દાખલ કર્યા તારીખ	૦૭	૦૪	૨૦૧૦
રજીસ્ટર કર્યા તારીખ	૦૭	૦૪	૨૦૧૦
કેસ નિર્ણય તારીખ	૨૩	૧૨	૨૦૨૨
સમય ગાળો	વર્ષ	માસ	દિવસ
	૧૨	૦૮	૧૬

બીજા એડીશ્નલ સીનયર સીવીલ જજશ્રીની અદાલતમાં, અમદાવાદ (રૂરલ) મુ. મીરઝાપુર.

સ્પે.દિ.મુ.નં.: ૨૨૧/૨૦૧૦

આંક : ૮૨

અક્ષત કો-ઓપરેટીવ હાઉસીગ સોસાયટી લીમીટેડ
જે ગુજરાત કો - ઓપરેટીવ હાઉસીગ સોસાયટી એકટ :
૧૯૬૧ હેઠળ તારીખ ૨૯-૧૧-૮૯ ના રોજ જી.એચ.૧૪૦૧૪ થી નોધાયેલ છે તેના વતી અને તરફથી
તેના ચેરમેનશ્રી પટેલ મણીલાલ બાબુભાઇ
ઠે :- ૨/૯ સંગમ એપાર્ટમેન્ટ, રામદેવનગર
અક્ષત સોસાયટી, સેટેલાઇટ, અમદાવાદના **........ વાદી.**

વિરૂધ્ધ

ચતુરભાઇ આલજીભાઇ ઝાલા,
રહે :- ઘર નંબર – ૫૭, આનંદ ભુવન – ૧
બોપલ અમદાવાદ **...... પ્રતિવાદી.**

દાવો : **<u>દસ્તાવેજ રદબાતલ ઠરાવવા તથા કાયમી મનાઇહુકમ વિગેરે દાદ મેળવવા બાબત</u>**

વાદી તર્ફે વિ.વ.શ્રી એ.સી.ઠાકર.

પ્રતિવાદી તર્ફે વિ.વ.શ્રી.એલ.જી.નૈનવાલ.

- : ચુકાદો :-

૧. વાદીએ હાલનો દાવો કરી દાવાવાળી જમીનનો તા.૧૨/૧૦/૨૦૦૯ ના

રોજનો રજીસ્ટ્રર વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૦૨૨૫ તથા તા.૧૫/૧૦/૨૦૦૯ ના રોજનો સુધારાનો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૦૫૩૪ રદબાતલ ઠરાવવા તથા કાયમી મનાઇહુકમની દાદ મેળવવા રજુ કરેલ છે. વાદીના દાવાની ટુંકમાં વિગત એવી છે કે, :-

અમદાવાદના મોજે જોધપુર વેજલપુર ગામની સીમના જુના સર્વે નંબર ૬ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૧૦૦/૨/૧ પૈકી ૫૦૦૦ સમચોરસમીટરની જમીનમાં વાદી સોસાયટીની બાંધકામવાળી મીલકત વાદીની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે. મજકુર સોસાયટીની મીલકતની દક્ષિણ દિશા તરફ આવેલ ૧૫૨૭ સમચોરસમીટર ખુલ્લી જમીન વાદીના સોસાયટીના સભ્યો સને ૧૯૯૦ ના અરસાથી માલીક તરીકે પાર્કીગ, પ્લે ગ્રાઉન્ડ નાના મોટા લગ્ન તથા અન્ય પાર્ટીઓ કરવા માટે ઉપયોગ કરી રહ્યા છે. મજકુર જમીન પૈકીમાં એક બાજુએ શિવજીનુ મંદિરનો ચોતરો બનાવેલ છે. અમુક જગ્યા સને ૧૯૯૦ ના અરસાથી એ.ઇ.સી. કંપનીને વાર્ષિક રૂા.૬૦૦/- ના ભાડેથી ભાડે આપેલ છે. મજકુર જમીનમાં વાદી સોસાયટીની અંડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોપોરેશનની પાણીની પાઇપ લાઇન વિગેરે આવેલ છે. આમ, મજકુર ૧૫૨૭ સ.ચો.મીટર ખુલ્લી જમીનમાં વાદી સોસાયટી એડવર્સ પઝેશનથી માલિક કબજેદાર થયેલા છીએ. **(ઉપરોકત ૧૫૨૭ સ.ચો.મીટર તરીકે વર્ણન કરવામાં આવેલ જમીનને સરળતા ખાતર હવે પછી આ ચુકાદામાં દાવાવાળી જમીન/ દાવાવાળી જગ્યા તરીકે સંબોધન કરવામાં આવેલ છે).**

૧.૧. વાદીએ તેઓની દાવા અરજીમાં વધુમાં કથન કરેલ છે કે, જોધપુરના સીમના જુના સર્વે નં. ૧૧૬૭ ની ૪.૨૪ ગુઠાની યાને ૧૮૬૧૬ સ.ચો.વારની ખુલ્લી જમીન જુહાજી મોતીજી ઠાકોર તથા મફતાજી કુંથાજી ઠાકોરની સહમાલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ. સદરહુ જુહાજી મોતીજી ઠાકોર તથા મફતાજી કુઠાજી ઠાકોરે મજકુર ૪.૨૪ ગુઠા યાને ૧૮૬૧૬ સમ ચોરસ વારની જમીન પૈકી ઉગમણી દિશા એટલે કે પુર્વ દિશા તરફની ૯૩૦૮ સ.ચો.મીટર યાને ૧૧૧૩૨ સ.ચો.વારની જમીન ખોડાભાઇ પરસોતમદાસ પટેલે તા.૧૦/૦૩/૬૬ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૧૯૬ થી વેચાણ આપેલ અને મજકુર જમીનનો કબજો માલીક તરીકે ખોડાભાઇ પરસોતમદાસ પટેલને સોપલ. મજકુર સર્વે નં. ૧૧૬૭ પૈકીની ૯૩૦૮ સ.ચો.મીટરની જમીનના માલીક કબજેદાર ખોડાભાઇ પરસોતમદાસ પટેલ થયેલા. ત્યારબાદ

જોધપુર ગામમાં ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬ મુકવામાં આવેલ. તેથી સર્વે નં. ૧૧૬૭ પૈકીની જુહાજી મોતીજી વિ.ની માલીકી કબજાભોગવટાની જમીનને ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૧૦૦/૧ તથા ખોડાભાઇ પરસોતમદાસ પટેલની માલીકી કબજા ભોગવટાની જમીનને ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૧૦૦/૨ આપવામાં આવેલ. ખોડાભાઇ પટેલે સર્વે નં. ૧૧૬૭ પૈકીની ૯૩૦૮ સમચોરસ મીટરની જમીન અંગે વાદી સોસાયટીને બાનાખત કરી આપેલ હોવાથી તેમજ મજકુર ૯૩૦૮ પૈકી ૫૦૦૦ સમચોરસ મીટરની જમીન યુ.એલ.સી. કાયદા હેઠળ રાખવા પાત્ર ઠરેલ હોવાથી ખોડાભાઇ પટેલે સને ૧૯૮૯ ના અરસામાં વાદી સોસાયટી વતી ઔડામાં પ્લાન મુકેલ. મજકુર પ્લાન ઔડા તરફથી તા.૨૯/૦૮/૮૯ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ. આમ, સર્વે નં. ૧૧૬૭ પૈકી ૯૩૦૮ સમ ચોરસ મીટરની જમીન જેને ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬ અન્વયે ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૧૦૦/૨ આપવામાં આવેલ તે જમીન તારીખ ૧૦/૩/૬૬ ના રોજથી ખોડાભાઇ પી. પટેલની માલીકી કબજાભોગવટામાં આવેલ અને તે જમીનમાં કયારેય જુહાજી મોતીજી કે તેઓના વારસદારોના કયારેય કોઇ હકક હિસ્સો પોસાતો ન હતો. ત્યારબાદ ખોડાભાઇ પટેલ તથા તેઓના કુંટુંબીજનોએ વાદીને ૫૦૦૦ સ.ચો.મીટરની જમીન જુદા જુદા પાંચ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી તા.૧/૦૩/૧૯૯૦ ના રોજથી વેચાણ આપેલ છે. વાદી સોસાયટીના સભ્યો મજકુર ૫૦૦૦ સ.ચો.મીટરની જમીનમાં કાયદેસરના બાંધકામ કરી તેમના કુંટુંબ સહીત રહે છે. મજકુર ૫૦૦૦ સ.ચો.મીટરની વધારાની જમીનમાં વાદી સોસાયટીએ કોટ કરી કવર કરેલ છે. વાદી સોસાયટીની મીલકતની દક્ષિણ દિશાએ આવેલ ૧૫૨૭ સમચોરસ મીટર મીલકતમાં સને ૧૯૯૦ ના અરસાથી વાદી સોસાયટી માલીકી તરીકે સતત રોકટોક વિના વાપર ઉપયોગ કરી રહ્યા છે.

