



GJJN110008382023	 सत्यमेव जयते	रजु तारीख :	16	12	2023
		दाखल तारीख :	16	12	2023
		इसल तारीख :	08	04	2026
		समयगाणो :	वर्ष	मास	दिवस
			02	03	23
आंक : ५४.					

भेसाएना महेरबान मुप्य सीवील जज साहेबनी डोर्ट समक्ष, मु.भेसाए.

रेग्युलर दिवानी मुकदमा नं.४५/२०२३.

वादी : रएजितभाई जगुभाई डानीया,
 उ.व.३३, धंधो : नोकरि,
 रहे.नवी धारीगुंदाणी, ता.भेसाए, जी.जुनागढ
 ना कुलमुभत्यार : लपुभाई रामभाई धाधल,
 उ.व.पुप्त, धंधो : भेती,
 रहे.बरवाणा, ता.भेसाए, जी.जुनागढ.

:: विरुध्द ::

प्रतिवादी : १) गीताभेन परेशभाई पटोणीया,
 उ.व.५०, धंधो : भेती/धरकाम,
 रहे.तडका पीपणीया, ता.भेसाए, जी.जुनागढ.
 २) कौशिकभाई परेशभाई पटोणीया,
 उ.व.३०, धंधो : भेती,
 रहे.तडका पीपणीया, ता.भेसाए, जी.जुनागढ.
 ३) मोहिनाभेन परेशभाई पटोणीया W/o.विशाल
 छगनभाई सभरेलीया,
 उ.व.२८, धंधो : भेती/धरकाम,
 रहे.गणथ, ता.भेसाए, जी.जुनागढ.
 ४) भावनाभेन डडवाभाई दुधात W/o.युनीलाल
 पटोणीया, उ.व.४८, धंधो : भेती/धरकाम
 रहे.तडका पीपणीया, ता.भेसाए, जी.जुनागढ.

दावो : करारनुं विशिष्ट पालन करवा तथा रजीस्टर्ड वेयाए दस्तावेज नं.१११८,
 ता.२४/०८/२०२३ नो रद्द करवा तेमज विज्ञापन तथा डायमी मनाई हुकम भणवा जावत.

વાદી તરફે વિધવાન વકીલ શ્રી ડી.કે.શેઠ.
પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ તરફે વિધવાન વકીલ શ્રી જે.એલ.હુમ્મર.
પ્રતિવાદી નં.૪ તરફે વિધવાન વકીલ શ્રી વી.વી.ઉમરેટીયા.

-:: જ જ મે ઝટ ::-

(૧). વાદીના દાવાની ટુંકમાં હકીકત એવી છે કે, ભેસાણ તાલુકાના તડકા પીપળીયા ગામના ખેડ ખાતા નં.૨૧૨ થી રેવન્યુ સર્વે નં.૧૮૦(જુના સર્વે નં.૧૧૫/પૈકી-૩)ની હે-આરે-ચો.મી. ૧-૩૪-૮૩ ખેતીની જમીન આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાઓને વારસાઈ દરજજે પ્રાપ્ત થયેલ હોય અને પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાઓ સદર દાવાવાળી ખેતીની જમીનનો સંયુક્ત કબજો-ભોગવટો અને માલીકી ધરાવતા હોય, સદર દાવાવાળી જમીન વાદીને વેચાણ આપવા માટે પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાઓએ ઉઘડી કિંમત રૂ.૧૫,૦૦,૦૦૦/- માં સોદો કરેલ. જે અવેજની રકમ પેટે સુથી/બાનાના રૂ.૭,૫૦,૦૦૦/- વાદીએ તા.૦૮/૦૫/૨૦૨૩ ના રોજ પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાઓને રોકડા ચુકવી આપતાં, પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાઓએ સ્વીકારી લીધેલ અને વાદીના નામ જોગ સદર દાવાવાળી જમીનનો સાટાખત કરી આપેલ, જે સાટાખત તા.૦૮/૦૫/૨૦૨૩ ના રોજ નોટરીશ્રી સમક્ષ નોંધવામાં આવેલ.

(૧.૧). વધુમાં, આ કામે વાદી તેઓની દાવા અરજીમાં જણાવે છે કે, બાકી રહેતી અવેજની રકમ રૂ.૭,૫૦,૦૦૦/- બે વર્ષની અંદર વાદીએ, પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાઓને ચુકવી આપવાના હતા અને આ રકમ વાદી ધ્વારા ચુકવે કર્યે, પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાઓએ વાદીના નામ જોગ દાવાવાળી સદર જમીનનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે તેવી સ્પષ્ટતા સાટાખત (બાનાખત) માં કરવામાં આવેલ છે. સદર સાટાખત હાલનો દાવો દાખલ કર્યા તારીખે પણ અમલમાં હતો.

(૧.૨). વધુમાં, આ કામે વાદી તેઓની દાવા અરજીમાં જણાવે છે કે, દાવાવાળી સદર જમીન બાબતે પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાઓ ધ્વારા રસ્તાના તથા પિયતના હકકો સાથે વાદીને છેવટનું સાટું કરવામાં આવેલ છે. આ અગાઉ પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાઓએ કોઈને વેચાણનું લખાણ કરી આપેલ નથી તેમજ હવે પછી કોઈને વેચાણ અંગેનું લખાણ કરી આપવાનું નથી તેવો સ્પષ્ટ ઉલ્લેખ સદર સાટાખતમાં કરવામાં આવેલ છે. વાદીને, આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧

થી 3 નાઓએ તા.૦૮/૦૫/૨૦૨૩ ના રોજ દાવાવાળી જમીન વેચાણ આપવા બાબતે સાટા ખત કરી આપ્યા બાદ પ્રતિવાદી નં.૧ થી 3 નાઓએ પ્રતિવાદી નં.૪ ને તા.૨૪/૦૮/૨૦૨૩ ના રોજ રૂ.૧૨,૯૪,૫૦૦/-માં દાવાવાળી સદર જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજ ભેસાણ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીના અનુક્રમ નં.૧૧૧૯, તા.૨૪/૦૮/૨૦૨૩ થી નોંધાયેલ છે.

(૧.૩). વધુમાં, આ કામે વાદી તેઓની દાવા અરજીમાં જણાવે છે કે, વાદીએ પ્રતિવાદી નં.૧ થી 3 નાઓ સાથે વાદગ્રસ્ત જમીનનો કરાર કરી વેચાણ અવેજ પેટે મોટી રકમ ચુકવી આપ્યા બાદ અને કરાર અમલમાં હોય પ્રતિવાદી નં.૧ થી 3 નાઓએ વાદી સાથે વિશ્વાસઘાત કરી પ્રતિવાદી નં.૪ ને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી વાદગ્રસ્ત જમીનનો કબજો સોંપી આપતા અને રેવન્યુ રેકર્ડ તેના નામે કરાવેલ હોઈ, જેની જાણ વાદીને બહારથી થતાં અને તપાસ કરતાં તા. ૦૩/૧૨/૨૦૨૩ ના રોજ પાકી માહિતી મળતાં વાદીએ તા.૦૫/૧૨/૨૦૨૩ ના રોજ સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાંથી સદર દસ્તાવેજની ખરી નકલ મેળવેલ. પ્રતિવાદી નં.૧ થી 3 નાઓને વાદગ્રસ્ત જમીનના વિવાદ બાબતે વાદી પુછપરછ કરવા તથા મળવા જતાં, પ્રતિવાદી નં.૧ થી 3 નાઓએ વાદી સાથે ઉદ્ધતાઈભર્યું વર્તન કરી, વાદીને કાઢી મુકેલ અને વાદીને રૂપિયા ૭,૫૦,૦૦૦/- પરત નહીં આપવાની ધમકી આપેલ. જેથી વાદીને હાલનો દાવો લાવવા કારણ ઉત્પન્ન થયેલ છે, અને વાદીએ હાલના દાવા થકી (એ) - પ્રતિવાદી નં.૧ થી 3 નાએ પ્રતિવાદી નં.૪ ને કરી આપેલ રજીસ્ટર દસ્તાવેજ નં.૧૧૧૯/૨૦૨૩ વાળો દસ્તાવેજ નલ એન્ડ વોઈડ (રદબાતલ) કરાવી આપવા તેમજ દાદ (બી) - પ્રતિવાદી નં.૧ થી 3 નાએ વાદીને કરાર મુજબ વાદગ્રસ્ત જગ્યાનો રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ કરી આપે અને વાદગ્રસ્ત જગ્યાનો કબજો સોંપી આપે તથા રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામે કરવામાં પુરો સહકાર આપે તથા (સી) - જો વાદગ્રસ્ત રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ રદ ન થાય તો વિકલ્પે વાદીએ પ્રતિવાદી નં.૧ થી 3 નાઓને સુથી/બાના પેટે આપેલ રકમ રૂપિયા ૭,૫૦,૦૦૦/- પ્રતિવાદી નં.૧ થી 3 નાઓ પાસેથી વાદીને વસુલ અપાવવા તેમજ પ્રતિવાદીની હરેક પ્રકારની જાત તથા મિલકતથી વસુલ અપાવવા હુકમ તથા હુકમનામુ કરી આપવા તથા (ડી) વાદીની રોકાતી રકમનુ બેન્કના નિયમ મુજબ વ્યાજ નુકશાની બદલનુ અપાવવા તથા (ઈ) દાવાને અનુરૂપ અપાતી શકાતી તેવી હરકોઈ સમન્યાયી દાદ અપાવવા તેમજ (એફ) આ દાવાનુ તમામ ખર્ચ પ્રતિવાદીઓ પાસેથી

અપાવવા અરજ કરેલ છે.

(૨). સદરહું દાવાના કામે આ કામના પ્રતિવાદીઓને સમન્સ/નોટીસની ધોરણસર બજવણી થતાં, આ કામના પ્રતિવાદીઓ તેમના વિધવાન વકીલશ્રીઓ મારફતે અત્રેની અદાલત સમક્ષ ઉપસ્થિત રહેલ છે. પરંતુ, પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ ને પુરતી અને વ્યાજબી તકો આપવા છતાં, પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાઓ તરફે વાદીના દાવા સામે કોઈ લેખિત વાંધા-જવાબ રજુ રાખવામાં આવેલ ન હોય, જેથી પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નો વાંધા-જવાબનો હકક બંધ કરવામાં આવેલ છે. જ્યારે પ્રતિવાદી નં.૪ તરફે આંક-૨૪ થી વાદીના દાવાના વાંધા-જવાબ રજુ કરેલ છે. સદર દાવા જવાબમાં પ્રતિવાદી નં.૪ તરફે મુખ્યત્વે એવી રજુઆત કરવામાં આવેલ છે કે, તેઓને આ કામના વાદી કે સાટાખત બાબતે કોઈ જાત માહિતી નથી. સાટાખત રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની જોગવાઈ મુજબ નોંધાયેલ નથી. વધુમાં, પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાઓએ તેઓને દાવા વાળી જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ હોવાની તથા દાવાવાળી જમીન રેવન્યુ રેકર્ડમાં તેઓના નામે થયેલ હોવાની હકીકતનો સ્વીકાર કરેલ છે અને વધુમાં જણાવેલ છે કે, તેઓ ધ્વારા દાવાવાળી મિલકત સંપૂર્ણ રેવન્યુ રેકર્ડ તપાસી, પૂર્ણ અવેજની રકમ ચુકવી અને ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની જોગવાઈઓનું સંપૂર્ણપણે પાલન કરીને ખરીદેલ છે. તેઓ બોનાફાઈડ પર્યેક્ષર છે, જેથી તેઓ વિરૂદ્ધ વાદીને હાલનો દાવો લાવવાનું કારણ ઉત્પન્ન થયેલ નથી.

(૨.૧). વધુમાં, પ્રતિવાદી નં.૪ દાવા જવાબમાં જણાવે છે કે, દાવાવાળી મિલકત તેઓએ પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ ને પૂર્ણ અવેજ ચુકવી, વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૧૧૧૯/૨૦૨૩ થી ખરીદ કરેલ છે, અને મિલકત ખરીદ કરતા પહેલા તેઓ ધ્વારા સદર મિલકતનું તમામ રેવન્યુ રેકર્ડ તથા ટાઈટલ તપાસીને ખરીદ કરેલ છે. આમ, તેઓ બોનાફાઈડ પર્યેક્ષર છે. જેથી દાવા જવાબની તમામ હકીકતો ધ્યાને લઈ વાદીનો દાવો ખર્ચ સહીત રદ કરવા અરજ કરેલ છે.

(૩). પક્ષકારોના પક્ષ નિવેદનો તથા રજુ થયેલ દસ્તાવેજી પુરાવા ધ્યાને લેતાં, સદર દાવાના ન્યાયિક નિર્ણય માટે આંક-૩૦ થી મારા પુરોગામી વિધવાન ન્યાયાધિશશ્રી ધ્વારા નીચે મુજબના મુદ્દાઓ ઘડવામાં આવેલ છે.

૧. શું વાદી પુરવાર કરે છે કે, આ દાવાવાળી મોજે ભેસાણ તાલુકાના ગામ તડકા

પીપળીયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૮૦(જુના સર્વે નં.૧૧૫/૩)ની જમીન, જેનું માપ હે-આરે-ચોમી ૧-૩૪-૮૩ વાળી જમીન પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ ની માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ, જે દાવાવાળી જમીનનો સાટાખત પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાઓએ વાદીની તરફેણમાં રૂ.૧૫,૦૦,૦૦૦/- ની વેચાણ કિંમત લેખે રૂ.૭,૫૦,૦૦૦/- બાના પેટે સ્વીકારી, તે બાબતે તા.૦૮/૦૫/૨૦૨૩ ના રોજ સીરીયલ નં.૨૨૫૫ થી નોટરી રૂબરૂ રજીસ્ટર સાટાખત કરી આપેલ છે ?

૨. શું વાદી પુરવાર કરે છે કે, આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાએ દાવાવાળી જમીનનું સાટાખત અમલમાં હોવા છતાં પ્રતિવાદી નં.૪ ને દાવાવાળી મિલકત બાબતે રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૧૧૯ થી તા.૨૪/૦૮/૨૦૨૩ ના રોજ રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે ?
૩. શું વાદી પુરવાર કરે છે કે, દાવાવાળી મિલકતના સાટાખતની સમય મર્યાદા પુરી થાય તે અગાઉ વાદીની જાણ બહાર પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાઓએ પ્રતિવાદી નં.૪ ની તરફેણમાં રજીસ્ટર દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે ?
૪. શું પ્રતિવાદી નં.૪ પુરવાર કરે છે કે, તેઓ બોનાફાઈડ પર્યેક્ષર છે ?
૫. વાદી દાવા અરજીના પેરા-૯ માં જણાવ્યા મુજબની દાદ મેળવવા હકકદાર છે ?
૬. શું હુકમ અને હુકમનામુ ?

(૪). ઉપરોક્ત મુદ્દાઓના ન્યાયિક નિર્ણયો નીચે મુજબ છે.

- | | |
|--------------|----------|
| મુદ્દા નં. ૧ | હકારમાં, |
| મુદ્દા નં. ૨ | હકારમાં, |
| મુદ્દા નં. ૩ | હકારમાં, |

- મુદ્દા નં. ૪ નકારમાં.
મુદ્દા નં. ૫ અંશત: હકારમાં.
મુદ્દા નં. ૬ આખરી હુકમ મુજબ.

(૫). ત્યારબાદ, સદર કામે વાદી તરફે તેમના દાવાના સમર્થનમાં નીચે મુજબનો મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવો રજુ થયેલ છે.

