GJRJ020203512019

દાખલ તારીખ : ०७/११/२०१९

નોંધ્યા તારીખ : ०७/११/२०१९

ફેસલા તારીખ : १८/०४/२०२६

સમયગાળો: ०६–વર્ષ,०५–માસ,११–દિવસ

રાજકોટના મહે. ૧૧ મા અધીક સીનીયર સીવીલ જજ સાહેબની કોર્ટમાં, મુ.રાજકોટ.

રે.દિ.મુ.નં. : ૨૪૧/૨૦૧૯

આંક :– ૭૧

વાદી : **રીધ્ધીબેન સંદીપભાઈ બાવીસી**
ઉ.વ.આ. ૩૭, ધંધો – ઘરકામ,
ધર્મે – હિન્દુ, જ્ઞાતે – વાણીયા , ઠે. ''આરતી''ન્યુ
કોલેજ વાડી –૧ પંજાબ હોન્ડા શો રૂમ પાછળ,
કાલાવડ રોડ, રાજકોટ – ૩૬૦૦૦૫

વિ રૂ ધ્ધ

પ્રતિવાદી : (૧) **ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડ થ્રું**
હાઉસીંચ કમિશ્નર,
ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડ, અમદાવાદ

(૨) **ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડ થ્રું**
એસ્ટેટ મેજેજર સાહેબ,
પંડીત દિનદયાળ નગર, રંગોલી પાર્ક કોલોની,
નવા ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ – ૨ પાસે,
કોસ્મોપ્લેક્ષ સીનેમા સામે, કાલાવડ રોડ, મોટા
મૌવા,રાજકોટ – ૩૬૦૦૦૫

વાદી તરફે : વિ.વ.શ્રી બી.પી.ખંઢેરીયા

પ્રતિવાદી તરફે : વિ.વ. શ્રીમતી એન.એચ. જોષી

બાબત : રૂા. ૪,૧૬,૦૬૨/– વસુલ મળવા અંગે.

–:: જ જ મે ન્ ટ ::–

(૧) વાદીની દાવા અરજીની ટુંકમાં હકીકત એવી છે કે, હું હાલ મારા પતિ સંદીપભાઇ ઉર્ફે રજનીભાઇ સાથે રાજકોટમાં રહું છું. મારા પિતાશ્રીનું નામ મુકેશભાઇ કાકુભાઇ કામદાર છે તથા મારા માતુશ્રીનું નામ જયોતિબેન મુકેશભાઇ કામદાર છે. મારા પિતાશ્રી તા. ૧૩-૦૮-૨૦૧૬ ના રોજ અવસાન પામેલ છે તથા મારા માતુશ્રી જયોતિબેન તા.૧૯-૦૭-૨૦૧૬ ના રોજ અવસાન પામેલ છે.

આ કામના પ્રતિવાદીઓ ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડના નામથી બ્લોક યાને મકાનો બનાવીને સરકારના તથા હાઉસીંગ બોર્ડના નિયમો પ્રમાણે વેચાણ આપે છે અને પ્રતિવાદી નં.૨ તે મુજબ સંચાલન કરે છે.

મારા માતુશ્રી જયોતિબેન મુકેશભાઇ કામદારે પ્રિવાદી બોર્ડમાં મકાન ફાળવવા માટે અરજી કરેલ હતી અને તે અરજી વખતે મારા માતુશ્રીએ રૂા.૩૦,૦૦૦/- નો ડી.ડી. વિજયા બેંક, રાજકોટના નામનો તા.૨૨-૦૨-૨૦૧૪ ના રોજ અરજી સાથે ડી.ડી. જમા કરાવેલ છે.

મારા માતુશ્રી જયોતિબેનના અવસાન બાદ પ્રતિવાદી નં.૨ તરફથી પત્રો દ્બારા જણાવવામાં આવેલ વિગતો મુજબની તમામ કાર્યવાહિ પૂર્ણ કરેલ અને મને આ કામના પ્રતિવાદી નં.૨ તરફથી તા. ૦૧-૦૫-૨૦૧૯ ના રોજ તેમના પત્ર નં.GHM/EM/રાજકોટ દ્બારા મારા નામે PA No. 141087 કેટેગરી જનરલ મકાન નં. G/904 ફાળવણી કરતો પત્ર લખી મારા નામે આ બ્લોક ફાળવવામાં આવશે તેવી જાણ કરતો પત્ર લખેલ છે જે નીચે મુજબ છે.

નોંધ : ''મકાનની ફાળવણીની તારીખથી ૯-માસ સુધીમાં મકાનની પુરી કિંમત મેઈનટેન્સ ડીપોઝીટ તેમજ દસ્તાવેજ રજિસ્ટ્રેશનની વિધી કરાવી લેવાની હતી અન્યથા નિયમ અનુસાર પેનલ્ટી તેમજ વ્યાજની રકમ લેવામાં આવશે.''

દાવા અરજી પારા-૪ ની વિગત મુજબ મારે તા. ૦૧-૦૫-૨૦૧૯ થી ૯-માસ સુધીમાં રૂા.૨૦,૦૦,૦૦૦/- જમા ન કરાવું તો બાકી રહેતી રકમ ઉપર મારે પેનલ્ટી યા વ્યાજ ભરપાઈ કરવું રહે છે તેમ જણાવેલ જેથી મે નીચે મુજબની વિગતે રૂા.૨૦.૦૦ લાખની રકમ ભરપાઈ કરી આપેલ છે.

૧)	રૂા. ૩૦,૦૦૦/-	મારા માતુશ્રી જયોતિબેન મુકેશભાઇ કામદારે હાઉસીંગ બોર્ડના મકાન ફાળવવા માટે અરજી કરેલ હતી તે વખતે વિજયા બેંકનો તા.૨૨-૦૨-૨૦૧૪ થી ડી.ડી. જમા કરાવેલ છે.
૨)	રૂા. ૩,૭૦,૦૦૦/-	પ્રતિવાદી નં.૨ ના એ વાદીને લખેલ પત્ર અન્વયે તા.૦૬-૦૫-૨૦૧૯ ના રોજ વાદીએ આપેલ ICICI બેંકનો ચેક આપેલ.
૩)	રૂા. ૧૬,૦૦,૦૦૦/-	તા.૦૧-૦૫-૨૦૧૯ ના રોજ મને મકાન ફાળવતા તા.૧૨-૦૭-૨૦૧૯ ના રોજ અમો વાદીએ HDFC લી. રાજકોટમાંથી લીધેલ લોનનો ચેક પ્રતિવાદીને આપેલ છે.

ઉપરોકત વિગતે મને પ્રતિવાદીઓએ એલોટ કરેલ મકાનની રકમ મે તા.૦૧-૦૫-૨૦૧૯ થી ૯-માસની અંદર જમા કરાવી દીધેલ છે. આ સંજોગોમાં પ્રતિવાદીઓ મારી પાસે વ્યાજની રકમ યા પેનલ્ટી માંગવા હકકદાર નથી.

અમો વાદીએ રૂપિયા વીશ લાખ જમા કરી દીધેલ તથા તમામ બીજા ખર્ચાઓ પ્રતિવાદી નં.૨ ની માંગણી મુજબ ભરપાઈ કરી આપેલ ત્યારબાદ અનો વાદીના નામનો દસ્તાવેજ કરી આપવા પ્રતિવાદી નં.૨ ને અનેકવાર જણાવેલ તેમજ પત્ર લખી દસ્તાવેજ કરી આપવા અનેકવાર જણાવેલ તથા રૂબરૂ જણાવેલ. જેથી પ્રતિવાદી નં.૨ નાએ અમો વાદીને તા.૩૦-૦૭-૨૦૧૯ ના રોજ તેમના રજિ.પત્ર નં.GHM/EM/રાજ/૨૦૧૯ થી જણાવેલ કે તમોએ મુદતમાં રકમ જમા કરાવેલ નથી. જેથી તમો વિલંબીત નાણા એટલે કે વ્યાજની રકમ રૂા.૩,૯૮,૧૦૨/- ભરપાઈ નહીં કરો ત્યાં સુધી તમારા નામનો પાકો રજિસ્ટર દસ્તાવેજ થશે નહીં તેવું જણાવતા અમો વાદી મારા પતિ સંદીપભાઈ સાથે આવીને રૂબરૂ *આજી* જણાવેલ કે અમોએ મુદતની અંદર તમામ રકમ ભરપાઈ કરી આપેલ છે. અને અમારે વ્યાજની રકમ

ભરપાઈ કરવાની રહેતી નથી. જેથી આ કામના પ્રતિવાદી નં. ૨ ના એ જણાવેલ કે ઓફિસના કાયદા મુજબ અને નિયમ મુજબ રૂા.૩,૯૮,૧૦૨/– ભરપાઈ નહીં કરો ત્યાં સુધી તમોને દસ્તાવેજ રજિસ્ટર તમારા નામનો કરી આપશું નહીં તેવું જણાવેલ હતું. મેં પ્રતિવાદી પાસેથી મકાન ખરીદ કરવા રૂા.૧૬.૦૦ લાખની લોન લીધેલ હોય મારા ઉપર વ્યાજ ચાલુ હોવાના કારણે મે તા.૦૬–૦૮–૨૦૧૯ ના રોજ કોટક મહિન્દ્રા બેંક, રાજકોટ શાખાનો રૂા.૩,૯૮,૧૦૨/– નો ડીડી પ્રતિવાદીને આપેલ છે અને આ વ્યાજની રકમ ભરપાઈ કર્યા બાદ પ્રતિવાદીએ મને તા. ૨૦–૦૮–૨૦૧૯ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ રજિસ્ટર કરાવી આપી મને ફાળવવામાં આવેલ બ્લાક નં. જી/૯૦૪ નો કબજો સોંપી આપેલ છે. જે દસ્તાવેજો નં.૩૯૪૫/૨૦૧૯, તા.૨૦–૦૮–૨૦૧૯ છે.

મને બ્લોક નં. જી/૯૦૪ ફાળવવામાં આવેલ છે તેવો પત્ર મને તા.૦૧–૦૫–૨૦૧૯ ના રોજ મળ્યા બાદ તા.૨૨–૦૭–૨૦૧૯ સુધીમાં મે બાકી રહેતી રકમ રૂા.૧૯,૭૦,૦૦૦/– ભરપાઈ કરી આપેલ છે. તેમજ અન્ય ખર્ચા વિગેરે રકમ પ્રતિવાદીના કહેવા પ્રમાણે ભરપાઈ કરી આપેલ હોય, જેથી વિલંબીત પેનલ્ટી યા વ્યાજની રકમ રૂા.૩,૯૮,૧૦૨/– જે વસુલ કરેલ છે તે કાયદેસર નથી અને આ દાવામાં જણાવેલ વિગતો મુજબ મે તમામ રકમ ભરી આપેલ હોવા છતાં મારા ઉપર દબાણ લાવી ખોટી રીતે રકમ વસુલ કરેલ હોય જેથી હું આ રકમ ઉપર ૧૨% લેખે રકમ વસુલ આવતા સુધી વ્યાજ મેળવવા હક્કદાર છું.

ઉપરની હકીકતે અમો વાદી પ્રતિવાદીઓ પાસેથી નીચેની વિગત મુજબ રકમ માંગવા હક્કદાર છીએ.

રૂા. ૩,૯૮,૧૦૨/–	તા.૬–૮–૧૯ ના રોજ ડી.ડી. થી ભરપાઈ કરેલ છે.
રૂા. ૭,૯૬૯/–	રૂા.૩,૯૮,૧૦૨/– ઉપર ૧૨% લેખે ૨–માસના વ્યાજના
રૂા. ૧૦,૦૦૦/–	નોટીસ ખર્ચના
રૂા.૪,૧૬,૦૬૨/–	

અમો વાદીએ આ કામના પ્રતિવાદીઓને અમારી પાસેથી વિલંબીત (વ્યાજ) ની રકમ રૂા.૩,૯૮,૧૦૨/– જે મારા ઉપર દબાણ કરી

ભરાવેલ છે તે રકમ પરત ચુકવી આપવા કહ્યું, કહેરાવ્યું પરંતુ કોઈપણ જાતની દાદ નહિ આપતા તા. ૦૫–૦૯–૨૦૧૯ ના રોજ રજિ.એ.ડી.થી નોટિસ આપી રકમ ભરપાઈ કરવા જણાવેલ હતું જે નોટિસ તેઓને બજી ગયા બાદ રકમ ભરપાઈ કરવાની દરકાર કરેલ નથી. પ્રતિવાદી નં.ર ના એ મારી નોટિસનો જવાબ તા.૧૮–૦૯–૨૦૧૯ ના રોજ આપેલ છે તે નોટિસના જવાબમાં જણાવ્યા મુજબ સુચના પત્ર નં. જાવક/વે/લી/સુચના પત્ર ૪૦૯૩ તા.૦૭–૦૯–૨૦૧૬ ના સચી પત્ર મુજબ મારા માતુશ્રી જયોતિબેન મુકેશભાઈ કામદારને હંગામી રહેણાંક નં. જી/૯૦૪ થી પત્ર લખેલ છે અને તેની અંદર તા.૦૯–૦૯–૨૦૧૬ થી બાકી રહેતી રકમ ઉપર વ્યાજ આપવાનું છે તેવી કોઇ નોંધ નથી કે ઉલ્લેખ કરેલ નથી, એટલું જ નહિ પરંતુ માત્ર હંગામી એલોટમેંન્ટ કરેલ હોય અને તે મુજબ જરૂરી કાગળો પુરા પાડવા માટે સુચના પત્ર આપેલ છે. જેથી પણ મારી પાસેથી રજિસ્ટર દસ્તાવેજ કરતા પહેલા ફ્લેટની ચુકતે રકમ મે ભરપાઈ કરી આપેલ છે. રજિ. દસ્તાવેજ કરવા માટેનો સ્ટેમ્પ આપી દીધેલ અને ત્યારબાદ મેં બેંકમાંથી લીધેલ લોન ઉપર વ્યાજ ચડવા લાગેલ અને સ્ટેમ્પ રદ થાય તેવી પરિસ્થિતિ હોવાના કારણે મારે ના છુટકે વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા માટે વિલંબીત (વ્યાજ) ની રકમ રૂા.૩,૯૮,૧૦૨/– ભરપાઈ કરેલ છે અને જો આ વખતે વાંધો લેવામાં આવે તો મારો વેચાણ દસ્તાવેજ થાય નહીં અને ફ્લેટનો કબજો મળે નહી તે હકીકત ધ્યાનમાં લઈને મે વ્યાજની રકમ રૂા.૩,૯૮,૧૦૨/– ચેક દ્વારા ભરપાઈ કરેલ છે તેનો અર્થ એવો નથી કે વ્યાજની રકમ ભરપાઈ કરવા સામે વાંધો નથી એટલું જ નહી પરંતુ પ્રતિવાદી નં.ર ના તા. ૦૧–૦૫–૨૦૧૯ ના પત્ર નં. GHM/EM/રાજ થી મને બ્લોક ફાળવવામાં આવેલ છે તે પત્રમાં નીચે મુજબની હકિકત જણાવવામાં આવેલ છે.

