રે.દી.મુ.નં.૧૩/૨૦૨૪

આંક–૫ હેઠળ હુકમ

(૧) આ કામના વાદી ધ્વારા હાલનો દાવો સ્પેશીફીક રીલીફ એકટ–૧૯૬૩ ની કલમ–૧૦ તથા ધી સીવીલ પ્રોસીજર કોડ ૧૯૦૮ ની કલમ–૯ તથા ૧૬ મુજબ કરારનો વિશેષ રીતે અમલ થવા દાખલ કરેલ હોય, જે કામે સી.પી.સી. ઓર્ડર–૩૯ રૂલ–૧, ૨ તથા કલમ–૧૫૧ મુજબ કામ ચલાઉ મનાઈ હુકમ મળવાની અરજીની ટુંકમા હકીકત એવી છે કે, વાદી દાવા અરજીના મથાળે દર્શાવેલ સરનામે સયુંકત પરીવારમાં રહે છે અને ખેતી તથા વેપાર કરી અને તેઓના પરીવારનું ગુજરાન ચલાવે છે અને ખાતેદાર ખેડુત છે, વાદીના મોટા ભાઈ કમલેષભાઈ ઉકાભાઇ રામ સયુંકત કુટુંબના કર્તા તરીકે પરીવારનો વહીવટ સંભાળે છે, તેઓને વેરાવળ બાયપાસ ચોકડી ઉપર ઈલેકટ્રીક બાઇક "ઓકીનાવા"નો શો રૂમ પણ ધરાવે છે, તે શો રૂમ તથા બેન્કનો તમામ વહીવટ તેઓના મોટા ભાઈ કમલેષભાઈ સંભાળે છે, જ્યારે આ કામમાં પ્રતિવાદીઓ પણ દાવા અરજીના મથાળે જણાવેલ સરનામે તેમના પરીવાર સાથે રહે છે, તેમજ તેઓ બંન્ને કુટુંબમાં નણંદ ભોજાઇ થાય છે. અને દાવાવાળી દુકાનાના સાટા કરાર વખતે વાદી સાથે સદરહુ કરારના પક્ષકાર હતા, આથી તેઓ આ કામના ન્યાયિક નિર્ણય અર્થે જરૂરી અને અસરકર્તા પક્ષકાર હોય અને તે રીતે તેઓને આ કામમાં પ્રતિવાદીઓ તરીકે જોડેલ છે. ગુજરાત રાજ્યનાં ગીર–સોમનાથ જીલ્લાનાં વેરાવળ તાલુકાનાં વેરાવળ શહેરમાં નગરપાલિકા હદની બહાર આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં.૧૩૪૩ પૈકી એકર૫–૦૫ ગુંઠાવાળી બિનખેતી થયેલ જમીનમાં પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૯૫ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧૪૪.૭૦ ચો.મી. તથા પ્લોટ નં.૯૬ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૪૯.૫૨ ચો.મી. તથા પ્લોટ નં.૯૭ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૬૫.૯૮ એમ મળી કુલ–૩ પ્લોટનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૬૦.૨૦ ચો.મી. ઉપર આવેલ બહુમાળી મકાનના પહેલા માળે બનાવવામાં આવેલ ઓફીસો પૈકી ઓફીસ નં.૧૦ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૩૧.૭૬ ચો.મી.વાળી આ કામ ના પ્રતિવાદી નં.૧ ના રંજનબેન યોગેશભાઈ ચાંડેગરાએ ૨જી.દ.નં.૯૩૮/૨૦૧૭

થી તા.૨૧–૦૩–૨૦૧૭ ના રોજ વેચાણ રાખેલ હતી, તેમજ ઓફીસ નં.૧૧ જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૧.૦૭ ચો.મી. પ્રતિવાદી નં.૨ ના દક્ષાબેન કાંતીલાલ કુકડીયાએ રજી.દ.નં.૨૬૫૫/૨૦૧૭ થી તા.૦૪–૦૭–૨૦૧૭ ના રોજ વેચાણ રાખેલ હતી, આમ ઉપરોકત બંન્ને ઓફીસો પ્રતિવાદીઓના કબ્જા, ભોગવટા અને માલિકીની આવેલ હોય, જેને હવે પછીથી આ દાવા અરજીમાં "દાવાવાળી મિલ્કત" એવી રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે, સદરહુ ઓફીસો આ કામના પ્રતિવાદીઓ વેચાણ કરવા માંગતા હોય, આથી સદરહુ બન્ને દુકાનો અમો વાદીની મિલ્કતને લાગુ પડતી હોય, પ્રતિવાદીને સદરહુ ઓફીસો બન્ને એકી સાથે ખરીદ કરવાની શરતે વેચાણથી રાખવા માટેની દરખાસ્ત કરતા પ્રતિવાદીઓએ અમો વાદીની સદરહુ દરખાસ્તનો સ્વીકાર કરેલો, અને ત્યારબાદ પ્રતિવાદીઓએ ઉપરોકત બંન્ને ઓફીસોની બજાર કિંમત રૂ.૧૨,૫૦,૦૦૦/–અંકે રૂપિયા બાર લાખ પચાસ હજાર પુરામાં વેચાણ આપવા માટેની દરખાસ્ત વાદીને કરતા વાદીએ સદરહુ બંન્ને દુકાનોની બજાર કિંમત રૂ.૧૨,૫૦,૦૦૦/–અંકે રૂપિયા બાર લાખ પચાસ હજાર પુરામાં ખરીદ કરવાનો સ્વીકાર કરેલો અને તે અંગેનો કબ્જા સાથેનો સાટાકરાર વાદી તથા પ્રતિવાદી વચ્ચે ગઈ તા.૨૭–૧૦–૨૦૨૧ ના રોજ રૂ.૩૦૦/– અંકે રૂપિયા ત્રણસો પુરાના સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર કરવામાં આવેલો, અને સદરહુ કરારની ખાત્રી બદલ બે સાક્ષીઓની હાજરીમાં સહીઓ કરવામાં આવેલી, જેમાં સાક્ષી નં.૧ તરીકે પ્રતિવાદી નં.૧ ના પતિ યોગેશભાઈ ચાંડેગરાએ તથા સાક્ષી નં.૨ તરીકે રામ ભીમસી અમરા રામના ઓની સહીઓ કરવામાં આવેલી, અને ઉપરોકત કરારની વિગતે સુથી પેટે રકમ રૂા.૪,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપીયા ચાર લાખ પુરા વાદીએ તેઓને રોકડા ચુકવી આપેલા, અને બાકી રહેતી અવેજની રકમ રૂ.૮,૫૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા આઠ લાખ પચાસ હજાર પુરા સદરહુ કરારના વિષયવાળી મિલ્કતનુ આગામી તારીખ ૩૦–૦૪–૨૦૨૨ સુધીમાં પાકુ રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે બાકી રહેતી અવેજની રકમ વાદીએ ચુકવી આપવાની હતી, અને ઉપરોકત અવેજની રકમ મળ્યેથી પ્રતિવાદીઓએ દાવાવાળી મિલ્કતનુ વાદી જોગ અથવા તો તેઓ કહે તેના નામ જોગ પાકું રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ સબ રજીસ્ટાર કચેરી વેરાવળ મુકામે રૂબરૂ હાજર

