SPCS:-173-2024

મળ્યા તારીખ : ૨૨/૦૪/૨૦૨૪
દાખલ કર્યા તારીખ : ૨૨/૦૪/૨૦૨૪
ફૈંસલ કર્યા તારીખ : ૨૯/૦૯/૨૦૨૫
અવધિ : વર્ષ મહિનો દિવસ

અમદાવાદ(ગ્રામ્ય)નામે. સાતમાં એડી.સિનીયર સિવીલ જજ સાહેબ શ્રીની કોર્ટમાં નવરંગપુરા, અમદાવાદ.

સ્પે. દિવાની મુકદમાં નં. : ૧૭૩ / ૨૦૨૪
આંક :

વાદી : (૧) **દેવસીભાઇ રામજીભાઇ ભરવાડ**
ઉ.વ. ૬૦ ,ધર્મે:હિન્દુ, ધંધો:ખેતી/વેપાર
રહે. વિનાયક બંગલો,ખોડિયાર માતાના મંદિર સામે,જી.એસ.ટી.ક્રોસિંગ રોડ પાસે ન્યુ રાણીપ અમદાવાદ

વિરુધ્ધ

પ્રતિવાદી : (૧) **હઠીજી ઉર્ફે અઠાજી આતાજી ઠાકોર**
ઉ.વ. પુખ્ત ,ધર્મે:હિન્દુ, ધંધો: ખબર નથી.
રહે. ૫૩, ટીંટોળીયાવાસ, જગતપુર,અમદાવાદ.

(૨) **ચુડાજી વરવાજી ઠાકોર**
ઉ.વ. પુખ્ત ,ધર્મે:હિન્દુ, ધંધો: ખબર નથી.
રહે.૯૧ ભરવાડ વાસ,જગતપુર, અમદાવાદ.

(૩) **સ્વ.રામાજી વરવાજી ઠાકોરના વારસો એવા**
૩/૧ **લક્ષ્મીબેન રામાજી વરવાજી ઠાકોરની વિધવા**
ઉ.વ. પુખ્ત ,ધર્મે:હિન્દુ, ધંધો: ખબર નથી.
રહે.૨૩ ભરવાડ વાસ,જગતપુર, અમદાવાદ.
૩/૨ **દશરથજી રામાજી ઠાકોર**
ઉ.વ.પુખ્ત ધર્મેઃહિન્દુ, ધંધોઃખબર નથી.
રહે.૫, કેશવનગર સોસાયટી,બેચરાજી રોડ,

પાલા–વાસણા,મહેસાણા.

૩/૩ **સજનબેન રામાજી વરવાજી ઠાકોર તે કરસનજી ઠાકોરના પત્ની**
ઉ.વ.આ.પુખ્ત,ધર્મે–હિન્દુ, ધંધો–ખબર નથી.
રહે.ગામ–અંબાપુર, તા.અડાલજ,જી–ગાંધીનગર.

(૪) **સવિતાબેન ભવાનીજી વરવાજીની વિધવ**
ઉ.વ. પુખ્ત ,ધર્મે:હિન્દુ, ધંધો: ખબર નથી.
રહે.૨૬ ભરવાડ વાસ જગતપુર,અમદાવાદ

(૫) **અર્જુનભાઇ ભવાનજી**
ઉ.વ. પુખ્ત ,ધર્મે:હિન્દુ, ધંધો: ખબર નથી,
રહે.૧૩, શ્રવણ મહાવીર સોસાયટી, ચાંદખેડા, અમદાવાદ

(૬) **સખીલભાઇ ઉર્ફે સકીલભાઇ ભવાનજી**
ઉ.વ.પુખ્ત ધર્મેઃહિન્દુ, ધંધોઃખબર નથી,
રહે.૨૫, ભરવાડ વાસ જગતપુર,અમદાવાદ.

(૭) **દિનેશભાઇ ઉર્ફે દીલીપજી ભવાનજી**
ઉ.વ.પુખ્ત ધર્મેઃહિન્દુ, ધંધોઃખબર નથી,
રહે–૯૩,ભરવાડ વાસ, જગતપુર, અમદાવાદ.

(૮) **ભરત ઇશ્વરભાઇ કોટક**
ઉ.વ.પુખ્ત ધર્મેઃહિન્દુ ધંધો–ખબર નથી
રહે–કોટક વીલા,અભીશ્રી રેસીડેન્સી–૨ પાછળ, આંબલી,અમદાવાદ.

<u>દાવો:</u> **<u>રૂ. ૧૧,૪૩,૦૦,૬૦૦ /– ના આંક થી સ્પેસીફિક પરફોર્મન્સ ઓફ ધ કોન્ટ્રાક્ટલ પઝેશનલ કેન્સલેશન ઓફ ડીડસ તથા પરમીનન્ટ ઈન્જકશન મોળવવા અંગેનો</u>**

વાદી તરફે વિદ્ધાન વકીલ શ્રી જે.સી.વ્યાસ.
પ્રતિવાદી તરફે વિદ્ધાન વકીલ શ્રી.એ.એસ.સૈયદ.

<u>સ્પેશિયલ દીવાની મુકદમા નં .૧૭૩/૨૦૨૪ ના કામે પ્રતિવાદી નં .૮ નાઓ તરફે સી.પી.સી . ઓર્ડર – ૭ રૂલ ૧૧ મુજબ વાદીનો દાવો રદ કરવાની આંક –૧૩ ની અરજી લગત હુકમ .</u>

(૧) પ્રતિવાદી નં.૮નાઓ તરફે હાલની અરજી દિવાની કાર્યવાહી ધારાના ઓર્ડર ૭ રૂલ ૧૧ અન્વયે રજુ કરી હાલની અરજીમાં જણાવેલ કારણોસર વાદીની દાવા અરજી રદ કરવા અરજ કરેલ છે.

(૨) પ્રતિવાદી નં. ૮ ના તરફે રજુ થયેલ હાલની અરજી રજુ કરી જણાવેલ છે કે ,વાદીનો દાવો સી.પી.સી. ઓર્ડર–૭, રૂલ–૧૧ની જોગવાઈઓ મુજબ વાદીએ આ દાવો ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના જુના દસ્ક્રોઇ તાલુકાના (હાલ–ઘાટલોડિયા) મોજે ગામ–જગતપુરની સીમના સર્વે/બ્લોક નં.૨૦૩ વાળી ખેતીની પ્ર.સ.પ્ર.પ્રકારની જમીનના સને–૨૦૦૭ ની સાલમાં મુળ માલિકો તરીકે આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧,૨ તથા મહુર્મ પ્રતિવાદી નં.૩ તેમજ પ્રતિવાદી નં.૪,૫,૬ અને ૭ નાઓ સામેનો છે.વધુમાં પ્રતિવાદી રજુઆત કરે છે વાદીએ મોજે–જગતપુર,જુનો તા.દસ્ક્રોઇ અમદાવાદ પશ્રિમ તેમજ હાલમાં ઘાટલોડિયા તાલુકો, અમદાવાદની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં.૨૦૩ ની કુલ ૧૬૨૮૯ સ.ચો.મી. આકાર રૂા.૧૦.૩૭ પૈસાવાળી જમીન પૈકીની પ્રતિવાદી નં.૧,૨ અને ૩ નાઓના હિસ્સે આવતી ૧૩૫૭૪ સ.ચો.મી.કુલ સ્વતત્ર માલીકીપણા કબ્જા ભોગવટાની સદર દાવામાં દાવાાવાળી જમીનના વેચાણ અવેજના પુરેપુરા રૂા.૧૧,૦૦,૦૦૦/– (અંકે રુપિયા અગીયાર લાખ પુરા) વાદીએ ચુકવી આપેલ હોવાનુ તેમજ તે અન્વયે તેઓ એટલે કે પ્રતિવાદી નં.૧,૨ અને નાઓએ કરી આપેલ રજીસ્ટર કબ્જા સીવાયનો બાનાખતનો કરાર અનુક્રમ નોંધણી નં.૧૨૯૨૦ નોધંણી તા.૭–૧૧–૨૦૦૭ તેમજ તે જ તારીખે નોટરાઇઝડ બાનાખતનો અનુસંધાનમાં સપ્લીમેન્ટરી કરાર યાને કબ્જા કરાર જે નોટરીશ્રી રાજેશ્રી એમ.ઠાકુરની વિઝીટ બુક નં.૩ સીરીયલ નં.વી–૨૨૫૫/૨૦૦૭ તા.૭–૧૧–૨૦૦૭ ના રોજનો નોધાયેલ તેમજ સદર તારીખે સદર નોટરી