<u>નોંધ : ''મકાનની ફાળવણીની તારીખથી ૯–માસ સુધીમાં મકાનની પુરેપુરી રકમ, મેઈનટેન્સ ડીપોઝીટ તેમજ દસ્તાવેજ રજિસ્ટ્રેશનની વિધી કરાવી લેશો અન્યથા નિયમ અનુસાર પેનલ્ટી તેમજ વ્યાજની રકમ લેવામાં આવશે.''</u>

આ સંજોગોમાં પ્રતિવાદીઓએ મારી પાસે તા.૦૯–૦૯–૨૦૧૬ થી વ્યાજબી રકમ માંગી શકે જ નહી બલ્કે તેમના તા.૦૧–૦૫–૨૦૧૯ ના

પત્રમાં જણાવેલ સુચના મુજબ મે પાકો રજિસ્ટર દસ્તાવેજ ૯–માસમાં કરાવી લીધેલ હોય જેથી મારી પાસેથી વિલંબીત (વ્યાજ) ની રકમ રૂા.૩,૯૮,૧૦૨/– જે વસુલ કરેલ છે તે પરત મેળવવા હક્કદાર છું. જેથી આ દાવો લાવવાની ફરજ પડેલ છે.

ઉપરની તમામ વિગતે આ દાવો લાવી દાદ માંગવાની કે :–

આ કામના પ્રતિવાદીઓ પાસેથી દાવા અરજી પારા–૮ મુજબ અમો વાદીની લેણી રહેતી રકમ રૂા.૪,૧૬,૦૬૨/– પ્રતિવાદીઓની જાત તથા હરેક પ્રકારની સ્થાવર – જંગમ મિલકતમાંથી રકમ વસુલ થઇ શકે તેવું હુકમનામું કરી આપવા અરજ છે તથા

આ દાવા તારીખથી રોકાતી રકમ રૂા.૩,૯૮,૧૦૨/– ઉપર ૧૨% લેખે ચડયે ચડ્યું વ્યાજ અપાવવા અરજ છે તથા

આ દાવાને યોગ્ય અને અપાવી શકાતી આનુસંગીક તમામ પ્રકારની હરકોઇ દાદ વાદીની તરફેણમાં અને પ્રતિવાદીઓની વિરૂદ્ધ તેમની તમામ મિલકતાંથી રકમ વસુલ થઇ શકે તેવું હુકમનામું કરી આપવા નમ્ર અરજ છે.

આ દાવાનું તમામ ખર્ચ પ્રતિવાદીઓ પાસેથી અપાવવા અરજ છે.

દાવાનું કારણ :–

આ કામના પ્રતિવાદીઓએ મને તેમના તા.૦૧–૦૫–૨૦૧૯ ના પત્ર મુજબ બ્લોક નં. જી/૯૦૪ ફાળવેલ અને મે ૯–માસમાં રૂા.૨૦.૦૦ લાખ ભરપાઈ કરી આપેલ તથા તમામ ખર્ચાઓ અને સ્ટેમ્પ રજૂ કરી આપેલ તેમ છતાં મારા નામનો વેચાણ દસ્તાવેજ ન કરી આપેલ અને મને વિલંબીત (વ્યાજ) ની રકમ રૂા.૩,૯૮,૧૦૨/– ગેરકાયદેસર રીતે વસુલ કરતા મે તા.૦૫–૦૯–૨૦૧૯ ના રોજ રજિસ્ટર એ.ડી. થી નોટિસ આપી મારી પાસેથી વસુલ કરેલ રકમ રૂા.૩,૯૮,૧૦૨/– ભરપાઈ કરવા જણાવતા જે નોટિસ પ્રતિવાદીને બજી ગયેલ અને મારી નોટિસનો જવાબ આપેલ અને વ્યાજની રકમ પરત આપવાનો ઈન્કાર કરતા હોય જેથી આ દાવાનું કારણ આપી નામદારની હકુમતમાં રાજકોટ મુકામે ઉત્પન્ન થયેલ છે.

કોર્ટ ફી તથા હકુમત માટેનો આંક :–

આ દાવાનો કોર્ટ ફી તથા હકુમત માટેનો આંક રૂા. ૪,૨૦,૦૦૦/- નો બાંધેલ છે જેની કોર્ટ ફી ના રૂા.૧૨,૫૫૦/- તથા જરૂરી પ્રોસેસ ફી ના રૂા.૯.૭૫ પૈસાનો સ્ટેમ્પ આ સાથે રજૂ છે.

(૨) આ કામે પ્રતિવાદીઓને દાવાના સમન્સની બજવણી થતાં તેઓ વિ.વ.શ્રી મારફતે હાજર થઇ વાદીના દાવાના જવાબ તથા વાંધાઓ આંક - ૧૦ થી રજૂ રાખેલ છે તેમાં જણાવેલ છે કે, વાદીના દાવા ના પેરા -૧ ની હકીકત રેકર્ડ આધારીત છે. તેમજ વાદીના દાવા પેરા-૨ ની હકીકત અંગે અમો પ્રતિવાદી ઓ ને કોઇ વાંધો કે તકરાર નથી. વાદીના દાવાના પેરા-૩ ની હકીકત રેકર્ડ આધારીત છે. વાદીના પેરા-૪ ની હકીકત અન્વયે જણાવવાનું કે અમો પ્રતિવાદીઓએ ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડના નિયમો અને શરતો અનુસાર નિયમોમાં આવતી નોંધ લખીને પત્ર લખેલ છે અને આ નોંધ ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડ દ્વારા જે અરજદારો ઘર (મકાન) ખરીદે છે તે તમામ ને ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડના નિયમો અને શરતો અને તેની નોંધ લાગુ પડે છે. વાદીના હાલના આ કેસમાં વાદી પોતે ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડના અરજદાર નથી પરંતુ તેમના માતુશ્રી જ્યોતિબેન મુકેશભાઇ કામદાર ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડના અરજદાર હતા અને જે નિયમો એ શરતો અને તેની નોંધ જ્યોતિબેનને લાગુ પડે તેજ શરતો અને નિયમો અને નોંધ વાદી રીધ્ધીબેનને લાગુ પડે છે. આ હકીકત નામદાર અદાલતે ખાસ ધ્યાનમાં લેવા અમો પ્રતિવાદીઓની નમ્ર અરજ છે.

વાદીના દાવાના પેરા -૫ ની હકીકત અન્વયે જણાવવાનું કે વાદી કે અમો પ્રતિવાદીઓ ના અરજદાર ન હતા પરંતુ વાદીના માતુશ્રી જ્યોતીબેન અમો પ્રતિવાદીઓના અરજદાર હતા અને જ્યોતિબેનને ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડના જે નિયમો અને શરતો તેની નોંધ મુજબ ફ્લેટ ની જે રકમ જે તારીખ ૦૯-૦૯-૨૦૧૬ થી ભરવાની થાય તે જ રકમ રિદ્ધીબેને ભરવાની થાય અને આ રકમ ૯ માસમાં ભરીને ફ્લેટનો કબજો લેવાનો હોય છે પરંતુ રિદ્ધીબેને તેમના માતુશ્રીના અવસાન તારીખ ૦૯-૦૭-૨૦૧૬ ના રોજ થયેલ હોવા છતાં ૯ માસ સુધી આ રકમ ન ભરતાં તેના ઉપર ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડના

નિયમો અને શરતો અને તેની નોંધ મુજબ વ્યાજ અને પેન્લટી લીધેલ છે. તેમાં ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડે કોઈ વધારાની રકમ લઈને વાદીને અન્યાય કરેલ ન હોય અમો પ્રતિવાદીઓની આ હકીકત નામદાર અદાલતને ધ્યાને લેવા અમો પ્રતિવાદીઓની નમ્ર અરજ છે.

વાદીના દાવાના પેરા–૬ ની હકીકત અંગે જણાવવાનું કે ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડ એક સરકારી સંસ્થા છે અને તેને કોઈની સાથે રાગ દ્વેશ ન હોય અને દરેક અરજદારને તેના નિયમો અને શરથો અને તેની નોંધ એક સરખી રીતે લાગુ પાડવાના હોય છે તે રીતે વાદી રિદ્ધીબેન ને ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડના નિયમો અને શરતો અને તેમી નોંધ મુજબ રકમ ભરવાનું જાણાવેલ છે. વધુમાં વાદીના ઘરના ઘરનું સ્વપ્ન રોળાઈ ન જાય અને વાદીને ઘરાનું ઘર મળે તે આશયથી અમો પ્રતિવાદીઓએ ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડના નિયમો અને શરતો અને તેની નોંધ મુજબ ભરવાની થતી રકમ વાદીને ભરપાઈ કરવાનું જણાવેલ હતું અને વાદી એ આ નિયમો અને શરતો અને તેની નોંધ મુજબ ભરવાની થતી રકમ કોઈ પણ જાતના વાંધા કે તકરાર વગર ભરપાઈ કરેલ છે અને તા. ૨૦–૦૮–૨૦૧૯ ના રોજ દસ્તાવેજ કરાવી લીધા બાદ આવી ખોટી તકરાર ઉઠાવી આ દાવો વાદીએ કરેલ છે આ હકીકત નામદાર અદાલતે ધ્યાને લેવા અમો પ્રતિવાદઓની નમ્ર અરજ છે.

વાદીના વાદાના પેરા ૭ ની હકીકત અંગે જણાવવાનું કે વાદીને ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડના નિયમો અને શરતો અને તેની નોંધ મુજબ વાદી પાસેથી વ્યાજ અને પેનલ્ટીની રકમ લીધેલ હોય વાદી આવી કોઈ રકમ કે તેની ઉપરનું ૧૨ %નું વ્યાજ મેળવવા હક્કદાર નથી તેથી નામદાર અદાલતે આ હકીકત ધ્યાને લઈને વાદીનો દાવો રદ કરવા અમો પ્રતિવાદીઓની નમ્ર અરજ છે.

વાદીના દાવાના પેરા ૮ની હકીકત અંગે જણાવવાનું કે ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડ યાને પ્રતિવાદીઓએ વાદી પાસેથી કાયદેસર રીતે ભરવા પાત્ર રકમ ભરપાઈ કરાવેલ છે. અને વાદી એ કોઈપણ જાતના વાંધા કે તકરાર લીધા વીના આ રકમ ભરપાઈ કરેલ છે અને પાછળથી અમો પ્રતિવાદીઓને ખોટી નોટિસ આપેલ અને તે રીતે નોટિસ ખર્ચ માંગેલ છે આ બધી રકમ વાદી

પ્રતિવાદીઓ પાસેથી કાયદેસર માંગવા પાત્ર ન હોવા છતા માંગેલ હોય એ રીતે પણ વાદીનો દાવો રદ થવાને પાત્ર છે.

વાદીના દાવાના પેરા ૯ ની હકીકત અંગે જણાવવાનું કે ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડ નિયમો અને શરતો અને તેની નોંધ મુજબ રકમ લીધેલ હોય ત્યારે પ્રતિવાદીઓએ કંઇ જ કરવાનું રહેતું નથી. અને વાદીએ આપેલ નોટિસનો જવાબ પણ પ્રતિવાદી નં.ર ના એ વિગતવાર વાદીને આપેલ છે તે પત્ર માં પણ જણાવેલ છે કે વાદીએ ૧૬ માસ સુધી કોઈ કાર્યવાહી ફ્લેટ અંગેની ન કરતાં આ વ્યાજ અને પેનલ્ટીની રકમ કે જે ૯ માસમાં પૂરી કરવાની થાય છે તે ન કરતા વસુલ કરવામાં આવેલ છે. વધુમાં વાદી આ પેરામાં જણાવે છે કે જો તે કોઈ વાંધો કે તકરાર ઉઠાવે તો તેનું વેચાણ દસ્તાવેજ થાય નહીં અને ફ્લેટનો કબજો મળે નહીં. આ જ હકીકત બતાવે છે કે વાદી સમજે છે કે ખરેખર ભરવા પાત્ર રકમ જ ભરેલ છે. વધુ કોઈ રકમ ભરેલ નથી. આવી બેધારી હકીકત વાદીએ નામદાર અદાલત સમક્ષ રજૂ કરેલ છે. તે જ હકીકત બતાવે છે કે વાદીએ આ ખોટો દાવો ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડ ઉપર કે જે સરકારી સીંસ્થા છે તેના ઉપર કરેલ છે. આ જ કારણસર વાદીનો દાવો ખોટો હોય રદ થવાને પાત્ર છે.

