સ્પે.દિ.મુ.નં.૨૫/૨૦૧૯ ના કામે આંક–૫ અરજી લગત હુકમ

(૧) વાદીએ હાલની અરજી દિવાની કાર્યવાહી ધારાના ઓર્ડર–૩૯ રુલ–૧, ૨ તથા કલમ–૧૫૧ અન્વયે રજુ કરી દાવો ચાલતા દરમ્યાન દાવાવાળી જમીન આ કામના પ્રતિવાદી નં.(૩) અન્ય કોઈ ત્રાહીતને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કે અન્ય રીતે તબદીલ કરે કરાવે નહિં તેવો વચગાળાનો મનાઈ હુકમ ફરમાવવા અરજ કરેલ છે.

(૨) વાદીના દાવાની તથા હાલની અરજીની ટુંકમાં વિગત એવી છે કે, વાદી પોરબંદર જિલ્લાના કુતીયાણા તાલુકાના કોટડા ગામના નિવાસી છે અને ખાતેદાર ખેડૂત છે. જુનાગઢ જિલ્લામાં માણાવદર તાલુકાના ચુડવા ગામના ખેડખાતા નં.૨૮૮, સર્વે નં.૧૪૧/પૈકી–૧, હે.આરે.ચો.મી. ૧–૧૭–૩૧થી નોંધાયેલ જમીન પ્રતિવાદી નં.(૧)ની માલિકી કબજા ભોગવટાની છે. (સરળતા ખાતર ઉપરોકત વર્ણન કરેલ જમીનને હવે પછી આ હુકમમાં દાવાવાળી જમીન તરીકે સંબોધન કરવામાં આવેલ છે.) સદર દાવાવાળી જમીન વાદીને પ્રતિવાદી નં.(૧)નાઓએ રૂા.૨૦,૦૦,૦૦૦/–માં કબજા વગરના સાટાખતથી વેચાણ આપેલ છે. વાદીએ પ્રતિવાદી નં.(૧)નાને અવેજ પેટે સુથીની રૂા.૬,૩૮,૯૦૦/– રોકડા ચુકવી આપેલ છે અને પ્રતિવાદી નં.(૧)નાએ પ્રતિવાદી નં.(૨) તથા અન્ય સાક્ષીની હાજરીમાં આ રકમ સ્વીકારેલ છે. જે સાટાખત માણાવદર સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી સમક્ષ અનુક્રમ નં.૫૭૪ તા.૧૧/૫/૨૦૦૦નાંરોજ નોંધણી થયેલ છે. સદર સાટાખતમાં જણાવેલ શરત મુજબ પ્રતિવાદી નં.(૧)નાને બાકી અવેજની રકમ રૂા.૧૩,૬૧,૧૦૦/– વાદી તરફથી ચુકવવામાં આવે ત્યારે પ્રતિવાદી નં.(૧)નાએ જમીન સબંધે પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ તા.૧૦/૫/૨૦૧૯ સુધીમાં નોંધાવી આપવાનો હતો. સદર મુદ્દત પુરી થતા વાદીએ અવેજની બાકી રહેતી રકમની તૈયારી કરી પ્રતિવાદી નં.(૧)નાને પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા જણાવેલ ત્યારે પ્રતિવાદી નં.(૨)નાએ વાદીને પ્રતિવાદી નં.(૧) બિમાર હોવા સબબ અને દવાખાનામાં હોવા સબબ મુદ્દત વધારવા માટે વિનંતી કરતા તા.૧૦/૫/૨૦૧૯નાંરોજ રૂા.૨૦/–ના સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર મુદ્દત વધારવાનો દસ્તાવેજ કરી તા.૧૫/૫/૨૦૧૯ની મુદ્દત નકકી

કરવામાં આવેલ જેમા પ્રતિવાદી નં.(૨)નાઓએ સહી કરેલ છે. ત્યારબાદ મુદ્દત વધારવાના લખાણ મુજબ તા.૧૫/૫/૨૦૧૯નાંરોજ વેચાણ કિંમત પેટેની બાકી અવેજની રકમ વાદી પાસેથી લઈ પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા પ્રતિવાદી નં.(૧)ને જણાવેલ અને બાકીની અવેજની રકમ લઈને દસ્તાવેજ કરી લેવા માણાવદર મુકામે હાજર રહેલ. પરંતુ પ્રતિવાદી નં.(૧) ઈરાદાપૂર્વક હાજર રહેલ નહિં. પ્રતિવાદી નં.(૧)ને અનેક વખત ફોનથી દસ્તાવેજ કરી આપવા જણાવેલ જે તે સમયે પ્રતિવાદી નં.(૧) બિમાર છે હોસ્પિટલમાં છે તા.૨૮/૫/૨૦૧૯ સુધીમાં પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તેવુ જણાવેલ. તા.૨૮/૫/૨૦૧૯નાંરોજ માણાવદર મુકામે સવારના ૦૯–૦૦ વાગ્યાથી પ્રતિવાદી નં.(૧)ની રાહ જોયેલ અને ફોનથી પણ જણાવેલ. પરંતુ કોઈ સંતોષકારક જવાબ આપેલ નહિં. વાદીએ પ્રતિવાદી નં.(૧)નાને તેઓના સરનામા પર કરારનુ પાલન કરવા તેમના વકીલશ્રી મારફત તા.૨૮/૫/૨૦૧૯નાંરોજ રજી.એ.ડી.થી નોટીસ આપેલ જે નોટીસ પ્રતિવાદી નં.(૧)નાઓને બજી ગયેલ હોવા છતાં પ્રતિવાદી નં.(૧) તરફથી નોટીસનો કોઈ જવાબ આપવામાં આવેલ નહિં.