મૌખિક પુરાવો ::

ક્રમ	આંક	સાહેદનું નામ
૧.	૩૪	વાદીના કુલમુખત્યાર લખુભાઈ રામભાઈ ઘાઘલનું દિવાની કાર્યરીતિ અધિનીયમ હુકમ-૧૮ નિયમ-૪ અન્વયેનું પુરાવાનું સોગંદનામુ.
૨.	૫૧	સાહેદ રહીમભાઈ મહમદભાઈ પઠાણનું દિવાની કાર્યરીતિ અધિનીયમ હુકમ-૧૮ નિયમ-૪ અન્વયેનું પુરાવાનું સોગંદનામુ.

દસ્તાવેજી પુરાવો ::

ક્રમ	આંક	દસ્તાવેજની વિગત.
૧.	૩૯	વાદીના કુલમુખત્યારનામાની ખરી નકલ.
૨.	૪૦	પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાઓએ વાદી જોગ કરી આપેલ અસલ સાટાખત.
૩.	૪૧	દાવાવાળી જમીનના હકક પત્રક નોંધો-૯.
૪.	૪૨	દાવાવાળી જમીનનો ગામ નમુના નં.૭ ની કોમ્પ્યુટરાઈઝડ નકલ.
૫.	૪૩	દાવાવાળી જમીનનો ગામ નમુના નં.૮-અ ની કોમ્પ્યુટરાઈઝડ નકલ.
૬.	૪૪	પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાઓએ પ્રતિવાદી નં.૪ જોગ કરી આપેલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૧૧૯/૨૦૨૩ ની ખરી નકલ.

ત્યારબાદ, વાદી તરફે આંક-૫૫ ની પુરસીશ આપી તેઓ વિશેષ પુરાવો રજુ કરવા માંગતા ન હોય પુરાવો પુરો થયાનું જાહેર કરેલ છે.

(૬). સદર કામે પ્રતિવાદી નં.૪ તરફે નીચે મુજબનો મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવો

રજુ થયેલ છે.

મૌખિક પુરાવો ::

ક્રમ	આંક	સાહેદનું નામ
૧.	૫૯	પ્રતિવાદી નં.૪ ભાવનાબેન કડવાભાઈ દુધાતનું દિવાની કાર્યરીતિ અધિનીયમ હુકમ-૧૮ નિયમ-૪ અન્વયેનું પુરાવાનું સોગંદનામુ.

ત્યારબાદ, પ્રતિવાદી નં.૪ તરફે વિશેષ કોઈ મૌખિક કે દસ્તાવેજી પુરાવા રજુ થયેલ નથી. આ કામે પ્રતિવાદી નં.૪ ને પોતાના પુરાવા રજુ રાખવા પુરતી અને વાજબી તક આપવા છતાં વિશેષ કોઈ પુરાવા રજુ રાખવામાં આવેલ ન હોય, જેથી આ કામે આંક-૧ હેઠળ તા.૨૧/૦૮/૨૦૨૫ ના રોજ હુકમ કરી પ્રતિવાદી નં.૪ નો પુરાવો અંધ કરવામાં આવેલ છે તથા પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નો પુરાવા રજુ રાખવાનો હક અંધ કરવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ પ્રતિવાદી નં.૪ તરફે આંક-૬૧ ની પુરસીશ આપી તેઓ વિશેષ પુરાવો રજુ કરવા માંગતા ન હોય પુરાવો પુરો થયાનું જાહેર કરેલ છે.

(૭). ત્યારબાદ, વાદી તરફે આંક-૬૨ થી રજુ લેખીત દલીલ ધ્યાને લીધી તેમજ આ કામે વાદી તરફે તેમના વિધવાન વકીલ શ્રી ડી.કે.શેઠની તથા પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ તથા તરફે વિધવાન વકીલ શ્રી જે.એલ.હુમ્મર તથા પ્રતિવાદી નં.૪ તરફે વિ.વકીલ શ્રી વી.વી.ઉમરેટીયાની મૌખિક દલીલો સાંભળવામાં આવેલ છે.

(૭.૧). આ કામે વાદી તરફથી નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના *Shanti Devi (since deceased) through LRS. Goran vs. Jagan Devi & Ors.*” CIVIL APPEAL NO. 11795 OF 2025, (@SLP(C) No. 24821/2018) decided on 12th September, 2025 ના ચુકાદાની નકલ રજુ કરી તેના ઉપર આધાર રાખતા હોવાનું જણાવેલ છે, જ્યારે આ કામે પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાએ નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટના *Babulal Hathiram Raval – Heirs and AMD Legal Representatives of Deceased & 1 other(s) vs. Deceased Barot Girdharlal Jethalal through heir, decided on 30th June 2022, reported at 2022 LawSuit (Guj) 5572* ના ચુકાદાની નકલ રજુ કરી તેના ઉપર આધાર રાખતા હોવાનું જણાવેલ છે.

(૮). આ કામે વાદી ધ્વારા દાવામાં કરવામાં આવેલ પક્ષ નિવેદન, રજૂ થયેલ મૌખિક

તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવાનું વિશ્લેષણ કરતા અગાઉ પુરાવા અધિનિયમની કલમ-૧૦૧, ૧૦૨ અને ૧૦૩ નો ઉલ્લેખ અત્રે કરવાનું જરૂરી જણાય છે, જે નીચે મુજબ છે.

કલમ-૧૦૧ : સાબિતીનો બોજો :

જે કોઈ એમ ઈચ્છતા હોય કે તેણે પ્રતિપાદિત કરેલી હકીકતોની સાબિતીના અસ્તિત્વ ઉપર આધારિત કોઈ કાયદેસરના હક અથવા જવાબદારી વિશે કોઈ બીજું ન્યાયાલય ફેસલો આપે, તો તેણે સાબિત કરવું પડશે કે તે હકીકતો અસ્તિત્વમાં છે.

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

કલમ-૧૦૨ : સાબિતીનો બોજો કોના ઉપર છે :

બે માંથી કોઈ પક્ષ તરફથી કશો પુરાવો આપવામાં ન આવ્યો હોય તો જે વ્યક્તિ નિષ્ફળ જાય તેમ હોય તેના ઉપર દાવા અથવા કાર્યવાહીમાં સાબિતીનો બોજો છે.

કલમ-૧૦૩ : ચોકકસ હકીકત વિશે સાબિતીનો બોજો:

કોઈ ચોકકસ હકીકતનું અસ્તિત્વ હોવાનું ન્યાયાલય માને એમ જે વ્યક્તિ ઈચ્છતી હોય તેના ઉપર તે હકીકતની સાબિતીનો બોજો છે, સિવાય કે તે હકીકતની સાબિતીનો બોજો કોઈ વ્યક્તિ ઉપર રહેશે એવી કોઈ કાયદાથી જોગવાઈ કરવામાં આવી હોય.

(૯). ઉપરોક્ત કલમ મુજબ જ્યારે કોઈ પક્ષકાર એમ ઈચ્છતી હોય કે તેણે કહેલી અથવા રજૂ કરેલી કોઈ હકીકત અસ્તિત્વમાં છે, તેની સાબિતી માટે કાયદાની અદાલત કોઈ ફેસલો કોઈ પક્ષકારની તરફેણમાં આપે ત્યારે તે હકીકત અસ્તિત્વ ધરાવે છે તેવો પુરાવો તે પક્ષકારે આપવો પડે. ઉપરોક્ત કલમથી જ્યારે અમુક હકીકત અમુક પક્ષકારની જાણમાં હોય ત્યારે તે હકીકતનું અસ્તિત્વ સાબિત કરવાનો બોજો તે પક્ષકાર ઉપર છે.

- ન્યાયિક નિર્ણયના કારણો -

સદર દાવાના કામે ઉપસ્થિત થયેલ મુદ્દાના ન્યાયિક નિર્ણયના કારણો નીચે મુજબ છે.

મુદ્દા નં.૧ થી ૩ :

(૧૦). આ કામે ઉપરોક્ત મુદ્દા નં.૧ થી ૩ પુરવાર કરવાની જવાબદારી વાદીના શિરે છે ઉપરોક્ત મુદ્દા પરસ્પર એકબીજા સાથે સંકળાયેલા હોય, તેથી ન્યાયિક સરળતા ખાતર આ મુદ્દાઓની ચર્ચા એક સાથે કરવામાં આવેલ છે.

(૧૧). આ કામે વાદીની દાવા અરજી મુજબ, રણજીતભાઈ જગુભાઈ કાળીયાએ દાવા વાળી જમીન પ્રપિવાદી નં.૧ થી ૩ ના પાસેથી વેચાણ રાખવા માટે નકિક કરેલુ અને તે અંગેનું સાટાખત તા.૦૮/૦૫/૨૦૨૩ ના રોજ કરેલો, જે સાટાખત તા.૦૮/૦૫/૨૦૨૩ ના રોજ નોટરી શ્રી એન.એમ.ડાંગર સમક્ષ સીરીયલ નં.૨૨૫૫ થી નોંધવામાં આવેલ. આ કામે રેકર્ડ ધ્યાને લેતાં, સદર સાટાખત કરાર પુરવાર કરવાની શરતે આંક-૪૦ થી રજુ થયેલ છે. વધુમાં, વાદીના કથન મુજબ સદર આંક-૪૦ વાળા સાટાખતની મુદત ચાલુ હોવા છતાં, પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાઓએ પ્રતિવાદી નં.૪ ને તા.૨૪/૦૮/૨૦૨૩ ના રોજ રૂ.૧૨,૯૪,૫૦૦/- માં દાવાવાળી જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ ભેસાણ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીએ અનુક્રમ નં.૧૧૧૯, તા.૨૪/૦૮/૨૦૨૩ થી કરી આપેલ છે. આમ, વાદીએ હાલનો દાવો ઉપરોક્ત સાટાખતનો વિશેષ અમલ કરાવવા માટે તેમજ ઉપરોક્ત વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરાવવા માટે દાખલ કરેલ છે. જે અનુસંધાને વાદી ધ્વારા આંક-૩૮ થી અરજી રજુ કરી નિ.૪/૧ થી નિ.૪/૬ ના દસ્તાવેજોને આંક આપવા માટે અરજ કરતા પ્રતિવાદી પક્ષે આ દસ્તાવેજોને પુરવાર કરવાની શરતે આંક આપવા વાંધો નથી તેવો શેરો આંક-૩૮ ની અરજી નીચે કરતા અમારા પુરોગામી ન્યાયાધીશશ્રી ધ્વારા નિ.૪/૧ થી નિ.૪/૬ ના દસ્તાવેજોને પુરવાર કરવાની શરતે આંક-૩૮ થી આંક-૪૪ આપવા હુકમ કરવામાં આવેલ છે, પરંતુ માત્ર કોઈ દસ્તાવેજ અસલ સ્વરૂપે રજુ કરવાથી તે પુરવાર થયેલ ગણી શકાય નહીં. વધુમાં, નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે *Sait Tarajee Khimchand v. Yelamarti Satyam*, AIR 1971 SC 1865 ના કેસમાં ઠરાવેલ છે કે, "**Mere marking of a document as an exhibit does not prove its contents or execution.**" આમ, માત્ર દસ્તાવેજોને આંક આપવાથી તે દસ્તાવેજ પુરાવાર થયેલા ગણી શકાય નહીં. જેથી ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની કલમ-૧૩૬ મુજબ આ અદાલતે આંક-૩૮ થી આંક-૪૪ વાળા દસ્તાવેજોની ગ્રાહ્યતા નકિક કરવાની રહે છે.

(૧૨). વધુમાં, આ કામે વાદીના કથન મુજબ આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાએ આંક-૪૦ વાળા સાટાખતનો અમલ નહિ કરી દાવાવાળી જમીન પ્રતિવાદી નં.૪ ને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ અને આ કામે વાદીની દાવા અરજી વંચાણે લેતાં, આ સાટાખતનો વિશેષ અમલ કરાવવા માટે હાલનો દાવો રણજીતભાઈ જગુભાઈ કાળીયાના કુલમુખત્યાર દરજજે લખુભાઈ રામભાઈ ઘાઘલ ધ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ છે. આ સંબંધે વાદી દ્વારા નોટરી એડવોકેટશ્રીની ટુ કોપીના સીકકાવાળી કુલમુખત્યારનામાની ઝેરોક્ષ નકલ રજુ કરેલ છે. જે આ કામે પુરવાર કરવાની શરતે આંક-૩૯ થી રજુ થયેલ છે. વળી, આ કામે દાવાનું રેકર્ડ ધ્યાને લેતાં પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાઓ વાદીના દાવા સંબંધે કોઈ લેખિત નિવેદન રજુ કરેલ નથી જેથી દાવા સંબંધે તેઓનો કોઈ બચાવ રેકર્ડ ઉપર આવેલ નથી.

(૧૨.૧). વધુમાં, આ કામે દાવાનું રેકર્ડ ધ્યાને લેતાં, પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાઓ હાલના દાવાના કામે તેમના વિ.વ.શ્રી સાથે તા.૧૨/૦૧/૨૦૨૪ ના રોજ હાજર રહેલ છે અને આંક-૧૧ થી વકીલ પત્ર રજુ કરેલ છે. પરંતુ આ કામે વાદીના દાવાનો કોઈ લેખિત નિવેદન રજુ નહીં કરતા, આંક-૧૯ ની અરજી નીચે તા.૦૪/૦૭/૨૦૨૪ ના રોજ હુકમ કરી હાલના દાવાના કામે તેમનું લેખિત નિવેદન રજુ કરવાનો હકક બંધ કરવામાં આવેલ છે. જ્યારે આ કામે પ્રતિવાદી નં.૪ ધ્વારા તા.૧૩/૦૬/૨૦૨૪ ના રોજ આંક-૨૪ થી વાદીના દાવા સંબંધે પોતાનું લેખિત નિવેદન રજુ કરેલ છે. વધુમાં, આ બાબતે દીવાની કાર્યરીતિ સંહીતાના ઓર્ડર-૮, ૩૯-૧૦ વંચાણે લેવામાં આવે તો,

Where the defendant fails to file the written statement within the permitted time, the court **shall pronounce judgment against him, or make such order in relation to the suit as it thinks fit.**

ઉપરોક્ત જોગવાઈ ધ્યાને લેતાં, પ્રતિવાદી દાવાના કામે લેખિત નિવેદન રજુ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, અદાલત ચુકાદો જાહેર કરી શકે અથવા તે સંબંધે યોગ્ય હુકમ કરી શકે આમ, આગળ શું કાર્યવાહી કરવી તે નક્કિ કરવાની કોર્ટ પાસે વિવેકાધીન સત્તા છે. આમ, હાથ ઉપરના કેસમા પણ પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાએ દાવાના કામે લેખિત નિવેદન રજુ કરેલ નથી ત્યારે વાદીએ પોતાની દાવા અરજીની હકીકતો પુરવાર કરેલ છે કે કેમ તે અત્રેની અદાલતે જોવાનું રહે છે.

