કડીના મે. પ્રિન્સીપાલ સીનીયર સીવીલ જજ સાહેબશ્રીની કોર્ટમાં, કડી.

રેગ્યુલર દિ.મુ.નં.૧૨૯/૨૦૨૪

વાદીની આંક–૫ ની કામચલાઈ મનાઈ હુકમ મેળવવાની અરજી લગત હુકમ

વાદીના વિ.વ.શ્રી વી.સી.પટેલ
પ્રતિવાદી નં.૧ ના વિ.વ.શ્રી એફ.જી.ઘાંચી

૧. વાદી તર્ફે વિ.વ.શ્રી વી.સી.પટેલ ને સાંભળ્યા. પ્રતિવાદી નં.૧ તર્ફે વિ.વ.શ્રી. એફ.જી.ઘાંચી હાજર છે અને કોઈ દલીલ નથી. પ તિવાદી નં.ર જાતે હાજર છે પરંતુ કોઈ દલીલ નથી. પ્રતિવાદી નંબર ૫, ૬ ગુજરી ગયેલા છે. પ્રતિવાદી નં. ૩, ૪ અને ૭ થી ૯ ને બજેલ છે પરંતુ જાતે કે વકીલ મારફતે હાજર નથી તેમનો જવાબનો હકક બંધ કરી તેમની ગેરહાજરીમા એકતરફી દાવાનુ કામ આગળ ચલાવવા હુકમ થયેલો છે. વાદીની આંક–૫ ની અરજી વંચાણે લીધી. આ કામે પ્રતિવાદીઓની ગેરહાજરીમાં મેરીટ ઉપર આંક–૫ ની અરજીનો ન્યાય નિર્ણય કરવામાં આવેલો છે.

૨. આ કામે વાદીએ સી.પી.સી. ઓર્ડર ૩૯ રૂલ ૧,૨, તથા કલમ ૧૫૧ પ્રમાણે કામચલાઉ મનાઈ હુકમ મેળવવા અરજ કરી એવી હકીકત જાહેર કરી છે કે, દાવાવાળી મિલકત મોજે–સેદરડી, તા.કડી, જી.મહેસાણાની સીમના ખાતાનંબર–૨૦૬ ના નવીન સર્વેનંબર–૯૯૫ (જુના સર્વેનંબર–૩૭૧/૨) જેનું ખેતરનું નામ કાકરાવાળી જેના હે.આરે.ચો.મી.૦–૧૬–૩૪ આકાર રૂા.૦–૫૭પૈસા વાળી જમીન સદર દાવાના વાદગ્રસ્ત મિલકત છે જેને સરળતા ખાતર સદરહું દાવા અરજમાં સદર મિલકત, વાદગ્રસ્ત મિલકત, દાવાવાળી મિલકત, મજકુર મિલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. અને મોજે–સેદરડી, તા.કડી, જી.મહેસાણાની સીમના ખાતાનંબર–૨૦૬ ના નવીન સર્વેનંબર–૯૯૫ (જુના સર્વેનંબર–૩૭૧/૨) જેનું ખેતરનું નામ કાકરાવાળી જેના હે.આરે.ચો.મી.૦–૧૬–૩૪ આકાર રૂા.૦–૫૭પૈસા વાળી જમીન બીનખેતી પ્રિ.પાત્ર ખેતીની જમીન આ કામના પ્રતિવાદીઓની સંયુક્ત માલીકીની આવેલ છે. તે મિલકત આ કામના પ્રતિવાદીઓએ નાણાની અંગત જરૂરીયાત હોઈ સદર મિલકત વેચાણ કરવા સારૂ અમો વાદીને જણાવેલ, અને વાદી પાસે આ કામના પ્રતિવાદીનં.૧, ૨ એ સદર મિલકત તારીખઃ ૭/૧૧/૨૦૨૨ ના રોજ કુલ કિંમત રૂા.૭,૭૧,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા સાત લાખ ઈકોતેર હજાર પુરા પ્રમાણે વાદીઓએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ. સદરહુ મિલકત બાબતે આ કામના પ્રતિવાદીનં.૧, ૨ નાએ વાદીઓને તારીખઃ ૭/૧૧/૨૦૨૨ ના રોજ નોટરીશ્રી અનુપ કે. પટેલ કડીવાળા સમક્ષ સીરીયલનં.૪૫૬૮, પેજનં.૧૨૩, બુકનં.૦૩ થી શરતો આધીન બાનાખત અવેજ સ્વિકારી નોટરાઈઝ કરી આપેલ છે, અને જેના બાનાપેટે અમો વાદીઓએ રૂા.૧,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા એક લાખ પુરા ટુકડે ટુકડે કરી આ કામના પ્રતિવાદીનં.૧, ૨ ને ચુકવી આપેલ, અને સદરહું જમીનનો રજી.દસ્તાવેજ એક વર્ષની અંદર કરી આપવાનું નક્કી કરેલ. સદરહું મિલકત ટાઈટલ કલીયર થયેથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનું પ્રતિવાદીનં.૧, ૨ નાએ વાદીઓને જણાવેલ. આમ વાદીઓએ પ્રતિવાદીનં.૧, ૨ નાને

