

◀ **REGULAR CIVIL SUIT No. 09/2022** ▶

[Shivabhai Dhulabhai bin Mohanbhai Chauhan & Ors vs Jayaben Chandubhai Patel & Ors]
(PCJ -Vaso)

વાદીના વિ.વકીલશ્રી	જે.એચ.મકવાણા
પ્રતિવાદીઓના વિ.વકીલશ્રી	બી.એ.બામ્લા

આંક-૦૫ની મનાઈઅરજી તળે હુકમ

(૧)વાદી દ્વારા હાલનો દાવો લાવી નીચે મુજબ તકરારી મિલકત માટે દાખલ કરેલ છે જેને હવે "દાવાવાળી જમીન" તરીકે ઓળખાશે.

મોજે અલિન્દ્રા તા.વસો. જિ.ખેડાની સીમમા આવેલ ખાતા નં. ૫૧૯ (જુનો સર્વે નં.૩૨૮) નવો બ્લોક/સ.ન. ૩૩૫ હે.૧-૬૨-૮૯ આકાર ૩૧. ૧૦-૫૬ નપૈની(એકર-૧ને ગુઠો -૧)ની ખેતી વિષયક જમીન
--

વાદીઓ હાલનો દાવો લાવી સાથે આંક-૫ની કામચલાઉ અરજી રજુ કરી જણાવેલ છે કે દાવાવાળી જમીનનો દાવાનો આખર નિકાલ ન થાય ત્યાં સુધી કોઈપણ રીતે સદર દાવાવાળી જમીન વાદીના પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં પ્રતિવાદી કે તેમના માણસો ,એજન્ટો,એસાઈનીઓ,મુખત્યાર,વાદીઓના મિલકત વાપર ઉપભોગમાં કોઈ પણ પ્રકારનો હેલો,હરકત,અંતરાય,દખલ,કરે કરાવે નહી તેમજ દાવાવાળી મિલકત પ્રતિવાદીઓ કોઈપણ ઈસમને કોઈપણ રીતે વેચાણ,બક્ષીસ, ગીરો કે વીલ કે ઈતર કોઈપણ રીતે કોઈપણ ઈસમને તબદીલ કે ટ્રાન્સફર કરે કરાવે નહી કે વેચે વેચાવે નહી તે મતલબનો વાદીઓની તરફોમા અને પ્રતિવાદીઓ તેમજ તેમના એજન્ટો માણસોની વિરુદ્ધમા મનાઈ હુકમ આપવા અરજ કરેલ છે.

(૨) વાદીની દાવાની ટુંકમા વિગત જોઈએ તો,આ કામે દાવાવાળી મિલકત વાદીઓની વેચાણ માલિકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.આ દાવાવાળી જમીન પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૧૦ના વડીલોપાજીત કબજા ભોગવટાની આવેલી હતી. સદર ઉપર જણાવેલી જમીન આ કામના પ્રતિવાદી નં. ૧ થીના વડીલ (૧)ઈન્દિરાબેન જશભાઈ પટેલ (૨)

