GJGS020019822018

સત્યમેવ જયતે

દાખલ તારીખઃ–૨૦/૧૧/૨૦૧૮
રજીસ્ટર તારીખઃ– ૨૦/૧૧/૨૦૧૮
ફેસલ તારીખઃ–૦૨/૦૭/૨૦૨૬
સમયગાળોઃ–**વર્ષ, માસ, દિવસ**
૦૭–૦૭–૧૨

<u>એડીશ્નલ સીનીયર સીવીલ જજ અદાલત, જી.ગીર સોમનાથ, મુ. વેરાવળ</u>

સ્પેશીયલ દિવાની મુકદમા નંબર–૪૭/૨૦૧૮
આંક–

વાદીઃ– **શ્રી જેન્તીલાલ જેરાજભાઈ નકુમ,**
ઉ.આ.વ. ૬૨, ધંધો–વેપાર અને નોકરી,
રહે. જુની કોર્ટ પાછળ, સાલેભાઈનાં ડેલામાં, વેરાવળ.

વિરૂઘ્ઘ

પ્રતિવાદીઓ નં.૧. **શ્રીમતી સુંદરબેન બચુભાઈ ચોમલ,**
ઉ.આ.વ.૫૦, ધંધો–ઘરકામ,
રહે. સાલેભાઈનાં ડેલામાં, જુની કોર્ટ પાછળ,
વેરાવળ.
<u>આંક–૨૫ ના હુકમ મુજબ સુધારો કર્યો.</u>

૨. **લક્ષ્મીબેન સુમનભાઈ ઘાટીયા,**
ઉ.આ.વ.૫૬, ધંધો–ઘરકામ,
રહે. લોહાણા મહાજન વંડી પાસે,
સટાબજાર, વેરાવળ, જી. ગીર સોમનાથ.

==================================

વાદી તર્ફે વિ.વ.શ્રી જે.ડી.પાઠક

પ્રતિવાદી નં.૧ તર્ફે વિ.વ.શ્રી એમ.જી.પરમાર

પ્રતિવાદી નં.૨ તર્ફે વિ.વ.શ્રી આર.એ.સીરાજી

==================================

બાબત :–	સાટાકરારનું વિશિષ્ટ પાલન કરાવવા...

::– ચુ કા દો –::

દાવા અરજીની હકિકત સંક્ષિપ્તમાં

(૧) વિવાદીત મિલ્કત અંગે વાદી જેન્તીભાઈને પ્રતિવાદી નંબર–૧ સુંદરબેન સાથે તારીખ ૨૪/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજ નોટરીશ્રી રૂબરૂ સાટાખત થયેલો. તે મુજબ વિવાદીત મિલ્કતની કિંમત દસ લાખ રૂપિયા નકકી થયેલ, સુથીપેટે તે વખતે રૂપિયા બે લાખ પચાસ હજાર વાદીએ પ્રતિવાદીને તારીખ ૨૪/૧૧/૨૦૧૮ સુધીમાં ચુકવવાના હતા અને પ્રતિવાદીએ આ કામના વાદીને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધાવી આપવાનો હતો. આ સાટાખતમાં નવ લાખ એંસી હજાર રૂપિયાના બદલે દસ લાખ એટલે કરવામાં આવેલા કે સાટાખતમાં સહી કરતા વખતે સુંદરબેનના પતિ બચુભાઈએ રકમ વધારીને દસ લાખ કરેલી અને તેવા મતલબનો સુધારો સાટાખતમાં કરેલો અને તેના દરેક પેજ ઉપર સુંદરબેને અંગુઠો કરેલ હોય તે પતિ બચુભાઈએ ઓળખાવેલો. આ સાટાકરારનું પાલન કરવા માટે વાદી જેન્તીભાઈએ પ્રતિવાદી સુંદરબેનને તારીખ ૨૦/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એડી થી નોટીસ મોકલેલી પરંતુ પ્રતિવાદીએ તે નોટીસનું કવર રીફ્યુઝડ કરતા પરત ફરેલ. તેથી વાદીએ કરાર પાલન માટે આ દાવો કરેલ છે.

દાવો દાખલ થયા પછી રેકર્ડ પર આવેલી સ્થિતી

પ્રતિવાદી નંબર–૧ સુંદરબેને તારીખ ૦૮/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વિવાદીત મિલ્કત પ્રતિવાદી નંબર–૨ લક્ષ્મીબેનને વેચાણથી ટ્રાન્સફર કરેલાનું જાહેર થતા તેઓ પક્ષકાર તરીકે જોડાયેલા છે અને તેવો સુધારો દાવા અરજીમાં થયેલો છે.

(૨) આ કામે પ્રતિવાદી નં.૧ તરફે આંક–૨૩ થી વાંધા જવાબ રજુ રાખેલ છે અને દાવા અરજીની તમામ હકીકતોની સ્પષ્ટ ઈન્કારી કરી છે અને ડીફેન્સમાં સંક્ષિપ્ત હકીકત એવી જાહેર કરી છે કે, એડવાન્સ ભાડા પેટે સુંદરબેને જેન્તીભાઈ પાસેથી દસ હજાર રૂપિયા માંગેલા અને આ રૂપિયા આપતી વખતે જેન્તીભાઈએ કહેતા પોતે અભણ હોય અંગુઠા કરાવી લીધેલ અને તેના પતિ બચુભાઈની સહી પણ કરાવી લીધેલ અને ખરેખરમાં આવી રીતે કોઈ સાટાખત થયેલ નથી.

(૩) આ કામે પ્રતિવાદી નં.૨ તરફે આંક–૮૯ થી વાંધા જવાબ રજુ રાખેલ છે અને દાવા અરજીની તમામ હકીકતોની સ્પષ્ટ ઈન્કારી કરી છે અને ડીફેન્સમાં સંક્ષિપ્ત હકીકત એવી જાહેર કરી છે કે, પોતે અવેજ આપીને વેચાણ દસ્તાવેજથી બોનાફાઈડ પર્ચેસર તરીકે વિવાદીત મિલ્કત ખરીદ કરેલ છે, પોતાને આવા જેન્તીભાઈ અને સુંદરબેન વચ્ચેના સાટાખત વિશેની કોઈ જાણકારી હતી નહી.

(૪) દાવાના સમર્થનમાં વાદીએ નીચે મુજબ મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ રજૂ કરેલ છે.

