

રે.દી.મુ.નં.૮૫/૨૦૨૩ ના કામે આંક-૫ ની કામ ચલાઉ મનાઈ હુકમ  
મેળવવાની અરજી લગત હુકમ ::-

-----

૧. વાદીના વિ.વ.શ્રીને સાંભળ્યા. અરજીની હકીકત તથા કેસનું રેકર્ડ વંચાણે લીધું.
૨. વાદીઓની આંક-૫ ની અરજીની ટૂંકી હકીકત એવી છે કે, જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ દહેગામના મોજે બારડોલી બારીયા ગામની સીમમા આવેલ ખાતા નં-૫૪૯, રેવન્યુ બ્લોક/સવે-૪૭૧ (જુનો બ્લોક/સવે નં-૨૩૮) હે.આરે.ચો.મી ૧-૩૫-૯૩ વાળી બીન ખેતી પ્રિયાત્ર ખેતીની જમીન આવેલી છે જે જમીન હવે થી દાવાવાળી જમીન તરીકે સંબોધવામા આવશે. સદર દાવાવાળી જમીન અમો વાદીઓની વડીલોપાજૈત વારસાઈ હકકની સંચુકત કબજા ,ભોગવટાની આવેલી હતી. સદર દાવાવાળી જમીનમા અમો વાદીઓના નામો ફેરફાર નોંધ નં-૧૯૫૬ થી વારસાઈ હકકે કબજેદાર તરીકે દાખલ થયેલ છે. આમ દાવાવાળી જમીન અમો વાદીની વારસાઈ હકકની માલીકી, કબજા,ભોગવટાની આવેલી હતી. સદરહુ દાવાવાળી જમીન અમો વાદીએ પ્રતિવાદીઓને બજાર કીમત મુજબ રૂ ૫૧૦૦,૦૦૦/- મા વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ અને સદર દાવાવાળી જમીનનો રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ સરકારશ્રી ના પ્રવર્તેમાન નિયમા નુસાર જંત્રીની કીમતનો કરી આપવાનુ નક્કી કરવામા આવેલ અને બાકીના અવેજની રકમ આ કામના

પ્રતિવાદીઓએ અમો વાદીને અલગથી ચુકવવાની હતી તે શરત દાવાવાળી જમીન બાબતે તા ૧૦/૦૯/૨૦૨૦ ના રોજ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં-૨૧૧૮/૨૦૨૦ થી વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામા આવેલ છે.દાવાવાળી જમીન બાબતે કરવામા આવેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ મા અવેજની રકમ જંત્રી મુજબ નક્કી કરેલ ત્યારે અમો વાદી દવારા દસ્તાવેજમા દર્શાવેલ ચેકો અમો વાદીએ બેંકમા જમા કરાવેલ નહી અને પુરેપુરી કીમત આપવા જણાવેલ ત્યારે પ્રતિવાદીઓ એ જણાવેલ કે, અમો બધા નાણાં ચેકથી ચુકવી શકીએ તેમ નથી જેથી બાકીના નાણા અલગથી ચુકવી આપીશુ જેથી અમો વાદીઓએ પ્રતિવાદીઓ ઉપર વિશ્વાસ અને ભરોસો રાખી રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ મા દર્શાવેલ ચેકોના બદલામા બીજા ચેકો સ્વીકારેલ અને જંત્રી મુજબની કીમત સિવાયની બાકીની રકમ અલગથી ચુકવી આપવાનુ નક્કી કરેલ.

૨.૧ સદર દાવાવાળી જમીન બાબતે અમો વાદી દવારા પ્રતિવાદી ની તરફેણમા રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ હોવા છતા આ કામના પ્રતિવાદીઓ દવારા વારંવાર બાકીના અવેજની માંગણી કરવા છતા દાવાવાળી જમીનનો બાકીનો અવેજ અમો વાદીને ચુકવી આપેલ નહી હોવાથી દાવાવાળી જમીન બાબતે નક્કી થયેલ કીમત મુંજબ બાકીનો અવેજ આ કામના પ્રતિવાદીઓ અમો વાદીને ચુકવી આપે તે હેતુ થી વાદી દવારા સદર દાવો તથા મનાઈ અરજી નામદાર કોર્ટ મા દાખલ કરેલ છે.

