

GJNV030001182010



| | | |
|------------------------|---|------------|
| દાખલ તારીખ | - | ૧૨-૦૧-૨૦૧૦ |
| રજી.નોંધ્યા તારીખ | - | ૧૨-૦૧-૨૦૧૦ |
| ચુકાદો જાહેર થયા તારીખ | - | ૦૯-૦૩-૨૦૨૬ |
| સમય - વર્ષ માસ દિવસ | | |
| ૧૬ ૦૧ ૨૫ | | |



મે. ગણદેવીના અધિક સીનીયર સિવિલ જજ સાહેબની કોર્ટ સમક્ષ, મું.ગણદેવી.

સ્પે.દિ.મુ.નં.૩/૨૦૧૦

આંક- ૧૪૩

વાદી :- કૃપાશંકર ગુંદનરામ જયસ્વાલ
ઉ.આ.વ.પ૩, ઘંઘો-ખેતી તથા વેપાર,
રહે-સ્ટેશન રોડ, બીલીમોરા,
તા.ગણદેવી, જી.નવસારી.

વિરૂદ્ધ

પ્રતિવાદી :- (૧) મર્દુમ સુભાષચંદ્ર ઠાકોરભાઈ ગાંધીના કાયદેસરના વારસદારો
૧.૧. પદમાબેન તે સુભાષચંદ્ર ઠાકોરભાઈ ગાંધીની વિધવા
ઉ.આ.વ.પુખ્ત વયના, ઘંઘો-ઘરકામ,
૧.૨ સોનલબેન સુભાષચંદ્ર ગાંધી(મરનારની પુત્રી)
ઉ.આ.વ. , ઘંઘો-ઘરકામ,
૧.૩ સીમાબેન સુભાષચંદ્ર ગાંધી(મરનારની પુત્રી)
ઉ.આ.વ. , ઘંઘો-ઘરકામ,
૧.૪ ભાવિકાબેન સુભાષચંદ્ર ગાંધી(મરનારની પુત્રી)

- ઉ.આ.વ. , ધંધો-ઘરકામ,
 ૧.૫ હેમલતાબેન સુભાષચંદ્ર ગાંધી(મરનારની પુત્રી)
 ઉ.આ.વ. , ધંધો-ઘરકામ,
 ૧.૬ રાજન સુભાષચંદ્ર ગાંધી(મરનારનો પુત્ર)
 ઉ.આ.વ. ૩૦, ધંધો-વેપાર,
- (૨) મહુમ અશોકભાઈ ઠાકોરભાઈ ગાંધીના કાયદેસરના વારસદારો
 ૨.૧ દક્ષાબેન તે અશોકભાઈ ઠાકોરભાઈ ગાંધીની વિધવા
 ઉ.આ.વ.પુખ્ત વયના, ધંધો-ઘરકામ,
 ૨.૨ તેજસ અશોકભાઈ ગાંધી(મરનારનો પુત્ર)
 ઉ.આ.વ.પુખ્ત વયના, ધંધો-મીઠાઈ વેચવાનો,
 ૨.૩ દીગીશા અશોકભાઈ ગાંધી(મરનારની પુત્રી)
 ઉ.આ.વ.પુખ્ત વયના, ધંધો-ઘરકામ,
 ૨.૪ પૂનમ પીકેશ ગાંધી(મરનારની પુત્રી)
 ઉ.આ.વ.પુખ્ત વયના, ધંધો-ઘરકામ,
 તમામ રહે. શાંતિનગર ટાઉનશીપ(વેસ્ટ), સ્ટેશન રોડ,
 જવાહર રોડ, જુની એલ.આઈ.સી. ઓફિસની સામે,
 તા. ગણદેવી, જી.નવસારી.

| | | |
|------|---|---|
| દાવો | - | કરારનો વિશેષ અમલ કરવા, વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા વિગેરે માટેનો. |
|------|---|---|

| | | |
|----------------|---|-----------------------|
| વાદી પક્ષે | - | વિ.વ.શ્રી બી.એમ.નાયક |
| પ્રતિવાદી તરફે | - | વિ.વ.શ્રી આર.જે.દેસાઈ |

-:: ચુકા દો ::-

- (૧) આ કામના વાદીની ટુંકમા દાવા અરજ હકીકત એવી છે કે, આ કામના વાદી તેઓના પરીવાર સાથે તેઓની માલિકીની બીલીમોરા સ્ટેશન રોડ વિસ્તારમાં આવેલ રહેણાંકની મિલકતમાં રહેતા આવેલા છે અને ધંધો કરતા આવેલા છે. જેનો સીટી સર્વે નં ૧૮૭૮ તથા ૧૮૭૯ જેનાં ઉપર બીલીમોરા મ્યુનિસીપલ ઘર

નં. ૧૧૩ તથા ૧૧૪ વાળા મકાનો આવેલા છે. આ કામના પ્રતિવાદીઓ સંયુક્ત માલિકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવતા વહીવટની ઉપર પેરા-૧ માં વર્ણવેલી મિલકતને લાગુ પશ્ચિમ બાજુએ આ કામના પ્રતિવાદીઓની માલિકીની કબજાની મોજે બીલીમોરા સ્ટેશન રોડ વિસ્તારમાં આવેલી મિલકત ચાલી આવેલી છે. જેની નીચે જણાવેલી મિલકત જેને હવે પછી દાવાવાળી મિલકત તરીકે ઓળખાવી છે. જે દાવાવાળી મિલકતનું વર્ણન નીચે મુજબ છે.

દાવાવાળી મિલકતનું વર્ણન:-

નવસારી ડીસ્ટ્રીક્ટના સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગણદેવી તાલુકાના મોજે બીલીમોરા નગરપાલીકા હદ વિસ્તારમાં સ્ટેશન વિસ્તારમાં આવેલી શીટ નંબર- ૩૨, ચાલતા નંબર-૧૭૪, સીટી સર્વે નંબર-૧૮૭૭ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૮૭ ચો.મી. વાળી સત્તા પ્રકાર 'સી' વાળી જમીન તથા સદરહુ જમીન ઉપર આવેલી બીલીમોરા મ્યુ. ઘર નંબર- ૧૧૨ વાળું એક માળ વાળું મકાન જેની ચતુર્દીશા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ : બીલીમોરા મ્યુ.ઘર નં.- ૧૧૧ વાળી મિલકત

પશ્ચિમ: વાદીની બીલીમોરા મ્યુ.ઘર નં.-૧૧૩ વાળી મિલકત.

ઉત્તરે: રસ્તો.

દક્ષિણે: બીલીમોરા સ્ટેશન રોડ સરીયામ રાજ્યમાર્ગ.

ઉપર વર્ણવેલ મિલકત અને વિગત અને ચતુર સીમા વચ્ચેની સીટી સર્વે નં. ૧૮૭૭ વાળી જમીન તથા તેના ઉપર આવેલ ચમલા-ઈમારત સહીતી મિલકત જેને હવે પછી દાવાવાળી મિલકત તરીકે ઓળખાવી છે.

આ કામના પ્રતિવાદીઓ ઘણા વરસોથી આશરે બાવીસ વરસથી વાદીના પાડોશી ચાલી આવેલા છે. વાદી તથા પ્રતિવાદીઓનું મકાન જમીન એક જ લાઈનમાં લગોલગ બાજુ બાજુમાં ચાલી અવોલું છે. આ કામના પ્રતિવાદીઓ તથા તેમના પરીવાર સાથે વાદીને છેલ્લાં બાવીસ વરસથી પડોશી તરીકેના

નજીકના સગા તરીકેનો સંબંધ ચાલી આવેલો છે અને પ્રતિવાદીઓ સાથે વાદીના સારા સંબંધો મિત્રોચારીના તથા ભાઈચારાનો તથા સુખ સમદુખ્યાના સંબંધો ચાલી આવેલા છે અને પક્ષકારો એક બીજાનું હિત જળવાઈ અને હિત સંબંધ વધારો થાય તે માટે પક્ષકારો એકબીજાને મદદરૂપ થતા આવેલા છે. વાદી તથા પ્રતિવાદીઓનું રહેવાનું મકાન જમીન એક જ લાઈનમાં લગોલગ આજુબાજુમાં ચાલી આવેલું છે. ઉપર વર્ણવેલી દાવાવાળી મિલકત તથા વાદીની ઉપર મકાનો વચ્ચેની ઘોરી દીવાલ અને મુખ્ય દિવાલ કોમન છે.

ઉપર જણાવેલી દાવાવાળી મિલકત વાદીની પુર્વ બાજુએ લગલગ આવેલી હોવાથી અને ભવિષ્યમાં વાદીને તેઓની મિલકતો બાબતે વધુ સુગમતા અને સગવડતા રહે અને ભવિષ્યમાં વાદીની મિલકતનો પણ કોઈ નુકસાન થાય નહીં એવા શુભ આશયથી વાદી પ્રતિવાદીઓ પાસેથી દાવાવાળી મિલકત વેચાણ લેવા માંગતા હતા અને પ્રતિવાદીઓ પણ પોતાના પરિવારના અર્થે બીલીમોરા શાંતીનગર વિસ્તારમાં આધુનિક આર.સી.સી.ના બે મકાનો બંગલા સ્વરૂપના તથા આજુબાજુ ખુલ્લી જમીન સહીતના બનાવતા આવેલા હોવાથી જે મિલકતોમાં પ્રતિવાદીઓ તેમના કુટુંબના માણસો સાથે રહેવા જનાર છે અને પ્રતિવાદીઓ દાવાવાળી મિલકત વચાણ કરવાના હોવાથી પ્રતિવાદીઓ વાદીને અવાર નવાર જણાવેલું કે, "તું મારૂં મકાન લઈ લે ત્યારે મેં પ્રતિવાદીઓને કહેલું કે, મારે તમારા મકાનની કેટલી કિંમત આપવાની છે તે તું મને જણાવ" ત્યારે પ્રતિવાદીઓએ આપણે તથા આપણા બંને પક્ષકારોની વિશ્વાસુ અને આપણાં હિતચિંતકો ભેગા થઈને મિલકતની કિંમત નક્કી કરીએ અને આપણે બંને પક્ષકારો અને આપણા વિશ્વાસુ અને હિતચિંતકો મારફતે આપણે મિલકતની કિંમત નક્કી કરીશું અને આપણે તે

પ્રમાણે વેચાણના સોદાની તજવીજ અને વેચાણ અંગેની વાતચીત કરીશું. ત્યારબાદ તા. ૧૪/૧૨/૨૦૦૮ ના રોજ સવારે અગિયારેક વાગ્યાના અરસામાં વાદી તથા પ્રતિવાદીઓ તથા પક્ષકારોના વિશ્વાસુ અને હિતચિંતકોમાં વિનોદભાઈ ડાહ્યાભાઈ ભાવસાર રહેવાસી ૧૩૪, ગુજરાત હાઉસીંગ બોર્ડ, ગોહરબાગ, બીલીમોરના તથા દેવેન્દ્ર રામભુવન મિશ્રા રહેવાસી કછોલીના તથા રીપલાભાઈ બીપીનભાઈ પટેલ, રહેવાસી આનંદનગર સોસાયટી, ગોહરબાગ, ચીખીલી રોડ, બીલીમોરના વાદી રહેવાના ઉપર જણાવેલા સરનમો ઘરે દાવાવાળી મિલકતના વેચાણના સોદાની તજવીજ અંગે મકાના વેચાણ અંગે વાતચીત માટે ભેગા થયેલા અને આ વખતે પ્રતિવાદીઓએ તેમની દાવાવાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજની ઝેરોક્ષ નકલ બતાવેલ અને બંને પક્ષકારો તથા તેઓના ઉપર જણાવેલા હિતચિંતકોએ દાવાવાળી મિલકતના વેચાણ માટે વાતચીત માટે વિચાર વિમર્સ કરેલો અને બંને પક્ષકારોએ તથા તેઓના હિત ચિંતકોએ દાવાવાળી મિલકતના વેચાણ માટે એક જ નિર્ણય ઉપર આવી તમામનાઓએ રાજીબુશીથી એકબીજાની મરજીથી દાવાવાળી મિલકતની વેચાણ કિંમત કુલ રૂ. ૩૭,૫૧,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા સાડત્રીસ લાખ એકાવન હજાર પુરા નક્કી કરેલા અને ઉપરોક્ત દાવાવાળી મિલકત કુલ રૂપિયા ૩૭,૫૧,૦૦૦/- માં વેચાણ લેવા વાદી સંમત થયેલા અને પ્રતિવાદીઓએ વાદીને દાવાવાળી મિલકત કુલ રૂ. ૩૭,૫૧,૦૦૦/-પુરાના કુલ અવેજમાં વેચાણ આપવા માટે ઉપર મુબજ મૌખિક વેચાણ કરાર તે જ દિવસે તા. ૧૪/૧૨/૨૦૦૮ ના રોજ વાદી સાથે પ્રતિવાદીઓએ કરેલો અને પ્રતિવાદીઓએ વાદીને દાવાવાળી મિલકત કુલ રૂ. ૩૭,૫૧,૦૦૦/-અંકે રૂપિયા સાડત્રીસ લાખ એકાવન હજાર પુરાના કુલ અવેજમાં વેચાણ આપવા માટે ઉપર મુબજ મૌખિક કરાર કરેલો. અને જેથી તેજ દિવસે વાદીએ દાવાવાળી મિલકત કુલ રૂ. ૩૭,૫૧,૦૦૦/-ના કુલ અવેજ

