GJBK010039272025	રજુ તારીખ	૦૧/૦૩/૨૦૨૧		
	નોંધ્યા તારીખ	૦૧/૦૩/૨૦૨૧		
	ફેંસલ તારીખ	**૧૭/૦૭/૨૦૨૬**		
	અવધિ	**વર્ષ**	**માસ**	**દિવસ**
		૦૫	૦૪	૧૬

બનાસકાંઠા જિલાના મહેરબાન ત્રીજા એડીશનલ ડીસ્ટ્રીકટ જજ
શ્રી અમિત જે. કાનાણી સાહેબની કોર્ટ સમક્ષ,
મુકામ – પાલનપુર

રેગ્યુલર દિવાની અપીલ નંબર : ૦૪/૨૦૨૧

આંક.

એપેલેન્ટસ :

૧. **શ્રી રમેશચંદ્ર મોતીલાલ ચૈાહાણ**
ઉ.વ. ૫૧ આશરે, ધંધો – નોકરી,

૨. **શ્રી મોતીલાલ ડુંગરભાઇ ચૈાહાણ**
ઉ.વ. ૭૯ આશરે, ધંધો – નિવૃત,

બંને રહે. જગાણા, તા. પાલનપુર,
જિ. બનાસકાંઠા.

વિ રૂ ધ્ધ

રીસ્પોડન્ટસ :

૧. **જયાબેન ડામોર તે જહોન જયોર્જ કુલવારીની વિધવા**, ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો – નિવૃત
રહે. નખી તળાવ સામે, શંકરમઠની અંદર,
ઢાળ ઉપર, ગલ્લાની સામે, ચર્ચ પાસે,
મુ. માઉન્ટ આબુ, જિ. શિરોહી (રાજસ્થાન)

૨. **અશ્વિનકુમાર ગૈાતમભાઇ પરમાર (સકસેના)**
ઉ.વ. ૫૪ આ, ધંધો – વેપાર,
રહે. ૪, આંબેડકર સોસાયટી, નવાલક્ષ્મીપુરા,
પાલનપુર, તા. પાલનપુર, જિ. બનાસકાંઠા.

બાબત :–	સી.પી.સી. કોડની કલમ–૯૬, ઓર્ડર–૪૧ રૂલ–૧ મુજબ પાલનપુરના વિ. બીજા એડીશનલ સિનિયર સિવિલ જજશ્રીની કોર્ટના રે.દી.મુ.નં. ૧૧૮/૨૦૦૭ ના કામે તા. ૨૦/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજ કરેલ હુકમ સામે અપીલ.

(અમિત જે. કાનાણી)
ત્રીજા એડી. ડીસ્ટ્રીકટ જજ,
પાલનપુર.

એપેલન્ટ તરફે વિ. વકીલ શ્રી એલ.ટી. જગાણી રીસ્પોન્ડન્ટસ તરફે વિ. વકીલ શ્રી એસ.પી. સોલંકી

-:: <u>ચુ કા દો</u> ::-

(૧) આ કામના એપેલેન્ટે રેગ્યુલર દિવાની મુકદમા નં. ૧૧૮/૨૦૦૭ ના કામે તા. ૨૦/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજ પાલનપુરના વિ. બીજા એડી. સિનિયર સિવિલ જજશ્રી એ હુકમ કરી વાદીનો (હાલના એપેલેન્ટસ) નો દાવો નામંજુર કરેલ, તે હુકમથી નારાજ થઇ એપેલેન્ટસ/મુળ વાદીઓ તરફે હાલની આ અપીલ દાખલ કરેલ છે.

(૨) આ કામે એપેલેન્ટસ જે મુળ દાવાના વાદીઓ છે અને રીસ્પોન્ડન્ટસ જે મુળ દાવાના પ્રતિવાદીઓ હોય તેઓને વિ. સિવિલ કોર્ટના સ્ટેટસ મુજબ વાદી અને પ્રતિવાદી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૩) એપેલેન્ટની અપીલની હકીકત ટૂંકમાં એવી છે કે, વિવાદ તળેનો હુકમ કાયદાકીય જોગવાઇઓ વિરૂધ્ધ અને ખોટો હોઇ રદ થવા પાત્ર છે. પ્રતિવાદી નં. ૧ વાળા સાથે થયેલ બાનાખત આંક. ૯૮ મુજબ પ્રતિવાદી નં. ૧ ના પતિએ રકમ ચુકવેલ નથી તેમ ન માનીને વિ. ટ્રાયલ કોર્ટે ભુલ કરેલ છે. આંક-૯૮ ના કરાર મુજબ પ્રતિવાદી નં. ૧ ના વાદીઓને માસિક રૂા. ૧૫૦/- પ્રમાણે ભાડાની રકમ ચુકવવા માટે જવાબદાર હતા તેમ ન માનીને ભુલ કરેલ છે. પ્રતિવાદી નં. ૧ ના પતિએ પ્રતિવાદી નં. ૨ વાળાને દુકાન અનરજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ હોય તો પણ વાદીઓ તે મિલ્કતના માલિક મટી જતા નથી. વિવાદીઓએ દાવાને સમય મર્યાદામાં લાવવા માટે નોટીસ આપેલ છે તેમ માનીને ભુલ કરેલ છે. વિવાદીઓએ ભાડુ વસુલ કરવા અને મિલ્કતનો કબજો લેવાનો દાવો ત્રણ વર્ષમાં દાખલ કરેલ નથી તેથી આ દાવો સમય મર્યાદામાં લાવેલ નથી તેમ માનીને વિ. ટ્રાયલ કોર્ટે ભુલ કરેલ છે. ભાડાની બાકી રકમ સંબંધે વિ. કોર્ટે સમય મર્યાદા અંદરનો કલેઇમ નામંજુર કરીને ભુલ કરેલ છે. આંક.

૧૦૦ થી આંક. ૧૦૬ ની ટેક્ષ ભર્યાની પહોંચ પ્રતિવાદી પક્ષે રજુ કરેલ હોઇ વિવાદીઓ ભાડાની અને ટેક્ષની રકમ રૂા. ૩૭,૦૦૦/– ના લેણદાર હોવાનું પુરવાર થતું નથી તેમ માનવામાં ભુલ કરેલ છે. પ્રતિવાદીઓએ બાનાખતની સંપૂર્ણ રકમ વિવાદીઓને ચૂકવી આપેલ છે અને તે કારણે વિવાદીઓએ આટલો લાંબો સમય સુધી દુકાનનો કબજો લેવા તેમજ ભાડાની રકમ વસુલ લેવા કોઇ કાર્યવાહી કરેલ નથી તેવુ અનુમાન કરીને વિ. ટ્રાયલ કોર્ટે ભુલ કરેલ છે. પ્રતિવિવાદી નં. ૧ ના પતિએ બાનાખતની સંપૂર્ણ રકમ અને ભાડાની રકમ વિવાદીઓને ચૂકવી દીધેલ હોત તો તેઓ આ મિલ્કતનો દસ્તાવેજ તેમની તરફેણમાં કરાવવા માટે નોટીસ આપત અગર દાવો કરત તેમ ન માનીને વિ. ટ્રાયલ કોર્ટે ભુલ કરેલ છે. પ્રતિવિવાદી નં. ૧ ના પતિ ગુજરી ગયા બાદ આ કામે તેમના અને વિવાદીઓ વચ્ચેના વ્યવહાર સંબંધે પ્રતિવિવાદી નં. ૧ વાળાએ વિ. ટ્રાયલ કોર્ટમાં કોઇ મૈાખિક પુરાવો આપેલ નથી તે લક્ષમાં લીધેલ નથી. કરાર મુજબ દર માસનું ભાડું રૂા. ૧૫૦/– પ્રમાણે વિવાદી નં. ૨ લઇ ગયેલ છે અને રૂા. ૨,૦૦૦/– મ્યુ. ટેક્ષના અને કસ્બાના વેરાના ભરેલા છે તેમ માનીને વિ. ટ્રાયલ કોર્ટે ભુલ કરેલ છે. પ્રતિવિવાદી નં. ૧ એ કોઇ પણ વખતે વિ. ટ્રાયલ કોર્ટમાં પુરાવો આપેલ નથી અગર તો દસ્તાવેજ રજુ કરીને જણાવેલ નથી કે વિવાદી નં. ૨ ને પુરતી રકમ આપેલ હોવા છતાં વાદી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપતા નથી, તેમ છતાં તેવી હકીકત માનીને વિ. ટ્રાયલ કોર્ટે ભુલ કરેલ છે. આંક. ૯૯ નો દસ્તાવેજ તે રજીસ્ટર થયેલ નથી અને પુરતા સ્ટેમ્પ ઉપર નથી તેથી આંકે પડે નહી અને તેથી તે દસ્તાવેજ વંચાણે લઇ શકાય નહી તેમ છતાં તે દસ્તાવેજને આંક આપી વંચાણે લઇ પ્રતિવિવાદી નં. ૧ ના પતિએ પ્રતિવિવાદી નં. ૨ ને વાદવાળી દુકાન વેચાણ આપીને સંપુર્ણ કબજો સોંપેલ છે તેમ માનીને ભુલ કરેલ છે. પ્રતિવિવાદી નં.૨ વાળા વાદ વાળી દુકાનમાં ગેરકાયદેસર રીતે કબજો ધરાવે છે તેમ ન માનીને ભુલ કરેલ છે. આંક. ૯૮ ના દસ્તાવેજનું

(અમિત જે. કાનાણી)
ત્રીજા એડી. ડીસ્ટ્રીકટ જજ,
પાલનપુર.

