સત્યમેવ જયતે

આંક :-

દાવા પ્રાપ્તિ તારીખ :	૦૩/૧૨/૨૦૨૫		
દાવા દાખલ તારીખ :	૦૩/૧૨/૨૦૨૫		
દાવા નિર્ણિત તારીખ :	૦૬/૦૫/૨૦૨૬		
અવધિ :	વર્ષ	માસ	દિવસ
	૦૦	૦૫	૦૩

જૂનાગઢના મહે. મુખ્ય સિનિયર સિવિલ જજ સાહેબની અદાલત સમક્ષ,
મુકામ - જૂનાગઢ.

રેગ્યુલર દિવાની મુકદમા નંબર : ૨૩૮/૨૦૨૫.

પ્રવિણભાઇ ભીખુભાઇ સાગર,
ઉ.વ.આ. ૫૨, ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો-વેપાર,
ઠે. ઝાંઝરડા રોડ, જૂનાગઢ. - વાદી.

વિરૂધ્ધ.

વિપુલભાઇ ધીરૂભાઇ ગજેરા,
ઉ.વ.આ. ૫૦, ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો-ખેતી તથા વેપાર,
ઠે. શિવનગર, જોષીપરા, આંબાવાડી પાછળ,
જૂનાગઢ. - પ્રતિવાદી

બાબત : <u>જૂનાગઢ જિલ્લા તાલુકાના જૂનાગઢ શહેરના મહાનગરપાલિકાની હદમાં આવેલ જોષીપરાના રેવન્યુ સર્વે નં.૬ ની જમીન એકર ૫-૩૫ ગુંઠાનું રહેણાંક હેતુના સાટાખત દસ્તાવેજ તથા પૂર્ણ અવેજ મળ્યાની પહોંચ તથા કબજા સોંપણી કરારનું વિશેષ પાલન કરાવી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા ડેકલેરેશન તથા કાયમી મનાઇ હુકમ મળવા અંગે.</u>

ધારાશાસ્ત્રી :	વાદી તરફે વિ.વકીલશ્રી કે. ડી. ઓડેદરા.
	પ્રતિવાદી સામે એકતરફી.

<u>-:: ઠ રા વ ::-</u>

(૧) વાદીના દાવાની ટૂંકમાં હકીકત એવી છે કે, જૂનાગઢ જિલ્લા તાલુકાના જૂનાગઢ મહાનગરપાલિકા હદમાં આવેલ જોષીપરા ગામના રેવન્યુ સર્વે નં.૬ ની જમીન એકર ૫-૩૫ ગુંઠાના ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતી કરવામાં આવેલ, જે જમીન શ્રી આશા કો. ઓપ. સોસાયટી લી. જોષીપરા તરીકે ઓળખાય છે (જે હાલ શિવનગર સોસાયટી તરીકે ઓળખાય છે) જેના મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૭૭ પૈકી ચો.મી. ૫૭.૨૨ આ.ના ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન તથા તેના ઉપર બાંધકામ થયેલ બ્લોક નં.૧ ના ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોર તથા સેકન્ડ ફલોર ઉપર બાંધકામ થયેલ બ્લોક (મકાન) આ કામના પ્રતિવાદીની માલીકીનું તથા તેઓના કબજા ભોગવટાનું આવેલ હોય, જે બ્લોક જમીન ઇમલા સહિત બીજા બોજે ટાઇટલ કલીયરની ખાત્રી સાથે કુલ રૂા.૧૭,૦૦,૦૦૦/- માં પ્રતિવાદીએ વાદીને વેચાણ આપવા માટે તા.૨૯/૧૨/૨૦૨૨ ના રોજ કબજા વગરનું સાટાખત દસ્તાવેજ વાદી જોગ જૂનાગઢના નોટરી બી. એમ. રાવલ રૂબરૂ નોટરી રજીસ્ટર સીરીયલ નં.૩૬૨૫ થી પ્રતિવાદીએ વાદી જોગ લખી આપેલ છે. અવેજની સુથી પેટેની રકમ રૂા.૧૩,૫૦,૦૦૦/- વાદીએ પ્રતિવાદીના સેન્ટ્રલ બેંકમાં આવેલ લોન એકાઉન્ટ નં.૩૫૨૨૬૧૮૦૮૧ માં

