દાખલ તારીખ	:-	૩૦/૦૫/૨૦૧૧
રજીસ્ટર તારીખ	:-	૩૦/૦૫/૨૦૧૧
નિકાલ તારીખ	:-	૩૦/૦૬/૨૦૨૬
સમયગાળો	:-	વર્ષ માસ દિન ૧૫ ૦૧ ૦૦

આંકલાવના મહેરબાન પ્રિન્સીપાલ સિવિલ જજ સાહેબની કોર્ટમાં, મુ.આંકલાવ.

OLD SPCS No.130/2011
NEW RCS NO.15/2015
Ex..........

વાદી :- **જનકસિંહ નટવરસિંહ પરમાર**
રહે.દરબારગઢ, મુ.પો.શેરખી, તા.જી.વડોદરા

<u>વિરૂધ્ધ</u>

પ્રતિવાદી :- (૧) **મૈ.ડાહ્યાભાઈ મહીજીભાઈ મકવાણાના વારસ**

(૧/૧) **સતીશભાઈ ડાહ્યાભાઈ મકવાણા**
ઉં.વ.પુખ્ત

(૨) **મહેન્દ્રભાઈ જીવાભાઈ મકવાણા**
ઉં.વ.પુખ્ત, ધંધો : વેપાર
રહે.દત્તનગર, અમર નગરની પાસે,
નવાયાર્ડ, છાણીરોડ, વડોદરા
(આંક-૪૫ હેઠળ થયેલ હુકમ મુજબ સુધારો કર્યો)

(૩) **મમતાબેન વિકાસભાઈ પટેલ**
ઉં.વ.પુખ્ત, ધંધો : ઘરકામ
રહે.અભિલાષા સોસાયટી, ગણેશ ડેરી રોડ, તા.જી.આણંદ
(આંક-૨૭ હેઠળ થયેલ હુકમ મુજબ સુધારો કર્યો)

દાવો રૂા.૩,૦૦,૦૦૦/- ના આંકથી બાનાખતનો વિશિષ્ટપણે અમલ કરાવવા તથા રૂા.૮૪,૦૦૦/- ના આંકથી વેચાણ દસ્તાવેજ ગેરકાયદેસર, નિરર્થક અને રદબાતલ ઠરાવી લેવા અને હકક, સ્થાપન, જ્ઞાપન અને કાયમી તાકીદ બાબત.

વાદી પક્ષ તરફે :- વિ.વ.શ્રી પી.કે.પટેલ
પ્રતિવાદી નં.૧, ૨ તરફે :- વિ.વ.શ્રી એચ.જે.પંડયા
પ્રતિવાદી નં.૩ તરફે :- કોઈ હાજર નથી.

-: જ જ મે ન્ટ :-

(૧) વાદીની દાવા અરજીની હકીકત એવી છે કે, વાદી ઉપરોકત સરનામે રહે છે અને વાદી ખેડૂત હોઈ ખેતીની જમીનો ધરાવે છે. આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧ દાવાવાળી જમીનના મુળ માલીક છે તેમજ આ કામના પ્રતિવાદી નં.૨ પ્રતિવાદી નં.૧ ના કુલ મુખત્યાર છે. આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧ ની માલીકીની ખેતીની જમીન રજી. ડીસ્ટ્રીકટ આણંદ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ આંકલાવના મોજે ગામ આંકલાવની સીમના રે.સ.નં.૩૪૩/૨ થી આવેલી છે. તે જમીનનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૦-૪૫-૫૩ ચો.મી. છે તે પૈકીની પશ્ચિમ તરફની હે.૦-૩૬-૫૦ ચો.મી. જેનો આકાર રૂ.૬-૨૨ છે તે જમીન દાવાની વિષય વસ્તુ છે. ઉપરોકત વર્ણનવાળી જમીન આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧ વેચાણ કરવા માંગતા હોય તથા વાદીએ ખેતીની જમીન ખરીદ કરવાની હોય, સદરહુ જમીન બાબતે પ્રતિવાદીએ વાદીનો સંપર્ક કરેલો અને જમીન વેચાણ કરવા બાબતે વાદીને જણાવેલું. સદર જમીન પ્રતિવાદી સાથે ઉપરોક્ત વર્ણનવાળી જમીનના ભાવ તાલ નક્કી થયેલા. પ્રતિવાદી સાથે ઉપરોકત જમીનના વેચાણ વ્યવહાર અંગેની તમામ પ્રકારની ઔપચારીકતા પુરી થયેલી હોય, પ્રતિવાદીએ વાદીને દાવાવાળી જમીનનો બાનાખત તેઓના કુલ મુખત્યાર કામના પ્રતિવાદી નં.૨ મહેન્દ્રભાઈ જીવાભાઈ મકવાણા મારફતે સબ રજીસ્ટાર, બોરસદ સમક્ષ રજી.નં.૧૨૮/૨૦૦૯ થી તારીખ : ૨૧/૦૧/

૨૦૦૯ ના રોજ કરી આપેલો છે. સદર દાવાવાળી જમીનનો બાનાખત આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧ ના કુલ મુખત્યાર આ કામના પ્રતિવાદી નં.૨ નાએ તા.૨૧/૦૧/૨૦૦૯ ના રોજ કરી આપેલ અને સદરહુ જમીનની કુલ વેચાણ કિંમત રૂ.૩,૦૦,૦૦૦/– નક્કી થયેલી અને તે વેચાણ કિંમતના અવેજ રૂપે એટલે છે બાના પેટે આ કામના આ પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ વાદી પાસેથી રૂ.૫૦,૦૦૦/– (અંકે રૂપિયા પચાસ હજાર પુરા) ચેક નં.૨૪૬૫૯૨ દેના બેંક, કારેલીબાગ, શાખાનાથી તા.૧૯/૦૧/૨૦૦૯ ના ચેકથી સ્વીકારેલા. પ્રતિવાદીઓએ બાનાખતમાં કરેલી શરતો મુજબ બાનાખત કર્યાં બાદ એટલે કે બાનાખત લખ્યાની તારીખથી ૩ માસમાં બાકીના વેચાણ અવેજની રકમ વાદી ચુકવી આપે ત્યારબાદ દાવાવાળી તકારી જમીનનો પાકો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ પ્રતિવાદીઓને બાકીના અવેજની રકમ જમીનના ભાવ વધારા સહીત રૂ.૪,૦૦,૦૦૦/– (અંકે રૂપીયા ચાર લાખ પુરા) તા.૧૪/૦૪/૨૦૦૯ ના રોજ પુરેપુરા ચુકવી આપેલા છે. આમ, વાદીએ દાવાવાળી તકરારી જમીનનો પુરેપુરો અવેજ ચુકવી આપેલો હોય, તે જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા પ્રતિવાદીઓને વારંવાર કહેલું, પરંતુ પ્રતિવાદીઓ એક યા બીજા બહાના બનાવી વાદીની વાતને ટાળવાનો પ્રયત્ન કરી રહેલા છે અને પ્રતિવાદીઓ તેઓએ કરી આપેલ બાનાખતની શરતો મુજબ વર્તતા નથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપતા નથી. તેથી, આ દાવો બાનાખતનો વિશિષ્ટપણે અમલ કરી વેચાણ દરતાવેજ કરાવી લેવા માટે દાખલ કરેલો છે. આ કામના પ્રતિવાદીઓએ વાદી પાસેથી દાવાવાળી જમીનની પુરેપુરી કીમત વસુલ મેળવી લીધા છતાં વાદીને દાવાવાળી જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપતા નથી અને તેઓ ગોળગોળ વાતો કરી જેમ તેમ કરી વાદીના બાનાખતના હકકો ડુબાડવાનાં પ્રયત્નો કરી રહેલા છે. આમ, પ્રતિવાદીઓ તમામ ભેગા મળી જઈ વાદીના કાયદેસરનાં હકકોને ડુબાડવા પ્રયત્ન કરી રહેલા છે.

પ્રતિવાદીઓએ વાદીને દાવાવાળી જમીનનો રજી.બાનાખત કરી આપેલો હોય સદરહુ દાવાવાળી જમીન ઉપર તે બાનાખતના હક્કોની રુઇએ વાદીનો કાયદેસરનો અગ્રીમ હકક સમાયેલો છે. તેમ છતાં, પ્રતિવાદીઓ જેમ તેમ કરી વાદીને દાવાવાળી જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપતા નથી અને વાદીના હકકો દુબાડવા પ્રયત્ન કરી રહેલા છે. આમ, ઉપરોક્ત બાનાખતથી વાદીને દાવાવાળી જમીનોમાં કાયદેસરનો અગ્રીમ હકક રહેલો છે. તેમ છતાં, આ કામના પ્રતિવાદીઓ દાવાવાળી જમીનનો વાદીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપતા નથી અને દાવાવાળી જમીન અન્ય ત્રાહીત વ્યકિતઓને વેચાણ કરવા ફરી રહેલા છે. આમ, દાવાવાળી જમીનમાં પ્રતિવાદીઓએ વાદીને કરી આપેલ બાનાખતથી વાદીનો કાયદેસરનો અગ્રીમ હકક્ક સમાયેલો હોય, તે બાનાખતનો અમલ કરાવવા તથા બાનાખતના આધારે દાવાવાળી જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી લેવા માટે આ દાવો દાખલ કરવાની ફરજ પડેલ હોવાનું જણાવેલ છે.

(૧.૧) વિશેષમાં વાદી તરફે જણાવેલ છે કે, આ કામના પ્રતિવાદીઓએ વાદી પાસેથી વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ સ્વીકાર્યા બાદ તથા તે જમીન ઉપર વાદીનો બાનાખતની શરતો મુજબ વાદીનો અગ્રીમ હકક હોવા છતાં આ કામના પ્રતિવાદીઓ સદર જમીન અન્ય ત્રાહીત ઈસમોને વેચી દેવાનો પ્રયત્ન કરી રહેલા છે. આ કામના પ્રતિવાદીઓ વાદીનો કાયદેસરનો અગ્રીમ હકક હોવા છતાં વાદીને વારંવાર જણાવે છે કે,"સદર મિલકતમાં તમારો કોઈ હકક, અધીકાર નથી. અમો તમોને સદર જમીન વેચાણ આપીએ નહી તમારાથી થાય તે કરી લેજો કોર્ટના દરવાજા ખુલ્લા છે. અમારી પહોંચ ઘણી લાંબી છે અને આ જમીન તાત્કાલીક વાહીત વ્યકિતને વેચી દઈશુ તમો અમારુ કાંઈપણ બગાડી શકશો નહી." આમ, વાદી પાસેથી સદર વેચાણ કરવાનાં ભાગરુપે લાખો રૂપીયા વસુલ લઈ હાલમાં જમીનની બજાર કિંમતો ખુબ જ વધી ગઈ

હોઈ આ કામના પ્રતિવાદીઓની દાનત બદલાઈ ગઈ છે અને તેમ કરી પ્રતિવાદીઓ વાદીનો કાયદેસરનો અગ્રીમ હકક દુબાડવાના પ્રયત્નો કરી રહેલા છે. તેથી, પ્રતિવાદીઓને તેવું કૃત્ય કરતા રોકવા તથા વાદીનો સદર જમીનમાં હાયદેસરનો હકક, હીત, સંબધ હોવા અંગેનો ઠરાવી લેવા તથા સદર જમીન વેચાણ રાખવાનો સૌ પ્રથમ વાદીનો અગ્રીમ હકક, અધીકાર છે તેવું કરાવી લેવા તથા તે જમીનનો પાકો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ વાદીના નામનો કરી આપી તે જમીનનો પ્રત્યક્ષ કબજો વાદીને અપાવવા આ દાવો દાખલ કરવાની ફરજ પડેલ છે. આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧, ૨ નાઓએ પ્રતિવાદી નં.૩ ને તા.૧૨/૦૩/૨૦૧૦ ના રોજ રજી. નં.૮૦૫ થી રૂ.૮૪,૦૦૦/– માં મૌજે આણંદના આંકલાવ ગામની સીમમાં આવેલ રે.સ.નં.૩૪૩/૨ હે.૦–૪૫–૫૩, પૈકી હે.૦–૧૦–૪૭ વાળી જમીન અંગેનો જે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલો છે તે વેચાણ દસ્તાવેજ તદન ખોટો ગેરકાયદેસરનો નિર્રથક તથા રદબાતલ હોવાનું તથા તે વેચાણ દસ્તાવેજ વાદી હક્ક, હીત, સંબધ વિરોધીનો હોઈ વાદીને બંધનકર્તા નહી હોવાનું ઠરાવી લેવા માટે આ દાવો દાખલ કરવાની ફરજ પડેલી છે તથા તે વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે પ્રતિવાદી નં.૩ ને સદર જમીનમાં કોઈપણ જાતનો હક્ક અધિકાર મળતો નથી તેવું ઠરાવી લેવા માટે પણ આ દાવો દાખલ કરવાની ફરજ પડેલી છે.

(૧.૨) વિશેષમાં વાદી તરફે જણાવેલ છે કે, આ કામના પ્રતિવાદીઓ સદર જમીન વાદીના હકકો વિરુધ્ધ અન્ય વ્યક્તિઓને વેચાણ કરવા કરી રહેલા છે અને તેઓનું કૃત્ય હાલમાં ચાલુ છે. તેથી, સદર જમીનમાં વાદીનો કાયદેસરનો અધિકાર સમાયેલો હોય આ કામના પ્રતિવાદીઓ સદર જમીન અન્ય કોઈપણ ઈસમને વેચે–વેચાવે નહી, ગીરો, તબદીલ, એસાઈન, ભાડા પટેથી કે અન્ય કોઈપણ રીતે તબદીલ કરે કરાવે નહી તે મતલબનો કાયમી મનાઈ હુકમ પ્રતિવાદીઓ વિરુધ્ધ મેળવવા માટે પણ આ

દાવો દાખલ કરવાની ફરજ પડેલી છે.

મિલકતનું વર્ણન : રજી. ડિસ્ટ્રીકટ આણંદ, સબ ડિસ્ટ્રીકટ આંકલાવના મોજે ગામ આંકલાવની સીમના રે.સ.નં.૩૪૩/૨ થી આવેલી છે તે જમીનનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે.૦–૪૫–૫૩ ચો.મી. છે તે પૈકીની પશ્ચિમ તરફની હે.૦–૩૬–૫૦ ચો.મી. જેનો આકાર રૂ.૬–૨૨ છે તે જમીન આ દાવાની વિષય વસ્તુ છે જેની ચતુર્સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે : સ.નં.૩૪૩/૨ પૈકીની બાકી રહેલ જમીન છોડીને રોડ આવેલ છે.

પશ્ચિમે : ઠાકોર મરઘાભાઈ પુંજાભાઈની જમીન આવેલ છે.

ઉત્તરે : સ.નં.૩૪૩/૧ પટેલ હર્ષદભાઈ રામભાઈની જમીન આવેલ છે.

દક્ષીણે : સ.નં.૩૪૩/૩ પટેલ ભીખાભાઈ ઈશ્વરભાઈની જમીન આવેલ છે.