અર્થઘટન કરવામાં ભુલ કરેલ છે. આંક.૯૮ ના દસ્તાવેજ મુજબ વિવાદીઓ પ્રતિવિવાદી નં. ૧ ના પતિને રૂા. ૧૦,૦૦૦/- ચુકવીને દાવાવાળી દુકાનનો કબજો પરત મેળવવા હકકદાર છે તેમ ન માનીને ભુલ કરેલ છે. રૂા. ૧૦,૦૦૦/- ના પરત ચુકવવા માટે કોઇ સમય મર્યાદા આંક. ૯૮ માં ઉલ્લેખ કરેલ નથી તે હકીકત લક્ષમાં લીધેલ નથી. વિવાદ તળેનો ઠરાવ અને હુકમનામું દાવાના કામે રજુ થયેલ દસ્તાવેજી તેમજ મૈાખિક પુરાવા વિરૂધ્ધનો છે, તેથી રદ થવાને પાત્ર છે. વિવાદ તળેનો ઠરાવ તા. ૨૦/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજ થયેલ છે, તેની ખરી નકલ તા. ૨૨/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજ માંગવામાં આવેલ છે, જે તા. ૨/૦૨/૨૦૨૧ ના રોજ તૈયાર થયેલ. આમ, નકલ માટેનો સમય બાદ કરતાં આ વિવાદ ૩૦ દિવસમાં દાખલ કરેલ છે તે રીતે મુદતમાં છે. રે.દિ.મુ.નં. ૧૧૮/૨૦૦૭ માં દાવામાં રૂા. ૨૦૦/- નો કોર્ટ ફી સ્ટેમ્પ ભરેલ હતો અને આ અપીલ પણ રૂા. ૨૦૦/- ના કોર્ટ ફી સ્ટેમ્પ ઉપર લાવેલ છે અને રૂા. ૨૦૦/- નો કોર્ટ ફી સ્ટેમ્પ ભરેલ છે. આથી વિવાદીઓની વિવાદ અરજી મંજુર કરી પાલનપુરના વિ. બીજા એડી. સિનિયર સિવિલ જજ શ્રીની કોર્ટના રે.દિ.મુ. નં. ૧૧૮/૨૦૦૭ ના કામે તા. ૨૦/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજ આપેલ ઠરાવ અને હુકમનામું રદ કરી વિવાદીઓએ સદરહું રે.દિ.મુ.નં. ૧૧૮/૨૦૦૭ માં માંગેલ દાદ મંજુર કરી વિવાદ તળેની દુકાનનો પ્રતિવિવાદીઓ પાસેથી કબજો અપાવવા અને સદરહું દુકાનનો કબજો મળે ત્યાં સુધી માસિક રૂા. ૧૫૦/- પ્રમાણે ભાડાની રકમ પ્રતિવિવાદીઓ પાસેથી અપાવવા હુકમનામું કરી આપવા અરજ કરેલ છે.

(૪) એપેલેન્ટની અપીલ દાખલ થતાં રીસ્પોન્ડન્ટને નોટીસ કાઢતાં રીસ્પોન્ડન્ટ તેમના વકીલ શ્રી એસ.પી. સોલંકી મારફતે હાજર થયેલ છે.

(૫) એપેલેન્ટ (મુળ વાદી) તરફે વિ. વકીલ શ્રી એલ.ટી. જગાણીએ આંક. ૧૨ થી લેખિત દલીલો રજુ કરી તેમના અપીલ મેમા મુજબની રજુઆત કરેલ છે. તેઓએ મુખ્યત્વે એવી રજુઆત કરેલ છે કે, એપેલેન્ટસ/મુળ વાદીઓએ પાલનપુર શાહીબાગ શોપીંગ સેન્ટમાં આવેલ દુકાન નં. ૩૫ તેના માલિકો શાહીબાગ કોર્પોરેશન નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા રજનીકાન્ત શાહ તથા મહેન્દ્રકુમાર બેચરદાસ ગાંધી પાસેથી ૧૯૮૬ માં એપેલેન્ટ નં. ૧ ના નામે રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૦૮૬ થી વેચાણ રાખેલ હતી. જેનો સીટી સર્વે નં. ૧૦૮૪૨ છે અને તેનું ક્ષેત્રફળ ૧૫૦ ચો.ફુટ છે. સદર દુકાન એપેલેન્ટ/વાદી નં. ૧ ના નામે ચાલે છે, વાદી નં. ૨ વાદી નં. ૧ ના પિતા છે. ત્યારબાદ વાદી નં. ૨ વાળાએ સદરહું દુકાન પ્રતિવાદી નં. ૧ ના પતિ જહોન કુલવારીને રૂા. ૩૧,૦૦૦/– ની કિંમતમાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ અને તે અંગેનું બાનાખત તા. ૨૫/૦૮/૧૯૮૫ ના રોજ કરેલ. વાદી નં. ૨ ને તેમણે રૂા. ૧૦,૦૦૦/– બાનાખત પેટે આપેલ હતા અને બાકીના રૂા. ૨૧,૦૦૦/– વાદીઓને બાનાખતની તારીખથી એક વર્ષ સુધીમાં આપવાના હતા અને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ પ્રતિવાદી નં. ૧ ના પતિએ કરાવી લેવાનો હતો. પ્રતિવાદી નં. ૧ ના પતિ જયાં સુધી રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ ન કરાવે ત્યાં સુધી તેમણે વિવાદી/ વાદીઓને માસિક રૂા. ૧૫૦/– દુકાનનું ભાડું ચુકવવાનું હતું. તે પ્રમાણે નકકી કરવામાં આવેલ હતું. ત્યારબાદ પ્રતિવિવાદી નં. ૧ ના પતિએ બાનાખતની સંપુર્ણ રકમ અને ભાડાની રકમ ચુકવ્યા સિવાય વિવાદી/વાદીઓની જાણ અને સંમતિ વગર પ્રતિવાદી નં. ૨ વાળાને માસિક રૂા. ૫૦૦/– ના ભાડે સદરહું દુકાનનો કબજો સોંપીને અમદાવાદ રહેવા જતા રહેલ, અને પ્રતિવાદી નં. ૨ વાળા સદરહું દુકાનનો ગેરકાયદેસર રીતે વાદીઓની સંમતિ વગર કબજો ધરાવતા હોઇ, અને તેઓએ સદરહું દુકાન તેમના નામે ટ્રાન્સફર કરવા માટે ખોટી રીતે કાર્યવાહી કરેલ હતી અને દુકાનની ભાડાની

રકમ પણ વિવાદીઓને પ્રતિવાદી નં. ૧ વાળાએ ચુકવેલ નહી અને દુકાનનો કબજો પણ સોંપેલ નહી. તેથી વાદીઓએ પ્રતિવાદીઓને તા. ૭/૦૬/૨૦૦૬ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી નોટીસ આપેલ તેમ છતાં પ્રતિવાદી નં. ૧ વાળાએ વિવાદીઓને ભાડુ ચુકવેલ ન હતું અને દુકાનનો કબજો સોંપેલ ન હતો. આમ, કરીને તેઓએ બાનાખતની શરતોનું પાલન કરેલ ન હોઇ વાદીએ આ દાવો દુકાનના કબજા માટે, ચડેલ ભાડું વસુલ કરવા અને દુકાન અન્ય કોઇને વાદીઓની જાણ અને સંમતિ વગર વેચાણ, ગીરો કે બક્ષીસ કે અડાંણવટે આપે નહી તે માટેનો દાવો વિ. સિવિલ કોર્ટ સમક્ષ લાવેલ હતો. ત્યારબાદ પ્રતિવાદી નં. ૧ ના પતિએ આંક. ૧૫ થી દાવા જવાબ રજુ કરેલ હતો અને એમણે દાવાની બધી હકીકત કબુલ રાખેલ ન હતી અને દુકાન પ્રતિવાદી નં. ૨ ને વેચાણ કરારલેખથી તેઓએ વેચાણ આપેલ છે અને કબજો પ્રતિવાદી નં. ૨ પાસે છે તેમ જણાવેલ હતું. વધુ લેખિત દલીલમાં એપેલેન્ટસ/મુળ વાદીઓએ જણાવેલ છે કે, વાદીની માલિકી ૧૯૮૬ માં હતી તે બાબતે પ્રતિવાદીઓએ કયારેય તકરાર લીધેલ ન હતી અને કબજેદાર સંબંધે બાનાખતની તારીખ પછી પ્રતિવાદી નં. ૧ ના પતિ કબજેદાર હતા. આ કામે મહત્વની બાબત વાદીઓએ પ્રતિવાદી નં. ૧ ના પતિને કરી આપેલ બાનાખત જે આંક. ૫૪ થી તા. ૨૮/૦૫/૧૯૮૫ માં રજુ થયેલ છે તેની શરતો અનુસાર સદારહું બાનાખતમાં જણાવેલ રકમ તા. ૨૮/૦૫/૧૯૮૬ સુધી ભરપાઇ કરવાની હતી પરંતું પ્રતિવાદીના જણાવ્યા પ્રમાણે તેમણે તા. ૫/૧૧/૧૯૮૫ ના રોજ રૂા. ૧૦,૦૦૦/–, તા. ૨/૦૬/૧૯૮૬ ના રોજ રૂા. ૭,૦૦૦/–, તા. ૧૨/૦૬/૧૯૮૬ ના રોજ રૂા. ૨,૦૦૦/– અને બાનાખતના દિવસે રૂા. ૧૦,૦૦૦/– એમ કુલ રૂા. ૨૯,૦૦૦/– ચુકવેલ હતા ત્યારે તે સમયે એટલે કે ૧૨ માસના ભાડાની રકમ માસિક રૂા. ૧૫૦/– પ્રમાણે રૂા. ૧૮૦૦/– તેમજ રૂા. ૨,૦૦૦/– બાનાખતમાં નકકી કરેલ રકમમાંથી બાકી રહેતી રકમ પ્રમાણે

(અમિત જે. કાનાણી)
ત્રીજા એડી. ડીસ્ટ્રીકટ જજ,
પાલનપુર.

ચુકવ્યાનો કોઈપણ પ્રકારનો પુરાવો પ્રતિવાદીએ રજુ કરેલ ન હોવા છતાં માત્ર પ્રતિવાદી નં. ૨ ના મૈાખિક પુરાવા ઉપર આધાર રાખીને સદરહું રકમ ચુકવી દીધેલાનું માનીને વાદીઓને તમામ રકમ ચુકવી દીધેલાનું માનીને વિ. ટ્રાયલ કોર્ટે ભુલ કરેલ છે. બાનાખત એ કરારખત છે, તેનાથી પ્રતિવાદી નં. ૧ ને મિલ્કતમાં કોઇ ટાઇટલ પ્રાપ્ત થતું નથી, તેથી જયાં સુધી રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજથી પ્રતિવાદી નં. ૧ ને ટાઇટલ પ્રાપ્ત ન થાય ત્યાં સુધી તેમનો તે મિલકતમાં માલિકી હકક થતો નથી અને તેથી સદરહું મિલ્કત પ્રતિવાદી નં. ૨ ને વેચવાનો તેમને કોઇ અધિકાર પ્રાપ્ત થતો નથી. કાયદાના પ્રસ્થાપિત સિધ્ધાંત પ્રમાણે જે વ્યકિત પાસે મિલકતનું જેટલું ટાઇટલ હોય તેનાથી વધુ ટાઇટલ તે બીજા કોઇને આપી શકે નહી. તે પ્રમાણે પ્રતિવાદી નં. ૧ વાળા દાવાવાળી મિલ્કતના કાયદેસરના માલિક ન હોઇ, પ્રતિવાદી નં. ૨ વાળા પ્રતિવિવાદી નં. ૧ તરફથી કરી આપેલ કોઇપણ દસ્તાવેજથી માલિકી હકક પ્રાપ્ત કરતા નથી અને એ રીતે પ્રતિવાદી નં. ૨ વાળા દાવાવાળી મિલ્કતના ગેરકાયદેસરના કબજેદાર છે. વધુમાં તેઓએ લેખિત દલીલમાં જણાવેલ છે કે, બાનાખત પ્રમાણે રૂા. ૧૦,૦૦૦/– પરત આપીને વાદીઓ પ્રતિવાદી નં. ૧ વાળા પાસેથી દુકાનનો કબજો પરત મેળવી શકશે તે શરત અનુસાર પ્રતિવાદી નં. ૧ વાળાઓએ વાદીઓને માસિક રૂા. ૧૫૦/– પ્રમાણે ભાડું ચુંકવવાનું હતું તેથી ભાડાની ગણતરી પ્રમાણે વાદીઓની વાર્ષીક રૂા.૧૮૦૦/– પ્રતિવાદી નં. ૧ પાસેથી વસુલ લેવાના થતા હતા. તે રીતે વાદીઓને ૫ વર્ષ અને ૭ માસમાં રૂા. ૧૦,૦૫૦/– પ્રતિવાદી નં. ૧ વાળાએ વાદીઓને ચુકવેલ નથી. તેથી રૂા. ૧૦,૦૫૦/– પ્રતિવાદી નં. ૧ વાળાને વાદીઓએ વસુલ આપી દીધેલ હતા તેથી ઇલાયદા રૂા. ૧૦,૦૦૦/– આપવાનો પ્રશ્ન હતો નહી. આમ, વાદીઓએ પ્રતિવાદી નં. ૧ ને રૂા. ૧૦,૦૫૦/– તેમને ચુકવવાની થતી ભાડાની રકમમાંથી વસુલ આપેલ છે તે હકીકત વિ. ટ્રાયલ કોર્ટે

