

પ્રતિવાદી ની સી.પી.સી. ઓ. ૭ રૂલ ૧૧ (ડી) મુજબ
દાવા અરજી રદ કરવાની આંક-૩૦ ની અરજી હેઠળ હુકમ

- ૧) આ અરજી તથા પેપર્સ વંચાણે લીધા. વાદી ના વિ.વ.શ્રી ડી.એચ.દેસાઈ તથા પ્રતિવાદી ના વિ.વ.શ્રી પી.સી.મોદી ને સાંભળ્યા.
- ૨) આ કામના વાદીએ પ્રતિવાદી તેમનાં સગા ભાઈ સામે દાવાવાળી મિલકત જે નવસારી જિલ્લાનાં ગણદેવી તાલુકાનાં અમલસાડ ગામે આવેલ ખાતા નં. ૯૭૯ જેનાં બ્લોક નં. ૧૦૪૯ છે તેની ખેતીની જમીન હે.આરે.ચો.મી. ૦-૨૮-૩૩ તથા તેનાં ઉપર આવેલ મકાનો સહિતની મિલકત (સરળતા ખાતર હવે પછીથી દાવાવાળી મિલકત તરીકે સંબોધવામાં આવશે). તે મિલકતનાં વહેંચણી, જાહેરાતનો તથા કાયમી મનાઈ હુકમનો દાવો દાખલ કરી એવી દાદ માંગેલ છે કે, દાવાવાળી મિલકત કૌટુંબિક વ્યવસ્થા મુજબ વાદીને દક્ષિણ બાજુ અડધા હિસ્સાની જમીન તથા તેનાં ઉપર આવેલ ઘરોનાં માલિક તથા કબજેદાર વાદી છે તેવી જાહેરાત મેળવવા વિકલ્પે જો વહેંચણી થયેલાનું કોર્ટ ન માને તો દાવાવાળી મિલકતનાં દક્ષિણ તરફનાં અડધા હિસ્સાની મિલકત તથા તેનાં ઉપર આવેલ ઘરનાં વાદી માલિક કબજેદાર છે તેવું જાહેર કરવા અને સદર મિલકત ઉપર ગીરો, બક્ષિસ, વેચાણ કે ટ્રાન્સફરનાં વ્યવહારો પ્રતિવાદી કરે નહિં તેવો કાયમી મનાઈ હુકમ તથા સદર મિલકતમાંથી કાયદેસરની પ્રક્રિયા અનુસર્યા વગર વાદીને દુર કરે કરાવે નહિં, વાદીનાં કબજામાં સ્થળ સ્થિતિમાં ફેરફાર કરે કરાવે નહિં તેવો કાયમી મનાઈ હુકમ તથા દાવાનો ખર્ચ માટેની વિનંતી કરેલ છે.
- ૩) આ કામે પ્રતિવાદીએ ચાલુ દાવે સી.પી.સી. ઓ. ૭ રૂલ ૧૧ (ડી) મુજબ હાલની દાવા અરજી રદ કરવાની અરજી અત્રેની કોર્ટમાં તા.૧૫.૦૩.૨૦૧૮ ના રોજ અરજી દાખલ કરેલ છે. આ અરજીની ટૂંકમાં હકીકત એવી છે કે, વાદીએ તેમનાં દાવા અરજીમાં મુખ્ય અને મહત્વની તકરાર એવી લીધેલ છે કે, કહેવાતા સમજૂતિ કરાર જે તા.૧૦.૦૨.૨૦૧૪ અને તા.૧૪.૧૨.૨૦૦૫ નાં રોજ વાદી અને પ્રતિવાદીનાં હિસ્સા બાબતે થયેલ છે. દાવાવાળી મિલકતનાં માલિક પ્રતિવાદી ખેતમજૂર પ્રમાણપત્રને આધારે થયેલ છે. સદર મિલકત પ્રતિવાદીએ તેનાં મૂળ માલિક દયાળજી વલ્લભભાઈ નાયક પાસેથી તા. ૦૪.૦૭.૨૦૦૨ નાં રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ છે. અને તે રીતે તેઓ માલિક અને કબજા ભોગવટેદાર બનેલ છે. દાવાવાળી મિલકત એ ખેતીની જમીન છે. પ્રતિવાદી વાદીનાં સીધી લીટીનાં વારસદાર નથી. વાદી ખેડૂત ખાતેદાર કે ખેતમજૂર નથી. તેવા સંજોગોમાં કહેવાતા સમજૂતિ કરારો કાયદાકીય રીતે પ્રતિબંધિત છે. જે વ્યક્તિ ખેડૂત ન હોય તે ખેતીની મિલકતનાં માલિક થવા, ભાગ માંગવા કે પ્રાપ્ત કરવા કાયદેસર રીતે હકકદાર ઠરતા નથી. દાવાવાળી મિલકતમાં વાદીનું કોઈ જગ્યાએ નામ નથી. તેથી વાદીને માલિક જાહેર કરવાનો અધિકાર અત્રેની કોર્ટને નહિં પરંતુ રેવન્યુ કોર્ટને જ છે. આ સ્ટેજે જ વાદીનો દાવો ખોટો હોવાનું સ્પષ્ટ થતું હોય જેથી કોર્ટનો કિંમતી સમય, શક્તિ અને નાણાંનો દુર્વ્યય થતો અટકાવવા દાવા અરજી રદ થવી જરૂરી છે. તેથી દાવા અરજી રદ કરવા દાદ માંગેલ છે.
- ૪) આ અરજી સંબંધે વાદી તરફ આંક-૩૮ થી જવાબ આપેલ છે. જેમાં ટૂંકમાં હકીકત એવી જણાવેલ છે કે, પ્રતિવાદીની તકરાર ખરી નથી. આ કામે પ્રતિવાદીનો જવાબ રજુ થઈ ગયેલ છે. આંક-૦૫ થી મનાઈ હુકમની અરજી વાદીની તરફેણમાં મંજૂર થયેલ છે. ત્યાર બાદ મુદ્દા