(૧.૩) વાદીએ સદર દાવા અરજી અન્વયે દાદ માંગેલ છે કે, (૧) દાવા પેરા.૯ માં વર્ણવેલી જમીનનો આ કામના પ્રતિવાદીઓએ વાદીને તારીખ : ૨૧/૦૧/૨૦૦૯ ના રોજ વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારી દાવાવાળી જમીન વેચાણ કરવા બાબતનો રજી.બાનાખત કરી આપેલ છે. તે બાનાખતના આધારે દાવાવાળી તકરારી જમીનમાં વાદીનો અગ્રીમ હકક, હીસ્સો છે તેવુ ઠરાવી આપવા અરજ કરેલ છે. (૨) આ કામે દાવા અરજના પેરા.૯ માં વર્ણવેલ જમીનનો વાદીને પ્રતિવાદીઓએ તા.૨૧/૦૧/૨૦૦૯ રજી. બાનાખત કરી આપેલો છે તે કરારમાં જણાવેલી શરતો મુજબ વર્તન કરાવી આ દાવાવાળી જમીનનો પાકો રજી. વેચાણ દરતાવેજ વાદીના નામનો પ્રતિવાદીઓ કરી આપે તેવો હુકમ કરવા અરજ કરેલ છે. (૨–એ) આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧, ૨ નાઓએ પ્રતિવાદી નં.૩ ને તા.૧૨/૦૩/૨૦૧૦ ના રોજ રજી. ના.૮૦૫ થી રૂ.૮૪,૦૦૦/– માં મૉજે આણંદ આંકલાવ ગામની સીમમાં આવેલ રે.સ.નં.૩૪૩/૨, હે.૦.૪૫.૫૩, પૈકી હૈ.૦.૧૦.૪૭ વાળી જમીન અંગનો જે

વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલો છે તે વેચાણ દસ્તાવેજ તદ્દન ખોટો ગેરકાયદેસરનો નિરર્થક તથા રદબાતલ હોવાનું તથા તે વેચાણ દસ્તાવેજ વાદીના હકક, હીત, સંબંધ વિરોધીનો હોઈ વાદીને બંધનકર્તા નહીં હોવાનું ઠરાવી આપવા તથા તે વેચાણ દરતાવેજના આધારે પ્રતિવાદી નં.૩ ને સદર જમીનમાં હોઈપણ જાતનો હક્ક અધિકાર મળતો નથી તેવું ઠરાવી આપવા અરજ કરેલ છે. (૩) આ કામના પ્રતિવાદીઓ નામદાર કોર્ટના હુકમ મુજબ વાદીને વેચાણ દસ્તાવેજ ન કરાવી આપે તો તેવા સંજોગોમાં નામદાર કોર્ટના કમિશ્નરશ્રીની નિમણુંક કરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી જમીનનો માલીકી હકક્કે પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો વાદીને અપાવવા અરજ કરેલ છે. (૪) સદર દાવાવાળી જમીનમાં રજી.બાનાખતના આધારે વાદીનો હકક, હીત, સંબંધ સમાયેલો હોઈ, આ દાવાવાળી જમીન પ્રતિવાદીઓ અન્ય ત્રાહીત ઈસમોને વેચે-વેચાવે નહી કે બક્ષીસ, ગીરો, એસાઈન કે ઈતર કોઈપણ રીતે ટ્રાન્સફર કરે કરાવે નહી કે દાવાવાળી જમીનનો કબજો ભોગવટો અન્ય ત્રાહીત ઈસમોને સોંપે-સોંપાવે નહીં તેવો કાયમી તાકીદનો મનાઈ હુકમ પ્રતિવાદીઓને અપાવવા અરજ કરેલ છે તેમજ ન્યાયની ઈતર હર કોઈ દાદ અપાવવા તેમજ આ દાવાનો ખર્ચ પ્રતિવાદીઓ પાસેથી અપાવવા અરજ કરેલ છે.

(૨) આ કામે પ્રતિવાદીઓને વાદીના દાવાનો સમન્સ તથા નોટીસની બજવણી થતા પ્રતિવાદી નં.૧, ૨ નાઓએ હાજર થઈ આંક-૧૨ થી લેખિત જવાબ રજુ કરેલ છે. તે વંચાણે લેતાં, વાદીપક્ષના દાવા-અરજીમાં જણાવેલ હકીકતોનો મહદ્અંશે ઈન્કાર કરી ખરી હકીકતે જણાવેલ છે કે, રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ આણંદ સબ ડિસ્ટ્રીકટ આંકલાવના ગોજે ગામ આંકલાવની સીમના ના રે.સ. નં.૩૪૩/૨, ક્ષેત્રફળ હે.આરે.ચો.મી.૦-૪૫-૫૩ પૈકી પશ્ચિમ તરફના કુલ ક્ષેત્રફળ હે.આરે.ચો.મી. ૦૦ -

૩૬–૫૨, તેને વરાડે પડતા આકાર રૂા. ૬.૨૨ પૈસા વાળી ખેતીની જમીન અમો પ્રતિવાદી નં.૧ ની સ્વતંત્ર માલીકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની છે સદરહુ જમીન અમો પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ સને ૨૦૦૩ ની સાલમાં વેચાણ રાખેલી અને તે ગામના રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમો પ્રતિવાદી નં.૧ ના નામે નોંધાયેલ ખેતીની જમીન છે, સદરહુ જમીન ગામના રહેણાંક આવાસોને અડીને આવેલ હોય જયાં ખેતી કરવી મુશ્કેલ હોય જેથી તેમાં આવાસ યોજના માટે નુ આયોજન કરવાનુ નકકી કરી "ઘરતી પાર્ક" એ નામની યોજના શરુ કરેલ તે દરમ્યાન સદરહુ જમીન પૈકીના પ્લોટો નુ ક્ષેત્રફળ આશરે હે.આરે.ચો.મી. ૦–૨૬–૦૪ જમીનનુ વેચાણ સને–૨૦૦૭ ની સાલમાં કરેલ અને બાકીની જમીન ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ચો.મી. ૦–૧૦–૪૭ અમો પ્રતિવાદી નં.૧ ના કબજામાં છે, જે પૈકીના વેચાણ આપેલ પ્લોટો ની જમીન વેચાણ રાખનારના નામે ગામના રેવન્યુ દફતરે જે તે સમયે દાખલ થયેલ છે અને તે રીતે ગામના રેવન્યુ દફતરે તેઓના પણ નામો ખાતેદાર તરીકે નોંધાયેલા છે. સદરહુ જમીનને વેચાણ રાખવા માટે આ કામના વાદી તેમના મળતીયા દલાલો મારફતે સદરહુ અમારી જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડના ઉતારા ૭/૧૨, ૮–અ ખાતાવહી, ૬–અ હકકપત્રક લઈને જમીનની સંપુર્ણ સ્થળ સ્થિતિનો અભ્યાસ કરી જોઈ તપાસીને અમો પ્રતિવાદીઓ પાસે આવેલા અને જમીન પોતે ખરીદ કરવા માંગે છે તેવી રજુઆત કરેલ જેથી અમો પ્રતિવાદીઓએ વાદીને સ્પષ્ટ જણાવેલ કે, સદરહુ જમીનમાં અમોએ “ધરતીપાર્ક” એ નામે આવાસ યોજના માટેનું પ્લોટીંગ કરી જમીનના પ્લોટોની જમીન નુ વેચાણ કરેલ છે, જેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં પડેલ છે તેટલી અમારા ભાગની જમીન અમારી પાસે છે અને હાલમાં પણ જમીન પર ધરતીપાર્ક નુ બોર્ડ જમીન પર લાગેલ છે, તેવી તમામ માહિતી જણાવી હકીકતોથી વાકેફ કરતા વાદી પોતે બધી હકીકત જાણે છે અને તમામ પ્રકારની તપાસ કરી તમારી પાસે આવેલા છે, અને વેચાણ આપેલ જમીનના પ્લોટોના

માલીકોની પણ તમામ જવાબદારીઓ પોતે સ્વીકારી લેવા તૈયાર છીએ અને જેને પ્લોટોની જમીન વેચાણ આપેલા છે તેમને પણ મળેલા છીએ તેમના નાણાં ચુકવી આપી સમંતિ આપનાર પક્ષકાર તરીકે વેચાણ દસ્તાવેજમાં સામેલ કરી લઈશું અને તેવી તમામ કાર્યવાહી વાદી કરેશે અને નકકી થયા મુજબ જમીનના ભાવ રૂા. ૧૭૫/– એક ચો.ફૂટ પ્રમાણેની રકમ પણ ચુકવી આપીશું તમારે ફકત દસ્તાવેજ કરવા માટે દસ્તાવેજની વેચાણ કિંમત સરકારી જંત્રી મુજબની જે કિંમત રજીસ્ટ્રાર કચેરીની નિકળે તે દર્શાવી તે મુજબ ની કિંમતે સંપુર્ણ જમીનનુ રજી. બાનાખત કરી આપવાનુ છે, કારણ કે પુરી રકમ બતાવવાથી સ્ટેમ્પ ડયુટી વધારે વ્યર્થ ભરવી પડે તેથી પોતાને સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમનો ફાયદો થાય તે માટે સરકારી જંત્રી મુજબનો ભાવ બાનાખતમાં દર્શાવી તે મુજબની રકમનુ બાનાખત કરવાનુ નકકી કરેલ અને બાકીના જમીન માલીકોને બોલાવી હેરાન કરવા યોગ્ય નથી તેઓને તેમની રકમ ચુકવી આપી પતાવટ કરી તાત્કાલીક કરી દઈશુ જેથી તમો એકલાજ સંપુર્ણ જમીનનુ બાનાખત કરી આપશો તો સરળતા રહેશે તે મજબની સદર જમીન અંગેના ભાવ તાલ તથા અન્ય ચર્ચાઓ તેમના દાવામાં જણાવ્યા મુજબની લંબાણ પુર્વક ચર્ચાઓ કરી એક ચો.ફુટ જમીનના રૂા. ૧૭૫/– નો ભાવ ચુકવી ખરીદ કરવાનુ નકકી કરી નાણાં પણ તાત્કાલીક મળી જશે તેવી લોભામણી વાતો કરી અમે પ્રતિવાદીઓને સંપુર્ણપણે પોતાના વિશ્વાસમાં લઈ ભરોષો આપી પ્રતિવાદી નં.૨ ના મારફતે તા.૧૯/૦૧/૨૦૦૯ ના રોજ સરકારી જંત્રી મુજબનો ભાવ બાનાખત કરારમાં દર્શાવી તે પ્રમાણેનુ સંપુર્ણ જમીનનુ કબજા સીવાયનુ બાનાખત કરી લીધેલ.

(૨.૧) વિશેષમાં પ્રતિવાદી નં.૧ તરફે જણાવેલ છે કે, સદરહુ બાનાખત કરારની શરતો મુજબ બાકીનો વેચાણ અવેજ બાનાખતની તારીખથી ત્રણ માસમાં ચુકવી આપવાનો અને જો મુદતમાં બાકીનો પુરો વેચાણ અવેજ ચુકવી જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ ના

કરી લે તો બાનાખત રદ થશે અને બાનાની રકમ ફોરફીટ થશે તેવી શરતે બાનાખત કરેલ હતુ, જેથી બાનાખત ની તારીખ પછી મુદત પુરી થતા અગાઉ તે પહેલા બાકીનો વેચાણ અવેજ ચુકવી આપી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી લેવા માટે અમો પ્રતિવાદીઓએ વાદીને અવાર નવાર રુબરુમાં તથા ફોન મારફતે અને તેમના મળતીયા દલાલો મારફતે જણાવેલ પરંતુ વાદી પૈસા નથી આવશે ત્યારે જોઈશું તેવા વ્યર્થ યેન કેન બહાના બતાવી બાકીનો વેચાણ અવેજ અમો પ્રતિવાદીઓને તથા વેચાણ આપેલ જમીનના પ્લોટોવાળા માલીકોને ચુકવી વેચાણનો દસ્તાવેજ નહીં કરી લઈ સદરહુ કબજા વગરના બાનાખતના આધારે ગામના રેવન્યુ રેકર્ડમાં પોતાનુ નામ દાખલ કરાવી બોજો ઉભો કરવા માટે આંકલાવ મામલતદારશ્રીને તા. ૦૮/૦૨/૨૦૧૦ ના રોજ ગામના રેવન્યુ દફતરે રેકર્ડ માં નોંધાયલ તમામ ખાતેદારોની વિગતો અને માહિતીથી અરજ કરેલ જેથી જમીન મહેસુલ કાયદાની જોગવાઇઓ મુજબ કલમ–૧૩૫–ડી, ની નોટીસો બજતા વાદીના કૃત્યોને લઈ અન્ય નોંધાયેલા ખાતેદારોએ તા. ૦૨/૦૩/૨૦૧૦ ના રોજ સદરહુ બાનાખતના આધારે પાડવામાં આવતી ફેરફાર નોંધ સામે પોતાના વાંધા રજુ કરેલા જેથી મામલતદારશ્રીએ તકરારી એન્ટ્રી જાહેર કરી આર.ટી.એસ. કેસ નં. ૨૬/૧૦ થી કાર્યવાહી હાથ ધરેલ તે કામે વાદીઓને જાણ કરવા છંતા વાદીઓ જાણીબુઝીને હાજર રહેલા નહી જેથી તેઓની ગેરહાજરીમાં કેસ ચલાવી બાનાખત ની નોંધ નામંજુર કરવાનો હુકમ મામલતદારશ્રી એ કરેલો છે, તેવી તમામ કાર્યવાહી વાદીએ જાતે અને પોતે કરેલ હોય તેમજ તેઓ પોતે તમામ હકીકતો જાણતા હોવા છતા તેવી સાચી અને ખરી હકીકતો આપ નામદાર કોર્ટ સમક્ષ પોતાના દાવા કે મનાઈ હુકમ અરજમાં જણાવેલ નથી અને તેવી સાચી અને ખરી હકીકતો આપ નામદાર કોર્ટથી છુપાવી તદ્દન મનઘડત અને ખોટી હકીકતો જાહેર કરી મેલા હાથે કોર્ટમાં આવી હાલનો ખોટો દાવો કરેલ છે જે વાદીઓની વર્તણુંક પરથી

સ્પષ્ટ થાય છે. આ કામના વાદી જાણીબુઝીને બાકીનો વેચાણ અવેજ નહી ચુકવી વેચાણનો દસ્તાવેજ સમયમર્યાદામાં નહી કરાવી લઈ અમો પ્રતિવાદીઓ પાસે અવાર નવાર અન્ય ત્રાહિત વ્યક્તિને લઈને આવતા અને સદરહુ અમારી જમીનને વેચાણ કરી મોટી રકમની માંગણી કરી નાણાં પડાવાની પેરવી શરુ કરી ધમકીઓ આપતા હતા જેથી વાદીની વર્તણુંક ઉપર શંકા જતા અમો પ્રતિવાદીઓએ તપાસ કરતા જાણવા મળેલ કે, વાદી આવી રીતે ગરીબ ખેડુતોને લોભામણી વાતો કરી વિશ્વાસમાં લઇ તેઓ પાસેથી નજીવી કિંમત ચુકવી બાનાખતના કરાર લખાવી લઈ બાકીની રકમ ચુકવતા નથી અને જમીનોમાં પોતાના હકકો ઉભા કરી પાછળથી મોટી રકમોની પહોચો ઉભી કરી મોટી રકમનો જમીન માલીકો પાસેથી તોડ પાડે પડાવે છે, અને જો જમીન માલીકો તેઓના માગ્યા મુજબની રકમ આપે નહી કે તેમના કહ્યા મુજબ વર્તે નહી તો કોર્ટમા દાવા દુવીઓથી વિવાદો ઉભા કરી જમીનને વિવાદાસ્પદ કરી પાછળથી મોટા તોડ પાડી નાણાં પડાવે છે, તેવી હકીકત જાણવા મળતા અમો પ્રતિવાદીઓ છેતરાયા હોવાનુ અનુભવેલ જેથી અમો પ્રતિવાદીઓ સતત વાદી પાસે જઈ બાકીનો નકકી થયા મુજબનો વેચાણ અવેજ ચુકવી આપી દસ્તાવેજ કરી લેવા જણાવેલ પરંતુ વાદીએ બાકીનો વેચાણ અવેજ ચુકતે નહી કરી વેચાણ દસ્તાવેજ નહી કરી લઈ અમો પાસે ગેરકાયદેસર નાણાં પડાવવા માટેનુ દબાણ કરવાનું શરુ કરેલ અને ધમકીઓ આપતા કે, હું શેરખી ગામનો દરબાર છું મને જો માંગ્યા મુજબના નાણાં નહી આપો તો તમારી જમીન છીનવી લઈશ તેવી ધમકીઓ આપી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી લીધેલ નહી.