<u>–:: મૌખિક પુરાવા ::–</u>

ક્રમ	વિગત	આંક
૧.	વાદી જેન્તીભાઈ જેરાજભાઈ નકુમનું સરતપાસનું સોગંદનામું.	૫૮
૨.	સાહેદ રમેશભાઈ જેરાજભાઈ નકુમનું સરતપાસનું સોગંદનામું.	૬૪
૩.	સાહેદ અશોકભાઈ એમ.ચોટલીયાનું સરતપાસનું સોગંદનામું.	૬૮

<u>–:: દસ્તાવેજી પુરાવા ::–</u>

ક્રમ	વિગત	આંક
૧.	વિવાદીત મિલ્કતનું વાદીની તરફેણમાં પ્રતિવાદીએ કબજા વગરનું સાટાકરાર અસલ.	૪૨
૨.	વાદીએ વકીલ મારફતે પ્રતિવાદીને આપેલ	૪૩

	નોટીસની સ્થળપ્રત O/C અસલ.	
૩.	પ્રતિવાદીને નોટીસ રજી.એડી.મારફતે મોકલાવેલ પોસ્ટની પહોંચ અસલ.	७४
४.	પ્રતિવાદીએ નોટીસ ન સ્વીકારતાં પરત આવેલ કવર અસલ.	७५
૫.	EXTRACT OF DRIVING LICENCE ઓનલાઈન કોપી અશોકભાઈ હરજીવનભાઈ ચોટલીયાનું ઓનલાઈન નકલ.	૭૮
૬.	સાહેદ અશોક એચ.ચોટલીયાનું ડ્રાઈવિંગ લાયસન્સની ખરી નકલ.	૭૯
૭.	વાદી સાહેદ અશોક એચ.ચોટલીયાનું ચુંટણી આઈ કાર્ડની ખરી નકલ.	૮૦

(૫) વાદી તરફે ઉપરોકત મૌખિક તથા દસ્તાવેજી પુરાવાઓ રજુ થયા બાદ વિશેષ કોઈ પુરાવો આપવાનો થતો ન હોય તે અંગેની કલોઝીંગ પુરસીસ આંક-૮૧ થી રજુ કરેલ છે.

(૬) આ કામે પ્રતિવાદી નં.૨ તરફે નીચે મુજબનો મૌખિક તથા દસ્તાવેજી પુરાવો રજૂ કરેલ છે.

-:: મૌખિક પુરાવા ::-

ક્રમ	વિગત	આંક
૧.	પ્રતિવાદી નં.૨ લક્ષ્મીબેન સુમનભાઈ ઘાટીયાનું સરતપાસનું સોગંદનામું.	૮૭

-:: દસ્તાવેજી પુરાવા ::-

ક્રમ	વિગત	આંક
૧.	રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૫૧૮૮ ની ટ્રુ કોપી.	૯૧

આ કામે વાદી તરફે મૌખિક દલીલ સંક્ષિપ્તમાં

(૭) વાદી તરફે તેઓના વિ.વ.શ્રીએ મૌખિકમાં દલીલ રજુ કરેલ છે તેની સંક્ષીપ્તમાં વર્ણવતા એવી છે કે, સાટાખત નોટરીશ્રી રૂબરૂ નોંધાયેલ હોય અને તે સાટાખતમાં સુધારો કરેલ છે તે તમામ

હકીકતો વાદીના તથા વાદીના સાહેદોના મૌખિક પુરાવાથી સ્પષ્ટ છે. પ્રતિવાદી સુંદરબેન સાથે ફ્રોડ કે છેતરપીંડી થઈ હોય તેવો માત્ર જવાબ છે તેના સમર્થનમાં કોઈ મૌખિક કે દસ્તાવેજી પુરાવો રજુ નથી. તેવી કોઈ ફરિયાદ પોલીસ કે કોર્ટમાં કરી હોય તેમ પણ બનેલ નથી. સાટાખતનું પાલન કરવા વાદી તૈયાર હતા અને છે તેની નોટીસ આપવા છતા સુંદરબેને પાલન કરેલ નહી. મિલ્કતની કિંમત વધી જતા પ્રતિવાદી લક્ષ્મીબેનને કરારનો ભંગ કરીને કરારની મુદ્દતની અંદર વેચાણ કરી દીધેલ. વાદી જેન્તીભાઈએ પ્રતિવાદી સુંદરબેનને અઢી લાખ રૂપિયાની સુથી પેટેની રકમ ચુકવી આપેલી. લક્ષ્મીબેન વાદીનો કબજો હોવાનું જાણતા હોય અને વાદીને સુંદરબેને સાટાખત કરી આપેલ હોય તે હકીકત જાણતા હોય તેવો ચોકકસ પુરાવો વાદી અને વાદીના સાહેદે રજુ કરેલ છે. લક્ષ્મીબેન તરફથી અઢાર લાખનો અવેજ રોકડમાં ચુકવવા બાબતે રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજમાં અને તેની ઉલટતપાસમાં દરેક વખતે નવી નવી હકીકતો જણાવેલી હોય શંકાસ્પદ ખોટો વ્યવહાર ઉત્પન્ન કરેલાનું સ્પષ્ટ થાય છે. લક્ષ્મીબેન તરફથી મિલ્કત ખરીદતા પહેલા છાપામાં તે અંગે જાહેર નોટીસ આપેલ નથી કે તેના કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવા ચકાસણી કરેલ નથી અને તેઓનું વર્તન બોનાફાઈડ પર્ચેસરનું નહી પરંતુ વાદીને નુકસાન કરવાનું હોય તેવા સ્પષ્ટ પુરાવા રેકર્ડ પર હોય તેના આધારે સાબીત થાય છે. વાદી નવા સુધારેલા સ્પેશીફીક રીલીફ એકટ મુજબ પોતાની દાદ મેળવવા હકકદાર છે તેથી દાવો મંજુર કરવા વિનંતી કરી છે.

<u>આ કામે પ્રતિવાદી નં.૧ તરફે મૌખિક દલીલ સંક્ષિપ્તમાં</u>

(૮) આ કામે પ્રતિવાદી નં.૧ તરફે કોઈ હાજર રહેલ નહી હોય તેઓની દલીલ સાંભળેલ નથી.

<u>આ કામે પ્રતિવાદી નં.૨ તરફે લેખિત દલીલ સંક્ષિપ્તમાં</u>

(૯) આ કામે પ્રતિવાદી નં.૨ તરફે તેઓના વિ.વ.શ્રીએ આંક-૯૮ થી

લેખિત દલીલ કરેલ છે જેની સંક્ષિપ્ત હકીકત એવી છે કે, તેઓ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વિવાદીત મિલ્કતના માલીક અને કબ્જેદાર બનેલ છે તે માટે રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજની ટ્રુ કોપી અને તેના સમર્થનમાં લક્ષ્મીબેનનો મૌખિક પુરાવો પણ રજુ છે. અને તેઓની ઉલટતપાસમાં વિરૂધ્ધની કોઈ હકીકત બહાર આવેલ નથી. વાદીના સાહેદ રમેશભાઈએ તેના ભાઈના કહેવાથી સોગંદનામું કરેલું તે હકીકત સ્વીકારેલી છે અને લક્ષ્મીબેન તથા તેના પતિ કરાર વખતે હાજર હતા નહી તે હકીકત પણ સ્વીકારેલ છે. જયારે સાહેદ અશોકભાઈ તેઓ અન્ય વિસ્તારમાં રહેતા હોય તેવી હકીકત રેકર્ડ ઉપર આવેલ છે, લીઝ પેન્ડેન્સની કોઈ નોંધણી કરાવેલ નથી. તેથી વાદીનો દાવો ખર્ચ સાથે રદ્દ કરવા વિનંતી કરી છે.

(૧૦) આંક–૩૫ થી તા.૨૮/૧૨/૨૦૨૧ ના રોજ નીચે મુજબના મુદ્દા ફ્રેમ કરેલા છે.