૧.૨. વાદીએ તેઓની દાવા અરજીમાં વધુમાં કથન કરેલ છે કે, પ્રતિવાદી તથા તેઓના મળતીયાઓ અંદરો અંદર મળી જઇ ખોટા દસ્તાવેજો તથા પુરાવાઓના આધારે ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૧૦૦/૨/૧ તથા ૧૦૦/૨/૨ રેવન્યુ રેકોર્ડમાં એક શ્રીમતી કેશાબેન તે સોમાજી જુહાજી ઠાકોરની વિધવાના નામે ખોટી અને બોગસ એન્ટ્રીઓ પડાવેલ અને તેવી ખોટી એન્ટ્રીઓના આધારે મજકુર જમીનનો કબજો પડાવી લેવાની પેરવીઓ કરેલ. વાદી સોસાયટીએ શ્રીમતી કેશાબેન વિરૂધ્ધ નામદાર કોર્ટમાં દી.મું.નં. ૩૧૮/૨૦૦૯ ફાઇલ કરેલ અને સદર દાવામાં સ્ટેટસકવો જાળવી રાખવાનો હુકમ કરેલ છે. તેમ છતાં કેશાબેન સોમાજીએ સોમાભાઇ

ઇશ્વરભાઇ પટેલ તથા બીપીનભાઇ ચેલાભાઇની તરફેણમાં મજકુર ૧૫૨૭ સમ ચોરસ મીટરની જમીન પૈકી ૪૪૯ સ.ચો.મીટરની જમીનનો તા.૫-૬-૨૦૦૯ ના રોજનો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૪૭૦૯ કરેલ છે. ખોડાભાઇ પી. પટેલ તા.૨૨-૦૩-૯૭ ના રોજ અમદાવાદ મુકામે અવસાન પામેલ છે. સ્વ.ખોડાભાઇ પરસોતમદાસ તથા કેશાબેન સોમાજી ઠાકોરની વિધવા નામનો તારીખ ૩-૦૨-૨૦૦૭ ના રોજનો ગેરકાયદેસરનો અગાઉની તારીખનો બોગસ સ્ટેમ્પ પેપર એક શ્રી પ્રવિણભાઇ ડાહ્યાભાઇ પરમારની તરફેણનો તદન બોગસ પાવર ઓફ એટની ઉપજાવી કાઢેલ છે. તેવા બોગસ કુલમુખત્યારનામાના આધારે મજકુર જમીન પૈકીની ૮૬૪ સ.ચો.મીટર જમીન અંગે પ્રતિવાદીની તરફેણમાં તા.૧૨-૧૦-૨૦૦૯ ના રોજનો વેચાણ દસ્તાવેજ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી નંબર ૪ (પાલડી) ની ઓફીસમાં રજીસ્ટ્રેશન નં. ૧૦૨૨૫ થી નોધવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ ૧૫-૧૦-૨૦૦૯ ના રોજ અનુક્રમ નં. ૧૦૫૩૪ થી સુધારાનો દસ્તાવેજ કરાવેલ છે. ત્યારથી ગેરકાયદેસરનો અને બોગસ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે દાવાવાળી મીલકત પડાવી લેવાની પ્રતિવાદી પેરવીઓ કરતા હોય વાદીને હાલનો દાવો દાખલ કરવાનુ કારણ ઉપસ્થીત થતા વાદીએ હાલનો દાવો દાખલ કરી દાવા અરજીના પેરા ૧૦ માં માંગ્યા મુજબની દાદો વાદીની તરફેણમાં ફરમાવવા અરજ કરેલ છે.

૨. પ્રતિવાદીએ આંક ૧૧ થી વાદીની દાવા અરજીનો લેખિત જવાબ રજુ કરી વાદીની દાવા અરજીમાં કરવામાં આવેલ કથનોનો ઇન્કાર કરી વધુમાં જણાવેલ છે કે, દસ્તાવેજમાં જણાવેલ પક્ષકારોને જોડેલા ન હોય વાદીની દાવા અરજીને મીસ જોઇન્ડર ઓફ પાર્ટીઝ તથા નોન જોઇન્ડર પાર્ટીઝનો બાધ છે. વાદી સોસાયટીની મીલકતની દક્ષિણ દિશાએ આવેલી મોજે વેજલપુરની સર્વે નં. ૧૧૬૭ પૈકીની જમીન શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા હેઠળ સરકાર ધ્વારા ફાજલ જાહેર કરવામાં આવેલી. સદર જમીન પૈકીની ૩૦૦૦ ચો.મી. જમીન શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા હેઠળ રાખવાપાત્ર ગણી બાકીની ૧૬૫૪ ચો.મી. જમીન ફાજલ જાહેર કરવામાં આવેલ સદર જમીન અંગે તા.૧૮/૭/૦૯ ના રોજ યુ.એલ.સી. ના ફાજલ મુકિતીના હુકમ હેઠળ કેસાબેન સોમાજીની વિધવા તથા ખોડાભાઇ પરસોતમભાઇને સદર જમીન પરત આપવામાં આવેલ. ત્યારથી સદર જમીન કેસાબેન સોમાજીની વિધવા તથા ખોડાભાઇ પરસોતમભાઇની માલીકીની આવેલ. જુના સર્વે નં. ૧૧૬૭

ની જમીન પૈકીની ૪૬૫૪ ચો.મી. જમીન સોમાજી જુહાજીના કબજાભોગવટામાં આવેલી છે અને સોમાજી જુહાજીએ શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા ધારાની કલમ ૬.૧ હેઠળ ફોર્મ ભરી યુ.એલ.સી.માં રજુ કરેલ. આમ સદર જમીનમાં સોમાજી જુહાજીનો હકક હિસ્સો પોષાતો છે. અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ઔડાએ રજી. નં. ૩૮૫૬ થી. તા.૧૪/૦૫/૦૯ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ પુથ્વીસીહને કરી આપેલ. તે દસ્તાવેજ તથા રેવન્યુ રેર્કડના આધારે સદર જમીન પ્રતિવાદીએ બોનોફાઇડ પરચેઝર તરીકે ખરીદ કરેલ. આમ, સદર સર્વે નં. ૧૧૬૭ પૈકીની ૪૬૫૪ ચો.મી. જમીન સોમાજી જુહાજીના કબજામાં આવેલી તેમજ સોમાજી જુહાજીએ શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા ધારાની કલમ ૬(૧) હેઠળ ફોર્મ ભરી કાર્યવાહી કરેલ ત્યારબાદ તેઓ ગુજરી જતા તેમના વારસ કેસાબેન તે સોમાજી જુહાજીએ યુ.એલ.સી.માં જરૂરી કાર્યવાહી કરી સદર જમીન ફાજલમુકત કરાવેલ. ત્યારથી યુ.એલ.સીના હુકમ મુજબ સદર જમીન કેસાબેન તે સોમાજી જુહાજીના વિધવાના નામે રેવન્યુ રેકોર્ડમાં દાખલ થયેલ. વાદીનો સદર જમીન ઉપર કોઇપણ પ્રકારનો માલીકી હકક ન હોવા છતાં તેમજ રેવન્યુ રેર્કડ ઉપર પણ સદર જમીનની માલીકી સોસાયટીની ન હોવા છતાં વાદી સોસાયટીએ ગેરકાયદેસર રીતે દબાણ કરી કબજો જમાવી દાવાવાળી ૧૫૨૭ ચો.મી. જમીન પચાવી પાડેલ છે. જેથી વાદીનો દાવો ખર્ચ સહિત રદ કરવા અરજ કરેલ છે.

