

રે...દિ.મુ.નંબર-૧૦/૨૦૧૯**:: આંક- ૦૫ લગત હુકમ ::**

૧. આ કામના વાદીએ હાલની અરજી કરી એવી હકીકત જણાવેલ છે કે, ડીસ્ટ્રીકટ ,સબ ડીસ્ટ્રીકટ મહેસાણાની મોજે ગામ વિસનગરની ટી.પા.નં.૦૫/૦૨ સી.સર્વે.નં.૦૧/૦૯ ક્ષેત્રફળ ૪૬.૦૯ ચાને ૩૮.૦૧.૩ ચો.મી. ની ખુલ્લી જમીન પ્રતિવાદી નં.૧ ધ્વારા વાદીના કબ્જા ભોગવટા માટે તા.૧૬-૦૨-૭૭ ના રોજ મામલતદાર કલેક્ટરશ્રી ધ્વારા પ્રતિવાદી નં.૧ ને મકાન બાંધવા તથા રહેણાંકના ઉપયોગ માટે આપવામાં આવેલ તે જમીન તા.૨૧-૦૯-૯૬ ના રોજ વીસ રૂપિયાના સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર રોકડા રૂ.૧૮,૦૦૧/- વસુલ લઈને વાદીને વેચાણ આપી વાદી સાથે છેતરપિંડી કરેલ છે. વધુમાં પ્રધાનમંત્રી આવાસ યોજના અંતર્ગત ૧૯૯૬ થી સદર મિલકતમાં કબ્જો ભોગવટો તેમજ અન્ય હકકો અમો વાદીની તરફેણમાં થયેલ હોવા છતા વાદીને સરકાર તરફથી મળવાપાત્ર સહાય મળવાના બદલે આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧ પ્રતિવાદી નં.૨ પાસેથી પ્રધાનમંત્રી આવાસયોજના અંતર્ગત મંજૂર થયેલ રકમ મેળવવાની કોશિષ કરી રહ્યા છે જે સંબંધે વાદીએ વાંધા તથા તકરાર તેમજ લીગલ નોટીસ આપેલ હોવા છતા આ કામના પ્રતિવાદી એકબીજાના મેળાપીપણામાં વાદીની વેચાણ લીધેલી જમીનના હકકો ડુબાડવાની કોશિષ કરી રહ્યા છે. વાદી સાથે જે રૂ.૨૦/- નો કરારલેખ થયેલ છે તેમાં પ્રતિવાદી નં.૧ તથા અન્ય બે સાક્ષીના સહી,મતા અને અંગુઠા છે. વાદીને ૧૯૯૬ થી કબ્જો ભોગવટો છે તેમજ વાદીએ પ્રતિવાદી નં.૧ ને ૧૯૯૬ માં રૂ.૧૮,૦૦૧/- ચુકવવામાં આવેલા જે વ્યાજ સાથે આશરે રૂ.૨,૯૮,૦૦૦/- જેવી રકમ થાય છે. જેની નોટીસ પ્રતિવાદી નં.૧ ને મોકલી આપેલ છે અને તેની નકલ પ્રતિવાદી નં.૨ને વાંધા સાથે મોકલી આપેલ છે. આમ પ્રતિવાદી નં.૨ ધ્વારા પ્રતિવાદી નં.૧ ને મકાન બાંધવા માટે રકમ આપવામાં આવે તો વાદી તથા સરકાર સાથે છેતરપિંડી થાય તેમ છે.જેથી હાલની અરજી કરેલ છે.
૨. અરજી લગત પ્રતિવાદીઓને કારણદર્શક નોટીસ કાઢતાં પ્રતિવાદી નં.૧ તે નોટીસની બજવણી પ્રતિવાદી નં.૧ ને ધોરણસર થઈ ગયેલ છે.પ્રતિ.નં.૧ એ આંક-૨૧ થી વાદીની દાવા અરજીની લેખિત જવાબ રજૂ કરેલ છે. જેમાં વાદીના દાવાની મહત્વની હકીકતોનો