ધ્યાનમાં લીધેલ નથી. જો પ્રતિવાદી નં. ૧ એ બાનાખત પ્રમાણે સંપુર્ણ અમલ કરીને બાનાખત મુજબની અને ભાડાની સંપૂર્ણ રકમ વાદીઓને ચુકવેલ હોત તો અને વાદીઓએ તેમને સંપૂર્ણ અવેજ મળેલ હોવા છતાં દસ્તાવેજ કરી આપેલ ન હોત તો બાનાખતની તારીખથી ત્રણ વર્ષમાં પ્રતિવાદી નં. ૧ વાળા વાદી પાસેથી કરાર પાલનનો દાવો કરી દસ્તાવેજ કરાવી શકત. પરંતું વાદીઓએ દાવો કર્યો ત્યાં સુધી કોઇ પણ પ્રતિવાદીઓએ વાદીઓ વિરૂધ્ધ કરાર પાલનનો દાવો કરેલ નથી. તેથી પ્રતિવાદીઓને દાવાવાળી મિલ્કતમાં કોઇ હકક પ્રાપ્ત થતો નથી અને હાલમાં પ્રતિવાદી નં. ૨ વાળા દાવાવાળી મિલ્કતના ગેરકાયદેસર કબજેદાર છે તેવુ માની વિ. ટ્રાયલ કોર્ટે ભુલ કરેલ છે. વાદીને પ્રતિવાદીનં. ૧ વાળા બાનાખત પ્રમાણે માસિક રૂા. ૧૫૦/– પ્રમાણે ભાડું ચુકવવા માટે જવાબદાર હોઇ, તેઓ કયારેય રજી. દસ્તાવેજ કરાવ્યા પહેલાં મૈાખિક ગણી શકાય નહી. તેથી તેઓ જયાં સુધી વાદીને દુકાનનો કબજો સોંપે ત્યાં સુધી વાદી માસિક રૂા. ૧૫૦/– પ્રમાણે પ્રતિવાદી નં. ૧ વાળા પાસેથી ભાડું વસુલ લેવા હકકદાર છે. વધુમાં તેઓએ લેખિત દલીલમાં જણાવેલ છે કે, દાવાવાળી મિલ્કત વાદીઓના નામે ચાલે છે. પ્રતિવાદીઓએ જે વેરાની પાવતીઓ ભરેલ છે તે તેમણે વાદીઓના નામથી ભરેલ છે અને સામાન્ય રીતે વેરા ભરવાની જવાબદારી ભાડુઆતની હોય છે, તે હકીકત જોતાં માત્ર વેરાની પાવતીઓ રજુ કરવાથી તેમનો કોઇ હકક ઉત્પન્ન થતો નથી. પ્રતિવાદી નં. ૧ વાળાએ પ્રતિવાદી નં. ૨ વાળાને કરી આપેલ દસ્તાવેજ કાયદાકીય રીતે યોગ્ય નથી. કારણ કે, તે દસ્તાવેજ રૂા. ૧૦૦/– થી વધુની કિંમતનો છે અને તેથી તેની નોંધણી રજીસ્ટ્રેશન એકટ અન્વયે કરાવવી ફરજીયાત છે. વળી, તે દસ્તાવેજ કરી આપનાર દસ્તાવેજ વાળી મિલ્કતના માલિક નથી, તેથી પણ તે દસ્તાવેજથી તે મિલકત પ્રતિવાદી નં. ૨ ને માલિકની રુએ પ્રાપ્ત થતી નથી. વાદીએ ભાડુ વસુલ લેવા અને મિલકતનો કબજો લેવા

(અમિત જે. કાનાણી)
ત્રીજા એડી. ડીસ્ટ્રીકટ જજ,
પાલનપુર.

માટે દાવો કરેલ છે, આમ, એક વખત જે ઈસમ પાસે ભાડાથી મિલકત હોય તે કયારેય માલિક હોવાનો દાવો કરી શકે નહી. તેથી સદરહુ મિલકતનો ગેરકાયદેસર કબજેદાર પ્રતિવાદી નં. ૨ સામેનો દાવો મંજુર કરવાપાત્ર હોવા છતાં વિ. ટ્રાયલ કોર્ટે નામંજુર કરી ભુલ કરેલ છે.

વધુમાં તેઓએ લૈખીત દલીલમાં જણાવેલ છે કે, પ્રતિવાદી નં. ૧ ના પતિ મુળ કરાર કરનાર ઈસમ હતા અને પ્રતિવાદી નં. ૨ વાળા સાથે વિવાદીઓએ કોઈ કરાર કરેલ નથી કે તેમના વચ્ચે કોઈ વ્યવહાર થયેલ નથી અને આ દાવામાં પ્રતિવાદી નં. ૧ તરફથી ના.કોર્ટમાં કોઈ મૈાખિક પુરાવો રજુ કરેલ નથી, તેમ છતાં વિ. ટ્રાયલ કોર્ટે તે મહત્વની હકીકત ધ્યાને ન લઈને ભુલ કરેલ છે. વાદીના દાવાને મુદતનો કોઈ બાદ નડતો નથી. જેથી આ અપીલ મંજુર કરી વાદીનો દાવો કબજા માટે અને ચડેલ ભાડાની રકમ વસુલ અપાવવા હુકમ કરવા રજુઆત કરેલ છે. વિકલ્પે ભાડામાં રૂા. ૧૦,૦૦૦/- વસુલ આપીને દાવાના ત્રણ વર્ષ અગાઉનું અને ત્યારપછી મિલકતનો કબજો મળે ત્યાં સુધી વાદીઓ ભાડુ વસુલ લેવા હકદાર છે તેમ ઠરાવી તે મુજબનું હુકમનામું કરવા રજુઆત કરેલ છે.

(૬) જયારે રીસ્પોન્ડન્ટ/મુળ પ્રતિવાદી તરફે વિ. વકીલ શ્રી બી.એસ. સોલંકીએ આંક. ૧૬ થી લેખિત દલીલો રજુ કરી તેમાં લખ્યા મુજબની રજુઆત કરેલી છે. તેઓએ મુખ્યત્વે એવી રજુઆત કરેલ છે કે, આ કામના મુળ વાદી નં. ૧ ની જન્મ તારીખ ૦૩/૦૬/૧૯૬૮ ની છે એટલે તેઓ તા. ૩/૦૬/૧૯૮૬ ના રોજ ૧૮ વર્ષની ઉંમરના હતા ત્યારે સદરે મિલ્કત ખરીદ કરેલી, અને તેઓના પોતાના નામે ખરીદ કરેલી, જે દસ્તાવેજ આંક. ૯૭ થી રજુ છે. સદરે વાદગ્રસ્ત મિલ્કતનું બાનાખત આંક. ૫૪ થી રજુ છે, જે તા. ૨૮/૦૫/૧૯૮૫ નું છે અને સદર બાનાખત મુજબ ''મુળ વાદીએ પોતાની શાહીબાગ શોપીંગની દુકાન નં. ૩૫ આ કામના

(અમિત જે. કાનાણી)
ત્રીજા એડી. ડીસ્ટ્રીકટ જજ,
પાલનપુર.

મૂળ પ્રતિવાદી નં. ૧ ને રૂા. ૩૧,૦૦૦/– માં વેચાણ આપેલી, અને તેમાં તા. ૨૮/૦૫/૧૯૮૫ થી તા. ૨૮/૦૫/૧૯૮૬ સુધી રૂા. ૩૧,૦૦૦/– મુળ વાદી નં. ૨ ને ચુકવી આપવાના હતા, અને જો રકમ તા. ૨૮/૦૫/૧૯૮૬ સુધીમાં ન ભરી શકે તો રૂા. ૧૦,૦૦૦/– પરત લઈ દુકાનનો કબજો પરત કરવાનો રહેશે. આજરોજ તમોને દુકાન નં. ૩૫ નો પુરેપુરો કબજો સુપ્રત કરીએ છીએ.'' સદર બાનાખત મુજબ મુળ પ્રતિવાદી નં. ૧ એ વાદી નં. ૨ ને પ્રથમ રૂા. ૧૦,૦૦૦/– (આંક–૩૫), બીજી વખત રૂા. ૭,૦૦૦/–(આંક–૫૬), ત્રીજી વખત રૂા. ૨,૦૦૦/– (આંક–૫૭) અને બાનાખતની રૂા. ૧૦,૦૦૦/– ચેક નં. ૯૯૩૫, પાલનપુર નાગરીક સહકારી બેંકના ચેકથી ચુકવેલ છે (આંક–૫૪) આમ, કુલ રકમ રૂા. ૨૯,૦૦૦/– ચુકવેલ છે, અને બાકી રૂા. ૨,૦૦૦/– સદરે જગ્યામાં લેવલીંગ કરવાના તેમજ નગરપાલીકાના તેમજ કસ્બાના વેરાઓ ભરવા માટે હિસાબમાં લીધેલા. આમ, જો સદરે રકમ મુળ વાદીને મંજુર ન હોય તો બાનાખતની મુદત તા. ૨૮/૦૫/૧૯૮૬ ના રોજ પુરી થયેલી હોવા છતાં મુળ વાદીએ તા. ૨/૦૬/૧૯૮૬ ના રોજ રૂા. ૭,૦૦૦/– તેમજ તા. ૧૨/૦૬/૧૯૮૬ ના રોજ રૂા. ૨,૦૦૦/– સ્વીકારેલ છે. આમ, વિ. ટ્રાયલ કોર્ટે મુદ્દા નં. ૨ માં નોંધેલ છે કે તા. ૨૮/૦૫/૮૫ ના રોજ મુળ વાદીએ દુકાનનો કબજો પ્રતિવાદી નં. ૧ ને સોંપી દીધેલ છે અને તેમાં પ્રતિવાદી નં. ૧ અરૂપ ઈલેકટ્રીકના નામથી ધંધો ચાલુ કરેલો, અને તે દિવસથી સદરે મિલ્કતના કબજેદાર પ્રતિવાદી નં. ૧ હતા. જેથી હાલના મુળ વાદી સદરે દુકાનના માલિક કબજેદાર હોવાની હકીકત ખરી નથી. તેમજ મુળ વાદીએ કરી આપેલ બાનાખતનો ભંગ થવા બાબતેની પણ કોઈ જ કાર્યવાહી કરેલ નથી. વધુમાં, તેઓએ લેખિત દલીલમાં રજુઆત કરેલ છે કે, વાદી નં. ૧ એ સદરે વાદગ્રસ્ત દુકાન તા. ૧૩/૦૬/૧૯૮૬ ના રોજ પોતાના નામે ખરીદ કરેલ છે, અને તેઓ તા. ૩/૦૬/૧૯૮૬ ના રોજ પુખ્ત