3. વાદી પક્ષ તર્ફે આ દાવાના કામે નીચે મુજબના પુરાવા રજુ કરવામાં આવેલ છે.

મૌખીક પુરાવા

અનુ.નં.	વિગત	આંક
(૧)	વાદી સાહેદ વસંત પાઠકનુ પુરાવારૂપી સરતપાસનુ સોગંદનામુ	૩૫

દસ્તાવેજી પુરાવા

અનુ.નં.	વિગત	આંક
(૧)	દાવા બાબતે સત્તા આપતો અસલ ઠરાવ	૨૬
(૨)	દી.મું.નં. ૩૧૮/૨૦૦૯ ના દાવાના મનાઇ અરજી ઉપર કરેલ હુકમની સર્ટીફાઇડ નકલ	૨૭
(૩)	ખોડાભાઇ પટેલનુ મરણપ્રમાણપત્ર	૨૮
(૪)	વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૦૨૨૫ની સર્ટીફાઇડ નકલ	૨૯

(૫)	સુધારા દસ્તાવેજ નં. ૧૦૫૩૪ ની સર્ટીફાઇડ નકલ	૩૦
(૬)	પ્રતિવાદીએ વાદીને મોકલી આપેલ નોટીસની નકલ	૩૧
(૭)	વાદીએ નોટીસનો આપેલ જવાબ	૩૨
(૮)	ચાર્જશીટ નં. ૯૬/૨૦૧૨ ની સર્ટીફાઇડ નકલ	૩૩
(૯)	ટોરેન્ટ ધ્વારા જે ભાડુ સોસાયટીને મોકલવામાં આવેલ તેનો અસલ પત્ર.	૩૪

વાદી પક્ષે આંક ૫૦ થી પુરાવા બંધની પુરશીસ રજુ કરવામાં આવેલ છે.

૪. પ્રતિવાદી તર્ફે આ દાવાના કામે નીચે મુજબના પુરાવા રજુ કરવામાં આવેલ છે.

<u>મૌખીક પુરાવા</u>

અનુ.નં.	વિગત	આંક
(૧)	પ્રતિવાદી ચતુરભાઇ આલજીભાઇનુ પુરાવારૂપી સરતપાસનુ સોગંદનામુ	૫૯

<u>દસ્તાવેજી પુરાવા</u>

અનુ.નં.	વિગત	આંક
(૧)	સીટી મામલતદાર, વેજલપુર, અમદાવાદની કોર્ટમાં આર.ટી.એસ/ રીમાન્ડ/ જોધપુર/ તકારી નોધ નં. ૨૬૩૨ / કેસ નં. ૪૨/૧૪ ના હુકમની નકલ	૬૪
(૨)	આર.ટી.એસ/ ત.નો. જોધપુર રીમાન્ડ કેસ નં. ૮/૧૪ ના હુકમની નકલ	૬૫
(૩)	ગામ નમુનો નં. ૭ પાના નં. એ અને બી	૭૬
(૪)	ગામનમુનો નં. ૧૨	૭૭
(૫)	ગામ નમુનો નં. ૮-અ	૭૮
(૬)	ગામ નમુનો નં. ૬ હકક પત્રક નોધ નં. ૧૫૭૭	૭૯
(૭)	ગામ નમુનો નં. ૬ હકકપત્રક નોધ નં. ૨૬૩૨, નોધ નં. ૧૬૧૧૬ (એ) અને નોધ નં. ૧૬૧૪(બી)	૮૦
(૮)	ગામ નમુનો નં. ૬, નોધ નં. ૧૬૧૪, ૧૧૬ અને ૨૬૩૧	૮૧

પ્રતિવાદી તર્ફે આંક ૭૧ થી પુરાવા બંધની પુરશીસ રજુ કરવામાં આવેલ છે. ઉપરોકત વર્ણન કરેલ દસ્તાવેજ પૈકી આંક ૭૬ થી આંક ૮૧ સુધીના દસ્તાવેજો પ્રતિવાદીની જુબાનીમાં આંક આપવાનો હુકમ થયેલ પંરતુ શરતચુકથી તે સમયે આંક આપેલ ન હોય તા.૨૦/૧૨/૨૦૨૨ ના રોજ રોજકામમાં વર્ણન કરી સદર દસ્તાવેજો પર આંક લખવામાં આવેલ છે.

૫. વાદી પક્ષ તર્ફે આંક ૭૨ તથા પ્રતિવાદી પક્ષ તર્ફે આંક ૭૫ થી રજુ થયેલ લેખિત દલીલો ધ્યાનપુર્વક વંચાણે લેવામાં આવેલ છે. પુનરાવર્તન ટાળવાના હેતુથી સદર લેખિત દલીલોના તમામ કથનો પુનઃ અહી લખવામાં આવેલ નથી. હવે પછી સુંસંગત જગ્યાએ દલીલોના મુદાની ચર્ચા કરવામાં આવેલ છે.

૬. આ દાવાના ન્યાયીક નિર્ણય માટે મારા પુરોગામી વિ. સીનયર સીવીલ જજ સાહેબશ્રી ધ્વારા આંક ૧૮ થી ઘડવામાં આવેલ મુદાઓ નીચે મુજબના છે.

૧. શું વાદી પુરવાર કરે છે કે, પ્રતિવાદીએ તા.૧૨/૧૦/૦૯ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજનં. ૧૦૨૫ તથા તા.૧૫/૧૦/૦૯ રોજનો સુધારા દસ્તાવેજ નં. ૧૦૫૩૪ ખોટા, બોગસ, ગેરકાનુની પાવર ઓફ઼ એર્ટનીના આધારે કરાવેલ છે?

૨. શું વાદી માંગ્યા મુજબ વિજ્ઞાપન અને કાયમી મનાઇહુકમ મેળવવા હકકદાર છે?

૩. શું વાદીના દાવાને પક્ષકારોના ખામીનો બાધ નડે છે?

૪. શું વાદી પુરવાર કરે છે કે, દાવા મુજબ વિરૂધ્ધ કબજાથી માલીક બનેલ છે?

૫. શું પ્રતિવાદી પુરવાર કરે છે કે, શહેરી જમીન ટોર્ચ મર્યાદા ધારા મુજબ દાવાવાળી જમીનમાં વાદીનો હકક હિસ્સો પોષાતો નથી?

૬. શું વાદી માંગ્યા મુજબ દાદ મેળવવા હક્કદાર છે?

૭. શું હુકમ અને શું હુકમનામુ?

૭. ઉપરોકત મુદાઓ પરત્વેના અત્રેની અદાલતના નિર્ણયો નીચે મુજબ છે.

૧. મુદા નં. ૧ :- હકારમાં.

૨. મુદા નં. ૨ :- નકારમાં.

૩. મુદા નં. ૩ :- હકારમાં.

૪. મુદા નં. ૪ :- નકારમાં.

૫. મુદા નં. ૫ :- હકારમાં

૬. મુદા નં. ૬ :- નકારમાં.

૭. મુદા નં. ૭ :- આખરી હુકમ મુજબ.