પેટે પ્રતિવાદીઓને બનાના કુલ રૂ. ૩૭,૫૧,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા સાડત્રીસ લાખ એકાવન હજાર પુરાના નગદ રોકડા આપવાની પુરતી તૈયારી બતાવેલી. પરંતુ આ વખતે પ્રતિવાદીઓએ વાદી પાસેથી ઉપરોક્ત દાવાવાળી મિલકતના મૌખિક વેચાણના કરાર પટે, સોદા પેટે, ફક્ત રૂ. ૧૦૦૧/- અંકે રૂપિયા એક હજાર એક પુરા વાદીના પક્ષકારોના હિતચિંતકો સાક્ષીઓ રૂબરૂ બીલીમોરા મુકામે સ્વીકારેલા અને દાવાવાળી મિલકત વાદીને પ્રતિવાદીઓએ મૌખિક વેચાણ આપવા માટેનો કરાર તા. ૧૪/૧૨/ ૨૦૦૮ ના રોજ કરેલો અને વધુમાં આ વખતે પ્રતિવાદીઓએ વાદીને ઉપર જણાવેલા હિત ચિંતકો રૂબરૂ જણાવેલુ કે, અમારા બીલીમોરા મુકામે શાંતિનગર વિસ્તારમાં બંધાય રહેલા મકાનોનું બાંધકામ પુરું થયેથી તમારે દાવાવાળી મિલકતના કુલ અવેજના બાકી નાણાં રૂ. ૩૭,૪૯,૯૯૯/- અંકે રૂપિયા સાડત્રીસ લાખ ઓગણ પચાસ હજાર નવસો નવ્વાણું પુરા ચકવી આપવાના છે અને એ નાણા ચુકવી આપેથી હમો તમોને હમારી દાવાવાળી મિલકતનો કાયદેસરનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ ગણદેવી સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધાવી તમારા ખર્ચે કરી આપી તમોને હમારી (દાવાવાળી) મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો માલિક તરીકે વેચાણ દસ્તાવેજ કરીએ ત્યારે આપીશુ. એવી મૌખિક શરતો પ્રતિવાદીઓએ વાદી સાથે મૌખિક રીતે કરી અને એવો વાદીને પ્રતિવાદીઓએ વચન, વિશ્વાસ અને ભરોસો વાદીને આપેલો છે. જેથી ઉપર જણાવેલી શરતો મુજબ પ્રતિવાદીઓએ વાદીને દાવાવાળી મિલકત મૌખિક રીતે વેચાણ આપવા માટેનો કરાર તા. ૧૪/૧૨/૨૦૦૮ ના રોજે કરેલો હોય, જેથી દાવાવાળી મિલકત વેચાણ આપવા બાબતેની કોઈ મુદત પક્ષકરો વચ્ચે નક્કી થયેલી નથી. દાવાવાળી મિલકત પ્રતિવાદીઓએ વાદીને મૌખિક રીતે વેચાણ આપવા માટેનો કરાર કરી દાવાવાળી મિલકતની કુલ રૂ. ૩૭,૫૧,૦૦૦/- નક્કી

કરી વાદી પાસેથી પ્રતિવાદીઓએ દાવાવાળી મિલકતના કુલ અવેજ પેટે બાનાના રૂ. ૧૦૦૧- સ્વીકારેલા અને દાવાવાળી મિલકત પ્રતિવાદીઓએ વાદીને મૌખિક વેચાણ આપવા માટેનો કરાર બીલીમોરા મુકામે કરેલો છે. વધુમાં પક્ષકારો વચ્ચે લાગણીભર્યા અને વિશ્વાસ ભર્યા અને સારા સંબંધો ચાલી આવેલા હોવાથી પક્ષકારોએ દાવાવાળી મિલકતના વેચાણ અંગે લેખીત સાટાખત કે કરાર કરેલ નથી.

દાવાવાળી મિલકત વાદીને ઉપર મુજબ મૌખિક રીતે વેચાણ આપવા માટેનો કરાર પ્રતિવાદીઓ તા. ૧૪/૧૨/૨૦૦૮ ના રોજ બીલીમોરા મુકામે કરી આપેલો અને પ્રતિવાદીઓ બીલીમોરા શાંતિનગરમાં તેમના બંગલા મકાનોનું બાંધકામ પણ લગભગ પૂર્ણ થાવ આવેલું છે. જેથી વાદીએ પ્રતિવાદીઓને અવરનવર દાવાવાળી મિલકતના બાકી અવેજના નાણાં કુલ રૂ. ૩૭,૪૯,૯૯૯/- અંકે રૂપિયા સાડત્રીસ લાખ ઓગણ પચાસ હજાર નવસો નવ્વાણું પુરા વાદી પાસેથી લઈને દાવાવાળી મિલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ વાદીના ખર્ચે વાદીને કરી આપવા માટે રૂબરૂ મળી જણાવેલું. પરંતુ પ્રતિવાદીઓએ ખોટા ખોટા બહાનાઓ કાઢી વખત વીતાવી વાદીને દાવાવાળી મિલકતનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલો નથી. વધુમાં હાલમાં બીલીમોરામાં સ્થાયર મિલકતના ભાવ ખુબ વધી ગયેલા છે. જેથી આ બાબતે પ્રતિવાદીઓની દાનત બગડેલી છે અને પ્રતિવાદી ઓએ જાણીજોઈને બદલિયે વાદી સાથેનો દાવાવાળી મિલકતનો મૌખિક વેચાણ કર્યાનો કરારનો અમલ કરેલો નથી અને તા.૧૯/૧૧/૨૦૦૯ ના રોજ વાદીએ પ્રતિવાદીઓને દાવાવાળી મિલકતની બાકી અવેજી રકમ રૂ. ૩૭,૪૯,૯૯૯/- વાદી પાસેથી સ્વીકારી દાવાવાળી મિલકતનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ વાદીને તેઓના ખર્ચે કરી આપવા વિનંતી કરેલી. ત્યારે

પ્રતિવાદીઓએ વાદીને જણાવેલું કે, દાવાવાળી મિલકત હમો તને વેચાણ આપવા નથી અને દાવાવાળી મિલકત હમો બીજાને વેચી દેવાના તારાથી થાય તે કરી લે એવી ઘમકી પ્રતિવાદીઓએ વાદીને આપેલી છે. જેથી વાદીએ હાલનો દાવો પ્રતિવાદીઓ વિરુદ્ધ મૌખિક કરારનો વિશેષ અમલ કરવા માટે કરવો પડ્યો છે.

- (૨) સદર કામે પ્રતિવાદીઓને ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ દાવાના સમન્સ/નોટીસ બજતા તેઓ પોતાના વિ.વ.શ્રી મારફત સદર અદાલત સમક્ષ હાજર થયેલ અને તેઓએ આંક -૧૯ થી વાદીની દાવા અરજી તથા મનાઈ અરજ વિરુદ્ધ પોતાનો લેખિત જવાબ રજુ કરી વાદીની દાવા અરજીમાં જણાવેલી તમામ હકીકતોનો ઈન્કાર કરી જણાવેલ છે કે, વાદીએ હાલનો દાવો તા. ૧૪/૧૨/૨૦૦૮ ના રોજના કહેવાયતા વેચાણના કરારનો વિશેષ અમલ કરાવવા માટે દાખલ કરેલાનું જણાય છે. અને તે હકીકતમાં વાદીના જણાવ્યા પ્રમાણે પણ વેચાણનો કઈ લેખિત કરાર પક્ષકારો વચ્ચે થવા પામેલ હોય તેવું જણાતું નથી. અને વાદીના દાવાની ઈબારત જોતાં પણ વેચાણ આપેલ મિલકતની વેચાણ કિંમત રૂ. ૩૭,૫૧,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા સાડત્રીસ લાખ એકાવન હજાર પુરાની હોવાની વાદીનો કહેવાતો કેસ છે અને કાયદાની સ્થાપિત સ્થિતિ જોતા અને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની જોગવાઈઓ જોતા પણ રૂ. ૧૦૦/૦૦ કરતા વધુ કિંમતની મિલકતમાં કોઈપણ હકકો સંબંધે કોઈપણ લેખ કરવાનો થાય તો તેવો લેખ ફરજીયાત રીતે રજીસ્ટર્ડ કરવાનો થાય છે અને હાલના કામે વાદી કહેવાતા રૂ. ૩૭,૫૧,૦૦૦/- નાં વેચાણ અવેજ સંબંધે કોઈ કહેવાતો વેચાણ કરાર પ્રતિવાદીઓએ વાદીના લાભમાં કરી આપેલ હોય તેવો વાદીનો કેસ પણ નથી કે વાદીની રજુઆત પણ નથી અને તે હકીકતમાં તેવા અનરજીસ્ટર્ડ લેખિત વેચાણ કરારની હકીકતમાં પણ કહેવાતું વેચાણ પ્રથમદર્શનેજ ગેરકાયદેસરનું વેચાણ બની રહે છે અને હાલના કિસ્સામાં પણ વાદીએ મૌખિક વેચાણના કરારની કહેવાતો કેસ

પ્રતિવાદીઓ વિરુદ્ધ દાખલ કરેલ છે જે પ્રથમદર્શનેજ રદ થવાને પાત્ર છે. અને તે હકીકતમાં વાદીના દાવા અરજ તથા મનાઈ અરજ પ્રથમદર્શને જ રદ થવાને પાત્ર છે. વાદીના હાલના સ્વરૂપના દાવા અરજ તથા મનાઈ અરજ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની જોવાઈઓ ધ્યાનમાં લેતા પણ તે કાયદેસરના ન હોય તે રદ થવાને પાત્ર છે. વાદીના દાવા અરજ તથા મનાઈ અરજેન ડીલે લેચીઝ અને એસ્ટોપલના સિદ્ધાંતોનો પણ બાધ નડે છે અને તે કકારણે પણ વાદીના દાવા અરજ તથા મનાઈ અરજ રદ થાવને પાત્ર છે. દાવા અરજના પેરા નંબર ૧ ની હકીકત સંબંધે વાદ નથી. દાવા અરજીના પેરા ૨ માં જણાવેલ વર્ણનવાળી મિલકત પ્રતિવાદીઓની માલિકી કબજા વહીટની મિલકત હોવા સંબંધે વાદ નથી પરંતુ મજકુરની મિલકતને હાલના કામે ખોટી રીતે તકરારી મિલકત યાને દાવાવાળી મિલકત તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. દાવા અરજીના પેરા ૩ માં જણાવ્યા પ્રમાણે પક્ષકારો છેલ્લા બાવીસ વરસથી પાડોશી તકરીકે રહેતા આવેલાની અને પક્ષકારોનું મકાનો એકબીજાની આજુબાજુમાં ચાલી આવેલાની અને પક્ષકારો તે રીતે રહેતા આવેલાની હીકત સંબંધે વાદ નથી પરંતુ એ પેરામાં જણાવ્યા પ્રમાણે આ કામના વાદી સાથે પ્રતિવાદીઓને નજીકના સગા તરીકેનો સારો સંબંધ ચાલી આવેલાની કહેવાતી હકીકત કેપ્રતિવાદી સાથેના સંબંધો મિત્રાચારીના ભાઈચારાના સંબંધો ચાલી આવેલાની કહેવાતી હકીકત અને પક્ષકારોએ એકબીજાની હિત જળવાઈ તે માટે એકબીજાને મદદરૂપ થતા આવેલાની કહેવાતી હકીકત અને એ પેરામાં જણાવ્યા પ્રમાણે પક્ષકારોના મકાનો વચ્ચેની ઘોળી દિવાલ અને મુખ્ય દિવાલ કોમન હોવાની કહેવાતી હકીકત નો ઈનકાર કરેલ છે. વાદીએ તેમની માલિકીની મિલકત સને ૧૯૭૯ ના અરસામાં વેચાણ રાખેલી છે જ્યારે પ્રતિવાદીઓએ તેઓની મિલકત સને ૧૯૭૯ માં વેચાણ રાખેલી અને વેચાણ રાખવાના પ્રસંગે વેચાણ રાખેલી મિલકતની જે સ્થળ સ્થિતિ હતી તે સ્થળ સ્થિતિ