ઓનલાઇન ટ્રાન્સફર એસ.બી.આઇ. શાખાના એકાઉન્ટ નં.૫૬૧૬૯૦૦૭૭૦૩ થી ટ્રાન્સફર નં.એસ.બી.આઇ.એન.આર. ૫૨૦૨૨૧૩૦૨૩૪૫૧૯૭૩ થી તા.૩૦/૧૨/૨૦૨૨ થી હોમલોન એકાઉન્ટમાં જમા થયેલ છે તેમજ રૂા.૧,૫૦,૦૦૦/- નો સૌરાષ્ટ્ર ગ્રામીણ બેંકનો ચેક નં.૦૨૯૪૭૬ વાદીએ પ્રતિવાદીને લખી આપેલ છે, જે ચેકની વિગતે રૂા.૧,૫૦,૦૦/- પ્રતિવીને મળી ગયેલ છે. જયારે બાકીની વેચાણ કિંમત પેટે રૂા.૨,૦૦,૦૦૦/- પ્રતિવાદીએ સેન્ટ્રલ બેંકમાંથી લોન લીધેલ હોય જે લોન ભરપાઇ કરી એન.ઓ.સી. આવતાની સાથે વાદીએ પ્રતિવાદીને ચૂકવી આપવા અને સદરહુ રકમ વાદીએ પ્રતિવાદીને ચૂકવી આપ્યેથી પ્રતિવાદીએ વાદી જોગ પાકું વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધાવી આપવાનું છે તેવું સાટાખતની વિગતે વાદી તથા પ્રતિવાદી વચ્ચે નકકી થયેલ હતું. ત્યારબાદ વાદીએ તા.૧૦/૦૫/૨૦૨૩ ના રોજ અવેજની બાકી રહેતી રકમ રૂા.૨,૦૦,૦૦૦/- પ્રતિવાદીને ચૂકવી આપેલ જેથી પ્રતિવાદીએ. વાદી જોગ પૂર્ણ અવેજ મળ્યા અંગેની પહોંચ લખી આપેલ. પ્રતિવાદીએ વાદી જોગ પૂર્ણ અવેજ મળ્યા અંગેની પહોંચ તથા કબજા સોંપણી કરાર તા.૧૦/૦૫/૨૦૨૩ ના રોજ જૂનાગઢના નોટરી બી. ડી. મોરી રૂબરૂ નોટરી રજીસ્ટર સીરીયલ નં.૪૧૩ થી નોંધાવી આપેલ છે અને સદરહુ મિલકતનો કબજો ભોગવટો વાાદીને પ્રતિવાદીએ સોંપી આપેલ છે, પરંતુ વાદીએ પ્રતિવાદીને વાદી જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા માટે અવાર નવાર જાણ કરેલ હોવા છતાં પ્રતિવાદી વાદી જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપતા નથી અને અવનવા બહાના બતાવી સમય પસાર કરી રહેલ હોય જેથી વાદીએ વકીલ મારફત પ્રતિવાદીને તા.૨૬/૧૨/૨૦૨૪ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા રજી.એ.ડી.થી નોટિસ મોકલાવેલ, જે નોટિસ પ્રતિવાદીને તા.૨૮/૧૨/૨૦૨૪ ના રોજ બજી ગયેલ જેથી પ્રતિવાદીએ જણાવેલ કે હાલ મારે કામ ધંધા સબબ બહારગામ જવાનું છે જેથી બે-ત્રણ માસ બાદ નોંધાવી આપીશ. આમ પ્રતિવાદીએ વાદીને જણાવી વિશ્વાસ આપેલ હોય જેથી ત્રણ માસ બાદ પ્રતિવાદીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા જણાવેલ પરંતુ પ્રતિવાદીએ વાદી જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ નહીં અને અવનવા બહાના કાઢી સમય પસાર કરી રહેલ હતા જેથી વાદીએ

