

સ્પે.દી.મું. નં. ૧૦/૨૦૨૦

આંક-૫ લગત હુકમ

૧) વાદીએ હાલનો દાવો વેચાણ દસ્તાવેજ રદ બાતલ જાહેર કરવા તેમજ કાયમી મનાઈ હુકમ મેળવવા માટે દાખલ કરેલ છે તેમજ દાવા સાથે હાલની સી.પી.સી ઓર્ડર-૩૮ રૂલ-૧ તથા ૨ હેઠળ મનાઈ અરજી રજુ કરી દાવાનો આખરી નિકાલ ના આવે ત્યાં સુધી કામચલાઉ મનાઈ હુકમ ફરમાવવા દાદ માંગેલ છે.

૨) વાદીની મનાઈ અરજીની ટુંકમાં હકીકત એવી છે કે, મોજે સબાસપુર ગામના ખાતા નં.૩૦૫ નવા બ્લોક નં.૬૭ (જુના બ્લોક નં .૩૮૪/બ) પૈકીની ૦-૮૬-૪૫ વાળીના દાવાવાળી જમીનનાં મુળ માલિક આતાજી ધીરાજી તથા છનાજી ધીરાજી હતા અને દાવાવાળી જમીનના ગણોતીયાં તરીકે વાદીઓનાં વડીલ જેણાજી કાકુજી હતાં. જેણાજી કાકુજીનું અવસાન થવાથી દાવાવાળી જમીનમાં શકરાજી જેણાજી, પોપટજી જેણાજી, ભવાનજી જેણાજી, મફાજી જેણાજી તથા જીવણજી જેણાજી નો ગણોત હકક રહેલ હતો,પરંતુ શકરાજી જેણાજી સૌથી મોટા હોઈ દાવાવાળી જમીન શકરાજી જેણાજીનાં નામે ગણોત હકકે ખરીદ કિમંત ભરી ખરીદ કરવામાં આવેલી.પ્રતિવાદીઓએ વાદીઓ પાસેથી રૂ.૭૭,૦૦,૦૦૦/- મનુજી પુંજાજી, લાભુજી કાનાજીની હાજરીમાં નક્કી કરેલ અને દાવાવાળી જમીન નવી શરતની હોય બીનખેતીનાં હેતુસર પ્રીમીયમને પાત્ર કરવાની કાર્યવાહી નક્કી કરવાનું હોઈ બાનાખત પેટે રૂ. ૧,૦૦,૦૦૦/-પ્રતિવાદીઓએ વાદીને આપેલ.ત્યારબાદ ખેતીમાં ફેરવવા માટેની કાર્યવાહી પ્રતિવાદી દ્વારા નક્કી

કરવાનું થયેલ તેના બદલે વાદીઓને અંધારામાં રાખી જમીન ખેતીની જગ્યાએ જુની શરતમાં જમીન બીનખેતીના હેતુસર પ્રીમીયમ ભરી વાદીને અંધારામાં રાખી રૂ. ૧૫,૭૬,૮૪૮ જેટલી રકમનું પ્રતિવાદીઓએ પ્રીમીયમ ભરી દીધેલ અને પુરેપુરી રકમ વાદીઓને આપ્યા વગર તા.૬/૧૧/૧૮ ના રોજ કલોલ સબ રજી.કચેરીના અ.નં.૧૩૦૩૬ થી વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ. તેમજ તે તારીખે સ્ટેમ્પ પણ ખરીદવામાં આવેલ નથી. આમ વેચાણ દસ્તાવેજ ખોટો અને ઉપજાવી કાઢેલ છે.દાવાવાળી જમીન ઉપર વાદીને ચુકવવાની બાકી મિલકતની રકમ ચુકવ્યાં સિવાય દાવાવાળી જમીન ઉપર એક ત્રાહિત દેસાઈ ભરતભાઈ અમરતભાઈનાઓનું બાનાખત હોય તે સુલટાઈ ગયેલ વાદી પાસેથી વેચાણ દસ્તાવેજ તા.૬/૧૨/૧૮ ના રોજ કરાવી લીધેલ અને રૂ.૨૦,૦૦,૦૦૦ બાકી રાખેલા.પ્રતિવાદીના નામની એન્ટ્રી પ્રમાણીત થાય અને ત્રાહિત ભરતભાઈ સાથે થયેલ બનાવખત કેન્સલ થાય ત્યારે રૂ.૨૦,૦૦,૦૦૦/- પ્રતિવાદીઓ પાસેથી મેળવવાનાં હતા. જેથી દસ્તાવેજની એન્ટ્રી પ્રમાણીત થાય તેના પ્રયત્નો કરેલાં. પરંતુ પ્રતિવાદીઓએ ભરતભાઈ દેસાઈ પાસેથી બાનાખત રદ કરાવી દીધેલ અને વેચાણ દસ્તાવેજની એન્ટ્રી પ્રમાણીત થયેલ હોવા છતાં રકમ ચુકવી આપેલ નથી.ત્યારબાદ તા. ૭/૨/૨૦૨૦ ના રોજ પ્રતિવાદીએ ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફિકેટ માટે જાહેર નોટીસ પ્રસિધ્ધ કરાવતા વાદીએ વાંધા આપેલા.વાદીને દાવાવાળી જમીન પેટે કોઈ જ રકમ મળેલ નથી.પ્રતિવાદીઓએ વાદી નં.૨,૩ ના વારસદારો પાસેથી જે કબુલાતનો લેખ વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખે કરાવેલ છે તેવો વાદી નં.૧ ના વારસદારો પાસેથી લખાવેલ નથી. જેથી પ્રતિવાદીઓ કે તેનાં એજન્ટો દાવાનાં આખરી નિકાલ સુધી વાદવાળી જમીન કોઈને ટ્રાન્સફર કે તબદીલ