-:: <u>નિર્ણય માટેના કારણો</u> ::-

૮. પુરાવા કાયદાની કલમ ૫૮ મુજબ પક્ષકારો અથવા તેમના અભિકર્તાઓએ કેસની સુનાવણી વખતે જે હકીકતો કે દસ્તાવેજો સ્વીકારવામાં આવેલ હોય તે પુરવાર કરવાનુ જરૂરી નથી પંરતુ એમ સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે કે, આવી રીતે સ્વીકારાયેલી હકીકતો, સ્વીકૃતિઓ કરતા બીજી રીતે પુરવાર કરવાનુ અદાલત પક્ષકારોને કહી શકે. ભારતીય પુરાવા કાયદાની કલમ ૧૦૧ મુજબ જે કોઇ વ્યકિત અમુક હકીકતોનુ અસ્તિત્વનું પ્રતિપાદન કરતી હોય અને તેના પર આધારીત કાનુની હકક અથવા જવાબદારી વિશે અદાલત ચુકાદો આપે એમ ઇરછતી હોય તો તે હકીકતોનુ અસ્તિત્વ સાબિત કરવાનો ભાર તે પક્ષકાર પર રહેલો છે. ભારતીય પુરાવા કાયદાની કલમ ૧૦૨ મુજબ કોઇ દાવા કે કાર્યવાહીમાં પુરાવાનો બોજો એ વ્યકિત પર રહે છે કે, જો કોઇ પક્ષકાર તરફથી પુરાવો ન આપવામાં આવે તો તે નિષ્ફળ જશે. પુરાવા કાયદાની કલમ ૧૦૩ અનુસાર જો કોઇ ખાસ હકીકતની સાબીતીની બોજો તે વ્યકિત ઉપર રહે છે કે જે તેનુ અસ્તિત્વ કોર્ટ માને એમ ઇરછે છે, સિવાય કે કાયદાથી પ્રબંધ કરવામાં આવેલ હોય કે તે હકીકતની સાબીતીનો બોજો કોઇ બાહ્ય વ્યકિત ઉપર રહે છે. આમ ઉપરોકત પુરાવાના કાયદાના સિધ્ધાતો લક્ષે લેતા જે પક્ષ અમુક હકીકતો હોવાનુ જણાવતુ હોય તો તે હકીકત પુરવાર કરવાનો ભાર તે વ્યકિત પર રહે છે. પ્રતિપાદિત થયેલ સિધ્ધાતો લક્ષે લેતા પક્ષકાર જે હકીકત પર આધાર રાખતા હોય તે હકીકત શ્રેષ્ઠ પુરાવાથી પુરવાર કરવાની રહે છે.

<u>મુદા નં. ૧</u> :-

૯. વાદી પક્ષ તર્ફે સાહેદ સોસાયટીના ચેરમેન શ્રી. વંસત પાઠકનાઓએ આંક ૩૫ થી પુરાવારૂપી સરતપાસના સોગંદનામામાં આંક ૧ થી રજુ દાવા અરજીમાં કરવામાં આવેલ

કથનોને અનુરૂપ કથનો કરેલ છે. પુનરાવર્તન ટાળવાના હેતુથી તમામ કથનો પુનઃ અહી લખવામાં આવેલ નથી. સદર સાહેદે પ્રતિવાદી પક્ષે કરવામાં આવેલ ઉલટ તપાસમાં જણાવેલ છે કે, **એ પ્રશ્નનો હકારમાં જવાબ આપી સ્વીકાર કરેલ છે કે, તેઓની બાજુમાં આવેલ ૧૫૨૭ ચો.મી. ખુલ્લી જગ્યા તેઓની માલીકીની હોવાનો તેઓએ કોઇ પુરાવો રજુ કરેલ નથી. દાવાવાળી જગ્યાનો સને ૨૦૦૯ પહેલાથી તેઓની પાસે કબજો છે તે દર્શાવતો કોઇ દસ્તાવેજી પુરાવો તેઓએ આ કામે રજુ કરેલ નથી.** ભરતભાઇ ગોર્વધનભાઇ આ દસ્તાવેજ ચેલેન્જ કરતો કોઇ દાવો કરેલો હોય તેની તેમને ચૌકકસ ખબર નથી પંરતુ લગભગ આવો દાવો કરેલ નથી.

૧૦. પ્રતિવાદી ચતુરભાઇ આલજીભાઇએ આંક ૫૯ થી પુરાવારૂપી સરતપાસનુ સોગંદનામુ રજુ કરી તેઓના દાવા જવાબની વિગતોને અનુરૂપ કથનો કરેલ છે. પુનરાવર્તન ટાળવાના હેતુથી સદર તમામ કથનો પુનઃ અહી લખવામાં આવેલ નથી. સદર પ્રતિવાદીએ વાદીના વિ.વ.શ્રી ધ્વારા કરવામાં આવેલ ઉલટ તપાસમાં જણાવેલ છે કે, એ પ્રશ્નનો હકારમાં જવાબ આપી સ્વીકાર કરેલ છે કે, દાવાવાળી જગ્યા ખુલ્લી જમીન છે. તેઓએ આ દાવાવાળી જમીનનો દસ્તાવેજ સને ૨૦૦૯ માં કરાવેલ છે. આ દસ્તાવેજ તેઓને પ્રવિણભાઇ ડાહ્યાભાઇએ પાવર ઓર્ફ એર્ટનીના આધારે કરી આપેલ છે. આ જમીન ખોડાભાઇની હતી. **એ પ્રશ્નનો હકારમાં જવાબ આપી સ્વીકાર કરેલ છે કે, ખોડાભાઇના કુલમુખત્યાર તરીકે પ્રવિણભાઇએ તેમને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.** તે દસ્તાવેજ રૂા. ૪૬ કે ૪૭ લાખની રકમનો કરવામાં આવેલ હતો. આ અવેજની રકમ તેઓએ પ્રવિણભાઇ ડાહ્યાભાઇને આપેલી હતી. વધુમાં એ હકીકતનો સ્વીકાર કરેલ છે કે, દસ્તાવેજમાં કન્ફમીગ પાર્ટી તરીકે પુથ્વીસિંહ ચૌહાણ પણ હતા. આ દસ્તાવેજ બતાવવામાં આવે છે તેમાં પુથ્વીસિંહને રૂા.૧૦,૫૧,૦૦૦/- આપવામાં આવેલ હતા તેવો ઉલ્લેખ છે. ખોડાભાઇ પટેલને તેઓએ કયારેય જોયા નથી. **ખોડાભાઇ પટેલ સને ૧૯૯૭ માં ગુજરી ગયા તેવી જાણ તેમને સને ૨૦૧૨ માં તેમનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ અને તેની નોધ પડયા બાદ થયેલી હતી.** એ પ્રશ્નનો હકારમાં જવાબ આપી સ્વીકાર કરેલ છે કે, જે પાવર ઓફ એટનીના આધારે દસ્તાવેજ કરાવેલ છે તે તેઓએ આ કામે રજુ કરેલ નથી. તેઓએ જે પાવર ઓર્ફ એર્ટનીના આધારે વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવેલ છે તે સંબધે તેમની તથા પુથ્વીસિંહ

અને બીજાઓ સામે ફોજદારી કેસ થયેલ છે. આ દાવાવાળી જમીનના મુળ માલીક જુવાનજી ઠાકોર હતા તેની તેમને ખબર છે. જુવાનજી ઠાકોરે આ જમીન ખોડાભાઇને વેચેલી હતી તેની તેમને ખબર છે. એ પ્રશ્નનો હકારમાં જવાબ આપી સ્વીકાર કરેલ છે કે, જુવાનજી ઠાકોરે આ જમીન ખોડાભાઇને વેચેલી હતી. ત્યારબાદ ફાજમાંથી રીર્ટનમાંથી ૪૩૦૮ ચો..મી. રીર્ટન થયેલી હતી અને ચારેય ભાઇઓની ૮૬૧ – ૮૬૧ આવેલી અને તેમનો ૮૬૪ ચો.મી. દસ્તાવેજ કરેલ હતો. એ પ્રશ્નનો હકારમાં જવાબ આપી સ્વીકાર કરેલ છે કે, દાવાવાળી જમીનનો કબજો વાદી પાસે છે.

