

રે.દિ.મુ.નં.૧૩૪/૨૦૨૩

આંક:-૫ ની કામચલાઉ મનાઈ અરજી લગત હુકમ.

.....
વાદીના વકીલ: શ્રી એચ.બી.રાઠોડ

.....
પ્રતિવાદી ના વકીલ: કે.બી.મહેતા

.....
અમો વાદીઓની અરજીની હકીકત એ છે કે,

- (૧) વાદીની દાવા અરજી તથા મનાઈ અરજીની ટુંકમા હકીકત એવી છે કે, ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ તથા તાલુકા દહેગામના મોજે ગામ ઈસમનપુર ડોડીયા ની સીમમના ખાતા નં-૮૮૬, રીબ્લોક સર્વે નં-૨૮૧ (જુના બ્લોક નં-૧૬૫) ની હે.આરે.ચો.મી ૧-૩૪-૮૫ ચો.મી તથા આકાર ૩ ૪.૨૫ પૈસા વાળી જમીન આવેલી છે. દાવાવાળી જમીન પ્રતિવાદી નં-૧ થી ૯ તથા ૧૦/૧ થી ૧૦/૭ ના વડીલ બાબુજી કુલાજીના સંયુક્ત નોમ ખાતે માલીકી હકકે ચાલતી આવેલ છે અને અમો વાદી ખેડુત ખાતેદાર હોઈ અને અમો વાદીને ખેતીની જમીન ખરીદવાની હોઈ અને આ કામના પ્રતિવાદી નં-૧ થી ૯ તથા ૧૦/૧ થી ૧૦/૭ ના વડીલ બાબુજી કુલાજીને તેઓની માલીકીની દાવાવાળી જમીન વેચાણ કરવાની હોઈ આ કામના પ્રતિવાદીએ અમો વાદીનો સંપર્ક કરેલ અને આ કામના પ્રતિવાદીની માલીકીની જમીન એટલે કે દાવાવાળી જમીન અમો વાદીએ સ્થળ ઉપર જોતા અમો વાદીને પસંદ પડતા દાવાવાળી જમીન અમો વાદીએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ અને સદર જમીન અમોને પ્રતિવાદીના વડીલે રૂ ૧૦,૦૦,૦૦૦/- મા વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ અને દાવાવાળી જમીન કુલ વેચાણ અવેજની રકમ પૈકી બાના પેટે રૂ ૧૦૦,૦૦૦/- પુરા અમો વાદી પાસેથી સ્વીકારેલ અને તે અંગેના કબજા વગર નો રજી બાનાખત નો કરાર સબ રજીસ્ટ્રાર શ્રી દહેગામ નાઓની કચેરી એ પ્રતિવાદી ના વડીલ નાઓએ હાજર રહી અનુ નં-૧૧૪૧ થી તા ૨૭/૦૬/૨૦૧૨ ના રોજથી નોંધણી કરી આપી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ. વધુમા અમો વાદીએ આ કામના પ્રતિવાદી ના વડીલ સાથે બાનાખત કરારની શરતો થી નક્કી કર્યો મુજબ અમોને વેચાણ આપનાર ઈસમો પૈકી સગીર વયના ઈસમો પુખ્ત

વચના થાય અથવા તો સક્ષમ ઓથોરીટી સમક્ષથી સગીરની વેચાણ અંગેની પરવાનગી જમીન માલીકો લાવી આપે ત્યારબાદ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારી પાકો રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનું નક્કી થયેલ. વધુમા આ કામના પ્રતિવાદીના વડીલે દાવાવાળી જમીન ના ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફિકેટ લાવી આપી તેમન સગીર વચ ના લોકો પુખ્ત વચના થાય તે અંગેની ગામે નોંધ કરાવી અથવા તો સક્ષમ ઓથોરીટી સમક્ષથી સગીર ની જમીન વેચાણ કરવાની પરવાનગી લાવી આપી બાકી રહેતી અવેજની રકમ સ્વીકારી પાકો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા જણાવેલ પરંતુ આ કામના પ્રતિવાદીના વડીલોએ એક યા બીજા બહાના બતાવી સમય પસાર કરતા આવેલા અને દાવાવાળી જમીન ના ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફિકેટ લાવી આપેલ નહીં કે નક્કી થયેલ શરતોનું પાલન કરેલ નહીં અને અમો વાદીને જણાવતા કે અમો વાદીએ તમોને જમીન વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને રજી બાનાખત નો કરાર પણ કરી આપેલ છે અમો તમારા સિવાય અન્યને ક્યારેય જમીન વેચાણ કરીશું નહીં તેવો પાકો વિશ્વાસ અને ભરોસો આપતા. જેથી અમો વાદી આવા ભરોસા ને કારણે પ્રતિવાદીઓના વડીલને ટાઈટલ કલીયર સર્ટીમાટે દબાણ કરતા નહીં.ત્યારબાદ આ કામના પ્રતિવાદીઓ ના વડીલે દાવાવાળી જમીન દીનેશભાઈ ખેમચંદભાઈ પટેલને રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ હોઈ અમો વાદીઓ દવારા આ કામના પ્રતિવાદી ના વડીલ નો સંપર્ક કરી અમારા તરફેના બાનાખત કરાર ના પાલન કરવા જણાવેલ જેથી આ કામના પ્રતિવાદી ના વડીલોએ અમો વાદીને જણાવેલ કે અમો દીનેશભાઈ ખેમચંદભાઈનો રજી વેચાણ દસ્તાવેજ રદબાતલ ઠરાવી આપીશું પરંતુ આ કામના પ્રતિવાદી ના વડીલોએ સદર દસ્તાવેજ રદ કરાવેલ નથી કે અમોને રજીસ્ટર દસ્તાવેજ કરી આપેલ ન હોય સદર દાવો તથા મનાઈ અરજી આપ નામદાર કોર્ટે મા દાખલ કરવામા આવેલ છે.