(૧) શું વાદી પુરવાર કરે છે કે, દાવાવાળી મિલ્કત પ્રતિવાદીએ પ્રથમ રૂ.૯,૮૦,૦૦૦/– નકકી કરેલ પરંતુ કરારમાં સહી કરતા પહેલા રૂ.૧૦ લાખમાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરી પ્રતિવાદીએ વેચાણ કરાર કરી આપેલ ?

(૨) શું વાદી પુરવાર કરે છે કે, દાવાવાળી જમીનની સુથી પેટે પ્રતિવાદીને રૂ.૨,૫૦,૦૦૦/– વાદીએ ચુકવી આપેલ છે ?

(૩) શું વાદી પુરવાર કરે છે કે, તેઓ સાટાખતની શરતોનું પાલન કરવા હંમેશા તૈયાર અને ખુશી હતા ?

(૪) શું પ્રતિવાદી પુરવાર કરે છે કે, પ્રતિવાદીને નાણાની જરૂર પડતા વાદી પાસે તેઓના કબ્જા ભોગવટાની મિલ્કત પુરતા એડવાન્સ ભાડા પેટે રૂ.૧૦ લાખ માંગેલા ?

(૫) શું પ્રતિવાદી પુરવાર કરે છે કે, પ્રતિવાદીએ વાદીને કહેલ ત્યા અંગુઠાની નિશાની કરી આપેલ અને પ્રતિવાદી અભણ હોય તેનો ગેરલાભ ઉઠાવી વાદીએ કરાર ઉભો કરેલ છે ?

<u>આંક–૬૦ લગત હુકમ મુજબ નીચે મુજબના મુદ્દા ઉમેર્યા</u>

૫ (એ) શું પ્રતિવાદી નં.૨ ના સાબીત કરે છે કે, તેઓએ દાવાવાળી મિલકત રજી.દ.વે.થી ખરીદ કરી તે દિવસથી દાવાવાળી મિલકતનાં માલિક કબ્જેદાર છે. ?

૫ (બી) શું પ્રતિવાદી નં.૨ સાબિત કરે છે કે, તેઓ બોનાફાઈડ પર્ચેસર છે. ?

(૬) શું વાદી દાવામા માંગ્યા મુજબની દાદ મેળવવા હકકદાર છે ?

(૭) શું હુકમ અને હુકમનામું ?

(૧૧) ઉપરોકત મુદ્દાઓના મારા નિર્ણય નીચે મુજબ છે.

(૧) **હકારમાં**

(૨) **હકારમાં**

(૩) **હકારમાં**

(૪) **નકારમાં**

(૫) **નકારમાં**

૫ (એ) **હકારમાં**

૫ (બી) **નકારમાં**

(૬) **અંશતઃહકારમાં**

(૭) **આખરી હુકમ મુજબ.**

<u>–:: કા ર ણો ::–</u>

<u>મુદ્દા નંબર–૧</u>

(૧૨) વિવાદીત મિલ્કત અંગે વાદી જેન્તીભાઈને પ્રતિવાદી સુંદરબેન સાથે સાટાખત (કરાર) થયેલ. અને આ કરાર નોટરીશ્રી રૂબરૂ નોંધાયેલ તેવા સ્પેશીફીક કેસ સાથે વાદી દાવો લાવેલ છે.

પ્રતિવાદી સુંદરબેને પોતાના આંક–૨૩ વાળા જવાબમાં વાદી કે જે આ પ્રતિવાદી સુંદરબેનના ભાડુત હોય તેથી આ સુંદરબેને વાદી પાસેથી દસ હજાર રૂપિયા એડવાન્સ ભાડાપેટે લીધેલા અને વાદીએ તેનું લખાણ કરી આપવાનું કહીને અંગુઠો અને તેના પતિની સહી કરાવી લીધેલ તેવો સ્પેશીફીક બચાવ છે.

આંક–૪૨ થી અસલ સાટાખત રજૂ છે, તેનું મુલ્યાંકન કરતા તે નોટરીશ્રી રૂબરૂ બી ફોર મી તરીકે સાક્ષીઓની સહી સાથે નોંધાયેલ છે. આંક–૬૪ થી આ સાટાખતના સાક્ષી અને વાદીના ભાઈ રમેશભાઈનો પુરાવો રજુ છે. તેઓએ પણ પોતાના પુરાવામાં નોટરીશ્રી રૂબરૂ સાટાખત નોંધાયેલાની હકીકત સ્પષ્ટ જણાવેલી છે અને તેવી જ રીતે વાદીએ પણ આ હકીકત પોતાના આંક–૫૮ વાળા પુરાવામાં સ્પષ્ટ જણાવેલી છે. તેથી વાદી જેન્તીભાઈ અને પ્રતિવાદી સુંદરબેન વચ્ચે આંક–૪૨ વાળું સાટાખત નોટરીશ્રી દેવાંગભાઈ ધારેચા રૂબરૂ સાક્ષીઓની સહી સાથે નોંધાયેલ તે હકીકત ચોકકસ છે, વિશ્વાસપાત્ર છે. જયારે પ્રતિવાદી સુંદરબેનનો બચાવ કે તેની સાથે ફ્રોડ થયેલો અને દસ હજાર એડવાન્સ ભાડાની રકમ હોવાનું કહીને આ સાટાખત કરાવી લીધો તે અંગે સહેજ પણ પુરાવો નહી હોય સાચો અને ખરી હકીકત વાળો ડીફેન્સ જણાતો નથી. ભલે સુંદરબેન ભણેલા નથી અને અંગુઠો કરે છે પરંતુ તે માત્ર કારણથી તેઓની સાથે ફ્રોડ થયેલો તે હકીકત સચોટ પુરાવા સિવાય માની શકાય નહી. ખાસ કરીને જયારે સુંદરબેનના અંગુઠાની છાપ સાટાખતમાં તેના પતિ બચુભાઈએ જ ઓળખાવેલ હોય અને આ બચુભાઈએ પોતાનો કોઈ મૌખિક પુરાવો રજુ કરેલ નહી હોય ત્યારે. અને આમ પણ આ ફ્રોડ સ્વરૂપનો બચાવ ક્રીમીનલ નેચરનો હોય તેના પુરાવા પણ ચોકકસ રજૂ થવા જોઈએ. જે પુરાવા આ કેસમાં રજુ નથી. આવી રીતે પ્રતિવાદી સુંદરબેને વાદી જેન્તીભાઈને આંક–૪૨ વાળો સાટાખત કરી આપેલ તે હકીકત વિશ્વસનીય, રીલાયેબલ દસ્તાવેજી તથા મૌખિક પુરાવાના આધારે સ્પષ્ટ સાબીત થાય છે.