રહી નોંધવી આપવાનું નક્કી થયેલું, જે કબ્જા સાથેનો સાટા કરાર વાદી જોગ આ કામના પ્રતિવાદીઓએ કરી આપેલી જે હાલ પણ અમલમાં છે.

(૧.૧) સદરહું "દાવાવાળી મિલ્કત"ની સયુંકત ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

–:: હદદીશા : :–

પુર્વ :– લાગુ અન્યની મિલ્કત આ તરફની દિવાલ ઓફીસ પુરતી આંગત છે.

પશ્ચિમે :– લાગુ રસ્તો આવેલ છે, આ તરફની દિવાલ ઓફીસ પુરતી આંગત છે. આ તરફ લોખંડનું શટર–૧ આવેલ છે.

ઉતરે :– લાગુ ઓફીસ નં.૯ આવેલ છે. વચ્ચેની દિવાલ મજમું છે.

દક્ષીશે :– લાગુ ઓફીસ નં.૧૨ આવેલ છે. વચ્ચેની દિવાલ મજ્યુ છે.

–:: ભરતમાપ ::–

સદરહું "દાવાવાળી મિલ્કત" પૈકી ઓફીસ નં.૧૦ બિલ્ટપ એરીયા ૩૧.૭૬ ચો.મી. છે, જ્યારે ઓફીસ નં.૧૧ નો બિલ્ટપ એરીયા ૩૧.૦૭ ચો.મી.થાય છે, આમ છતા સ્થળ ઉપર જે માપ થાય તે ખરૂ સમજવાનુ છે. તેમજ સદરહુ બંન્ને ઓફીસોનો આકાર કરારમાં જણાવ્યા મુજબનો રહેલ છે. સદરહું "દાવાવાળી મિલ્કત"નો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો પ્રતિવાદીઓએ વાદીને સોપી આપેલો અને વાદીએ કરારના દિવસથી બંન્ને ઓફીસોનો કબ્જો સંભાળી લીધેલો અને આજે પણ બંન્ને ઓફીસો વાદીના કબજા ભોગવટામાં રહેલ છે.

(૧.૨) ત્યારબાદ પાકુ રજીસ્ટર દસ્તાવેજ કરવાની તા.૩૦–૦૪–૨૦૨૨ નજીક આવતા તેઓને સદરહું "દાવાવાળી મિલ્કત"નુ દસ્તાવેજ કરી આપવાનુ જણાવતા પ્રતિવાદીઓએ "દાવાવાળી મિલ્કત"નુ દસ્તાવેજ કરી આપવાની તૈયારી બતાવલી અને તેમની સુચનાથી ઓફીસ નં.૧૧ જે પ્રતિવાદી દક્ષાબેન કાંતીલાલ કુકડીયા ઓના નામે હોય, આથી તેમની ઓફીસ નં.૧૧ નુ દસ્તાવેજ કરવા માટે તેઓના એડવોકેટ મારફત સરકારશ્રીના "સુપ્રિન્ટેન્ડેન્ટ ઓફ સ્ટેમ્પ એન્ડ ઇન્સપેક્ટર