3. વાદીએ દાવો દાખલ કરતા દાવા રજીસ્ટ્રે નોંધી અને આ કામના પ્રતિવાદીને સમન્સ ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ. જે સમન્સની પ્રતિવાદીને ધોરણસર બજવણી થતા પ્રતિવાદીઓ દ્વારા આંક-૧૪ થી વાદીના દાવો તથા મનાઈ અરજી નો જવાબ આપેલ છે તેમા તેઓએ જણાવેલ છે કે, દાવાવાળી જમીન આ કામના વાદીઓ વેચાણ આપવા માંગતા હોય અને તે વખતે અમારા હિતેરછુ મારફતે જમીન જોવા માટે આ કામના વાદીના ત્યાં જમીન જોવા માટે અમો પ્રતિવાદીઓ તથા અમારા હિતેરછુ સાથે ગયેલા તે વખતે આ કામના વાદીઓએ અમો પ્રતિવાદીઓને જમીન બતાવેલી તે જમીન જોતા અમો પ્રતિવાદીઓને આ કામના વાદીઓની વચ્ચે વેચાણ અંગે સોદો રૂ ૧૮૦૦,૦૦૦/- મા નક્કી થયેલ તે જમીનની કીમત પણ નક્કી કરીને વેચાણ દસ્તાવેજ નક્કી કરેલ છે.વધુમન અમો પ્રતિવાદીઓએ આ કામના વાદીઓને અવેજની રકમ રૂ ૧૮૦૦,૦૦૦/- સોદો નક્કી થયા પછી આપેલી છે જે બાબતનુ લખાણ પણ કરી આપેલ છે અને દાવાવાળી જમીન બાબતે આ કામના વાદીઓએ અમો પ્રતિવાદીઓને દહેગામ દસ્તાવેજક કરી આપવા માટે સાક્ષીઓ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમા અમો પ્રતિવાદીઓએ આ કામના વાદીઓને જમીન વેચાણ અવેજ રકમ રોકડ તથા ચેકોથી આપેલી છે અને અમો પ્રતિવાદીઓને આ કામના વાદીઓને તે અવેજની રકમો રોકડ તથા ચેકોથી મળી ગયેલ છે અને કોઈ અવેજની રકમ બાકી રાખેલી નહી અને અમો પ્રતિવાદીઓને આ કામના વાદીઓએ રજી.વેચાણ

દસ્તાવેજ નં-૨૧૧૮/૨૦૨૦ તા ૧૦/૯/૨૦૨૦ ના રોજ અમો પ્રતિવાદીઓ તથા આ કામના વાદીઓ તથા સાક્ષીઓની હાજરીમા દહેગામ મુકામે રેકોર્ડીંગ સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબ સમક્ષ થયેલ છે. ત્યારબાદ દસ્તાવેજ દહેગામ મુકામે સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબ સમક્ષ ફોટા અને રેકોર્ડીંગ તથા કાયદેસર રીતે પુર્ણ કરીને દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે અને પ્રતિવાદીઓએ આ કામના વાદીને તમામ અવેજની રકમ ચુકતે કરી આપેલ છે અને કોઈ અવેજ બાકી રહેતી નથી અને તે બાબતનુ લખાણ પણ કરી આપેલ છે આથી વાદીનો દાવો તથા મનાઈ અરજી રદ કરવા અરજ 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 ગુકશાન થવાની સંભાવના છે ?
૪. શું હુકમ
૫. ઉપરોક્ત મુદ્દાઓના મારા નિર્ણયો નીચે મુજબ છે.
  ૧. નકારમા
  ૨. નકારમા
  ૩. નકારમા

૪. આખરી હુકમ મુજબ.

૬. ઉપરોક્ત મુદ્દાઓના જવાબ માટેના આ કોર્ટના કારણો નીચે મુજબ છે.

