

- ઃ: વાદી તરફની આંક - ૫ ની અરજી તળેનો હુકમ ઃ:-

(૧) આ કામના વાદી તરફે રજુ રાખવામાં આવેલ હાલની અરજી રેકર્ડ સાથે વંચાણે લેવામાં આવી. અરજીના અનુસંધાને પ્રતિવાદી નં. - ૩ તરફે રજુ રાખવામાં આવેલ આંક - ૧૩ વાળા વાંધાજવાબ ધ્યાને લેવામાં આવ્યા. આ કામના પ્રતિવાદી નં. - ૧ તથા નં. - ૨ વાળા નો જવાબ રજુ રાખવાનો હકક બંધ કરવામા આવેલો. અરજીના અનુસંધાને બંને પક્ષના વિ. વ. શ્રીઓની વિસ્તૃત રજુઆતો સાંભળવામાં આવી. આ હુકમ આ અરજી તળે કરવામાં આવતો હોય પુનરાવર્તન તથા લંબાણ નિવારવાના હેતુથી અરજીની હકીકતોનો અત્રે ફરી વખત ઉલ્લેખ કરવામાં આવતો નથી.

(૨) હાલની અરજી કરી આ કામના વાદી તરફે એવી તકરાર ઉઠાવવામાં આવેલ છે કે, જેતપુર મુકામે નવાગઢ ગામના રેવન્યુ સર્વે નં. - ૧૩૧/૧ પેકી ની જમીન બીનખેતી કરવામા આવતા રીદધી રેસીડેન્સી નામની સ્કીમ બનાવવામા આવેલી જેના પહેલા માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. - ૪ વાળો આ કામના પ્રતિવાદી નં. ૧-૨ ની માલીકીનો છે તેમ જણાવી વાદી સાથે વાતચીત કરવામા આવેલ અને આ ફ્લેટ રૂ. ૬,૦૦,૦૦૦/- લાખમા વેચાણ રાખવાનો સોદો કરવામા આવેલો સોદો કરતા સમયે રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦/- પ્રતિવાદી નં. - ૧-૨ ને રોકડા આપેલા જેના અનુસંધાને તા.૦૮-૦૩-૨૦૧૬ ના રોજ રજી. અનુક્રમ નં. - ૯૯૫ વાળો કરાર કરી આપવામા આવેલો. કરારની શરતો મુજબ છ માસમા બાકીની રકમ સ્વિકારી દસ્તાવેજ કરી આપવાનો હતો. છ માસ બાદ પ્રતિવાદી નં. - ૧-૨ વાળાને જણાવતા હજુ ટાઈટલ કિલચર થયેલ નથી બાંધકામ બાકી છે થોડી રાહ જોવો તેવુ જણાવેલ. વાદી કરારનુ પાલન કરવા હમંશા તૈયાર અને ખુશી હતા હાલે પણ છે. પ્રતિવાદીનો ફેલટ તૈયાર થઈ ગયા બાદ દસ્તાવેજ કરી આપતા ન હતા તેથી તા.૦૭-૦૫-૨૦૧૮ ના રોજ વકીલશ્રી મારફતે નોટીસ આપેલી તેમછતાં કોઈ જવાબ આપેલ

નહી. આ કામના પ્રતાવિદી નં. - ૩ વાળા તા.૧૨-૧૨-૨૦૧૮ ના રોજ આ મિલ્કતમા કળશ પધરાવી રહેવા આવ્યા તેના સમાચાર મળતા વાદી ફ્લેટ પર ગયેલા તે સમયે પ્રતિવાદી નં. - ૩ વાળાએ જણાવેલ કે આ ફ્લેટ તેઓએ કરાર કરી ખરીદ કરેલ છે વાદીને કરાર પણ બતાવેલો જેથી વાદીએ કરારની ખરીદકલ મેળવવા માટે અરજી કરતા તા.૨૬-૧૨-૨૦૧૮ના રોજ નકલ મળેલી. નકલ મળતા પ્રતિવાદી નં.૧-૨ વાળાને મળી પુછપરછ કરતા થાય તેમ કરી લો તેવુ જણાવેલ. ફ્લેટની સારી કિંમત મળતી હોય તેથી વેચાણ કરેલ છે તેવુ જણાવેલ. જેથી વાદીએ સુધીની રકમ પરત આપો તેવુ કહેતા વપરાઈ ગયેલા છે તેવુ જણાવેલ. જેથી હાલનો દાવો લાવવાની ફરજ પડેલ હોવાનુ દાવાઅરજી પેરા - ૭ મુજબની દાદની માંગણી કરવામા આવેલ તેમજ આંક - ૫ થી હાલની અરજી મનાઈહુકમ મેળવવા માટેની રજુ રાખેલી.

