રે.દિ.મુ.નં.૭/૨૦૨૨

વાદીની કામચલાઉ મનાઈ હુકમ માટેની આંક–૫ ની અરજી લગત હુકમ

---

(૧) વાદીઓએ હાલની અરજી સિવિલ પ્રોસીજર કોડ ઓર્ડર–૩૯, રૂલ–૧, ૨ મુજબ દાવો ચાલતા દરમ્યાન સુધીનો કામચલાઉ મનાઈહુકમ મેળવવા માટે દાખલ કરેલ છે.

(૨) વાદીની આંક–૫ ની અરજીની ટુંકમાં હકીકત એવી છે કે, મોજે વડાલી તાલુકાના વડાલી ગામની નગરપાલિકાની હદમાં આવેલ જુના સર્વે નં.૧ ૬૦૬ પૈકીના નવીન રી–સર્વે નં.૫૩૮૬ ની જમીનમાં પાડેલ પ્લોટ નં.૩૨, ૩૩ અને ૩૪ પૈકીની જમીન ઉપર ભોંયતળીયાનું તથા ઉપરના પ્રથમ માળે બાંધકામ કરેલ મિલકતનું વાદી તથા પ્રતિવાદીએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી સંયુકત વેચાણ રાખેલ હતી. જે દસ્તાવેજ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી, વડાલીમાં અનુક્રમ નં.૮૨૭, તા.૧૧/૫/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધાયેલ છે અને સદરહુ મિલકત પૈકી ભોંયતળીયાની મિલકત વડાલી સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધાયેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૭૭૪, તા.૨૦/૧૦/૨૦૨૧ ની વિગતે વાદી તથા પ્રતિવાદીએ સંયુકત રીતે રૂા.૧૦,૦૦,૦૦૦/– ના વેચાણ અવેજથી સંયુકત રીતે વેચાણ આપેલ હતી અને બાકી રહેતી ઉપરના પ્રથમ માળે આવેલી મિલકત જુના સ.નં.૧૬૦૬ પૈકી નવીન રી–સર્વે નં.૫૩૮૬ ની જમીનમાં પાડેલ પ્લોટ નં.૩૨,૩૩,૩૪ પૈકીની જમીન ઉપર બનાવેલ વણવહેંચાયેલ પ્રથમ માળે આવેલ ઓફીસ રૂમો જેનો વડાલી નગરપાલિકા આકારણી યાદી રેકર્ડે મિલકત નં.૧/૧૧૪૮/એફ–૧ અને ૧/૧૧૪૮/એફ–૨, કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૦૯–૧૦ ચો.મી. (૨૨૫૦ ચો.ફુટ) વાળી મિલકત વાદી અને પ્રતિવાદીના સંયુકત માલિકી, કબજા, ભોગવટામાં આવેલ છે અને જે મિલકતને દાવાવાળી મિલકત તરીકે ઉલ્લેખવામાં આવેલ છે. વાદીને કોરોના થયેલ હોવાથી અને તબીયત નાદુરસ્ત હોવાથી વાદી તા.૨૪/૯/૨૧ થી તા.૨૮/૯/૨૧ તેમજ તા.૨૧/૧૦/૨૧ થી તા.૨૯/૧૦/૨૧ સુધી ડો.રસીકલાલ શાહ સાર્વજનિક

