-: આંક-૫ નીચે હુકમ:-

(૧) સાંભળ્યા,અરજી વંચાણે લીધી.
અરજી તથા ડી-લીસ્ટ માર્ક-૪/૧ થી ૪/૧૨
વંચાણે લીધા તથા લક્ષમાં લીધા.

(૨) હાલના આ કામે પ્રતિવાદીઓ તરફે આંક- ૧૮ થી જવાબ રજુ છે.

(૩) આ કામનાં વાદી તરફે આંક-૨૬ થી લેખિત દલીલ રજુ રાખેલ છે તથા આ કામનાં પ્રતિવાદી ઓ તરફે આંક-૨૮ લેખિત દલીલ રજુ રાખેલ છે. જે લક્ષમાં લીધી,
વંચાણે લીધી.

(૪) આ અરજી નકકી કરવા માટે ત્રણ મુદાથી આ અરજી નકકી કરવા માટે જરૂરી છે જે નીચે મુજબ છે.

(૧) શું વાદી સાબીત કરે છે કે, તેઓનો પ્રથમ દર્શનીય કેસ છે ?

(૨) શું વાદી સાબીત કરે છે કે, તેઓને નાણાંથી પણ ન ચુકવાઈ તેવું નુકશાન થાય તેમ છે ?

(૩) શું વાદી સાબીત કરે છે કે, ન્યાયની સમતુલા તેઓની તરફેણમાં છે ?

(૫) ઉપરોકત મુદ્દાના જવાબ નીચે મુજબ છે.

જવાબ ૧. નકારમાં.

જવાબ ૨. નકારમાં.

જવાબ ૩. નકારમાં.

(૬) ઉપરોકત ત્રણે મુદ્દાઓની ચર્ચા રીપીટેશન ન થાય તે હેતુથી આ ચર્ચા એકસાથે કરવામાં આવેલ છે.

(૭) હાલના આ કામે વાદીએ દાવો દાખલ કરતા સાથે વચગાળાના મનાઈ હુકમની અરજી દાખલ કરેલ છે અને ધોરણસરની બજવણી થયેલ છે જવાબ રજુ રાખેલ નથી.

(૮) હાલની આ અરજી સ્પેસીફીક રીલીફ એકટ અન્વયેની છે. એટલે આ કામમાં જયારે સ્પેસીફીક રીલીફ એકટ અંગેની દાદ માંગવામાં આવેલ હોય તો દાવાનું ડ્રાફટીંગ અને પ્લીડીંગ પણ સ્પેસીફીક હોવું ફરજીયાત છે. નામદાર સુપ્રિમ કોર્ટે સીવીલ એપેલેટ જયુરીડીકશન **સીવીલ અપીલ નં.૫૭૯૮–૫૭૯૯–૨૦૦૮** માં ઠરાવેલ છે કે, જયારે સ્પેસીફીક રીલીફ એકટ અન્વયેની અરજીનું જે ડ્રાફટીગ અને પ્લીડીંગ પણ સ્પેસીફીક હોવું જોઈએ. સ્પેસીફીક રીલીફ એકટ અન્વયેની અરજીમાં સ્પષ્ટપણે જણાવવું પડે કે તેઓનો નાંણાથી પણ પુરું ન થાય તેવું નુકશાન અંગે પણ કેવી રીતના કેટલું અને કેવા સં

જોગોમાં તેઓને નાંણાથી પણ પુરું ન થાય તેવુ નુકશાન અંગેની વિગતવાર ચર્ચા અરજીના ડ્રાફટીંગમાં હોવી જોઈએ અને સ્પેસીફીક રીલીફ એકટ અન્વયેની અરજી હોય તો જે તે રીતે તેઓને નુકશાન જાય તેમ હોઈ તે તમામ હકીકત વિગતવાર અને સ્પષ્ટ રીતે જણાવવી જોઈએ.

(૦૯) હાલની આ અરજી સ્પેસીફીક રીલીફ એકટ અન્વયેની છે અને સ્પેસીફીક રીલીફ એકટ અન્વયે ઉપર કરેલ ચર્ચા મુજબનું કે જે નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટે સીવીલ એપેલેટ જયુરીડીકશન **સીવીલ અપીલ નં.૫૭૯૮–૫૭૯૯–૨૦૦૮** મા ં જણાવ્યાન ું ડ્રાફટીંગ અને પ્લીડીગ નથી. જેથી હાલની આ અરજીનું ડ્રાફટીંગ સ્પેસેફીક રીલીફ એકટ મુજબનું ન હોઈ આ અરજી ટેનેબલ નથી.