જનરલ ઓફ રજીસ્ટ્રાર"ની ઓફીશ્યલ વેબસાઇટ ગરવી પોર્ટલ ઉપરથી રજીસ્ટ્રેશન ફી રૂ.૬૦૦/– અંકે રૂપિયા છસ્સો પુરા ઇ–ચલણથી ચુકવવામાં આવેલા, તેમજ સ્ટેમ્પ ડયુટી પેટે રકમ રૂ.૧૨,૩૦૦/– અંકે રૂપિયા બાર હજાર ત્રણસો પુરા ઈ–સ્ટેમ્પીંગથી વાદી ધ્વારા ચુકવણી કરવામાં આવેલી, વાદીએ સદરહુ ઓફીસ નં.૧૧ ના અવેજની રકમ પેટે (જંત્રી રેટ પ્રમાણે) રૂ.૨,૫૦,૦૦૦ /– અંકે રૂપિયા બે લાખ પચાસ હજાર પુરાનો વાદીના ભાઈ (કમલેષ ઉકાભાઈ રામ) ના એચ.ડી.એફ.સી. બેન્ક વેરાવળ શાખાના એકાઉન્ટ નં.૫૦૧૦૦૨૩૧૨૯૧૫૩૧ નો ચેક નં.૦૦૦૦૪૬ પ્રતિવાદી નં.૨ ની તરફેણમાં લખી આપેલો અને સદરહુ ચેક મુજબના નાણા પ્રતિવાદી નં.૨ નાને મળી જતા દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રશન માટે ઓનલાઇન ટોકન તા.૦૮–૦૪–૨૦૨૨ ના રોજ બપોરના ૦૧:૧૦ વાગ્યાનુ ટોકન લેવામાં આવેલુ, પરંતુ પ્રતિવાદી નં.૧ ના પતિ યોગેશભાઈ તથા તેમના બેન એટલે કે આ કામના પ્રતિવાદી નં.૨ ના દક્ષાબેન વચ્ચે કાઈ વિવાદ હોય, આથી પ્રતિવાદી નં.૨ ના ટોકનના દિવસે અવેની રકમ મળી ગયેલ હોવા છતા દસ્તાવેજ કરવા આવેલ નહી, આમ પ્રતિવાદીએ વાદી પાસેથી અવેજની રકમ મેળવી અને કરાર મુજબનુ દસ્તાવેજ નહી કરી આપી અને કરારની શરતો ભંગ કરેલ હોય, ત્યારબાદ વાદીએ પ્રતિવાદીઓને સમજાવતા પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ ઓફીસ નં.૧૦ નુ દસ્તાવેજ જે દુકાન પ્રતિવાદી નં.૧ ના નામે હોય, આથી તેમણે દસ્તાવેજ કરી આપવા માટેની તૈયારી બતાવેલી, આથી વાદીએ તેઓના એડવોકેટશ્રી સપનાબેન શીગાળાની વેરાવળ મુકામે આવેલ ઓફીસે દસ્તાવેજ તૈયાર કરવા માટે ફાઈલ આપેલ હતી, ત્યારબાદ દસ્તાવેજ તૈયાર થતા વાદીએ સદરહુ ઓફીસના અવેજની રકમ પેટે (જંત્રી રેટ પ્રમાણે) રૂ.૨,૫૦,૦૦૦ /– અંકે રૂપિયા બે લાખ પચાસ હજાર પુરાનો વાદીના એચ.ડી.એફ.સી.બેન્ક વેરાવળ શાખાના એકાઉન્ટ નં.૦૧૦ ૧૧૦૫૦૧૩૩૫૪૪ નો ચેક નં.૦૦૦૦૧૩ પ્રતિવાદી નં.૧ ની તરફેણમાં લખી આપેલો અને સદરહુ ચેક મુજબના નાણા તેઓને મળી જતા તેમજ પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ વાદીની "ઓકીનાવા" ઈલેકટ્રીક બાઇકની એજન્સી ઉપરથી રૂ.૮૩,૫૦૦/– અંકે રૂપિયા ત્યાસી હજાર પાંચસો પુરાની ઈલેકટ્રીક બાઇક તથા રોકડા રૂ.૩૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા ત્રીસ હજાર પુરા રોકડા પ્રતિવાદી નં. ૧ રંજનબેન

યોગેશકુમાર ચાંડેગરાને તેમના પતિ યોગેશભાઈની હાજરીમાં આપેલા, આથી તેઓએ ઓફીસ નં.૧૦ નુ દસ્તાવેજ નં.૫૪૩૩/૨૦૨૨ થી તા.૦૫–૦૮–૨૦૨૨ ના રોજ કરી આપેલ હતુ, જ્યારે પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ ઓફીસ નં.૧૦ નુ દસ્તાવેજ કરી આપેલુ પરંતુ ઓફીસ નં.૧૧ નુ દસ્તાવેજ કરવા માટે દક્ષાબેન કાંતીલાલ કુકડીયા આવેલ નહી, આવી રીતે પ્રતિવાદીઓએ વાદી પાસેથી રકમ રૂ.૧૦,૧૩,૫૦૦/– અંકે રૂપિયા દસ લાખ તેર હજાર પાંચસો પુરા મેળવી લીધેલ હોવા છતા વાદી સાથે થયેલ કરારનો ઈરાદાપુર્વક ભંગ કરેલ હોય, આથી વાદીને નાછુટકે આ કામના પ્રતિવાદીઓને તેઓના એડવોકેટ મારફત લીગલ નોટીસ તા.૧૬–૧૦–૨૦૨૩ ના રોજ કરેલી અને ૧૫ દિવસમાં "દાવાવાળી મિલ્કત" નુ રજી.દસ્તાવેજ કરી આપવા માટેની તક આપેલી, સદરહું નોટીસ આ કામનાં પ્રતિવાદીઓના વાદી સાથે તા.૨૭–૧૦–૨૦૨૧ ના રોજ થયેલ કરારમાં જણાવ્યા મુજબના સરનામે કરેલી, જે બંન્ને નોટીસો “લેફ્ટ” ના શેરા સાથે વગર બજવે પરત ફરેલી, આ કામના પ્રતિવાદીઓ અંદરો અંદર કુટુંબ થતા હોય, અંદરો અંદર મેળાપીપણાથી દાવાવાળી મિલ્કત પૈકી દુકાન નં.૧૧ નુ રજીસ્ટર દસ્તાવેજ અન્ય ત્રાહિત વ્યકિતને કરી આપવાની ધમકીઓ આપતા હોય, આથી વાદી પાસે નામ. કોર્ટ પાસેથી ન્યાય મેળવવા સિવાય અન્ય કોઈ વિકલ્પ ન રહેતાં ના છુટકે હાલનો દાવો દાખલ કરવાની તેમજ વચગાળાનો મનાઈ હુકમ મળવા અંગેની અરજ કરવાની ફરજ પડેલી.