વાદીના દાવાના પેરા ૧૦ ની હકીકત અન્વયે વાદીઆવા પ્રકારની કોઈ ખોટી દાદ માગાવ હક્કદાર નથી જે હકીકત નામદાર અદાલતે ધ્યાને લેવા નમ્ર અરજ છે વધુમાં વાદી એ આવો ખોટો દાવો દાખલ કરી ને નામદાર અદાલત તથા ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડ કે જે સરકારી સંસ્થા છે તેનો પણ સમય અને નાણાં બગાડેલ હોય આ હકીકત પણ ખાસ નામદાર અદાલતે ધ્યાને લઇને દંડાત્મક પગલાં વાદી સામે લેવા નમ્ર અરજ છે જેથી ભવિષ્યમાં કોઈપણ વ્યકિત આવા ખોટા અને વજૂદ વગરના દાવા કરીને નામદાર અદાલત તથા ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડ (સરકારી સંસ્થા) નો સમય નાણાં અને નાણાંનો બગાડ કરે નહીં.

વાદીના કેસની હકીકત એવી છે કે વાદીના માતુશ્રી જ્યોતિબેન મુકેશભાઇ કામદાર દ્વારા પી.એ.નં.૧૪૧૦૮૭ થી તારીખ ૨૨–૦૨–૨૦૧૪ ના રોજ ફ્લેટ મેળવવા અરજી કરવામાં આવેલ હતી ત્યારબાદ રાજકોટમાં

રંગોલીપાર્ક ખાતે ની માન. મુખ્ય મંત્રીશ્રી ગૃહ યોજનાના એમ.આઇ.જી.–૧ ના ફ્લેટ નં. G–904 ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડ દ્ધારા પત્ર નં. ૪૦૬૩ થી તારીખ ૦૯–૦૯–૨૦૧૬ ના પત્રથી ક્રમાનુસાર વેઈટીંગ લીસ્ટમાં વારો આવતા સુચના પત્ર ફાળવવામાં આવેલ હતો આ પત્ર વાદીને તારીખ ૧૬–૦૯–૨૦૧૬ ના રોજ મળેલ હતો ત્યારબાદ વાદી રિદ્ધીબેને તારીખ ૧૩–૧૦–૨૦૧૬ ના રોજ પત્ર લખીને તેમના માતુશ્રી જ્યોતિબેનનું અવસાન તારીખ ૧૯–૦૭–૨૦૧૬ ના રોજ અવસાન પામેલ છે અને વાદીના પિતાશ્રીનું અવસાન તારીખ ૧૩–૦૮–૨૦૧૬ ના રોજ થયેલ છે તેવું જણાવતા વાદીને પ્રતિવાદી નં. ૨ એ પત્ર નં. ૫૪૯૬ થી તારીખ ૦૬–૧૨–૨૦૧૬ ના રોજ વારસદારોનું પેઢીનામું રજૂ કરવાનું જણાવેલ હતું જેના જવાબમાં વાદીએ તેમના માતુશ્રી અને પિતાશ્રીનું ફક્ત મરણ પ્રમાણ પત્રની નકલ પ્રતિવાદી નં. ૨ ને આપેલ હતી ત્યારબાદ ફરીથી પ્રતિવાદી નં. ૨ ના એ પત્ર નં. ૧૮૪૩ થી તારીખ ૦૩–૦૫–૨૦૧૮ ના રોજ વાસદારોના વારસાઇ પેઢીનામું રજૂ કરવા જણાવેલ હતું તેના જવાબમાં વાદીએ તારીખ ૧૬–૦૫–૨૦૧૮ ના રોજ પત્ર લખીને તેમના ગુજરનાર માતૃશ્રી જ્યોતિબેનના બે વારસદારો હોવા અંગેનો વારસાઇ આંબો (પેઢીનામું) રજૂ કરેલ હતું તે અન્વયે પ્રતિવાદી નં. ૨ ના એ પત્ર નં. ૩૮૯૯ તારીખ ૦૩–૧૦–૨૦૧૮ ના પત્રથી ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડના નમુનાનું સોગંદનામું આપી જેના નામે મકાન ટ્રાન્સફર કરાવવા માગતા હોય તેમનું સોગંદનામું કરવા જણાવેલ હતું પરંતુ વાદીએ આ સોગંદનામા અંગે કોઈ જવાબ ન આપતા ફરીથી પત્રતિવાદી નં. ૨ નાએ પત્ર નં.૪.૩૪૪ તારીખ ૧૨–૧૨–૨૦૧૮ ના રોજ આ અંગે પત્ર લખી સોગંદનામું રજૂ કરવા જણાવેલ હતું તેના જવાબમાં વાદી રિદ્ધિબેને તારીખ ૧૭–૧૨–૨૦૧૮ ના પત્ર થી '' **કેટલાક અગમ્ય કારણોસર (હોસ્પિટલાઈઝેસન) ના કારણે એલોટમેંટ વિષેની કાર્યવાહી સમયસર કરી શક્યા નથી જેના માટે દિલગીર છીએ ''** તેવું જણાવેલ હતું ત્યારબાદ વાદી રિદ્ધિબેન અને તેમના ભાઇ પ્રતિકભાઇ મુકેશચંદ્ર કામદાર દ્ધારા તારીખ ૨૦–૧૨–૨૦૧૮ ના પત્રથી *૪૩૨૯* સોગંદનામા રજૂ કરી ઉપરોકત ફ્લેટ નં.G–904 રિદ્ધિબેન સંદીપભાઇ બાવીશી ના નામે વારસાઇ (ટ્રાન્સફર) કરી

આપવા રજૂઆત કરેલ હતી આ રજૂઆત અનુસંધાનમાં ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડની સ્ક્રીનીંગ કમિટી અમદાવાદ સમક્ષ પ્રતિવાદી નં ર નાએ રજૂઆત કરેલ જે અન્વયે સ્ક્રીનીંગ કમિટી અમદાવાદ દ્વારા તારીખ ૧૯–૦૩–૨૦૧૯ ના રોજ વારસાઈની પ્રક્રીયા ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડના નિયમો અને શરતો અને તેની નોંધ અનુસાર વારસાઈ કરવાનો નિર્ણય કરવામાં આવે છે. આ સ્ક્રીનીંગ કમિટીના નિર્ણયના અનુસંધાનમાં ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડ રાજકોટની કચેરી દ્વારા પત્ર નં. ૭૩૧ તારીખ ૩૦–૦૩–૨૦૧૯ ના રોજ પાયલબેન પ્રતિકભાઈ કામદારનું સંમતિપત્ર યાને બાંહેધરી કે ઉપરોકત ફલેટ વાદી રિદ્ધિબેનના નામે થાય તો મને કોઈપણ જાતનો વાંધો નથી તે મુજબનું રજૂ કરવા જણાવેલ હતું. આ પત્ર ના અનુસંધાનમાં વાદી રિદ્ધિબેને તારીખ ૧૨–૦૪–૨૦૧૯ ના પત્રથી પાયલબેનનું સંમતીપત્ર રજૂ કરેલ હતું ત્યારબાદ ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડની રાજકોટ મુકામેની કચેરીએ એટલે કે પ્રતિવાદી નં. ર ના એ તારીખ ૦૧–૦૫–૨૦૧૯ ના રોજ કચેરી હુકમ નં. ૮૮૮ થી ઉપરોકત ફ્લેટ નં. G–904 **<u>જે નિયમો અને શરતો અને તેની નોંધ સ્વર્ગસ્થ જ્યોતિબેન મુકેશભાઈ કામદાર ને લાગુ પડતી હતી તે નિયમો અને શરતો અને તેની નોંધ તેમની પુત્રી રિદ્ધિબેન સંદીપભાઈ બાવીશી / રિદ્ધિબેન મુકેશભાઈ કામદાર (વાદી) ને બંધનકર્તા રહેશે આ શરતો સાથે નામ બદલી કરવાનો હુકમ કરવામાં આવેલ છે.</u>** આ હુકમમાં વાદીને ઉપરોકત ફ્લેટની બાકી રહેતી ૨૦ ટકા રકમ ભરવા જણાવલ હતું આ હુકમમાં **<u>" મકાનની ફાળવણીની તારીખ થી ૯ માસ સુધીમાં મકાનની પુરી કિંમત, મેઈનટેન્સ ડીપોઝીટ તેમજ દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રેશનની વિધી કરાવી લેવી અન્યથા નિયમાનુસાર પેનલ્ટી તેમજ વ્યાજની રકમ લેવામાં આવશે"</u>** તેવી નોંધ પણ જણાવેલ હતી ત્યારબાદ વાદી રિદ્ધિબેન દ્વારા બાકીની ૨૦ટકા રકમ જમા કરાવ્યાની પંહોચ રજૂ કરતાં પ્રતિવાદી નં. ર ના એ પત્ર નં. ૧૦૯૯ થી તારીખ ૦૮–૦૫–૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણપત્ર આપી વાદીને એચ.ડી.એફ.સી. બેંક સાથે ટ્રાય પાર્ટી એગ્રીમેન્ટ કરી આપેલ હતું ત્યારબાદ વાદી એ તારીખ ૧૨–૦૭–૨૦૧૯ ના રોજ ઉપરોકત ફ્લેટ નં.જી/૯૦૪ ની બાકી કિંમત રૂ.૧૬,૦૦,૦૦૦/– જમા કરાવ્યાની પહોંચ રજૂ કરતાં તે દિવસે એટલે કે તારીખ ૧૨–૦૭–૨૦૧૯ ના

રોજ પત્ર નં.૧૯૦૭ થી મેઈનટેન્સ ડીપોઝીટ તથા અન્ય ચાર્જિસ જમા કરાવવા ફાળવણી પત્રક દ્વારા જણાવવામાં આવ્યું હતું વાદીએ તારીખ ૧૭–૦૭–૨૦૧૯ ના રોજ મેઈનટેન્સ ડીપોઝીટની પહોંચ તેમજ સ્વીકારપત્રનું ફોર્મ રજૂ કરેલ હતું ત્યારબાદ પ્રતિતવાદી નં. ૨ ના એટલે કે ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડ રાજકોટની કચેરી એ પત્ર નં.૨૦૩૨ થી તારીખ ૨૫–૦૭–૨૦૧૯ થી દસ્તાવેજના ફોર્મ ઇ–સ્ટેમ્પીંગ કરવા તેમજ જરૂરી ડોક્યુમેન્ટ રજૂ કરવા જણાવેલ હતું વાદીએ આ બધા ડોક્યુમેન્ટ રજૂ કરતા મકાનની કિંમત મોડી ચુકવવા બદલ વ્યાજની રકમ રૂા.૩,૯૮,૧૦૨/– તારીખ ૩૦–૦૭–૨૦૧૯ ના રોજ પત્ર નં. ૨૦૯૧ થી જણાવેલ હતું વાદીએ ઉપરોકત રકમ જમા કરાવી તારીખ ૦૬–૦૮–૨૦૧૯ ના પત્રથી પહોંચ રજૂ કરેલ હતી આ પહોંચ રજૂ થતાં તારીખ ૨૦–૦૮–૨૦૧૯ ના રોજ વાદીના નામનો દસ્તાવેજ નોંધણી કરાવવામાં આવેલ હતો અને તે જ દિવસે એટલે કે તારીખ ૨૦–૦૮–૨૦૧૯ ના દિવસે વાદીને ફ્લેટનું સોંપણી પત્રક ફોર્મ આપવામાં આવેલ હતું અને વાદી એ આ ફોર્મ ભરીને આપતાં ફ્લેટ નો કબજો સોંપવામાં આવેલ હતો આ ફ્લેટનો કબજો સોંપ્યા બાદ વાદીએ ૧૬ દિવસ પછી વકીલ મારફતે તારીખ ૦૫–૦૯–૨૦૧૯ ના રોજ વિલંબીત રકમ જમા કરાવ્યાના વ્યાજની રકમ રૂા.૩,૯૮,૧૦૨/– પરત માગતી નોટિસ મોકલેલ તેના જવાબમાં પ્રતિવાદી નં.૨ ના એ પત્ર નં.૩૨૫૪ થી તારીખ ૧૮–૦૯–૨૦૧૯ ના રોજ વાદીને વિગતવાર જવાબ આપેલો અને આ રકમ નિયમાનુસાર ગણવાની રહે છે કોઈ વધારાની રકમ લેવામાં આવેલ નથી.