(૨.૧) વાદીએ વધુમાં કથન કરેલ છે કે, આ કામના પ્રતિવાદી નં.(૧) તથા (૨)નાઓએ વાદી સાથે વિશ્વાસઘાત કરી પ્રતિવાદી નં.(૧)નાએ પ્રતિવાદી નં.(૩)ને દાવાવાળી જમીનનુ વેચાણ કરેલ છે અને તે અનુસંધાને માણાવદર સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી સમક્ષ વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધાવેલ છે અને વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે રેવન્યુ ઓથોરીટીમાં પ્રતિવાદી નં.(૩)ના નામે નામફેર કરવામાં આવેલ છે. આમ પ્રતિવાદી નં.(૧) અને (૩)નાએ મિલાપી કરી તા.૧૩/૮/૨૦૧૮નાંરોજ અનુક્રમ નં.૧૦૧૯થી ગેરકાયદેસર રીતે માણાવદર સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી સમક્ષ વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધવામાં આવેલ છે. આ કામના પ્રતિવાદીઓને કરાર અંગેની તમામ હકીકત જાણતા હોવા છતાં અને અમલમાં હોવા છતાં ગેરકાયદેસર રીતે દાવાવાળી જમીન સબંધે વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણી કરેલ છે જે ગેરકાયદેસર છે. વાદી સાટાખતનો અમલ કરવા પ્રથમથી જ તૈયાર હતા અને અમલ કરવા અનુસંધાને અવારનવાર પ્રતિવાદી નં.(૧)ને જણાવેલ પરંતુ પ્રતિવાદી નં.(૧) કોઈપણ કારણે કરારનો

અમલ કરવા માંગતા ન હોય વાદીને અંધારામાં રાખી કરાર અમલમાં હોવા છતાં પ્રતિવાદી નં.(૩)ને સદર જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધાવી આપેલ છે. જેથી વાદીને હાલનો દાવો દાખલ કરવાની જરુરીયાત ઉપસ્થિત થતા વાદીએ હાલનો દાવો દાખલ કરી દાવા અરજીના પેરા–૧૬માં માંગ્યા મુજબની દાદોની અરજ કરી હાલની આંક–પની અરજી રજુ કરી વધુમાં જણાવેલ છે કે, વાદીનો પ્રાઈમાફેસી કેસ છે. સગવડતા અગવડતાની દ્રષ્ટિએ વાદીની ફેવરમાં છે. જો વચગાળાનો મનાઈ હુકમ નહિં આપવામાં આવે તો વાદીને ભયંકર પ્રકારની મુશ્કેલીઓ અને અગવડતાઓ ઉભી થશે. કારણ કે, આગળ વધુ લીટીગેશન ઉભા થશે, નવા પક્ષકારો જોડવા પડે તેવી સ્થિતિ ઉભી થશે, પરંતુ વચગાળાનો મનાઈ હુકમ આપવામાં આવે તો પ્રતિવાદીને કોઈ મુશ્કેલીઓ કે અગવડતાઓ ઉભી થશે નહિં જેથી પ્રતિવાદી નં.(૩)ની પ્રવૃતિ અટકાવવી ખુબજ જરુરી છે. જેથી વાદીએ હાલની અરજીમાં માંગ્યા મુજબનો વચગાળાનો મનાઈ હુકમ પ્રતિવાદી નં.(૩) વિરુધ્ધ ફરમાવવા અરજ કરેલ છે.

(૩) આ કામના પ્રતિવાદી નં.(૧) થી (૩)નાઓએ આંક–૧૬થી વાદીની દાવા અરજી તથા વચગાળાના મનાઈ હુકમની અરજી સામે લેખિત જવાબ રજુ કરી વાદીની દાવા અરજી તથા હાલની અરજીમાં કરવામાં આવેલા આક્ષેપરુપી કથનોનો ઈન્કાર કરી વધુમાં જણાવેલ છે કે, પ્રતિવાદી નં.(૨)નાને પક્ષકાર તરીકે જોડી શકાય નહિં. જેથી વાદીના દાવાને મીસજોઈન્ડર ઓફ પાર્ટીસના સિધ્ધાન્તનો બાધ નડે છે. કરારના વિશેષ પાલનનુ હુકમનામું કરવુ એ નામદાર અદાલતને વિવેકબુધ્ધિ પર આધારીત છે અને કોઈપણ સંજોગોમાં કરારના વિશેષ પાલનનુ હુકમનામું મળી શકે તેવો કેસ નથી. વાદી અને પ્રતિવાદી નં.(૧)નું ટ્રાન્જેકશન મિલકતના વેચાણ સબંધનુ હતુ નહિં, પરંતુ વ્યાજ વટાઉની રકમની સીકયોરીટી પેટેનુ હતુ. ચાર વર્ષ પહેલા વાદી પાસેથી રુા.૨,૦૦,૦૦૦/– ઉછીના લીધેલા હતા. વાદી લાયસન્સ વગર વ્યાજવટાઉનુ કામ કરે છે. આ સમય દરમ્યાન પ્રતિવાદી નં.(૧)ની બિમારી હોય પ્રતિવાદી નં.(૨)નાને બે લાખ લોન તરીકે આપેલા હતા. પ્રતિવાદી નં.(૨) પાસે દરમહિને ૫ ટકાના દરે વાદી પૈસા લઈ જતા હતા, પરંતુ થોડા સમય બાદ વ્યવસ્થા ન થતા