**મુદ્દા નંબર ૧ થી ૩ ની ચર્ચા :-**

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

વાદીની દાવાની ટુકંમા હકીકત એવી છે કે, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ દહેગામના મોજે બારડોલી બારીયા ગામની સીમમા આવેલ ખાતા નં-૫૪૯, રેવન્યુ બ્લોક/સવે-૪૭૧ (જુનો બ્લોક/સવે નં-૨૩૮) હે.આરે.ચો.મી ૧-૩૫-૯૩ વાળી બીન ખેતી પ્રિયાત્ર ખેતીની જમીન આવેલી છે જે જમીન હવે થી દાવાવાળી જમીન તરીકે સંબોધવામા આવશે. સદર દાવાવાળી જમીન અમો વાદીઓની વડીલોપાજૈત વારસાઈ હકકની સંચુકત કબજા ,ભોગવટાની આવેલી હતી. સદર દાવાવાળી જમીનમા અમો વાદીઓના નામો ફેરફાર નોંધ નં-૧૯૫૬ થી વારસાઈ હકકે કબજેદાર તરીકે દાખલ થયેલ છે. આમ દાવાવાળી જમીન અમો વાદીની વારસાઈ હકકની માલીકી, કબજા,ભોગવટાની આવેલી હતી. સદરહુ દાવાવાળી જમીન અમો વાદીએ પ્રતિવાદીઓને બજાર કીમત મુજબ રૂ ૫૧૦૦,૦૦૦/- મા વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ અને સદર દાવાવાળી જમીનનો રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ સરકારશ્રી ના પ્રવર્તેમાન નિયમા નુસાર જંત્રીની કીમતનો કરી આપવાનુ નક્કી કરવામા આવેલ અને બાકીના અવેજની રકમ આ કામના

પ્રતિવાદીઓએ અમો વાદીને અલગથી ચુકવવાની હતી તે શરત દાવાવાળી જમીન બાબતે તા ૧૦/૦૯/૨૦૨૦ ના રોજ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં-૨૧૧૮/૨૦૨૦ થી વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામા આવેલ છે.દાવાવાળી જમીન બાબતે કરવામા આવેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ મા અવેજની રકમ જંત્રી મુજબ નક્કી કરેલ ત્યારે અમો વાદી દવારા દસ્તાવેજમા દર્શાવેલ ચેકો અમો વાદીએ બેંકમા જમા કરાવેલ નહી અને પુરેપુરી કીમત આપવા જણાવેલ ત્યારે પ્રતિવાદીઓ એ જણાવેલ કે, અમો બધા નાણાં ચેકથી ચુકવી શકીએ તેમ નથી જેથી બાકીના નાણા અલગથી ચુકવી આપીશુ જેથી અમો વાદીઓએ પ્રતિવાદીઓ ઉપર વિશ્વાસ અને ભરોસો રાખી રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ મા દર્શાવેલ ચેકોના બદલામા બીજા ચેકો સ્વીકારેલ અને જંત્રી મુજબની કીમત સિવાયની બાકીની રકમ અલગથી ચુકવી આપવાનુ નક્કી કરેલ. સદર દાવાવાળી જમીન બાબતે અમો વાદી દવારા પ્રતિવાદી ની તરફેણમા રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ હોવા છતા આ કામના પ્રતિવાદીઓ દવારા વારંવાર બાકીના અવેજની માંગણી કરવા છતા દાવાવાળી જમીનનો બાકીનો અવેજ અમો વાદીને ચુકવી આપેલ નહી હોવાથી દાવાવાળી જમીન બાબતે નક્કી થયેલ કીમત મુંજબ બાકીનો અવેજ આ કામના પ્રતિવાદીઓ અમો વાદીને ચુકવી આપે તે હેતુ થી વાદી દવારા સદર દાવો તથા મનાઈ અરજી નામદાર કોર્ટે મા દાખલ કરેલ છે.આથી સદર પ્રતિવાદીનુ દસ્તાવેજ ગેરકાયદેસર નુ હોઈ તેવુ ઠરાવી આપી એટલે કે સદર સદર રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ રદ યાને કે નલ

એન્ડ વોઈડ હોય તેવુ ઠરાવી એટલે કે કેન્સલ કરાવવા સાડ એટલે કે રદ કરવા સાડ હુકનામુ મેળવવા સદર દાવો કરેલ છે. .

સદર કામમા નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતનો **Dahiben vs Arvindbhai Kalyanji Bhanusali (Gajra) ... on 9 July, 2020** ના પેરા નં-૧૫.૩ મા પ્રસ્થાપિત થયેલ સિધ્ધાંતો વંચાણે લેતા જે નીચે મુજબ છે.

**PARA- 15.3** The Plaintiffs have made out a case of alleged nonpayment of a part of the sale consideration in the Plaint, and prayed for the relief of cancellation of the Sale Deed on this ground. Section 54 of the Transfer of Property Act, 1882 provides as under : “54. ‘Sale’ defined.—‘Sale’ is a transfer of ownership in exchange for a price paid or promised or part-paid and part- promised.” The definition of “sale” indicates that there must be a transfer of ownership from one person to another i.e. transfer of all rights and interest in the property, which was possessed by the transferor to the transferee. The transferor cannot retain any part of the interest or right in the property, or else it would not be a sale. The definition further indicates that the transfer of ownership has to be made for a “price paid or promised or part paid and part promised”. Price thus constitutes an essential ingredient of the transaction of sale.