આંક–૪૨ માં વિવાદીત મિલ્કતની કિંમત પ્રીન્ટેડ અંકોમાં નવ લાખ એંસી હજાર અને તેવી જ રીતે શબ્દોમાં પણ આ જ રકમ જણાવેલી છે. સુથીપેટે પણ તેવી રીતે બાકી રહેતી કિંમત સાત લાખ ત્રીસ હજાર અંકોમાં અને શબ્દોમાં જણાવીને વીસ હજાર અંકોમાં લખવામાં આવેલ છે. દાવા મુજબ આખરે વિવાદીત મિલ્કતની કિંમત દસ લાખ નકકી થયેલી અને તેથી આવી રીતે વીસ હજારનો સુધારો કરેલો છે. સ્વાભાવીક છે કે આવી રીતે કિંમત વધારીને લખવાથી વેચનારને જ ફાયદો થાય. આંક–૪૨ વાળા સાટાકરાર મુજબ વેચનાર પ્રતિવાદી સુંદરબેન હતા. તેથી આવો વીસ હજારનો ફાયદો પણ આ સુંદરબેનને જ થાય. હા, શબ્દોમાં વીસ હજાર રૂપિયાનો સુધારો થયેલ નથી અને અંકોમાં પણ સ્પષ્ટ નથી. પરંતુ વાદીના દાવા અરજીના કથનને આ આંક–૪૨ વાળા દસ્તાવેજની સાથે વાંચવામાં આવે તો તે સુધારો પ્રાસંગીક અને ખરો હોવાનું જણાય છે. માત્ર તેમાં પ્લસની સાઈન અને શબ્દોમાં સુધારો થયો નથી. તેમ છતા તે જ દિવસના સુધારામાં તો ફાયદો પ્રતિવાદી સુંદરબેનને જ થાય છે. ઉપરાંત આંક–૪૩ વાળી નોટીસમાં પણ વિવાદીત મિલ્કતની કિંમત દસ લાખ ગણીને જ પ્રતિવાદી સુંદરબેનને કરાર પાલન માટેની તાકીદ કરવામાં આવેલ છે. આ મિલ્કતની કિંમતનો તફાવત વીસ હજાર રૂપિયાનો છે અને તે ભારતીય કરાર અધિનિયમ–૧૮૭૨ ની કલમ–૨૦ મુજબ ચકાસતા બંન્નેય પક્ષ મિસ્ટેક હેઠળ હોય તેમ બિલકુલ જણાતું નથી. વાદી સહીત વાદીના બંન્નેય સાહેદો દ્વારા પોતાના અનુક્રમે આંક–૬૪ (રમેશભાઈ) અને આંક–૬૮ (અશોકભાઈ) ના પુરાવામાં સ્પષ્ટ હકીકત જણાવેલી છે કે વિવાદીત મિલ્કતની કિંમત પ્રથમ નવ લાખ એંસી હજાર નકકી થયેલી અને પછી બચુભાઈ (પ્રતિવાદી સુંદરબેનના પતિ) ના કહેવાથી દસ લાખ નકકી કરેલી અને સાટાખતમાં સુધારો પણ કરેલો. આંક–૪૨ વાળા સાટાકરારમાં સાક્ષી તરીકે આ બચુભાઈની પણ સહી છે તે હકીકત વાદી તથા વાદીના બંન્નેય સાહેદોના પુરાવાને

સમર્થન આપે છે તે એવી રીતે કે આ સાટાખત વખતે આ બચુભાઈ ત્યાં હાજર હતા. આ સંજોગોમાં એ હકીકત પણ દસ્તાવેજી તથા મૌખિક પુરાવાથી રેકર્ડ ઉપર સ્પષ્ટ થાય છે કે વિવાદીત મિલ્કતની વેચાણ કિંમત સાટાખત નોટરી રૂબરૂ નોંધાવતી વખતે રૂપિયા દસ લાખ નકકી થયેલી અને તે હકીકત તે આંક–૪૨ વાળા બંન્નેય પક્ષ અને સાક્ષીઓની જાણમાં હતી. આમ, આવી રીતે વાદી જેન્તીભાઈ અને વિવાદીત મિલ્કતના મુળ માલીક સુંદરબેન વા./ઓ. બચુભાઈ વચ્ચે આંક–૪૨ વાળો સાટાખત કરાર નોટરીશ્રી રૂબરૂ નોંધાયેલ અને મિલ્કતની કિંમત દસ લાખ નકકી થયેલી તે હકીકત વિશ્વસનીય, આધારભૂત મૌખિક તથા દસ્તાવેજી પુરાવાથી સ્પષ્ટ સાબીત થાય છે અને તેથી **મુદ્દા નંબર–૧ નો જવાબ હકારમાં** આપવામાં આવે છે.

મુદ્દા નંબર–ર

(૧૩) આંક–૪૨ વાળું સાટાખત બંન્ને પક્ષકારોની સંમતિથી અને જાણ તથા સમજ મુજબ નોંધાયેલ તે હકીકત અગાઉના મુદ્દામાં ચર્ચા કરીને અદાલતે તેમાં આપેલા કારણોથી સાબીત માનેલ છે. આ આંક–૪૨ મુજબ વાદી જેન્તીભાઈએ પ્રતિવાદી સુંદરબેનને તે સાટાખત વખતે બે લાખ પચાસ હજાર રૂપિયા સુથી પેટે (બાનાપેટે) રોકડા આપેલા તેવી તે દસ્તાવેજમાં નોંધ છે. અને વાદી તે હકીકત આધારે દાવો લાવેલ છે. જયારે પ્રતિવાદી તરફથી આ હકીકત ઈન્કાર કરેલ છે. પ્રતિવાદી તરફથી રોકડનો વ્યવહાર હોય ઈન્કમટેક્ષ એકટ–૧૯૬૩ ની કલમ–૨૬૯ ડબલ એસ મુજબ આટલી મોટી રકમનો રોકડ વ્યવહાર પ્રતિબંધીત હોય તેથી વાદીને સાબીત કરવા અંગેનો બચાવ લીધો છે. હા, આ કાયદા હેઠળ આટલી મોટી રકમનો રોકડ રકમમાં વ્યવહાર થઈ શકતો નથી. અને જો કરવામાં આવે તો તે કાયદાની કલમ–૨૭૪ ડી હેઠળ ગુનો બને છે. આવી સજાની જોગવાઈ હોય તેથી આ કલમ–૨૬૯ ડબલ એસ મેન્ડેટરી નેચરની કહેવાય. પરંતુ જયારે આંક–૪૨ વાળા નોટરીશ્રી રૂબરૂ નોંધાયેલા

કરાર મુજબ પ્રતિવાદી સુંદરબેને વાદી પાસેથી સુથી પેટે આવી રીતે બે લાખ પચાસ હજાર રૂપિયા મળેલાની હકીકત સ્વીકારી લીધી હોય અને તેમાં સાક્ષી તરીકે તેના પતિ બચુભાઈની પણ સહી હોય ત્યારે વાદી જેન્તીભાઈ તરફથી પ્રતિવાદી સુંદરબેનને રકમ મળી નથી તેમ માનવા માટે કોઈ કારણ રહેતું નથી. તેનાથી વિપરીત સુથીની રકમ મળી જ ગઈ છે તે હકીકત અંગેનો પુરાવો વિશ્વસનીય અને આધારભૂત છે. હા, તેનાથી ઈન્કમટેક્ષ એકટ–૧૯૬૩ ની કલમ–૨૬૯ ડબલ એસનો ભંગ જરૂર થયેલ છે. પરંતુ તે કારણથી વાદીના આ કરાર પાલનના દાવાને અસર થઈ શકે નહી. પ્રતિવાદી તે માટે અલગ કાર્યવાહી કરી શકે. અને નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના તાજેતરના ચુકાદા મુજબ આ અદાલત પણ આવા વ્યવહારની જાણ લાગુ ઈન્કમટેક્ષ કચેરીને યાદી કરીને કરશે. પરંતુ પ્રતિવાદી સુંદરબેનને વિવાદીત મિલ્કતની સુથીની રકમ પેટે વાદી જેન્તીભાઈ પાસેથી રૂપિયા બે લાખ પચાસ હજાર મળી ગયેલાની હકીકત આંક–૪૨ વાળા સાટાખત તથા વાદીના મૌખિક પુરાવાથી સ્પષ્ટ સાબીત થતી હોય **મુદ્દા નંબર–૨ નો જવાબ પણ હકારમાં** આપવામાં આવે છે.

