સ્પે. દિવાની મુકદ્દમા નં. ૨૧ /૨૦૧૬

આંક – ૦૫ લગત હુકમઃ

(૦૧) હાલનો દાવો કરાર પાલન અર્થે એટલે કે કરારના વિશિષ્ટ અમલ અર્થે તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૯૮૮, તા. ૧૨/૨/૧૩ ને રદબાતલ કરાવવા માટે દાખલ કરવામાં આવેલ છે. મોજે ગામ રાંચરડા, તા.કલોલની સીમના સર્વે નં. ૫૬૬/૨, સર્વે નં. ૫૬૭ અને સર્વે નં. ૫૬૮ ના બ્લોક નં. ૭૦૩ તથા ૭૩૮ ની જૂની શરતની કુલ ક્ષેત્રફળ ૦૩–૫૬,૭૫ હે.આરે.ચો.મી. તથા નવી શરતની ૦૦–૫૩–૫૧ હે.આરે.ચો.મી. એમ કુલ ૪૧૦૨૬ ચો.મી. ખેતીની જમીન હાલના દાવાની વિષય વસ્તુ છે. જેને હવે પછી આ હુકમમાં **દાવાવાળી જમીન** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. વાદીએ દાવા સાથે સીવીલ પ્રોસીઝર કોડ ઓર્ડર–૩૯, રૂલ–૧, ૨ હેઠળ દરમ્યાન મનાઈ અરજી દાખલ કરી પ્રતિવાદી કે તેમના નોકર, ચાકર, એજન્ટ દાવાવાળી મિલકત તબદિલ કરે–કરાવે નહી કે દાવાવાળી મિલકત ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરે–કરાવે નહી કે વાદીના કબજામાં અડચણ, અટકાયત કે અંતરાય કરે–કરાવે નહી તેવા કામચલાઉ મનાઈ હુકમની માંગણી કરેલ છે.

(૦૨) **મનાઈ અરજીની સંક્ષિપ્ત હકીકત હવે પછી નીચે મુજબ રજૂ રાખેલ છે.**

(૨.૧) વાદીનું કથન છે કે, દાવાવાળી જમીન ઠાકોર પ્રહલાદજી હવજીજી તથા રમણજી હવજીજી તથા ચંદુજી હવજીજીના નામે ચાલતી આવતી હતી. સદરહુ મૂળ માલિકો વાદી નં. ૨/૨ થી ૨/૫ ના મર્હુમ વડીલ કરમશીભાઈ જેઠાભાઈ તથા વાદી નં. ૧ ના લાભમાં દાવાવાળી જમીનનું વેચાણ કરવાનું નકકી કરી તા. ૩૧/૮/૯૫

ના રોજ રજી.બાનાખત કરી આપેલો અને ત્યારબાદ ઉપરોકત મૂળ માલિકો અવસાન પામેલા છે.

(૨.૨) વાદીનું કથન છે કે, મર્હુમ પ્રહલાદજી હવજીજી, મર્હુમ ચંદુજી હવજીજી અને મર્હુમ રમણજી હવજીજી વાદીને રૂબરૂમાં મળેલા અને તેઓ દાવાવાળી જમીનના માલિક છે તેમ જણાવી જમીન ખરીદવા બાબતે વાટાઘાટો કરેલ. ઉપરોકત મૂળ માલિકોએ વાદીને ખાતરી અને બાંહેધરી તેમજ વિશ્વાસ આપેલ કે તેઓ દાવાવાળી જમીનના સ્વતંત્ર માલિક અને કબજા ભોગવટેદાર છે. આ ઉપરાંત મૂળ માલિકોએ એવી પણ ખાતરી અને બાંહેધરી આપેલ કે, દાવાવાળી જમીનમાં કોઈ ગણોતિયો નથી કે દાવાવાળી જમીન અંગે કોઈ પ્રોસીજર ચાલતી નથી. મૂળ જમીન માલિકોની ખાતરી અને બાંહેધરી ઉપર વિશ્વાસ અને આધાર રાખી વાદીઓએ દાવાવાળી જમીન ખરીદવાનું નકકી કરેલ અને મૂળ જમીન માલિકોએ તા. ૩૧/૮/૯૫ ના રોજ બાનાખત કરી આપેલ. જે બાનાખત કલોલના સબ રજી.શ્રીની કચેરીએ અ.નં. ૩૪૮૪ થી નોંધાયેલ. સદરહુ બાનાખતની શરતો પૈકી શરત નં. ૧ મુજબ બાનાખતના કરારની મુદત કરારની તારીખથી છ માસ નકકી કરેલ. સદરહુ મુદતમાં તમામ અવેજની રકમ દસ્તાવેજ વખતે ચૂકતે કરી આપવાનું નકકી કરી આપવામાં આવેલ.

