

રે.દિ.મુ.નં.૬૪/૨૦૨૪

આંક:-૫ ની કામચલાઉ મનાઈ અરજી લગત હુકમ.

.....
વાદીના વકીલ: શ્રી ટી.એ.પટેલ પ્રતિવાદી ના વકીલ: પી.જી.પ્રજાપતિ
.....

અમો વાદીઓની અરજીની હકીકત એ છે કે,

(૧) વાદીની દાવા અરજી તથા મનાઈ અરજીની ટુંકમા હકીકત એવી છે કે, દહેગામ તાલુકાના મોજે પાટના કુવા ગામનછ સીમના ખાતા નં-૨૪૨.મા આવેલ બ્લોક સવે નં-૪૯૭(જુનો બ્લોક/સવે નં-૪૭૬) ની કુલ ૮૭૪૩૪ ચો.મી આકાર ૩ ૩૨.૩૦ વરાડે પૈસાવાળી જુની શરતની ખેતીની જમીન પૈકી ૮૧૯૬.૯૩ ચો.મી વણવહેચાયેલ હીસ્સાની જમીન તે જમીન બાબતે હાલનો દાવો કરેલ છે.

(૧.૧) દાવાવાળી જમીન મુંળ જમીન માલીક તારીકે માનાજીનાઓના નામે ચાલતી આવેલી હતી અને તેઓનો અવસાન બાદ તેઓના તેઓના સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે નાથાજી માનાજી અને રૂમાલજી માનાજીઓનો નામ રેવન્યુ રેકર્ડે મા ચાલતા ચાલતા આવેલા. ત્યારબાદ નાથાજી માનાજીનાઓનુ અવસાન થયા અંગે ગામ નમુના નં-૬ ના હકકપત્રકમા નોંધ નં-૧૩૯૦ થી તા ૨૬/૧૦/૧૯૯૦ ના રોજ દાખલ કરી તેવી નોંધ તા ૩/૧૨/૧૯૯૦ ના રોજ પ્રમાણિત કરી તેઓના સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે (૧) હીરાબેન તે નાથાજી માનાજીની વિધવા (૨) લક્ષણજી નાથાજી, (૩) શમાજી નાથાજી તથા (૪) અંદરજી નથાજીઓના નામ રેવન્યુ રેકર્ડે મા દાખલ થઈ ચાલતા આવેલા. ત્યારબાદ ઉપરોક્ત વારસદારો પૈકી અંદરજી નાથાજીઓનુ અવસાન થવા અંગે ગામ નમુના નં-૬ ના હકક પત્રકમા નોંધ નં-૧૩૯૧ થી તા ૨૬/૧૦/૧૯૯૦ ના રોજ દાખલ કરી તેવી નોંધ તા ૦૩/૧૨/૧૯૯૦ ના રોજ પ્રમાણિત કરી તેઓના સીધી લીટી ના વારસદારો તરીકે