- (૨) વાદીઓએ દાવો દાખલ કરતા દાવો રજીસ્ટરે નોંધી અને આ કામના પ્રતિવાદીઓ ને સમન્સ ઈસ્યુ કરવામા આવેલ જે સમન્સની પ્રતિવાદીઓને ધોરણસર બજવણી થતા

પ્રતિવાદી નં-૧ થી ૧૦ નોટી બજી જતા પ્રતિવાદી ઢ-૧ થી ૧૦ જાતે કે તેમના વકીલ શ્રી મારફતે નામદાર કોર્ટે મા હાજર રહેલ ન હોય નામદાર કોર્ટે દવારા પ્રતિવાદી ઢ-૧ થી ૧૦ તરફે દાવો એકી તરફે ચલાવવાનો હુકમ કરેલ છે જયારે પ્રતિવાદીઓ નં-૧૧,૧૨ તેઓના વકીલ શ્રી દવારા હાજર રહેલ અને આંક-૪૩ થી જવાબ રજુ કરેલ અને જણાવેલ છે કે, વાદીનો હાલનો દાવો વાદીઓ તથા પ્રતિવાદી નં-૧ થી ૯ તથા ૧૦ થી ૧૦/૭ વચ્ચે તા ૨૭/૦૬/૨૦૧૨ ના રોજ થયેલ બાનાખત કરારને આધારે આ કામના પ્રતિવાદી નું-૧ થી ૯ તથા ૧૦ થી ૧૦/૭ નાઓ તેઓ વચ્ચે થયેલ કરારનો અમલ કરાવવા સાડ હાલનો દાવો સમય મયોદા પુર્ણ થયા બાદ દાખલ કરેલ હોવાથી સદર દાવો તથા મનાઈ અરજી દર કરવી જોઈએ. વળી સદર બાનાખત કબજા વગરનું વેચાણ બાનાખતનો કરાર સદર દાવાના કામે વાદીએ રજુ કરેલ છે તે બાનાખત ના કરાર ની જોગવાઈ નં-૫ મા જોવામા આવે. તો તેમા સ્પષ્ટ પાછે જણાવેલ છે કે, સદર મીલકત ની વેચાણની બાકી રહેતી તમામ રકમ તમો તમારા વંશ, વાલી, વારસોએ અમારા વંશ, વાલી, વારસોને આજ તારીખ પછીથી માસ ૧૨ ની મુદત સુધીમા ચુકતે આપવાના રહેશે.. તે મુજબ ની શરત રાખવામા આવેલ તેમ બાનાખત જોતા જણાઈ આવે છે કે વળી વાદીએ ૧૨ માસ ની સમય મયોદામા તેમના જણાવ્યા મુજબ ચાને કે વાદી તથા પ્રતિવાદી નં-૧ થી ૯ તથા ૧૦ થી ૧૦/૭ વચ્ચે થયેલ સમજૂતી અનુસાર બાકીની રકમ રૂ ૯૦૦,૦૦૦/- તેઓએ ચુકવી આપ્યા હોય ચાને કે ૧૨ માસની સમય મયોદામા ચુકવી આપેલ હોય તેવો કોઈ પુરાવો રેકર્ડે ઉપર રજુ કરવામા આવેલ નથી અને સદર બાનાખતને આધારે પ્રતિવાદી નં-૧ થી ૯ તથા ૧૦ થી ૧૦/૭ નાઓએ પ્રતિવાદી નં-૧૧ તથા ૧૨ ની તરફેણમા તા ૦૫/૦૪/૨૦૨૧ ના રોજ કરી આપેલ રજી વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવાનું સાડ હાલનો દાવો કરેલ તે દાવો તથા મનાઈ અરજી રદ કરવા અરજ 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 તુકશાન થવાની સંભાવના છે ?
૪. શું હુકમ

ઉપરોક્ત મુદ્દાઓના મારા નીર્ણયો નીચે મુજબ છે.

