

સ્પે.દિ.મુ.નં.૪૧/૨૦૧૯ નાં કામે આંક-૫ ની અરજી લગત હુકમ :-

વાદી તરફે વિ.વકીલશ્રી વી.જે.ચૌહાણ  
પ્રતિવાદીઓ તરફે વિ.વકીલશ્રી ડી.એચ.શાહ

---

(૧) આ કામના વાદીએ પ્રતિવાદીઓ સામે સ્પેશીફિક પર્ફોમન્સ ઓફ કોન્ટ્રાક્ટ તથા વેચાણ દસ્તાવેજ કેન્સલેશન તથા કાયમી જાથુનો મનાઈ હુકમ મેળવવા માટેનો દાવો લાવી, હાલની આ આંક-૫ ની અરજ સી.પી.સી.ઓર્ડર ૩૯ રૂલ્સ ૧-૨ મુજબ કામ ચલાઉ મનાઈ હુકમ મેળવવા માટે આપેલ છે.

(૨) આ કામના વાદીની મનાઈ અરજીની ટુંકમાં હકીકત એવી છે કે, વાદી અમદાવાદ મુકામેના સરનામે રહે છે અને ખેડૂત ખાતેદાર હોઈ ખેતીકામ તથા ખરીદી વેચાણનો ધંધો કરતા આવેલ છે. મોજે તાલુકા, જીલ્લા ખેડાના ગામ કઠવાડાની સીમના સર્વે નં.૫૬૨ રેવન્યુ દફતર મુજબ કુલ ક્ષેત્રફળ હે.૦-૩૨-૩૮ આરે.ચો.મી. યાને ૩૨૩૮ ચો.મી.ની જુની શરતની ખેતીની પ્રિમીયમપાત્ર જમીનના પ્રતિવાદી નં.૧ ના કુલ સ્વતંત્ર માલિક અને કબજેદાર છે. જે જમીનને હવે પછી સરળતા ખાતર દાવાવાળી મિલકત/જમીન તરીકે વર્ણવેલ છે. દાવાવાળી જમીન કુલ રૂા.૪૦,૫૦,૦૦૦/- પુરાના અવેજથી વાદીને વેચાણ આપવાનું નકકી કરી તે સંબંધે પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં પરિમલ બી.પરીખ નોટરી એડવોકેટ રૂબરૂ બુક નં.૪ પેજ નં.૧૫, સી.નં.૩૩૪, રીસીપ્ટ નં.૩૩૪ થી તા.૨૩-૦૭-૨૦૧૬ ના રોજ વાદીના નામે બાનાખતનો કરાર નોંધણી કરી આપેલ અને જમીનના કુલ અવેજની રકમ રૂા.૪૦,૫૦,૦૦૦/-પુરા પૈકી રૂા.૫,૦૧, ૦૦૦/- તેજ દિવસે વાદીએ ચુકવેલ જે પ્રતિવાદી નં.૧નાએ સ્વીકારેલ અને સદર બાનાખતની શરત મુજબ પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ જમીનના રાઈટ, ટાઈટલ, ઈન્ટરેસ્ટ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ કરી આપી વાદીને લેખિત જાણ કરી બાકી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારી જમીનનો પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટા સહિત વેચાણ દસ્તાવેજ દિન-૩૦ માં કરી આપવા નકકી કરેલ હતું.

(૩) વધુમાં જણાવે છે કે, બાનાખત કરારની શરત નં.(અ) લીટી-૧ માં શરતચુકથી વેચાણ લેનાર શબ્દ ટાઈપ થયેલ છે જે વાસ્તવમાં વેચાણ આપનાર સમજવાનું હતું. સદર બાનાખતની શરતો અનુસાર પ્રતિવાદી નં.૧ બાનાખત કરારવાળી જમીન અંગેના ટાઈટલ કલીયર કરવાને વાદી સાથે થયેલ કરાર મુજબ એડવોકેટશ્રી પરિમલ દેસાઈ મારફતે જમીનના ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મેળવવા જાહેર નોટિસ ગુજરાત સમાચાર દૈનિક પેપરમાં તા.૨૭-૦૭-૨૦૧૬ ના રોજ આપવામાં આવેલ અને તે ટાઈટલ

