

: આંક-૨૨ અને ૩૨ તળે સચુંકત હુકમ :

- (૧) સાંભળ્યા, પ્રતિવાદી નં.૨ ની તથા પ્રતિવાદી નં.૩, ૪ ની અનુક્રમે સી.પી.સી.ઓ.૭ રૂલ ૧૧ મુજબની વાદીઓની દાવાઅરજી રદ કરવાની અરજી વંચાણે લીધી, ઉપરોક્ત અરજીઓ બાબતે વાદીઓએ આપેલ અનુક્રમે આંક-૩૦ અને આંક-૩૬ થી પ્રતિવાદી નં.૨ ની અરજીના જવાબ તથા આંક-૩૮ થી પ્રતિવાદી નં.૩, ૪ નાએ આપેલ અરજીનો જવાબ રજુ કરેલ છે તે વંચાણે લીધેલ છે. તેમજ સદર કામે વાદીપક્ષે વિ.વ.શ્રીએ તેમની મૌખિક દલીલોના સમર્થનમાં આંક-૪૩ વાળા લીસ્ટથી રજુ કરેલ સરકારશ્રીનો ઠરાવ તથા ચુકાદાઓ વંચાણે લીધેલા તથા દાવાઅરજીનું પ્લીડીંગ તથા દાવાનું રેકર્ડ વંચાણે લીધેલું.
- (૨) સૌ પ્રથમ કાયદાકીય પ્રસ્થાપિત થયેલ છે કે જ્યારે દાવાના કામે સી.પી.સી.ઓ-૭ રૂલ ૧૧ મુજબની અરજીનો નિર્ણય કરતી વખતે ફક્ત દાવાઅરજી અને દાવાઅરજીની સાથે રજુ થયેલ દસ્તાવેજ આધારો વંચાણે લેવાના છે અને દાવાઅરજી ટુકડે ટુકડે વંચાણે ન લેતા એક દસ્તાવેજ તરીકે આખી દાવાઅરજી વંચાણે લેવાની છે અને તેના ઉપરથી નિર્ણય કરવાનો છે કે વાદીની દાવાઅરજીને સી.પી.સી.ઓ.-૭ રૂલ ૧૧ મુજબનો કોઈ બાધ નડે છે કે કેમ ? પ્રતિવાદીઓના દાવાજવાબમાં જણાવેલ હકીકતોની તકરારવાળી મુજબની સી.પી.સી. ઓ ૭ રૂલ ૧૧ ની અરજીની હકીકતો એકમાત્ર ધ્યાને લેવાની રહેતી નથી.
- (૩) ઉપરોક્ત પ્રસ્થાપિત થયેલ સિદ્ધાંત મુજબ પ્રતિવાદીઓએ આપેલ ઉપરોક્ત અરજીનો અનુસંધાને વાદીઓની દાવાઅરજીની સંપૂર્ણ હકીકતો તથા તે દાવાઅરજી સાથે વાદીઓએ રજુ કરેલ દસ્તાવેજ આધારો વંચાણે લેતા, વાદીઓએ હાલનો દાવો મોજે લાખવડ તા.જી.મહેસાણાની સીમના જુના બ્લોક નં. ૭૯૮ નવો રી બ્લોક નં.૮૯૯ કુલ ક્ષેત્રફળ હે.આર.ચો.મી. ૨-૫૦-૦.૪