(૧) કોદીબેન તે અંદરજી નાથાજી વિઘવા,(૨) તખાજી અંદરજી,(૩) પ્રતાપજી અંદરજી તથા (૪) માણેકબેન તે અંદરજી નાથાજીની દીકરીઓના નામ રેવન્યુ રેકર્ડે મા દાખલ થઈ ચાલતા આવેલા. ત્યારબાદ ઉપરોક્ત વારસદારો પૈકી માણેકબેન તે અંદરજી નાથાજીની દીકરીઓએ તેઓનો દાવાવાળી મીલકતમા પોષતો આવેલો હીસ્સો હાલના દાવાના પ્રતિવાદીઓ તેઓના સગા ભાઈ થતા હોઈ, તેઓની તરફેણમા પોતાનો હકક જતો કયો અંગે ગામ નમુના નં-૬ ના હકક પત્રકમા નોંધ નં-૧૩૯૨ થી તા ૨૬/૧૦/૧૯૯૦ ના રોજ પડી તેવી નોંધ તા ૦૩/૧૨/૧૯૯૦ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામા આવેલ. દાવાવાળી જમીનનુ કુલ ક્ષેત્રફળ ૮૭૪૩૪ ચો.મી મુળ જમીન માલીકના નામે તથા ત્યારબાદ તેઓના અવસાન થવાથી તેઓના સીધી લીટીના વારસદાર (૧) નાથાજી માનાજી (૨) રૂમાલજી માનાજી દરેકના ભાગે ૪૩૭૧૭ ચો.મી હીસ્સો પોષાતો આવેલ. ત્યારબાદ નાથાજી માનાજી એટલ કે હાલના દાવાના પ્રતિવાદી ઓના દાદા શ્રી ના અવસાન બાદ તેઓના સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે ઉપરોક્ત જણાવ્યા પ્રમાણે ચાર વારસદારો એટલે કે (૧) કોદીબેન તે અંદરજી નાથાજીની વિઘવા (૨) તખાજી અંદરજી,(૩) પ્રતાપજી અંદરજી,(૪) માણેકબેન તે અંદરજી માથાજીની દીકરી દરેકના સરખા હીસ્સે ૨૭૩૨.૩૧ ચો.મી જમીન પોષતી હીસ્સો વાળી જમીન હાલના દાવાના પ્રતિવાદીઓ તેઓના ભાઈ થતા હોઈ તેઓની તરફેણમા પોતાનો હકક જતો કરવાથી હાલના દાવાના પ્રતિવાદીઓનો દાવાવાળી જમીન વણવહેચાચેલી હીસ્સા તરીકે ૮૧૯૬.૯૩ ચો.મી જમીન પોષાતી આવેલ હોવાનુ જણાવી હાલના દાવાના પ્રતિવાદીઓ એ તેઓના દાવાવાળી જમીન મા પોષાતો હીસ્સો અમો વાદીને રૂ ૨૪,૦૦,૦૦૦/- વેચાણ આપવાનુ નકકી કરી અમારી પાસેથી તા ૧૩/૧૨/૨૦૨૩ ના રોજનો ઈન્ડસ ઈન્ડ બેંક ચાંદખેડા શાખાનો ચેક નં-૪૦૮૭૮૦ થી રૂ ૫૦૦,૦૦૦/- તથા ૧૩/૧૨/૨૦૨૩ ના રોજનો ઈન્ડસ

ઈન્ડ બેંક ચાંદખેડા શાખાનો ચેક નં-૪૦૮૭૮૧ થી રૂ ૫૦૦,૦૦૦/- પુરા ચેકથી તથા રૂ ૪૦૦,૦૦૦/- પુરા રોકડેથી એક કુલ રૂ ૧૪,૦૦,૦૦૦/- પુરા અમો વાદી પાસેથી મેળવી અમારી તરફેણમા તા ૧૨/૧૨/૨૦૨૩ ના રોજ અનુક્રમ નં-૯૫૬૪ ધરાવતુ રજી.બાનાખત કરી આપેલ. પ્રતિવાદીઓ એ કરી આપેલ બાનાખત મા અમારી વચ્ચે તેવુ નકકી થયેલુ કે દાવાવાળી જમીન મા પ્રતિવાદીઓ ના પોષાતો આપેલ હીસ્સો પ્રતિવાદીઓ એ હીસ્સો દરસ્તી કરાવી ગામ નમુના નં-૭ અને ૧૨ ના પાનિયા અલગ કરાવી, તે બાબતની નોંધ રેવન્યું રેકર્ડે મા દાખલ કરાવી. દાવાવાળી જમીન ના રાઈટ્સ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ ત્રણ માસમા લાવી આપીતે બાબતેની અમો વાદીને લેખિતમા જાણ કરવાની રહેશે તથા અગર તેમ કરવામા વિલંબ થાય તો સદરહુ બાનાખત ની મુદત આપોઆપ વધેલી ગણાશે તેવી મહત્વની શરતો તથા બીજી અન્ય શરતો અમો વાદી અને પ્રતિવાદીઓ વચ્ચે નકકી થયેલી.