કલીયરન્સની જાહેરાતનો ખર્ચ વાદીએ ભોગવેલ તથા પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ એડવોકેટશ્રીને બાનાખત કરારવાળી જમીનના જરૂરી દસ્તાવેજો પુરા પાડવાના હતા, જેથી એડવોકેટશ્રી ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ આપી શકે. પરંતુ પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ એડવોકેટશ્રીને જરૂરી દસ્તાવેજો પહોચાડી બાનાખતના અમલ અંગે ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મેળવવા કોઈ કાર્યવાહી હાથ ધરેલ નથી. વાદીએ પ્રતિવાદી નં.૧ મારફતે બાનાખત કરારની શરતો મુજબ દાવાવાળી જમીનના ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મેળવી જમીનનો બાકી અવેજ ચુકવી દાવાવાળી જમીનનો શાંત અને ખાલી કબજો મેળવી પુરેપુરો વેચાણ અવેજ ચુકવી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા ખુશી અને તૈયાર હતા અને છે. વાદીને પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ તા.૨૩-૦૭-૨૦૧૬ ના રોજ નોટરાઈઝ બાનાખત કરી આપેલ છે તે શરતોએ જમીનના રાઈટ ટાઈટલ ચોખ્ખાને માર્કેટેબલ કરી આપી માન્ય ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મળેથી બાકી વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવી પાકો રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા રાજીખુશી અને તૈયાર હતા અને છે. આ હકીકતે વાદી પાસેથી પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ બાનાખતવાળી મિલકત વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી બાના તથા વેચાણ અવેજ પેટે રૂ.૫,૦૧,૦૦૦/- સ્વીકારી તા.૨૩-૦૭-૨૦૧૬ ના રોજનું રીતસરનું બાનાખત કરી આપેલ છે અને તેનો અમલ ચાલુ હતો અને છે તે અંગે દાવાવાળા મિલકતના ટાઈટલ્સ કલીયરન્સની ફી ચુકવી મેળવવા તા.૨૭-૦૭-૨૦૧૬ ના રોજ દૈનિક પત્રમાં જાહેર નોટિસ વાદીએ છપાવેલ છે અને દાવાવાળી મિલકતના ટાઈટલ્સ કલીયર માટે જરૂરી દસ્તાવેજો કરી આપવા વાદીએ પ્રતિવાદી નં.૧ ને અનેક વખત રૂબરૂ તથા પત્રો લખી કહેલ છે પરંતુ પ્રતિવાદી નં.૧ ની શુદ્ધદાનત ના હોઈ જુદા અને ખોટા વાયદા કરે જતા હતા. વાદીનું નોટરાઈઝ બાનાખત અમલમાં હતું અને તેના આધારે વાદીના દાવાવાળી જમીન ઉપરના હકક, હિત, અધિકાર કાયમ હોવા છતાં અને વાદી પાસેથી પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ બાના તથા વેચાણ અવેજ પેટે મળી રૂ.૫,૦૧,૦૦૦/- સ્વીકારેલ હોવા છતાં વાદીને અંધારામાં રાખી વાદી સાથે વિશ્વાસઘાત અને છેતરપિંડી કરી પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ દાવાવાળી જમીનના વેચાણનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ તા.૧૯-૧૦-૨૦૧૬ ના રોજ પ્રતિવાદી નં.૨,૩ ની તરફેણમાં કરી આપી ખેડાના સબરજીસ્ટ્રાર રૂબરૂ દસ્તાવેજ નં.૯૫૪/૨૦૧૬ થી રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. વાદીએ પ્રતિવાદી નં.૧ નાને તા.૨૮-૧૦-૨૦૧૭ ના રોજ રજી.પો.એડી.થી બાનાખતની શરતો મુજબ ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફિકેટ મેળવી બાકી વેચાણ અવેજ સ્વીકારી દાવાવાળી જમીનનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા લેખિત જાણ કરેલ જે વાદીની નોટિસ પ્રતિવાદી નં.૧ ને મળેલ હોવા છતાં પ્રતિવાદી નં.૧ એ તેનો કોઈ જવાબ આપેલ નથી. બાનાખતની શરતો મુજબ પણ વર્તન કરેલ નથી, ઉલટાનું પ્રતિવાદી નં.૧ એ પ્રતિવાદી નં.૨,૩ ની તરફેણમાં તા.૧૯-૧૦-૨૦૧૬ નો ફોડયુલન્ટ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ હોય જે વેચાણ દસ્તાવેજ નલ વોઈડ અને એક્સફેસી હોઈ તે રદ થવાને પાત્ર

હતો અને છે. વધુમાં જણાવે છે કે, વાદીએ દાવાવાળી મિલકત વેચાણથી મેળવવા મોટી બાના તથા વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવી દાવાવાળી મિલકત ઉપર કાયદેસર હકક હિત અધિકાર મેળવેલા છે. વાદીની દાવાની વિગતે દાવાવાળી મિલકતનું વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હકકદાર છે. પરંતુ આ દાવો ચાલતા દરમ્યાન પ્રતિવાદીઓ જો દાવાવાળી મિલકત અન્ય કોઈને ટ્રાન્સફર, એસાઈન કરે, વેચાણ, ગીરો યા અન્ય રીતે ત્રાહિતના હકક ઉભા કરી અગર ત્રાહિતોને તેનો કબજો સોંપે તો તે પ્રમાણે રોકવા જરૂરી હોઈ, જેથી આ દાવો દાખલ કરવાનું કારણ ઉત્પન્ન થયેલ હોવાની હકીકત જણાવી હાલની આ મનાઈ હુકમની અરજી આપેલ છે અને દાવાના આખરી નિકાલ સુધી આ કામના પ્રતિવાદીઓ વિરુદ્ધ કામચલાઉ મનાઈ હુકમ ફરમાવવા માંગણી કરેલ છે.