(૧૨.૨). વધુમાં, નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે **C.N.Ramappa Gowda v. C.C. Chandregowda (Dead) by LRs & Another, (2012) 5 SCC 265** ના ચુકાદામાં ઠરાવેલ છે કે,

14. We find sufficient assistance from the apt observations of this Court extracted hereinabove which has held that the effect of non-filing of the written statement and proceeding to try the suit is clearly to expedite the disposal of the suit and is not penal in nature wherein the defendant has to be penalised for non filing of the written statement by trying the suit in a mechanical manner by passing a decree. We wish to reiterate that in a case where written statement has not been filed, the Court should be a little more cautious in proceeding under Order 8 Rule 10 CPC and before passing a judgement, it must ensure that even if the facts set out in the plaint are treated to have been admitted, a judgement and decree could not possibly be passed without requiring him to prove the fact pleaded in the plaint. It is only when the Court for recorded reasons is fully satisfied that there is no fact which needs to be proved at the instance of the plaintiff in view of the deemed admission by the defendant, the Court can conveniently pass a judgement and decree against the defendant who has not filed the written statement. But, if the plaint itself indicates that there are disputed questions of fact involved in the case arising from the plaint itself giving rise to two versions, it would not be safe for the Court to record an ex-parte judgement without directing the plaintiff to prove the facts so as to settle the factual controversy. In that event, the ex-parte judgement although may appear to have decided the suit expeditiously, it ultimately gives rise to several layers of appeal after appeal which ultimately compounds the delay in finally disposing of the suit giving rise to multiplicity of proceeding which hardly promotes the cause of speedy trial. However, if the Court is clearly of the view that the plaintiff's case even without any evidence is prima facie unimpeachable and the defendant's approach is clearly a dilatory tactic to delay the passing of a decree, it would be justified in appropriate cases to pass even an uncontested decree. What would be the nature of such a case ultimately will have to be left to the wisdom and just exercise of discretion by the trial court who is seized of the trial of the suit.

15. When we examined the instant matter on the anvil of what has been stated above, we have noticed that the trial court has decreed the suit without assigning any reason how the plaintiff is entitled for half share in the property. The same is absolutely cryptic in nature wherein the trial court has not critically examined as to how the affidavit filed by the plaintiff in support of his plea of jointness of the family was proved on

relying upon Ex.P-1 to P-10 without even discussing the nature of the document indicating that the suit property was a joint property. Ex.P- 1 to P-10 are the preliminary records viz. Atlas, Tipni Book, R.R. Pakka Book, Settlement Akarband, sale deeds etc. The trial court although relied upon these documents, it has not elaborated critically as to why these documents have been believed without indicating as to how it proves the plea that the property always remained joint in nature and had never been partitioned between the parties. Even if the trial court relied upon these documents to infer that the property was joint in nature, it failed to record any reason as to whether the property was never partitioned among the coparceners. It is a well acknowledged legal dictum that assertion is no proof and hence, the burden lay on the plaintiff to prove that the property had not been partitioned in the past even if there was no written statement to the contrary or any evidence of rebuttal. The trial court in our view clearly adopted an erroneous approach by inferring that merely because there was no evidence of denial or rebuttal, the plaintiff's case could be held to have been proved. The trial court, therefore, while accepting the plea of the plaintiff-appellant ought to have recorded reasons even if it were based on ex-parte evidence that the plaintiff had succeeded in proving the jointness of the suit property on the basis of which a decree of partition could be passed in his favour.

(૧૨.૩). આમ, ઉપરોક્ત ચુકાદાઓમા ઠરાવેલ સિધ્ધાંતો ધ્યાને લેતાં, દાવાના કામે પ્રતિવાદીએ લેખિત નિવેદન રજુ કરેલ ન હોઈ તો તે કારણથી વાદીનો દાવો પુરવાર થયેલો ગણાય નહિ અને વાદી હુકમનામુ મેળવવા માટે હકકદાર ઠરતા નથી. પરંતુ વાદીએ તેમના દાવા સબંધે પુરાવો રજુ કરી દાવાની હકીકતો પુરવાર કરવી પડે. આમ, ઉપરોક્ત ચુકાદાઓમા ઠરાવેલ સિધ્ધાંત સાથે હાલના દાવામાં રજુ થયેલ પુરાવો ધ્યાને લેતાં, વાદીએ આંક-૩૯ થી કુલમુખત્યારનામાની ટુ કોપી રજુ કરેલ છે અને આ કામે પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૩ અને પ્રતિવાદી નં. ૪ દવારા આ કુલમુખત્યારનામાની કોપીને પડકારવામાં આવેલ નથી. જેથી, ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની કલમ-૮૫ મુજબ આ અદાલતે કુલમુખત્યારનામુ માની લેવાનુ રહે છે. જે ઉપરોક્ત ચર્ચા ધ્યાને લેતા આંક-૩૯ વાળુ કુલમુખત્યારનામુ ગ્રાહ્ય રાખવામાં આવે છે.

(૧૩). વધુમાં, આ કામે વાદી દવારા આંક-૪૦ થી સાટાખતનો કરાર રજુ કરવામાં આવેલ છે. જે સાટાખતનો કરાર વંચાણે લેતાં, હાલનો આંક-૪૦ વાળો સાટાખત કરાર લખુભાઈ રામભાઈ ઘાઘલ દવારા, રણજીતભાઈ જગુભાઈ કાળીયાના કુલમુખત્યાર દરજજે

કરવામાં આવેલ હોઈ તેવુ જણાઈ આવતુ નથી. પરંતુ આંક-૪૦ વાળો સાટાખતનો કરાર રણજીતભાઈ જગુભાઈ કાળીયાએ દાવાવાળી મિલકતના ખરીદનાર પક્ષકાર તરીકે પોતે જાતે કરેલ હોવાનુ જણાઈ આવે છે, અને જ્યારે દાવો કોઈ કરારના વિશેષ અમલ કરાવવા માટે તથા સ્થાવર મિલકતનો કબજો મેળવવા માટેનો હોય ત્યારે તેવા સમયે તે કરારના પક્ષકારે જાતે પોતાનો પુરાવો આપવો જોઈએ. આ સબંધે ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની કલમ-૬૦ જોવામાં આવે તો,

60. Oral evidence must be direct. — Oral evidence must, in all cases whatever, be direct; that is to say —

if it refers to a fact which could be seen, it must be the evidence of a witness who says he saw it;

if it refers to a fact which could be heard, it must be the evidence of a witness who says he heard it;

if it refers to a fact which could be perceived by any other sense or in any other manner, it must be the evidence of a witness who says he perceived it by that sense or in that manner;

if it refers to an opinion or to the grounds on which that opinion is held, it must be the evidence of the person who holds that opinion on those grounds:

Provided that the opinions of experts expressed in any treatise commonly offered for sale, and the grounds on which such opinions are held, may be proved by the production of such treatises if the author is dead or cannot be found, or has become incapable of giving evidence, or cannot be called as a witness without an amount of delay or expense which the Court regards as unreasonable:

Provided also that, if oral evidence refers to the existence or condition of any material thing other than a document, the Court may, if it thinks fit, require the production of such material thing for its inspection.

(૧૩.૧). આમ, ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની કલમ-૬૦ વંચાણે લેતાં, મૌખિક પુરાવો હર્મેશા સીધો હોવો જોઈએ એટલે કે, કોઈ હકિકત જેણે સાંભળી છે, જેણે અનુભવી છે અને જેણે જોયેલી છે તે હકિકત તે વ્યક્તિ જણાવી શકે અને તે અંગે તે વ્યક્તિ જ પુરાવો આપી શકે. જ્યારે હાલના કેસમાં કહેવાતો આંક-૪૦ વાળો સાટાખતનો કરાર રણજીતભાઈ જગુભાઈ કાળીયાએ કરેલ છે. જે જોતા રણજીતભાઈ જગુભાઈ કાળીયા સદર આંક-૪૦ વાળા સાટાખત કરારનુ પર્સનલ નોલેજ ધરાવનાર વ્યક્તિ ગણાય. આ બાબત નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના **Janki**

Vashdeo Bhojwani v. Indusind Bank Ltd. (2005) 2 SCC 217 ના કેસમાં ઠરાવેલ છે કે,

11. In the context of the directions given by this Court, shifting the burden of proving on the appellants that they have a share in the property, it was obligatory on the appellants to have entered the box and discharged the burden by themselves. The question whether the appellants have any independent source of income and have contributed towards the purchase of the property from their own independent income can be only answered by the appellants themselves and not by a mere holder of power of attorney from them. The power of attorney holder does not have the personal knowledge of the matter of the appellants and therefore he can neither depose on his personal knowledge nor can he be cross-examined on those facts which are to the personal knowledge of the principal.

12. Order III, Rules 1 and 2 CPC, empowers the holder of power of attorney to “act” on behalf of the principal. In our view the word “acts” employed in Order III, Rules 1 and 2 CPC, confines only in respect of “acts” done by the power of attorney holder in exercise of power granted by the instrument. The term “acts” would not include deposing in place and instead of the principal. In other words, if the power of attorney holder has rendered some “acts” in pursuance to power of attorney, he may depose for the principal in respect of such acts, but he cannot depose for the principal for the acts done by the principal and not by him. Similarly, he cannot depose for the principal in respect of the matter which only the principal can have a personal knowledge and in respect of which the principal is entitled to be cross-examined.

13. Having regard to the directions in the order of remand by which this Court placed the burden of proving on the appellants that they have a share in the property, it was obligatory on the part of the appellants to have entered the box and discharged the burden. Instead, they allowed Mr. Bhojwani to represent them and the Tribunal erred in allowing the power of attorney holder to enter the box and depose instead of the appellants. Thus, the appellants have failed to establish that they have any independent source of income and they had contributed for the purchase of the property from their own independent income. We accordingly hold that the Tribunal has erred in holding that they have a share and are co-owners of the property in question. The finding recorded by the Tribunal in this respect is set aside.

14. Apart from what has been stated, this Court in the case of *Vidhy-adhar vs. Manikrao and Another*, (1999) 3 SCC 573 observed at page 583 SCC that “where a party to the suit does not appear in the witness-box and states his own case on oath and does not offer himself to be cross-examined by the other side, a presumption would arise that the case set up

by him is not correct”.

15. In civil dispute the conduct of the parties is material. The appellants have not approached the Court with clean hands. From the conduct of the parties it is apparent that it was a ploy to salvage the property from sale in the execution of Decree.

16. On the question of power of attorney, the High Courts have divergent views. In the case of Shambhu Dutt Shastri Vs. State of Rajasthan, 1986 2WLL 713 it was held that a general power of attorney holder can appear, plead and act on behalf of the party but he cannot become a witness on behalf of the party. He can only appear in his own capacity. No one can delegate the power to appear in witness box on behalf of himself. To appear in a witness box is altogether a different act. A general power of attorney holder cannot be allowed to appear as a witness on behalf of the plaintiff in the capacity of the plaintiff.

17. The aforesaid judgment was quoted with the approval in the case of Ram Prasad Vs. Hari Narain & Ors. AIR 1998 Raj. 185. It was held that the word “acts” used in Rule 2 of Order III of the CPC does not include the act of power of attorney holder to appear as a witness on behalf of a party. Power of attorney holder of a party can appear only as a witness in his personal capacity and whatever knowledge he has about the case he can state on oath but he cannot appear as a witness on behalf of the party in the capacity of that party. If the plaintiff is unable to appear in the court, a commission for recording his evidence may be issued under the relevant provisions of the CPC.

18. In the case of Dr. Pradeep Mohanbay Vs. Minguel Carlos Dias reported in 2000 Vol. 102(1) Bom.L.R. 908, the Goa Bench of the Bombay High Court held that a power of attorney can file a complaint under Section 138 but cannot depose on behalf of the complainant. He can only appear as a witness.

19. However, in the case of Humberto Luis & Anr. Vs. Floriano Armando Luis & Anr. reported in 2002(2) Bom.C.R. 754 on which the reliance has been placed by the Tribunal in the present case, the High Court took a dissenting view and held that the provisions contained in order III Rule 2 of CPC cannot be construed to disentitle the power of attorney holder to depose on behalf of his principal. The High Court further held that the word “act” appearing in order III Rule 2 of CPC takes within its sweep “depose”. We are unable to agree with this view taken by the Bombay High Court in Floriano Armando (supra).

20. We hold that the view taken by the Rajasthan High Court in the case of Shambhu Dutt Shastri (supra) followed and reiterated in the case of Ram Prasad (supra) is the correct view. The view taken in the case of Floriano

Armando Luis (supra) cannot be said to have laid down a correct law and is accordingly overruled.

21. In the view that we have taken we hold that the appellants have failed to discharge the burden that they have contributed towards the purchase of property at 38, Koregaon Park, Pune from any independent source of income and failed to prove that they were co-owners of the property at 38, Koregaon Park, Pune. This being the core question, on this score alone, the appeal is liable to be dismissed.

(૧૩.૨). તેમજ નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના **Man Kaur (Dead) by LRs v. Hartar Singh Sangha (2010) 10 SCC 512** ના કેસમાં ઠરાવેલ છે કે,

In *Vidhyadhar v. Manikrao* - 1999 (3) SCC 573, this Court reiterated the following well recognized legal position:

"Where a party to the suit does not appear in the witness-box and state his own case on oath and does not offer himself to be cross-examined by the other side, a presumption would arise that the case set up by him is not correct."

10. We may next refer to two decisions of this Court which considered the evidentiary value of the depositions of attorney holders. This Court in *Janki Vashdeo Bhojwani vs. Indusind Bank Ltd.* - 2005 (2) SCC 217, held as follows:

"Order III, Rules 1 and 2 CPC, empowers the holder of power of attorney to "act" on behalf of the principal. In our view the word "acts" employed in Order III, Rules 1 and 2 CPC, confines only in respect of "acts" done by the power of attorney holder in exercise of power granted by the instrument. The term "acts" would not include deposing in place and instead of the principal. In other words, if the power of attorney holder has rendered some "acts" in pursuance of power of attorney, he may depose for the principal in respect of such acts, but he cannot depose for the principal for the acts done by the principal and not by him. Similarly, he cannot depose for the principal in respect of the matter which only the principal can have a personal knowledge and in respect of which the principal is entitled to be cross-examined.

....In the case of *Shambhu Dutt Shastri v. State of Rajasthan*, 1986 2 WLN 713 (Raj) it was held that a general power of attorney holder can appear, plead and act on behalf of the party but he cannot become a witness on behalf of the party. He can only appear in his own capacity. No one can delegate the power to appear in witness box on behalf of himself. To appear in a witness

box is altogether a different act. A general power of attorney holder cannot be allowed to appear as a witness on behalf of the plaintiff in the capacity of the plaintiff.

The aforesaid judgment was quoted with the approval in the case of Ram Prasad v. Hari Narain - AIR 1998 Raj 185. It was held that the word "acts" used in Rule 2 of Order III of the CPC does not include the act of power of attorney holder to appear as a witness on behalf of a party. Power of attorney holder of a party can appear only as a witness in his personal capacity and whatever knowledge he has about the case he can state on oath but he cannot appear as a witness on behalf of the party in the capacity of that party. If the plaintiff is unable to appear in the court, a commission for recording his evidence may be issued under the relevant provisions of the CPC.

We hold that the view taken by the Rajasthan High Court in the case of Shambhu Dutt Shastri followed and reiterated in the case of Ramprasad is the correct view."

In Shankar Finance & Investments vs. State of AP - (2008) 8 SCC 536, this Court explained in what circumstances, the evidence of an attorney holder would be relevant, while dealing with a complaint under section 138 of the Negotiable Instruments Act, 1881 signed by the attorney holder of the payee. This Court held :

"A power of attorney holder of the complainant, who does not have personal knowledge, cannot be examined. But where the attorney holder of the complainant is in charge of the business of the complainant and the attorney holder alone is personally aware of the transactions, and the complaint is signed by the attorney holder on behalf of the complainant payee, there is no reason why the attorney holder cannot be examined as the complainant....In regard to business transactions of companies, partnerships or proprietary concerns, many a time the authorized agent or attorney holder may be the only person having personal knowledge of the particular transaction; and if the authorized agent or attorney-holder has signed the complaint, it will be absurd to say that he should not be examined under section 200 of the Code, and only the Secretary of the company or the partner of the firm or the proprietor of a concern, who did not have personal knowledge of the transaction, should be examined."