વધુમા અમો વાદીએ પ્રતિવાદી પાસેથી બાનાખત કરાવ્યા બાદ એટલે કે માર્ચે-૨૦૨૪ ના સમયગાળા દરમ્યાન અમો વાદીએ પ્રતિવાદીને દાવાવાળી જમીન બાબતે અમો વચ્ચે થયેલ રજી.બાનાખત ની શરતોનુ પાલન બાનાખતની સમય મર્યોદામા કરાવવા સાં રૂ અમો વાદીનુ હાલના દાવાના પ્રતિવાદી ને તા ૦૩/૦૩/૨૦૨૪ ના રોજ અમારા વકીલ શ્રી મારફ્ટે નોટીસ મોકલી અમો વચ્ચે રજી.બાનાખત મા નકકી થયેલ શરતો મુજબ વર્ધી અમો વાદી પાસેથી બાકીની અવેજના નાણા સ્વીકારી અમો વાદીની તરફેણમા રજી.વે દસ્તાવેજ કરી આપવા સાં નોટીસ મોકલેલ. સદરહુ નોટીસ હાલના દાવાના પ્રતિવાદીને તા ૦૫/૦૩/૨૦૨૪ ના રોજ મળી ગયેલ હોવા બાબત ના પુરાવા તથા સદરહુ નોટીસ ઓફ્સકોપી ની નકલ આ દાવા સાથે સામેલ છે. આમ પ્રતિવાદીએ વાદીની નોટીસ નો કોઈ જવાબ

આપેલ ન હોય વાદી દવારા સદર દાવો તથા મજાઈ અરજી નામદાર કોટે મા ।દાખલ કરવામા આવેલ છે.

- (૨) વાદીઓએ દાવો દાખલ કરતા દાવો રજીસ્ટરે નોધી અને આ કામના પ્રતિવાદીઓ ને સમન્સ ઈસ્યુ કરવામા આવેલ જે સમન્સની પ્રતિવાદીઓને ધોરણસર બજવણી થતા પ્રતિવાદીઓ તેઓના વકીલ શ્રી દવારા હાજર રહેલ પરંતુ તેઓએ કોઈ જવાબ રજુ કરેલ ન હોય નામદાર કોટે દવારા પ્રતિવાદીઓના જવાબ નો હકક બંધ કરેલ છે.
૩. 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

ઉપરોક્ત મુદ્દાઓના મારા નીર્ણયો નીચે મુજબ છે.

૧. અંશતહ હકારમા
૨. અંશતહ હકારમા
૩. અંશતહ હકારમા

૪. આખરી હુકમ મુજબ.

ઉપરોક્ત મુદ્દાઓના જવાબ માટેના આ કોર્ટના કારણો નીચે મુજબ છે.

મુદ્દા નંબર ૧ થી ૩ ની ચર્ચા :-

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

૪.૧ વાદીએ તેઓની મનાઈ અરજી ની સાથે નિ-૩/૧ થી દાવાવાળી જમીન નો ગામ નમુના નં-૭/૧૨ નો ઉતારો રજુ કરેલ છે. નિ-૩/૨ થી નોંધ નં-૧૩૯૦ રજુ કરેલ છે જે વારસાઈ ની નોંધ છે. નિ-૩/૩ થી નોંધ નં-૧૩૯૧ રજુ થયેલ છે તે પણ વારસાઈ ની નોંધ છે. નિ-૩/૪ થી નોંધ નં-૧૩૯૨ રજુ થયેલ છે જેમા અંદરજી નાથાજી ની દીકરી માણેકબા અંદરજીએ તેઓનો હકક હીસ્સો તેમના ભાઈઓના તરફેણમા જતા કરેલ છે. તે અંગેની નોંધ છે. નિ-૩/૫ થી રજીસ્ટર બનાખત રજુ કરેલ છે. વાદી દવારા રજુ થયેલ નિ-૩/૫ નો દાવાવાળી જમીન નો રજીસ્ટર બનાખત ને ધ્યાનથી જોતા સદર બાનાખત, ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર, તા-દહેગામ ના પાટના કુવા ની સીમના ખાતા નં-૨૪૨ મા આવેલ બ્લોક નં-૪૯૭ (જુના બ્લોક સવે નં-૪૭૬) ની હે.આરે.ચો.મી ૮-૭૪-૩૪ ખેતીની જમીન પૈકી ૮૧૯૬.૯૩ ચોમી જમીન અંગેનો રજીસ્ટર બનાખત છે જેમા લખી આપનાર મા હાલના પ્રતિવાદીઓ નો નામ જણાઈ આવેલ છે અને લખાવી લેનાર મા હાલના વાદીઓનો નામ જણાઈ આવે છે અને સદર બાનાખત તા ૧૨/૧૨/૨૦૨૩ ના રોજ કરવામા આવેલ છે. સદર બાનાખત રજીસ્ટર બનાખત છે તેની નીચે મુજબના કાયદા ધ્યાને લેવા જરૂરી જણાઈ આવે છે.

