રે.દી.મુ.નં.૨૮/૨૦૧૮ ના કામે આંક–૦૫ ની કામ ચલાઉ મનાઈ હુકમ મેળવવાની અરજી લગત હુકમ ::–

---

૧. વાદીના વિ.વ.શ્રીને સાંભળ્યા. અરજીની હકીકત તથા કેસનું રેકર્ડ વંચાણે લીધું.

૨.૧ વાદીઓની આંક–પ ની અરજીની ટૂંકી હકીકત એવી છે કે, મોજે ચામલા તા.દહેગામ, જી. ગાંધીનગરની સીમના ખાતા નં.૧૯૨ જેનો સર્વે/બ્લોક નં.પ૨૪ હે.આરે.ચો.મી. ૦–૪૦–૧૨ વાળી જમીન વાદી તથા પ્રતિવાદી નં.૨ અને ૩ ની વડીલોપાર્જીત માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ. જે વારસાઈ હકકથી વાદી તથા પ્રતિવાદીઓ નં.૨ તથા ૩ વારસાઈ હકકથી માલીક અને કબજેદાર બનેલા ત્યારથી વાદી તથા પ્રતિવાદી નં.૨ તથા ૩ સંયુકત ખેતી કરી પાક ઉપજ ઉત્પન્ન મેળવતા આવેલ છે અને મેળવે છે. દાવાવાળી જમીનના ખુંટ વર્ણન નીચે મુજબ છે.

પુર્વ :– બ્રહમાણી માતાનું મંદિર

પશ્ચિમ:– શામળજી અંદરજીની જમીન

ઉત્તર :– ઈશ્વરજી ચમનજીની જમીન

દક્ષિણ:– ચાંદીચેલનો લીમડો

૨.૨ સદર જમીનના વાદીઓ તથા પ્રતિવાદી નં.૨ અને ૩ કાયદેસરના માલીક અને કબજેદાર હતા અને સંયુકત ખેતી કરતા આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧ તથા લ ક્ષ્મણભાઈ ચેહરાભાઈ રબારી વાદીઓને નાણાંથી જરુરીયાત ઉભી થતા બેન્કમાંથી લોન ધિરાણ આપવાની વાત કરેલ. જેથી વાદી તથા પ્રતિવાદી

નં.૨ અને ૩ પ્રતિવાદી નં.૧ તથા લક્ષ્મણભાઈ ચેહરાભાઈ ઉપર વિશ્વાસ અને ભરોસો રાખી તેમને દહેગામ મામલતદાર કચેરીમાં બોલાવેલ અને વાદીઓ તથા પ્રતિવાદીઓ મામલતદાર કચેરીમાં આવેલ. જે વાદીઓ અને પ્રતિવાદી નં.૨ અને ૩ અભણ હોઈ કોઈ સમજ પડતી ન હોઈ જેથી પ્રતિવાદી નં.૧ તથા લક્ષ્મણભાઈ ચેહરભાઈ ઉપર વિશ્વાસ અને ભરોસો રાખી તેઓએ જયાં અંગુઠા કરવાનું કહેલ તો જુદા જુદા કાગળોમાં તેમના અંગુઠાઓ કરાવી લીધેલા અને રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં પ્રતિવાદી તથા લક્ષ્મણભાઈ નાએ રજીસ્ટ્રાર સાહેબે જે પુછે તે બધુ હા માં જવાબ આપવાનું કહેતા તેઓએ તેમના કહેવા પ્રમાણે વર્તન કરેલ. આમ પ્રતિવાદી નં.૧ તથા લક્ષ્મણભાઈ ચેહરભાઈ રબારીએ વાદીઓ સાથે તેમની માલીકી કબજા ભોગવટાવાળી જમીનનો વેચાણ રજીસ્ટર દસ્તાવેજ ૩૪૭૭/૨૦૧૮ તા.૧૪/૧૧/૨૦૧૮ ના રોજ દાવાવાળી જમીન સર્વે નં.૫૨૪ હે.આરે.ચો.મી. ૦–૪૦–૧૨ નો વાદીઓની જાણ બહાર તેમની રજા સંમતી સિવાય ગેરકાયદેસર રીતે છળકપટ કરી વેચાણ રજી. દસ્તાવેજ બનાવી લીધેલ છે. વાદીનો વણ વહેંચાયેલો હીસ્સો સમાયેલો અને રહેલો છે. વાદી સહ માલીક સંયુકત રીતે વાવેતર કરી પાક ઉપજ ઉત્પન્ન લેતા આવેલ છે અને જેમાં સગીર અશ્વિનનો પણ હકક હીસ્સો આવેલ છે અને સગીર હોવા છતાં વાલી તરીકેનો કોઈ નામ.કોર્ટની પરવાનગી સિવાય વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ.આમ દાવાવાળી જમીનના વાદીઓ સહ હીસ્સેદાર છે તેવું ઠરાવી આપવા સારું હાલનો દાવો દાખલ કરેલ છે. આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧ તથા ૪ તેના મળતીયા માણસો વાદી તથા પ્રતિવાદી નં.૨–૩ ને ફોસલાવી પટાવી