પૈકી હે.આરે.ચો.મી.૧-૫૧-૯૨ નો વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૧૨૮૪૦ તા.૨૨.૧૧.૨૦૧૦ નો રૂ.૩,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ વાળો દસ્તાવેજ કાયદેસરનો અને યોગ્ય અને વ્યાજબી છે અને આવા વેચાણ દસ્તાવેજના અધારે અમો કાયદેસરના માલીકી અને કબજેદાર ભોગવટેદાર છીએ તેવું ઠરાવી આપવા હુકમ અને હુકમનામુ કરવા વિનંતી કરેલ છે. જે દસ્તાવેજની નોંધ- ૪૪૦૫ થી રેવન્યુ રેકર્ડે તા.૦૫.૧૨.૨૦૧૦ ના રોજ પડેલ છે અને જે પ્રમાણીત થયેલ છે અને તા.૨૧.૦૨.૨૦૧૫ ના રોજ નોંધ નં. ૫૧૬૩ થી પ્રતિવાદી નં.૧/૧ થી ૧/૫ ના નામની વારસાઈ નોંધ થયેલ છે. આમ, સદરહું બ્લોક નંબરવાળી કુલ ક્ષેત્રફળ હે.આરે.ચો.મી. ૨-૫૦-૦.૪ વાળી જમીન વાદી ઠાકોર રમેશજી સોનાજી તથા ઠાકોર જીવણજી ગલાજી સહીત પ્રતિવાદી નં.૧/૧ થી ૧/૫ ના સચુંકત નામે રેવન્યુ રેકર્ડે ચાલતી હતી. તે દરમ્યાન મામલતદાર ૫ કૃષિપંચ, મહેસાણાનાએ વાદીઓએ વેચાણ રાખેલ હે.આર.ચો.મી.૧-૫૧-૯૨ વાળી જમીનમાં બાબતે શરતભંગ થતો હોવાનું ધ્યાને આવતા ગણોતધારાની કલમ ૮૪(સી) મુજબની નોટીસ આપતા ગણોતકેસ/૮૪સી/કેસ નં.૭૨/૨૦૨૧ થી ગણોતકેસ ચલાવતા સદર દાવાવાળી જમીન સતા પ્રકારના કોલમમાં જુની શરતની બતાવેલ છે પરંતુ ઇ ધરા મહેસાણાના ખાતે ખરાઈ કરતા ઇ ધરા મામલદારશ્રીએ જણાવેલ કે આ જમીન નોંધ નં.૮૯૦ તા.૦૭.૦૬.૬૪ મુજબ ચાકરીયાત નવીન અને અવિભાજ્ય શરતની હોવાનું જણાય આવતા વાદી ઠાકોર જીવણજી ગલાજી તથા પટેલ સતીષભાઈ કેશવલાલ નાએ લેખીત જવાબ આપી ગણોતધારાની કલમ ૪૩ નવી અને અવિભાજ્ય શરતની જમીન હોવાનું વાદીઓને ખબર ન હોવાથી તેઓએ ગણોતધારાની કલમ ૮૪ સી ની જોગવાઈ મુજબ જમીન મુળ સ્થિતીમાં કરવા સંમતી બતાવતા ૮૪સી ની કાર્યવાહીની નોટીસ પરત ખેંચવા વિનંતી કરવામાં આવતા નોંધ-૮૯૦ મુજબ

દાવાવાળી જમીન ઠાકોર પુંજાજી બીજોલજીને જમીન આકારના ત્રણ પટે કબજા હકક તરીકે ભરવાથી નવીન અને અવિભાજ્ય શરતે ભાગલા ન પાડવાની શરતે ગ્રાન્ટ કરવામાં આવેલ હોવા છતાં વાદીઓએ કાયદાના અજ્ઞાનતાના કારણે શરતચુકથી થયેલ હોઈ કબજો ચથાવત કરવાની સંમતી આપતા ટ્રસ્ટી ની નોટીસ પરત ખેંચવાનો હુકમ કરવામાં આવેલ છે.