ઉંમરના થયેલ છે, તેમજ સદરે દુકાનનો વહીવટ વાદી નં. ૨ કરે છે, તેવી કોઇ પાવર ઓફ એટર્ની અગર આધાર વિ. ટ્રાયલ કોર્ટમાં રજુ કરેલ નથી. આમ, સદરે દાવો વાદી નં. ૨ એ ખોટી રીતે પોતાની મનસ્વી રીતે વહીવટ કરી દાખલ કરેલ છે. દાવા અગર નોટીસ બાબતે વાદી નં. ૧ ને કોઇ જ જાત માહિતી નથી. વાદી નં. ૧ ની ઉલટ તપાસમાં તેઓને એ વાતની ખબર નથી કે, તા. ૨૮/૦૫/૧૯૮૬ ના બાનાખતમાં કરાર પાલન થયેલ નથી, તે માટે પ્રતિવાદી નં. ૧ ને કોઇ નોટીસ આપેલ હતી કે કેમ ? તેમના પિતાજીએ તેમને કહેલ કે તા. ૨૮/૦૫/૧૯૮૬ ના બાનાખત રદ માટે તેઓએ નોટીસ આપેલી છે, તેઓએ કોઇ દાવો કરેલ નથી, ૧૯૮૬ થી આજદિન સુધી તેઓ દાવાવાળી દુકાન જોવા ગયેલ નથી. પ્રતિવાદીઓને નોટીસ કઇ તારીખે અને કઇ સાલમાં આપેલ તેની તેમને ખબર નથી અને જાણ નથી તેમ જણાવેલ છે. આમ, મુળ વાદગ્રસ્ત જમીનના માલિક વાદી નં. ૧ વાળા હોવા છતાં તેઓ દાવા બાબતે કંઇ જાણતા નથી. વાદી નં. ૨ ને સદર દાવો ચલાવવા કોઇ જ અધિકાર પત્ર આપેલ નથી. વધુમાં તેઓએ દલીલ કરેલ છે કે, વાદીઓને પ્રતિવાદી નં. ૧ પાસેથી માસિક રૂા. ૧૫૦/– ભાડું લેવાનું થતું હોત તો વાદીઓએ પોતાના બાનાખતની મુદત તા. ૨૮/૦૫/૧૯૮૬ ના રોજ પુરી થયા બાદ તા. ૦૨/૦૬/૧૯૮૬ અને તા. ૧૨/૦૬/૧૯૮૬ ના રોજ રકમો સ્વીકારેલ છે, તેમજ તે સ્વીકારેલ રકમની પાવતીઓમાં બાકી રકમનો કે ભાડાનો કોઇ ઉલ્લેખ કરેલ નથી. વધુમાં, વાદી નં. ૧ ની ઉલટ તપાસ જોતાં ૧૯૮૬ થી આજદિન સુધી તેઓ દાવાવાળી દુકાન જોવા ગયેલ નથી તેમજ છેલ્લે તેઓ તેમની દુકાને કયારે ગયા તે તેમને યાદ નથી તેમ જણાવેલ છે. આમ, વાદીઓને પોતાની દુકાનની વેચાણ કિંમત પુરેપુરી મળી ગયેલ હોઇ તેઓ દાવાવાળી દુકાન વેચાણ કર્યા બાદ જોવા પણ ગયેલ નથી. તેમજ સદરે દુકાનમાં કોણ શું કરે છે, તેવી હકીકત બાબતે પણ તેઓએ કોઇ તપાસ કરેલ નથી. વધુમાં,

તેઓએ દલીલ કરેલ છે કે, વાદી સાથેનો કરાર તા. ૨૮/૦૫/૧૯૮૬ ના રોજ પુરો થયેલો તેમજ વાદીઓએ સદરે દાવો ખોટી રીતે દાખલ કરવા સારૂ ખોટી રીતે કારણ ઉભું કરવા તા. ૦૭/૦૬/૨૦૦૬ ના રોજ નોટીસ આપેલ છે. આમ, વાદીઓએ સદરે બાનાખતના કરારનો અમલ કરવા માટે ૨૧ વર્ષ પછી નોટીસ આપેલ છે. આમ, નોટીસ ખોટી હોઇ તેમજ પ્રતિવાદી નં. ૧ ના પુત્ર નું અવસાન થયેલ હોઇ, વાદીની સંમતિથી પ્રતિવાદી નં. ૨ ને સદરે વાદ વાળી દુકાન વેચાણ કરેલ છે. સદરે હકીકત વાદી જાણતા હોઇ પ્રતિવાદી નં. ૧ ની નોટીસ અમદાવાદ મુકામે મોકલેલ છે. વાદવાળી દુકાને વાદીઓ ગયા નથી તો પ્રતિવદી નં. ૧ અમદાવાદ રહે છે તેવી ખબર કેવી રીતે પડી તેનો કોઇ ખુલાસો કરેલ નથી. વધુમાં, તેઓએ દલીલ કરેલ છે કે, વાદીને બાનાખત મુજબની રકમ મળી ગયેલ હોઇ ૨૧ વર્ષ જેટલો સમય જવા છતાં કોઇ કાર્યવાહી કરેલ નથી. જો વાદીને કોઇ રકમ લેણી બાકી હોત તો બંને વાદીઓ સરકારી કર્મચારી છે, અને કાયદાના જાણકાર છે, જેથી તેઓ કાર્યવાહી કરી શકયા હોત. વધુમાં તેઓએ દલીલ કરેલ છે કે, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ વાદીને વારંવાર દસ્તાવેજ કરી આપવા વિનંતીઓ કરેલ પરંતું વાદી નં. ૨ વાળા કહેતા કે મારો દિકરો સગીર છે, તેમજ ત્યારબાદ કહેતા કે મારા દિકરાને નોકરી મળી છે, નવી નવી નોકરી છે, રજા મુકી શકે તેમ નથી. વધુમાં, તેઓએ દલીલ કરેલ છે કે, વાદી નં. ૧ ની ઉલટ તપાસમાં તા. ૨/૧૦/૧૯૮૯ ના નોકરી મળેલી, તેમજ ૧૯૮૯ થી ૯૦ સુધી વલસાડ ટ્રેનીંગ કરી ત્યારબાદ ચાર વર્ષ વલસાડ ટ્રેનીંગ કરી પછી ચાર વર્ષ રાજકોટ પછી પાંચ વર્ષ્ કલોલ પછી પાંચ વર્ષ નરોડા પછી બે વર્ષ મહેસાણા પછી ત્રણ વર્ષ મુંબઇ પાલઘર ખાતે નોકરી કરી પછી પાંચ વર્ષ સિધ્ધપુર ત્યારબાદ અમદાવાદ નોકરી કરી. આમ, વાદી નં. ૨ પ્રતિવાદી નં. ૧ ને દસ્તાવેજ ન કરી આપવા જે કારણ દર્શાવતા હતા તે તેઓના પુત્રની ઉલટ તપાસ ઉપરથી સાબિત થાય છે. વધુમાં તેઓએ દલીલ કરેલ છે કે, પ્રતિવાદી નં. ૨

ને સદરે દુકાન વેચી કબજો આપેલ તે હકીકત આ કામે રજુ આંક. ૯૯ ના કરારલેખથી સાબિત થાય છે, તેમજ આંક. ૧૫ ના દાવા જવાબમાં પણ સદરે દુકાન પ્રતિવાદી નં. ૨ ને સોંપેલાની હકીકત જણાવેલ છે. વધુમાં, તેઓએ દલીલ કરેલ છે કે, વાદીઓએ પ્રતિવાદી સાથે બાનાખત તા. ૨૮/૦૫/૧૯૮૫ ના રોજ કરેલ તેમજ દાવો કરવા સારૂ નોટીસ પ્રતિવાદી નં. ૧ ને તા. ૦૭/૦૬/૨૦૦૬ ના રોજ આપેલી. આમ, વાદીઓએ ૨૧ વર્ષ સુધી કોઇ કાર્યવાહી કરેલ નથી તેમજ ઉપરોકત હકીકત વાદી નં. ૨ ની ઉલટ તપાસ પેજ નં. ૨ ની છેલ્લી લાઇનમાં જણાઇ આવે છે. વાદી જાતે જણાવે છે કે, ૨૧ વર્ષ સુધી મે કોઇ કાર્યવાહી કરેલ નથી. આમ, સમય મર્યાદામાં દાવો દાખલ કરેલ નથી. વધુમાં, વાદીએ દાવામાં દાદ નં. ૨ થી રૂા. ૩૭,૮૦૦/– ભાડું મેળવવા દાવો કરેલ છે, જેથી દાવો રેન્ટ એકટ મુજબ દાખલ કરવો પડે, પરંતું વાદીઓએ તમામ દાદો ભેગી માંગી સ્ટેમ્પ ન ભરવો પડે તે માટે ખોટી રીતે દાવો કરેલ છે, જે ટકવા પાત્ર નથી. આમ, વાદીએ ફકત અને ફકત ખોટી હકીકતો ઉભી કરી હાલમાં સદરે જગ્યામાં ભાવ લાખોમાં ચાલતા હોઇ તેમજ ખોટા બહાનાઓ કાઢી દસ્તાવેજ કરી આપેલ ન હોઇ તેમજ મોટી રકમ મેળવવા ખોટી રીતે વિ. ટ્રાયલ કોર્ટમાં દાવો કરેલ. વધુમાં, તેઓએ રજુઆત કરેલ છે કે, વાદી નં. ૨ એ વિ. ટ્રાયલ કોર્ટમાં સદરે દાવો કરવા માટે કોઇ અધિકારપત્ર રજુ કર્યા વગર સદરે દાવો કરેલ છે તેમજ સદરે દાવો ૨૧ વર્ષ જેટલો સમય વિતાવ્યા બાદ સમય મર્યાદામાં કરેલ નથી તેમજ હાલમાં મોંઘવારીના લીધે વાદ વાળી દુકાનનું વેલ્યું લાખોમાં હોઇ વાદી લોભ અને લાલચના કારણે સદરે દાવો કરેલ હોય, જેથી વિ. સિવિલ કોર્ટનો હુકમ અને હુકમનામું કાયમ રાખી એપેલેન્ટસ/ મુળ વાદીઓની અપીલ રદ કરવા રજુઆત કરેલ છે.