આમ વાદીના દાવાની બાબતો ધ્યાને લેતાં (૧) વાદીએ વારસાઇ નામ ચડાવવામાં વિલંબ કરેલ છે. (૨) વાદીને આ ફ્લેટ અલગથી એટલે કે પોતે અરજદાર હોય એ રીતે મળેલ નથી પરંતુ વાદીના માતુશ્રી જ્યોતિબેનનું અવસાન થવાથી વાદી તેમના વારસદાર હોય વારસાઈમાં ફાળવેલ છે એટલે કે અમો પ્રતિવાદીઓના મૂળ અરજદાર / લાભાર્થી જ્યોતિબેન ગણાય અને તેમને જે નિયમો અને શરતો અને તેની નોંધ લાગું પડે તે જ નિયમો અને શરતો અને તેની નોંધ વાદીને લાગુ પડે. જ્યોતિબેનને તારીખ ૦૯–૦૯–૨૦૧૬ ના રોજ મકાનની ફાળવણી કરવામાં આવેલ હતી ત્યારબાદ ત્રણ

માસમાં દસ્તાવેજની કાર્યવાહી પુર્ણ કરવાની હોય પરંતુ વાદી દ્વારા તારીખ ૦૫–૧૨–૨૦૧૬ થી તારીખ ૧૬–૦૫–૨૦૧૮ સુધી (૧૭ માસ) કોઈજ કાર્યવાહી કરવામાં આવેલ નહોતી ત્યારબાદ પ્રતિવાદી નં.ર નાએ વાદીને પત્ર દ્વારા જાણ કરતાં તારીખ ૧૭–૧૨–૨૦૧૮ ના રોજ પત્ર લખી જણાવેલ કે અગમ્ય કારણોસર એલોટમેંટ વિષેની કાર્યવાહી સમયસર કરી શક્યા નથી જેના માટે દિલગીર છીએ. આ જ બાબત બતાવે છે કે વાદીએ સમયસર કોઇ કાર્યવાહી કરેલ નથી તેથી તેમને ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડમાં વિલંબીત ચાર્જની રકમ નિયમાનુસાર જમા કરાવી પડેલ છે. તેમાં પ્રતિવાદીઓએ કોઇ વધારાની રકમ લીધેલ નથી. એ આ ખોટો દાવો દાખલ કરી સરકારી સંસ્થાને હેરાન કરવાના આશયથી વજૂખ વગરનો દાવો દાખલ કરેલ હોય નામદાર અદાલતે ઉપરોકત હકીકતો ધ્યાને લઇને આ દાવો રદ કરી અમો પ્રતિવાદીઓના લાભમાં હુકમનામું કરવા અમો પ્રતિવાદઓની નમ્ર અરજ છે.

(૩) આ કામે વાદીએ પોતાની દાવા અરજીની હકિકત સાબીત કરવા માટે નીચે મુજબનો પુરાવો રજુ કરેલો છે.

:: મૌખીક પુરાવો ::

(૧)	આંક–૫૧	વાદી રીધ્ધીબેન સંદીપભાઇ બાવીસીની જુબાની
(૨)	આંક–૫૭	સાહેદ સંદીપભાઇ દિલીપભાઇ બાવસીની જુબાની
(૩)	આંક–૬૧	સાહેદ પ્રતિકભાઇ મુકેશભાઇ કામદારની જુબાની

:: દસ્તાવેજી પુરાવો ::

(૧)	આંક–૨૧	પ્રતિવાદીએ જયોતિબેન કામદારને લખેલ પત્ર તા.૯/૯/૧૬ નો અસલ
(૨)	આંક–૨૨	વાદીએ પ્રતિવાદીને લખેલ પત્રની નકલ તા.૧૩/૧૦/૧૬

(૩)	આંક–૨૩	પ્રતિવાદીએ વાદીને લખેલ પત્ર અસલ તા.૧૬/૧૨/૧૬
(૪)	આંક–૨૪	પ્રતિવાદીએ વાદીને લખેલ પત્ર તા.૩/૫/૧૮
(૫)	આંક–૨૫	વાદીએ પ્રતિવાદીને લખેલ પત્રની નકલ તા.૧૬/૫/૧૮
(૬)	આંક–૨૬	મુકેશભાઈ કામદારનો વારસાઈ આંબો
(૭)	આંક–૨૭	પ્રતિ.એ વાદીને લખેલ પત્ર તા.૩/૧૦/૧૮
(૮)	આંક–૨૮	પ્રતિ.એ વાદીને લખેલ પત્ર તા.૧૨/૧૨/૧૮
(૯)	આંક–૨૯	વાદીએ પ્રતિ.ને લખેલ પત્ર તા.૩૦/૧૨/૧૮
(૧૦)	આંક–૩૦	પ્રતિ.એ વાદીને લખેલ પત્ર તા.૩૦/૩/૧૯
(૧૧)	આંક–૩૧	વાદીએ પ્રતિ.ને લખેલ પત્ર તા.૧૨/૪/૧૯
(૧૨)	આંક–૩૨	પ્રતિ.એ વાદીને લખેલ પત્ર તા.૧/૫/૧૯
(૧૩)	આંક–૩૩	પ્રતિવાદીનો કચેરી હુકમ
(૧૪)	આંક–૩૪	વાદીએ પ્રતિ.ને લખેલ પત્ર તા.૮/૫/૧૯
(૧૫)	આંક–૩૫	વાદીએ રૂા.૩,૭૦,૦૦૦/– ભર્યાની પહોંચ તા.૬/૫/૧૯
(૧૬)	આંક–૩૬	પ્રતિ. એ વાદીને આપેલ પ્રમાણપત્ર અસલ તા.૮/૫/૧૯
(૧૭)	આંક–૩૭	વાદીએ પ્રતિ. ને લખેલ પત્ર તા.૧૨/૬/૧૯
(૧૮)	આંક–૩૮	વાદીએ રૂા.૧૬,૦૦,૦૦૦/– નો ડી.ડી. કઢાવવાભરેલ રૂપીયાનીસ્લીપ તા.૧૨/૭/૧૯
(૧૯)	આંક–૩૯	પ્રતિવાદીએ વાદીને આપેલ ફાળવણી પત્રક તા.૧૨/૭/૧૯
(૨૦)	આંક–૪૦	વાદીએ પ્રતિ.ને લખેલ પત્ર તા.૧૭/૭/૧૯
(૨૧)	આંક–૪૧	વાદીએ એકસીસ બેંકમાં રૂા.૧,૦૮,૬૭૫/– નો ડી.ડી.સારૂ ભરેલ પૈસાની કાઉન્ટ સ્લીપ
(૨૨)	આંક–૪૨	વાદીએ પ્રતિ.ને લખેલ પત્ર તા.૨૫/૭/૧૯
(૨૩)	આંક–૪૩	સ્ટેમ્પ્ ડયુટીનું સર્ટીફીકેટ તા.૨૪/૭/૧૯

(૨૪)	આંક–૪૪	પ્રતિ. એ વાદીને લખેલ પત્ર તા.૩૦/૭/૧૯
(૨૫)	આંક–૪૫	પ્રતિ.ને વાદીએ લખેલ પત્ર તા.૬/૮/૧૯
(૨૬)	આંક–૪૬	વાદીએ કોટક મહેન્દ્ર બેંકમાંરૂા.૩,૯૮,૧૦૨/– નો ડી.ડી. કઢાવવા પૈસા ભર્યાની કાઉન્ટર સ્લીપ તા.૬/૮/૧૯
(૨૭)	આંક–૪૭	વાદીને પ્રતિ. એ લખેલ પત્ર તા.૨૦/૮/૧૯
(૨૮)	આંક–૪૮	વાદીએ પ્રતિ. ને આપેલ નોટીસ તા.૫/૯/૧૯
(૨૯)	આંક–૪૯	વાદીની નોટીસનો પ્રતિ.એ આપેલ જવાબ તા.૧૮/૯/૧૯

આ સીવાય બીજો કોઇ મૌખીક કે દસ્તાવેવજી પુરાવો વાદીએ આ દાવાના કામે રજુ કરેલ નથી.

(૪) આ કામે વાદીએ પોતાના બચાવની હકિકત સાબીત કરવા માટે નીચે મુજબનો પુરાવો રજુ કરેલો છે.

:: મૌખીક પુરાવો ::

(૧)	આંક–૬૪	મૌલીકભાઇ ભરતભાઇ કંકોશીયાનું પુરાવાનું સોગંદનામું

:: દસ્તાવેજી પુરાવો ::

(૧)	આંક–૬૭	કલોઝીંગ પુરસીસ

આ સીવાય બીજો કોઇ મૌખીક કે દસ્તાવેવજી પુરાવો પ્રતિવાદીએ આ દાવાના કામે રજુ કરેલ નથી.

(૫) આ કામે વાદી તરફે લેખીત દલીલ રજુ થતા તેને આંક–૬૮ આપી રેકર્ડ પર લઇ વંચાણે લીધી.

(૬) આ કામે પ્રતિવાદી તરફે લેખીત દલીલ રજુ થતા તેને આંક–૭૦ આપી રેકર્ડ પર લઇ વંચાણે લીધી.

(૭) આ કામે દાવાનું રેકર્ડ વંચાણે લીધું.

(૮) આ કામે આંક–૧૨ થી મારા પુરોગામી સાહેબશ્રી દ્વારા નીચે મુજબના મુદાઓ ઘડવામાં આવેલ છે.

:: મુદા ::

(૧) શું વાદી પુરવાર કરે છે કે પ્રતિવાદીઓ તરફથી વાદીના નામે તા.૧/૫/૧૯ ના રોજ પત્ર નં.GHM/ EM/RAJ દ્વારા PA નં.૧૪૧૦૮૭, જનરલ કેટેગરી મકાન નં. જી/૯૦૪ ફાળવવામાં આવેલ અને ફાળવણી તારીખથી નવ માસ સુધીમાં મકાનની પુરી કિંમત,મેઈનટેનન્સ ડીપોઝીટ તેમજ દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રેશન વિધી કરાવી લેવા જણાવેલ અન્યથા પેનલ્ટી અને વ્યાજની રકમ લેવામાં આવશે તેવું ફાળવણી પત્રથી જણાવેલ ?

(૨) શું વાદી પુરવાર કરે છે કે તેઓએ નિયત સમયમાં મકાનની કિંમત, મેઈનટેનન્સ ડીપોઝીટ ભરી દીધેલ છે ?

(૩) શું વાદી પુરવાર કરે છે કે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા ખોટી રીતે દબાણ લાવી વાદીને કોઈ વિલંબીત પેનલ્ટી કે વ્યાજની રકમ ભરવાની જવાબદારી ન હોવા છતાં રૂપીયા ૩,૯૮,૧૦૨/– ની વિલંબીત પેનલ્ટી અને વ્યાજની રકમ વાદી પાસેથી ગેરકાયદેસર રીતે વસુલ કરેલ છે ?

(૩/એ) શું પ્રતિવાદી પુરવાર કરે છે કે, તેઓવાદી પાસેથી રૂા.૩,૯૮,૧૦૨/– લેટ પેનલ્ટી તરીકે વસુલ મેળવવા હકકદાર છે ?

(૪) શું વાદી માગ્યા મુજબની દાદ મેળવવા હકકદાર છે ?

(૫) શું વાદી વ્યાજ મેળવવા હકકદાર છે ? જો હા તો કેટલા ટકા ?

(૬) શું હુકમ અને હુકમનામું ?

(૯) ઉપરોકત મુદાઓના મારા નિર્ણયો નીચે મુજબ છે.

(૧) મુદા નં.૧ : હકારમાં
(૨) મુદા નં.૨ : હકારમાં
(૩) મુદા નં.૩ : હકારમાં
(૪) મુદા નં.૩–એ નકારમાં
(૫) મુદા નં.૪ : હકારમાં
(૬) મુદા નં.૫ : હકારમાં
(૭) મુદા નં.૬ : આખરી હુકમ મુજબ

(૧૦) ઉપરોકત મુદાઓના નિર્ણયના મારા કારણો નીચે મુજબ છે.

:: કારણો ::

(૧૦.૧) મુદા નં.૧:– શું વાદી પુરવાર કરે છે કે પ્રતિવાદીઓ તરફથી વાદીના નામે તા.૧/૫/૧૯ ના રોજ પત્ર નં.GHM/ EM/RAJ દ્વારા PA નં.૧૪૧૦૮૭, જનરલ કેટેગરી મકાન નં. જી/૯૦૪ ફાળવવામાં આવેલ અને ફાળવણી તારીખથી નવ માસ સુધીમાં મકાનની પુરી કિંમત,મેઈનટેનન્સ ડીપોઝીટ તેમજ દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રેશન વિધી કરાવી લેવા જણાવેલ અન્યથા પેનલ્ટી અને વ્યાજની રકમ લેવામાં આવશે તેવું ફાળવણી પત્રથી જણાવેલ ?

આ મુદા સંદર્ભે રેકર્ડ પરની હકિકત જોઇએ તો, વાદીના પ્લીડીંગ મુજબ વાદીના માતુશ્રી જયોતિબેનના અવસાન બાદ પ્રતિવાદી નં.૨ તરફથી પત્રો દ્વારા જણાવવામાં આવેલ વિગતો મુજબની તમામ કાર્યવાહી પૂર્ણ કરેલ અને આ કામના પ્રતિવાદી નં.૨ તરફથી તા.૧/૫/૧૯ ના રોજ તેમના પત્ર નં.GHM/ EM/RAJ દ્વારા PA No.141087 કેટેગરી જનરલ મકાન નં. G/904 ફાળવણી કરતો પત્ર લખી વાદીના નામે આ બ્લોક ફાળવવામાં આવશે તેવી જાણ કરતો પત્ર લખેલ જેમાં નોંધમાં લખવામાં આવેલ કે " મકાનની ફાળવણી તારીખથી નવ માસ સુધીમાં મકાનની પુરી કિંમત,મેઈનટેનન્સ ડીપોઝીટ તેમજ દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રેશન વિધી કરાવી લેવા જણાવેલ અન્યથા પેનલ્ટી અને વ્યાજની રકમ લેવામાં આવશે.

