

રે.મુ.નં.૬૨/૨૦૧૨

**આંક-૦૫ લગત હુકમ**

- (૧) સદર કામના વાદીએ હાલનો દાવો રૂપિયા ૨૩,૫૦૦/- ના આંકથી સ્પેશીફિક પરફોમન્સ તથા કાયમી મનાઈ હુકમ મેળવવા માટે દાખલ કરેલો છે. વાદીનો દાવો દાખલ થતા પ્રતિવાદીઓને નોટીસ કરવામાં આવેલી છે. જે નોટીસ પ્રતિવાદીઓને બજી ગયેલી છે. ત્યારબાદ પ્રતિવાદી તરફે તેમના વિ.વ.શ્રી ધ્વારા અને આ કામના પ્રતિવાદી નં.૩ મરણ પામેલ હોય તેઓને દાવાના કામે ડીલીટ કરવામાં આવેલા છે.
- (૨) વાદીના દાવાની ટુંકમાં હકીકત એવી છે કે, આ કામના વાદીઓએ પ્રતિવાદી કીશાભાઈ પૂંજાભાઈ પાસેથી દાવાવાળી જમીન કે જે મોજે બામણગામ, તાલુકો માતર ખાતે બ્લોક સર્વે નંબર ૪૪૬ ની આવેલી છે. તે રૂપિયા ૨૩,૫૦૦ માં વેચાણ બાનાખત કરી તા.૨૮/૦૫/૧૯૯૦ ના રોજ રાખેલ છે અને રૂપિયા ૧૧,૦૦૦/- બાનામાં આપેલા છે અને તે દિવસે મિલકતનો કબજો પણ વાદીઓને સોંપેલો છે. ત્યારબાદ તા.૨૩/૦૪/૧૯૯૪ ના રોજ બાકીના રૂપિયા ૧૨,૫૦૦/- પ્રતિવાદીઓના પિતાને ચુકવેલા છે અને તેઓ ધ્વારા દાવાવાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તેઓને કરી આપશે તેવો વિશ્વાસ ભરોસો આપેલો છે પરંતુ પ્રતિવાદીના પિતા મરણ જતાં તેમની રેવન્યુ એન્ટ્રી ખોટી વીલના આધારે બનાવેલી છે અને જેથી હાલનો દાવો પ્રતિવાદીના પિતાએ તા.૨૮/૦૫/૧૯૯૦ ના રોજ કરી આપેલો વેચાણ કરાર મુજબ વાદીને રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે તે માટે હાલનો દાવો દાખલ કરેલો છે.
- (૩) વાદીનો દાવો દાખલ થતાં આ કામના પ્રતિવાદીઓ તરફે આંક-૧૦૨ થી જવાબ રજુ કરવામાં આવેલો છે અને તેમાં તેઓએ એવી હકીકત જાહેર કરેલી છે કે, દાવાવાળી મિલકત પ્રતિવાદી નંબર ૧ ના સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની ચાલતી આવેલ છે અને દાવાવાળી મિલકત સૌ પ્રથમ ગુજરનાર વીરસીંગ જેઠાભાઈની હતી અને તેઓએ તા.૨૬/૦૪/૨૦૦૬

ના રોજ વીલ કરી આપેલુ છે અને જે વીલના આધારે દાવાવાળી મિલકત પ્રતિવાદીઓને મળેલી છે અને આમ, દાવાવાળી મિલકત પ્રતિવાદીઓના કબજા ભોગવટામાં હોય અને કોઈ વેચાણ કરાર પ્રતિવાદીઓના પિતાએ વાદીને કરી આપેલ ન હોય જેથી હાલનો દાવો ૨૨ વર્ષના સમયગાળા બાદ ખોટી રીતે કરેલો હોય નામંજૂર કરવા વિનંતી કરેલી છે.