કરે કરાવે નહી કે કોઈ બોજો ઉપસ્થિત કરે કરાવે નહી તેવો કામચલાઉ મનાઈ હુકમ ફરમાવવા અરજ ગુજારેલ છે.

૩)

પ્રતિવાદીઓને દાવા નોટીસ ઈસ્યુ કરતા પ્રતિ.નં.૧ તેમના વિ.વશ્રી મારફતે હાજર થયેલ છે અને આંક-૧૧થી દાવા તથા મનાઈ અરજીનું લેખિત જવાબ રજુ કરેલ છે અને પ્રતિવાદી નં.૨ નાઓએ આંક : ૧૫ ની પુરસીસથી પ્રતિવાદી નં.૧ નો જવાબ એડોપ્ટ કરેલ છે . પ્રતિવાદી પક્ષનો લેખિત જવાબની વીગતે કથન છે કે ,વાદીની દાવા તથા મનાઈ અરજીની હકીકતો ખરી નથી .વિશેષમાં જણાવેલ છે કે ઠાકોર જીણાજી કાકુજીનું નામ નોંધ નં.૨૦૪ની વિગતે ગણોતીયા તરીકે દાખલ થયેલ પરંતુ જેણાજીના તમામ વારસદારોનો વાદગ્રસ્ત જમીનામાં ગણોતહકક સમાયેલ નથી ઠાકોર કાકુજી જેણાજીના વારસદાર તરીકે શકરાજી જેણાજીએ જમીન ખરીદવાની અનિચ્છા દર્શાવતા વાદગ્રસ્ત જમીન નોંધ નં.૩૮૨ની વિગતે સમાહર્તા મહેસાણાનાઓના ખાતે દાખલ થયેલી ત્યારબાદ ગણોત કેસ ચાલી જતાં વાદગ્રસ્ત નોંધ નં.૫૧૩ થી ઠાકોર શકરાજી જેણાજીનાઓને વ્યક્તીગત હેસીયતથી ગ્રાન્ટ થયેલ અને વાદગ્રસ્ત જમીન શકરાજી જેણાજીની વડીલોપાર્જીત નહી પરંતુ સ્વપાર્જીત હતી.વાદીઓએ વાદગ્રસ્ત જમીનનું નોટરાઈઝ બાનાખત તા.૧૩/૮/૧૯ ના રોજ કરી આવેલ જે તા. ૧૩/૮/૧૯ ના નોંધાયેલ. જે મુજબ પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ વાદીઓ પાસેથી ઉચ્ચક રૂ.૧ ૭,૩૫,૦૦૦/- માં વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ. પરંતુ પ્રતિબંધીત સત્તા પ્રકારની જમીન હોઈ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા અગાઉ સરકારમાં જમા કરાવવાની રકમ પ્રતિવાદીએ ચુકવી આપવાનું નક્કી થયેલ જેથી દરેક વાદીને ૨ લાખ પેટે કુલ રૂ.૬ લાખ ચુકવી આપેલ. ત્યારબાદ વાદીઓને સાથે રાખી વાદગ્રસ્ત જમીન અંગે સરકારશ્રીનાં બીનખેતી હેતુ સર પીમીયમની