આમ ઉપરોકત હકિકતનું પ્લીડીંગ વાદીએ દાવા અરજીમાં કર્યુ છે અને તે જ હકિકત વાદીએ સરતપાસના સોગંદનામામા પણ જાહેર કરેલી છે અને તે પત્ર વાદી દ્વારા આંક–૩ર થી રેકર્ડ પર રજુ રાખવામાં આવેલ છે. જેથી મુદા નં.૧ ની હકિકત વાદી પોતાના મૌખીક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવાથી સાબીત કરેલાનું સ્પષ્ટ થાય છે તેથી **મુદા નં.૧ નો જવાબ હકારમાં** ઠરાવવામાં આવે છે.

(૧૦.ર) મુદા નં.ર :– શું વાદી પુરવાર કરે છે કે તેઓએ નિયત સમયમાં મકાનની કિંમત, મેઇનટેનન્સ ડીપોઝીટ ભરી દીધેલ છે ?

ઉપરોકત મુદાની હકિકત સબંધે રેકર્ડ પરનો પુરાવો ઘ્યાને લેવામાં આવે તો, વાદી તરફે રજુ થયેલા દસ્તાવેજી પુરાવાને ઘ્યાને લેવામાં આવે તો, તેમાં આંક–ર૮ થી પ્રતિવાદીએ વાદીને લખેલ પત્ર તા.૧ર/૮/ર૦૧૮ નો વંચાણે લેવામાં આવે તો તેમાં જણાવેલ છે કે, '' ઉપરોકત બાબતે જણાવવાનું કે, રાજકોટ ખાતેની ૪૪૦ એમઆઇજી રંગોલી પાર્ક યોજનામાં મકાન/ફલેટ મેળવવા રજુ કરેલ દસ્તાવેજી પુરાવાને ઘ્યાને લેતા મકાન/ફલેટની અંદાજીત કિંમત રૂા.ર૦,૦૦,૦૦૦/– ના ર૦ ટકા લેખે રૂા. ૪,૦૦,૦૦૦/– જેમાંથી અરજી સાથે ભરભાઇ કરેલ રકમ રૂા.૩૦,૦૦૦/– બાદ કરતા રૂા.૩,૭૦,૦૦૦/– ભરપાઇ કરવાના થાય છે જે રકમ દિન–૧પ માં એસ્ટેટ મેનેજર, જી.એચ.બી., રાજકોટના નામનો ડીમાન્ડ ડ્રાફટ/પે ઓર્ડર અથવા ચેક થી રજુ કરવાનો રહેશે. જો સમય મર્યાદામાં રકમ ભરવામાં નિષ્ફળ જશો તો તમોને મકાન/ફલેટ મેળવવામાં રસ નથી તેમ સમજી તમોને ફાળવવા ધારેલ મકાન/ફલેટની ફાળવણી રદ કરવાપાત્ર થશે. તેમજ ડીપોઝીટ જપ્ત કરવાપાત્ર રહેશે અને ત્યારબાદ તમારી કોઇ રજુઆત/વાંધા ઘ્યાને લેવામાં આવશે નહીં. જેની નોંધ લેશો તેમજ ડીડી/પે ઓર્ડર કે ચેકની પાછળ તમારું નામ તથા પી.એ. નંબર, મકાન નંબર અને મોબાઇલ નંબર ખાસ લખશો ''

ઉપરોકત હકિકતને વંચાણે લઇએ તો તેમાં તે તબકકે વાદીને રૂા.૩,૭૦,૦૦૦/- (ત્રણ લાખ,સીતેર હજાર) ભરપાઇ કરવાના થાય છે તેવી હકિકત સ્પષ્ટપણે જણાવેલી છે. વધુમાં તે પત્રમાં પ્રતિવાદી તરફથી તા.૩/૧૦/૧૮ ના પત્ર અન્વયેની પુર્તતા દિન-૭ માં કરવા પણ જણાવેલ છે. ત્યારબાદ વાદી દ્રારા પુર્તતા કરવામાં આવેલી જેથી આંક-૩૨ થી રજુ રાખેલ પત્ર તા.૧/૫/૨૦૧૯ નો પ્રતિવાદીએ વાદીને મોકલેલ તેની વિગત વંચાણે લેવામાં આવે તો, '' ઉપરોકત બાબતે જણાવવાનું કે રાજકોટ ખાતેની ૪૪૦ એમ.આઇ.જી.-૧ ,રંગોલી પાર્ક યોજનાના મકાન/ફલેટ મેળવવા રજુ કરેલ દસ્તાવેજી પુરાવાને ઘ્યાને લેતા મકાન/ફલેટની અંદાજીત કિંમત રૂપીયા ૨૦,૦૦,૦૦૦/- ના ૨૦ ટકા લેખે રૂા.૪,૦૦,૦૦૦/- જેમાંથી અરજી સાથે ભરેલ રકમ રૂપીયા ૩૦,૦૦૦/- બાદ કરતા રૂા.૩,૭૦,૦૦૦/- ભરપાઇ કરવાના થાય છે જે દિન-૧૫ માં એસ્ટેટ મેનેજર, જી.એચ.બી., રાજકોટના નામનો ડીમાન્ડ ડ્રાફટ/પે ઓર્ડર અથવા ચેક થી રજુ કરવાનો રહેશે. જો સમય મર્યાદામાં રકમ ભરવામાં નિષ્ફળ જશો તો તમોને મકાન/ફલેટ મેળવવામાં રસ નથી તેમ સમજી તમોને ફાળવવા ધારેલ મકાન/ફલેટની ફાળવણી રદ કરવાપાત્ર થશે. તેમજ ડીપોઝીટ જપ્ત કરવાપાત્ર રહેશે અને ત્યારબાદ તમારી કોઇ રજુઆત/વાંધા ઘ્યાને લેવામાં આવશે નહીં. જેની નોંધ લેશો તેમજ ડીડી/પે ઓર્ડર કે ચેકની તમારું નામ તથા પી.એ. નંબર, મકાન નંબર અને મોબાઇલ નંબર ખાસ લખશો.'' આ પત્ર નીચે કરવામાં આવેલ નોંધને ઘ્યાને લઇએ તો તે મહત્વની હકિકત જાહેર કરે છે.

'' નોંધ:- મકાન ફાળવણીની તારીખથી નવ માસ સુધીમાં મકાનની પુરી કિંમત, મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તેમજ દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રેશનની વિધિ કરાવી લેવાની રહેશે અન્યથા નિયમોનુસાર પેનલ્ટી તેમજ વ્યાજની રકમ લેવામાં આવશે. ''

આમ ઉપરોકત પત્રની વિગતને ઘ્યાને લઇએ તો વાદીને મકાન/ફલેટ ની ફાળવણી તા.૧/૫/૨૦૧૯ ના રોજ પ્રતિવાદીએ કરેલી છે તેમ જણાય આવે છે.

આ કામના વાદી ધ્વારા વધુ દસ્તાવેજી પુરાવામાં રજુ રાખેલ આંક–૩૫ થી વાદીએ તા.૬/૫/૧૯ ના રોજ રકમ રૂા.૩,૭૦,૦૦૦/– ભરી આપેલ છે તેની પહોંચ રજુ રાખેલ છે જે કોટક મહીન્દ્રા બેંકની આંક–૩૪ વાળા પ્રતિવાદીને લખેલા પત્ર સાથે પહોંચની નકલ મોકલી આપેલી છે અને તે પત્રમાં વાદી દ્વારા '' આગળની કાર્યવાહી માટે એલોટમેન્ટ પત્ર આપવા નમ્ર અરજ છે તથા બેંકમાંથી લોન લેવા માટે જરૂરી કાગળો મેળવવા માટે માર્ગદર્શન અને જરૂરી એપ્લીકેશન કરવા માટે જણાવશો જેથી અમો કાગળ મેળવી શકીએ '' તેમ પણ નોંધેલ છે.

ઉપરોકત વાદીના પત્ર બાદ પ્રતિવાદીએ વાદીને પ્રમાણપત્ર તા.૮/૫/૨૦૧૯ વાળું મોકલેલ છે જે આ કામે આંક–૩૬ થી રજુ થયેલ છે. આ પ્રમાણપત્રમાં જણાવેલ છે કે,'' આથી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે છે કે, શ્રી રીધ્ધી સંદીપભાઇ બાવીસીએ ૪૪૦ એમ.આઇ.જી.યોજનામાં રૂા.૩૦,૦૦૦/– ડીપોઝીટ ભરી જનરલ કેટેરીમાં અરજી કરેલ હતી જેના વેઇટીંગ યાદી પ્રમાણે તેઓને સફળ જાહેર કરી જી–૯૦૪ ફલેટ નંબર હંગામી ધોરણે ફાળવવામાં આવેલ છે. આ મકાન/ફલેટની કિંમત રૂા.૨૦,૦૦,૦૦૦/ – (અંકે રૂપીયા વીસ લાખ પુરા) છે તેમાંથી તેઓએ અરજી સાથે ૩૦,૦૦૦/– ભરેલ હતા અને ત્યારબાદ તા.૩,૭૦,૦૦૦/– ભરેલ છે. આમ તેઓએ કુલ રૂા.૪,૦૦,૦૦૦/– ભરેલ છે. તેથી તેઓએ મકાનની કિંમતના બાકી રહેતા રૂા.૧૬,૦૦,૦૦૦/– ભરવાના થાય છે જેથી આ રકમની બેંકમા લોન લેવા માટે પ્રમાણપત્ર આપવામા આવે છે. આ યોજનાનું કામ પૂર્ણ થયેલ છે. વધુમાં જણાવવાનું કે લાભાર્થીને આ મકાનનો કબજો પૂરેપુરી રકમ ભર્યા બાદ, દસ્તાવેજ થયા બાદ સોંપવામાં આવશે. આ યોજનાનું લોકાર્પણ પણ થઇ ગયેલ છે અને લાભાર્થીઓને મકાનનો કબજો પણ સોંપી દીધેલ છે. જેથી બાકી રકમ ભરવા માટે કોઇ શેડયુઅલ ઓફ પેમેન્ટ આપવાનું રહેતું નથી. આ લાભાર્થીને બેંક દ્વારા લોન આપવામાં આવશે તો તેના માટે ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડને કોઇ વાંધો નથી. વધુમાં બેંક લોન ભરપાઇ કરવાની જવાબદારી ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડની રહેશે નહીં જેની નોંધ લેવા વિનંતી છે ''. તે મુજબની હકિકતો નોંધેલ છે.

ત્યારબાદ વાદી ધ્વારા આંક-૩૭ થી પ્રતિવાદીને લખેલ પત્ર રજુ રાખેલ છે અને તેમાં વાદી દ્રારા જણાવેલ છે કે, '' આપના પ્રમાણપત્ર તા.૮/૫/૨૦૧૯ મુજબ જે રૂા.૧૬,૦૦,૦૦૦/- રકમ ભરેલ છે તેની પહોંચ આ પત્ર સાથે બીડેલ છે. આ મુજબ ફલેટની પૂરેપુરી રકમ અમોએ ભરી આપેલ છે તો નમ્ર અરજ કે દસ્તાવેજ માટે આગળની કાર્યવાહી કરશોજી ''. અને તે પત્રની સાથે બીડાણમાં પૈસા ભરેલાની બેંકની પહોંચ અને ચેકની ઝેરોક્ષ કોપી પણ મોકલાવેલ છે અને કોટક મહીન્દ્રા બેંકની પૈસા ભર્યાની અસલ પહોંચ આંક-૩૮ થી વાદીએ રજુ રાખેલ છે.

આમ પ્રતિવાદી દ્રારા ફાળવવામાં આવેલ ફલેટની કુલ કિંમત રૂા.૨૦,૦૦,૦૦૦/- નકકી કરવામાં આવેલી તે રકમ વાદીએ પૂરેપુરી રૂા.૨૦,૦૦,૦૦૦/- પ્રતિવાદીને જમા કરાવેલી છે તે હકિકતને વાદી અને પ્રતિવાદી વચ્ચે થયેલા પત્ર વ્યવહારથી અને પ્રતિવાદીએ આપેલા પ્રમાણપત્રથી તથા વાદીએ રજુ રાખેલ દસ્તાવેજોથી સમર્થન સાંપડે છે.

ઉપરોકત રકમ વાદી દ્રારા ભરપાઇ થયા બાદ પ્રતિવાદી તરફથી ફાળવણી પત્રક આપવામાં આવેલ છે જે આંક-૩૯ થી રજુ છે તેમાં દર્શાવ્યા મુજબ **<u>ક્રમ નં.૫ માં મકાન/ફલેટની કિંમત રૂા.૨૦,૦૦,૦૦૦/- (રૂા.વીસ લાખ)</u>** દર્શાવેલી છે અને ક્રમ નં.૭ ની વિગતે વાદીએ ફલેટની કિંમત ઉપરાંત અન્ય ચાર્જીસની રકમ એકસીસ બેંકમાં આ સાથે સામેલ સ્લીપ મુજબ (અ) એસોસીએશનની ફી - રૂા.૧૦૦-૦૦,(બ) એસો. મેઇન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ - રૂા.૧,૦૦,૦૦૦-૦૦, (ક) એન.એ.ચાર્જ- ૨૩૭૬-૦૦,(ડ) પ્લાન અને ડોકયુ. ચાર્જ- ૧૦૦૦-૦૦, (ઇ) લીઝ ફી- રૂા.૯૯-૦૦, ગેસ કનેકશન ચાર્જ - ૫૧૦૦-૦૦ એમ કુલ મળી રૂા.૧,૦૮,૬૭૫-૦૦ અલગથી ભરપાઇ કરવાની રહેશે તેમ જણાવેલ છે.