ચંદુભાઈ મંગળભાઈ પટેલ(૩)કનુભાઈ મંગળભાઈ પટેલનાઓએ વાદી ન. ૧ તથા વાદી ન. ૨/૧ થી ૨/૫નાને રૂ. ૧૪,૦૦૦/- મા વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ જેના બાના પેટે રૂ. ૧૨,૦૦૦/- પુરા સ્વિકારેલ જે સદર જમીનનો વાદીઓને તા. ૧/૪/૭૯ના રોજ રૂ. ૭-૫૦ પૈસાના સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર તથા તા. ૨૭/૦૪/૧૯૮૦ના રોજ રૂ. ૧૦/-ના સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર કાયદેસર અનરજીસ્ટર બાનાખત કરી આપે અને બાનાખત મુજબ ડીની અવેજ લઈ સરકારનો પટ(એટલે સદર જમીનને નવી શરત માથી જુની શરતમા ફેરવવા) બંને પક્ષકારો અડધો અડધો ખર્ચ કરી ભર્યા બાદ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો હતો પરંતુ પ્રતિવાદીઓના અને તેમના વડીલોએ સદર જમીનનો સરકારનો પટ ભરવા તજવીજ કરેલી નહી જેથી સદર જમીન નવી શરત માથી જુની શરતમા ફેરવવા વારંવાર કહયા કહેવડાવ્યા છતા જુની શરતમા ફેરવવા તજવીજ કરેલ. આ દાવાવાળી જમીનનો કબજો ભોગવટો વાદીઓ ચાલુ છુ.આમ, પ્ર.વાદીઓના વડીલોની બદદાનથી ખોટા વાયદા કરી ટાઈમ લંબાવતા ગયેલા. પ્ર.વાદી ન. ૧ થી ૧૦ની દાન વાદીઓ પાસેથી વધુ નાણા પડાવવાની બદદાનથ હોવાથી પ્રતિવાદીઓએ અંદરો અંદર કપટચુકત રીતે ભુમીયા સાથે મળી વાદીઓને જાણ કર્યા વગર અંધારામા રાખી વાદગ્રસ્ત જમીન જુની શરતમા ફેરવી દઈ અને ત્યારબાદ વાદીઓની જાણ બહાર પ્રતિવાદી ન.૧૧નાઓ પાસેથી રૂ. ૧૧,૦૦,૦૦૦/-લઈ ફોડ કરી શામ ભોગસ વેચાણ દસ્તાવેજ ન. ૪૬૫/૨૦૨૨ તા. ૧૨/૦૫/૨૦૨૨ના રોજ બનાવી લીધેલ અને તે અંગેની રેવન્યુ એન્ટ્રીની ફેરફાર નોંધ ન. ૪૧૯૬ પણ પડાવી લીધેલ અને ત્યારબાદ પ્રતિવાદીઓ તા. ૦૮/૦૬/૨૦૨૨ના રોજ ભુમી માફીયા સાથે ખેતર આગળ આવેલ અને કહેલ કે તમનો દસ્તાવેજ કરી આપવાનો નથી પ્રતિવાદી ન.૧૧ને વેચાણ કરી દીધેલ હોય જેથી જમીનનો કબજો સોપી આપો જેથી હાલનો દાવો લાવી દાદ માંગેલ કે દાવાવાળી જમીનમા પ્રતિવાદીઓનો કોઈ કાયદેસર હક્ક,હીત સબંધ કે અધિકાર આવેલ નથી તેમજ તા. ૧/૪/૧૯૭૯ તથા ૨૭/૪/૮૦ના રોજ કરી આપેલ અનરજીસ્ટર બાનાખતનું વિશિષ્ટ પાલન કરાવી પ્ર.વાદી ન. ૧ થી ૧૦ પાસેથી વાદીઓને રજીસ્ટર

વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી આપવા અને તે ન કરી આપેતો કોર્ટ કમીશનર નીમીને દાવાવાળી જગ્યાનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી આપવા તથા તા. ૧૨/૫/૨૦૨૨ના રોજ કરવામા આવેલ વેચાણ દસ્તાવેજ ન. ૪૬૫/૨૦૨૨ રદ બાતલ ઠરાવવા તથા વાદીઓનો એકધારો ખાડો પડ્યા સિવાય જરૂર વર્ષ ઉપરાંતથી કાયદેસરનો કબજો ભોગવટો આવેલ હોય જમીના વિરુદ્ધ કબજાથી માલિક ઠરાવવા હુકમ કરશો તથા વાદીઓના ચાલુ કબજામા પ્ર.વાદીઓ હરકત અંતરાય કરે કરાવે નહી તેમજ જમીનમા ખેતી લેતા અટકાવે નહી તેમજ જમીનમા આવેલ છાપડ તોડફોડ કરે કરાવે નહી તેમજ પ્રતિવાદીઓ જમીન કોઈને વેચાણ, બક્ષીસ, ગીરો કે વીલ કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર કરે કરાવે નહી તે મતલબનો જાથુના મનાઈ હુકમ આપવા અરજ કરેલ છે.

