<u>સ્પે. દિ. મુ. નંબર ઃ- ૧૦/૨૦૧૫.</u>

// વાદી તરફે વિ. વકીલ શ્રી વાય.એ.મોમીન તથા વી.કે.સોલંકી //

// પ્રતિવાદી તરફે વિ. વકીલ શ્રી આર.એસ.મજમુંદાર //

-ઃ આંક - ૫ લગત હુકમ ઃ-

(૧) વાદી આ દાવો પ્રતિવાદી સામે પાટણ શહેરના પીંપળાશેર, પંચાસરા જૈન ભોજનશાળાની બાજુમાં આવેલ ટીકા નં. ૯/૧, સીટી સર્વે નં.૨૦૪/બ, ક્ષેત્રફળ ૮૪.૪૫ ચો. મીટરવાળા મેડીબંધ મકાનના બાનાખતનો અમલ કરાવવા અને કાયમી મનાઈહુકમની માંગણી સાથેનો લાવેલ છે. દાવા સાથે આ અરજી સી.પી.સી. ઓર્ડર - ૩૯, રૂલ - ૧, ૨ અન્વયે દાવા દરમિયાન પ્રતિવાદી મિલકત હસ્તાંતર કરે નહીં તે મુજબનો કામચલાઉ મનાઈહુકમ મેળવવા માટે કરેલ છે.

(૨) વાદીના દાવા તથા અરજીની ટુંકમાં વિગત એવી છે કે, દાવાવાળા મકાનના પ્રતિવાદી માલિક છે. તેઓએ આ મકાન વાદીને રૂ.૮,૫૦,૦૦૦/- માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ. તે પેટે વાદીએ કુલ રૂ.૫,૫૦,૦૦૦/- તેમાં રૂ.૩,૦૦,૦૦૦/- રોકડા અને રૂ.૨,૫૦,૦૦૦/- ચેકથી પ્રતિવાદીને ચુકવેલ છે અને ત્યારબાદ શરત મુજબ પ્રતિવાદીએ મિલકતનો દસ્તાવેજ કરી આપવાનો હતો, પરંતુ તેમાં પ્રતિવાદી તૈયાર ન થતાં વાદી આ દાવો લાવેલ છે. વધુમાં વાદીનો કેસ એવો છે કે, આ મિલકત અંગેનો રજીસ્ટર્ડ બાનાખત પ્રતિવાદીએ વાદીની તરફેણમાં કરી આપેલ અને અવેજની રકમ સ્વીકારેલાની પહોંચ પણ વાદીને આપેલી. આમ જણાવી કરાર મુજબ પ્રતિવાદી બાકી રહેતી રકમ રૂ.૩,૦૦,૦૦૦/- સ્વીકારી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે તે મુજબની માંગણી કરેલ છે.

(૩) પ્રતિવાદીએ હાજર થઈ દાવા તથા આંક - ૫ ની અરજીનો જવાબ આંક- ૧૦ થી આપેલ છે. તેમાં વાદીના દાવાનું ખંડન કરેલ છે અને ખરેખર પરમ પુજ્ય આચાર્ય શ્રીમદ વિજય ભુવન ચંદ્રસુરી જૈન તત્વજ્ઞાન પાઠશાળાના ટ્રસ્ટી તરીકે વિનોદચંદ્ર હરીલાલ ઝવેરીની તરફેણની પહોંચ છે. તેમ છતાં વાદી સ્વતંત્ર રીતે આ દાવો લાવેલ છે. આથી વાદીને આ પ્રકારનો દાવો લાવવાનો કોઈ હક્ક અધિકાર નથી. વાદીએ ટ્રસ્ટની રકમમાંથી નાણાં ચુકવી

પોતાની માલિકી હોય તેવી માંગણી કરેલ છે. જેથી વાદીની રજુઆત સ્વીકારવા પાત્ર નથી. આમ, વિગતવાર જવાબ આપી વાદીનો દાવો રદ કરવા વિનંતી કરેલ છે.

(૪) વાદીએ દાવાના સમર્થનમાં નિશાની - ૪/૧ થી નિશાની - ૪/૪ ના દસ્તાવેજ રજુ કરેલ છે. તેમાં રજીસ્ટર્ડ બાનાખત અને પ્રતિવાદીએ નાણાં સ્વીકાર્યાની પહોંચ વિગેરે છે.

(૫) વાદી તરફે વિ. વકીલશ્રી વી.કે.સોલંકીને સાંભળ્યા. તેઓએ દાવા અરજી મુજબ રજુઆત કરી વાદીની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ બાનાખત છે તે મુજબ પ્રતિવાદી દસ્તાવેજ કરી આપે તેવો હુકમ કરવા કોર્ટને વિનંતી કરેલ છે.