ઉપરોકત ફાળવણી પત્રમાં જણાવેલ વિગત મુજબની મેઇન્ટેનન્સ તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ એકસીસ બેંકમા જમા આપવાની હકિકત ફાળવણી પત્રકમાં દર્શાવેલી હોય, વાદી દ્રારા આંક-૪૦ થી પ્રતિવાદીને રકમ રૂા.૧,૦૮,૬૭૫/- જમા કરાવ્યાની જાણ કરતો પત્ર લખેલો તે આંક-૪૦ થી રજુ રાખેલ છે તેમજ એકસીસ બેંકમા જમા કરાવેલ પૈસાની કાઉન્ટર

સ્લીપ આંક–૭૧ થી રજુ રાખેલ છે.

ત્યારબાદ વાદી દ્વારા આંક–૭૨ ના પત્રથી પ્રતિવાદીને દાવાવાળા ફલેટના દસ્તાવેજ સારૂ સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરવાની હતી તે તા.ર૪/૭/૧૯ ના રોજ ભરેલી છે તે સારૂ સ્ટેમ્પ ડયુટી રૂ.૯૮,૦૦૦/– ચુકવ્યાની રસીદ મોકલેલી અને તે સાથે પ્રતિવાદી દ્વારા જણાવેલ દસ્તાવેજ સારૂની જરૂરીયાત મુજબના તમામ દસ્તાવેજો બીડાણમાં મોકલેલાની હકિકત જાહેર કરેલી છે.

આમ રજુ થયેલ તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાને ધ્યાને લેતાં સદર કામે વાદીને પ્રતિવાદી દ્વારા ફાળવવામાં આવેલ મકાન/ફલેટની કિંમત રૂ.ર૦,૦૦,૦૦૦/– નકકી કરવામાં આવેલી તે તથા તે ઉપરાંત મેઇન્ટેનન્સ અને અન્ય ચાર્જીસની ચુકવવાની થતી રકમ વાદીએ તા.૧૫/૭/૧૯ ના રોજ ચુકવી આપેલી અને ત્યારબાદ દસ્તાવેજ કરવા સારૂ સ્ટેમ્પ ડયુટીની ભરવાની થતી રકમ પણ તા.ર૪/૭/૧૯ ના રોજ ચુકવી આપેલી છે તેવી હકિકત સ્પષ્ટ રીતે રેકર્ડ પર આવેલી છે. વાદી એ હકિકત પુરવાર કરે છે કે તેઓએ નિયત સમયમાં મકાનની કિંમત, મેઇનટેનન્સ ડીપોઝીટ ભરી દીધેલ છે તેથી **મુદા નં.ર નો જવાબ હકાર**માં ઠરાવવામાં આવે છે.

(૧૦.૩) મુદા નં.૩ :– શું વાદી પુરવાર કરે છે કે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા ખોટી રીતે દબાણ લાવી વાદીને કોઇ વિલંબીત પેનલ્ટી કે વ્યાજની રકમ ભરવાની જવાબદારી ન હોવા છતાં રૂપીયા ૩,૯૮,૧૦ર/– ની વિલંબીત પેનલ્ટી અને વ્યાજની રકમ વાદી પાસેથી ગેરકાયદેસર રીતે વસુલ કરેલ છે ?

સદરહુ મુદા સંદર્ભે રેકર્ડ પરના દસ્તાવેજી પુરાવાને ધ્યાને લેવામાં આવે તો, વાદી દ્વારા આંક–૭૪ થી પ્રતિવાદીએ વાદીને લખેલ પત્ર તા.૩૦/૭/ર૦૧૯ ના રોજનો રજુ રાખેલ છે. આ આંક–૭૪ વાળા પત્રની વિગત જોવામાં આવે તો, સદરહુ પત્ર પ્રતિવાદીની કચેરીના જા.નં.જીએચબી/ઇએમ/રાજ/ર૦૯૧,તા.૩૦ જુલાઇ ર૦૧૯ વાળો વાદીને પ્રતિવાદી સંસ્થાના જાગીર વ્યવસ્થાપક, ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડ, રાજકોટ દ્વારા પાઠવવામાં આવેલ છે અને તેની વિગતો જોવામાં આવે તો,

''**વિષય**:મુખ્યમંત્રી ગૃહ યોજનામાં લાભાર્થીઓ દ્વારા વિલંબીત નાણાં ચુકવવા તથા દસ્તાવેજો કરવા અંગે વ્યાજ/ પેનલ્ટીની રકમ જમા કરાવા બાબત.

સંદર્ભ: માન.હાઉસીંગ કમીશ્નરશ્રી, ગુ.હા.બોર્ડ અમદાવાદની કચેરીના પત્ર ક્રમાંક: ૧૪૯/હાકઇ તા.૨૮/૨/૨૦૧૯

ની વિગતમાં જણાવેલ છે કે '' જયભારત સાથ જણાવવાનું કે આપશ્રીને ગુ.હા.બોર્ડની માન. મુખ્યમંત્રીશ્રી ગૃહ યોજના પૈકી રાજકોટ શહેરમાં ૪૪૦ એમઆઇજી યોજનામાં ફ્લેટ નં.જી–૯૦૪ ફાળવવામાં આવેલ છે. જેથી સંદર્ભમાં દર્શાવેલ વડી કચેરીના પત્ર મુજબ આપશ્રીને નીચેની વિગતે વિલંબીત નાણા ચુકવવા/દસ્તાવેજ કરાવવા માટે રૂા.૩૯૮૧૦૨/– વ્યાજ/~~પેનલ્ટી~~ ભરવા જણાવવામાં આવે છે. આપે રજુ કરેલ ઇ–સ્ટેમ્પીંગ ફોર્મની સમય મર્યાદામાં દસ્તાવેજ કરાવવાનો રહેશે. નહીંતર ઇ–સ્ટેમ્પીંગની રકમની તારીખ પુરી થતા ઇ–સ્ટેમ્પીંગ રદ થશે તેની જવાબદારી તમારી રહેશે.

ઉપરકોત રકમ આ સાથે સામેલ કોટક મહીન્દ્રા બેંકની સ્લીપમાં ડી.ડી. થી જમા કરાવી તેની અસલ સ્લીપ અત્રેની કચેરીમાં રજુ કરવા જણાવવામાં આવે છે. ઉપરોકત પેનલ્ટી/વ્યાજની રકમ જમા કરાવ્યા બાદ જ દસ્તાવેજની નોંધણી થઇ શકશે જે આપની જાણ સારૂ.

નોંધ :– ઉપરોકત રકમ આ મળ્યેથી ૧૫ દિવસમાં ચુકવવાની રહેશે. ''

ઉપરોકત પત્રમાં વાદીને વ્યાજની રકમ રૂા.૩,૯૮,૧૦૨/– ભર્યા બાદ જ દસ્તાવેજ કરી આપવાની તાકીદ આપવામાં આવેલ છે. તેથી વાદી દ્વારા સદરહુ રકમ ભરપાઇ કર્યા સીવાય પ્રતિવાદી દસ્તાવેજ કરી આપશે નહીં તેથી સદર રકમ ભરપાઇ કરેલી.

પરંતુ પ્રતિવાદી દ્વારા આંક–૩૬ થી વાદીને આપવામાં આવેલ પ્રમાણપત્રમાં જણાવેલ છે કે,'' આથી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે છે કે, શ્રી રીધ્ધી સંદીપભાઇ બાવીસીએ ૪૪૦ એમ.આઇ.જી.યોજનામાં રૂા.૩૦,૦૦૦/– ડીપોઝીટ ભરી જનરલ કેટેરીમાં અરજી કરેલ હતી જેના વેઇટીંગ યાદી પ્રમાણે તેઓને સફળ જાહેર કરી જી–૯૦૪ ફલેટ નંબર હંગામી ધોરણે ફાળવવામાં આવેલ છે. આ મકાન/ફ્લેટની કિંમત રૂા.૨૦,૦૦,૦૦૦/– (અંકે રૂપીયા વીસ લાખ પુરા) છે તેમાંથી તેઓએ અરજી સાથે ૩૦,૦૦૦/–

ભરેલ હતા અને ત્યારબાદ તા.૩,૭૦,૦૦૦/– ભરેલ છે. આમ તેઓએ કુલ રૂા.૪,૦૦,૦૦૦/– ભરેલ છે. તેથી તેઓએ મકાનની કિંમતના બાકી રહેતા રૂા.૧૬,૦૦,૦૦૦/– ભરવાના થાય છે જેથી આ રકમની બેંકમા લોન લેવા માટે પ્રમાણપત્ર આપવામા આવે છે. આ યોજનાનું કામ પૂર્ણ થયેલ છે. વધુમાં જણાવવાનું કે લાભાર્થીને આ મકાનનો કબજો પૂરેપુરી રકમ ભર્યા બાદ, દસ્તાવેજ થયા બાદ સોંપવામાં આવશે. આ યોજનાનું લોકાર્પણ પણ થઇ ગયેલ છે અને લાભાર્થીઓને મકાનનો કબજો પણ સોંપી દીધેલ છે. જેથી બાકી રકમ ભરવા માટે કોઇ શેડયુઅલ ઓફ પેમેન્ટ આપવાનું રહેતું નથી. ''

આ હકિકતને ધ્યાને લઇએ તો જે તે સમયે વાદીને પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવેલું ત્યારે વાદીને અન્ય કોઇ રકમ ભરવાની બાકી રહેતી નથી તે મુજબની હકિકત પ્રમાણપત્ર પરથી સ્પષ્ટપણે રેકર્ડ પર આવે છે.

આ ઉપરાંત વાદી દ્બારા ફલેટની રકમ ભરપાઇ કર્યા બાદ આંક–૩૭ વાળા ફાળવણી પત્રકથી વાદીએ મેઇનટેનન્સ વિગેરે ચાર્જીસની રકમ ભરપાઇ કરવાનું જણાવવામાં આવેલ તે રકમ પણ વાદી દ્બારા ભરપાઇ કરવામાં આવેલ છે તે તમામ હકિકત વિસ્તૃત રીતે ઉપરોકત મુદા નં.ર માં ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે અને ઉપરોકત આંક–૩૬ વાળા પ્રમાણપત્ર મુજબ પણ વાદીએ મકાન/ફલેટની રકમ રૂા.ર૦,૦૦,૦૦૦/– ભરપાઇ કરવાની છે તેવું પ્રતિવાદી લેખીતમાં જણાવી રહયા છે. ત્યારબાદ પ્રતિવાદીની સુચના મુજબ વાદીએ ઇ–સ્ટેમ્પીંગની કાર્યવાહી કરેલી અને દસ્તાવેજ કરવાના સમયે પ્રતિવાદી દ્બારા આંક–૪૪ વાળા પત્રથી વિલંબીત નાણા ચુકવવા/દસ્તાવેજ કરાવવા માટે રૂા.૩૯૮૧૦ર/– વ્યાજ/~~પેનલ્ટી~~ ભરવા જણાવવામાં આવે છે.

આ ઉપરાંત આંક–૪૪ વાળા પત્રમાં ''પેનલ્ટી/વ્યાજની રકમ જમા કરાવ્યા બાદ જ દસ્તાવેજની નોંધણી થઇ શકશે જે આપની જાણ સારૂ '' તેમ પણ નોંધવામાં આવેલ છે.

વ્યવહારના સામાન્ય ક્રમમાં પોતાની માલીકીનું કોઇ મકાન/ફલેટ હોય તેવું દરેક છેવાડાના દરેક વ્યકિતનું પણ સ્વપ્ન હોય છે. જયારે કોઇ જાહેર સરકારી સંસ્થા દ્બારા કોઇ ફાળવણી કે ડ્રોથી વ્યકિતને મકાન/ફલેટ મળે ત્યારે વ્યકિતને જાહેર સંસ્થા દ્બારા જે કાયદેસરની રકમ ભરવાની થતી

હોય તો તે રકમ વ્યકિત ભરપાઇ કરી આપે અને છેલ્લે દસ્તાવેજના સમયે એટલે કે જાહેર સરકારી સંસ્થા દ્વારા તબકકાવાર થતી કાર્યવાહીઓના અંતે અને દસ્તાવેજ સારૂ કોર્ટ ફી જમા કરાવેલી હોય એટલે ઇ–સ્ટેમ્પીંગની કાર્યવાહી પણ લાભાર્થી વ્યકિતએ કરેલી હોય ત્યારબાદ લાભાર્થી વ્યકિતને ચોકકસ રકમ ભરપાઇ કરશે તો જ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવશે તેમ લેખીતમાં જાણ કરવામાં આવે ત્યારે કોઇપણ વ્યકિત પાસે તેવી રકમ ભરપાઇ કર્યા સીવાય કોઇ વિકલ્પ બાકી રહેતો નથી.

આ સંજોગોમાં જે તે સમયે વાદીએ પણ પ્રતિવાદી દ્વારા જણાવવામાં આવેલ રકમ ભરપાઇ કરી આપેલી અને બાદમાં વાદીના નામનો દસ્તાવેજ પ્રતિવાદી દ્વારા કરવામાં આવેલ છે.