પાસે તેમની વીઝીટ બુક નં.૩ સીરીયલ નં.વી–૨૨૫૬/૨૦૦૭ નો જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની અમલી અને જારી હોય તે સંજોગોમાં અમો પ્રતિવાદીઓ પૈકીના પ્રતિવાદી નં.૧,૨ અને ૩/૧ થી ૩/૩નાઓને કોઇ પણ જાતના અવેજ લેવાના કે લખાણો કરી આપવાના કે મિલ્કતના ટાઇટલને અસર કરતા કૃત્ય કરવાના કોઇ પણ જાતના હક્ક અને અધિકાર નહોતા અને નથી તેવુ ઠરાવી આપી પ્રતિવાદી નં.૧,૨ અને ૩/૧ થી ૩/૩ નાઓએ અન્ય પ્રતિવાદીઓ નં.૪ થી ૭ નાઓ સાથે મળી અમો પ્રતિવાદી નં.૮ નાઓની તરફેણમાં સબરજીસ્ટર અમદાવાદ–૧૩ સીટી તાલુકો ખેતીના કચેરીમાં અનુક્રમ નોંધણી નં.૭૭૩ નોધંણી તા.૬–૪–૨૦૨૧ ના રોજ નોધાયેલ ઈરીવોકેબલ જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની પ્રતિવાદી નં.૧,૨ અને ૩/૧ થી ૩/૩ નાઓ પુરતો બીન હક્કે બીન અધિકારે કરેલ હોવાનુ ઠરાવી આપી તેમના પુરતો સદર જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની નલ એન્ડ વોઇડ એબ ઇનીશીયો ઠરાવવાની દાદ માંગેલ છે.

(૩) વાદીનો દાવો જોવામાં આવે તો ઉપરોકત દાવાવાળી જમીન આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧,૨ અને ૩ નાઓએ વાદીને ઉચ્ચક વેચાણ આપવાનુ રૂા.૧૧,૦૦,૦૦૦/–(અંકે રુપિયા અગિયાર લાખ પુરા) માં નકકી કરેલ અને તે અન્વયે વાદી પાસેથી ટુકડે–ટુકડે નાણાં લઇ અને તે અન્વયે સબ રજીસ્ટ્રાર વાડજ અમદાવાદ ૨ની કચેરીમાં અનુક્રમ નોંધણી નં.૧૨૯૨૦ નોંધણી તા.૭–૧૧–૨૦૦૭ થી કબ્જા વગરનો બાનાખત કરી આપેલ અને બાના વેચાણ અવેજ પેટે રૂા.૮,૦૦,૦૦૦/–(અંકે રૂપિયા આઠ લાખ પુરા)ટુકડે ટુકડે કરી વાદી પાસેથી લીધેલ તેમજ તે જ તારીખે નોટરાઇઝડ બાનાખતના અનુસંધાનમાં સપ્લીમેન્ચટરી કરાર યાને કબ્જા કરારથી વેચાણ અવેજની બાકી નીકળતી રકમ રૂા.૩,૦૦,૦૦૦/–(અંકે રુપિયા ત્રણ લાખ પુરા) લઇ નોટરીશ્રી સમક્ષ કબ્જા કરાર કરી આપેલ અને તે જ દિવસે વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ મળી જતા જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની નોટરાઇઝડ કરી આપેલ.વધુમાં જણાવે છે કે પ્રતિવાદી નં.૧,૨ અને ૩ નાઓના હિસ્સે આવતી સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં.૨૦૩ ની કુલ જમીન ૧૬૨૮૯ સ.ચો.મી. પૈકીની તેમના ભાગે આવતી ૧૩૫૭૪ સ.ચો.મી.જમીનના વેચાણ અવેજના પુરેપુરા નાણાં વાદી પાસેથી લઇ લીધેલા અને ત્યારથી સદરહુ જમીન પર સદર પ્રતિવાદીઓ નં.૧,૨ અને ૩ કે ૩/૧ થી ૩/૩ નાઓને વાદીને દસ્તાવેજ કરી દેવા સીવાયનો કોઇ પણ જાતનો કાયદેસરનો હક્ક અને અધિકાર પોષાતો આવેલ ન હતો અને નથી.

સદર દાવાવાળી જમીન પ્ર.સ.પ્ર પ્રકારની જમીન હતી અને આ જમીન રજીસ્ટર બાનાખતમાંથી જણાવ્યા મુજબની શરતો આધીન શરતોનુ પાલન કરવાની તે બાનાખત લખી

આપનાર એવા પ્રતિવાદી નં.૧,૨ અને ૩ નાઓની હતી અને પ્ર.સ.પ્ર.માંથી જુની શરતમાં સદરહુ મિલ્કત ફેરવી ના આપે ત્યાં સુધી બાનાખતની મુદ્દત હતી અને છે.

વધુમાં પ્રતિવાદી નં.૧,૨ અને ૩ નાઓએ આ શરતોનુ પાલન કરીને વાદીને દસ્તાવેજ પણ કરી આપેલ નહિ.ત્યારબાદ પ્રતિવાદી નં.૩ ના તા.૨–૨–૨૦૧૫ ના રોજ અવસાન પામતા તેમના કાયદેસરના વારસો તરીકે પ્રતિવાદી નં.૩/૧ થી ૩/૩ નાઓ રેવન્યુ રેકર્ડ વારસ તરીકે આવેલ છે.

સદર દાવાવાળી જમીનના બાનાખતના કરારની મુદ્દત તારીખ– ૧૧/૨૦૦૭ ના રોજથી શરુ કરી ૩૦ માસ સુધીની નકકી કરવામાં આવેલ હતી.

નક્કી કરવામાં ઓવેલ બાનાખતની કરારની મુદ્દતમાં લખી આપનારે ઉપર જણાવેલ જમીનના ટાઇટલ્સ કલીયર અને માર્કેટેબલ કરી આપવાના છે ટાઇટલ્સ કલીયર સર્ટીફીકેટનો ખર્ચ વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો રહેશે અને ટાઇટલ્સ કોઇનો કોઇ પણ જાતનો વાંધો આવે તો તે તમામ લખી આપનારે તેમના ખર્ચે આ કરારની મુદ્દતમાં દુર કરી આપવાનો રહેશે, જો તેમ કરવામાં કસુર વીલંબ થાય તો આ બાનાખતના કરારની મુદ્દત આપોઆપ વધેલી ગણાશે.તેમજ સદર જમીનમાં જે કાઇ પણ તારણ બીજાઓ વીગેરે જે હોય તે તમામ લખી આપનારે નક્કી કરેલ મુદ્દતમાં વાદીના ખર્ચે ચુકતે ભરપાઇ કરી કલીયર કરી આપવાના રહેશે.