(અમિત જે. કાનાણી)
ત્રીજા એડી. ડીસ્ટ્રીકટ જજ,
પાલનપુર.

(૭) સમગ્ર રેકર્ડ તથા બન્ને પક્ષની રજુઆતો લક્ષમાં લેતાં, આ અપીલના નિર્ણય અર્થે નીચે મુજબના મુદ્દાઓ ઉપસ્થિત થાય છે.

-: મુ દ્દા :-

૧. શું એપેલેન્ટ/મુળ વાદીઓ એવું સાબિત કરે છે કે, પાલનપુર મુકામે શાહીબાગમાં શોપીંગ સેન્ટરમાં આવેલ દુકાન નં. ૩૫ ૧૯૮૬ ની સાલમાં વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ ત્યારથી વાદગ્રસ્ત દુકાનના માલિક અને કબજેદાર છે અને વાદગ્રસ્ત મિલ્કતનો વહીવટ વાદી નં. ૧ વતી વાદી નં. ૨ કરે છે ?

૨. શું એપેલેન્ટ/મુળ વાદીઓ એવું સાબિત કરે છે કે, વાદગ્રસ્ત દુકાન નં. ૩૫ પ્રતિવાદી નં. ૧ ના પતિ જહોન જયોર્ઝ કુલવારીને રૂા. ૩૧,૦૦૦/- ની કિંમતમાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ અને તે અંગેનું બાનાખત તા. ૨૫/૦૮/૧૯૮૫ ના રોજ કરેલ અને વાદી નં. ૨ ને તેમણે રૂા. ૧૦,૦૦૦/- બાનાખત પેટે આપેલ અને બાકીના રૂા. ૨૧,૦૦૦/- બાનાખતની તારીખથી એક વર્ષમાં આપવાના હતા અને રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ પ્રતિવાદી નં. ૧ ના પતિએ કરાવી લેવાનો હતો અને પ્રતિવાદી નં. ૧ ના પતિ જયાં સુધી રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ ન કરાવે ત્યાં સુધી તેમણે વાદીઓને માસિક રૂા. ૧૫૦/- દુકાનનું ભાડું ચુકવવાનું હતું ?

૩. શું એપેલેન્ટ/મુળ વાદીઓ પુરવાર કરે છે કે, પ્રતિવાદી નં. ૧ ના પતિએ બાનાખતની સંપુર્ણ રકમ અને ભાડાની રકમ ચુકવ્યા સિવાય વાદીઓની જાણ અને સંમતિ વગર પ્રતિવાદી નં. ૨ ને માસિક રૂા. ૫૦૦/- ના ભાડે સદરહું દુકાનનો કબજો સોંપીને અમદાવાદ રહેવા જતા રહેલા અને પ્રતિવાદી નં. ૨ વાળા સદરહું દુકાનનો ગેરકાયદેસર રીતે વાદીઓની સંમતિ વગર કબજો ધરાવતા હતા ?

૪. શું એપેલેન્ટ/મુળ વાદીઓના દાવાને સમયમર્યાદાનો બાધ નડે છે ?

૫. શું એપેલીન્ટ/મુળ વાદીઓ એવું સાબિત કરે છે કે, વિ. બીજા એડીશનલ સિનિયર સિવિલ જજ, પાલનપુર નાઓએ તા. ૨૦/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજ રે.દિ.મુ.નં. ૧૧૮/૨૦૦૭ ના કામે કરેલ હુકમ તથા હુકમનામું ખોટું, પક્ષપાતભર્યુ, અયોગ્ય, ગેરકાયદેસરનું અથવા તો કોઈપણ રીતે હસ્તક્ષેપ કરવાને પાત્ર છે ?

૬. શું હુકમ ?

(૮) ઉપરોકત મુદ્દાના મારા નિર્ણયો કારણો સહિત નીચે મુજબ છે.

-: <u>નિ ર્ણ ય</u> :-

૧. નકારમાં,

૨. નકારમાં,

૩. નકારમાં,

૪. હકારમાં,

૫. નકારમાં,

૬. આખરી હુકમ મુજબ.

-: <u>નિર્ણયના કારણો</u> :-

<u>મુદા નં. ૧ થી ૫</u> :-

(૯) એ સ્થાપિત છે કે, અપીલના કામે રેર્કડ ઉપરના પુરાવાનું મૂલ્યાંકન એપેલેટ કોર્ટ ફરીથી કરી શકે છે. એવું જણાય કે ટ્રાયલ કોર્ટ ધ્વારા પુરાવાનું મૂલ્યાંકન યોગ્ય રીતે થયેલ નથી અથવા તો વિકૃત રીતે આદેશ કરવામાં આવ્યો છે અથવા તો કાનુની મુદાઓની યોગ્ય છણાવટ કરવામાં આવી નથી કે કાનુનને યોગ્ય રીતે લાગુ કરવામાં આવ્યો નથી તો જ વિ.

સિવિલ કોર્ટનો ચુકાદો અમાન્ય રાખીને અપીલ મંજુર કરી શકાય. એ પણ સ્થાપિત છે કે જો, કોઇ અપીલની સુનાવણીમાં અપીલ કોર્ટને, ટ્રાયલ કોર્ટે આપેલ કારણો વ્યાજબી અને ન્યાયિ જણાય તો, અપીલ કોર્ટ નવેસરથી સમગ્ર જજમેન્ટનું પુનર્લેખન કરવું જરૂરી નથી. નામદાર સુપ્રિમકોર્ટ ધ્વારા **કર્ણાટક રાજય વિરુધ્ધ હેમા રેડ્ડીના એ.આઇ.આર. ૧૯૮૧ સુપ્રિમકોર્ટ ૧૪૧૭** ના ચુકાદામાં ઠરાવેલ છે .

"This Court has observed in Girija Nandini Devi V/s Bigendra Nandini Chaudhary [1967] 1 SCR 93 [AIR 1967 SC 1124] that it is not the duty of th appellate court when it agrees with the view of the trial court on the evidence to repeat the narration of the evidence or to reiterate the reasons given by the trial court expression of general agreement with the reasons given by the Court the decision of which is under appeal, will ordinarily suffice."

આ જોતાં, સ્પષ્ટ થાય છે કે, ટ્રાયલ કોર્ટના ચુકાદા સાથે અપીલ કોર્ટ સંમત હોય તો, પુરાવાની વિસ્તૃત અને નવેસરથી ચર્ચા આવશ્યક નથી. ઉપરોકત સ્થાપિત કાનુની સિધ્ધાંતોના પરિઘમાં ટ્રાયલ કોર્ટના ચુકાદા સંદર્ભે એપેલેન્ટ તરફે ઉઠાવેલ મુદ્દાઓ સંબંધે નીચે મુજબ ચર્ચા હાથ ધરૂ છું.

(૧૦) હાલની અપીલ તથા સંલગ્ન દસ્તાવેજો તેમજ અપીલના કામે રજુ થયેલ વિ. સિવિલ કોર્ટનું સમગ્ર રેકર્ડ સાથે પક્ષકારોની રજુઆત ધ્યાને લેવામાં આવેલ છે. વાદીએ વિ. સિવિલ કોર્ટ સમક્ષ કરેલ

દાવાની ટુંકમાં હકીકત એવી છે કે, વાદીઓની માલિકીની કબજા ભોગવટાની દુકાન નં. ૩૫ જે પાલનપુર મુકામે શાહીબાગ શોપીંગ સેન્ટરમાં આવેલ છે. સદર દુકાન વાદી નં. ૧ ના નામે ચાલે છે અને વાદી નં. ૨ વાદી નં. ૧ ના પિતા છે. સદરહું વાદગ્રસ્ત દુકાન પ્રતિવાદી નં. ૧ ને વેચાણ આપવાનું નકકી કરતાં જેની કિંમત રૂા. ૩૧,૦૦૦/- નકકી કરેલી અને જે અંગેનું બાનાખત તૈયાર કરેલ અને વાદીઓને રૂા. ૧૦,૦૦૦/- પ્રતિવાદી નં. ૧ નાએ બાનાખત પેટે આપેલા અને બાકીના રૂા. ૨૧,૦૦૦/- બાનાખતની તારીખથી એક વર્ષમાં ચુકવી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનું નકકી કરેલું, અને પ્રતિવાદી નં. ૧ જયાં સુધી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ ન કરાવે ત્યાં સુધી રૂા. ૧૫૦/- દુકાનનું ભાડુ વાદીઓને ચુકવવાનું નકકી કરેલું. ત્યારબાદ પ્રતિવાદી નં. ૧ નાએ વાદીઓની જાણ અને સંમતી વગર પ્રતિવાદી નં. ૨ નાને રૂા. ૫૦૦/- ના ભાડાથી વાદગ્રસ્ત દુકાન ભાડે આપેલી અને પ્રતિવાદી નં. ૧ અમદાવાદ રહેવા જતા રહેલા, અને પ્રતિવાદી નં. ૨ વાદગ્રસ્ત દુકાનમાં કબજો કરી વેપાર ધંધો કરે છે. આમ, પ્રતિવાદીઓ વાદીની માલિકી કબજા ભોગવટા વાળી દુકાનનો બથામણીયો કબજો કરી ગેરકાયદેસર રીતે વાદીઓની સંમતી વગર ટ્રાન્સફર કરવાની કાર્યવાહી કરી રહેલ છે અને વાદીઓને આજદિન સુધી ભાડાની રકમ ચુકવી આપેલ નથી કે દુકાન ખાલી કરી દુકાનનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વાદીઓને સોંપવા માગતા નથી અને પ્રતિવાદીઓ પરસ્પર એકબીજાના મેળાપીપણામાં વાદીઓની વાત માનવા તૈયાર ન હોઇ, તા. ૭/૦૬/૨૦૦૬ ના રોજ રજી.પો.એડી. થી વકીલશ્રી મારફત પ્રતિવાદીઓને નોટીસ આપેલ, જે બજી ગયેલ હોવા છતાં વાદીઓની ભાડુ ચુકવવાની કે દુકાનનો કબજો આપવાની વાત ન માની બાનાખતની શરતો મુજબ ન વર્તી ગેરકાયદેસર રીતે એકબીજાના મેળાપીપણામાં દુકાનનો કબજો કરેલ હોઇ, પેટા ભાડે આપી નફાખોરી કરતા હોઇ, ના છુટકે વાદીઓને દુકાનનો ખાલી

અને પ્રત્યક્ષ કબજો મેળવવા તથા ભાડું વસુલ મેળવવા તથા વાદગ્રસ્ત દુકાન વાદીઓની જાણ સંમતી વગર કોઇ અન્યને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કે અડાણવટ કરે નહી તે માટેનો દાવો લાવેલ.