તથા તેમની સાથે લોન બેન્કમાંથી આપવાનું કહે છળકપટ કરી ખોટી સહીઓ તથા અંગુઠા કરાવી રજી. દસ્તાવેજ બનાવેલો તથા રેકર્ડ સાથે ચેડા કરી પ્ર તિવાદી નં.૧ તથા ૪ નાએ તદૃન ખોટો કાયદા વિરુધ્ધનો અવેજ વગરનો કબજા વગરનો છે. વેચાણ દસ્તાવેજ જે અવેજની રકમ ચેક બતાવેલા છે તેવા કોઈ ચેકો તેઓને આપેલ નથી. જેથી અવેજ વગરનો કબજા વગરનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયેલ છે. આમ વેચાણ વ્યવહાર સગીરના હીત વિરુધ્ધ ગેરકાયદેસરનો કાયદા વિરુધ્ધનો હોઈ અને દાવાવાળી જમીનના વાદી માલીક અને કબજેદાર હોઈ તેવા સંજોગોમાં દાવાવાળી જમીન અવેજ વગરનો કબજા વગરનો વાદીઓની રજા સંમતી સિવાયનો વેચાણ દસ્તાવેજ કાયદા વિરુધ્ધ ગેરકાયદેસરનો હોઈ અને દસ્તાવેજમાં માલીક અને કબજેદારની સહી કે સંમતી ન હોઈ કે દાવાવાળી જમીનનો કબજો વાદીનો હોઈ તેવા સંજોગોમાં વેચાણ રજીસ્ટર દસ્તાવેજ કાયદા વિરુધ્ધનો અને ગેરકાયદેસરનો ઠરાવવા સારું તથા દાવાવાળી જમીનમાં પ્રતિવાદીઓ તેમના પ્રત્યક્ષ કબજામાં ડખલ, અડચણ કરે કરાવે નહીં કે પ્રતિવાદીઓ દાવાવાળી જમીન બીજા કોઈને ટ્રાન્સફર ગીરો કે બક્ષીસ કરે કરાવે નહીં તે સારું કાયદાનું રક્ષણ મળવું જરુરી છે. વાદી એ પ્રતિવાદીઓ ને મળી અને વેચાણ દસ્તાવેજ તેમની જાણ બહાર કેમ કરાવ્યો તેમ કહેતા પ્રતિવાદીઓએ વાદીઓને જાસા તેમજ ધમકી આપી જે થાય તે કરી લેવાની અને દાવાવાળી જમીનમાં જશો તો ખુન કરી નાંખવાની ધમકી આપી જેથી વાદીઓએ હાલનો દાવો કરેલ છે અને સાથે હાલની આંક–૦૫ ની અરજી કરી દાદ માંગેલ છે કે, (અ) વાદી દાવાવાળી જમીનમાં ખેતી કરતા જતા આવતા ખેતીનું કામકાજ કરતા

કરાવતા પ્રતિવાદીઓ કે તેમના માણસો કે તેમના ઈષ્ટમિત્રો, ડખલ, અડચણ, રૂકાવટ કરે–કરાવે નહીં તેવો પ્રતિવાદીઓને કામ ચલાઉ મનાઈ હુકમ આપશોજી (બ) પ્રતિવાદીઓ દાવાવાળી જમીન પ્રતિવાદી નં.૧ બીજા કોઈ ઈસમને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કે અન્ય કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરે–કરાવે નહીં તેવો કામ ચલાઉ મનાઈ હુકમ ફરમાવશોજી (ક) નામ.કોર્ટને બીજી યોગ્ય અને વ્યાજબી લાગે તેવી હરેક ન્યાયની દાદ અપાવશોજી.