પણ ફ્રેમ થઈ ગયેલ છે. વાદીએ તેમનાં પુરાવાનું સોગંદનામું પણ રજૂ કરી દીધેલ છે. અને હલમાં કામ વાદીની ઉલટતપાસ ઉપર છે. તેથી આ મોડું કરવા પાછળ પ્રતિવાદી માત્ર દાવાને લંબાવવા માંગે છે. પ્રતિવાદીની કોઈ તકરાર ટકવા પાત્ર નથી. દાવાવાળી મિલકત પૂરેપૂરી ખેતીની જમીન નથી. તેમાં વાદી અને પ્રતિવાદીનાં મકાનો આવેલ છે. જે સમજૂતિ કરાર થયેલા તે ખોટા અને ગેરકાયદેસર હોવાનો પ્રતિવાદીનો કોઈ બચાવ નથી. ફક્ત પ્રતિવાદીનાં કહેવાથી જ કોઈ દસ્તાવેજ પ્રતિબંધિત થઈ જતા નથી. પ્રતિવાદી ખેડૂત ખાતેદાર ન હોવા છતાં ખેતમજૂરનું ખોટું સર્ટિફિકેટ અધિકારીઓનાં મેળાપીપણામાં મેળવી પોતાનું એકલાનું નામ દાખલ કરાવી દીધેલ છે. મિલકતની માલિકી અને ટાઈટલ નક્કી કરવાની સત્તા રેવન્યુ કોર્ટને નહિં પરંતુ સિવિલ કોર્ટને જ છે. પ્રતિવાદીએ જે તકરાર લીધેલ છે તે તકરારનો નિર્ણય પુરાવાનાં અંતે જ નક્કી થઈ શકે એમ છે. વાદીએ સદર મિલકત ખરીદ કરવામાં અડધો અડધ અવેજ ચૂકવેલ છે. મિલકતનાં રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામ ન હોવા માત્રથી જ દાવો રદ કરી શકાય નહિં. તેથી પ્રતિવાદીની આ અરજી નામંજૂર કરવા વિનંતી કરેલ છે.

- ૫) પ્રતિવાદી તર્ફે વિ.વ.શ્રી પી.સી.મોદી નાઓએ એવી દલીલ કરેલ છે કે, વાદી અને પ્રતિવાદી સગા ભાઈ થાય છે. દાવાવાળી મિલકત પ્રતિવાદીને કાયદેસરનાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી અવેજ ચૂકવી દયાળજીભાઈ વલ્લભભાઈ નાયક પાસેથી ખરીદ કરેલ તેમાં પ્રથમ રજીસ્ટર્ડ વીલથી દયાળજીભાઈએ વાદીને મિલકત આપેલ અને ત્યાર બાદ રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજથી દાવાવાળી મિલકત દયાળજીભાઈએ પ્રતિવાદીને આપેલી. દાવાવાળી મિલકતમાં ખેતીની જમીન અને તેનાં ઉપર મકાનો આવેલ છે. સદર મકાનનાં અમુક ભાગમાં પ્રતિવાદીની સંમતિથી વાદી રહે છે. જ્યારે બાકીનાં ભાગમાં પ્રતિવાદી રહે છે અને ખેતી કામ કરે છે. પ્રતિવાદી સરકારશ્રીનાં રેકર્ડમાં ખેતમજૂર તરીકેનું પ્રમાણપત્ર ધરાવે છે તેથી ખેતીની જમીન ધારણ કરી શકે છે. જ્યારે વાદી ખેડૂત કે ખેતમજૂર નથી. લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ-૬૩ મુજબ બિનખેડૂતની તરફેણમાં ખેતીની જમીન તબદીલ કરી શકાય નહિં. તેથી પણ હાલનાં કામે વાદીએ માલિક અને કબજે ભોગવટેદાર ઠરાવવા દાદ માંગેલ છે તે દાદ મંજૂર કરી શકાય નહિં. અને તે કાયદાથી પ્રતિબંધિત છે. જો આ દાદ મંજૂર કરવામાં આવે તો બિનખેડૂત, ખેડૂત બની જાય. વાદીનાં કથન મુજબ તેઓએ સને ૨૦૦૨ ની સાલમાં દાવાવાળી મિલકત ખરીદ કરવા જે અવેજ ચૂકવેલો તેમાં અડધો હિસ્સો એટલે કે રૂ. ૬૦,૦૦૦/- તેઓએ ચૂકવેલા છે. પરંતુ આ અંગેનો કોઈ આધાર વાદીએ રજૂ કરેલ નથી. દલીલ ખાતર માની લેવામાં આવે તો પણ તે વ્યવહાર બેનામી ટ્રાન્જેક્શન કહેવાય. વધુમાં વિ.વ.શ્રીએ એવી દલીલ કરેલ છે કે, વાદીએ સને ૨૦૦૫ અને ૨૦૧૪ નાં કહેવાતા જે સમજૂતિ કરાર ઉપર આધાર રાખેલ છે તે ખેતીની જમીન અંગેનાં હોય, વાદી આ જમીન ધારણ કરી શકે તેમ ન હોય, તેથી બંને કરારો નલ એન્ડ વોઈડ છે. ખુદ વાદીએ તેમની દાવા અરજી પેરા-૧૧ માં જણાવેલ છે કે, વાદી અને પ્રતિવાદીનાં ઘરો અલગ અલગ ચાલી આવેલ છે. તેથી ઘરો અને તેમનાં કબજા ભોગવટા બાબતે પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ તકરાર નથી. અને ફક્ત ખુલ્લી જમીનની વહેંચણી તથા જાહેરાત માટે હાલનો દાવો કરવો પડેલ છે. તેથી સદર દાવામાં માંગેલ દાદ કાયદેસર રીતે મેળવવા વાદી હકકદાર નથી. વાદીએ પ્રતિવાદીને સને ૨૦૧૫ ની સાલમાં નોટિસ આપેલી, જે નોટિસ માર્ક ૩/૭ થી રજૂ છે. તેમાં પણ મકાનની કોઈ તકરાર લીધેલ નથી. વાદીએ દાવા અરજી પેરા-૧૪ માં મકાનની તકરારને કોઝ ઓફ એક્શન તરીકે દર્શાવેલ નથી. વળી આ દાવાવાળી મિલકત બિનખેતીમાં રૂપાંતરિત થઈ ગયેલ હોય તેવો પણ વાદીનો કોઈ કેસ નથી. કહેવાતા કરારમાં પ્રતિવાદીની સહી ન હોવાની કોઈ તકરાર નથી. પરંતુ એ કરાર/સમજૂતિ કાયદાની કલમ-૬૩(૧)(ગ) થી પ્રતિબંધિત છે. આ દાવો હાલ વાદીની ઉલટતપાસ ઉપર છે, પરંતુ વકીલશ્રી બદલાતા હાલની અરજી આપેલ છે. આ