(૧.૩) દાવાની હકિકત જોતા વાદીને આ કામના પ્રતિવાદીઓએ ગઈ તા.૨૭–૧૦–૨૦૨૧ નાં રોજ વાદી જોગ કબ્જા સાથેનો સાટાકરાર કરી આપેલો, અને ત્યારબાદ સદરહુ ઓફીસ નં.૧૦ તથા ૧૧ નો કબ્જો વાદીને સોપી આપેલો અને કરારની તારીખથી “દાવાવાળી મિલ્કત” વાદીના કબ્જા, ભોગવટામાં છે, તેમજ તેઓએ આ કામના પ્રતિવાદીઓને અવેજની રકમ પેટે અત્યારસુધીમાં કુલ રકમ રૂ.૧૨,૫૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા બાર લાખ પચાસ હજાર પુરા પૈકી રકમ રૂ.૧૦,૧૩,૫૦૦/– અંકે રૂપિયા દસ લાખ તેર હજાર પાંચસો પુરા ચુકવી આપેલ છે, વાદીએ આ કામના પ્રતિવાદીઓને ચુકવેલ રકમના એચ.ડી.એફ.સી.બેન્ક

એકાઉન્ટના સ્ટેટમેન્ટ આ કામમાં રજુ કરેલ છે, અને બાકી રહેતી રકમ ચુકવી આપવા માટે વાદીના એકાઉન્ટમાં પુરતુ ભંડોળ હાથ ઉપર જે તે વખતે હતુ, જે હકીકત રેકર્ડ ઉપર હોય, દાવાનાં કામે દ.પુ.લીસ્ટથી જે દસ્તાવેજી પુરાવાઓ રજુ કરેલ છે, તે દસ્તાવેજી પુરાવાઓ તેમજ દાવાની હકિકત ઉપરથી વાદીનો પ્રથમદર્શનિય કેસ હોવાનું સ્પષ્ટ રીતે જણાઈ આવે છે. ખરી હકિકત ધ્યાને લેવામાં આવે તો વચ્ચગાળાનો મનાઈ હુકમ આપવાંથી આ કામનાં પ્રતિવાદીઓને કોઈ પણ જાતનું નુકશાન નથી. કારણ કે વાદીએ વચ્ચગાળાના મનાઈ હુકમમાં માત્ર દાવાવાળી મિલ્કતમાં આ કામનાં પ્રતિવાદી કોઈ ગીરો,બોજો ઉત્પન્ન ન કરે કરાવે નહીં, કે કોઈપણ રીતે બિજી કોઈ વ્યકિતને “દાવાવાળી મિલ્કત" દાવાનાં નિકાલ સુધી વેંચાણ કરે કરાવે નહીં માત્ર તેટલી જ દાદ માંગેલ છે, અને તેમ થવાથી આ કામનાં પ્રતિવાદીઓ ને કોઈ નુકશાન નથી. ઉલ્ટાનું ન્યાયનો હેતુ જળવાશે જયારે તેની સામે વાદીને વચગાળાનો મનાઈ હુકમ ન આપવાથી આ કામનાં પ્રતિવાદીઓ “દાવાવાળી મિલ્કત“ ઉપર બોજો ઉત્પન્ન કરે અથવા વેંચાણ કરી નાખે કે, બિજી કોઈપણ રીતે અન્ય કોઈ વ્યકિતને દાવાવાળી જમીન ટ્રાન્સફર કરી, અને બળજબરી પુર્વક કબજો છીનવી લે તો મલ્ટીપ્લીસીટી ઓફ પ્રોસીડંગ્સ થાય તેમ છે, અને વાદી ન્યાય મેળવતા પહેલા જ ન્યાયથી વંચિત થઈ જઈએ તેવી પરીસ્થીતી ઉભી થાય અને અનેક નવા લીટીગેશનો ઉભા થાય આથી પણ પ્રતિવાદીને અટકાવવા જરૂરી હોય, આવી રીતે સગવડતા અગવડતા સમતુલા વાદીની તરફેણમાં છે. વચગાળાનો મનાઈ હુકમ આપવાથી આ કામનાં પ્રતિવાદી ઓને કોઈપણ જાતનું નુકશાન નથી. કારણ કે, વાદીએ આ કામના પ્રતિવાદીઓને અવેજની રકમ પેટે અત્યાર સુધીમાં કુલ અવેજની રકમ રૂ.૧૨,૫૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા ભાર લાખ પચાસ હજાર પુરા પૈકી રકમ રૂ.૧૦,૧૩,૫૦૦/– અંકે રૂપિયા દસ લાખ તેર હજાર પાંચસો પુરા ચુકવી આપેલ છે, વાદીએ આ કામના પ્રતિવાદી ઓને ચુકવેલ રકમના તેઓના એચ.ડી.એફ.સી.બેન્ક એકાઉન્ટના સ્ટેટમેન્ટ આ કામમાં રજુ કરેલ છે, અને બાકી રહેતી રકમ ચુકવી આપવા માટે વાદીના એકાઉન્ટ માં પુરતુ ભંડોળ હાથ ઉપર કરારની મુદત પહેલા હતુ, જે હકીકત રેકર્ડ ઉપર હોય, અને દાવાવાળી મિલ્કત જેવી જ મિલ્કત ફરી પાછી બજારમાંથી મેળવતા મિલ્કતના