હોસ્પીટલ મોડાસામાં દાખલ હતા તથા તેના પહેલા પણ પ્રાથમિક સારવાર, વડાલી ખાતેથી લીધેલ છે તેનું પણ પ્રમાણપત્ર સામેલ છે. આ અરસા દરમ્યાન પ્રતિવાદીએ વાદીને ભોળવી, ફોસલાવી વાદી અને પ્રતિવાદીના સંયુકત માલિકી કબજા ભોગવટામાં આવેલ દાવાવાળી મિલકત જુના સ.નં.૧૬૦૬ પૈકી નવી રી–સર્વે નં.૫૩૮૬ ની જમીનમાં પાડેલ પ્લોટ નં.૩૨, ૩૩, ૩૪ પૈકીની જમીન ઉપર બનાવેલ વણવહેંચાયેલ પ્રથમ માળે આવેલ ઓફીસ રૂમોનો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા.૯,૫૦,૦૦૦/– માં કરાવી લીધેલ. જે દસ્તાવેજ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી, વડાલીમાં એક નંબરની બુકના અનુક્રમ નં.૭૨૬ નંબરે તા.૨૧/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જેમાં રૂા.૨,૫૦,૦૦૦/– ચેક નં.૪૫૫૭૭૭ થી તા.૧/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ, રૂા.૧,૫૦,૦૦૦/– ચેક નં.૪૫૫૭૭૮ થી તા.૩/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ, રૂા.૨,૦૦,૦૦૦/– ચેક નં.૪૫૫૭૭૯ થી તા.૭/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ, રૂા.૨,૦૦,૦૦૦/– ચેક નં.૪૫૫૭૮૦ થી તા.૧૨/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ, રૂા.૧,૫૦,૦૦૦/– ચેક નં.૪૫૫૭૮૧ થી તા.૧૨/૫/૨૦૨૦ ના રોજ રકમ મળેલ છે તેવો ઉલ્લેખ કરેલ છે. જે બાબતે વાદીને આ કામના પ્રતિવાદીના એસ.બી.આઈ. બેંકમા આવેલ ખાતાના સ્ટેટમેન્ટની નકલ મળતા તા.૨૧/૧૦/૨૦૨૧, તા.૨૨/૧૦/૨૦૨૧ ની વિગતો મેળવતાં મનાઈઅરજીમાં જણાવેલ કોષ્ટકમાં ઉલ્લેખ કરેલ છે. જેમાં દર્શાવ્યા મુજબ ત્રણ ચેકો ૪૫૫૭૭૮, ૪૫૫૭૮૧, ૪૫૫૭૮૦ સદરહુ મિલકત પૈકી ભોંયતળીયાની મિલકત વડાલી સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધાયેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૭૭૪, તા.૨૦/૧૦/૨૦૨૧ ની વિગતે આ કામના વાદી તથા પ્રતિવાદીએ સંયુકત રીતે રૂા.૧૦,૦૦,૦૦૦/– ના વેચાણ અવેજથી સંયુકતરીતે વેચાણ આપેલ હતી તે ભોંયતળીયાની દુકાન વેચાણ પેટે સદરહુ ત્રણ ચેકો વેચાણ અવેજ પેટે વાદીના ભાગના રૂા.૫,૦૦,૦૦૦/– અવેજના પેટે આપવામાં આવેલ હતા પરંતુ પ્રતિવાદીએ વાદીની બીમારીનો લાભ લઈ ખોટી રીતે સદરહુ ચેકોનો ઉપયોગ વાદગ્રસ્ત દસ્તાવેજમાં કરેલ છે. સદરહુ દસ્તાવેજમાં તા.૧/૧૨/૨૦૨૦, તા.૭/૧૨/૨૦૨૦ અઢી લાખ રૂપિયા અને બે લાખ રૂપિયા ના ૪૫૫૭૭૭, ૪૫૫૭૭૯ ના ચેકનો જે ઉલ્લેખ કરેલ છે તે ચેકો વાદીને અખાપવામાં આવેલ નથી. વાદી બિમાર હતા અને સારવાર ચાલતી