<u>મુદ્દા નંબર–૩</u>

(૧૪) ધી સ્પેસીફીક રીલીફ એકટ–૧૯૬૩ ની કલમ–૧૬ (સી) મુજબ રેડીનેશ અને વીલીંગનેશ કન્ટીન્યુઅસલી સાબીત કરવાની જવાબદારી હાલના કેસમાં વાદી પર છે. કરાર થયાથી ડીકરી થતા સુધીની કન્ટીન્યુઈટી સાબીત થવી જરૂરી છે.

રેડીનેશ એટલે સામાન્ય રીતે નાણાં ચુકવવાની સક્ષમતા. જયારે વીલીંગનેશ એટલે પાલન કરવાની ઈચ્છા શકિત. આ બંન્ને અનિવાર્ય શરત છે.

વિવાદીત આંક–૪૨ વાળા કરાર મુજબ બાકીની કિંમત રૂપિયા સાત લાખ પચાસ હજાર વાદી જેન્તીભાઈએ તારીખ ૨૪/૧૧/૨૦૧૮ સુધીમાં પ્રતિવાદી સુંદરબેનને ચુકવી આપવાના

હતા અને ત્યાં સુધીમાં આ સુંદરબેને દસ્તાવેજ કરી આપવાનો હતો. વાદી જેન્તીભાઈ તરફથી પ્રતિવાદી સુંદરબેનને આંક–૭૩ વાળી કરારનું પાલન કરવા માટે નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એડી.થી (આંક–૭૪) મોકલેલ જે રીફ્યુઝડના શેરા સાથે કવર (આંક–૭૫) પરત આવેલ. આ ડીમાન્ડ નોટીસથી વાદી દ્વારા પ્રતિવાદીને બાકીની રકમ રૂપિયા સાત લાખ પચાસ હજાર સ્વીકારી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા સુચના આપવામાં આવેલ. આ નોટીસ વાદી તરફથી મોકલતા તારીખ ૨૨/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ પરત ફરેલી (આંક–૭૫). એટલે કે આંક–૭૨ વાળી કરારની મુદ્દતના અંદર જ તેનું પાલન કરવા વાદી તરફથી પ્રતિવાદીને નોટીસ આપી દીધેલી. તેમ છતા પ્રતિવાદી સુંદરબેને આવી નોટીસ સ્વીકારેલ પણ નહી અને તે મુજબ કાર્યવાહી પણ કરેલ નહી. અને પ્રતિવાદી સુંદરબેને પ્રતિવાદી લક્ષ્મીબેનને આંક–૯૧ વાળો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ ૦૮/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધાવી આપેલ. એટલે કે આંક–૭૨ વાળા વાદીના કરારની મુદ્દત પુરી થાય તે પહેલા જ પ્રતિવાદી સુંદરબેને વિવાદીત મિલ્કત અન્ય પ્રતિવાદી સુંદરબેનને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી ટ્રાન્સફર કરી દીધેલ.

વાદી તરફથી કરારની સમયમર્યાદામાં કરારનું પાલન કરવા નોટીસ આપેલી અને તેમ છતા કરારનું પાલન નહી કરતા વાદી દ્વારા પ્રતિવાદી સુંદરબેન વિરૂધ્ધ આંક–૭૨ વાળા કરારનું પાલન કરાવવા તારીખ ૨૦/૧૧/૨૦૧૮ ના રોજ એટલે કે વાજબી સમયમાં આ દાવો લાવેલા. અને આંક–૧ વાળી દાવા અરજીમાં તથા પોતાના આંક–૫૮ વાળા પુરાવામાં અવેજની બાકી રકમ ચુકવવા હંમેશા તૈયાર હતા અને છે તેવી ચોકકસ હકીકત જણાવેલી છે જે દર્શાવે છે કે વાદી આ કરારનું પાલન કરવા પ્રથમથી તૈયાર હતા અને સતત છે. હા, વાદી તરફથી કોઈ બેન્ક સ્ટેટમેન્ટ કે નાણાં હોય તેવો દસ્તાવેજી પુરાવો રજૂ કરેલ નથી. પરંતુ દાવા અરજીની વિગત વંચાણે લેતા આ રકમ ચુકવવા માટે તેઓએ પ્રતિવાદીને નોટીસ આપેલી અને

સમયમર્યાદામાં દાવો લાવી રકમ જમા કરાવવા માટે હંમેશા પોતાની રેડીનેશ અને વિલીંગનેશ દર્શાવેલી છે. ઉપરાંત વાદી તરફથી પ્રતિવાદી સુંદરબેનને સાટાકરાર વખતે કહી શકાય તેટલી મોટી એટલે કે ચોથા ભાગની રકમ રૂપિયા બે લાખ પચાસ હજાર સુથીપેટે પણ ચુકવેલા છે. આવી રીતે વાદીએ સાટાખત સમયથી શરૂ કરી, તેનું પાલન કરવા નોટીસ આપી અને તેના પછી દાવો લાવી તથા પોતાના પુરાવામાં પણ સતત રેડીનેશ અને વીલીંગનેશ દર્શાવેલ છે. વાદીનું આવું વર્તન અને રેકર્ડ પરના પુરાવાના આધારે હકીકત સ્પષ્ટ, વિશ્વસનીય તથા આધારભૂત બને છે કે વાદી સાટાખતની શરતોનું પાલન કરવા એટલે કે પ્રતિવાદીને રકમ ચુકવવા અને દસ્તાવેજ નોંધાવી લેવા હંમેશા રેડી અને વીલીંગ હતા અને છે અને તેથી **મુદ્દા નંબર–૩ નો જવાબ હકારમાં** આપવામાં આવે છે.

<u>મુદ્દા નંબર–૪ અને ૫ (એડવાન્સ ભાડું માગેલ અને વાદીના કહેવાથી અંગુઠો કરી આપેલ)</u>

(૧૫) પ્રતિવાદી સુંદરબેન તરફથી આંક–૨૩ વાળો પોતાનો જવાબ રજૂ કરેલ છે. તે મુજબ તેઓનો બચાવ એવો છે કે તેઓએ એડવાન્સ ભાડા પેટે રૂપિયા દસ હજારની માગણી કરેલી અને વાદીએ તે બદલ લખાણ કરી આપવાનું કહેતા પ્રતિવાદીએ અંગુઠાનું નિશાન પોતે અભણ હોય અને તેના પતિને વાંચતા આવડતું ન હોય કરી આપેલ.