(૨.૨) વિશેષમાં પ્રતિવાદી નં.૧, ૨ તરફે જણાવેલ છે કે, આ કામના વાદીએ કરી લીધેલ બાનાખતની નકકી કરેલ શરતો મુજબ બાનાખતની તારીખથી ત્રણ માસમાં વેચાણનો બાકીનો અવેજ ચુકવી વેચાણનો દસ્તાવેજ કરી લેવાનો અને જો મુદતમાં ના કરી લે તો બાનાખત રદ બાતલ થશે અને બાનાની રકમ ફોરફીટ થશે તેવી સ્પષ્ટ

શરતો નકકી કરેલ જેથી બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબની શરતો પ્રમાણેનું વર્તન કરી સમયમર્યાદામાં વાદીએ અમો પ્રતિવાદીઓને બાકીના નક્કી થયા પ્રમાણેના વેચાણ અવેજ ના નાણાં ચુકવી આપવા જોઇએ અને વેચાણનો દસ્તાવેજ કરાવી લેવો જોઈએ, જો અમો દસ્તાવેજ કરી આપવા રાજી કે તૈયાર ના હોઈએ તો વાદીએ અમો પ્રતિવાદીઓને બાકીનો અવેજ સ્વીકારી લઇ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા માટેની નોટીસ તેમના વકીલ મારફતે અગર પોતે આપવી જોઈએ પરંતુ તેમ નહીં કરી નકકી કર્યા મુજબનો બાકીનો વેચાણ અમો પ્રતિવાદીઓને કે પ્લોટોના માલીકોને નહી ચુકવી વેચાણનો દસ્તાવેજ નહીં કરી લઈ બાનાખત કરારના આધારે પોતાનો ખોટો અને ગેરકાયદેસર હકક ઉભો કરવાની પેરવી કરેલી છે તે પરથી તેમનો મલીન ઈરાદો ફકત નાણાં પડાવવા માટે જ બાનાખત કરી લીધેલ છે જે તેમની વર્તણુંક પરથી સ્પષ્ટ થાય છે. વાદીએ દાવા તથા મનાઈ હુકમ અરજ ના પુરાવા રૂપે જે બાનાખત કરાર રજુ કરેલ છે તે બાનાખત કરારની શરતો મુજબ નુ વર્તન વાદીએ નહી કરવાને કારણે શરતભંગ થયેલ છે અને નકકી કરેલ સમય મર્યાદા માં ભાકીનો વેચાણ અવેજ નહી ચુકવી દસ્તાવેજ નહી કરાવી લેવાના કારણે બાનાખત રદબાતલ કરેલ છે અને બાનાની રકમ શરત મુજબ ફોરફીટ થયેલ છે. ઉપરોકત તમામ હકીકતો વાદી સારી રીતે જાણતા હોવા છંતા નકકી થયા મુજબનો બાકીનો વેચાણ અવેજ ચુકવી વેચાણનો દસ્તાવેજ નહી કરી લઇ બાનાખતની શરતો મુજબ બાનાખત રદબાતલ થયા બાદ અમો પ્રતિવાદીઓ પાસેથી નાણાં પડાવવાના ઈરાદે જાહેર જનતાને ગેરમાર્ગે દોરતી એક જાહેર નોટીસ દૈનિકપત્ર “સંદેશ” માં તારીખ.૧૯/૦૫/૨૦૧૧ ના રોજ તેમના વકીલશ્રી મારફતે પ્રસિધ્ધ કરાવેલ જે નોટીસની અમોને જાણ થતા અમો પ્રતિવાદીઓએ સદર જાહેર નોટીસનો જવાબ તથા ખુલાસો દૈનિકપત્ર "સંદેશ” માં તા. ૨૮/૦૫/૨૦૧૧ ના રોજ પ્રસિધ્ધ કરી વાદી સદર રદબાતલ, નિરર્થક, વ્યર્થ અને

બિનઅમલીય અને અસ્તિત્વહિન બાનાખત નો ખોટો અને ગેરકાયદેસર ઉપયોગ ના કરે તે માટે જાહેર જનતા ને સુચવેલા અને સદરહુ તા. ૧૯/૦૧/૨૦૦૯ ના બાનાખતની શરતો મુજબ રદબાતલ ઠરેલ બાનાખત કરારને રદ કર્યા અંગેનો લેખ તા. ૨૭/૦૨/૨૦૧૧ ના રોજ આંકલાવ સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં અનું. નોંધ નં. ૨૯૫ થી રજીસ્ટર્ડ કરેલ તેમજ વાદી કાયદાના પ્રોસેસનો દુરઉપયોગ ના કરે તે માટે બોરસદ સીવીલ કોર્ટમાં વાદી વિરુધ્ધ કેવીએટ અરજ દાખલ કરેલ જેની નોટીસની નકલ વાદીને મળતા વાદી તેમના મળતીયાઓ મારફતે ટેલીફોન મારફતે બિભત્સ ગાળો આપી જાતિય અપમાન કરી જાનથી મારી નાખવાની ધમકીઓ આપી જણાવેલ કે, તને જમીન વેચવા કે વાપરવા નહી દઉં તને હવે બરબાદ કરી નાંખીશ જો હવે તારી હાલત હું શું કરું છું, તેવી ધમકીઓ આપી ત્યારબાદ રદબાતલ ઠરેલા નિરર્થક અને બીનઅમલીય, વ્યર્થ બાનાખતના આધારે વાદીએ નામદાર કોર્ટથી સત્ય હકીકતો છુપાવી મેલા હાથે આવી અમો પ્રતિવાદીઓ વિરુધ્ધ કાયદાના પ્રોસેસનો ખોટો દુરઉપયોગ કરી હાલનો ખોટો દાવો ઉભો કરી દાખલ કરેલ છે. જે પ્રથમ દર્શનીય રદબાતલ થવાને પાત્ર છે અને તે રદ કરવા અરજ કરેલ છે.

(૨.૩) વિશેષમાં પ્રતિવાદી નં.૧, ૨ તરફે જણાવેલ છે કે, આ કામના વાદીએ સદરહુ જમીન પડાવી લેવા અને પોતાના ગેરકાયદેસરના હકકો ઉભા કરવા માટેનો બદઈરાદો રાખીને જ અમારી બહુમુલ્ય અને કિંમતી જમીનનુ નજીવી રકમ દર્શાવી બાનાખત કરાર લખી લીધેલ છે અને ત્યારબાદ ખોટા પુરાવાઓ ઉભા કરી ખોટી અને બનાવટી પાવતીઓના લખાણો ત્રાહિતના નામે ઉભા કરી અમો પ્રતિવાદીઓને હેરાન પરેશાન કરી નજીવી કિંમતે જમીન પડાવી લઈ મોટો નાણાંકીય લાભ અને નફો કરી લેવાના બદઆશયથી જ કાવતરુ રચી મલીન ઈરાદે અને હેતુથી કાયદાના પ્રોસેસનો ખોટો દુરઉપયોગ કરી કાયદાના ઓથા હેઠળ હાલનો દાવો રદબાતલ નિરર્થક અને

બિનઅમલીય તેમજ અસ્તિત્વ નથી તેવા બાનાખતના આધારે કરેલો છે. આવા રદબાતલ નિરર્થક અને બિનઅમલીય બાનાખત ના આધારે વાદીને કોઈ કાયદેસરનો હકક હિત બનતો નથી, તેમજ વાદીનો કરાર દાવાની તારીખે રદબાતલ, નિરર્થક અને બિનઅમલીય થયેલો છે, જેથી બાનાખતનો કરાર કાયદેસર નથી અને આવા રદબાતલ નિરર્થક અને બિનઅમલીય, વ્યર્થ કરારનુ કાયદામાં કોઇ અસ્તિત્વ નથી અને તે પ્રથમ દર્શનીય જ ગેરકાયદેસર છે અને તેવા તદન ગેરકાયદેસરના રદબાતલ નિરર્થક અને બિનઅમલીય તેમજ વ્યર્થ, અસ્તિત્વ હિન બાનાખત કરારના આધારે હાલનો દાવો કરેલો છે, તેથી તે પ્રથમ દર્શનિય રદ થવાને પાત્ર છે અને તે રદ કરવા નમ્ર અરજ કરેલ છે. ઉપરોકત તમામ હકીકતો વિગતો ને લઈ વાદીનો કોઈ પ્રથમ દર્શનીય કેસ બનતો નથી તેમજ બેલેન્સ ઓફ કન્વીનીયન્સ પણ વાદીના લાભમાં નથી, વાદીને સદરહુ જમીનમાં ફક્ત ને ફક્ત પોતાનો હકક ઉભો કરી મોટી રકમ પડાવવા માટે જ બાનાખત નજીવી રકમથી છળકપયુક્ત, છેતરપીડી અને વિશ્વાસઘાત કરવાના ઈરાદે કરી લીધેલ છે, આમ વાદીની દાનત સાફ નથી અને તેઓ કાયદાના ઓથા હેઠળ અમારી કિમતી અને બહુમુલ્ય જમીન છીનવી મોટો નાણાંકીય નફો કરી લેવાના ઈરાદો ધરાવી સાચી અને ખરી હકીકતો નામદાર કોર્ટથી છુપાવી મેલા હાથે કોર્ટમાં આવેલા છે, વાદીને મનાઈ હુકમ નહી આપવાથી વાદીને કોઇ મોટું આર્થિક નુકશાન થાય તેમ નથી તેમજ વાદીને નાણાંથી ભરપાઇ થઇ શકે તેવા પ્રકારનુ નજીવું નુકશાન છે, જયારે અમો પ્રતિવાદી નં.૧ તથા અન્ય વેચાણ કરેલ પ્લોટોના માલીકોની કિંમતી અને બહુમુલ્ય ખેતીની જમીનમાં ખોટા હકકો ઉભો થશે અને તેને લઈ જમીન નજીવી કિંમતે છીનવાઈ જશે અને તેને લઈને અમો પ્રતિવાદીઓને ખુબજ મોટું અસહ્ય અને મોટુ આર્થિક નુકશાન નાણાંથી પણ ભરપાઈ ના થશે શકે તેવુ પારાવાર અને અસહ્ય નુકશાન પહોચશે, વાદી નજીવી કિંમતનુ

બાનાખત લખી લીધેલ છે અને નકકી કરેલ વેચાણ અવેજની બાકીની રકમ પણ સમયમર્યાદામાં અમો પ્રતિવાદીઓ તથા અન્ય વેચાણ કરેલ પ્લોટોની જમીનના માલીકો લેવા માટે તૈયાર અને રાજી હોવા છતા બાકીનો વેચાણ અવેજ ચુકવી આપેલ નથી અને બાનાખત ના આધારે વાદી સદરહુ જમીનમાં પોતાનો હકક ઉભો કરવાનો મલીન ઈરાદો અને બદઆશય ધરાવે છે તેવુ તેમના વર્તન પરથી સ્પષ્ટ થાય છે, વાદીને ખરેખર જમીન વેચાણ રાખવી હોત તો તેઓએ સમયસર નકકી કરેલ રકમ ચુકતે કરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી લીધેલ હોત પરંતુ તેમ કરવા રાજી કે તૈયારી બતાવેલી નથી, વાદીને માંગ્યા મુજબનો મનાઈ હુકમ આપવામાં આવશે તો અમો પ્રતિવાદીઓને તથા અન્ય વેચાણ રાખેલ જમીનના પ્લોટોના માલીકોને મોટુ આર્થિક નુકશાન પહોચશે જયારે નહી આપવાથી વાદીને કોઈ મોટુ આર્થીક નુકશાન નથી ઉપરથી ન્યાયની ગરીમા જળવાશે આમ સગવડ અગવડનું પલ્લુ પણ વાદીના લાભમાં નથી, વાદીને મનાઈ હુકમ નહી આપવાથી કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન નથી તેથી વાદીને માગ્યા મુજબનો કે અન્ય કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ વાદીના લાભમાં કે અમો પ્રતિવાદીઓ વિરુધ્ધમાં આપી શકાય તેમ નથી તેથી પણ વાદીની મનાઈ હુકમ અરજ ખર્ચ સહ રદ કરવા અરજ કરેલ છે.

(૨.૪) વિશેષમાં પ્રતિવાદી નં.૧, ૨ તરફે અરજ કરેલ છે કે, વાદીનો દાવો તથા મનાઈ હુકમ અરજ ખર્ચ સહ રદ કરવા હુકમ કરવા તેમજ આ કામના વાદીએ જાણીબુઝીને બાકીનો વેચાણ અવેજ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં નહી ચુકવતા કરાર મુજબની શરતો પ્રમાણે બાનાખત કરાર રદબાતલ થયેલ છે અને તેવા રદબાતલ, નિરર્થક અને બિનઅમલીય, અસ્તિત્વમાં નથી તેવા બાનાખતને લઈને તેમજ નામદાર કોર્ટથી સાચી અને ખરી હકીકતો છુપાવી ફકત અમોને હેરાન પરેશાન કરી કાયદાના ઓથા હેઠળ મોટી રકમનો પડાવવા માટે હાલનો ખોટો દાવો કરી નામદાર કોર્ટ માં લાવેલા છે

તે સ્પષ્ટ જણાઈ આવે છે અને જેને લઈ અમોને મોટુ આર્થિક તેમજ માનસીક ત્રાસ ભોગવવો પડેલ છે જેથી અમો પ્રતિવાદીઓને વાદી પાસેથી સ્પેશ્યલ કોમ્પેનસેટરી કોસ્ટના રૂા.૨,૦૦,૦૦૦/– અપાવવા હુકમ કરવા તેમજ નામદાર કોર્ટને યોગ્ય લાગે તેવી ન્યાયના હીતમાં ઈતર દાદ આપવા અરજ કરેલ છે.

(૩) આ કામે પ્રતિવાદી નં.ર તરફે આંક–પપ થી લેખિત જવાબ રજુ કરી જણાવેલ છે કે,''વાદીનો દાવો ખરો નથી અને અમોને કબુલ નથી. વાદીને હાલના પ્રકારનો દાવો દાખલ કરવા કોઈ કાયદેસર કારણ ઉત્પન્ન થયેલ નથી. વાદીનો દાવો ડીલે અને લેચીઝના સીધ્ધાંત અનુસાર પ્રથમદશર્નીય રદ થવાને પાત્ર છે. વાદીના દાવાને નોન જોઈન્ડર ઓફ પાર્ટીઝનો બાધ નડે છે તેથી પણ રદ થવા પાત્ર છે. વાદીના દાવાને મીસ જોઈન્ડર ઓફ પાર્ટીઝનો બાધ નડે છે તેથી રદ થવા પાત્ર છે. વાદીના દાવાને હકુમતનો બાધ પણ નડે છે તેથી પણ વાદીનો દાવો લેશમાત્ર ટકી શકે તેમ નથી. સદરહુ દાવામા સરકારશ્રીને પક્ષકાર બનાવેલ નથી તેથી તેમજ સદરહુ દાવો ચલાવવા નામદાર કોર્ટેને હકુમત નથી કારણ કે તેમણે સદર દાવો કરતા અગાઉની નોટીસ આપેલ નથી તેથી પણ દાવો રદ થવા પાત્ર છે. વાદીએ દાવા સાથે જરૂરી દસ્તાવેજી પુરાવા રજુ કરેલ નથી. તેથી પણ વાદીનો દાવો રદ થવા પાત્ર છે. વાદીનો દાવો પ્રવર્તમાન કાયદાઓ મુજબ ટકી શકે તેમ નથી. તેથી પણ રદ થવા પાત્ર છે.કરારના કાયદાની જોગવાઇ મુજબ પણ તેમનો દાવો ટકી શકે તેમ નથી તેમજ ટી.પી.એકટ ની જોગવાઇ મુજબ પણ દાવો ટકી શકે તેમ નથી.વાદીને સ્પેસીફીક રીલીફ એકટની જોગવાઈ મુજબ પણ દાદ મળી શકે તેમ નથી. વાદીનો દાવો પ્રવર્તમાન કાયદાના સિધ્ધાંતો મુજબ ટકી શકે તેમ ન હોઈ રદ થવા પાત્ર છે. વાદીએ દાવામાં ઘણી હકીકતો છુપાવેલી છે અને સપ્રેશન ઓફ મટીરીયલ ફેકટ કરી નામદાર કોર્ટ રૂબરૂ હકીકતો જાહેર કરેલ નથી તેથી સપ્રેશન ઓફ મટીરીયલ ફેકટના ગ્રાઉન્ડ ઉપર દાવો

રદ કરવા પાત્ર છે. વાદી જે દાવો લઇને આવેલા છે તે કલીનહેન્ડ આવેલા નથી તેથી એબ્યુઝ ઓફ પ્રોસેશ ઓફ લો મુજબ વાદીનો દાવો ટકી શકે તેમ નથી. વાદીનો દાવો સી.પી.સી.ની કલમ ૯ તથા ઓડર ૭ રુલ ૧૧ ડી તથા કલમ ૮૦ મુજબ ગુજરાત લેન્ડ રેવન્યુ કોડ તથા સ્પેસીફીક રીલીફ એકટની તથા અન્ય જોગવાઇ મુજબ તથા મિલકત તબદીલી અધિનિયમ મુજબ તેમને મિલકત તબદીલ કરેલ ન હોઇ તેમનો દાવો રદ થવા પાત્ર છે. વાદીએ પ્લીડીંગ્સમાં ન લખી શકાય તેવી કાયદાકીય બાબતો જણાવેલી છે જે કાયદેસર ટકી શકે નહી. વાદીએ તેમના દાવામાં સી.પી.સી. ઓર્ડર–૮ રૂલ–૬ મુજબની સ્પષ્ટતા કે ખુલાસો કરેલ નથી. તેથી પણ દાવો રદ થવા પાત્ર છે. વાદીના દાવામાં લખેલ તમામ નિવેદનો માંથી સ્પષ્ટ પણે કબુલ કર્યા સિવાયની તમામ હકીકતોનો અમો ઇન્કાર કરીએ છીએ.

