

રે.દિ.મુ.નં.૧૮૧/૨૦૨૧

આંક-૫ લગત હુકમ

(૧). વાદીએ હાલનો દાવો કરારનાં વિશિષ્ટ પાલન અને કાયમી મનાઈ હુકમ મેળવવા માટે દાખલ કરેલ છે તેમજ દાવા સાથે હાલની સી.પી.સી. ઓર્ડર-૩૯ રૂલ-૧ તથા ૨ હેઠળ મનાઈ અરજી રજૂ કરી દાવાનો આખરી નિકાલ ના આવે ત્યાં સુધી કામચલાઉ મનાઈ હુકમ ફરમાવવા દાદ માંગેલ છે.

વાદીની મનાઈ અરજીની ટુંકમાં હકીકત એવી છે કે, મોજે કારોલી તા.કલોલ જી.ગાંધીનગરની સીમમાં જુના બ્લોક નં.૩૪૪ જેનો રી સર્વે બ્લોક નં. ,૪૦૮ ખાતા નં. ૧૭૩ વાળી જુની શરતની ખેતીની જમીન આ કામનાં પ્રતીવાદીઓની સ્વતંત્ર માલિકી અને કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે. વાદવાળી જમીન વાદીને આ કામનાં પ્રતીવાદી નં.૧ (મૈયત) નાં એ તા.૨૦/૬/૧૯૯૫ નાં રોજ રૂપીયા ૧૦૦/- નાં સ્ટેમ્પ ઉપર ઘર ખાનગી લખાણ થી કબજા સિવાયનો બાનાખતનો લેખ રૂપીયા ત્રણ લાખ પચાસ હજાર વેચાણ કિમંત નક્કી કરી બાનાપેટે રૂપીયા બે લાખ રોકડા સ્વીકારી સાક્ષીઓની રૂબરૂ કરી આપેલ અને બાકીની રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારે આપવાનું નક્કી કરેલ અને સદર જમીનની પાકી માપણી કરાવી માપ જે થાય તે ઉપરનાં ભાવ પ્રમાણે વધઘટ સમજવાની રહેશે તેવું નક્કી થયેલ. સદર દાવાવાળી જમીન અંગે બાનાખત કરી આપનાર પટેલ બબુભાઈ મોતીદાસ અવસાન

રે.દિ.મુ.નં.૧૮૧/૨૦૨૧

પામેલ છે અને તેઓનાં વારસદારો ધ્વારા વાદીને રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવો ન પડે તે માટે જાણી જોઈને પ્રતિવાદીઓ ધ્વારા રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર કરાવી દીધેલ છે. અને તા. ૧૦/૯/૧૮ ના રોજ પ્રતિવાદીઓએ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મેળવવા સંદેશ સમાચાર પત્રમાં જાહેર નોટીસ પ્રસિધ્ધ કરાવેલી જેની જાણ વાદીને થતા વાંધા આપેલા.

વધુમાં વાદીનું કથન છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૧/૫ નાએ વાદી વીરુધ્ધ લેન્ડ ગ્રેબીંગનો કેસ કરેલ અને ત્યારબાદ આ કામનાં પ્રતિવાદીઓએ દાવાવાળી જમીન બીજાને વેચાણ કરવા પ્રયત્ન કરતા હોવાથી આ કામના પ્રતિવાદીઓ કે તેમના નોકર એજન્ટ દાવાવાળી જમીન કોઈને વેચાણ ,બક્ષીસ કે ટ્રાન્સફર કરે કરાવે નહી તેમજ કોઈપણ જાતનાં દસ્તાવેજો કરે કરાવે નહી તેમજ કબજો સોપે સોપાવે નહી તેવો દાવાના આખરી નીકાલ સુધી કામચલાઉ મનાઈ હુકમ ફરમાવવા અરજ કરેલ છે.

(૨) આ કામે વાદીની મનાઈ અરજીની નોટીસ/સમન્સ ઈસ્યુ કરતા પ્રતિવાદીઓને બજી ગયેલ છે અને તેઓએ આંક : ૧૪ થી દાવા તથા મનાઈ અરજીનો લેખીત જવાબ રજુ કરેલ છે અને જણાવેલ છે કે વાદીનાં દાવાને લીમીટેશન,રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ ની જોગવાઈઓનો બાધ નડે છે. વાદી ધ્વારા બાનાચીઠી નાં પાલન તથા મનાઈ હુકમ તથા ડેકલેરેશન ની માંગણી કરવામાં આવેલી છે. વાદી ધ્વારા રજુ કરેલ