આજે મોજુદ નથી અને પ્રતિવાદીઓએ સને ૧૯૯૦ના અરસામાં તેઓની માલિકી કબજાની મિલકતમાં વધારાનું નવિન બાંધકામ કરેલ છે અને જે બાંધકામ તેઓની માલિકીની મિલકતમાં તેઓએ કરેલ છે અને જે બાંધકામમાં દિવાલનો પણ સમાવેલ થાય છે અને તેવા બાંધકામની માલિકી પ્રતિવાદીઓની છે અને તેઓની જાણ અને માહિતી મુજબ વાદીએ પણ છેલ્લા દસેક વરસ પર પોતાની માલિકીની મિલકતમાં બાંધકામ કરેલ છે અને આ સમગ્ર હકીકતમાં દિવાલ કોમન હોવાની હકીકતનો પ્રતિવાદીએ ઈનકાર કરેલ છે. તેમજ નજીકના સબંધોનો પણ ઈનકાર કરેલ છે. પ્રતિવાદી જણાવે છે કે તેઓ તેઓની માલિકીની મિલકતો કદી પણ વેચાણ કરવા ઈરાદો ધરાવતા ન હતા અને તે કારણે વેચાણસબંધે કોઈપણ પ્રકારની વાતચીત વાદી સાથે કરવાનો કોઈ પ્રશ્ન તેઓના માટે ઉપસ્થિત થતો ન હતો અને તેવી કોઈપણ વાતચીત વેચાણ સબંધે તેઓએ પ્રતિવાદી સાથે કરેલ પણ ન હતી અને પ્રતિવાદીઓના પુખ્તસંતાનો છે અને તેઓ પરણિત પણ છે અને તેઓના કુટુંબ સાથે સારી રીતે વસવાટ કરી શકે તે માટે તેઓએ શાંતિનગર વિસ્તારમાં બે મકાનો બનાવેલા છે અને દાવાવાળું મકાન પ્રતિવાદીઓ વેચાણ આપવા માંગતા હોવાની કહેવાતી હકીકતનો ઈનકાર કરે છે. તા. ૧૪/૧૨/૨૦૦૮ ના રોજ કે અન્ય કોઈપણ સમયે પ્રતિવાદીઓએ વાદી સાથે વાદી જણાવે છે તેવા ત્રણ વ્યક્તિઓની હાજરીમાં દાવાવાળ મિલકતના વેચાણ સબંધે કોઈ વાતચીત કરેલ નથી અને તે રીતે વાતચીત થયેલ ન હોય વેચાણનો કરાર કરવાનો કોઈ પ્રશ્ન તે કારણે ઉપસ્થિત પણ થતો નથી અને વિનોદભાઈ ડાહ્યાભાઈ ભાવસરને વાદી સાથે સારા સબંધો વરસોથી ચાલી આવેલ છે અને તે જ રીતે દેવેન્દ્ર મિશ્રા વાદીને ત્યાં નોકરી કરે છે અને તે રીતે આ બંને વ્યક્તિઓ પ્રતિવાદીઓના વિશ્વાસુ કે હિતચિંતકો હોય તેવું બનવા પણ

પામેલ નથી અને તેઓને પ્રતિવાદીઓએ તેઓના હિતચિંતકો તરીકે દવાવાવાળી મિલકતના વેચાણ અંગેની તજવીજ કરવા કદી પણ બોલાવેલ નથી કે તેઓને તેવી વાત કરવા કદીપણ તેઓએ અધિકૃત કરેલ નથી કે તેઓની હાજરીમાં કે તેઓ સાથે વેચાણ અંગેનો કોઈ કરાર કે કોઈ વાતચીત તેઓએ કરેલ ન હતી. જ્યારે રીપલભાઈ બિપિનભાઈ પટેલ ટ્રાન્સપોર્ટનો વ્યવસાય કરે છે અને રીતે બીલીમોરાના વતની હોવાથી તેઓ તેમને ઓળખે છે પરંતુ તેઓ પણ તેમના વિશ્વાસુ કે હિતચિંતક નથી અને તે હેસીયતમાં તેઓએ વાદી સાથે કોઈપણ વાતચીત તેમના ઘરે પણ કરેલ ન હતી અને પ્રતિવાદીઓએ ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે ત્રણેય વ્યક્તિઓ સાથે વેચાણ સબંધે કોઈ વાતચીત કે ચર્ચા વિચારણા કરી નથી અને વધુમાં આ કામના વાદી બીલીમોરાના આગેવાન વેપારી છે અને તે કારણે કોઈપણ ચુકવણું કરવાના પ્રસંગે રસીદ મેળવવાની જરૂરિયાતથી સારી રીતે માહિતગાર વ્યક્તિ છે અને તે જ રીતે રૂ.૩૭,૫૧,૦૦૦/૦૦ નો વેચાણનો કરાર લેખીત કરાર હોવો જોઈએ તેનાથી પણ સારી રીતે માહિતગાર છે. આ કામના વાદી સાથે તેઓ જણાવે છે તે પ્રમાણેનો દાવાવાળી મિલકત સબંધે કોઈ મૌખિક કરાર કદીપણ થયેલ ન હતો અને તેથી તેવા કહેવાતા કરાર અન્વયે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો કોઈ પ્રશ્ન પ્રતિવાદીઓ માટે ઉપસ્થિત થયેલ ન હતો પરંતુ હાલમાં મિલકતની કિંમત વધવાથી અને વાદીની પાડોશની મિલકત હોવાથી વાદી ચેનકેન પ્રકારે દાવાવાળી મિલકત તેઓની પાસેથી પડાવી લેવાના પેતરા કરતા આવેલા છે અને તવી કાર્યવાહીના એકભાગ તરીકે હાલના કહેવાતા મૌખિક વેચાણ કરાર અન્વયે કરારના વિશેષ અમલ સબંધે હાલનો ખોટો અને ગળેપડું દાવો તેઓના ઉપર ગેરવ્યાજબી દબાણ લાવવા માટે તથા કોર્ટમાં દિવાની પ્રકરણ ચાલે છે તેવી રજુઆત જહેરમાં કરી આડકતરી રીતે દાવાવાળી મિલકત પ્રતિવાદીઓ વેચી ન શકે

તેવા બદલિશદાથી હાલનો ખોટો દાવો કરેલ છે તે રદ થવાને પાત્ર છે. પ્રતિવાદીઓએ કદી પણ દાવાવાળી મિલકત સંબંધે વેચાણનો કોઈ કરાર વાદી સાથે કરેલ ન હતો. અને તેથી વાદી સંમત હોવાની કે રાજી હોવાની કહેવાતી હકીકતો સાથે તેઓને કોઈ નીસ્બત નથી અને તેઓએ કોઈ કરાર કરી આપેલ ન હોય તે કારણે વાદીને સહકાર આપવાનો કોઈ પ્રશ્ન પણ તેઓના માટે ઉપસ્થિત થતો ન હતો અને ઉપરની તમામ હકીકતથી વાદી સારી રીતે વાકેફગાર હોવા છતાં વાદીએ તમામ ખોટી હકીકતો જણાવતી અને તદ્દન ગળેપડુ તથા ભવિષ્ચે પોતાના કહેવાતા ગેરકાયદેસરના હકકો બેઠા કરવાના એક ભાગ તરીકે જાહેર ચેતવણી પ્રસિધ્ધ કરેલ છે અને તેવી જાહેર ચેતવણીનો ફરજીયાત ખુલાસો કરવાની કાયદામાં કોઈ જોગવાઈ નથી અને તે કારણે તે અંગે કોઈ ખુલાસો તેઓએ કરેલ ન હતો અને તેવો ખુલાસો કરવાને તેઓને કોઈ કારણ પણ ન હતું. રૂ.૩૭,૫૧,૦૦૦/-નાં વેચાણ સંબંધે કોઈ રજીસ્ટર્ડ સાટાખત વાદી રજુ કરતા નથી કે તેઓને ચુકવણાં બાબતે તેઓની કોઈ રસીદ પણ હાલનાં કામે રજુ નથી અને મૌખિક કરારની વાત કાયદામાં ગ્રાહ્ય રાખી શકાતી નથી અને તે રીતે દાવાવાળી મિલકત સાથે વાદીને કોઈ રાઈટ ટાઈટલ કે ઈન્ટ્રેસ્ટ નથી અને ફક્ત મિલકત પચાવી પાડવા માટે તેઓના ઉપર ગેરવ્યાજબી દબાણ લાવવા માટે હાલનો ખોટો દાવો દાખલ કરી મનાઈ હુકમનીમાંગણી કરવામાં આવેલ છે. સબબ વાદીના કોઈ કાયદેસરના હકકો હતા નહીં અને તેથી મનાઈ ન આપવાના પ્રસંગે વાદીને કોઈ કાયદેસરનું તુકસાન થાય એમ નથી ઉલટ મનાઈ આપવાનાં પ્રસંગે પ્રતિવાદીઓનાં દાવાવાળી મિલકત સંબંધેના માલિકીની કબજાના હકકોને વિપરીત અસર થાય એમ છે અને તેમ થાય તો તેઓને વધુ દાવાદુવીમાં ઉતરવાની ફરજ પડે એમ છે અને તેમ થાય તો ન્યાયની નેમ જળવાય એમ નથી. સબબ તેઓ પ્રતિવાદીઓના લાભમાં સ્ટ્રોંગ પ્રાયમાફેસી કેસ છે તેમજ

બેલેન્સ ઓફ કંપીનીયન્સ પણ પ્રતિવાદીઓના લાભમાં છે અને મનાઈ અરજ રદ કરવાની જરૂર છે.

- (૩) આ કામના વાદીપક્ષે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા રજુ કરેલ જવાબ વિરુદ્ધ પ્રતિ સોગંદનામું આંક-૨૩ થી રજુ કરેલ છે. જેમાં તેઓએ આ કામના પ્રતિવાદીઓએ વાદીની દાવા તથા મનાઈ અરજ વિરુદ્ધનો આપેલો લેખીત જવાબનો ઈનકાર કરેલ છે અને વાદી તેઓની દાવા તથા મનાઈ અરજીની હકીકતોને સંપૂર્ણ રીતે વળગી રહે છે વાદીના લાભમાં તેઓના સાક્ષીઓએ કરેલ સોગંદનામામાં જણાવેલી તમામ હકીકતો ખરી છે અને આ કામના પ્રતિવાદીઓ સાથે દાવાવાળી મિલકત વેચાણ આપવા બાબતે દાવામાં જણાવ્યા મુજબ મૌખિક કરાર થયેલો છે. તેમ છતાં આ કામના પ્રતિવાદીઓ દાવાવાળી મિલકતનો વેચાણ કર્યા અંગેનો મૌખિક કરાર કરી જાણી જોઈને બદઈશાદે મૌખિક કરાર વેચાણનો મૌખિક કરાર નહીં કરી તેમની વાતોમાં ફરી ગયા છે. વધુમાં આ કામે પ્રતિવાદીઓના લાભમાં રીપલ બીપીનભાઈ પટેલે કરેલ સોગંદનામું તદ્દન ખોટું છે. દાવાવાળી મિલકતનો વેચાણ કર્યો ત્યારે આ કામના પક્ષકારો તથા વાદીના સાક્ષીએ તથા મજકુર રીપલ બીપીનભાઈ પટેલ રૂબરૂ હાજર રહ્યા હતા અને તેઓની હાજરીમાં દાવાવાળી મિલકતનો મૌખિક વેચાણનો કરાર ઉપરોક્ત ઈસમો રૂબરૂ નક્કી થયેલો. તેમ છતાં પ્રતિવાદીઓના પ્રભાવમાં આવી જઈ મજકુર સાક્ષીએ આ દાવાના કામે તદ્દન ખોટું સોગંદનામું કરેલું છે. વધુમાં આ કામના પ્રતિવાદીઓ સાથે તેઓને ભાઈ-ભાઈ જેવા સંબંધો હોવાના કારણે પ્રતિવાદીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખી સાટાખતમાં લખાણ કરવાનો આગ્રહ તેઓએ કરેલો નહીં. જો એવો આગ્રહ તેઓ કરે તો પ્રતિવાદીઓને ખોટું લાગે અને અપમાન લાગે અને પ્રતિવાદીઓને એમ થાય કે તેઓ તેનો વિશ્વાસ કરતા નથી જેથી લાગણીના સંબંધોના કારણે મૌખિક કરારનું લખાણ થઈ શકેલું નથી. તેઓએ