- (૪) જ્યારે નિવાસી અધિક કલેક્ટરશ્રી મહેસાણાએ નં.ગણોત/રીવીઝન/૧૨/૨૦૧૬ ના કામે ગણોત ધારા કલમ ૭૬ એ મુજબનો વિવાદ ચલાવીને મામલતદાર વ કૃષિપંચ, મહેસાણાએ નં.ગણોતકેસ/ટ્રસ્ટી/કેસ નં. ૭૨ / ૨૦૧૫ ના કામે કરેલ ગણોતધારાની કલમ ટ્રસ્ટી ની નોટીસ પરત ખેંચવાના હુકમને રદ કરીને જમીનમાં થયેલ શરતભંગની કાર્યવાહી કરવા માટે પ્રાન્ત અધિકારીશ્રી મહેસાણાને મોકલી આપતા નં.સ.સુ./શરતભંગ/કેસ નં.૦૧/૨૦૧૭ ના કામે તા.૧૦.૦૬.૨૦૧૮ ના રોજ હુકમ કરીને લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ ૬૮ ની જોગવાઈ મુજબ વાદીઓએ વેચાણ રાખેલ હે.આરે ૧-૫૧-૯૨ ચો.મી વાળી જમીન અંગે શરતભંગ માનીને સરકારી પડતરે દાખલ કરવાનો હુકમ કરીને જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ ૭૯-એ ની જોગવાઈઓ મુજબ સંક્ષિપ્ત કાર્યવાહી કરીને જમીન પરનો અનઅધિકૃત કબજો તાત્કાલીક અસરથી ખાલી કરાવવા અને કબજો સરકાર હસ્તક મેળવવા મામલતદારશ્રી મહેસાણાને સુચના આપતો હુકમ કરવામાં આવેલ છે. જે હુકમને કલેક્ટરશ્રી મહેસાણાએ મુલ્કી વિવાદ/દા.સુ./કેસ નં.૧૪/૨૦૨૦ ના કામે તા.૨૨.૦૬. ૨૦૨૨ ના રોજ કાયમ રાખતો હુકમ કરેલ છે. હવે ઉપરોક્ત હુકમ વિરુદ્ધ સચિવશ્રી મહેસુલ વિવાદમાં વિવાદ દાખલ કરવાનો વાદીઓ તેમનો હકક અબાધીત રાખીને હાલનો દાવો દાખલ કરેલ હોવાનું તેમની દાવાઅરજીમાં જણાવેલ છે ત્યારે એ હકીકત નિર્વિવાદ છે કે વાદીઓએ વેચાણ

રાખેલ હે.આર. ૧-૫૧-૯૨ ચો.મી જમીન બાબતે રેવન્યુ ઓથોરીટીઝએ શરતભંગ માનીને ગણોતધારા અને જમીન મહેસુલ ધારાની જોગવાઈ મુજબની કાર્યવાહીને શ્રીસરકાર દાખલ કરેલ છે ત્યારે નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટે ૨૦૨૪ (૦) એ.આઈ.જે.ઈ.એલ.-એચ.સી.- ૨૪૯૫૧૩ ઉપર રીપોર્ટ થયેલ જશંવતભાઈ અભેર્સીંગભાઈ વસાવાના વારસો વિ. જેર્સીંગભાઈ અભેર્સીંગભાઈ વસાવાના ચુકાદામાં એ.આઈ.આર. ૨૦૧૦ (એન.ઓ.સી.) ૪૩૩ ઉપર રીપોર્ટ થયેલ રાજેનભાઈ બલદેવભાઈ શાહ (સુપ્રા)ના ડીવીઝન બેન્ચના ચુકાદા ઉપર આધાર રાખીને બોમ્બે ટેનન્સી એક્ટ કલમ ૪૩ મુજબની અવિભાજ્ય સત્તાની જમીનનું કલેક્ટરશ્રીની પૂર્વ પરવાનગી વગર વેચાણ માટે બાધીત કરવામાં આવેલ ત્યારે તેવી જમીનની તબદીલી બાબતે કોઈ હયાત વ્યક્તિ દ્વારા કાયદાકીય જોગવાઈ વિરૂધ્ધનું દસ્તાવેજ કરી લેવાનું કૃત્ય ગેરકાયદેસર અને અમાન્ય ગણવામાં આવેલ છે. વધુમાં નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટના ૨૦૨૫(૦) એ.આઈ.જે.ઈ.એલ.-એસ.સી.૭૫૦૮૪ ઉપર રીપોર્ટ થયેલ કોરેસ્પોર્ડીંગ આર.બી.એ.એન.એમ.એસ. એજ્યુકેશનલ ઈન્સ્ટીટ્યુશન વિ. બી. ગુણાશેકર અને બીજા ના ચુકાદામાં કાયદાકીય સિદ્ધાંતનું પુર્નોચ્ચાર કરી અવલોકન કરવામાં આવેલ છે કે, only averments in the plaint are to be considered under Order VII Rule 11 CPC. While it is true that the defendant's defense is not to be considered at this stage, this does not mean that the court must accept patently untenable claims or shut its eyes to settled principles of law and put the parties to trial, even in cases which are barred and the the cause of action is fictitious. In T. Arrivandandam (supra), this Court emphasized that where the plaint is manifestly

vexatious and meritless, courts should exercise their power under Order VII Rule 11 CPC and not waste judicial time on matters that are legally barred and frivolous.