રકમ રૂ. ૧૫ ,૭૬,૮૬૩/- સરકારશ્રીમાં જમા કરાવતા બીનખેતીનાં હેતુ માટે જુની શરતમાં ફેરવવા અંગેનો હુકમ થયેલ જે અંગેની નોધ નં . ૧૮૦૮ પડેલ. જે પ્રમાણીત થયેલ છે. પ્રતીવાદીઓએ વાદીઓને વેચાણ અવેજની રકમ બેંકથી ચુકવી આપેલ છે અને વાદીઓએ સબરજીસ્ટારની કચેરી કલોલ માં તા.૬/૧૨/૧૮ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૧૩૦૩૬/૧૮ કરી આપેલ જેની કાચી નોધ નં. ૧૮૧૦ પડેલી. જે નોધ સામે દેસાઈ ભરતભાઈ અમરતભાઈ (કે જેઓને સદર કામનાં વાદીઓએ પ્રતીવાદીઓની જાણ બહાર વાદગ્રસ્ત જમીનનાં બાનાખત તથા પાવર ઓફ એટર્ની કરી આપેલ હતુ) તેઓએ વાંધાઅરજી આપતા વેચાણ અંગેની નોધ નંબર ૧૮૧૦ તકરારી થયેલી. જેથી દેસાઈ ભરતભાઈને વાદીઓએ ચુકવેલી રકમ ઉપરાંત ખર્ચની રકમ ચુકવી આપતા ભરતભાઈએ બાનાખત અને પાવર ઓફ એટર્ની રદ કરતો લેખ વાદીઓની તરફેણમાં કરી આપેલો. જે મામલતદારશ્રી કલોલ સમક્ષ રજુ કરતા તકરારી કેસ નં.૧૮૧/૧૮ માં તા.૩૧/૧/૨૦ ના રોજ વેચાણ નોધ નં . ૧૮૧૦ પ્રમાણીત કરતો હુકમ કરતા વાદગ્રસ્ત જમીન પ્રતીવાદીઓનાં સંયુક્ત નામે દાખલ થયેલ છે.વેચાણ નોધ નં. ૧૮૧૦ વીરુધ્ધ આ કામનાં પ્રતીવાદીઓએ આજદીન સુધી કોઈ વાંધા આપેલા નથી જેથી વાદીઓની દાવા તથા મનાઈ અરજી રદ કરવાનો અરજ ગુજારેલ છે.

- ૪) ત્યારબાદ વાદીઓ તથા પ્રતીવાદીઓનાં વી.વ.શ્રીની દલીલો સાંભળી.
- ૫) દરમ્યાન મનાઈ અરજીનાં ન્યાયીક નિર્ણય હેતુ મારી સમક્ષ નીચે મુજબનાં મુદ્દા ઉપસ્થિત થાય છે.

— : મુદ્દા :—

- ૧) શુ વાદીનો પ્રથમ દર્શનીય કેસ છે ?
- ૨) શુ સગવડતા અને અગવડતાની સમતુલા વાદીની તરફેણમાં છે ?
- ૩) જો વાદીએ માગ્યા મુજબનો મનાઈ હુકમ આપવામાં ના આવે તો તેઓને નાણાંમાં ભરપાઈ ન થઈ શકે તેવું નુકસાન થવાનો સંભવ છે ?

(૬) ઉપરોક્ત મુદ્દાઓનાં મારા નિર્ણયો નીચે મુજબ છે.

- ૧) નકારમાં
- ૨) નકારમાં
- ૩) નકારમાં

— : નિર્ણયોનાં અંગેનાં કારણો :—

(૭) મુદ્દા નં. ૧ થી ૩

વાદી મુખ્યત્વે એવી તકરાર સાથે આવેલ છે .પ્રતીવાદીઓએ રૂપીયા ૨૦,૦૦,૦૦૦/- જેવી માતબર રકમનો વેચાણ અવેજ બાકી રાખી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી દીધેલ છે. જ્યારે પ્રતીવાદીનું કથન છે કે તેઓએ વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ ઉપરાંત વધારે રકમ આ કામનાં વાદીઓને ચુકવી દીધેલ છે. પ્રતીવાદી તરફે માર્ક : ૧૨/૫ થી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૩૦૩૬/૧૮ ની નકલ રજુ રાખવામાં આવેલ છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજ વંચાણે લેવામાં આવે તો તેના પેજ નં. ૮ પેરા નં. ૧૭ માં રૂપીયા ૩૮,૪૨,૧૨૦-૦૦ પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ તેવું લખેલ છે. તેમજ પેજ નં.૮ માં અવેજની રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારની પાસેથી લીધેલ છે અને અવેજ ચુકતે મળ્યા બદલની પહોંચ આપીએ છીએ.તેવો સ્પષ્ટ ઉલ્લેખ છે. માર્ક : ૧૨/૧ થી