(૩) આ કામના પ્રતિવાદીઓને સમન્સ નોટિસ ઈસ્યુ કરતા પ્રતિવાદીઓ તેમના વિ.વકીલશ્રી મારફત હાજર રહેલા અને આંક-૧૯થી જવાબ રજુ કરી મુખ્યત્વે વાદીની દાવા અરજી નકારેલ છે અને ખરી હકીકતે જણાવેલ છે કે આ કામે વાદીએ તા. ૦૧/૦૪/૧૯૭૯ તાથ તા. ૨૭/૦૪/૧૯૮૦ના રોજ જે બાનાખતના આધારે દાવો કરેલ છે તે સમયમર્યાદાનો સ્પષ્ટ પાલો બાધ નડે છે. તેમજ દાવાવાળી જમીન ગ.દા કલમ ૪૩ ને અધીન પ્રતિબંધક સતાપ્રકારની હતી જેથી વાદીએ બાનાખત કરતા અગાઉ પુર્વમંજૂરી લીધેલ હોય તેવું રેકર્ડ ઉપર જણાતુ નથી. જેથી ગ.દા.ક ૪૩(૨)ની જોગવાઈઓ મુજબ સદરહુ બાનાખત વોઈડ તથા વાદીનો દાવો ટકી શકે તેમ નથી. તેમજ વાદીને જે બાનાખત ઉપર આધાર રાખે છે તે રૂ. ૧૦૦/- કરતા વધુ અવેજ દર્શાવેલ હોય ઈન્ચિન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની જોગવાઈઓ ધ્યાને લેતા ફરજીયાત નોંધણીપાત્ર છે અને કહેવાતા બાનાખત નોંધણી કરાવેલ નથી જેથી આ બંને કહેવાતા કરારને સ્ટેમ્પ એક્ટની જોગવાઈ ધ્યાને લેતા પુરાવામા ગ્રાહ્ય રાખી શકાય નહી અને આ ગે.કા કરાર ભારતીય કરાર ધારાની કલમ ૨૩ મુજબનો અમલ કરાવી શકાય તેમ નથી. આ કામે પ્ર.વાદી ન. ૧૧

નાએ જમીન સરકારી મારફતે નવી શરત માથી જુની શરત મા ફેરાવેલ હય કાયદેરી રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ રાખેલ છે ત્યારથી કબજા ભોગવટામા છે અને વાદીએ ખોટી હકીકતો જણાવી હાલનો દાવો કરેલ છે અને પોતાનો કબજો હોવાનો આભાસ ઉભો કરી પંચનામાની આગલી રાત્રે અમારી ગેરહાજરીમા છાપરૂ બનાવી નાખેલ છે. આમ ,વાદીનો કેસ પ્રથમદર્શનીય ન હોય જેથી વાદીનો દાવો રદ કરવા અરજ કરેલ છે.

(૪) પક્ષકારો તરફથી રજુઆત:-

વાદી તરફથી આંક-૨૪ થી રજુ થયેલ લેખિત દલીલ માનસહ વંચાણે લીધેલ. પ્રતિવાદીઓ તરફથી દલીલ રજુ ન કરતા તેઓનો દલીલનો હકક બંધ કરવામાં આવેલ છે.

વાદી તરફથી રજુઆત:

વાદી તરફથી આંક-૨૪થી લેખિત દલીલો રજુ થયેલ છે જે માનસહ વંચાણે લીધી જેમા મુખ્યત્વે તેઓ જણાવે છે કે,દાવાવાળી જમીન વાદીએ બાનખતથી મેળવેલ છે અને ત્યારથી વાદી કબજા ભોગવટામા આવેલ છે. આ કામે પ્રતિવાદીઓ તરફથી કોઈ નોટીસ કે બાનખત રદ કરતા કોઈ ડોક્યુમેન્ટ રજુ કરેલ નથી.આ કામે રજુ થયેલ બાનાખત ઉપર પુરતો સ્ટેમ્પ ભરવામા આવેલ છે.આ કામે વાદીનો કેસ પ્રાઈમાફેસી છે અને સગવડતાનુ પલ્લુ પણ વાદીની તરફેણમા છે તેમજ વાદીને માંગ્યા મુજબનો કામચલાઉ મનાઈ હુકમ નહી આપવામા આવેતો મલ્ટીસ્પલીટી ઓફ પ્રોસિડિંગ્સ થવાની શક્યતા રહેલી છે અને વાદીનો કબજો ભોગવટો પણ છીનવી શકવાની શક્યતા રહેલી છેજેથી વાદીને નાણામા ભરપાઈ ન થઈ શકે તેવુ નુકશાન થવાની સંભાવના રહેલી છે.તેમજ આ બાનખતથી વાદી દાવાવાળી જગ્યાના કબજેદાર સન-૧૯૭૯થી બની ગયેલ છે. તેમજ વાદીએ રજુ કરેલ દસ્તાવેજી પુરાવા વંચાણે લેવા અરજ છે .જેથી વાદીની હાલની અરજી મંજૂર કરવા અરજ કરેલ છે.

(પ) ઉપરોક્ત વાદીની દલીલો તથા પ્રતિવાદીઓના વાંધા-જવાબ ધ્યાને લેતા હાલની અરજીના નિર્ણય અર્થે નીચે મુજબના મુદ્દાઓ ઉપસ્થિત થાય છે.

(૧)	શુ વાદીનો પ્રથમ દર્શનીય કેસ છે?
(૨)	શુ અગવડતા-સગવડતાનુ પલ્લુ વાદીની તરફેણમાં છે?
(૩)	શુ હાલની મનાઈઅરજી નામંજુર કરવામાં આવેતો વાદીને નાણામાં ભરપાઈ ન થઈ શકે તેવું નુકશાન જવાની શક્યતા છે?
(૪)	શુ હુકમ.

(ક) ઉપરોક્ત મુદ્દાઓના નિર્ણયો નીચે મુજબ છે

(૧)	ન કાર માં
(૨)	ન કાર માં
(૩)	ન કાર માં
(૪)	આખરી હુકમ મુજબ.

ઉપરોક્ત નિર્ણયોના કારણો નીચે મુજબ છે.

કારણો

મુદ્દા નં. ૧ થી ૪:-

(ક) વાદીની દલીલ તથા રેકર્ડ ધ્યાને લેતા દાવાવાળી જમીન ખેતીની જમીન આવેલી છે. આ કામના વાદી પોતાની દલીલમાં જણાવેલ છે કે આ દાવાવાળી જમીન પ્ર.વાદીના વડીલો એ સન. ૧૯૭૯ની સાલમાં બાનાખત કરી આપેલ હતો અને ત્યારથી આ જમીન તેઓના કબજામાં છે. પ્ર.વાદી નં. ૧ થી ૧૦એ એક સંપ કરી પ્ર.વાદી નં. ૧૧ ને દાવાવાળી જમીન વેચી નાખેલ છે અને વાદીના કબજા ભોગવટામાં અંતરાય કરી રહ્યા છે. જેથી હાલનો દાવો કરવાની જરૂરીયાત પડેલી તેમજ પ્ર.વાદી નં. ૧ થી ૧૦ના

એ પ્ર.વાદી નં. ૧૧ને કરી આપેલ ગેરકાયદેસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરાવવાની ફરજ પડેલ છે. આ કામે પ્ર.વાદીઓના વડીલોએ દાવાવાળી જમીન નવી શરત માથી જુની શરતમા ફેરવવા માટે કોઈ પગલા ભરેલા નહી જેથી આ બાનાખતનો અમલ થઈ શકેલ નથી.