પરંતુ આંક–૨૧ થી આંક–૪૩ ના પત્ર વ્યવહાર સુધી કયારેય વાદીને પ્રતિવાદી દ્વારા કોઇ વ્યાજની ચુકવણી કરવાની બાકી છે તેવી હકિકત જણાવવામાં આવેલ નથી. છેલ્લે દસ્તાવેજના સમયે વાદીને આવી વ્યાજની રકમનું ચુકવણી કરવાનું કહેવામાં આવેલ અને જો વાદી તેવી રકમ ન ચુકવે તો વાદીએ કરેલી ઇ–સ્ટેમ્પીંગની કાર્યવાહી પણ વ્યર્થ થાય તેથી વાદી દ્વારા તેવી રકમ અગાઉથી જણાવેલ ન હતી તેવી વ્યાજની રકમ જમા કરાવેલ છે. ત્યારબાદ વાદી દ્વારા પ્રતિવાદીને નોટીસ આંક–૪૮ વાળી નોટીસ પાઠવવામાં આવેલ છે જેનો પ્રતિવાદીએ આંક–૪૯ થી જવાબ પાઠવેલ છે.

સમગ્ર રેકર્ડને ધ્યાને લેતા વાદીને તા.૧/૫/૧૯ ના પ્રતિવાદીના ફાળવણી પત્રમાં જણાવવામાં આવેલ છે કે '' મકાન ફાળવણી ની તારીખથી ૯ માસ સુધીમાં મકાનની પુરી કિંમત, મેઇન્ટેનન્સ ડીપોઝીજટ તેમજ દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રેશની વિધી કરાવી લેવાની રહેશે. અન્યથા નિયમ અનુસાર પેનલ્ટી તેમજ વ્યાજની રકમ લેવામા આવશે ''.

વાદી દ્વારા તા.૨૨/૨/૧૪ ના રોજ ડી.ડી. થી રૂા.૩૦,૦૦૦/– , ત્યાબાદ તા.૬/૫/૧૯ ના રોજ ચેકથી રૂા.૩,૭૦,૦૦૦/– અને તા.૧/૫/૧૯ ના રોજ એચ.ડી.એફ.સી. બેંકમાંથી લીધેલ લોનની રકમનો ચેક રૂા.૧૬,૦૦,૦૦૦/– એમ કુલ રૂા.૨૦,૦૦,૦૦૦/– વાદી દ્વારા તા.૨૨/૨/૧૪ થી તા.૧/૫/૧૯ ના સમયગાળા દરમ્યાન જમા કરાવી

આપેલાની હકિકત રેકર્ડ પરના પુરાવાથી સાબીત થતી હોય ત્યારે પ્રતિવાદી વાદી પાસેથી કોઇ વ્યાજ કે પેનલ્ટીની રકમ મેળવવા હકકદાર બનતા નથી તેથી પ્રતિવાદીએ રૂા.૩,૯૮,૧૦૨/- ની વિલંબીત પેનલ્ટી અને વ્યાજની રકમ વાદી પાસેથી ગેરકાયદેસર રીતે વસુલ કરેલ છે તેથી **મુદા નં.૩ નો જવાબ હકારમાં** ઠરાવવામાં આવે છે.

(૧૦.૪) <u>મુદા નં.૩/એ :-</u> શું પ્રતિવાદી પુરવાર કરે છે કે, તેઓવાદી પાસેથી રૂા.૩,૯૮,૧૦૨/- લેટ પેનલ્ટી તરીકે વસુલ મેળવવા હકકદાર છે ?

આ કામે ઉપરોકત ચર્ચા મુજબ જયારે પ્રતિવાદી દ્વારા વિલંબીત પેનલ્ટી કે વ્યાજની રકમ વાદી પાસેથી મેળવવા હકકદાર બને છે તે સારૂ કોઇ જ પુરાવો રેકર્ડ પર લાવી તે હકિકત સાબીત કરવામાં આવેલ નથી તેમજ વાદીને વારસાદાર દરજજે ફાળવણીનો નિર્ણય પ્રતિવાદીની વડી કચેરીની તા.૧૯/૩/૨૦૧૯ ની સ્ક્રીનીંગ કમીટીના નિર્ણય મુજબ વારસદાર તરીકે હાલના વાદીને મકાન ફાળવણીની અરજી ગ્રાહય રાખ્યાનું પ્રતિવાદીના તા.૩૦ માર્ચ ૨૦૧૯ ના આંક-૩૦ વાળા પત્રથી રેકર્ડ પર આવેલ છે. તે સાથે અન્ય વારસદાની નોટરાઇઝ સંમતિ/બાંહેધરી આપવાની રહેશે તેમ પણ વાદીને તે પત્રમાં સુચના આપવામાં આવેલ છે તે સાથે તેમાં એમ પણ જણાવવામાં આવેલ છે કે '' ત્યારબાદ નિયમ મુજબ આપના નામનો હુકમ તથા રકમ ભરવા અંગેનો પત્ર પાઠવવામાં આવશે જેની નોંધ લેશો ''. આમ વાદીને <u>મકાન ફાળવણી નિર્ણય તા.૧૯/૩/૨૦૧૯ ના રોજ લેવામાં આવેલ છે</u> તેવી હકિકત પ્રતિવાદીની સ્ક્રીનીંગ કમીટીએ નિર્ણય લીધેલ છે તેમ રેકર્ડ પરના આંક-૩૦ વાળા પત્રથી માની શકાય. વધુમાં આંક-૩૩ વાળો પત્ર કે જે તા.૧-મે-૨૦૧૯ નો છે તે પ્રતિવાદીના કચેરી આદેશ કે જેની જાણ વાદીને પણ કરવામાં આવેલ છે અને તેમાં નોંધવામાં આવેલ છે કે, મકાન નં.જી/૯૦૪ વાદીના '' માતુશ્રી સ્વ. શ્રી કામદાર જયોતિબેન મુકેશભાઇના નામેથી તેમના પુત્રી શ્રીમતી રીધ્ધી સંદીપભાઇ બાવીસી (રિધ્ધી મુકેશભાઇ કામદાર) ના નામે કરવા આદેશ કરવામાં આવે છે.'' ત્યારબાદ ક્રમાનુસાર

પત્ર વ્યવહાર મુજબ વાદીએ પ્રતિવાદીના જણાવ્યા મુજબની રકમો જમા કરાવેલી છે અને ફાળવણી પત્રકમાં પણ પ્રતિવાદી દ્વારા વાદીએ રૂા.૨૦,૦૦,૦૦૦/– જમા કરાવેલ છે અને તે ઉપરાંત અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઇ કરવાની જાણ તે આંક–૩૯ વાળા ફાળવણી પત્રકમાં કરતા તે મુજબની રકમ રૂા.૧,૦૮,૬૭૫/– ની પણ વાદીએ પ્રતિવાદીએ જણાવ્યા મુજબ ભરપાઇ કરેલી છે. આમ, જે તે સમયે વાદીએ પ્રતિવાદી દ્વારા જણાવામાં આવેલ રકમો જમા કરાવેલી છે અને ફાળવણી પત્રકમાં પણ પ્રતિવાદી દ્વારા જે અન્ય ચાર્જીસની વિગત જણાવેલી છે તેમાં વાદી તરફથી કોઇ વ્યાજ કે પેનલ્ટીની રકમ બાકી રહેતી હોવાની હકિકત જણાવવામાં આવેલ નથી પરંતુ છેલ્લે દસ્તાવેજ કરવાના સમયે વાદીને વ્યાજ/પેનલ્ટીની રકમ ભરપાઇ કરવામાં આવશે તો દસ્તાવેજની કાર્યવાહી કરવામાં આવશે તે મુજબની જાણ કરવામાં આવેલી છે.

આ તબકકે પ્રતિવાદી તરફે જે આંક–૬૪ થી પુરાવાનું સોગંદનામું રજુ કરવામાં આવેલ છે તે સાહેદ મૌલીકભાઇ ભરણભાઇ કંકોશીયાની ઉલટતપાસમાં તેઓએ સ્પષ્ટપણે જણાવેલ છે કે, '' મને આંક–૨૧ વાળો દસ્તાવેજ બતાવવામાં આવે છે જે જોઇને જણાવું છું કે આ દસ્તાવેજ તે જયોતીબેનને મકાન એલોટમેન્ટનો લેટર છે જેમાં ઉપરોકત પેનલ્ટી તરીકે ૮ ટકા વ્યાજ લેવાની કઇ જ શરત બતાવેલ નથી. એ વાત ખરી છે કે, ઉપર જણાવ્યા મુજબ **આ સ્કીમનું લોકાપર્ણ થયા બાદ ત્રણ માસ બાદ કરી બાકી રહેતી રકમ પર સ્ટેમ્પ પેપર રજુ કરે ત્યાંસુધી ૮ ટકા વાર્ષિક વ્યાજ પેનલ્ટી તરીકે લેવાનું નકકી થયેલ તે પરીપત્ર હાલના કામે રજુ કરેલ નથી.** મને આંક–૪૪ વાળો દસ્તાવેજ બતાવવામાં આવે છે તે જોઇને કહું છું કે આ પત્ર તા.૩૦/૭/૨૦૧૯ ના રોજ વાદીને લખેલ પત્ર છે જેમાં રૂપીયા ૩,૯૮,૧૦૨/– પુરા વ્યાજ ભરપાઇ કરવા જણાવેલ છે તે મુજબ વાદીએ આ રકમ ભરપાઇ કરી **વાદીને દસ્તાવેજ કરવાની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થયેલ હોય આ રકમ ભરપાઇ કરી આપેલ છે.** મને **આંક–૪૯ થી રજુ અમારી સંસ્થાએ વાદીના વ.શ્રીએ આપેલ નોટીસનો જવાબ** બતાવવામાં આવે છે તે જોઇને કહું છું કે **મેં ઉપર જણાવ્યા મુજબનો અમારી સંસ્થાનો વ્યાજ પેનલ્ટી વસુલ કરવા**

અંગેના પરીપત્રનું જણાવેલ નથી. ''.

આમ વાદી– પ્રતિવાદી વચ્ચે જે જે પત્ર વ્યવહારો થયા તેમાં કયારેય પણ પ્રતિવાદી દ્રારા વ્યાજ કે પેનલ્ટીની રકમ બાકી હોવાની જાણ વાદીને કરવામાં આવેલ નથી અને છેલ્લે દસ્તાવેજ સમયે વ્યાજ/પેનલ્ટીની રકમ ભરપાઈ કરવાની સુચના આપવામાં આવેલી તો તે વ્યાજની ગણતરીનું કોઈ પત્રક કે શેડયુલ વાદીને આપવામાં આવેલ નથી કે હાલના કામે રેકર્ડ પર પણ રજુ રાખવામાં આવેલ નથી. વાદીને જયારે ફાળવણી કરવામાં આવેલી અને મકાન/ફલેટ મેળવાવ રકમની ભરપાઈ કરવાનો પત્ર આંક–૩૨ વાળો આપવામાં આવેલ તેમાં નોંધમાં ટાંકવામાં આવેલ છે કે,'' મકાન ફાળવણીની તારીખથી નવ માસ સુધીમા મકાનની પૂરી કિંમત, મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તેમજ દસ્તાવેજી રજીસ્ટ્રેશનની વિધી કરાવી લેવાની રહેશે અન્યથા નિમાનુસાર પેનલ્ટી તેમજ વ્યાજી રકમ લેવામાં આવશે '' આ નોંધની હકિકત ધ્યાને લઈ વાદી દ્રારા સમય મર્યાદમાં રકમ ભરપાઈ કરવામાં આવેલી છે તેવી હકિકત વાદીએ રેકર્ડ પર સાબીત કરેલી છે જયારે પ્રતિવાદી દ્રારા તેઓ વ્યાજ/ પેનલ્ટીની રકમ કેવી રીતે મેળવવા હકકદાર બને છે તેસારૂ કોઈ પુરાવો રેકર્ડ પર લાવી તે હકિકત સાબીત કરવામાં નિષ્ફળ રહેલા છે તેથી **મુદા નં.૩/એ નો જવાબ નકારમાં** ઠરાવવામાં આવે છે.

(૧૦.૫) <u>મુદા નં.૪ :–</u> શું વાદી માગ્યા મુજબની દાદ મેળવવા હકકદાર છે ?

આ કામે પ્રતિવાદી દ્રારા વાદીના ગુજ. માતાને ફાળવવામાં આવેલ મકાન/ફલેટની ફાળવણી વારસદાર દરજજે વાદીને કરી આપવા સારૂ પ્રતિવાદીએ જે જે કાર્યવાહી કરવાની જાણ કરવામાં આવેલ તે તમામ કાર્યવાહી વાદી દ્રારા કરવામાં આવેલ છે તેમજ જે જે રકમો ભરપાઈ કરવાની થતી હતી તે પ્રતિવાદીની સુચના મુજબ વાદી દ્રારા ભરપાઈ કરી આપેલ છે તે સબંધે પ્રતિંવાદી દ્રારા રકમ સ્વકારવામા આવેલી છે અને તે મુજબ તમામ રકમ ભરપાઈ થતા વાદીને દસ્તાવેજ સારૂ ઈ–સ્ટેમ્પીંગ માટે જાણ કરવામાં આવેલ ત્યારે વાદી દ્રારા ઈ–સ્ટેમ્પીંગની કાર્યવાહી પણ કરવામાં આવેલી .