(૩.૧) વિશેષમાં પ્રતિવાદી નં.ર તરફે જણાવેલ છે કે,'' દાવા પેરા–૧ ની વિગત “અમો વાદી ઉપરોક્ત સરનામે... .દાવાની વિષય વસ્તુ છે. ”ની વિગત ખરી છે કે પ્રતિવાદી નં:૧ મુળ માલીક તથા અમો પ્રતિવાદી નં:૨ તેમના કુલમુખત્યાર હતા. તે સીવાય વાદી ખેડુત છે કે કેમ તે બાબતની અમોને કોઇ જાત માહીતી નથી તેથી કબુલ રાખતા નથી. દાવા પેરા–૨ ની વિગત “ઉપરોક્ત વર્ણન વાળી જમીન ..રજી.નં:૧૨૮/૨૦૦૯ માથી તા.૨૧/૦૧/૨૦૦૯ ના રોજ કરી આપેલો છે.” સદર પેરામાં જણાવેલ હકીકત ખરી નથી સીવાય કે સદર જમીન અંગે વાદી સાથે વેચાણ માટે વાતચીત થયેલ અને ભાવ અલગ નકકી કરેલ અને સદર જમીનની બજાર કિંમત અલગ હતી અને તે મુજબ તેની વેચાણ કિંમત અલગ નકકી કરેલ હતી અને રજી.બાનાખત અલગ ભાવ માટે નકકી કરેલ હતુ.અમોને રુ.૫૦,૦૦૦/– વાઇટની રકમ ચુકતે કરેલ તે પછી તેમણે મુળ રકમ નકકી કરેલ તે મુજબ ચુકતે કરેલ ન હતી અને તેમાં ફરજ પાલન માં ચુક કરેલ તેથી તેમણે જાતેજ કરારનો ભંગ કરેલ હોઇ તેમણે

સમય મર્યાદામાં દાવો કરેલ ન હોઈ અને નકકી કરેલ વેચાણ કિંમત નકકી કરેલ તે ચુકતે કરેલ ના હોઇ તેમણે જાતે જ કરારનો ભંગ કરેલ હતો તેથી તેમજ તેઓ સદર કામે સમગ્ર દાવામાં યાંચ પણ સાચી કિમત દર્શાવલ નથી તેથી તેમને કોઇ પણ પ્રકારની સમન્યાયની દાદ કે સ્પેસીફીક રીલીફ મળી શકે તેમ નથી અને તેમનો દાવો ખર્ચે સહ રદ થવા પાત્ર છે.તેમણે સદર દાવાના કામે સાચી હકીકતો છુપાવી નામદાર કોર્ટેને પણ ગુમરાહ કરેલ છે.અને તેથીજ તેમણે સદર દાવાવાળી મિલકતની બજાર કિંમત સને ૨૦૦૯ની જાન્યુઆરી ની સાલની દર્શાવેલ નથી તે બાબત જ તેમને કોઇ દાદ ન આપવા માટે પુરતુ કારણ છે.આ માટે વાદીએ સને ૨૦૦૯ ની સાલના બઝાર કિંમત ને સાબીત કરવી જોઇએ કે સને ૨૦૦૯ ની સાલમાં ભાવ રુા.૩,૦૦,૦૦૦/– હતો કે તેનાથી દશ ગણો વધારે હતો કે વાદીએ દર્શાવેલ છે તેટલો જ હતો તે સાબીત કરવુ જોઇએ અને પછી વિશિષ્ટ દાદ માટે રજુઆત કરવી જોઇએ.વાદીએ સદર દાવામાં અનેક બાબતો છુપાવેલી છે.તેમણે સદર મિલકત રુા.૩૩,૦૦,૦૦૦/– અંકે રુપીયા તેત્રીસ લાખ પુરાના ભાવથી ખરીદ કરવા નકકી કરેલ અને તે પેટે તેમણે અમોને અલગ ભાવ નકકી કરેલ તે રકમ ચુકતે કરેલ નહી અને તેમણે સમય મર્યાદામાં સદર રકમ ચુકતે કરેલ ન હતી તેથી જ તેમણે અમોને ૨૦૦૯ ના એપ્રીલ માસમાં ત્રણ માસ પુરા થતા હતા તે છતાં તેમણે અમોને વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા કોઇ પત્ર લખેલ નથી કે બાનાખતની શરત મુજબ બાનાખતનો સમય વધારવા કોઇ લખાણ કેમ કરેલ નથી તે બાબત જ સ્પષ્ટ સાબીત કરે છે કે વાદીએ શરત ભંગ કરેલ છે.અને સાચી હકીકતો છુપાવેલ છે. વાદીએ સદર કરાર તથા જમીનના સોદા અંગે નકકી થયેલ વ્યવહારમાં કોઇ ઔપચારીકતા પુરી કરેલ ન હતી તેથી તેમને કોઈ દાદ મળી શકે તેમ નથી.તેમજ વાદીએ સદર મિલકતના બાનાખતના કરારને તા.૨૭/૦૫/૨૦૧૧ ના રોજ માત્ર ઓપચારીક રીતે રદ કરેલ જે ખરેખર તા.૧૯/૦૪/૨૦૦૯ ના રોજ સ્વંયં સ્પષ્ટ

આપોઆપ રદ થઇ ગયેલ પણ તે પછી અમોએ તેમને સમય આપેલ નહી અને તેમણે અમોને સદર વ્યવહાર પેટે રજી.બાનાખત કરતા સમયે એક ચેક નં. ૨૪૬૫૬૪ દેના બેંક વીઆઇપી રોડ શાખા વડોદરાનો આપેલ જે ચેક આજ દિન સુધી રજુ કરવા દિધેલ નથી કે સદર ચેક કોરો આપેલ છે.તે છતાં અમો ધારતા તો તે ચેક રજુ કરીને વાદી પર ખોટી ફરીયાદ પણ કરી શકતા હતા પણ અમો ખોટુ કરવા નહોતા માંગતા તેથી અમોએ તેમના બાનાખત મુજબ તેમને તેમની બાના પેટે આપેલ રકમ પરત કરવા જણાવેલ તે છતાં તેમણે તે સ્વીકારેલ નહી અને તે પછી વાદીએ સદર બાનાખતનો કરાર રદ કરવા ના લખાણની હકીકતો ને તથા વેચાણ દસ્તાવેજની હકીકતોને છુપાવીને સદર દાવો તા.૩૦/૦૫/૨૦૧૧ ના રોજ દાખલ કરેલ છે.તેજ બાબત વાદીની વર્તણૂક સાબીત કરે છે કે તેઓ ખોટા છે અને નામદાર કોર્ટને ગુમરાહ કરી રહેલા છે.વાદીએ જે ચાર લાખની પાવતી બાબત રજુઆત કરેલ છે.તે પાવતી પણ માત્ર ચાર લાખ લખેલ પાવતી છે તે પાવતી પણ અમારી ખોટી સહી કરીને બનાવેલ છે.તેને માનવા ખાતર પણ સાચી માની લેવામાં આવે તો પણ વાદી દાવામાંજણાવેલ દાદ મેળવવા હકકદાર નથી. સદર પાવતીમાં કદાચ અમારી સહી છેતરીને મેળવી લીધેલ હોય તો પણ તેમાં અમારી સમંતિ વગર લખાણ લખીને તે પાવતી બનાવીને લખાણનો દુરુપયોગ કરેલ છે. વાદીએ નામદાર કોર્ટમાં કુટ લેખીત પાવતી રજુ કરેલ છે. તેમાં અમોએ માત્ર ચાર લાખ સ્વીકારેલ તેવી પાવતી બનાવેલ છે તેમાં પણ વાદી ખોટુ કરવામાં પકડાઇ જાય છે તેમણે ત્રણ લાખની જગાએ ચાર લાખની પાવતી બનાવી છે તેમજ એક લાખ વધારો શા માટે આપેલ છે તે પણ જણાવેલ નથી સદર પાવતીમાં પાછળથી લખાણ કરી દેવામા આવેલ છે.તેથી પણ વાદીનો દાવો રદ થવા પાત્ર છે.વાદીએ અમોને આપેલ ચેક બાબત તથા સદર દાવામાં હકીકત છુપાવેલ છે અને તે બાબતે વાદીએ કદી વાંધો લીધેલ નથી તેથી વાદીને સદર મિલકતની બજાર

કિંમત માટે તથા કરાર અનુસંધાને રજુઆત કરવા તથા દાદ માંગવા પ્રોમીસરી એસ્ટોપલ નો બાધ નડે છે.તેમણે અમોએ વેચાણ કરેલ દસ્તાવેજોને પણ સદર કામે પડકારેલ નથી તેથી પણ તેમને દાવો કરવા માટે એસ્ટોપલનો બાધ નડે છે."

(૩.૨) વિશેષમાં પ્રતિવાદી નં.ર તરફે જણાવેલ છે કે,''દાવા પેરા-૩ ની વિગત પ્રતિવાદીએ "સદર દાવાવાળી જમીનનો બાનાખત...... તા:૧૯/૦૧/૨૦૦૯ ના ચેકથી સ્વીકારેલ છે."સદર પેરા ૩ ની બાબત પણ ખરી નથી અને કબુલ મંજુર નથી, સદર દાવાવાળી જમીનનો ભાવ રૂ.૩,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા ત્રણ લાખ નકકી કરેલ ન હતો પણ ૩૩ લાખ નકકી કરેલ અને તે પેટે અમોએ વાદી પર ભરોસો રાખેલ હતો અને તેમણે અમોને રૂ.૩૩,૦૦,૦૦૦/- અંકે રુપીયા તેત્રીસ લાખના સીક્યોરીટી માટે કોરા ચેક આપેલ તેમાં આઠ લાખનો ચેક મળેલ છે પણ રુા.૨૪,૫૦,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા ચોવીસ લાખ પચાસ હજારનો પણ એક સીક્યોરીટીનો ચેક આપેલ જે મળતો નથી પણ મળશે એટલે તે બાબતે વિસ્તૃત રજુઆત કરવાનો હકક અબાધીત રાખી સદર જવાબ રજુ કરેલ છે.આમ,વાદી ત્રણ લાખના ભાવ નકકી કરેલ ની બાબત ખોટી જણાવે છે તેમણે ત્રણ લાખ ભાવ સદર જમીનનો સને ૨૦૦૯ માં હતો તે સાબીત કરવુ જોઇએ કારણ કે તે સમયે બ્લેક તથા વાઇટ મુજબ ભાવ નકકી કરેલ હતો અને તમોએ સ્ટેમ્પ ડયુટી બચાવવા સારુ સદર ભાવ રજી.બાનાખતમાં જણાવેલ હતો પણ તે મુજબ પણ તમોએ વર્તન કરેલ નહી તેથી પણ વાદીનો દાવો રદ થવા પાત્ર છે. વાદી એ મીસ જોઇન્ડર પણ કરેલ છે તેથી માત્ર તે કારણસર તેમનો દાવો રદ થવા પાત્ર છે.તેમજ વાદીએ સદર દાવામાં જરુરી પક્ષકારોને પણ જોડેલ નથી કે રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ વર્તન કરેલ નથી તેથી તેમને હવે સમય મર્યાદાનો બાધ નડે છે.તેમણે સદર દાવો પણ સમય મર્યાદામાં કરેલ નથી તેમણે કરારમાં સમય નુ તત્વ અગત્યનુ હતુ તેનુ પાલન કરેલ નથી અને બઝાર કિંમત

કરતા દશમાં ભાગ માં મિલકત પડાવી લેવી છે જે દાદ વાદીને આપી શકાય નહી. વાદીને સદર દાવાના કથન કરવા તથા દાદ માંગવા માટે સમય મર્યાંદાનો બાધ નડે છે. આ બાબત વાદી સને ૨૦૦૯ તથા ૨૦૧૧થી જાણે છે અને અત્યાર સુધી તેઓ ચુપ રહેલા છે તેથી તેમને હવે સદર રજુઆત કરવા પ્રોમીશરી એસ્ટોપલ નો બાધ નડે છે. કરારની સમય મર્યાંદા પુર્ણ થયા પછી દાવો કરેલ છે.તેથી પણ ટકવા પાત્ર નથી.

(૩.૩) વિશેષમાં પ્રતિવાદી નં.૨ તરફે જણાવેલ છે કે,'' દાવા પેરા-૪ ની વિગત "પ્રતિવાદીઓએ બાનાખતમાં કરેલ શરતો..........વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા માટે દાખલ કરેલ છે." સદર પેરા મુજબ સદર હકીકતો ખરી નથી અને અમોને કબુલ મંજુર નથી કારણે કે વાદીએ સાચી હકીકત છુપાવીને સદર પેરામાં વર્ણન કરેલ છે.તેઓ એ ચાર લાખ ચુકતે કરેલાની હકીકત જણાવે છે પણ જે ઇસમ પુરો અવેજ ચુકવે તે શા માટે વેચાણ દસ્તાવેજ પર સહી ના કરાવે તે વિચારવા જેવી તાકર્કીક બાબત છે. વાદી ચાર લાખ જે નકકી કરેલ ભાવ કરતા ત્રણ જ માસમાં એક લાખ એટલેકે તેત્રીસ ટકા ભાવ વધારો ચુકતે કરે છે તેવુ જણાવે છે તે જ તેમની રજુઆત ખોટી છે તે ચાડી ખાય છે.વાદીએ સદર રકમ અમોને આપેલ નથી સદર પાવતી પર કરેલ સહી પણ ખોટી છે.તે બાબત અમોએ વાદીને દાવો થતા જણાવેલ કે અમો તમારી પર પોલીસ ફરીયાદ કરીશુ ત્યારે તેમણે સમાધાન કરી લઇશ તમો ફરીયાદ ના કરશો તેવુ જણાવેલ તેથી જ અમોએ સદર દાવા કામે વાદી દાવો પરત ખેંચી લેશે અને સમાધાન કરવાના હોઇ તે રીતે દાવામાં કોઇ જવાબ આપેલ નથી પણ હવે તેમની સામે લડત કર્યાં વગર છુટકો નથી તેથી અમો વાદી સામે સદર ખોટી પાવતી બાબત ફરીયાદ દાખલ કરવાના છીએ તેમજ સદર દાવા કામે સીઆરપીસીની કલમ ૧૯૫ તથા ૩૪૦ મુજબ ફરીયાદ દાખલ કરવા રજુઆત કરીએ છીએ અને અલગથી અરજ ગુજારનાર છીએ તે પણ જાહેર કરીએ છીએ. આમ, વાદી નામદાર કોર્ટની પ્રોસેસનો

દુરુપયોગ કરી ખોટી દાદ માંગી રહેલા છે દાવા અરજ માં પેરા ૩, ૪, ૫, ૬ માં જણાવેલ કથનો સ્વંયં સ્પષ્ટ છે તેથી તેમનુ દાવાનુ કારણ પણ વેલીડ નથી અને વેલીડ એટલેકે કાયદેસર કોઝ ઓફ એકશન ન હોવા માત્રથી પણ દાવો સમરીલી રીજેકટ કરી શકાય છે તે મુજબ તેમજ વાદી જે દાદની માંગ કરે છે તેમજ ખોટી હકીકતો જણાવે છે તે આધારે તેમને કોઇ દાદ મળી શકે નહી. અમારી સામે વાદી અમોને ખોટો કાયદો બતાવે છે અને જેનુ ખાધુ તેની થાળીમાં થૂંકવાનુ કાર્યે વાદી કરી રહેલા છે તે કરવા તેમને એસ્ટોપલ નો બાધ નડે છે તેમજ લીમીટેશન એકટ ની કલમ ૩ તથા આર્ટીકલ ૫૮ નો બાધ નડે છે. તેમણે સદર દાવો કરારની મુદત પુરી થતા પહેલા કરવો જોઇતો હતો જે કરેલ નથી તેથી પણ તેમના દાવાને સમય મર્યાદાના કાયદાનો બાધ નડે છે તે છતાં પણ કોર્ટની પ્રોસેસનો દુરુપયોગ કરવા તેમણે હાલનો ખોટો દાવો દાખલ કરેલ છે. દાવા પેરા–૫ ની વિગત “આ કામના પ્રતિવાદીઓએ અમો વાદી પાસેથી .... અમારા હકક ડુબાડવા પ્રયત્ન કરી રહેલા છે."સદર પેરાની હકીકતો ખરી નથી અને કબુલ મંજુર નથી , વાદીએ પોતેજ શરત ભંગ કરેલ છે.તેમજ સાચી હકીકતો નામદાર કોર્ટેમાં જણાવેલ નથી તેથી કરારના કાયદાની પોલીસી વિરુઘ્ધ કરેલ કરારનો અમલ કરવા ખોટો દાવો કરેલ છે.જે દાદ તેમને મળી શકે તેમ નથી અમો પ્રતિવાદીઓ સદર જમીન વેચાણ કરવા હકકદાર હતા અને છીએ. દાવા પેરા–૬ ની વિગત “આમ, ઉપરોકત બાનાખતથી અમો વાદીને .... દાવો દાખલ કરવાની ફરજ પડેલ છે." સદર બાબત ખરી નથી અને અમોને કબુલ મંજુર નથી, વાદીએ જાતેજ શરત ભંગ તથા નકકી કરેલ શરતો નુ પાલન કરેલ નથી અને ઓછી રકમમાં મિલકત પડાવી લેવા માંગે છે અને બ્લેક એન્ડ વાઇટ ની ગેમ નામદાર કોર્ટે સાથે પણ કરેલ છે તેથી તેમને કોઇ દાદ આપી શકાય નહી.