રે.દિ.મુ.નં.૧૮૧/૨૦૨૧

બાનાચીઠી ઉભી કરેલ છે. તા.૬/૬/૧૯૮૫ નાં રોજ બબુભાઈ મોતીરામ પટેલ ધ્વારા રૂપીયા ૧૦૦ નો સ્ટેમ્પ લેવામા આવેલ છે અને તેવા કુલ આઠ સ્ટેમ્પો એક જ તારીખે સ્ટેમ્પ વેન્ડર પરીખ હર્ષદકુમાર નાં ત્યાથી મેળવેલા અને કાળાભાઈ ઘેલાભાઈ રબારી તથા હરીભાઈ વેલજીભાઈ ચૌધરી ધ્વારા પ્રિપ્લાનીંગ કરી બબુભાઈ મોતીરામ પટેલને ખોટી રીતે ભોળવી દીધેલા અને તેમની સહીઓ મેળવેલી છે. આમ બબુભાઈ મોતીરામ પટેલ ધ્વારા ખરીદવામા આવેલા સ્ટેમ્પનો કાળાભાઈ ઘેલાભાઈ તથા હરીભાઈ વેલજીભાઈએ દુરઉપયોગ કરેલ છે. વાદીને બબુભાઈ મોતીભાઈ પટેલ કે તેમના વારસો મળેલા નથી. બાનાખતનાં લેખમાં પાને પાને સહી નથી. જે તે સમયે રેકૉર્ડ બબુભાઈ મોતીદાસ, જયંતિભાઈ મોતીદાસ અને જીવીબેન મોતીદાસ નાં નામો ચાલતા હતા .મોતીદાસ પટેલ તા.૨૪/૮/૧૧ નાં રોજ મૈયત થયેલા છે. અને છેલ્લા બાર વર્ષથી આ કામનાં વાદી પ્રતિવાદી નં.૧/૧ થી ૧/૫ ક્યારેય મળવા આવેલા નથી.વાદ વાળી જમીન પ્રતિવાદીઓની સંયુક્ત કબજા ભોગવટામા આવેલી છે.તા.૨૦/૬/૮૫ થી ૨૦૨૧ નો સમયગાળો ગણીએ તો ૨૬ વર્ષ બાદ વાદીએ દાવો દાખલ કરેલ છે.બબુભાઈ અને અન્ય હિસ્સેદારોનો વાદ વાળી મિલકતમા હકક હોવા છતાં પુરેપૂરી મિલકતનો ખોટી રીતે લખાણ કાયદાની જોગવાઈ વિરુદ્ધ કરેલ છે.બાનાખત પેટે રૂ. ૨,૦૦,૦૦૦/- બબુભાઈ મોતીભાઈ પટેલે સ્વીકારેલા હોય તેવું બનેલ નથી અને વાદી સદર રકમ આપવા સક્ષમ છે તે બતાવવા કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવો વાદી ધ્વારા રજુ કરવામાં આવેલ નથી.બાનાખત અનરજીસ્ટર્ડ

રે.દિ.મુ.નં.૧૮૧/૨૦૨૧

છે. અને તેમા ખોટી રીતે સહીઓ ઉભી કરેલી હોય વાદીની દાવા તથા મનાઈ અરજી રદ કરવા અનુરોધ કરેલ છે.

(૩) ત્યારબાદ આ કામે હાલની અરજી લગત વાદી તર્ફ વિ.વ.શ્રી એચ.આર.જયસ્વાલ તથા પ્રતિવાદીઓ તર્ફ વિ.વ.શ્રી આર.કે.પંજાબી ની દલીલો સાંભળી.

(૪). દરમ્યાન મનાઈ અરજીના ન્યાયિક નિર્ણય હેતુ મારી સમક્ષ નીચે મુજબના મુદ્દા ઉપસ્થિત થાય છે.

**:: મુદ્દા ::**

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

(૬). ઉપરોક્ત મુદ્દાઓના મારા નિર્ણયો નીચે મુજબ છે.

