અમદાવાદના સિટી સિવિલ જજ સાહેબની કોર્ટ સમક્ષ,

દી.મુ.નં.૨૫૯/૨૦૧૯

<u>પ્રતિવાદી નં.૩૧ ની આંક–૨૯ ની સી.પી.સી. ઓર્ડર–૭ રુલ–૧૧ મુજબ દાવો રદ કરવાની અરજી નીચે હુકમ–</u>

---

૧. આ કામના વાદીએ તેણીના પતિની તરફેણમાં થયેલ વેચાણ કરારના અમલ માટેનો આ દાવો રૂા.૯,૨૪,૩૭,૩૦૦/– ના આંકથી દાખલ કરેલ છે. વાદીના દાવાની ટુંકમાં હકીકત એવી છે કે, અમદાવાદના મણીનગર તાલુકાના નારોલના ખાતા નં.૨૨૫ ના સર્વે નં.૮૮/૨ ની ૧૩૭૪૯ ચો.મી. જમીનના મૂળમાલિક પ્રતિવાદી નં.૧ તથા ૨ નાઓ અને અમરાજી શંકરજી તથા ખોડાજી શંકરજી તથા લક્ષ્મીબેન શંકરજી નાઓ હતા . દાવાવાળી જમીન અંગે અગાઉ મૂળમાલિકો દ્વારા પ્રતિવાદી નં.૨૭ ની તરફેણમાં તા.૯–૯–૧૯૯૬ નારોજ રજીસ્ટર્ડ બાનાખત કરી આપેલું. તે અમલમાં હતુ તે દરમિયાન વાદીના પતિની તરફેણમાં સદર પ્રતિવાદી નં.૨૭ ને કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તરીકે બતાવી તા.૮–૭–૨૦૦૦ નારોજ નોટરાઈઝડ બાનાખત કરી આપવામાં આવેલ. જેની અમલવારી માટે વાદીએ હાલનો આ દાવો દાખલ કરેલ છે.

૨. વાદીએ દાવામાં વિશેષમાં જણાવેલ છે કે, વાદીના પતિએ સદર બાનાખતમાં જણાવેલ પુરેપુરો વેચાણ અવેજ મૂળમાલિક અને પ્રતિવાદી નં.૨૭ ને ચુકવી આપેલ, તેથી દાવાવાળી જમીનનો કબજો વાદીના પતિને

સુપ્રત કરવામાં આવેલ. જે અંગે અલગથી ડેક્લેરેશન નોટરાઈઝ્ડ થયેલ. તા.૧૩–૨–૨૦૦૮ નારોજ વાદીના પતિનું અવસાન થયેલ. તેમની સાથેના લખાણોની કોઇ જાણકારી અગાઉ ન હતી, તાજેતરમાં નકલ મળતા વાદીએ રેકર્ડ તપાસ કરાવતા પ્રતિવાદીઓએ વાદીઓના હકો ખોટી રીતે ડુબાડવા પ્રયત્ન કરેલ હોવાનું જાણવા મળેલ. વાદીના કહેવા મુજબ પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૯ તથા ૧૧,૧૨ તથા ૧૬ થી ૨૬ નાઓએ દાવાવાળી જમીન અંગે પ્રતિવાદી નં.૨૮ ની તરફેણમાં તા.૪–૫–૨૦૧૦ નારોજ અનુક્રમ નં.૪૭૧૭ થી ગેરકાયદેસર રજીસ્ટરર્ડ બાનાખત કરી આપેલ છે. ત્યારબાદ પ્રતિવાદી નં.૧,૨, ૪ થી ૮ અને ૧૧,૧૨ નાએ પ્રતિવાદી નં.૨૯ અને ૩૦ ની તરફેણમાં તા.૨૭–૩–૨૦૧૫ નારોજ અનુક્રમ નં.૬૪૩ થી રજીસ્ટર્ડ બાનાખત તેમજ અનુક્રમ નં.૬૪૨ થી રજીસ્ટર્ડ પાવર ઑફ એટર્ની કરી આપેલ છે. તેમજ પ્રતિવાદી નં.૧,૨ તથા ૪ થી ૧૦ તથા ૧૨ થી ૧૫ નાએ પ્રતિવાદી નં.૩૧ ની તરફેણમાં અનુક્રમ નં.૧૧૭૧ થી રજીસ્ટર્ડ બાનાખત કરી આપેલ છે. વાદીના કહેવા મુજબ વાદીના પતિની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવેલ કરાર અસ્તિત્વમાં હોવાછતાં પ્રતિવાદીઓએ કરી આપેલ ઉપરોક્ત જુદા–જુદા સમયના લખાણો ગેરકાયદેસર રીતે કરી આપવામાં આવેલ હોય તે લખાણોના આધારે પ્રતિવાદીઓ વાદીઓના હકો ડુબાડવા પ્રયત્ન કરી રહેલ હોય વાદીએ સમયમર્યાદાની અંદર હાલનો આ દાવો કરેલ છે અને દાવા પેરા ૧૫ માં નીચે મુજબની દાદ માંગેલ છે.