પ્રતિવાદી સુંદરબેનના આ બચાવને સમઅપ કરતા વાદી જેન્તીભાઈએ તેની સાથે ફ્રોડ કરેલો છે તેવો ડીફેન્સ થાય. જયારે ડીફેન્સ આવી રીતે ફ્રોડનો હોય ત્યારે ભારતીય કરાર અધિનિયમ – ૧૮૭૨ ની કલમ–૧૭ ના આવશ્યક તત્વો સંતાષાય છે કે નહી તેની અદાલત તરફથી ખાત્રી થવી જોઈએ. પરંતુ હાલના કેસમાં તો આંક–૭૨ વાળો કરાર નોટરી રૂબરૂ નોંધાયેલ છે, તેમાં એક સાક્ષી તરીકે પ્રતિવાદી સુંદરબેનના પતિ બચુભાઈની સહી પણ છે. અને બીજા સાક્ષી રમેશભાઈએ આંક–૬૪ થી આંક–૭૨ વાળા સાટાખતની

હકીકતને સમર્થન આપેલ છે. વાદી કે આ રમેશભાઈની ઉલટતપાસ દરમ્યાન એવી કોઈ શંકાસ્પદ હકીકત બહાર આવેલી નથી કે જેના કારણે ક્ષણભર માટે પણ પ્રતિવાદી સુંદરબેન સાથે ફ્રોડ થયો છે તેવી હકીકત રેકર્ડ પર આવે કે સ્હેજ પણ તેવી શંકા ઉત્પન્ન થાય. તેનાથી તદ્દન વિપરીત સાટાખત વાદી જેન્તીભાઈ તથા પ્રતિવાદી સુંદરબેનની પુરી જાણ અને સમજણ સાથે સાક્ષીઓ બચુભાઈ અને રમેશભાઈની હાજરીમાં તેમાં લખ્યા મુજબ થયેલો તેવો સ્પષ્ટ, વિશ્વસનીય અને આધારભૂત મૌખિક અને દસ્તાવેજી પુરાવો રેકર્ડ ઉપર છે.

આવા સંજોગોમાં પ્રતિવાદી સુંદરબેન અભણ હોય અને માત્ર અંગુઠો કરતા હોય અને તેની જાણ બહાર આંક–૪૨ વાળા દસ્તાવેજમાં અંગુઠા કરાવેલ અને તે રીતે ગેરલાભ લીધેલ તેવું પ્લીડીંગ પુરાવા વગરનું અને ઉભું કરેલું હોય તેમ જણાય છે. તેથી પ્રતિવાદી સુંદરબેને એડવાન્સ ભાડું માંગે અને વાદીના કહેવાથી અંગુઠાના નિશાન કરી આપેલ અને તે રીતે પોતાનો ગેરલાભ ઉઠાવેલો હોય તેવી કોઈ હકીકત સાબીત થતી નથી તેથી **મુદ્દા નંબર–૪ અને ૫ નો જવાબ સ્પષ્ટપણે નકારમાં** આપવામાં આવે છે.

<u>મુદ્દા નંબર–૫ (એ)</u>

(૧૬) પ્રતિવાદી લક્ષ્મીબેનના આંક–૮૯ થી રજુ જવાબ મુજબ વિવાદીત મિલ્કત તેઓએ પ્રતિવાદી સુંદરબેન પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી તારીખ ૦૮/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ ખરીદ કરેલી છે તેમ પ્લીડ કરેલ છે. આંક–૯૧ થી આ દસ્તાવેજની ટ્રુ કોપી રજુ છે તેનું મુલ્યાંકન કરતા તેમાં ખરીદનાર લક્ષ્મીબેન અને વેચનાર તરીકે સુંદરબેન છે, મિલ્કતનું વર્ણન વાંચતા તે વિવાદીત મિલ્કત તરીકે ઓળખાય છે, તેમાં અઢાર લાખ રોકડા અવેજની આપ લે થઈ છે, તેમાં સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીનું સીલ તથા અધિકારીના સિકકા છે, સાક્ષીઓ સાથે પક્ષકારોના સહી અંગુઠાના નિશાન દેખાય છે. આંક–

૮૭ થી પ્રતિવાદી લક્ષ્મીબેનનો પુરાવો રજુ છે અને તેઓએ પણ પોતાના પુરાવામાં આવી રીતે વેચાણથી મિલ્કત ખરીદ કરેલ તેવી હકીકત સ્પષ્ટ જણાવેલી છે. જયારે આવા દસ્તાવેજી અને મૌખિક પુરાવા રેકર્ડ પર હોય ત્યારે વિશ્વસનીય અને આધારભૂત હકીકત સ્પષ્ટ થાય છે કે પ્રતિવાદી નં.૨ લક્ષ્મીબેને પ્રતિવાદી નં.૧ સુંદરબેન પાસેથી વિવાદીત મિલ્કત વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલી. અને તેથી **મુદ્દા નંબર–૫ એ નો જવાબ હકારમાં** આપવામાં આવે છે.

<u>મુદ્દા નંબર–૫ બી</u>

(૧૭) આંક–૯૧ વાળા દસ્તાવેજ મુજબ (પેજ નંબર–૨ ઉપર) અઢાર લાખનો અવેજ એક વર્ષ અગાઉ રોકડમાં ચુકવી દીધેલ તેવી નોંધ છે, જયારે દસ્તાવેજનો ભાગ તે ફોર્મ નંબર–૬૦ મુજબ ટ્રાન્ઝેકશનની તારીખ ૦૪/૧૦/૨૦૧૮ દર્શાવેલી છે એટલે કે દસ્તાવેજ નોંધાયા તેના ચાર દિવસ પહેલા અને ઉલટતપાસમાં લક્ષ્મીબેન દસ્તાવેજની તારીખે રકમ ચુકવેલી તેવી હકીકત જણાવે છે. એટલે કે ત્રણેય ચુકવણીની તારીખ પ્રતિવાદી લક્ષ્મીબેને અલગ–અલગ જણાવી છે. ઉપરાંત ઉલટતપાસમાં અમુક રકમ રોકડમાં અને અમુક રકમ ચેકથી ચુકવી છે તેવી વિગત જણાવેલી છે જયારે દસ્તાવેજમાં અને પોતાના પ્લીડીંગમાં આ રકમ માત્ર રોકડમાં ચુકવી છે તેવી હકીકત જણાવેલી છે. જયારે આવી અઢાર લાખ જેટલી મોટી રકમની ચુકવણી અંગે તે કયારે ચુકવી અને કેવા સ્વરૂપમાં (રોકડ કે ચેક) તે અંગે ગંભીર વિરોધાભાષ આવતો હોય અને આંક–૯૧ વાળા દસ્તાવેજ માં જ આવી કિંમતની ચુકવણી અંગે ગંભીર વિરોધાભાષી હકીકત પ્રથમ થી જ જણાવેલી હોય ખરેખર પક્ષકારો વચ્ચે કન્સીડરેશનની આપ લે થઈ છે કે નહી તે મુળભૂત હકીકત જ શંકાસ્પદ બની જાય છે. અને જયારે આવી રીતે વેચાણ કિંમત ચુકવી છે કે નહી તે હકીકત જ શંકાસ્પદ હોય ત્યારે ધી ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એકટ–૧૮૮૨ ની કલમ–૫૪ વેચાણની

વ્યાખ્યાના આવશ્યક તત્વ પ્રાઈઝનો ભંગ થાય છે અને તેથી તે રીતે વેચાણ કાયદેસર થાય નહી.