પ્રકારની અરજી દાવાનાં કોઈપણ સ્ટેજે આપી શકાય છે. પ્રતિવાદી ખેતમજૂર નથી તેવી વાદીએ તકરાર લીધેલ છે. પરંતુ પ્રતિવાદી ખેતમજૂર છે તે અંગે મામલતદારશ્રીએ, ડેપ્યુટી કલેક્ટરશ્રીએ અને કલેક્ટરશ્રીએ જાહેર કરેલ છે. અને તે અંગેનો ડોક્યુમેન્ટ પણ માર્ક ૪૧/૧ થી પ્રતિવાદી તરફ રજુ કરવામાં આવેલ છે. હકીકતમાં વાદી એ બિનખેડૂત છે તેને આ દાવો લાવી આડકતરી રીતે ખેડૂત બનવું છે, જે કાયદાથી પ્રતિબંધિત છે તેથી આ દાવામાં કોઈપણ પ્રકારનો પુરાવો લેવાની પણ જરૂર નથી. માટે હાલની આ અરજી મંજૂર કરી વાદીની દાવા અર કરવા વિનંતી કરેલ છે. તેમની આ દલીલના સમર્થનમાં તેઓએ નીચે મુજબના ચુકાદા રજુ કરેલ છે.

- (૧) એ.આઈ.આર. ૨૦૦૩ એસ.સી. ૭૫૯, સલીમભાઈ એન્ડ અધર્સ વિ. સ્ટેટ ઓફ મહારાષ્ટ્ર.
- (૨) સ્પે.સિવિલ એપ્લીકેશન નં. ૧૮૮૨/૨૦૦૪, તા.૦૩.૦૯.૨૦૧૦, વિમલચંદ ઉદયચંદ વિ. સ્ટેટ ઓફ ગુજરાત.