વાદગ્રસ્ત મીલકતનો ૭/૧૨ નો ઉતારો રજુ છે જેના માલીક કબજેદાર તરીકે પ્રતીવાદીઓનાં નામ છે.માર્ક : ૧૨/૬ થી નોધ નં. ૧૮૧૦ રજુ કરવામાં આવેલ છે. જે વેચાણનોધ નાં આધારે પ્રતીવાદીઓનાં નામ વાદગ્રસ્ત મીલકતમાં દાખલ થયેલ છે. જે નોધ તા.૬/૧૨/૧૮ ના રોજ પડેલ છે. સદર નોધ વીરુધ્ધ દેસાઈ ભરતભાઈ અમરતભાઈએ વાંધા રજુ કરતા તકરારી કેસ નં. ૧૮૧/૧૮ ના કામે મામલતદારશ્રી કલોલ નાએ નોધ નં . ૧૮૧૦ પ્રમાણીત કરવાનો હુકમ તા. ૩૧/૧/૨૦૨૦ ના રોજ કરેલ છે. માર્ક : ૧૨/૮ થી વાદી નં. ૧ તથા ૨ નાં એકાઉન્ટમાં ચેકથી તા.૧૨/૧૨/૧૮ ના રોજ પેમેન્ટ કરવામાં આવેલ છે તે સ્ટેટમેન્ટની કોપી રજુ છે.

આ કામનાં વાદીઓની મુખ્ય તકરાર જોવામા આવે તો પ્રતીવાદીઓએ રૂપીયા ૨૦,૦૦,૦૦૦/- ચુકવવાનાં બાકી હોવા છતા વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધેલ હોય વાદીઓનુ દાવાનુ કારણ ઉપસ્થિત થયેલ છે અને વાદીઓએ વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરાવવા માટે હાલનો દાવો કરેલ છે. જો અવેજની રકમ ચુકવવાની બાકી હોય તો વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવાનો દાવો થઈ શકે કે કેમ ? તે સબંધે કાયદાકીય પરીસ્થિતી જોવામા આવે તો નામ. સર્વોચ્ચ અદાલતે **Dahiben v/s Arvindbhai Kalyanji Bhanushali Civil Appeal No.9519/2019**

In a view of law laid down by this court,even if 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.

નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે ઉપરોક્ત ચુકાદામાં સ્પષ્ટપણે ઠરાવેલ છે કે જો અવેજની રકમ ચુકવાયેલ ન હોય અને વેચાણ દસ્તાવેજ થયેલ હોય તો વાદીને વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરાવવાની રેમેડી પ્રાપ્ત થઈ શકે નહીં.પરંતુ તેવો અવેજ રીકવર કરવા માટેનો રેમેડી પ્રાપ્ત થાય. આમ રૂપીયા ૨૦,૦૦,૦૦૦/- નાં અવેજની રકમ બાકી હોવાનાં કારણસર રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કેન્સલેશનની મુળ દાદ જ મળવાપાત્ર નથી. જેથી વચગાળાની દાદ પ્રાપ્ત થઈ શકે નહીં. આમ વાદીનો પ્રથમ દર્શનીય કેસ ન હોઈ વાદીની તરફેણમાં મનાઈ હુકમ જેવી વિવેકાધીન સત્તાનો ઉપયોગ કરવો ન્યાયોચીત નથી જેથી ન્યાયનાં વિશાળ હિતમાં નીચે મુજબનો હુકમ કરવામાં આવે છે.

/// હુકમ ///

- વાદીની હાલની આંક-૫ ની અરજી નામંજૂર કરવામાં આવે છે.
- ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ નથી.

તા.૦૭/૦૨/૨૦૨૪

કલોલ

(યુ.બી.દેવડા)

(જીજે.૦૧૨૫૯)

એડી.સિનિયર સિવિલ જજ

કલોલ