ભાવમાં થયેલ ભાવવધારો પણ ચુકવવો પડે અને દાવાવાળી મિલ્કત વાદીની અન્ય દુકાનોને લાગુ હોય, આથી તેઓએ લાગુ મિલ્કત હોવાથી વધુ કિંમત ચુકવીને ખરીદ કરવાનો કરાર કરેલો, અને તેવા સંજોગોમાં વધુ કિંમત ચુકવવાથી પણ તેઓને તેઓની અન્ય દુકાનોને લાગુ મિલ્કત બજારમાંથી સહેલાયથી મળી શકે તેમ નથી. આવી રીતે વચગાળાનો મનાઈ હુકમ ન આપવાથી નાણામાં ન વાળી શકાય તેવુ નુકશાન તેમજ બેટર હાર્ડશીપ વાદીને થાય તેમ છે. સબબ હાલની વચગાળાની મનાઈ હુકમની અરજી લાવી અરજ ગુજારેલ કે, આ કામનાં પ્રતિવાદીઓ વાદી જોગ દાવાવાળી મિલ્કત પૈકી ઓફીસ નં.૧૧ નુ પાકુ રજી. વેંચાણ દસ્તાવેજ ન કરી આપે ત્યાં સુધી, તેમજ દાવાનાં આખરી નિકાલ સુધી પ્રતિવાદીઓ જાતે કે, નોકર, ચાકર મુખત્યાર વિગેરે મારફત દાવાવાળી મિલ્કત અન્ય કોઈને વેંચાણ, બક્ષિસ, ગીફ્ટ અન્ય કોઈપણ રીતે તબદીલ કરે કરાવે નહીં કે, તેના ઉપર બોજો, ગીરો ઉત્પન કરે કરાવે નહી. તેવો વચગાળાનો મનાઈ હુકમ ફરમાવવા તેમજ આ કામનાં પ્રતિવાદીઓ વાદી જોગ દાવાવાળી મિલ્કત પૈકી ઓફીસ નં.૧૧ નુ પાકુ રજી.વેંચાણ દસ્તાવેજ ન કરી આપે ત્યા સુધી, તેમજ દાવાનાં આખરી નિકાલ સુધી પ્રતિવાદીઓ જાતે કે, નોકર, ચાકર મુખત્યાર વિગેરે મારફત વાદીને કબજામાંથી ડીસ્પઝેસ કરે નહી તેવો વચગાળાનો મનાઈ હુકમ ફરમાવવા તેમજ આ અરજી અનુસંધાને મળી શકતી સઘળી તેમજ વિષેશ દાદ અપાવવાં અરજ કરેલ.

(૨) આ કામે પ્રતિવાદીઓને હાલની અરજીની નોટીસ બજી જતા પ્રતિવાદીઓ તેમના વકીલ મારફત હાજર થયેલ નથી કે અરજીનો કોઈ જવાબ રજુ કરેલ નથી.

(૩) આ કામે વાદી તરફે મૌખિક દલીલ કરવામાં આવેલ છે, જેમા તેઓએ મુખ્યત્વે એવી રજુઆત કરેલ છે કે, દાવાની હકિકત જોતા વાદીને આ કામના પ્રતિવાદીઓએ ગઈ તા.૨૭-૧૦-૨૦૨૧ નાં રોજ વાદી જોગ કબ્જા સાથેનો સાટાકરાર કરી આપેલો, અને ત્યારબાદ સદરહુ ઓફીસ નં.૧૦ તથા ૧૧ નો કબ્જો