(૧૩.૩). વધુમાં, નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના **Ram Prasad v. Hari Narainan** AIR 1998 Raj 185 નો ચુકાદો અત્રે અદાલતના ધ્યાન ઉપર આવેલ છે, જેમાં ઠરાવેલ છે કે,

9. I have given my anxious consideration to the rival contentions and

carefully perused the impugned order as well as the authorities cited before me. I am of the considered view that word "acts" used in Rule 2 of [Order 3 Code of Civil Procedure](#) does not include the act of power-of-attorney holder to appear as a witness on behalf of a party. Power of attorney holder of a party can appear only as a witness in his personal capacity and whatever he has knowledge about the case, he can state on oath but he cannot appear as a witness on behalf of the party in the capacity of that party. If the plaintiff is unable to appear in the Court a commission for recording his evidence may be issued under the relevant provisions [of the Code of Civil Procedure](#) and if the plaintiff is suffering from disease of deafness, in the event also he may be examined with the help of the provisions contained in [Section 119](#) of the Indian Evidence Act, 1872, which are applicable for the purposes of recording the evidence of a dumb witness. I am of the view that a deaf witness may also be examined in the same manner, provisions contained in [Section 119](#) of the Indian Evidence Act may be invoked in the instant case which provide thus :--

"A witness who is unable to speak may give his evidence in any other manner in which he can make it intelligible, as by writing or by signs; but such writing must be written and the signs made in open Court. Evidence so given shall be deemed to be oral evidence."

(૧૩.૪). તેમજ નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે **A.C.Narayanan v. State of Maharashtra** (2014) 11 SCC 790 ના ચુકાદામાં ઠરાવેલ છે કે, POA holder must have personal knowledge of the transaction to depose. Evidence without personal knowledge is inadmissible.

(૧૩.૫). વધુમાં, આ કામે પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાએ નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટના **Babulal Hathiram Raval–Heirs and AMD Legal Representatives of Deceased & 1 other(s) vs. Deceased Barot Girdharlal Jethalal through heir, decided on 30th June 2022, reported at 2022 LawSuit (Guj) 5572** ના ચુકાદાની નકલ રજુ કરેલ જે વંચાણે લેતાં, તે કેસમાં નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટ સમક્ષ, દાવાવાળી મિલકતનું માલીકી હકક અને ટાઈટલ તથા દાવો દાખલ થયા તારીખે (૧૯૭૫) કબજો કોની પાસે હતો તે ઈસ્યુ નિર્ણય માટે હતા. આ ચુકાદામાં નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટે ઠરાવ્યું હતું કે, વાદીએ તેના વડીલના પક્ષમાં તા.૧૨/૦૩/૧૯૩૨ તથા તા.૦૪/૧૦/૧૯૩૨ ના પરવાના ધ્વારા માલીકી હકક સાબિત કરેલ. વાદીએ તેમની પેઢીથી પેઢી સુધીના પોતાના વાસ્તવિક કબજાના મુદ્દે પોતે સાહેદી જુબાની આપેલ ન હતી પરંતુ તેના કુલમુખત્યારે આપેલ હતી અને તે કુલમુખત્યારને કોઈ વ્યક્તિગત માહિતી ન હતી. જ્યારે પ્રતિવાદીએ દાવાવાળી મિલકતના ૧૯૪૯ થી કબજામાં

હોવા અંગે તેમજ જમીન ઉપર તેઓનું હિત હોવા અંગે સનદ તથા વેચાણ દસ્તાવેજ રજૂ કર્યા. આ ચુકાદામાં નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટ દ્વારા પ્રતિવાદીએ કરેલ અપીલ મંજૂર કરી ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલ આંશિક હુકમનામું રદ કરી વાદીનો દાવો રદ કરવામાં આવ્યો.

(૧૩.૬). આમ, હાથ ઉપરના કેસની હકીકતો સાથે નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના તેમજ નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટના ઉપરોક્ત ચુકાદાઓ ધ્યાને લેતાં, સદર આંક-૪૦ વાળો સાટાખત નો કરાર પુરવાર કરવા માટે બેસ્ટ પુરાવો સદર આંક-૪૦ વાળા સાટાખતનો કરાર કરનાર રણજીતભાઈ જગુભાઈ કાળીયા જ આપી શકે, કારણ કે આ કરારની તમામ હકીકતો તથા કરાર ની શરતો તેમજ તે કરારના પક્ષકારો સાથે થયેલ વ્યવહારની તમામ હકીકતો તેમજ તે જે મિલકત બાબતે કરવામાં આવેલ છે તે મિલકત અંગેની તમામ હકીકતો અંગેનું પર્સનલ નોલેજ રણજીત ભાઈ જગુભાઈ કાળીયાને છે. પરંતુ તેઓ વીટનેશ બોક્ષમા આવેલ નથી, જેથી ઉપરોક્ત ચુકાદા મા ઠરાવ્યા મુજબ હાલના દાવામાં પણ સદર દાવાવાળી મિલકતના વેચાણ અંગેના કહેવાતા વાદી અને પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ વચ્ચે થયેલ સાટાખતના કરાર તેમજ વ્યવહાર સબંધેની દરેક જાણકારી વાદીના નોલેજમા હોઈ તેમ છતાં, વાદી પોતે વીટનેશ બોક્ષમા આવેલ નથી. વધુમાં, વાદીના કુલમુખત્યાર લખુભાઈ રામભાઈ ઘાઘલ દ્વારા આંક-૪૦ ના સાટાખતનો કરાર કરવામાં આવેલ નથી તેમજ વાદીના કુલમુખત્યાર તરીકે લખુભાઈ રામભાઈ ઘાઘલે આંક-૪૫થી પોતાનું સરતપાસનું સોગંદનામું રજૂ કરેલ છે, જે વંચાણે લેતાં તેઓ ઉલટ તપાસમાં કબુલ રાખે છે કે, કરાર વાળી જમીનનું સાટાખત થયું તે વખતે તેઓ હાજર ન હતા અને એ હકિકત પણ કબુલ રાખે છે કે, "હું ત્યાં હાજર ન હોય જેથી સાટાખત કરાર વખતે શું બન્યું તે મને ખબર ન હોય." વધુમાં આંક-૪૦ વાળો દસ્તાવેજ ઉલટતપાસ દરમિયાન આંક-૪૫ થી તપાસવામાં આવેલ વાદીના કુલમુખત્યાર લખુભાઈ રામભાઈ ઘાઘલને વાંચવાનું કહેતા તેઓ જણાવે છે કે, તેમને વાંચતા આવડતું નથી. વધુમાં, તેઓને એક પ્રશ્ન પુછવામાં આવેલ જેમાં, 'આ સાટાખત કરાર તમે સાટાખત સમયે હાજર ન હતા એટલે કોની પાસે નોંધાવેલું તેની ખબર ન હોય' તેવા પુછવામાં આવેલ પ્રશ્નના જવાબમાં તેઓ જણાવે છે કે, "મને વકીલ સાહેબે કીધું એટલે ખબર પડેલી." વધુમાં, તેઓ એ હકિકત પણ કબુલ રાખે છે કે, તેમના વકીલ સાહેબે દાવા અરજીમાં શું લખ્યું છે તેની તેમને કાંઈ ખબર નથી, તેમજ એ હકીકત પણ કબુલ રાખે છે કે, દાવા અરજી અને સોગંદનામામાં વકીલ સાહેબે લખ્યું અને તેમને સહી કરવાનું કહેતા તેઓએ સહી કરેલ.

આમ, વાદીના કુલમુખત્યારે તેમના પુરાવા દરમ્યાન ઉપરોક્ત કબુલ રાખેલ હકીકતો ધ્યાને લેતાં એ હકિકત સ્પષ્ટ થાય છે કે, વાદીના કુલમુખત્યાર લખુભાઈ રામભાઈ ઘાઘલ પોતે આંક-૪૦ વાળા સાટાખતના કરારની હકિકતથી માહિતગાર નથી અને તેઓને વાંચતા આવડતુ નથી ત્યારે આંક-૪૦ ના સાટાખતના કરારમાં તથા આંક-૪૫ ના સરતપાસ સોંદનામામા શું લખેલ છે તેની તેમને કોઈ જાણકારી નથી અને તેઓએ તેમના વકીલ સાહેબના કહેવાથી દાવા અરજીમાં તથા આંક-૪૫ ના સોગંદનામામા સહી કરેલ હોવાનુ ફલીત થાય છે. આમ, વાદીના કુલમુખત્યારનો આંક-૪૫ નો સોગંદ ઉપરનો પુરાવો ધ્યાને લેતાં, તેમને વાદી અને પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ વચ્ચે થયેલ સાટાખતના કરાર બાબત કોઈ જાણકારી નથી. જેથી ઉપરોક્ત ચુકાદાઓ હાલના કેસને લાગુ પડતા હોય જે હકીકતો ધ્યાને લેતાં, આ કામે વાદીનો આંક-૪૫ નો પુરાવો ગ્રાહ્ય રાખી શકાય તેમ નથી.

(૧૪). વધુમાં, આ કામે કેસ રેકર્ડ વંચાણે લેતાં, આ કામે વાદી તરફે આંક-૪૦ થી સાટાખતનો કરાર રજુ થયેલ છે. જે કરાર પણ પુરવાર કરવાની શરતે આંક આપવામાં આવેલ છે. જે અસલ સાટાખત આ કામે રજુ થયેલ છે, આમ, વાદીએ સાટાખતનો કરાર કરવામાં આવેલ હોવાની હકીકત પુરવાર કરવી પડે. વધુમાં, ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની નીચે મુજબની જોગવાઈઓ ધ્યાને લેતાં,

Section 59 : Proof of facts by oral evidence. — All facts, except the [contents of documents or electronic records], may be proved by oral evidence.

Section 61 : Proof of contents of documents. — The contents of documents may be proved either by primary or by secondary evidence.

Section 62 : Primary evidence. — Primary evidence means the document itself produced for the inspection of the Court.

Section 64 : Proof of documents by primary evidence.—Documents must be proved by primary evidence except in the cases hereinafter mentioned.

Section 68 : Proof of execution of document required by law to be attested.—If a document is required by law to be attested, it shall not be

used as evidence until one attesting witness at least has been called for the purpose of proving its execution, if there be an attesting witness alive, and subject to the process of the Court and capable of giving evidence: [Provided that it shall not be necessary to call an attesting witness in proof of the execution of any document, not being a will, which has been registered in accordance with the provisions of the Indian Registration Act, 1908 (16 of 1908), unless its execution by the person by whom it purports to have been executed is specifically denied.]

Section 70 : Admission of execution by party to attested document.—The admission of a party to an attested document of its execution by himself shall be sufficient proof of its execution as against him, though it be a document required by law to be attested.

(૧૪.૧). આમ, ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની ઉપરોક્ત જોગવાઈઓ ધ્યાને લેતાં, કોઈ પણ દસ્તાવેજ તે દસ્તાવેજના કરનારા અથવા તે દસ્તાવેજના સાક્ષી દ્વારા તથા તે દસ્તાવેજના કરનારાની સહી પુરાવાર કરીને તેમજ તે દસ્તાવેજનું લખાણ પુરાવાર કરીને સાબીત કરી શકાય. જ્યારે હાલના દાવામાં રજૂ થયેલ ઉપરોક્ત આંક-૪૦વાળા સાટાખતનો કરાર પુરવાર કરવા માટે વાદી દ્વારા આંક-૪૦વાળા સાટાખતના સાક્ષી રહીમભાઈ મહમદભાઈ પઠાણને આંક-૫૧ થી સોગંદ ઉપર તપાસવામાં આવેલ છે. તેઓનો સોગંદ ઉપરનો પુરાવો ધ્યાને લેતાં, વાદી અને પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ વચ્ચે દાવાવાળી જમીનનો સાટાખતનો કરાર થયેલ હોવાનું તેમજ આ કરારમાં તે કરાર કરી આપનારાઓની સહી તેમની રૂબરૂ કરવામાં આવેલ હોવાનું જણાવે છે. વધુમાં, આ કરારમાં સાક્ષી તરીકે તેઓએ સહી કરેલી અને બીજા સાક્ષી તરીકે સખરેલીયા વિશાલ ભાઈ છગનભાઈએ સહી કરેલી તથા વાદીએ આ કામના પ્રતિવાદીઓને રૂ.૭,૫૦,૦૦૦/- તેમની રૂબરૂ ચુકવી આપેલ હતા તેમજ આ સાટાખત જુનાગઢના નોટરી એમ.એન.ડાંગર સમક્ષ નોંધવામાં આવેલો હોવાની હકીકત જણાવે છે. વધુમાં, આંક-૫૧ વાળા સાહેદનો પુરાવો ધ્યાને લેવામાં આવે તો, તેઓ જણાવે છે કે, તેઓ ભેસાણ ગામના વતની છે અને જેટકો કંપનીમાં આઉટ સોર્સીંગ કર્મચારી તરીકે નોકરી કરતા હોવાનું અને તેમનો નોકરીનો સમય ૬ થી ૧૩, ૧૩ થી ૨૧, ૨૧ થી ૬ નો હોય છે તેવી હકીકત કબુલ રાખેલ છે. વધુમાં તેઓએ ઉલટ તપાસમાં કયા ગામની, કયા સર્વે નંબર અને ક્ષેત્રફળની જમીનનો સાટાખત કરવામાં આવેલ તેવા પુછવામાં

આવેલા પ્રશ્નના જવાબમાં ખાતા નં.૨૧૨, સર્વે નં.૧૮૦, ક્ષેત્રફળ ૧-૩૪-૮૩ વાળી જમીન નુ સાટાખત કરાર કરેલ હોવાનુ જણાવેલ છે. વધુમાં, તેઓની ઉલટ તપાસ ધ્યાને લેતાં વાદી એ પ્રતિવાદીને રૂપિયા સાડા સાત લાખ આપેલા જે રકમ વાદીએ વધારે કરીને પાંચસોના દરની નોટમા ચુકવેલ અને બાકીની કઈ નોટ હતી તે ખબર નથી તથા તેઓ વાદીના કહેવાથી જુબાની આપવા માટે આવેલ હોવાનુ જણાવેલ છે. આમ, વાદી તરફે તપાસવામાં આવેલ ઉપરોક્ત સાહેદ ની જુબાનીની હકીકતો ધ્યાને લેતાં આ સાહેદ આંક-૪૦ વાળા સાટાખતના કરારના સાક્ષી છે. જેઓને આ કામે સાહેદ તરીકે તપાસવામાં આવેલ છે. આ સાહેદનો પુરાવો ધ્યાને લેતાં તેઓ સાટાખતના કરારની હકીકતો જાણતા હોવાનુ તેમજ તેમની હાજરીમાં આ સાટાખતનો કરાર થયેલો અને તેમની હાજરીમાં વાદી અને પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાએ સહી કરેલ હોવાનુ અને તેઓને સાક્ષી તરીકે તથા બીજા એક સખરેલીયા વિશાલ છગનભાઈએ સાટાખતના સાક્ષી તરીકે સાટાખતમાં સહી કરેલ અને આ સાટાખતનો કરાર નોટરી એડવોકેટ રૂબરૂ નોંધવામાં આવેલ હોવાનુ તેમજ ઉલટતપાસ દરમ્યાન દાવાવાળી જમીનનો ખાતા નંબર, સર્વે નંબર તેમજ ક્ષેત્રફળ પણ સ્પષ્ટ રીતે જણાવે છે. જેથી સાહેદ વાદીના કહેવાથી જુબાની આપવા માટે આવેલ હોવાનુ કબુલ કરતા હોવા માત્રથી તેઓનો પુરાવો ગેરલાયક ઠરતો નથી. આમ, ઉપરોક્ત સાહેદની જુબાનીની હકીકતો ધ્યાને લેતાં, સાહેદની જુબાનીથી સદર આંક-૪૦ વાળા સાટાખત ના કરારની હકીકતો વાદી પુરવાર કરી શકેલ હોઈ જેથી સાટાખતના કરારના આ સાક્ષીનો રજુ થયેલ આંક-૫૧ નો પુરાવો ગ્રાહ્ય રાખવામાં આવે છે.