ઈન્કાર કરી ખરી હકીકતે જણાવેલ છે કે, વાદીએ વેચાણ કરારની હકીકત ખોટી બનાવટી અને ઉપજાવી કાઢેલ છે આવા ખોટા વેચાણ કરારલેખમાં જે અંગુઠો કરે છે તે પ્રતિવાદીના અંગુઠાનું નિશાન નથી કે કહેવાતા સાક્ષીઓ સમક્ષ કોઈ લેખ કરી આપેલ નથી. આવો કહેવાતો લેખ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટીના ધારાધોરણ મુજબનો નથી. તેમજ સદર વેચાણ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૩૨(એ) તથા કલમ-૩૪ ની પેટા કલમ-૩ મુજબ ચેકલીસ્ટમાં મિલકત વેચાણ આપનાર કે લેનારના સહિ કે અંગુઠા થયેલા નથી. આમ વાદીએ હાલનો ખોટો દાવો કરેલ છે. તેમજ સરકારશ્રી તરફથી વિસનગર નગરપાલીકા બી.સી.એલ.લાભાર્થી યોજના અન્વયે મકાન બાંધવા માટે રૂ.૩,૫૦,૦૦૦/- ની સહાય મળવાપાત્ર છે. તેના માટે અરજદારે સરકારશ્રી તરફથી મળવાપાત્ર સહાય મેળવવા અરજી કરેલ છે જે ત્રિપક્ષીય કરાર દાવાના કામે રજુ છે. વાદીએ હાલની અરજી ખોટી અને કાયદા બહારની આપેલ હોય તેમજ વાદીએ સરકારશ્રીને નગરપાલીકા અધિનિયમ ૨૫૩ મુજબ સ્ટેચ્યુટરી નોટીસ આપેલ નથી તેથી વાદીનો દાવો રદ થવાપાત્ર છે. આમ વાદીએ જે દાદ માંગેલ છે તે દાદ વાદીએ પુરતો સ્ટેમ્પ ભરેલ ન હોય રદ થવાપાત્ર છે. જેથી વાદીની અરજી ના-મંજૂર કરવા અરજ કરેલ છે.

૩. અરજી લગત પ્રતિવાદીઓને કારણદર્શક નોટીસ કાઢતાં પ્રતિવાદી નં.૨ તે નોટીસની બજવણી પ્રતિવાદી નં.૨ ને ધોરણસર થઈ ગયેલ છે.પ્રતિ.નંર એ આંક-૨૪ થી વાદીની દાવા અરજીની લેખિત જવાબ રજુ કરેલ છે.જેમાં વાદીની હકીકતની ઈન્કાર કરી ખરી હકીકતે જણાવેલ છે કે, વાદીને દાવો દાખલ કરવાનું કારણ ઉત્પન્ન થયેલ ન હોઈ ઓર્ડર ૭(૧૧) મુજબ દાવો રદ થવાપાત્ર છે. વાદીએ માંગેલ દાદ ખોટી છે. આવી માંગણી મળી શકે નહી વાદીએ ખોટી હકીકતના આધારે તેમજ કાયદાની જોગવાઈઓથી વિપરીત દાવો કરેલ હોઈ તેથી વાદીનો દાવો ટકવાપાત્ર નથી. વધુમાં સરકારશ્રી જે નિતી નિયમો પ્રમાણે પ્રતિવાદી નં.૨ને વર્તવાનો આદેશ આપે તે પ્રમાણે તેઓ બંધાયેલા છે. પ્રતિવાદી નં.૨ ની સંસ્થાના કાર્યક્ષેત્રમાં આવતી કાર્યવાહી કરતા રોકી શકે નહી. આમ વાદીનો દાવો ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, સી.પી.સી., નગરપાલીકા એક્ટ ની જોગવાઈઓનો ભંગ કરતો હોઈ સદર મનાઈ અરજી ખર્ય સહીત રદ કરવા અરજ કરેલ છે.

વાદીએ પ્રતિવાદી નં.૧ ના જવાબ વિરૂઢ રીજોઈન્ડર એફીડેવીટ આંક-૨૮ થી અને પ્રતિવાદી નં.૨ ના જવાબ વિરૂઢ રીજોઈન્ડર એફીડેવીટ આંક-૨૯ થી રજુ કરેલ છે જે વંચાણે લીધી.

૪. સદર અરજીના ન્યાયિક નિર્ણય માટે મારી સમક્ષ નીચે મુજબના મુદ્દા ઉપસ્થિત થાય છે.