સદરહુ દાવો વાદીએ આ કામના પ્રતિવાદીઓ વિરુધ્ધ મોજે–જગતપુર,જુનો તા.દસ્ક્રોઇ,અમદાવાદ પશ્રિમ તેમજ હાલમાં ઘાટલોડિયા તાલુકો, અમદાવાદની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં.૨૦૩ ની કુલ ૧૬૨૮૯ સ.ચો.મી.આકાર રૂા.૧૦.૩૭ પૈસાવાળી જમીન પૈકીની પ્રતિવાદી નં.૧,૨ અને ૩ નાઓના હીસ્સે આવતી ૧૩૫૭૪ સ.ચો.મી. કુલ સ્વતંત્ર માલીકીપણા કબ્જા ભોગવટાની આ દાવામાં દાવાવાળી જમીનના વેચાણ અવેજના પુરેપુરા રૂા.૧૧,૦૦,૦૦૦/–(અંકે રુપિયા અગિયાર લાખ પુરા) વાદીએ ચુકવી આપેલ હોવાનુ તેમજ તે અન્વયે તેઓ એટલે કે પ્રતિવાદી નં.૧,૨ અને ૩ નાઓએ કરી આપેલ રજીસ્ટર કબ્જા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર અનુક્રમ નોધણી નં.૧૨૯૨૦,નોંધણી તા.૭/૧૧/૨૦૦૭ તેમજ તે જ તારીખે નોટરાઇઝડ બાનાખતનો અનુસંધાનમાં સપ્લીમેન્ટરી કરાર યાને કે કબ્જા કરાર જે નોટરીશ્રી રાજેશ્રી એમ.ઠાકુરની વિઝીટ બુક નં.૩ સીરીયલ નં.વી–૨૨૫૫–૨૦૦૭ નો જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની અમલી અને જારી હોઇ તે સંજોગોમાં સદર પ્રતિવાદીઓ પૈકીના પ્રતિવાદી નં.૧,૨ અને ૩/૧,૩/૩ નાઓને કોઇ પણ જાતના અવેજ લખાણ કે લખાણો કરી આપવાના કે મિલ્કતના ટાઇટલને અસર કરતા કૃત્ય કરવાના કોઇ પણ જાતના હક્ક અને

અધિકાર ન હોતા અને નથી તેવુ ઠરાવી આપી પ્રતિવાદી નં.૧,૨ અને ૩/૧ થી ૩/૩નાઓએ અન્ય પ્રતિવાદીઓ નં.૪ થી ૭ નાઓ સાથે મળી પ્રતિવાદી નં.૮ નાઓની તરફેણમાં સબ રજીસ્ટ્રાર અમદાવાદ-૧૩ સીટી તાલુકો ખેતીની કચેરીમાં અનુક્રમ નોધંણી નં.૭૭૩ નોધણી તા.૦૬-૦૪-૨૦૨૧ ના રોજ નોધાયેલ ઇરરીવોકેબલ જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની પ્રતિવાદી નં.૧,૨ અને ૩/૧ થી ૩/૩ નાઓ પુરતો બીન હક્કે, બીન અધિકારે કરેલ હોવાનુ ઠરાવી આપી તેમના પુરતો સદર જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની નલ એન્ડ વોઇડ એબ ઇનીશીયો ઠરાવી આપી તે રદ કરવાનો હુકમ કરી હુકમનામુ દોરી આપશોજી.

આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧ નાને દાવા અરજીના પેરા નં-૧ માં દર્શાવેલ દાવાવાળી જમીનો અંગે વાદી પાસેથી બાકીનો વેચાણ અવેજ લઇને તા.૨૪.૧.૧૭ના રજીસ્ટર્ડ બાનાખતની શરતો મુજબ વેચાણ માટે જરુરી પરવાનગીઓ મેળવીને બાનાખતની શરતોનુ પાલન કરી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે તથા પ્રત્યક્ષ ખાલી કબ્જો નિર્ભય કબ્જો સોપે તેવુ હુકમનામુ વાદીના લાભમાં પ્રતિવાદીઓની વિરુધ્ધ કરી આપી અને પ્રતિવાદી તેમ કરવામાં કસુર કરે તો કોર્ટ કમિશનરનીશ્રીની નિમણુંક કરી બાનાખતની શરતોનુ પાલન કરી કરાવડાવી દાવાવાળી જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ વાદીને કરી આપે તથા દાવાવાળી જમીનનો પાર્ટીશન કરીને વાદી ને શાંત, ખાલી, પ્રત્યક્ષ નિર્ભય કબ્જો વાદીને પ્રતિવાદીના હિસ્સા પુરતી જમીનની વહેચણી કરીને પાર્ટીશન કરીને   વાદીને સોપેં તેવો કબ્જાનુ હુકમનામુ વાદીના અને પ્રતિવાદીના વિરુધ્ધમાં મેળવવા દાખલ કરેલ છે આ કામના વાદી જણાવે છે કે, વાદીનું બાનાખત જોવામાં આવે તો જે વાદીએ નિશાની-૩/૧ થી રજુ કરેલ છે.

(૪) વાદી તર્ફે આ કામે પ્રતિવાદી નં.૮ની અરજીનો જવાબ આંક-૧૭ થી રજુ કરેલ છે.જેમાં વાદી જણાવે છે કે આવા પ્રકારની અરજી આપવાનો પ્રતિવાદી નં.૮નો કોઇ પણ જાતનો કાયદેસર નો હક્ક કે અધિકાર પોષાતો ન હોય તે સંજોગોમાં સદર અરજી રદ થવાને પાત્ર બને છે તથા દાવાની હકીકતે પાછળથી આવેલ હોય તે સંજોગોમાં પણ પ્રતિવાદીને આ અરજી આપવાનો કાયદેસર નો હક્ક અને અધિકાર ન હોય તે કારણે પણ સદર અરજી રદ થવાને પાત્ર બને છે.

(૫) હાલની અરજી પરત્વે પ્રતિવાદી નં. નં.૮ તરફે આંક-૧૮ થી વાદીના આંક-૧૭ ના જવાબ વિરુધ્ધ રીજોઇન્ડર એફિડેવીટ રજુ રાખેલ છે .પ્રતિવાદી દ્બારા તેઓની અરજીના સમર્થનમાં નીચે મુજબના જજમેન્ટ રજુ રાખેલા છે.

2019 (0) ALJEL-HC-241533-GUJARAT HIGH COURT

2024(0) ALJEL-11C 247772-GUJARAT HIGH COURT

DEED SHAIKH ISMAILBHAI HUSHAINBHAI THROUGH LH

V/S

VANKAR AMBALAL DHANABHAI

SECOND APPEAL NO.208 OF 2021

વધુમાં વાદી દ્વારા પ્રતિવાદીની અરજી વિરુધ્ધ લેખિત દલીલો આંક–૨૦ થી રજુ કરવામાં આવેલ છે અને દલીલ કરતા જણાવે છે કે પ્રતિવાદી નં.૮ દ્વારા જયારે દાવાવાળી જમીન વેચાણે રાખવામાં આવેલ ત્યારે પણ દાવાવાળી જમીન પ્ર.સ.પ. હતી.સદર અરજીને રેવન્યુ એકટની કલમ–૭૩ નો બાધ્ય નડતો હોવાથી પ્રતિવાદીની અરજી ને નામંજુર કરવા વિનંતી કરેલ છે.