Section 35 of the Indian Stamp Act, 1899

“ Instruments not duly stamped inadmissible in evidence etc.

No instrument chargeable with duty shall be admitted in evidence for any purpose by any person having by law or consent of parties authority to receive evidence, or shall be acted upon, registered or on authenticated by any such person or by any public officer, unless such instrument is duly stamped;

Provided that.....”

(1) Under the Section 17 of the Registration Act, 1908

Documents of which Registration is compulsory-

- 1 The following documents shall be registered, if the property to which they relate is situate in as district in which, and if they have been executed on or after the date on which, Act No XVI of 1864, or the Indian Registration Act, 1866, or

Indian Registration Act, 1871, or the Indian Registration Act, 1877, or this Act came or comes into force namely:-

- (A),
- (B) Other non testamentary instruments which purport or operate to create, declare, assign, limit or extinguish, whether in present or in future, any right, title, or interest, whether vested or contingent, of the value of one hundred rupees and upward, to or in immovable property;
- (C)"

Under Section 49 of the Registration act , 1908 gives effect of the non-registration of the documents.

Section 49 " effect of non-registration documents required to be registration:-

No document required by section 17 or by any provision of the transfer of the property act 1882, to be registered shall-

A affect any immovable property comprised therein or

B confer any power to adopt, or

C be received as evidence of any transaction affecting such property or conferring such power, unless it has been registered.

Provided that an unregistered affecting immovable property and required by this act of Transfer of Property act 1882 to be registered may be received as evidence of a contract in as suit for specific performance under Chapter II of the specific Relief Act, 1877 or as evidence of any collateral transaction not required to be effected by registered instrument.

આમ વાદી દ્વારા નિ-૩/૫ થી જે બાનાખત રજુ કરવામા આવેલ છે તે રજીસ્ટર બાનાખત છે અને ખોટો અને ગેરકાયદેસરનો છે તે અંગેનો કોઈ વાંધો કે તકરાર હાલના પ્રતિવાદીઓની નથી આથી સદરહુ બાનાખત ને ન માનવાનો કોઈ કારણ જણાઈ આવતો નથી. સદરહુ બાનાખત ની શરત નં-(સી) વંચાણે લેતા સદરહુ જમીન પરત્વે અમારા કોઈ કુટુંબીજન કે ત્રહીત શખ્સનો કે સંસ્થા નો કે મંડળીનો કોઈ પણ જાતનો દર, દાવો, અલાખો, લાગભાગ, હક્ક હીસ્સો , હીત,સંબધ,બોજો વગેરે કાંઈ આવેલ હોય કે પોષતો હોય તે તમામ અમારે અમારા

