દાખલ તારીખ	૨૧/૦૯/૨૦૧૬		
નોંધ્યા તારીખ	૨૨/૦૯/૨૦૧૬		
ફેંસલ તારીખ	૨૦/૦૪/૨૦૨૬		
સમયગાળો	વર્ષ	માસ	દિવસ
	૦૯	૦૬	૨૮

सत्यमेव जयते

જંબુસરના મહે. એડી. સીવીલ જજ સાહેબશ્રીની કોર્ટમાં, મુકામઃ– જંબુસર.

રે. દિવાની મુ. નં. ૧૧૫/૨૦૧૬

આંકઃ–

વાદી: **(૧)** દારા બી મહુડાવાલા,
રહે. મુ. પો. તા. જી. ભરૂચ, હે. બી.જી. ટ્રેડ સેન્ટર
પાંચ બત્તી.

વિરૂદ્ધ

પ્રતિવાદીઓ: **(૧)** ઇબ્રાહીમભાઇ મહંમદ ફકીરા,
ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો – ખેતી,
(૨) યુસુફભાઇ મહંમદ ફકીરા,
ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો – ખેતી,
(૩) યાકુબભાઇ મહંમદ ફકીરા,
ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો – ખેતી,
(૪) મરીયમબેન મહંમદ ફકીરા,
ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો – ઘરકામ,
(૫) સબેરાબેન મહંમદ ફકીરા,
ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો – ઘરકામ,

(૬) રાજેભાઇ મહંમદ ફકીરા
ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો – ખેતી,
પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૬ તમામ રહે. ટંકારી બંદર, તા. જંબુસર, જી. ભરૂચ.

(૭) અમરસંગભાઇ કાભઇ
ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો – ખેતી,

૭.૧ ઉશાબેન અમરસંગ પટેલની વિધવા
ઉ.વ. ૬૧, ધંધો – ખેતી,

૭.૨ અરૂણાબેન અમરસંગ પટેલ
ઉ.વ. ૩૮, ધંધો – ખેતી,

૭.૩ જીતેન્દ્રભાઇ અમરસંગ પટેલ
ઉ.વ. ૩૬, ધંધો – ખેતી,

૭.૪ વિનોદભાઇ અમરસંગ પટેલ
ઉ.વ. ૩૧, ધંધો – ખેતી,
રહે. મુ. ભુવા, તા. જંબુસર, જી. ભરૂચ.

વાદી તર્ફે વિધ્વાન વકીલશ્રી એમ.આર. પટેલ
પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૨, ૦૭/૧ થી ૦૭/૦૪ તર્ફે વિધ્વાન વકીલશ્રી આર.આઇ. અફીણવાલા

દાવો:–રૂ. ૫૨,૭૮૫/– ના આંક થી જાહેરાતનો તથા કરારનું વિશિષ્ટ પાલન કરવાનો તથા મનાઇ હુકમ મેળવવા માટેનો...

<u>ચુકાદો</u>

(૧) સદર દાવાના કામે વાદીની દાવા અરજીની હકિકત એવી છે કે, મોજે ટંકારીબંદર, તા. જંબુસર, જી. ભરૂચ ની સીમમાં જમીન આવેલ છે. જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

ખાતા નંબર – ૩૧૨
રેવન્યુ સર્વે નંબર – ૧૮૨૨
ક્ષેત્રફળ – ૦૦–૯૨–૦૭
આકાર – રૂ. ૫.૦૦ છે.

ઉપર પેરા–૧ માં જણાવેલી મિલકતના માલિક અને કબજેદાર પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૬ હતા. આ મિલકત અંગે પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૩ ના સાથે વાટાઘાટ કરી તેઓએ વાદીને રૂ. ૧,૧૨,૭૮૫/– માં આ જમીન વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી તા. ૩૧/૦૮/૨૦૦૭ ના રોજ બાનાખત કરેલ અને બાનાખાત ઉપર પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૩ નાએ સહી અંગુઠો કરી અંગુઠાની ઓળખાણ આપેલી તેમાં વાદીની બાનાખત કરનારની સહી લેવામાં આવેલી, પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૩ ની સહી–અંગઠો કરેલો અને શાખો કરનાર કીરીટભાઈ હરીભાઈ પટેલ તથા નશરૂભાઈએ શાખો કરેલી તે વખતે બાનાની રકમ રૂ. ૬૦,૦૦૦/– (અંકે રૂપિયા સાઠ હજાર) નો ચેક બરોડા ગ્રામીણ બેન્ક, જંબુસર શાખાનો ચેક નં. ૦૫૬૩૦૮ નો પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૩ નાએ સ્વીકારી જમીન વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ. રેવન્યુ રેકર્ડમાં આ જમીન ગણોતધારાની કલમ–૪૩ હોય બીનખેતીના હેતુ માટે પ્રિમિયમને પાત્ર કરાવી ટાઇટલ ક્લીયર કરાવી રેકર્ડમાં જણાવેલ બાકીના સહ હિસ્સેદારોની સહીઓ કરાવી ટાઇટલ કલીયર કરાવી દસ્તાવેજ કરી આપીશું તેવુ વચન અને ભરોસો પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૩ ના આપેલો તે વખતે આ જમીન ઔધોગિક હેતુ માટે લેવાનું નક્કી કરેલ અને તે માટે જરૂરી પરવાનગી લેવાની હતી તેથી તે બાનાખત કાયદેસરનું હતુ અને પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૩ નાએ તમામ જવાબદારી સ્વીકારી ટાઇટલ કલીયર કરાવી દસ્તાવેજ કરી આપવાની ખાત્રી અને વિશ્વાસ આપેલો. તેથી વાદીએ તેઓને રૂ. ૬૦,૦૦૦/– નો ચેક આપેલો અને મિલકત કોઇ વેચાણ આપેલી નથી કે વેચાણ આપીએ નહી તેવો પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૩ નાએ જણાવેલ અને તે અંગેનો કરાર થયેલો. કરારમાં સહીઓ શાખો અંગુઠો વાદી રૂબરૂ થયેલ, પરંતુ વાદીએ રેવન્યુ રેકર્ડની નકલ કઢાવતા ખબર પડેલી કે, પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૬ નાએ તા. ૧૭/૦૨/૨૦૧૨ ના રોજ બ્લોક નં. ૧૮૨૨ પ્રતિવાદી નં.