૬) જ્યારે વાદી તરફ વિ.વ.શ્રી ડી.એચ.દેસાઈ નાંઓએ એવી દલીલ કરેલ છે કે, સને ૨૦૦૨ ની સાલમાં રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજથી દાવાવાળી મિલકત ફેમીલી એરેન્જમેન્ટ મુજબ પ્રતિવાદીનાં નામે ખરીદ કરેલી, જેમાં અવેજ વાદી અને પ્રતિવાદી નાંઓએ સરખે હિસ્સે ચૂકવેલો. આ જમીન ખરીદ કર્યા બાદ તેનાં ઉપર મકાન બનાવેલ જે મકાન માટે બેંકમાંથી લોન મેળવેલ. સને ૨૦૧૫ થી ૨૦૧૯ સુધી હાલનાં પ્રતિવાદીએ બિનખેડૂત અંગેની કોઈ તકરાર લીધેલ નથી અને ફક્ત કામ લંબાવવા માટે ચાર વર્ષ પછી આ પ્રકારની તકરાર ઉઠાવેલ છે. વાદીનાં કેસ મુજબ પાર્ટીશન માટેની વિનંતી છે. જે અંગે આ કોર્ટને સત્તા અને અધિકાર છે. વચગાળાનાં મનાઈ હુકમની અરજી પણ વાદીની તરફેણમાં મંજૂર કરવામાં આવેલ છે. કાયદાનાં પ્રસ્થાપિત સિદ્ધાંત મુજબ ઓર્ડર ૭, રૂલ ૧૧ હેઠળની અરજીનાં નિર્ણયમાં ફક્ત દાવા અરજી જ જોવાની છે. તેથી જો આંક-૦૧ વાળી દાવા અરજી જોવામાં આવે તો તેમાંના કોઈપણ કથન ઉપરથી વાદીની દાવા અરજી કાયદાથી પ્રતિબંધિત હોવાનું જણાતું નથી. અત્રેની સિવિલ કોર્ટને કલમ-૯ હેઠળ આ દાવો ચલાવવા અને તેનો નિર્ણય કરવાની વિશાળ સત્તા પ્રાપ્ત થયેલ છે. વાદગ્રસ્ત તકરારમાં ખેતીની જમીન હોવા માત્રથી જ કાયદાથી પ્રતિબંધિત દાવા અરજી ગણી શકાય નહિં. પ્રતિવાદી હાલનો દાવો લંબાવવાનો બદઈરાદો ધરાવે છે. વાદી ખેડૂત છે કે બિનખેડૂત તે નક્કી કરવાની સત્તા અત્રેની કોર્ટને નહિં પરંતુ રેવન્યુ કોર્ટને છે. કોર્ટે તો બધા ઈસ્યુ ઉપર ચુકાદો આપવાનો છે. આ કામે અત્રેની કોર્ટ ધ્વારા આંક-૨૪ થી પાંચ મુદ્દાઓ કાઢેલા છે. તે તમામ મુદ્દાનો નિર્ણય અત્રેની કોર્ટ ધ્વારા કરવો જરૂરી છે. વાદીની દાવા અરજી કાયદાથી પ્રતિબંધિત છે કે કેમ તે ફેક્ટ અને લો નો મિશ્રિત પ્રશ્ન છે. તેનાં માટે પુરાવો લેવો જરૂરી બની રહે છે, જેથી પ્રતિવાદીની હાલની અરજી ખર્ચ સહિત નામંજૂર કરવા વિનંતી કરેલ છે. તેમની આ દલીલના સમર્થનમાં તેઓએ નીચે મુજબના ચુકાદાઓ ઉપર આધાર રાખેલ છે.

- (૧) એ.આઈ.આર. ૨૦૦૭ ગુજરાત ૧૭૨, ઓરીએન્ટલ બેંક ઓફ કોમર્સ વિ. નરેશ ખુશાલદાસ ગંગતાલી.
- (૨) એ.આઈ.આર. ૨૦૦૭ ગુજરાત ૨૩, એગસ્લે ઈન્વેસ્ટમેન્ટ લિ. વિ. ટુરૂષ શીપીંગ સર્વિસ.
- (૩) એ.આઈ.આર. ૨૦૦૫ ગુજરાત ૯, કોક ઓઈલ એન્ડ ગ્રેઈન્સ પીટીઈ લિ. વિ. ટાવર ઈન્ટરનેશનલ પ્રા.લિ. દિલ્હી.
- (૪) એ.આઈ.આર. ૨૦૦૨ ગૌહાટી ૩૨, શ્રીમતિ ઠંડાબાલા ચૌધરી વિ. શ્રી બ્રીજેન્દ્રકુમાર ચૌધરી.

- (૫) એ.આઈ.આર. ૨૦૦૬ સુપ્રિમ કોર્ટ એસ.સી.એસ. ૧૮૨૮ મૈયર (એચ.કે.) લિ. વિ. ઓનર્સ એન્ડ પાર્ટીઝ, વેસલ એમ.વી.ફોર્ચ્યુન એક્ષપ્રેસ.
 (૬) ૨૦૦૮(૪) સિવિલ લો જર્નલ ૭૪૬, કમલા વિ. કે. ટી. ઈશ્વરા સા.

- ૭) ઉપરોક્ત મુજબની બંને પક્ષોની રજુઆત, કેસના સંજોગો તથા કાયદાની પરિસ્થિતિ ધ્યાને લેતા આ કામના પ્રતિવાદને આ અરજી સી.પી.સી. ઓ. ૭, રૂલ ૧૧(ડી) મુજબ વાદીની દાવા અરજી રદ કરવા આપેલ છે. ત્યારે આ જોગવાઈ જોવામાં આવે તો તે એવી છે કે,

0.7, R.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 by the plaintiff 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 prevented by any cause of an exceptional nature for correcting 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 great injustice to the plaintiff."

- ૮) ઉપરોક્ત જોગવાઈને ધ્યાનપૂર્વક વંચાણે લેતાં એ સ્પષ્ટ થાય છે કે ઓ. ૭, રૂલ -૧૧ હેઠળની અરજી કોઈ પણ તબક્કે નીણીત થઈ શકે છે પરંતુ આ અરજી નિર્ણીત કરતી સમયે માત્ર દાવા અરજીના કથનોને ધ્યાનમાં લેવાના રહે છે અને પ્રતિવાદી તરફથી દાવા જવાબમાં

જે પ્લી લેવામાં આવેલ હોય તે ધ્યાને લઈ શકાય નહીં. વધુમાં આ અંગે નામ. સુપ્રીમ કોર્ટે પણ AIR 2003 SC 759 સલીમભાઈ વિ સ્ટેટ ઓફ મહારાષ્ટ્ર ના ચુકાદામાં પેરા ૯ માં નીચે મુજબ નુ અવલોકન કરવામાં આવેલ છે,