(૩) હાલનો દાવો દાખલ થતા આ કામના પ્રતિવાદીઓને પ્રોસેસ કરવાનો મારા પુરોગામીશ્રી તરફથી આદેશ કરવામા આવતા આ કામના પ્રતિવાદી નં. - ૧-૨ વાળાને પ્રોસેસની બજવણી થવા છતા પ્રતિવાદી નં. - ૧-૨ વાળા અદાલતમા હાજર થયેલા નહી. મારા પુરોગામીશ્રી તરફથી આંક-૧ તળે હુકમ કરી પ્રતિવાદી નં. - ૧-૨ વાળાનો જવાબ રજુ રાખવાનો હકક બંધ કરવામા આવેલો.

(૪) આ કામના પ્રતિવાદી નં. - ૩ વાળાને પ્રોસેસની બજવણી થતા અદાલતમા હાજર થઈ આંક - ૧૩ થી દાવા તથા મનાઈ હુકમ મેળવવાની અરજીના સંયુક્ત વાંધાજવાબ રજુ રાખી મુખ્યત્વે એવી તકરાર ઉઠાવેલ કે, આ કામના પ્રતિવાદી નં. - ૩ વાળાએ પુરતી રકમનો અવેજ ચુકવી દાવાવાળો ફ્લેટ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. - ૪૨૮ તા.૨૪-૦૧-૨૦૧૮ ના રોજ નોંધાવી વેચાણ રાખેલ છે. પ્રતિવાદી નં. - ૩ વાળા એ આ મિલ્કત પ્રમાણીકતાથી ખરીદનાર અને કબજેદાર થયેલા છે. વાદી તથા પ્રતિવાદી નં. - ૧-૨

વચ્ચે કોઈ વ્યવહાર થયેલ હોય તો તેની પ્રતિવાદી નં. - ૩ ને જાણ નથી. તા.૧૨-૧૨-૨૦૧૯ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. - ૩ ના દસ્તાવેજની જાણ વાદીને થયેલ તેવી હકીકતોનો ઈન્કાર કરવામા આવેલ છે. હાલે પ્રતિવાદી નં. - ૩ વાળા આ ફ્લેટમા કુટુંબ સાથે રહે છે માલીકી અને કબજો ભોગવટો પ્રતિવાદી નં. - ૩ નો છે તેમ જણાવી દાવો તથા મનાઈહુકમની અરજી રદ કરવા રજુઆત કરેલ છે.

(૫) આ અરજીના કામે નીચે મુજબના મુદ્દાઓ ઉપસ્થિત થાય છે.

૧. શું વાદીનો પ્રથમ દર્શનીય કેસ જણાય આવે છે?
૨. આ કામે બેલેન્સ ઓફ કન્વીનિયસ કોની તરફેણમાં છે?
૩. જો મનાઈહુકમ ફરમાવવામાં ન આવે તો વાદીને નાણામાં ન પુરી શકાય તેવું નુકસાન વાદીને આવે તેમ છે કે કેમ?
૪. શું હુકમ?

(૬) ઉપરોક્ત મુદ્દાઓના કામે નીચે મુજબના ન્યાયનિર્ણય ફરમાવવામાં આવે છે.

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

(૭) આ કામે વાદી તરફે વિ. વ. શ્રીની રજુઆત છે કે, આ કામના વાદી તથા પ્રતિવાદી નં. - ૧-૨ વાળા વચ્ચે રજીસ્ટર્ડ કરાર કરેલ હતો. આ કામના પ્રતિવાદી નં. - ૩ વાળાએ મિલકત ખરીદ કરતા પહેલા સબ રજીસ્ટાર કચેરીમાં ટાઈટલની ખરાઈ કરેલ નથી. આ કામના પ્રતિવાદી નં.૩ વાળા શુદ્ધબુદ્ધીના ખરીદનાર ન હોય જો પ્રતિવાદી નં. - ૩

અન્ય કોઈને મિલકત વેચાણ કરી દે તો અનેક દાવાદુવી થશે માટે હાલના તબક્કે મિલકત વેચાણ ટ્રાન્સફર કરતા અટકાવવા આદેશ કરવા રજુઆત છે.