પ્રતિવાદીઓને બાકી અવેજની રકમો આપવા તૈયારી બતાવેલી તે અંગેની નોંધ તેઓના વેપારી ચોપડાઓમાં ચાલી આવેલી છે. સદરહું બાકી અવેજની રકમ તેઓએ તેઓના વેપારીના રોજેરોજના ટ્રાન્જેક્શનમાંથી ભેગી કરેલી અને તા.૧૪/૧૨/૨૦૦૮ તથા તેના અગાઉના દિવસોમાં તેઓને ધંધામાં જ રકમો ભેગી થયેલી તે રકમ તેઓએ પ્રતિવાદીઓને દાવાવાળી મિલકતના વેચાણના કારણના બાકી અવેજની રકમ આપવા માટે તૈયાર રાખેલી. વધુમાં તેઓએ જે અવેજની રકમ નક્કી કરેલી તે ચાલુ બજાર ભાવ કરતાં પણ વધારે નક્કી કરેલી છે અને તેઓ વધુ રકમ આપવા પ્રતિવાદીઓને સંમત થયેલા છે કારણ કે દાવાવાળી મિલકત તેઓની મિલકતને લાગુ હોય કોઈપણ પાડોશીની મિલકત સામાન્ય રીતે ખરીદવા માટે મોટી રકમ ચુકવવી પડતી હોય છે તે હકીકતને ધ્યાનમાં લેતાં પણ પ્રતિવાદીઓએ તેમના લેખિત જવાબમાં લીધેલી તમામ તકરારો ખોટી ઠરે છે. વધુમાં દાવાવાળી મિલકત બાબતે વાદીએ પેપરમાં જાહેર નોટીસ આપેલી તે હકીકત પ્રતિવાદીઓ સ્વીકારે છે. તથા શાંતિનગર બીલીમોરા વિસ્તારમાં બે નવા મકાનો જ્યારે દાવાવાળી મિલકતનોવેાણનો કરાર થયો ત્યારે બનાતા હતા અને હાલમાં તે મકાનો બની ગયેલા છે તે હકીકત પણ પ્રતિવાદીઓ સ્વીકારે છે. વધુમાં શાંતિનગર વાળા બે નવા મકાનો દાવાવાળી મિલકત કરતાં વધુ સગવડતા ધરાવતા આવેલા છે અને તેમાં ઉત્તમ પ્રકારની સગવડો છે. જ્યારે દાવાવાળી મિલકત ઘણી જુની છે અને આ કામના પ્રતિવાદીઓએ દાવાવાળી મિલકત તા. ૧૫/૧૦/૭૯ ના રોજ રૂ.૮૯,૯૯૯-૦૦ના કુલ અવેજમાં આગલા માલિક પાસેથી ખરીદેલ છે. તેના કરતા તેઓએ જે અવેજની રકમ નક્કી કરેલી છે તે અનેકગણી વધારે છે. તેઓ બીલીમોરામાં મોટો વેપાર કરે છે. જેથી વાદી પાસે અવાર નવાર દાવામાં જણાવેલી દાવાવાળી મિલકતની બાકી અવેજની રકમની સગવડ હોય છે અને તે તેઓ

ચુકવણી માટે રાખતા આવેલા છે. ઉપરોક્ત તમામ હકીકતમાં વાદીને માગ્યા મુજબનો પ્રતિવાદીઓ વિરુદ્ધ દરમ્યાન મનાઈ હુકમ આપવાની ખાસ જરૂર છે. જો વાદીને માગ્યા મુજબનો દરમ્યાન મનાઈ હુકમ આપવામાં ન આવે તો વાદીને પૈસામાં ન મળી શકે તેવું ગંભીર પ્રકારનું નુકસાન થાય એમ છે. વધુમાં દાવાવાળી મિલકત તેઓએ વેચાણ રાખી તેની જાણ તેઓના અન્ય સગા સંબંધીઓને પણ ચાલી આવેલી છે. ઉપરોક્ત તમામ હકીકતમાં વાદીને માગ્યા મુજબનો દરમ્યાન મનાઈ હુકમ આપવાની ખાસ જરૂર છે.

(જ) ન્યાયીક નિર્ણય માટેના મુદ્દાઓ :-

સદર કામે બંને પક્ષે રજુ કરેલ પક્ષ નિવેદનો ધ્યાને લેતા મારા પુરોગામી ન્યાયાધીશશ્રી ધ્વારા આંક-૪૩ થી નીચે મુજબના મુદ્દા ઘડવામાં આવેલા છે.

(1) Whether plaintiff entitled to get declaration as prayed for ?

(2) What order and What decree ?

(પ) નીચે જણાવેલ કારણોસર ઉપરોક્ત મુદ્દાના મારા નિર્ણય નીચે મુજબ છે.

૧. નકારમાં.

૨. આખરી હુકમ મુજબ.

(ડ) વાદી પક્ષે પોતાનો કેસ પુરવાર કરવા સારુ નીચે મુજબના મૌખિક તથા દસ્તાવેજી પુરાવા રજુ કરેલા છે.

-: મૌખિક પુરાવા :-

| અ.નં. | આંક | વિગત |
|-------|-----|---|
| ૦૧ | ૫૬ | વાદી કૃપાશંકર ગુંદનરામ જયસ્વાલનું સરતપાસનું સોગંદનામું |
| ૦૨ | ૧૧૧ | વાદી તરફે વાદીના કુલમુખત્યાર કમલેશકુમાર રામશંકર જયસ્વાલનું પુરાવાનું/સરતપાસનું સોગંદનામું |

| | | |
|----|-----|--|
| ૦૩ | ૧૧૫ | વાદી તરફે સાહેદ વિનોદભાઈ ડાહ્યાભાઈ ભાવસારનું સરતપાસનું સોગંદનામું. |
|----|-----|--|

–: દસ્તાવેજી પુરાવા :–

| અ.નં. | આંક | વિગત |
|-------|-----|---|
| ૦૧ | ૬૧ | દાવાવાળી મિલકતની સીટી સર્વેની પ્રોપર્ટી કાર્ડની ખરી નકલ |
| ૦૨ | ૬૨ | દાવાવાળી મિલકતની ઘરવેરા આકારણી પત્રકની ખરી નકલ |
| ૦૩ | ૬૩ | વાદીની મિલકતની સીટી સર્વેની પ્રોપર્ટી કાર્ડની ખરી નકલ |
| ૦૪ | ૬૪ | વાદીની મિલકતની સીટી સર્વેની પ્રોપર્ટી કાર્ડની ખરી નકલ |
| ૦૫ | ૬૫ | વાદીની મિલકતની બીલીમોરા નગરપાલિકા ઘરવેરા આકારણી પત્રકની ખરી નકલ |
| ૦૬ | ૬૬ | વાદીની મિલકતની બીલીમોરા નગરપાલિકા ઘરવેરા આકારણી પત્રકની ખરી નકલ |
| ૦૭ | ૬૭ | વાદીએ એડવોકેટ મારફતે પ્રતિવાદીઓને દાવાવાળી મિલકત અન્વયે વેચાણ નહિ કરે તે બાબતે 'સંદેશ' સમાચારપત્રમાં આપેલ જાહેર ચેતવણીની જાહેરાતનું પેપર. |

વાદી પક્ષે ઉપર જણાવ્યા સીવાય અન્ય કોઈ પુરાવા રેકર્ડ પર લાવવામાં આવેલ નથી. તેમજ વાદી તરફે આંક-૧૧૭ થી કલોઝીંગ પુરસીસ રજુ કરવામાં આવેલ છે.

પ્રતિવાદીપક્ષ ધ્વારા આ કામે કોઈ મૌખિક કે દસ્તાવેજી પુરાવો રજુ કરવામાં આવેલ નથી અને આંક-૧૧૮ થી કલોઝીંગ પુરસીસ રજુ કરવામાં આવેલ છે.

(૮) વાદી તથા પ્રતિવાદી પક્ષની દલીલો:–

(૮.૧) સદર કામે વાદીના વિ.વ.શ્રીએ આંક- ૧૪૨ થી લેખીત દલીલ રજુ કરેલ છે અને તેઓની લેખિત દલિલોમાં ટ્રાન્સફર ઓફ પોપર્ટી એક્ટની કલમ ૮

મુજબ ઓરલ એગ્રીમેન્ટ મુજબ વેચાણનો કરાર થઈ શકે અને તેને રજીસ્ટર કરવાની જરૂર નથી તેમજ રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૧૭ પ્રમાણે તેનું રજીસ્ટ્રેશન જરૂરી ન હોય વાદીના દાવાના અરજીની હકીકતોના આધારે વાદીનો દાવો મંજૂર થવા પાત્ર રહે છે. વધુમાં, મૌખિક વેચાણ પુરવાર કરવા માટે તે વેચાણની કાર્યવાહીમાં જેણે ભાગ લીધો હોય તેનો મૌખિક પુરાવો મહત્વનો બની રહે છે તેમજ કુદરતી અને મનુષ્યના સ્વાભાવિક અને સંબંધોના આધારે દાવાવાળી મિલકતનો વેચાણ બાબતે મૌખિક કરાર પ્રથમ દર્શનીય રીતે અદાલતે માનવું જોઈએ. જ્યારે બંને પક્ષકારો એકબીજાના પાડોશી છે અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે દાવાવાળી મિલકત સિવાય અન્ય કોઈ તકરાર નથી તેમજ કુદરતી વિશ્વાસ અને યોગ્ય અભિગમને આધારે અદાલતે વાદીની રજુઆત માન્ય રાખવી જોઈએ. વધુમાં, દાવાવાળી મિલકત વાદીની મિલકતની બાજુમાં આવેલ મિલકત છે અને પોતાની મિલકતની બાજુમાં આવેલ મિલકત ખરીદવાને વાદી ઈચ્છુકતા ધરાવે તે સ્વાભાવિક છે. દાવાવાળી મિલકતનો કુલ વેચાણ કિંમત રૂ.૩૭,૫૧,૦૦૦/- નક્કી કરેલ હતી જે પેટે દાવાવાળી મિલકત જેઓ વાદી ખરીદે તો તેની મિલકતની બાજુમાં આવેલ મિલકત હોય જેથી વાદી સારી રીતે ઉપયોગ કરી શકે અને તેથી જ વાદીએ સદર મિલકત ખરીદવા માટે તૈયારી બતાવેલ અને તેથી જ આટલી મોટી કિંમત ચુકવવાનું વાદીએ સ્વીકારેલ અને બંને પક્ષકારોની વિશ્વાસના સંબંધોને કારણે કોઈ લખાણ કરવામાં આવેલ નહિ. તે હીકકત નામદાર કોર્ટે ધ્યાને લેવી જોઈએ. વાદીએ તેની દલિલના સમર્થનમાં એ.આઈ.આર. ૨૦૦૦ આંદ્રપ્રદેશ પાના નં. ૫૦૪ તથા ૨૦૦૭ (૩) જી.એલ.એચ. પાના નં. ૧૩૮ નો ચુકાદો રજુ કરેલ છે. તેમજ પ્રતિવાદીએ તેની સોગંદ ઉપર કોઈ જુબાની આપેલ નથી અને સામા પક્ષને ઉલટ કરવાની કોઈ પરવાનગી આપેલ નથી જેથી સી.પી.સી. ઓર્ડર ૨ ૧૭ રૂલ ૩ (એ)

તથા પુરાવાના કાયદાની કલમ ૧૧૪ મુજબ તથા નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના ૧૯૯૯ જી.સી.ડી. પાના નં. ૧૪૬૩ ના ચુકાદા મુજબ પ્રતિવાદીનો કેસ ખરો અને કાયદેસરનો ન હોવાનું અદાલતે ફરજિયાત અનુમાન કરવાનું રહે છે અને તે આધારે વાદીનો દાવો મંજૂર થવાને પાત્ર હોવાનું દલિલ કરેલ છે.

(૮.૨) આ કામે પ્રતિવાદી તરફ વિ.વ.શ્રી. દલિલમાં જણાવ્યા મુજબ આ કામના વાદીએ દાવાવાળી મિલકત બાબતે કોઈ મૌખિક કરાર પ્રતિવાદી સાથે કરેલ નથી તેમજ વાદી પોતે તેના દાવાની હકીકત પુરવાર કરવા માટે અદાલત સમક્ષ ઉલટતપાસ માટે હાજર રહેલ નથી જેથી જેટલા અંશે વાદીની ઉલટતપાસ થયેલ હોય તેટલા અંશ પુરતું વાદીનો પુરાવો ગ્રાહ્ય રાખી શકાય અને તે સિવાયનો અન્ય પુરાવો ડિસ્કાર્ડ થવો જોઈએ તેમજ પ્રતિવાદીએ એવી દલિલ કરેલ કે આ કામે દાવાવાળી મિલકતનો વર્ષોથી વપરાશ, ઉપભોગ પ્રતિવાદી કરતાં આવેલ જો વાદી સાથે સદર મિલકતનો કોઈ મૌખિક કરાર કરવામાં આવેલ હોય તો તેવા મૌખિક કરારનાં સાહેદોને વાદીએ રેકર્ડ પર તપાસેલ નથી તેમજ વાદીએ જે સાહેદને રેકર્ડ પર આંક ૧૧૫ થી તપાસેલ છે તેણે વાદીની દાવા અરજીની હકીકતને સમર્થન કરેલ નથી. વધુમાં, કોઈપણ સ્થાવર મિલકતના વેચાણ બાબતે કોઈપણ કરાર રજીસ્ટર થવો જોઈએ અને હાલના કામે જો કોઈ રજીસ્ટર કરાર વાદી ધ્વારા કરવામાં આવેલ હોય જેથી વાદી તેની દાવા અરજીની હકીકત પુરવાર કરવામાં સફળ થયેલ ન હોય વાદીનો દાવો ખર્ચ સહિત નામંજૂર કરવા દલિલ કરેલ છે.