- (૫) ઉપરોક્ત ચુકાદાઓના પ્રસ્થાપીત થયેલ સિદ્ધાંતો ધ્યાને રાખીને હાલના કેસની હકીકત જોવામાં આવે તો વાદીઓએ જે વેચાણ દસ્તાવેજથી તકરારી જમીન વેચાણ રાખેલ છે તે જમીન નોંધ નં.૮૯૦ મુજબ ગણોતધારાની કલમ ૪૩ મુજબ નવી અને અવિભાજ્ય શરતની હતી પરંતુ વાદીઓએ તેમની દાવાઅરજીમાં જણાવેલ છે કે તેઓએ વેચાણ રાખેલ જમીન સરકારશ્રીની શરત મુજબ સમગ્ર બ્લોક ખરીદેલ છે અને તેમા પ્રતિવાદી નં.૧ નો હીસ્સો સમાયેલો છે જ અને આવો સમગ્ર એક જ બ્લોક રહેલ છે તેનું વિભાજન થયેલ જ નથી છંતા પણ નામદાર પ્રાન્ત સાહેબશ્રી તથા નામદાર કલેક્ટર સાહેબશ્રીએ આવો શરતભંગ માનેલ છે. તેમજ શરતભંગ અંગે તેમજ એકત્રીકરણના નિયમો અંગે સરકારશ્રીએ શુદ્ધબુદ્ધીના વેચાણ કિસ્સામાં મહેસુલ વિભાગ તરફથી પરીપત્ર ક્રમાંક ક ગણત/૩૦૧૬/૨૧૩૫/ઝ સચિવાલય ગાંધીનગર તા.૧૭.૦૩.૨૦૧૭ માં સ્પષ્ટ જોગવાઈ કરેલ છે. તેમજ મુંબઈનો ખેતીની જમીનના ટુકડા પડતા અટકાવવા તાથ તેનું એકત્રીકરણ બાબતેના મહેસુલ વિભાગના ગુજરાત રાજ્યના પરીપત્ર ક્રમાંક/ અકત/ ૧૦૮૭/ ૧૪૧૫/૪/ભાગ-૪ સચિવાલય ગાંધીનગર તા.૧૦.૦૬.૨૦૧૩ ના પરીપત્ર નહી માનીને તદ્દન ખોટા હુકમો કરેલ હોય હાલનો દાવો કરવાની જરૂર પડી હોવાનું પ્લીડીંગ કરેલ છે. આમ, વાદીઓની દાવાઅરજીમાં જણાવ્યા મુજબ તથા માર્ક ૪/૯ થી રજુ થયેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ વંચાણે લેતા તથા માર્ક ૪/૧૪ થી રજુ નોંધ નં.૪૪૦૫ તથા માર્ક ૪/૧૫ થી રજુ થયેલ નોંધ નં.૫૧૬૩ મુજબ દાવાવાળી જમીન સચુંકત રીતે વાદીઓ