આ કામે પ્રતિવાદી નં. - ૩ તરફે વિ.વ.શ્રીની રજુઆત છે કે, આ કામના પ્રતિવાદી નં. - ૩ વાળા આ મિલકતના શુદ્ધબુદ્ધીપુર્વકના ખરીદનાર છે. મિલકતનો પુરતો અવેજ ચુકવી આ મિલકતના માલીકી અને કબજો મેળવેલા છે. જો આ કામના વાદીની અરજી મંજૂર કરવામા આવે તો પ્રતિવાદીના આ મિલકતના માલીક તરીકે મનચાહે તે રીતે ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાના હકક, અધિકારો ઉપર તરાપ આવશે. આ કામના વાદી શુદ્ધબુદ્ધીપુર્વક હાલની અરજી લઈને અદાલતમા આવેલ ન હોય અરજી રદ કરવી જોઈએ.

### -ઃ કારણો ઃ:-

#### મુદ્દા નં. ૧ ના કારણોની ચર્ચા ઃ:-

(૮) હાલનો દાવો દાખલ કરી આ કામના વાદી જે તકરાર લઈને અદાલત સમક્ષ આવેલ છે, જે તકરારના કામે આ કામના વાદીનો પ્રથમ દર્શનીય કેસ રહેલ છે કે કેમ? તેવી હકીકતો હાલની તબક્કે અદાલતે પક્ષકારો તરફે રજુ રાખવામાં આવેલ પક્ષ નિવેદન તથા દસ્તાવેજી પુરાવાઓ આધારે ધ્યાને લેવાની રહે છે. જો આ કામના વાદી પ્રથમ દર્શનીય કેસ હોવાનું દર્શાવવામાં સફળ થતા હોય તો આ કામના વાદી મનાઈકુકમ મેળવવા હક્કદાર બનતા હોય તેવી સ્થિતિ કહી શકાય. જો વાદીનો પ્રથમ દર્શનીય કેસ હોવાનું ફલિત થાય નહિ તો હાલના તબક્કે માંગ્યા મુજબનો મનાઈકુકમ ફરમાવવાના વાદીની તરફેલામાં સંજોગો રહેલ નથી તેવું કહી શકાય.

(૯) આ કામે વાદીના દાવાની હકીકતોને રેકર્ડ સાથે વંચાણે લેવામા આવે તો આ કામે માર્ક-૩/૧ થી આ કામના વાદી જોગ આ કામના પ્રતિવાદી નં.- ૧-૨ વાળાએ નવાગઢ ગામના રેવન્યુ સર્વે નં. - ૧૩૧/૧ પેકીની જમીનમા આવેલ રીદધી રેસીડેન્સી એપાર્ટમેન્ટના ફ્લેટ ફ્લોરમા આવેલ ફ્લેટ નં - ૧૦૪ થી ઓળખાતી મિલ્કતનો કબજા વગરનો કરાર ચાને કે સાટાખત સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી, જેતપુરમા તા.૦૯-૦૩-૨૦૧૬ ના રોજ નોંધણી નં. - ૯૯૫/૨૦૧૬ થી નોંધણી કરાવી આપેલ હોય તેવુ જણાઈ આવે છે. આ કરાર રૂ. ૬,૦૦,૦૦૦/- ની કિંમત પેટે રૂ. ૧૪,૦૦,૦૦૦/- રોકડા સ્વિકારી સાટાખત કરી આપેલ હોત તેવા પ્રકારનો છે. કરારના પેરા નં. - ૫ મુજબ છ માસમા ફ્લેટનુ તમામ કામ પુર્ણ કરી પાકો દસ્તાવેજ કરી આપવાની સમજુતી થયેલ હોવાનુ જણાઈ આવે છે. આ કરાર વંચાણમા લેતા આ કામના વાદી તથા પ્રતિવાદી નં. - ૧-૨ વચ્ચે દાવાવાળી તકરારી મિલ્કત સંબંધે વેચાણ અંગેની સમજુતી થયેલ હોય તેવુ માનવાને કારણ જણાઈ આવે છે.