સદરહું મિલકતમાં સહ–હિસ્સેદારોની સંમતી મેળવી તેમજ ટાઈટલ કલીયર કરી આપી બાકી રહેતો અવેજ ચુકવી આપવાનું જણાવી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા પ્રતિવાદીઓને અવાર–નવાર જણાવતાં પ્રતિવાદીઓએ વાદીને જણાવેલ કે, 'તમો મારી ઉપર વિશ્વાસ રાખો સદર જમીનમાં બીજા સહ ખાતેદારોની સંમતી લઈ તમોને રજી.દસ્તાવેજ કરી આપીશું." સદર વાદીઓએ આ કામના પ્રતિવાદીનં.૧, ૨ નાઓને સદર બાનાખતનો અમલ કરી સહ–હિસ્સેદારોની એટલેકે પ્રતિવાદીનં.૩ થી ૯ નાની સંમતી મેળવી દસ્તાવેજ કરવાનું જણાવતાં આ કામના પ્રતિવાદીનં.૧, ૨ નાએ જણાવેલ કે, હજુ સહ–હિસ્સેદારો હાલ તૈયાર ન હોઈ અને રૂા.૫૦,૦૦૦/– એડવાન્સ માંગતા હોઈ વાદીએ ચંદુભાઈ ગોવાભાઈ સેનમા ના નામનો ધી કડી નાગરીક બેંક લી., રાજપુર નો ચેક નંબર–૦૦૦૦૦૯ નો તારીખઃ ૩૦/૧૨/૨૦૨૨ ના રોજનો વાદીનં.૧ હર્ષદકુમાર ચંદુભાઈ પરમારના ખાતાનો આપેલ છે. સદર વાદીએ આ કામના પ્રતિવાદીનં.૧, ૨ પાસે એક વર્ષની અંદર સદર બાનાખત મુજબ દસ્તાવેજ કરવાનું જણાવેલ. પરંતુ પ્રતિવાદીનં.૧, ૨ નાએ પ્રતિવાદીનં.૩ થી ૯ નાની સંમતી મેળવવાની બાકી છે તેવા ખોટા ખોટા બહાના કાઢીને વાદીને છેતરવાનો પ્રયાસ કરેલ છે. જેથી વાદીઓએ પ્રતિવાદીઓ પાસે વારંવાર સદર દસ્તાવેજ કરાવી લેવા ઉઘરાણી કરેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું મિલકત અંગે વાદીઓએ બાકી રહેતો અવેજ ચુકવી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનું પ્રતિવાદીઓને જણાવેલ પરંતુ પ્રતિવાદીઓએ કોઈ સંતોષ કારક જવાબ આપેલ ન હોઈ અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાની ના પાડેલ હોઈ જેથી વાદીઓએ વકીલશ્રી મારફતે પ્રતિવાદીનં.૧, ૨ નાને લીગલ નોટીસ તારીખઃ ૧૧/૭/૨૦૨૪ ના રોજ નોટીસ આપેલ જે નોટીસ પ્રતિવાદીનં.૧, ૨ નાને બજી ગયેલ હોવા છતાં નોટીસનો કોઈ અમલ કરેલ ન હોઈ કે કરી આપેલ બાનાખતનો અમલ કરેલ નથી તેમજ પ્રતિવાદીઓ સદર મિલકત હાલમાં બારોબાર વેચાણ કરવાની તજવીજ કરી રહેલાનું જાણમાં આવતાં નામ.કોર્ટ સમક્ષ દાવો લાવવાનું કારણ ઉત્પન્ન થયેલ છે. સદર દાવાનો આખર નિકાલ ચોક્કસ પણે વાદીની તરફેણામાં આવે તેમ છે. પરંતુ, સદર દાવો ચાલતા ધણો લાંબો સમય જાય તેમ છે. અને તે દરમ્યાન આ કામનાં પ્રતિવાદીઓ દાવાવાળી જમીનો બીજા અન્ય ઈસમોને વેચાણ, બક્ષીસ કે ગીરો કરી દે તો અમારા દાવાનો કોઈ અર્થ રહે નહી, અને બીજા અનેક દાવા કરવા પડે, જેનો બદલો કોઈપણ રીતે વળી શકે તેમ નથી. જ્યારે મનાઈ હુકમ આપવાથી પ્રતિવાદીઓને કોઈ નુકશાન નથી. કામ ચલાઉ મનાઈ હુકમ મેળવવા પ્રથમ દર્શનિય કેસ છે. બેલેન્સ ઓફ કન્વિનિયન્સ અમો વાદીની તરફેણમાં છે, અને મનાઈ હુકમ નહી આપવાથી વાદીને ખુબ નુકશાન થાય તેમ છે જેથી કામ ચલાઉ મનાઈ હુકમ મેળવવો જરૂરી છે. સબબ અરજ કરી દાદ માંગવાની કે, સદર કામના પ્રતિવાદીઓ સદર દાવાવાળી જમીન જાતે કે તેમના માણસો, એજન્ટો કે નોકરો બીજા કોઈને ગીરો, બક્ષીસ, વેચાણ, મોર્ગેજ કરે કરાવે નહી તેવો પ્રતિવાદીઓ વિરુધ્ધ કામ ચલાઉ મનાઈ હુકમ દાવાનાં આખર નિકાલ સુધી આપવા મે.થશો. 2. આ મનાઈ અરજનો ખર્ચ પ્રતિવાદીઓ પાસેથી અપાવવા મે થશો.