(૧૫). વધુમાં, ભારતીય કરાર અધિનિયમની કલમ-૧૦ માં કરારના આવશ્યક તત્વો વિશે ચર્ચા કરવામાં આવેલ છે, જે ધ્યાને લેવામાં આવે તો,

Section 10 : What agreements are contracts.—All agreements are contracts if they are made by the free consent of parties competent to contract, for a lawful consideration and with a lawful object, and are not hereby expressly declared to be void.

Nothing herein contained shall affect any law in force in [India] and not hereby expressly repealed by which any contract is required to be made in writing or in the presence of witnesses, or any law relating to the

registration of documents.

વધુમાં, ભારતીય કરાર અધિનિયમની કલમ-૨૫ ધ્યાને લેતાં,

Section 25 of the Indian Contract Act lays down that when an agreement is not supported by consideration, then the agreement becomes void. Consideration does not necessarily be monetary it could either be real or illusory.

(૧૫.૧). આમ, ઉપરોક્ત કાનુની જોગવાઈ ધ્યાને લેતાં, ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની કલમ-૧૦ મુજબ કઈ સમજૂતી કરાર કહેવાય તે અંગે જોગવાઈ કરવામાં આવેલ છે અને તે જોગવાઈ મુજબ દરેક સમજૂતી કરાર છે જો તે પક્ષકારોની મુક્ત સંમતિ, અને કાયદેસર અવેજ તેમજ કોઈ કાયદેસર હેતુથી કરવામાં આવેલ હોય, ઉપરોક્ત જોગવાઈ સાથે હાલના દાવામાં રજુ થયેલ આંક-૪૦ વાળો સાટાખતનો કરાર વંચાણે લેતાં,

" જુનાગઢ જિલ્લાના ભેસાણ તાલુકાના, મોજે તડકા પીપળીયા ગામના સીમ જમીન ના ખાતા નં.૨૧૨ થી રેવન્યુ સર્વે નં.૧૮૦(જુના સર્વે નં.૧૧૫/પૈકી-૩)ની હે-આરે-ચો.મી. ૧-૩૪-૮૩ ખેતીની જમીન અમારા સંયુક્ત કબજા ભોગવટા અને માલીકીની અમોએ વારસાઈ દરજ્જે પ્રાપ્ત થયેલી અમારી વડીલોપાર્શ્વે જમીન જેનો હરકોઈ પ્રકારે વેચાણ અગર વ્યવસ્થા કરવા અમો કુલ માલીક છીએ. સદર જમીન ઉઘડી કિંમત રૂ.૧૫,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા પંદર લાખ પુરામાં તમારી સાથે વેચાણ આપ્યાનો સોદો કરેલ છે અને તે જમીનના અવેજ પેટે સુધી બાનાના રૂ. ૭,૫૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા સાત લાખ પચાસ હજાર પુરા તમોએ અમોને આજરોજ તા.૦૮/૦૫/૨૦૨૩ ના રોજ રોકડા આપતા મળેલ છે. અને અમો લખી આપનારા ઓએ સંયુક્ત રીતે સ્વીકારી લીધેલ છે. વેચાણ પેટે બાકી રહેતી રકમ વેચાણના પાકા રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ વખતે તમારે ચુકવે કરવાની છે તેમજ અમો લખી આપનારાઓએ વેચાણના પાકા દસ્તાવેજ વખતે તમોને આ વેચાણવાળી જમીનનો કબજો સોંપી આપવાનો છે. તેમાં વાંધો, હરકત કરવાના નથી. વેચાણનું પાકુ દસ્તાવેજ કરવાની મુદત આજથી બે વર્ષ સુધીની રાખેલ છે. અને મુદત સુધીમાં વેચાણમાં પાકુ રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ તમો લેનારાઓના ખર્ચે અને તમારા નામે કે તમે કહો તેના નામે વેચાણ

દસ્તાવેજ લખાવી સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી, ભેસાણમાં રૂબરૂ હાજર રહી નોંધાવી આપવાનું છે. સદરહુ જમીનમાં કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ભાગ, હક્ક, હિસ્સો આવેલ નથી અને પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાએ સદરહુ જમીન અન્ય કોઈને વેચાણ, બક્ષીસ, ગીરો, સાટાખત કે અન્ય રીતે તબદીલ કરેલ નથી અને કોઈની સાથે તેમ કરવા કરાર કરેલ નથી અને હવે પછી કોઈપણને વેચાણ આપી તેનું સાટાખત કે રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ લખી આપેલ નથી તેમ છતાં તેનો ભંગ કરીએ તો અને તે અંગે તમોને કોર્ટ કચેરી કરવાની થાય તો, તે અંગેની તમોને થતી નુકશાનીની તથા તમામ ખર્ચ ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી અમો વેચાનારાઓની રહેશે." તેવું પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ છે.

(૧૫.૨). આમ, ઉપરોક્ત આંક-૪૦ થી રજુ થયેલ સાટાખતના કરાર તથા ચર્ચા કરેલ હકીકતો ધ્યાને લેતાં, આ કામે રજુ થયેલ આંક-૪૦ વાળો સાટાખતનો કરાર અસલ સ્વરૂપે રજુ થયેલ છે. આ કરારમાં તે કરારના બંને પક્ષકારોની સહી કરવામાં આવેલ છે, તેઓના ફોટા, અંગુઠાના નિશાન કરવામાં આવેલ છે તેમના ઓળખપત્રો આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ છે. આ કરારમાં સાક્ષીઓના સહી, અંગુઠા કરવામાં આવેલ છે તથા તેમના ઓળખપત્રો આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ છે તથા આ કરાર નોટરી એડવોકેટ શ્રી એન.એમ.ડાંગર સમક્ષ સીરીયલ નં.૨૨૫૫ થી તા.૦૮/૦૫/૨૦૨૩ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે. વળી, આ સાટાખતના કરારના સાક્ષીએ આંક-૫૧ થી પોતાનો સોગંધ ઉપર પુરાવો રજુ કરી સદર સાટાખતનો કરારની હકીકતો પુરવાર કરેલ છે. વળી, આંક-૪૦ વાળો સાટાખતનો કરાર વંચાણે લેતાં, તેમાં વેચાણ અવેજ પેટે રૂ.૭,૫૦,૦૦૦/- ની રકમ વાદી દ્વારા પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ ને તા.૦૮/૦૫/૨૦૨૩ ના રોજ ચુકવી આપવામાં આવેલ છે. વળી, આ રકમ મળી ગયા બદલની હકીકત પણ તેઓએ સાટાખત કરારમાં જણાવેલ છે. આમ, નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજ પૈકી રૂપિયા ૭,૫૦,૦૦૦/- વાદી દ્વારા પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ ને ચુકવી આપવામાં આવેલ છે. જ્યારે બાકી રહેતી રકમ રૂ.૭,૫૦,૦૦૦/- વેચાણ દસ્તાવેજ પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ ના કરી આપે ત્યારે ચુકવી આપવાનું અને સાટાખતની મુદત ૨ વર્ષ માટેની રાખવાનું પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ. વધુમાં, આ કામે આંક-૪૦ વાળો સાટાખતનો કરાર કરી આપનાર યાને આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાઓ દાવાના કામે તેમના વકીલશ્રી સાથે હાજર થવા છતાં વાદીના દાવાનું કોઈ

લેખીત નિવેદન રજુ કરેલ નથી તેમજ આ કામે કોઈ મૌખિક કે દસ્તાવેજી પુરાવો પણ રજુ કરેલ નથી. આમ, જોતા પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાએ પોતે આંક-૪૦ વાળા સાટાખતનો કરાર નોટરી રૂબરૂ નોંધાયેલ ન હોવાનું તથા આ કરાર ખોટો હોવાનું તેમજ તેમાં જણાવેલ અવેજ બાબતે પણ કોઈ ઈન્કાર કરેલ નથી. જેથી આંક-૪૦ વાળો સાટાખતનો કરાર ન માનવાને કોઈ કારણ રહેતું ન હોઈ જે હકીકતો ધ્યાને લેતાં, આ કામે રજુ થયેલ આંક-૪૦ વાળો સાટાખતનો કરાર ગ્રાહ્ય રાખવામાં આવે છે.

(૧૬). વધુમાં, આ કામે વાદી તરફથી રજુ થયેલ આંક-૪૧ થી આંક-૪૩ ના દસ્તાવેજો રેવન્યુ રેકર્ડની નકલો હોઈ તથા આંક-૪૪ વાળો દસ્તાવેજ જોતા તે પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાએ દાવાવાળી જમીન પ્રતિવાદી નં.૪ ને રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૧૧૯ થી તા. ૨૪/૦૮/૨૦૨૩ ના રોજ વેચાણ આપેલ હોવાનો વેચાણ દસ્તાવેજની સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી, ભેંસાણના સહી સિકકાવાળી ખરી નકલ હોઈ, જે જાહેર દસ્તાવેજની જવાબદાર કચેરી દ્વારા ઈસ્યુ કરેલ નકલ હોઈ જેથી તે ન માનવાને કોઈ કારણ રહેતું ન હોઈ જેથી આ કામે આંક-૪૧ થી આંક-૪૪ ના દસ્તાવેજો ગ્રાહ્ય રાખવામાં આવે છે.

(૧૭). વધુમાં, આ કામે રજુ થયેલ આંક-૪૦ વાળો સાટાખતનો કરાર ધ્યાને લેતાં, દાવાવાળી જમીન બાબત આ અગાઉ પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાએ કોઈને વેચાણનું લખાણ કરી આપેલ નથી તેમજ હવે પછી કોઈને વેચાણ અંગેનું લખાણ કરી આપવાનું નથી તેવો સ્પષ્ટ ઉલ્લેખ સાટાખતના કરારમાં હોવા છતાં, અને આ સાટાખતનો કરાર અમલમાં હોવા છતાં, પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાઓએ દાવાવાળી જમીન પ્રતિવાદી નં.૪ ને તા.૨૪/૦૮/૨૦૨૩ ના રોજ રૂ.૧૨,૯૪,૫૦૦/- માં વેચાણ આપી સદર જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજ ભેંસાણ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીના અનુક્રમ નં.૧૧૧૯, તા.૨૪/૦૮/૨૦૨૩ થી નોંધાયેલ છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજની સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી, ભેંસાણના સહીસિકકાવાળી નકલ આ કામે આંક-૪૪ થી રજુ થયેલ છે. જે આંક-૪૪ વાળો વેચાણ દસ્તાવેજ વંચાણે લેતા તે વેચાણ દસ્તાવેજ દાવાવાળી મિલકતના વેચાણ સંબંધે છે તથા આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ લેનાર પક્ષકાર તરીકે (૧). ભાવનાબેન કડવાભાઈ દુધાત વા/ઓ.ચુનિલાલ પટોળીયા તેમજ વેચાણ આપનાર પક્ષકાર તરીકે (૧). ગીતાબેન પરેશભાઈ પટોળીયા, (૨). કૌશિકભાઈ

પરેશભાઈ પટોળીયા, (૩). મોહિનાબેન પરેશભાઈ પટોળીયા W/o. વિશાલ છગનભાઈ સખરેલીયા નાઓ છે. આમ, દાવાવાળી મિલકત પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાઓએ આ કામના વાદી રણજીતભાઈ જગુભાઈ કાળીયાનાઓને રૂ.૧૫,૦૦,૦૦૦/- માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી, તે અંગેનો સાટાખતનો કરાર તા.૦૮/૦૫/૨૦૨૩ ના રોજ કરી, સાટાખત સમયે સુથી/બાનાના રૂ.૭,૫૦,૦૦૦/- પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાઓને ચુકવી, તે સાટાખત નોટરી એડવોકેટ એન.એમ.ડાંગર રૂબરૂ સીરીયલ નં.૨૨૫૫ થી તા.૦૮/૦૫/૨૦૨૩ ના રોજ નોંધણી કરાવી અને આ સાટાખતની સમયમર્યાદા બે વર્ષની હતી અને સાટાખત અમલમાં હોવા છતાં પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાઓએ સદરહુ દાવાવાળી મિલકત આ કામના પ્રતિવાદી નં.૪ ભાવના બેન કડવાભાઈ દુધાત વા/ઓ. ચુનિલાલ પટોળીયાનાઓને રૂ.૧૨,૯૪,૫૦૦/- માં વેચાણ આપી દાવાવાળી જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી, ભેસાણના અનુક્રમ નં. ૧૧૧૯, તા.૨૪/૦૮/૨૦૨૩ થી નોંધાવી આપી પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાઓએ દાવાવાળી જમીનનો કબજો પ્રતિવાદી નં.૪ ને સોંપી આપી રેવન્યુ રેકર્ડમાં પણ પ્રતિવાદી નં.૪ નું નામ દાખલ કરાવેલ છે. જે રેવન્યુ રેકર્ડની ફેરફાર નોંધ નં.૨૯૧૯, તા.૨૪/૦૮/૨૦૨૩ ની આ કામે આંક-૪૧ થી રજુ થયેલ છે. વધુમાં, ઉપરોક્ત રજુ થયેલા દસ્તાવેજો તેમજ વાદીના દાવાનું પ્લીડીંગ અને વાદી તરફે રજુ થયેલ પુરાવો ધ્યાને લેતાં, દાવાવાળી જમીન પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાએ, પ્રતિવાદી નં.૪ નાને વેચાણ આપતા અગાઉ પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાઓએ, આ કામના વાદીને નોટીસ પાઠવેલ હોય કે આ વેચાણ અંગે કોઈ જાણ કરેલ હોય તેવી કોઈ હકીકત રેકર્ડ પર આવેલ નથી. તેમજ આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાઓએ વાદીના દાવાનો કોઈ લેખીત નિવેદન રજુ કરેલ નથી તેમજ પોતાનો પુરાવો પણ રજુ કરેલ નથી. આમ, ઉપરોક્ત હકીકતો ધ્યાને લેતાં, પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાઓએ આંક-૪૦ વાળા સાટાખત અમલમાં હોવા છતાં અને આ સાટાખતની સમયમર્યાદા પુરી થાય તે પહેલા દાવાવાળી જમીન વાદીની જાણ બહાર પ્રતિવાદી નં.૪ નાને વેચાણ આપી સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી, ભેસાણના અનુક્રમ નં.૧૧૧૯, તા. ૨૪/૦૮/૨૦૨૩ થી નોંધાવેલ છે.

(૧૮). આમ, ઉપરોક્ત ચર્ચા કરેલ હકીકતો ધ્યાને લેતાં, પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાએ દાવાવાળી જમીનના વેચાણ અંગેનો વાદી સાથે રૂ.૧૫,૦૦,૦૦૦/- ની વેચાણ કિંમત લેખે રૂ.૭,૫૦,૦૦૦/- બાના પેટે સ્વીકારી, તે બાબતે તા.૦૮/૦૫/૨૦૨૩ ના રોજ સીરીયલ નં.