(૬) પ્રતિવાદી તરફે વિ. વકીલશ્રી આર.એસ.મજમુંદારને સાંભળ્યા. તેઓએ દલીલ કરેલ છે કે, વાદીએ રજુ રાખેલ દસ્તાવેજ તેઓના દાવાના પ્લીડીંગ કરતા અલગ છે. નિશાની-૪/૪ માં વાદી એટલે પરમ પુજય આચાર્ય શ્રીમદ વિજય ભુવન ચંદ્રસુરી જૈન તત્વજ્ઞાન પાઠશાળા, પાટણના ટ્રસ્ટી તરીકે છે. આમ, એ સ્પષ્ટ થાય છે કે, જે કરાર છે તે ટ્રસ્ટના તરફેણનો છે. જયારે વાદી વ્યકિતગત દાવો લાવેલ છે. દાવા અરજીમાં અનિલકુમાર લક્ષ્મણભાઈએ આ મિલકત અંગે દાવો કરેલ છે તે અંગેની નોંધ વાદીએ કરેલ છે. તેમ છતાં તેઓને આ કામે પક્ષકાર તરીકે જોડેલ નથી. તેમજ જે નાણાં ચુકવેલ છે તે ટ્રસ્ટના નાણાં છે અને વાદી વ્યકિતગત દાવો લાવેલ છે. આથી વાદીના દસ્તાવેજ દાવાને સમર્થન કરતા નથી. આમ, દલીલ કરી વાદીની આંક - ૫ ની અરજી રદ કરવા કોર્ટને વિનંતી કરેલ છે. વિ. વકીલશ્રી મજમુંદારે તેઓની દલીલના સમર્થનમાં નામ. ગુજરાત હાઈકોર્ટના ૨૦૧૪(૨) જી.એલ.આર., ૧૬૮૮ ના કેસ લો ઉપર આધાર રાખેલ છે.

(૭) બંને પક્ષનો દલીલો ધ્યાને લીધી. રેકર્ડ, પ્રોસીડીંગ્સ અને દસ્તાવેજો મેં વંચાણે લીધેલ છે. તેમજ નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના મારીયા માગ્રેરીડા સેગનુરીયા વિરૂદ્ધ

ઈરાસ્મો જેક, એ.આઈ.આર. ૨૦૧૨, સુપ્રિમ કોર્ટ, ૧૭૨૭ ના કેસમાં આપેલ માર્ગદર્શિકા મુજબ કામચલાઉ મનાઈહુકમની અરજી નીચે મુજબના ત્રણ મુદ્દા ઉપર નિર્ણીત કરવી જોઈએ તેમ ઠરાવેલ છે. આથી આ શેટલ લો ધ્યાને રાખતા આ અરજીના નિર્ણય માટે નીચે મુજબના મુદ્દા નિર્ણીત કરવાના થાય છે.

(૧) શું વાદીનો પ્રથમ દ્રષ્ટિનો કેસ છે ?

(૨) શું સગવડતા–અગવડતાની સમતુલાનું પાસુ વાદીની તરફેણમાં છે?

(૩) શું કામચલાઉ મનાઈહુકમ ન આપવાથી વાદીને નાણામાં ભરપાઈ ન થાય તેવું નુકશાન થાય તેમ છે ?

(૪) શું હુકમ ?

(૮) ઉપરોક્ત મુદ્દાના મારા નિર્ણયો નીચે મુજબ છે.

(૧) હકારમાં.

(૨) હકારમાં.

(૩) હકારમાં.

(૪) આખરી હુકમ મુજબ.

// કા ર ણો //

-૦ મુદ્દા નં. ૧ ૦-

(૯) વાદીના દાવા મુજબ પ્રતિવાદીએ તેમને રજીસ્ટર્ડ બાનાખત કરી દાવાવાળું મકાન વેચાણ આપેલ છે અને તે કરાર મુજબ કુલ રૂ.૮,૫૦,૦૦૦/- માં મકાન વેચાણ આપવાનું નક્કી થયેલ. તે પેટે પ્રતિવાદીએ રૂ.૫,૫૦,૦૦૦/- ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રૂ.૩,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ લઈ પ્રતિવાદીએ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો હતો, પરંતુ તે પ્રતિવાદી કરી આપતા નથી. આ હકીકત સાથે નિશાની - ૪/૨ નો રજીસ્ટર્ડ બાનાખત વંચાણે લેતાં તા.૨૩/૦૮/૨૦૧૨ ના રોજ સબરજીસ્ટ્રાર, પાટણમાં વાદીની તરફેણમાં