(એ) રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના તાલુકા મણીનગરના મોજે ગામ નારોલની સીમના ખાતા નં.૨૨૫ ના સર્વે/બ્લોક નં.૮૮/૨ ની હે.આરે.ચોમી. ૧૩૭૪૯ સ.ચો.મી.ની ૧૧.૯૪ પૈસાવાળી જમીન એટલે કે દાવાવાળી જમીન બાબતે દાવાવાળી જમીનના મૂળ માલિકો દ્વારા વાદીની તરફેણમાં તા.૦૮-૦૭-૨૦૦૦ નારોજ નોટરીશ્રી શ્રીરામ જે. પંચાલ રૂબરૂ સીરીયલ નં.૨૩૫, બુક નં.૦૬/૨૦૦૦, પેજ નં.૪૪, રીસીપ્ટ નં.૨૩૫ થી કરી આપેલ બાનાખતના કરાર અન્વયે જરૂરી તમામ શરતોનું પાલન કરીને પ્રતિવાદી નં.૧ તથા ૨ નાઓ તથા દાવાવાળી જમીનના અન્ય મૂળ સહમાલિકો સ્વ. અમરાજી શંકરજી તથા ખોડાજી શંકરજી તથા લક્ષ્મીબેન તે શંકરજી રાજાજીની વિધવા નાઓના વારસદારો વાદીના નામે અગર વાદી કહીએ તેના નામે બાકી અવેજ લઈ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે તથા તેમાં પ્રતિવાદી નં.૨૭ કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તરીકે જોડાય તેવું સ્પેસિફિક પર્ફોમન્સ ઑફ કોન્ટ્રાક્ટનું હુકમ તથા હુકમનામું કરી વાદીને અપાવવા વિનંતી કરેલ છે.

(બી) દાવાવાળી જમીન અંગે નામદાર કોર્ટના હુકમ મુજબ જો પ્રતિવાદીઓ તે પ્રમાણે કરવામાં કસુર કરે તો નામદાર કોર્ટથી કોર્ટ કમિશ્નર નીમી કોર્ટ કમિશ્નરશ્રી પ્રતિવાદીના ખર્ચે દાવાવાળી જમીનનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ વાદીને કરી આપે તેવો હુકમ તથા હુકમનામું વાદીના લાભમાં અને પ્રતિવાદીની વિરુદ્ધ કરી આપવા વિનંતી કરેલ છે.

(સી)દાવાવાળી જમીન અંગે પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૯ તથા ૧૧,૧૨ તથા ૧૯ થી ૨૬ નાઓ દ્વારા પ્રતિવાદી નં.૨૮ ની તરફેણમાં તા.૪-૫-૨૦૧૦ નારોજ સબ રજીસ્ટ્રરશ્રી રૂબરૂ હાજર રહી અનુક્રમ નં.૪૭૧૭ થી કરી આપવામાં આવેલ બાનાખતનો કરાર ખોટો, ગેરકાયદેસરનો,

બિનઅમલી, બિનઅવેજી, છળકપટયુક્ત અને રદબાતલ હોવાનું અને વાદીને બંધનકર્તા નહી હોવાનું ઠરાવી આપતો હુકમ તથા હુકમનામું કરી આપવા વિનંતી કરેલ છે.

(ડી) દાવાવાળી જમીન અંગે પ્રતિવાદી નં.૧,૨,૪,૫,૬,૭,૮,૧૧,૧૨ નાઓ દ્વારા પ્રતિવાદી નં.૨૯ તથા ૩૦ ની તરફેણમાં તા.૨૭-૦૩-૨૦૧૫ નારોજ અમદાવાદ ૫ નારોલના સબ રજીસ્ટ્રાર રૂબરૂ અનુક્રમ નં.૬૪૩ થી કરી આપવામાં આવેલ બાનાખતનો કરાર ખોટો, ગેરકાયદેસરનો, બિનઅમલી, બિનઅવેજી, છળકપટયુક્ત અને રદબાતલ હોવાનું અને વાદીને બંધનકર્તા નહી હોવાનું ઠરાવી આપતો હુકમ તથા હુકમનામું કરી આપવા વિનંતી કરેલ છે.

(ઈ) દાવાવાળી જમીન અંગે પ્રતિવાદી નં.૧,૨,૪,૫,૬,૭,૮,૧૧,૧૨ નાઓ દ્વારા પ્રતિવાદી નં.૨૯ તથા ૩૦ ની તરફેણમાં તા.૨૭-૩-૨૦૧૫ નારોજ અમદાવાદ ૫ નારોલના સબ રજીસ્ટ્રાર રૂબરૂ અનુક્રમ નં.૬૪૨ થી કરી આપવામાં આવેલ જનરલ પાવર ઑફ એટર્ની ખોટો, ગેરકાયદેસરનો, બિનઅમલી, બિનઅવેજી, છળકપટયુક્ત અને રદબાતલ હોવાનું અને વાદીને બંધનકર્તા નહી હોવાનું ઠરાવી આપતો હુકમ તથા હુકમનામું કરી આપવા વિનંતી કરેલ છે.

(એફ) દાવાવાળી જમીન અંગે પ્રતિવાદી નં.૧,૨ તથા ૪ થી ૧૦ તથા ૧૨ થી ૧૫ નાઓ દ્વારા પ્રતિવાદી નં.૩૧ ની તરફેણમાં અમદાવાદ ૫ નારોલના સબરજીસ્ટ્રાર રૂબરૂ તા.૧૦-૦૫-૨૦૧૮ નારોજ અનુક્રમ નં.૧૧૭૧ થી કરી આપવામાં આવેલ બાનાખતનો કરાર ખોટો, ગેરકાયદેસરનો, બિનઅમલી, બિનઅવેજી, છળકપટયુક્ત અને રદબાતલ હોવાનું અને તેઓને બંધનકર્તા નહી હોવાનું ઠરાવી આપતો હુકમ તથા હુકમનામું કરી આપવા વિનંતી કરેલ છે.