3. આ કામે અગાઉ ચર્ચા કરી તે મુજબ પ્રતિવાદીઓએ જવાબ રજુ કરેલ નથી તેથી વાદીની દાવા અરજી અને વાદીના દસ્તાવેજી પુરાવા વંચાણે લઈ આંક–૫ ની અરજીનો મેરીટ ઉપર નિર્ણય કરવામા આવેલો છે.

૪. ઉપરોકત હકીકતો ધ્યાને લેતાં હાલની આંક–૫ અરજીના ન્યાયી, નિર્ણય સારું નીચે મુજબના મુદ્દાઓ ઉપસ્થિત થાય છે.

(૧) શું વાદી પુરવાર કરે છે કે, તેઓનો પ્રથમ દર્શનીય કેસ છે?

(૨) શું બેલેન્સ ઓફ કન્વીનીયન્સ વાદીની તરફેણમાં છે?

(૩) શું વાદીની તરફેણમાં મનાઈ હુકમ આપવામાં ન આવે તો વાદીને નાણાંથી ભરપાઈ ન થઈ શકે તેવું નુકશાન થાય તેમ છે ?

(૪) શું હુકમ ?

૫. ઉપરોકત મુદ્દાઓના તારણો હવે પછી મારા કારણોને લક્ષમાં લેતાં નીચે મુજબના છે.

૧. નકારમાં

૨. નકારમાં

૩. નકારમાં

૪. આખરી હુકમ મુજબ.

//કારણો//

મુદ્દા નં. ૧ થી ૩ ની ચર્ચાઃ-

૬. ઉપરોકત મુદ્દા નં.૧ થી ૩ એકબીજાને સંલગ્ન હોઈ ચર્ચાનું પુનરાવર્તન ટાળવાના હેતુથી તમામ મુદ્દાઓની ચર્ચા નીચે મુજબ કરવામાં આવેલ છે.

૭. આ કામે વાદીની દાવા અરજીના કથનો તથા હાલની આંક-૫ ની અરજીના કથનો ધ્યાને લેવામાં આવે તો, અત્રે એ હકીકત નિર્વિવાદિત છે કે, દાવાવાળી વાદગ્રસ્ત મિલકત અંગે વાદીએ માર્ક-૩/૨ વાળા અનરજીસ્ટ્રર એગ્રીમેન્ટ ટુ સેલ ઉપર આધાર રાખેલો છે અને દાવાવાળી મીલકતનુ વર્ણન એવુ કરવામા આવેલુ છે કે, મોજે-સેદરડી, તા.કડી, જી.મહેસાણાની સીમના ખાતાનંબર-૨૦૬ ના નવીન સર્વેનંબર-૯૯૫ (જુના સર્વેનંબર-૩૭૧/૨) જેનું ખેતરનું નામ કાકરાવાળી જેના હે.આરે.ચો.મી.૦-૧૬-૩૪ આકાર રૂા.૦-૫૭પૈસા વાળી જમીન સદર દાવાના વાદગ્રસ્ત મિલકત છે આમ, ઉપરોકત મીલકતના વર્ણન મુજબ વાદીએ માર્ક-૩/૧ થી દાવાવાળી મીલકતના રેવન્યુ રેકર્ડના ઉતાર ગામ નમુનો નંબર- ૭ રજુ કરેલ છે જે વંચાણે લેવામા આવે તો ફેરફાર નોંધ નંબર ૫૪૯ થી દાવાવાળી મીલકતને ટુકડા તરીકે જાહેર કરવામા આવેલી છે આથી આ તબકકે આ અંગે ગુજરાત ફ્રેગમેન્ટેશન એન્ડ કોન્સોલીડેશન ઓફ હોલ્ડીંગ્સ એક્ટ ૧૯૪૭ ની કલમ-૭, ૮ અને ૯ વંચાણે લેવી જોઇએ જે નીચે મુજબ રીપ્રોડ્યુસ કરવામાં આવેલી છે.