*In Vidyadhar v. Manikrao & Anr.14 this Court held that the words “price paid or promised or part paid and part promised” indicates that actual payment of the whole of the price at the time of the execution of the Sale Deed is not a sine qua non for completion of the sale. Even if the whole of the price is not paid, but the document is executed, and thereafter registered, the sale would be complete, and the title would pass on to the transferee under the transaction. The non-payment of a part of the sale price would not affect the validity of the sale. Once the title in the property has already passed, even if the balance sale consideration is not paid, the sale could not be invalidated on this ground. In order to*

the parties must intend to transfer the ownership of the property, on the agreement to pay the price either in praesenti, or in future. The intention is to be gathered from the recitals of the sale deed, the conduct of the parties, and the evidence on record.

In view of the law laid down by this Court, even if the averments of the Plaintiffs are taken to be true, that the entire sale consideration had not in fact been paid, it could not be a ground for cancellation of the Sale Deed. The Plaintiffs may have other remedies in law for recovery of the balance consideration, but could not be granted the relief of cancellation of the registered Sale Deed. We find that the suit filed by the Plaintiffs is vexatious, meritless, and does not disclose a right to sue. The plaint is liable to be rejected under Order VII Rule 11 (a). 15.4 The Plaintiffs have averred in the plaint that the period of limitation commenced on 21.11.2014, when they obtained a copy of the index of the Sale Deed dated 02.07.2009, and discovered the alleged fraud committed by Defendant No.1. The relevant extract from the plaint in this regard is set out hereinbelow :- "(7) ... Not only that but also, on obtaining the copy of the index of the sale deed of the acts committed by the Opponent No.1, 4, 5 and on obtaining the certified copy of the sale deed, we the plaintiffs could come to know on 21- 11-2014 that, the Opponent No.1 had in collusion with Opponent No.4, 5 mentioned the false cheques stated below in the so called sale deed with intention to commit fraud and no any consents of we the plaintiffs have also been obtained in that regard. The said cheques have not been received to we the plaintiffs or no any amounts of the said cheques have been credited in accounts of we the plaintiffs. Thus, the cheques which have been mentioned in the agreement caused to have been executed by the Opponent No.1, the false cheques have been mentioned of the said amounts. Not only that but also, the agricultural land under the suit had been sold by the Opponent No.1 to the Opponent No.2 Dillipbhai Gordhanbhai Sonani and the Opponent No.3, Laljibhai Gordhanbhai

Sonani on 1-4-2013 for Rs.2,01,00,000/- as if the said sale deed was having clear title deeds. On taking out the copy of the said sale deed with seal and signature on 21-11-2014, it could come to the knowledge of we the plaintiffs. We the plaintiffs have not done any signature or witness on the said agreement. The said agreement is not binding to we the plaintiffs. Since the said agreement is since null, void and invalid as well as illegal, therefore, no any Court fee stamp duty is required to be paid by we the plaintiff on the said agreement and for that we the plaintiffs rely upon the judgment of the Supreme Court in A.I.R.2010, Supreme Court, Page No. 2807. ...” (emphasis supplied) The plea taken in the plaint that they learnt of the alleged fraud in 2014, on receipt of the index of the Sale Deed, is wholly misconceived, since the receipt of the index would not constitute the cause of action for filing the suit. On a reading of the plaint, it is clear that the cause of action arose on the non-payment of the bulk of the sale consideration, which event occurred in the year 2009. The plea taken by the Plaintiffs is to create an illusory cause of action, so as to overcome the period of limitation. The plea raised is rejected as being meritless and devoid of any truth.