૦૭ નાને રજીસ્ટરર વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૩૧૯/૨૦૧૨ થી જમીન વેચાણ આપેલી અને ગામ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર ૧૪૫૬૯ થી તેની એન્ટ્રી પડેલી. સદરહું મિલકતો પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૩ નાએ વાદીને ખોટા વાયદા કરી વિશ્વાસ અને વચન આપી બાનાની રકમ ચેકથી સ્વીકારી વાદીને અંધારામાં રાખી પ્રતિવાદી નં. ૦૭ ને ખોટા દસ્તાવેજ કરી આપેલ અને તેમ કરી વાદી સાથે વિશ્વાસઘાત કરી છેતરપીંડી કરેલી છે. જેથી પ્રતિવાદી નં. ૦૭ ની આ મિલકતમાં એન્ટ્રી નંબર ૧૪૫૬૯ પડેલી પરંતુ એન્ટ્રી પડવાથી તેઓ માલિક બની જતા નથી. વાદીએ તા. ૨૧/૦૭/૨૦૧૪ ના રોજ પ્રતિવાદીઓને નોટીસ આપેલી, પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૩ નાએ વાદીને બાકીના સહમાલિકની સહીઓ લઈ ટાઈટલ ક્લીયર કરાવી સહી કરાવી આપવાનો વિશ્વાસ આપેલો તેમ છતાં વિકલ્પે વાદીની તકરાર એવી છે કે, પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૩ નાએ વાદીને જે કરાર કરી આપેલ છે તે કરાર મુજબ મિલકતનો દસ્તાવેજ કરી આપવા બંધાયેલા છે. વાદીએ બાનાની રકમ રૂ. ૬૦,૦૦૦/– ચેકથી આપેલી અને બાકીની રકમ વાદી આપવા ખુશી અને તૈયાર હતા, ખુશી અને તૈયાર છે વખતો વખત પ્રતિવાદીઓને કહેતા પ્રતિવાદીઓએ વિશ્વાસ આપેલો, ઈન્કાર કરેલો નહી પરંતુ નોટીસ જે આપી તે પહેલા વાદીને અઠવાડીયા ઉપર ખબર પડેલી કે પ્રતિવાદીઓએ મિલકતનો દસ્તાવેજ પ્રતિવાદી નં. ૦૭ ને કરી આપેલ અને વાદીએ તા. ૨૧/૦૭/૨૦૧૪ ના રોજ નોટીસ આપી ત્યારથી દાવાનું કારણ ઉપસ્થિત થયુ છે. પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૩ નાએ તમામ જવાબદારીઓ સ્વીકારેલી અને દસ્તાવેજ કરી આપવા બંધાયેલ હોવા છતાં પ્રતિવાદી નં. ૦૭ ને દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે તે ગેરકાયદેસરનો હોય વાદીને બંધનકર્તા નથી તેવી જાહેરાત મેળવવા માટે તેમજ પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૩ ના એ વિશ્વાસ આપેલો કે તમામ સહ ભાગીદારોની સહી લાવી આપી દસ્તાવેજ કરી આપવાનો વિશ્વાસ આપેલ તેમ છતાં વાદીને આખી મિલકતનો બાકીની રકમ રૂ. ૫૨,૭૮૫/– સ્વીકારી રજીસ્ટર દસ્તાવેજ કરી આપે તથા બાનાખત ૨૦૦૭ માં સાલમાં થયેલો, ત્યારબાદ ટાઈટલ ક્લીયર કરાવી પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૬ નાએ વાદીના। લાભનો દસ્તાવેજ કરી આપવાનો હતો અને ટાઈટલ ક્લીયર કરાવી દસ્તાવેજ

કરી આપવાનો હતો, તેમ પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૬ નાએ કરેલી નહી અને વિશ્વાસ આપેલો અને ઔદ્યોગિક હેતુ માટે વાદીને દસ્તાવેજ થયા પછી પરવાનગી લેવાની હતી ત્યારબાદ વાદીને ખબર પડતા વાદીએ નોટીસ આપેલી તેથી નોટીસની તારીખથી અઠવાડીયા પહેલા વાદીને ખબર પડેલી કે પ્રતિવાદી નં. ૦૭ ને દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે જેથી દાવાનું કારણ તા. ૨૧/૦૭/૨૦૧૪ પહેલાના અઠવાડીયા ઉપર ઉપસ્થિત થયેલ હોય અને પ્રતિવાદીઓએ કરારનું પાલન કરવાનો ઇન્કાર કરેલો હોય અને કરારનું પાલન કરવાનો ઇન્કાર કર્યેથી ૦૩ વર્ષમાં કરેલ હોય અને પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૬ નાએ મિલકતનો દસ્તાવેજ ન કર આપે તો આ જમીનની હાલની બજાર કિંમત પ્રમાણે તેની કિંમત નક્કી કરી આપી પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૩ ની જાત માલ મિલકતમાંથી વસુલ કરી શકીએ તેવુ હુકમનામું મેળવવા માટે અને પ્રતિવાદી નં. ૦૭ આ મિલકત તબદીલ ન કરે તે માટે મનાઇ હુકમ મેળવવા માટે હાલનો દાવો કરેલ છે.

વાદીએ સદર દાવા અંગે દાદ માંગેલ છે કે,

(અ) પેરા નં. ૦૧ માં જણાવેલી વિગતે પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૩ મિલકતનો તા. ૩૧/૦૮/૨૦૦૭ ના રોજ જે કરાર કરી આપેલ છે તે કરાર મુજબ બાકીની રકમ રૂ. ૫૨,૭૮૫/- સ્વીકારી આખી મિલકતનો રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો વાદીને સુપ્રત કરે એટલે કે કરારનું વિશેષ પાલન કરવાનું હુકમનામું કરી આપશોજી. વિકલ્પે પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૩ ના કરાર પર સહી અંગુઠા કરેલો હોય, તેઓએ રકમ સ્વીકારેલી હોય, તેમના હિસ્સાની ૩/૬ જમીનનો દસ્તાવેજ બાકીની રકમ સ્વીકારી વાદીને કરી આપે તેવુ કરારનું વિશિષ્ટ પાલન કરતુ સ્પેશીફીક પરફોર્મન્સ હુકમનામું કરી આપશોજી.

(બ) પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૬ નાએ પ્રતિવાદી નં. ૦૭ ને બ્લોક નં. ૧૮૨૨ નો તા. ૧૭/૦૨/૨૦૧૨ ના રોજ રજીસ્ટર દસ્તાવેજ નં. ૩૧૯/૨૦૧૨ થી વેચાણનો જે દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે તે ગેરકાયદેસરનો છે. વાદીને બંધનકર્તા નથી તેવું જાહેર કરો. વિકલ્પે પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૩ ના એ પેરા-૦૧ માં જણાવેલી મિલકતની

નામદાર કોર્ટ જે બજાર કિંમત નક્કી કરે તે રકમ પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૩ પાસેથી વાદીને અપાવશોજી અથવા પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૩ ની જાત માલ મિલકતમાંથી વસુલ કરી શકીએ તેવુ હુકમનામું કરી આપશોજી.

(ક) પ્રતિવાદી નં. ૦૭ ના નામે આ મિલકત ચાલી હોય, પ્રતિવાદી નં. ૦૭ જાતે અગર તેના ઘરના માણસો કે એજન્ટો કે કુલમુખત્યાર મારફતે પેરા–૦૧ માં જણાવેલી મિલકતનો દાવો આખરી નિર્ણય ન આવે ત્યાં સુધી કોઇને કોઇ પણ રીતે તબદીલ કરે કરાવે નહી તેવો જાથુનો મનાઇ હુકમ ફરમાવશોજી.

(ડ) આ દાવાનો તમામ ખર્ચ પ્રતિવાદીઓ પાસેથી વસુલ અપાવશોજી.

(ઇ) નામ. કોર્ટને યોગ્ય લાગે તેવી બીજી દાદ અપાવો.

(૨) સદર કામના પ્રતિવાદી નં. ૦૭/૦૧ થી ૦૭/૦૪ નાઓને નોટીસ/સમન્સ બજવણી થતા તેઓ વિધ્વાન વકીલશ્રી મારફત હાજર થયેલ છે અને વાદીની દાવા અરજી વિરૂદ્ધ લેખિત જવાબ રજુ કરેલ છે. જેમાં સ્પષ્ટપણે કબુલાત કર્યા સિવાયની તમામ હકિકતોનો ઈન્કાર કરી વિશેષમાં જણાવેલ છે કે, દાવાવાળી મિલકતના મુળ માલિક પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૬ નાઓ હતા અને સને–૨૦૧૨ ની સાલમાં સદરહું મિલકતના રેવન્યુ રેકર્ડમાં તેમના નામો ચાલતા હતા જેથી પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૬ નાઓએ મોજે ટંકારી, તા. જંબુસર, જી. ભરૂચના રહેવાસી મુબારક અબ્બાસ વિલાયતી દ્વારા પ્રતિવાદીઓના પતિ/પિતા અમરસંગભાઇ કાભઇભાઇનાઓને સદરહું મિલકત વેચાણ કરવાનું પ્રપોઝલ મોકલેલ અને પ્રતિવાદીઓના પતિ/પિતા સદરહું મિલકતના ટાઇટલ અંગે પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૬ નાઓ અને મુબારક અબ્બાસ વિલાયતી નાઓને પુછતાં પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૬ નાઓએ અને મુબારક અબ્બાસ વિલાયતી નાઓએ વિશ્વાસ અને ભરોસો અપાવેલ કે સદરહું દાવા વાળી મિલકત પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૬ નાઓની સંપુર્ણ માલિકી કબ્જા ભોગવટાની મિલકત છે અને સદરહું મિલકત કોઇને ગીરો, બક્ષીસ, વેચાણ, વિલ, સાટાખટ કે બીજી કોઇપણ રીતે તબદીલ કરી