૩. હાલની અરજીનો સમન્સ બધા જ પ્રતિવાદીને ધોરણસર રીતે બજી ગયેલ છે. પ્રતિવાદીઓ તેમના વકીલ મારફતે નામ.કોર્ટ સમક્ષ હાજર થઈ આંક–૨૨ થી તેઓને દાવા તથા મનાઈના કામે કોઈ જવાબ રજૂ રાખવો નથી તેમ પુરસીસથી જાહેર કરેલ છે.

૪. વાદીની સદરહું આંક–૫ ની અરજીના ન્યાય નિર્ણય માટે નીચે મુજબના મુદ્દા ઉપસ્થિત થાય છે.

–:: મુદ્દા ::–

૧. શું વાદીનો પ્રથમદર્શનીય કેસ છે ?

૨. શું સગવડતાની સમતુલા વાદીની તરફેણમાં છે ?

૩. શું વાદીને માંગ્યા મુજબનો મનાઈ હુકમ આપવામાં ન આવે તો વાદીઓને નાણાથી ભરપાઈ ન થઈ શકે તેવું નુકશાન થવાની સંભાવના છે ?

૪. શું હુકમ

૫. ઉપરોકત મુદ્દાઓના મારા નીર્ણયો નીચે મુજબ છે.

૧. નકારમાં.

૨. નકારમાં.

૩. નકારમાં.

૪. આખરી હુકમ મુજબ.

ઉપરોકત મુદ્દાઓના જવાબ માટેના આ કોર્ટના કારણો નીચે મુજબ છે.

<u>મુદ્દા નંબર ૧ થી ૩ ની ચર્ચા :–</u>

પુરાવાનું પુનરાવર્તન ટાળવાના હેતુસર ત્રણેય મુદ્દાઓની ચર્ચા એકીસાથે કરવામાં આવે છે.

૬. આ દાવાના કામે વાદીના વિ.વ.શ્રીઓની દલીલો ધ્યાને લેવામાં આવી. જેમાં તેઓએ પોતાની દાવા અરજીની હકીકતોને વળગી રહેતી દલીલો કરેલ છે. હાલનો દાવો વાદીઓએ મોજે ચામલા તા.દહેગામ, જી. ગાંધીનગરની સીમના ખાતા નં.૧૯૨ જેનો સર્વે/બ્લોક નં.૫૨૪ હે.આરે.ચો.મી. ૦–૪૦–૧૨ વાળી જમીન વાદી તથા પ્રતિવાદી નં.૨ અને ૩ ની વડીલોપાર્જીત માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ. જે વારસાઈ હકકથી વાદી તથા પ્રતિવાદીઓ નં.૨ તથા ૩ વારસાઈ હકકથી માલીક અને કબજેદાર બનેલા ત્યારથી વાદી તથા પ્રતિવાદી નં.૨ તથા ૩ સંયુકત ખેતી કરી પાક ઉપજ ઉત્પન્ન મેળવતા આવેલ છે. આ કામે પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ તા. ૧૪/૧૧/૨૦૧૮ ના રોજ વાદીઓની અજ્ઞાનતાનો લાભ લઈ રજીસ્ટર દસ્તાવેજ કરાવી લીધેલ હોઈ વાદીઓ હાલનો દાવો લઈ આવ્યા છે અને વાદગ્રસ્ત જમીન દાવાના આખરી નિર્ણય સુધી પ્રતિવાદીઓ

વાદીઓના કબજામાં ડખલ, અડચણ કરે કરાવે નહીં કે દાવાવાળી જમીન અન્ય કોઈને ટ્રાન્સફર કરે કરાવે નહીં તેવો કામ ચલાઉ મનાઈ હુકમ મેળવવા હાલની અરજી કરેલ છે. નામ. હાઈકોર્ટ તથા નામ. સુપ્રીમ કોર્ટ ના ચુકાદાઓ માં ઠરાવેલ છે કે મનાઈ હુકમ ની અરજીનો નિર્ણય કરતી વખતે કોર્ટે જે ત્રણ સિધ્ધાંતો ધ્યાને લેવાના હોય છે તેમાં (૧) પ્રથમદર્શનીય કેસ, (૨) સગવડતા અગવડતા ની સમતુલા (૩) કામચલાઉ મનાઈ હુકમ આપવામાં ન આવે તો નાણા માં ભરપાઈ ન થઈ શકે તેવું નુકશાન થવા નું સંભવ હોય. ઉપરોકત ત્રણ સિધ્ધાંતો ઉપરાંત કોઈ પણ કેસ માં મનાઈ હુકમ આપવો કે નહી તે કેસ ના સંજોગો અને કોર્ટ ની વિવેકાધીન સત્તા હોય, કોર્ટે મનાઈ હુકમ માગવા આવનાર પક્ષકારોની વર્તણુંક તથા દાવો દાખલ કરવામાં તેણે દાખવેલ ઢીલ જેવા પરીબળો પર ધ્યાને લેવા જોઈએ.