અને પ્રતિવાદી નં.૧/૧ થી ૧/૫ રેવન્યુ રેકર્ડે નોંધાયેલ છે ત્યારે વાદીઓને આ તકરારી વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે બ્લોક વિભાજન ન થાય તે ધ્યાને રાખીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે અને તે મુજબ નોંધ નં.૪૪૦૫ સચુંકત ખાતે નોંધ પડાવેલ છે. તેવા સંજોગોમાં વાદીઓએ તકરારી વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે તે દાવાવાળી જમીન અવિભાજ્ય સત્તા પ્રકારની જમીન હતી તેનું જ્ઞાન વાદીઓને ચોકક્ષપણે હોવાનું તેમની દાવાઅરજી તથા રજુ કરેલ દસ્તાવેજો આધારે માલૂમ પડે છે ત્યારે વાદીઓએ શુદ્ધીબુદ્ધીના ખરીદનાર હોવાનું તેઓની દાવાઅરજીના પ્લીડીંગ્સ ઉપરથી જણાય આવતુ ન હોય વાદીઓએ તેમની દાવાઅરજીના પ્લીડીંગ્સમાં શુદ્ધબુદ્ધીના વેચાણના કીસ્સામાં તેમની દાવાઅરજીમાં સરકારશ્રીના જે પરીપત્રોનો તેઓને હવાલો આપી રેવન્યુ ઓથોરીટીઝએ કરેલ હુકમો ખોટા હોવાનું જણાવીને હાલનો દાવો કરેલ છે ત્યારે કલેક્ટરશ્રીની પુર્વ પરવાનગી વગર રજીસ્ટ્રર દસ્તાવેજ કરી લેવાનું વાદીઓનું કૃત્ય ગેરકાયદેસર અને અમાન્ય ગણવામાં આવેલ છે ત્યારે તેવા દસ્તાવેજ અધારે વાદીઓને માલીકી અને કબજેદાર ઠરાવી આપવા અંગેના પ્રશ્નનો નિર્ણય કરવા માટે ગણોત્તરધારાની કલમ ૮૫ ની જોગવાઈ મુજબ અત્રેની સીવીલ કોર્ટને કાયદાથી પ્રતીબંધીત કરવામાં આવેલ છે.

- (૬) વધુમાં વાદીઓએ પ્રતિવાદી નં.૧ નામે પ્રતિવાદી નં.૨ નાને કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૮૨૦૦ તા.૧૮.૦૮.૨૦૨૦ નો તદ્દન ગેરકાયદેસરનો અને શરૂઆતથી વ્યર્થ અને રદબાતલ હોવાનું જાહેરાત માંગતો હાલનો દાવો દાખલ કરીને દાવાઅરજીમાં જણાવેલ છે કે, ખરેખર શરતભંગ મુજબ સમગ્ર બ્લોક વિભાજન થયેલ છે તો સમગ્ર જમીનમાં શરતભંગ થાય પરંતુ વાદીઓએ ખરીદેલ જમીન પુરતો શરતભંગ માનેલ છે જ્યારે બાકીની જમીન જે પ્રતિવાદી નં.૧ ભાગે આવેલ ૦-૭૨-૦૦ ચો.મી. માપની જમીન શરતભંગ થયેલ છે અને રેવન્યુ રેકર્ડે શરતભંગની

કાર્યવાહી ચાલુ છે છંતા નામદાર મામલતદાર સાહેબ નવી શરતમાંથી જુની શરતમાં હુકમ કરેલ છે અને નામદાર પ્રાન્ત સાહેબ તે હુકમને રીવ્યુમાં લઈને કાયમ રાખેલ છે આવી હકીકતોનો ગેરલાભ લઈને પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ પ્રતિવાદી નં.૨ નાને વેચાણ આપેલ છે ખરેખર આ કામે જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ ૬૮ મુજબ શરતભંગનો પ્રકાર બને છે. હવે ઉપરોક્ત હકીકતના સમર્થનમાં પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ પોતાના માલીકી કબજા ભોગવટાની જમીન ૦-૭૨-૦૦ ચો.મી.વાળી જમીન પ્રતિવાદી નં.૨ ને આપેલ છે તે બાબતે કોઈ રેવન્યુ ઓથોરીટીઝે કોઈ શરતભંગ માનેલ હોય તેવી હકીકતને સમર્થન કરવા કોઈ દસ્તાવેજી આધાર રજુ કરેલ નથી. જ્યારે વાદીના પ્લીડીંગ્સ મુજબ પ્રતિવાદી નં.૧ ની પોતાની માલીકી કબજા ભોગવટાની જમીન નવી શરતમાંથી જુની શરતમાં ફેરવવાના મામલતદારશ્રી તથા પ્રાન્ત ઓફીસરશ્રીના હુકમો થયેલ છે અને તે પોતાની માલીકી કબજા ભોગવટાની જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ પ્રતિવાદી નં.૨ ને કરેલ છે ત્યારે તે વેચાણ દસ્તાવેજને રદ બાતલ ઠરાવવાની દાદ માંગવાનો વાદીઓને કોઈ હકક અધીકાર પહોંચતો ન હોવાથી વાદીઓને જે હાલનો દાવો દાખલ કરેલ છે તે દાવો કરવાનું વાદીઓને કોઈ કારણ ઉત્પન્ન થયેલ નથી.