૧૧. દાવાના પક્ષકારોનુ પક્ષ નિવેદન લક્ષે લેતા તથા રજુ થયેલ પુરાવા લક્ષે લેતા વાદી સોસાયટી જે જમીન પર આવેલ છે તે વેજલપુર ગામની સીમના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૧૦૦/૨/૧ પૈકી ૫૦૦૦ સમ ચોરસ મીટર જમીન પરત્વે દાવાના પક્ષકારો વચ્ચે વિવાદ ન હોવાનુ જણાય છે. વાદી સોસાયટી ૫૦૦૦ સમ.ચો.મીટર પર બાંધકામ થયેલ છે તે જમીનની દક્ષિણ દિશા તરફ આવેલ ૧૫૨૭ સમ ચોરસ મીટરની જમીન જેને હાલના ચુકાદામાં દાવાવાળી જમીન તરીકે સંબોધન કરવામાં આવેલ છે તે જમીન પરત્વે દાવાના પક્ષકારો વચ્ચે વિવાદ છે. આંક ૨૯ થી રજુ થયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૧૦૨૮૫, તા.૧૧/૧૦/૨૦૦૯ વંચાણે લેતા સદર દસ્તાવેજમાં જમીનનુ વર્ણન તરીકે ડિસ્ટ્રીકટ સબડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ શહેર વિભાગ – ૪ (પાલડી) તાલુકે સીટીના મોજે જોધપુર ગામની સીમના સર્વે નં. ૪૭૫ પૈકીની વિજલપુરના જુના સર્વે નં. ૧૧૬૭ ની હેકટર આરે.-૦૮ ચો.મીટર – ૬૪ યાને આશરે ૮૬૪ ચો.મી. હોવાનુ કરવામાં આવેલ છે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ આપનાર તરીકે શ્રી ખોડાભાઇ પરસોતમભાઇ પટેલ ના કુલમુખત્યાર તરીકે શ્રી પ્રવિણભાઇ ડાહ્યાભાઇ પરમારનુ નામ છે. વેચાણ લેનાર તરીકે પ્રતિવાદી ચતુરભાઇ આલમભાઇનુ નામ છે અને કન્ફમીગ પાર્ટી તરીકે શ્રી પુથ્વીસિંહ પ્રતાપસિંહ ચૌહાણનુ નામ છે. આંક ૩૦ થી રજુ થયેલ સુધારા દસ્તાવેજ નં. ૧૦૫૩૪, તા.૧૫/૧૦/૨૦૦૯ વંચાણે લેતા વેચાણ લેનારના નામમાં ભુલ હોય સુધારા વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ હોવાનુ જણાય છે.

૧૨. વાદી પક્ષ તર્ફે આંક ૨૮ થી ખોડાભાઇ પરષોતમભાઇનુ મરણપ્રમાણપત્ર રજુ થયેલ છે. સદર મરણપ્રમાણપત્ર વંચાણે લેતા ખોડાભાઇ પરષોતમભાઇ તા.૨૨/૦૩/૧૯૯૭ ના રોજ

ગુજરી ગયેલ હોવાનુ જણાય આવે છે. આંક ૮૦ થી રજુ થયેલ નોધ નં.૨૬૩૨ ગામનમુનો નં. ૬ હકકપત્રક વંચાણે લેતા ખોડાભાઇ પરસોતમભાઇ તા.૨૨-૦૩-૧૯૯૭ ના રોજ નિર્વંશ અવશાન પામેલ હોવાનુ કથન કરવામાં આવેલ છે. જે નોધ પ્રમાણીત થયેલ છે. સદર હકીકતનુ ખંડન થાય તેવો કોઇ પુરાવો પ્રતિવાદી પક્ષે રજુ કરેલ નથી. જેથી ખોડાભાઇ પરષોતમભાઇ તા.૨૨-૦૩-૧૯૯૭ ના રોજ ગુજરી ગયેલ હોવાનુ ફલીત થાય છે. હવે પ્ર તિવાદીની ઉલટ તપાસ વંચાણે લેતા તેઓએ જણાવેલ છે કે, ખોડાભાઇ પટેલને તેઓએ કયારેય જોયા નથી. ખોડાભાઇ પટેલ સને ૧૯૯૭માં ગુજરી ગયા તેવી જાણ તેમને સને ૨૦૧૨ માં તેમનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ અને તેની નોધ પડયા બાદ થયેલી હતી. એ હકીકતનો સ્વીકાર કરેલ છે કે, તેઓએ જે પાવર ઓફ એર્ટનીના આધારે દસ્તાવેજ કરાવેલ છે તે તેઓએ આ કામે રજુ કરેલ નથી. તે તેઓ રજુ કરવા તૈયાર છે અને કોર્ટમાં રજુ કરીશ તેવુ જણાવેલ છે. સદર પાવર ઓફ એર્ટનીની નકલ નિશાની ૬૩/૫ થી પ્રતિવાદીએ રજુ કરેલ છે પંરતુ સદર દસ્તાવેજને આંક આપી પુરાવામાં દાખલ કરવામાં આવેલ નથી. જેથી સદર દસ્તાવેજ પુરાવા તરીકે વંચાણે લઇ શકાય તેમ નથી. હાલના દાવાના કામે ખોડાભાઇ પરસોતમભાઇ ગુજરી ગયેલ હોવાનુ વાદી સાબીત કરવામાં સફળ થયેલ હોય તે સંજોગોમાં ખોડાભાઇ પરસોતમભાઇ તરફથી કહેવાતુ આપવામાં આવેલ પાવર ઓફ એર્ટની સાચુ હોવાની જવાબદારી પ્રતિવાદીના શીરે શીફટ થાય છે. દાવાવાળી જમીન પરત્વે જે વેચાણ દસ્તાવેજ પ્રતિવાદીના નામે નોધણી થયેલ છે તે ખોડાભાઇ પરસોતમભાઇ પટેલના પાવર ઓફ એર્ટનીને આધારે થયેલ છે. આંક ૨૯ વાળો દસ્તાવેજ તા.૧૨/૧૦/૨૦૦૯ ના રોજ નોધણી થયેલ છે. જયારે ખોડાભાઇ પરસોતમભાઇ પટેલ તા.૨૨/૧૦/૧૯૯૭ ના રોજ ગુજરી ગયેલ છે. કાયદાના સ્થાપિત સિધ્ધાત અનુસાર પાવર ઓફ એર્ટની કરી આપનાર ઇસમ હયાત હોય ત્યાં સુધી જ સદર પાવર ઓફ એર્ટની અમલમાં રહે છે. પાવર ઓફ એર્ટની આપનાર ઇસમ અવશાન થતા તેમની પાવર ઓફ એર્ટનીનો આપો આપ અંત આવે છે. ખોડાભાઇ પરસોતમભાઇએ કઇ તારીખે, કયારે પાવર ઓફ એર્ટની પ્રવિણભાઇ ડાહ્યાભાઇ પરમારને આપેલ તે બાબતે કોઇ જ પુરાવો પ્રતિવાદી પક્ષે આપેલ નથી. આંક ૨૯ થી રજુ થયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૧૦૨૮૫, તા.૧૧/૧૦/૨૦૦૯ તથા આંક ૩૦ થી રજુ થયેલ સુધારા દસ્તાવેજ નં. ૧૦૫૩૪, તા.૧૫/૧૦/૨૦૦૯ ના રોજ નોધણી થયેલ છે અને સદર દસ્તાવેજો નોધણી થયેલ

ત્યારે ખોડાભાઇ પરષોતમભાઇ પટેલના કહેવાતા કુલમુખત્યારનો ઉપયોગ કરી કરવામાં આવેલ છે. ખોડાભાઇ પરષોતમભાઇ પટેલ તા.૨૨/૧૦/૧૯૯૭ ના રોજ અવશાન પામેલ હોય તેઓએ જો કોઇ પાવર ઓફ઼ એર્ટની આપેલ હોય તો તે પાવર ઓફ઼ એર્ટની ખોડાભાઇ પરષોતમભાઇનુ અવશાન થતા જ અમલમાં રહે નહી. આમ, ઉપરોકત ચર્ચા કરી તે તમામ વિગતો તથા પુરાવો લક્ષે લેતા આંક ૨૯ થી રજુ થયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૧૦૨૮૫, તા.૧૧/૧૦/૨૦૦૯ તથા આંક ૩૦ થી રજુ થયેલ સુધારા દસ્તાવેજ નં. ૧૦૫૩૪, તા.૧૫/૧૦/૨૦૦૯ જે પાવર ઓફ઼ એર્ટનીને આધારે કરવામાં આવેલ છે તે બોગસ હોવાનુ સાબીત કરવામાં વાદી પક્ષ સફળ થયેલ હોય **મુદા નં. ૧** પરત્વે **હકારમાં** નિર્ણય આપવામાં આવે છે.