:: મુદ્દા ::

૧. શું વાદી પોતાનો પ્રથમ દર્શનીય કેસ સાબિત કરે છે ?
 ૨. શું બેલેન્સ ઓફ કન્વીનીયન્સ વાદીની તરફેણમાં છે ?
 ૩. જો વાદીને માગ્યા મુજબ મનાઈહુકમ આપવામાં ન આવે તો તેઓને નાણાંથી ભરપાઈ ન થઈ શકે તેવું નુકસાન જવાની સંભાવના છે ?
 ૪. શો હુકમ ?
૫. ઉપરોક્ત મુદ્દાઓના મારા નિર્ણયો નીચે મુજબ છે.

:: નિર્ણયો ::

મુદ્દા નંબર- ૧:- નકારત્મક

૨:-નકારત્મક

૩:-નકારત્મક

૪:-આખરી હુકમ મુજબ.

:: નિર્ણયો અંગેના કારણો ::

૬. વાદીએ પોતાની અરજીના સમર્થનમાં આંક- ૦૪ ના લીસ્ટથી રજુ કરવામાં આવેલાં છે જેમાં માર્ક- ૪/૧ થી પ્રતિવાદી ધ્વારા વાદીને કરી આપેલ વેચાણકરારની ઝેરોક્ષ, માર્ક-૪/૨ થી વાદીએ સીટી સર્વે સુપ્રિટેન્ડેન્ટને આપેલ વાંધા, માર્ક-૪/૩ વાદી ધ્વારા પ્રતિવાદીને લીગો નોટીસ તથા આર.પી.ડી.ની પાવતી, માર્ક-૪/૪ પ્રતિવાદી નં.૨ ધ્વારા વાદીને લખેલ પત્ર, માર્ક-૪/૫ થી વાદીએ આપેલ વાંધાની નકલ, માર્ક-૪/૬ થી વિસનગર નગરપાલીકા ધ્વારા આપેલ પત્રની નકલ રજુ કરેલ છે.

પ્રતિવાદી નં.૧ તર્ફે નિશાની ૩૩/૧ થી સીટી સર્વે નં.૧/૦૮ નો ટ્રેસીંગની સર્ટીફાઈડ નકલ, નિશાની ૩૩/૨ થી વાદગ્રસ્ત જગ્યાના પ્રોપર્ટીકાર્ડની નકલ, નિશાની ૩૩/૩ થી પ્રતિવાદી નં.૧ ના રેશનકાર્ડની ઝેરોક્ષ, નિશાની ૩૩/૪ થી પ્રધાનમંત્રી આવાસયોજના હેઠળ બાંધકામ અંગે ગ્રાન્ટ લેવા કરેલ ત્રિપક્ષીય કરાર રજુ કરેલ છે.

વાદી તરફે વ.શ્રી. દલીલ કરતા જણાવે છે કે, પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ ૧૯૯૬માં બે સાક્ષીઓની હાજરીમાં લખાણ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ નથી. સહાય ન મળે તે માટે પત્ર લખ્યો હાલ પજેશન વાદીનું છે. ઈઝમેન્ટ રાઈડ ગણીએ તો પણ અમારી તરફેણમાં છે. પ્રતિવાદીએ કોઈ ફરીયાદ કરેલ નથી. વાદીએ ઘરમેળે કબુલાત કરેલ છે જેથી વાદીનો પ્રથમદર્શનીય કેસ છે જેથી વાદીની મનાઈઅરજી મંજૂર કરવા અરજ કરેલ છે.

પ્રતિવાદી નં.૧ તર્ફે આંક-૩૦ થી લેખીત દલીલ આપેલ છે જે રેકર્ડનો ભાગ હોઈ પુનરાવર્તન ટાળવાના હેતુથી જેની ચર્ચા કરેલ નથી.

પ્રતિવાદી નં.૨ તર્ફે દલીલ કરતા જણાવે છે કે વાદીને સદર મિલકત સરકાર તરફથી મળેલી હોય તે મિલકત વેચી શકાય નહીં કે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ મુજબ માલીકી હકકો ટ્રાન્સફર થઈ શકે નહીં. વધુમાં વાદીનો દાવો અપૂરતી કોર્ટ ફી ના કારણે રદ થવાપાત્ર છે. વાદીએ હાલનો દાવો ૨૩ વર્ષ પછી કરેલ છે. જેથી વાદીનો દાવો સમય-મર્યાદા બહાર છે. પંચનામું જોતા ખુલ્લી જમીન પડેલી છે કબ્જો બતાવવા માટે કોઈ પુરાવો રજૂ કરેલ નથી. પ્રતિવાદી નં.૨ એ નાણા ચુકવનાર વ્યક્તિ છે. આ કામે સરકારને પક્ષકાર તરીકે જોડેલ નથી. મકાન બંધાય તો વાદીને કોઈ લોસ નથી. પ્રતિવાદી નં.૨ એ કાયદાની પ્રક્રિયાને આધારે કાર્યવાહી કરે છે. તે સંજોગોમાં વાદીનો કોઈ પ્રથમદર્શનીય કેસ નથી. જો મનાઈ હુકમ ન આપવામાં આવે તો વાદીને કોઈ નુકશાન થાય તેમ નથી જેથી મનાઈ અરજી રદ કરવા અરજ કરેલ છે.