- (૪) ઉપરોક્ત બંને પક્ષકારોની દલીલો તથા રજુ થયેલ કેસનું રેકર્ડ ધ્યાને લેતાં આંક-૫ ના ન્યાય નિર્ણય કરવા માટે નીચે મુજબના મુદ્દાઓ ઉપસ્થિત થયેલ છે.

**-:: મુદ્દાઓ ::-**

- (૧) શું વાદીનો પ્રથમ દર્શનીય કેસ છે?
- (૨) શું વાદીને મનાઈ હુકમ આપવામાં ન આવે તો નાણાંથી ભરપાઈ ન થઈ શકે તેવું નુકશાન થાય તેમ છે?
- (૩) શું બેલેન્સ ઓફ કન્વીનીયન્સ વાદીના લાભમાં છે?
- (૪) શું હુકમ?

ઉપરોક્ત મુદ્દાઓના કારણ સહિત મારા જવાબ નીચે મુજબ છે.

- (૧) નકારમાં
- (૨) નકારમાં
- (૩) નકારમાં
- (૪) આખરી હુકમ

**-:: કારણો ::-**

- (૧) ઉપરોક્ત ત્રણેય મુદ્દાઓ એક બીજા સાથે સંકળાયેલા હોય જેથી ચર્ચાનું પુનરાવર્તન ન થાય તે માટે ત્રણેય મુદ્દાઓની એક સાથે ચર્ચા કરવામાં આવે છે.
- (૨) સદર કામનું રેકર્ડ ધ્યાને લેતાં આ કામના વાદીને પ્રતિવાદીના પિતાએ તેઓને વર્ષ ૧૯૯૦ માં કરી આપેલ વેચાણ બાનાખતના કરારનું સ્પેશીફિક પર્ફોમન્સ કરાવવા માટેનો દાવો કરેલો છે. વાદીએ તેમની દાવા અરજીમાં એવું જણાવેલ છે કે, રૂપિયા ૨૩,૫૦૦/- માં

દાવાવાળી જમીનની વેચાણ કિંમત નક્કી કરવામાં આવેલી છે. તે પૈકી રૂપિયા ૧૧,૦૦૦/- બાના પેટે આપેલા છે અને ત્યારબાદ તા.૨૩/૦૪/૧૯૯૪ ના રોજ બાકીના રૂપિયા ૧૨,૫૦૦/- આપવામાં આવેલા છે. સદર વેચાણ અવેજની નક્કી કરેલી કિંમત વાદીએ પ્રતિવાદીના પિતાને ચુકવી આપેલી હોય તેનો કોઈ આધાર પુરાવો આ કામના વાદીએ રજૂ કરેલો નથી. વધુમાં વાદીની દાવા અરજીમાં એવી હકીકત જાહેર કરેલી છે કે, દાવાવાળી મિલકત સૌ પ્રથમ વિરસીગભાઈ જેઠાભાઈ પરમારની હતી અને તેઓ નિરવંશ ગુજરી ગયેલા છે. જેથી જમીન કિશાભાઈ પૂંજાભાઈનાઓ વહીવટ કરતાં હોય તેમની પાસે આવેલી છે. આમ, ગુજરાનાર વિરસીગભાઈ જેઠાભાઈ પરમારનાઓએ દાવાવાળી જમીન કીશાભાઈ પૂંજાભાઈને આપેલી હોય તે અંગેનો કોઈ આધાર પુરાવો વાદીએ રજૂ કરેલો નથી. વિરસીગભાઈ જેઠાભાઈનું કોઈ પેઢીનામું પણ આ કામે રજૂ થયેલ નથી. કીશાભાઈ પૂંજાભાઈ અને વિરસીગભાઈ જેઠાભાઈ બંને વચ્ચે શું સંબંધ હતો અને વિરસીગભાઈ જેઠાભાઈએ આ જમીન કીશાભાઈ પૂંજાભાઈને વહીવટ કરવા માટે આપેલ હોય તો તેનો કોઈ આધાર પુરાવો આ કામે રજૂ કરવામાં આવેલો નથી. તે સંજોગોમાં વાદીએ જે કીશાભાઈ સામે સ્પેશીફિક પર્ફોમન્સ મેળવવા દાદની માંગણી કરેલી છે તે અંગે ખરેખર કીશાભાઈને દાવાવાળી મિલકત અંગેનું બાનાખત કરવાનો કોઈ હકક અધિકાર હતો કે કેમ? તે હકીકત જ વાદી બતાવી શકેલા નથી અને તે સંજોગોમાં આ કામના વાદીને પ્રતિવાદીઓએ રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા માટે અધિકારી ધરાવે છે તેનો પણ કોઈ આધાર પુરાવો રેકર્ડ પર રજૂ થયેલ નથી. જેથી વાદીનો કોઈ પ્રથમ દર્શનીય કેસ જણાય આવતો નથી.