મુદા નં. ૩ :-

૧૩. વાદીએ દાવા અરજીના પેરા ૧૦ ના પેટા પેરા એ માં માંગેલ દાદ વંચાણે લેવી જરૂરી બને છે. જે દાદ આ પ્રમાણે છે. “પ્રવિણભાઇ ડાહ્યાભાઇ પરમારના નામે ખોટા, બોગસ અને ગેરકાયદેસરના પાવર ઓફ઼ એર્ટની ઉપજાવી આ કામના પ્રતિવાદીએ તેવા ખોટા બોગસ અને ગેરકાયદેસરના પાવર ઓફ઼ એર્ટનીના આધારે કરાવેલ તારીખ ૧૨-૧૦-૨૦૦૯ ના રોજનો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૧૦૨૨૫ તથા તારીખ ૧૫-૧૦-૨૦૦૯ ના રોજનો સુધારાનો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૧૦૫૩૪ નો રદબાતલ (નલ એન્ડ વોઇડ) ઠરાવવાનુ હુકમનામુ વાદીના લાભમાં પ્રતિવાદી વિરૂધ્ધ કરી આપશોજી” દિવાની કાર્યવાહી ધારાના ઓડર ૧ રૂલ ૯ માં જરૂરી પક્ષકારોની જોગવાઇ કરવામાં આવેલ છે. સદર જોગવાઇ અનુસાર પક્ષકારો બે પકારના હોય છે (૧) જરૂરી પક્ષકારો અને (૨) યોગ્ય પક્ષકારો. જો જરૂરી પક્ષકારોને દાવામાં જોડવામાં ન આવે તો કોર્ટ તેમની ગેરહાજરીમાં અસરકારક હુકમનામુ પસાર કરી શકતી નથી. હાલના દાવામાં વાદીએ મુખ્ય દાદ દાવાવાળી જમીન પરત્વે નોધણી થયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૧૦૨૮૫, તા.૧૧/૧૦/૨૦૦૯ તથા સુધારા દસ્તાવેજ નં.૧૦૫૩૪, તા.૧૫/૧૦/૨૦૦૯ રદબાતલ ઠરાવવાની માંગવામાં આવેલ છે. સદર દસ્તાવેજમાં વેચાણ આપનાર તરીકે ખોડાભાઇ પરમારના કુલમુખત્યાર પ્રવિણભાઇ ડાહ્યાભાઇ પરમાર તથા કન્ફ઼મીગ પાર્ટી તરીકે પુથ્વીસિંહ પ્રતાપસિંહ ચૌહાણના નામો છે. જેથી સદર દસ્તાવેજમાં ઉપરોકત વર્ણન કરેલ વેચાણ આપનાર તથા કન્ફ઼મીગ પાર્ટી હાલના દાવામાં

સદર દસ્તાવેજ રદબાતલ ઠરાવવાની દાદ પરત્વે તેઓની દાવામાં પક્ષકાર તરીકે હાજરી અનિવાર્ય બને છે. સદર પક્ષકારોની દાવામાં હાજરી વિના તેઓએ જે વેચાણ દસ્તાવેજ તથા સુધારાનો દસ્તાવેજ પ્રતિવાદીની તરફેણમાં કરી આપેલ છે તે દસ્તાવેજ રદબાતલ ઠરાવવાની દાદનો અસરકાર ન્યાયિક નિર્ણય થઇ શકે તેમ નથી. આમ, દસ્તાવેજમાં વેચાણ આપનાર તરીકે ખોડાભાઇ પરમારના કુલમુખત્યાર પ્રવિણભાઇ ડાહ્યાભાઇ પરમાર તથા કન્ફમીગ પાર્ટી તરીકે પુથ્વીસિંહ પ્રતાપસિંહ ચૌહાણના નામો છે તેઓ દાવાના કામે જરૂરી પક્ષકાર હોવાનુ જણાય આવે છે. જેથી ઉપરોકત ચર્ચા કરી તે તમામ હકીકતો લક્ષે લેતા વાદીના હાલના દાવાને જરૂરી પક્ષકારોનો બાધ નડતો હોવાનુ જણાતુ હોય **મુદા નં. 3** પરત્વે **હકારમાં** નિર્ણય આપવામાં આવે છે.

મુદા નં. ૪ :-

૧૪. વાદીએ દાવાઅરજીમાં દાવાવાળી જમીનના વાદી સોસાયટી એડવર્સ પઝેશનથી માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ હોવાનુ કથન કરેલ છે. સદર વિગત પરત્વે પુરાવાનુ મુલ્યાંકન કરતી વખતે એડવર્સ પઝેશનના સિધ્ધાતો ધ્યાને લેવા જરૂરી બને છે.

૧૪.૧. નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટ ધ્વારા Hemaji Waghaji Jat Versus Bhikhabhai Khengarbhai Harijan ના કેસમાં આપવામાં આવેલ ચુકાદો કે જે એ.આઇ.આર. ૨૦૦૯ (એસ.સી) ૧૦૩ પર પ્રસિધ્ધ થયેલ છે તે કેસ ચુકાદાના પેરા ૧૮, ૨૧ માં ઠરાવેલ છે કે,

(18.) In Karnataka Board of Wakf V/s. Govt. of India, 2004 10 SCC 779 at para 11, this court observed as under:-

"In the eye of the law, an owner would be deemed to be in possession of a property so long as there is no intrusion. Non-use of the property by the owner even for a long time won't affect his title. But the position will be altered when another person takes possession of the property and asserts a right over it. Adverse possession is a hostile possession by clearly asserting hostile title in denial of the title of the true owner. It is a well-settled principle that a party claiming adverse possession must prove that his possession is "nec vi, nec clam, nec precario", that is, peaceful, open and continuous. The possession must be adequate in continuity, in publicity and in extent to show that their

possession is adverse to the true owner. It must start with a wrongful disposition of the rightful owner and be actual, visible, exclusive, hostile and continued over the statutory period."

The court further observed that plea of adverse possession is not a pure question of law but a blended one of fact and law. Therefore, a person who claims adverse possession should show: (a) on what date he came into possession, (b) what was the nature of his possession, (c) whether the factum of possession was known to the other party, (d) how long his possession has continued, and (e) his possession was open and undisturbed. A person pleading adverse possession has no equities in his favour. Since he is trying to defeat the rights of the true owner, it is for him to clearly plead and establish all facts necessary to establish his adverse possession.

(21.) This court had an occasion to examine the concept of adverse possession in T. Anjanappa & Others V/S. Somalingappa & Another, 2006 7 SCC 570. The court observed that a person who bases his title on adverse possession must show by clear and unequivocal evidence that his title was hostile to the real owner and amounted to denial of his title to the property claimed. The court further observed that the classical requirements of acquisition of title by adverse possession are that such possession in denial of the true owner's title must be peaceful, open and continuous. The possession must be open and hostile enough to be capable of being known by the parties interested in the property, though it is not necessary that there should be evidence of the adverse possessor actually informing the real owner of the former's hostile action.

૧૪.૨. નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા Kurella Naga Druva Vudaya Bhaskara Rao Versus Galla Jani Kamma Alias Nacharamma ના કેસમાં આપવામાં આવેલ ચુકાદો કે જે 2008 (15) SCC 150 પર પ્રસિધ્ધ થયેલ છે તે કેસ ચુકાદાના પેરા ૧૭ માં ઠરાવેલ છે કે,

(17.) The defendant claimed that he had perfected his title by adverse possession by being in open, continuous and hostile possession of the suit property from 1957. He also produced some tax-receipts showing that he has paid the taxes in regard to the suit land. Some tax receipts also showed that

he paid the tax on behalf of someone else. After considering the oral and documentary evidence, both the courts have entered a concurrent finding that the defendant did not establish adverse possession, and that mere possession for some years was not sufficient to claim adverse possession, unless such possession was hostile possession, denying the title of the true owner. The courts have pointed out that if according to defendant, plaintiff was not the true owner, his possession hostile to plaintiff's title will not be sufficient and he had to show that his possession was also hostile to the title and possession of the true owner. After detailed analysis of the oral and documentary evidence, the trial court and High Court also held that the appellant was only managing the properties on behalf of the plaintiff and his occupation was not hostile possession.