(૬) હાલની અરજીના નિર્ણય સારૂં સૌ પ્રથમ દિવાની કાર્યરીતી સંહીતાના ઓર્ડર ૭ રૂલ ૧૧ ના કાયદાના પ્રબંધો ધ્યાને લેવા જરૂરી બને છે. દિવાની કાર્યરીતી સંહીતા ઓર્ડર.૭ રૂલ ૧૧ :–

(એ) દાવા અરજીમાં દાવાનું કારણ જણાવવામાં આવેલ ન હોય.

(બી) જયારે દાદની કિંમત ઓછી આંકવામાં આવેલ હોય.

(સી) જયારે દાદની કિંમત બરાબર આંકડવામાં આવી હોય, પરંત, દાવો ઓછા સ્ટેમ્પ પેપર પર લખવામાં આવેલ હોય અને અદાલતો વાદીને નિયત સમયમાં જરૂરી સ્ટેમ્પ પેપર પુરો પાડવા જણાવેલ હોવા છતા વાદી તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જાય.

(ડી) દાવા અરજીમાં લખેલ મજકુર ઉપરથી એમ જણાય કે, કોઇ કાયદાથી દાવો ચલાવવાનો બાધ્ય આવે છે .

(ઇ) જયારે દાવા અરજી બે નકલમાં રજુ કરવામાં આવેલ ન હોય.

(એફ)જયારે વાદી ઓર્ડર ૯ રૂલ ૨ અને ૩ ની જોગવાઈઓનું પાલન કરવામા નિષ્ફળ જાય તો દાવા અરજી ના-મંજુર કરવી જોઇશે.

(૭.૧) દિવાની કાર્યરીતી સંહિતા ઓર્ડર ૭ રૂલ ૧૧ ના પ્રબંધો વંચાણે લેવામાં આવે તથા વિવિધ કેસ ચુકાદાઓમાં પ્રતિપાદિત થયેલ સિંધ્ધાતો લક્ષે લેવામાં આવે તો દિવાની કાર્યરીતી સંહિતાના ઓર્ડર ૭ રૂલ ૧૧ ની અરજીનો નિર્ણય દાવાના કોઇ પણ તબકકે થઇ શકે છે દિવાની કાર્યરીતી સંહિતા આર્ડર ૭ રૂલ ૧૧ હેઠળની અરજીનો નિર્ણય કરતા સમયે વાદી પક્ષ ધ્વારા તેમની દાવા અરજીમા કરવામા આવેલ પક્ષ નિવેદન જ ધ્યાને લેવાના હોય છે. દિવાની કાર્યરીતી સંહિતાના ઓર્ડર ૭ રૂલ ૧૧ ની અરજીનો વિચારણા કરતી સમયે કોર્ટે દાવા અરજીમાં કરવામાં આવેલ દરેક નિવેદન(Averments)નું વિશ્લેષણ કરવુ જોઈએ. સદર પ્રતિપાદિત થયેલ સિધ્ધાંતો લક્ષે લઇ હાલની અરજી તરફે પ્રેક્ષ્યમાં કેટલે અંશે આવે છે તે જોઇશું.

(૮) પ્રતિવાદીઓ ની રજુઆતો લક્ષે લીધી. આંક-૦૧ થી રજુ દાવા અરજીની વિગતો વંચાણે લીધી. પુનરાવર્તન ટાળવાના હેતુથી દાવા અરજીના તમામ કથનો પુનઃ અંહી લખવામાં આવેલ નથી.

(૮.૧) પ્રતિવાદી નં. ૮ ના તરફે રજુ થયેલ હાલની અરજી રજુ કરી જણાવેલ છે કે ,વાદીનો દાવો સી.પી.સી. ઓર્ડર-૭, રૂલ-૧૧ની જોગવાઈઓ મુજબ વાદીએ આ દાવો ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના જુના દસ્ક્રોઇ તાલુકાના (હાલ-ઘાટલોડિયા) મોજે ગામ-જગતપુરની સીમના સર્વે/બ્લોક નં.૨૦૩ વાળી ખેતીની પ્ર.સ.પ્ર.પ્રકારની જમીનના સને-૨૦૦૭ ની સાલમાં મુળ માલિકો તરીકે આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧,૨ તથા મહુર્મ પ્રતિવાદી નં.૩ તેમજ પ્રતિવાદી નં.૪,૫,૬ અને ૭ નાઓ સામેનો છે.વધુમાં પ્રતિવાદી રજુઆત કરે છે વાદીએ મોજે-જગતપુર,જુનો તા.દસ્ક્રોઇ અમદાવાદ પશ્રિમ તેમજ હાલમાં ઘાટલોડિયા તાલુકો, અમદાવાદની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નં.૨૦૩ ની કુલ ૧૬૨૮૯ સ.ચો.મી. આકાર રૂા.૧૦.૩૭ પૈસાવાળી જમીન પૈકીની પ્રતિવાદી નં.૧,૨ અને ૩ નાઓના હિસ્સે આવતી ૧૩૫૭૪ સ.ચો.મી.કુલ સ્વતત્ર માલીકીપણા કબ્જા ભોગવટાની સદર દાવામાં દાવાાવાળી જમીનના વેચાણ અવેજના પુરેપુરા રૂા.૧૧,૦૦,૦૦૦/- (અંકે રુપિયા અગીયાર લાખ પુરા) વાદીએ ચુકવી આપેલ હોવાનુ તેમજ તે અન્વયે તેઓ એટલે કે પ્રતિવાદી નં.૧,૨ અને નાઓએ કરી આપેલ રજીસ્ટર કબ્જા સીવાયનો બાનાખતનો કરાર અનુક્રમ નોંધણી નં.૧૨૯૨૦ નોધંણી

તા.૭–૧૧–૨૦૦૭ તેમજ તે જ તારીખે નોટરાઈઝડ બાનાખતનો અનુસંધાનમાં સપ્લીમેન્ટરી કરાર યાને કબ્જા કરાર જે નોટરીશ્રી રાજેશ્રી એમ.ઠાકુરની વિઝીટ બુક નં.૩ સીરીયલ નં.વી–૨૨૫૫/૨૦૦૭ તા.૭–૧૧–૨૦૦૭ ના રોજનો નોધાયેલ તેમજ સદર તારીખે સદર નોટરી પાસે તેમની વીઝીટ બુક નં.૩ સીરીયલ નં.વી–૨૨૫૬/૨૦૦૭ નો જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની અમલી અને જારી હોય તે સંજોગોમાં અમો પ્રતિવાદીઓ પૈકીના પ્રતિવાદી નં.૧,૨ અને ૩/૧ થી ૩/૩નાઓને કોઇ પણ જાતના અવેજ લેવાના કે લખાણો કરી આપવાના કે મિલ્કતના ટાઇટલને અસર કરતા કૃત્ય કરવાના કોઇ પણ જાતના હક્ક અને અધિકાર નહોતા અને નથી તેવુ ઠરાવી આપી પ્રતિવાદી નં.૧,૨ અને ૩/૧ થી ૩/૩ નાઓએ અન્ય પ્રતિવાદીઓ નં.૪ થી ૭ નાઓ સાથે મળી અમો પ્રતિવાદી નં.૮ નાઓની તરફેણમાં સબરજીસ્ટર અમદાવાદ–૧૩ સીટી તાલુકો ખેતીના કચેરીમાં અનુક્રમ નોંધણી નં.૭૭૩ નોધંણી તા.૬–૪–૨૦૨૧ ના રોજ નોધાયેલ ઈરીવોકેબલ જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની પ્રતિવાદી નં.૧,૨ અને ૩/૧ થી ૩/૩ નાઓ પુરતો બીન હક્કે બીન અધિકારે કરેલ હોવાનુ ઠરાવી આપી તેમના પુરતો સદર જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની નલ એન્ડ વોઇડ એબ ઈનીશીયો ઠરાવવાની દાદ માંગેલ છે.