(૧૧) આ કામે વિ. ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ રજુ થયેલ પુરાવો જોવામાં આવે તો, વાદી નં. ર મોતીલાલ ડુંગરભાઇ ચૌહાણે તેમની આંક. પર ની સોગંદ પરની જુબાનીમાં પોતાની દાવા અરજી મુજબની હકીકત જણાવેલ છે. જયારે પ્રતિવાદી તરફે તેમની કરવામાં આવેલ ઉલટ તપાસ જોવામાં આવે તો, તેઓએ એ હકીકતનો સ્વીકાર કરેલ છે કે, પ્રતિવાદી નં. ૧ સાથે બાનાખતથી દુકાન નં. ૩૫ રૂા. ૩૧,૦૦૦/- માં વેચાણ આપવાનું નકકી થયેલ અને બાના પેટે રૂા. ૧૦,૦૦૦/- નો પાલનપુર સહકારી બેંકનો ચેક નં. ૯૯૩૫ તેમને આપેલો. તેમને માર્ક ૧૬/ર વાળી પાવતી બતાવતાં જેમાં રૂા. ૧૦,૦૦૦/- તા. ૫/૧૧/૧૯૮૫ ના રોજ મળી ગયેલ છે તેમજ રૂા. ૭,૦૦૦/- પણ મળી ગયેલ છે. વધુમાં તેઓ એ હકીકતનો સ્વીકાર કરે છે કે, પ્રતિવાદી નં. ૧ નાએ વેચાણના રૂા. ૩૧,૦૦૦/- પૈકી રૂા. ર૯,૦૦૦/- તેમને આપી દીધેલ છે અને તા. ર૮/૦૫/૧૯૮૬ સુધીમાં બાકીની રકમ પુરેપુરી ભરપાઇ કરી શકશે. તેઓએ સ્વીકારેલ છે કે, જે દિવસે બાનાખત કરેલું તે દિવસે પ્રતિવાદી નં. ૧ ને દુકાનનો કબજો સોંપી દીધેલો અને જહોન ભાઇએ દુકાનમાં અરૂણ ઇલેકટ્રીકલ્સ ના નામથી ધંધો ચાલુ કરેલો. આમ, વાદીના પુરાવા મુજબ તેઓની માલિકીની શાહીબાગ શોપીંગ સેન્ટર, પાલનપુર મુકામે આવેલ દુકાન નં. ૩૫ જે પ્રતિવાદી નં. ૧ ને રૂા. ૩૧,૦૦૦/- માં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ અને બાના પેટે રૂા. ૧૦,૦૦૦/- ચેકથી તેમને મળેલા અને રૂા. ૩૧,૦૦૦/- પૈકી રૂા. ર૯,૦૦૦/- તેમને આપી દીધેલ છે અને તેઓએ દુકાનનો કબજો પ્રતિવાદી નં. ૧ ને સોંપી દીધેલ છે અને પ્રતિવાદી નં. ૧

(અમિત જે. કાનાણી)
ત્રીજા એડી. ડીસ્ટ્રીકટ જજ,
પાલનપુર.

નાએ સદર દુકાનમાં અરૂણ ઈલેકટ્રીકલ્સ ના નામથી ધંધો ચાલુ કરેલ છે. આમ, વાદીના કથનને વાદીની ઉલટ તપાસથી જ સમર્થન મળતું નથી અને બાનાખત પેટેની રકમ પૈકી રૂા. ૨૯,૦૦૦/- તેમને પ્રતિવાદી નં. ૧ નાએ ચુકવી દીધેલ છે અને દુકાનનો કબજો પણ પ્રતિવાદીને તેઓએ સોંપી દીધેલ છે.

(૧૨) વધુમાં, વાદી તરફે આંક. ૬૪ થી વાદી રમેશચંદ્ર મોતીલાલ ચૈાહાણને સોગંદ ઉપર તપાસેલ છે અને તેઓને દાવા અરજી મુજબની હકીકત પોતાની સરતપાસમાં જણાવેલ છે. જયારે પ્રતિવાદી તરફે તેમની કરવામાં આવેલ ઉલટ તપાસમાં તેઓએ સ્વીકારેલ છે કે, દાવાવાળી દુકાન તેમના પિતાજીએ તેમના પૈસાથી ખરીદેલ હતી અને બાનાખતથી વેચાણ આપેલ તે રકમ તેમના પિતાજીએ લીધેલ છે, રૂા. ૩૧,૦૦૦/- પૈકી રૂા. ૨૯,૦૦૦/- પ્રતિવાદી નં. ૧ નાએ ચુકવી આપેલ છે. આમ, આ સાહેદનો પુરાવો જોતાં પણ પ્રતિવાદીએ બાનાખત મુજબની રકમ પૈકી રૂા. ૨૯,૦૦૦/- ચુકવી દીધેલ છે

(૧૩) ત્યારબાદ પ્રતિવાદી નં. ૨ અશ્વિનકુમાર ગૈાતમભાઈ પરમાર (સકસેના) એ તેમની આંક. ૯૨ ની સોગંદ ઉપરની જુબાનીમાં તેમના દાવા જવાબ મુજબની હકીકત જણાવેલ છે. જયારે તેમની વાદીઓ તરફે કરવામાં આવેલ ઉલટ તપાસ જોવામાં આવે તો, તેઓએ એ હકીકતનો સ્વીકાર કરેલ છે કે, સને ૨૦૦૧ માં દુકાન માલિક તરીકે નગરપાલીકામાં વાદી રમેશચંદ્ર મોતીલાલનું નામ ચાલતું હતું અને હાલમાં પણ તેમનું નામ ચાલે છે. તેઓએ એ હકીકતનો ઈન્કાર કરેલ છે કે, પ્રતિવાદી નં. ૧ નાએ વાદીને બાનાખતની તમામ રકમ ચુકતે કરેલ ન હતી તેમજ બાનાખતની સંપુર્ણ રકમની પહોંચો આ કામે રજુ રાખેલ નથી.

(અમિત જે. કાનાણી)
ત્રીજા એડી. ડીસ્ટ્રીકટ જજ,
પાલનપુર.

(૧૪) આ કામે ટ્રાયલ કોર્ટના રેકર્ડ ઉપરના મૌખિક તથા દસ્તાવેજી પુરાવા તેમજ બંને પક્ષની રજૂઆતોનું તુલનાત્મક મૂલ્યાંકન કરતાં મારી દૃષ્ટિએ ટ્રાયલ કોર્ટે પુરાવાનું યોગ્ય રીતે મૂલ્યાંકન કરીને વાદીનો દાવો નામંજૂર કર્યો છે અને તે ચુકાદામાં અપીલ કોર્ટ દ્વારા કોઈપણ પ્રકારના હસ્તક્ષેપની આવશ્યકતા જણાતી નથી. ઉપરોક્ત સમગ્ર રેકર્ડ, બંને પક્ષના મૌખિક તથા દસ્તાવેજી પુરાવા તેમજ ટ્રાયલ કોર્ટના ચુકાદાનું પુનઃમૂલ્યાંકન કરતાં પ્રથમ દ્રષ્ટિએ એટલું સ્પષ્ટ થાય છે કે, વાદીઓએ દાવાનો આધાર જે તા. ૨૮/૦૫/૧૯૮૫ ના બાનાખત ઉપર રાખ્યો છે, તે બાનાખતની મુખ્ય શરતો અંગે કોઈ વિવાદ નથી. વિવાદનો મુખ્ય પ્રશ્ન એ છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ ના પતિએ બાનાખતની શરતોનું પાલન કર્યું હતું કે નહીં અને વાદીઓને દાવો દાખલ કરવાનો અધિકાર ક્યારે પ્રાપ્ત થયો હતો. રેકર્ડ ઉપરના પુરાવા જોતાં વાદી નં. ૨ મોતીલાલ ડુંગરભાઈ ચૌહાણે પોતાની ઉલટ તપાસમાં સ્પષ્ટ સ્વીકાર કર્યો છે કે બાનાખત મુજબ રૂ. ૩૧,૦૦૦/– પૈકી રૂ. ૨૯,૦૦૦/– તેઓને પ્રાપ્ત થયેલ હતા તથા બાનાખતના દિવસે જ દુકાનનો કબજો પ્રતિવાદી નં. ૧ ને સોંપી દેવાયો હતો. વાદી નં. ૧ રમેશચંદ્ર ચૌહાણે પણ પોતાની ઉલટ તપાસમાં રૂા. ૨૯,૦૦૦/– પ્રાપ્ત થયાની હકીકતનો ઈન્કાર કર્યો નથી. આ સ્વીકારોક્તિઓ ભારતીય પુરાવા અધિનિયમ, ૧૮૭૨ ની કલમ–૧૭ તથા કલમ–૨૧ મુજબ મહત્વપૂર્ણ પુરાવા છે અને તેના વિરુદ્ધ કોઈ વિશ્વસનીય પુરાવો વાદીઓ રજૂ કરી શક્યા નથી. તેથી ટ્રાયલ કોર્ટે પ્રતિવાદી દ્વારા વેચાણની મોટાભાગની રકમ ચૂકવવામાં આવી હોવાનું જે તારણ આપ્યું છે તે સંપૂર્ણપણે પુરાવા આધારિત છે.

(૧૫) વધુમાં, બાનાખત મુજબ તા. ૨૮/૦૫/૧૯૮૬ સુધીમાં વ્યવહાર પૂર્ણ થવાનો હતો. જો વાસ્તવમાં પ્રતિવાદી દ્વારા બાનાખતની શરતોનું પાલન ન થયું હોત અથવા ભાડું ચૂકવવામાં આવ્યું ન હોત

તો તે તારીખથી જ વાદીઓને યોગ્ય કાનૂની કાર્યવાહી કરવાનો અધિકાર પ્રાપ્ત થઈ ગયો હતો તેમ છતાં વાદીઓએ આશરે ૨૧ વર્ષ સુધી કોઈપણ પ્રકારની કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી નથી અને પ્રથમ વખત વર્ષ–૨૦૦૬માં નોટિસ પાઠવી ત્યારબાદ દાવો દાખલ કર્યો છે. આટલો અસ્વાભાવિક અને અકલ્પનીય વિલંબ પોતે જ વાદીઓના દાવાને અવિશ્વસનીય બનાવે છે. Limitation Act, 1963 ની કલમ–3 અનુસાર અદાલતનું કર્તવ્ય છે કે સમયમર્યાદા બહારનો દાવો પ્રતિવાદી દ્વારા વાંધો લેવામાં આવ્યો હોય કે ન હોય, તે નામંજૂર કરે. તેવી જ રીતે કલમ–૫ નો લાભ સામાન્ય દિવાની દાવાઓને મળતો નથી. વાદીઓએ ૨૧ વર્ષ સુધી નિષ્ક્રિય રહી ત્યારબાદ દાવો દાખલ કરવા માટે કોઈ સંતોષકારક કારણ પણ રજૂ કર્યું નથી. તેથી ટ્રાયલ કોર્ટે દાવો સમયમર્યાદાના બાધથી પીડિત હોવાનું જે તારણ નોંધ્યું છે તે કાયદેસર અને યોગ્ય છે.