ઉપરાંત પ્રતિવાદી લક્ષ્મીબેને ઉલટતપાસમાં સ્વીકારેલ છે કે મિલ્કત ખરીદ કરી તેના અઠવાડીયા દસ દિવસ અગાઉ બચુભાઈ સાથે મિલ્કત ખરીદવા બાબતની વાત કરેલી જયારે આંક–૯૧ વાળા દસ્તાવેજમાં તો એકવખત એવી હકીકત જણાવી છે કે વેચાણ કિંમત અઢાર લાખ રૂપિયા એક વર્ષ અગાઉ ચુકવી દીધા. ઉપરાંત એવી હકીકત પણ જણાવે છે કે કાગળીયા જોયેલા તે બરાબર હતા પછી દસ્તાવેજ બનાવેલો, પોતે તથા ઘરના સિવાય બીજા કોઈએ કાગળીયા જોયેલા નહી, એવી હકીકત પણ ઉલટતપાસમાં સ્વીકારેલ છે કે રજીસ્ટર્ડ અને અન રજીસ્ટર્ડ કોને કહેવાય તેને પોતાને ખબર નથી અને એવી હકીકત પણ ઉલટતપાસમાં જણાવી છે કે મિલ્કત ખરીદી માટે છાપામાં પ્રસિધ્ધી કરી હોય કે આજુબાજુ વાળાને જાણ કરેલી હોય તેમ બનેલ નથી, એમ પણ સ્વીકારેલ છે કે મિલ્કતના કાગળો અંગે કાયદાકીય જ્ઞાન ધરાવતા નથી. આ લક્ષ્મીબેનના ઉલટતપાસની હકીકતોનું મુલ્યાંકન કરતા સ્પષ્ટ થાય છે કે તેઓએ વિવાદીત મિલ્કત ખરીદ કરવા માટે કોઈ કાળજી લીધી નથી અને માત્ર વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવી લીધેલ છે. જયારે કબ્જો વિવાદીત મિલ્કતમાં જેન્તીભાઈનો હોવાનું પણ સ્વીકારેલ છે (ઉલટતપાસમાં). આંક–૬૪ વાળા સાહેદ રમેશભાઈ અને આંક–૬૮ વાળા સાહેદ અશોકભાઈએ પોતાના પુરાવામાં વાદી જેન્તીભાઈ સાથે પ્રતિવાદી સુંદરબેનને વિવાદીત મિલ્કત અંગે સાટાકરાર થયેલ તેની જાણ આ પ્રતિવાદી લક્ષ્મીબેન અને તેના પતિ સુમનભાઈને તે સાટાખત થયાના બીજા દિવસથી હોવાની હકીકત જણાવી છે. આ બંન્ને સાહેદોની ઉલટતપાસમાં પણ એવી કોઈ હકીકત બહાર આવેલ નથી કે તેઓના પુરાવામાં શંકા ઉત્પન્ન થાય. સાહેદ રમેશભાઈ માત્ર વાદી જેન્તીભાઈના ભાઈ હોવાથી તેઓનો પુરાવો ડીસ્કાર્ડ થઈ શકે નહી. હા, તેઓના પુરાવાનું મુલ્યાંકન કરવા માટે વધુ ચોકસાઈ જરૂર

રાખવી પડે. પરંતુ આ રમેશભાઈ કે જેઓ આંક–૪૨ વાળું સાટાખત થયું તેના પણ સાક્ષી છે અને તે અંગે પણ તેઓએ સ્પષ્ટ હકીકત જણાવેલી છે અને તેઓના પુરાવાને સાથે સ્વતંત્ર સાહેદ અશોકભાઈના પુરાવાથી પણ સમર્થન મળે છે. અશોકભાઈની ઉલટતપાસ દરમ્યાન તેઓ હાલમાં અન્ય સ્થળે રહે છે તેવો બચાવ લીધો છે પરંતુ આંક–૭૯ અને ૮૦ થી રજુ તેઓના ડ્રાઈવીંગ લાયસન્સ અને ચુંટણી કાર્ડ વાળા પુરાવા પરથી તેઓ વિવાદીત મિલ્કતની નજીક રહયા હશે તે હકીકત સ્પષ્ટ થાય છે. આમ, આ બંન્નેય સાહેદો રમેશભાઈ અને અશોકભાઈ વાદીના કેસને સમર્થનકારી અને વિશ્વસનીય પુરાવો રજુ કરે છે અને તેઓ એવી હકીકત પણ વિશ્વસનીય રીતે જણાવે છે કે આંક–૪૨ વાળું સાટાખત થયું તેના બીજા દિવસથી લક્ષ્મીબેન અને તેના પતિ સુમનભાઈને આ સાટાખત અંગે જાણકારી હતી. તો આમ જયારે વેચાણ દસ્તાવેજમાં અને ખરીદનાર લક્ષ્મીબેનના મૌખિક પુરાવામાં વિવાદીત મિલ્કતની ખરીદ કિંમત ચુકવી તે અંગે શંકાસ્પદ પુરાવો રેકર્ડ ઉપર આવતો હોય તથા વિવાદીત મિલ્કતમાં કબ્જો વાદીનો હોવાનું પ્રતિવાદી ખરીદનાર લક્ષ્મીબેન જાણતા હોય તેમ છતાય માત્ર રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી લીધેલ હોય અને વાદી જેન્તીભાઈ અને પ્રતિવાદી સુંદરબેન વચ્ચે થયેલ સાટા કરાર વિશે પણ પ્રતિવાદી લક્ષ્મીબેન રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલાથી જાણતા હોય પ્રતિવાદી નંબર–૨ લક્ષ્મીબેન પોતાને બોનાફાઈડ પર્ચેસર સાબીત કરવામાં સદંતર નિષ્ફળ નીવડેલ હોય **મુદ્દા નંબર–૫ (બી) નો જવાબ નકારમાં** આપવામાં આવે છે.

<u>મુદ્દા નંબર–૬</u>

(૧૮) ધી સ્પેશીફીક રીલીફ એકટ–૧૯૬૩ ની કલમ–૧૦ ની જોગવાઈ મુજબ અદાલતે હવે સ્પેશીફીક પર્ફોર્મન્સ એનફોર્સ કરાવવાનું છે. સને ૨૦૧૮ ના સુધારા પછીનો આ દાવો હોય કોન્ટ્રાકટના સ્પેશીફીક પર્ફોર્મન્સ અંગે અદાલતને વિવેકબુધ્ધીની સતા નથી. આ

કરાર સ્થાવર મિલ્કતના ખરીદ વેચાણનો છે તેથી સદર કલમની કલમ–૧૪ નો કોઈ બાધ નડતો નથી જયારે કલમ–૧૬ નો પણ કોઈ બાધ નડતો નથી ખાસ કરીને જયારે વાદીએ કન્ટીન્યુઅશ રેડીનેશ અને વિલીંગનેશ પુરવાર કરી હોય.