આપેલ નથી કે કોઇ વેચાણ કરાર કરેલ નથી કે સદરહું મિલકત પર કોઇ વ્યકિત કે સંસ્થાનો બોજો નથી, સદરહુ મિલકતના ટાઇટલ માર્કેટેબલ અને ચોખ્ખા છે ત્યારબાદ પ્રતિવાદીઓના પતિ/પિતા એ પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૬ નાઓ પાસેથી દાવાવાળી મિલકત કાયદેસરનો અવેજ ચુકવીને વેચાણ રાખેલ છે અને તે વેચાણ અંગે જંબુસર સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીએ વેચાણ દસ્તાવેજ ન. ૩૧૯/૨૦૧૨ થી નોંધણી થયેલ છે અને ત્યારથી સદરહું મિલકતનો શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબ્જો ભોગવટો પ્રતિવાદી નં. ૭/૧ થી ૭/૪ પુર્વજ અમરસંગભાઇ કાભઇભાઇનો ચાલી આવેલ અને તેમના મૃત્યુ બાદ સદરહું મિલકતનો શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબ્જો ભોગવટો પ્રતિવાદી નં. ૭/૧ થી ૭/૪ નાઓનો ચાલી આવેલ છે અને દર વર્ષે ખેતી કરી જુદા જુદા પાકો લઇએ છીએ. સદરહુ મિલકતના રેવન્યુ રેકર્ડમાં વેચાણ અંગેની ફેરફાર નોંધ નં. ૧૪૫૬૯ થી પ્રતિવાદી નં. ૭/૧ થી ૭/૪ ના પુર્વજ અમરસંગ કાભઇભાઇનુ નામ દાખલ થયેલ છે અને તેમના મૃત્યુ પછી ફેરફાર નોંધ નં. ૧૬૧૧૬ થી પ્રતિવાદી નં. ૭/૧ થી ૭/૪ ના નામ દાખલ થયેલ છે. વધુમાં દાવાવાળી મિલકતનો પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૬ નાઓએ વાદીને કે અન્યો કોઇ ઇસમને વેચાણ કરાર/બાનાખત કરી આપેલ હોય તેવી પ્રતિવાદીઓના પતિ/પિતાને દાવાવાળી મિલકત વેચાણ રાખી ત્યારે કોઇ જાત માહિતી ના હતી. આમ, પ્રતિવાદી નં. ૭/૧ થી ૭/૪ ના પુર્વજ અમરસંગભાઇ કાભઇભાઇ નાઓ દાવાવાળી મિલકતના બોનોફાઇડ પરચેઝર છે અને પ્રતિવાદીઓ તેમના વારસો છીએ જેથી દાવાવાળી મિલકતનું માર્કેટેબલ ચોખ્ખું ટાઇટલ ધરાવીએ છીએ. જેથી વાદીનો હાલનો દાવો ચાલવા પાત્ર નથી અને વાદીનો દાવો રદ કરી પ્રતિવાદીઓને થયેલ ખર્ચ અપાવશો.

સદર કામના પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૫ નોટીસ/સમન્સ બજવણી થતા પ્રતિવાદી નં. ૦૧, ૦૨ નાઓ વિધ્વાન વકીલશ્રી મારફતે હાજર થયેલ છે, પરંતુ વાદીના દાવા અરજી વિરૂદ્ધ લેખિત જવાબ રજુ રાખેલ નથી. પ્રતિવાદી નં. ૭/૧ થી ૭/૪ ને નોટીસ/સમન્સ બજવણી થતા વિધ્વાન વકીલશ્રી મારફતે હાજર થયેલ છે અને તેઓએ આંક–૩૯ થી લેખિત જવાબ રજુ કરેલ છે.

(૩) વાદી તર્ફે નીચે મુજબના મૌખિક તથા દસ્તાવેજી પુરાવાઓ રજુ થયેલા છે.

–:: મૌખિક પુરાવા :–

અનું. નં.	આંક	સાહેદ
૦૧	૪૨	વાદી દારા બી. મહુડાવાલાના કુલમુખત્યાર રાજુભાઇ બાકાભાઇ ગોહેલ નાઓના સોગંદ પરની સરતપાસ

–:: દસ્તાવેજી પુરાવા ::–

અનુ. નં.	આંક	દસ્તાવેજની વિગત
૦૧	૪૫	મોજે ટંકારીબંદર બ્લોક નંબર ૧૮૨૨ ના વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૩૧૯/૨૦૧૨ ની નકલ
૦૨	૪૬	મોજે ટંકારીબંદર બ્લોક નંબર ૧૮૨૨ ની ૭ ના ઉતારાની ખરી નકલ
૦૩	૪૭	મોજે ટંકારીબંદર ફેરફાર નોંધ નંબર ૧૪૫૬૯ ફેરફાર નોંધ નં.–૦૬ ના ઉતારાની ખરી નકલ
૦૪	૪૮	વાદીએ પ્રતિવાદની નં. ૦૧ થી ૦૭ ને નોટીસ આપ્યાની નોટીસની સ્થળપ્રતની નકલ
૦૫	૪૯	પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૭ નાને આપેલ નોટીસની આર.પી.એ.ડી. ની પોસ્ટ ની અસલ રસીદો
૦૬	૫૦	પ્રતિવાદી મરીયમબેન મહંમદ ફકીરા ને આપેલ નોટીસની પરત આવેલ અસલ કવર
૦૭	૫૧	પ્રતિવાદી સાબેરાબેન મહંમદ ફકીરા ને આપેલ નોટીસની પરત આવેલ અસલ કવર
૦૮	૫૨	પ્રતિવાદી ઇબ્રાહીમભાઇ મહંમદ ફકીરા ની નોટીસ બજી ગયા અંગેનું અસલ કવર
૦૯	૫૩	પ્રતિવાદી યુસુફભાઇ મહંમદ ફકીરા ને આપેલ નોટીસની પરત આવેલ અસલ કવર
૧૦	૫૪	પ્રતિવાદી યાકુબભાઇ મહંમદ ફકીરા ને આપેલ નોટીસની પરત આવેલ અસલ એકનોલેજમેન્ટ
૧૧	૫૫	પ્રતિવાદી રાજેભાઇ મહંમદ ફકીરા ને આપેલ નોટીસની પરત આવેલ અસલ કવર

૧૨	૫૬	વાદી દારા બી. મહુડાવાલાએ રાજુભાઇ બી. ગોહેલ નાઓને આપેલ પાવર ઑફ એટર્ની અસલ
૧૩	૬૦	બાનાખત કરાર અસલ
૧૪	૬૧	લેઝર વાઉચરની કોપી

(૩.૧) પ્રતિવાદી તર્ફે નીચે મુજબના મૌખિક તથા દસ્તાવેજી પુરાવાઓ રજુ થયેલા છે.