ફરીથી તા.૦૪/૦૭/૨૦૨૫ ના રોજ વકીલ મારફત રજી.એ.ડી.થી નોટિસ મોકલાવેલ, જે નટિસ તા.૦૫/૦૭/૨૦૨૫ ના રોજ પ્રતિવાદીને બજી જવા છતાં પ્રતિવાદીએ સદરહુ નોટિસની સૂચનાનું કોઇ પાલન કરેલ નથી. વાદી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા માટે તૈયાર અને ખુશી હતા અને આજની તારીખે પણ તેઓ જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા તૈયાર અને ખુશી છે. છેલ્લે તા.૦૪/૦૭/૨૦૨૫ ના રોજ પ્રતિવાદીને નોટિસ મોકલેલ, જે તા.૦૫/૦૭/૨૦૨૫ ના રોજ બજી ગયેલ અને નોટિસ સમય પુરો થયા સુધીમાં પ્રતિવાદીએ વાદી જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ ન હોય હાલનો દાવો લાવવાનું કારણ ઉત્પન્ન થયેલ છે. જેથી હાલનો દાવો લાવી દાવાવાળી મિલકત પ્રતિવાદીની માલીકી તથા કબજા ભોગવટાની આવેલ હોય જે જમીન ઇમલા સહિત બીજા બોજે ટાઇટલ કલીયરની ખાત્રી સાથે કુલ રૂા.૧૭,૦૦,૦૦૦/- માં પ્રતિવાદીએ વાદીને વેચાણ આપવા માટે તા.૨૯/૧૨/૨૦૨૨ ના રોજ કબજા વગરનું સાટાખ દસ્તાવેજ નોટરી રૂબરૂ લખી આપેલ અને ત્યારબાદ પ્રતિવાદીએ વાદી જોગ પૂર્ણ અવેજ મળ્યા અંગેની પહોંચ તથા કબજા સોંપણી કરાર તા.૧૦/૦૫/૦૨૩ ના રોજ નોટરી રૂબરૂ નોંધાવી આપેલ ત્યારથી સદરહુ મિલકતનો કબજો ભોગવટો વાદી ધરાવે છે તેવું ઠરાવી આપવા તેમજ પ્રતિવાદી વાદી જોગ પાકું વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે તેવો હુકમ ફરમાવવા તેમજ પ્રતિવાદી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી ન આપે તો નામદાર કોર્ટ ધ્વારા કમિશ્નરશ્રી મારફતે વાદી જોગ દસ્તાવેજ નોંધાવી આપે તેવો હુકમ ફરમાવવા વિલ્કપે પ્રતિવાદીએ વાદી પાસેથી સાટાખતની વિગતે સ્વીકારેલી સુથી પેટેની રકમ તેમજ પૂર્વ અવેજ મળી ગયાની લખી આપેલ પહોંચની વિગતે કુલ રકમ રૂા.૧૭,૦૦,૦૦૦/- પ્રતિવાદી વાદીને દાવા તારીખથી વાર્ષિક ૧૮% ના ચડત વ્યાજ સાથે રકમ ચૂકવી આપે તેવો હુકમ પ્રતિવાદી સામે ફરમાવવા તેમજ પ્રતિવાદીએ વાદી જોગ તા.૧૦/૦૫/૨૦૨૩ ના રોજ લખી આપેલ પૂર્ણ અવેજ મળ્યાની પહોંચ તથા કબજા સોંપણી કરારની વિગત મુજબ દાવાવાળી વાદગ્રસ્ત મિલકતનો કબજો ભોગવટો વાદી પાસેથી પ્રતિવાદી કે તેના અન્ય કોઇ કાણસો, મળતીયાઓ, સગા સંબંધીઓ કે અન્ય કોઇ ત્રાહિત મારફત કબજો

ખાલી કરાવે નહીં કે કબજો ભોગવટો છોડાવે નહીં તેમજ વાદીના કબજા ભોગવટામાં કોઇપણ પ્રકારની ખલેલ, અંતરાય ઉભોગ કરે નહીં તેવો કાયમી મનાઇ હુકમ પ્રતિવાદી સામે ફરમાવવા હુકમ કરવા તેમજ દાવાવાળી મિલકત પ્રતિવાદીએ અન્ય કોઇને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીશ કે ટ્રાન્સફર કરવા હકક અધિકાર નથી તેવું કાયમી ઠરાવી આપવા તેમજ દાવાનો તમામ ખર્ચ પ્રતિવાદી પાસેથી અપાવવા તેમજ અન્ય મળી શકતી તમામ દાદ અપાવવા દાદ માંગેલ છે.

(૨) દાવાના અનુસંધાને પ્રતિવાદીને સમન્સ/નોટિસ કરવામાં આવેલ, જે આંક-૬ અને આંક-૭ ની વિગતે પ્રતિવાદીને ધોરણસર બજવણી કરવામાં આવેલ છે, તેમ છતાં પ્રતિવાદી જાતે કે વકીલ મારફત હાજર થયેલ નથી કે કોઇ વાંધા જવાબ રજુ રાખેલ નથી કે કોઇ રીપોર્ટ રજુ રાખેલ ન હોય, પ્રતિવાદી વિરૂધ્ધ દાવાનું કામ એકતરફી ચલાવવા હુકમ કરવામાં આવેલ છે.

(૩) સદર કામે દાવાના નિર્ણય માટે આંક-૮ થી નીચે મુજબના મુદાઓ ઘડવામાં આવેલા છે.

(૧) શું વાદી પુરવાર કરે છે કે, પ્રતિવાદીએ પોતાની માલીકીનું દાવાવાળું મકાન રૂા.૧૭,૦૦,૦૦૦/- માં વેચાણ આપવાનું નકકી કરી તા.૨૯/૧૨/૨૦૨૨ ના રોજ વાદી જોગ કબજા વગરનું સાટાખત નોટરી રૂબરૂ નોંધાવી આપેલ ?

(૨) શું વાદી પુરવાર કરે છે કે, તેઓએ સુથી પેટેની રકમ રૂા.૧૩,૫૦,૦૦૦/- તથા બાકીની વેચાણ કિંમત પેટેની રકમ પ્રતિવાદીને ચૂકવી આપેલ છે ?