(૪) સદરહુ મનાઈ અરજી સંદર્ભે પ્રતિવાદીઓને ધારાસર નોટિસ બજતાં પ્રતિવાદીઓ તેમના વિ.વકીલશ્રી ડી.એચ.શાહ મારફતે નામદાર કોર્ટ સમક્ષ હાજર થયેલ છે અને વાદીની આ અરજીનો આંક-૧૪ થી લેખિત જવાબ રજૂ કરી તેમાં વાદીએ જણાવેલ હકીકતોનો સર્વાંશ ઈન્કાર કરી જણાવે છે કે, વાદગ્રસ્ત જગ્યા તાલુકા જીલ્લા ખેડાના મોજે ગામ કઠવાડાની સીમના સર્વે નં.૫૬૨થી કુલ ક્ષેત્રફળ હે.૦-૩૨-૩૮ આરે.ચો.મી.ની યાને ૩૨૩૮ સ.ચો.મી.ની જુની શરતની ખેતીની પ્રીમીયમપાત્ર જમીનના માલિક અને કબજેદાર પ્રતિવાદી નં.૧ હોવાની હકીકત સાચી અને ખરી છે. પરંતુ વાદીની એ હકીકત ખરી નથી કે, વાદીએ પ્રતિવાદીઓને દાવાવાળી જમીન કુલ અવેજની રકમ રૂ.૪૦,૫૦,૦૦૦/- પુરામાં વેચાણ આપવા અંગેનું નોટરાઈઝ બાનાખત તા.૨૩-૦૭-૨૦૧૬ ના રોજ કરાવેલ છે અને તેજ દિવસે સદર જમીનના અવેજ પૈકી રૂ.૫,૦૧,૦૦૦/-પુરા પ્રતિવાદીને ચુકવી આપેલ જે હકીકત તદ્દન ખોટી અને ઉપજાવી કાઢેલી છે. વધુમાં જણાવે છે કે, પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ જમીનના રાઈટ, ટાઈટલ, ઈન્ટરેસ્ટ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ કરી આપવાની શરતે ઉપરોક્ત બાનાખત કરી આપેલ અને વાદીએ પ્રતિવાદી નં.૧ ને લેખિત જાણ કરી બાકી વેચાણ અવેજ સ્વીકારી જમીનનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સહિત વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા નકકી કરેલ તે તમામ હકીકતો ખરી નથી. સદરહુ બાનાખત પરિમલ પરીખ નોટરી રૂબરૂ બુક નં.૪ પેજ નં.૧૫ સીરી. રીસીપ્ટ નં.૩૩૪ થી તા.૨૩-૦૭-૨૦૧૬ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે જે કાયદાકીય જોગવાઈ મુજબ ચાલવા પાત્ર નથી. સદર બાનાખત ઈન્ડીયન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની જોગવાઈઓ તથા ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની જોગવાઈઓ વિરુદ્ધનું છે કારણ કે, બંને કાયદામાં એવું સ્પષ્ટ રીતે જણાવવામાં આવેલ છે કે દસ્તાવેજ સો રૂપિયા ઉપર હોય તો તેનું રજીસ્ટ્રેશન કરાવવું કાયદાકીય રીતે ફરજિયાત છે અને નામદાર સુપ્રીમકોર્ટે પણ આ અંગેના ચુકાદાઓ આપેલ છે કે કોઈપણ મિલકતનું હસ્તાંતરણ કરવું હોય તો ઈન્ડીયન

રજીસ્ટ્રેશન અન્વયે રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજથી કરવું જોઈએ. વાદીએ જે બાનાખતનો ઉલ્લેખ કરી સ્પેશીફિક પરફોર્મન્સનો દાવો કર્યો છે તે પ્રથમ દર્શનીય રીતે જ કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ ચાલી શકે તેમ ના હોઈ રદ થવાને પાત્ર છે. સદર બનાખતમાં પેરા નં.૩ માં જણાવેલ અવેજ પેટે રકમ રૂ.૫,૦૧,૦૦૦/- રોકડા બતાવેલ છે જે ગેરકાયદેસર છે, આટલી મોટી રકમ રોકડમાં ઈન્ડિયન કાનુન એક્ટની જોગવાઈ મુજબ આપી શકાય નહી. તેથી તે અવેજ ગેરકાયદેસર છે તેથી આવા ગેરકાયદેસર અવેજના આધારે સ્પેશીફિક પરફોર્મન્સનો દાવો કર્યો છે તે પ્રથમ દર્શનીય રીતે જ કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ ચાલી શકે તેમ ના હોઈ રદ થવાને પાત્ર છે. પેરા-૩ ની હકીકત તદ્દન ખોટી અને ઉપજાવી કાઢેલી હોઈ તથા કાયદાની જોગવાઈઓ વિરૂધ્ધની હોઈ બાનાખત કાયદાની દ્રષ્ટિએ ટકવાપાત્ર નથી અને કાયદાની જોગવાઈ મુજબ તેના આધારે કોઈપણ પ્રકારનો હુકમ નામદાર કોર્ટમાંથી મેળવી શકે તેમ નથી.