ગુજરાત ફ્રેગમેન્ટેશન એન્ડ કોન્સોલીડેશન ઓફ હોલ્ડીંગ્સ એક્ટ ૧૯૪૭ ની કલમ-૭,

7. (1) No person shall transfer any fragment in respect of which a notice has been given under sub-section (2) of section 6 [except to the owner of] a contiguous survey number or recognised sub-division of a survey number : [Provided that the holder of such fragment may mortgage or transfer it to the State Government or a land mortgage bank or any other co-operative society as security for any loan advanced to him by the State Government or such bank or society, as the case may be.]

(2) Notwithstanding anything contained in any law for the time being in force or in any instrument or agreement], no such fragment shall be leased to any person other than a person cultivating any land which is contiguous to the fragment.

8. **No land in any local area shall be transferred or partitioned so as to create a fragment**. 31[8AA. (1) Where, by transfer, decree, succession or otherwise, two or more persons are entitled to shares in an undivided agricultural and in any local area for which standard area have been fixed, and the land has to be partitioned among them, such partition shall be effected so as not to create a fragment.
(2) Where such partition is made by the Court or the Collector, the following procedure shall be adopted– (a) If, in effecting a partition among several co–shares, it is found that a co–sharer is entitled to a specific share in the land and cannot be given that share without creating a fragment, he shall be compensated in money for that share. The amount of compensation shall be determined so far as practicable in accordance with the provisions of section 23 of the Land Acquisition Act, 1894 [or, as the case may be, of that section) in its application to the Saurashtra area of the State of Bombay under the Land Acquisition Act, 1894 [Adaptation and Application) Ordinance 1948. 33[* * *] (b) If, in effecting a partition, it is found that there is not enough land to provide for the shares of all the co–shares in accordance with the provisions of sub–section (1), the co–sharers may agree among themselves as to the particular co–sharer or co–sharers who should get the share of land and which of them should be compensated in money. In the absence of any such agreement, the co–sharers to whom a share of land can be provided an those to whom money compensation should be given shall be chosen by lot in the manner prescribed. (c) The compensation shall be payable by each co–sharer in proportion to the excess value of land he gets over the share of land legally due to him, and such co–sharer shall deposit the proportionate amount of compensation in the manner prescribed before taking possession of the share allotted to him. On his failure to do

so, his share shall be allotted to any other co–sharer to whom land has not been previously allotted and who is chosen in the manner provided in clause (b) subject to the payment of similar compensation to the co–sharers not getting shares of land.
(d) If none of the co–sharers to whom land has been allotted under clause (c) pays the compensation and takes the share, the share shall be sold in auction to the highest bidder, and the purchase money shall be paid to the co–sharers not getting land in proportion to their respective shares. (e) Where the parties agree upon any other method of partition which will not result in the creation of a fragment, that method shall be followed in effecting partition. (3) Where a partition is effected in execution of a decree all questions relating to the partition of the land and apportionment of compensation shall be decided by the Court executing the decree or by the Collector effecting the partition, as the case may be, in accordance with the provisions of sub–section (2).]

9. (1) **The transfer or partition of any land contrary to the provisions of this Act shall be void**. (2) The owner of any land so transferred or partitioned shall be liable to pay such fine not exceeding Rs. 250 at the Collector may, subject to the general orders of the [State] Government, direct [Such fine shall be recoverable as an arrear of land revenue.] I of 1894. Sau. Ord Xxi of 1948. Sections 7 and 8 not to apply to transfer for public purpose. Penalty for transfer or partition contrary to provision of Act. Bombay Prevention of Fragmentation and Consolidation of Holdings Act,1947 [1947 : Bom .LXII 38[(3) Any person unauthorizedly occupying or wrongfully in possession of, any land, the transfer or partition of which either by the Act of parties or by the operation of law, is void under the provisions of this Act, may be summarily evicted by the Collector.]

૮. આમ, ઉપરોક્ત રીતે ગુજરાત ફ્રેગમેન્ટેશન એન્ડ કોન્સોલીડેશન ઓફ હોલ્ડીંગ્સ એક્ટ ૧૯૪૭ ની કલમ–૭, ૮ અને ૯ ની જોગવાઈ વંચાણે લેતાં કાયદાનો ઉદ્દેશ અને હેતુ સિદ્ધ ન થાય તે પ્રકારની રીતે કહેવાતી મોજે–સેદરડી, તા.કડી, જી.મહેસાણાની સીમના ખાતાનંબર–૨૦૬ ના નવીન સર્વેનંબર–૯૯૫ (જુના સર્વેનંબર–૩૭૧/૨) જેનું ખેતરનું નામ કાકરાવાળી જેના હે.આરે.ચો.મી.૦–૧૬–૩૪

આકાર રૂ.૦–૫૭પૈસા વાળી જમીન ટુકડા ધારા ની કલમ–૭, ૮ અને ૯ નો બાધ નડે તેવી તબદીલ ના થઈ શકે તે પ્રકારની દાવાવાળી જમીન છે તેમ છતા આ કામના વાદી પ્રતિબંધીત હોય તેવી જમીનના બાનાખતના કરાર માર્ક–૩/૨ માં ઉતરેલા છે. તેવા સંજોગોમાં વાદીનો પ્રથમદર્શનીય કેસ નથી.