(૩) શું વાદી પુરવાર કરે છે કે, પ્રતિવાદીએ વાદી જોગ તા.૧૦/૦૫/૨૦૨૩ ના રોજ પૂર્ણ અવેજ મળ્યા બદલની પહોંચ લખી આપી મિલકત સોંપી આપ્યા અંગે કબજા સોંપણી કરાર લખી આપેલ અને નોટરી રૂબરૂ નોંધાવી આપેલ અને મિલકતનો કબજો ભોગવટો સોંપી આપેલ છે ?

(૪) શું વાદી પુરવાર કરે છે કે, પ્રતિવાદીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા

માટે અવાર નવાર જાણ કરેલ હોવા છતાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપતા નથી અને બહાના બતાવી સમય પસાર કરી રહેલ છે ?

(૫) શું વાદી પુરવાર કરે છે કે, તેઓ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા માટે તૈયાર અને ખુશી હતા અને છે ?

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

(૭) શું વાદી પુરવાર કરે છે કે, તેઓ રજીસ્ટર દસ્તાવેજ કરાવી લેવા વિકલ્પે પ્રતિવાદીને આપેલ રકમ ૧૮% ચડત વ્યાજ સાથે પરત મેળવવા હકકદાર છે ?

(૮) શું હુકમ અને હુકમનામું ?

(૪) ઉપરોકત મુદાઓ પરત્વેના નિર્ણયો નીચે મુજબ છે.

મુદા નં.(૧)	:	હકારમાં.
મુદા નં.(૨)	:	હકારમાં.
મુદા નં.(૩)	:	હકારમાં.
મુદા નં.(૪)	:	હકારમાં.
મુદા નં.(૫)	:	હકારમાં.
મુદા નં.(૬)	:	હકારમાં.
મુદા નં.(૭)	:	અંશત: હકારમાં.
મુદા નં.(૮)	:	આખરી હુકમ મુજબ.

(૫) આંક-૮ થી ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલ મુદાઓ પુરવાર કરવા માટે વાદી ધ્વારા નીચે મુજબના મૌખિક અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓ રજુ કરવામાં આવેલા છે.

મૌખિક પુરાવો :

ક્રમ	સાહેદ	આંક
૧.	વાદી પ્રવિણભાઇ ભીખુભાઇ સાગરનું સરતપાસનું સોગંદનામું.	૯

દસ્તાવેજી પુરાવો :

ક્રમ	દસ્તાવેજની વિગત	આંક
૧.	તા.૨૯/૧૨/૨૦૨૨ ના રોજનું કબજા વગરનું સાટાખત.	૧૨
૨.	તા.૧૦/૦૫/૨૦૨૩ ના રોજની પૂર્ણ અવેજ મળ્યા બદલની પહોંચ તથા કબજા સોંપણી કરાર.	૧૩
૩.	વાદીના સૈારાષ્ટ્ર ગ્રામીણ બેંકના બેંક એકાઉન્ટ સ્ટેટમેન્ટની નકલ.	૧૪
૪.	વાદીના સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડીયાના બેંક એકાઉન્ટ સ્ટેટમેન્ટની નકલ.	૧૫
૫.	બેંક સ્લીપ.	૧૬
૬.	વાદીએ વકીલ મારફત તા.૨૬/૧૨/૨૦૨૪ ના રોજ પ્રતિવાદીને આપેલ નોટિસની સ્થળપ્રત.	૧૭
૭.	રજી.એ.ડી.ની પોસ્ટલ વિન્ડો સ્લીપ.	૧૮
૮.	પ્રતિવાદીને નોટિસ મળી ગયાની પોસ્ટલ એકનોલેઝમેન્ટ સ્લીપ.	૧૯
૯.	પોસ્ટલ ટ્રેકીંગ રીપોર્ટ.	૨૦
૧૦.	વાદીએ વકીલ મારફત તા.૦૪/૦૭/૨૦૨૫ ના રોજ પ્રતિવાદીને આપેલ ફેર નોટિસની સ્થળપ્રત.	૨૧
૧૧.	રજી.એ.ડી.ની પોસ્ટલ વિન્ડો સ્લીપ.	૨૨
૧૨.	પોસ્ટલ ટ્રેકીંગ રીપોર્ટ.	૨૩

વાદી તરફથી આ સિવાય અન્ય કોઇ મૈાખિક કે દસ્તાવેજી પુરાવો રજુ

કરવામાં આવેલ નથી અને વાદી તરફે વિ.વકીલશ્રીએ તેઓ આ કામે વધુ કોઇ પુરાવો રજુ કરવા માંગતા ન હોવાનું આંક-૨૪ ની કલોઝીંગ પુરસીસથી જાહેર કરેલ છે.

(૬) આ કામે પ્રતિવાદી સામે એકતરફી કાર્યવાહી ચલાવવામાં આવેલ હોય પ્રતિવાદી તરફે કોઇ પુરાવો રજુ થયેલ નથી અને પ્રતિવાદીનો પુરાવાનો હકક પણ બંધ કરવમાં આવેલ છે.