(૮) પ્રતિવાદીઓ તરફથી વાદીની આંક-પની અરજીની દલીલ રજુ કરેલ નથી જેથી તેઓનો હકક બંધ કરવામા આવેલ છે. પ્રતિવાદીઓ તરફથી વાંધા ધ્યાને લેતા તેઓનો મુખ્ય બચાવ છે કે દાવાવાળી જમીન નવી શરતની હતી જેથી વાદીને જે બાનાખત ઉપર આધાર રાખે છે તે બાનાખત પ્રથમથી ગેર કાયદેસર ગણાય તેમજ વાદીના દાવાને સમય મર્યાદાનો બાધ નડે છે.

(૯) આ કામે બંનેપક્ષકારોની પ્લિડિંગ્સ તથા દસ્તાવેજી પુરાવો ધ્યાને લેતા આ કામે દાવા વાળી જમીન જ્યારે બાનાખત કરવામા આવેલ એટલે કે તા. ૦૧/૦૪/૧૯૭૯ તથા તા. ૨૭/૦૪/૧૯૮૦ ત્યારે આ જમીન નવી શરતની જમીન હતી. વિશેષમા વાદીની દાવા અરજી ધ્યાને લેતા " તા. ૧/૪/૭૯ના રોજ રૂ. ૭-૫૦ પૈસાના સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર તથા તા. ૨૭/૦૪/૧૯૮૦ના રોજ રૂ. ૧૦/-ના સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર કાયદેસર અનરજીસ્ટર બાનાખત કરી આપે અને બાનાખત મુજબ ડીની અવેજ લઈ સરકારનો પટ(એટલે સદર જમીનને નવી શરત માથી જુની શરતમા ફેરવવા) બંને પક્ષકારો અડધો અડધો ખર્ચ કરી ભર્યા બાદ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો હતો "આમ, વાદીની દાવા અરજી ઉપરથી દાવાવાળી જગ્યા જ્યારે બાનાખત કરવામા આવેલ ત્યારે નવી શરતની ગ.દા પ્રતિબંધક ધારા-૪૩વાળી જમીન હતી તે હકીકત રેકર્ડ ઉપર આવેલ છે.વિશેષમા વાદી કે પ્ર.વાદીઓ તરફથી દાવાવાળી જગ્યાનો બાનાખત કરેલ હોય ત્યારે સક્ષમ અધિકારીની બાનાખત કરતા અગાઉ પુર્વ પરવાનગી લીધેલ હોય તેવો એકપણ દસ્તાવેજ રજુ રાખેલ નથી.

(૧૦) આ તબ્બકે નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટે હસવંતભાઈ ચંદુભાઈ દલાલ ¹ના કેસમા પ્રસ્થાપિત કરેલ સિધ્ધાંત ધ્યાને લેતા

Specific Relief Act, 1963 - S. 16(c), 20 - Bombay Tenancy and Agricultural Lands Act, 1948 S. 43 -suit for specific performance of contract - validity of an agreement of sale of a tenure land without prior sanction or permission of Collector - whether an agreement of sale hit by S. 43 of the Tenancy Act is enforceable in law - held, no - word "invalid" or word "void", so far as S. 43 of the Tenancy Act is concerned, would not make any difference - permission of competent authority is a condition precedent -an agreement entered into without previous permission of Collector is invalid - suit for specific performance of contract based on an invalid agreement of sale hit by S. 43 of the Tenancy Act is not maintainable in law - if the agreement is rendered invalid u/s. 43 of the Tenancy Act, such agreement is incapable of being specifically enforced - if the agreement of sale itself is invalid, no decree for specific performance can be passed by Trial Court - in such circumstances, suit for specific performance of agreement of sale has rightly not been decreed.