૭.

મુદ્દા નંબર- ૧ થી ૩ :-

સદરહુ ત્રણેય મુદ્દાઓ એકબીજા સાથે સુસંગત અને સંકળાયેલાં હોઈ સરળતા ખાતર ત્રણેય મુદ્દાઓની ચર્ચા એકસાથે કરવામાં આવેલ છે.

અત્રે જણાવવું આવશ્યક છે કે આંક-૫ નો નિર્ણય કરતી વખતે કોર્ટે દાવાનો નિર્ણય કરવાનો નથી. કે પક્ષકારોનન લીગલ રાઈટ નક્કી કરવાનું નથી.પરંતુ વાદીનો પ્રથમ દર્શનીય કેસ છે કે કેમ? તેની ચર્ચા કરવાની છે.

અત્રેની કોર્ટમાં રજૂ થયેલા પ્લીડીંગ્સ દસ્તાવેજી પુરાવા તથા વાદીના વ.શ્રી.ની દલીલો ધ્યાને લેતા મૂળ માલીક પ્રતિવાદી નં.૧ હોવાનો વાદીનો કેસ છે. વાદીએ નિશાની ૪/૧ થી વેચાણ કરાર રજૂ કરેલ છે. સદર વેચાણ કરાર જોતા વાદીએ વાદગ્રસ્ત મિલકત અંગે પ્રતિવાદી પાસેથી વેચાણ કરાર કરેલ હોય તેવું જણાય છે. સદર વેચાણ કરાર અનરજીસ્ટર્ડ

છે. વેચાણ કરાર વંચાણે લેતા મિલકતનો કબ્જો પ્રતિવાદી નં.૧નાએ વાદીને સુપરત કરેલ છે પરંતુ સદર વેચાણ કરારની અસર રેવન્યુ રેકર્ડ પર થયેલ નથી. આ ઉપરાંત વાદીએ પોતાનો કેસ સાબિત કરવા માટે કરારમાં શાખ કરનાર ના સોગંદનામા રજુ કરેલ નથી. જો વાદી પોતે કબ્જો ધરાવતા હોય તો તે પુરવાર કરવા માટે કોઈ પુરાવો રજુ કરેલ નથી. કોઈ મહેસુલ ભરેલ હોય તેવી પાવતી રજુ કરેલ નથી. રજુ થયેલ પંચનામું જોતા હાલ વાદીનો કબ્જો હોય તેવું જણાઈ આવતું નથી. સદર વાદગ્રસ્ત મિલકતનો સંપુર્ણ અવેજ ચુકવી આપેલ હોઈ તેવો કોઈ પુરાવો રજુ કરેલ નથી. આમ વાદી વાદગ્રસ્ત મિલકતના પ્રથમદર્શનીય માલીક હોવાનું પુરવાર થતું નથી.

વાદીએ હાલનો દાવો લાવી એવી હકીકત પર ભાર મુકેલ છે કે વાદી કબ્જેદાર છે પરંતુ નામદાર હાઈકોર્ટના ચુકાદા મુજબ મિલકતના ખરા માલીક સામે મનાઈ હુકમ મંજૂર કરી શકાય નહીં.