9. A perusal of O. VII, R. 11, C.P.C. makes it clear that the relevant facts which need to be looked into for deciding an application thereunder are the averments in the plaint. The trial Court can exercise the power under O. VII, R. 11, C.P.C. at any stage of the suit before registering the plaint or after issuing summons to the defendant at any time before the conclusion of the trial. For the purposes of deciding an application under Cls. (a) and (d) of R. 11 of O. VII, C.P.C., the averments in the plaint are germane; the pleas taken by the defendant in the written statement would be wholly irrelevant at that stage, therefore, a direction to file the written statement without deciding the application under O. 7, R. 11, C.P.C. cannot but be procedural irregularity touching the exercise of jurisdiction by the trial Court. The order, therefore, suffers from non-exercising of the jurisdiction vested in the Court as well as procedural irregularity. The High Court, however, did not advert to these aspects.

આમ, આ ચુકાદો વંચાણે લેતાં પણ અદાલત કોઈ પણ તબક્કે આ પ્રકારની અરજી નીર્ણીત કરી શકે છે, પરંતુ આ અરજી નિર્ણીત કરવા માટે દાવા અરજીમાં કરવામાં આવેલ કથનોને જ ધ્યાને લેવાના રહે છે. વાદી પક્ષે રજુ કરેલ ચુકાદો એ.આઈ.આર. ૨૦૦૬ સુપ્રિમ કોર્ટ ૧૮૨૮ માં નામદાર સુપ્રિમ કોર્ટે ઠરાવેલ છે કે, પ્રતિવાદીએ તેમનાં જવાબમાં જે આક્ષેપો કરેલા હોય, તેને ધ્યાનમાં લઈ દાવા અરજી રદ થઈ શકે નહિં. ઉપરાંત એવું પણ ઠરાવેલ છે કે, વાદી દાવામાં સફળ નહિં થાય તે એકમાત્ર કારણસર કોર્ટ દાવા અરજી રદ કરી શકે નહિં.

૯) વાદીનાં કથન મુજબ દાવાવાળી જમીન તથા તેનાં ઉપર આવેલ મકાન પૈકીની મિલકત તેઓએ તથા પ્રતિવાદીએ સંયુક્ત રીતે અવેજ ચૂકવી ખરીદ કરેલ અને તેનાં ઉપર પછીથી લોન લઈ મકાનો બનાવેલ છે અને હાલ પરિવાર સાથે તેઓ બંને ભાઈઓ અલગ અલગ રહી ખેતીકામ કરે છે. તેથી સદર મિલકતમાં ભાગ મેળવવા તથા અન્ય દાદ મેળવવા તેઓ હકકદાર બને છે. જ્યારે પ્રતિવાદીનાં કથન મુજબ દાવાવાળી મિલકત તેઓનાં એકલાની માલિકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે અને તેઓ ખેતમજૂરનું પ્રમાણપત્ર ધરાવતા હોવાથી કાયદેસર રીતે ખેતીની જમીન ધારણ કરવા હકકદાર છે. જ્યારે વાદી ખેડૂત ખાતેદાર કે ખેતમજૂર ન હોય, ખેતીની જમીન ધારણ કરી શકતા નથી અને તેઓએ માંગેલ કોઈપણ દાદ મેળવવા તેઓ કાયદાથી પ્રતિબંધિત હોય, જેથી દાવા અરજી રદ થવા પાત્ર છે.

૧૦) પ્રતિવાદી તર્ફે તેઓ ખેતમજૂર છે તે દર્શાવવા પ્રમાણપત્ર રજુ કરેલ છે. તદ્દપરાંત પોતે ખેડૂત ખાતેદાર હોવા અંગે દાવાવાળી જમીનનાં ગામ નમુના નં. ૮-અ તથા ૭/૧૨ ની નકલ અનુક્રમે માર્ક ૩૭/૧ અને ૩૭/૨ થી રજુ કરેલ છે જેમાં પ્રતિવાદીનું નામ લખેલ હોવાનું જણાય છે. જ્યારે દાવાવાળી જમીન પ્રતિવાદીએ માર્ક ૧૮/૪ થી રજુ થયેલ છે તે જોતાં પ્રતિવાદીએ તા.