(૧૦) આ કામે વાદી વચગાળાના મનાઈહુકમની અરજી લાવેલ છે. આ કામમાં વાદીની મનાઈહુકમની આ અરજીના ડ્રાફટીંગમાં મનાઈહુકમ તેઓને ન આપવાથી તેઓને શું હાર્ડશીપ થવાની છે તેની નામમાત્ર પણ ચર્ચા કરેલ નથી. વધુમાં તેઓનો કેસ પ્રથમ દર્શનીય છે તે બાબતે પણ સ્પષ્ટ પ્લીડીંગ અને ડ્રાફટીંગ નથી અને ન્યાયની સમતુલા તેઓની તરફેણ માં છે તે બતાવવા માટે પણ કોઈ ડ્રાફટીંગ અને પ્લીડીંગ સ્પષ્ટ નથી.હાલની આ અરજી સ્પેશીફીક

રીલીફ એકટ અન્વયેની અને સમન્યાચી દાદ માંગતી અરજી છે. એટલે કે, જયારે આવી વિશિષ્ટ પ્રકારની દાદ માંગતી અરજી હોય ત્યારે અને તેવા સંજોગોમાં હાર્ડશીપ અંગેની ચર્ચા વાદીએ ફરજીયાત કરવી જોઈએ જે આ કામમાં કરેલ નથી.

(૧૧) હાલના આ કામે અરજદારે તેઓની અરજીમાં નીચે મુજબની દાદ માંગવામાં આવેલ છે.

એ. દાવાવાળી જમીન " ડીસ્ટ્રીકટ અરવલ્લીના સબ– ડીસ્ટ્રીકટ અરવલ્લીના તાલુકે મોડાસાના મોજે ગામ બોડી તાલુકા મોડાસાના ખેતીની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર–૧૨૬/૨૨ (જુનો સ.નં.૬૬) જેનો ખાતા નંબર–૩૦૧ ની કુલ હેકટર ૨–૦૮–૪૧ આરે ચોરસ મીટર પૈકી અઢી વીઘા (૦–૫૯–૪૫ હે. આરે.ચો.મી.) જેનો આકાર રૂા.૨.૩૧ પૈસા " વાળી ખેતીની જમીનનો પ્રતિવાદીઓએ કરી આપેલ કબજા સાથેનો ખેતીની જમીનનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર મુજબ પ્રતિવાદીઓ અમો વાદીઓના નામ જોગ રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી મોડાસા ખાતે નોધાવી આપે તેવો આદેશાત્મક હુકમ ફરમાવવા મહેરબાની કરશોજી.

બી. પ્રતિવાદીઓ વેચાણખત મુજબ રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વાદીઓના નામ જોગ કરી આપે નહી તે સંજોગોમાં કોર્ટ કમિશ્નરની નિમણુક કરી દાવાવાળી જમીન " જત ડીસ્ટ્રીકટ અરવલ્લીના સબ– ડીસ્ટ્રીકટ અરવલ્લીના તાલુકે મોડાસાના મોજે ગામ બોડી તાલુકા મોડાસાના ખેતીની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર–૧૨૬/૨૨ (જુનો

સ.નં.૬૬) જેનો ખાતા નંબર–૩૦૧ ની કુલ હેકટર ૨–૦૮–૪૧ આરે ચોરસ મીટર પૈકી અઢી વીઘા (૦–૫૯–૪૫ હે.આરે.ચો.મી.) જેનો આકાર રૂા.૨.૩૧ પૈસા " વાળી ખેતીની જમીનનો કોર્ટ કમિશ્નરની નિમણૂક કરી કોર્ટ કમિશ્નર મારફતે રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વાદીના નામ જોગ કરી આપી મોડાસા સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીએ નોંધણી કરાવી આપવા હુકમ ફરમાવશોજી.

સી. પ્રતિવાદીઓ દાવાવાળી જમીન " જત ડીસ્ટ્રીકટ અરવલ્લીના સબ– ડીસ્ટ્રીકટ અરવલ્લીના તાલુકે મોડાસાના મોજે ગામ બોડી તાલુકા મોડાસાના ખેતીની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર–૧૨૬/૨૨ (જુનો સ.નં.૬૬) જેનો ખાતા નંબર–૩૦૧ ની કુલ હેકટર ૨–૦૮–૪૧ આરે ચોરસ મીટર પૈકી અઢી વિઘા (૦–૫૯–૪૫ હે. આરે.ચો.મી.) જેનો આકાર રૂા.૨.૩૧ પૈસા " વાળી ખેતીની જમીનનો વેચાણ હકકથી અમો વાદીનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો ઠરાવી આપવા હુકમ ફરમાવવા અરજ કરીએ છીએ.