(જી) દાવાવાળી જમીનના વાદીના કબજા ભોગવટામાં રોક -ટોક, અટકાયત તથા દખલગીરી કરવા સામે તથા દાવાવાળી જમીનમાં

પ્રવેશ કરવા સામે તથા દાવાવાળી જમીનનો બળજબરી પૂર્વક કબજો કરવા સામે તથા દાવાવાળી જમીનની સ્થળ–સ્થિતિમાં ફેરફાર કરવા સામે તથા દાવાવાળી જમીન બાબતે ત્રાહીત સાથે વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ, અગર અન્ય કોઈપણ પ્રકારની તબદિલી સ્વરૂપનો વ્યવહાર કરવા સામે તથા બાનાખત કરાર અગર વ્યવહાર કરવા સામે પ્રતિવાદી તેમના નોકર, પ્રતિનિધિ તથા માણસો સહિત તમામ વિરુદ્ધ કાયમી મનાઈહુકમ આપવા વિનંતી કરેલ છે.

(એચ) દાવાનું ખર્ચ અપાવવવા તથા નામદાર કોર્ટને બીજી યોગ્ય અને વ્યાજબી લાગે તે દાદ આપવા વિનંતી કરેલ છે.

૩. વાદીના દાવાનો સમન્સ તથા મનાઇઅરજીની નોટીસ પ્રતિવાદીઓને બજી જતા પ્રતિવાદી નં.૩૧ તરફથી આંક–૨૬ થી દાવાનો જવાબ રજુ કરવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ આંક–૨૮ ના ચેમ્બર સમન્સથી આંક–૨૯ થી હાલની આ અરજી સી.પી.સી. ઓર્ડર–૭ રુલ–૧૧ મુજબ આપવામાં આવેલ છે. આ અરજી વિરુદ્ધ વાદી તરફથી આંક–૪૨ થી લેખિત જવાબ રજુ થયેલ છે. ત્યારબાદ પ્રતિવાદીએ આંક–૪૬ થી રીજોઇન્ડર રજુ કરેલ છે. આંક–૫૫ થી વાદી તરફે અરજી સંદર્ભે લેખિત દલીલ રજુ થયેલ છે. ત્યારબાદ બન્ને પક્ષોની મૌખિક રજુઆતો સાંભળવામાં આવેલ છે.

૪. પ્રતિવાદી નં.૩૧ તરફે વિ.વ.શ્રીની તેવી રજુઆત છે કે, તા.૯–૧૦–૧૯૯૬ નારોજ થયેલ બાનાખતધારકે તા.૮–૭–૨૦૦૦ સુધી તથા તા.૮–૭–૨૦૦૦ નારોજ વાદીના પતિની તરફેણમાં થયેલ બાનખતની રૂઇએ તેમણે પોતાની હયાતી દરમિયાન તેમની મરણ તા.૧૩–૨–૨૦૦૮

સુધી તેમણે કોઈ કાર્યવાહી કરેલ ન હોય વાદીનો દાવો સમયમર્યાદા બહારનો છે. વાદી તરફથી રજુ થયેલ નિ.૪/૪ ના રજીસ્ટર્ડ બાનાખતમાં તારીખ અને માસની વિગત તેમજ ચેક નંબર અને તારીખની વિગત ખાલી છે. **નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના રામરામેશ્વરી વિ. નિર્મલાદેવી**ના ચુકાદા મુજબ વાદીનો દાવો રદ થવાને પાત્ર છે. નિ.૪/૪ ના બાનાખતમાં દાવાવાળી જમીનનો કબજો ગુજરનાર જનકભાઇને પ્રાપ્ત થયેલ હોય તો ઇન્ડીયન સ્ટેમ્પ એક્ટની કલમ-૩૪ મુજબ પુરતો સ્ટેમ્પ વાપરવો જોઇએ. તેમ થયેલ ન હોય વાદીનો દાવો ટકવાપાત્ર નથી. ગુજરનાર જનકભાઇ ખેડુત હોવાનો કોઈ પુરાવો ન હોય ખેતીની જમીન સંબંધે દસ્તાવેજ થવા પાત્ર નથી. દાવાવાળી જમીનનો સમાવેશ અશાંત વિસ્તારમાં હોવાના કારણે પણ વાદીનો દાવો ટકવાપાત્ર નથી. પ્રતિવાદી નં.૨૮ ની તરફેણમાં તા.૪-૫-૨૦૧૦ નારોજ રજીસ્ટર્ડ બાનાખત હોય તેમજ સને-૨૦૧૫ ની સાલમાં થયેલા રજીસ્ટર્ડ બાનાખત જાહેર નોટીસ સમાન હોય વાદીનો દાવો સમયમર્યાદા બહારનો છે. **નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના ટી. અરીવંદનદમ વિરુદ્ધ ટી.વી. સત્યપાલ** તથા **આઇ.ટી.સી. લી. વિરુદ્ધ ડી.આર.ટી.**ના ચુકાદા મુજબ વાદીનો દાવો રદ કરવા વિનંતી કરે છે. પ્રતિવાદીના વિ.વ.શ્રીએ વિશેષમાં જણાવેલ છે કે, વાદીએ દાવાઅરજીમાં સમયમર્યાદા ક્યારથી શરુ થઇ તે અંગે કોઇ કથન કરેલ નથી. પ્રતિવાદીના વિ.વ.શ્રીએ તેમ પણ જણાવેલ છે કે, વાદી તરફથી રજુ થયેલ નિ.૪/૧ ના ગામ નમુના નં.૭ મુજબ દાવાવાળી જમીન પ્રતિબંધિત સત્તા પ્રકારની

છે. સદર જમીન સંબંધેના વેચાણ કરાર કે કોઈપણ જાતના કરાર કે લેખ ટકવાપાત્ર ન હોય જુદા–જુદા ચુકાદા ઉપર આધાર રાખી વાદીનો દાવો રદ કરવા વિનંતી કરે છે.