- (૩) સદર કામના વાદીએ દાવાવાળી મિલકતનો જે રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા માટે માંગણી કરેલી છે તે રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ માટે જે બાનાખતનો કરાર રજૂ થયેલો છે તે અનરજીસ્ટર્ડ છે અને તે કોઈ જગ્યાએ નોંધાયેલો નથી. જેથી રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૧૭ મુજબ તેઓએ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ હોવો જરૂરી છે. તેમજ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી

એકટની જોગવાઈઓને ધ્યાને લેતાં આવા અનરજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજના આધારે મિલકતની સોંપણી થઈ શકે નહીં. તે ધ્યાને લેતાં પણ જો વાદીની મનાઈ હુકમ ન આપવામાં આવે તો તેનાથી કોઈ નાણાંમાં ભરપાઈ ન થઈ શકે તેવું નુકશાન થાય તેમ નથી અને વધુમાં વધુ વાદી વેચાણ અવેજની રકમ વસુલ મેળવી શકે છે. તે સંજોગોમાં ઉપરોક્ત ચર્ચા કરી તે મુજબ આ કામના વાદીઓએ જે વેચાણ કરાર કરેલો છે તે વેચાણ કરાર અંગે વિરસીગભાઈ દાવાવાળી મિલકત પ્રતિવાદીને આપવા માટે કોઈ અધિકાર આપેલો હોય તેવો કોઈ પુરાવો ન હોય તે સંજોગોમાં તથા સદર વેચાણ કરાર વર્ષ ૧૯૯૦ નો હોય અને તેનું પાલન કરાવવા વર્ષ ૨૦૧૨ માં દાવો કરવામાં આવેલો હોય ત્યારે વાદીએ આટલા સમય બાદ પણ દાવો દાખલ કરવા માટે અને કારણ ઉપસ્થિત થયેલા છે તે માટે તે હકીકત જણાવેલી છે તે અંગે પણ જરૂરી પુરાવો લેવામાં આવે તો જો દાવાના કામે વાદીનો કોઈ હકક અધિકાર રહેલો છે કે કેમ? તે નક્કી થઈ શકે અને તેના આધારે બેલેન્સ ઓફ કન્વીનીયન્સ પણ નક્કી થઈ શકે જેથી ઉપરોક્ત ચર્ચા કરી તે મુજબ દાવાવાળી મિલકત અંગે વાદીને કોઈ મનાઈ હુકમની દાદ આપવા માટે જણાતી ન હોઈ, જેથી મુદ્દા નંબર ૧ થી ૩ નો જવાબ નકારમાં આપવામાં આવે છે તથા મુદ્દા નં. ૪ પરત્વે નીચે મુજબનો આખરી હુકમ કરવામાં આવે છે.

**-:: આખરી હુકમ ::-**

- વાદીની આંક-૫ ની અરજી નામંજૂર કરવામાં આવે છે.

**હુકમ આજરોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી સંભળાવી જાહેર કર્યો.**

તા.૦૮/૦૧/૨૦૨૫  
માતર

(જીતેન્દ્રસિંહ અભેસિંહ રાણા)  
મુખ્ય સિવિલ જજ  
માતર  
જજ કોડ જીજે ૦૧૩૩૮