૧:— નકારમાં

૨:— નકારમાં

૩:— નકારમાં

**:: નિર્ણયો અંગેના કારણો ::**

(૭). મુદ્દા નંબર-૧ થી ૩

રે.દિ.મુ.નં.૧૮૧/૨૦૨૧

મનાઈ હુકમ સંદર્ભે કાયદાકીય સ્થિતી સ્પષ્ટ છે કે મનાઈ હુકમ માં ગનારે સ્પષ્ટ,સચોટ અને મજબુત પુરાવાથી પોતાનો પ્રથમદર્શનીય કેસ પુરવાર કરવાનો રહે છે. આ ઉપરાંત મનાઈ હુકમ માંગનાર પક્ષકારે વિશ્વનિય પુરાવાથી અદાલત સમક્ષ પુરવાર કરવાનું રહે છે કે અગવડતા સગવડતાની સમતુલા તેમની તરફેણમાં રહેલી છે અને અદાલતની દરમ્યાનગીરી ના થાય અને માંગ્યા મુજબનો મનાઈ હુકમ ફરમાવવામાં ના આવે તો વાદીને નાણામાં ના આંકી શકાય તેવું નુકશાન થવાની પુરેપુરી સંભાવના રહેલ છે. મનાઈ હુકમના ઉપરોક્ત સિધ્ધાંતને નજર સમક્ષ રાખી દાવાવાળી જમીનો સંદર્ભે વાદીનો પ્રથમદર્શનીય કેસ છે કે કેમ ? તે બાબત જોવામાં આવે તો વાદી એવી હકીકત સાથે દાવો લાવેલ છે કે પ્રતિવાદ નં.૧ નાઓએ તા.૨૦/૬/૮૫ ના રોજ રૂ.૧૦૦/- ના સ્ટેમ્પ ઉપર વાદવાળી ખેતીની જમીન નો કબજા સિવાયનો બાનાખત નો લેખ સાક્ષીઓની રૂબરૂ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી વેચાણ કિંમત રૂ.૩,૫૦,૦૦૦/- નક્કી કરેલી, જેના બાના પેટે રૂ.૨,૦૦,૦૦૦/- રોકડા સ્વીકારેલા અને બાકીની રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારે આપવાનું નક્કી થયેલું.આ કામે વાદીની દાવા અરજી તથા રજુ થયેલા દસ્તાવેજો ધ્યાને લેતા વાદીએ રૂ. ૨,૦૦,૦૦૦/- રોકડા ચુકવી આપ્યા હોય તેવો કોઈ દસ્તાવેજ કે આધાર રજુ કરેલ નથી.વાદગ્રસ્ત મિલકતનો કબજો વાદીને બાનાખત ના આધારે સોંપવામાં આવેલ નથી ત્યારે આવા બાનાખત ને કાયદાની જોગવાઈઓનું પીઠબળ મળતું નથી.

રે.દિ.મુ.નં.૧૮૧/૨૦૨૧

નામદાર સુપ્રીમકોર્ટે Suraj Lamp and Industries Pvt. Ltd. Versus State of Haryana and others 2011(4) RCR(Civil) 669(Supra) ચુકાદામાં ઠરાવેલ છે કે ,No immovable property can be legally transferred or conveyed through a general power of attorney, agreement to sell or Will. Immovable property can be legally and lawfully transferred/conveyed only by a registered deed of conveyance. Transactions of the nature of sales through general power of attorney, agreement to sell or Will neither convey title nor create any interest in an immovable property. They cannot be considered as deed of title, except to the limited extent of Section 53-A of the Transfer of Property Act.

આ સંજોગોમાં કોઈપણ વ્યક્તિ જે વાદગ્રસ્ત મિલકતની કાયદેસરની માલિક હોય તેની સામે મનાઈ હુકમ આપી શકાય નહીં તેવું

રૈ.દિ.મુ.નં.૧૮૧/૨૦૨૧

આ અદાલતનું માનવું છે.વધુમા વાદીએ રજુ કરેલા દસ્તાવેજી પુરાવા ધ્યાને લેતા તેનો પ્રથમ દર્શનીય કેસ નથી તેમજ આ કામે જ્યારે પ્રતિવાદીઓ વાદગ્રસ્ત મિલકતના માલિક હોય તેમની સામે મનાઈ હુકમ આપવામાં આવે તો વાદી કરતા પ્રતિવાદીઓને નાંણામા ન આંકી શકાય તેવું નુકશાન થાય તેમ છે.વધુમાં વાદગ્રસ્ત મિલકતનો કબજો પ્રતિવાદીઓ પાસે હોઈ અગવડતા સગવડતાની સમતુલા પણ પ્રતિવાદીઓની તરફેણમાં હોઈ મુદ્દા નં.૧ થી ૩ નો જવાબ નકારમાં આપી નીચે મુજબનો હુકમ કરવામાં આવે છે.

— : હુકમ :—

— વાદીની આંક : ૫ ની અરજી નામંજુર કરવામાં આવે છે.

હુકમ આજ રોજ તારીખ ૦૮ માહે એપ્રિલ મહીના , સને ૨૦૨૪ નાં રોજ વાંચી સંભળાવી જાહેર કર્યો.

તારીખ : ૦૮/૦૪/૨૦૨૪

સ્થળ : કલોલ

( યુ.બી.દેવડા )

એડીશનલ સિનિયર સિવિલ જજ  
કલોલ (જીજે ૦૧૨૫૯)