(૭) આ કામે વાદીના વિ.વકીલશ્રી કે. ડી. ઓડેદરાની મૌખિક દલીલો સાંભળી. પ્રતિવાદી તરફે કોઇ દલીલ નથી.

-:: નિર્ણય માટેના કારણો ::-

(૮) આ કામે પક્ષકારો ધ્વારા દાવામાં કરવામાં આવેલ પક્ષ નિવેદન, રજુ મૌખિક અને દસ્તાવેજી પુરાવાનું વિશ્લેષણ કરતા અગાઉ ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની કલમ-૧૦૧, ૧૦૨ અને ૧૦૩ નો ઉલ્લેખ અત્રે કરવાનું જરૂરી જણાય છે, જે નીચે મુજબ છે.

- કલમ-૧૦૧ : સાબિતીનો બોજો :

  જે કોઇ એમ ઇચ્છતા હોય કે તેણે પ્રતિપાદિત કરેલી હકીકતોની સાબિતીના અસ્તિત્વ ઉપર આધારિત કોઇ કાયદેસરના હકક અથવા જવાબદારી વિશે કોઇ બીજું ન્યાયાલય ફેંસલો આપે, તો તેણે સાબિત કરવું પડશે કે તે હકીકતો અસ્તિત્વમાં છે.

  કોઇ વ્યકિત, કોઇ હકીકતનું અસ્તિત્વ સાબિત કરવા બંધાયેલી હોય, ત્યારે સાબિતીનો બોજો તે વ્યકિત ઉપર છે એમ કહેવાય.

- કલમ-૧૦૨ : સાબિતીનો બોજો કોના ઉપર છે :

  બેમાંથી કોઇ પક્ષ તરફથી કશો પુરાવો આપવામાં ન આવ્યો હોય તો જે વ્યકિત નિષ્ફળ જાય તેમ હોય તો તેના ઉપર દાવા અથવા કાર્યવાહીમાં સાબિતીનો બોજો છે.

- કલમ-૧૦૩૨ : ચોકકસ હકીકત વિશે સાબિતીનો બોજો :

> કોઇ ચોકકસ હકીકતનું અસ્તિત્વ હોવાનું ન્યાયાલય માને એમ જે વ્યકિત ઇચ્છતી હોય તેના ઉપર તે હકીકતની સાબિતીનો બોજો છે, સિવાય કે તે હકીકતની સાબિતીનો બોજો કોઇ વ્યકિત ઉપર રહેશે એવી કોઇ કાયદાથી જોગવાઇ કરવામાં આવી હોય.

ઉપરોકત કલમ મુજબ જયારે કોઇ પક્ષકાર એમ ઇચ્છતી હોય કે તેણે કહેલી અથવા રજુ કરેલી કોઇ અસ્તિત્વમાં હકીકત છે, તેની સાબિતી માટે કાયદાની અદાલત કોઇ ફેંસલો કોઇ પક્ષકારની તરફેણમાં આપે ત્યારે તે હકીકત અસ્તિત્વ ધરાવે છે તેવો પુરાવો તે પક્ષકારે આપવો પડે. ઉપરોકત કલમથી જયારે અમુક હકીકત અમુક પક્ષકારની જાણમાં હોય ત્યારે તે હકીકતનું અસ્તિત્વ સાબિત કરવાનો બોજો તે પક્ષકારે પુરવાર કરવો પડે. વધુમાં સદર બાબતે નીચે મુજબની હકીકતની પણ નોંધ લેવી જરૂરી છે.

[a] The general principles of law that can be gainfully culled out from the judicial pronouncements noted above is that the burden of proof cast under Sections 101 and 102 of the Indian Evidence Act, 1872 is the persuasive burden or the onus probandi. The persuasive burden to prove and establish the case always lies upon the plaintiff and the said burden never shifts upon the defendant. What may, however, shift is the onus to lead evidence in the sense that once the plaintiff side succeeds in prima facie establishing his pleaded case by leading evidence, the onus will then shift upon the defendant side to lead evidence so as to disprove the case. The parties may also have to discharge the burden of establishing the admissibility of the evidence by leading evidence in respect thereof. The initial burden to establish the basic allegations made in the plaint constituting the

foundational facts, regardless of whether such assertion is couched in the affirmative or in the negative, would undoubtedly lie upon the plaintiff and the failure to discharge the said burden must lead to the dismissal of the suit."

[b] The burden of proof on the pleadings should not be confused with the burden of adducing evidence.

[c] Pleading is not evidence, far less proof..

[d] The rule that the burden of proving the fact rests on the party who substantially asserts the affirmative issues and not the party who denies it, is not one of the universal applications and there may be exception thereto.

<u>મુદા નં.(૧) થી (૫) :-</u>

(૯) આ કામે મુદા નં.૧ થી ૫ એકબીજા સાથે પરસ્પર સંકળાયેલ હોય પુરાવાનું પુનરાવર્તન ટાળવાના હેતુથી તમામ મુદાઓની ચર્ચા એકી સાથે કરવામાં આવેલ છે.