(૧૬) વાદીઓએ એવી દલીલ કરી છે કે નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ થયો ન હોવાથી માલિકી હક્ક પ્રતિવાદીઓને પ્રાપ્ત થયો નથી. પરંતુ આ દલીલ પણ હાલની પરિસ્થિતિમાં સ્વીકાર્ય બનતી નથી. કારણ કે, વાદીઓએ પોતે જ કબજો સ્વેચ્છાએ સોંપી દીધો હતો, વેચાણની રકમનો મોટો હિસ્સો સ્વીકારી લીધો હતો અને ત્યારબાદ લગભગ બે દાયકાથી વધુ સમય સુધી કોઈપણ પ્રકારનો વિરોધ કર્યો નથી. આવી પરિસ્થિતિમાં તેઓ લાંબા સમય સુધી પોતાના હક્કનો ઉપયોગ કર્યા વગર બેઠા રહે અને ત્યારબાદ માત્ર મિલકતની કિંમત વધી જવાને કારણે કબજાનો દાવો કરે તે કાયદાની દૃષ્ટિએ સ્વીકાર્ય બની શકે નહીં. ટ્રાયલ કોર્ટે વાદી તથા પ્રતિવાદી બંને પક્ષના મૌખિક તથા દસ્તાવેજી પુરાવાની વિસ્તૃત ચર્ચા કરીને દરેક મુદ્દા અંગે કારણસભર તારણ નોંધ્યા છે. ટ્રાયલ કોર્ટે કોઈ અગત્યના પુરાવાની અવગણના કરી હોય, કોઈ અસંગત પુરાવા ઉપર આધાર રાખ્યો હોય અથવા કાયદાની ખોટી વ્યાખ્યા કરી હોય તેવું અપીલના

રેકર્ડ પરથી જણાતું નથી. માત્ર એટલા માટે કે અપીલ કોર્ટ અન્ય એક સંભવિત દૃષ્ટિકોણ અપનાવી શકે તેમ હોય, ટ્રાયલ કોર્ટના સુસંગત અને પુરાવા આધારિત તારણોમાં હસ્તક્ષેપ કરી શકાય નહીં. નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા **Santosh Hazari v. Purushottam Tiwari,** (2001) 3 **SCC** 179, **Madhukar v. Sangram,** (2001) 4 **SCC** 756 તથા **H.K.N. Swami v. Irshad Basith,** (2005) 10 **SCC 243** ના ચુકાદાઓમાં સ્પષ્ટપણે ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે પ્રથમ અપીલમાં અપીલ કોર્ટ પુરાવાનું પુનઃમૂલ્યાંકન કરી શકે છે, પરંતુ જ્યારે ટ્રાયલ કોર્ટના તારણો પુરાવા આધારિત, વ્યાજબી અને કાયદા અનુસાર હોય ત્યારે માત્ર ભિન્ન મત શક્ય હોવાના આધારે તેમાં હસ્તક્ષેપ કરવો યોગ્ય નથી. તેવી જ રીતે **State of Karnataka v. Hema Reddy, AIR** 1981 **SC** 1417 ના ચુકાદામાં પણ જણાવવામાં આવ્યું છે કે જ્યારે અપીલ કોર્ટ ટ્રાયલ કોર્ટના કારણો સાથે સંમત હોય ત્યારે તે કારણોને પુનરાવર્તિત કરવાની આવશ્યકતા રહેતી નથી.

(૧૭) એપેલેન્ટ/મુળ વાદીઓ તરફે એવી દલીલ કરવામાં આવેલ છે કે, બાનાખતથી માલિકી હક્ક પ્રાપ્ત થતો નથી તેથી પ્રતિવાદી નં.૧ પ્રતિવાદી નં.૨ને કોઈ હક્ક આપી શકતા નથી અને બાનાખત માત્ર કરાર છે, તેનાથી માલિકી હક્ક પ્રાપ્ત થતો નથી અને તેથી પ્રતિવાદી નં.૧ પોતાના કરતાં વધુ હક્ક પ્રતિવાદી નં.૨ને આપી શકે નહીં. આ કાયદાકીય સિદ્ધાંત સામાન્ય રીતે સાચો છે, પરંતુ હાલના કેસમાં તે વાદીને રાહત અપાવવા માટે પૂરતો નથી. કારણ કે, હાલના દાવામાં મુખ્ય પ્રશ્ન એ નથી કે પ્રતિવાદી નં.૨ને સંપૂર્ણ માલિકી પ્રાપ્ત થઈ કે નહીં, પરંતુ પ્રશ્ન એ છે કે શું વાદી પોતાના કબજા પરત મેળવવાના દાવાને કાયદેસર રીતે સાબિત કરી શક્યા છે કે કેમ. નાગરિક દાવામાં વાદીને પોતાના કેસની મજબૂતાઈના આધારે સફળ થવાનું હોય છે,

પ્રતિવાદીના કેસની નબળાઈના આધારે નહીં. આ સંદર્ભે Anathula Sudhakar દ્વારા આપવામાં આવેલ નિર્ણયમાં સિદ્ધાંત સ્થાપિત કરવામાં આવ્યો છે કે વાદી પોતાના સ્વતંત્ર હક્ક અને કારણ–એ–દાવો (cause of action) પુરવાર કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો માત્ર પ્રતિવાદીના દસ્તાવેજમાં ખામી હોવાના આધારે ડિક્રી મેળવી શકતો નથી. તે જ રીતે R.V.E. Venkatachala Gounder ના ચુકાદામાં સર્વોચ્ચ અદાલતે સ્પષ્ટ કર્યું છે કે પુરાવાનું મૂલ્યાંકન સમગ્ર સંજોગો સાથે કરવાનું હોય છે અને કોઈ એક દસ્તાવેજની તકનિકી ખામી સમગ્ર કેસનો નિર્ણય કરતી નથી. આથી માત્ર બાનાખતથી માલિકી પ્રાપ્ત થતી નથી એવી દલીલના આધારે વાદીને કબજો મળવાનો અધિકાર આપોઆપ પ્રાપ્ત થતો નથી. વધુમાં, એપેલેન્ટ/મુળ વાદી તરફે એવી દલીલ કરવામાં આવેલ છે કે, પ્રતિવાદીએ સંપૂર્ણ વેચાણ કિંમત તથા ભાડાની ચુકવણી કરી નથી. પરંતુ આ બાબત સાબિત કરવાનો ભાર સંપૂર્ણપણે વાદી ઉપર હતો. ભારતીય પુરાવા અધિનિયમ, 1872 ની કલમ 101, 102 અને 103 મુજબ જે પક્ષ કોઈ હકીકતનો દાવો કરે છે તે પક્ષે જ તેનો પુરાવો આપવાનો રહે છે. ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ વાદી કોઈ વિશ્વસનીય હિસાબ, ખાતાવહી, રસીદ, લખાણ અથવા સ્વતંત્ર સાક્ષી રજૂ કરી શક્યા નથી કે જેમાં સ્પષ્ટ રીતે બતાવવામાં આવે કે કેટલી રકમ બાકી હતી. Narbada Devi Gupta ના ચુકાદામાં સર્વોચ્ચ અદાલતે જણાવ્યું છે કે માત્ર મૌખિક દાવો પુરતો નથી; તેનો વિશ્વસનીય પુરાવાથી આધાર આવશ્યક છે. તેથી ટ્રાયલ કોર્ટે વાદીની આ દલીલ સ્વીકારી નથી તે સંપૂર્ણપણે યોગ્ય છે.

વધુમાં, એપેલેન્ટ/મુળ વાદીએ એવી પણ દલીલ કરી છે કે ભાડાની બાકી રકમમાંથી રૂ.૧૦,૦૦૦/– એડજસ્ટ થઈ ગયા હતા. પરંતુ કોઈ કરાર, રસીદ, હિસાબ, ખાતાવહી કે લેખિત સંમતિ રજૂ કરવામાં આવી નથી. કાયદાનો સ્થિર સિદ્ધાંત છે કે

Adjustment cannot be presumed; it must be specifically pleaded and proved. જે સંબંધે Union of India v. Ibrahim Uddin માં સર્વોચ્ચ અદાલતે જણાવ્યું છે કે જે હકીકતનો આધાર પુરાવામાં નથી તે અંગે અદાલત અનુમાન કરી શકતી નથી. આથી આ દલીલ યોગ્ય રીતે નકારી કાઢવામાં આવી છે. વધુમાં, વાદી તરફે એવી દલીલ કરેલ છે કે, જો પ્રતિવાદીએ સંપૂર્ણ રકમ ચૂકવી હોત તો તેમણે ત્રણ વર્ષની અંદર Specific Performance નો દાવો કરવો જોઈએ હતો. આ દલીલ પણ સ્વીકાર્ય નથી. કાયદો એવો નથી કે જો ખરીદનાર Specific Performance નો દાવો ન કરે તો વેચનારને આપોઆપ કબજો પાછો મેળવવાનો અધિકાર મળી જાય. Specific Performance માટે દાવો કરવો એ ખરીદનારનો વૈકલ્પિક ઉપાય (Optional Remedy) છે. K.S. Vidyanadam ના ચુકાદામાં સર્વોચ્ચ અદાલતે જણાવ્યું છે કે Specific Performance એ સમન્યાય આધારિત (Equitable) રાહત છે અને તેનો દાવો કરવામાં આવ્યો કે નહીં તે અન્ય નાગરિક દાવાનો આપોઆપ નિર્ણય કરતું નથી. વધુમાં, વાદી તરફે એવી પણ દલીલ છે કે પ્રતિવાદી નં.૨ ગેરકાયદેસર કબજેદાર છે. પરંતુ પુરાવા પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે મૂળ કબજો વાદીઓની સંમતિથી પ્રતિવાદી નં.૧ ને આપવામાં આવ્યો હતો અને ત્યારબાદ વ્યવહારોના અનુસંધાને પ્રતિવાદી નં.૨ કબજામાં આવ્યા હતા.આથી તેમનો કબજો શરૂઆતથી જ ટ્રેસપાર્સર (Trespasser) તરીકે ગણાવી શકાય નહીં. Rame Gowda ના ચુકાદામાં સર્વોચ્ચ અદાલતે જણાવ્યું છે કે લાંબા સમયથી શાંતિપૂર્ણ અને ખુલ્લા કબજામાં રહેલા વ્યક્તિને કાયદાની પ્રક્રિયા સિવાય બળજબરીથી દૂર કરી શકાય નહીં. વધુમાં, એપેલેન્ટની મુખ્ય દલીલ એ છે કે ટ્રાયલ કોર્ટે પુરાવાનું યોગ્ય મૂલ્યાંકન કર્યું નથી. આ દલીલ પણ સ્વીકારી શકાય તેમ નથી. અપીલ અદાલત માત્ર એટલા માટે ટ્રાયલ કોર્ટના હકીકતલક્ષી તારણોમાં હસ્તક્ષેપ કરતી નથી કે

(અમિત જે. કાનાણી)
ત્રીજા એડી. ડીસ્ટ્રીકટ જજ,
પાલનપુર.