(૨.૩) વાદીનું કથન છે કે, બાનાખત મુજબ વાદીઓએ દાવાવાળી જમીન એક વિઘાના રૂા. ૫૦,૦૦૦/- ના ભાવથી કુલ રૂા. ૨,૫૦,૦૦૦/- નો અવેજ નકકી કરવામાં આવેલ અને બાના

પેટે રૂા. ૨૫,૦૦૦/- તથા અવેજ પેટે રૂા. ૧,૨૫,૦૦૦/- એમ કુલ રૂા. ૧,૫૦,૦૦૦/- વાદીઓએ પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૪ ને રોકડા ચૂકવી આપેલ. જે અવેજની રકમ મળી ગયા અંગે પ્રતિવાદીઓએ બાનાખતની પહોંચ અને કબુલાત કરેલ.

(૨.૪) વાદીનું કથન છે કે, મૂળ જમીન માલિકોએ વાદી પાસેથી બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારી તા. ૧/૯/૯૫ ના રોજનો કબજા કરાર કરી દાવાવાળી મિલકતનો શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરેલ અને વાદીઓએ કબજે સંભાળી લીધેલ.

(૨.૫) વાદીનું કથન છે કે, આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૪ દ્ધારા તા.૧૪/૦૬/૧૯૯૫ ના રોજ વાદગ્રસ્ત જમીન પ્રફુલ જે. અગ્રવાલને વેચાણ આપેલ અને તે હકીકત છૂપાવી વાદીઓને તા.૩૧/૮/૯૫ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૪ ધ્વારા બાનાખત કરી આપેલ. આ અંગેના દાવા દુવી રેવન્યુ ઓથોરીટી તેમજ સદર કોર્ટ સમક્ષ ચાલતા હોય વાદીઓએ પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૪ નાઓને જાણ કરતા પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૪ વાળાએ પાકો વિશ્વાસ આપેલ કે, દાવા દુવીનો અંત આવશે ત્યારે વાદગ્રસ્ત જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે. જેથી વાદીઓએ તે મુજબ રાહ જોયેલ અને ત્યારબાદ પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૪ ધ્વારા કલોલના મહે. સીવીલ જજ સાહેબની કોર્ટમાં કરવામાં આવેલ રે.દિ.મુ.નં. ૩૪૧/૯૫ તા. ૧૬/૧૧/૦૯ ના રોજ કાઢી નાંખવાનો હુકમ કરવામાં આવેલ. ત્યારબાદ વાદીઓએ પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૪ ને વાદગ્રસ્ત જમીન વેચાણ

આપવાની વાત કરતા પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૪ સમય લંબાયે જતા હતા.

(૨.૬) વાદીનું કથન છે કે, વાદગ્રસ્ત જમીન શરૂઆતથી જ પ્રતબંધિત સત્તા પ્રકારની ચાલી આવતી હતી. વાદીની તરફેણમાં રજી.બાનાખત તેમજ કબજા કરાર તથા પાવર ઓફ એટર્ની કરી મૂળ માલિકો દ્વારા કરી આપવામાં આવેલ ત્યારે તેઓએ સદરહુ જમીન ખેતીના હેતુ માટે શરતફેર કરીને વાદીઓને દસ્તાવેજ કરી આપવાનો હતો. પરંતુ વાદગ્રસ્ત જમીન ઉપર સવીલ કોર્ટ સમક્ષ દાવા દુવી ચાલતા હોય વાદીઓને વેચાણ આપવા માટેની પરવાનગી જે તે વખતે મેળવેલ નહી. પરંતુ ત્યારબાદ સદરહુ દાવાનો તા. ૧૬/૧૧/૦૯ ના રોજ નિકાલ થતા વાદગ્રસ્ત જમીન શરત ફેર કરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવશે તેવો વાદીઓને પાકો વિશ્વાસ આપવામાં આવેલ. જેથી વાદીઓએ રાહ જોયેલ. ત્યારબાદ વાદીઓના ધ્યાનમાં આવેલ કે, કલેકટરશ્રી, ગાંધીનગર દ્વારા વાદગ્રસ્ત જમીન સંબંધે તા. ૭/૧ /૧૩ ના રોજ હુકમ કરી પ્રતિબંધિત સત્તા પ્રકારના નિયંત્રણ ઉઠાવી લીધેલ છે અને તે સંબંધે રેવન્યુ રેકર્ડે નોંધ નં. ૮૮૪૮, તા. ૮/૧/૧૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. તે નોંધ તા. ૧૯/૧/૧ ૩ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવે તે પહેલા તા. ૧૨/૨/૧૩ ના રોજ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૯૮૮ થી દાવાવાળી જમીન પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૪ વાળાએ પ્રતિવાદી નં. ૫ થી ૯ ની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર અને તબદિલ કરેલ. સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ વાદીઓને અંધારામાં રાખી છળકપટપૂર્વક કરવામાં આવેલ.