૭. ઉપરોકત કાનુની સીધ્ધાંતો ને હાલ ના કેસ ના સંજોગો સાથે મુલવવા માં આવે તો આ કામે વાદીનો દાવો માર્ક ૩/૧ થી રજુ થયેલા તારીખ ૧૪/૧૧ /૨૦૧૮ ના રજીસ્ટર દસ્તાવેજ ઉપર આધારીત છે. આ દસ્તાવેજ વંચાણે લેવામાં આવે તો પ્રતિવાદી નં. ૨, ૩ તથા વાદી એ આ દસ્તાવેજ પ્રતિવાદી નં. ૧ ની તરફેણ માં કરી આપેલો છે. જે દસ્તાવેજ માં જણાવેલ છે કે અવેજ ની રકમ નવા ખરીદારાએ વાદીઓ ને આપી દીધી છે. પ્રતિવાદી નં. ૧ નો દાવાવાળી જમીન માં હકક એક ધોરણસર રીતે નોંધાયેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ ના આધારે ઉત્તપન્ન થયેલો છે. આ તબકકે રજી. દસ્તાવેજ ને ન માનવા માટે નું કોઈ દેખીતું કારણ નથી. નામ. સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા Rattan Singh, Inder Pal Singh v/s Nirmal Gill (Civil Appeal no. 3681/2020)

ના ચુકાદા માં રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ સબંધે તેવું ઠરાવેલ છે કે રજી. દસ્તાવેજ સાચુ હોવાનું અનુમાન કરવાનું રહે છે. જે ચુકાદાનો રેલેવન્ટ પેરા નીચે મુજબ છે.

> (32) ..... The record reveals that the disputed documents are registered. We are, therefore, guided by the settled legal principle that a document is presumed to be genuine if the same is registered, as held by this Court in Prem Singh and Ors. v. Birbal and Ors., (2006) 5 SCC 353.

૮. વાદી એ એવી પણ દલીલ કરી છે કે દાવાવાળી જમીન માં સગીર નું હીત સમાયેલું હોય વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ વેચાણ કરવા માટે કોઈ કોર્ટ ની પરવાનગી લીધી ન હોય તેથી પણ દસ્તાવેજ રદ બાતલ છે. પરંતુ આ કામે સવાલવાળું દસ્તાવેજ વાદી એ જાતે તેમજ સગીર ના વાલી તરીકે કરી આપ્યો હતો. વાદી નં. ૧ તે સગીર વાદી નં. ૨ ના કુદરતી વાલી તથા ઈષ્ટ મીત્ર છે. હિન્દુ માઈનોરીટી એન્ડ ગાર્ડીયનશીપ એકટ ની કલમ–૮(૧) તથા ૮(૨) મુજબ જયારે સગીર નું હીત સમાયેલ હોય તેવી મીલ્કત નું વેચાણ કોઈ પણ કોર્ટ ની પરવાનગી વગર કરવામાં આવે તો આવો વ્યવહાર 'વોઈડ' નથી પરંતુ 'વોઈડેબલ' છે. વધુ માં સમગ્ર દાવો વંચાણે લેતા દાવો સગીર દ્રારા કરવામાં આવેલ નથી પરંતુ વાદી એ જ કરેલ છે. તે જોતા પણ વાદી નું ઉપરોકત કથન માનવા લાયક નથી.