રરપ થી નોટરી રૂબરૂ રજીસ્ટર સાટાખત કરી આપેલ હોવાની હકીકત તેમજ વાદી આંક-૪૦ વાળો સાટાખતનો કરાર પુરવાર કરી શકેલ હોઈ તેમજ આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાએ દાવાવાળી જમીન પ્રતિવાદી નં.૪ ને રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૧૧૯ થી તા.૨૪/૦૮/૨૦૨૩ ના રોજ વેચાણ આપેલ હોવાનું પુરવાર થતુ હોય તેમજ દાવાવાળી જમીનનું સાટાખત અમલમાં હોવા છતાં તથા આ સાટાખતની સમય મર્યાદા પુરી થાય તે અગાઉ વાદીની જાણ બહાર આ વેચાણ દસ્તાવેજ આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાએ, પ્રતિવાદી નં.૪ ને કરી આપેલ હોવાની હકીકત પણ વાદી પુરવાર કરી શકેલ હોઈ, જેથી આ કામે મુદ્દા નં.૧ થી ૩ નો જવાબ આથી "હકાર"માં આપવામાં આવે છે.

મુદ્દા નં.૪ :

(૧૯). આ કામે ઉપરોક્ત મુદ્દા નં.૪ ની હકીકતો પુરવાર કરવાની જવાબદારી પ્રતિવાદી નં.૪ ના શીરે છે. આ બાબતે સ્પેશીફીક રીલીફ એક્ટની કલમ-૧૯(બી) જોવામાં આવે તો,

Section 19. Relief against parties and persons claiming under them by subsequent title. — Except as otherwise provided by this Chapter, specific performance of a contract may be enforced against—

- (a) either party thereto;
- (b) any other person claiming under him by a title arising subsequently to the contract, except a transferee for value who has paid his money in good faith and without notice of the original contract;

વધુમાં, નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે **R.K. Mohammed Ubaidullah v. Hajee Abdul Wahab, (2000) 6 SCC 402** ના ચુકાદામાં ઠરાવેલ છે કે, મિલકત ખરીદ કરતા અગાઉ ખરીદનારને નોટીસની ગેરહાજરી હતી અને મિલકત ખરીદ કરતા અગાઉ તેઓએ પ્રોપર ઈન્કવાયરી કરેલ હતી તે પુરવાર કરવાનું રહે છે તેમજ શુદ્ધ બુદ્ધિ પુર્વકના ખરીદનાર તરીકેની પ્લી લેનાર પક્ષકાર ઉપર તેઓ શુદ્ધ બુદ્ધિના ખરીદનાર છે તે હકીકત સાબીત કરવાનો બોજો રહેલો છે.

(૧૯.૧). આ કામે ઉપરોક્ત મુદ્દા સંબંધે પ્રતિવાદી નં.૪ તરફથી રજુ થયેલ પુરાવો ધ્યાને લેતાં, પ્રતિવાદી નં.૪ તેમના આંક-૨૪ થી રજુ લેખીત નિવેદનમાં તેમજ આંક-૫૯ થી રજુ

તેમના સરતપાસ સોંગદનામામાં તેઓએ દાવાવાળી મિલકત પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ પાસેથી વેચાણથી રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી, ભેસાણ મુકામે અનુક્રમ નં.૧૧૧૯, તા.૨૪/૦૮/૨૦૨૩ ના રોજ નોંધાયેલ છે અને રેવન્યુ રેકર્ડમાં પણ તેમના નામે થઈ ગયેલ હોવાનું અને દાવાવાળી જમીનનો કબજો પણ પ્રતિવાદી નં.૪ પાસે હોવાનું જણાવેલ છે. આ હકિકત પક્ષકારો વચ્ચે નિર્વિવાદીત હકિકત છે.

વધુમાં, ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ-૩ ધ્યાને લેતાં,

Section 3 of the Transfer of Property Act, the term “notice” includes:

- **Actual notice** – direct knowledge of the prior transaction.
- **Constructive notice** – knowledge that a person ought to have obtained by making reasonable inquiries.
- **Imputed notice** – knowledge attributed through agents or circumstances.

(૧૯.૨). આમ, આ કામે ઉપરોક્ત કાનુની જોગવાઈ ધ્યાને લેતાં, મિલકત ખરીદતા પહેલા ખરીદનારે તે મિલકતનું ટાઈટલ, રેવન્યુ રેકર્ડ, મિલકતનો કબજો કોની પાસે છે, તે મિલકતની માલીકી અંગેના તેમજ મિલકતની નોંધણી અંગેના દસ્તાવેજો વેરીફાઈ કરવા જોઈએ અને જો તે અંગે ખરીદનારે વેરીફિકેશન કરેલ હોય તો તે ખરીદનારે તે મિલકત ખરીદતા પહેલા પુરતી કાળજી લીધેલ હોવાનું કહી શકાય અને તેવા કિસ્સામાં તે ખરીદનાર તે મિલકતના શુદ્ધ-બુદ્ધિપૂર્વકના ખરીદનાર ચાને કે બોનાફાઈડ પરચેઝર ગણાય. ઉપરોક્ત કાનુની જોગવાઈ સાથે આ કામે પ્રતિવાદી નં.૪ તરફથી તેમના આંક-૨૪ નુ લેખીત નિવેદન તેમજ આંક-૫૯ નુ સરતપાસ સોંગદનામુ વંચાણે લેવામાં આવે તો, તેઓ જણાવે છે કે, આ મિલકત વેચાણ રાખતા પહેલા તેઓએ મિલકતનું તમામ રેવન્યુ રેકર્ડ તથા ટાઈટલ તપાસી મિલકત ખરીલ કરેલ તેમજ તેઓ દાવાવાળી મિલકતના બોનાફાઈડ પરચેઝર હોવાનું જણાવેલ છે. જ્યારે આ કામે વાદી તરફથી કરવામાં આવેલ ઉલટ તપાસમાં તેઓ કબુલ રાખેલ છે કે, મિલકત ખરીદ કરી તે પહેલા મિલકત અંગે તેઓએ છાપામાં નોટીસ આપેલ નથી તેમજ પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નામે તેઓને વાદગ્રસ્ત જમીન વેચાણ આપેલ તે વખતે તેણે હાલના વાદી સાથે વાદગ્રસ્ત જમીનના વેચાણ અંગેના કરારો કર્યાની વાત છુપાવેલી. વધુમાં, તેઓ કબુલ રાખે છે કે, આ કામે પ્રતિવાદી નં.૧ ગીતાબેન તથા પ્રતિવાદી નં.૨ કૌશિકભાઈ તેમના કુટુંબી થાય છે, પરંતુ આ

જમીન વેચાણ રાખી તે સમયે તેમને પ્રતિવાદી નં.૧ ગીતાબેન સાથે સારા સંબંધ હતા તેવા પુછવામાં આવેલ પ્રશ્નના જવાબમાં પ્રતિવાદી નં.૪ ઈન્કાર કરેલ છે. ત્યારબાદ, ગીતાબેન સાથે સારા સંબંધ ન હતા તો ગીતાબેને કઈ રીતે વાદગ્રસ્ત જમીન પ્રતિવાદી નં.૪ ને વેચાણ આપેલ તેવા પુછવામાં આવેલ પ્રશ્નનો પ્રતિવાદી નં.૪ જવાબ આપે છે કે, તેમના જેઠ વસંત ભાઈ દવારા જમીન વેચવા અંગે પુછાવેલુ તેથી જમીન વેચાણ રાખેલી. પરંતુ ઉપરોક્ત હકીકતો બાબત પ્રતિવાદી નં.૪ તરફથી કોઈ પુરાવો રજુ કરેલ નથી. વધુમાં, આ કામે વાદીની આંક-૪૫ ની પ્રતિવાદી નં.૪ તરફે ઉલટતપાસ કરવામાં આવેલ છે જેમાં તેઓ કબુલ રાખેલ છે કે, તેઓએ જે સાટાખત કરેલ તે જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં મામલતદારશ્રી સમક્ષ આ જમીનનું સાટાખત થયેલ છે તેની જાણ કરતી કોઈ અરજી આપેલ નથી. તેઓ એ હકીકત પણ કબુલ રાખે છે કે, રેવન્યુ રેકર્ડમાં તેઓએ કોઈ અરજી આપેલ ન હોય. જેથી આપું કોઈ સાટાખત કરેલ હોય તો તેની જાણ રેવન્યુ ડીપાર્ટમેન્ટમાં ન હોય. પરંતુ આ કામે ઉપરોક્ત ચર્ચા કરેલ હકીકતો ધ્યાને લેતાં, આ કામના પ્રતિવાદી નં.૪ ખુદ તેમની આંક-૫૯ ની ઉલટ તપાસમાં કબુલ રાખે છે કે તેઓએ દાવાવાળી મિલકત ખરીદ કરતા અગાઉ ન્યુઝ પેપરમાં કોઈ જાહેર નોટીસ આપેલ નથી જેથી ઉપરોક્ત હકીકતો ધ્યાને લેતાં પ્રતિવાદી નં.૪ ની બેદરકારી ફલીત થાય છે. આમ, મિલકત ખરીદ કરતા પહેલા જે કાળજી ખરીદનારે રાખવાની હોય તે કાળજી પ્રતિવાદી નં.૪ દવારા રાખવામાં આવેલ નથી તે હકીકત સ્પષ્ટ થાય છે. જેથી, પ્રતિવાદી નં.૪ દાવાવાળી મિલકતના શુદ્ધ બુઘ્ઘીના ખરીદનાર તરીકેનો બચાવ લઈ શકે નહીં. આમ, આ હકીકતો ધ્યાને લેતાં, પ્રતિવાદી નં.૪ બોનાફાઈડ પરચેઝર તરીકે ગેરલાયક ઠરે છે. આમ, આ કામે ઉપરોક્ત ચર્ચા ધ્યાને લેતાં આ કામના પ્રતિવાદી નં.૪ નાઓ દાવાવાળી જમીનના બોનાફાઈડ પરચેઝર હોવાનું પુરવાર કરવામાં નિષ્ફળ ગયેલ હોય, જેથી આ કામે **મુદ્દા નં.૪** નો જવાબ આથી "નકાર"માં આપવામાં આવે છે.

મુદ્દા નં.૫ :

(૨૦). આ કામે વાદી દાવા અરજીમા જણાવેલ દાદ મેળવવાને હકકદાર છે કે કેમ તે સંબંધે રજુ થયેલ પુરાવો જોવામાં આવે તો, આ કામે ઉપરોક્ત મુદ્દા નં.૧ થી ૩ ની ચર્ચા ધ્યાને લેતાં, આ કામના વાદી રણજીતભાઈ જગુભાઈ કાળીયા કે જેઓએ આંક-૪૦ વાળો સાટાખતનો કરાર કરેલ છે તેઓ પોતે વીટનેશ બોક્ષમા આવેલ નથી અને પોતાનો પુરાવો

આપેલ નથી, તેમજ તેમના કુલમુખત્યાર પણ વાદી અને પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ વચ્ચે થયેલ વ્યવહાર બાબત કાંઈ જાણતા નથી. પરંતુ વાદી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ આંક-૫૧ના સાહેદ કે જેઓ પોતે આંક-૪૦ વાળા સાટાખતના કરારના સાક્ષી છે, તેઓએ તેમના સોગંદ ઉપરના પુરાવામાં આંક-૨૦ વાળા સાટાખતને સમર્થનકારી હકીકતો જણાવેલ હોય, અને તેથી આંક-૨૦ ના સાટાખતના કરારનું એકઠીકચુશન પુરવાર થતું હોય, જેથી આંક-૨૦ વાળો સાટાખત ન માનવાને કોઈ કારણ રહેતું નથી.

(૨૧). વધુમાં, આ કામે પ્રતિવાદી તરફથી એવો બચાવ લેવામાં આવેલ છે કે, વાદીએ અપુરતી કોર્ટ ફી ભરેલ છે. જેથી વાદીનો દાવો રદ થવો જોઈએ. જે બાબતે વાદીના દાવાનું પ્લીડીંગ જોવામાં આવે તો, વાદીએ હાલનો દાવો સાટાખતના વિશેષ અમલ તથા વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરાવવા માટે દાખલ કરેલ છે. આ કામે વાદીએ દાવા અરજીના પેરા ૧૦ માં દાવાનો કોર્ટ ફી માટેનો આંક રૂ.૧૫,૦૦,૦૦૦/- કરાર મુજબ બાંધી તેના ઉપર રૂ.૨૯,૯૫૦/- પુરાનો તથા મનાઈ હુકમના રૂ.૧૦૦/- અને પ્રોસેસના રૂ.૨૫/- મળી કુલ રૂ.૩૦,૦૭૫/- ના કોર્ટ ફી સ્ટેમ્પ ઉપર હાલનો દાવો કરેલ છે. જ્યારે આ કામે રજુ થયેલ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અવેજ રૂ.૧૨,૯૪,૫૦૦/- નો ઉલ્લેખ હોય અને આ કામની દાવા અરજી વંચાણે લેતાં, કરાર ના વિશેષ અમલ તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરાવવા માટેની બંને દાદ એક જ મિલકત બાબતે હોય ત્યારે ગુજરાત કોર્ટ ફી એક્ટની કલમ-૬(એક્સ)(એ) મુજબ કરારમાં જણાવેલ અવેજની રકમ ઉપર કોર્ટ ફી ગણવાની થાય. આમ, જોતાં, વાદીએ સાટાખતના કરાર મુજબ વેચાણ અવેજની રકમ રૂ.૧૫,૦૦,૦૦૦/- ઉપર કોર્ટ ફી ભરવાની હોઈ, આ કામે વાદીએ હાલના દાવાના કામે કોર્ટ ફી માટેનો આંક રૂ.૧૫,૦૦,૦૦૦/- કરાર મુજબ બાંધી તેના ઉપર રૂ. ૨૯,૯૫૦/- પુરાનો તથા મનાઈ હુકમના રૂ.૧૦૦/- અને પ્રોસેસના રૂ.૨૫/- મળી કુલ રૂ.૩૦,૦૭૫/- ના કોર્ટ ફી સ્ટેમ્પ ઉપર હાલનો દાવો કરેલ છે. જે યોગ્ય કોર્ટ ફી ભરેલ હોવાનું જણાય આવતું હોય, પ્રતિવાદીની દલીલ ટકી શકે તેમ નથી.