૯. આ કામે એ હકીકતની ચર્ચા કરવી ન્યાયોચિત છે કે આ કામના વાદી બાનાખતનો અમલ કરાવવા સ્પેશીફીક રીલીફ એક્ટની જોગવાઈ મુજબ દાવો લઈને આવેલા છે ત્યારે સ્પેશીફીક રીલીફ એક્ટની સંબંધિત જોગવાઈઓની ચર્ચા કરવી જરૂરી હોઈ નીચે મુજબ રીપ્રોડ્યુસ કરવામાં આવેલી છે.

CHAPTER II SPECIFIC PERFORMANCE OF CONTRACTS

CONTRACTS WHICH CAN BE SPECIFICALLY ENFORCED
Section : 10. Specific performance in respect of contracts.–The specific performance of a contract shall be enforced by the court subject to the provisions contained in sub-section (2) of section 11, section 14 and section 16.]

Section : 12. Specific performance of part of contract.–(1) Except as otherwise hereinafter provided in this section, the court shall not direct the specific performance of a part of a contract. (2) Where a party to a contract is unable to perform the whole of his part of it, but the part which must be left unperformed be a only a small proportion to the whole in value and admits of compensation in money, the court may, at the suit of either party, direct the specific performance of so much of the contract as can be performed, and award compensation in money for the deficiency. (3) Where a party to a contract is unable to perform the whole of his part of it, and the part which must be left unperformed either– (a) forms a considerable part of the whole, though admitting of compensation in money; or (b) does not admit of compensation in money; he is not entitled to obtain a decree for specific performance; but the court may, at the suit of the other party, direct the party in default to perform specifically so much of his part of the contract as he can perform, if the other party– (i) in a case falling under clause (a), pays or has paid the agreed consideration for the whole of the contract reduced

by the consideration for the part which must be left unperformed and in a case falling under clause (b) 2 [pays or has paid] the consideration for the whole of the contract without any abatement; and (ii) in either case, relinquishes all claims to the performance of the remaining part of the contract and all right to compensation, either for the deficiency or for the loss or damage sustained by him through the default of the defendant. (4) When a part of a contract which, taken by itself, can and ought to be specifically performed, stands on a separate and independent footing from another part of the same contract which cannot or ought not to be specifically performed, the court may direct specific performance of the former part.
Explanation.—For the purposes of this section, a party to a contract shall be deemed to be unable to perform the whole of his part of it if a portion of its subject-matter existing at the date of the contract has ceased to exist at the time of its performance.

CONTRACTS WHICH CANNOT BE SPECIFICALLY ENFORCED
Section : 14. Contracts not specifically enforceable.—The following contracts cannot be specifically enforced, namely:— (a) where a party to the contract has obtained substituted performance of contract in accordance with the provisions of section 20; (b) a contract, the performance of which involves the performance of a continuous duty which the court cannot supervise; (c) a contract which is so dependent on the personal qualifications of the parties that the court cannot enforce specific performance of its material terms; and (d) a contract which is in its nature determinable.

PERSONS FOR OR AGAINST WHOM CONTRACTS MAY BE SPECIFICALLY ENFORCED
Section : 15. Who may obtain specific performance.— Except as otherwise provided by this Chapter, the specific performance of a contract may be obtained by— (a) any party thereto; (b) the representative in interest or the principal, of any party thereto:

Provided that where the learning, skill, solvency or any personal quality of such party is a material ingredient in the contract, or where the contract provides that his interest shall not be assigned, his representative in interest or his principal shall not be entitled to specific performance of the contract, unless such party has already performed his part of the contract, or the performance thereof by his representative in interest, or his principal, has been accepted by the other party; (c) where the contract is a settlement on marriage, or a compromise of doubtful rights between members of the same family, any person beneficially entitled thereunder; (d) where the contract has been entered into by a tenant for life in due exercise of a power, the remainderman; (e) a reversioner in possession, where the agreement is a covenant entered into with his predecessor in title and the reversioner is entitled to the benefit of such covenant; (f) a reversioner in remainder, where the agreement is such a covenant, and the reversioner is entitled to the benefit thereof and will sustain material injury by reason of its breach; 1 [(fa) when a limited liability partnership has entered into a contract and subsequently becomes amalgamated with another limited liability partnership, the new limited liability partnership which arises out of the amalgamation.] (g) when a company has entered into a contract and subsequently becomes amalgamated with another company, the new company which arises out of the amalgamation; (h) when the promoters of a company have, before its incorporation, entered into a contract for the purposes of the company, and such contract is warranted by the terms of the incorporation, the company: Provided that the company has accepted the contract and has communicated such acceptance to the other party to the contract.