વાદીએ જે વેચાણ કરાર રજુ કરેલ છે તે અનરજીસ્ટર્ડ છે. અનરજીસ્ટર્ડ ડોક્યુમેન્ટ રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૪૯ મુજબ કોલેટરલ પ્રપોઝ માટે ઉપયોગમાં લઈ શકાય નહીં. રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૧૭ મુજબ સ્થાવર મિલકતની કિંમત રૂ.૧૦૦/- કરતા વધુ સંબંધી દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રેશન કરાવવું ફરજીયાત છે. વાદીએ વેચાણ કરારનું પાલન કરવા માટે કોઈ દાવો કરેલ નથી. આમ વાદી દસ્તાવેજમાં કાયદેસર રીતે પુરવાર કરી શકેલ નથી. ઉલ્ટાનું પ્રતિવાદી તરફ રજુ થયેલ દસ્તાવેજ જોતા પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં પ્રતિવાદી નં.૧ ની નોંધ થયેલી છે. તેમજ નિશાની ૩૩/૩ થી ત્રિપક્ષીય કરાર રજુ થયેલ છે. જે ખોટા હોય તેવું વાદીનું કહેવું નથી. વાદીના જણાવ્યા મુજબ તેણે ખરીદેલ છે. પરંતુ ૨૩ વર્ષ સુધી કોઈ બાંધકામ થયેલ નથી.

વાદીના જણાવ્યા મુજબ તા.૨૨-૦૯-૯૬ ના રોજ પતિવાદી નં.૧ એ વેચાણ કરાર કરી આપેલ છે અને અવેજ ની રકમ રૂ.૧૮,૦૦૧/- ચુકવી આપેલ છે એવું વાદીનું કથન છે. પરંતુ તે હકીકત સામાન્ય માણસના સમજની બહાર છે કારણ કે વાદીએ ૧૯૯૬માં આટલી મોટી રકમ ચુકવી તેમ છતાં લાંબા સમય સુધી કોઈ કાર્યવાહી કરેલ નથી. તેવી હકીકત માની શકાય નહીં.

૮. સદર કામે વાદીના જણાવ્યા મુજબ ૧૯૯૬ થી વેચાણ રાખેલ છે જ્યારે હાલનો દાવો ૨૦૧૯ માં દાખલ કરેલ છે. જેથી પ્રથમ દ્રષ્ટિએ જોતા વાદી હાલનો દાવો ૨૩ વર્ષ પછી લાવેલ છે. જેથી વાદીના દાવાને લીમિટેશન એક્ટના આર્ટીકલ ૫૪ ની જોગવાઈઓ

જોતા સમય—મર્યાદાનો બાધ છે. નામદાર વડી અદાલતનો જી.એલ.આર.૨૦૧૩(૧) પેજ નં.૩૫૮ નો ચુકાદો વંચાણે લેતા વાદીનો દાવો લીમીટેશનની જોગવાઈઓથી બાધીત હોવાનો હાલના તબક્કે જોઈ શકાય છે.

પ્રતિવાદી નં.૨ એક સ્વાયત સંસ્થા છે. પ્રતિવાદી નં.૨ સામે કોઈપણ હુકમ કરતી વખતે જાહેર હિતને ધ્યાને લેવું આવશ્યક છે તેમજ સ્વાયત સંસ્થાનું કાર્ય અટકાવવા મનાઈ હુકમ આપી શકાય નહીં. વળી સદર યોજના સરકારશ્રીની યોજના છે તે સંજોગોમાં સરકારને પક્ષકાર તરીકે જોડેલ નથી.

૯. આમ ઉપરોક્ત કાયદાકીય જોગવાઈ જોતા વાદીનો પ્રથમ દર્શનીય કેસ નથી. તેમજ સગવડ—અગવડની સમતુલા વાદીની તરફેણમાં હોવાનું જણાતું નથી. જો આંક—૫ ના તબક્કે મનાઈ હુકમની અરજી મંજૂર કરવામાં ન આવે તો વાદીને કોઈ નાણાથી ભરપાઈ ન થાય તેવું નુકશાન જવાનું સંભવ નથી. તે સંજોગોમાં નીચે મુજબનો હુકમ કરવામાં આવે છે.

:: હુકમ ::

- વાદીની આંક—૦૫ ની મનાઈહુકમ અરજી આથી નામંજૂર કરવામાં આવે છે.
- ખર્ચ દાવાના આખરી પરિણામને અનુસરશે.

હુકમ આજ તારીખ:—૩૧ માહે:જૂલાઈ સને ૨૦૨૧ ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી, સંભળાવી જાહેર કર્યો.

તારીખ:— ૩૧-૦૭-૨૦૨૧.
સ્થળ:— વિસનગર

(કુ.અખ્તર શફીભાઈ શેખ)
CODE-GJ00899
એડી.ચીફ જ્યુડી.મેજી.
વિસનગર. જિ.મહેસાણા.