૦૪.૦૭.૨૦૦૨ નાં રોજ વે.દ.અ.નં. ૭૦૪/૨૦૦૨ થી દયાળજીભાઈ વલ્લભભાઈ નાયક પાસેથી ખરીદ કરેલ હોવાનું જણાય છે. તે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ પણ મામલતદારશ્રીએ પ્રમાણિત કરતા તે નોંધ વાદીએ નાયબ કલેક્ટરશ્રી સમક્ષ ચેલેન્જ કરેલ, જેમાં નાયબ કલેક્ટરશ્રીએ હાલનાં વાદીની પ્રતિવાદીનાં નામે રેવન્યુ રેકર્ડમાં પડેલ નોંધ નં.૫૨૬૬ સામેની વાંધા અપીલ તા.૧૨.૦૭.૨૦૧૮ નાં રોજ રદ કરેલ જે હુકમ આ કામે માર્ક ૩૭/૩ થી રજુ કરવામાં આવેલ છે તેની સામે હાલનાં વાદીએ કલેક્ટરશ્રી, નવસારી સમક્ષ આ.ટી.એસ. રિવિઝન કેસ નં. ૮૪/૨૦૧૮ દાખલ કરેલ જેમાં કલેક્ટરશ્રીએ તારીખ : ૧ ૭.૦૧.૨૦૧૮ નાં રોજ હાલનાં વાદીની રિવિઝન રદ કરેલ અને નાયબ કલેક્ટરશ્રીનો હુકમ કાયમ રાખેલ. આમ, હાલનાં પ્રતિવાદીએ દાવાવાળી ખેતીની જમીન રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરી તેનાં માલિક અને કબજા ભોગવટેદાર બનેલા છે. ત્યાર બાદ તેઓનું નામ રેવન્યુ રેકર્ડે પણ પ્રમાણિત થયેલાનું રેકર્ડ ઉપરની હકીકતથી જણાય છે. જેની સામે વાદીએ પોતે ખેડૂત ખાતેદાર કે ખેતમજૂર હોવા સંબંધી એકપણ દસ્તાવેજ હાલનાં દાવામાં રજુ કરેલ નથી. પ્રતિવાદીની મુખ્ય તકરાર જ એવી છે કે, વાદી ખેડૂત ખાતેદાર ન હોવાથી ખેતીની જમીન ધારણ કરી શકે નહિં. તેની સામે વાદી તર્કે કોઈ ખંડનાત્મક પુરાવો રજુ કરેલ નથી. ચોકકસપણે એ હકીકત સાથે આ કોર્ટ સહમત થાય છે કે, વાદી ખેડૂત છે કે બિનખેડૂત તે નક્કી કરવાની સત્તા આ કોર્ટને નથી, પરંતુ તે હકીકત માત્ર રેવન્યુ ઓથોરીટી જ નક્કી કરી શકે. પરંતુ અગાઉ જણાવ્યા મુજબ જ્યારે પ્રતિવાદીની મુખ્ય તકરાર જ વાદી બિનખેડૂત હોવા અંગેની છે ત્યારે, વાદીએ પ્રથમ દર્શનીય રીતે બતાવવું પડે કે તેઓ ખેડૂત છે. જો વાદી ખેડૂત /ખેતમજૂર હોય તો જ આ દાવામાં પુરાવાનાં અંતે વાદીની તરફેણમાં કોર્ટને યોગ્ય અને ન્યાયી જણાય તો ચુકાદો આપી શકે. પરંતુ હાથ ઉપરનાં કિસ્સામાં જ્યારે વાદી પ્રથમ દર્શનીય રીતે પોતે ખેડૂત/ખેતમજૂર હોવા સંબંધી કોઈ દસ્તાવેજ રજુ કરેલ નથી તેથી તેઓ ખેડૂત/ખેતમજૂર ન હોવાનું સ્પષ્ટ થાય છે. વાદીનાં કથન મુજબ તેઓએ દાવાવાળી જમીન ખરીદ કરવા પ્રતિવાદી સાથે અડધો હિસ્સો વેચનારને ચૂકવેલો, પરંતુ તે અંગે કોઈપણ જાતનો દસ્તાવેજ વાદી તર્કે રજૂ કરવામાં આવેલ નથી. એટલે કે, તેમનાં આ કથનને કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવાથી સમર્થન મળતું નથી. ઉલટાનું તેઓ ખેડૂત ન હોવાનું સ્પષ્ટ થતું હોય તેમ છતાં તેઓએ ખેતીની જમીન માટે ઈન્વેસ્ટ કરેલ હોય તે કહેવાતી હકીકત બેનામી ટ્રાન્જેક્શન તરફ દોરી જાય છે, જે પણ કાયદાથી પ્રતિબંધિત છે.

- ૧૧) જ્યારે વાદી પોતે બિનખેડૂત કે ખેતમજૂર ન હોય ત્યારે, તારીખ : ૧૦.૦૨.૨૦૧૪ તથા તારીખ : ૧૪.૧૨.૨૦૦૫ ની જે કહેવાતી મજૂતિ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ છે તે કાયદા વિરૂધ્ધની હોય, માટે તેને માન્ય રાખી શકાય નહિં. વળી, વાદી પોતે ખેડૂત કે ખેતમજૂર છે તેવું દાવા અરજીમાં કોઈ કથન કરેલ નથી. તે અંગેનો કોઈ આધાર પણ દાવા અરજી સાથે રજૂ કરેલ નથી અને દાવા અરજીમાં ફક્ત પોતે અડધી જમીનનાં માલિક હોવાનું કથન કરેલ છે, પરંતુ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કે કોઈપણ રેવન્યુ રેકર્ડમાં વાદીનું નામ જમીનનાં માલિક તરીકે દર્શાવવામાં આવેલ નથી. એટલે કે, વાદીની દાવા અરજી ઉપરથી જ જણાય છે કે વાદી પોતે ખેડૂત ખાતેદાર કે ખેતમજૂર નથી. જો કે, વાદીએ કલેવર ડ્રાફ્ટીંગથી પોતે ખેડૂત કે ખેતમજૂર નહિં હોવાની હકીકત છુપાવેલ છે ત્યારે, ખુદ વાદીએ આધાર રાખેલ ચુકાદો એ.આઈ.આર. ૨૦૦૭ ગુજરાત ૧૭૨ ઓરીએન્ટલ બેંક ઓફ કોમર્સ વિ. નરેન્દ્ર ખુશાલદાસ ગંગતાલી માં નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટે ઠરાવેલ છે કે, "An unscrupulous litigant may not disclose all the relevant facts duly and correctly." તે રીતે ખુદ વાદીએ રજુ કરેલ ચુકાદો તેમની વિરૂધ્ધમાં જતો હોવાનું જણાય છે. આ તબક્કે પ્રતિવાદીએ રજુ કરેલ ચુકાદા જોવામાં આવે તો (૧) એ.આઈ.આર. ૨૦૦૩ એસ.સી. ૭૫૯,