(૧૧)આ કામે પક્ષકરો વચ્ચે જે કરાર થયેલો છે તે કરાર નવી શરતવાળી જમીન અંગેનો કરાર છે અને આ કરાર કરતા પહેલા કલેક્ટરશ્રીની કોઈ પુર્વ-મંજૂરી રેકર્ડ ઉપર રજુ નથી.આમ, વાદી જે બાનાખતો ઉપર પોતાનો કેસ લઈને આવેલ છે તે બાનાખત નવી શરતની જમીન અંગેના છે અને તેનો અમલ કરાવી શકાય તેમ નથી. વિશેષમા વાદી આ બાનાખત કરેલ ત્યારથી દાવાવાળી જમીનના કબજા ભોગવટામા હોય તેવું જણાવે છે જ્યારે પ્રતિવાદીઓ પોતાના જવાબમા જણાવે છે કે દાવાવાળી જમીન પ્ર.વાદી ન. ૧૧ને વેચાણ આપેલ અને કબજો પ્ર.વાદી ન. ૧૧ પાસે છે. દાવાવાળી જમીન ખેતીની જમીન આવેલી છે. બંને પક્ષકારો દાવાવાળી જમીનોનો કબજો હોવાની

1 2019(2) GLH 357

હકીકત જણાવી રહ્યા છે. ત્યારે નામાદાર સુપ્રિમ કોર્ટે નઝરી મહોમદ વિ. જે.કમલા²ના કેસમા પારા ન.પરમા વંચાણો લેવા આવશ્યક છે

(52.) The maxim "possession follows title" is limited in its application to property, which having regard to its nature, does not admit to actual and exclusive occupation, as in the case of open spaces accessible to all. The presumption that possession must be deemed to follow title, arises only where there is no definite proof of possession by anyone else. In this case it is admitted that the Appellant-Defendant is in possession and not the Respondent Plaintiff.

આમ, ઉપરોક્ત કરેલ ચર્ચા તથા ઉપર મુજબ નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે પ્રસ્થાપિત કરેલ સિદ્ધાંત મુજબ દાવાવાળી જમીન પ્ર.વાદી ન. ૧ થી ૧૦ના નામ હતી અને તેઓએ રૂા. ૧૧,૦૦,૦૦૦/-ના અવેજ સાથે રજી.વેચાણ દસ્તાવેજથી પ્ર.વાદી ન.૧૧ને વેચાણ આપેલ છે. આમ, દાવાવાળી જમીનનુ ટાઈટલ પ્ર.વાદી ન.૧૧ પાસે હોવાનુ જણાઈ આવે છે. જેથી દાવાવાળી જગ્યાનો કબજો હાલ પ્ર.વાદી ન.૧૧ પાસે હોવાનુ અનુમાન કરી શકાય.

(૧૨) આમ, વાદી જે બાનાખત ઉપર આધાર રાખેલ છે તે સન-૧૯૭૯ના છે. આમ, વાદીના દાવાને ડિલે એન્ટ લેચીસનો પણ બાધ નડે છે.આમ, વાદી પોતાનો કેસ પ્રથમદર્શનીય સાબિત કરી શકેલ નથી. વિશેષમા નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે Kashi Math Samsthan v. Srimad Sudhindra Thirtha Swamy³ ના કેસના પેરા ન. ૧૩મા ઠરાવેલ છે કે *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*

2 2020 (0) AIJEL-SC-66474

3 AIR(SC) 2010 296

*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”*આમ, ઉપર કરેલ ચર્ચા મુજબ, વાદી પોતાનો કેસ પ્રથમ દર્શનીય કેસ સાબિત કરવામા નિષ્ફળ ગયેલ હોવાથી મુદ્દા નં. જનો જવાબ નીચે મુજબ આપવામા આવે છે.

હુકમ

- (૧) આ કામના વાદીની આંક-પત્રી મનાઈઅરજી નામંજુર કરવામાં આવે છે.
- (૨) અરજીનું ખર્ચ દાવાના ખર્ચને અનુસરશે.

હુકમ આજ રોજ તા.૨૦, માહે- ઓક્ટોબર સન-૨૦૨૩ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમા વાચી, સંભળાવી જાહેર કર્યો.

તા.૨૦/૧૦/૨૦૨૩
સ્થળ:વસો

(જીજ્ઞેશ હરીશભાઈ ભટ્ટ)
મુખ્ય સિવિલ જજ
વસો
કોડ નં. જીજે-૦૧૫૬૮