ડી. પ્રતિવાદીઓ દાવાવાળી જમીન જત ડીસ્ટ્રીકટ અરવલ્લીના સબ– ડીસ્ટ્રીકટ અરવલ્લીના તાલુકે મોડાસાના મોજે ગામ બોડી તાલુકા મોડાસાના ખેતીની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર–૧૨૬/૨૨ (જુનો સ.નં.૬૬) જેનો ખાતા નંબર–૩૦૧ ની કુલ હેકટર ૨–૦૮–૪૧ આરે ચોરસ મીટર પૈકી અઢી વીઘા (૦–૫૯–૪૫ હે.આરે.ચો.મી.) જેનો આકાર રૂા.૨.૩૧ પૈસા " વાળી ખેતીની જમીનના અમો વાદીના પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં પ્રતિવાદીઓ જાતે કે તેના માણસો, મજુરો,

નોકરો, મળતીયાઓ, એજન્ટો, એસાઈનીઓ, મુખત્યારો મારફતે અવરોધ કે અંતરાય કે રોક ટોક હેલો હરકત કરે કરાવે નહી તેવો કાયમી જાથુનો મનાઈ હુકમ અમો વાદીના લાભમાં અને પ્રતિવાદીઓના વિરૂધ્ધમાં ફરમાવવા અરજ કરીએ છીએ.

માત્ર એગ્રીમેન્ટ ટુ સેલ નો દસ્તાવેજ થવાથી એગ્રીમેન્ટ ટુ સેલ માં જે સમાવેશ થતી મેટર હોય તેના ટાઈટલ ઉપર આ દસ્તાવેજ થી કોઈ અસર થતી નથી એટલે કે બાનાખત નો દસ્તાવેજ તેના થી કોઈ હક અધિકાર મિલ્કત પર ઉભો થતો નથી.વધુમાં આ કામે જે બાનાખત નો કરાર થયેલ છે તે કબજા સાથે નો વેચાણ બાનાખત નો કરાર થયેલ છે જયારે સ્પેસીફીક પરફોમન્સ નો સ્પેસીફીક રીલીફ એકટ અન્વયે નો દાવો હોય તો તેમાં બાનાખત નો કરાર નોટરાઈઝ હોય તો ચાલી શકે છે પણ જયારે કબજા સહિત નો બાનાખત હોય તો રજીસ્ટ્રેશન થયેલો બાનાખત નો દસ્તાવેજ ફરજીયાત છે.

આ અદાલતના ધ્યાન ઉપર આવેલ, CRIMINAL APPEAL NO.483 of 2019-RIPUDAMAN SINGH V/S. BALKRISHNA નો ચુકાદો જેમાં નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટે ઠરાવેલ છે કે, "Though it is well settled that an agreement to sell does not create any interest in immovable property, it nonetheless constitutes a legally enforceable contract between the parties to it."

આ ચુકાદો નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટે ધી નેગો. ઈન્સ્ટ્રુ. એકટ કલમ–૧૩૮ ના ગુના સબબ આપેલો છે પણ તે ચુકાદામાં પણ એગ્રીમેન્ટ ટુ સેલનો દસ્તાવેજ અનરજીસ્ટર્ડ હતો અને હાલના આ કામમાં દસ્તાવેજ અનરજીસ્ટર્ડ છે. એટલે કે, અનરજીસ્ટર્ડ ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ છે તે સ્થાવર મિલકતને અસર કરતા નથી.

વધુમાં ૨૦૦૯ (૨) જી.એલ.આર. ૧૨૦૨ (સુ.કો.), અવિનાશકુમાર ચૌહાણ વિ. વિજય ક્રિષ્ણા મિશ્રા.

સદરહું ચુકાદો સ્ટેમ્પ એકટ, ૧૮૯૯ ની કલમ–૩૫ તથા રજીસ્ટ્રેશન એકટ, ૧૯૦૮ ની કલમ–૪૯ ઉપર છે. સદર ચુકાદામાં પ્રસ્થાપિત કરેલ છે કે, નોન સ્ટેમ્પવાળા ડોકયુમેન્ટની એડમીસીબીલીટી જોવામાં આવે તો તે ઉપરોકત કલમના આધારે કોઈપણ હેતુ માટે પુરાવામાં દાખલ કરી શકાશે નહીં.

હાલનો આ દાવો બાનાખત આધારીત દાવો છે.જે બાનાખત નો દસ્તાવેજ માત્ર નોટરાઈઝ થયેલો છે અને કબજા સાથે નો બાનાખત દસ્તાવેજ છે.જો બાનાખત રજીસ્ટ્રેશન થયેલ ન હોય તો તેને ડોકયુમેન્ટની એડમીસીબીલીટી પુરાવામાં દાખલ કરી શકાશે નહીં.