(૫) વધુમાં જણાવે છે કે, બાનાખતના કરારમાં ભુલો થયેલી છે અને આવા દસ્તાવેજના આધારે કોઈપણ પ્રકારનો દાવો કે મનાઈ અરજી ટકવાપાત્ર નથી. વાદી દાવાવાળી જમીન પ્રતિવાદી નં.૧ ને વેચવા માંગતા નથી અને વેચવા માંગતા હોત તો તમામ દસ્તાવેજી પુરાવો તેઓને આપ્યા હોત, પરંતુ તેવું બનેલ ના હોઈ વાદીની દાવા અરજી તથા મનાઈ અરજીના પેરા-૪ ની હકીકતો તદ્દન ખોટી અને ઉપજાવી કાઢેલી અને બનાવટી છે. વાદી જે બાનાખતના કરારનો ઉલ્લેખ કરે છે તે પ્રથમ દર્શનીય રીતે જ કાયદાકીય જોગવાઈઓ વિરૂધ્ધ હોય આવા દસ્તાવેજના આધારે કોઈપણ પ્રકારની દાદ મેળવવા વાદી હકકદાર નથી. કારણ કે આવા દસ્તાવેજ ઈન્ડિયન એવીડન્સ એક્ટની જોગવાઈ મુજબ દસ્તાવેજી પુરાવા તરીકે ગ્રાહ્ય રાખી શકાય તેમ ના હોઈ વાદીની દાવા તથા મનાઈ અરજીની દાદ ખર્ચ સાથે રદ થવાપાત્ર છે. વધુમાં જણાવે છે કે કહેવાતાના બાનાખતની શરત પ્રમાણે જોવા જઈએ તો વાદીએ કોઈ ટાઈટલ કલીયર રજુ કરેલ નથી તથા તે બાબતે જાહેર નોટિસ આપેલ હોય તો તે જાહેર નોટિસ આપવા બાબતે કોઈ સંમતિપત્ર રજુ કરેલ નથી. આમ ઉપર જણાવેલ શરત જોવા જઈએ તો વાદીની હકીકત તદ્દન ખોટી સાબિત થાય છે કારણ કે, કોઈ ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફિકેટ પ્રતિવાદીએ મેળવેલ નથી. વધુમાં એ હકીકત સ્વીકારે છે કે પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ ખેડાના સબ રજીસ્ટ્રાર રૂબરૂ દસ્તાવેજ નં.૯૫૪/૨૦૧૬ થી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ પ્રતિવાદી નં.૨ અને ૩ ની તરફેણમાં કરી આપેલ છે અને સદર દસ્તાવેજ કાયદેસર રીતે રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. આ કામના વાદીએ કરાવેલ કહેવાતું બાનાખત જોતા પણ સદર બાનાખત કાયદાથી વિરૂધ્ધ તથા ફોડયુલટ હોય જમીનનો બાનાખતનો કરાર કરવાની નોટરીને કોઈપણ પ્રકારની સત્તા ન હોવા છતાં પણ પુરતો સ્ટેમ્પ કર્યા વગર કરેલો હોય તથા વાદી આવા ગેરકાયદેસર દસ્તાવેજ

ઉપર આધાર રાખતા હોય આવા દસ્તાવેજ આધારે વાદીએ માંગેલ છે તેવો કોઈજ મનાઈહુકમ મળતા પાત્ર નથી. જેથી વાદીની મનાઈ અરજી ખર્ચ સાથે રદ કરવા અરજ કરેલ છે.

(૬) આ કામના વાદી તરફે આંક-૧૬ થી પ્રતિવાદીઓના જવાબની સામે કાઉન્ટર એફીડેવીટ રજુ કરી પ્રતિવાદીઓએ રજુ કરેલ આંક-૧૪ ની દાવા અરજી તથા કામ ચલાઉ મનાઈ અરજીના જવાબની હકીકતો ખોટી અને ઉપજાવી કાઢેલી હોઈ વાદીને કબુલ મંજુર ન હોઈ તેનો ઈન્કાર કરી મનાઈઅરજીને વળગી રહી માંગ્યા મુજબનો મનાઈહુકમ આપવા માંગણી કરેલ છે.

(૭) આ કામે વાદી તરફેના વિ.વકીલશ્રી વી.જે.ચૌહાણએ આંક-૪૦ થી લેખિત દલીલ રજુ કરેલ છે જે વંચાણે લેવામાં આવેલ છે. જ્યારે પ્રતિવાદી તરફેના વિ.વકીલશ્રી હાજર ન હોય કે મુદત અરજી આપેલ ન હોય અને આ કામ વિલંબીત થતુ હોવાથી આ કામે પ્રતિવાદીઓની દલીલનો હકક ન્યાયના હિતમાં બંધ કરવામાં આવેલ છે

(૮) આ કામે પક્ષકારોની દલીલો અને કેસના સંજોગો ધ્યાને લેતાં હાલની આ અરજી ના નિર્ણય માટે નીચે મુજબના મુદ્દાઓ ઉદભવે છે.

૧. શું વાદી પુરવાર કરે છે કે તેમની તરફેણમા પ્રથમદર્શનીય કેસ છે ?
૨. શું વાદી પુરવાર કરે છે ન્યાયની સમતુલા સગવડતા અગવડતાની તુલા તેમની તરફેણમાં છે?
૩. શું વાદી પુરવાર કરે છે કે મજકુર અરજી મંજુર કરવામા ન આવે તો તેમને નાણાંથી ભરપાઈ ન થઈ શકે તેવુ અપરિહાર્ય નુકસાન થાય તેમ છે?
૪. શું હુકમ?

(૯) ઉપરોક્ત મુદ્દાઓ પરત્વે મારા નિર્ણયો નીચે મુજબ છે.

૧. નકારમાં.
૨. નકારમાં.
૩. નકારમાં.
૪. આખરી હુકમ મુજબ.

// કારણો //મુદ્દા નં.૧ થી ૩ :-

(૧૦) આ કામે ઉપરોક્ત તમામ મુદ્દાઓ એકબીજાને સંલગ્ન હોય પુનરાવર્તન ન થાય તે હેતુસર તમામ મુદ્દાઓની ચર્ચા એકસાથે કરવામાં આવે છે.