(૯) વાદીનો દાવો દસ્તાવેજ કેન્સેલેસન, સ્પે.પર્ફોમન્સ, ડેક્લેરેશન તથા કાયમી મનાઈ હુકમનો દાખલ કરેલ છે. સદર કામમાં બાનાખત નિ.૩/૧ થી રજુ થયેલ છે .

(૯.૧) સદર કામમાં દાવાવાળી જમીન નવી શરતની જમીન છે . પ્રતિવાદી નં.૮ તરફે વિ.વ.શ્રીએ રજુઆત કરેલ છે કે , દાવાવાળી જમીન નવી શરતની જમીન છે અને તે અંગેનો કોઈપણ કરાર કે બાનાખત સક્ષમ અધિકારીની પુર્વ મંજુરી વિના થઈ શક્તો નથી અને વાદી જે કહેવાતા બાનાખત ઉપર આધાર રાખી રહ્યા છે તે પબ્લીક પોલીસી વિરૂધ્ધનો અને ઈનવેલીડ કરાર હોય હરકોઈ સંજોગોમાં તેનો અમલ થઈ શકતો નથી જેથી વાદીની દાવા અરજી રીજેકટ થવાને પાત્ર છે . સદર કામમા નિ.૩/૧ થી રજુ થયેલ બાનાખત ધ્યાને લઈએ તો તેની શરત નં.૨ ધ્યાને લેવી જરૂરી જણાય આવે છે જે નીચે મુજબ છે.

શરત નં.૨ :–

સદરહુ જમીન બાકી વેચાણ અવેજ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને નવી શરતમાંથી રેવન્યુ રેકર્ડ માં જુની શરત થયાના ૩૦ દિવસમાં ચુકત ચુકવી આપવાના છે અને રહે

શે. આમ, સદર કામમાં બાનાખત ધ્યાને લેતાં નવી શરતની જમીન જુની શરતમા ફેરવવા માટે જે કંઈ પરવાનગી લેવાની થાય તો તેની વેચાણ આપનારે લઈ આપવાની છે. સદર કામમાં અત્રેની અદાલતને આ તબક્કે ટેનેન્સી એક્ટની ક.૪૩(૧) અને ૪૩(૨) ના કાયદાકીય પ્રબંધોનો રીલેવન્ટ પાર્ટ ધ્યાને લેવા જરૂરી જણાઈ આવે છે જે નીચે મુજબ છે.

Section 43- Restriction on transfer of land purchased or sold under this Act .-

(1) No land or nay interest therein purchased by a tenant under section 178,32,32 F,32-1,[32-0],[32 U,3- ID or 88 E] or sold to any person under 32 P or 64 shall be transferred or shall be agreed by an instrument in writing to be transferred, by sale,gift,exchange. mortgage,lease or assignment, without the previous sanction of the Collector and except in consideration of payment of such amount as the State Government may be general or special order determine; and no such land or any interest therein shall be partitioned without the previous sanction of the Collector.

(2) Any transfer or partition, or any agreement of transfer,of any land or any Interest therein in contravention of sub -section (1) shall be invalid.]"

અત્રેની અદાલત ધ્વારા ટેનન્સી એક્ટની ક.૪૩(૧) અને ૪૩(૨) ધ્યાને તથા વંચાણે લીધી.અત્રેની અદાલતનું માનવુ છે કે , ઉપરોકત કાયદાકીય પ્રબંધ ધ્યાને લેતા નવી શરતની જમીન અંગેનો કરાર કલેકટરની પૂર્વ પરવાનગી વગર કરવામાં આવ્યો હોય તો તે ઈનવેલીડ કહેવાય. વધુમાં આ તબકકે અત્રેની અદાલતને Naranbhal Kanjibhal Gajera Vs. Vinodbhal Shankarbhal Patel , 2023 (3) GLR 2236 ના ચુકાદામાં નામદાર હાઈકોર્ટે નીચે મુજબનાં પેરામાં જે સિધ્ધાંત પ્રસ્થાપિત કરેલ છે તે ધ્યાને તથા વંચાણે લેવો જરૂરી જણાય છે જે નીચે મુજબ છે.

11. After the agreement to sell was executed , subsequently in the year 2021,the land in question was further sold to the defendant No.2 by executing a registered sale deed on 19.02.2021.

12. Since the appellant has pointed out the order of reference dated 13.12.2022 passed in Second Appeal No.208 of 2021,we mayalso deal with the same. The learned Single Judge has referred thematter to the Larger Bench by observing that there is quite contradictory views taken to the judgment rendered in the case of Ganpatlal Manjibhai Khatri(supra)and hence,the matters are required to be referred to the larger bench.The learned single judge has observed thus :-

"1. The present appeal is referred to the Larger Bench for the following questions .

(a) That there are two different opinion of the Hon ' ble Division Bench of this Court with regard to the applicability of Section 43 of the Gujarat Tenancy and Agricultural Lands Act,1948 wherein the issue involved is that Sub Section(1) of Section 43 of the Tenancy Act inter alia provides that no land or any interest therein purchased by a tenant under Section 17 B, 32 etc.shall be transferred or shall be agreed by an instrument in writing to be transferred by sale, gift, exchange, mortgage, lease or assignment, without the previous sanction of the Collector. As per Sub Section (2) of Section 43 of the Tenancy Act, any transfer or partition or any agreementof transfer or any land or any interest therein in

contravention of Sub–Section (1) shall be invalid. Significantly, Section 43 does not make agreement to sale hit by Sub – Section (1) void . The applicability of Section 43 of the Tenancy Act to the agreement to sale in question and subsequent transactions entered into by the original land owners with respect to such land would be an issue which can be gone into by the Trial Court at the time of trying the suit.

2. Subsequently,the said ratio without pointing out to the another Hon'ble Division Bench, the Hon'ble Division Bench in the case of Ganpatlal Manjibhai Khatri Vs . Maguben Babaji Thakor, 2019 (0)AIJEL – HC – 241533 held as under:- "Code of Civil Procedure, 1908 – Or . 7 R .11(d), S. 96 – Bombay

Tenancy and Agricultural Lands Act , 1948 – S . 43 – rejection of plaint –Court below rejected plaint on the ground that suit filed by plaintiff for specific performance of contract based on an agreement to sell is time barred – undefined whether plaint is liable to be rejected on the ground that suit for specific performance of contract based on an illegal or invalid agreement to sell hit by S . 43 of the Act,1948 is not maintainable – held, for the purpose of rejecting plaint under Order 7 Rule 11, relevant facts for deciding an application thereunder are the averments made in plaint – defence of defendant is inconsequential – averments made in written statement are also inconsequential – it would be within the jurisdiction of Civil Court alone to determine

whether agreement on the basis of which suit for specific performance is instituted is a valid agreement or not – plaint is liable to be rejected mainly on ground that suit for specific performance based on an illegal or invalid agreement to sell is not maintainable as such a contract is not enforceable – no interference warranted in first appeal –appeal dismissed."