–:: મૌખિક પુરાવા :–

અનું. નં.	આંક	સાહેદ
૦૧	૬૬	પ્રતિવાદી નં. ૭/૩ જીતેન્દ્રભાઇ અમરસંગભાઈની સોગંદ ઉપર સરતપાસ

–:: દસ્તાવેજી પુરાવા ::–

અનુ. નં.	આંક	દસ્તાવેજની વિગત
૦૧	૬૯	દાવાવાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૩૧૯/૨૦૧૨ ની નકલ
૦૨	૭૦	વેચાણ અંગેની ફેરફાર નોંધ નં. ૧૪૫૬૯ ની ગામ નમુના નં. ૦૬ ની નકલ
૦૩	૭૧	વારસાઇ અંગેની ફેરફાર નોંધ નં. ૧૬૧૧૬ ની ગામ નમુના નં. ૦૬ ની નકલ
૦૪	૭૨	મોજે ટંકારીના બ્લોક/સર્વે નં. ૧૮૨૨ ની ગામ નમુના ૭ ની નકલ

(૪) ત્યારબાદ વાદી તર્ફે આ કામે વધુ કોઈ મૌખિક કે દસ્તાવેજી પુરાવો રજુ કરવા માંગતા ન હોય, વાદી તરફે આંક–૬૨ થી કલોજીંગ પુરસીસ તથા પ્રતિવાદી તર્ફે આંક–૭૩ થી કલોજીંગ પુરસીસ રજુ કરેલ છે.

(૫) ત્યારબાદ વાદી તર્ફે આંક–૭૪ થી લેખિત દલીલ રજુ કરવામાં આવેલ છે તથા પ્રતિવાદી નં. ૭/૧ થી ૭/૪ તર્ફે વિધ્વાન વકીલશ્રીની મૌખિક દલીલ સાંભળવામાં આવેલ છે.

(૬) આ કામે આંક–૨૯ થી તા. ૩૦/૦૯/૨૦૨૨ ના રોજ સદર દાવાના નિર્ણય માટે નીચે મુજબના મુદ્ધાઓ ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલ છે.

મુદ્ધાઓ

૧. શું વાદી પુરવાર કરે છે કે, મોજે ટંકારીબંદર, તા. જંબુસરના રે.સ. નં. / બ્લોક નં. ૧૮૨૨ જેનો ખાતા નં. ૩૧૨ છે કે જમીનનો પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૬ નાએ પ્રતિવાદી નં. ૦૭ ને કરી આપેલ દસ્તાવેજ રદ થવા પાત્ર છે ?

૨. શું વાદી પુરવાર કરે છે કે, પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૩ નાએ વાદીને કબજા વગરનો બાનાખત કરી આપેલ છે અને તેનો અમલ કરાવવા તેઓ કાયદેસર હક્કદાર છે ?

૩. શું વાદી પુરવાર કરે છે કે, જો પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૨ બાનાખતનો અમલ ન કરે તો તેઓ દાવાવાળી જમીનની દાવા તારીખે જે બજાર કિંમત નક્કી થાય તે રકમ મેળવવા હક્કદાર છે ?

૪. શું વાદી પુરવાર કરે છે કે, પ્રતિવાદી નં. ૦૭ સદર દાવાવાળી મિલકત અન્ય કોઇને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કે ટ્રાન્સફર કરવાનો પ્રયત્ન કરી રહેલ છે ?

૫. શું વાદી તેની દાવાઅરજીમાં જણાવેલ દાદ કાયદેસર મેળવવા હક્કદાર છે ?

૬. શું હુકમ તથા હુકમનામું ?

(૭) ઉપરોકત મુદ્ધાઓ પરત્વે આ અદાલતના નિર્ણયો નીચે મુજબના છે.

મુદ્ધા નં. ૧ – નકારમાં

મુદ્ધા નં. ૨ – નકારમાં

મુદ્ધા નં. ૩ – નકારમાં

મુદ્ધા નં. ૪ – નકારમાં

મુદ્ધા નં. ૫ – નકારમાં

મુદ્દા નં. ૬ – આખરી હુકમ મુજબ

// નિર્ણયો માટેના કારણો //

(૮) મુદ્દા નં. ૧ ની ચર્ચા:–

બંને પક્ષોના પક્ષનિવેદન, પુરાવા તથા દલીલો ધ્યાને લઈ મુદ્દા નં.૧ ની ચર્ચા કરતા અગાઉ દાવાની હકિકત પુરવાર કરવા સબંધી પુરાવાના સાબિતિના બોજાના અનુસંધાને ભારતીય પુરાવા અધિનિયમ ૧૮૭૨ ની કલમ–૧૦૧ ની જોગવાઈ ધ્યાને લેવામાં આવે તો,

101: Burden of proof

Whoever desires any Court to give judgment as to any legal right or liability dependent on the existence of facts which he asserts, must prove that those facts exist. When a person is bound to prove the existence of any fact, it is said that the burden of proof lies on that person.

આમ, ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની કલમ–૧૦૧ ની જોગવાઈ મુજબ કોઈ વ્યકિત એમ ઈચ્છતો હોય કે, તેણે પ્રતિપાદીત કરેલી હકીકતોની સાબિતિના અસ્તિત્વ ઉપર આધારિત કોઈ કાયદેસરના હક્ક અથવા જવાબદારી વિશે કોઈ ન્યાયાલય ફેંસલો આપે, તો તેણે સાબિત કરવું પડશે કે તે હકીકતો અસ્તિત્વમાં છે.

ઉપરોકત જોગવાઈ ધ્યાને લેતાં વાદીએ દાખલ કરેલ દાવા અરજીમાં જણાવેલ હકીકત અંગે જ્યારે પ્રતિવાદીએ વાંધો વિરોધ વ્યકત કરેલ હોય ત્યારે તેવી બાબતો વાદી દ્વારા હકારાત્મક રીતે પુરવાર થવી જોઈએ. પરંતુ, તે નકારાત્મક રીતે ના સાબિત થવી જરરી નથી વાદીએ પોતાનો કેસ પોતાની રીતે પોતાના દસ્તાવેજોના આધારે શ્રેષ્ઠ પુરાવો રજુ કરી પુરવાર કરવો જોઈએ. વાદી તે પ્રતિવાદીની નબળાઈનો લાભ લઈ શકે નહી.

ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની કલમ–૧૦૧ નો પ્રારંભિક નિયમ અપરિવર્તનશીલ છે. જેથી કલમ–૧૦૧ મુજબ પ્રારંભિક બોજો હંમેશા વાદીના શીરે રહે છે અને જો વાદી તેનું પાલન કરે અને પોતાનો દાવો હકારાત્મક રીતે સાબિત કરે ત્યારે પ્રતિવાદીના શીરે એવા સંજોગો પુરવાર કરવાનો બોજો તબદીલ થાય છે કે, વાદી દાવા અરજીમાં માંગ્યા મુજબની દાદ મેળવવા હક્કદાર નથી. આમ, ઉપરની જોગવાઈ ધ્યાને લેતાં કોઈ પક્ષકાર પોતાની તરફેણમાં ચુકાદો આવે તેવું ઈચ્છતો હોય ત્યારે તેવી હકીકત અને આક્ષેપ પુરવાર કરવા જરૂરી છે અને જેથી જયારે કોઈ પક્ષકાર પોતાના કબજામાં રહેલ શ્રેષ્ઠ પુરાવો રજુ ન કરે ત્યારે પુરાવાનો બોજો ભલે બીજા પક્ષકારના શીરે હોય તો પણ આવો શ્રેષ્ઠ પુરાવો રજુ ન કરનાર પક્ષકારની વિરૂધ્ધનું અનુમાન થાય છે.

(૯) અત્રે નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલત તેમજ નામદાર વડી અદાલતના દિવાની કેસોમાં પુરાવાની સાબિતિ અંગેના કેટલાક ચૂકાદાઓ તથા કાયદાકીય જોગવાઈની ચર્ચા હાલના કેસની હકીકતના સંદર્ભે કેસના ન્યાયીક નિર્ણય માટે કરવી જરૂરી જણાતી હોય ન્યાયીક સરળતા ખાતર તેને અહીં નીચે મુજબ ચર્ચા કરેલ છે.

નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે "થી સ્ટેટ ઓફ રાજસ્થાન એન્ડ અધર્સ વિ. હીમસીંધ " સીવીલ અપીલ નં. ૩૩૪૦/૨૦૨૦ ના ચુકાદામાં પેરા નં. ૨૯ માં નીચે મુજબના સિધ્ધાંતો પ્રતિપાદીત કરેલ છે.

On a 'preponderance of probabilities'

"...29 In M. Siddiq v. Suresh Das6, a Constitution Bench of this Court has described the standard of 'preponderance of probabilities in the following terms:

"720. The court in a civil trial applies a standard of proof governed by a preponderance of probabilities. This standard is also described sometimes as a balance of probability or the prepon-

derance of the evidence. Phipson on Evidence formulates the standard succinctly: If therefore, the evidence is such that the court can say "we think it more probable than not", the burden is discharged, but if the probabilities Evidence.] In are Miller equal, v. it Ministerof is not. Phipsonon Pensions[Millerv. Minister of Pensions, (1947) 2 All ER 372], Lord Denning, J. (as the Master of Rolls then was) defined the doctrine of the balance or preponderance of probabilities in the following terms: (All ER p. 373 H) "(1)... It need not reach certainty, but it must carry a high degree of probability. Proof beyond reasonable doubt does not mean proof beyond the shadow of doubt. The law would fail to protect the community if it admitted fanciful possibilities to deflect the course of justice. If the evidence is so strong against a man as to leave only a remote possibility in his favour which can be dismissed with the sentence, "of course it is possible, but not in the least probable" the case is proved beyond reasonable doubt, but nothing short of that will suffice." (emphasis supplied)

721. The law recognises that within the standard of preponderance of probabilities, there could be different degrees of probability. This was succinctly summarised by Denning, L.J. in Bater v. Bater [Bater v. Bater, 1951 P 35 (CA)], where he formulated the principle thus: (p. 37) "... So also in civil cases, the case must be proved by a preponderance of probability, but there may be degrees of probability within that standard. The degree depends on the subject-matter." (emphasis supplied)...."

નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે હાલમાં ડાયરેકટર જનરલ ઓફ પોલીસ રેલ્વે પ્રોટેકશન ફોર્સ એન્ડ અધર્સ વિ. રાજેન્દ્રકુમાર દુબે" કે જે સીવીલ અપીલ નં.૩૮૨૦/૨૦૨૦ ના કામે નીચે મુજબના સિધ્ધાંતો પ્રતિપાદીત કરેલ છે.

12.1"..... The standard of proof is hence not the strict standard which governs a trial, of proof beyond reasonable doubt, preponderance of but a civil probabilities, standard Within governed the by rule a of preponderance, there are varying approaches based on context and subject..."

(૧૦) દસ્તાવેજી પુરાવાઓનું મુલ્યાંકન કરતી વખતે ધ્યાનમાં રાખવાના મુદ્દા વધુમાં આ તબકકે અહી દસ્તાવેજી પુરાવાઓનું મુલ્યાંકન સંબંધે નામદાર આંધપ્રદેશ વડી અદાલતે "પી. મધુસુધનરાઓ વિ. એલ ટી. કોલ. રવીમાનન અને બીજાઓ" સીવીલ રીવીઝન પીટીશન નંબર. ૪૫૧૫/૨૦૧૪ ના કામે આપેલ ચુકાદાના પેરા નં ૨૬ અને ૨૭ ની ચર્ચા અહી કરવી જરૂરી જણાતી હોય ન્યાયીક સરળતા ખાતર તેને અહી રજુ રાખેલ છે.

"....26. It is clear that the Court has to ascertain the intention of the parties based on the language used in the document. Time and again, the Court have laid down certain principles to interpret any document or clauses therein. In interpret any fact there are no statutory document. But based on rules the to settled principles, the Courts are interpreting the documents and any conditions contained therein. Rules of interpretation are mere working rules or guidelines and are not binding on the Courts of law. Yet, they have some sanctity as they have been deduced from judicial decision over the years. It is found listed in Odgers Con-

struction Deeds and of Statutes, used the listed by the Courts and they have acquired respectability. The Supreme Court in Delhi Development Authority v. Durga Chand has also noticed Deeds and Orders Rules and quoted them with approval and as the observation of the Supreme Court have the force of law of the land, it may be taken Odgers Rules(known as golden rules of interpretation) have been judicially and may be adopted as Rules for interpretation documents in India. These Rules are recognized of the listed here under:

1. The meaning of the document or of a particular part of it is therefore to be sought for in the document itself.
2. The intention may prevail over the words used
3. words are to be taken in their literal meaning
4. literal meaning depends on the circumstances of the parties
5. When is extrinsic evidence admissible to translate the language?
6. Technical legal terms will have their legal meaning.
7. Therefore the deed is to be construed as a whole. Apart from the said seven rules listed by Odger, it would be convenient to list the following rules for the sake of convenience are called additional rules and given number in continuation:
8. Same words to be given the same meaning in the same contract.
9. Harmonious construction must be placed on the contract far as possible. However, in case of conflict as between earlier or later clauses in a contract, later clauses are be preferred to

the earlier; while in a will, to earlier clause is to be preferred to the later.

10. Contra Proferendum Rule-If two interpretations are possible, the one favourable to the party who has drafted the contract and the other against him, the interpretation against that party has to be preferred.
11. If two interpretation of a contract are possible the one which helps to make the contract operative to be preferred to the other which tends to make it inoperative
12. In case of conflict between printed clauses and typed clauses, type clauses are to be preferred. Similarly, in conflict between printed and hand written clauses, hand written clauses are to preferred and in event conflict between typed and hand written clauses, the hand written calluses are to be preferred
13. the special will exclude the general
14. Rule of expression unius est exclusion alterius
15. Rule of noscitus a sociss
16. Ejusdem generic rule will apply both the contract and statute
17. place of Punctuation in interpretation of documents

"...27. From the Rules stated above, when the language used in a document is unambiguous conveying clear meaning, the Court has to interpret the document or any condition therein taking into consideration of the literal meaning of the words in the document. When there is ambiguity, the intention of the parties

has to be looked into. Ordinarily the parties use apt words to express their intention but often they do not. The cardinal rule again is that, clear and unambiguous words prevail over the intention. But if the words used are not clear or ambiguous, intention will prevail. The most essential thing is to collect the intention of the parties from the expressions they have used in the deed itself. What if, the intention is so collected will not secure with the words used. The answer is the intention prevails. Therefore, if the language used in the document in unambiguous, the words used in the document itself will prevail but not the intention...."

ઉપરોકત ચુકાદામાં નામદાર વડી અદાલતે નામદાર સૅર્વોચ્ચ અદાલતના "દિલ્હી ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી વિ. દુર્ગાચંદ" રાખીને દસ્તાવેજી પુરાવાનું મુલ્યાંકન કરતી વખતે ધ્યાનમાં રાખવાના મુદ્દાઓની ચર્ચા કરેલ છે, તે મુજબ ઉપર જણાવેલ નિયમોમાંથી જયારે કોઈ દસ્તાવેજમાં વપરાયેલી ભાષા સ્પષ્ટ અર્થ દર્શાવતી હોય, ત્યારે કોર્ટે દસ્તાવેજમાં શબ્દોના શાબ્દિક અર્થને ધ્યાનમાં રાખીને દસ્તાવેજ અથવા તેમાં કોઈ સ્થિતીનો અર્થઘટન કરવુ પડે છે. જયારે અસ્પષ્ટતા હોય છે, ત્યારે પક્ષકારોનો હેતુ ધ્યાનમાં લેવાનુ રહે છે. સામાન્ય રીતે પક્ષકારો પોતાનો ઉદેશ વ્યકત કરવા માટે યોગ્ય શબ્દોનો ઉપયોગ કરે છે પરંતુ ઘણીવાર તેઓ તેમ કરતા નથી તે વખતે ફરીથી કાયદાનો મુખ્ય નિયમ ધ્યાને લેવાનું રહે છે. પક્ષકારોના હેતુ પર સ્પષ્ટ અને સંદીગ્ધ શબ્દો ઉપરવટ રહે છે. સૌથી આવશ્યક બાબત એ છે કે, દસ્તાવેજમાં જાહેર કરેલ અભિવ્યકતીઓ પરથી પક્ષકારોનો હેતુ જાણવાનો રહે છે. તેથી જો દસ્તાવેજ માં વાપરેલ ભાષા સ્પષ્ટ અને અસંધિગ્ધ હોય ત્યારે પક્ષકારોના હેતુ પર દસ્તાવેજમાં વપરાયેલ શબ્દો ઉપરવટ રહે છે. વધુમાં ભારતીય પુરાવા અધીનીયમની કલમ–૩ મુજબ તે બધા દસ્તાવેજો કે જે નિરીક્ષણ માટે કોર્ટ સમક્ષ રજુ થાય તેવા દસ્તાવેજોને દસ્તાવેજી પુરાવા કહેવાય. વધુમાં ભારતીય પુરાવા અધીનીયમની કલમ–૬૧ મુજબ દસ્તાવેજ માંની વિગતો પ્રાથમીક