પ્રતિવાદી નં.(૨)એ પૈસા આપવાનુ બંધ કરેલ. આથી વાદીએ તેઓની પાસે ઉઘરાણી કરેલ અને પ્રતિવાદી નં.(૨)નાએ જણાવેલ કે, થોડી મુદ્‌ત આપો જમીન વેચવા કાઢેલી છે વેચાય એટલે પૈસા ભરી દઈશું. પરંતુ થોડા દિવસ પછી વાદી તેઓના ઘરે આવેલ અને સીકયોરીટી પેટે સાટાખત લખી આપવુ પડશે અને જમીન વેચાય ત્યારે સાટાખત રદ કરી વ્યાજ સાથે ખેતરની વેચાણ કિંમતમાંથી પૈસા લઈ લઈશ અને બાકીની રકમ આપી દઈશ તેમ જણાવેલ. આથી પ્રતિવાદી નં.(૨) પાસે કોઈ વિકલ્પ ન હોય અને વાદીના માણસો આવીને અવાર નવાર ધમકી આપતા હોય તેઓએ ડરના માર્યા હા પાડી દીધેલ અને બીજે દિવસે માણાવદરના વકીલશ્રી ગોપાલ ઝાલાવાડીયાની ઓફીસે તેઓને લઈ ગયેલ ત્યાં સાટાખત તૈયાર હતુ જે તેઓને વંચાવ્યા વગર માણાવદર સબરજીસ્ટ્રારમાં લઈ ગયેલા. આ દસ્તાવેજ કરનાર ગોપાલ ઝાલાવાડીયા વકીલને તેઓએ પુછેલ હતુ કે અમોએ તો વ્યાજે પૈસા લીધેલા હતા તેનુ લખાણ કરવુ છે અને આ તો સાટાખત છે ત્યારે વાદી અને વકીલશ્રી ગોપાલભાઈ ઝાલાવાડીયાએ તેઓને જણાવલ કે, આ નાણાંની સલામતિ માટેનુ જ લખાણ છે. શ્રી ગોપાલભાઈ ઝાલાવાડીયાએ તેઓને સમજાવેલ કે, તમો વાદીને રકમ વ્યાજ સહીત આપી દો એટલે આ સાટાખત રદ કરી નાખવાનુ હોય છે અને તેઓએ વિશ્વાસ રાખીને સાટાખત કરી દીધેલ હતુ. સાટાખતની કોઈ અવેજની રકમ તેઓને મળેલ ન હતી. તેઓએ વિશેષ પુછપરછ કરેલી નહિં આ વખતે પ્રતિવાદી નં.(૧)નો પુત્ર પ્રતિવાદી નં.(૨) પણ હાજર હતા અને તેણે પણ સાટાખતમાં સાક્ષી તરીકે સહી કરેલ છે. સાટાખત કર્યા બાદ વાદીનો ઈરાદો મિલકતનો દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો હતો અને તેઓએ ઉઘરાણી શરુ કરેલી અને સાતથી આઠ લાખ બાકી છે તેમ જણાવી જો પૈસા ન આપીએ તો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનુ દબાણ કરતા હતા. આ રીતે વાદીનુ દબાણ પ્રતિવાદી નં.(૧) તથા (૨) ઉપર વધતુ જતુ હતુ અને દસ્તાવેજ કરવાની મુદ્‌ત નજીક આવતા તેઓ પાસે બળજબરીથી મુદ્‌ત વધારાનુ લખાણ કરાવી લીધેલ. વાદીએ સાટાખતના સુથી પેટે રૂા.૬,૩૮,૯૦૦/– કયારેય આપેલ નથી અને વાદી પાસે આટલી રકમની સગવડતા પણ ન હતી. સાટાખત મની લેન્ડીગની સીકયોરીટી માટેનુ હતુ તેમા કયાય વેચાણનો ઈરાદો હતો નહિં. વાદીએ છેતરપીંડીથી સીકયોરીટી પેટે સાટાખત કરાવેલ હતુ અને મુદ્‌ત વધારવાનુ લખાણ કરાવેલ

હતુ. પરંતુ સાટાખતની મુદ્દત દરમ્યાન વાદી કયારેય પૈસા લઈને આવેલ નથી. આ મિલકત વેચાય ગયેલ હોય ત્રાહીત પક્ષકારને અસર થતી હોય કરારનુ વિશેષ પાલનનુ હુકમનામું થઈ શકે નહિં. વેચાણ દસ્તાવેજ સંપૂર્ણપણે કાયદેસરનુ છે રેવન્યુ રેકોર્ડમાં એન્ટ્રી પણ પડી ગયેલ છે. ત્રાહીત પક્ષકાર એટલે કે, પ્રતિવાદી નં.(૩)ની સામે મનાઈ હુકમ આપી શકાય નહિં. વાદી અને પ્રતિવાદી નં.(૩)ને કોઈ પ્રિવીટી ઓફ કોન્ટ્રાકટ નથી. પ્રતિવાદી નં.(૩) બોનોફાઈડ પરસેસર છે. જેથી વાદીને માંગ્યા મુજબ વચગાળાનો મનાઈ હુકમ મળી શકે તેમ ન હોય મનાઈ હુકમની અરજી ખર્ચસહીત રદ કરવા અરજ કરેલ છે.

(૪) વાદીપક્ષે માર્ક–૪/૧ થી ૪/૨૨ સુધીના રજુ થયેલ દસ્તાવેજો ધ્યાનપૂર્વક વંચાણે લેવામાં આવેલ છે.

(૫) પ્રતિવાદીઓ તરફે કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવા રજુ થયેલ નથી.

(૬) વાદીપક્ષ તરફે હાલની અરજી પરત્વે આંક–૩૪થી રજુ રાખેલ લેખિત દલીલો ધ્યાનપૂર્વક વંચાણે લેવામાં આવેલ છે તથા સદર દલીલના અનુરુપ કરવામાં આવેલ મૌખિક દલીલો ધ્યાનપૂર્વક સાંભળવામાં આવેલ છે.

(૭) પ્રતિવાદીપક્ષ તરફે આંક–૩૫થી રજુ રાખેલ લેખિત દલીલો ધ્યાનપૂર્વક વંચાણે લેવામાં આવેલ છે. તથા સદર દલીલને અનુરુપ કરવામાં આવેલ મૌખિક દલીલો ધ્યાનપૂર્વક સાંભળવામાં આવેલ છે. પુનરાવર્તન ટાળવાના હેતુથી સદર તમામ દલીલોના મુદ્દાઓ પુનઃ અહીં લખવામાં આવેલ નથી હવે પછી હુકમમાં સુસંગત પ્રસંગે દલીલોના મુદ્દાઓની ચર્ચા કરવામાં આવેલ છે.