(૩.૪) વિશેષમાં પ્રતિવાદી નં.ર તરફે જણાવેલ છે કે,'' દાવા પેરા–૭ ની વિગત “આ

કામના પ્રતિવાદીઓએ અમો .... દાવો દાખલ કરવાની ફરજ પડેલ છે." ખરી નથી અને અમોને કબુલ મંજુર નથી તે બાબતે અમારો ખુલાસો ઉપર જણાવ્યા મુજબ છે. વાદી કરાર આધારે અગ્રીમ હકક માંગે છે જે તેમને મળી શકે નહી માત્ર કરાર આધારે વાદીને કોઇ હકક મિલકતમાં મળતો નથી તેમને માત્ર વિશિષ્ટ દાદ કરારનો અમલ કરવા હકક હોય પણ તેઓ જાતેજ અનેક શરત ભંગ તથા સાચી હકીકતો છુપાવનાર ઈસમ છે તેમને કોઈ દાદ આપી શકાય નહી. સદર જમીનના ખરીદદારેને પણ હાલના કામે પક્ષકાર બનાવેલ નથી તે ઈસમને વાદી સારી રીતે જાણે છે તે છતાં પણ સાચી હકીકત છુપાવી ખોટો દાવો કરેલ છે. વાદીઓના કોઈ હકક અમો છીનતા નથી કે છીનવેલ નથી વાદી તેમના બાનાની રકમ પણ ફોરફીટ થયેલ છે તે પણ મેળવવા હકકદાર નથી કરાર મુજબ તેમજ તેમણે ચાર લાખ આપેલ છે તે બાબત પણ તેમણે સાબીત કરવુ જોઈએ અને જો સદર પાવતીમાં અમારી સહી મેળવેલ હોય તો તે છેતરીને મેળવેલ હશે કારણકે અમોને સદર રકમ ચુકતે આપેલ નથી અને પુરા અવેજ કરતા તેત્રીસ ટકા વધુ રકમ આપનાર ની પાસેથી વાદી આવી પાવતી લખાવે તે વાત ગળે ઉતરે તેવી નથી તેમણે સદર જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ કેમ કરાવેલ નહી તે બાબત પણ વિચારવા જેવી છે. દાવા પેરા–૭એ ની વિગત "આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧, ૨ નઓએ પ્રતિવાદી નં.૩ નાને તા.૧૨/૦૩/૨૦૧૦ ના રોજ......... આ દાવો દાખલ કરવાની ફરજ પડેલ છે."તે બાબત ખરી નથી અને કબુલ મંજુર નથી સદર બાબત વાદી સારી રીતે જાણતા હતા તે છતાં તેમણે તેમને સમય પર પક્ષકાર બનાવેલ નથી અનેે ખોટો દાવો દાખલ કરી પાછળથી સમય મર્યાદા વહી ગયા બાદ તેમને પક્ષકાર બનાવેલ છે.જે સમય મર્યાદાના કાયદા બાદ કરેલ કામ માટે તેમને કોઈ દાદ મળી શકે તેમ નથી.પ્રતિવાદીઓને સદર મિલકત વેચાણ કરવા હકક હતો અને વેચાણ કરેલ છે.નોંધ પડેલ પણ વાદીએ તે બાબત જાણીને છુપાવીને નાંણાં પડાવવા

ખોટો દાવો દાખલ કરેલ છે.જે ટકી શકે તેમ નથી. દાવા પેરા–૮ ની વિગત "આ કામના પ્રતિવાદીઓ સદર જમીન અમારા .... દાવો દાખલ કરવાની ફરજ પડેલ છે." સદર પેરાની હકીકત ખરી નથી અને કબુલ મંજુર નથી સદર બાબતે ઉપર જણાવ્યા મુજબ ખુલાસો છે. દાવા પેરા–૧૦ની વિગત "દાવાનું કારણ .... ઉત્પન્ન થયેલ છે.". વિગેરે તમામ હકીકતો ખરી નથી અને કબુલ મંજુર નથી, વાદીએ સાચી હકીકતો જાણવા છતાં નામદાર કોર્ટની પ્રોસેસનો દુરુપયોગ કરેલ છે. તેઓ ખોટી રજુઆત કરી બોગસ પાવતી તથા સમય મર્યાદા વીતી ગયેલ બાનાખત આધારે ખોટો દાવો દાખલ કરેલ છે. જે માલીક છે તેને વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો અધિકાર છે અને વાદી સારી રીતે જાણે છે કે અનેક વેચાણ દસ્તાવેજ થયેલ છે.તે છતાં પણ તેઓને પક્ષકાર બનાવેલ નથી અને માત્ર અમો સામે જ ખોટો દાવો દાખલ કરેલ છે. ત્યારે વાદીએ ખોટુ દાવાનુ કારણ ઉભુ કરી ખોટો દાવો દાખલ કરેલ છે. દાવા પેરા–૧૧ ની વિગત "દાવાની આકારણી" ખોટી કરેલ છે બઝાર કિંમત મુજબ કોર્ટ ફી પણ તેમણે પુરતો ભરેલ નથી તેથી પણ દાવો રદ થવા પાત્ર છે. દાવા પેરા–૧૨ ની વિગત "સબબ દાદ માંગવાની કે" તેમાં માગેલ વિગતો દાદ તેમને મળી શખે તેમ નથી કારણ કે માત્ર કરારથી અને તે પણ વિરોધાભાસી કાયદાની જોગવાઇનો ભંગ કરનાર સરકારી પોલીસી વિરુધ્ધનો કરાર આધારે તેમને મિલકતમાં કોઇ હકક જ નથી તેથી તેઓને દાદ માંગવા કોઇ લોકસસ્ટેન્ડી નથી.

(૩.૫) વિશેષમાં પ્રતિવાદી નં.ર તરફે જણાવેલ છે કે,''સદર જવાબમાં પણ સુધારો કરવાનો હકક અબાધીત રાખી હાલનો જવાબ રજુ કરેલ છે. વાદીના વર્તનથી હાલનો દાવો કરવા એસ્ટોપલનો બાધ નડે છે. તેથી પણ સદર દાવો રદ થવા પાત્ર છે.તેમજ સીપીસીની કલમ ૯ હેઠળ પણ સદર પ્રકારનો દાવો કરવા તેમને બાધ નડે છે.સદર દાદ માટે તેમને સ્પષ્ટ કાયદાનો બાધ નડે છે તેઓ સદર સમગ્ર દાવામાં વાદીઓની

સમગ્ર રજુઆત તેમના વેચાણ બાનાખત વિરુધ્ધની છે અને તે દાદ તેમને પુરાવો લીધા પછી પણ મળી શકે તેમ નથી તેથી સદર કથનો અનુસાર પુરાવો લેવા યોગ્ય વાદીનો કેસ નથી જયારે તેમને કોઈ વેલીડ કોઝ ઓફ એકશન જ ના હોય તો તેમનો દાવો ટકી શકે તેમ જ નથી. આ પ્રકારના અનેક ચુકાદા મુજબ ફોર વોન્ટ ઓફ વેલીડ કોઝ ઓફ એકશન દાવો રીજેકટ કરી શકાય તે મુજબ હાલના વાદીનો દાવો રીજેકટ કરવા પાત્ર છે. ભારતના બંધારણની કલમ ૧૪૧ મુજબ સુપ્રીમ કોર્ટેનો ચુકાદો તમામ કોર્ટે માટે કાયદો બને છે અને બંધનકર્તા બને છે તે મુજબ પણ વાદી નો દાવો ટકી શકે તેમ નથી. કાયદાના બે મુખ્ય મુદદા મુજબ વાદીનાં દાવાને સમય મર્યાદાનો બાધ નડે છે અને તેમને લો ઓફ એસ્ટોપલનો પણ બાધ નડે છે.અને તેમને લો ઓફ એકવીએસેન્સ નો પણ બાધ નડે છે.કારણ કે વાદી બોનાફાઈડ નથી તેઓ જે દાદ માંગે છે પણ તેમને કલીન હેન્ડ આવેલ ન હોઈ તેમને કોઈ દાદ મળી શકે તેમ નથી. વાદીએ સપ્રેશન ઓફ મટીરીયલ ફેકટર–કરેલ હોઈ તેથી પણ દાવો તથા મનાઈ અરજ રદ થવા પાત્ર હોવાનું જણાવી ઉપર જણાવેલ કારણો તથા સુનાવણી સમયે રજુ કરીએ તે તમામ કારણો ધ્યાન પર લઈ વાદીનો દાવો રદ કરી અમોને સ્પેશિયલ કોમ્પેનશેટરી કોસ્ટ રૂા.૧૦,૦૦,૦૦૦/– અપાવવા હુકમ કરવા અરજ કરેલ છે.

(૪) આ કામના પ્રતિવાદી નં.૩ નાઓને દાવાની સમન્સ/નોટીસ બજી ગયેલ છે તેમ છતાં હાજર રહેલ નથી જેના કારણે કામ વિલંબમા પડતું હોય, પ્રતિવાદી નં.૩ નાઓનો જવાબનો હકક બંધ કરી તેઓ વિરૂધ્ધ હાલની કાર્યવાહી એક તરફી ચલાવવાનો હુકમ કરવામાં આવેલ છે.

(૫) વાદી પક્ષ તરફે રજુ થયેલ મૌખિક અને દસ્તાવેજી પુરાવા વિગતવાર નીચે મુજબ છે.

વાદી તરફે મૌખિક પુરાવા :–

ક્રમ	વિગત	આંક
૧.	વાદી જનકસિંહ નટવરસિંહ પરમારની લેખિત જુબાની	૯૪
૨.	સાહેદ બીરજુ અશોકભાઈ પટેલની લેખિત જુબાની	૯૯

વાદી તરફે દસ્તાવેજી પુરાવા :–

ક્રમ	વિગત	આંક
૧.	રે.સર્વે નં. ૩૪૩ પૈકી ૨ ના જુના ૭ અને ૧૨ ના ઉતારાની ખરી નકલ (૧૯૫૦–૧૯૬૦)	૬૬
૨.	રે.સર્વે નં. ૩૪૩ પૈકી ૨ ના જુના ૭ અને ૧૨ ના ઉતારાની ખરી નકલ (૧૯૬૦–૧૯૭૩)	૬૭
૩.	રે.સર્વે નં. ૩૪૩ પૈકી ૨ ના જુના ૭ અને ૧૨ ના ઉતારાની ખરી નકલ (૧૯૭૧–૧૯૮૦)	૬૮
૪.	રે.સર્વે નં. ૩૪૩ પૈકી ૨ ના જુના ૭ અને ૧૨ ના ઉતારાની ખરી નકલ (૧૯૮૦–૧૯૮૫)	૬૯
૫.	રે.સર્વે નં. ૩૪૩ પૈકી ૨ ના જુના ૭ અને ૧૨ ના ઉતારાની ખરી નકલ (૧૯૮૫–૧૯૯૫)	૭૦
૬.	રે. સર્વે નં. ૩૪૩ પૈકી ૨ ના જુના ૭ અને ૧૨ ના ઉતારાની ખરી નકલ (૧૯૯૫–૨૦૦૫)	૭૧
૭.	રે.સર્વે નં. ૩૪૩/૨ ના ૭ અને ૧૨ ના ઉતારાની ખરી નકલ	૭૨
૮.	રે.સર્વે નં. ૩૪૩/૨ ના ૭ અને ૧૨ ના ઉતારાની લેટેસ્ટ સહી સીકકા વાળી નકલ	૭૩
૯.	ગામ આંકલાવના ખાતા નં. ૩૪૬ ના ગામ નમુના નં. ૮–અ ની ખરી નકલ	૭૪
૧૦.	મોજે ગામ; આંકલાવ નોંધ નં. ૧૮૭૬૭ ની સહી સીકકા વાળી નકલ	૭૫
૧૧.	મોજે ગામ; આંકલાવ નોંધ નં. ૨૧૩૩૨ ની સહી સીકકા વાળી નકલ	૭૬
૧૨.	મોજે ગામ; આંકલાવ નોંધ નં. ૨૨૯૭૮ ની સહી સીકકા વાળી નકલ	૭૭

૧૩.	મોજે ગામ; આંકલાવ નોંધ નં. ૧૯૯૮૦ ની સહી સીકકા વાળી નકલ	૭૮
૧૪.	મોજે ગામ; આંકલાવ નોંધ નં. ૨૧૫૮૪ ની સહી સીકકા વાળી નકલ	૭૯
૧૫.	મોજે ગામ; આંકલાવ નોંધ નં. ૨૦૮૩૮ ની સહી સીકકા વાળી નકલ	૮૦
૧૬.	મોજે ગામ; આંકલાવ નોંધ નં.૨૩૪૨૦ ની સહી સીકકા વાળી નકલ	૮૧
૧૭.	મોજે ગામ; આંકલાવ નોંધ નં. ૨૩૯૨૬ ની સહી સીકકા વાળી નકલ	૮૨
૧૮.	મોજે ગામ; આંકલાવ નોંધ નં. ૨૪૭૫૧ ની સહી સીકકા વાળી નકલ	૮૩
૧૯.	મોજે ગામ; આંકલાવ નોંધ નં. ૨૫૦૭૩ ની સહી સીકકા વાળી નકલ	૮૪
૨૦.	મોજે ગામ; આંકલાવ નોંધ નં. ૨૫૧૮૦ ની સહી સીકકા વાળી નકલ	૮૫
૨૧.	મોજે ગામ; આંકલાવ નોંધ નં. ૨૬૩૨૪ ની સહી સીકકા વાળી નકલ	૮૬
૨૨.	મોજે ગામ; આંકલાવ નોંધ નં.૨૬૩૩૧ ની સહી સીકકા વાળી નકલ	૮૭
૨૩.	તા. ૨૧/૦૧/૨૦૦૯ ના રોજ કરેલ બાનાખત અસલ	૮૮
૨૪.	જનકસીહ નરવરસીહ પરમાર ના દેના બેન્ક ના સેવીંગ ખાતાની અસલ પાસબુક	૮૯
૨૫.	રુપીયા ૪,૦૦,૦૦૦/– નું વાઉચર અસલ	૯૦
૨૬.	તા. ૧૯/૦૫/૨૦૧૧ ના રોજ સંદેશ અખબારમાં છપાયેલ જાહેર નોટીસના અસલ અખબારનું જરુરી પાન	૯૧
૨૭.	તા. ૨૮/૦૫/૨૦૧૧ ના રોજ સંદેશ અખબારમાં છપાયેલ જાહેર નોટીસના અસલ અખબારનું જરુરી પાન	૯૨

સદરહું કામે વાદીપક્ષ તરફે આંક–૧૦૨ થી પુરાવો પુરો થયા અંગેની કલોઝીંગ પુરસીસ રજૂ કરેલ છે.

(૬) પ્રતિવાદી નં.૧, ૨ તરફે રજુ થયેલ મૌખિક અને દસ્તાવેજી પુરાવા વિગતવાર નીચે મુજબ છે.

પ્રતિવાદી નં.૧, ૨ તરફે મૌખિક પુરાવો :–

ક્રમ	વિગત	આંક
૧.	પ્રતિવાદી નં.ર મહેન્દ્રભાઈ જીવાભાઈ મકવાણાનું સર–તપાસનું સોગંદનામું	૧૦૫

પ્રતિવાદી નં.૧, ૨ તરફે દસ્તાવેજી પુરાવા :–

ક્રમ	વિગત	આંક
૧.	વાદીએ રૂા.૮,૦૦,૦૦૦/– નો આપેલ અસલ ચેક	૧૨૨
૨.	આંકલાવ ગામમાં બીનખેતી જમીનમાં આવેલ રાજદિપ સોસાયટી, પ્લોટનો માલિકી ફેરખતની નકલ	૧૨૩

સદરહું કામે પ્રતિવાદી નં.૧, ૨ તરફે આંક–૧૨૪ થી પુરાવો પુરો થયા અંગેની કલોઝીંગ પુરસીસ રજૂ કરેલ છે.