જયારે વિવાદીત મિલ્કતનો કબ્જો વાદી જેન્તીભાઈ પાસે હોવાનું પ્રતિવાદી લક્ષ્મીબેને તેની ઉલટતપાસમાં સ્વીકારેલ હોય ત્યારે એક હકીકત સ્પષ્ટ બને છે કે ભલે વિવાદીત મિલ્કત લક્ષ્મીબેને ખરીદ કરી પરંતુ કબ્જો તેઓનો નથી.

વાદી તરફથી ખૂબ મોટી કહી શકાય તેવી રૂપિયા બે લાખ પચાસ હજાર જેટલી મોટી અને કુલ કિંમતના ચોથા ભાગની રકમ પ્રતિવાદી સુંદરબેનને આંક–૪૨ વાળા સાટાખત વખતે ચુકવી આપેલી છે.

આ સંજોગોમાં વાદી આંક–૪૨ વાળા કરારનું એનફોર્સમેન્ટ કરાવવા હકકદાર છે અને તેવું એનફોર્સમેન્ટ કરવા વાદી પોતાની તરફેણમાં વિવાદીત મિલ્કતનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી લેવા હકકદાર છે અને બાકી રહેતી કિંમત રૂપિયા સાત લાખ પચાસ હજાર પ્રતિવાદી સુંદરબેનને ચુકવવા જવાબદાર છે. આવો થનારો વેચાણ દસ્તાવેજ યોગ્ય અને યથાર્થ ઠરે તે માટે પ્રતિવાદી નં.૧ સુંદરબેન અને પ્રતિવાદી નં.૨ લક્ષ્મીબેન વચ્ચે નોંધાયેલ વિવાદીત મિલ્કતનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૫૧૮૮ તારીખ ૦૮/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ વાળો રદ્દ કરાવવા પણ હકકદાર છે. અને તે રીતે વિવાદીત મિલ્કતનો કબ્જો રાખવા પણ હકકદાર છે. આથી વાદી આવી રીતે દાદ મેળવવા હકકદાર હોય **મુદ્દા નંબર–૬ નો જવાબ અંશતઃહકારમાં** આપી મુદ્દા નંબર–૭ અંગે નીચે મુજબનો આખરી આદેશ પસાર કરવામાં આવે છે.

–:: આખરી આદેશ ::–

(૧) વાદીનો દાવો આથી મંજુર કરવામાં આવે છે.

(૨) વાદીએ વિવાદીત મિલ્કત ગીર સોમનાથ જીલ્લાના વેરાવળ તાલુકાના વેરાવળ ગામે સાલેભાઈના ડેલા નામે ઓળખાતા વિસ્તારમાં સીટી સર્વે બ્લોક "સી" ના સીટી સર્વે નંબર ૪૭૮/૧૮ પૈકી ચો.મી. ૧૬૧–૨૩ આશરે ઉપર આવેલું મકાન જે મકાન પૈકી ઉત્તર તરફના ભાગની ભાડુતી મિલ્કત તળીચાટાના ચો.મી. ૪૦–૩૯ ના ક્ષેત્રફળવાળી કે જેમાં ભોતળીયે ભાડુતી દુકાન તથા ઓરડી તેમજ પ્રથમ મજલે હોલ–૧, રસોડું–૧ ના અવેજની બાકી કિંમત રૂપિયા ૭,૫૦,૦૦૦/– (અંકે રૂપિયા સાત લાખ પચાસ હજાર પુરા) આજની તારીખથી બે મહીનામાં અદાલતમાં જમા કરાવવી. અને વેચાણ દસ્તાવેજનો ડ્રાફ્ટ રજૂ કરવો. અને જો વાદી આ સમયમર્યાદામાં આવી રકમ અદાલતમાં જમા કરાવવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેઓનો દાવો રદ્દબાતલ (ડીસમીસ્ડ) ગણાશે.

(૩) વાદી આવી બાકી અવેજની રકમ જમા કરાવ્યેથી પ્રતિવાદી નંબર–૧ સુંદરબેને વિવાદીત મિલ્કતનો રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ વાદી જેન્તીભાઈની તરફેણમાં એક મહીનાની અંદર નોંધાવી આપવાનો રહેશે. અને જો પ્રતિવાદી સુંદરબેન જાતે કે તેના તરફે વાદીને આવો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધાવી આપવામાં નિષ્ફળ જશે કે નહી નોંધાવી આપે તો આવી નિષ્ફળતાના એક મહીનામાં અદાલત વાદીને યોગ્ય અધિકારીની નિમણુંક કરી પ્રતિવાદી સુંદરબેન વતી રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ નોંધાવી આપશે. અને આવા અધિકારીની નિમણુંક, ફી, ખર્ચ ચુકવવાની જવાબદારી પ્રતિવાદી નંબર–૧ સુંદરબેનની રહેશે.

(૪) વાદી જેન્તીભાઈએ વિવાદીત મિલ્કતનો દસ્તાવેજ પોતાની તરફેણમાં નોંધાવવા માટે સ્ટેમ્પ ફી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, લીગલ ફી વિગેરે તમામ જાતે ભોગવવાનો રહેશે.

(૫) સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી વેરાવળ ખાતે નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર–૫૧૮૮ તારીખ ૦૮/૧૦/૨૦૧૮ તે પ્રતિવાદીઓ સુંદરબેન અને લક્ષ્મીબેન વચ્ચે નોંધાયેલ આથી રદ્દ જાહેર કરવાનું અને તેની નોંધણી ડીલીટ કરવાનું આદેશ કરવામાં આવે છે. તે માટે લાગુ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીને જરૂરી યાદી કરવી.

(૬) દાવાનો તમામ ખર્ચ વાદીનો પ્રતિવાદી સુંદરબેને ભોગવવો અને પ્રતિવાદીઓ સુંદરબેન તથા લક્ષ્મીબેને પોત પોતાનો ખર્ચ જાતે ભોગવવો.

(૭) આ હુકમથી દાવો ફેંસલ કરવાનો અને હુકમ મુજબ હુકમનામુ દોરવાનો આદેશ કરવામાં આવે છે.

હુકમ આજ તા.૨જી, માહે–જુલાઈ, સને–૨૦૨૬ ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં લખાવી, વાંચી, સંભળાવી જાહેર કર્યો.

તા.૦૨/૦૭/૨૦૨૬
વેરાવળ.

(પ્રીતેશ ઉપેન્દ્રકુમાર અંધારિયા)
એડીશ્નલ સીનીયર સીવીલ જજ, વેરાવળ.
ગીર સોમનાથ
યુઆઈડી નંબરઃ (GJ01119)

Nikhila, P.A. (Guj.Steno.)