૧૪.૩. નામદાર ગુજરાત હાઇકોર્ટ ધ્વારા Bhanushali Kishorbhai Parumal Versus State Of Gujarat ના કેસમાં આપવામાં આવેલ ચુકાદો કે જે 2010 (1) GLR 251 પર પ્રસિધ્ધ થયેલ છે તે કેસ ચુકાદાના પેરા ૧૮ માં ઠરાવેલ છે કે,

(18.) Despite our repeated inquiry from Mr.Oza as to whether the petitioners are having any title or document in support of their claim that they are in legal or legitimate possession of the shops/premises in question, no document whatsoever was produced by any of the petitioners. Simply because they were in possession, it cannot be said that their possession was a lawful possession. They are encroachers all through out and as per the direction of this Court in the matter of public interest litigation, the Collector has rightly passed the order considering the case of each of such encroachers and held that they are encroachers of land occupied by them and the said land is required for the purpose of widening the road and to create other facilities for the people at large of Dhanera town. Simply because some persons were allotted land and their possession was regularized, the petitioners cannot claim any parity on that basis. The Apex Court in the case of M/s. Vishal Properties Pvt. Ltd. V/s. State of U.P. & Ors, reported in 2007 AIR SCW 6540 held that an order made in favour of persons in violation of prescribed procedure cannot form a legal premise for any other person to claim parity with the said illegal or irregular

order. A judicial forum cannot be used to perpetuate the illegalities. Simply because the Municipality or the Government agency has committed some mistakes the Court cannot issue direction that the said mistakes be perpetuated on the ground of discrimination or hardship. Any action/order contrary to law does not confer any right upon any person for similar treatment.

૧૫. આમ, ઉપરોકત ચુકાદાઓમાં વિરૂધ્ધ કબજા અંગે પ્રસ્થાપિત કરેલ સિધ્ધાતો ધ્યાને લેતા, કોઇ વ્યકિત લાંબા સમયથી કોઇ મીલકતમાં રહેતી હોય તો તે માત્ર કારણસર, તે સદરહું મિલકતના કબજા આધારે માલીક બની જતી નથી અને તેવી મીલકતમાં તેને રહેવાનો અધિકાર પણ થઇ જતો નથી. કબજા આધારે દાવો મીલકતના સાચા માલીક સામે ચાલી શકે નહી. એડવર્સ પઝેશનથી માલીક બનેલ હોવાનુ પક્ષનિવેદન કરનાર પક્ષકાર પર પોતાનો કેસ પુરવાર કરવા માથે વધારાનો હેવી બર્ડન હોય છે. વાદી ધ્વારા ભોગવવામાં આવેલ કબજો ભોગવટો ખુલ્લી રીતે, મુળ માલીકની જાણમાં, બિન તકરારી અને શાંત તથા સતત કબજો હોવો જોઇએ. રજુ થયેલ પુરાવા તથા વાદીનુ નિવેદન લક્ષે લેતા વાદી સોસાયટીની તરફેણમાં મોજે જોધપુર વેજલપુર ગામની સીમના જુના સર્વે નં. ૬ ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૧૦૦/૨/૧ પૈકી ૫૦૦૦ સમચોરસ મીટર જમીનનો સાસાયટીની માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. સદર હકીકત પરત્વે પ્રતિવાદી પક્ષે તકરાર લેવામાં આવેલ નથી. સદર જમીન/મીલકતની દક્ષીણે ૧૫૨૭ ચોરસ મીટર જમીન આવેલ છે તે દાવાવાળી જમીનના વાદી એડવર્સ પઝેશનથી માલીક હોવાનુ કથન કરેલ છે. સદર દાવાવાળી ૧૫૨૭ ચોરસ મીટર જમીન વાદી સોસાયટીને મુળ માલીકો તરફથી કબજો સુપરત કરવામાં આવેલ હોય કે વાદી સોસાયટી સદર દાવાવાળી ૧૫૨૭ ચોરસ મીટરની જમીન પર ટાઇટલ મેળવેલ હોય તેવો કોઇ જ પુરાવો આ કામે રજુ થયેલ નથી. વાદી સાહેદે તેઓની આંક ૩૫ ની ઉલટ તપાસમાં સ્વીકાર કરેલ છે કે, ૧૫૨૭ ચો.મી. ખુલ્લી જગ્યા તેઓની માલીકીની હોવાનો તેઓએ કોઇ પુરાવો રજુ કરેલ નથી. દાવાવાળી જગ્યાનો સને ૨૦૦૯ પહેલાથી તેઓની પાસે કબજો છે તે દર્શાવતો કોઇ દસ્તાવેજી પુરાવો તેઓએ આ કામે રજુ કરેલ નથી. વાદી સોસાયટીએ સને ૧૯૯૦ થી સદર જમીનનો પાર્કિંગ તરીકે ઉપયોગ કરતા હોવાનુ મૌખીક પુરાવો રજુ કરેલ છે પંરતુ સદર હકીકત સાબીત કરવા કોઇ સબળ દસ્તાવેજી

સ્વરૂપનો પુરાવો રજુ રાખેલ નથી. સ્વતંત્ર સાહેદોનો પુરાવો રજુ કરેલ નથી. સદર જમીનમાં વાદી સોસાયટી પાર્ટી કરતી હોય કે નાના મોટા લગ્ન માટે ઉપયોગ કરતા હોય તે દર્શાવવા કોઇ જ પુરાવો રજુ કરેલ નથી. વાદી પક્ષ તર્ફે આંક ૩૪ થી ટોરન્ટો પાવર લી. તરફથી આપવામાં આવેલ રસીદ રજુ કરેલ છે. સદર રસીદ તૈયાર કરનાર અધિકારીને હાલના દાવામાં સાહેદ તરીકે તપાસવામાં આવેલ નથી. જેથી સદર રસીદની વિગતો સાબીત કરવામાં વાદી પક્ષ નિષ્ફળ ગયેલ છે. વાદી કથન કરે છે તે અનુસાર કહેવાતી ભાડે આપેલ જગ્યા દાવાવાળી ૧૫૨૭ સમ ચો.મી. જગ્યાની અંદર જ આવેલ હોય તે સાબીત કરવા કોઇ જ પુરાવો રજુ થયેલ નથી. દાવાવાળી જગ્યા ૧૫૨૭ સમ ચો.મી. પરત્વે વાદી કોઇ વેરો ભરતા હોય તેવો કોઇ જ પુરાવો રજુ કરેલ નથી. વાદીના કથન અનુસાર તેઓ સદર જગ્યામાં પાર્ટીઓ તથા લગ્ન પ્રસંગો કરે છે અને મજકુર જમીનમાં વાદી સોસાયટીની અંડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોપોરેશનની પાણીની પાઇપ લાઇન આવેલ હોવાનુ કથન કરે છે. પંરતુ સદર જગ્યાએ ઉપરોકત જણાવે છે તેવી વસ્તુના વપરાશ માટે લાઈટ કનેકશન મેળવેલ હોય તેવો કોઇ જ પુરાવો રજુ કરેલ નથી. આમ, વાદી દાવાવાળી ૧૫૨૭ સમ.ચો.મી. જગ્યાનો ૧૯૯૦ થી પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો ધરાવતા હોય તેવી હકીકત સાબીત કરવામાં નિષ્ફળ ગયેલ છે. આ કામના વાદીનો, દાવાવાળી મીલકત અંગે સમયમર્યાદા કાયદાની કલમ ૬૫ મુજબ દાવો દાખલ કરતા પહેલા છેલ્લા ૧૨ વર્ષ ઉપરાંતથી, પ્રતિવાદીઓના માલીકીના ઇન્કાર સ્વરૂપનો (hostile possession, denying the title of the true owner), સૌની જાણમાં, કોઇપણ જાતની રોકટોક વિના, સતત અને એકધારો વિરૂધ્ધ હકકથી કબજો આવેલ હોય, તે હકીકત રેર્કડ પરથી જણાઇ આવતી નથી. આમ, ઉપરોકત ચર્ચા કરી તે તમામ હકીકત તથા પુરાવો લક્ષે લેતા વાદી દાવાવાળી ૧૫૨૭ સમ ચો.મી. જમીનના વિરૂધ્ધ કબજાથી માલીક થયેલ હોવાની હકીકત પુરાવાર કરવામાં નિષ્ફળ ગયેલ હોય **મુદા નં. ૪** પરત્વે **નકારમાં** નિર્ણય આપવામાં આવે છે.