અથવા ગૌણ પુરાવા ધ્વારા સાબીત થવી આવશ્યક છે તેથી કોઈ પણ દસ્તાવેજના નિર્ણય માટે તે દસ્તાવેજ પુરાવા અધીનીયમની જોગવાઈ મુજબ તે પુરવાર થયેલ હોવુ જોઈએ. દસ્તાવેજી પુરાવાના કીસ્સામાં સુસંગતતા, સ્વીકૃતિ અને સાબીત થયેલ એટલે કે દસ્તવેજોનુ અમલ, દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ વિગતોની સાબીતી બન્ને એક સાથે ધ્યાને લેતા સાબિતી અંગેનો નિર્ણય થઈ શકે.

(૧૧) આમ, ઉપરોકત નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલત તેમજ નામદાર વડી અદાલતના ચૂકાદાઓ ધ્યાને લેતાં, દિવાની કાયદાનો એ સુસ્થાપિત સિધ્ધાંત છે કે દિવાની દાવામાં પુરાવાનું મુલ્યાંકન કરતી વખતે પ્રિપોન્ડરન્સ ઓફ પ્રોબબીલીટીના સિધ્ધાંત પર આધાર રાખવાનો છે. આ ધોરણને કેટલીકવાર સં ભાવનાના સંતુલન અથવા પુરાવાની પ્રગતિ તરીકે પણ વર્ણવવામાં આવે છે. જો પુરાવાનુ મુલ્યાંકન કરતી વખતે કોર્ટ ને એમ લાગે કે અમુક હકીકત તેના કરતા વધુ સંભવિત છે કે નથી. વધુમાં દિવાની દાવામાં પક્ષનિવેદન એ ખુબજ મહત્વનો ભાગ ભજવે છે અને તે એક મકાન ના નિર્માણમાં પાયાનુ જેટલુ મહત્વ હોય છે તેટલુ જ મહત્વ ધરાવે છે. જો એક વ્યકિત પાયા વ્યવસ્થિત રીતે બનાવે તો તે પાયા પર તે બહુમાળી મકાન બનાવી શકે છે અને જો પાયા યોગ્ય રીતે બનાવવામાં ન આવેલ હોય તો મકાન ગમે તે તબકકે પડી જવાની શક્યતા રહેલી છે. પક્ષ નિવેદન કરતી વખતે પક્ષકારે તમામ પ્રકારની જરુરી સાવચેતી રાખવાની રહે છે. પક્ષકારે પાતે કરેલ પક્ષ નિવેદનની બહાર જવાની પરવાનગી આપી શકાય નહી અને પોતે પક્ષનિવેદનમાં કરેલ સ્વીકૃતીને પરત ખેચવાની પણ પરવાનગી આપી શકાય નહી. જયાં સુધી પક્ષકાર સદર દાદ મેળવવા માંગતા નથી તેવુ ન જણાવે ત્યાં સુધી પક્ષનિવેદન ચાલુ જ માનવામાં આવે. વાદીનો કેસ પુરવાર કરવાનો પુરાવાનો બોજો હંમેશા વાદી પર રહેલ છે કારણ કે, વાદી ત્યારે જ માંગેલ દાદ મેળવવા હકકદાર રહે છે જયારે તે સફળ થાય. વધુમાં વાદી પર પુરાવાનો બોજો રાખવાનુ બીજુ કારણ એ છે કે હંમેશા જે વ્યકતિ અમુક

હકીકતોના અસ્તિત્વ હોવાનુ જણાવતી હોય તે વ્યકતિએ આવી હકીકતનુ અસ્તિત્વ હોવાનુ પુરવાર કરવાનુ રહે છે.

વાદીના દાવાની દાદ જોઇએ તો, (અ) પેરા નં. ૦૧ માં જણાવેલી વિગતે પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૩ મિલકતનો તા. ૩૧/૦૮/૨૦૦૭ ના રોજ જે કરાર કરી આપેલ છે તે કરાર મુજબ બાકીની રકમ રૂ. ૫૨,૭૮૫/– સ્વીકારી આખી મિલકતનો રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો વાદીને સુપ્રત કરે એટલે કે કરારનું વિશેષ પાલન કરવાનું હુકમનામું કરી આપશોજી. વિકલ્પે પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૩ ના કરાર પર સહી અંગુઠા કરેલો હોય, તેઓએ રકમ સ્વીકારેલી હોય, તેમના હિસ્સાની ૩/૬ જમીનનો દસ્તાવેજ બાકીની રકમ સ્વીકારી વાદીને કરી આપે તેવુ કરારનું વિશિષ્ટ પાલન કરતુ સ્પેશીફીક પરર્ફોમન્સ હુકમનામું કરી આપશોજી. (બ) પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૬ નાએ પ્રતિવાદી નં. ૦૭ ને બ્લોક નં. ૧૮૨૨ નો તા. ૧૭/૦૨/૨૦૧૨ ના રોજ રજીસ્ટર દસ્તાવેજ નં. ૩૧૯/૨૦૧૨ થી વેચાણનો જે દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે તે ગેરકાયદેસરનો છે. વાદીને બંધનકર્તા નથી તેવું જાહેર કરો. વિકલ્પે પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૩ ના એ પેરા–૦૧ માં જણાવેલી મિલકતની નામદાર કોર્ટ જે બજાર કિંમત નક્કી કરે તે રકમ પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૩ પાસેથી વાદીને અપાવશોજી અથવા પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૩ ની જાત માલ મિલકતમાંથી વસુલ કરી શકીએ તેવુ હુકમનામું કરી આપશોજી. (ક) પ્રતિવાદી નં. ૦૭ ના નામે આ મિલકત ચાલી હોય, પ્રતિવાદી નં. ૦૭ જાતે અગર તેના ઘરના માણસો કે એજન્ટો કે કુલમુખત્યાર મારફતે પેરા–૦૧ માં જણાવેલી મિલકતનો દાવો આખરી નિર્ણય ન આવે ત્યાં સુધી કોઇને કોઇ પણ રીતે તબદીલ કરે કરાવે નહી તેવો જાથુનો મનાઇ હુકમ ફરમાવશોજી. (ડ) આ દાવાનો તમામ ખર્ચ પ્રતિવાદીઓ પાસેથી વસુલ અપાવશોજી. (ઇ) નામ. કોર્ટને યોગ્ય લાગે તેવી બીજી દાદ અપાવશોજી.