(b) The next question is that subsequently, the very Hon'ble Division Bench issued notice as the Hon'ble Division Bench has also not aware with regard to earlier unreported decision of the Hon' ble Division Bench of this Court and, therefore, the Court issued notice in the case of Laljibhai Jivrajbhai Aslaliya Vs. Musabhai Yusuf Isufbhai Miya in First Appeal No .1667 of 2021."

13. The aforesaid terms of reference does not record any contrary decision of the Division Bench, but only refers to the issuance of notice by the same bench in First Appeal No.1667 of 2021. It is reported to us that the First Appeal No .1667 of 2021 is still pending before this Court, which has been referred in paragraph No.(b). It is pertinent to note that the First Appeal No.1667 of 2021 is already admitted vide order dated 13.09.2021 and hence, there is no contrary decision to the decision of Ganpatlal Manjibhai Khatri (supra) which has been recorded in the order dated 13.12.2022. Hence, in our considered opinion , the order dated 13.12.2022 referring the matter to the Larger Bench was uncalled for .

14. However, learned advocate Mr . Dhruvik K. Patel has placed reliance on the order dated 15.11.2017 passed by the Division Bench in First Appeal No.1845 of 2017, as referred herein above and has submitted that the aforesaid observations runs contrary to the decision of Ganpatlal Manjibhai Khatri(supra) wherein the Division Bench after analyzing the provisions of Section 43 of the Tenancy Act , in has held thus:-"35. In the overall view of the matter , we are of the view that the impugned 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."

15. The Division Bench specifically held that the plaint is liable to be rejected mainly on the ground that the suit for specific performance based on an illegal and invalid agreement to sell is not maintainable as such a contract is not enforceable. In view of the specific bar of Section 43 of the Tenancy Act .

16. Thus,there are two division bench judgments which took quite contrary views i.e.(1) order dated 15.11.2017 passed by the Division Bench in First Appeal No .1845 of 2017, and (2) in case of Ganpatlal Manjibhai Khatri(supra).

17.We have noticed that the entire issue of bar of section 43 has be reconsidered, subsequently by the Division Bench in the judgment dated 21.06.2021 passed in First Appeal No.1556 of undefined 2021 in the case of Vijaybhai Shambhubhai Patel(supra), wherein the Division Bench after c onsidering the decision in the case of Gapatlal Manjibhai Khatri(supra) has observed thus : —"15. In view of the above settled legal position, the Court below has rightly come to the conclusion that the agreement to sell dated 30.9.2003 entered into between the defendants No .1 to 6 and the appellant itself being hit by the bar under Section 43 of the Tenancy Act could be said to be invalid and not enforceable in law .

16. The Trial Court has rightly rejected the plaint by correctly following the ratio as laid down in the various decisions of this Court as well as the Supreme Court as discussed above."

18.Thus,the Division Bench has reiterated that if the agreementto sell isbeing hit by the bar of Section 43 of the Tenancy Act in that event it could be safely said to be invalid and not enforceable in law and the Trial Court was justified in rejecting the plaint by correctly following the ratio laid down in various decisions of the Supreme Court as well as this Court.Thus,after considering the array of judgments both of the Supreme Court and this Court,the Division Bench in the order dated 21.06.2021 has categorically observed that if the agreement to sell is hit by the bar under Section 43 of the Tenancy Act,the plaint can be rejected only on this

ground. The aforesaid judgment was assailed further in the Supreme Court by filing petition being Special leave to Appeal (C) No.5124 of 2022 and by the order dated 10.11.2022, the Supreme Court has confirmed the judgment dated 21.06.2021 passed by the Division Bench by observing thus:"Heard learned senior counsel appearing for the parties undefined Having perused the impugned judgment and keeping in view the nature of consideration made by the High Court, we see no reason to interfere with the judgment.Though we have arrived at the above conclusion, to serve the ends of justice it was suggested to the learned senior counsel for the respondents to refund the amount which had been paid under the Agreement dated 30.09.2003. Without adverting to the legal aspects of the matter about the relief in the suit seeking refund,to provide a quietus to the issue, the learned senior counsel appearing for the respondents on instructions,has submitted that the respondents are agreeable to repay the amount of Rs.1,56,172/ with interest @ 6% per annum. In order to avoid confusion with regard to the calculation, it would be appropriate to square of the matter with the respondents paying a sum of Rs.5,00,000/ to the petitioner within a period of four weeks from the date of receipt of a copy of this order.It is made clear that if the amount is not paid within four weeks, the same would attract interest @ 9% per annum , on the expiry of four weeks till payment.All issues between the parties stand concluded, by this order.The Special Leave Petition is, accordingly,disposed of. Pending application (s) shall stand disposed of. "

19. Thus, the Supreme Court has refused to interfere with the judgment Of the Division Bench and while exercising the power under Article 136of the Constitution of India,further directions are issued directing the respondent to pay sum of Rs.5 lacs to the petitioner. The said directions were issued by the Hon'ble Apex Court with the consensus of the parties that the respondents were ready and agreeable to repay the amount mentioned in the said order.

20. Thus,the law is well settled as mentioned hereinabove with regard to the provisions of Section 43 of the Tenancy Act undefined and the transfer of any agreement to land is impermissible if it is hit by the provisions of Section 43 of the Tenancy Act , hence the plaint can be rejected and there is no need of full – fledged trial .The decision on which the appellant has placed reliance of the Division bench dated 15.11.2017 passed in First Appeal No .1845 of 2017 can be said to be per incuriam in view of the subsequent decision dated 21.06.2021 passed in First Appeal No.1556 of 2021, confirmed by the Supreme Court.The Division Bench vide judgment dated 21.06.2021 has confirmed the law enunciated by the Division Bench of this Court in the case of Ganpatlal Manjibhai Khatri (supra).Hence , the request of the appellant to adjourn the matter due to pendency of the aforesaid reference is rejected .

21. Accordingly, since the appellant has only placed reliance on the order dated 15.11.2017 passed in First Appeal No.1845 of 2017, and it is contended that even if the

agreement to sell dated 30.01.2006 is hit by the bar of provisions of Section 43 of the Tenancy Act, the same would still be triable issue, such submission does not merit acceptance in view of the subsequent decision of the Division Bench confirmed by the Apex Court.Hence, this Court does not find any illegality or infirmity in the order dated 09.02.2022 rejecting the suit being Special Civil Suit No 122 of 2021.

22. In the result, the First Appeal fails and the same stands dismissed accordingly.There shall be no order as to costs .

23. After the appeal was heard and the Court is not inclined to entertain the appeal, learned advocate Mr. Dhruvik K.Patel, has submitted that the money, which was paid pursuant to undefined agreement to sell is already lying with the opponents and hence, suitable observations may be made in this regard.

24. It is noticed by this Court that in the prayers made in the plaint , there is no whisper with regard to the claim of the amount by the appellant . Even in the First Appeal , there is no averment in the memo of the appeal with regard to such claim of the amount, for which, the claimant is made by the appellant that he has already paid to the opponents .

25. Under the circumstances , this Court is refraining itself in observing in this regard. However, it will be open for

the appellant to file appropriate proceedings if he desires to do so.

26. With these observations,the First Appeal stands dismissed

27. In view of the disposal of the first appeal , civil application does not survive and the same is disposed of accordingly . No order as to costs .

28. Registry shall take note of the present order while considering the order of reference dated 13.12.2022 passed in Second Appeal No .208 of 2021.