૧. અંશતઃ હકારમા
૨. અંશતઃ હકારમા
૩. અંશતઃ 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 ના ઉતારો રજુ કરેલ છે. નિ-૩/૨ થી દાવાવાળી જમીન નો રજીસ્ટર બનાખત રજુ કરેલ છે, વાદી દવારા રજુ થયેલ નિ-૩/૨ નો દાવાવાળી જમીન નો રજીસ્ટર બનાખત ને ધ્યાનથી જોતા સદર બનાખત, ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર, તા-દહેગામ ના ઈસનપુર ડોડીયા ના ખાતા નં-૨૮૧, (જુના બ્લોક સર્વે નં-૧૬૫) ની હે.આરે.ચો.મી જુની શરત

ની ખેતીની જમીન અંગેનો રજીસ્ટર બાનાખત 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 ૨૭/૬/૨૦૧૨ ના રોજ કરવામા આવેલ છે. સદર બાનાખત રજીસ્ટર બાનાખત 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-૩/૨ 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-૫ વંચાણે લેતા સદર જમીનના કુલ વેચાણ અવેજ ની બાકીની રકમ તમામા રાઈટ, ટાઈટલ ચોખ્ખા બોજામુક્ત અને કલીયર થયેથી કરવાની રહેશે. આમ દાવાવાળી જમીન ના ટાઈટલ કલીયર થાય ત્યારબાદ રજીસ્ટર દસ્તાવેજ કરવાનો હતો અને તે જ સમયે બાકીની રકમ આપવાની નક્કી કરવામા આવેલ છે, પરંતુ દાવાવાળી જમીન નો ટાઈટલ કલીયર થયેલ છે કે કેમ તે અંગેનો કોઈ પુરાવો રેકર્ડ પર જણાઈ આવતો નથી. આમ જ્યાં સુધી દાવાવાળી જમીન નો ટાઈટલ કલીયર ન થાય ત્યાં સુધી સદર બાનાખત નો કરાર જીવંત છે અને અસ્તિત્વમા છે તેમ કહી શકાય છે. વધુમા આ કામના પ્રતિવાદી નં-૧ થી ૯ તથા ૧૦ થી ૧૦/૭ ના વડીલે દાવાવાળી જમીન વાદીને રજી વેચાણ કરી આપવાના બદલે આ કામના પ્રતિવાદી નં-૧૧ અને ૧૨ ને ગત ૦૫/૦૪/૨૦૨૧ના રોજ રજી વેચાણ દસ્તાવેજ થી વેચાણ આપેલ છે. આમ 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.

આમ ઉપરોક્ત કાયદાકીય જોગવાઈઓ ધ્યાને લેતા વાદીનો પ્રથમદર્શનીય 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 રેકર્ડ ઉપર નો પુરાવો જોતાં વાદીઓની તરફેણમાં હોય તેવુ જણાઈ આવે છે. તેથી હું મુદા નં. ૧ થી ૩ નો જવાબ અંશતઃ હકારમા આપી મુદા નં. ૪ પરત્વે નીચે મુજબનો હુકમ ફરમાવુ છું.

હુ ક મ

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

"૨" આ કામના પ્રતિવાદીઓ એ રેવન્યુ રેકર્ડે મુજબ, ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર, તા-દહેગામ ના ઈશાનપુર ડોડીયાના સીમના ખાતા નં-૮૮૬, રી બ્લોક સવે નં-૨૮૧, (જુના બ્લોક સવે નં-૧૬૫) ની હે.આરે.ચોમી.૧-૩૩-૧૯ જુની શરતની ખેતીની જમીન નો દાવાનો આખરી નીકાલ ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ, કે ટ્રાન્સફર કરે કરાવવું નહીં 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.૨૧/૦૩/૨૦૨૫.

સ્થળ-દહેગામ

(એ.એમ.સોની)

એડીશનલ જ્યુડીશીયલ મેજીસ્ટ્રેટ
દહેગામ