(૮) હાલની અરજીના ન્યાયી નિર્ણય સારું નીચે મુજબના મુદ્દાઓ ઉપસ્થિત થયેલ છે.

૧. શું વાદીનો પ્રથમદર્શનીય કેસ છે ?

૨. શું સગવડ અગવડતાની સમતુલા વાદીની તરફેણમાં છે ?

૩. શું વાદીને માંગ્યા મુજબ દરમ્યાન મનાઈ હુકમ ન આપવામાં આવે તો નાણાંમાં ભરપાઈ ન થઈ શકે તેવુ નુકશાન થાય તેમ છે ?

૪. શું હુકમ ?

(૯) ઉપરોકત મુદ્દાઓ અંગેના નિર્ણયો નીચે જણાવેલ કારણોસર નીચે મુજબ છે.

૧. મુદ્દા નં.૧ઃ– હકારમાં

૨. મુદ્દા નં.૨ઃ– નકારમાં.

૩. મુદ્દા નં.૩ઃ– નકારમાં.

૪. મુદ્દા નં.૪ આખરી હુકમ મુજબ.

–:: નિર્ણય માટેના કારણો ::–

મુદ્દા નં.(૧) :–

(૧૦) દરમ્યાન મનાઈ હુકમ એ એક સમન્યાયી દાદ છે અને તેવી દાદ મેળવવા માટે વાદીએ બતાવવુ જોઈએ કે, પોતાનો પ્રથમદર્શનીય કેસ છે અને મનાઈ હુકમ માંગનારે વિનાવિલંબે તથા મહત્વની હકીકતો છુપાવ્યા વિના સ્વચ્છ હાથે આવવુ જોઈએ. સદર સિધ્ધાન્ત નજર સમક્ષ રાખી હાલની અરજી તે પરિપ્રેક્ષમાં કેટલઅંશે આવે છે તે જોઈશું.

(૧૧) માર્ક–૪/૨થી રજુ થયેલ સાટાખતની નકલ વંચાણે લેતા દાવાવાળી જમીનના સાટાખત વાદીની તરફેણમાં તા.૧૧/૫/૨૦૧૮નાંરોજ માણાવદર સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૫૭૪થી નોંધણી થયેલ હોવાનુ જણાય આવે છે. પ્રતિવાદીપક્ષનો જવાબ લક્ષે લેતા સદર સાટાખતમાં પ્રતિવાદી નં.(૧)નાઓનુ અંગુઠાનુ નિશાન હોવાનુ પ્રથમદર્શની જણાય આવે છે.

માર્ક–૪/૩થી રજુ થયેલ મુદ્દત વધારાના દસ્તાવેજ વંચાણે લેતા સદર દસ્તાવેજમાં પ્રતિવાદી નં.(૨)નાઓએ સહી કરેલ હોવાનુ જણાય આવે છે અને પ્રતિવાદીપક્ષનો જવાબ લક્ષે લેતા સદર દસ્તાવેજમાં પ્રતિવાદી નં.(૨)નાઓની સહી હોય તેવી હકીકત પ્રથમદર્શનીય જણાય આવે છે. પ્રતિવાદીપક્ષના બચાવ અનુસાર સમગ્ર વ્યવહાર લોનનો છે અને સીકયોરીટી પેટે વાદીએ પ્રતિવાદી નં.(૧), (૨) પાસેથી દાવાવાળી જમીનનુ લખાણ કરાવી લીધેલ હોવાનુ કથન થયેલ છે. હાલના તબકકે પુરાવો નોંધ્યા વિના દાવાવાળી જમીન પરત્વે વાદી તથા પ્રતિવાદી નં.(૧) વચ્ચે થયેલ સાટાખત સીકયોરીટી પેટે વાદીએ લખાવી લીધેલ હોય તેવી હકીકત પરત્વે કોઈ તારણ આપી શકાય નહિં. માર્ક–૪/૧૫થી રજુ થયેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ વંચાણે લેતા તા.૧૩/૮/૨૦૧૮નાંરોજ માણાવદર સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૧૦૧૯થી પ્રતિવાદી નં.(૩)ની તરફેણમાં દાવાવાળી જમીન અંગે વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણી થયેલ હોવાનુ જણાય આવે છે અને દાવાવાળી જમીનની વેચાણ કિંમત રૂા.૫,૦૦,૦૦૦/– દર્શાવેલ હોવાનુ જણાય આવે છે. હવે માર્ક–૪/૨ થી રજુ થયેલ સાટાખત વંચાણે લેતા દાવાવાળી જમીનની વેચાણ કિંમત વીસ લાખ રુપિયા દર્શાવેલ છે જયારે માર્ક–૪/૧૫થી રજુ થયેલ દાવાવાળી જમીનના વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ કિંમત રૂા.૫,૦૦,૦૦૦/– દર્શાવેલ છે. આ સંજોગોમાં હાલના તબકકે પુરાવો નોંધ્યા વિના પ્રતિવાદી નં.(૩)નાઓ દાવાવાળી જમીનના શુધ્ધબુધ્ધિપૂર્વકના ખરીદનાર હોય અને પુરતો અવેજ આપીને દાવાવાળી જમીન વેચાણ રાખેલ હોય તેવા હકીકતના મુદ્દા પરત્વે હાલના તબકકે કોઈ તારણ આપી શકાય તેમ નથી. માર્ક–૪/૧૬ થી રજુ થયેલ ગામ નમુના નં.૬ નોંધ નં.૪૪૦૨ વંચાણે લેતા દાવાવાળી જમીન રેવન્યુ રેકોર્ડમાં પ્રતિવાદી નં.(૩)ના નામે દાખલ થયેલ હોવાનુ જણાય આવે છે. આમ, ઉપરોકત ચર્ચા કરી તે તમામ વિગતો તથા દસ્તાવેજો લક્ષે લેતા વાદીએ પ્રતિવાદીને દાવાવાળી જમીનના અવેજ પેટે રૂા.૬,૩૮,૯૦૦/– રોકડા ચુકવી આપેલ છે કે કેમ. તથા પ્રતિવાદીના બચાવ અનુસાર તેઓએ વાદી પાસેથી લોન સ્વરુપે રુપિયા બે લાખ લીધેલ હતા અને સીકયોરીટી પેટે વાદીએ દાવાવાળી જમીનનો સાટાખત તેમના નામે નોંધાવી લીધેલ છે કે કેમ. તથા વાદી બાકી અવેજના રૂા.૧૩,૬૧,૧૦૦/– આ કામના પ્રતિવાદી નં.(૧)નાઓને ચુકવી આપવા તૈયાર તથા રાજી હોવા