જેથી સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ શરૂઆતથી જ ખોટો અને ગેરકાયદેસરનો છે. જેથી વાદીઓએ તા. ૨૩/૬/૧૫ ના રોજ નકલ માંગી હાલનો દાવો દાખલ કરેલ છે.

(૨.૭) વાદીનું કથન છે કે, રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૯૮૮/૧૩ ખોટો અને ગેરકાયદેસર છે. પ્રતિવાદીઓએ એકબીજાના પોલ્યુઝનમાં વાદીઓ સાથે છેતરપીંડી કરી ઉભો કરેલ છે. વાદીઓનો પ્રથમ દર્શનીય કેસ છે. બેલેન્સ ઓફ કન્વીનીયન્સ વાદીઓની તરફેણમાં છે. જો પ્રતિવાદી નં. ૫ થી ૯ દાવાવાળી લિમકત સંબંધે કોઈ વ્યવહાર કરે તો વાદીઓને નાણાંમાં ન વાળી શકાય તેવુ નુકશાન થવાનો સંભવ રહેલ છે. જેથી મનાઈ અરજી મંજુર કરવા માટે અનુરોધ કરેલ છે.

(૦૩) પ્રતિવાદી નં. ૧/૧ થી ૧/૪ તથા ૨/૧ થી ૨/૪ તથા ૩/૧ થી ૩/૩ તથા પ્રતિવાદી નં. ૪ થી ૯ તરફે દાવા તથા મનાઈ અરજીનો સંયુકત જવાબ આંક–૨૦ થી રજૂ રાખવામાં આવેલ છે. જેની સંક્ષિપ્ત હકીકતો નીચે મુજબ રજૂ રાખવામાં આવેલ છે.

(૩.૧) પ્રતિવાદી પક્ષનું લેખિત જવાબની વિગતે કથન છે કે, વાદીનો દાવો તથા મનાઈ અરજી ખરી અને કાયદેસર ન હોય રદ થવાને પાત્ર છે. વાદીનો દાવો સમય મર્યાદા અધિનિયમથી બાધિત છે. વાદીઓ ધ્વારા રજૂ રાખવામાં આવેલ બાનાખતની મુદત છ માસની નકકી કરવામાં આવેલ અને તે શરત મુજબ બાનાખતની મુદત તા. ૨૮/૨/૯૬ ના રોજ પૂર્ણ થયેલ છે. જેથી વાદીઓએ બાનાખતના અમલ માટે તા. ૨૮/૨/૯૯ સુધીમાં દાવો દાખલ કરવો જોઈએ. વાદીઓએ ૧૭ વર્ષ બાદ દાવો દાખલ કરેલ

હોય વાદીઓનો દાવો સ્પષ્ટ રીતે સમય મર્યાદા અધિનિયમની જોગવાઈઓથી બાધિત છે.

(૩.૨) પ્રતિવાદી પક્ષનું લેખિત જવાબની વિગતે કથન છે કે, વાદીઓએ તેમની દાવા અરજીમાં રે.દિ.મુ.નં. ૩૪૧/૯૫ ના ઉલ્લેખ કરેલ છે. જે રે.દિ.મુ.નં. ૩૪૧/૯૫ ની હકીકતથી વાદીઓ માહિતગાર હતા અને એ હકીકતની વાદીઓને જાણ હતી કે બાનાખતના કરાર અગાઉ પ્રકુલ જગદિશચંદ્ર અગ્રવાલનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયેલ છે. તેમ છતાં વર્ષ ૧૯૯૫ થી આજદિન સુધી વાદીઓએ બાનાખતના કરાર આધારે કોઈ કાર્યવાહી કરેલ નથી અને ૨૧ વર્ષના લાંબા સમય બાદ હાલનો દાવો કરેલ છે.