(૧૧) ઉભય પક્ષોની દલીલો જોતાં તેમજ કાયદાના સ્થાપિત સિધ્ધાંતો જોતાં વચગાળાનો મનાઈહુકમ મેળવવાના તબક્કે વાદીએ જ્યારે મનાઈહુકમ મેળવવા માટે દાદ માંગેલ હોય ત્યારે પ્રાયમાફેસી કેસ, બેલેન્સ ઓફ કન્વીનીયન્સ અને ઈરરીપેબલ લોસ હોય અને તે અદાલતને સંતોષ થાય તે રીતે સોગદનામાંથી અગર તો અન્ય રીતે દસ્તાવેજી પુરાવાઓ દ્વારા ત્રણે તત્વો અસ્તિત્વ તેમની તરફેણમાં હોવાનું અદાલતને સંતોષ થાય તેમ બતાવી શકે તો વચગાળાના તબક્કે મનાઈહુકમ આપી શકાય અને તેમાંથી જો કોઈપણ એક તત્વ પણ હાજર ન હોય તો મનાઈહુકમ આપી શકાય નહી તેમ આ અદાલત માને છે.

(૧૨) આ કામે વાદી તરફે વિ.વકીલશ્રીએ આંક-૪૦ ની લેખિત દલીલમાં મુખ્યત્વે એવી રજૂઆત કરેલ છે કે, દાવાવાળી જમીનના મુળ માલિક કબજેદાર પ્રતિવાદી નં.૧ હતા અને તેઓએ વાદીને તા.૨૩-૦૭-૨૦૧૬ ના રોજ તે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી નોટરાઈઝ બાનાખત કરી આપેલ છે જે બાનાખતનું પાલન કરવા પ્રતિવાદી નં.૧ બંધાયેલ છે. આ કામે વાદી નિ.૩/૨ થી રજૂ બાનાખતની શરતો મુજબ દાવાવાળી જમીનનો બાકી નીકળતો અવેજ ચુકવી પ્રતિવાદી નં.૧ પાસેથી પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવા હરહંમેશા તૈયાર રહેલ છે. વધુમાં જણાવે છે કે પ્રતિવાદીએ વાદીને કરી આપેલ બાનાખતની શરતો મુજબ વાદીએ ટાઈટલ કલીયરન્સ મેળવવા એડવોકેટ મારફતે જાહેર નોટિસ આપેલ અને તે અંગેના નિ.૩/૪ તથા નિ.૩/૫ થી રજૂ ખર્ચના નાણાં વાદીએ ચુકવેલ છે અને પ્રતિવાદી નં.૧ એડવોકેટશ્રીને જરૂરી દસ્તાવેજી કાગળો પહોંચાડી ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મેળવવામાં નિષ્ફળ રહેલ છે. વાદીએ કરાવેલ બાનાખત મુજબ પ્રતિવાદી વર્તેલ નથી. પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ વાદીને કરી આપેલ બાનાખતનો અમલ ચાલુ હોઈ પ્રતિવાદી નં.૨,૩ નાએ ટાઈટલ જોયા, તપાસ્યા વગર અને ટાઈટલ સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા વગર વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવેલ હોઈ તેઓને દાવાવાળી જમીનના સાચા અને કાયદેસરના હકકો પ્રાપ્ત થતા નથી. વધુમાં જણાવે છે કે નિ.૩/૨ થી રજૂ નોટરાઈઝ બાનાખતમાં પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ આઈ.ડી.પૂફ તથા ફોટો લગાવી તેમાં પ્રતિવાદી નં.૧નાએ તેની સહી કરેલ છે. અને તેમાં જણાવ્યા મુજબના અવેજની રકમ સ્વીકારેલ છે અને તે રીતે બાનાખતનું લખાણ પ્રાઈમાફેસી પુરવાર થયેલ છે, જેથી માંગ્યા મુજબનો દાવો ચાલતા દરમ્યાન દાવાવાળી જમીનની તબદીલી સામે મનાઈહુકમ આપવા માંગણી કરેલ છે.

(૧૩) આ કામે પ્રતિવાદીઓને સદર દાવા તથા મનાઈ અરજીની નોટિસ બજતાં તેમના વિ.વકીલશ્રી મારફતે હાજર થઈ આંક-૧૪ થી લેખિત જવાબ રજૂ કર્યા બાદ દલીલના તબક્કે હાજર રહેલ ન હોઈ, આ કામે પ્રતિવાદીની દલીલનો હકક બંધ કરવામાં આવેલ હોવાથી પ્રતિવાદી તરફે કોઈ રજુઆત રેકર્ડ પર કરવામાં આવેલ નથી.

(૧૪) આ કામે વાદી તરફેના વિ.વકીલશ્રીએ રજુઆત કરતાં જણાવેલ છે કે, આ કામે વાદી જણાવે છે તે જમીનનું નિ.૩/૩ થી રજુ રેવન્યુ રેકર્ડ ધ્યાને લેતાં તે પ્રતિવાદી નં.૧ ની એકલાની માલિકી આવેલ છે. આ કામે વાદીના જણાવ્યા મુજબ પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ દાવાવાળી જમીન બ્લોક/સર્વે નં.૫૬૨ ક્ષેત્રફળ હે.૦-૩૨-૩૮ આરે.ચો.મી. યાને ૩૨૩૮ ચો.મી.જુની શરતની જમીન જે રેવન્યુ રેકર્ડે તેના નામે નોંધાયેલ હતી તે જમીન નિ.૩/૩ થી રજુ બાનાખત આધારે વાદીને રૂ.૪૦,૫૦,૦૦૦/- પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી તેના અવેજ પેટે રૂ.૫,૦૧,૦૦૦/- પુરા સ્વીકારી વાદીના નામનું નોટરીશ્રી પરીમલ બી.પરીખ રૂબરૂ તા.૨૩-૦૭-૨૦૧૬ ના રોજનું બાનાખત નોંધણી કરાવી આપેલ છે. જે બાનાખતની શરતો જોવામાં આવે તો તેમાં શરત (અ) નીચે મુજબ છે...