- કલમ–૧૭ વંચાણે લેતાં, જેમાં બાનાખતનો કરાર રજીસ્ટ્રેશન થવો જરૂરી છે પણ હાલનો આ દાવો સ્પેશીફીક પરફોમન્સનો હોઈ

કલમ–૪૯ ને લક્ષમાં લેવી જરૂરી છે. રજીસ્ટ્રશન એકટની કલમ–૪૯ લક્ષમાં લેતાં,

- કલમ–૪૯ રજીસ્ટર કરવા આવશ્યક હોય તે દસ્તાવેજોનું રજીસ્ટ્રેશન ન કરાવવાનું પરીણામ.
- જે દસ્તાવેજને કલમ–૧૭ મુજબ અથવા મિલકત તબદીલી અધિનિયમ, ૧૮૮૨ (સન ૧૮૮૫ નો ૪થો) ની કોઈપણ જોગવાઈ મુજબ રજીસ્ટર કરાવવો આવશ્યક હોય તે રજીસ્ટર કરાવવામાં આવ્યો ન હોય તો, તે દસ્તાવેજ–

  (એ) તેમાં જણાવેલી કોઈ સ્થાવર મિલકતને અસર કરશે નહીં, અથવા

  (બી) દત્તક લેવાની સત્તા આપશે નહી, અથવા

  (સી) તેવી મિલકત અંગેના કોઈ વ્યવહાર અથવા તેવી સત્તા આપવાના પુરાવા તરીકે સ્વીકારવામાં આવશે નહીં.

- પરંતુ આ અધિનિયમ મુજબ અથવા મિલકત તબદીલી અધિનિયમ, ૧૮૮૨ (સન ૧૮૮૨ નો ૪થો) થી જેને રજીસ્ટર કરાવવો આવશ્યક હોય તેવો સ્થાવર મિલકત અંગેનો રજીસ્ટર નહીં થયેલો દસ્તાવેજ, વિશેષ દાદ અધિનિયમ, ૧૮૭૭ (સન ૧૮૭૭ નો ૧ લો.) ના પ્રકરણ ૨ હેઠળ યથા–નિર્દિષ્ટ પાલન માટેના દાવામાં કરારના

પુરાવા તરીકે અથવા રજીસ્ટર થયેલા લેખથી કરવો આવશ્યક ન હોય તેવા કોઈ આનુષંગિક વ્યવહારના પુરાવા તરીકે સ્વીકારી શકાશે.

આમ ઉપર કરેલ ચર્ચા મુજબ વાદી ની આ અરજી માં સ્પેસીફીક ડ્રાફટીંગ અને પ્લીડીંગ નથી.તેઓનો કેસ કેવી રીતના પ્રથમ દર્શનીય છે તે બાબતે આ અરજી માં કોઈ સ્પેસીફીક ડ્રાફટીંગ કે પ્લીડીંગ નથી.વધુમાં તેઓને નાણાથી ન પુરાય તેવુ નુકસાન થાય તેમ છે તેવુ કોઈ ડ્રાફટીંગ કે પ્લીડીંગ નથી.વધુમાં તેઓનો પ્રથમ દર્શનીય કેસ છે તે બાબતે કોઈ સ્પેસીફીક ડ્રાફટીંગ કે પ્લીડીંગ નથી.વધુમાં ઉપર કરેલ ચર્ચા મુજબ જે દસ્તાવેજી પુરાવા આધારે પઝેશન સહીતનો બાનાખત નો કરાર છે તે દસ્તાવેજી પુરાવો નોટરાઈઝ છે રજીસ્ટ્રેશ થયેલો નથી અને માત્ર બાનાખત નો કરાર કરવાનથી કોઈ સ્થવાર મિલ્કત ઉપર કોઈ હક ઉત્પન્ન થતો નથી એવા સંજોગો માં આ કામના વાદી તેઓનો પ્રથમ દર્શનીય કેસ છે તેવુ સાબીત કરી શકેલ ન હોય અને નાણાથી પણ ન પુરાય તેવુ સાબીત કરતા ન હોય અને મુદદા નં .૧ થી ૩ નો જવાબ નકાર માં આપુ છુ અને ન્યાયના વિશાળ હિત માં નીચે મુજબ હુકમ કરુ છુ.

– : <u>હુકમ</u> : –

(૧) હાલની આ અરજી નામંજુર કરુ છુ.

(૨) ખર્ચ દાવાના આખરી નિર્ણયને અનુસરશે.

આ હુકમ આજ રોજ તા.**૦૯ મી,** માહે ડીસેમ્બર **,** સને **૨૦૨૫** ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં જાહેર કર્યો.

તા.૦૯/૧૨/૨૦૨૫
સ્થળ:–મોડાસા.

(મનોજ શંભુપ્રસાદ દવે)
પ્રિન્સીપાલ સીનીયર સીવીલ જજ**,**
મોડાસા.
Judge Code No.GJ-00760