ણય માટે નીચે મુજબના મુદ્દા ઉપસ્થિત થાય છે.

(૧) શું વાદીનો પ્રથમ દર્શનીય કેસ છે ?

(૨) શું વાદીની તરફેણમાં સગવડતા-અગવડતાનું પદ્ધુ છે?

(૩) જો વાદીને મનાઈ હુકમ આપવામાં ન આવે તો વાદીને નાણામાં ન આંકી શકાય

તેવું કોઈ નુકશાન જાય છે ?

(૪) શું હુકમ ?

(૪) ઉપરોક્ત મુદ્દાના મારા નિર્ણયો નીચે મુજબ છે.

(૧) નકારમાં.

(૨) નકારમાં.

(૩) નકારમાં.

(૪) આખરી હુકમ મુજબ

-:: કારણો::-

મુદ્દા નંબર: ૧ થી ૩ ની સંયુક્ત ચર્ચા:

(૫) મુદ્દા નંબર: ૧,૨ અને ૩ એકબીજા સાથે સંયુક્ત રીતે જોડાયેલા હોઈ હકીકતોનું પુનરાવર્તન ટાળવા હેતુસર ત્રણેય મુદ્દાઓની ચર્ચા એક સાથે કરવામાં આવે છે.

(૬) હાલની મનાઈ અરજી સબંધે વાદીના વિધવાન વકીલશ્રીએ પોતાની આંક-૨૪ થી વિગતવારની લેખિત દલીલો રજૂ કરેલ છે જે તમામ દલીલો ધ્યાને લીધી. આ ઉપરાંત મૌખિક દલીલોમાં તેમણે પોતાની લેખિત દલીલો મુજબની હકીકતો જણાવેલ છે અને રજુઆત કરેલ છે કે દાવાવાળી જમીન પર તેમનો હાલ કબજો આવેલો છે તેમજ આ કામના પ્રતિવાદીઓ દ્વારા તેમની સાથે છળ કપટ કરવામાં આવેલ છે જેથી તેમણે પોતાની તરફેણમાં પ્રથમદર્શીય કેસ હોઈ તેમજ જો મનાઈહુકમ આપવામાં ન આવે તો તેમને પ્રતિવાદીની સરખામણીમાં વધુ અગવડતા પડે તેમ છે તેમજ નાણામાં ભરપાઈ ન થઈ શકે તેવું નુકસાન થવાની સંભાવના રહેલી છે જેથી મનાઈહુકમની અરજી મંજૂર કરવા અરજ ગુજારેલ છે અને પ્રતિવાદીના વિધવાન વકીલશ્રીએ પણ પોતાના લેખિત જવાબ મુજબનીજ મૌખિક દલીલો કરેલ છે તથા વાદીની આંક-૫ ની અરજી નામંજૂર કરવા અરજ ગુજારેલ છે.

(૭) બંને પક્ષોના વકીલોની દલીલો સાંભળી તેમજ આ મનાઈ અરજીની હકીકતો ધ્યાને લીધી. વાદીની મનાઈઅરજી તેમજ દાવા અરજીની હકીકત ધ્યાને લેવામાં આવે તો વાદી જણાવે છે કે, દાવાવાળી જમીન વાદીને મુળ માલિક નાથાભાઈ રામાભાઈ રાહોડે રજી. વીલ જેનો નં. ૭૪૩ જે તારીખ ૧૨/૦૬/૨૦૦૦ ના રોજ સબ રજી. કચેરી કઠલાલ મુકામે સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરી આપેલું. જે સ્બંધે અત્રેની કોર્ટ દ્વારા વાદીના પ્લીડિંગ્સ ધ્યાને લેવામાં આવે તો વાદી જણાવે છે કે જ્યારે આ દાવાવાળી જમીનનું વીલ કરેલ ત્યારે દાવાવાળી જમીન નવી શરતની હતી. વધુમાં વાદી દ્વારા આ દાવાવાળી જમીનના સંદર્ભમાં નિ.નં.૩/૧ થી રજૂ કરેલ ગામ નમુના નં. ૭ અને ૧૨ ધ્યાને લેવામાં આવે તો તેમાં પણ આ દાવાવાળી જમીનનો સત્તા પ્રકાર " ગણોતધારા કલમ ૪૩ પ્રસપ" એમ જણાવેલ છે જે સબંધે અત્રેની કોર્ટનું માનવું છે કે આ દાવાવાળી જમીનનું વિલ કરતા પહેલા પણ કલેક્ટરશ્રી ની પુર્વ પરવાનગી મેળવવી ફરજિયાત છે. વાદી દ્વારા રજૂ કરેલ દસ્તાવેજોમાં ક્યાંય પણ કલેક્ટરશ્રી ની પુર્વ પરવાનગી લીધેલ હોઈ તેમ જણાઈ આવતું નથી જેથી હાલના વિલ સબંધે ગુજરાત ગણોત અને ખેતીની જમીન