પુરાવા સંદર્ભે કાયદાની પરિસ્થિતી

(૯.૧) વાદીનો હાલનો દાવો મૌખિક કરારના આધારે સ્થાવર મિલકત અંગેની કરાર પાલનની દાદ મેળવવા માટે દાખલ કરેલ છે જે દાવાના કામે પ્રતિવાદીના બચાવ મુજબ રૂ. ૧૦૦ કરતા વધુ કિંમતની મિલકત અંગેનો લેખ કરવાનો થાય તો

તે લેખ ફરજીયાત પણે રજીસ્ટર કરવાનો થાય અને વાદીના દાવાનું સ્વરૂપ જોતા સદર કામે એવો કોઈ લેખ કરાવેલ નથી જેથી મૌખિક કારના આધારે કારના પાલન માટેની વિશેષ સ્વરૂપની દાદ વાદી મેળવવા હકદાર નથી તેવો બચાવ લીધેલ છે જે બચાવ બાબતે રેકર્ડ જોવામાં આવે તો જ્યારે સ્વયં વાદી એવું જણાવતા કોય કે વાદી અને પ્રતિવાદી વચ્ચે કોઈ લેખિત કરાર થયેલ નથી તો સૌપ્રથમ તો જે કરાર લેખિત સ્વરૂપમાં કરવામાં આવેલ નથી તેનું ફીઝીકલી કોઈ અસ્તીત્વ ન હોય તેની નોંધણીનો કોઈ પશ્ચ ઉપસ્થિત થતો નથી. બીજી બાબત જોવામાં આવે તો મૌખિક કારના આધારે કારના વિશેષ પાલન ની દાદ મળી શકે નહી તેવો બચાવ છે ત્યારે આ તબક્કે કારના કાયદાની કલમ ૯ ધ્યાને લઈએ તો, કોઈ પણ કરાર બાબતે વચન મૌખિક અગર તો પોતાના વર્તન થી આપી શકાય.

કારના કાયદાની કલમ ૯

9. Promises, express and implied.—

In so far as the proposal or acceptance of any promise is made in words, the promise is said to be express. In so far as such proposal or acceptance is made otherwise than in words, the promise is said to be implied.

કારની વ્યાખ્યા

કાયદા ધ્વારા અમલમાં મુકી શકાય તેવી સંમતિને કરાર કહેવામાં આવે છે. સરળ શબ્દોમાં કહેવામાં આવે તો, જ્યારે બે અથવા બેથી વધુ વ્યક્તિઓ કોઈ કામ કરવા અથવા ન કરવા માટે સંમત થાય અને તે સંમતિ કાયદેસર રીતે બંધન કર્તા હોય, ત્યારે તેને કરાર કહેવાય.

એ હકીકતની સ્પષ્ટતા થવી જરૂરી છે કે દરેક સંમતિ કરાર નથી બનતી માત્ર તે સંમતિ જ કરાર બને છે જે કાયદાના જરૂરી તત્વો માથી પસાર થયેલ હોય.

કોઈપણ કરારના પાલન માટે તેના આવશ્યક તત્વો પુરવાર કરવા પડે. જેમા સૌપ્રથમ ઓફર એટલે કે પ્રસ્તાવ, અને તેનો સ્વીકાર થવો જોઈએ. જો એક પક્ષ પ્રસ્તાવ કરે અને બીજો પક્ષ તેને સ્વીકારી લે, ત્યારે સંમતિ બને છે અને તે સંમતિ માટે લોકુલ કન્સીડરેશન હોવું જોઈએ. તેમજ કરારના પક્ષો કાયદેસર કરાર કરવા માટે લાયક હોવા જોઈએ. તેમજ તે સંમતિ સંપૂર્ણ પણે મુક્ત હોવી જોઈએ અને તે કોઈ પણ જાતના દબાણ, છેતરપીંડી, ખોટી રજુઆત અથવા ગેરવર્તણુકથી પ્રાપ્ત ન થયેલી હોવી જોઈએ અને કરારનો હેતુ કાયદેસર હોવો જોઈએ અને કાયદા દ્વારા અમાન્ય જાહેર કરાયેલ ન હોવો જોઈએ. જ્યારે આ તમામ તત્વો ની હાજરી હોય, ત્યારે સંમતિ માન્ય અને કાયદેસર કરારમા પરિવર્તીત થાય છે.

(૯.૨) કાયદાની જોગવાઈ મુજબ મૌખિક કરારના આધારે વીશીષ્ટ પાલન માટેની દાદ મળી શકે છે અને કાયદામાં કરારનું પાલન કરાવવા માટે એ જરૂરી નથી કે તે કરાર લેખીત જ હોવો જોઈએ મૌખિક કરારના આધારે પણ વિશીષ્ટ પાલનની દાદ મેળવી શકાય. નામદાર કેરાલા હાઈકોર્ટના **Krishnan Keshvan Vs. K. Karunakaran (AIR 1988 Kerala 107)** ના ચુકાદામાં મૌખિક કરારના આધારે સ્પેસીફિક પર્ફોમન્સનો દાવો મેન્ટેનેબલ હોવા બાબતે ઠરાવેલ છે. સદર ચુકાદામાં નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના **Ouseph Varghese vs Joseph Aley & Ors** ના ચુકાદામા કરેલ ઓબસર્વેસનની ચર્ચા કરેલ છે. નામદાર કેરાલા હાઈ કોર્ટે તેના ચુકાદાના પેરા ૩ માં ચર્ચા કરેલ મુજબ ચર્ચા કરેલ છે જે ધ્યાને લેવી જરૂરી છે

What the Supreme Court has stated in Ouseph Varghese Vs. Joseph Aley(1969) 2 SCWR 347 is only that rarely a decree for specific performance is granted on the basis of an agreement supported solely by oral evidence. That is only as rule of caution and prudence for the guidance of courts in appreciating the contentions and evidence for the purpose of granting or refusing reliefs. That is not a rule of law. An oral agreement is not something prohibited by

law, No rule of law says that relief cannot be granted when the agreement and evidence supporting it are only oral and no documents are there to support. Oral agreements can be enforced by courts provided the evidence is sufficient to satisfy the conscience of the court. Both the courts below evaluated the pleadings, and evidence carefully and found the issue in favour of the plaintiff. No substantial question of law is involved justifying interference. Such an argument is not available also.

આમ ઉપરોક્ત ચુકાદો ધ્યાને રાખતા, કાયદા માં એવી કોઈ જોગવાઈ નથી કે મૌખિક કરારાનુ પાલન કરી શકાય નહીં.

(૯.૩) આ કામે વાદી જ્યારે મૌખિક કરાર ઉપર આધાર રાખતા હોય તે સમયે મૌખિક કરાર સાબિત કરવા માટેની જે મુખ્ય શરતો હોય તે વાદીએ પુરવાર કરવી પડે તેમજ જે સંજોગોમાં મૌખિક કરાર કરેલ હોય તે રેકર્ડ પરના સંજોગો વાદીએ પોતાને સ્પેશિફિક પરફોર્મશન માટેની દાદ મળી શકે તે માટે પુરવાર કરવા પડે. એ હકીકત અંગે તકરાર નથી કે કોઈપણ કરાર લેખિત અગર મૌખિક હોઈ શકે. પરંતુ જ્યારે વાદી સ્પેશિફિક પરફોર્મશન માટે સ્થાવર મિલકત અંગેની દાદ માંગતા હોય ત્યારે પુરાવાનો બોજો પુરવાર કરવાની મુખ્ય જવાબદારી વાદીની બને છે. નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના બ્રીજમોહન વી. સુગરા બેગમ ના ચુકાદામાં નીચે પ્રમાણે ઓબઝર્વ કરેલ છે.

In **Brij Mohan Vs. Sugra Begum (1990) 4 SCC 147 : 1990 (2) R. R. R. 401**, it was observed that an agreement or contract may be either oral or in writing. So, it is not necessary for enforcing relief arising out of a contract, that such contract must be in writing. But where the plaintiff seeks a decree for specific performance of an oral agreement of sale of immovable property, heavy burden lies on him to prove, firstly, that there was consensus ad idem between the parties and the oral agreement for which sale was concluded. Secondly, that the vital fundamental terms for the sale of immovable property were concluded between the parties orally (and any written agreement, if any, to be executed subsequently would only be a formal agreement incorporating such terms which

had already been settled and concluded in the oral agreement). Whether there was such a concluded oral contract or not would be a question of fact. The burden of proof is heavy upon a person who intends to get an oral agreement specifically enforced through a court of law.

(૯.૪) વધુમાં નામદાર રાજસ્થાન હાઈ કોર્ટના Ameer Mohammed vs Barkat Ali (RLW2003(4)RAJ2354) ના ચુકાદામાં કરેલ ઓબર્ડવેશન નીચે મજબ છે.

When the plaintiff based his suit on the basis of the oral agreement of sale then it was the duty of the plaintiff to disclose all material facts and particulars with all the conditions of the agreement and the surrounding circumstances including the fact that if oral agreement was entered into between the parties then whether it was in presence of any person and if there was any mediator who was he and what negotiations took place and if the agreement was acted upon then all the material particulars: how it was acted upon which includes the writing of any document by the parties, including the payments, mode of payment, receipt if was executed or the transaction was entered into books of accounts and what are the entries which are in the handwriting of other party. These basic facts are required to make the other party know about the detail facts which will be used by the party seeking performance of the contract against the other party, so that the other party can take his defences. It also avoids chances of subsequent improvement otherwise it may put the other party in disadvantageous position. It can safely be said that by not getting a document in writing for sale of immovable property, the purchaser takes a serious risk because normally there appears no reason for non-execution of an agreement for sale evidencing the transaction containing the terms and conditions when it is a case of immovable property. Even if oral agreement is permissible under the law and is enforceable through the Court of law even then the plaintiff is required to prove the oral agreement with certainty so that the Court can enforce the agreement to sellin entirety and unless and until all the conditions are not before the Court relating to the contract requiring performance by the parties then the Court cannot enforce the agreement which is required to be enforced specifically and not generally. If after entering into oral agreement containing a period

sufficiently long for performance of the contract then the parties get sufficient time and opportunity to put the every thing in black and white in document, then further burden lies upon the party alleging oral agreement that why the formal deed was not executed. It may be made clear that the requirement of formal deed is not mandatory requirement for enforcement of contract even then it may be one of the circumstance which may go against the party seeking performance of oral agreement. It is also true that the suit cannot be rejected on the basis of the absence of formal deed of agreement for sale but the plaintiff will then be required to prove the oral agreement as a whole by trust-worthy evidence.

- (૯.૫) વઘુમા નામદાર આંદ્ર પ્રદેશ હાઈ કોર્ટ ના Yelamati Veera Venkata Jaganadha Gupta ... vs Veju Venkateswara Rao And Ors. Equivalent citations: 2002(3)ALD67, AIR 2002 ANDHRA PRADESH 369, (2002) 3 ANDHLD 67 ચુકાદામાં ઠરાવેલ છે કે

It is true that oral agreements are not prohibited in law. However, whenever the very existence of such an oral agreement is disputed by one of the parties, heavy burden lies upon the party who pleads of such an oral agreement, to establish its existence as well as the conditions thereof with the support of clinching and admissible evidence. The nature and extent of proof in this regard varies from case to case. It depends upon the proximity or otherwise of the parties, nature of the transactions existing between them in the past, the conduct and various steps undertaken by the parties after the alleged agreement of sale etc,

- (૯.૬) આમ ઉપરોક્ત ચુકાદા ધ્યાને લેતા સૌપ્રથમ તો વાદીએ બંને પક્ષકારો વચ્ચેના મૌખિક કરારની સ્વીકૃતિ માટેના સંબંધો સ્થાપિત કરવાની તેમજ તે મૌખિક કરારનું પાલન કયા સંજોગોમાં કેવી રીતે કરવાનું છે તે બાબતે ચોક્કસ શરતો કઈ નક્કી થયેલ છે તે હકીકત પુરવાર કરવી જોઈએ. સૌથી વધારે મહત્વની હકીકત જ્યારે સ્થાવર મિલકતની ખરીદ વેચાણ કરવાની માટેના મૌખિક કરારની સ્થિતિ ઉપસ્થિત થાય તે સમયે બંને પક્ષકારો તે વેચાણ કરાર સંબંધે એક નિશ્ચિત