(૧૨) વાદી તર્ફે આંક–૪૨ થી વાદી દારા બી મહુડાવાલા ના કુલમુખત્યાર રાજુભાઇ બકાભાઇ ગોહેલ નાઓનું લેખિત સ્વરૂપનું સરતપાસનું

સોગંદનામું રજુ કરેલ છે. જેમાં તેઓ દાવાની અરજીને અનુરૂપ જુબાની રજુ કરેલ છે. વાદીના કુ.મુ.ની ઉલટતપાસ જોઇએ તો જેમાં તેઓ જણાવેલ છે કે, "એ વાત ખરી છે કે પ્રતિવાદી નં. ૦૭ નું નામ ૭/૧૨ માં ચાલતુ હતુ. તે ૭/૧૨ મેં જોયેલી. તે અગાઉ ની ૭/૧૨ મેં જોયેલ નથી. મને આંક-૪૬ વાળી ૭/૧૨ બતાવવામાં આવે છે જેમાં કબજેદાર ના નામમાં પ્રતિવાદી નં. ૦૭ નું નામ ચાલે છે તથા બીજા હક્ક માત્ર બિનખેતી હેતુ માટે પ્રિમિયમને પાત્ર(૧૩૯૫૦) તેવી નોંધ પડેલ છે. એ વાત ખરી છે કે, ૧૩૯૫૦ નોંધ પડતા પહેલાં આ જમીન નિયંત્રિત સત્તા પ્રકારની ગણોતધારા હેઠળની હતી. એ વાત ખરી છે કે, પ્રતિવાદી નું નામ નમુના નં. ૦૭ માં ચડતા પહેલાં ૭/૧૨ માં કુલ ૬ કબજેદારના નામો ચાલતા હતા. એ વાત ખરી છે કે, આંક-૬૦ વાળો બાનાખત મને બતાવવામાં આવે છે જેમાં ૬ કબજેદારો એ કરી આપેલ હોય તેવુ બનેલ નથી. આંક-૬૦ વાળો બાનાખત મારી પાસે ક્યારે આવ્યો તેની મને ચોક્કસ ખબર નથી. એ વાત ખરી છે કે બાનાખત ના પેજ નં. ૨, ૩ અને ૪ ઉપર કોઇ પણ પક્ષકારની સહી નથી કે નોટરી નો સિક્કો પણ નથી. એ વાત ખરી છે કે, પેજ નં. ૦૬ પર નોટરીનો સિક્કો મારેલ છે પરંતુ તેમાં નોટરી સહી નથી. એ વાત ખરી છે કે, પ્રતિવાદી નં. ૦૭ ને દસ્તાવેજ કરી આપેલ તેની રેવન્યુ એન્ટ્રી પડી ગયેલ છે તેને આજદિન સુધી ચેલેન્જ કરેલ નથી. એ વાત ખરી છે કે, જમીન ઔદ્યોગિક હેતુ માટે લેવાની હતી તે અંગે મેં કોઇ કાર્યવાહી કરેલ નથી અને અન્ય હકિકતોનો વાદી તર્ફે ઇન્કાર કરવામાં આવેલ છે.

(૧૩) પ્રતિવાદી તર્ફે પ્રતિવાદી નં. ૭/૩ જીતેન્દ્રસિંહ અમરસિહં નાઓનુ આંક-૬૬ થી લેખિત સ્વરૂપની સોગંદ પર સરતપાસ રજુ કરવામાં આવેલ છે. જેમાં તેઓ દાવાની અરજીના જવાબને અનુરૂપ જુબાની રજુ કરેલ છે. પ્રતિવાદીની ઉલટ તપાસ વાદી દ્ધારા કરવામાં આવેલ છે. જેમાં તેઓ જણાવે છે કે, "મેં મિલકત દસ્તાવેજ થી રાખી તે પહેલાં મેં કોઇ બાનાખત કરાર કરેલો નહી. એ વાત ખરી છે કે મિલકત રાખતા પહેલા માલિકે મિલકત બીજાને આપેલ છે તેવી જાણ કરેલ નહી. મિલકત રાખતા પહેલા અમોએ કોઇ

જાહેર નોટીસ આપેલ હોય તેવુ બનેલ નહી. આ મિલકતનો મારા પિતાએ દસ્તાવેજ કરેલો તેટલી મને ખબર છે. એ વાત ખરી છે કે, મારા પિતાએ રેવન્યુ રેકર્ડમાં દસ્તાવેજ ના આધારે નામ દાખલ કરવા અરજી આપતા તેમનું નામ દાખલ થયેલું." પ્રતિવાદી દ્વારા મહત્તમ હકિકતો ખબર ન હોવાનું અને હકિકતોનો ઈન્કાર કરેલ હોવાનું જણાય આવે છે.

(૧૪) સદર દાવામાં વાદી તર્ફે જે દાદ માંગવામાં આવેલ છે તે દાદ બાબતે કરારના વિશિષ્ટ પાલન અધિનિયમ ની કલમ-૧૬ ની ચર્ચા કરવી જરૂરી છે. જે નીચે મુજબ છે.

Section 16 of the Specific Relief Act provides certain bars to the relief of specific performance.

"16. Personal bars to relief.-Specific performance of a contract cannot be enforced in favour of a person-

(a)who would not be entitled to recover compensation for its breach; or

(b)who has become incapable of performing, or violates any essential term of.the contract that on his part remains to be performed, or acts in fraud of the contract, or wilfully acts at variance with, or in subversion of, the relation Intended to be established by the contract; or

(c) who falls to aver and prove that he has performed or has always been ready and willing to perform the essential terms of the contract which are to be performed by him, other than terms of the performance of which has been prevented or walved by the defendant.

Explanation-For the purpose of clause (c),-

(1)where a contract involves the payment of money, it is not essential for the plaintiff to actually tender to the de- fendant or to deposit in court any money except when so directed by the court:
(ii)the plaintiff must aver performance of, or readiness and willingness to perform, the contract according to its true construction."

(૧૫) આ ઉપરાંત નામદાર સુપ્રિમ કોર્ટ તરફથી PYDI RAMANA @ RAMULU VS DAVARASETY MANMADHA RAO.CIVIL APPEAL NO.434 OF2013 ના ચુકાદામાં ઠરાવેલ છે કે,

13. In order to obtain a decree for specific performance, the plaintiff must aver and prove that he has performed his part of the contract and has always been ready and willing to perform the terms of the contract which are to be per- formed by him. Section 16(c) of the Specific Relief Act mandates 'readiness and willingness' of the plaintiff to be averred and proved and it is condition precedent to obtain the relief of specific performance.

14. There is a and distinction between the terms 'readi- ness' 'willingness' 3'**Readiness' is the capacity of the plaintiff to perform the contract which includes his financial position to pay the SALE consideration**. '**Willingness' Is the conduct of the party**.

(૧૬) ઉપરોક્ત કાયદાની જોગવાઇ તેમજ ચુકાદાને ધ્યાને લેતાં તેમજ વાદી તર્ફે રજુ થયેલા મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવા જોઇએ તો વાદી દ્વારા જે બાનાખત પર આધાર રાખીને દાવો કરેલ છે તે બાનાખત આંક-૬૦ થી રજુ છે. આંક-૬૦ વાળો બાનાખત કરાર જોઇએ તો જેમાં