Section : 16. Personal bars to relief.—Specific performance of a contract cannot be enforced in favour of a person— (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) 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 [must prove] performance of, or readiness and willingness to perform, the contract according to its true construction.**

Section : 17. Contract to sell or let property by one who has no title, not specifically enforceable. —(1) A contract to sell or let any immovable property cannot be specifically enforced in favour of a vendor or lessor— (a) who, knowing himself not to have any title to the property, has contracted to sell or let the property; (b) who, though he entered into the contract believing that he had a good title to the property, cannot at the time fixed by the parties or by the court for the completion of the sale or letting, give the purchaser or lessee a title free from reasonable doubt. (2) The provisions of sub-section (1) shall also apply, as far as may be, to contracts for the sale or hire of movable property.

૧૦. આ કામના વાદી તેમની તરફેણમાં થયેલ અનરજીસ્ટર્ડ બાનાખત એટલે કે, વેચાણ કરવા માટેના કરાર ઉપર આધાર રાખી સ્પેશીફીક રીલીફ એક્ટ ની કલમ–૧૦ અને ૧૨ મુજબ નો દાવો લઈને આવેલા છે. તેથી આ તબક્કે સ્પેશીફીક રીલીફ એક્ટ ની ઉપરોક્ત જોગવાઈ ઉપરાંત ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ ની કલમ–પ૩એ, રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ ની કલમ–૧૭ અને ૪૯ વંચાણે લેવી જોઇએ તેનાથી વાદીના દાવાનો ન્યાય નિર્ણય કરવાનો આધાર રહેલો છે. જેથી ટ્રાન્સફર ઓફ

પ્રોપર્ટી એક્ટ ની કલમ–૫૩એ, રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ ની કલમ–૧૭ અને ૪૯ કાયદાઓની જોગવાઇ જે નીચે મુજબ રીપ્રોડ્યુસ કરવામાં આવેલ છે.

ટ્રાન્સ્ફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ ની કલમ–૫૩એ

[53**A. Part performance.**—Where any person contracts to transfer for consideration any immoveable property by writing signed by him or on his behalf from which the terms necessary to constitute the transfer can be ascertained with reasonable certainty, and the transferee has, in part performance of the contract, taken possession of the property or any part thereof, or the transferee, being already in possession, continues in possession in part performance of the contract and has done some act in furtherance of the contract, and the transferee has performed or is willing to perform his part of the contract, then, notwithstanding that 2***, or, where there is an instrument of transfer, that the transfer has not been completed in the manner prescribed therefor by the law for the time being in force, the transferor or any person claiming under him shall be debarred from enforcing against the transferee and persons claiming under him any right in respect of the property of which the transferee has taken or continued in possession, other than a right expressly provided by the terms of the contract:

Provided that nothing in this section shall affect the rights of a transferee for consideration who has no notice of the contract or of the part performance thereof.]

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ ની કલમ–૧૭

17. **Documents of which registration is compulsory.**—

(1) The following documents shall be registered, if the property to which they relate is situate in a district in which, and if they have been executed on or after the date on which, Act No. XVI of 1864, or the Indian Registration Act, 1866, or the Indian Registration Act, 1871, or the Indian Registration Act, 1877, or this Act came or comes into force, namely:—

(a) instruments of gift of immovable property;

(b) other non-testamentary instruments which purport or operate to create, declare, assign, limit or extinguish, whether in present or in future, any right, title or interest,

whether vested or contingent, of the value of one hundred rupees and upwards, to or in immovable property;

(c) non–testamentary instruments which acknowledge the receipt or payment of any consideration on account of the creation, declaration, assignment, limitation or extinction of any such right, title or interest; and

(d) leases of immovable property from year to year, or for any term exceeding one year, or reserving a yearly rent;

1[(e) non–testamentary instruments transferring or assigning any decree or order of a Court or any award when such decree or order or award purports or operates to create, declare, assign, limit or extinguish, whether in present or in future, any right, title or interest, whether vested or contingent, of the value of one hundred rupees and upwards, to or in immovable property:]

Provided that the 2[State Government] may, by order published in the 3[Official Gazette], exempt from the operation of this sub–section any lease executed in any district, or part of a district, the terms granted by which do not exceed five years and the annual rents reserved by which do not exceed fifty rupees.

4[(1A) The documents containing contracts to transfer for consideration, any immovable property for the purpose of section 53A of the Transfer of Property Act, 1882 (4 of 1882) shall be registered if they have been executed on or after the commencement of the Registration and Other Related laws (Amendment) Act, 2001 (48 of 2001) and if such documents are not registered on or after such commencement, then, they shall have no effect for the purposes of the said section 53A.]