(૧૦) આ કામે વાદી પ્રવિણભાઇ ભીખુભાઇ સાગરે આંક-૯ થી સરતપાસનું સોગંદનામું રજુ કરી પોતાની દાવા અરજીની હકીકતોને અનુરૂપ સોગંદ ઉપર પુરાવો આપે હોય પુરાવાનું પુનરાવર્તન કરવાનું ઉચિત જણાતું નથી. સદરહુ વાદીની પ્રતિવાદી તરફે કોઇ ઉલટતપાસ કરવામાં આવેલ ન હોય વાદીએ સોગંદ ઉપર જણાવેલ હકીકતો બિનપડકારેલી રહેલી છે. સદર કામે હાલનો દાવો વાદીએ પ્રતિવાદી વિરૂધ્ધ ગુજરાત રાજયના જૂનાગઢ જિલ્લાના જૂનાગઢ તાલુકાના મોજે જોષીપરા ગામની રેવન્યુ સર્વે નં.૬ ની જમીન એકર ૫-૩૫ ગુંઠાના ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતી થયેલ જમીનમાં શ્રી આશા કો.ઓપ.સો.લી. જોષીપરા તરીકે ઓળખાય છે તેના મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૭૭ પૈકી ચો.મી. ૫૭-૨૨

આશરેના ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન તથા તેના ઉપર બાંધકામ થયેલ બ્લોક નં.૧ ના ઉપર ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર તથા સેકન્ડ ફ્લોર ઉપર બાંધકામ થયેલ બ્લોક (મકાન) નું જમીન ઇમલા સહિતના બિનબોજે ટાઇટલ કલીયરની ખાત્રી સાથેના કબજા વગરના સાટા કરાર તથા મિલકતની પૂર્ણ અવેજ મળ્યા બદલની પહોંચ તથા કબજા સોંપણીના કરાર દસ્તાવેજનું વિશેષ પાલન કરવા ડેકલેરેશન તથા કાયમી મનાઇ હુકમ મેળવવા દાદ માંગેલ છે. આ કામે વાદીએ દાવા અરજીના સમર્થનમાં આંક-૧૨ અને ૧૩ થી સદરહુ અસલ દસ્તાવેજ રજૂ કરેલ છે. આંક-૧૨ થી રજૂ થયેલ કબજા વગરનો સાટા કરાર જોવામાં આવે તો તેમાં લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર તરીકે પ્રવિણભાઇ ભીખુભાઇ સાગર એટલે કે આ કામના વાદી અને લખી આપનાર યાને વેચનાર તરીકે વિપુલભાઇ ધીરૂભાઇ ગજેરા એટલે કે આ કામના પ્રતિવાદીનું નામ દર્શાવવામાં આવેલ છે અને તેમાં શ્રી આશા કો.ઓપ.સો.લી. જોષીપરાના બ્લોક નં.૧ અંગે વ્યવહાર થયેલ હોવાનું જણાય આવે છે. સદરહુ દસ્તાવેજ રૂા.૩૦૦/- ના નોન-જયુડીશ્યલ સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર તા.૨૯/૧૨/૨૦૨૨ ના રોજ નોટરી બી. એમ. રાવલ, જૂનાગઢ સમક્ષ નોંધાયેલ હોવાનું જણાય આવે છે. જેમાં પ્રતિવાદી તથા સાક્ષીઓની સહી જણાય આવે છે. સદરહુ દસ્તાવેજમાં મકાનની વેચાણ કિંમત રૂા.૧૭,૦૦,૦૦૦/- દર્શાવેલ છે અને સુથી પેટે રૂા.૧૩,૫૦,૦૦૦/- ઓનલાઇન ટ્રાન્સફરથી અને રૂા.૧,૫૦,૦૦૦/- ચેકથી મળેલ હોવાનું જણાવવામાં આવેલ છે અને બાકી વેચાણ પેટેની રકમ રૂા.૨,૦૦,૦૦૦/- લોન પુરી થયે તથા એન.ઓ.સી. આવતાની સાથે ૯૦ દિવસ સધીમાં ચૂકવી આપવાના અને જૂનાગઢ સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધાવી આપવાની શરત હતી. જયારે આંક-૧૩ થી રજૂ થયેલ મિલકતની પૂર્ણ અવેજ મળ્યા બદલની પહોંચ તથા કબજા સોંપણીનો કરાર દસ્તાવેજ જોવામાં આવે તો સદરહુ દસ્તાવેજ રૂા.૩૦૦/- ના નોન-જયુડીશ્યલ સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર તા.૧૦/૦૫/૨૦૨૩ ના રોજ નોટરી બી. ડી. મોરી, જૂનાગઢ સમક્ષ નોંધાયેલ હોવાનું જણાય આવે છે. જેમાં સદરહુ મિલકતનો શાંત પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરી આપેલ હોવાનું અને અવેજ કબજા સંબંધી કોઇપણ લેતી દેતી બાકી રહેતી નથી તેવું