હતી તેનો લાભ લઈ પ્રતિવાદી ઉપર વિશ્વાસ મુકેલ હતો તેનો લાભ લઈ વાદી પાસેથી દસ્તાવેજ કરાવી લીધેલ છે. વાદીને દસ્તાવેજ મુજબની અવેજની રકમ આપવામાં આવેલ નથી. જેથી સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરાવવા માટે હકકદાર છે અને પ્રતિવાદી ધ્વારા અવેજ આપ્યા સિવાય ખોટા ચેકોનો ઉલ્લેખ કરી બિમારીનો લાભ લઈ દસ્તાવેજ કરાવી લીધેલ છે અને પાછળથી તા.૨૮/૬/૨૧ ના રોજ નોટરી રૂબરૂમાં મિલકતના લ ેવડદેવડના કરારમાં વાદીની બિમારીનો લાભ લઈ સહીઓ કરાવેલ છે અને લેવડદેવડનો હિસાબ પણ કરાવી લીધેલ છે. અગાઉ પાંચ દુકાનોનો દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ ત્યારે વાદીને કોરોના થયેલ હતો અને ટ્રીટમેન્ટ ચાલુ હતી તેનો લાભ લઈ ખોટા ચેકોનો ઉપયોગ કરી ચેકો આપ્યા સિવાય વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણી કરેલ છે અને ત્યાર બાદ બીજી વખત વાદી બીમાર હતા ત્યારે ખોટા હિસાબો દર્શાવી બીમારીનો લાભ લઈ ખોટી સહીઓ કરાવી નોટરી કરાવેલ છે અને આ કામના પ્રતિવાદી ધ્વારા જે હિસાબો દર્શાવવામાં આવેલ છે તે રેકર્ડ સાથે સુસંગત નથી. આ કામના પ્રતિવાદીએ તેઓની મરજી મુજબ હિસાબો સરભર બતાવી ખોટા હિસાબો કરેલ છે અને તારીખમાં વિસંગતતા જણાતી હોઈ સદરહુ હિસાબો વાદીને કબુલ મંજુર નથી. આ કામના પ્રતિવાદીએ વાદીની બીમારીનો અને તેઓ ઉપરના વધુ ભરોસોનો ગેરલાભ લઈ ખોટા હિસાબો કરી તેમજ વાદી પાસેથી વાદી સાથે છેતરપીંડી કરી અગાઉના વહેવારના ચેકો હતા તે ચોકોનો ઉપયોગ ખોટી રીતે કરેલ છે અને દાવાવાળી મિલકતનો દસ્તાવેજ બીનઅવેજી કરાવી લીધેલ છે અને વાદીને વાદગ્રસ્ત દસ્તાવેજમાં જણાવવામાં આવેલ છે તે ચેકો બેંકમાં ભરેલ નથી પરંતુ પ્રતિવાદીએ બારોબાર સદરહુ ચેકો બેંકમાં ભરી ચતુરાઈપુવક જુના વહેવારના ચેકોને નવા વહેવારમાં ખપાવી દઈ છેતરપીંડી કરેલ હોઈ વાદીએ આ કામના પ્ર તિવાદીને વકીલશ્રી ધ્વારા તા.૫/૪/૨૦૨૨ ના રોજ નોટીસ આપેલ પરંતુ પ્ર તિવાદીએ સદરહુ નોટીસનો ઉડાઉ જવાબ આપેલ છે અને પ્રતિવાદી તેમના મળતીયા ઈસમો ધ્વારા વાદીને કોઈ કાર્યવાહી ના કરવા જાસા ધમકીઓ આપી રહેલ છે. જેથી વાદીએ પ્રતિવાદી વિરુધ્ધ વડાલી પો. સ્ટેશનમાં ફરીયાદ આપેલ છે. સદર દાવાવાળી મિલકતનો કબજો ભોગવટો અને માલિકી વાદી તથા પ્રતિવાદીની સંયુકત

છે અને સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ "illegal, ultra vires, null and void and void ab initio" અને ગેરકાયદેસર હોઈ તે વાદીને બંધનકારક નથી. સદરહુ દાવાવાળી મિલકત ઉપર પ્રતિવાદીનો એકલાનો કોઈ હકક અધિકાર નથી પરંતુ સદરહુ દાવાવાળી મિલકત પ્રતિવાદીએ ગેરકાયદેસર રીતે અને છેતરપીંડી આચરીને સદરહુ કાગદી વેચાણ દસ્તાવેજો કરાવી લીધેલ છે જેનાથી આ કામના પ્રતિવાદીને સદરહુ આખેઆખી મિલકતના કોઈ કાયદેસરના હકક અધિકાર મળી જતાં નથી અને સદર દસ્તાવેજ શરૂથી જ રદ બાતલ પ્રકારનો તેમજ ગેરકાયદેસર હોઈ સદર દસ્તાવેજ રદ બાતલ હોવાનું જાહેર કરવા તેમજ પ્રતિવાદી કે તેમના મળતીયા માણસો સદર દાવાવાળી મિલકતનો કબજો વાદી પાસેથી ગેરકાયદેસર પડાવી ન લે કે તેમાં વાદીને હરકત અટકાવ કરે કરાવે નહી તેવો કાયમી મનાઈહુકમ મેળવવા સદર અરજી દાખલ કરેલ છે.