(અ) વેચાણ લેનારે પોતાના ખર્ચે મજકુર જમીનના ટાઈટલ્સ, ટાઈટલ્સ અને ઈન્ટરેસ્ટ કલીયર અને માર્કેટબલ કરી કરાવી આપી વેચાણ લેનાર જણાવે તે એડવોકેટ પાસેથી કોઈપણ જાતના વાંધા વગરનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મેળવી લાવી આપવાનું રહેશે અને તે અંગે તેઓ જણાવે તે મુજબના લખાણો વેચાણ આપનારે પોતાના ખર્ચે લખી આપવાના રહેશે. તેમજ તે નોટરી કરી કરાવી આપવાના રહેશે અથવા તે ધી ઈન્ડીયન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ હેઠળ નોંધાવી આપવાના રહેશે. આ ટાઈટલ કલીયરની કામગીરી કરનાર એડવોકેટની ફી તથા દૈનિક પેપરમાં જાહેરાતનો ખર્ચ વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે.

આમ, સદર બાનાખતની શરત (અ) ધ્યાને લેતાં દાવાવાળી મિલકતનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ બાનાખત લખાવી લેનાર એટલે કે વાદીએ મેળવવાનું હતું અને આ કામે વાદીએ સદર ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મેળવવા સારૂ એડવોકેટશ્રી પરીમલ બી.પરીખ મારફતે ગુજરાત સમાચાર દનિક પેપરમાં નિ.૩/૪ થી રજુ જાહેર નોટિસ પ્રસિધ્ધ કરાવેલ છે પરંતુ ત્યાર બાદ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મેળવેલ હોય તેવી કોઈજ હકીકત જણાવતા નથી, ઉલટાનું પ્રતિવાદીએ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ કઢાવવા અંગે જરૂરી કાગળો પુરા

નહી પાડેલ હોવાનુ જણાવે છે જે વાદીની રજુઆત માની શકાય તેમ નથી. કારણ કે નિ.૩/૨ થી રજુ બાનાખતમાં દાવાવાળી મિલકતની સમગ્ર વિગતો જણાવેલ છે અને સાથે નિ.૩/૩ થી રજુ દાવાવાળી જમીનનો રેવન્યુ રેકર્ડનો ગામ નમુના નં.૭ પુરો પાડેલ તે ધ્યાને લેતાં તેમાં દાવાવાળી મિલકતમાં કોઈ બોજો નોંધાયેલ હોય તે જણાઈ આવતુ નથી. તેમ છતાં વાદીએ કયા કારણસર ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મેળવેલ નથી તે જણાવતા નથી. આમ, બાનાખતની શરતનુ પાલન કરવાની પ્રથમ વાદીની ફરજ હતી જે વાદીએ નિભાવેલ નથી. વધુમાં સદર નિ.૩/૨ થી રજુ દસ્તાવેજ જોતાં પણ જમીનના વેચાણ અંગેની બાનાચિટ્ટીનો કરાર છે, જેમાં કોઈ જગ્યાએ વાદીને કબજો સોંપેલ હોય તેવો તેમાં ઉલ્લેખ નથી. આ કામે બાનાચિટ્ટીમાં જણાવ્યા મુજબની પ્રથમ શરતનુ પાલન કરવાની જવાબદારી વાદીની હતી તે વાદીએ નિભાવેલ નથી અને ત્યારબાદ પ્રતિવાદી નં.૧ ને નિ.૩/૬ થી રજુ નોટિસ પાઠવેલ છે પરંતુ સદર નોટિસ જોતાં પ્રતિવાદી નં.૧નાએ દાવાવાળી જમીન પ્રતિવાદી નં.૨,૩ નાને રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ તા.૧૯-૧૦-૨૦૧૬ ના રોજ કરી આપ્યા બાદ તા.૨૮-૧૦-૨૦૧૭ ના રોજ આપેલ છે. આમ વાદીએ ખુદ બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મેળવવા અંગેની શરતનું પાલન કરેલ નથી અને હાલનો આ દાવો લાવી પ્રતિવાદી સામે મનાઈહુકમ ફરમાવવા માંગણી કરેલ છે. વાદીએ બાનાખત કરાવ્યા બાદ ઘણો સમય પસાર કરેલ છે અને લાંબા સમય બાદ હાલનો આ દાવો કરી મનાઈ અરજી લાવેલ છે તે જોતાં પણ વાદી પોતે બાનાચિટ્ટીનો અમલ કરવા તૈયાર હોવાનુ જણાઈ આવતુ નથી અને જ્યારે દાવાવાળી જમીનનો કબજો વાદી પાસે નથી અને જે દસ્તાવેજ આધારે વાદી હાલની આ મનાઈ અરજી લઈ આવેલ છે તે દસ્તાવેજ અનરજીસ્ટર્ડ છે. આ તબક્કે વાદી તરફે રજુ ચુકાદ ધ્યાને લેવામાં આવે તો (એ) ૧૯૮૭(૧) જી.એલ.એચ.(યુ.જે.)૨૨, કૌશિક રાજેન્દ ઠાકોર વિરુદ્ધ એલાઈડ લેન્ડ કોર્પોરેશન, (બી) ૧૯૯૬(૧) જી.એલ.આર.૫૬૦, નીતિનકુમાર લક્ષ્મીદાસ ઉર્ફે લખુભાઈ વિરુદ્ધ સવિતાબેન પ્રાણશંકર, (સી) અપીલ ફ્રોમ ઓર્ડર નં.૧૭૦/૨૦૦૯, કિર્તીબેન ધનેશકુમાર શાહ વિરુદ્ધ પદમાવતી પેરાડાઈઝ, ના પ્રોપરાઈટર અરવિંદ પરાસર, (ડી) ૨૦૧૩(૩) જી.એલ.આર.૨૪૪૮, તારાબેન ડી/ઓ.મનુભાઈ કશનભાઈ પટેલ વિરુદ્ધ શૈલેષભાઈ રંગીલભાઈ પટેલ, (ઈ) ૧૯૯૭ એ.આઈ.આર.(સુ.કો.)૪૬૩, પાંડુરંગ ગણપત તાનાવાડે વિરુદ્ધ ગણપત ભૈરુ કદમ, (એફ) ૨૦૦૫ એ.આઈ.આર.(સુ.કો.)૩૫૦૩, અનીગ્લેસ યોહન્નાન વિરુદ્ધ રામલતા, (જી) ૨૦૨૧(૧) જી.એલ.એચ.૫૬૯, તૌફીક ઇદ્રીશભાઈ પટેલ વિરુદ્ધ નુરાભાઈ અલીભાઈ મોમીન, (એચ) ૨૦૧૩(૪) રાજ.લ્હા.ડબલ્યુ ૨૯૮૩, જુગલ કિશોર ગર્ગ વિરુદ્ધ આણંદ શ્રીવાસ્તવ, (આઈ) ૧૯૯૬ એ.આઈ.આર.(સુ.કો.)૧૯૪૬, રજનીભાઈ ઉર્ફે મનુભાઈ વિરુદ્ધ કમલા દેવી. વિગરે વાદી તરફે રજુ ચુકાદા ધ્યાને લેતાં તેમાં સ્પષ્ટ ઠરાવેલ છે કે, અનરજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ આધારે દાવો થઈ શકે અને મનાઈહુકમ પણ