(૭) વાદીના વિ.વ.શ્રી પી.કે.પટેલ નાઓએ મૌખિક દલીલ કરેલ છે તેમજ આંક–૧૨૬ થી લેખીત દલીલો રજુ કરેલ છે, જેમાં તેઓએ જણાવેલ છે કે, પ્રતિવાદીએ તેઓને દાવાવાળી મિલકતનો રજી. બાનાખત રૂા.૩,૦૦,૦૦૦/– માં કરી આપેલ છે. આ કામે તેઓએ બાનાખતના સાક્ષીને તપાસેલ છે અને તેઓએ પણ બાનાખત થયેલાની હકકીતને સ્વીકારેલ છે. વધુમાં તેઓએ દલીલ કરેલ છે કે તેઓએ બાનાખત પેટે રૂા.૫૦,૦૦૦/– ચેકથી આપેલ છે અને ત્યારબાદ તેઓએ પ્રતિવાદીને રૂા.૪,૦૦,૦૦૦/– તા.૧૪/૦૪/૨૦૦૯ ના રોજ ચૂકવેલ છે અને આમ તેઓએ બાનાખત કરતા વધારે રકમ બાનાખતમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ચૂકવેલ

હોવાથી તેઓએ બાનાખતની શરતોનું પાલન કરેલ છે. વધુમાં તેઓએ દલીલ કરેલ છે કે, રૂા.૪,૦૦,૦૦૦/– ચૂકવ્યાની પાવતી આ કામે તેઓએ આંક–૯૦ થી રજૂ કરેલ છે, જેમાં પ્રતિવાદીની સહી છે. વધુમાં તેઓએ દલીલ કરેલ છે કે, પ્રતિવાદીઓ દ્વારા આંક–૧૨ ના જવાબમાં બાનાખત વિશે કોઈ તકરાર લેવામાં આવેલ નથી. વધુમાં તેઓએ એવી પણ દલીલ કરેલ છે કે, તેઓને બાનાખતમાં દર્શાવેલ રકમ મળેલ નથી તે બાબતે પણ આંક–૧૨ ના જવાબમાં કોઈ તકરાર લેવામાં આવેલ નથી. વધુમાં તેઓએ દલીલ કરેલ છે કે, પ્રતિવાદી નં.૧, ૨ નાઓએ આંક–૫૫ થી નવો બચાવ ઉભો કરેલ છે. વાદીની દલીલ છે કે, આંક–૧૨ ના જવાબ મુજબ દાવાવાળી મિલકતની કિંમત રૂા.૬૮,૦૦,૦૦૦/– થાય છે અને આંક–૫૫ ના જવાબ મુજબ દાવાવાળી મિલકતની કિંમત રૂા.૩૩,૦૦,૦૦૦/– જણાવેલ છે. વધુમાં તેઓએ દલીલ કરેલ છે કે, પ્રતિવાદીએ દાવાવાળી મિલકતનો અમુક ભાગ વેચી દીધેલ છે તે બાબતનો કોઈ ઉલ્લેખ પોતાના જવાબમાં કરેલ નથી. આમ, વાદીની દલીલ છે કે, વાદીએ બાનાખત પ્રમાણે રકમ ચૂકવી દીધેલ છે તેથી વાદીનો દાવો મંજુર કરવા દલીલ કરેલ છે. વાદીએ પોતાની દલીલના સમર્થનમાં નીચે મુજબના ચુકાદાઓ ઉપર આધાર રાખેલ છે.

1. Leeladhar(D) thr. L.Rs. Vs. Vijay Kumar(D)thr. L.Rs. and ORs. (Hon'ble Supreme court) Civil Appeal NO. 7282 of 2009
2. Tippangouda and Ors. Vs. Hanumanthagouda and Ors. (Hon'ble High Court of Karnataka) 27/06/2018
3. Parasmal Vs. Arogyaswamy and Ors. (Hon'ble High Court of Karnataka) 06/11/2019

4. Bharatbhai Parshotambhai Gohel Vs Niravkumar Jitendrabhai Jethva and Ors. (Hon'ble High Court of Gujarat) CA No. 1 of 2018
5. Sanjay Verma Vs. Manik Roy and Ors. (Hon'ble Supreme Court Civil Appeal NO. 5664 of 2006
6. Thakkar Babulal Dayashankar Vs. Mehta Natwarlal Kaluram and Ors. (Hon'ble High Court of Gujarat) Second Appeal No. 465 of 1971

(૮) પ્રતિવાદી નં.૧, ૨ ના વિ.વ.શ્રી એચ.જે.પંડયા નાઓએ મૌખિક દલીલ કરેલ છે તેમજ આંક–૧૩૫ થી લેખીત દલીલો રજુ કરેલ છે. પ્રતિવાદી પક્ષ તરફે મુખ્યત્વે દલીલ એવી છે કે, હાલના કામના વાદી ચોખ્ખા હાથે આવેલ નથી તેથી તેઓને કોઈ દાદ મળવાપાત્ર નથી. વધુમાં તેઓએ દલીલ કરેલ છે કે, વાદીએ પોતાનો કેસ જાતે પુરવાર કરવો પડે. વધુમાં તેઓએ દલીલ કરેલ છે કે, આંક–૯૦ ની પાવતી વાદીના નામની નથી અને ખોટી અને બનાવટી છે. વધુમાં તેઓએ દલીલ કરેલ છે કે, જયારે બાનાખત મુજબ વાદીએ અઢી લાખ આપવાના હતા તો તેઓએ ચાર લાખ કેમ આપ્યા? તે બાબતનો ખુલાસો વાદીએ કરેલ નથી. વધુમાં તેઓએ દલીલ કરેલ છે કે, બાનાખત વર્ષ–૨૦૦૯ નો છે, જયારે વાદીએ હાલનો દાવો વર્ષ–૨૦૧૧ માં કરેલ છે. આ સંદર્ભે વાદી ઘ્વારા કોઈ ખુલાસો કરવામાં આવેલ નથી. વધુમાં તેઓએ દલીલ કરેલ છે કે, વાદી પોતાની ઉલટ–તપાસમાં દાવાવાળી મિલકતના ભાવ બાબતે તેઓને ખબર નથી તેમ જણાવે છે અને તેઓને ચેક બાબતે પુછતા તેઓએ જણાવેલ છે કે, તેનો મને ખ્યાલ નથી. આમ, પ્રતિવાદી તરફે દલીલ છે કે,

વાદી ચોખ્ખા હાથે આવેલ નથી અને વાદીએ મહત્વની હકીકતો છુપાવેલ છે. વધુમાં તેઓએ દલીલ કરેલ છે કે, દાવાવાળી મિલકતની કિંમત બાનાખતની કિંમત કરતાં ઘણી વધારે છે અને તેઓએ દલીલ કરેલ છે કે, જો કોર્ટ તેઓનો આંક–૧૨ નો જવાબ માને તો દાવાવાળી મિલકતની કિંમત રૂા.૬૬,૦૦,૦૦૦/– થાય અને આંક–૫૫ ના જવાબ મુજબ દાવાવાળી મિલકતની કિંમત રૂા.૩૩,૦૦,૦૦૦/– થાય. પ્રતિવાદી તરફે દલીલ છે કે, કોર્ટ કોઈપણ એક જવાબ ગ્રાહ્ય રાખે તો પણ વાદીનો દાવો ટકવાપાત્ર નથી. વધુમાં તેઓએ દલીલ કરેલ છે કે, તેઓએ આ કામે દાવાવાળી મિલકતની નજીકની જગ્યાનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજુ કરેલ છે, જેથી પણ ફલિત થાય છે કે દાવાવાળી મિલકત બાનાખતથી દસ ગુના હતી. વધુમાં તેઓએ દલીલ કરેલ છે કે, વાદીએ હાલના કામે વર્ષ–૨૦૧૦ નો દસ્તાવેજ રદ કરવા દાદ માંગેલ છે તે લિમિટેશનના ગ્રાઉન્ડ પર મળવાપાત્ર નથી. વધુમાં તેઓએ દલીલ કરેલ છે કે, બાનાખતના એક વર્ષ પછી દસ્તાવેજ થયેલ છે તેથી જે દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ ત્યારે બાનાખત અમલતમાં ન હતો. વધુમાં તેઓએ દલીલ કરેલ છે કે, આ કામે વાદીના દાવાને પક્ષકારની ખામીનો બાધ પણ નડે છે. કેમ કે દાવાવાળી મિલકતના બીજા ઘણા બધા માલિકો છે. વધુમાં તેઓએ દલીલ કરેલ છે કે, વાદીએ દાવાવાળી મિલકતની જે વેચાણ કિંમત નકકી થયેલ તે પ્રમાણે તેઓએ સમય મર્યાદામાં રકમ ચૂકવેલ ન હોય, તેથી બાનાખતની શરત મુજબ કરાર આપો આપ રદ થઈ ગયેલ છે તેથી વાદીનો હાલનો દાવો ખર્ચ સહિત ના મંજુર કરવા અરજ કરેલ છે.

પ્રતિવાદીઓએ પોતાની દલીલના સમર્થનમાં નીચે મુજબના ચુકાદાઓ ઉપર આધાર રાખેલ છે.

1. Roop Kumar Vs. Mohan Thedani Hon'ble Supreme Court Civil Appeal NO. 2631 of 2003
2. Smt. Mayavanti Vs. Kaushalyadevi Hon'ble Supreme Court Civil Appeal NO. 4145 of 1984
3. K.s. Vidyanadam Vs. Vairavan Hon'ble Supreme Court Civil Appeal NO. 7467 of 1996
4. Anil Rishi Vs. Gurbaksh Singh Hon'ble Supreme Court Civil Appeal NO.2413 of 2006
5. Gopal Krishnaji Ketkar Vs. Mohamed Haji latif and others Hon'ble Supreme Court Civil Appeal NO. 954 of 1965
6. Vidhyadhar Vs Mankikrao and another Hon'ble Supreme Court Civil Appeal NO. 1534 of 1999
7. T. Arivandandam Vs. T.V. Satyapal Hon'ble Supreme Court Special Leave Petition (Civil) NO. 4483 of 1977
8. Rangammal Vs. Kuppuswami and another Hon'ble Supreme Court Civil Appeal NO. 562 of 2003
9. Shivcharan lal Vs. Municipal Corporation (Hon'ble Madhya Pradesh High Court) Second appeal No. 198/95
10. Land Acquision Officer and Revenue Divisional Officer Vs. Ramanjulu and Ors. Hon'ble Supreme Court Civil Appeal NO. 3523 of
11. Jawajee Naganatham Vs. Revenue Divisional officer, Adilabad and etc Hon'ble Andhra Pradesh HIgh Court Appeal no. 44 of 1981

12. Smt. Chand Rani(dead) by LRs Vs. Smt. Kamal Rani (dead) by LRs Hon'ble Supreme Court Civil Appeal NO. 3377 of 1979
13. N.P. Thirugnanam (Dead) by LRs. Vs. Dr. R. Jagan Mohan Rao Hon'ble Supreme Court Special Leave Petition (Civil) NO. 12709 of 1955
14. Saradamani Kandappan Vs. S. Rajalakshmi and others Civil Appeal No. 7254 to 7256 of 2002

(૯) સદરહું દાવાના કામે આંક–૨૩ થી સદરહું દાવાના ન્યાયિક નિર્ણય અર્થે નીચે મુજબના મુદ્દાઓ ઘડવામાં આવેલ છે.

–:: મુદ્દાઓ ::–

મુદ્દા નં.૧ :– શું વાદી સાબિત કરે છે કે, દાવાવાળી જમીનની વેચાણ કિંમત રૂા.૩,૦૦,૦૦૦/– નકકી થયેલ અને તે વેચાણ કિંમતના બાના પેટે રૂા.૫૦,૦૦૦/– પ્રતિવાદી નં.૧ ને ચૂકવી આપેલ જે અંગેનું બાનાખત પ્રતિવાદી નં.૧ ના કુલ મુખત્યાર પ્રતિવાદી નં.૨ નાએ તા.૨૧/૦૧/૨૦૦૯ ના રોજ લખી આપી સહી કરી આપેલ?

મુદ્દા નં.૨ :– શું વાદી સાબિત કરે છે કે, પ્રતિવાદીઓને બાકીના અવેજની રકમ ભાવ વધારા સહિત રૂા.૪,૦૦,૦૦૦/– તા.૧૪/૦૪/૨૦૦૯ ના રોજ ચુકવી આપેલ?

મુદ્દા નં.3 :– શું વાદી સાબિત કરે છે કે, પ્રતિવાદીઓ દાવાવાળી જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા ઈન્કાર કરે છે?

મુદ્દા નં.૪ :– શું પ્રતિવાદી પુરવાર કરે છે કે, બાનાખતની શરત મુજબ બાકીનો વેચાણ અવેજ સમય–મર્યાદામાં નહીં ચુકવતા બાનાખત કરાર રદબાતલ થયેલ છે?

મુદ્દા નં.૪(એ) :– શું વાદી સાબિત કરે છે કે, પ્રતિવાદી નં.૩ ના લાભમાં પ્રતિવાદી નં.૧, ૨ નાએ તા.૧૨/૦૩/૧૦ ના રોજ નોંધણી અનુ.નં.૮૦૫ થી કરી આપેલો વેચાણ દસ્તાવેજ વાદીના લાભમાં પ્રસ્થાપિત થયેલ રજી.બાનાખતના હકકો અને અધિકારોની વિરૂધ્ધનો હોય વેચાણ અવેજ શરૂઆતથી વ્યર્થ, રદબાતલ અને ગેરકાયદેસરનો છે?

મુદ્દા નં.૫ :– શું વાદી દાવામાં માંગ્યા મુજબની દાદ મેળવવા કાયદેસર હકકદાર છે?

મુદ્દા નં.૬ :– શું હુકમ અને હુકમનામું?

–: નિર્ણયો :–

(૧૦) સદરહું કામે ઉપરોકત મુદ્દાઓના નિર્ણયો હવે પછીથી નીચે કરવામાં આવેલ વિગતવાર ચર્ચા અને તેના કારણો અનુસંધાને નીચે મુજબ છે.

મુદ્દા નં.૧ :– **''અંશત: હકારમાં'',**

મુદ્દા નં.૨ :– **''હકારમાં'',**

મુદ્દા નં.૩ :– **''નકારમાં'',**

મુદ્દા નં.૪ :– **''હકારમાં'',**

મુદ્દા નં.૪એ :– **''નકારમાં'',**

મુદ્દા નં.૫ :– **''નકારમાં'',**

મુદ્દા નં.૬ :–   ''આખરી હુકમ મુજબ''

–: નિર્ણય માટેના કારણો :–

➢ **મુદ્દા નં.૧, ૨ :–**

(૧૧) સદરહું કામે મુદ્દા નં.૧, ૨ પરસ્પર સંકળાયેલા હોવાથી, હકિકતો તથા પુરાવાઓનું બિન–જરુરી પુનરાવર્તન નિવારવા અર્થે સદરહું કામે ઉપરોકત મુદ્દાઓની ચર્ચા અત્રે એક સાથે કરવામાં આવેલ છે.