૫. વાદીના વિ.વ.શ્રીની તેવી રજુઆત છે કે, પ્રતિવાદીએ પોતાની અરજીમાં કોઈ ચોક્કસ જોગવાઈ ટાંકેલ નથી. વાદી દ્વારા પોતાની દાવાઅરજીમાં સવિસ્તાર તમામ હકીકતો જણાવવામાં આવેલ છે તેમજ દાવા દાખલ કરવા માટેનું કારણ પણ જણાવવામાં આવેલ છે. દાવામાં માંગ્યા મુજબની દાદ કાયદેસર રીતે મળવાપાત્ર હોય તે દાદ માંગવામાં આવેલ છે. તા.૯–૧૦–૧૯૯૬ ના બાનાકરાર તેમજ વાદીના પતિની તરફેણમાં થયેલ તા.૮–૭–૨૦૦૦ ના બાનાકરારમાં સમયમર્યાદા નક્કી કરવામાં આવેલ નથી. સદર કરારો મુજબનો કબજો વાદીની પાસે છે. સદર કરાર રદ કરવા માટે પ્રતિવાદીઓએ આજદિન સુધી કોઈ કાર્યવાહી કરેલ નથી. તેમછતાં ખોટા લખાણો ઉભા કરવામાં આવેલ છે. છેલ્લુ લખાણ તા.૧૦–૫–૨૦૧૮ ના રોજનું પ્રતિવાદી નં.૩૧ ની તરફેણમા થયેલ હોય વાદીનો દાવો સમયમર્યાદામાં છે.

૬. વાદીના વિ.વ.શ્રીએ વિશેષમાં તેમ પણ જણાવેલ છે કે, સને–૧૯૯૬ નું બાનાખત રજીસ્ટર્ડ બાનાખત હતું તેની તપાસ કર્યા વગર પ્રતિવાદી નં.૩૧ નાએ ખોટુ બાનાખત કરાવી લીધેલ છે. જે રદ કરવા માટે વાદી દ્વારા દાદ માંગવામાં આવેલ છે. તેથી પણ વાદીનો દાવો સમયમર્યાદામાં છે.

પ્રતિવાદી નં.૩૧ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી અન્ય તમામ તકરાર પુરાવો લીધા સિવાય નિર્ણીત કરી શકાય નહીં. વાદીના પતિ ખેડુત છે કે નહીં તે આ દાવાની વિષયવસ્તુ નથી અને જો પ્રતિવાદીની તે તકરાર ધ્યાને લેવામાં આવે તો પણ પ્રતિવાદી પોતે પ્રા.લી. કંપની છે. સને–૨૦૧૫ ના બાનાખતોને ધ્યાનમાં લેતા પણ વાદીનો દાવો સમયમર્યાદાની અંદર છે. જો કોર્ટ ફી સ્ટેમ્પ અપુરુતો હોય તો હુકમ થયેથી ખુટતો કોર્ટ ફી સ્ટેમ્પ રજુ કરી શકાય. જ્યારે સમયમર્યાદાનો મુદ્દો કાયદા તેમજ હકીકતનો મિશ્ર મુદ્દો હોય ત્યારે પુરાવો લીધા બાદ નિર્ણય કરી શકાય તેમ હોય આ અરજી રદ કરવા વિનંતી કરેલ છે. વાદી તરફથી જુદા–જુદા ચુકાદા ઉપર આધાર રાખવામાં આવેલ છે.

૭. બન્ને પક્ષની રજુઆતો તેમજ કેસની હકીકતો લક્ષમાં લેતા, વાદીના દાવાની બુનીયાદ વાદીના પતિની તરફેણમાં થયેલ તા.૮–૭–૨૦૦૦ ના રોજનો નોટરાઈઝ બાનાખત છે. વાદીએ દાવાઅરજીમાં સદર બાનાખત અગાઉ સને–૧૯૯૬ ની સાલમાં પ્રતિવાદી નં.૨૭ ની તરફેણમાં થયેલ રજીસ્ટર્ડ બાનાખતને પણ આધાર રાખી કન્ટીન્યુઈંગ બાનાખત ગણાય તેવી રજુઆત સાથે હાલનો આ દાવો દાખલ કરેલ છે. વાદીના પતિનું તા.૧૩–૨–૨૦૦૮ ના રોજ લંડન મુકામે અવસાન થયેલ છે. તા.૮–૭–૨૦૦૦ નારોજ થયેલ નોટરાઈઝ્ડ બાનાખતની નકલ વાદી તરફથી નિ.૪/૪ થી રજુ થયેલ છે. સદર બાનાખત જોતાં નિ.૪/૪ ના બાનાખતમાં પુરેપુરો