છતાં પ્રતિવાદી નં.(૧)નાએ વાદીની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ ન હોવાનુ જે કથન થયેલ છે તેવા તમામ તકરારી મુદ્દાઓ પરત્વે હાલના દાવામાં પુરાવો નોંધવો અનિવાર્ય બને છે.

(૧૧.૨) આમ, ઉપરોકત ચર્ચા કરી તે તમામ વિગતો ધ્યાને લેતા તથા ઉપરોકત ચર્ચા કરી તે દસ્તાવેજોના લખાણ લક્ષે લેતા હાલના દાવામાં સમાવેશ તકરારી મુદ્દાઓ પરત્વે પુરાવો નોંધવો જરુરી બને છે અને ઉપરોકત વિસ્તૃત ચર્ચા કરી તે દસ્તાવેજો ધ્યાને લેતા વાદીનો પ્રથમદર્શનીય કેસ હોવાનુ દર્શાવવામાં વાદીપક્ષ સફળ થયેલ હોય **મુદ્દા નં.(૧)** પરત્વે **હકારમાં** નિર્ણય આપવામાં આવે છે.

<u>**મુદ્દા નં.(૨) તથા (૩):–**</u>

(૧૨) કામચલાઉ મનાઈ હુકમની માંગણી ગ્રાહય રાખવા માટે પ્રથમદર્શનીય કેસ ઉપરાંત સગવડતા અગવડતાની સમતુલાનુ પાસુ પણ અગત્યનુ છે. દરમ્યાન મનાઈ હુકમ આપવામાં ન આવે તો નાણાંમાં ભરપાઈ ન થઈ શકે તેવુ નુકશાનનું પાસુ પણ અગત્યનુ છે. માર્ક–૪/૧૫થી રજુ થયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ વંચાણે લેતા દાવાવાળી જમીન પ્રતિવાદી નં.(૩)ના નામે પ્રતિવાદી નં.(૧)નાએ વેચાણ કરેલ હોવાનુ અને તે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણી થઈ ગયેલ હોવાનુ જણાય આવે છે. વાદી પાસે દાવાવાળી જમીનનો પ્રત્યક્ષ કબજો નથી. આમ તમામ હકીકત લક્ષે લેતા સગવડતા અગવડતાની સમતુલા એકમાત્ર વાદીની તરફેણમાં હોવાનુ જણાતુ નથી. જો દાવા દરમ્યાન પુરાવાના ગુણદોષના અંતે આ કામના પ્રતિવાદી નં.(૧) તથા (૨)નાઓને વાદીએ દાવાવાળી જમીનના સાટાખતમાં કથન થયા મુજબ અવેજ પેટે રુા.૬,૩૮,૯૦૦/– ચુકવી આપેલ હોવાનુ સાબિત થાય તો વાદીએ હાલના દાવામાં સદર અવેજની રકમ વ્યાજ સહીત તથા નુકશાની સહીત પરત મેળવવાની દાદની અરજ કરેલ હોવાનુ જણાય આવે છે. જેથી વાદીને નાણાંમાં માપી ન શકાય તેવુ અમાપ નુકશાન થાય તેવી શકયતા જણાતી નથી. આમ ઉપરોકત ચર્ચા કરી તે તમામ હકીકત લક્ષે લેતા **મુદ્દા નં.(૨) તથા (૩)** પરત્વે **નકારમાં** નિર્ણય આપવામાં આવે છે.

<u>મુદ્દા નં.(૪):-</u>

(૧૩) વાદીપક્ષે નીચે મુજબના કેસ ચુકાદાઓ રજુ રાખેલ છે જે માનપૂર્વક વંચાણે લેવામાં આવેલ છે.

(૧) નામ.સુપ્રિમકોર્ટ ધ્વારા કલ્યાણસીંહ વિરુધ્ધ છોટી કેસમાં આપવામાં આવેલ ચુકાદો કે જે ૧૯ ૮૯ લોસ્યુટ (એસ.સી.) ૫૮૩ પર પ્રસિધ્ધ થયેલ છે તે કેસ ચુકાદો રજુ થયેલ છે. તથા નામ.સુપ્રિમકોર્ટ ધ્વારા સેફાલીરોય ચૌધરી વિરુધ્ધ એ.કે. દત્તા કેસમાં આપવામાં આવેલ ચુકાદો કે જે ૧૯૭૬ લોસ્યુટ (એસ.સી.)૨૧૯ પર પ્રસિધ્ધ થયેલ છે તે કેસ ચુકાદો રજુ થયેલ છે તથા નામ.અલ્હાબાદ હાઈકોર્ટ ધ્વારા અબ્દુલ વિરુધ્ધ ડીસ્ટ્રીકટ જજ રામપુર કેસમાં આપવામાં આવેલ ચુકાદો કે જે ૧૯૯૩ લોસ્યુટ (અલ્હા)૫ પર પ્રસિધ્ધ થયેલ છે તે કેસ ચુકાદો રજુ થયેલ છે. સદર કેસ ચુકાદાઓની હકીકત માનપૂર્વક વંચાણે લીધી. ઉપરોકત ચર્ચા કરી તે કેસ ચુકાદાઓમાં ઠરાવેલ સિધ્ધાન્તો શીરોમાન્ય છે. હાલના તબકકે અત્રેની કોર્ટે વચગાળાની મનાઈ હુકમની અરજીનો નિર્ણય કરવાનો છે. જેથી હાલના તબકકે ઉપરોકત રજુ રાખેલ કેસ ચુકાદાઓની હકીકત અલગ હોવાનુ નમ્રપણે માનવુ છે.