(૧૦) આ કામે માર્ક - ૩/૪ થી આ કામના પ્રતિવાદી નં. - ૧-૨ વાળાએ પ્રતિવાદી નં. - ૩ ની તરફેણમાં કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. - ૪૨૯/૨૦૧૮, તા. ૨૪-૦૧-૨૦૧૮ વાળો રજુ રાખવામા આવેલ છે. આ દસ્તાવેજમાં પેરા નં. - ૧૩ માં દાવાવાળી તકરારી મિલ્કત ફ્લેટ નં. - ૧૦૪ વાળો હોવાનુ લખવામા આવેલ છે. આ મિલ્કતની કુલ કિંમત રૂ. ૨,૬૯,૦૦૦/- હોવાનુ તેમજ રૂ. ૧,૬૯,૦૦૦/- તા. ૧૪-૧૧-૨૦૧૭ ના રોજ રોકડા મળેલ હોવાનુ અને બાકીના રૂ. ૧,૦૦,૦૦૦/- દસ્તાવેજ કરતા સમયે એટલે કે, તા.૨૪-૦૧-૨૦૧૮ ના રોજ રોકડા મળેલ હોવાનુ પાના નં. - ૧૦ ઉપર લખવામા આવેલ છે. આ દસ્તાવેજની પાના નં. - ૧૧ ઉપર આ મિલ્કત કોઈને ગીરો, બક્ષીસ કરેલ નહી હોવાનુ તેમજ આ મિલ્કત ઉપર કોઈના પણ કોઈપણ જાતના હકક, અધિકારો નહી હોવાનુ લખવામા આવેલ છે. આ દસ્તાવેજ સંપુર્ણપણે વંચાણમાં

લેતા આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧-૨ વાળાએ આ કામના વાદી જોગ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધાવી આવેલ માર્ક - ૩/૧ વાળા કરાર બાબતે કોઈ હકીકતો લખેલ હોય તેવું ફલીત થતું નથી.

(૧૧) આ કામના ઉપરોક્ત બંને કરાર વંચાણમાં લેતા માર્ક - ૩/૧ વાળો કરાર નોંધણી થયેલો કરાર હોવાનું જણાઈ આવે છે. પ્રતિવાદી નં. - ૩ વાળાએ મિલ્કત નો દસ્તાવેજ કરાવ્યો તે પહેલા વાદીની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ કરાર અસ્તત્વિમાં આવેલ હોય તેવું ફલીત થાય છે. આ કામના પ્રતિવાદી નં. - ૩ વાળાએ મિલ્કતનો દસ્તાવેજ કરાવ્યો તે પહેલા આ મિલ્કતના ટાઈટલ સંબંધે પુરતી ખરાઈ કરવાનો પ્રયત્ન કર્યો હોત તો સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધાયેલો વાદીનો કરાર પ્રતિવાદી નં. - ૩ ના ધ્યાનમાં ચોક્કસપણે આવેલો હોત. આ મિલ્કતનો દસ્તાવેજ કરતા પહેલા આ કામના પ્રતિવાદી નં. - ૩ વાળાએ આ મિલ્કતની માલીકી સંબંધે ટાઈટલ અંગે શું ખરાઈ કરેલી તેવું પ્રતિવાદી નં. - ૩ ના વાંધાજવાબમાં સ્પષ્ટપણે ફલીત થતું નથી. આ હકીકતો ધ્યાને લેતા પ્રતિવાદી નં. - ૩ વાળા શુદ્ધબુદ્ધીપુર્વકના ખરીદનાર જે રીતે કાળજી રાખે તેવી કાળજી રાખ્યા વગર આ દસ્તાવેજ કરાવેલ હોય તેવું ફલીત થાય છે. આ કામના પ્રતિવાદી નં. - ૩ વાળાએ દસ્તાવેજ નોંધણી કરાવ્યો તે પહેલા વાદી સાથે કહેવાતો માર્ક - ૩/૧ વાળો કરાર કરવામાં આવેલો છે તે ધ્યાને લેતા આ કામના વાદીને દાવાવાળી મિલ્કતમાં એક પ્રકારના હક્ક, અધિકારી ઉત્પન્ન થયા કહેવાય.

(૧૨) આ કામના વાદી અને પ્રતિવાદી નં. - ૧-૨ વચ્ચે કેવા પ્રકારની સમજુતી હતી. વાદીએ કરાર આધારીત દસ્તાવેજ કરાવી લેવા માટે શું પ્રયત્ન કરેલ હતો. પ્રતિવાદી નં. - ૧-૨ વાળાએ કેવો વ્યવહાર કરેલો હતો. આ કામના પ્રતિવાદી નં. - ૩ વાળાએ ટાઈટલ બાબતનો શું પ્રયત્ન કરેલ હતો. તે તમામ હકીકતો પુરાવો લઈને નક્કી થઈ શકે તેવા

પ્રકારની હકીકતો છે. હાલના તબક્કે માર્ક - ૩/૧ વાળા કરારના અનુસંધાને દાવાવાળી તકરારી મિલકતમા વાદીના પ્રાયમાફેસી હકક, અધિકારો હોવાનુ માની શકાય તેવા કારણો જણાઈ આવે છે.