અવેજ મળી ગયેલ હોવાનું અને દાવાવાળી જમીનનો કબજો સોંપી આપવામાં આવેલ હોવાનું જણાવવામાં આવેલ હોવાછતાં સદર બાનાખત અનરજીસ્ટર્ડ છે. તેમછતા સદર બાનાખતની રૂઇએ તાત્કાલિક વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવામાં આવેલ નથી. ગુજરનાર જનકભાઇ વીરજીભાઇ પટેલે પોતાની હયાતી દરમિયાન સદર બાનાખતની રૂઇએ પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવા માટે કોઇ કાર્યવાહી કરવામાં આવેલ નથી. તે ઉપરાંત તેઓના અવસાન બાદ આ દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો ત્યાં સુધી પણ વાદી દ્વારા કોઇ કાર્યવાહી કરવામાં આવેલ નથી. તેથી સ્પષ્ટપણે સમયમર્યાદાના કાયદાની અનુસુચિ–૧ ના આર્ટીકલ–૫૪ મુજબ ત્રણ વર્ષની અંદર દાવો દાખલ કરવો જોઇએ. જો કે જો કોઇ ચોક્કસ સમયમર્યાદા નક્કી થયેલ ન હોય તો ઇનકારી થયેથી ત્રણ વર્ષમાં દાવો દાખલ કરી શકાય. હાથ પરના કેસમાં સને–૨૦૦૦ ની સાલના બાનાકરારના આધારે સને–૨૦૦૮ સુધી કોઇ કાર્યવાહી કરવામાં ન આવે તો તેને ઇનકારી ગણાય. સને–૨૦૦૦ થી ૨૦૦૮ સુધી વાદીના પતિ દ્વારા સદર બાનાખતના અમલ માટે કોઇ કાર્યવાહી કરવામાં આવેલ ન હોય તો તેને પોતાના તરફથી જ કરારના વિશિષ્ટ પાલનના અમલની ઇનકારી ગણાય. આવી સુષુપ્ત અવસ્થામાં બેસેલા ખરીદનાર ૫૦ વર્ષ પછી બાનાકરારના અમલ માટે દાવો લઇને આવે અને તેવી રજુઆત કરે કે કરારમાં સમયમર્યાદા નક્કી થયેલ ન હતી તો તેવી રજુઆત માન્ય રાખી શકાય નહીં, કારણ કે વાજબી સમયમાં દરેકે પોતપોતાના ભાગના કરારનું

પાલન કરવું જોઇએ. આટલા લાંબા સમય સુધી રાહ જોઇને બેસી રહ્યા બાદ વેચનાર તે મિલકત સંબંધેના જુદા–જુદા વ્યવહારો કરી નાંખે તેના પણ લાંબા સમય બાદ દાવો લાવવામાં આવે તે ક્યારેય સમયમર્યાદાની અંદર ગણી શકાય નહીં.

૮. ઉપરોક્ત હકીકતે વાદી દ્વારા પોતાના દાવામાં જે બાનાખત ઉપર આધાર રાખવામાં આવેલ છે એટલે કે વાદીના દાવા માટે જે બુનીયાદ છે કે પાયો છે તે પાયો જ નબળો છે તેના ઉપર વાદીની ઇમારત એટલે કે દાવો ટકવાપાત્ર નથી. તે ઉપરાંત વાદીએ દાવામાં જે બાનાખત રદ કરવા માટે દાદ માંગેલી છે તે બાનાખત સને–૨૦૧૫ ના તથા સને–૨૦૧૮ ના રજીસ્ટરર્ડ બાનાખત છે. વાદીને સદર બાનાખત રદ કરવા માટેની દાદ માંગવાનો કોઇ હક્ક કે અધિકાર નથી, કારણ કે વાદીની ખુદની તરફેણમાં ફક્ત અનરજીસ્ટર્ડ બાનાખત છે. આવા અનરજીસ્ટર્ડ બાનાખતથી ટ્રાન્સફર ઑફ પ્રોપર્ટી એક્ટની જોગવાઇઓ મુજબ મિલકતના ટાઇટલ સંબંધે કોઇ અધિકાર ઉત્પન્ન થતો નથી. જેથી પણ વાદીનો આ દાવો સદર દાદ માટે ટકવાપાત્ર નથી. સને–૨૦૧૫ ના રજીસ્ટર્ડ બાનાખત જાહેર નોટીસ સમાન ગણાય. તે રદ કરવા માટે વાદીને ઉપર જણાવ્યુ તેમ કોઇ લોકસસ્ટેન્ડાઇ નથી. તે ઉપરાંત સદર બાનાખત માટે વાદીનો દાવો સમયમર્યાદા બહારનો છે.

૯. આ દાવામાં તેવી પણ તકરાર લેવામાં આવેલ છે કે, વાદીના પતિ ખેડુત નથી. ગણોતધારાની કલમ–૬૩ મુજબ જો વાદીના પતિ ખેડુત ન હોય તો વાદીના પતિ ખેતીની જમીન લઇ શકે નહીં. તેથી પણ ખેતીની જમીન સંબંધેનો વાદીના પતિની તરફેણનો બાનખત અવેધ કરાર કહેવાય. તેવા અવેધ કરારના વિશિષ્ટ પાલનનો દાવો ટકવાપાત્ર નથી.

૧૦. વાદી તરફથી હાલના દાવામાં નિ.૪/૧ થી દાવાવાળી જમીનનો ગામ નમુના નંબર ૭ ની નકલ રજુ થયેલ છે. જે તા.૧૫–૮–૨૦૧૫ ના રોજની છે. જમીન મહેસુલ અધિનિયમની કલમ–૧૩૫(એચ) મુજબ દાવા માટે વાદીએ દાવાવાળી જમીનના તમામ રેવન્યુ રેકર્ડ દાવાની તુરંત પહેલાની પરિસ્થિતિના રજુ કરવા જોઇએ. વાદી તરફથી રજુ થયેલ સદર નિ.૪/૧ ના ગામ નમુના નં.૭ ને જોતાં સને–૨૦૧૫ ની સ્થિતિએ અમદાવાદ જિલ્લાના મણીનગર તાલુકાના નારોલ ગામની સર્વે નં.૮૮/૨ ની જમીન પ્રતિબંધિત સત્તા પ્રકારની તથા ગણોતધારાની કલમ–૪૩ અન્વયેની નોંધ છે. તે જોતાં સદર જમીન પ્રતિબંધિત સત્તા પ્રકારની છે. ગુજરાત ગણોતધારાની કલમ–૪૩ મુજબ પ્રતિબંધિત સત્તા પ્રકારની જમીન સંબંધેના વ્યવહારો સક્ષમ અધિકારીને પરવાનગી વગર ટકવાપાત્ર નથી. આ તબક્કે સદર જોગવાઇ ટાંકવી જરૂરી છે, જે નીચે મુજબ છે.