સલીમભાઈ એન્ડ અધર્સ વિ. સ્ટેટ ઓફ મહારાષ્ટ્ર નાં કેસમાં નામદાર સુપ્રિમ કોર્ટે ઠરાવેલ છે કે, વાદીની દાવા અરજી રદ કરવાની અરજીમાં ફક્ત વાદીની દાવા અરજીનાં કથનો જ ધ્યાનમાં લેવાના રહે છે અને તેનાં માટે પ્રતિવાદીએ જવાબ રજૂ કરવો જરૂરી નથી. જ્યારે (૨) સ્પે.સિવિલ એપ્લીકેશન નં. ૧૮૮૨/૨૦૦૪, તા.૦૩.૦૯.૨૦૧૦, વિમલચંદ ઉદયચંદ વિ. સ્ટેટ ઓફ ગુજરાત નાં ચુકાદામાં નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટે ઠરાવેલ છે કે, તે ચુકાદાનાં પીટીશનર બિનખેડૂત હોવાથી વીલની રૂએ તેઓ ખેતીની જમીન ધારણ કરવા ટેનન્સી એક્ટ કલમ-૬૩ મુજબ હકકદાર થતા નથી. તે જ રીતે મુંબઈ ગણોત વહીવટ અને ખેત જમીન અધિનિયમ ૧૯૪૮ ની કલમ-૬૩, સૌરાષ્ટ્ર ધરખેડ ઓર્ડિનન્સ ૧૯૪૯ ની કલમ-૫૪ તેમજ મુંબઈ ગણોત અને ખેત જમીન (વિદર્ભ પ્રદેશ અને કચ્છ વિસ્તાર) ૧૯૫૮ ની કલમ-૮૯ માં બિનખેડૂત વ્યક્તિ કે ખેતજમીન ધારણ કરવા ઉપર પ્રતિબંધની જોગવાઈ કરવામાં આવેલી છે. આ અંગે કલેક્ટરશ્રીનાં માર્ક ૪૧/૧ અંગેનાં હુકમમાં પણ સ્પષ્ટ નોંધ જોવા મળે છે. ત્યારે, નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટનાં જી.સી.ડી. ૨૦૦૨(૧) ૧૩૦, સૌરભજી દેરાબજી વેસુના વિ. નાનજીભાઈ જીરાભાઈ ઉમરીગર નાં ચુકાદામાં પણ ઠરાવેલ છે કે, રેવન્યુ ઓથોરીટીએ પાસ કરેલ જયુડીશીયલ ઓર્ડરને સિવિલ કોર્ટે મહત્વ આપવું જોઈએ. તેથી પણ રેવન્યુ કલેક્ટરશ્રી અને કલેક્ટરશ્રીનાં હુકમને ધ્યાને લેવો જરૂરી બની રહે છે. નામદાર સુપ્રિમ કોર્ટે એ.આઈ.આર. ૧૯૭૭ એસ.સી. ૨૪૨૧, ટી.અરવિંદનડમ વિ. ટી.વી.સત્યપાલ ના ચુકાદામાં પણ ઠરાવેલ છે કે, જો ખોટો અને ઉભો કરેલો દાવા અરજીમાં કલેઈમ હોય તો તેને કોર્ટે સી.પી.સી. ઓ.૭, રૂલ-૧૧ હેઠળ રદ કરવો જોઈએ. નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટે પણ તેમનો ચુકાદો જી.એલ.આર. ૨૦૦૯(૨) ૧૭૮૪, રાજેનભાઈ બળદેવભાઈ શાહ વિ. બૈજીબેન કાભઈભાઈ પાતલવાડીયા માં પણ ઠરાવેલ છે કે, ખેતીની જમીન બિનખેડૂતની તરફેણમાં કોઈપણ રીતે ટ્રાન્સફર થઈ શકે નહિં.