ત્યારબાદ આંક–૪૪ વાળા પ્રતિવાદીના પત્ર મુજબ વાદીને '' વિલંબીત નાણા ચુકવવા/ દસ્તાવેજ કરાવાવ માટે રૂા.૩,૯૮,૧૦૨/– વ્યાજ/~~પેનલ્ટી~~ ભરવા જણાવવામાં આવેલ અને તેમાં એમ પણ જણાવાવમાં આવેલ કે રજુ કરેલ ઇ–સ્ટેમ્પીંગ અને પ્રતિવાદી દ્વારા દસ્તાવેજ સમયે વાદીને વધારાની વ્યાજ/પેનલ્ટીની રકમ જમા આપ્યા બાદ જ દસ્તાવેજની કાર્યવાહી થશે તેમ જાણ કરી તે સાથે ઇ–સ્ટેમ્પીંગની ફોર્મની સમય મર્યાદામાં દસ્તાવેજ કરાવવાનો રહેશે. નહીંતર ઇ–સ્ટેમ્પીંગની રકમની તારીખ પુરી થતા ઇ–સ્ટેમ્પીંગ રદ થશે તેની જવાબદારી તમારી રહેશે ''. આમ વાદીએ પ્રથમ પ્રતિવાદીના જણાવ્યા મુજબ વારસદાર દરજજે મકાન/ફલેટ મેળવવા સારૂ પ્રતિવાદી દ્વારા જે જે કાર્યવાહી કરવાની સુચના આપવામાં આવેલી તે તમામ સુચનાનું પાલન કરેલ છે તે સાથે પ્રતિવાદી દ્વારા જે જે રકમો ભરવાની જણાવવામાં આવેલ તે તે તમામ રકમ સમય મર્યાદામાં ભરપાઇ કરેલી છે અને દસ્તાવેજ કરી આપવાના સમયે આંક–૪૪ વાળા પ્રતિવાદીના પત્ર મુજબની રકમ ભરપાઇ કરવાની જાણ કરવામાં આવેલ અને વાદી દ્વારા પ્રતિવાદીએ જણાવેલી ઇ–સ્ટેમ્પીંગની કાર્યવાહી પણ પૂર્ણ કરેલી હોય અને પ્રતિવાદી દ્વારા જણાવવામાં આવેલી વધારાની રકમ વાદી ભરપાઇ ન કરે તો વાદી દ્વારા કરાવામાં ઇ–સ્ટેમ્પીંગની સમય મર્યાદા પૂર્ણ થઇ જાય અને વાદીને ખોટી રીતે નુકશાન વેઠવું પડે તેવા સંજોગોમાં આખરે કોઇ વિકલ્પ બાકી ન રહે <u>તેવા પ્રતિવાદી દ્વારા ખાસ ઉભા કરવામાં આવેલા સંજોગોમાં વાદી દ્વારા પ્રતિવાદીએ જે વધારાની રકમ ભરપાઇ કરવા જણાવેલ તે રકમ, પોતાની ઇ–સ્ટેમ્પીંગની સમય મર્યાદા પુરી ન થઇ જાય અને વાદીને ફાળવામાં આવેલ મકાન/ફલેટની ભરેલી તમામ રકમ પણ વ્યર્થ ન જાય અને પ્રતિવાદીની સુચના મુજબ ઇ–સ્ટેમ્પીંગની જમા કરાવેલી સમય મર્યાદા પૂર્ણ થઇ વ્યર્થ ન જાય તેવા હેતુસર કોઇ વિકલ્પ ન રહેતા વધારાની રકમ જમા કરાવેલી છે</u> અને ઉપરોકત ચર્ચામાં જણાવ્યા મુજબ પ્રતિવાદી દ્વારા આવી વ્યાજ/પેનલ્ટીની રકમ કયા કારણથી વસુલ લેવામા આવેલી છે અને તેવી રકમ પ્રથમથી જ લેવાનું નકકી કરેલુ કે કેમ અને તેની જાણ અગાઉથી જ વાદીને શા માટે કરવામાં આવેલ નથી તે બાબતેનો કોઇ સંતોષકારક પુરાવો પ્રતિવાદી દ્વારા

રેકર્ડ પર લાવવામાં આવેલ નથી. આ તમામ હકિકતોને ધ્યાને લેતાં વાદી દાવામાં માગ્યા મુજબની દાદ મેળવવા હકકદાર બને છે તેમ માનું છું અને તેથી **મુદા નં.૪ નો જવાબ હકારમાં** ઠરાવવામાં આવે છે.

(૧૦.૬) મુદા નં.પ :– શું વાદી વ્યાજ મેળવવા હકકદાર છે ? જો હા તો કેટલા ટકા ?

ઉપરોકત ચર્ચા મુજબ વાદીએ પ્રતિવાદીએ વાદીને મકાન/ફલેટ એલોટમેન્ટ કર્યાની હકિકત **તા.૧/પ/૧૯** ના પ્રતિવાદીના ફાળવણી પત્રથી કરવામાં આવેલ છે અને પત્રમાં વાદીને જણાવવામાં આવેલ છે કે '' મકાન ફાળવણીની તારીખથી **૯ માસ સુધીમાં મકાનની પુરી કિંમત, મેઇન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તેમજ દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રેશની વિધી કરાવી લેવાની રહેશે. અન્યતથા નિયમ અનુસાર પેનલ્ટી તેમજ વ્યાજની રકમ લેવામા આવશે ''.**

વાદી દ્રારા **તા.૨૨/૨/૧૪ ના રોજ ડી.ડી.** થી **રૂા.૩૦,૦૦૦/–** , ત્યાબાદ **તા.૬/પ/૧૯ ના રોજ ચેકથી** **રૂા.૩,૭૦,૦૦૦/–** અને **તા.૧/પ/૧૯ ના રોજ એચ.ડી.એફ.સી. બેંકમાંથી લીધેલ લોનની રકમનો ચેક રૂા.૧૬,૦૦,૦૦૦/– એમ કુલ રૂા.૨૦,૦૦,૦૦૦/– વાદી દ્રારા તા.૨૨/૨/૧૪ થી તા.૧/પ/૧૯ ના સમયગાળા દરમ્યાન જમા કરાવી આપેલાની હકિકત રેકર્ડ પરના પુરાવાથી સાબીત થાય છે.** ત્યારે પ્રતિવાદી વાદી પાસેથી કોઇ વ્યાજ કે પેનલ્ટીની રકમ મેળવવા હકકદાર બનતા ન હોવા છતાં દસ્તાવેજ સબંધે વાદીને મળેલી સુચના મુજબ ઇ–સ્ટેમ્પીંગની કાર્યવાહી કરેલી. ત્યારબાદ પ્રતિવાદીએ રૂા.૩,૯૮,૧૦૨/– ની વિલંબીત પેનલ્ટી અને વ્યાજની રકમ વાદીને ભરપાઇ કરવા અને ત્યારબાદ જ દસ્તાવેજની કાર્યવાહી પૂર્ણ થશે તેમ જણાવતા વાદીએ ઇ–સ્ટેમ્પીંગની સમય મર્યાદા પૂર્ણ ન થઇ જાય અને પોતાને મળેલ મકાન/ફલેટના દસ્તાવેજની કાર્યવાહી પૂર્ણ ન થાય અને મકાન/ફલેટ ખોઇ ન બેસે તેવા પ્રતિવાદી દ્રારા ઉભા કરાયેલા ખાસ સંજોગોમાં પ્રતિવાદીએ જણાવ્યા મુજબની રકમ રૂા.૩,૯૮,૧૦૨/– જમા કરાવેલા છે. આમ પ્રતિવાદીને પ્રથમથી આવી કોઇ વ્યાજ/પેનલ્ટીની

રકમ વસુલ લેવામાં આવશે અને તેવી રકમ વાદી દ્વારા ભરપાઇ કરવાની બાકી છે અને તેની ગણતરી કઇ રીતે કરવામાં આવેલ છે તેની કોઇ જ માહિતી કે જાણકારીથી વાદીને અવગત કર્યા વગર વાદીને તેવી રકમ જમા કરાવ્યા બાદ જ દસ્તાવેજની નોંધણી થઇ શકશે તેવી જાણ કરતા વાદીએ નાછુટકે આવી રકમ જમા કરાવેલી છે. જેથી પ્રતિવાદીની કસુરના કારણે વાદીએ પ્રતિવાદી દ્વારા ઉભા કરવામાં આવેલા ખાસ સંજોગોમાં આવી વધારાની રકમ નાછુટકે જમા કરાવેલી હોય અને તે રકમ જમા લેવા સારૂ પ્રતિવાદી હકકદાર બનતા ન હોય ત્યારે તેવા સંજોગોમાં વાદી આવી રકમ ઉપર વ્યાજ મેળવવા હકકદાર બને છે તેમ માનું છું.

આ તબકકે પ્રતિવાદી તરફે જે આંક–૬૪ થી પુરાવાનું સોગંદનામું રજુ કરવામાં આવેલ છે તે સાહેદ મૌલીકભાઇ ભરણભાઇ કંકોશીયાની ઉલટતપાસમાં તેઓએ સ્પષ્ટપણે જણાવેલ છે કે, '' મને આંક–૨૧ વાળો દસ્તાવેજ બતાવવામાં આવે છે જે જોઇને જણાવું છું કે આ દસ્તાવેજ તે જયોતીબેનને મકાન એલોટમેન્ટનો લેટર છે જેમાં ઉપરોકત પેનલ્ટી તરીકે ૮ ટકા વ્યાજ લેવાની કઇ જ શરત બતાવેલ નથી. એ વાત ખરી છે કે, ઉપર જણાવ્યા મુજબ **<u>આ સ્કીમનું લોકાપર્ણ થયા બાદ ત્રણ માસ બાદ કરી બાકી રહેતી રકમ પર સ્ટેમ્પ પેપર રજુ કરે ત્યાંસુધી ૮ ટકા વાર્ષિક વ્યાજ પેનલ્ટી તરીકે લેવાનું નકકી થયેલ તે પરીપત્ર હાલના કામે રજુ કરેલ નથી.</u>** મને આંક–૪૪ વાળો દસ્તાવેજ બતાવવામાં આવે છે તે જોઇને કહું છું કે આ પત્ર તા.૩૦/૭/૨૦૧૯ના રોજ વાદીને લખેલ પત્ર છે જેમાં રૂપીયા ૩,૯૮,૧૦૨/ – પુરા વ્યાજ ભરપાઇ કરવા જણાવેલ છે તે મુજબ વાદીએ આ રકમ ભરપાઇ કરી **<u>વાદીને દસ્તાવેજ કરવાની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થયેલ હોય આ રકમ ભરપાઇ કરી આપેલ છે.</u>** મને **<u>આંક–૪૯ થી રજુ અમારી સંસ્થાએ વાદીના વ.શ્રીએ આપેલ નોટીસનો જવાબ</u>** બતાવવામાં આવે છે તે જોઇને કહું છું કે મેં **<u>ઉપર જણાવ્યા મુજબનો અમારી સંસ્થાનો વ્યાજ પેનલ્ટી વસુલ કરવા અંગેના પરીપત્રનું જણાવેલ નથી. ''.</u>**

આમ ઉપરોકત હકિકત જોઇએ તો **પ્રતિવાદી સંસ્થા વાર્ષિક ૮ ટકા લેખે વ્યાજ પેનલ્ટી વસુલ કરે છે.** હાલના કિસ્સામાં વાદી પાસેથી પ્રતિવાદી

સંસ્થાએ ગેરકાયદેસર રીતે રકમ વસુલ કરેલી છે તેવી હકિકત સાબીત કરવામાં વાદી સફર નીવડેલ છે તેથી વાદી તેવી ગેરકાયદેસરની જમા કરાવેલી રકમ ઉપર વ્યાજ મેળવવા હકકદાર બને છે તેમ ઠરાવી **મુદા નં.૫ નો જવાબ હકારમાં** ઠરાવી, પ્રતિવાદી પાસેથી **વાદી ૮%** ના દરે વ્યાજ વસુલ મેળવવા હકકદાર બને છે તેમ ઠરાવવામાં આવે છે.

(૧૦.૭) <u>મુદા નં.૬ :–</u> શું હુકમ અને હુકમનામું ?

ઉપરોકત તમામ ચર્ચા અને મુદાઓના તારણોને અંતે વાદી પોતાનો કેસ ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની જોગવાઇ મુજબ સાબીત કરવામાં રહેલ છે તેથી વાદીનો દાવો મંજુર થવા પાત્ર હોય મુદા નં.૬ તથા દાવાના આખરી નિકાલ અર્થે નીચે મુજબનો આખરી હુકમ કરવામં આવે છે.

:: આખરી હુકમ ::

(૧) આથી વાદીનો દાવો અંશત: મંજુર કરવામાં આવે છે.

(૨) પ્રતિવાદીને આદેશ કરવામાં આવે છે કે,પ્રતિવાદીએ વાદી પાસેથી વિલંબીત (વ્યાજ) ની રકમ રૂા.૩,૯૮,૧૦૨/– વસુલ મેળવેલ છે તે રકમ દાવા તારીખથી વસુલ આપતા સુધી ૮% (આઠ ટકા) ના દરે વાદીને ચુકવી આપવી.

(૩) દાવાનો તમામ ખર્ચ પ્રતિવાદીએ ભોગવવો.

(૪) હુકમ મુજબ હુકમનામું દોરવું.

હુકમ આજરોજ તારીખ–૧૮ મી, માહે–એપ્રીલ,સને–૨૦૨૬ ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી સંભળાવી જાહેર કર્યો.

રાજકોટ.
તા.૧૮/૦૪/૨૦૨૬

(અજયકુમાર જીતેન્દ્રકુમાર સંઘવી)
૧૧ મા અધિક સીનીયર સીવીલ જજ,
રાજકોટ.

U.I.C. No. GJ-01189