ઉપરોક્ત રેકર્ડ પરની હકીકતો, કારણો, સંજોગો તથા કાયદાની સ્થિતિ તથા પરિસ્થિતિ ધ્યાને લઈ મુદ્દા નં. - ૧ નો જવાબ હકારમાં આપવામાં આવે છે.

**મુદ્દા નં. - ૨ તથા ૩ ના કારણોની ચર્ચા :-**

(૧૩) ઉપરોક્ત મુદ્દાની હકીકતો તથા કારણો એકબીજા સાથે સંકળાયેલ હોય પુનરાવર્તન તથા લંબાણ નિવારવાના હેતુથી બંને મુદ્દાઓની ચર્ચા અત્રે એકસાથે કરવામાં આવે છે.

(૧૪) આ કામે ઉપરોક્ત મુદ્દા નં. - ૧ ની કરવામાં આવેલ ચર્ચા મુજબ આ કામના વાદીનો પ્રથમ દર્શનીય કેસ હોવાનું ફલિત થઈ રહેલ છે. આ કામના વાદીને માંગ્યા મુજબનો મનાઈદુકમ આપવામાં ન આવે અને દાવો ચાલતા દરમિયાન આ મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ - ટ્રાન્સફર કરી નાખે તો સ્વાભાવિક રીતે મલ્ટિપ્લીસીટી ઓફ ધી શ્યુટ થાય અને પક્ષકારોએ અનેક દાવાદુવીમાં ઉતરવું પડે તેવી પરિસ્થિતિનું નિર્માણ થાય. હાલના તબક્કે આ કામના પ્રતિવાદી નં. - ૩ને આ મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ - ટ્રાન્સફર કરતા અટકાવવામાં આવશે તો પ્રતિવાદી નં. - ૩ ને વાદી કરતા વધારે નુકશાન આવશે અથવા વાદી કરતા વધારે અગવડતા આવે તેવી સ્થિતિ જણાય આવતી નથી.

ઉપરોક્ત રેકર્ડ પરની હકીકતો, કારણો, સંજોગો તથા કાયદાની સ્થિતિ તથા

પરિસ્થિતિ ધ્યાને લઈ મુદ્દા નં. - ૨ તથા ૩ નો જવાબ હકારમાં આપી મુદ્દા નં. ૪ ના કામે નીચે મુજબનો આખરી હુકમ કરવામાં આવે છે.

**- ઃઆખરી હુકમ ઃ:-**

(૧) આ કામના વાદીની આંક - ૫ ની અરજી સિવિલ પ્રોસિજર કોડ ઓર્ડર ૩૯ રૂલ ૧-૨ તથા કલમ - ૧૫૧ તથા કલમ - ૯૪ માં મળેલ સત્તાની રૂએ આથી મંજૂર કરવાનો આદેશ કરવામાં આવે છે.

(૨) આ કામના પ્રતિવાદી નં. - ૩ વાળાએ જાતે કે એજન્ટ, મજૂર, માણસો મારફતે દાવાવાળી તકરારી મિલકત કોઈને વેચાણ, ટ્રાન્સફર, તબદિલ, ગીરો, બોજો, એસાઈન કરવી કરાવવી નહિ કે દાવાવાળી તકરારી મિલકતનો કબજો કોઈને સોંપવો સોંપાવવો નહિ તેવો દાવાના આખરી નિકાલ થતા સુધી મનાઈહુકમ ફરમાવવામાં આવે છે.

(૩) આ અરજીનો ખર્ચ દાવાના આખરી પરિણામને અનુસરશે.

હુકમ આજરોજ તા. ૦૧ લી, માહે. - ફેબ્રુઆરી, સને - ૨૦૨૨ ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી, સંભળાવી, મારી સહી કરી જાહેર કર્યો.

**Date : 01/02/2022**

**Place : Jetpur**

**(Pareshgiri Natvargar Goswami)**

**Principal Sr. Civil Judge**

**Jetpur. Code No. GJ01037.**