(3.3) પ્રતિવાદી પક્ષનું લેખિત જવાબની વિગતે કથન છે કે, પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૪ ને દાવો કરતા પૂર્વે કોઈ નોટીસ આપવામાં આવેલ નથી. તા. ૩૧/૮/૯૫ ના રોજ રજી.બાનાખતના કરાર નં. ૩૪૮૪ સંબંધે વાદીઓએ કરારની શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરેલ ન હોય વાદીઓને બાનાખત આધારે દાવો કરવાનો કોઈ હકક અધિકાર નથી. તા. ૧/૯/૯૫ ના રોજ વાદીઓને શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપી દેવામાં આવેલ હોવાની હકીકતનો પ્રતિવાદી પક્ષે ઈનકાર કરેલ છે. પ્રતિવાદ નં. ૧ થી ૩ ના વડીલ તથા પ્રતિવાદી નં. ૪ વાળાએ દાવાવાળી જમીનનો કબજો ભોગવટો વાદીને કયારેય સોંપેલ નથી. દાવાવાળી જમીનનો કબજો ભોગવટો પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૪ નો હતો અને દાવાવાળી જમીન પ્રતિવાદી નં. ૫ થી ૯ ને વેચાણ

કેરલ તે દિવસથી સ્થળ ઉપર કબજો ભોગવટો પ્રતિવાદી નં. ૫ થી ૯ નો આવેલ છે.

(૩.૪) પ્રતિવાદી પક્ષનું લેખિત જવાબની વિગતે કથન છે કે, દાવાવાળી જમીન પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૪ ની સંયુકત માલિકી, કબજા ભોગવટાની આવેલ. સદરહુ જમીન ગણોત ધારા કલમ–૪૩ મુજબ નવી શરતની આવેલ હોય સદરહુ જમીન ખેતીના હેતુ માટે જૂની શરતમાં ટ્રાન્સફર કરવા માટે કાર્યવાહી કરેલ અને સક્ષમ સત્તાવાળાઓએ યોગ્ય હુકમ કરેલ અને ત્યારબાદ પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૪ વાળાઓએ દાવાવાળી જમીન પ્રતિવાદી નં. ૫ થી ૯ ને રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૯૮૮, તા. ૨૧/૨/૧૩ ના રોજ કરી આપેલ અને દાવાવાળી જમીનનો શાંત અને ખાલી કબજો પ્ર તિવાદી નં. ૫ થી ૯ ને સોંપી આપેલ છે. વાદીનો પ્રથમ દર્શનીય કેસ નથી. વાદીને નાણાંમાં નુકશાન થવાની કોઈ સંભાવના નથી. વાદીએ ૨૧ વર્ષ બાદ હાલનજો દાવો કરેલ હોય વાદીને કોઈ દાદ મળવા પાત્ર ન હોય મનાઈ અરજી રદ કરવા માટે અનુરોધ કરેલ છે.

(૦૪) દરમિયાન મનાઈ અરજીના ન્યાયિક નિર્ણય હેતું મારી સમક્ષ નીચે મુજબના મુદ્દા ઉપસ્થિત થાય છે.

(૦૧) શું વાદીનો પ્રથમ દર્શનીય કેસ છે ?

(૦૨) શું બેલેન્સ ઓફ કન્વીનીયન્સ વાદીની તરફેણમાં રહેલ છે?

(૦૩) જો માંગ્યા મુજબનો મનાઈ હુકમ ફરમાવવામાં ન આવે તો વાદીને નાણામાં વાળી ન શકાય તેવું નુકસાન જવાનો સંભવ રહેલ છે ?

(૦૫) ઉપરોક્ત મુદ્દા પરત્વે મારા નિર્ણય નીચે મુજબ છે.

(૦૧) નકરાત્મક.

(૦૨) નકારાત્મક.

(૦૩) નકારાત્મક.