જણાવવામાં આવેલ છે. આંક-૧૪, ૧૫ અને ૧૬ થી રજૂ થયેલ બેંક સ્ટેટમેન્ટ અને બેંકની કાઉન્ટર ફોઇલ ધ્યાને લેતા વાદીના સૈારાષ્ટ્ર ગ્રામીણ બેંક, ઝાંઝરડા રોડ શાખાના ખાતા નં.૭૮૦૧૩૦૪૫૯૫૯ માંથી તા.૩૦/૧૨/૨૦૨૨ ના રોજ ચેક નં.૨૯૪૭૬ થી રૂા.૧,૫૦,૦૦૦/- પ્રતિવાદીને રોકડા ચૂકવાયેલ હોવાનું તેમજ તા.૩૦/૧૨/૨૦૨૨ ના રોજ રૂા.૧૩,૫૦,૦૪૭-૨૦ પૈસા વાદીના સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડીયા, ઝાંઝરડા રોડ જૂનાગઢના ખાતા નં.૫૬૧૬૯૦૦૭૭૦૩ માંથી આર.ટી.જી.એસ. મારફત સેન્ટ્રલ બેંકના ખાતા નં.૩૫૨૨૬૧૮૦૮૧ માં ટ્રાનસફર થયેલ હોવાનું જણાય આવે છે. આંક-૧૭ થી ૨૩ સુધી રજૂ થયેલ દસ્તાવેજ ધ્યાને લેતા વાદીએ વકીલ મારફત તા.૨૬/૧૨/૨૦૨૪ ના રોજ અને ત્યારબાદ તા.૦૪/૦૭/૨૦૨૫ ના રોજ પ્રતિવાદીને નોટિસ આપેલાનું અને તે નોટિસ રજી.એ.ડી. પોસ્ટથી મોકલેલ હોવાનું અને તે પ્રતિવાદીને મળી ગયાનું પુરવાર થાય છે.

(૧૧) આ કામે પ્રતિવાદીને વાદીના દાવા તથા મનાઇ હુકમની અરજીની સમન્સ/નોટિસ ધોરણસર બજી જવા છતાં પ્રતિવાદી જાતે કે તેમના વકીલ મુખત્યાર મારફતે વાદીએ રજૂ કરેલ દાવા તથા મનાઇ હુકમની અરજીની હકીકત તેમજ વાદીના મૈાખિક અને દસ્તાવેજી પુરાવાની હકીકતને પડકારવા હાજર રહેલા નથી કે વાદીની ઉલટતપાસ કરેલ નથી ત્યારે વાદીએ રજૂ કરેલ મૈાખિક અને દસ્તાવેજી પુરાવાની હકીકતો ન માનવાને કોઇ કારણ રહેતું નથી. એ હકીકત છે કે, વાદીએ આંક-૫ થી દિવાની કાર્યરીતિ અધિનિયમ હુકમ-૩૯, નિયમ-૧, ૨ તથા કલમ-૧૫૧ મુજબ દાવો ચાલતા દરમિયાન વચગાળાના મનાઇ હુકમની અરજી રજૂ રાખેલ, પરંતુ ત્યારબાદ વાદીના વિ.વકીલશ્રીએ સદરહુ અરજી દાવા અરજીના ફાઇનલ નિર્ણય વખતે કરવાની શરતે નોટપ્રેસ કરતા હોવાનો શેરો કરી આપતા તે મુજબ અરજી ફેંસલ કરવાનો હુકમ કરવામાં આવેલ. આમ, પ્રતિવાદીએ શ્રી આશા કો.ઓપ.સો.લી. જોષીપરાના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૭૭ પૈકી ચો.મી. ૫૭-૨૨ ના ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન તથા તેના ઉપર બાંધકામ થયેલ બ્લોક નં.૧ આ કામના વાદીને કુલ રૂા.૧૭,૦૦,૦૦૦/- માં વેચાણ