(૨) નામ.ગુજરાત હાઈકોર્ટે રામશ્રી મહાવીર વિરુધ્ધ ગીરધરલાલ ભોલેનાથ અગ્રવાલના કેસમાં આપવામાં આવેલ ચુકાદો કે જે ૧૯૬૯ લોસ્યુટ (ગુજરાત)૮૪ પર પ્રસિધ્ધ થયેલ છે તે કેસ ચુકાદામાં ઠરાવેલ છે કે, Court can not uphold a night in favour of a person who dispossess by use of force- if permitted a violent conflict- injunction must be granted in such cases. In a civilization where the rule of law obtains it is difficult to envisage a Court of law upholding any such right in favour of a person who claims right to dispossess by use of force without recourse to due process of law. If this were to be permitted there would be a violent conflict between persons claiming individuals rights. There is no manner of doubt that no such right can be claimed by the defendant regard less of

the question whether or not the plaintiff himself has any right to remain in possession. Once it is established by the plaintiff that he is in exclusive possession and it is admitted by the defendant that he is in such possession an injunction restraining the defendant from dispossessing the plaintiff by force must issue as a matter of course more readily if the defendant persists is asserting the claim that he has a right to take the law in his own hands and forcibly dispossess the plaintiff. ઉપરોકત કેસ ચુકાદામાં ઠરાવેલ સિઘ્ઘાન્ત શીરોમાન્ય છે. સદર કેસ ચુકાદામાં ઠરાવેલ સિઘ્ઘાન્ત અનુસાર જ હાલના હુકમમાં ચર્ચા કરવામાં આવેલ છે. હાલના કેસની હકીકત અલગ હોવાનુ નમ્રપણે માનવુ છે.

(૩) નામ.ગુજરાત હાઈકોર્ટ ઘ્વારા ઈબ્રાહીમ શાહ મહમદ વિરુઘ્ઘ નુરએહમદ નુરમહમદ કેસમાં આપવામાં આવેલ ચુકાદો કે જે ૧૯૮૩ લોસ્યુટ (ગુજરાત)૩૪ પર પ્રસિઘ્ઘ થયેલ છે તે કેસ ચુકાદામાં ઠરાવેલ છે કે, Civil Procedure Code (V of 1908) – Order 39 Rule 1 – Property subject matter of litigation- if during the period property changes hands of her person may became necessary party-Court should lean towards seeing that there is no multiplicity of proceedings- Ad interim injunction can be granted in such cases. ઉપરોકત કેસ ચુકાદામાં ઠરાવેલ સિઘ્ઘાન્ત શીરોમાન્ય છે. સદર કેસ ચુકાદામાં ઠરાવેલ સિઘ્ઘાન્ત અનુસાર જ હાલના હુકમમાં ચર્ચા કરવામાં આવેલ છે. હાલના કેસની હકીકત અલગ હોવાનુ નમ્રપણે માનવુ છે.

(૪) નામ.સુપ્રિમકોર્ટ ઘ્વારા ઈન્દીરા કોર વિરુઘ્ઘ શેહુલાલ કપુરના કેસમાં આપવામાં આવેલ ચુકાદો કે જે ૧૯૮૮ લોસ્યુટ (એસ.સી.) ૨૩૨ પર પ્રસિઘ્ઘ થયેલ છે તે કેસ ચુકાદામાં ઠરાવેલ છે કે, The real test as to whether or not the plaintiff was ready and willing to perform his part of contract was for the defendant to call his bluff, in case it was a bluff, by remaining present at the Sub Registrar's office on

the appointed day. Sale deed and contemporaneous agreement to resale property for same amount executed between the parties- Whether original seller could claim relief of redemption under Section 58(c)-- Question left open. As the plaint stand and as the plaintiff himself has preferred to enforce the agreement for specific performance, it is not necessary to examine the question as to whether or not the real nature of the transaction was mortgaged. Though it was given an appearance of a transaction of sale. Therefore the present question need not be decided. ઉપરોકત કેસ ચુકાદામાં ઠરાવેલ સિધ્ધાન્ત શીરોમાન્ય છે. સદર કેસ ચુકાદામાં ઠરાવેલ સિધ્ધાન્ત અનુસાર જ હાલના હુકમમાં ચર્ચા કરવામાં આવેલ છે. હાલના કેસની હકીકત અલગ હોવાનુ નમ્રપણે માનવુ છે.

(૫) નામ.સુપ્રિમકોર્ટ ધ્વારા ચાંદરાણી વિરુધ્ધ કમલરાણીના કેસમાં આપવામાં આવેલ ચુકાદો કે જે ૧૯૯૨ લોસ્યુટ (એસ.સી.) ૮૫૭ પર પ્રસિધ્ધ થયેલ છે તે કેસ ચુકાદામાં ઠરાવેલ છે કે, Specific Relief Act, 1963; Section 16-- intention of the parties to make the time essence of contract-- it is settled principle that in case of sale of immovable property there is no presumption as to time being essence of contract and even if it is so it must be inferred that such contract is to be performed withing reasonable time-- Where it was stipulated that the amount in part was to be paid within ten days of the execution of the deed and that the vendor would redeem the property which was mortgaged and shall obtain an income tax clearance certificate, it was held that the intention of the party was to make the time as essence of the contract and when t he purchaser was not ready to pay the amount as agreed before delivery of possession as Income Tax clearance Certificate and redemption of property, it was contrary to terms of the agreement and

purchaser was not entitled to specific performance of contract. It was stipulated that a further sum of Rs. 98,000 was payable within ten days of the agreement and balance at the registration of the sale deed but the purchaser failed to perform her part of contract and could not take the said sum of Rs. 98,000 within ten days. No doubt were obligations on the part of the defendant to clear off the mortgage as well as to obtain the income tax clearance certificate. Those obligations will arise only after payment of Rs. 98,000 and in the absence of such payment the plaintiff has no right to insist upon his obligation being performed. Therefore, the plaintiff was never ready in willing to perform his part of contract and was not entitled to decree for specific performance of contract.