સ્થિતિ સુધી પહોંચી શકે તે માટેની બંને પક્ષકારોની તૈયારી હોવી જોઈએ તેમજ વાદીએ મૌખિક કરાર કરવા પાછળની તમામ પરિસ્થિતિનો રેકર્ડ પર પુરાવો પુરવાર કરવો જોઈએ. તેમજ તે કરાર કોની હાજરીમાં કરવામાં આવેલ છે અને તે કરાર બાબતે જો કોઈ ત્રાહિત વ્યક્તિએ મીડિયેટર તરીકે ફરજ નિભાવેલ હોય તો તે હકીકત પણ વાદીએ જાહેર કરવી જોઈએ. તેમજ વાદી ધ્વારા એ હકીકત પણ પુરવાર કરવી જોઈએ કે પક્ષકારો વચ્ચે કરાર બાબતે મુક્ત સંમતી સઘાયેલ છે અને તે સંમતી બાબતે રેકર્ડ પર વાદીના મૌખિક પુરાવાથી તેમજ વાદી તરફે રજુ થયેલ સાહેદોના મૌખિક પુરાવાથી તે મુક્ત સંમતીને સમર્થન આપેલ હોવું જોઈએ. વધુમાં વાદીએ રજુ કરેલ મૌખિક પુરાવો સ્વતંત્ર હોવો જોઈએ અને સમર્થન આપનાર હિત ધરાવનાર પક્ષકાર હોવો જોઈએ નહીં તેમજ જો મૌખિક કરાર બાબતે કોઈ આર્થિક વ્યવહાર થયેલ હોય તો તે વ્યવહાર કેવી રીતે થયેલ છે તેમજ જે તે સમયે તે વ્યવહારની નોંધ સંબંધિત પક્ષકાર ધ્વારા પોતાના રોજીદા વ્યવહાર રાખતા હોય તેવા કોઈ ચોપડામાં કરેલ છે કે કેમ તે હકીકત પણ ચકાસવી જોઈએ, તેમજ જ્યારે વાદીના જણાવ્યા મુજબ વાદી અને પ્રતિવાદી વચ્ચે દાવા વાળી મીલકતના વેચાણ બાબતે મૌખિક કરાર કરવામાં આવેલ હોવાની હકીકત જણાવતા હોય તો તે કરાર લેખીતમાં કેમ અને કયા કારણસર કરવામાં આવેલ નથી અને તે કરાર લેખીતમાં ન કરવા બાબતે કયા કારણો, સંજોગો, પરીબળો અસ્તીત્વમાં હતા તે પુરવાર કરવાની જવાબદારી વાદીની બને છે તેમજ દાવાવાળી મીલકત સ્થાવર મીલકત હોવાની જાણ હોવા છતાં તેનું રજીસ્ટ્રેશન કેમ કરવામાં આવેલ નથી તેની પાછળનું ચોકકસ કારણ પણ વાદીએ પુરવાર કરવું પડે અગાઉ ચર્ચા કરી તે મુજબ મૌખિક કરાર કાયદા મુજબ માન્ય ગણાય છે અને તેનું અમલીકરણ પણ કાયદાની અદાલત ધ્વારા થઈ શકે છે પરંતુ તે મૌખિક કરાર અસ્તીત્વમાં હોવા અંગેની

શકતાઓ અને તે કરાર નુ પાલન કરી શકાય તેવી ચોક્કસ પ્રકારની પરીસ્થિતી અને પુરાવા વાદીએ પુરવાર કરવા પડે જ્યાં સુધી મૌખિક કરાર પુરવાર કરવા બાબતની તમામ પરીસ્થિતીનું રેકર્ડ ઉપર મુલ્યાંકન તેમજ પુરાવાની ચર્ચા મુજબ મૌખિક કરારનું અસ્તીત્વ પુરવાર ન થાય ત્યાં સુધી કાયદા મુજબ તે કરારનું અમલી કરણ થઈ શકે નહીં અને વાદીએ તમામ સંજોગોમાં મૌખિક કરારની વીશ્વસનીયતા સાબીત કરવી પડે તે સંજોગોમાં જ વાદીને કરાર પાલન ની દાદ મળી શકે.

રેકર્ડ પરના પુરાવાનું મુલ્યાંકન

(૧૦.૧) આ કામે આંક ૪૩ થી મારા પુરોગામી ન્યાયાધીશશ્રી ધ્વારા જે મુદ્દા ઘડવામા આવેલ છે તેમાં વાદી તેની દાવા અરજીમાં માંગેલ દાદ મેળવવા હક્કદાર છે કે કેમ તે મુજબનો મુદ્દો ઘડેલ છે જે મુદ્દામાં સમગ્ર દાવામાં રજુ થયેલ પુરાવાની ચર્ચા થવી જરૂરી જણાય છે. જે આધારે રેકર્ડ પરનાં રજુ થયેલ પુરાવા ધ્યાને લઈએ તો આંક ૫૬ થી વાદી કૃપાશંકર ગુંદનલાલ જયસ્વાલ નાઓએ સોગંદ ઉપર મૌખિક પુરાવો રજુ કરેલ છે જે મૌખિક પુરાવામાં દાવા અરજીની હકીકતનું પુનરાવર્તન કરેલ છે અને દાવા અરજીના તથા સોગંદનામા ના સમર્થનમાં આંક ૬૧ થી ૭૧ સુધીના દસ્તાવેજી પુરાવા રજુ કરેલ છે.

(૧૦.૨) દાવાવાળી મિલકત પ્રતિવાદીની હોવા અંગે કોઈ તકરાર નથી તેમજ દાવાવાળી મિલકત વાદીના મકાનની બાજુમાં આવેલ હકીકત અંગે કોઈ તકરાર નથી. જેથી દાવાના કામે આંક ૬૧ થી ૬૬ સુધીના દસ્તાવેજો જે પ્રતિવાદીની દાવાવાળી મિલકતની માલિકી દર્શાવતા પુરાવા છે તે સંદર્ભે રેકર્ડ પર તકરાર ન હોય તે અંગે કોઈ ચર્ચા કરવાની રહેતી નથી. વધુમાં, દાવાવાળી મિલકત અંગે આંક ૬૮ થી તથા ૭૦ થી જે પંચક્યાશ તથા તેનો રીપોર્ટ રજુ થયેલ છે તેના સંદર્ભે પણ જ્યારે મિલકતની માલિકી પ્રતિવાદીની હોવાની અને વાદીને તેના દાવાના

પ્લીડીંગમાં મિલકતનો કબજો પ્રતિવાદીનો હોવાનું પ્લીડીંગ કરેલ હોય તે તબક્કે કોર્ટ કમિશ્નર ધ્વારા મિલકતની સ્થિતિ અંગે રજુ થયેલ રીપોર્ટના સંદર્ભે અન્ય કોઈ વિશેષ ચર્ચાને સ્થાન રહેતું નથી. આંક ૬૭ થી ન્યુઝ પેપર રજુ થયેલ છે જેમાં વાદી ધ્વારા તા.૨૬/૧૧/૨૦૦૯ ના રોજ જાહેર ચેતવણી દાવાવાળી મિલકત સંદર્ભે કોઈપણ વ્યવહાર ન કરવા બાબતે આપેલ છે. જે ન્યુઝ પેપર આ કામે રજુ થયેલ છે પ્રતિવાદીએ તે અંગે કોઈ તકરાર લીધેલ નથી.

(૧૦.૩) આ કામે આંક ૫૬ થી રજુ થયેલ સોગંદનામાની ઉલટતપાસમાં તા.૮/૧૦/૨૦૧૫ ના રોજ વાદી ધ્વારા ઉલટતપાસનો મૌખિક પુરાવો આપેલ છે. જેમાં વાદીની મિલકતનો સીટી સર્વે નં. ૧૮૭૭ હોવાનું અને તે મિલકત ત્રણ ગાળાની મિલકત હોવાનું તેમજ તે મિલકત ખરીદવાને આશરે પચ્ચીસેક વર્ષ થયેલ હોવાનું તથા મિલકતની પુર્વ તરફ પ્રતિવાદીની મિલકત આવેલ હોવાનું અને પ્રતિવાદીએ તેમની મિલકત વાદીએ મિલકત ખરીદી તે પહેલા અગાઉ માલિક હોવાની હકીકત તેમજ વાદીએ જે મિલકત ખરીદેલ છે તે મિલકત અગાઉ રહેણાંક માટે વપરાતી હતી અને હાલ અનાજનો જથ્થા બંધ નો વેપાર વાદી કરતા હોવાની હકીકતને સમર્થન આપેલ છે. વાદી એ હકીકત પણ ખરી હોવાનું જણાવે છે કે તેમની મિલકત રાખ્યા પછી તેઓએ તેમની મિલકતના આગળના ભાગે દુકાનનું બાંધકામ કરેલ છે અને દુકાનનું બાંધકામ કરેલ તે બાબતે નગરપાલિકાએ કોઈ ગેરકાયદેસર બાંધકામ થવા બાબતે અરજી આપેલ નથી તેમજ વાદી જથ્થાબંધ અનાજનો વેપાર કરતા હોય તેમની દુકાને ટૂક અને ટેમ્પા જેવા સાધનો દુકાને આવજા કરે છે અને તે વાહનો પ્રતિવાદીની મકાનની આગળ પણ ઉભા રહેતા હોય છે. વાદી એ હકીકત કબુલ રાખે છે કે પ્રતિવાદીના ઘર આગળ ઉભા રહેતા હોવાથી તેમને અડચણ થાય તે વાહન

પ્રતિવાદી ખસેડી લેવા માટે અવાર નવાર કહેતા આવેલ છે. ત્યારબાદ વધુ ઉલટતપાસ માટે મુદત રીપોર્ટ આવતાં વાદીની ઉલટતપાસ અધુરી રહેલ છે.

(૧૦.૪) આ કામે રેકર્ડ ની ચકાસણી કરતાં તા.૦૮/૧૦/૨૦૧૫ ના રોજ વાદીએ ઉલટતપાસ માટે હાજર રહ્યા બાદ ફરીથી ઉલટતપાસ માટેની કાર્યવાહી થયેલ હોવાનું રેકર્ડ જોતાં જણાતું નથી. ત્યારબાદ વાદી તર્ફે આંક ૮૯ ના લીસ્ટથી નિ. ૮૯/૧ વાળુ કુલમુખત્યારનામું રજુ કરેલ છે. જે કુલમુખત્યાર નામામાં કુલમુખત્યારનામું આપનાર તરીકે આ કામના વાદી છે તથા તેમના ધ્વારા તેમના ભત્રીજા કમલેશકુમાર રામશંકર જયસ્વાલને કુલમુખત્યારનામું આપેલ છે અને સદર કુલમુખત્યારનામું આપવાના કારણમાં જણાવ્યા મુજબ વાદીના પતિન થોડા સમય પહેલા અવસાન પામ્યા હોય અને તેમની શારીરિક તંદુરસ્તી ઘણી બગડી ગયેલ અને માંદગીના કારણે નામદાર કોર્ટમાં દર મુદતે વખતો વખત હાજર રહી શકે તેમ ન હોય જેથી હાલની આ પાવર ઓફ એટર્ની આપવાનું હોવાનું જણાવેલ છે. સદર કુલમુખત્યાર પત્ર વાદી ધ્વારા તારીખ.૨૯/૦૯/૨૦૧૬ ના રોજ તૈયાર કરેલ અને દાવાના કામે તારીખ .૧૧/૦૫/૨૦૧૭ ના રોજ રજુ કરેલ છે.

(૧૦.૫) વાદીએ સદર કુલમુખત્યારપત્ર આપ્યા બાદ સદર દાવાના કામે તેઓ ધ્વારા આંક ૫૬ થી રજુ કરેલ સરતપાસના સોગંદનામાની ઉલટતપાસ માટે હાજર રહેલ નથી. સમગ્ર દાવાનું રેકર્ડ જોતા, વાદીએ પોતે ઉલટતપાસ આપવા માંગે છે તેવી હકીકત વાળી કોઈ અરજી આ કામે રજુ કરેલ નથી. પોતાની તબીયત સારી ન હોવાનું કારણ જણાવી તેમના તરફે સદર દાવાની કાર્યવાહી આગળ ચલાવવા માટે તેમના કુલમુખત્યારને આ કામે હાજર કરેલ છે. જેથી એક કાયદાનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય કે જે પક્ષકાર ધ્વારા પોતે સરતપાસનું સોગંદનામું આંક ૫૬ થી રજુ કરેલ હોય, તે પક્ષકારની ઉલટતપાસ માટે જો અદાલત સમક્ષ હાજર ન રહે, તો

તેવા સંજોગોમા તેઓના આંક પડ થી રજુ થયેલ પ્લીડીંગ ધ્યાને લઈ શકાય કે કેમ? તેમજ વાદીએ રજુ કરેલ આંક ૧૧૧ ના કુલમુખત્યારના મૌખિક પુરાવાથી શુ વાદીનો કેસ પુરવાર થયેલ માની શકાય કે કેમ?

(૧૦.૬)આ સંદર્ભે નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના Vidhyadhar vs Manikrao & Anr. AIR 1999 SC1441, (1999) 3 SCC 573 ચુકાદામા નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા ઠરાવેલ છે કે જ્યારે કોઈ પક્ષકાર વીટનેસ બોક્સમા હાજર થઈને પોતાનો કેસ રજુ કરતો નથી અને પોતાને ક્રોસ એક્સામીનેશન કરાવવા માટેની તક આપતો નથી તેવા સંજોગોમા તે પક્ષકારનો કેસ સાચો નથી તેવુ અનુમાન થવાને પાત્ર છે.