આમ ઉપરોક્ત ચુકાદામા પ્રસ્થાપિત થયેલ સિદ્ધાંતોને ધ્યાને લેતા જ્યારે કોઈ વ્યક્તિ મીલકતનો રજીસ્ટર દસ્તાવેજ થી વેચાણ કરે અને તેની માલિકી તબદીલ કરે અને મીલકત વેચાણ રાખનાર ના નામે ટ્રાન્સફર થાય અને વેચાણ રાખનાર મીલકતની વેચાણ કીમત ન ચુકવે તો તેનાથી જે રજીસ્ટર દસ્તાવેજ થયેલ છે તે રદ થતો નથી.તે માટે વેચાણ આપનારે અન્ય દાદ જેવી કે જે વેચાણ રકમ લેવાની છે તે રકમ લેવા માટે દાવો કરવો પડે ન કે રજીસ્ટર દસ્તાવેજ રદ કરવાનો દાવો કરવો પડે. હાથ ઉપરના કેસો મા પણ વાદીએ આ કામના પ્રતિવાદીને દાવાવાળી જમીન વેચાણ આપેલ છે અને તેનો રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ થયેલ

છે અને જેને નંબર-૨૧૧૮/૨૦૨૦ પડેલ છે અને સદર મીલકત પ્રતિવાદીના નામે ચઢી ગયેલ છે અને વાદી ના કહ્યા મુજબ પ્રતિવાદીએ વાદીને વેચાણ અવેજની રકમ આપેલ નથી આથી વાદી દવારા સદર દાવો રજીસ્ટર દસ્તાવેજ રદ કરવા માટે કરવામા આવેલ છે, વધુમા પ્રતિવાદી જણાવે છે કે, અમો પ્રતિવાદીઓને આ કામના વાદીઓને તે અવેજની રકમો રોકડ તથા ચેકોથી મળી ગયેલ છે અને કોઈ અવેજની રકમ બાકી રાખેલી નહી અને અમો પ્રતિવાદીઓને આ કામના વાદીઓએ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં-૨૧૧૮/૨૦૨૦ તા ૧૦/૯/૨૦૨૦ ના રોજ અમો પ્રતિવાદીઓ તથા આ કામના વાદીઓ તથા સાક્ષીઓની હાજરીમા દહેગામ મુકામે રેકોર્ડીંગ સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબ સમક્ષ થયેલ છે. ત્યારબાદ દસ્તાવેજ દહેગામ મુકામે સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબ સમક્ષ ફોટા અને રેકોર્ડીંગ તથા કાયદેસર રીતે પુર્ણ કરીને દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે અને પ્રતિવાદીઓએ આ કામના વાદીને તમામ અવેજની રકમ ચુકતે કરી આપેલ છે અને કોઈ અવેજ બાકી રહેતી નથી અને તે બાબતનુ લખાણ પણ કરી આપેલ છે, આ દાવાવાળી જમીન રૂ ૫૧૦૦,૦૦૦/- મા વેચાણ આપવામા જણાવેલ કે રૂ ૧૮૦૦,૦૦૦/- મા એ પુરાવા નો વિશય છે, પુરાવો લીધા સિવાય તે નક્કી કરી શકાય તેમ નથી,આમ ઉપરોક્ત રજુ થયેલ નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદામા પ્રસ્થાપિત થયેલ સિદ્ધાંતોને ધ્યાને લેતા વાદીનો કોઈ પ્રથમદર્શનીય કેસ જણાય આવતો નથી તેવુ મારૂ માનવુ છે. આમ,જો માંગ્યા મુજબનો કામ

ચલાઉ મનાઈહુકમ આ કામના વાદીને આપવામાં ના આવે તો તેનાથી વાદીને કોઈ નુકશાન જાય તેવું જણાતું નથી. જ્યારે જો માંગ્યા મુજબનો કામચલાઉ મનાઈહુકમ આપવામાં આવે તો તેનાથી પ્રતિવાદીને વધારે નુકશાન જાય તેવું જણાય છે. બેલેન્સ ઓફ કન્વીયન્સ તથા ઈરીપેરેબલ લોસ પણ રેકર્ડ ઉપર નો પુરાવો જોતાં વાદીઓની તરફેણમાં હોય તેવું જણાતું નથી. તેથી હું મુદા નં.૧થી૩નો જવાબ નકારમાં આપી મુદા નં.૪ પરત્વે નીચે મુજબનો હુકમ ફરમાવું છું.

**હુકમ**

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

"૨" ખર્ચ અંગે કશો હુકમ નથી.

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

તા.૨૫/૧૦/૨૦૨૪.

સ્થળ-દહેગામ.

( એ.એમ.સોની )

એડીશનલ જ્યુડીશીયલ મેજીસ્ટ્રેટ

દહેગામ

કોડ નં-જીજે.૦૧૬૩૬