બીજો મત શક્ય છે. Madhusudan Das v. Narayanibai તથા Santosh Hazari v. Purushottam Tiwari માં સર્વોચ્ચ અદાલતે સ્પષ્ટ કર્યું છે કે જો ટ્રાયલ કોર્ટના તારણો ઉપલબ્ધ પુરાવા ઉપર આધારિત અને વ્યાજબી હોય તો પ્રથમ અપીલ અદાલતે માત્ર ભિન્ન દ્રષ્ટિકોણના આધારે તેમાં હસ્તક્ષેપ કરવો નહીં.

(૧૮) ઉપરોક્ત સમગ્ર ચર્ચા, રેકર્ડ ઉપરના મૌખિક તથા દસ્તાવેજી પુરાવા, વાદીઓની ઉલટ તપાસમાં થયેલ સ્વીકારો, દાવો દાખલ કરવામાં થયેલ આશરે ૨૧ વર્ષનો વિલંબ તથા સમયમર્યાદાના સ્પષ્ટ બાધને ધ્યાનમાં લેતાં આ અદાલતનું સુવિચારિત માનવું છે કે ટ્રાયલ કોર્ટે પુરાવાનું યોગ્ય મૂલ્યાંકન કરીને કાયદા અનુસાર વાદીનો દાવો નામંજૂર કર્યો છે. તકરારી ચુકાદો ગેરકાયદેસર, મનસ્વી, વિકૃત, પુરાવા વિરુદ્ધ અથવા અપીલ કોર્ટના હસ્તક્ષેપને પાત્ર હોવાનું એપેલેન્ટો સાબિત કરવામાં સંપૂર્ણપણે નિષ્ફળ ગયા છે. વધુમાં, વાદી નં. ૨ ને પ્રતિવાદી નં. ૧ નાએ રૂા. ૨૯,૦૦૦/- ચુકવી આપેલા છે પરંતું પ્રતિવાદી પક્ષની એ હકીકત કે કરાર મુજબ દર માસનું ભાડું રૂા. ૧૫૦/- વાદી નં. ૨ લઇ ગયેલા અને બાકીના રૂા. ૨૦૦૦/- વાદીના મ્યુનિસ્પિલ ટેક્ષના તથા કસ્બાના વેરાના ભરેલા તે હકીકત વાદીઓએ તેમના પુરાવામાં તેમજ ઉલટ તપાસમાં ઈન્કાર કરેલ છે. જયારે પ્રતિવાદી તેમના મૈાખિક પુરાવામાં આ રકમ ચુકવી આપેલાનું જણાવે છે. પરંતું આવો કોઇ ટેક્ષ ભર્યાનું દસ્તાવેજી પુરાવો પ્રતિવાદી પક્ષે રજૂ થયેલ નથી. પરંતું જો આવી કોઈ ભાડાની રકમ કે બાનાખત ના અવેજની રકમ રૂા. ૨૦૦૦/- વાદીપક્ષની લ્હેણી રહેલી હોય તો તે વાદીપક્ષ સમયમર્યાદાની અંદર આવી લ્હેણી રકમમ વસુલવા દાવો કરેલો હોત, પરંતું સને ૧૯૮૫ ની સાલમાં બાનાખત કરી આપ્યાનાં ૨૧ વર્ષ બાદ વાદીએ હાલનો દાવો દાખલ કરેલો છે, જે જોતાં એવું સ્પષ્ટ માનવાનુ રહે છે કે જે તે સમય

દરમ્યાન વાદીની કોઇ બાકી નીકળતી હોત તો વાદીએ જે તે સમયે નાણાંની ઉઘરાણી કરી હોત કે બાકી નીકળતી રકમ વસુલવા દાવો કે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરેલ હોત. પરંતું ૨૦ વર્ષ ઉપરાંતના સમય વિતવા છતાં વાદીપક્ષે ભાડાની વસુલાત કરવા કે વેચાણની અવેજના રૂા. ૨૦૦૦/– મેળવાવ કે કબજો ખાલી કરાવવા કોઇ કાર્યવાહી કરેલ નથી કે એક નોટીસ શુધ્ધા આપેલ નથી. જે જોતાં સ્પષ્ટ અનુમાન કરવાનું રહે છે કે, જો વાદીની કોઇ લેણી નીકળતી હોત તો વાદી પ્રતિવાદી નં. ૧ ને શાંત પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટામાં રહેવા દેત નહી. આમ, સમયમર્યાદાની અંદર પ્રતિવાદીનું કોઇ લ્હેણું વાદીને ચુકવવાનું રહેતું ન હતું જે જોતાં પ્રતિવાદી એ હકીકત પુરવાર કરેલ છે કે, બાનાખતની રકમ વાદીને મળી ગયેલ છે અને વાદી પ્રતિવાદીને દસ્તાવેજ કરી આપતા નથી. વધુમાં, આંક. ૯૯ નો વેચાણ દસ્તાવેજ જોતાં દાવાવાળી મિલકતનો કબજો પ્રતિવાદી નં. ૨ નાએ આંક. ૯૯ ના વેચાણ દસ્તાવેજ રજૂ રાખી દાવાવાળી મિલ્કતનો કબજો પ્રતીવાદી નં. ૨ નાને સોંપેલ છે, જે જોતાં રજુ દસ્તાવેજ અન રજીસ્ટરર્ડ દસ્તાવેજ હોવા છતાં અન રજીસ્ટર્ડ વેચાણ કરારથી પ્રતિવાદી નં. ૧ નાએ પ્રતિવાદી નં. ૨ ને વાદગ્રસ્ત દુકાનનો કબજો સોંપેલો હોવાની હકીકત પુરવાર થાય છે. આમ, પાલનપુર મુકામે શાહીબાગમાં શોપીંગ સેન્ટરમાં આવેલ દુકાન નં. ૩૫ ૧૯૮૬ ની સાલમાં વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ ત્યારથી વાદગ્રસ્ત દુકાનના માલિક અને કબજેદાર વાદીઓ હોવાનું તેમજ વાદગ્રસ્ત દુકાન નં. ૩૫ પ્રતિવાદી નં. ૧ ના પતિ જહોન જયોર્ઝ કુલવારીને રૂા. ૩૧,૦૦૦/– ની કિંમતમાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ અને તે અંગેનું બાનાખત તા. ૨૫/૦૮/૧૯૮૫ ના રોજ કરેલ અને વાદી નં. ૨ ને તેમણે રૂા. ૧૦,૦૦૦/– બાનાખત પેટે આપેલ અને બાકીના રૂા. ૨૧,૦૦૦/– બાનાખતની તારીખથી એક વર્ષમાં આપવાના હતા અને રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ પ્રતિવાદી નં. ૧ ના પતિએ કરાવી લેવાનો હતો અને પ્રતિવાદી નં. ૧ ના પતિ જયાં સુધી

રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ ન કરાવે ત્યાં સુધી તેમણે વાદીઓને માસિક રૂા. ૧૫૦/- દુકાનનું ભાડું ચુકવવાનું હોવાની હકીકત તેમજ પ્રતિવાદી નં. ૧ ના પતિએ બાનાખતની સંપુર્ણ રકમ અને ભાડાની રકમ ચુકવ્યા સિવાય વાદીઓની જાણ અને સંમતિ વગર પ્રતિવાદી નં. ૨ ને માસિક રૂા. ૫૦૦/- ના ભાડે સદરહું દુકાનનો કબજો સોંપીને અમદાવાદ રહેવા જતા રહેલા અને પ્રતિવાદી નં. ૨ વાળા સદરહું દુકાનનો ગેરકાયદેસર રીતે વાદીઓની સંમતિ વગર કબજો ધરાવતા હોવાનુ પુરવાર કરવામાં એપેલેન્ટ/મુળ વાદીઓ નિષ્ફળ નિવડેલ હોય, તેમજ વાદીઓના દાવાને સમયમર્યાદાનો બાધ નડતો ન હોવાનુ પુરવાર કરવામાં વાદી નિષ્ફળ નિવડેલ હોય, ટ્રાયલ કોર્ટનો તા. ૨૦/૦૧/૨૦૨૧ નો ચુકાદો તથા હુકમ કાયમ રાખવા યોગ્ય છે અને હાલની રેગ્યુલર દિવાની અપીલ ગુણદોષના આધારે નામંજૂર થવા પાત્ર હોય, મુદ્દા નં. ૧,૨,૩ અને ૫ નો નિર્ણય નકારમાં, તેમજ મુદ્દા નં. ૪ નો નિર્ણય હકારમાં આપી, મુદ્દા નં. ૬ પરત્વે નીચે મુજબનો હુકમ કરવામાં આવે છે.

-:: <u>આખરી હુકમ</u> ::-

૧. એપેલન્ટ/મુળ વાદીઓની અપીલ આથી **ના-મંજુર (રદ)** કરવામાં આવે છે.

૨. પાલનપુરના વિ. બીજા એડીશનલ સિનિયર સિવિલ જજશ્રીએ તા. ૨૦/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજ રેગ્યુલર દિવાની મુકદમા નં. ૧૧૮/૨૦૦૭ ના કામે વાદીનો દાવો નામંજુર કરવાનો કરેલ હુકમ તથા હુકમનામું આથી કાયમ રાખવામાં આવે છે.

૩. ખર્ચ અંગે કોઇ હુકમ નથી.

(અમિત જે. કાનાણી)
ત્રીજા એડી. ડીસ્ટ્રીકટ જજ,
પાલનપુર.

૪. આ ઠરાવની પ્રમાણિત નકલ પાલનપુરના વિ. બીજા એડીશનલ સિનિયર સિવિલ જજશ્રીને રેગ્યુલર દિવાની મુકદમા નં. ૧૧૮/૨૦૦૭ નું અસલ રેકર્ડ તથા પ્રોસીડીગ્સ સાથે તાત્કાલીક મોકલી આપવું.

આ હુકમ આજ તા. **૧૭** મી માહે **જુલાઇ** સને **૨૦૨૬** ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી સંભળાવી મારી સહી કરી જાહેર કર્યો.

મુકામ : પાલનપુર
તારીખ : ૧૭/૦૭/૨૦૨૬

(અમિત જે. કાનાણી)
ત્રીજા એડીશનલ ડીસ્ટ્રીકટ જજ,
બનાસકાંઠા–પાલનપુર
(કોડ નં. ૦૦૬૬૨)

//**raval** //

(અમિત જે. કાનાણી)
ત્રીજા એડી. ડીસ્ટ્રીકટ જજ,
પાલનપુર.