// કારણો //

(૦૬) પરી કાન્તીલાલ લાલભાઈ વિરૂદ્ધ દેવચંદ નાથાલાલ પટેલ (૧૯૬૬) ૭ જી.એલ.આર. ૧૧૨૩ ના ચૂકાદામાં ઠરાવવામાં આવેલ છે કે, સ્વીકૃતિ એ શ્રેષ્ઠ પુરાવો છે (Admission is the best evidence). ભારતીય પુરાવા અધિનિયમ - ૧૮૭૨ ની કલમ - ૫૯ સ્પષ્ટ છે કે, સ્વીકૃત હકીકત પુરવાર કરવાની જરૂરિયાત નથી. દાવાવાળી જમીન તે "**નવી શરતની જમીન**" એટલે કે, "નિયંત્રિત સત્તા પ્રકાર" ની હોવાની તેમજ સક્ષમ સત્તાધિકારીની પૂર્વ મંજુરી સિવાય ટ્રાન્સફર થઈ શકતની ન હોય અને હાલના કેસમાં સક્ષમ સત્તાધિકારીની પૂર્વ મંજુરી સિવાય ટ્રાન્સફર કરવાનો કોન્ટ્રાક્ટ કરવામાં આવેલ હોઈ, તેથી કોન્ટ્રાક્ટ ગુજરાત ટેનન્સી એન્ડ એગ્રીકલ્ચરલ લેન્ડ એક્ટ - ૧૯૪૮ ની કલમ - ૪૩ અન્વયે બાધિત હોવાની પ્લી પ્રતિવાદી પક્ષે લેવામાં આવેલ છે. પ્રતિવાદી પક્ષ દ્વારા લેવામાં આવેલ ઉપરોક્ત પ્લી સંદર્ભે હાથ પરનો કેસ જોવામાં આવે તો વાદી પોતાની દાવા અરજીના પારા - ૧૧ માં સ્વીકૃત કરે છે કે, "**વાદગ્રસ્ત જમીન શરૂઆતથી જ પ્રતિબંધિત**

સત્તાપ્રકારની ચાલી આવતી હતી". આમ, વાદીને પોતાની સ્વીકૃતિ તે Admission by Pleading છે અને સ્વીકૃતિ તે શ્રેષ્ઠ પુરાવો હોઈ, દાવાવાળી જમીન "**એગ્રીમેન્ટ ટુ સેલ**" સમયે નવી શરતની એટલે કે, પ્રતિબંધિત સત્તાપ્રકારની હોવાની હકીકત સ્પષ્ટ ફલિત થાય છે. આ ઉપરાંત, પ્રતિવાદી પક્ષ દ્વારા માર્ક - ૨૧/૧ થી ૨૧/૯ સુધીના રેવન્યુ રેકર્ડના ઉતારા જોવામાં આવે તો દાવાવાળી જમીનનો સત્તા પ્રકાર પ્રતિબંધિત હોવાની હકીકત સ્પષ્ટ ફલિત થાય છે. હવે, વાદી દ્વારા માર્ક - ૩/૩ થી રજુ રાખવામાં આવેલ, "**બાનાખતનો કરાર**" જોવામાં આવે તો **જૂની શરત**ની ૦૫ વીઘા જમીનનો વેચાણ કરાર કરવામાં આવેલ છે. હવે, જ્યારે વાદીનું દાવા અરજીમાં સ્પષ્ટ એડમીશન છે કે, દાવાવાળી જમીન શરૂઆતથી જ પ્રતિબંધિત સત્તાપ્રકારની હતી અને બાનાખતમાં જૂની શરતની જમીન લખવામાં આવેલ છે ત્યારે તે બાબત Mutually Inconsist છે. હવે, નવી શરતની એટલે કે, પ્રતિબંધિત સત્તાપ્રકારની જમીન સંબંધે જ્યારે કરાર કરવામાં આવેલ હોય ત્યારે તેવો કરાર ગણોત અધિનિયમની કલમ - ૪૩ અન્વયે Invalid છે અને ભારતીય કરાર અધિનિયમની કલમ - ૧૦ અને કલમ - ૨૩ સાથે વાંચતાં આવો કરાર કાયદાની જોગવાઈને વિફળ બનાવતો હોઈ, **Void** છે. નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટના **મુકેશ કેશવલાલ પટેલ વિરૂદ્ધ નટવરલાલ સવાભાઈ પ્રજાપતિ, સિવિલ રીવીઝન એપ્લીકેશન નં.૩૪૭/૨૦૧૬** ના ચૂકાદાને ઉપરોક્ત મુજબનો સિદ્ધાંત પ્રસ્થાપિત કરવામાં આવેલ છે. સદરહું ચૂકાદાના રીલેવન્ટ પારા નીચે મુજબ રજુ રાખેલ છે.