4[43. 5[(1) No land or any interest therein purchased by a tenant under section 17B, 32, 32F, 32-I. 6[*], 7[32U, 43-1D or 88E] or sold to any person under

section 32P 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 by general or special order determine; and no such land or any interest, therein shall be partitioned without the previous sanction of the Collector]:

8[Provided that no previous sanction of the Collector shall be required, if the partition of the land is among the members of the family who have direct blood relation or among the legal heirs of the tenant: Provided further that the partition of the land as aforesaid shall not be valid if it is made in contravention of the provisions of any other law for the time being in force: Provided also that such members of the family or the legal heirs shall hold the land, after the partition, on the same terms, conditions and restrictions as were applicable to such land or interest therein purchased by the tenant or the person.]

9[(1A) The sanction under sub-section (1) shall be given by the Collector in such circumstances and subject to such conditions, as may be prescribed by the State Government.] [2[3[(1AA)] Notwithstanding

anything contained in sub-section (1), it shall be lawful for such tenant] or a person to mortgage or create a charge on his interests in the land in favour of the State Government in consideration of a loan advanced to him by the State Government under the Land Improvement Loans Act, 1983, the Agriculturists'Loans Act, 1984, or the Bombay Non-agriculturists'Loans Act, 1928, as in force in the State of Gujarat, or in favour of a bank or co-operative society, and without prejudice to any other remedy open to the State Government, bank or co-operative society, as the case may be, in the event of his making default in payment of such loan in accordance with the terms on which such loan was granted, it shall be lawful for the State Government, bank or co-operative society, as the case may be, to cause his interest in the land to be attached and sold and proceeds to be applied in payment of such loan. Explanation.—For the purposes of this sub-section, "bank" means—

(a) the State Bank of India constituted under the State Bank of India Act, 1955;

(b) any subsidiary bank as defined in clause (k) of section 2 of the State Bank of India (Subsidiary Bank) Act, 1959;

(c) any corresponding new bank as defined in clause

(d) of section 2 of the Banking Companies (Acquisition and Transfer of Undertakings) Act,

1970; (d) the Agricultural Refinance and Development Corporation, established under the Agricultural Refinance and Development Corporation Act, 1963.] (1B) Nothing in sub-section (1) 4[or(1AA)] shall apply to land purchased under section 32, 5[32 F or 64] by a permanent tenant thereof, if prior to the purchase, the permanent tenant, by usage custom, agreement or decree or order of a court, held a tranferable right in the tenancy of the land.] 6[(1C) The land to which sub-section (1) applies and for which no permission is required under sub-section (1) of section 65B of the Bombay Land Revenue Code, 1879 for use of such land for a bonafide industrial purpose may, notwithstanding anything contained in sub-section (1) of this section, be sold without the previous sanction of the Collector under sub-section (1) but subject to payment of such amount as may be determined by the State Government under sub-section (1).] (2) 8[Any transfer or partition, or any agreement of transfer, or any land or any interest therein] in contravention of sub-section (1) 7[or sub-section (1C)] shall be invalid.

૧૧. ઉપરોક્ત જોગવાઈ લક્ષમાં લેતા, હાથ પરના કેસમાં થયેલ બાનાખત ઉપરોક્ત જોગવાઈઓની વિરુદ્ધનો હોય સદર બાનાખતનો કરાર ગેરકાયદેસરનો કરાર ગણાય. પ્રતિવાદી તરફથી રજુ થયેલ **નામદાર**

ગુજરાત વડી અદાલતના સેકન્ડ અપીલ નં.૨૦૮/૨૦૨૧ ગુજરનાર શેખ ઈસ્માઈલ હુસેનભાઈ વિ. વણકર અંબાલાલ દાનાભાઈના કેસમાં ઠરાવ્યા મુજબ આવા અવેધ કરારના પાલનનો દાવો ટકવાપાત્ર નથી.