<u>મુદા નં. ૫</u> :-

૧૬. વાદીના પક્ષ નિવેદન અનુસાર સર્વે નં. ૧૧૬૭ થી નોધાયેલ જમીનની પુર્વ દિશા તરફની ૯૩૦૮ સમ ચો.મી. ખોડાભાઇ પરષોતમદાસ પટેલે તા.૧૦-૦૩-૬૬ ના રોજ રજીસ્ટ્રર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. ત્યારબાદ સદર જમીનમાં ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬ મુકવામાં

આવેલ. સર્વે નં. ૧૧૬૭ પૈકીની જુહાજી મોતીજી વિ.ની માલીકી કબજા ભોગવટાની જમીનને ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૧૦૦/૧ તથા ખોડાભાઇ પરસોતમદાસ પટેલની માલીકી કબજા ભોગવટાની જમીનને ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૧૦૦/૨ આપવામાં આવેલ. ખોડાભાઇ પટેલ તથા તેમના કુંટુંબીજનોએ વાદીને ૫૦૦૦ સ.ચો.મીટરની જમીન જુદા જુદા પાંચ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. આમ દાવાવાળી ૧૫૨૭ સ.ચો.મી જમીનનો વાદીની તરફેણમાં કોઇ લખાણ થયેલ હોય તેવી કોઇ હકીકત જણાતી નથી કે તેવા કોઇ દસ્તાવેજો વાદી પક્ષે રજુ થયેલ નથી. પ્રતિવાદીના બચાવ અનુસાર સર્વે નં. ૧૧૬૭, ટી.પી. નં. ૬ ફા. પ્લોટ નં. ૧૦૦/૨/૧ તથા ફા. પ્લોટ નં. ૧૦૦/૨/૨ ની ફાજલ જમીન પૈકી ૧૩૧૩ ચો.મી. જમીન યુ.એલ.સી.ના હુકમથી ખોડાભાઇ પરસોતમભાઇ તથા કેસાબેન સોમાજીની વિધવાના નામે ફાજલ મુકિતનો હુકમ કરવામાં આવેલ છે. ઔડાએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૩૮૫૬ થી તા.૪/૫/૦૯ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ પુથ્વીસિંહને કરી આપેલ. દાવાના બંને પક્ષકારો તરફથી ઉપરોકત વિગતો સાબીત કરવા માટે ઉતરો ઉતર તમામ રેવન્યુ રેકોર્ડના ઉતારા દસ્તાવેજી પુરાવા તરીકે રજુ કરેલ નથી. દાવાવાળી જમીનોમાં પાર્ટીશન થયેલ હોય તેવો પણ કોઇ પુરાવો રજુ થયેલ નથી. જમીન ટોર્ચ મર્યાદા અન્વયે ફાજલ થયેલ જમીન અંગેના પણ માની શકાય તેવા સબળ અને સક્ષમ દસ્તાવેજી પુરાવા રજુ થયેલ નથી. જેથી દાવાવાળી ૧૫૦૭ સ.ચો.મી. જમીન પરત્વે શહેરી જમીન ટોર્ચ મર્યાદા ધારા મુજબ દાવાવાળી જમીનમાં આ કામના વાદીનો હકક હિસ્સો હોય તેવુ સાબીત થયેલ નથી. જેથી ઉપરોકત ચર્ચા કરી તે તમામ વિગતો લક્ષે લેતા **મુદા નં. ૫** પરત્વે **હકારમાં** નિર્ણય આપવામાં આવે છે.

<u>મુદા નં. ૨, ૫, ૬ ની સંયુકત ચર્ચા</u> :-

૧૭. મુદા નં. ૨, ૫, ૬ ની હકીકતો એકબીજા સાથે સંકળાયેલી હોય હકીકતો તથા પુરાવા તથા કાયદાની ચર્ચાનુ પુનરાવર્તન ન થાય તે હેતુથી મુદા નં. ૨, ૫, ૬ ની ચર્ચા સંયુકત કરવામાં આવે છે.

૧૮. મુદા નં. ૩ માં ચર્ચા કર્યા અનુસાર વાદીના દાવાને જરૂરી પક્ષકારોને જોડેલ ન હોય જરૂરી પક્ષકારોનો બાધ નડે છે. મુદા નં. ૪ માં ચર્ચા કર્યા અનુસાર વાદી દાવાવાળી જમીનના વિરૂધ્ધ કબજાથી માલીક થયેલ હોય તેવી હકીકત વાદી સાબીત કરવામાં નિષ્ફળ

ગયેલ છે. દાવાવાળી જમીનના વાદી માલીક હોવાનુ સાબીત થયેલ નથી. દાવાવાળી જમીન પરત્વે જે વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૧૦૨૮૫, તા.૧૧/૧૦/૨૦૦૯ તથા સુધારા દસ્તાવેજ નં.૧૦૫૩૪, તા.૧૫/૧૦/૨૦૦૯ દસ્તાવેજો રદબાતલ ઠરાવવા દાદ માંગેલ છે તે દસ્તાવેજ કરી આપનારાઓએ હાલનો દાવો કરેલ નથી કે સદર દાવાવાળી જમીનના રેકોર્ડ અનુસારના માલીકોએ કે તેમના વારસોએ હાલનો દાવો કરેલ નથી. વાદી સોસાયટીના નામે થયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુસાર ૫૦૦૦ સમ. ચોરસ મીટર જમીનના કાયદેસરના માલીક ગણી શકાય તે સિવાયની જમીન પરત્વે થયેલ વ્યવહાર કે કુત્યો પરત્વે તથા થયેલા દસ્તાવેજો પરત્વે દાદ મેળવવા વાદી સોસાયટીનુ કોઇ જ લોકસ સ્ટેન્ડીગ ન હોવાનુ જણાય આવે છે. આમ, ઉપરોકત ચર્ચા કરી તે તમામ પુરાવો તથા વિગતો લક્ષે લેતા વાદી દાવામાં માંગ્યા મુજબની દાદ મેળવવા હકકદાર હોવાનુ જણાતુ નથી. આમ ઉપરોકત ચર્ચા કરી તે તેમામ સંજોગો અને પુરાવા લક્ષે લેતા **મુદા નં. ૨** પરત્વે **નકારમાં** નિર્ણય આપી **મુદા નં. ૬** પરત્વે **નકારમાં નિર્ણય** આપી **મુદા નં. ૭** પરત્વે નીચે મુજબનો **આખરી હુકમ** ફરમાવવામાં આવે છે.

-:: <u>હુકમ</u> ::-

૧. વાદીનો દાવો આથી **ના: મંજુર** કરવામાં આવે છે.

૨. દાવાના સંજોગો લક્ષે લેતા પક્ષકારોએ દાવામાં થયેલ પોત પોતાનો ખર્ચ જાતે ભોગવવાનો રહેશે યાને દાવાના ખર્ચ અંગે હુકમ નથી.

3. ઉપરોકત હુકમ મુજબ હુકમનામુ દોરવુ.

ઉપરોકત ચુકાદો આજરોજ તા.૨૩ માહે ડિસેમ્બર સને ૨૦૨૨ ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી સંભળાવી મારી સહી કરીને જાહેર કર્યો.

અમદાવાદ

તા.૨૩/૧૨/૨૦૨૨ (ભદ્રેશ હસમુખલાલ ગાંધી)

બીજા એડીશ્નલ સીનયર સીવીલ જજ, અમદાવાદ (રૂરલ)

જજ કોર્ડ નં. જીજે૦૦૯૫૭