(૦૭) **In Mukesh Keshavlal Patel Vs. Natvarlal Savabhai Prajapati, Civil Revision Application No. 347 of 2016** held as under **:**

12. From the aforesaid provision, ***it clearly transpires that the land of restricted tenure cannot be transferred or agreed to be transferred or sold without the previous sanction of the Collector and that any transaction or any agreement for transfer of land or interest therein, if made without the previous sanction of the Collector, would be invalid.*** At this juncture it may be noted that, as per section 10 of the Indian Contract Act, all the agreements are contracts if they are made by the free consent of parties competent to contract, for a lawful consideration and with a lawful object and are not expressly declared to be void in the Act. Section 23 of the Contract Act, inter alia, states that the consideration or object of the agreement is lawful, unless it is forbidden by law or ***is of such a nature that if permitted, it would defeat the provision of any law. It further states that in such cases, the consideration or object of an agreement is sought to be unlawful and every agreement of which the object and consideration is unlawful, is void.*** Since the agreements for sale in question executed without the previous sanction of the Collector were forbidden u/s. 43(1), they were invalid u/s. 43(2) of the Tenancy Act. The consideration or object of such an agreemenrt would also, therefore, be unlawful and any such agreement would be void agreement in view of Section 23 of the Contract Act. There is no provision in the Tenancy Act which would authorise any authority under the said Act to validate such agreement to sell executed

without the previous sanction of the Collector and in violation of Section 43(1) of the said Act.

33. In a view, ***when it is found that the agreement to sell executed between the parties itself is void in the eye of law and it has no existence in the eye of law***, allowing the trial court to proceed with such suit would be a total futility. Therefore, this is the right stage where the issue as to whether the plaint deserves to be rejected or not, deserves to be decided. If any irresistible conclusion is arrived at by the court, that the suit itself is not maintainable in the eye of law, allowing such usit to be proceeded, is nothing but a futile exercise of conducting the trial and it creates untold hardship to the litigating parties. In view of this fact, the plaint, which is prima facie not disclosing any legal cause of action against the present petitioners, deserves to be rejected. It is to be noted that though the suits have been consolidated, yet evidence has not begun and therefore, no prejudice would be caused to the parties if the applicaiton under Order VII Rule-11 of the Code of Civil Procedure, 1908 is decided on merits. On the other hand, allowing to proceed with such usit would be a futile exercise on the part of the trial court.

34. In view of the above discussion, ***in my view, the agreement to sell executed on 13.06.1978 is void in view of the resterictions of Section 43 of the Bombay Tenancy and Agricultural Lands Act being a new tenure land.*** The suit filed for specific performance

being Original Civil Suit No.02/2007 converted to Special Civil Suit No.1164/2011 and later on renumbered as Regular Civil Suit No.1357/2015, filed on 01.01.2007, was tiem barred. Pursuant thereto, Regular Civil Suit No.33/2010 filed for cancellation of sale deed of the subsequent purchasers - petitioners herein does not disclose any legal cause of action. ***Therefore, the plaint of Regular Civil Suit No.33/2010 filed before the court of learned 2nd Additional Senior Civil Judge, Ahmedabad (Rural), deserves to be rejected and is accordingly hereby rejected under Order-VII Rule-11 of Code of Civil Procedure, 1908.*** Accordingly, this Civil Revision Application of the petitioner stands allowed to the above content.

(૦૮) **In Ganpatlal Manjibhai Khatri Vs. Manguben Babaji Thakor, 2019 Law Suit (Gujarat) 964** held as under **:**

28. It is not in dispute that the agreement to sell dated 27th January, 2010 could be termed as invalid or void as the same was entered into without the prior permission or sanction of the Collector. ***The suit for specific performance of contract based on an invalid agreement to sell hit by Section 43 of the Tenancy Act, 1948 applicable for the Bombay area of the State of Gujarat is not maintainable in law.*** If the agreement is rendered invalid under Section 43 of the Act, 1948, such agreement is incapable of being specifically enforced. If

the agreement to sell itself is invalid, no decree for specific performance can be passed by the Trial Court.

29. It is well settled that the jurisdiction to order specific performance of contract is based on the existence of a valid and enforceable contract. Where a valid and enforceable contract has not been made, the Court will not make a contract for them. Specific perfomance will not be ordered if the contract itself suffers from some defect which makes the contract invalid or unenforceable. ***The discretion of the Court will not be there even though the contract is otherwise valid and enforceable.*** (See Satish Kumar Vs. Karan Singh & Anr., Civil Application No. 7385 of 2013, decided on 21st January, 2016).