વાદીને સોપી આપેલો અને કરારની તારીખથી “દાવાવાળી મિલ્કત” વાદીના કબ્જા, ભોગવટામાં છે, તેમજ તેઓએ આ કામના પ્રતિવાદીઓને અવેજની રકમ પેટે અત્યારસુધીમાં કુલ રકમ રૂ.૧૨,૫૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા બાર લાખ પચાસ હજાર પુરા પૈકી રકમ રૂ.૧૦,૧૩,૫૦૦/– અંકે રૂપિયા દસ લાખ તેર હજાર પાંચસો પુરા ચુકવી આપેલ છે, વાદીએ આ કામના પ્રતિવાદીઓને ચુકવેલ રકમના એચ.ડી.એફ.સી.બેન્ક એકાઉન્ટના સ્ટેટમેન્ટ આ કામમાં રજુ કરેલ છે, અને બાકી રહેતી રકમ ચુકવી આપવા માટે વાદીના એકાઉન્ટમાં પુરતુ ભંડોળ હાથ ઉપર જે તે વખતે હતુ, જે હકીકત રેકર્ડ ઉપર હોય, દાવાનાં કામે દ.પુ.લીસ્ટથી જે દસ્તાવેજી પુરાવાઓ રજુ કરેલ છે, તે દસ્તાવેજી પુરાવાઓ તેમજ દાવાની હકિકત ઉપરથી વાદીનો પ્રથમદર્શનિય કેસ હોવાનું સ્પષ્ટ રીતે જણાઈ આવે છે. વચ્ચગાળાનો મનાઈ હુકમ આપવાથી આ કામનાં પ્રતિવાદીઓને કોઈ પણ જાતનું નુકશાન નથી. કારણ કે વાદીએ વચ્ચગાળાના મનાઈ હુકમમાં માત્ર દાવાવાળી મિલ્કતમાં આ કામનાં પ્રતિવાદી કોઈ ગીરો,બોજો ઉત્પન્ન ન કરે કરાવે નહીં, કે કોઈપણ રીતે બિજી કોઈ વ્યકિતને “દાવાવાળી મિલ્કત" દાવાનાં નિકાલ સુધી વેંચાણ કરે કરાવે નહીં માત્ર તેટલી જ દાદ માંગેલ છે, અને તેમ થવાથી આ કામનાં પ્રતિવાદીઓ ને કોઈ નુકશાન નથી. ઉલ્ટાનું ન્યાયનો હેતુ જળવાશે જયારે તેની સામે વાદીને વચગાળા નો મનાઈ હુકમ ન આપવાથી આ કામનાં પ્રતિવાદીઓ “દાવાવાળી મિલ્કત“ ઉપર બોજો ઉત્પન્ન કરે અથવા વેંચાણ કરી નાખે કે, બિજી કોઈપણ રીતે અન્ય કોઈ વ્યકિતને દાવાવાળી જમીન ટ્રાન્સફર કરી, અને બળજબરી પુર્વક કબજો છીનવી લે તો મલ્ટીપ્લીસીટી ઓફ પ્રોસીડંગ્સ થાય તેમ છે, અને વાદી ન્યાય મેળવતા પહેલા જ ન્યાયથી વંચિત થઈ જઈએ તેવી પરીસ્થીતી ઉભી થાય અને અનેક નવા લીટીગેશનો ઉભા થાય આથી પણ પ્રતિવાદીને અટકાવવા જરૂરી હોય, આવી રીતે સગવડતા અગવડતા સમતુલા વાદીની તરફેણમાં છે. વચગાળાનો મનાઈ હુકમ આપવાથી આ કામનાં પ્રતિવાદી ઓને કોઈપણ જાતનું નુકશાન નથી. કારણ કે, વાદીએ આ કામના પ્રતિવાદીઓને અવેજની રકમ પેટે અત્યાર સુધીમાં કુલ અવેજ ની રકમ રૂ.૧૨,૫૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા ભાર લાખ પચાસ હજાર પુરા પૈકી રકમ

૩.૧૦,૧૩,૫૦૦/– અંકે રૂપિયા દસ લાખ તેર હજાર પાંચસો પુરા ચુકવી આપેલ છે, વાદીએ આ કામના પ્રતિવાદી ઓને ચુકવેલ રકમના તેઓના એચ.ડી.એફ. સી.બેન્ક એકાઉન્ટના સ્ટેટમેન્ટ આ કામમાં રજુ કરેલ છે, અને બાકી રહેતી રકમ ચુકવી આપવા માટે વાદીના એકાઉન્ટમાં પુરતુ ભંડોળ હાથ ઉપર કરારની મુદત પહેલા હતુ, જે હકીકત રેકર્ડ ઉપર હોય, અને દાવાવાળી મિલ્કત જેવી જ મિલ્કત ફરી પાછી બજારમાંથી મેળવતા મિલ્કતના ભાવમાં થયેલ ભાવવધારો પણ ચુકવવો પડે અને દાવાવાળી મિલ્કત વાદીની અન્ય દુકાનોને લાગુ હોય, આથી તેઓએ લાગુ મિલ્કત હોવાથી વધુ કિંમત ચુકવીને ખરીદ કરવાનો કરાર કરેલો, અને તેવા સંજોગોમાં વધુ કિંમત ચુકવવાથી પણ તેઓને તેઓની અન્ય દુકાનોને લાગુ મિલ્કત બજારમાંથી સહેલાયથી મળી શકે તેમ નથી. આવી રીતે વચગાળાનો મનાઈ હુકમ ન આપવાથી નાણામાં ન વાળી શકાય તેવુ નુકશાન તેમજ બેટર હાર્ડશીપ વાદીને થાય તેમ છે. જેથી વાદીની હાલની કામ ચલાઉ મનાઇ હુકમની અરજી મંજુર કરવા અરજ કરેલ છે.

(૩.૧) પ્રતિવાદી ને નોટીસ કરતા વગર બજે પરત ફરેલ હોય, વાદી ધ્વારા વર્તમાનપત્રમાં જાહેર નોટીસ આપવામાં આવેલ છે, તેમ છતા પ્રતિવાદી ઓ જાતે કે તેના વકીલ મારફત હાજર થયેલ નથી, અને વાદીના મનાઇ હુકમ અન્વયે પ્રતિવાદી તરફે કોઇ લેખિત કે મૈાખિક રજુઆત કરવામાં આવેલ નથી.