લખી આપનાર તરીકે પહેલા પક્ષના ઈબ્રાહીમભાઈ મહંમદભાઈ ફકીરા બીજા પક્ષના યાને લખી લેનાર દારા બી મહુડાવાલા નાઓનું નામ જણાય આવે છે અને કરારના પેજ નં. ૦૬ પર દારા બી મહુડાવાલા નોઓની સહી તેમજ અંગુઠાનું નિશાન છે અને પહેલા પક્ષકારના નામ અને સહીમાં ત્રણ વ્યકિતઓની સહી તથા અંગુઠાનું નિશાન છે તેમજ નોટરી નો સિક્કો છે પરંતુ તેના ઉપર કોઈ સહી નથી. આ બાનાખત કરાર જોઇએ તો જે રૂપિયા ૧૦૦/– ના સ્ટેમ્પ ઉપર થયેલ છે. જે કબજા વગર નો બાનાખત કરાર કરેલ હોવાનું જણાય આવે છે. સદર કામમાં વાદી દારા બી મહુડાવાલાના કુલમુખત્યાર રાજુભાઈ બાકાભાઈ ગોહેલ નાઓ દ્વારા ઉલટતપાસમાં સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરવામાં આવેલ છે કે, દાવાવાળી મિલકતનો જે શાટાખત કરવામાં આવેલ છે તેને રેવન્યુ રેકર્ડમાં ૭/૧૨ માં છ વ્યકિતના નામો માલિક અને કબજેદારમાં ચાલતા હતા. વધુમાં તેઓ દ્વારા સ્વીકાર કરવામાં આવેલ છે કે, જમીન ઔદ્યોગિક હેતુ માટે લેવાની હતી અને તે અંગેની કોઈ કાર્યવાહી તેઓએ કરેલ નથી. આમ, આંક–૬૦ વાળા બાનાખત કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટે વાદી દ્વારા દાવો કરવામાં આવેલ છે. પરંતુ જે મિલકતનું બાનાખત કરેલ છે તેમાં તમામ પક્ષકારો દ્વારા બાનાખત કરાર વાદીને કરી આપવામાં આવેલ હોય તેવુ બનેલ નથી. આમ, દાવાવાળી મિલકતનું બાનાખત કરાર કરવામાં આવેલ છે. તે બાનાખત કરાર અધુરા પક્ષકાર એટલે કે તમામ માલિક અને કબજેદાર દ્વારા કરી આપવામાં આવેલ હોય તેવુ જણાય આવતુ નથી. વાદી દ્વારા કરારના પાલન માટે તેઓ હંમેશા રાજી અને ખુશી હતા તેવુ દર્શાવતો કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવો આ કામે રજુ કરવામાં આવેલ નથી. વાદી તર્ફે એવું સ્વીકાર કરવામાં આવેલ છે કે બાનાખત ઔદ્યોગિક હેતુ માટે કરવામાં આવેલો અને તેઓના દ્વારા ઔદ્યોગિક હેતુ માટેની કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવેલ હોય તેવુ બનેલ નથી. આમ, વાદી કરારનું પાલન કરવા હરહંમેશ માટે રાજી અને ખુશી હતા તેવુ પુરવાર કરવામાં નિષ્ફળ નિવડેલ છે. પ્રતિવાદી નં. ૦૭ નાઓએ પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૬ નાઓ પાસેથી મિલકત વેચાણ રાખેલ છે. પ્રતિવાદી નં. ૦૭ નાઓએ પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૬ પાસેથી જે મિલકત

વેચાણ રાખેલ છે તે મિલકત નો વેચાણ દસ્તાવેજ સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરી, જંબુસર ખાતે નોંધણી નં. ૩૧૯/૨૦૧૨, તા. ૧૭/૦૨/૨૦૧૨ ના રોજ નોંધણી થયેલ છે. પ્રતિવાદી નં. ૦૭ નાઓએ જે દાવાવાળી મિલકત પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૬ પાસેથી વેચાણ રાખેલ છે તે યોગ્ય અવેજ ચુકવીને રાખેલ હોવાનું પુરવાર થાય છે. પ્રતિવાદી નં. ૦૭ શુદ્ધબુદ્ધીથી ખરીદનાર છે. ખરીદનાર સાવધાન નો સિધ્ધાંત લાગુ પડે છે પરંતુ સામાન્ય વ્યકિત કાળજી અને તકેદારી રાખે તેટલી પ્રતિવાદી નં. ૦૭ દ્ધારા રાખીને મિલકત ખરીદ કરેલ હોવાનું જણાય આવે છે. આમ, પ્રતિવાદી નં. ૦૭ દાવાવાળી મિલકત શુદ્ધબુધ્ધીથી ખરીદનાર એટલે કે બોનાફાઇડ પરચેઝર છે. સદર કામમાં વાદી તર્ફે એવો કોઇ દસ્તાવેજી પુરાવો રજુ કરવામાં આવેલ નથી જેનાથી એવુ પુરવાર થઇ શકે કે બાનાખત કરાર કરવામાં આવેલ ત્યારે બાનાખત ના પક્ષકારોને અવેજ ચુકવેલ હોય અને અવેજ ચુકવ્યો હોય તો કોને અને ક્યા પક્ષકારને ચુકવ્યો હોય તે પણ વાદી તર્ફે પુરવાર થઇ શકતુ નથી. આમ, જ્યારે પ્રતિવાદી નં. ૦૭ બોનાફાઇડ પરચેઝર હોય તેથી જે દાવાવાળી મિલકત મોજે ટંકારીબંદર, તા. જંબુસર, જી. ભરૂચ રેગ્યુલર સર્વે નં./બ્લોક નં. ૧૮૨૨, જેનો ખાતા નંબર ૩૧૨ છે તે મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રદ થવા પાત્ર નથી. વાદી તર્ફે રજુ થયેલો મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવા પરથી એવુ પુરવાર થતુ નથી કે, પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૩ નાએ વાદીને કબ્જા વગરનો બાનાખત કરી આપેલ અને તેનો અમલ કરાવવા તેઓ કાયદેસર રીતે હક્કદાર છે. પ્રતિવાદી નં. ૦૧ થી ૦૩ બાનાખતનો અમલ ન કરે તો દાવાવાળી જમીન દાવાની તારીખે જે બજાર કિંમત થાય તે રકમ મેળવવા હક્કદાર હોય તેવુ પુરવાર થઇ શકતુ નથી. વાદી તર્ફે એવો કોઇ પુરાવો રજુ કરેલ નથી કે, જેનાથી એવુ પુરવાર થઇ શકે કે પ્રતિવાદી નં. ૦૭ દાવાવાળી મિલકત અન્ય કોઇને વેચાણ ગીરો, બક્ષીસ કે ટ્રાન્સફર કરવાનો પ્રયત્ન કરી રહેલ છે. જેથી **મુદ્દા નં. ૦૧ થી ૦૪** નો જવાબ **નકારમાં** ઠરાવું છું.

(૧૭) <u>મુદ્દા નં. ૦૫ અને ૦૬ ની ચર્ચાઃ–</u>

આમ, ઉપરોક્ત ચર્ચા કર્યા મુજબ વાદી દ્વારા મોજે ટંકારીબંદર, તા. જંબુસર, જી. ભરૂચ રેગ્યુલર સર્વે નં./બ્લોક નં. ૧૮૨૨, જેનો ખાતા નંબર ૩૧૨ છે તે મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ગેરકાયદેસર છે તેવુ પુરવાર કરવામાં નિષ્ફળ ગયેલ છે તેમજ પ્રતિવાદી નં. ૦૭ નાઓ બોના ફાઇડ પરચેઝર છે. તેમજ વાદી મુદ્દા નં. ૦૧ થી ૦૪ પુરવાર કરવામાં સફળ રહેલ ન હોય, જેથી દાવા અરજીમાં માંગ્યા મુજબની દાદ મેળવવા હક્કદાર થતા નથી. જેથી **મુદ્દા નં. ૦૫** નો જવાબ **નકારમાં** ઠરાવી **મુદ્દા નં. ૦૬** પરત્વે નીચે મુજબનો હુકમ ફરમાવુ છું.

// આખરી હુકમ //

૧. વાદીનો દાવો નામંજુર કરવામાં આવે છે.

૨. પક્ષકારોએ પોતાનો ખર્ચ જાતે ભોગવવો.

૩. હુકમ મુજબ હુકમનામું દોરવું.

આ હુકમ આજ તારીખ ૨૦ મી, માહે એપ્રિલ, સને ૨૦૨૬ ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી, સંભળાવી જાહેર કર્યો.

તા. ૨૦/૦૪/૨૦૨૬
જંબુસર.

(નિલેશકુમાર આર. સોલંકી)
એડી. સીવીલ જજ,
જંબુસર.
કોડ–જી.જે. ૦૧૪૩૨