35. In the overall view of the matter, we are of the view that the impunged order passed by the Civil Court, rejecting the plaint on the ground that the suit is time barred, may not be sustainable in law, but at the same time, no interference is warranted in the present first appeal, because ***in our opinion, the plaint is liable to be rejected mainly on the ground that the suit for specific performance based on an illegal or invalid agreement to sell is not maintainable as, such a contract is not enforceable.***

(૦૯) ઉપરોક્ત ચૂકાદામાં ઠરાવવામાં આવેલ સિદ્ધાંત હાથ પરના કેસમાં એપ્લાય કરવામાં આવે તો હાથ પરના કેસમાં પ્રતિબંધિત સત્તાપ્રકારની જમીનનો કરાર

કરવામાં આવેલ હોવાની હકીકત સ્પષ્ટ ફલિત થાય છે અને તેવો કરાર ધી ગુજરાત ટેનન્સી એન્ડ એગ્રીકલ્ચરલ લેન્ટ એક્ટ - ૧૯૪૮ ની કલમ - ૪૩ ના વાયોલેશનમાં હોઈ, તેવા કરારનું પાલન થઈ શકે નહી. જેથી, વાદીનો મુખ્ય આધારભૂત દસ્તાવેજ "**બાનાખત**" કાયદાની જોગવાઈ વિરૂદ્ધનો હોઈ, વાદીનો પ્રથમ દર્શનીય કેસ કહી શકાય નહી.

(૧૦) "Delay" એટલે કે, વિલંબનું પરિબળ અદાલતે સિવિલ પ્રોસીઝર કોડ ઓર્ડર - ૩૯ રૂલ - ૧ તથા ૨ હેઠળની અરજી નિર્ણિત કરતી વખતે ધ્યાને લેવાનું રહે છે. ખાસ કરીને કરારના વિશિષ્ટ પાલન અર્થેના દાવામાં "વિલંબ" કન્સીડરેબલ ઈસ્યુ રહે છે. નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે **Motilal Jain Vs. Ramdasi Devi (Smt.) & Others (2000) 6 SCC 420** ના ચૂકાદામાં નીચે મુજબનો સિદ્ધાંત પ્રસ્થાપિત કરેલ છે. ચૂકાદાના રીલેવન્ટ પારા નીચે મુજબ રજુ રાખેલ છે.

In *Motilal Jain Vs. Ramdasi Devi (Smt.) & Others (2000) 6 SCC 420* the Hon'ble Supreme Court has held as under**:-**

"**6.** The first ground which the High Court took-note of is the delay in filing the suit. It may be apt to bear in mind the following aspects of delay which are relevant in a case of specific performance of contract for sale of immovable property:

(i) delay running beyond the period prescribed under the Limitation Act:

(ii) delay in cases where though the suit is within the period of limitation, yet;

(a) due to delay the third parties have acquired rights in the subject-matter of the suit;

(b) in the facts and circumstances of the case, delay may give raised to plea of waiver or otherwise it will be inequitable to grant a discretionary relief.