૧૨. હાથ પરના કેસમાં વાદી તરફથી પોતાની રજુઆતના સમર્થનમાં **નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના એ.આઇ.આર. ૨૦૦૬ સુપ્રિમકોર્ટ ૩૬૭૨ રમેશ બી. દેસાઇ વિરુદ્ધ બિપીન વાડીલાલ મહેતા**ના કેસમાં દગાયુક્ત કંપનીનું ફંડ વાપરવામાં આવેલ હોવાની હકીકત જાહેર થઇ તેથી દાખલ થયેલ કંપની પિટીશન સમયમર્યાદાની બહાર ગણાય નહીં. જ્યારે હાથ પરના કેસમાં વાદીના પતિ કે વાદી પોતે સુષુપ્ત અવસ્થામાં બેઠા રહ્યા બાદ સમયમર્યાદા વિત્યા બાદ દાવો લાવેલ છે. ત્યારબાદ વાદી તરફથી **નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના એ.આઇ.આર. ૨૦૦૬ સુપ્રિમકોર્ટ ૧૮૨૮ પરના મચાર (એચ.કે.) લી. વિ. ઓનર્સ એન્ડ પાર્ટીસના ચુકાદા**માં તથા **નામદાર ગુજરાત વડી અદાલતના ૨૦૧૯ લૉ સ્યુટ ગુજરાત ૧૬૫ પરના શાંતિભાઈ સોમાભાઈ પટેલ વિ . ગુજરનાર રણછોડભાઈ પુજાબાઈ પઢીયાર** તથા **નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના એ.આઇ.આર. ૨૦૧૭ સુપ્રિમકોર્ટ ૪૪૭૭ પરના સેજલ ગ્લાસ લી. વિ. નવીલન મરચન્ટ પ્રા.લી.** તથા **નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના એ.આઇ.આર. ૨૦૧૮ સુ.કો. ૨૪૪૭ પરના છોટનબેન વિ. કીરીટભાઈ જલકૃષ્ણભાઈ ઠક્કર** તથા **નામદાર ગુજરાત વડીઅદાલતના ૨૦૨૨ લૉસ્યુટ ગુજરાત ૨૬૩૩ પરના દર્પન**

કો.ઓ.હા.સો. વિ. ડાહ્યાભાઈ મગનભાઈ તથા **નામદાર સવોચ્ચ અદાલતના એ.આઈ.આર.૨૦૧૦ સુ.કો. ૩૨૪૦ પરના જયાસીંગ વિ. ગુરદેવસીંગ** તથા **નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના એસ.એલ.પી. નં.૨૧૭૭/૨૨ પરના એચ.એસ.દીક્ષીત વિ. મેટ્રોપોલી**ના ચુકાદાના સિદ્ધાંતોમાં ઠરાવ્યા મુજબ સી.પી.સી. ઓર્ડર–૭ રુલ–૧૧ ની અરજી માટેના વાદીએ રજુ કરેલ દાવાઅરજી તથા દસ્તાવેજી પુરાવાઓને ધ્યાને લેવાના છે. જો દાવો પ્રથમદર્શનીય વાંચતા વજુદ વગરનો ટકવાપાત્ર ન હોય તો રદ કરી શકાય. જો દાવામાં દાવાનું વાસ્તવિક કારણ જણાવેલ ન હોય તો દાવો રદ કરવાની જવાબદારી કોર્ટ ઉપર છે અને તે સંજોગોમાં આખેઆખો દાવો રદ કરવો જોઈએ, આંશિક દાવો રદ થઈ શકે નહીં. જો સામાપક્ષે સમયમર્યાદાના મુદ્દા ઉપર દાવો કાઢી નાંખવાની અરજી કરેલ હોય અને સમયમર્યાદાનો મુદ્દો પુરાવો લઈને નિર્ધારીત થઈ શકે તેમ હોય એટલે કે કાયદા તેમજ હકીકતનો મિશ્ર મુદ્દો હોય તો સી.પી.સી. ઓર્ડર–૭ રુલ–૧૧ ની અરજીનો નિર્ણય પુરાવા બાદ કરવો જોઈએ અને તેવા પ્રસંગે સમયમર્યાદાનો પ્રાથમિક મુદ્દો મુકરર કરવો જોઈએ. સદરહુ ચુકાદામાં તેમ પણ ઠરાવવામાં આવેલ છે કે, વાદીએ સમયમર્યાદા સંબંધે સ્પષ્ટ પક્ષનિવેદન કરવું જોઈએ. સદર ચુકાદાઓમાં તેમ પણ ઠરાવવામાં આવેલ છે કે, વાદીને દાવો કરવા માટેનું કોઈ કારણ ઉપસ્થિત થયેલ નથી કે વાદીએ દાવામાં દાવાનું કારણ જણાવેલ નથી તે બન્ને બાબત અલગ–અલગ છે. દાવો કરવા માટેનું કારણ અસ્તિત્વ ધરાવતુ ન હોય તો દાવો

પ્રથમ તબક્કે જ રદ કરી શકાય. સદર ચુકાદાઓમાં તેમ પણ ઠરાવવામાં આવેલ છે કે, અદાલતની પ્રાથમિક ફરજ છે કે, તે દાવામાં જોવે કે દાવો કરવાનું વાસ્તવિક કારણ અસ્તિત્વ ધરાવે છે કે માત્ર આભાસી અને અનુમાનિત કારણ જણાવીને સુશોભિત પક્ષનિવેદનથી કે ચાલાકીયુક્તના પક્ષનિવેદનથી દાવાનું કારણ ઉભુ કરવામાં આવેલ છે. સદરહુ ચુકાદાઓમાં તેમ પણ ઠરાવવામાં આવેલ છે કે, સી.પી.સી. ઓર્ડર–૭ રુલ–૧૧ ની અરજી કેસના ગમે તે તબક્કે કરી શકાય છે, જો કે દેશમાં કેસોના ભારણની હકીકતો લક્ષમાં લેતા, ખોટા દાવાઓને પ્રાથમિક તબક્કે જ ડામવા જોઇએ. જો કે તેમ પણ ઠરાવવામાં આવેલ છે કે, પ્રતિવાદીના જવાબમાં કે દાવો રદ કરવાની અરજીમાં કરવામાં આવેલા આક્ષેપોના આધારે વાદીનો દાવો રદ થઇ શકે નહીં. સદર તમામ ચુકાદાઓ કે જે વાદી તરફથી રજુ થયેલ છે તે ચુકાદાઓ સંબંધે ખુબ જ માનપૂર્વક જણાવું છું કે હાથ પરના કેસમાં વાદીનો દાવો સમયમર્યાદાની બહાર છે ઉપરાંત ગણાતધારાની કલમ–૪૩ મુજબ ટકવાપાત્ર નથી.