આમ, નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે તથા નામદાર હાઈકોર્ટે ઉપરોકત ચુકાદાઓમા પ્રસ્થાપિત કરેલ સિધ્ધાંત કરાર પાલનનો દાવો ઈનવેલીડ અને ઈલલીગલ એગ્રીમેન્ટ ટુ સેલ પર હોય તો સદર કરાર એનફોર્સબલ નથી અને દાવા અરજી સી.પી.સી. ઓર્ડર–૭, રૂલ–૧૧ હેઠળ રીજેકટ થવાને પાત્ર છે. હાલના દાવામાં પણ કહેવાતો કરાર ઈનવેલીડ છ ે જેથી તે લીગલ એનફોર્સેબલ નથી. આ સંજોગોમાં વાદીની દાવા અરજી સી.પી.સી. ઓર્ડર–૭, રૂલ–૧૧ હેઠળ રીજેકટ થવાને પાત્ર છે. હાલના કેસમાં વાદી દ્વારા વેચાણ કરારનો સ્પેસીફીક પર્ફોમન્સ માંગવામાં આવેલ છે. પરંતુ સદરહુ વેચાણ કરાર કાયદા મુજબ વેલીડ અને અનફોર્સેબલ છે તેવુ ઠરાવી આપવા દાદ માંગેલ છે જે અનુસંધાને સદર બંને ચુકાદા ધ્યાને લેતા નવી શરત જમીન અંગેનો કરાર દાવો દાખલ કર્યો ત્યારે જમીન નવી શરતમાંથી જુની શરતમાં ફરી ગયેલ હોય તો પણ જ્યારે કરાર થયો ત્યારે દાવાવાળી જમીન નવી શરતની હોય તો તે બોમ્બે ટે નન્સી એન્ડ એગ્રીકલ્ચર લેન્ડ એક્ટ કલમ ૪૩ મુજબ " **invalid and not enforceable in law** " છે. તે સંજોગોમાં વાદી દ્વારા વેલીડ અને ઈનફોર્સેબલ છે .તે દાદ મેળવવા હક્કદાર રહેતા નથી. તે સંજોગે વાદીના દાવાને બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ એગ્રીકલ્ચર લેન્ડની કલમ ૪૩ નો સ્પષ્ટપણે બાંધ નડતો હોવાનુ જણાય આવે છે .આ કામે

વાદી તરફથી જેમાં વાદી તરફથી માર્ક ૩/૧ માં કબ્જા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર,માર્ક–૩/૨ થી બાનાખતના અનુસંધાનમાં સપ્લીમેન્ટરી કરાર એટલે કે કબ્જા કરાર માર્ક–૩/૩ થી "જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની "એવા મથાળા નીચેના દસ્તાવેજની ખરી નકલ, માર્ક–૩/૪ થી ગામ નમુનાની નંબર ૭ની ઓનલાઇન નકલ, માર્ક–૩/૫ થી ગામના નમુના નં.૧૨ ની ઓનલાઇન નકલ,માર્ક–૩/૬ થી નોંધ નંબર–૨૨૧૬ થી દસ્ક્રોઇ માંથી જગતપુર ગામનો સમાવેશ અમદાવાદ સીટીમાં સમાવેશ થયા અંગેની નોધ, માર્ક–૩/૭ થી વારસાઇ નોંધ–૨૬૭૩ ની ઓનલાઇન નકલ,માર્ક–૩/૮ થી નોધ નંબર–૩૧૦૯ અને ૩૧૧૦ ની ઓનલાઇન નકલ,માર્ક–૩/૯ થી નોંધ નંબર–૩૧૧૧ ની ઓનલાઇલ નકલ,માર્ક–૩/૧૦ થી નોંધણી નં.૮૨૮૧ ની ઓનલાઇલ નકલ,માર્ક–૩/૧૧ થી દિવ્ય ભાસ્કરના દેનિક પત્ર ની નકલ,માર્ક–૩/૧૨ થી વાંધા ની ઓફીસ કોપી ની નકલ, માર્ક–૩/૧૨ થી વાદીએ લીધેલ વાંધાની નકલ. અને તે બાબતે આ અદાલત નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટ ના ૨૦૨૪ (૦) AIGEL – HC 247772, ગુજરનાર શેખ ઈસ્માઈના વારસો વિ. વણકર અંબાલા

ધનાભાઈના ચુકાદા પર આધાર રાખે છે.સદરહુ ચુકાદો ધ્યાને લઈએ તો સરદહુ ચુકાદાના પેરા નં.૧૨૫, ૧૨૬ માએવુ ઠરાવેલ છે કે, 125 **From the above discussion, it is evident that Section 23 of the Contract Act, 1872 will not be attracted in a case where the agreement to Sell or sale is not absolutely prohibited but a permission or approval from the authority is required to complete the sale or attach validity thereto. In light of the above, when we note the provisions of Section 43 of the Tenancy Act,1948, it prescribes of complete prohibition in execution of even an agreement in writing to transfer a land of restricted tenure without. the previous sanction of the Collector. As noted hereinbefore, as discussed by the Division Bench of this Court in Shashikant Mohanlal Desai (supra), the sanction of the Collector required in Section 43 is not a mechanical exercise. The Collector will examine the facts and circumstances of the case to decide whether in the exigency of the situation or consistent with the purpose**

of the Act,the tenant should be permitted to transfer the land. As emphasized therein, the power of the Collector is not to be exercised lightly,rather it is a power which must be exercised with great care and circumspection having regard to the policy of the statute and bearing in mind various circumstances relating to proposed transfer. As held therein, in view of the negative language of the statute, the two conditions of transfer in Sub – section (1) of Section 43 are of mandatory character. 126 We have, thus, not been able to convince ourselves with the submissions of the learned Advocates placing reliance on various decisions noted hereinbefore that a conditional decree can be passed by the Civil Court, in case the agreement hit by Section 43 of the Tenancy Act'1948, contains a condition that permission of Collector would be obtained prior to the execution of the sale deed . It needs no emphasis that Section 43 not only prohibits transfer by sale, lease etc., but it expressly prohibits execution of an agreement in writing, to transfer a land by sale,lease etc.,without complying with the conditions in Sub – section(1) of Section 43."

તેમજ વધુમાં નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટેના ઉપરોક્ત ચુકાદાના પેરા નં . ૧૪૯ તેમજ ૧૫૧ મા એવુ ઠરાવેલ છે કે , **149 The law laid down by the Apex Court in Dahiben (supra) has been relied by the Division Bench of this Court in Vijaybhai Shambhubhai Patel (supra) to note that when the transfer was restricted by and could not be made without the prior permission of the Collector, no suit can be entertained for specific**

performance of any agreement executed without prior permission.It was noted that the date of agreement is important as on the execution of agreement,the consideration of the agreement was invalid. The Court has no power to order specific performance of agreement having invalid consideration. It is prime question at the time of allowing specific performance that whether the agreement for which specific performance is sought was valid or invalid ? If the answer is received as invalid, then the position of law is binding on the Court .151 On a careful reading of the provision in Order VII , Rule 11 of the Code of Civil Procedure and the law laid down by the Apex Court in Dahiben (supra), in light of the dispute before us, we may note that in order to maintain the suit for specific performance of agreement, which is hit by Section 43(1) of the Tenancy Act,1948,the plaintiff would be required to disclose the cause of action for seeking a decree of specific performance of such an agreement. The cause of action for a suit for specific performance of an agreement of refusal by the Vendor inspite of readiness and willingness of the vendee to execute the sale deed,will not be existing in a case where the agreement itself is invalid being hit bySection 43(1), inasmuch as, no cause of action can be said to have arisen asking the defendant to perform his part of the contract when there is no sanction and the agreement itself is illegal or invalid. Further, on the averments made in the plaint,in conjunction with the documents relied upon by the plaintiff, the Civil Court will be in a position to ascertain the question of enforceability of

the agreement. It will be in a position to ascertain that the agreement, which is the basis of the suit ,whether is hit by Section 43(1) or not, inasmuch as, to seek a decree of specific performance of agreement, the plaintiff is required to disclose and establish two circumstances : (i) firstly,that the documents, which is the basis of the suit is a validdocument in the eye of law and (ii) secondly, that the cause of action has arisen prior to the presentation of the plaint.If the documents, i. e . the agreement is an illegal or invalid document inthe eye of law, the Civil Court from the statement in the plaint itself will ascertain the suit being barred by law. In any case, a suit basis of which is an invalid document in the eye of law or where there exists no cause of action to institute the suit on the date of the presentation of the plaint, the Civil Court will have no option but to reject the plaint, at the threshold, under Order VII, Rule 11 of the Code of Civil Procedure.