(૨.૧) સદર અરજીમાં વાદીએ દાદ માંગેલ છે કે, મોજે વડાલી તાલુકાના વડાલી ગામની નગરપાલિકાની હદમાં આવેલ જુના સર્વે નં.૧૬૦૬ પૈકીના નવીન રી–સર્વે નં.૫૩૮૬ ની જમીનમાં પાડેલ પ્લોટ નં.૩૨, ૩૩ અને ૩૪ પૈકીની જમીન ઉપર બનાવેલ વણવહેંચાયેલ પ્રથમ માળે આવેલ ઓફીસ રૂમો જેનો વડાલી નગરપાલિકા આકારણી યાદી રેકર્ડે મિલકત નં.૧/૧૧૪૮/એફ ૧ અને ૧/૧૧૪૮/એફ ૨, કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૦૯.૧૦ ચો.મી. (૨૨૫૦.૦ ચો. ફુટ) વાળી હંગામી મનાઈ અરજીના પેરા–૨ માં દર્શાવેલી દાવાવાળી મિલકત અન્ય કોઈ ત્રાહિતને ચાલુ દાવે વેચાણ, ગીરો, અગર બીજી કોઈરીતે તબદીલ કરે કરાવે નહી, અગર ત્રાહિતને અન્ય કોઈને પણ દાવાવાળી મિલકત ટ્રાન્સફર, અસાઈન કે ભાડે આપીને કબજો સુપ્રત કરે કરાવે નહી અને દાવાવાળી મિલકતની ટાઈટલ અને કબજા અંગેની સ્થિતિની હાલની પરિસ્થિતિ યથાવત સ્થિતિમાં રાખે તેમજ અમારો દાવાવાળી મિલકતના કબજા, ભોગવટામાં હરકત, અટકાવ, કરે કરાવે નહી કે અમોને દાવાવાળી મિલકતના સંયુકત કબજામાંથી દુર કરે કરાવે નહી તેવો દાવાના આખરી નિકાલ સુધી વાદીની તરફેણમાં અને આ કામના પ્રતિવાદી વિરુધ્ધમા કામચલાઉ મનાઈહુકમ ફરમાવશો.