Contract Act, 1972 Section 55 – Specific Relief Act 1963 Section 16 – Agreement to sell immovable property-- Purchaser not willing to make part payment of the amount within specified time without fulfillment of some conditions contrary to t he agreement-- Where in an agreement to sell the immovable property it was stipulated that amount in part was to be paid within ten days of execution of the agreement and balance has to be paid at the time of registration of deed, it was agreed that the vendor would redeem the property which was mortgaged and obtained the income tax clearance. The intention of the party was to make time as essence of contract and in such case when the purchaser was not ready and willing to pay the amount in part as agreed before the delivery of possession and income tax clearance certificate and redemption of property, it was contrary to the conditions of the agreement and the purchaser was not entitled to specific performance of contract. સદર કેસ ચુકાદામાં ઠરાવેલ સિધ્ધાન્ત શીરોમાન્ય છે. હાલના તબકકે અત્રેની કોર્ટે વચગાળાની મનાઈ

હુકમની અરજીનો નિર્ણય કરવાનો છે. જેથી હાલના તબકકે ઉપરોકત રજુ રાખેલ કેસ ચુકાદાની હકીકત અલગ હોવાનુ નમ્રપણે માનવુ છે.

(૬) નામ.સુપ્રિમકોર્ટ ધ્વારા પીર્થી વિરુધ્ધ જતીરામના કેસમા આપવામાં આવેલ ચુકાદો કે જે ૧૯૯૬ લોસ્યુટ (એસ.સી.)૧૧૦૮ પર પ્રસિધ્ધ થયેલ છે તે કેસ ચુકાદામાં ઠરાવેલ છે કે, SPECIRFIC RELIEF ACT, 1963 Section 12-- Suit for specific performance of agreement to sell agricultural land-- it was proved that the respondent was ready and willing to perform his part of contract, After the institution of the suit, the plaintiff inducted third party into possession-- Merely, because the third party come into possession, the suit for specific performance, cannot be denied-- Having regard to the fact that the respondents No. 2 and 3 were not bonafied purchaser and come into possession after the suit was instituted and the agreement entered into the High Court rightly rejected the contention. ઉપરોકત કેસ ચુકાદામાં ઠરાવેલ સિધ્ધાન્ત શીરોમાન્ય છે. હાલના હાથપરના કેસની હકીકત અલગ છે. હાલના દાવામાં દાવો દાખલ થતા પહેલા દાવાવાળી જમીન પ્રતિવાદી નં.(૧)નાએ પ્રતિવાદી નં.(૩)ની તરફેણમાં વેચાણ કરેલ હોવાનુ સ્થાપિત થયેલ છે.

(૭) નામ.ગુજરાત હાઈકોર્ટ ધ્વારા હિંમતભાઈ પ્રભુભાઈ વિરુધ્ધ અમદાવાદ સીટી સીવીલ કોર્ટ સ્ટાફ વેલ્ફેર એસોસીએશનના કેસમાં આપવામાં આવેલ ચુકાદો કે જે ૧૯૮૯ લોસ્યુટ (ગુજરાત)૫૬ પર પ્રસિધ્ધ થયેલ છે તે કેસ ચુકાદામાં ઠરાવેલ છે કે, Civil Procedure Code, 1908 (V of 1908) Order 39 Rule 1 & 2 if the plaintiff has a good prima facie case interim injunction must be granted for maintaining the status quo Rules of the Association requires to be interpreted on the question as to whether the plaintiff who was initially entitled to be a

member ceased to be a member on resigning from the Union. This is a substantial question interim injunction granted. ઉપરોકત કેસ ચુકાદામાં ઠરાવેલ સિધ્ધાન્ત શીરોમાન્ય છે. સદર કેસ ચુકાદામાં ઠરાવેલ સિધ્ધાન્ત અનુસાર જ હાલના હુકમમાં ચર્ચા કરવામાં આવેલ છે.

(૧૪) પ્રતિવાદીપક્ષે તેઓની લેખિત દલીલમાં પાના નં.૧૦ ઉપર પેરા–(૮)માં તેઓની દલીલોના સમર્થનમાં જે ચુકાદાઓ પર આધાર રાખેલ છે તે ચુકાદાઓના માત્ર સાઈટેશનો જણાવેલ છે અને કેસ ચુકાદાઓના પક્ષકારોના નામ જણાવેલ નથી. પ્રતિવાદીના વિ.વકીલશ્રી વિ.યુ. વદરનાઓને સદર કેસ ચુકાદાઓની હાર્ડ કોપી રજુ કરવા અત્રેની કોર્ટે જણાવેલ તેમ છતાં પ્રતિવાદીપક્ષે સદર કેસ ચુકાદાઓની હાર્ડ કોપી વંચાણ અર્થે રજુ રાખેલ નથી. અત્રેની કોર્ટે સદર કેસ ચુકાદાઓની કોપી મેળવવા પુરતા પ્રયત્ન કરેલ છે. નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલત તથા નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટ ધ્વારા ચુકાદાઓમાં ઠરાવેલ સિધ્ધાન્તો શીરોમાન્ય તથા બંધનકારક છે. હાલના હુકમમાં પ્રતિપાદિત થયેલ સિધ્ધાન્તો અનુસાર ચર્ચા કરવામાં આવેલ છે.