Vidhyadhar vs Manikrao & Anr. AIR 1999 SC1441, (1999) 3 SCC 573, the Supreme Court has held as under:-

16. Where a party to the suit does not appear into 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 as has been held in a series of decisions passed by various High Courts and the Privy Council beginning from the decision in Sardar Gurbakhsh Singh Vs. Gurdial Singh and Anr. This was followed by the Lahore High Court in Kirpa Singh v. Ajaipal Singh and Ors. AIR (1930) Lahore 1 and the Bombay High Court in Martand Pandharinath Chaudhri Vs. Radhabai Krishnarao Deshmukh AIR (1931) Bombay 97. The Madhya Pradesh High Court in Gulla Kharagjit Carpenter Vs. Narsihgh Nandkishore Rawat also followed the Privy Council decision in Sardar Gurbakhsh Singh's case (supra). The Allahabad High Court in Arjun Singh v. Virender Nath and Anr. held that if a party abstains from entering the witness box, it would give rise to an inference adverse against him. Similarly, a Division Bench of the Punjab & Haryana High Court in Bhagwan Dass v. Bhishan Chand and Ors. , drew a presumption under Section 114 of the Evidence Act against a party who did not enter into the witness box.

(૧૦.૭)નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના [Shambhu Dutt Shastri Vs. State of Rajasthan](#), 1986 2WLL 713 ના ચુકાદામા ઠરાવેલ છે કે પાવરઓફ એટર્ની હોલ્ડર પોતાની પર્સનલ કેપેસિટીમા સાહેદ તરીકે પુરાવો આપી શકે પરંતુ તેને વાદીની અવેજમા પુરાવો આપવા પરવાનગી આપી શકાય નહીં. 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.

(૧૦.૮)નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના [Vidhyadhar Vs. Manikrao and another](#), ના ચુકાદામા લીધેલ તારણને નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના [Janki Vashdeo Bhojwani and another Vs. Indusind Bank Ltd.](#) (2005) 2 SCC 217 ના ચુકાદાને તેના ઠરાવમા ઓબઝર્વ કરેલ છે પાવર ઓફ એટર્ની મેળવનાર વ્યક્તિ પોતે સાહેદ તરીકે પર્સનલ કેપેસિટીમા પુરાવો આપી શકે પરંતુ જે વ્યક્તિના પાવર તરીકે આવેલ છે તેના અવેજમા, પાવર આપનાર ની કેપેસિટી મુજબ પુરાવો આપી શકે નહીં સદર ચુકાદામા શંભુ દત્ત શાસ્ત્રી ના ચુકાદાને પણ ઓબઝર્વ કરેલ છે તેમજ રામપ્રસાદ વિ. હરીનારાયણના ચુકાદાને માન્ય ઠરાવેલ છે અને ફ્લોરીઆનો અરમાડોના ચુકાદાને ઓવરરુલ કરેલ છે. જે ચર્ચા નીચે મુજબ છે.

Apart from what has been stated, this Court in the case of [Vidhyadhar 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". 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. 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.

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](#).

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.

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).

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.

(૧૦.૯) સદર કુલમુખત્યાર પત્ર જે પાવરદારને આપવામાં આવેલ છે તે પાવરદાર ધ્વારા આંક ૧૧૧ થી સરતપાસનું સોગંદનામું રજુ કરેલ છે. જે સોગંદનામાના કામે વાદી પોતાની નાંદુરસ્ત તબિયતને કારણે દાવાવાળી મિલકત તથા વિષયવસ્તુ બાબતે જુબાની આપવા માટે તથા કાનુની સલાહ મુજબની કાર્યવાહી કરવા માટે હાલના આંક ૧૧૧ વાળા સાહેદને જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની આપેલ હોવાનો ઉલ્લેખ કરેલ છે સદર સોગંદનામાંમાં જણાવ્યા મુજબ વાદી તેમના કાકા થતા હોય દાવાની વિષયવસ્તુ બાબતે તેઓ શરૂઆતથી અંગત જાત માહિતી ધરાવે છે અને વાદીએ હાલનો દાવો કરારના વિશેષ અમલ કરવા તથા આ કામના પ્રતિવાદીએ વાદીની દાવાવાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે તે માટે કરેલ છે અને સોગંદનામાંમાં વાદીની દાવા અરજીમાં જણાવેલ હકીકત મુજબનો પ્લીડીંગ કરેલ છે.

(૧૦.૧૦)સદર આંક ૧૧૧ વાળા સાહેદની પ્રતિવાદી ધ્વારા લેવામાં આવેલ ઉલટપાસમાં સાહેદ કબુલ રાખે છે કે તેમના પિતા અને કાકા વચ્ચે અવારનવાર ઝઘડા ચાલી આવેલ તેમજ ઉલટપાસનું રેકર્ડ જોતાં ઉલટપાસના દિવસે વાદી કોર્ટમાં આવેલ હોવાનું સાહેદ કબુલ રાખે છે. વાદી જુબાની આપી શકે તેવી સ્થિતિમાં છે કે કેમ તે હકીકત સદર સાહેદ ચોકકસ સ્પષ્ટતા કરતા નથી. સદર દાવાવાળી મિલકતનો નંબર સાહેદને ખબર નથી. તેમના કાકાની ઘરની કોઈ

ચીજવસ્તુની ખરીદી માટે તેઓએ જવાનું થતું નથી. તેમના કાકાના ઘરનો વેરો, લાઈટબીલ તથા બેન્કમાં રકમ ભરવા માટે તેઓ ગયેલા નથી. તેમના કાકા જે ઘરમાં રહે છે તેનો સીટી સર્વે નંબર તેમને ખબર નથી. સાહેદ સ્વીકારે છે કે તેમના કાકાની ઈચ્છા છે કે દાવાવાળી મિલકત તેમને વેચાતી મળવી જોઈએ. સાહેદ જણાવે છે કે તેમના કાકાએ પ્રતિવાદી પાસે જઈને મિલકત ખરીદવાની હોવાની કોઈ હકીકત જણાવેલ નથી. પ્રતિવાદીએ મિલકત વેચવા માટે કોઈ પેપરમાં જાહેરાત આપી નથી. દાવાવાળી મિલકતનો કબજો પ્રતિવાદી પાસે જ છે. દાવા સાથે વાદીએ શું દસ્તાવેજ રજૂ કરેલ છે તેમની તેમને કોઈ માહિતી નથી. દાવાવાળી મિલકત બાબતે વાદી અને પ્રતિવાદી વચ્ચે કોઈ લેખિત કરાર થયેલ હોય તેવું બનેલ નથી. સાહેદ કબુલ રાખે છે કે પ્રતિવાદી સાથે તેમના કાકાના સંબંધ હાલમાં અને ભુતકાળમાં ન હતા. વધુમા સાહેદ જણાવે છે કે પ્રતિવાદીએ રજૂ કરેલ જવાબ તેઓએ વાંચેલ નથી. સાહેદ કબુલ રાખે છે કે તેમના અને તેમની પત્નિ ઉપર ચેક રીટર્નના કેસ થયેલ છે અને સીવીલ દાવા પણ થયેલ છે. દાવાવાળી મિલકત પ્રતિવાદી છોડીને અંદાજે સાતથી આઠ વર્ષ અગાઉ બીજે કશે ગયેલા છે અને આ મિલકત બંધ હાલતમાં પડેલ છે સાહેદ એ હકીકત પણ કબુલ રાખે છે કે મિલકત બંધ હાલતમાં હતી તેથી કાકાને એમ હતું કે તેમને વેચાણ આપી દે તો સારું. પ્રતિવાદી સાથે તેમના કાકાને મિલકત વેચાણ અંગે કોઈ મૌખિક સમજુતી કે વેચાણ કરાર થયેલ ન હોવાની હકીકતનો સાહેદ ઈન્કાર કરે છે અને દાવાવાળી મિલકતની કિંમત નક્કી થયેલ તે સમયે હાજર ન હોવાની હકીકતનો પણ ઈન્કાર કરે છે.

(૧૦.૧૧) આંક ૧૧૧ ના સાહેદના જણાવ્યા મુજબ દાવાવાળી મિલકતની કિંમત નક્કી થયેલ તે સમયે તેઓ હાજર ન હોવાનું ઈન્કાર કરે છે જે કથન મુજબ દાવાવાળી

મિલકતની કિંમત નક્કી થઈ તે સમયે સાહેદ કમલેશકુમાર જયશંકર જયસ્વાલ પણ હાજર હોવાનું સદર પ્લીડીંગ ધ્વારા અનુમાન થવાને પાત્ર રહે છે. આ કામે વાદીની દાવા અરજી તથા આંક ૫૬ લગતના સરતપાસના સોગંદનામાની હકીકત ધ્યાને લઈએ તો તેમાં વાદી એવી કોઈ હકીકત જણાવતા નથી કે દાવાવાળી મિલકતની કિંમત નક્કી થયા સમયે આંક ૧૧૧ વાળા સાહેદ હાજર હતા. વાદી ના સમગ્ર પ્લીડીંગમાં આંક ૧૧૧ વાળા સાહેદની હાજરી બાબતે કોઈ હકીકત વાદી પોતે જણાવતા નથી. આમ, આંક ૧૧૧ વાળા સાહેદ પોતે મૌખિક કરાર સમયે હાજર હોય તેવી કોઈ હકીકતને વાદી આંક ૫૬ ના સોગંદનામા, તેમજ દાવા અરજીના પ્લીડીંગ થી સમર્થન આપતા ન હોય, આંક ૧૧૧ વાળા સાહેદનો મૌખિક પુરાવો માત્ર પર્સનલ કેપીસીટી પુરતો ગ્રાહ્ય રાખી શકાય અને સદર સાહેદ મૌખિક કરારના સાહેદ તરીકે સમર્થનકારી પુરાવો રેકર્ડ પર આવેલ નથી. વધુમા વાદી તેના પ્લીડીંગ મા સાહેદ વિનોદભાઈ ડાહ્યાભાઈ ભાવસાર હાજર હોવાની જે હકીકત જણાવે છે તે સાહેદ ધ્વારા આંક ૧૧૫ થી સોગંદ ઉપર મૌખિક પુરાવો આપેલ છે તે સાહેદ ધ્વારા પણ તેના સોગંદનામાના પ્લીડીંગમાં આંક ૧૧૧ વાળા સાહેદ દાવાવાળી મિલકતની કિંમત અંગે ચર્ચા થઈ તે સમયે આંક ૧૧૧ વાળા સાહેદ હાજર હોય તે હકીકતને તેના પ્લીડીંગમાં જણાવતા નથી. આમ, આંક ૧૧૧ વાળા સાહેદ દાવાવાળી મિલકત સંબંધે વાદીના જણાવ્યા મુજબની ખરીદકિંમત નક્કી થઈ તે સમયે હાજર હોય તે હકીકતને વાદીના આંક ૫૬ તથા વાદીના સાહેદના આંક ૧૧૫ ના મૌખિક પુરાવાથી સમર્થન મળતું નથી.