૯. વધુ માં વાદીઓ એ એવી પણ તકરાર લીધી છે કે તેઓ ને દસ્તાવેજ માં જણાવેલ અવેજ ની રકમ મળી નથી. પરંતુ નીશાની ૩/૨ વાળો દસ્તાવેજ જોતા તેમાં વાદીઓ એ અવેજ ની રકમ સ્વીકારી છે. તેટલું જ નહી સગીર

ને આપવાની થતી અવેજ ની રકમ સ્ટેટ બેન્ક ઓફ ઈન્ડીયા, કડજોદરા શાખા માં એફ.ડી. કરવામાં આવી છે. એક વખત માની પણ લેવામાં આવે કે વાદી ને અવેજ ની પુરેપુરી રકમ મળી નથી તો પણ નામ. સુપ્રીમ કોર્ટ ના Yogendra Prasad Singh (Dead) Through Lrs Versus Ram Bachan Devi & Ors. (AIR 2023 SC 3637) ના ચુકાદા મુજબ તેના થી વેચાણ વ્યવહાર ને કોઈ નુકશાન થતું નથી અને ટાઈટલ ટ્રાન્સ્ફર થઈ ગયેલ જ ગણાય પરંતુ વેચાણ આપનાર નો મિલ્કત ઉપર માત્ર બોજો રહે છે. જે ચુકાદા નો રેલેવન્ટ પેરા નીચે મુજબ છે.

12. A sale deed of an immovable property is executed in accordance with Section 54 of the Transfer of Property Act, 1882 (for short, 'the 1882 Act'). There cannot be any dispute that normally, on the execution of a registered Sale Deed by the owner of the property, the title in the property subject matter of the Sale Deed stands transferred to the purchaser. Considering the principles laid down in subsection (4)(b) of Section 55 of the 1882 Act, the seller will have a charge over the property subject matter of the sale for unpaid consideration and he can enforce the charge by filing a suit.

૧૦. પ્રતિવાદી ઓ એ પોતાનો દાવા જવાબ રજુ કરી અને બચાવ રજુ કરેલ ન હોય તેના એકમાત્ર કારણ થી પ્રતિવાદી નં. ૧ ને રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ તળે મળેલા હકક થી વંચીત રાખી શકાય નહી અને દાવા જવાબ ન હોવાના કારણે વાદી ની પોતાની મનાઈ અરજી મેળવવા માટે ના આવશ્યક તત્વો પુરવાર કરવાની જવાબદારી લગીરે ઓછી થઈ જતી નથી.

૧૧. વાદી એ આ અરજી માં પ્રતિવાદી દાવા વાળી જમીન કોઈ ને વેચે નહી તેવો મનાઈ હુકમ માંગેલ છે. પરંતુ જો પ્રતિવાદીઓ ચાલુ દાવાએ દાવાવાળી

જમીન નું હસ્તાંતર કરશે અને દાવાના અંતે જો કોઈ હુકમનામું વાદીઓ ની તરફેણ માં કરવામાં આવશે તો ચાલુ દાવાએ જમીન લેનાર ને આવું હુકમનામું બંધનકર્તા હોય તેથી વાદીઓ દાવાવાળી મીલ્કત ના હસ્તાંતર નો ભય પણ અસ્થાને છે. જેથી ઉપરોકત કરેલ ચર્ચા આધારે વાદીની તરફેણમાં કોઈ પ્રથમદર્શનીય કેસ જણાઈ આવતો નથી. સગવડતા–અગવડતાની સમતૂલા વાદીની તરફેણમાં નથી અને નાંણાથી ભરપાઈ ન થઈ શકે તેવું નુકશાન જવાની સંભાવના પણ વાદીની તરફેણમા ઉપરોકત ચર્ચા કર્યા અનુસાર જણાઈ આવતી ન હોઈ મુદ્દા નંબર–૧ થી ૩ નો જવાબ નકારમાં ઠરાવી અને મુદ્દા નંબર–૪ પરત્વે નીચે મુજબનો આખરી હુકમ ફરમાવવામાં આવે છે.

–:: હુ ક મ ::–

- **આંક–૫ ની અરજી ના–મંજૂર યાને રદ્દ કરવામાં આવે છે.**
- **અરજીનું ખર્ચ દાવાના આખરી પરીણામને અનુસરશે.**
- **આજરોજ તા.૦૨ જી જાન્યુઆરી ૨૦૨૪ ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં હુકમ વાંચી સંભળાવી જાહેર કર્યો.**

મુ.દહેગામ
તા.૦૨/૦૧/૨૦૨૪

(વિશાલ પી. મહેતા)
પ્રિન્સી.સીવીલ જજ .દહેગામ
કોડ નં.જી.જે.૦૧૫૩૮