(2) Nothing in clauses (b) and (c) of sub–section (1) applies to— (i) any composition deed; or (ii) any instrument relating to shares in a joint stock Company, notwithstanding that the assets of such Company consist in whole or in part of immovable property; or (iii) any debenture issued by any such Company and not creating, declaring, assigning, limiting or extinguishing any right, title or interest, to or in immovable property except in so far as it entitles the holder to the security afforded by a registered instrument whereby the Company has mortgaged, conveyed or otherwise transferred the whole or part of its immovable property or

any interest therein to trustees upon trust for the benefit of the holders of such debentures;
(iv) any endorsement upon or transfer of any debenture issued by any such Company; or (v) 1[any document other than the documents specified in sub-section (1A)] not itself creating, declaring, assigning, limiting or extinguishing any right, title or interest of the value of one hundred rupees and upwards to or in immovable property, but merely creating a right to obtain another document which will, when executed, create, declare, assign, limit or extinguish any such right, title or interest; or
(vi) any decree or order of a Court 2[except a decree or order expressed to be made on a compromise and comprising immovable property other than that which is the subject-matter of the suit or proceeding]; or (vii) any grant of immovable property by 3[Government]; or (viii) any instrument of partition made by a Revenue-Officer; or (ix) any order granting a loan or instrument of collateral security granted under the Land Improvement Act, 1871, or the Land Improvement Loans Act, 1883; or (x) any order granting a loan under the Agriculturists, Loans Act, 1884, or instrument for securing the repayment of a loan made under that Act; or 4[(xa) any order made under the Charitable Endowments Act, 1890 (6 of 1890), vesting any property in a Treasurer of Charitable Endowments or divesting any such Treasurer of any property; or] (xi) any endorsement on a mortgage-deed acknowledging the payment of the whole or any part of the mortgage-money, and any other receipt for payment of money due under a mortgage when the receipt does not purport to extinguish the mortgage; or (xii) any certificate of sale granted to the purchaser of any property sold by public auction by a Civil or Revenue-Officer.
5[Explanation.—A document purporting or operating to effect a contract for the sale of immovable property shall not be deemed to require or ever to have required registration by reason only of the fact that such document contains a recital of the payment of any earnest money or of the whole or any part of the purchase money.]
(3) Authorities to adopt a son, executed after the 1st day of January, 1872, and not conferred by a will, shall also be registered.

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ ની કલમ–૪૯

49. **Effect of non-registration of documents required to be registered**.—No document required by section 17 1[or by any provision of the Transfer of Property Act, 1882 (4 of 1882)], to be registered shall—

(a) affect any immovable property comprised therein, or

(b) confer any power to adopt, or

(c) be received as evidence of any transaction affecting such property or conferring such power, unless it has been registered:

1[Provided that an unregistered document affecting immovable property and required by this Act or the Transfer of Property Act, 1882 (4 of 1882), to be registered may be received as evidence of a contract in a suit for specific performance under Chapter II of the Specific Relief Act, 1877 (3 of 1877) 2, 3*** or as evidence of any collateral transaction not required to be effected by registered instrument.]

૧૧. ઉપરોક્ત કાયદાકીય જોગવાઈ સાથે આ કામે વાદી ની દાવા તથા મનાઈ અરજીની હકીકત વંચાણે લેતા આ કામના વાદી ટુકડા ધારાનો બાધ નડે તેવી જમીનનો બાનાખતનો કરાર નો અમલ કરાવવા દાવો લઈને આવેલા છે માર્ક–૩/૨ વાળા બાનાખતના કરારમા કુલ અવેજની રકમ રૂપીયા ૭,૭૧,૦૦૦/– નો ઉલ્લેખ કરવામા આવેલો છે તે રીતે દાવાવાળી સ્થાવર મીલકતનુ તબદીલ થવાપાત્ર જમીન ૧૦૦ રૂપીયાથી વધુની રકમનો અવેજ વાળી જમીન છે જેથી આવી જમીન અં ગે બાનાખતનો કરાર રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ–૧૭ મુજબ નોધાવવો જરૂરી છે અને જો તેવા દસ્તાવેજની નોંધણી કરવામા ન આવે તો રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ–૪૯ મુજબ પુરાવામાં ગ્રાહ્ય રાખી શકાય નહી અને તેવા દસ્તાવેજને માત્ર કોલાટ્રોલપર્પઝ માટે ઉપયોગમા લઈ શકાય તે જ રીતે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એકટની કલમ ૫૩(એ) ઉપરોકત જોગવાઈ વંચાણે લેતા પણ કબજા વગરના અનરજીસ્ટ્રડ બાનાખતના કરારને આધારે કરવામા આવેલ દાવો પ્રથમ દર્શનીય રીતે ગ્રાહ્ય રાખવા પાત્ર ન હોય વાદીનો પ્રથમ દર્શનીય કેસ નથી. વધુમાં, આ કામે વાદીએ પ્રતિવાદી તરીકે પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૯ ને પક્ષકાર તરીકે જોડેલા છે તે જ રીતે માર્ક–૩/૧ વાળા રેવન્યુ રેકર્ડમાં પણ પક્ષકાર પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૯ જણાય છે પરંતુ વાદી જે બાનાખતના કરાર ઉપર આધાર રાખે છે તેવો બાનાખતનો કરાર આ કામના તમામ પ્રતિવાદીઓએ કરી આપેલો નથી. વળી પ્રતિવાદી નં.૫ અને ૬ હાલનો દાવો દાખલ

