રે.દી.મું. નં. ૧૦૫ / ૨૦૨૧

આંક–૫ લગત હુકમ

૧) વાદીઓએ હાલનો દાવો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરાવવા તથા કબજા હકકના રક્ષણ માટે તથા કાયમી મનાઈ હુકમ મેળવવા માટે દાખલ કરેલ છે તેમજ દાવા સાથે હાલની સી.પી.સી ઓર્ડર–૩૯ રૂલ–૧ તથા ૨ હેઠળ મનાઈ અરજી રજુ કરી દાવાનો આખરી નિકાલ ના આવે ત્યાં સુધી કામચલાઉ મનાઈ હુકમ ફરમાવવા દાદ માંગેલ છે.

૨) વાદીઓની મનાઈ અરજીની ટુંકમાં હકીકત એવી છે કે, મોજે. સાંતેજ, તા.કલોલ, જિ.ગાંધીનગરની ખાતા નં.૧૫ બ્લોક નં.૭૨૧(જુનો બ્લોક સર્વે નં.૬૧૧ તથા ૬૧૨)વાળી જુની શરતની ખેતીની જમીન વાદીઓની સંયુકત માલિકી તથા કબજા, ભોગવટાની આવેલી છે. વાદવાળી મિલકત સૈા પ્રથમ ચમાર કુબેર મેઠા તથા ફુસા ગણેશ, જેરામ ગણેશના નામે રેવન્યુ રેકર્ડ ફેરફાર નોંધ નં.૧૩૭થી ચાલતી આવે છે ત્યારબાદ ફુસાભાઈ ગણેશભાઈ તા.૨૮/૫/૬૮નારોજ મૈયત થતા તેમના વારસદારો તરીકે કુલ ૧૮ વ્યકિતીઓના નામ વારસાઈ નોંધ નં.૬૨૩૩થી દાખલ થયેલ તે જ રીતે ચમાર જેરામભાઈ ગણેશભાઈ ગુજરી જતા તેમના કાયદેસરના કુલ ૮ વારસોના નામ ફેરફાર નોંધ નં. ૬૨૯૪થી દાખલ થયેલ તેમજ વાદીઓના વડીલ સોલંકી હીરાભાઈ ફુસાભાઈ તા.૨૩/૪/૧૨નારોજ મૈયત થતા તેઓના કાયદેસરના વારસ તરીકે વાદીઓના નામ વાદગ્રસ્ત જમીનમાં વારસાઈ ફેરફાર નોંધ નં.૧૩૦૦૮થી દાખલ થયેલ આમ, વાદવાળી જમીન વાદીઓની વણવહેંચાયેલી સંયુકત માલિકી, કબજા ભોગવટાની જમીન છે. ત્યારબાદ આર્થિક સંકટના કારણે વાદીઓએ વાદગ્રસ્ત મિલકત વેચાણ કરવા માંગતા હોય, આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧ તથા ૨ નાઓનો સંપર્ક કરતા ૧ વિધાના રૂપિયા ૪,૫૦,૦૦,૦૦૦/–નકકી કરી જમીનની ઉચ્ચક

કિંમત રૂા. ૩,૧૮,૦૦,૦૦૦/–પુરામાં પ્રતિવાદી નં.૧ તથા ૨ નાએ ખરીદવાનું નકકી કરેલુ. જે મુજબ તા.૨૨/૧૧/૨૦૨૦નારોજ વાદી નં .૧ તથા સોમેશ્વર પુંજાભાઈ તથા તેમના પત્ની તથા કાંતિભાઈ ગોવાભાઈ સાથે વાદીના હિસ્સે આવતી જમીન વેચવાની હોવાથી ઓગણજ સર્કલ, લપકાણ મુકામે, કર્ણાવતી હોસ્પીટલના ગેટ આગળ રાત્રે ૮/૦૦ વાગ્યે બોલાવેલા અને પ્રતિવાદી નં.૩ બે અજાણયા માણસો તથા તેમના વકીલ સાથે સોમેશ્વર પુંજાભાઈ ઝેણાભાઈના ભાગે આવતી જમીનનું કાચું બાનાખત રૂા.૮૦,૦૦,૦૦૦/–માં તૈયાર કરી નોટરીશ્રીના રજીસ્ટર સાથે આવેલા હતા અને વાદીની જમીન રૂા. ૩,૧૮,૦૦,૦૦૦/– વેચવાનું નકકી થતા ટોકન પેટે વાદીઓને રૂા.૨,૦૦,૦૦૦/–ના ચેક નં. ૯૯૦૪૩૧, ૯૯૦૪૩૨ , ૯૦૪૩૩, ૯૯૦૪૩૪ ઈન્ડશન બેંક સાયન્સ સિટી, અમદાવાદ શાખાના તા.૧૨/૧૧/૨૦૨૦નારોજ પ્રતિવાદી નં. ૧,૨ નાઓએ લખી આપેલા અને પુરેપુરી અવેજની રકમ દસ્તાવેજ સમયે મળી જશે તેમ જણાવેલ તેમ કહી સોમેશ્વર પુંજાભાઈ ઝેણાભાઈના હિસ્સે આવતી જમીનનું કાચું બાનાખત તેઓએ કરાવેલ અને ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફિકેટ મળેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનું નકકી કરેલ. ત્યારબાદ ટાઈટલ કલીયરની જવાબદારી પ્રતિવાદીઓ લેતા તા.૩/૧૨/૨૦૨૦નારોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી આપવાનું નકકી થતા વાદીઓને રૂા.૨૩,૦૦,૦૦૦/–રોકડા તથા રૂા.૧૮,૦૦,૦૦૦/– પ્રતિવાદી નં.૧,૨ નાઓએ ચેકથી આપેલા. આમ, કુલ ૪૩,૦૦,૦૦૦/–ચુકવી આપેલા અને બાકીની રકમ દસ્તાવેજની કામગીરી પુર્ણ થઈ ગયા પછી આપશે તેવો વાયદો કરેલો. ત્યારબાદ દસ્તાવેજની કામગીરી પુર્ણ થયા બાદ વાદીઓએ પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ પાસે અવાર