- (૭) હવે આ કામે વાદીઓના વિ.વ.શ્રીએ તેમની મૌખિક દલીલોના સમર્થનમાં આંક-૪૩ થી સરકારશ્રીનો જે પરીપત્ર તથા નામદાર વડી અદાલતના જે ચુકાદાઓ રજુ કરેલ છે તે ચુકાદાઓ શુદ્ધબુદ્ધીના ખરીદનારના કીસ્સામાં લાગુ પડે છે જ્યારે હાલના કેસમાં વાદીઓની દાવાઅરજીની હકીકતો વંચાણે લેતા અવિભાજ્ય સત્તા પ્રકારની જમીનનો રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે અને તે દસ્તાવેજની રેવન્યુ રેકર્ડ નોંધ પાડવતી વખતે બ્લોક વિભાજન ન થાય તેનું ધ્યાન રાખેલ હોવાથી

અવિભાજ્ય સતા પ્રકારની જમીન ખરીદવામાં વાદીઓએ શુદ્ધબુધ્ધીનો ઉપયોગ કરેલ હોવાનું માની શકાય નહીં. તેવા સંજોગોમાં વાદીઓએ રજુ કરેલ સરકારીનો પરીપત્ર તથા ચુકાદાઓ વાદીઓને મદદરૂપ થતા ન હોવાનું અત્રેની અદાલતનું ભ્રમપણે માનવું છે.

ઉપરોક્ત સમગ્ર ચર્ચા અંતે હાલની અરજીઓ પરત્વે ન્યાયના હિતમાં નીચે મુજબનો હુકમ કરવામાં આવે છે.

—: હુકમ :—

- (૧) આથી પ્રતિવાદીઓની આંક-૨૨ અને ૩૨ વાળી અરજીઓ મંજૂર કરવામાં આવે છે.
 - (૨) વાદીઓની સમગ્ર દાવાઅરજી તથા સાથે રજુ થયેલ દસ્તાવેજ આધારો વંચાણે લેતા તથા કાયદાકીય જોગવાઈઓ ધ્યાને લેતા વાદીઓને હાલનો દાવો દાખલ કરવા માટેનું કોઈ કાયદેસરનું કે વાસ્તવીક કારણ ઉભું થયેલ ન હોઈ તથા વાદીઓની દાવાઅરજીની તકરારી હકીકતો ધ્યાને લેતા તે હકીકતોનો નિર્ણય કરવાનો અત્રેની અદાલતને ગણોત ધારાની કલમ ૮૫ થી કાયદાકીય રીતે બાધ આવતો હોય સી.પી.સી. ઓર્ડર ૭ રૂલ ૧૧ (એ) તથા (ડી) મુજબ વાદીઓનો દાવો નામંજૂર ચાને રદ કરવામાં આવે છે.
 - (૩) ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ નથી.
 - (૪) હુકમ મુજબ હુકમનામું દોરવું.
- સદરહું હુકમ આજરોજ તા.૩૦ મી માહે જાન્યુઆરી સને ૨૦૨૬ ના રોજ ખુદી અદાલતમાં વાંચી સંભાળવી જાહેર કરેલ છે.

તારીખ : ૩૦-૦૧-૨૦૨૬.

સ્થળ : મહેસાણા.

(એન.કે.મકવાણા)

ચોથા એડીશ્નલ સીનીયર સીવીલ જજ,
મહેસાણા.

કોડ નં. જીજે:૦૧૪૧૨