બાનાખત દાવાવાળા મકાનનો પ્રતિવાદીએ કરી આપેલ છે તેમ સ્પષ્ટ થાય છે. આ બાનાખત સમયે વાદીએ રૂ.૨,૦૦,૦૦૦/– પ્રતિવાદીને ચુકવેલ છે. ત્યારબાદ તા.૦૮/૦૧/૨૦૧૩ ની પહોંચ મુજબ રૂ.૧,૫૦,૦૦૦/– એકાઉન્ટ પેઈ ચેકથી આ મકાન પેટે પ્રતિવાદીએ સ્વીકારેલ છે. તેમજ તા.૨૦/૧૦/૨૦૧૨ ના રોજ રૂ.૨,૦૦,૦૦૦/– પ્રતિવાદીએ ચેકથી વાદી પાસેથી સ્વીકારેલ છે. આમ, કુલ રૂ.૫,૫૦,૦૦૦/– આ દાવાવાળા મકાન પેટે પ્રતિવાદીને ચુકવવામાં આવેલ છે. આમ, પ્રથમદ્રષ્ટિએ વાદીના દાવાની હકીકતને દસ્તાવેજી પુરાવાથી સમર્થન મળે છે.

(૧૦) વાદીની તરફેણમાં નિશાની – ૪/૨ થી રજીસ્ટર્ડ થયેલ બાનાખત છે. આ બાનાખતમાં પ્રતિવાદીની સહી નથી અથવા તો તે બનાવટી છે તેવી સ્પષ્ટ રજુઆત પ્રતિવાદી તરફે થતી નથી. ત્યારે આ તબક્કે કાયદા મુજબનો રજીસ્ટર્ડ બાનાખત વાદીની તરફેણમાં છે અને તે મુજબ પ્રતિવાદીને મોટાભાગની રકમ વાદીએ ચુકવેલ છે તેમ સ્પષ્ટ થાય છે. ત્યારે કરાર પાલનનો આ દાવાનો વાદીનો કેસ પ્રથમદ્રષ્ટિનો જણાય છે. આથી મુદ્દા નં. ૧ વાદીની તરફેણમાં હોવાનું માનવામાં આવે છે.

<u>–૦ મુદ્દા નં. ૨ તથા ૩ ૦–</u>

(૧૧) વાદીની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ બાનાખત છે. તેઓએ અવેજની મોટાભાગની રકમ પ્રતિવાદીને ચેકથી ચુકવેલ છે. તેમજ કરાર મુજબ બાકીની રકમ ચુકવી દસ્તાવેજ કરાવી લેવા પણ વાદી તૈયાર છે. ત્યારે જો પ્રતિવાદી આ દાવા દરમિયાન મિલકત અંગે કોઈ કરાર કે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે તો આ દાવો અર્થવિહીન થઈ જાય અને મિલકત વેચાણ રાખવાનો જે કરાર થયેલ છે અને તે અનુસંધાને વાદીનો હક્ક ઉપસ્થિત થયેલ છે તે દિવાની હક્કને, કરારનું પાલન કરાવવા વિગેરેનું વાદીને નુકશાન થાય અને અગવડતા પણ વાદીને પડે. જયારે આ મિલકત અંગે આ દાવા દરમિયાન કોઈપણ જાતનો હસ્તાંતર વ્યવહાર નહીં કરવો તેવો હુકમ કરવાથી પ્રતિવાદીને કોઈ નુકશાન થાય તેમ જણાતું નથી. આથી મુદ્દા નં.૨, ૩ પણ વાદીની તરફેણમાં માનવામાં આવે છે.

(૧૨) પ્રતિવાદીના વિ. વકીલશ્રી આર.એસ.મજમુંદારે લંબાણપુર્વકની દલીલ એ મુદ્દા ઉપર કરેલ છે કે, નિશાની – ૪/૪ ની પહોંચમાં વાદીનો ઉલ્લેખ ટ્રસ્ટી તરીકે કરવામાં આવેલ છે, પરંતુ આ પહોંચમાં ટ્રસ્ટી વતી તેઓ આ પહોંચ લખાવી લેતા હોય અથવા તો અવેજનો જે ચેક આપેલ છે તે ટ્રસ્ટના ખાતાના હોય તેવી કોઈ હકીકત જણાતી નથી. ત્યારે વાદી ઓળખ તરીકે ટ્રસ્ટી તરીકે જણાવેલ હોવાથી સમગ્ર વ્યવહાર ટ્રસ્ટીની તરફે થયેલ છે તેમ માની શકાય નહીં. વધુમાં નિશાની – ૪/૨ નો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ કરવા અંગેનો કરાર તે વાદીની વ્યક્તિગત તરફેણનો છે, તે ટ્રસ્ટીની તરફેણનો નથી. ત્યારે નિશાની – ૪/૪ ની પહોંચમાં ટ્રસ્ટીનો ઉલ્લેખ છે. આથી વાદીને દાવો લાવવાનો હક્ક નથી, તેવી પ્રતિવાદીના વિ.વકીલશ્રી આર.એસ.મજમુંદારની દલીલ સ્વીકારવાપાત્ર જણાતી નથી.