(૩) વાદીઓની હાલની અરજી અન્વયે આ કામના પ્રતિવાદીઓને સમન્સ અને નોટીસ કરતાં પ્રતિવાદી તેમના વિ.વ.શ્રી મારફતે હાજર થઈ આંક–૧૫ થી દાવા અરજી તથા હાલની મનાઈ અરજી વિરુધ્ધ જવાબ રજુ કરેલ છે. જેમાં વાદીની દાવા અરજીની તથા મનાઈ અરજીની હકીકતોનો સ્પષ્ટપણે ઈન્કાર કરેલ છે અને ખરી હકીકતે જણાવેલ છે કે, પ્રતિવાદી અને વાદી વચ્ચે વ્યાપારીક સબંધોના કારણે વડાલી તાલુકાના મોજે વડાલી નગરપાલિકા વિસ્તારના રી–સર્વે નં.૫૩૮૬ ની જમીનમાં પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૩૨,૩૩,૩૪ વાળી મિલકતો ખરીદી સાથે રહી ડેવલોપ કરી ભાગીદારી તરીકે ધંધો વેપાર કરેલ હતો. આ કામના વાદીએ વડાલી તાલુકાના મોજે વડાલીના જુના સ.નં.૧૬૦૬ પૈકી નવીન રી–સર્વે નં.૫૩૮૬ ના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૩૨,૩૩,૩૪ તથા બાંધકામ સહિતની મિલકત વેચાણ રાખેલ હતી જે મિલકતમાં વાદીનો જે હિસ્સો રહેલ હતો તે હિસ્સો તેઓ વેચાણ કરવા માંગતા હોઈ પ્રતિવાદી સદર મિલકતના સહકબજેદાર હોઈ તે હિસ્સો ખરીદવા માંગતા હોઈ પ્રતિવાદી તથા વાદી વચ્ચે સદર હિસ્સાની અવેજ રૂા.૯,૫૦,૦૦૦/– નકકી કરી તે અવેજનું ચુકવણું ચેકથી કરવાનું નકકી કરી દસ્તાવેજના પાના નં.૫ ઉપર અને પેરા–૭ માં દર્શાવેલ અવેજ રકમની ચુકવણીની વિગતે ચુકવણું કરેલ હતુ. તે રીતે આ કામના વાદીએ સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ વિગતો વાંચી કબુલ રાખી સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી, વડાલી રૂબરૂ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણી કરી આપેલ હતી. જે દસ્તાવેજના પાના નં.૧૦ ઉપર ચેકલીસ્ટની વિગતે આ કામના વાદીએ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ હકીકતો કબુલ રાખેલ હોવાની હકીકત રેકોર્ડીંગ પણ થયેલ છે. સદર રજી.વેચાણ દસ્તાવેજમાં અવેજ તરીકે દર્શાવેલ ચેકો પૈકી ચેક નં.૪૫૫૭૭૮, ૪૫૫૭૮૧, ૪૫૫૭૮૦ વાદીએ કલીયરન્સમાં રજુ કરી સદર ચેકોમાં દર્શાવેલ રકમો મુજબ અવેજ પેટેની કુલ રકમ રૂા.૫,૦૦,૦૦૦/– તેઓના ખાતામાં જમા થયેલ છે અને બાકીના બે ચેકો વાદીએ જાણીજોઈને પોતાના ખાતામાં જમા કરેલ નથી. જે બંને ચેકો નં.૪૫૫૭૭૭, ૪૫૫૭૭૯ વાદીની કસ્ટડીમાં છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજના પાના નં.૭ માં અવેજની વિગતે વાદીએ સદર ચેકો અવેજ પેટે સ્વીકારેલ હોવાનું સ્પષ્ટ ઉલ્લેખ છે. વધુમાં આ