(૧૧.૧) સદરહું કામે મુદ્દા નં.૧, ૨ પુરવાર કરવાનો બોજો વાદીના શીરે છે. વાદીનો હાલનો દાવો એવો છે કે, તેઓને પ્રતિવાદીએ દાવાવાળી મિલકતનો રજી. બાનાખત કરી આપેલ છે અને બાનાખતમાં દર્શાવિલ રકમ કરતા વધારાની રકમ પ્રતિવાદીને સમય મર્યાદામાં ચૂકવી આપેલ છે તેમ છતાં હાલના પ્રતિવાદી તેઓને દાવાવાળી મિલકતનો રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપતાં નથી. વાદીએ પોતાની તરફેણમાં આંક–૯૪ થી સોગંદ ઉપર સર–તપાસ આપેલ છે અને દાવા અરજીની હકીકતને સમર્થન આપેલ છે. ત્યારબાદ વાદીએ આંક–૯૯ થી સાહેદ બીરજુ અશોકભાઈ પટેલને તપાસેલ છે, જેઓએ વાદી અને પ્રતિવાદી વચ્ચે થયેલ રજી.બાનાખતમાં સાક્ષી તરીકે સહી કરેલ છે અને તેઓએ વાદી અને પ્રતિવાદી વચ્ચે બાનાખત થયેલ હોવાની હકીકતને સમર્થન આપેલ છે અને આ કામે આંક–૮૮ થી બાનાખત રજૂ કરવામાં આવેલ છે જેમાં સાક્ષી નં.૨ તરીકે તેમની સહી છે તેવું જણાવેલ છે. પ્રતિવાદી ધ્વારા આંક–૮૮ ના બાનાખત થયેલ છે તે બાબતે તકરાર લીધેલ નથી, પરંતુ તેઓએ એવી તકરાર લીધેલ છે કે

આંક–૮૮ માં જણાવેલ રકમ એ વાદી અને પ્રતિવાદી વચ્ચે નકકી થયેલ રકમ પ્રમાણે લખેલ નથી પરંતુ સરકારી જંત્રીની રકમ પ્રમાણે લખેલ છે. આ કામે આંક–૮૮ ના બાનાખતમાં રૂા.૩,૦૦,૦૦૦/– ની રકમ દર્શાવેલ છે, જયારે વાદીના કહેવા મુજબ તેઓએ રૂા.૪,૫૦,૦૦૦/– બાનાખત પેટે આપેલ છે. વાદીએ રૂા.૧,૫૦,૦૦૦/– જે પ્રતિવાદીને બાનાખત કરતા વધારે આપેલ છે તે બાબતનો ખુલાસો બાનાખતમાં કરેલ નથી અને વાદીએ દાવા અરજીમાં પણ તેનો ખુલાસો કરેલ નથી. વધુમાં આ કામે પ્રતિવાદી નં.૧, ૨ નાઓએ પોતાના આંક–૧૨ ના લેખિત જવાબમાં જણાવેલ છે કે, દાવાવાળી મિલકતનો સોદો રૂા.૩,૦૦,૦૦૦/– માં નહીં, પરંતુ ૧૭૫ રૂપિયા પ્રતિ સ્કવેર ફૂટ થયેલ છે. ત્યારબાદ પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ આંક–૫૫ થી જવાબ રજૂ કરેલ છે જેમાં તેઓએ દાવાવાળી મિલકતની કિંમત રૂા.૩૩,૦૦,૦૦૦/– જણાવેલ છે. આ સંદર્ભે વાદી તરફે દલીલ છે કે, જયારે પ્રતિવાદીએ આંક–૧૨ થી જવાબ અગાઉ રજૂ કરી દીધેલ છે તેથી આંક–૫૫ થી તેઓએ અગાઉના જવાબથી વિરોધાભાસ હકીકતો રજૂ કરી શકે નહીં. આ સંદર્ભે તેઓએ Thakkar Babulal Dayashankar Vs. Mehta Natwarlal Kaluram and Ors. (Hon'ble High Court of Gujarat) Second Appeal No. 465 of 1971 ના ચૂકાદા ઉપર આધાર રાખેલ છે. ઉપરોકત ચૂકાદા પ્રમાણે અગાઉના જવાબથી અસંગત હોય તેવી હકીકતો પ્રતિવાદી કોર્ટની પરવાનગી સિવાય રજૂ કરી શકે નહીં. તેથી વાદીની દલીલ આ કોર્ટ સહેમત છે કે પ્રતિવાદી અગાઉના જવાબથી વિરોધાભાસ હકીકત પાછળથી રજૂ કરી શકે નહીં. પરંતુ ઉપરોકત હકીકતથી એવું

પુરવાર થતું નથી કે દાવાવાળી મિલકતની વેચાણ કિંમત રૂા.૩,૦૦,૦૦૦/– નકકી થયેલ. આ કામે વાદી ધ્વારા આંક–૯૦ ની નાણા મળ્યાની પાવતી રજૂ કરેલ છે, જે પાવતીમાં જણાવેલ છે કે, આંકલાવ જમીન સર્વે નં.૩૪૨(૨) ના પેટે નકકી થયેલ કિંમત પેટે રૂા.૪,૦૦,૦૦૦/– પુરા મળેલ છે. પ્રતિવાદીએ એ બાબતે તકરાર લીધેલ છે કે, આંક–૯૦ ની પાવતીમાં પ્રતિવાદીની સહી નથી અને ઉપરોકત રકમ વાદીના દિકરાએ આપેલ છે અને તેથી આ રકમ બાનાપેટે ગણી શકાય નહીં. પ્રતિવાદીની ઉપરોકત દલીલ ટકવાપત્ર નથી કારણ કે પ્રતિવાદી પોતાની ઉલટ–તપાસમાં કબુલ કરે છે કે, આંક–૯૦ ની પાવતીમાં તેઓએ સહી કરેલ છે. તેઓએ આ સંદર્ભે નામદાર સુપ્રિમ કોર્ટના Jugraj Singh & Anr vs Jaswant Singh & Ors, AIR 1971 SUPREME COURT 761 ના ચૂકાદા પર આધાર રાખેલ છે. ઉપરોકત ચૂકાદો પ્રતિવાદીને મદદરૂપ થતું નથી કારણ કે હાલના કેસમાં વાદી તરફે કોઈ અન્ય ત્રાહિત વ્યકિતએ કરાર કરેલ નથી, પરંતુ કરારમાં નકકી થયેલ રકમ ચૂકવેલ છે. વધુમાં Indian Contract Act 1872 ની કલમ 2(D) પ્રમાણે વચન આપનાર તથા અન્ય કોઈપણ વ્યકિત કરાર મુજબનું કન્સીડરેશન આપી શકે છે. આમ, આંક–૯૦ ની પાવતી જોતાં ફલિત થાય છે કે સદરહું રકમ વાદીના દિકરા ધ્વારા પ્રતિવાદીને દાવાવાળી મિલકત પેટે ચૂકવેલ છે.

(૧૧.૨) આ કામે વાદી એક બાજુ બાનાખતમાં દાવાવાળી મિલકતની કિંમત રૂા.૩,૦૦,૦૦૦/– દર્શાવેલ છે જયારે વાદી ધ્વારા પ્રતિવાદીને રૂા.૪,૫૦,૦૦૦/–

આપેલા છે. વધુમાં આ કામે પ્રતિવાદી ધ્વારા આંક-૧૨૨ થી ચેક રજૂ કરેલ છે. આ કામે વાદીને ઉલટ-તપાસમાં પુછવામાં આવેલ તફાવત છે. છે કે, ''જયારે તમે જગ્યા વેચાણ નકકી કરેલી ત્યારે તેની બજાર કિંમત શું હતી?'' જેના જવાબમાં વાદીએ જણાવેલ છે કે,''મને ખબર નથી.'' વધુમાં તેઓએ ઉલટ-તપાસ દરમ્યાન જણાવેલ છે કે,''એ વાતનો મને ખ્યાલ નથી કે પ્રતિવાદી નં.૨ ને કુલ અવેજ પેટે બે અલગ અલગ ચેકો આપેલા.'' આમ, વાદી પોતાની ઉલટ-તપાસમાં એક બાજુ એવું જણાવે છે કે, તેઓએ પ્રતિવાદીને કોઈ ચેક આપેલ નથી અને બીજી બાજુ જણાવે છે કે, તેઓએ પ્રતિવાદીને ચેક આપેલ છે કે કેમ તે બાબતનો ખ્યાલ નથી. વધુમાં આ કામે પ્રતિવાદી ધ્વારા આંક-૧૨૨ થી ચેક રજૂ કરેલ છે, જેમાં વાદીની સહી છે અને તે ચેકમાં રૂા.૮,૦૦,૦૦૦/- ભરેલ છે. વધુમાં વાદી ધ્વારા તેઓએ બાનાખત પેટે રૂા.૧,૫૦,૦૦૦/- વધારે આપેલ છે તે બાબતનો પણ કોઈ ખુલાસો કરેલ નથી. વધુમાં આ કામે પ્રતિવાદી ધ્વારા આંક-૧૨૩ થી દાવાવાળી મિલકતની નજીક આવેલ પ્લોટનો રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ રજૂ કરેલ છે, જે જોતા જણાઈ આવે છે કે, દાવાવાળી મિલકતની કિંમત આંક-૮૮ ના બાનાખતથી ઘણી વધારે છે. આમ, ઉપરોકત ચર્ચા કર્યા મુજબ પ્રતિવાદીએ વાદીને બાનાખત કરેલ આપેલાનું ફલિત થાય છે, પરંતુ દાવાવાળી મિલકતની વેચાણ કિંમત રૂા.૩,૦૦,૦૦૦/- નકકી થયેલ તેવું ફલિત થતું નથી, જેથી **મુદ્દા નં.૧** નો જવાબ ''**અંશત: હકારમાં**'' આપવામાં આવે છે અને **મુદ્દા નં.૨** નો જવાબ ''**હકારમાં**'' આપવામાં આવે છે.

➢ **મુદ્દા નં.૩, ૪ :–**

(૧૨) સદરહું કામે મુદ્દા નં.૩, ૪ પરસ્પર સંકળાયેલા હોવાથી, હકિકતો તથા પુરાવાઓનું બિન–જરુરી પુનરાવર્તન નિવારવા અર્થે સદરહું કામે ઉપરોકત મુદ્દાઓની ચર્ચા અત્રે એક સાથે કરવામાં આવેલ છે.

(૧૨.૧) વાદીનો દાવો એવો છે કે, તેઓએ પ્રતિવાદીને બાનાખત મુજબ દાવાવાળી મિલકતની રકમ ચૂકવેલ છે તેમ છતાં તેઓએ દાવાવાળી મિલકતનો બાનાખત કરી આપેલ નથી તેઓએ દાવો કરેલ છે. આ કામે આંક–૮૮ થી બાનાખત રજૂ કરેલ છે, જે જોતાં જણાઈ આવે છે કે, સદરહું બાનાખત તા.૨૧/૦૧/૨૦૦૯ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે અને સદરહું બાનાખતની મુદત ત્રણ મહિના હતી. વધુમાં વાદીએ તેમના કહેવા મુજબ બાકીની રકમ તા.૧૪/૦૪/૨૦૦૯ ના રોજ ચૂકવી આપેલ છે. વાદીએ હાલનો દાવો તા.૩૦/૦૫/૨૦૧૧ ના રોજ કરેલ છે. વાદીએ તેમના કહેવા મુજબ તા.૧૪/૦૪/૨૦૦૯ ના રોજ દાવાવાળી મિલકતની પુરી રકમ ચૂકવી દીધેલ છે તેમ છતાં તેઓએ બે વર્ષ બાદ હાલનો દાવો લાવેલ છે તે બાબતે તેઓએ કોઈ ખુલાસો કરેલ નથી. વધુમાં વાદીએ પ્રતિવાદીને બાનાખત મુજબ મિલકતની રકમ ચૂકવી દીધેલ છે અને તે અનુસાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા અનુસંધાને પ્રતિવાદીને દાવા કરતાં પહેલાં કોઈ નોટિસ પણ આપેલ નથી. વાદીએ હાલનો દાવો કરતાં પહેલા તા.૧૯/૦૫/૨૦૧૧ ના રોજ સંદેશ અખબારમાં તા.૧૯/૦૪/૨૦૧૧ ના રોજ દાવાવાળી મિલકતના બાનાખત બાબતની જાહેર નોટીસ આપેલ છે. આમ,

વાદીએ તા.૧૪/૦૪/૨૦૦૯ થી તા.૧૯/૦૧/૨૦૧૧ સુધી પ્રતિવાદીને બાનાખતની અમલવારી અનુસંધાને કોઈ નોટિસ આપેલ નથી. વધુમાં દાવાવાળી મિલકતની અમુક જમીન પ્રતિવાદી નં.૨ નાઓએ પ્રતિવાદી નં.૩ ને રજી.વેચાણ દસ્તાવેજથી તા.૧૨/૦૩/૨૦૧૦ ના રોજ વેચાણ આપેલ છે જે વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે રેવન્યુ રેકર્ડમાં તા.૨૬/૦૫/૨૦૧૦ ના રોજ નોંધ પડેલ છે. વધુમાં વાદીએ આ કામે રજી.બાનાખતના આધારે રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ પાડવા અરજી કરેલ છે. જે અરજી અનુસંધાને મામલતદાર કોર્ટે હુકમ કરેલ છે, જે આ કામે નિ.૧૩/૬ થી રજૂ કરવામાં આવેલ છે. વધુમાં વાદી તેમની ઉલટ-તપાસમાં જણાવે છે કે, એ બાબતનો મને ખ્યાલ નથી કે રેવન્યુ રેકર્ડમાં બોજા તરીકે મારા બાનાખતની નોંધ કરવા મેં કાર્યવાહી કરેલી. એ બાબતનો મને ખ્યાલ નથી કે મેં તા.૦૮/૧૦/૨૦૧૦ ના રોજ બાનાખતની નોંધ કરવા માટે રેવન્યુ રેકર્ડમાં અરજી કરેલી. મને નિ.૩/૬ બતાવવામાં આવે છે જે જોઈને કહુ છું કે તે મામલતદાર, આંકલાવની કોર્ટના આર.ટી.એસ. કેસ નં.૨૬/૨૦૧૦ ના કામે તા.૩૧/૦૭/૨૦૧૦ ના રોજ કરેલ હુકમ છે તેની મને ખબર નથી હું આર.ટી.એસ. કેસના કામે મામલતદાર કોર્ટે ગયેલો નથી. આ કામે વાદીએ પોતાની દાવા અરજીમાં ઉપરોકત હકીકત છુપાવેલ છે. આમ, વાદી જયારે બાનાખત અનુસંધાને રેવન્યુ ઓથોરિટીમાં વર્ષ-૨૦૧૦ માં અરજી કરેલ છે અને તે અરજી નામંજુર થયેલ છે તેમ છતાં તેઓએ વર્ષ-૨૦૧૧ સુધી પ્રતિવાદીને બાનાખતની અમલવારી માટે કોઈ નોટિસ આપેલ નથી. વધુમાં રેકર્ડ પરના

પુરાવા જોતાં દાવાવાળી મિલકતનો વેચાણ રૂા.૩,૦૦,૦૦૦/– માં નકકી થયેલ છે તેવું ફલિત થતું નથી અને દાવાવાળી મિલકતની રકમ તેના કરતાં ઘણી વધારે હોય તેવું ફલિત થાય છે. વધુમાં વાદી ધ્વારા પ્રતિવાદીને જે ચેક આપેલ છે તે બાબતે પણ કોઈ ખુલાસો કરેલ નથી અને રજી.બાનાખતમાં દર્શાવેલ રૂા.૩,૦૦,૦૦૦/– હતી તેમ છતાં વાદીએ પ્રતિવાદીને રૂા.૪,૫૦,૦૦૦/– શા માટે આપેલા તે બાબતનો પણ કોઈ ખુલાસો દાવા અરજીમાં કરેલ નથી તેથી **મુદ્દા નં.૩** નો જવાબ ''**નકારમાં**'' આપવામાં આવે છે અને **મુદ્દા નં.૪** નો જવાબ ''**હકારમાં**'' આપવામાં આવે છે.

➢ **મુદ્દા નં.૪એ :–**

(૧૩) ઉપરોકત મુદ્દો પુરવાર કરવાનો બોજો વાદીના શીરે છે અને ઉપરોકત મુદ્દા અંગે વાદીની દલીલ છે કે, પ્રતિવાદી નં.૩ બોનોફાઈડ પર્ચેજર નથી અને પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાઓએ એકબીજાના મેળાપીપણામાં વાદીના રજી.બાનાખત આધારીય કાયદેસરના હકકો અને અધિકારોના ડૂબાડવાના બદઈરાદે તકરારી વેચાણ દસ્તાવેજ ઉભો કરેલ છે. વધુમાં તેઓએ દલીલ કરેલ છે કે, આ કામે પ્રતિવાદી નં.૩ નાઓએ અમો વાદીની સુધારેલ દાવા અરજીનો કોઈ જવાબ આપેલ નથી તેથી પ્રતિવાદી નં.૩ ના તરફણેમાં થયેલ તા.૧૨/૧૦/૨૦૧૦ ના રોજ રજી.નં.૮૦૫ થી જે વેચાણ દસ્તાવેજ થયેલ છે તે રદ બાતલ ઠરાવવા અરજ કરેલ છે. વાદીએ પોતાની તરફેણમાં Bharatbhai Parshotambhai Gohel Vs Niravkumar Jitendrabhai Jethva and Ors. (Hon'ble High Court of Gujarat) CA

No. 1 of 2018 ના ચુકાદા ઉપર આધાર રાખેલ છે. આ સંદર્ભે તેઓએ દલીલ કરેલ છે કે વાદીની તરફેણમાં જે બાનાખત કરવામાં આવેલ તે રજીસ્ટર્ડ છે અને તેથી પ્રતિવાદી નં.૩ ને બિન નોલેજ હોવાનું મનાય અને તેથી પ્રતિવાદી નં.૩ ને સ્પેશિફીક રીલીફ એકટની કલમ–૧૯(૨) હેઠળ બોનાફાઈડ પર્ચેજરનો લાભ ન મળે. આ કામે પ્રતિવાદી નં.૩ નાએ કોઈ જવાબ આપેલ નથી કે કોઈ પુરાવો આપેલ નથી, પરંતુ પ્રતિવાદી નં.૩ ના ગેરહાજરીથી વાદીને પોતાનો કેસ પુરવાર કરવાનો બોજો જતો ન રહે. હાલના કામે વાદીનો આંક–૮૮ નો બાનાખત જોવામાં આવે તો તે તા.૨૧/૦૧/૨૦૦૯ ના રોજ થયેલ છે જે બાનાખત કબજા વગરનો છે અને સદરહું બાનાખતની મર્યાદા ત્રણ મહિનાની હતી. આમ, દાવાવાળી મિલકતનો બાનાખતની અવધિ તા.૨૧/૦૪/૨૦૦૯ ના રોજની હતી. વધુમાં વાદીએ પ્રતિવાદીને નકકી થયેલ રકમ મુજબ કિંમત ચૂકવેલ ન હોવાના કારણે સદરહું બાનાખતના આધારે વાદીને કોઈ હકક મળવાનો કહી શકાય નહીં. વધુમાં આ કામે બાનાખત થયેલ છે તે કબજા વિનાનો છે. જયારે વાદીએ જે ચૂકાદા ઉપર આધાર રાખેલ છે તેમાં કબજો પણ જે તે પક્ષકારને સોંપી દેવામાં આવેલ હતો. જયારે હાલના કેસમાં વાદીને દાવાવાળી મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવેલ નથી. વધુમાં હાલના કામે પ્રતિવાદી નં.૩ ને જોડવા માટે આંક–૨૭ થી તા.૦૬/૦૧/૨૦૧૪ ના રોજ અરજી આપેલ છે જેમાં વાદીએ જણાવેલ છે કે તેઓને હાલના હકકપત્રકની નકલ મેળવતા વેચાણ દસ્તાવેજની જાણ થયેલ, જે અરજીમાં વાદીએ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૮૦૫ ની જાણ કઈ તારીખે થયેલ તેનો કોઈ ઉલ્લેખ

કરેલ નથી. વાદીએ હાલનો દાવો વર્ષ–૨૦૧૧ માં કરેલો અને તેઓએ દાવાના કારણમાં એવું જણાવેલ છે કે, પ્રતિવાદીઓ દાવાવાળી મિલકત અન્ય ત્રાહિત વ્યકિતઓને વેચાણ કરી દેવા પ્રયત્નશીલ થયા ત્યારે દાવાનું કારણ ઉત્પન્ન થયેલ છે. વાદીએ જે દસ્તાવેજ રદ્દ કરવા દાદ માંગલ છે તે રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ તા.૧૨/૧૦ /૨૦૧૦ ના રોજ બી.આર.ડી. ૮૦૫ થી રજી. થયેલ છે. આ તબકકે લિમિટેશન એકટની કલમ–૫૯ ઘ્યાને લેવી જરૂરી જણાય છે.