કર્યાના વીસ અને પચ્ચીસ વર્ષ પહેલા ગુજરી ગયેલા છે તેમ છતા ગુજરી ગયેલા વ્યકિત વિરુધ્ધ આ કામના વાદી દાવો લઈને આવેલા છે તે દાવો ગુજરી ગયેલા પક્ષકારો સામેનો શુટ અગેન્સ્ટ ડેડ પર્સન ઈઝ નલીટીના સિધ્ધાંત મુજબ નલીટી સ્વરૂપનો દાવો છે તેવા સંજોગોમાં અગવડ સગવડનું ધોરણ તથા નાણાં થી ભરપાઇ ન થઈ શકે તેવા નુકસાનનુ તત્વ વાદીની તરફેણમાં નથી પરંતુ પ્રતિવાદીની તરફેણમાં જણાય છે તેથી **મુદ્દા નં.૧ થી ૩** નો જવાબ **નકારમાં** ફરમાવી, **મુદ્દા નં.૪** પરત્વે ન્યાયના હિતમાં નીચે મુજબનો હુકમ ફરમાવું છું.

// હુકમ //

(૧) વાદીની હાલની આંક–૫ ની કામચલાઉ મનાઈ હુકમ મેળવવા અંગેની અરજી આથી **નામંજૂર** કરવામાં આવે છે.

(૨) હાલની અરજીનો ખર્ચ વાદીએ ભોગવવો. પ્રતિવાદી હાજર ન હોય તેમના ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ નથી.

હુકમ આજરોજ તારીખ ૨૮ મી, માહે નવેમ્બર, સને–૨૦૨૫ ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી, સંભળાવી જાહેર કર્યો.

તારીખ–૨૮–૧૧–૨૦૨૫ સ્થળ – કડી.	(દિપક સૂર્યકાન્ત ડાભી) પ્રિન્સીપાલ સિનિયર સિવિલ જજ, કડી. [કોડ નં. જી.જે.–૦૧૦૧૮]

કડીના મે. પ્રિન્સીપાલ સીનીયર સીવીલ જજ સાહેબશ્રીની કોર્ટમાં,
કડી.

રેગ્યુલર દિ.મુ.નં.૧૨૯/૨૦૨૪

આંક– ૧૧

મુદ્દા

૧. શુ વાદી પુરવાર કરે છે કે, દાવાવાળી મિલકત અંગે વાદીએ પ્રતિવાદીઓ સાથે બાનાખતનો કરાર કરી રૂપીયા એક લાખ ચુકવી આપેલા જે બાનાખતનો અમલ કરાવવા વાદી હકકદાર છે?
૨. શુ વાદી પુરવાર કરે છે કે બાનાખતોન કરાર પ્રતિવાદી નં. ૧ અને ૨ નાએ વાદી સાથે કરેલ હોય પ્રતિવાદી નં. ૩ થી ૯ તે બાનાખતનો અમલ કરવા જવાબદાર છે?
૩. શુ વાદી પુરવાર કરે છે કે, બાનાખતનો અમલ કરાવવા વાદીએ વારંવાર ઉઘરાણી કરેલી પરંતુ પ્રતિવાદી નં.૧, ૨ ખોટા બહાના બતાવી છેતરવાનો પ્રયાસ કરે છે?
૪. શું વાદીના દાવાને ગુજરાત ફ્રેગમેન્ટેશન એન્ડ કોન્સોલીડેશન ઓફ હોલ્ડીંગ્સ એક્ટ ૧૯૪૭ ની કલમ–૭, ૮ અને ૯ ની જોગવાઈ નો બાધ નડે છે?
૫. શુ વાદી અનરજીસ્ટ્રડ બાનાખતનો અમલ કરાવવા હકકદાર છે?
૬. શુ વાદી માંગ્યા મુજબની દાદ મેળવવા હકદાર છે?
૭. શુ હુકમ અને હુકમનામું?

તારીખ–૨૮–૧૧–૨૦૨૫ સ્થળ – કડી.	(દિપક સૂર્યકાન્ત ડાભી) પ્રિન્સીપાલ સિનિયર સિવિલ જજ, કડી. [કોડ નં. જી.જે.–૦૧૦૧૮]