નવાર માંગણી કરતા તેઓએ જણાવેલ કે, રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૦૦૩૧ કરતી વખતે તમારો રજીસ્ટર્ડ પાવર ઓફ એટર્ની તથા ઈન્ડેમનીટી બોન્ડ પણ રજીસ્ટર્ડ કરાવી લીધેલ છે આમ, પ્રતિવાદીઓએ વાદીઓના જમીનના વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ વાદીઓને ન ચુકવી વાદીઓની સાથે છળકપટ અને છેતરપિંડી કરેલી હોય આ કામ ના પ્રતિવાદીઓ દાવાના આખરી નિકાલ સુધી દાવાવાળી મિલકત કોઈપણ પ્રકારે ગીરો કે તારણમાં મુકે નહી કે કોઈ પણ પ્રકારે તબદીલ કરે, કરાવે નહી રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર કરે કરાવે નહી, તેમજ વાદીઓના કબજા, ભોગવટામાં કોઈ હરકત હેલો કરે કરાવે નહી, કે બળજબરી પુર્વક કબજો લેવડાવે નહી તેવો કામચલાઉ મનાઈ હુકમ ફરમાવવા અરજ ગુજારેલ છે.

૩) પ્રતિવાદીઓને દાવા નોટીસ ઈસ્યુ કરતા પ્રતિવાદી નં.૧,૨ તેઓના વિ.વ.શ્રી મારફતે હાજર થયેલ છે. જયારે પ્રતિવાદી નં.૩ અને ૪ને દાવા સમન્સ બજી ગયેલ છે. તેમ છતા આજદિન સુધી તેઓ હાજર થયેલા નથી. જેથી પ્રતિવાદી નં.૧, ૨નો જવાબનો હકક બંધ કરવામાં આવેલ છે. તથા પ્રતિવાદી નં.૩,૪ તરફે દાવો એક તરફી ચલાવવાનો હુકમ કરવામાં આવે છે.

૪) ત્યારબાદ વાદીઓના વી.વ.શ્રીની દલીલો સાંભળી.

૫) દરમ્યાન મનાઈ અરજીનાં ન્યાયીક નિર્ણય હેતુ મારી સમક્ષ નીચે મુજબનાં મુદદા ઉપસ્થિત થાય છે.

— : મુદદા :—

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 મુદાઓનાં મારા નિર્ણયો નીચે મુજબ છે.

૧) નકારમાં

૨) નકારમાં

૩) નકારમાં

— : નિર્ણયોનાં અંગેનાં કારણો :—

(૭) **મુદા નં. ૧ થી ૩**

વાદી મુખ્યત્વે એવી તકરાર સાથે આવેલ છે કે આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧,૨ નાઓએ વાદીઓની જાણ તથા સંમતિ સિવાય અપુરતો વેચાણ અવેજ ચુકવી વેચાણ દસ્તાવેજ તથા પાવર ઓફ એટર્ની તથા ઈન્ડેમનીટી બોન્ડ પ્રતિવાદી નં.૩ની મદદગારીથી કરાવી લીધેલ છે અને વેચાણ દસ્તાવેજની રકમ રૂા.૩,૧૮,૦૦,૦૦૦/–પૈકી રૂા.૪૩,૦૦,૦૦૦/–ચુકવી બાકીની રકમ રૂા.૨,૭૫,૦૦,૦૦૦/– પુરા ચુકવી આપેલ ન 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 પરીસ્થીતી જોવામા આવે તો નામ. સર્વોચ્ય અદાલતે **Dahiben v/s Arvindbhai Kalyanji Bhanushali Civil Appeal No.9519/2019** નાં ચુકાદામાં ઠરાવેલ છે કે :

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 ઉપરોકત 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 નહી.પરંતુ તેવો અવેજ રીકવર કરવા માટેનો રેમેડી પ્રાપ્ત થાય. આમ અવેજની રકમ બાકી હોવાનાં કારણસર રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કેન્સલેશનની મુળ દાદ જ મળવા પાત્ર નથી.જેથી વચગાળાની દાદ પ્રાપ્ત થઈ શકે નહી. આમ વાદીઓનો પ્રથમ દર્શનીય કેસ ન હોઈ વાદીઓની તરફેણમાં મનાઈ હુકમ જેવી વિવેકાધીન સત્તાનો ઉપયોગ કરવો ન્યાયોચીત નથી જેથી ન્યાયનાં વિશાળ હીતમાં નીચે મુજબનો હુકમ કરવામાં આવે છે.

/// હુકમ ///

- વાદીઓની હાલની આંક–પ ની અરજી નામંજુર કરવામાં આવે છે.
- ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ નથી.

તા.૦૭/૦૮/૨૦૨૪
કલોલ

(યુ.બી.દેવડા)
(જીજે.૦૧૨૫૯)
એડી.સિનિયર સિવિલ જજ
કલોલ