(૨૨). વધુમાં, આ કામે વાદી તરફથી નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના **Shanti Devi (since deceased) through LRS. Goran vs. Jagan Devi & Ors.” CIVIL APPEAL NO. 11795 OF 2025, (@SLP(C) No. 24821/2018) decided on 12th September, 2025** ના ચુકાદાની નકલ રજુ કરેલ છે જે માનસહ વંચાણે લેતાં, તે કેસમાં, ખેતીની જમીન જેમાં વાદીનો

૧/૩ હિસ્સો આવેલ હતો તે તા.૧૪/૦૬/૧૯૭૩ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી પ્રતિવાદી શાંતિદેવીને ટ્રાન્સફર કરવામાં આવેલ અને વાદીનું સ્ટેન્ડ એવુ હતુ કે, તે દસ્તાવેજ વાદીએ કરી આવેલ નથી તેને અવેજની કોઈ રકમ મળેલ નથી અને દસ્તાવેજ ઉપરના અંગુઠાના નિશાન વાદીના નથી. તેથી વાદીએ વેચાણ દસ્તાવેજ બનાવટી અને રદ બાતલ ઠરાવવા તેમજ વાદીને બંધનકર્તા નથી તેવી જાહેરાત માગતો દાવો સને ૧૯૮૪ માં દાખલ કરી, સાથે દાવાવાળી મિલકતમાંથી તેમનો હિસ્સો પ્રોટેક્ટ કરવા દાવાવાળી મિલકતમાં સંયુક્ત કબજો અને કાયમી મનાઈ હુકમ મેળવવા માટે દાદ માંગતા ટ્રાયલ કોર્ટે વાદીનો દાવો ડીસમીસ કરેલ. ત્યારબાદ નામદાર ડીસ્ટ્રીક્ટ કોર્ટ અને નામદાર હાઈકોર્ટ દ્વારા વાદીની તરફેણમાં હુકમનામુ કરવામાં આવેલ અને વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવામાં આવેલ, ત્યારબાદ નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતમાં અપિલ થતા તે કેસમાં નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલત પાસે લીગલ ઈસ્યુ એ હતો કે, શું રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ શરૂઆતથી જ રદબાતલ હતો ? તેમજ દાવાની સાચી સમયમર્યાદા શું હતી – સમયમર્યાદા અધિનિયમ ૧૯૬૩ ના આર્ટીકલ ૫૯ કે આર્ટીકલ ૬૫ ? તેમજ વાદી કે જે પોતે રદબાતલ વેચાણ દસ્તાવેજના પક્ષકાર ન હતા તેઓ આ દસ્તાવેજને રદ કરાવ્યા વિના દાવાવાળી મિલકતનો કબજો મેળવવા તથા જાહેરાત મેળવતી દાદ માંગી શકે ? તે કેસમાં નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે વેચાણ દસ્તાવેજની વેલીડિટી સંબંધે ઠરાવ્યુ હતુ કે, અપિલકર્તા પ્રતિવાદી અસલ વેચાણ દસ્તાવેજ રજુ કરવામાં, વેચાણ કિંમતનો અવેજની ચુકવણી પુરવાર કરવામાં તેમજ અવેજની ચુકવણી અને વાદી દ્વારા દસ્તાવેજ કરી આવેલ હોવા સંબંધે વિશ્વસનીય સાહેદ રજુ કરવામાં નિષ્ફળ ગયેલ છે. તેમજ વાદીએ હેન્ડ રાઈટીંગ એક્સપર્ટનો પુરાવો રજુ કરેલ છે તે જોતા વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપજાવી કાઢેલ હોવાનું બતાવે છે. જેથી નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે વેચાણ દસ્તાવેજ રદબાતલ ઠરાવ્યો હતો. વધુમાં, નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે દાવાની સમયમર્યાદા સંબંધે ઠરાવ્યુ હતુ કે, વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરેલ હોય તેથી વાદી દાવાની મિલકતમાં ૧/૩ હિસ્સા સંબંધે કબજો મેળવવા હકકદાર છે. તેમજ અદાલતે દસ્તાવેજ રદ કરવા માટેના દાવા સંબંધે સમયમર્યાદા અધિનિયમના આર્ટીકલ ૫૯ લાગુ પડે જ્યારે તે દાવાના કામે સમયમર્યાદા અધિનિયમના આર્ટીકલ ૬૫ મુજબ દાવો દાખલ કરવા માટે ૧૨ વર્ષની સમયમર્યાદા હોવાનું ઠરાવેલ વધુમાં એવુ પણ ઠરાવેલ કે, વેચાણ દસ્તાવેજ પ્રથમથી જ રદબાતલ હોય ત્યારે તેને રદબાતલ ઠરાવવા માટેની જરૂરીયાત રહેતી નથી.

(૨૨.૧). આમ, વાદી ધ્વારા રજુ થયેલ ઉપરોક્ત ચુકાદાની હકીકતો સાથે હાલના દાવામાં રજુ થયેલ પુરાવો ધ્યાને લેતાં, તે કેસમા નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે શાંતિદેવીના વારસોએ દાખલ કરેલ દાવો રદ કર્યો હતો અને પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટ અને નામદાર હાઈકોર્ટ ધ્વારા કરાયેલ હુકમ ચથાવત રાખવામાં આવેલ અને અવેજની ગેરહાજરીમા અને ફોડ અને ફોર્જરીના કારણે તા.૧૪/૦૬/૧૯૭૩ ના રોજનો શરૂઆતથી જ રદબાતલ (સેલ ડીડ વોઈડ એબ ઈનીસ્યો) ઠરાવવામાં આવેલ તેમજ દાવો લીમીટેશન એક્ટના આર્ટીકલ-૬૫ મુજબ લીમીટેશનમા હોવાનું ઠરાવ્યું અને રીસ્પોડન્ટસ ચાને મુળ દાવાના વાદી ૧/૩ ભાગ માટે હકકદાર હોવાનું ઠરાવેલ હતું. જ્યારે હાલના દાવામાં વાદીની દાવા અરજી જોતા વાદી અને પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ વચ્ચે પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ ની માલીકીની દાવાવાળી મીલકત વેચાણ કરવા માટેનો સાટાખતનો કરાર થયેલ હતો અને સાટાખતના કરારની અવધિ ચાલુ હતી તે દરમિયાન પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાએ દાવાવાળી મીલકત પ્રતિવાદી નં.૪ ને વેચાણ આપી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ. જેથી વાદી એ સાટાખતના કરારનો વિશેષ અમલ કરાવવા, વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરાવવા તથા મીલકતનો કબજો મેળવવા તેમજ વિકલ્પે અવેજની રકમ મેળવવા માટે હાલનો દાવો લાવેલ છે. તેમજ વાદી ધ્વારા રજુ થયેલ સદર ચુકાદો ત્યારે લાગુ પાડી શકાય જ્યારે સેલ ડીડ વોઈડ હોઈ, વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવાયેલ ન હોઈ, પક્ષકારો વચ્ચેનો વ્યવહાર અસ્તિત્વમા ન હોઈ અને ફોડ થયેલ હોઈ જ્યારે હાલના દાવામા સેલ ડીડ પ્રતિવાદી નં.૪ ની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ છે, અવેજ ચુકવવામાં આવેલ છે, અને વાદી તથા પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ વચ્ચે દાવાવાળી મિલકત ના વેચાણ અંગે વેચાણ દસ્તાવેજ થાય તે પહેલાના વેચાણ કરાર અને તે વેચાણ કરાર થયા બાદ પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાએ પ્રતિવાદી નં.૪ ને દાવાવાળી મિલકત વેચાણ આપી દસ્તાવેજ ની નોંધણી કરી આપ્યા અંગે તકરાર છે. આમ, ઉપરોક્ત ચુકાદાના કેસની હકીકતો અને હાલના કેસની હકીકતો બંને અલગ હોય, જેથી ઉપરોક્ત ચુકાદો વાદીને મદદરૂપ થઈ શકે તેમ નથી.

(૨૩). વધુમાં, *સ્પેસીફિક રીલીફ એક્ટ, ૧૯૬૩ ની કલમ-૧૬* જોવામાં આવે તો,

16. Personal bars to relief.—Specific performance of a contract cannot be enforced in favour of a person—

2[(a) who has obtained substituted performance of contract under section 20; or]

(b) who has become incapable of performing, or violates any essential term of, the

contract that on his part remains to be performed, or acts in fraud of the contract, or wilfully acts at variance with, or in subversion of, the relation intended to be established by the contract; or

(c) 3[who fails to prove] that he has performed or has always been ready and willing to perform the essential terms of the contract which are to be performed by him, other than terms the performance of which has been prevented or waived by the defendant.

Explanation.—For the purposes of clause (c),—

(i) where a contract involves the payment of money, it is not essential for the plaintiff to actually tender to the defendant or to deposit in court any money except when so directed by the court;

(ii) the plaintiff 4[must prove] performance of, or readiness and willingness to perform, the contract according to its true construction

આમ, ઉપરોક્ત જોગવાઈ ધ્યાને લેતાં, સ્પેશીફીક રીલીફ એક્ટ કલમ-૧૬ (સી) મુજબ વાદીએ કોન્ટ્રાક્ટ બાબતે પોતાની રેડીનેસ અને વીલીન્ગનેસ બતાવવી ફરજીયાત છે. જ્યારે હાલના દાવામાં દાવાનું પ્લીડીંગ ધ્યાને લેતાં, વાદીએ દાવાવાળી મિલ્કતના વેચાણ અવેજ રૂપિયા પંદર લાખ પેટે રૂપિયા સાત લાખ પચાસ હજાર તા.૦૮/૦૫/૨૦૨૩ ના રોજ પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ ને ચુકવી આપેલા અને બાકીની અવેજની રકમ રૂ.૭,૫૦,૦૦૦/- બે વર્ષની અંદર ચુકવી આપવાની હતી. પરંતુ, વાદીએ પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ ને ચુકવવાની બાકી રહેતી રકમ રૂ.૭,૫૦,૦૦૦/- રૂપિયા સાત લાખ પચાસ હજાર પુરા ચુકવી આપવા માટે તેમજ તેઓએ પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ સાથે થયેલ સાટાખતના કરારનો પોતાના ભાગનો અમલ કરવા તૈયાર અને ઈચ્છુક હોવાનું અને તે કરારમાં દર્શાવેલ પોતાના ભાગનું પાલન કરવા માટે હજુ પણ તૈયાર અને ઈચ્છુક હોવાનું પુરવાર કરેલ નથી. વધુમાં, વાદી રણજીતભાઈ જગુભાઈ કાળીયા કે જેઓએ આંક-૪૦ વાળો સાટાખતનો કરાર કરેલ છે તેઓ પોતે વીટનેશ બોક્ષમા આવેલ નથી અને પોતાનો પુરાવો આપેલ નથી, તેમજ તેમના કુલમુખત્યાર પણ વાદી અને પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ વચ્ચે થયેલ વ્યવહાર બાબત કાંઈ જાણતા નથી. વાદીની દાવા અરજીની હકીકતો તેમજ વાદીના આંક-૪૫ ના સરતપાસના સોગંદનામાની હકીકતો ધ્યાને લેતાં વાદી પોતે બાકી રહેતી અવેજની રકમ રૂ.૭,૫૦,૦૦૦/- ચુકવી આપવા તેમજ પોતે આંક-૪૦ વાળા સાટાખતનું પાલન કરવા તૈયાર અને ઈચ્છુક હોવાનું જણાવેલ નથી, આમ, જોતા વાદી પોતે આંક-૪૦

ના સાટાખતના કરાર બાબત પોતાની રેડીનેસ અને વીલીંગનેસ ધરાવતા હોય તેવું સાબીત કરી શકેલ નથી.

(૨૩.૧). વધુમાં, નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના ***Kamal Kumar vs. Premlata Joshi & Ors. Civil Appeal No.4453 of 2009 Date of Judgment: 7 January 2019 (AIR 2019 SUPREME COURT 459)*** ના ચુકાદામા ઠરાવેલ છે કે,

10. It is a settled principle of law that the grant of relief of specific performance is a discretionary and equitable relief. The material questions, which are required to be gone into for grant of the relief of specific performance, are First, whether there exists a valid and concluded contract between the parties for sale/purchase of the suit property; Second, whether the plaintiff has been ready and willing to perform his part of contract and whether he is still ready and willing to perform his part as mentioned in the contract; Third, whether the plaintiff has, in fact, performed his part of the contract and, if so, how and to what extent and in what manner he has performed and whether such performance was in conformity with the terms of the contract; Fourth, whether it will be equitable to grant the relief of specific performance to the plaintiff against the defendant in relation to suit property or it will cause any kind of hardship to the defendant and, if so, how and in what manner and the extent if such relief is eventually granted to the plaintiff; and lastly, whether the plaintiff is entitled for grant of any other alternative relief, namely, refund of earnest money etc. and, if so, on what grounds.

11. In our opinion, the aforementioned questions are part of the statutory requirements (See Sections 16 (c), 20, 21, 22, 23 of the Specific Relief Act, 1963 and the forms 47/48 of Appendix A to C of the Code of Civil Procedure). These requirements have to be properly pleaded by the parties in their respective pleadings and proved with the aid of evidence in accordance with law. It is only then the Court is entitled to exercise its discretion and accordingly grant or refuse the relief of specific performance depending upon the case made out by the parties on facts.

13. In other words, both the Courts below held that the plaintiff has failed to prove his readiness and willingness to perform his part of the contract. The issue of readiness and willingness, in our view, is the most important issue for considering the grant of specific performance of the contract and the same having been held by the two Courts below on appreciation of evidence against the plaintiff, it is binding on this Court. It being essentially a question of fact, this Court is not inclined to again appreciate the entire evidence while hearing the appeal under Article 136 of the Constitution. It is more so when we find that the appellant was also not able to point out any material perversity or/and illegality in the finding so as to call for any interference therein by this Court.

આમ, નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતનો ઉપરોક્ત ચુકાદો ધ્યાને લેતાં, સ્પેશીફિક પર્ફોમન્સ

એ ઈક્વિટીબલ રીલીફ છે તે અધિકાર તરીકે મંજૂર કરી શકાય નહીં. વાદીએ કોન્ટ્રાક્ટ બાબતે પોતાની કન્ટીન્યુઅસ રેડીનેસ અને વીલીંગનેસ બતાવી જોઈએ, માત્ર દાવા અરજીમા લખવું તે પુરતું નથી. તેમજ વાદીની કન્ટ્રાક્ટ તેની ફાઈનાન્સીયલ કેપેસિટી અને વાદીનું કાર્ય પણ સુસંગત હોવું જોઈએ. આમ, હાલના દાવામા વાદી જ્યારે કરારનું વિશિષ્ટ પાલન માટેનો દાવો અત્રે અદાલત સમક્ષ લાવેલ છે તેવા સંજોગોમા વાદીએ કરાર બાબતેની પોતાની વીલીંગનેસ અને રેડીનેસ પુરવાર કરવી પડે.

(૨૩.૨). વધુમાં, નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના *Man Kaur (Dead) by LRs v. Hartar Singh Sangha (2010) 10 SCC 512* ના કેસમાં ઠરાવેલ છે કે,

9. Section 16(c) of the Specific Relief Act 1963 ('Act' for short) bars the specific performance of a contract in favour of a plaintiff who fails to aver and prove that he has performed or has always been ready and willing to perform the essential terms of the contract which are to be performed by him (other than terms of the performance of which has been prevented or waived by the defendant). Explanation (ii) to section 16 provides that for purposes of clause (c) of section 16, the plaintiff must aver performance of, or readiness and willingness to perform, the contract according to its true construction. Thus in a suit for specific performance, the plaintiff should not only plead and prove the terms of the agreement, but should also plead and prove his readiness and willingness to perform his obligations under the contract in terms of the contract. (See : N.P. Thirugnanam to R. Jagan Mohan Rao - AIR 1996 SC 116; Pushparani S.Sundaram v. Pauline Manomani James - 2002 (9) SCC 582; and Manjunath Anandappa v. Tammanasa - 2003 (10) SCC 390). In the first case, this Court held :

"The continuous readiness and willingness on the part of the plaintiff is a condition precedent to grant the relief of specific performance. This circumstance is material and relevant and is required to be considered by the court while granting or refusing to grant the relief. If the plaintiff fails to either aver or prove the same, he must fail. To adjudge whether the plaintiff is ready and willing to perform his part of the contract, the court must take into

consideration the conduct of the plaintiff prior and subsequent to the filing of the suit along with other attending circumstances. The amount of consideration which he has to pay to the defendant must of necessity be proved to be available. Right from the date of the execution till date of the decree he must prove that he is ready and has always been willing to perform his part of the contract. As stated, the factum of his readiness and willingness to perform his part of the contract is to be adjudged with reference to the conduct of the party and the attending circumstances. The court may infer from the facts and circumstances whether the plaintiff was ready and was always ready and willing to perform his part of contract."

11. To succeed in a suit for specific performance, the plaintiff has to prove: (a) that a valid agreement of sale was entered by the defendant in his favour and the terms thereof; (b) that the defendant committed breach of the contract; and (c) that he was always ready and willing to perform his part of the obligations in terms of the contract. If a plaintiff has to prove that he was always ready and willing to perform his part of the contract, that is, to perform his obligations in terms of the contract, necessarily he should step into the witness box and give evidence that he has all along been ready and willing to perform his part of the contract and subject himself to cross examination on that issue. A plaintiff cannot obviously examine in his place, his attorney holder who did not have personal knowledge either of the transaction or of his readiness and willingness. Readiness and willingness refer to the state of mind and conduct of the purchaser, as also his capacity and preparedness on the other. One without the other is not sufficient. Therefore a third party who has no personal knowledge cannot give evidence about such readiness and willingness, even if he is an attorney holder of the person concerned.