(૧૧) હાથ પરના કેસમાં **તા.૩૧/૦૮/૧૯૯૫** ના રોજ થયેલ બાનાખતના અમલ માટે **તા.૨૦/૦૨/૨૦૧૬** ના રોજ દાવો દાખલ કરવામાં આવેલ છે. જે દાવો અત્યંત વિલંબિત દાવો છે. વિલંબના કારણ સંબંધે દાવા અરજીના કથન જોવામાં આવે તો વાદીનું કથન રહેલ છે કે, પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૪ દ્વારા તા.૧૪/૦૬/૧૯૯૫ ના રોજ દાવાવાળી જમીન સંબંધે પ્રફુલ જે. અગ્રવાલને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ અને તે હકીકત છુપાવીને વાદીઓ સાથે બાનાખત કરેલ. વાદીનું દાવા અરજીની વિગતે વિશેષમાં કથન છે કે, પ્રફુલ જે. અગ્રવાલ સાથે થયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગે દાવાદૂવી રેવન્યુ ઓથોરીટી સમક્ષ ચાલતા હતાં અને તે બાબતની જાણ પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૪ ને કરતાં પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૪ વાળાએ દાવાદૂવીનો અંત આવ્યેથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તેવો વિશ્વાસ આપતાં વાદી દ્વારા રાહ જોવામાં આવેલી અને સદરહું પ્રફુલ જે. અગ્રવાલ સાથેનો દાવો રે.દિ.મુ.નં.૩૪૧/૧૯૯૫, તા.૧૬/૧૧/૨૦૦૯ ના રોજ કાઢી નાંખવામાં આવેલ અને ત્યારબાદ પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૪ ને જમીન વેચાણ આપવાની વાત કરતાં પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૪ સમય લંબાવે જતાં હતાં. વાદી દ્વારા દાવા અરજીમાં કરવામાં આવેલ ઉપરોક્ત કથન સંદર્ભે સત્યતા જોવામાં આવે તો પ્રતિવાદી પક્ષ દ્વારા રજુ રાખવામાં આવેલ માર્ક - ૨૧/૧૧ થી માર્ક - ૨૧/૧૩ સુધીના રેવન્યુ રેકર્ડમાં વર્ષ - ૧૯૮૬ થી વર્ષ - ૧૯૯૭ સુધી પ્રફુલ જે. અગ્રવાલનું નામ નોંધાયેલ છે. જે વાદીના બાનાખત (વર્ષ - ૧૯૯૫) અગાઉથી નોંધાયેલ છે. જેથી, પ્રફુલ જે. અગ્રવાલ સાથેની મૂળ માલિકોની તકરારથી વાદીઓ અજાણ હતાં તે હકીકત

સ્વીકારી શકાય તેમ નથી. આ ઉપરાંત, પ્રફુલ જે. અગ્રવાલ સાથેની તકરાર સંદર્ભે ઉદ્‌ભવેલ રે.દિ.મુ.નં.૩૪૧/૧૯૯૫ નો અંત પણ વર્ષ - ૨૦૦૯ માં આવેલ છે. ત્યારબાદ પણ જો પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૪ વેચાણ દસ્તાવેજ ન કરી આપે તો વાદીએ ત્રણ વર્ષમાં દાવો કરવો જોઈએ. વાદીએ હાલનો દાવો વર્ષ - ૨૦૧૬ માં કરેલ છે. જે અત્યંત વિલંબિત દાવો હોઈ, મનાઈ હુકમની વિવેકાધિન સત્તાનો ઉપયોગ વાદીની તરફેણમાં કરી શકાય તેમ નથી. હાથ પરના કેસમાં ***Motilal Jain Vs. Ramdasi Devi (Smt.) & Others (2000) 6 SCC 420*** **ના** ચૂકાદામાં પ્રસ્થાપિત કરેલ સિદ્ધાંત એપ્લાય કરતાં હાથ પરના કેસમાં લીમીટિશન અધિનિયમની જોગવાઈઓથી બહારની મુદ્દતમાં હાલનો દાવો કરવામાં આવેલ છે. આ ઉપરાંત, દાવાવાળી જમીનમાં પ્રતિવાદી નં.૫ થી ૯ દ્વારા રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી હિત પ્રાપ્ત કરેલ છે, ત્યારે વાદીઓનો પ્રથમ દર્શનીય કેસ નથી. બેલેન્સ ઓફ કન્વીનીયન્સ વાદીની તરફેણમાં નથી. આ ઉપરાંત, વાદી જો દાવામાં સફળ રહે તો થનાર સંભવિત ડેમેજીસ નાણાંથી ભરપાઈ થઈ શકે તેમ છે. જેથી, ઈરીપેરેબલ લોસનો મુદ્દો વાદીની તરફેણમાં નથી. જેથી, ત્રણેય મુદ્દા નકારાત્મક ઠરાવી, ન્યાયના વિશાળ હિતમાં નીચે મુજબનો હુકમ કરવામાં આવે છે.

// હુકમ //

૧. વાદીની આંક – ૫ ની દરમિયાન મનાઈ અરજી ખર્ચ સહિત **"નામંજુર"** કરવાનો હુકમ કરવામાં આવે છે.

૨. ખર્ચ દાવાના આખરી પરિણામને અનુસરશે.

હુકમ આજરોજ તારીખ ૨૭ માહે જુન, સને ૨૦૨૩ ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી સંભળાવી જાહેર કર્યો.

તા.૨૭/૦૬/૨૦૨૩ સ્થળઃ કલોલ.	**(આશિષકુમાર નગીનભાઈ પટેલ)** **મુખ્ય સીનીયર સિવિલ જજ,** **કલોલ.** **Code No. GJ 00935**