59. To cancel or set aside an instrument or decree or for the rescission of a contract.	*Three years*	*When the facts entitling the plaintiff to have the instrument or decree cancelled or set aside or the contract rescinded firstbecome known to him.*

(૧૩.૧) આમ, સમયમર્યાદા અધિનિયમના આર્ટિકલ ૫૯ વંચાણે લેતા દસ્તાવેજ રદ કરાવવા માટે વાદીને અધિકાર આપતી હકીકતોની જાણ થાય ત્યારથી ત્રણ વર્ષના સમયગાળામાં વાદીએ દાવો લાવવો જોઈએ. વધુમાં, નામદાર ઉચ્ચ અદાલતના 2013 (1) GLR 398 ઉપર પ્રસિઘ્ધ થયેલ Becharbhai Zaverbhai Patel & anr. v. Jashbhai Shivabhai Patel & ors. ના ન્યાય નિર્ણયને નમ્ર પણે વંચાણે લેતાં તેમાં એવું ઠરાવેલ છે કે, નોંધાયેલ દસ્તાવેજને પડકારતા દાવામાં

દસ્તાવેજ નોંધણીની તારીખની જાણ બાબતની તારીખ ગણાશે અને નિરર્થક ભારપૂર્વકના કથન અને ચાતુર્યથી ભરપૂર લખાણથી દાવાને સમય મર્યાદાનો બાધ હોય તેને સમય મર્યાદામાં ન લાવી શકાય. આમ, તે રીતે જોતાં પણ જયારે દસ્તાવેજ રજિસ્ટર્ડ થાય ત્યારથી તેની જાણ પક્ષકારોને થયેલ હોવાનું માની શકાય અને ત્યારથી જ સમય મર્યાદાની શરૂઆત થયેલી માની શકાય. આમ દસ્તાવેજની તારીખથી અથવા વાદીની જાણમાં આવ્યું ત્યારથી ત્રણ વર્ષની સમયમર્યાદામાં દસ્તાવેજ રદ કરવા સંદર્ભેનો દાવો વાદીએ લાવવો જોઈએ. હાલના કામે વાદીએ પોતાની દાવા અરજીમાં કે આંક-૨૭ ની ઓર્ડર ૧ રૂલ ૧૦ ની અરજીમાં તેઓને દાવાવાળી મિલકતના રજી.વેચાણ દસ્તાવેજની કઈ તારીખે જાણ થયેલી તે બાબતે કોઈ ઉલ્લેખ કરેલ નથી. તેથી પ્રતિવાદીને દસ્તાવેજી તારીખથી તેની જાણ હતી તેવું અનુમાન કરવાનું રહે. વાદી હાલના કામે પક્ષકાર જોડવાની અરજી દસ્તાવેજ થયાની તારીખથી ત્રણ વર્ષ ઉપરાંતના સમય બાદ કરેલ છે, તેથી વાદીની વેચાણ દસ્તાવેજની દાદ રદ કરવાને સમય-મર્યાદાનો બાધ નડતો હોવાનું સ્પષ્ટપણે ફલિત થતું હોય, **મુદ્દા નં.૪એ** નો જવાબ "**નકારમાં**" આપવામાં આવે છે.

- **<u>મુદ્દા નં.૫, ૬ :-</u>**

(૧૪) આ કામે મુદ્દા નં.૧ થી ૪એ ની ચર્ચા મુજબ વાદી દાવાવાળી મિલકતની વેચાણ કિંમત રૂા.૩,૦૦,૦૦૦/- નકકી થયેલ તેવું પુરવાર કરવામાં નિષ્ફળ પામેલ છે. વાદીનો હાલનો દાવો એવો છે કે, પ્રતિવાદી નં.૨ નાઓએ દાવાવાળી મિલકતનો

બાનાખત અમો વાદીની તરફેણમાં કરેલ છે અને બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબની રકમ અમોએ ચૂકવી દીધેલ છે અને પ્રતિવાદીએ બાનાખત મુજબનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો ઈન્કાર કરેલ હોય, હાલનો દાવો લાવેલ છે. આ કામે આંક–૭૨ થી દાવાવાળી મિલકતના ૭/૧૨ રજૂ કરેલ છે જેમાં પ્રતિવાદીના નામ પર ૦૦–૨૬–૦૪ મીટર જમીન ચાલે છે તેવું ફલિત થાય છે. જયારે આંક–૮૮ નો બાનાખત જોતાં તેમાં દાવાવાળી મિલકતનું ક્ષેત્રફળ ૦૦–૩૬–૫૦ ચો.મીટરનો છે. આ તબકકે નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટના Bharatbhai Parshotambhai Gohel Vs Niravkumar Jitendrabhai Jethva and Ors. (Hon'ble High Court of Gujarat) CA No. 1 of 2018 ના ચૂકાદાની ચર્ચા સુસંગત છે, જેમાં ઠરાવેલ છે કે, 50. In granting or withholding the relief, the Court should take the following circumstances, conditions and incidents into consideration:

"(1) The contract must be certain, unambiguous and upon a valuable consideration;

(2) The contract must be perfectly fair in all its parts;

(3) The contract must be free from any fraud misrepresentation, imposition or mistake;

(4) The contract must not impose an unconscionable or hard bargain;

(5) The performance of the contract must not impose any hardship on the defendant, such as he could not foresee;

(6) The contract must be capable, of specific execution through a decree of the Court,"

(૧૪.૧) આમ, ઉપરોકત ચૂકાદા મુજબ કરાર ચોકકસ અને સ્પષ્ટ હોવો જોઈએ અને કરાર કોર્ટના હુકમનામા ધ્વારા ચોકકસ અમલ માટે સક્ષમ હોવો જોઈએ. હાલના કામે નિ.૧૩/૨ જોતાં જણાઈ આવે છે કે, દાવાવાળી મિલકત સર્વે નં.૩૪૩/૨ નો ગામ નમુના નં.૭/૧૨ છે જેમાં પ્રતિવાદી નં.૧ મહીજીભાઈ ડાહ્યાભાઈ મકવાણાનો ૦૦–૧૦–૪૭ નો કબજેદાર તરીકે નામ ચાલે છે. જયારે દાવાવાળી મિલકતનો બાનાખત ૦૦–૩૬–૫૦ જેટલી જમીનનો કરેલ છે. જેથી ૦૦–૨૬–૦૩ અન્યના નામ ઉપર ચાલે છે. જયારે વાદીએ હાલના દાવામાં ઉપરોકત હકીકત દર્શાવેલ નથી અને બાનાખતમાં પણ આ હકીકતનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ નથી. વધુમાં હાલના દાવાના કામે દાવાવાળી મિલકતનું હિત ધરાવતા અન્ય ઈસમોને જોડેલ નથી. આમ, વાદી હાલના દાવાના કામે ચોખ્ખા હાથે આવેલ ન હોવાનું જણાય છે. આ તબકકે સ્પેશીફીક રીલીફ એકટની કલમ–૨૦ ધ્યાને લેવી જરૂરી જણાય છે.

Section 20 of the Specific Relief Act, 1963, provides as follows :

"20. Discretion as to decreeing specific performance

(1) specific jurisdiction to decree specific performance is discretionary, and the Court is not bound to grant such relief merely because it is lawful to do so; but the discretion of the Court is not arbitrary but sound and reasonable, guided by judicial

principles and capable of correction by a Court of appeal.

(2) The following are cases in which the Court may properly exercise discretion not to decree specific performance

(a) where the terms of the contract or the conduct of the parties at the time of entering into the contract or the other circumstances under which the contract was entered into are such that the contract, though not voidable, gives the plaintiff an unfair advantage, over the defendant; or

(b) where the performance of the contract would involve some hardship on the defendant which he did not foresee, whereas its nonperformance would involve no such hardship on the plaintiff;

(c) where the defendant entered into the contract under circumstances which though not rendering the contract voidable, makes it inequitable to enforce specific performance.

Explanation 1. Mere inadequacy of consideration, or the mere fact that the contract is onerous to the defendant or improvident in its nature, shall not be deemed to constitute an unfair advantage within the meaning of Clause (a) or hardship within the meaning of Clause (b).

Explanation 2. The question whether the performance of a contract

would involve hardship on the defendant within the meaning of Clause (b) shall, except in cases where the hardship has resulted from any act of the plaintiff subsequent to the contract, be determined with reference to the circumstances existing at the time of the contract.

(3) The court may properly exercise discretion to decree specific performance in any case where the plaintiff has done substantial acts or suffered losses in consequence of a contract capable of specific performance.

(4) The court shall not refuse to any party specific performance of a contract merely on the ground that the contract is not enforceable at the instance of the other party."

(૧૪.૨) આમ, ઉપરોકત જોગવાઈ મુજબ સ્પેશિફીક પર્ફોમન્સની રાહત આપવા માટે કોર્ટ બંધાયેલ નથી. કારણ કે તે કાયદેસર છે, પરંતુ કોર્ટને યોગ્ય અને વાજબી લાગે ત્યારે ન્યાયિક સિધ્ધાંત મુજબ કોર્ટે નિર્ણય લેવાનો રહે છે. આ સંદર્ભે Bharatbhai Parshotambhai Gohel Vs Niravkumar Jitendrabhai Jethva and Ors. (Hon'ble High Court of Gujarat) CA No. 1 of 2018 ના ચૂકાદામાં ઠરાવેલ છે કે,

41. Section 20 of the Specific Relief Act embodies a Common law that is grant of a decree for specific performance of a contract is a

discretionary one. The Court may, in a given situation, take into consideration the subsequent events.

42. Long years have been passed by in the case on hand and the trial Judge does not seem to have taken this fact into consideration while granting the decree for specific performance.

43. In Spry on Equitable Remedies, it is stated :"On principle, indeed, Courts of equity must take account of all the circumstances known to exist at the time when an order is sought as well as of circumstances likely to occur subsequently, when they are called upon to decide whether the effect of ordering pecific performance will be to cause such great hardship as to account to an injustice. There is no sufficient reason why a cause of hardship should be ignored merely because it did not exist at the time when the material contract was entered into. Certainly the fact that it has occurred subsequently may be a matter of weight, and if it appears that the parties contemplated that events might C/FA/1856/2018 JUDGMENT occur such as have in fact occurred the alleged causes of hardship will usually be of little importance indeed. But this is not to say that they are irrelevant or that sometimes they may not be decisive so as to incline the balance of justice against the grant

of relief.

Fortunately, however, this matter does not depend solely on principle, for there may be " found various decisions where events occurring after the date of entry into the agreement in question have been treated as relevant. Furthermore, it will subsequently be seen that any hardship of the defendant, if specific performance were ordered, must be weighed against the inconvenience or hardship which would be caused to the plaintiff if specific performance were refused. And in determining how great any such hardship or inconvenience to the plaintiff will be once again events and probable events as known at the date of the hearing are taken into account and there is no arbitrary restriction or limitation to events taking place at the time of entry into the material agreement.

It must not be forgotten that as soon as it is shown that damages and other legal remedies arc inadequate an applicant will be held prima facie entitled to specific performance of a valid and enforceable agreement. Specific performance will not be refused merely because inconvenience or even hardship to the defendant would be caused thereby. But if the hardship suffered by the

defendant, if specific enforcement took place, would be so much greater than the detriment which would be suffered by the plaintiff if he were confined to his remedy at law that it would be unreasonable and oppressive to grant relief, specific enforcement will be denied."

44. In S.G. Banerjee's Specific Relief Act, 10th Edn. At page 357, it is stated : "It is almost universally recognised that specific performance of a contract should not be granted, if in the circumstances of a case, it is inequitable to do so. The clause follows and gives statutory recognition to the universal rule. It enacts that where the defendant enters into the Contract under circumstances, which, though they do not render the contract voidable, yet make it inequitable to enforce specific performance, the Court may properly exercise discretion not to decree specific performance. What would or would not be inequitable would depend upon the facts and circumstances of the each case."

(૧૪.૩) આમ, હાલના કેસમાં વાદીએ દાવા અરજીમાં મહત્વની હકીકત છુપાવેલ છે. વધુમાં વાદી દ્વારા વર્ષ–૨૦૦૯ ના બાનાખતનો અમલીકરણ વર્ષ–૨૦૧૧ માં દાવો લાવેલ છે, જે બાબતનો કોઈ ખુલાસો કરેલ નથી. વધુમાં આ કામે વાદી દ્વારા બાનાખતવાળી મિલકતની વેચાણ કિંમત રૂા.૩,૦૦,૦૦૦/– નકકી થયેલ છે તે

પુરવાર કરવામાં નિષ્ફળ ગયેલ છે. ત્યારબાદ વાદી ધ્વારા ૦–૩૬–૫૦ જેટલી જગ્યાનું અમલીકરણ માટે દાવો દાખલ કરેલ છે, જયારે નિ.૧૩/૨ જોતાં જણાઈ આવે છે કે જે તે સમયે પ્રતિવાદી નં.૧ ના નામે ફકત ૦–૧૦–૪૭ જેટલી જમીન જ ચાલતી હતી તેમ છતાં તે હકીકત વાદીએ પોતાની દાવા અરજીમાં જણાવેલ નથી કે બાનાખતમાં પણ તેનો ઉલ્લેખ થયેલ નથી. આમ, ઉપરોકત ચર્ચા કર્યા મુજબ વાદી માંગ્યા મુજબની દાદ મેળવવા હકકદાર ન હોવાનું ફલિત થાય છે જેથી **મુદ્દા નં.૫** નો નિર્ણય આથી ''**નકારમાં**'' ઠરાવી **મુદ્દા નં.૬** અન્વયે નીચે મુજબનો ''**આખરી હુકમ**'' ફરમાવવામાં આવે છે.

– :: આખરી હુકમ :: –

(૧) આથી વાદીનો દાવો ના–મંજુર કરવામાં આવે છે.

(૨) દાવાનો ખર્ચ પક્ષકારોએ જાતે ભોગવવું.

(૩) હુકમ મુજબ હુકમનામું દોરવું.

હુકમ, આજરોજ તારીખ : ૩૦, માહે : જુન, સને : ૨૦૨૬ ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી–સંભળાવી, જાહેર કર્યો.

તા.૩૦/૦૬/૨૦૨૬
સ્થળ : આંકલાવ.

(એ.બી.સિંઘવી)
પ્રિન્સીપાલ સીવીલ જજ, આંકલાવ.
જજ કોડ જી.જે.૦૧૫૮૬

(M.M.Pathan)
Stenographer