(२३.३). વધુમાં, નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે *N.P. Thirugnanam v. Dr. R. Jagan Mohan Rao (1995) 5 SCC 115* ના ચુકાદો ધ્યાને લેતાં, Continuous readiness and willingness on the part of the plaintiff is a condition precedent to grant of relief of specific performance. Even where defendant commits breach, plaintiff must satisfy

Section 16(c).

(૨૩.૪). વધુમાં, નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે ***U.N. Krishnamurthy v. A.M. Krishnamurthy (2022) OnLine SC 840, CIVIL APPEAL NO. 4703 OF 2022, [ARISING OUT OF SLP (C) NO. 19463 OF 2018]*** decided on 12 July, 2022 ના ચુકાદામાં ઠરાવેલ છે કે,

47. In this case, the Respondent Plaintiff has failed to discharge his duty to prove his readiness as well as willingness to perform his part of the contract, by adducing cogent evidence. Acceptable evidence has not been placed on record to prove his readiness and willingness. Further, it is clear from the Respondent Plaintiff's balance sheet that he did not have sufficient funds to discharge his part of contract in March 2003. Making subsequent deposit of balance consideration after lapse of seven years would not establish the Respondent Plaintiff's readiness to discharge his part of contract. Reliance may be placed on [Umabai v. Nilkanth Dhondiba Chavan](#) (supra) where this Court speaking through Justice SB Sinha held that deposit of amount in court is not enough to arrive at conclusion that Plaintiff was ready and willing to perform his part of contract. Deposit in court would not establish Plaintiff's readiness and willingness within meaning of [section 16\(c\)](#) of Specific Relief Act.

(૨૩.૫). વધુમાં, નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે ***Sughar Singh v. Hari Singh (dead) Through Lrs. & Ors, CIVIL APPEAL NO. 5110 OF 2021, 26-10-2021*** ના ચુકાદામાં ઠરાવેલ છે કે,

6.1 Even in the deposition it was the specific case on behalf of the plaintiff that he paid initially Rs.25,000/- as part sale consideration and the sale deed was to be executed within a period of two years. That, thereafter, the period was extended on the prayer of Ram Singh who as such was the father-in-law of the plaintiff. The time period was extended till 31.10.1984 and then the plaintiff paid a further sum of Rs.7000/- to Ram Singh for which also the document was executed. Thus, from time to time, a total sum of Rs.40,000/- was paid out of the total sale consideration of Rs.56,000/-. As per the last document executed which has been held to be proved even by all the Courts below, the balance amount of Rs.16,000/- was to be paid at the time of

execution of sale deed. It is specifically stated in the deposition that he was ready and willing to perform his part of the obligation in terms of agreement to sell and this fact was known to Ram Singh. Considering the aforesaid facts and circumstances, the High Court has committed a grave error in holding the issue with respect to readiness and willingness against the plaintiff solely on the ground that there are no specific averments / pleadings in the plaint as required under Section 16(c) of the Act. Considering the fact that initially payment of Rs.25,000/- was made at the time of execution of the agreement to sell and further sum of Rs.15,000/- in two installments were paid at the time when the subsequent two documents were executed for extension of time and even the time was extended at the instance of defendant No.1 and the balance amount of Rs.16,000/- was to be paid at the time of execution of the sale deed, it can safely be said that the plaintiff was always ready and willing to perform his part of the contract under the agreement to sell.

At this stage, the decision of this Court in the case of Syed Dastagir (supra) on pleadings as required under Section 16(c) of the Specific Relief Act on readiness and willingness to perform essential terms of the contract is required to be referred to. In the case before this Court, the short question raised was, how to construe a plea of “readiness and willingness to perform” to subserve to the requirement of Section 16(c) of the Specific Relief Act and the interpretation of its explanation. In paragraph 9, it is observed and held as under:

“9. So the whole gamut of the issue raised is, how to construe a plea specially with reference to Section 16(c) and what are the obligations which the plaintiff has to comply with in reference to his plea and whether the plea of the plaintiff could not be construed to conform to the requirement of the aforesaid section, or does this section require specific words to be pleaded that he has performed or has always been ready and is willing to perform his part of the contract. In construing a plea in any pleading, courts must keep in mind that a plea is not an expression of art and science but an expression through words to place fact and law of one's case for a relief. Such an expression may be pointed, precise, sometimes vague but still it could be gathered what he wants to convey through only by reading the whole pleading, depending on the person drafting a plea. In India most of the pleas are drafted by counsel hence the aforesaid difference of pleas which inevitably differ from one to the other. Thus, to gather true spirit behind a plea it should be read as a whole. This does not distract one from performing his obligations as required under a statute. But to test whether he has performed his obligations, one has to see the pith

and substance of a plea. Where a statute requires any fact to be pleaded then that has to be pleaded maybe in any form. The same plea may be stated by different persons through different words; then how could it be constricted to be only in any particular nomenclature or word. Unless a statute specifically requires a plea to be in any particular form, it can be in any form. No specific phraseology or language is required to take such a plea. The language in Section 16(c) does not require any specific phraseology but only that the plaintiff must aver that he has performed or has always been and is willing to perform his part of the contract. So the compliance of “readiness and willingness” has to be in spirit and substance and not in letter and form. So to insist for a mechanical production of the exact words of a statute is to insist for the form rather than the essence. So the absence of form cannot dissolve an essence if already pleaded

9. Even while proving the readiness and willingness the plaintiff is not required to make any averment that the plaintiff required executant of the agreement to sell to attend the office of the Sub-Registrar to execute the sale deed within the time agreed. Even as held by this Court in the case of C.S. Venkatesh Vs A.S.C. Murthy (Dead) By Lrs. and Ors. reported in (2020) 3 SCC 280 to adjudge whether the plaintiff is ready and willing to perform his part of contract, the Court must take into consideration the conduct of the plaintiff prior and subsequent to filing of the suit alongwith other attending circumstances in a particular case. It is also further observed that whether the plaintiff was ready and was always ready to perform his part of contract may be inferred from the facts and circumstances of a particular case. It is further observed that it is not necessary for the plaintiff to produce ready money but it is mandatory on his part to prove that he has means to generate consideration amount. In the present case even it was not the case on behalf of the defendants and even there is no finding by the High Court that the plaintiff was not having any means to generate consideration amount. It is required to be noted that as per the last extension and the document executed the balance amount of sale consideration i.e. Rs.16,000/- was to be paid at the time of execution of the sale deed and earlier out of Rs.56,000/- of total sale consideration, Rs.40,000/- was already paid and there were two extensions at the instance of the original defendant No.1 who was his father-in-law.

(૨૩.૬). આમ, ઉપરોક્ત ચુકાદાઓમા ઠરાવેલ સિધ્ધાંત ધ્યાને લેતાં સ્પેશીફીક પર્ફોમન્સ ઓફ કોન્ટ્રાક્ટનો દાવો લાવનાર વાદીએ પોતે કરારના પોતાના ભાગનો અમલ કરવા માટે સતત રેડી અને વીલીંગ છે તેવું વાદીએ પુરવાર કરવું પડે. આમ, સાટાખતના કરારની મુદત દરમ્યાન

મિલકતના માલીક તે મિલકત ત્રાહીતને વેચાણ આપે, અને કરારનો ભંગ કરે તેટલા કારણ માત્રથી વાદી કરારના વિશીષ્ટ પાલન માટે હકકદાર બનતા નથી અને તેઓને સ્પેશીફીક રીલીફ એક્ટની કલમ-૧૬(સી) મુજબની મેન્ડેટરી જોગવાઈનું પાલન કરવામાંથી મુક્તિ મળતી નથી અને તેઓ કરારના સ્પેશીફીક પર્ફોમન્સ માટે હકકદાર બનતા નથી. પરંતુ વાદીએ પોતાની ફાઈનાન્સીયલ કેપેસિટી, કરારના પોતાના ભાગનું પાલન કરવા માટે સાચા અને ખરા અર્થમાં તૈયાર અને ઈચ્છુક હોવાનું તેમજ વાદીએ સ્પેશીફીક રીલીફ એક્ટની કલમ-૧૬(સી) મુજબ કરારનું પાલન કરવા માટેની સતત રેડીનેશ અને વીલીગનેશ પુરવાર કરવી પડે. પરંતુ આ કામે રેકર્ડ ઉપર રજુ થયેલ સમગ્ર પુરાવો ધ્યાને લેતાં, આ કામના વાદી રણજીતભાઈ જગુભાઈ કાળીયા કે જેઓએ આંક-૪૦ વાળો સાટાખતનો કરાર કરેલ છે તેઓ પોતે વીટનેશ બોક્ષમા આવેલ નથી અને પોતાનો પુરાવો આપેલ નથી વાદી વિરુદ્ધ એડવર્સ ઈન્ફરન્સ ઉભુ થાય છે. તેમજ વાદી કહેવાતા આંક-૪૦ વાળા સાટાખતના કરારનું પોતાના ભાગના પાલન કરવા માટેની સ્પેશીફીક રીલીફ એક્ટની કલમ-૧૬(સી) મુજબ પોતાની સતત રેડીનેશ અને વીલીગનેશ પુરવાર કરી શકેલ નથી.

(૨૪). વધુમાં, આ કામે વાદી આંક-૪૦ વાળો સાટાખતનો કરાર પુરવાર કરવામાં સફળ રહેલ હોય, તેમજ આ કરારની અંદર વાદીએ પોતે આંક-૪૦વાળા સાટાખતના કરારની નકકી થયેલી વેચાણ કિંમત રૂ.૧૫,૦૦,૦૦૦/- પૈકી આંક-૪૦ ના સાટાખતના કરાર વખતે પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાઓને સુથી/બાનાના રૂ.૭,૫૦,૦૦૦/- તા.૦૮/૦૫/૨૦૨૩ ના રોજ રોકડા ચુકવી આપેલ જે હકીકત સંબંધે પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩નાઓએ કોઈ વાંધા વિરોધ કરેલ નથી તેમજ દાવાના કામે પોતાનું લેખીત નિવેદન રજુ કરેલ નથી કે પોતે કોઈ મૌખિક કે દસ્તાવેજી પુરાવો રજુ કરેલ નથી. આમ, આ હકીકતો ધ્યાને લેતાં, વાદીએ સાટાખતના કરાર સમયે પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાઓને સુથી/બાનાના રૂ.૭,૫૦,૦૦૦/- તા.૦૮/૦૫/૨૦૨૩ રોકડા ચુકવી આપેલ હોવાનું પુરવાર થતું હોય, જેથી વાદીએ આ કામે સુથી/બાનાના રૂ. ૭,૫૦,૦૦૦/- ની પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાઓને ચુકવેલ રકમ, પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ પાસેથી મેળવવા માટે હકકદાર બને છે. વધુમાં વાદીએ આ રકમ ઉપર વ્યાજની પણ માંગણી કરેલ છે. જે સંબંધે આંક-૪૦ વાળો સાટાખતનો કરાર વંચાણે લેતાં સાટાખતના ભંગ બદલ કેટલું વ્યાજ મેળવવાને વાદી હકકદાર રહેશે તેવી કોઈ હકીકત સાટાખતમાં નકકી કરવામાં આવેલ નથી. તેવા

સંજોગોમાં વ્યાજની બાબતમા નામદાર સુપ્રિમ કોર્ટે પ્રસ્થાપિત કરેલ સિદ્ધાંતો તથા પ્રવર્તમાન વ્યાજના દરો ધ્યાને લેતાં, વાદીની લેણી રકમ કુલ રૂ.૭,૫૦,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા સાત લાખ પચાસ હજાર પુરા) ઉપર દાવા તારીખથી વાર્ષિક ૬.૦૦% લેખે સાદુ વ્યાજ અપાવવુ જોઈએ તો ન્યાયનો હેતુ ડુળશે તેવું જણાય આવે છે.

(૨૫). વધુમાં, આ કામે વાદી કહેવાતા આંક-૪૦ વાળા સાટાખતના કરારનુ પોતાના ભાગના પાલન કરવા માટેની સ્પેશીફીક રીલીફ એક્ટની કલમ-૧૬(સી) મુજબ પોતાની સતત રેડીનેશ અને વીલીંગનેશ પુરવાર કરી શકેલ ન હોઈ, ત્યારે આ કામે વાદી તેમની દાવા અરજીમાં માંગ્યા મુજબ દાદના પેરા નં.૯ ના દાદ (એ) - પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાએ પ્રતિવાદી નં.૪ ને કરી આપેલ રજીસ્ટર દસ્તાવેજ નં.૧૧૧૯/૨૦૨૩ વાળો દસ્તાવેજ નલ એન્ડ વોઈડ (રદબાતલ) કરાવી આપવા તેમજ દાદ (બી) - પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાએ વાદીને કરાર મુજબ વાદગ્રસ્ત જગ્યાનો રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ કરી આપે અને વાદગ્રસ્ત જગ્યાનો કબજો સોંપી આપે તથા રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામે કરવામાં પુરો સહકાર આપે તેવી દાદ મેળવવાને હકકદાર જણાતા ન હોય, જેથી આ કામે મુદ્દા નં.૫ નો જવાબ આથી "અંશત: હકાર"માં આપી, મુદ્દા નં.૬ અન્વયે નીચે મુજબનો આખરી હુકમ કરવામાં આવે છે.

- આખરી હુકમ -

- (૧). વાદીનો હાલનો દાવો પ્રતિવાદીઓ સામે ઉપરોક્ત કારણોસર આથી " અંશત : મંજુર " કરવામાં આવે છે.
- (૨). આ કામે પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાઓને એવો હુકમ કરવામાં આવે છે કે, વાદીએ આંક-૪૦ ના સાટાખતના કરાર સમયે પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાઓને સુધી/ બાનાના રૂ.૭,૫૦,૦૦૦/- તા.૦૮/૦૫/૨૦૨૩ રોકડા ચુકવી આપેલ હતા તે રકમ રૂ.૭,૫૦,૦૦૦/- પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાઓએ વાદીને દાવા તારીખથી તે વસુલ થતા સુધી વાર્ષિક ૬.૦૦% લેખે સાદા વ્યાજ સહીત ચુકવવાનો આથી હુકમ કરવામાં આવે છે અને વાદી તે મુજબ પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ નાઓની જાત તેમજ સ્થાવર જંગમ મિલકત માંથી વસુલ મેળવવા હકકદાર છે તેવો હુકમ કરવામાં આવે છે.

- (૩). આ કામે વાદીએ તેમની દાવા અરજીના પેરા નં.૯(એ) તથા ૯(બી) મેળવવા માટેની દાદ આથી નામંજુર કરવામાં આવે છે.
- (૪). દાવા અંગે પક્ષકારોએ પોત પોતાને થયેલ ખર્ચ જાતે ભોગવવાનો હુકમ કરવામાં આવે છે.
- (૫). હુકમ મુજબ હુકમનામુ દોરવું.

હુકમ આજ તા.૦૮ મી, માહે એપ્રિલ, સને : ૨૦૨૬ ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી, સંભળાવી જાહેર કરવામાં આવ્યો.

તા.૦૮/૦૪/૨૦૨૬.
ભેસાણ.

(જીતેશ જયેશકુમાર મોદી)
પ્રિન્સીપાલ સીવીલ જજ,
ભેસાણ.
(જજ કોડ GJ-01391)