અધિનિયમ, ૧૯૪૮ ની કલમ-૪૩ નો બાધ નડે છે એમ અત્રેની કોર્ટનું માનવું છે. વધુમાં વિલ દ્વારા પણ નવી શરતની જમીન ટ્રાંસફર કરવા બાબતે ગુજરાત ગણોત અને ખેતીની જમીન અધિનિયમ, ૧૯૪૮ ની કલમ-૪૩ નો બાધ નડે છે જે સંદર્ભે અત્રેની કોર્ટ દ્વારા નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટના **Rajenbhai Baldevbhai Shah Versus Baijiben Kabhaibhai Patanvadia, 2009 (0) AIJEL-HC 221172** ચુકાદાને ધ્યાને લેવામાં આવે છે જેમાં ઠરાવેલ છે કે,

9. Section 43 of the Bombay Tenancy Act uses same expression 'assignment', and in our view, the same meaning attributed by the Apex Court to the word 'assignment' be attributed to Section 43 as well. We find no reason to ascribe a different meaning to that word in the context of Bombay Tenancy Act. We also hold that when there is a disposition of rights under a Will, though operates posthumously, is nevertheless a recognition of the right of the legatee thereunder as to his rights of the tenanted land. If Section 43 of the Bombay Tenancy Act does not apply in such a situation then the tenant could assign his interest to strangers, which will completely negatives the object and purpose of Section 43 and defeat the intents of the legislature. **We, therefore, hold that the word 'assignment' in Section 43 would take in a 'Will' also and is governed by the statutory provisions and the same shall be parted, only with the previous sanction of the Collector. Statutory tenancies, therefore, cannot be devised by 'Will', nor do they become subject to the rules of intestacy.** We, therefore, answer the reference accordingly.

વધુમાં નામદાર સુપ્રિમકોર્ટ દ્વારા પણ **Vinodchandra Sakarlal Kapadia Versus State Of Gujarat, 2020 (0) AIJEL-SC 66314** ના ચુકાદામાં પણ વિલ દ્વારા નવી શરતની જમીન ટ્રાંસફર કરવા બાબતે ગુજરાત ગણોત અને ખેતીની જમીન અધિનિયમ, ૧૯૪૮ ની કલમ-૪૩ નો બાધ નડે છે એમ ઠરાવેલ છે.

આમ, ઉપરોક્ત હકીકતો મુજબ જ્યારે વાદી મુખ્યત્વે જે વિલ પર આધાર રાખે છે તે વિલ નેજ કાયદાકીય બાધ નડતો હોઈ વાદી પોતાનો પ્રથમદર્શીય કેસ સ્થાપિત કરી શકેલ નથી એમ અત્રેની કોર્ટનું માનવું છે. વધુમાં અત્રેની કોર્ટનું માનવું છે કે વાદી દ્વારા જ્યારે પ્રથમદર્શનીય કેસજ સ્થાપિત થતો ન હોઈ અન્ય બે પરિબળો જેવા કે વાદીની તરફેણમાં સગવડતા-અગવડતાનું પદ્ધ અને જો વાદીને મનાઈ હુકમ આપવામાં ન આવે તો વાદીને નાણામાં ન આંકી શકાય તેવું કોઈ નુકશાન જાય છે

કે નહિ તે બાબત નક્કી કરવાની રહેતી નથી જે બાબતે અત્રેની કોર્ટ દ્વારા નામદાર સુપ્રિમકોર્ટના **Kashi Math Samsthan Versus Srimad Sudhindra Thirtha Swamy**, 2009 (0) AIJEL-SC 47761 ના ચુકાદાને ધ્યાને લેવામાં આવે છે જેના પેરાનં.૧૩ માં ઠરાવેલ છે કે ,

13. It is well settled that in order to obtain an order of injunction, the party who seeks for grant of such injunction has to prove that he has made out a prima facie case to go for trial, the balance of convenience is also in his favour and he will suffer irreparable loss and injury if injunction is not granted. **But it is equally well settled that when a party fails to prove prima facie case to go for trial, question of considering the balance of convenience or irreparable loss and injury to the party concerned would not be material at all, that is to say, if that party fails to prove prima facie case to go for trial, it is not open to the Court to grant injunction in his favour** even if, he has made out a case of balance of convenience being in his favour and would suffer irreparable loss and injury if no injunction order is granted.

(૮) આમ, ઉપરોક્ત તમામ હકીકતો તેમજ નામદાર સુપ્રિમકોર્ટ તથા નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટના ચુકાદાને ધ્યાને લઈને મુદ્દા નં.૧ થી ૩ નો જવાબ નકારમાં આપી મુદ્દા નં.૪ અન્વયે ન્યાયના હિતમાં નીચે મુજબનો આખરી હુકમ કરવામાં આવે છે.

-::હુકમ::-

૧. વાદીની હાલની આંક-૫ ની કામચલાઉ મનાઈ હુકમની અરજી નામંજૂર કરવા આથી હુકમ કરવામાં આવે છે.

૨. ખર્ચ દાવાના આખરી પરિણામને અનુસરશે.

આ હુકમ આજ તા.૨૮ નવેમ્બર, ૨૦૨૪ ના રોજ ખુદી અદાલતમાં વાંચી સંભળાવી જાહેર કર્યો.

તા.૨૮-૧૧-૨૦૨૪

સ્થળ:-કઠલાલ.

(મોહમદફરહાદ સલીમ લોહિયા)
પ્રિન્સિપાલ સિવિલ જજ, કઠલાલ.
કોડ નં.જી.જે.૦૧૬૭૬