૧૩. આ કામના પ્રતિવાદી તરફથી રજુ થયેલ **૨૦૦૯ એસ.એસ.સી. ઑનલાઇન ગુજ.૧૮૫ ઇસ્માઇલ યુસુફ વિ. સ્ટેટ ઑફ ગુજરાત** તથા **૨૦૧૦ એ.આઇ.આર. પટના ૧૮૯ ભગીરથ પ્રસાદ સીંઘ વિ. રામ નારાયણ રાઇ તથા ૨૦૨૦(૭) સુપ્રિમકોર્ટ કેસીસ ૩૬૬ ડાહીબેન વિ. અરવિંદભાઇ કલ્યાણજી ભાનુસાલી** તથા **૨૦૨૨ એસ.સી.સી.**

ઑનલાઈન એસ.સી.૬૩૮ રાજપાલ સીંઘ વિ. સરોજ તથા **સુપ્રિમકોર્ટ સિવીલ અપીલ નં.૨૯૬૦/૨૦૧૯ રાઘવેન્દ્ર શરનસીંઘ વિ. રામ પ્રસન્ના સીંઘ** તથા **ગુજરાત હાઈકોર્ટ આર /ફર્સ્ટ અપીલ નં .૨૩૬/૨૦૨૦ જીલુભાઈ જામુભાઈ વિ. બહાદુરભાઈ જામભાઈ** તથા **(૨૦૦૬)૫ સુપ્રિમ કોર્ટ કેસીસ ૩૫૩ પ્રેમસીંઘ એન્ડ અધર્સ વિ. બીરલાલ એન્ડ અધર્સ** તથા **(૨૦૦૫)૫ સુપ્રિમ કોર્ટ કેસીસ ૫૪૮ એન .વી.શ્રીનિવાસ મુર્થી એન્ડ અધર્સ વિ. મરીયમ્મા** તથા **દી.મુ.નં.૧૭૮૬/૨૦૦૫ આંક–૧૦૩ ના હુકમની નકલ** તથા **ગુજરાત હાઈકોર્ટ આર/ફર્સ્ટ અપીલ નં.૩૩૫/૨૦૨૨ કિરણભાઈ મોતીભાઈ પટેલ વિ. સુરજ કો.ઓ.હા. એન્ડ કોમર્શીયલ સો.લી.** તથા **ગુજરાત હાઈકોર્ટ ક્રિ.રી.અ.નં.૧૮૬/૨૦૧૧ બેચરભાઈ ઝવેરભાઈ પટેલ વિ. જશાભાઈ શીવાભાઈ પટેલ એન્ડ અધર્સ** તથા **ગુજરાત હાઈકોર્ટ આર /સીવીલ રીવીજન નં.૪૫૭/૨૦૧૬ ગંગાબેન દાનાભાઈ વણકર વિ. જયેશભાઈ વિનયભાઈ કોઠારી** તથા **ગુજરાત હાઈકોર્ટ આર /સિવિલ રીવીજન નં.૧૯૫/૨૦૨૨ શ્રીજી ડેવોલપર્સ થ્રુ પાર્ટનર્સ વિ. કૈલાશબેન ડૉ/ઑ મણીભાઈ શંકરભાઈ પટેલ** તથા **ગુજરાત હાઈકોર્ટ આર /સિવીલ રીવીજન નં.૧૪૧/૨૦૧૬ હરીદાસ આત્મારામ દેસાની વિ. વિષ્ણુદાસ આત્મારામ દેસાની**ના ચુકાદાઓના સિદ્ધાંતો લક્ષમાં લેતા તથા હાથ પરના કેસની હકીકતો લક્ષમા લેતા, ઉપર જણાવેલ તમામ કારણો સબબ વાદીનો દાવો સમયમર્યાદાની બહાર છે તેમજ ગણોતધારાની કલમ–૪૩ મુજબ ટકવાપાત્ર નથી. તે હકીકતે

સી.પી.સી. ઓર્ડર–૭ રુલ–૧૧(ડી) મુજબ વાદીનો દાવો રદ કરવા સિવાય આ અદાલત પાસે કોઇ વિંકલ્પ ન હોય આ અરજી મંજુર થવા પાત્ર હોય નીચે મુજબનો આખરી હુકમ કરવામાં આવે છે.

– <u>હુકમ</u> –

૧. આ કામના પ્રતિવાદી નં.૩૧ ની આંક–૨૯ ની સીપીસી ઓર્ડર–૭ રુલ–૧૧(ડી) મુજબની અરજી **મંજુર** કરી વાદીનો દાવો રદ કરવામાં આવે છે, તે રીતે આંક–૨૮ નો ચેમ્બર સમન્સ ફેંસલ કરવામાં આવે છે.

૨. પક્ષકારોને થયેલ ખર્ચ પક્ષકારોએ જાતે ભોગવવો.

આ હુકમ આજરોજ **તા.૨૨,** માહે–**માર્ચ,** સને–**૨૦૨૪** ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી, સંભળાવી જાહેર કર્યો.

તા.૨૨–૦૩–૨૦૨૪.
સ્થળઃ અમદાવાદ.

(ભરત લાલચંદ ચોઇથાણી)
ચેમ્બર જજ,
સિટી સિવિલ કોર્ટ, અમદાવાદ.
(કોડ નં.જીજે૦૦૬૯૦)

SOLANKI