- ૧૨) આ તબક્કે વાદી પક્ષે આધાર રાખેલ ચુકાદાઓ ધ્યાનમાં લેવામાં આવે તો, (૧) એ.આઈ.આર. ૨૦૦૭ ગુજરાત ૧૭૨, ઓરીએન્ટલ બેંક ઓફ કોમર્સ વિ. નરેશ ખુશાલદાસ ગંગતાલીમાં સરફેસી એક્ટ અંગેનું જજમેન્ટ છે. તેમ છતાં તે સમગ્રપણે વાંચતા તે વાદીની વિરૂધ્ધમાં જતુ હોવાનું જણાય છે. (૨) એ.આઈ.આર. ૨૦૦૭ ગુજરાત ૨૩, અંગસ્લે ઈન્વેસ્ટમેન્ટ લિ. વિ. ટુરૂષ શીપીંગ સર્વિસ ના ચુકાદામાં જ્યારે કાયદાનો અને હકીકતનો પ્રશ્ન મિશ્રિત હોઈ ત્યારે, તેને પ્રાથમિક મુદ્દા તરીકે નક્કી કરી શકાય નહિં. (૩) એ.આઈ.આર. ૨૦૦૫ ગુજરાત ૯, કોક ઓઈલ એન્ડ ગ્રેઈન્સ પીટીઈ લિ. વિ. ટાવર ઈન્ટરનેશનલ પ્રા.લિ. દિલ્હી ના ચુકાદામાં ખોટા અને અસફળ લીટીગેશનો ખોટી રીતે ટાઈમ બગાડે નહિં તે જોવાની કોર્ટની ફરજ છે. આમ, આ ચુકાદો પણ વાદીની વિરૂધ્ધમાં જતો જોવા મળે છે. (૪) એ.આઈ.આર. ૨૦૦૨ ગૌહાટી ૩૨, શ્રીમતિ ઠંડાબાલા ચૌધરી વિ. શ્રી બ્રીજેન્દ્રકુમાર ચૌધરીના ચુકાદામાં નામદાર ગૌહાટી હાઈકોર્ટે આસામ લેન્ડ એન્ડ રેવન્યુ રેગ્યુલેશન ઉપરનો ચુકાદો આપેલ છે તેમાં કાયદાથી પ્રતિબંધિત અને દિવાની કોર્ટની સત્તા એ બે પ્રશ્નો મિશ્રિત પ્રશ્નો હોવાથી તે પ્રાથમિક મુદ્દા તરીકે નક્કી કરી શકાય નહિં તેવું ઠરાવેલ છે. (૫) એ.આઈ.આર. ૨૦૦૬ સુપ્રિમ કોર્ટ એસ.સી.એસ. ૧૮૨૮ મૈયર (એચ.કે.) લિ. વિ. ઓનર્સ એન્ડ પાર્ટીઝ, વેસલ એમ.વી.ફોર્ચ્યુન એક્ષપ્રેસના ચુકાદામાં નામદાર સુપ્રિમ કોર્ટે પ્રતિવાદીએ જવાબમાં મુકેલ આરોપો ધ્યાનમાં લઈ શકાય નહિં તેવું ઠરાવેલ છે. (૬) ૨૦૦૮(૪) સિવિલ લો જર્નલ ૭૪૬, કમલા વિ. કે. ટી. ઈશ્વરા સા નાં ચુકાદામાં નામદાર સુપ્રિમ કોર્ટે ઠરાવેલ છે કે, ઓર્ડર-૭, રૂલ-૧૧ ની અરજી નક્કી કરતી વખતે માત્ર દાવા અરજી જોવાની રહે છે, કોઈ વધારાનો પુરાવો જોવાનો નથી અને લીમીટેશનનો મુદ્દો એ હકીકતનો અને કાયદાનો

મિશ્રિત પ્રશ્ન છે. આમ, વાદીએ આધાર રાખેલ ચુકાદાને નમ્રપણે માન આપી જણાવવામાં આવે છે કે, સદર ચુકાદામાં પ્રસ્થાપિત કરેલ સિધ્ધાંત માનવા અત્રેની કોર્ટ બંધાયેલ છે. પરંતુ સદર ચુકાદાઓ જે તે હકીકતો ઉપર આધારિત છે.

- ૧૩) આમ, ઉપરોક્ત તમામ ચર્ચા એકીસાથે વંચાણે લેવામાં આવે તો વાદીના દાવામાં પુરાવો લેવામાં આવશે તો પણ વાદી જ્યારે ખેડૂત કે ખેતમજૂર નથી ત્યારે તેની તરફેણમાં કોઈપણ જાતનો ચુકાદો આ કોર્ટ પડેલ પુરાવાને આધારે પણ આપી શકે તેમ નથી. વાદી જ્યારે બિનખેડૂત / બિનખેતમજૂર હોવાની હકીકત દાવાના મૂળમાં અસર કરતી બાબત છે ત્યારે, તે હકીકત સમગ્ર દાવા ઉપર ગ્રહણ ઉત્પન્ન કરે છે. તેવા સંજોગોમાં વાદીનો દાવો કાયદાની જોગવાઈથી પ્રતિબંધિત છે અને કોઈ કોઝ ઓફ એક્શન વગરનો હોઈ, વાદીનો દાવો દીવાની કાર્યરીતી સંહીતાના ઓ.૭, રૂલ ૧૧(એ) અને (ડી) અનુસાર રદ થવાને પાત્ર હોઈ, આ કોર્ટ ન્યાયના હિતમાં નીચે મુજબ આખરી હુકમ ફરમાવે છે.

હુકમ

પ્રતિવાદીની આ અરજી આથી મંજૂર કરવામાં આવે છે અને વાદી તરફથી દાખલ કરવામાં આવેલ દાવા અરજી દીવાની કાર્યરીતી સંહીતાના ઓ.૭, રૂલ ૧૧(એ) અને (ડી) ની જોગવાઈ અનુસાર રદ કરવાનો હુકમ ફરમાવવામાં આવે છે.

અગાઉ આંક-૦૫ નીચે આપવામાં આવેલ વચગાળાનો મનાઈ હુકમ આથી ઉઠાવી લેવામાં આવે છે.

ખર્ચ સંબંધે કોઈ હુકમ નથી.

હુકમ મુજબ હુકમનામું દોરવું.

ગણદેવી.
તા.૨૦/૦૪/૨૦૧૯

(મધુર પ્રવિણચંદ્ર મહેતા)
પ્રિન્સિપાલ સિનિયર સિવિલ જજ,
ગણદેવી-જીજે ૦૦૮૧૨.