(૧૪.૧) પ્રતિવાદીપક્ષે તેઓની લેખિત દલીલના પેરા નં.(૮)માં નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટ ધ્વારા અપીલ ફ્રોમ ઓર્ડર નં.૧૮૭/૨૦૧૧, વ્રજલાલ રાણા વિરુધ્ધ હેમીબેન હીરજીના કેસ ચુકાદાનો ઉલ્લેખ કરેલ છે. સદર કેસ ચુકાદાની હાર્ડ કોપી વંચાણ અર્થે રજુ કરેલ નથી. અત્રેની કોર્ટે ઈન્ટરનેટ માધ્યમથી સદર કેસ ચુકાદાની હાર્ડ કોપી પ્રાપ્ત કરેલ છે. સદર કેસ ચુકાદાના પેરા નં.૫માં ઠરાવેલ છે કે, It is not in dispute that under the agreement to sell, assuming that it is believed, in that case also, the balance sale consideration was required to be paid on or before 20.12.2007. It is an admitted position that in the said agreement to sell, nothing has been mentioned with respect to the name of the defendant in the revenue

record and that as and when the disputed land in question is mutated in the name of defendant only thereafter the sale consideration was required to be paid. Even otherwise it is also not in dispute that the name of the defendant was mutated in the revenue record in the month of August 2008 and for the first time appellant has served the notice in the year 2010 requesting the defendant to execute the sale deed i.e. after a period of approximately two years. There is no explanation at all for the period between August 2008 till the notice was served in the year 2010. It is also required to be noted that even the appellant – original plaintiff has prayed for return of Rs.1,00,000/- with interest (the amount which was alleged to have been paid at the time of execution of agreement to sell). Not only that, even the plaintiff has also prayed for damages in case it is not possible to execute the sale deed by the defendant. Considering the aforesaid facts and circumstances, when the plaintiff has prayed not only for damages but even prayed for return of Rs.1,00,000/- with interest, the appellant shall be compensated in terms of money. Therefore, one of the ingredient to grant injunction under Order 39 Rule 1 is not satisfied with respect to whether the plaintiff would be compensated in terms of money or not? Considering the aforesaid facts and circumstances, when the appellant would be compensated in terms of money, the learned trial Court has rightly refused to grant injunction, which does not call for any interference by this Court. It is to be noted that while considering the present Appeal From Order, this Court has also considered the documents produced alongwith Civil Application No.5897/2011 and assuming that the plaintiff has proved prima facie case with respect to payment of Rs.1,00,000/- at the time of execution of agreement to sell, in that case

also, considering the aforesaid facts and circumstances, the trial Court has rightly refused to grant interim injunction more particularly considering the reliefs which are prayed for by the plaintiff in the suit. ઉપરોકત કેસ ચુકાદામાં ઠરાવેલ સિધ્ધાન્ત અનુસાર જ હાલના હુકમમાં ચર્ચા કરવામાં આવેલ છે.

(૧૫) જયારે વચગાળાના મનાઈ હુકમ માટે ઉપરોકત ચર્ચા કરી તે જરુરી ત્રણ તત્વો પૈકી એકપણ તત્વની હાજરીનો અભાવ હોય ત્યારે અન્ય તત્વોની હાજરી હોય તો પણ સંપૂર્ણ વચગાળાના મનાઈ હુકમની દાદ આપી શકાય તેમ નથી. હાલના દાવાના કામે રજુ થયેલ કરારની મુદ્દત વધારના લખાણમાં વાદવાળી જમીનના મુળ માલિક પ્રતિવાદી નં.(૧)નાઓની સહી ન હોવાનુ પ્રથમદર્શનીય જણાય આવેલ છે. વાદી હાલનો દાવો દાખલ કરે તે પહેલા જ પ્રતિવાદી નં.(૧)નાઓએ દાવાવાળી જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ પ્રતિવાદી નં.(૩)ની તરફેણમાં નોંધણી કરાવેલ હોવાનુ જણાય છે. ઉપરોકત ચર્ચા કરી તે તમામ વિગતો, કાયદાના પ્રસ્થાપિત સિધ્ધાન્તો લક્ષે લેતા તથા ઉપરોકત ચર્ચા કરી તે કેસ ચુકાદાઓમાં ઠરાવેલ સિધ્ધાન્તો લક્ષે લેતા તથા મુદ્દા નં.(૧) થી (૩)ના આપવામાં આવેલ નિર્ણયો તથા તારણો લક્ષે લેતા **મુદ્દા નં.(૪)** પરત્વે નીચે મુજબનો **આખરી હુકમ** કરવામાં આવે છે.

<u>–:: હુ ક મ ::–</u>

૧. વાદીની હાલની આંક–૦૫ની અરજી આથી **ના–મંજુર** કરવામાં આવે છે.

૨. દાવા દરમ્યાન પ્રતિવાદી નં.(૩)નાઓ દાવાવાળી જમીન અન્ય ત્રાહીતની તરફેણમાં હસ્તાંતર કે તબદીલ કરે તો તે હસ્તાંતર/તબદીલના લખાણમાં પ્રતિવાદી નં.(૩)નાએ હાલના દાવાની વિગતનો સ્પષ્ટ ઉલ્લેખ કરવાનો રહેશે અને હસ્તાંતર/તબદીલની તમામ વિગતો હાલના દાવાના કામે જાહેર કરવાની

રહેશે.

૩. હાલની અરજીનો ખર્ચ દાવાના આખરી પરીણામને અનુસરશે.

આ હુકમ આજ તારીખ ૨૩ મી, માહે ફેબ્રુઆરી, સને ૨૦૨૨ ના રોજ જાહેર કર્યો.

વંથલી.
તા.૨૩/૦૨/૨૦૨૨.

(ભદ્રેશ હસમુખલાલ ગાંધી)
પ્રિન્સીપાલ સીનીયર સીવીલ જજ,
વંથલી
(જજ કોડ નં.જીજે–૦૦૯૫૭)