આપવાનું નકકી કરી તા.૨૯/૧૨/૨૦૨૨૨ ના રોજ વેચાણ આપ્યા અંગે સૌપ્રથમ કબજા વગરનો સાટા કરાર દસ્તાવેજ નોટરી રૂબરૂ નોંધાવી આપેલ અને સુથી પેટેની રકમ રૂા.૧૩,૫૦,૦૦૦/- ચૂકવી આપેલ ત્યારબાદ તા.૧૦/૦૫/૨૦૨૩ ના રોજ પૂર્ણ અવેજ મળ્યા બદલની પહોંચ તથા કબજા સોંપણીનો દસ્તાવેજ લખી આપેલ અને મિલકતનો કબજો સોંપી આપેલ હોવાનું પુરવાર થાય છે. વધુમાં પ્રતિવાદીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા માટે અવાર નવાર જાણ કરેલ હોવા છતાં નોટિસ આપેલ જે બજી જવા છતાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપતા નથી અને બહાના બતાવી સમય પસાર કરી રહેલ હોવાની હકીકત પણ પુરવાર થાય છે. વધુમાં સદરહુ સાટાખતની શરતો મુજબ વાદી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હરહંમેશ તૈયાર અને ખુશી હોવા છતાં પ્રતિવાદીએ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ ન હોવાની હકીકત પણ ફલિત થાય છે. વાદી તરફે જે દાવા હકીકતો જાહેર કરેલ છે તેનું પ્રતિવાદી તરફે વાંધા જવાબ રજુ કરી ખંડન કરેલ નથી કે દાવા વિરૂધ્ધની હકીકત રેકર્ડ ઉપર લાવેલ નથી ત્યારે વાદીએ સોગંદ ઉપર જાહેર કરેલ હકીકતો ન માનવા કોઇ કારણ જણાતું નથી. જેથી વાદી દાવામાં માંગ્યા મુજબની તે મુજબની દાદ મેળવવા હકકદાર થતા હોય મુદા નં.૧ થી ૫ નો જવાબ તે રીતે હકારમાં ઠરાવવામાં આવે છે.

<u>મુદા નં.(૬) થી (૮) :-</u>

(૧૨) ઉપરોકત ચર્ચા કર્યા અનુસાર વાદી દાવાવાળા મકાન અંગે વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હકકદાર હોય પ્રતિવાદીએ વાદી જોગ પાકું વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે તેવો હુકમ ફરમાવવા તેમજ પ્રતિવાદી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી ન આપે તો કોર્ટ કમિશ્નરશ્રી મારફતે વાદી જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધાવી આપે તેવો હુકમ ફરમાવવાની દાદ વાદી મેળવવા હકકદાર થતા હોય ત્યારે પ્રથમ માંગેલ દાદ મંજુર થતી હોય ત્યારે વિકલ્પે માંગેલ દાદ માંગવા કે મેળવવા વાદી હકકદાર થતા ન હોય મુદા નં.૬ નો જવાબ હકારમાં અને મુદા નં.૭ નો જવાબ તે રીતે અંશત: હકારમાં ઠરાવી મુદા નં.૮ અન્વયે

નીચે મુજબનો આખરી હુકમ કરવામાં આવે છે.

-:: આખરી હુકમ ::-

(૧) વાદીનો દાવો આથી અંશત: મંજુર કરવામાં આવે છે.

(૨) આ કામના વાદી આ કામના પ્રતિવાદીના ગુજરાત રાજયના જૂનાગઢ જિલ્લાના જૂનાગઢ તાલુકાના મોજે જોષીપરા ગામની રેવન્યુ સર્વે નં.૬ ની જમીન એકર ૫-૩૫ ગુંઠાના ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતી થયેલ જમીનમાં શ્રી આશા કો.ઓપ.સો.લી. જોષીપરા તરીકે ઓળખાય છે તેના મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૭૭ પૈકી ચો.મી. ૫૭-૨૨ આશરેના ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન તથા તેના ઉપર બાંધકામ થયેલ બ્લોક નં.૧ ના ઉપર ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર તથા સેકન્ડ ફ્લોર ઉપર બાંધકામ થયેલ બ્લોક (મકાન) વેચાણ આપ્યાના અને પૂર્ણ અવેજ મેળવી કબજા સોંપ્યાના સાટા કરાર મુજબ પાકું વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હકકદાર હોવાનું આથી ઠરાવવામાં આવે છે.

(૩) આ કામના પ્રતિવાદીએ વાદી જોગ દાવાવાળી મિલકત મકાન અંગેનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ હુકમની તારીખથી એક (૧) માસમાં રજીસ્ટર્ડ કરી આપવો.

(૪) જો ઉપરોકત સમયગાળા દરમિયાન પ્રતિવાદી પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ વાદીની તરફેણમાં નોંધવી ન આપે તો વાદી કોર્ટ કમિશ્નર મારફત દાવાવાળા મકાનનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હકકદાર રહેશે.

(૫) દાવા અંગે વાદીને થયેલ પ્રતિવાદીએ ભોગવવો અને પ્રતિવાદીએ પોતાનો ખર્ચ જાતે ભોગવવો.

(૬) હુકમ મુજબ હુકમનામું દોરવું.

હુકમ આજ તારીખ ૦૬ઠ્ઠી, માહે મે, સને ૨૦૨૬ ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી, સંભળાવી સહી કરી જાહેર કર્યો.

સ્થળ : જૂનાગઢ.
તારીખ : ૦૬/૦૫/૨૦૨૬.

(અવિનાશ કમલભાઇ ભટ્ટ)
મુખ્ય સિનિયર સિવિલ જજ,
જૂનાગઢ. (GJ-00862)