(૪) સદર અરજીના ન્યાયિક નિર્ણય માટે નીચે મુજબના મુદ્દાઓ ઠરાવવામાં આવેલ છે.

–:: મુદ્દાઓ ::–

૧. શું વાદીનો પ્રથમદર્શનીય કેસ છે?

૨. શું સમતુલાનું પલ્લુ વાદીની તરફેણમાં છે?

૩. શું વાદીને નાણાંમાં ન મુલવી શકાય તેવુ નુકશાન થવા સંભવ છે?

૪. શું હુકમ?

(૫) ઉપરોકત મુદ્દાઓ પરત્વે મારા નિર્ણયના જવાબ નીચે મુજબ છે.

૧. '' હકાર માં '',

૨. '' હકાર માં '',

૩. '' . હકાર માં '',

૪. આખરી હુકમ મુજબ.

<u>-:: કારણો ::-</u>

<u>મુદ્દા નં. ૧ થી ૩ ની સંયુકત ચર્ચા ::-</u>

(૧૧) આ કામે મુદા નંબર ૧ થી ૩ એકબીજા સાથે સંકળાયેલ હોય પુનરાવર્તન નિવારવા માટે મુદા નંબર ૧ થી ૩ ની ચર્ચા એકી સાથે કરવામાં આવે છે.

(૧૨) વાદીની અરજી તથા રજુ રાખેલ દસ્તાવેજી પુરાવા ધ્યાને લીધા. કાયદાની સ્થિતી ધ્યાને લીધી. વાદી તરફે નીશાની ૩/૧ દાવાવાળી મીલ્કત અન્વયે આ કામના પ્રતિવાદીઓએ કરી આપેલ સાટાકરાર ની ઝેરોક્ષ નકલ રજુ રાખેલ છે. જે વંચાણે લેતા, આ કામના પ્રતિવાદીઓએ વાદગ્રસ્ત વેરાવળ પાટણ સંયુકત નગરપાલીકા ની હદ બહાર આવેલ રેવન્યુ સરવે નં- ૧૩૪૩ પૈકી એકર ૫-૦-૫ ગુઠા વાળી બીનખેતી થયેલ જમીનના પ્લોટ નં-૩ ઉપર આવેલ દુકાન નં-૧૦ તથા આ કામના વાદીને વેચાણ આપવા અંગે સાટાકરાર કરેલ, અને વાદીને બંન્ને દુકાનો રુપીયા ૧૨,૫૦,૦૦૦/- માં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. જે પૈકી સુથીની રકમ લખી આપનાર નં-૨ નાઓએ રુપીયા

૪,૦૦,૦૦૦/– રોકડા ચુકતા મળ્યા છે, અને બાકીના રુપીયા ૮,૫૦,૦૦૦/– લખી આપનાર નં–૨ ને ચુકવી આપ્યે થી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનું કબુલ કરેલ છે. આ સાટાકરાર માં બે સાક્ષીની સહીઓ કરવામાં આવેલ છે, તેમજ રુપીયા ૩૦૦ ના સ્ટેમ્પ પેપર લખી આપવામાં આવેલ છે. આ સાટાકરાર ની શરત મુજબ વાદગ્રસ્ત દુકાન નં–૧૦ અંગે આ કામના પ્રતિવાદી નં–૧ ના એ વાદી ની તરફેણમાં દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે. જે દસ્તાવેજ સબ રજીસ્ટર કચેરી વેરાવળ મુકામે નોંધાયેલ છે. જે દસ્તાવેજ ની નકલ વાદી તરફે નીશાની ૩/૪ થી રજુ રાખેલ છે. જયારે સાટાકરાર ના લખાણ મુજબ આ કામના પ્રતિવાદી નં–૨ દક્ષાબેન કાંતીલાલ કુકડીયા નાઓએ દુકાન નં–૧૧ નુ કબ્જા વગરનુ સાટાકરાર વાદી જોગ કરી આપેલ છે, તે મુજબ વાદીઓને રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ નથી. જેથી સાટાકરાર ની શરતો મુજબ વાદી ધ્વારા આ કામના પ્રતિવાદી નં –૨ મે કરાર પાલન માટે નોટીસ આપવામાં આવેલ છે, જે નોટીસ ની નકલ માક"–૩/૮ થી રજુ રાખવામાં આવેલ છે. તેમજ નોટીસ કર્યા અંગેની એકનોલેજમેન્ટ રીસીપ્ટ ૩ /૯ થી રજુ રાખેલ છે. આ નોટીસ અંગે પ્રતિવાદીએ કોઈ જવાબ આપેલ નથી કે, કરાર પાલનની શરત મુજબ બાકીની અવેજ ની રકમ આપી પાકુ રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવેલ નથી. તેમજ આ કામના પ્રતિવાદીએ દાવાના કામમાં હાજર થઈ, આ સાટાકરાર તમને બંધનકતા નથી તેવો કોઈ બચાવ લેવામાં આવેલ નથી. તેમજ આ કામના પ્રતિવાદીઓએ વાદી જોગ કબ્જા સહીતનું સાટા કરાર કરી આપેલ છે. તેમજ વાદી ધ્વારા વાદગ્રસ્ત જગ્યા અંગે પંચરોજકામ કરવાની અરજી આપતા, કોર્ટ કમીશ્નર ધ્વારા પંચરોજકામ કરવામાં આવેલ છે, જેમાં વાદગ્રસત દુકાન નં–૧૧ બંધ હાલતમાં અને વાદીના ખાલી કબ્જામાં છે તેવુ પંચરોજકામ આંક–૨૪ થી રજુ થયેલ છે. આમ, વાદી તથા

પ્રતિવાદી વચ્ચે વાદગ્રસ્ત દુકાનના વેચાણ અંગે કરાર થયેલ હોવાનું પ્રથમ ર્દષ્ટીએ જણાય આવે છે.