(૧૦.૧૨) આંક ૧૧૫ થી સાહેદ વિનોદભાઈ ડાહ્યાભાઈ ભાવસારનો મૌખિક પુરાવો રેકર્ડ પર લેવામાં આવેલ છે. સદર સાહેદ તેના સોગંદનામામાં જણાવે છે કે તા.૧૪/૧૨/૨૦૦૮ના રોજ સવારે અગિયારેક વાગ્યાના અરસામાં તેઓ તથા આ કામના વાદી તથા આ કામના મુળ પ્રતિવાદીઓ તથા પક્ષકારોના

વિશ્વાસી અને હિંત ચિંતકોમાં સદર સાહેદ પોતે તથા દેવેન્દ્ર રામભુવન મિશ્રા તથા બીપીનભાઈ દિપકભાઈ પટેલ વાદીના જણાવેલ રહેણાં કના સરનામે દાવાવાળી મિલકતના વેચાણ ના સોદાની તજવીજ અંગે મકાનના વેચાણ અંગે વાતચીત માટે ભેગા થયેલા અને વેચાણની કુલ કિંમત રૂ. ૩૭૫૧ ૦૦૦/- પુરા નક્કી કરેલા અને તે પેટે વાદીએ ૫૧૦૦૦/- આપવાની તૈયાર બતાવેલી અને તે સમયે પ્રતિવાદીએ ફક્ત રૂપિયા ૧૦૦૧/- અમો તથા સાક્ષીઓ રૂબરૂ બીલીમોરા મુકામે સ્વીકારેલ. સદર સાહેદના જણાવ્યા મુજબ દાવાવાળી મિલકત મૌખિક વેચાણ આપવા બાબતે નો કરાર બીલીમોરા મુકામે કરેલો અને પક્ષકારો વચ્ચે લાગણી ભર્યા અને વિશ્વાસ ભર્યા અને સારા સંબંધો ચાલી આવેલ હોવાથી દાવાવાળી મિલકતના વેચાણ અંગે લેખિત સાટાખત કે કરાર નથી. સદર સાહેદની ઉલટતપાસમાં સાહેદ સ્વીકારે છે કે વાદી સાથે તેમનો કોઈ ઘંઘાકીય સંબંધ નથી વાદીને છેલ્લા ૧૫ વર્ષથી ઓળખે છે વાદીને તેમને ત્યાં સારા નરસા પ્રસંગે બોલાવવાનો પ્રસંગ બનતો નથી તથા આ કામે જુબાની આપવા માટે વાદીએ જણાવેલ. તા.૧૪/૧૨/૦૦૮ ના રોજ વાદી અને અશોકભાઈ ગાંધી વચ્ચે મિટીંગ ચાલતી હતી ત્યાં બીજા કોણ કોણ હતા તેમને ઓળખતા નથી. સાહેદ જણાવે છે કે પુરાવાનું સોગંદનામું વકીલે તૈયાર કરેલ અને તેમાં તેઓએ વાંચીને સહી કરેલી. સાહેદ એ હકીકત પણ સ્વીકાર કરે છે કે પુરાવાનું સોગંદનામું તેઓએ લખાવેલ નથી. સાહેદ કબુલ રાખે છે કે કોઈપણ મિલકતનો સોદો કરવો હોય તો સાટાખત કરવો પડે અને તેમની હાજરીમાં બાનાની રકમ બાબતે કોઈ રશીદ બનાવાવમાં આવેલ છે કે કેમ અને તે રશીદ તેઓએ જોયેલ નથી.

(૧૦.૧૩) આ કામે આંક ૧૧૫ ના સાહેદના મૌખિક પુરાવાથી વાદીના પ્લીડીંગ મુજબના મૌખિક કરારનું અસ્તિત્વ પુરવાર થયેલ નથી. આંક ૫૬ થી વાદી

પોતે ઉલટતપાસનો પુરાવો આપવા વીટનેસ બોક્સમા હાજર થયેલ નથી. અને આંક ૧૧૧ વાળા સાહેદ પોતે મૌખિક કરારના સાહેદ હોવાની હકીકત પુરવાર થયેલ નથી. તેમજ આંક ૧૧૫ થી સાહેદ ના મૌખિક પુરાવામા વિસંગતતા રેકર્ડ પર આવે છે. અને પુરાવાનુ સોગંદનામુ વકીલે તૈયાર કરેલ હોવાનુ અને તેઓએ લખાવેલ ન હોવાનુ જણાવે છે. આમ, વાદીના પ્લીડીંગ મુજબનો મૌખિક કરાર થયેલ હોવાની હકીકત વાદીએ તેના આંક ૫૬ ના સોગંદપરના મૌખિક પુરાવાથી પુરવાર કરેલ નથી. અને જ્યારે વાદી પોતે તેના આંક ૫૬ લગતના સોગંદનામાની ઉલટતપાસ માટે અદાલત સમક્ષ હાજર થયેલ ન હોય, તેમજ વાદી પોતે વીટનેસ બોક્સમા ઉલટતપાસ આપવા માટે હાજર રહેલ ન હોય, તે હાજર ન રહેવાના કોઈ સ્પષ્ટ કારણો વાદીએ રેકર્ડ પર લાવેલ નથી. તેવા સંજોગોમા એવીડેન્સ એક્ટ ની કલમ ૧૧૪ મુજબનુ વિરુદ્ધનુ અનુમાન વાદી વિરુદ્ધ કરવાનુ રહે છે.

(૧૦.૧૪) વધુમા વાદી જ્યારે સ્પેશીફિક પરફોર્મન્સનો દાવો લઈને આવેલ હોય, તેવા સંજોગોમા સ્પેશીફિક પરફોર્મન્સની દાદ કયા સંજોગોમા મળી શકે તે સંજોગો પણ વાદીએ પુરવાર કરવા પડે, સૌપ્રથમ તો, વાદીએ પોતે જ્યારે તેના કહેવાતા મૌખિક કરાર અંગે કોઈ પણ જાતનુ લખાણ કરાવેલ નથી. અને પોતે કહેવાતા મૌખિક કરારનો અવેજ રૂ.૧૦૦૧/- ચુકવ્યા બાબતનો કોઈ પુરાવો રજુ કરેલ નથી. તેવા સંજોગોમા અવેજના પુરાવાના અભાવે કરારનુ અસ્તિત્વ પુરવાર થાય નહી. વધુમા, જો વાદી પોતે શુદ્ધબુદ્ધિ પુર્વક મૌખિક કરારના અમલ માટે અદાલત સમક્ષ દાદ માંગતા આવેલ હોય, તો તે કરારનુ પાલન કરાવવા બાબતની પુર્વતૈયારી અને ઈચ્છા વાદી ધરાવે છે તેવુ પુરવાર કરવાની વાદીની ફરજ છે. જે આ કામે વાદીએ પુરવાર કરેલ નથી અને પોતે વીટનેસ બોક્સમા ઉલટતપાસના પુરાવા માટે હાજર રહેલ નથી.

નામદાર મદાસ હાઈકોર્ટના ચુકાદા મા ઠરાવ્યા મુજબ જો વાદી વીટનેસ બોક્સમા હાજર રહે નહી અને કરારનુ પાલન કરવાની તૈયારી અને ઈચ્છા દર્શાવે નહી તો તે સંજોગોમા વાદીની તરફેણમા સ્પેશીફીક પરફોમન્સની દાદ મંજૂર કરી શકાય નહી.

H.G.Krishna Reddy vs. V.M.M. Thimmiah and another reported in AIR 1983 Madras 169, wherein it has been held that it was the duty of the party to have gone into witness box and given evidence to prove his readiness and willingness to perform his part of contract and, therefore, in view of the fact that the Plaintiff has not entered witness box, the decree of specific performance could not have been passed.

(૧૦.૧૫)વધુમા નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટના Rajkot Municipal Corporation vs Usuf Ali Jivaji ના ચુકાદમા વાદી પોતે પુરાવો આપવા માટે વીટનેસ બોક્સમા હાજર રહેલ હોય, માત્ર તેના દાવાના પ્લીડીંગમા લખેલ હકીકતના આધારે કરારનો અમલ કરવાની તૈયારી અને ઈચ્છા હોવાની હકીકત પુરવાર ન થાય તેના માટે વાદીએ કાયદા મુજબ વીટનેસ બોક્સમા આવીને પુરાવો આપવો પડે અને ઉલટતપાસના પુરાવામાથી પસાર થવુ પડે.

Rajkot Municipal Corporation vs Usuf Ali Jivaji (R/SECOND APPEAL NO. 171 of 2009)

89. It is undisputed that the facts of the present case, the Plaintiff himself has not entered witness box and has not led any oral evidence to prove that at the time of filing the suit and till time the decree was passed, the Plaintiff was ready and willing to perform essential term of the contract. 90. Moreover, there is no documentary evidence led on that front that the Plaintiff was ready and willing to perform the Contract. The Plaintiff only alleges that a cheque was given by it to the Defendant. However, this alone cannot constitute readiness and willingness to perform the Contract. 91. By law, the Plaintiff is enjoined with the obligation of entering the witness box and give oral evidence to the fact that the Plaintiff is ready and willing to perform his part of the contract. He

must also subject himself to cross examination thereof. Failing this, the Ld. Trial and Appellate Court could not have come to the conclusion that the Plaintiff has thus discharged his burden in law. Hence, the Plaintiff was not entitled to a decree of specific relief.

93. This could have been done by entering the witness box and proving the said facts. It is a settled law that in a suit for specific performance, the Plaintiff should not only plead and prove the terms of agreement but also should plead and prove his readiness and willingness to perform his obligation under the contract in terms of the contract. Unless readiness and willingness is shown in continuum, no specific performance can be granted. The Plaintiff has not shown that it is ready and willing to perform the Contract today. This alone, is enough to disentitle the Plaintiff from obtaining a relief of specific performance.

94. If the most important precondition for decree of specific performance was not met with, the Ld. Courts ought not have granted specific performance. Every Court must analyze the facts and circumstances in which the decree is prayed for. When the Plaintiff does not enter the witness box and show readiness and willingness as on date, can a decree of specific performance be granted? The answer to the said question is strictly in negative.

95. In the case of Vidhyadhar vs. Manek Rao (supra), it has been held that "whether a party to suit does not appear in the witness box and state his own case on oath and does not himself be examined by other side, the presumption would arise that the case set-up by him is not correct".

96. Therefore, had the Plaintiff wanted a decree specific performance, the following preconditions have to be met with i. Plaintiff has to show a valid agreement of sale was entered by the Defendant in his favour ii. It must also be shown that Defendant had committed breach of the contract and iii. Plaintiff is always ready and willing to perform his part of obligation in terms of the contract.

97. Hence, in this context, it is important for the Plaintiff to prove that he was always ready and willing to perform his part of contract by stepping into witness box and giving evidence that he has all along been ready and willing to perform his part of contract and subject himself for cross-examination on that issue.

98. In light of the above facts in view of the fact that Plaintiff has failed to enter the witness box and subject himself to be cross-examined, the trial Court could not have granted decree of specific performance. Moreover, the Plaintiff had to show continuous readiness and willingness to seek a relief for specific purpose, the said readiness and willingness would be right from the date of execution, till the date of decree and the Plaintiff had to prove that he was ready and has always been willing to perform his part of contract and in the present case there is no proof of readiness and willingness either at the time of filing of the suit or during the pendency of suit and without proof of continuous readiness and willingness, the Plaintiff is not entitled for specific performance of contract.

(૧૦.૧૬) આમ, નામદાર ગુજરાતના ઉપરોક્ત ચુકાદાને વંચાણે લેતા, વાદીએ તેના દાવામા અદાલત સમક્ષ મૌખિક કરારની હકીકત પુરવાર કરવા માટે પોતે રજુ કરેલ આંક ૫૬ ના સોગંદનામાની ઉલટતપાસનો પુરાવો અધુરો આપેલ હોય, તેમજ તે ઉલટતપાસનો પુરાવો પુરો કરવા માટે કોઈ ઈચ્છા અને તૈયારી બતાવેલ ન હોય, તેમજ પોતે ઉલટતપાસનો પુરાવો કયા સંજોગોમા આપી શકે તેમ ન હોય તે હકીકત અંગે કોઈ સંતોષકારક ખુલાસો પણ રેકર્ડ પર રજુ કરેલ ન હોય, ઉલ્ટાનુ વાદી પોતે અદાલત સમક્ષ હાજર રહેતા હોવાની હકીકત રેકર્ડ પર આવેલ છે અને પોતે બીમાર હોવાથી તેના પાવર ઓફ એટર્નીને દાવામા હાજર રહી પુરાવો આપવાની રજુઆત કરેલ છે આમ, વાદી પોતે અદાલત સમક્ષ હાજર રહી પુરાવો આપી શકે તેવી પોઝીશનમા હોવા છતા, ઉલટતપાસ માટે બોકસમા આવેલ નથી જે વાદીનુ વર્તન વાદી વિરુદ્ધ અનુમાન કરવા પ્રેરાતુ હોય, અને પોતે દાવાના પ્લીડીંગમા જણાવેલ હકીકત બાબતે પ્રતિવાદી પક્ષને બચાવ કરવાની તક પણ આપેલ ન હોય, અને વાદી તેના દાવા અરજીમા કરેલ પ્લીડીંગ મુજબની હકીકતે મૌખિક કરારનુ અસ્તિત્વ સાબિત કરવામા સફળ રહેલ નથી જેથી મુદા

નંબર ૧ ની હકીકત પુરવાર કરવામા સફળ રહેલ ન હોય, મુદા નંબર ૧ બાબતે નકારમા ઠરાવુ છુ.

(૧૧) આ કામે વાદી ઉપરોક્ત કરેલ ચર્ચા મુજબ મુદા નંબર ૧ ની હકીકત પુરવાર કરવામા સફળ થયેલ ન હોય, મુદા નંબર ૨ બાબતે નીચે મુજબ હુકમ કરવામા આવે છે.

હુકમ

(અ) વાદીનો દાવો નામંજુર કરવા હુકમ કરવામા આવે છે.

(બ) દાવાનો ખર્ચ વાદીએ ભોગવવાનો રહેશે.

(ક) હુકમ મુજબ હુકમનામુ દોરવુ.

હુકમ આજરોજ તારીખ ૦૯ મી માર્ચ, ૨૦૨૬ ના રોજ જાહેર કરેલ છે.

Date : 09/03/2026

Place : Gandevi.

(Jigar Narayankumar Mehta)

Addi.Senior Civil Judge,

At. Gandevi Dist. Navsari

(UIC Code GJ01498)