આમ, નામદાર હાઈકોર્ટના ઉપરોક્ત લાર્જર બેંચના ચુકાદા મુજબ હાલના કામે પણ આ ચુકાદો લાગુ પડે છે અને હાલના કામે પણ દાવાવાળી જમીન પ્રતિબંધક સત્તા પ્રકારની જમીન અંગે કરારના કાયદાની કલમ ૨૩ તેમજ ગણોતધારાની કલમ ૪૩(૧) મુજબ પ્રતિબંધીત સત્તા પ્રકારની જમીન અંગે કલેક્ટરની પુર્વ પરવાનગી વગર કોઈ કરાર કે વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવે તે તમામ કાયદા વિરૂધ્ધનુ ગણાય તેવુ આ અદાલતનું સ્પષ્ટ પણ માનવુ છે. તેમજ આ કામના વાદી તરફથી જે ડ્રાફ્ટીંગ કરવામાં આવેલ છે તે ક્લેવર ડ્ ાફ્ટીંગ કરવામાં આવેલ છે અને તે ડ્રાફ્ટીંગ ના આધારે દાવાનું આભાસી કારણ ઉભુ કરવામાં આવેલ છે તેથી બાનાખત કરતી વખતે આ વાદવાળી જમીન પ્રતિબંધીત સત્તા પ્રકારની હતી તે હકીકત સ્પષ્ટ થાય છે. તેથી જે બાનાખતના કરારનો અમલ/પાલન કરાવવા આ દાવો લાવેલ છે તે કરાર વાળી જમીન પ્રતિબંધિત સત્તાપ્રકારની જમીન હતી. તેથી આ બાબત

ગણોતધારાની કલમ–૪૩ જોતાં, આ કલમ હેઠળ આવતી જમીનો કલેકટરશ્રીની પૂર્વમંજુરી સિવાય વેચી શકાશે નહી કે વેચાણ માટે નો કરાર લેખિતમાં કરવામાં આવેલ હોય તો તે આ કલમ હેઠળ ઈનવેલીડ ગણાશે. તેથી ઈનવેલીડ કરારનું પાલન કરાવવા કોર્ટ દ્વારા પણ સ્પેસીફીક પરફોમન્સની ડીક્રી કરાવી શકાય નહી. આ બાબતે પ્રતિવાદી તરફે આધાર રાખવામાં આવેલ નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટ ના ચુકાદાના સિધ્ધાંતો ધ્યાને લેતાં, જયારે કરાર વાળી જમીન પ્રતિબંધીત સત્તા પ્રકારની હોય ત્યારે કલેકટરશ્રીની પૂર્વ મંજુરી સિવાય કરવામા આવેલ વેચાણ ઈનવેલીડ ગણાય તેમજ કોઈપણ લખાણ દ્વારા તેની માલીકીની તબદીલીનો કરાર કરવામાં આવેલ હોય તો પણ તે ઈનવેલીડ ગણાય અને તેવા કરારનું પાલન કરાવવા કોર્ટ દ્વારા પણ ડીકી કરી શકાય નહી તેથી તેવા કરાર પર આધારીત સ્પેસીફીક પરફોમન્સનો દાવો ચાલી શકે નહી અને તેવી દાવા અરજીને કાયદાનો સ્પષ્ટ બાધ નડતો હોઈ તેવી દાવા અરજી સિવીલ પ્રોસીજર કોડના ઓર્ડર–૭ રૂલ–૧૧મુજબ રદ કરવી જોઈએ. પ્રતિવાદી દ્વારા રજુ કરવામાં આવેલ જજમેન્ટને માનસરે વંચાણે લેવામાં આવેલ અને આ કોર્ટનુ નમ્રપણે માનવુ છે કે રજુ કરેલ ઓથોરીટી આ કામે લાગુ પડે છે.ઉપરોકત ચુકાદાઓ ધ્યાને રાખી, તેમજ દાવાઅરજી તથા વાદીએ આધાર રાખેલ દસ્તાવેજી પુરાવા ધ્યાને લઈ, હાથ ઉપરના કેસની ચર્ચા કરતાં જોઈએ તો, હાથ ઉપરના કે સમાં વાદીએ માર્ક –૩/૧ વાળા જે બાનાખતવાળા કરાર ઉપર આધાર રાખી કરારના સ્પેસીફીક પરફોમન્સ માટે આ દાવો લાવે છે તે કરાર થયો ત્યારે તે કરારવાળી જમીન પ્રતિબંધિત સત્તા પ્રકારની હતી તે હકીકત તેની સાથે રજુ કરેલ દાવાવાળી જમીનના ૭/૧૨ ના ઉતારા તેમજ બાનાખાત કરાર ઉપરથી સ્પષ્ટ થતી હોઈ, તેમજ તે કરાર કલેકટરશ્રીની પૂર્વ મંજુરી સિવાય કરવામાં આવેલ હોઈ, ગણોતધારાની કલમ–૪૩(૧)ની જોગવાઈ મુજબ ઈન વેલીડ કરાર કહેવાય અને તેવા કરારનો અમલ કે પરફોમન્સ કોર્ટ દ્વારા કરાવી શકાય નહી તેથી સિવીલ પ્રોસીજર કોડના ઓર્ડર–૭ રૂલ–૧૧ (એ) તથા (ડી) મુજબ રદ કરવી જોઈએ તેમ હું માનું છું. તેથી નીચે મુજબ હુકમ કરવો ન્યાયી, વ્યાજબી અને જરૂરી માની નીચે મુજબ હુકમ કરૂ છું.

:: હુકમ ::

(૧) પ્રતિવાદી નં.૮ ની અરજી ગ્રાહ્ય રાખવામાં આવે છે .

(૨) વાદીની દાવા અરજી સિવિલ પ્રોસીજર કોડના ઓર્ડર–૭ રૂલ–૧૧(એ)તથા(ડી) વાદીની દાવા અરજી રદ કરવાનો હુકમ કરવામાં આવે છે.

(૩) હુકમ મુજબ હુકમનામું દોરવું.

(૪) દાવાનો ખર્ચ પક્ષકારોએ પોત–પોતાની જાતે ભોગવવો.

હુકમ આજ રોજ તારીખ–૨૯ મી સપ્ટેમ્બર સને ૨૦૨૫ ના રોજ વાંચી,સંભળાવી ખુલ્લી અદાલતમાં જાહેર કર્યો.

તા.૨૯–૦૯–૨૦૨૫
અમદાવાદ(ગ્રામ્ય)

(શ્રીકાંત શર્મા)
સાતમા અધિક સિનીયર સિવિલ જજ,
અમદાવાદ(ગ્રામ્ય)
જજ કોડ નં. જીજે૦૦૧૩૬૭