(૧૧) વાદી અને પ્રતિવાદીઓ વચ્ચે દુકાન વેચાણ અંગે કરાર નું કાયદેસર રીતે પાલન થઈ શકે તેમ છે કે કેમ ? તે હકીકત પુરાવો લઈને નકકી થઈ શકે તેમ છે ઉપરાંત પ્રતિવાદી નં ૧ અને ૨ ના એ દાવાવાળી વાદગ્રસ્ત દુકાન વાદી ને સાટાકરાર કરી આપેલ છે તેથી વાદી શુધ્ધ બુધ્ધી પુર્વકના ખરીદનાર છે કે કેમ ? તે હકીકત પણ પુરાવો લીધા સિવાય નકકી થઈ શકે તેમ નથી. અને તે સમય દરમ્યાન જો પ્રતિવાદી દાવાવાળી વાદગ્રસ્ત દુકાન અન્ય કોઈ વ્યકિતને વેચાણ, ગીરો કે અન્ય કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરી દે તો વાદીના હિતને નાણાંમાં ન મુલવી શકાય તેવું નુકશાન થતું હોવાનું જણાઈ આવે છે. તે સંજોગોમા વાદીનો પ્રથમદર્શનીય કેસ હોવાનું જણાય આવે છે.

(૧૨) પ્રતિવાદીઓ ચાલુ દાવા દરમ્યાન દાવાવાળી દુકાન અન્ય કોઈ વ્યકિતને કોઈપણ રીતે ટ્રાન્સફર કરી દે તો વાદીના હકક હિતને નુકશાન થતુ હોવાનુ જણાય આવે છે તેમજ વાદીએ મલ્ટીપ્લીસીટી ઓફ પ્રોસીડીંગ્સમાં ઉતરવુ પડે તેવી સ્થીતીનું નિર્માણ થાય તેમ છે. જયારે પ્રતિવાદીને દાવાવાળી દુકાન અન્ય કોઈ વ્યકિતને ટ્રાન્સફર કરતા અટકાવવા અંગે મનાઈ હુકમ આપવામાં આવે તો દાવાવાળી મિલકતનો કબજો પ્રતિવાદી પાસે જ હોય તેવા સંજોગોમાં પ્રતિવાદીને કોઈ વિશેષ નુકશાન થતું હોવાનું જણાય આવતું નથી. તે સંજોગોમાં બેલેન્સ ઓફ કન્વીનીયન્સ વાદીની તરફેણમાં હોવાનું જણાય આવે છે. વાદીને મનાઈ હુકમ ન આપવામાં આવે અને પ્રતિવાદી દાવાવાળી મિલકત અન્ય ત્રાહિત વ્યકિતને વેચાણ, ગીરો કે અન્ય કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરી દે તો વાદીએ મલ્ટી પ્લીસીટી ઓફ પ્રોસીડીંગ્સમાં ઉતરવુ પડે અને વાદીના કાયદાકીય હકક,

હિતને નાણાંમાં ન મુલવી શકાય તેવું નુકશાન થતું હોવાનું જણાય આવે છે. આ તમામ સંજોગોમાં વાદીનો પ્રથમદર્શનીય કેસ હોવાનું, બેલેન્સ ઓફ કન્વીનીયન્સ વાદીની તરફેણમાં હોવાનું અને મનાઈ હુકમ ન આપવાથી વાદીને નાણાંમાં ન મુલવી શકાય તેવુ નુકશાન થતું હોવાનું જણાય આવતું હોય

તેવા સંજોગોમાં મુ દ્દા નં.૧ થી ૩ નો જવાબ ''હકારમાં' ' આપવામાં આવે છે અને મુદ્દા નં.૪ અન્વયે નીચે મુજબનો હુકમ કરવામા આવે છે.

–:: હુક મ ::–

૧) વાદીની આંક–૫ ની વચગાળાનો મનાઈ હુકમ મેળવવા માટેની અરજી આથી મંજૂર કરવામાં આવે છે.

૨) આ કામના પ્રતિવાદીઓએ દાવાનો આખરી નિકાલ થતાં સુધી દાવાવાળી દુકાન અન્ય કોઈ વ્યકિતને વેચાણ, ગીરો કે અન્ય કોઈપણ રીતે ટ્રાન્સફર કરવી કરાવવી નહીં તેવો વચગાળાનો મનાઈ હુકમ ફરમાવવામાં આવે છે.

૩) ખર્ચ દાવાના આખરી નિર્ણયને અનુસરશે.

હુકમ આજરોજ તારીખ– ૨૫ મી, માહે–ફેબ્રુઆરી, સને–૨૦૨૬ ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી સંભળાવી, જાહેર કરવામાં આ વ્યો.

તા.૨૫/૦૨/૨૦૨૬
મુ.વેરાવળ.

(જયશ્રી દિપકકુમાર અમીન)
પ્રિન્સીપાલ સિનિયર સિવિલ જજ,
વેરાવળ.
કોડ નં. જીજે૦૦૯૦૫