મળી શકે. વધુમાં તેમાં એવુ ઠરાવેલ છે કે, આંશિક દેણગીની રીતે મોટી રકમ આપવામાં આવી હોવાથી તે બાનાચિટ્ટી વેચાણ-કરાર તરીકે લાગુ કરી શકાય, કરાર ખાસ સ્વરૂપમાં હોવો જરૂરી નથી. જ્યારે લખાણ કરારની જોઈતી તમામ વિગતો સાંકળી લેતું હોય, ત્યારે બાનાચિટ્ટીના સ્વરૂપમાં લખાયેલ લખાણ પણ વેચાણ કરાર તરીકે બંધનકર્તા કરાર છે. તદુપરાંત એવુ ઠરાવેલ છે કે, સ્પેશીફિક પરફોર્મન્સ અંગે વાદી દાવો લાવે ત્યારે વાદી/અપીલકર્તા તેમનો ભાગ ભજવવા હંમેશા તૈયાર હોવા છતાં પ્રતિવાદી ધ્વારા વિવાદ ઉભો કર્યો હોય તો પ્રતિવાદી સદર મિલકત અન્યને ટ્રાન્સફર ન કરે તે સારૂ મનાઈહુકમ ફરમાવી શકાય છે. આમ, અનરજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ આધારે લાવવામાં આવેલ વાદીનો દાવો ટકી શકે છે અને તે આધારે મનાઈહુકમ પણ આપી શકાય છે. પરંતુ જ્યારે અનરજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ આધારે મનાઈ હુકમની માંગણી કરવામાં આવેલ હોય ત્યારે તેનો નિર્ણય દરેક કેસના સંજોગોને આધીન કરવો પડે.