(૧૩) વધુમાં પ્રતિવાદીના વિ. વકીલશ્રીએ રાણા ભરતસિંહ જશુભા વિરૂદ્ધ વાળંદ લાલજીભાઈ અરજણભાઈના વારસોનો કેસ લો મારી સમક્ષ રજુ કરેલ છે. આ કેસ લો પણ પ્રતિવાદીના કેસને મદદકર્તા જણાતો નથી. કારણકે આ કેસમાં સંયુક્ત માલિકીની મિલકતના વિભાજન અંગેની તકરાર હતી. જયારે હાથ ઉપરના કેસમાં કરાર પાલનનો મુખ્ય મુદ્દો છે. બંને પ્રોસીડીંગ્સના નેચર તદ્દન અલગ છે, ત્યારે આ કેસ લો પણ પ્રતિવાદીના કેસને મદદરૂપ બનતો નથી.

(૧૪) પ્રતિવાદીના વિ. વકીલશ્રીએ દાવાને પક્ષકારનો બાધ નડે છે અને મિલકતના ટાઈટલ કલીયર સામે વાંધો દર્શાવનાર તથા દાવાવાળી મિલકત અંગે દાવો કરનાર પટેલ અનિલકુમાર લક્ષ્મણભાઈ આ કામે જરૂરી પક્ષકાર હોવાની દલીલ કરેલ છે, પરંતુ કરાર પાલનના દાવામાં કરારના પક્ષકારો ઉપરાંતના ત્રાહિતને જરૂરી પક્ષકાર માની શકાય નહીં. આથી પ્રતિવાદી તરફેની આ દલીલ પણ સ્વીકારવાપાત્ર નથી.

(૧૫) ઉપરોક્ત મુજબના કારણો અને સમગ્ર કેસની હકીકતો ધ્યાને લેતાં આ દાવાના આખરી નિકાલ સુધી દાવાવાળી મિલકત હાલની પરિસ્થિતિમાં બંને પક્ષકારો જાળવી

રાખે તેવો હુકમ કરવાથી સમન્યાયનો સિદ્ધાંત જળવાઈ રહેશે અને બંને પક્ષકારોનું હિત પણ જળવાઈ રહેશે તેમ મારું માનવું છે. આથી મુદ્દા નં. ૪ અંગે નીચે મુજબનો હુકમ કરું છું.

// આખરી હુકમ //

(૧) સ્પે. દિ. મુ. નં. ૧૦/૨૦૧૫, વાદી વિનોદચંદ્ર હરીલાલ ઝવેરી વિરૂદ્ધ ભારાભાઈ રત્નાભાઈ ભરવાડના કામે વાદીની આંક – ૫ ની આ અરજી આથી મંજુર કરવામાં આવે છે.

(૨) આથી સી.પી.સી. ઓર્ડર – ૩૯, રૂલ – ૧, ૨ સાથે વાંચતા કલમ– ૧૫૧ અન્વયે આ દાવાના બંને પક્ષકારોને એવો હુકમ કરવામાં આવે છે કે, તેઓ દાવાવાળી મિલકતના કબજા અને ટાઈટલ અંગેની હાલની જે પરિસ્થિતિ છે તે જાળવી રાખવી અને પ્રતિવાદીએ દાવાવાળી મિલકત સીટી સર્વે નં. ૨૦૪/બ વાળી કોઈને પણ વેચાણ, ગીરો કે બક્ષિસ કરવી નહીં કે આ મિલકતનો કબજો અન્ય કોઈને તેઓએ સોંપવો નહીં અને તે મુજબનું કોઈ લખાણ પણ કરી આપવું નહીં.

(૩) આ હુકમનો અમલ સ્પે. દિ. મુ. નં. ૧૦/૨૦૧૫ ના આખરી નિકાલ સુધી રહેશે. તેમજ આ હુકમ સદર પક્ષકારો તથા તેમના એજન્ટો, નોકરો અને કુલમુખત્યારોને લાગુ પડશે, પરંતુ ત્રાહિત હક્ક ધરાવનારને અસર કરશે નહીં.

(૪) મનાઈહુકમની ધોરણસર બજવણી કરવી.

આ હુકમ આજરોજ, **તા.૦૭**, માહે **સપ્ટેમ્બર,** સને **૨૦૧૫** ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી, સંભળાવી જાહેર કર્યો.

તા. ૦૭/૦૯/૨૦૧૫.

પાટણ.

(મનોજ ભાઈલાલભાઈ કોટક)
પ્રિન્સીપાલ સીનીયર સીવીલ જજ,
પાટણ.
જજ કોડ નં. જીજે ૦૦૭૧૮.

(**BKP**)