ખચે અને જાખમે દુર કરી કરાવી આપવાના છે અને તેમ કરવામા કસુર યા વિલંબ થાય તો આ બાનાખતની મુખત આપોઆપ વઘેલી ગણાશે. શરત (આઈ) સદર દાવાવાળી જમીન ના રાઈટસ, ટાઈટલ સહીત સદરહુ કીલમત અમારે તમોને બાકી રહેતી ચુકતે વેચાણ અવેજની રકમ લઈને તમોને માલીકી હકકે સોપવાની છે. આમ દાવાવાળી જમીન નો ટાઈટલ કલીચર થયેલ છે કે કેમ તે અંગેનો કોઈ પુરાવો રેકડે પર જણાઈ આવતો નથી. આમ જ્યાં સુધી દાવાવાળી જમીન નો ટાઈટલ કલીચર ન થાય ત્યાં સુધી સદર બાનાખત નો કરાર જીવંત છે અને અસ્તિત્વમા છે તેમ કહી શકાય છે. વઘુમા જો પ્રતિવાદીઓ ચાલુ દાવે દાવાવાળી મીલકત અન્ય ને વેચાણ કરી દે શે તો તેનાથી વાદીઓને નુકશાન થાય તેમ છે અને વાદીઓએ અન્ય દાવાદુવી મા ઉતરવુ પડશે અને પક્ષકારો જોડવા પડશે અને ઘણો વીલંબનો સામનો કરવા પડશે. વઘુમા નિ-૩/૫ થી જે બાનાખત નો કરાર રજુ થયેલ છે તે કબજા વગરનો છે અને વાદીઓ જણાવે છે કે તેઓએ દાવાવાળી જમીન નો પ્રતિવાદીઓને રૂ ૧૪૦૦,૦૦૦/- આપી આપેલ છે, વાદીએ સદર દાવો પ્રતિવાદીઓ સામે કરારના વિશિષ્ટ અમલના પાલનનો દાવો તથા મનાઈ અરજી કરેલ છે જે કરાર ઉપર આધાર રાખે છે તે કબજા વગરનો વેચાણ કરાર છે તે વાદીનો દાવાવાળી જમીન ઉપર કબજો નથી તે પ્રથમ દર્શોનીચ સાબીત થાય છે .

આમ ઉપરોક્ત કાયદાકીય જોગવાઈઓ ધ્યાને લેતા વાદીનો પ્રથમદર્શનીચ કેસ જણાય આવે છે તેવુ મારૂ માનવુ છે. આમ, જો માંગ્યા મુજબનો કામ ચલાઉ મનાઈહુકમ આ કામના વાદીને આપવામાં ના આવે તો તેનાથી વાદીને નુકશાન જાય તેવુ જણાઈ આવે છે. જ્યારે જો માંગ્યા મુજબનો કામચલાઉ મનાઈહુકમ આપવામાં આવે તો તેનાથી પ્રતિવાદી ને નુકશાન જાય તેવુ જણાય આવતુ નથી. બેલેન્સ ઓફ કન્વીયન્સ તથા ઈરીપેરેબલ લોસ પણ રેકડ ઉપર નો પુરાવો જોતાં

વાદીઓની તરફેણમાં હોય તેવું જણાઈ આવે છે. તેથી હું મુદા નં.૧થી ૩ નો જવાબ અંશતઃ હકારમાં આપી મુદા નં.૪ પરત્વે નીચે મુજબનો હુકમ ફરમાવું છું.

હુ ક મ

"૧" વાદીની આંક-પની અરજી આથી, અંશતઃ મંજૂર કરવામાં આવે છે.

"૨" આ કામના પ્રતિવાદીઓ એ રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ, ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર, તા-દહેગામ તાલુકાના મોજે પાટના કુવા ગામની સીમના ખાતા નં-૨૪૨. મા આવેલ બ્લોક સર્વે નં-૪૯૭(જુનો બ્લોક/ સર્વે નં-૪૭૬) ની કુલ ૮૭૪૩૪ ચો.મી આકાર ૩ ૩૨.૩૦ વરાડે પૈસાવાળી જુની શરતની ખેતીની જમીન પૈકી ૮૧૯૬.૯૩ ચો.મી જમીન નો દાવાનો આખરી નીકાલ ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ, કે ટ્રાન્સફર કરે કરાવવું નહી તેવું કામ ચલાવ મનાઈ હુકમ વાદીના લાભ મા અને પ્રતિવાદીઓ વિરૂધ્ધ આપવામાં આવે છે.

"૩" ખર્ચ અંગે કશો હુકમ નથી.

હુકમ આજરોજ ખુલ્લી કોર્ટમાં વાંચી, સંભળાવી મારી સહી કરી જાહેર કર્યો.

તા.૨૦/૦૩/૨૦૨૫.

સ્થળ-દહેગામ

(એ.એમ.સોની)

એડીશનલ જ્યુડીશીયલ મેજીસ્ટ્રેટ

દહેગામ