(૧૫) આમ, ઉપરોક્ત ચુકાદામાં પ્રસ્થાપિત થયા મુજબ દાવો લાવવા તથા મનાઈ હુકમ મેળવવા અંગેની મુખ્ય શરત એ છે કે, તેમાં બાનાખતનુ સ્પેશીફિક પરફોર્મન્સ મેળવવા આવનાર વ્યક્તિ/વાદી ધ્વારા બાનાખતની શરત મુજબનો તેઓ તેમનો ભાગ ભજવવા હંમેશા તૈયાર હોવા જોઈએ. જ્યારે આ કામે બાનાખતની શરત મુજબ વાદીએ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મેળવવાનુ હતુ જે માટે વાદીએ વકીલશ્રી મારફતે જાહેર નોટિસ પ્રસિધ્ધ કરાવેલ, પરંતુ ત્યાર બાદ આગળની કોઈ કાર્યવાહી કરેલ નથી કે ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મેળવેલ હોય તો તેવુ કોઈજ સર્ટીફિકેટ આ કામે રજુ રાખેલ નથી અને ફક્ત પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ એડવોકેટને જરૂરી દસ્તાવેજો પહોંચાડી બાનાખતના અમલ અંગે ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મેળવવા કોઈ કાર્યવાહી હાથ ધરેલ નથી જે બાનાખતની શરત વિરુદ્ધની હકીકત જણાવે છે. ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મેળવવાની સ્પષ્ટ જવાબદારી બાનાચિટ્ટી લખાવી લેનાર એટલે કે વાદીના શીરે હોવા છતાં વાદીએ આવુ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મેળવેલ નથી. વધુમાં વાદીએ બાનાખતનો પોતાના હિસ્સાનો ભાગ ભજવવા શું તૈયારી બતાવેલ તે પણ જણાવતા ન હોય ત્યારે ઉપરોક્ત તમામ ચુકાદા મુજબ વાદી દાવો તથા મનાઈ અરજી કરવા હકકદાર હોવાનુ જણાય છે પરંતુ તેમાં પ્રસ્થાપિત સિધ્ધાંતો મુજબ માંગ્યા મુજબનો મનાઈહુકમ મેળવવા હકકદાર હોવાનુ જણાઈ આવતુ નથી. વધુમાં, બાનાખતના કરાર આધારે કાયદેસરના વેચાણ હકકો ટ્રાન્સફર થતા નથી. આ કામે વાદી ધ્વારા પ્રતિવાદી નં.૧ ને દાવાવાળી જમીનના અવેજ પેટે રૂ.૫,૦૧,૦૦૦/- જેટલી માતબર રકમ ચુકવી આપેલ હોવાનુ જણાય છે, પરંતુ બાનાખતની શરત મુજબ સદર જમીનનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ બાનાખત લખાવી લેનારએ મેળવવાનું હોય જે વાદીએ નિયત સમયમાં મેળવેલ નથી. વધુમાં સદર બાનાખત જોતાં પણ તે કબજા સાથેનુ

હોય તેવો તેમાં કોઈ ઉલ્લેખ નથી અને આ કામે વાદી તરફે પણ સદર મિલકતમાં તેઓનો કબજો આવેલ હોય તેવી કોઈ રજૂઆત નથી. આમ દાવાવાળી મિલકતમાં વાદીનું કોઈ ટાઈટલ નથી કે વાદીનો કબજો નથી ત્યારે દાવાવાળી મિલકત પરત્વે વાદીનો પ્રથમ દર્શનીય કેસ હોય તે જણાઈ આવતું નથી. રેકર્ડ પરના પુરાવા આધારે વાદીનો પ્રાઈમાફેસી કેસ ન હોય ત્યારે બેલેન્સ ઓફ કન્વીનીયન્સ પણ વાદીના લાભમાં હોવાનું જણાઈ આવતું નથી. રેકર્ડ પરના પુરાવા આધારે વાદીનો પ્રથમ દર્શનીય કેસ જણાતો ન હોય ત્યારે મનાઈહુકમ ન આપવાની વાદીને કોઈ નુકસાન જાય તેમ નથી. જ્યારે દાવાવાળી મિલકત હાલમાં કીમતી અવેજ ચુકવી પ્રતિવાદી નં.૨,૩ નાએ નિ.૩/૧૨ થી રજૂ રજી.વેચાણ દસવેજ આધારે ખરીદ કરેલ હોય અને તે નિ.૩/૧૧ થી રજૂ રેવન્યુ રેકર્ડ પડેલ ફેરફાર નોંધ નં.૪૮૪૪ મુજબ તેમના નામે નોંધાયેલ હોય જો વાદીને માંગ્યા મુજબનો મનાઈહુકમ આપવામાં આવે તો તેનાથી જે કંઈ વેઠવાનો વારો આવે તે પ્રતિવાદી નં.૨,૩ નાને આવે અને તેઓને ખોટે ખોટા અન્ય લીટીગેશનમાં ઉતરવું પડે તે સંજોગોમાં નાણાંથી ભરપાઈ ન થાય તેવું નુકસાન વાદીને નહીં, પરંતુ પ્રતિવાદીપક્ષને થાય તેમ છે. આમ તમામ સંજોગો જોતાં હાલની અરજી ગ્રાહ્ય રાખવાપાત્ર ન હોઈ સબબ મુદ્દા નં.૧ થી ૩ નો જવાબ નકારમાં આપી મુદ્દા નં.૪ પરત્વે નીચે મુજબનો હુકમ કરૂં છું.

#### **મુદ્દા નં.૪ :-**

(૧૬) આ કામે ઉપરોક્ત હકીકતે વિગતે મુદ્દા નં.૧ થી ૩ ના પરીણામ સ્વરૂપ, મુદ્દાનં.૪ અન્વયે નીચે મુજબ આખરી હુકમ કરવામાં આવે છે.

#### **—: હુકમ :-**

— વાદીની આંક-૫ ની વચગાળાની મનાઈ હુકમની અરજી આથી નામંજૂર કરવામાં આવે છે.

— અરજીનો ખર્ચ દાવાના આખરી પરીણામને અનુસરશે.

આ હુકમ આજરોજ તા.૧૩મી,માહે નવેમ્બર, સને-૨૦૨૪ ના રોજ વાંચી સંભળાવી ખુલ્લી અદાલતમાં જાહેર કર્યો.

તા.૧૩/૧૧/૨૦૨૪.  
મું.ખેડા.

(મહેશકુમાર ચીમનલાલ પટેલ)  
પ્રિન્સીપલ સીનીયર સીવીલ જજ,  
ખેડા.

[ GJ 01199 ]