કામના વાદી અને પ્રતિવાદી વચ્ચે જે સામુહીક રીતે ખરીદેલ મિલકતો અને તેના હિસાબો બાબતે બેઠક થયેલી અને તે અંગે તા.૮/૯/૨૦૨૧ ના રોજ સમજુતી કરાર કરવામાં આવેલ હતો. જે સમજુતી કરારમાં વાદીએ એકતરફવાળા તરીકે સહી કરેલ છે અને સદર સમજુતી કરાર નોટરી રૂબરૂ કબુલ રાખી નોંધાયેલ છે. આ સમજુતી કરારની વિગતે વાદીએ સદરહુ મિલકતો પૈકી વાદીના હિસ્સાનો ૮૦% હિસ્સો તથા પ્રતિવાદીના હિસ્સાનો ૨૦% હિસ્સો રહેલ હતો. જે પ્રતિવાદીનો ૨૦% હિસ્સો રહેલ હતો તે વાદીની તરફેણમાં જતો કરી યાને કે ઉઠાવી લઈ તે ૨૦% હિસ્સાની કુલ ૩૪ દુકાનોની વેચાણ કિંમત નકકી કરી તે કિંમત મુજબ રૂા.૫૦,૩૦,૦૦૦/– વાદીએ પ્રતિવાદીને આપવાનું નકકી કરેલ હતુ. જેની અવધી કરાર તારીખથી આઠ માસની નકકી થયેલ હતી. સદર કરાર તા.૮/૯/૨૧ ના રોજ થયેલ હોઈ સદરહુ કરારમાં જણાવેલ અવધી તા.૭/૫/૨૨ ના રોજ પૂર્ણ થતી હોઈ વાદીએ સદર કરાર મુજબ કાયદેસરની વાદી પાસે લેણી રકમ વસુલાત કરવા માટે કાર્યવાહી કરતા આ કામના વાદીએ સદર સમજુતી કરાર મુજબની લેણી રકમ ચુકવી આપવી ન પડે તેવા હેતુથી સદર રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ તથા તેમાં જણાવેલ અવેજના ચેકો બાબતે ખોટી તકરારો ઉપસ્થિત કરી દસ્તાવેજમાં જણાવેલ અવેજ મળેલ નથી તેવો ખોટો આક્ષેપ કરી વાદીએ સદર દસ્તાવેજના અરસા દરમ્યાન કોરોનાની બિમારીના કારણે અસ્વસ્થ હોવાની ખોટી હકીકત જણાવેલ. વધુમાં વાદીને કોરોના થયેલ હોવાની અને તા.૨૪/૯/૨૧ થી તા.૨૮/૯/૨૧ સુધી તથા તા.૨૧/૧૦/૨૧ થી તા.૨૯/૧૦/૨૧ સુધી મોડાસા હોસ્પીટલમાં દાખલ થયેલ હોવાની રજુઆત ગ્રાહય રાખવા પાત્ર નથી. કારણ કે તે અંગેના રજુ સર્ટીફીકેટ જોતાં વાદી વડાલી ગામના રહીશ હોઈ મોડાસા મુકામે સારવાર કરવા કેમ જવું પડયુ તે પણ શંકાપ્રેરે તેવી હકીકત છે. તે બાબતે માહિતી મુજબ વાદીના પુત્ર હિતેશભાઈ આરોગ્ય ખાતામાં સેનેટરી ઈન્સ્પેકટર તરીકે મુ.વરથુ, તા.મોડાસામાં નોકરી કરતા હોઈ વાદીના પુત્રના મેળાપીપણામાં વાદીએ સદર બીમારી અંગેના સર્ટીફીકેટો મેળવેલ હોવાનું જણાઈ આવે છે. વધુમાં વાદીએ ચેલેન્જ કરેલ દસ્તાવેજ તા.૨૧/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ થયેલ છે. જયારે વાદીના કથન મુજબ તેઓને કોરોના ૧૧ માસ પછી તા.૨૪/૯/૨૧ ના રોજ થયેલ

હોવાનું કહેવાતા સર્ટીફીકેટ આધારે જણાઈ આવે છે. વાદીની દાવા અરજીમાં જણાવેલ હકીકતો મુજબ તેઓને કોરોના થયેલ હોવાની અને તેના કારણે નાદુરસ્ત તબીયત હોઈ તેનો દુરુપયોગ કરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધેલ હોવાની હકીકત વાદીએ ખોટી ઉપજાવી કાઢેલ હોવાનું પ્રથમ દર્શનીય રેકર્ડી પુરાવાથી પુરવાર થાય છે. વધુમાં વાદીએ જે પ્રતિવાદીની તરફેણમાં હિસાબ બાબતેનો સમજુતી કરાર કરી આપેલ છે તે તા.૮/૯/૨૧ ના રોજ કરેલ છે. વાદીએ રજુ કરેલ સર્ટીફીકેટ મુજબ તા.૨૪/૯/૨૧ થી તા.૨૮/૯/૨૧ દરમ્યાન બીમારીના કારણે સારવાર લીધેલ હોવાની હકીકત જણાવેલ છે. તે જોતા પણ સદર કરાર તારીખે વાદી પાસે બીમાર હોવાનો કોઈ પુરાવો નથી. પ્રતિવાદી અને વાદી વચ્ચે જે વ્યવહારો થયા હતા તે બાબતે જરૂરી હિસાબો સમજી લઈ તે બાબતનું નોટરી રૂબરૂ લખાણ કરી આ કામના વાદીના સદર લખાણ વાંચી, સમજી કબલ રાખી વાદીના પુત્રની હાજરીમાં સદર હિસાબો સંપૂર્ણપણે કબુલ રાખેલ હતા. વાદીના એડવોકેટ મારતફે તા.૫/૪/૨૨ ના રોજ ખોટી આક્ષેપીત હકીકતોવાળી લીગલ નોટીસ પાઠવતાં પ્ર તિવાદીએ તેમના વકીલશ્રી મારફતે તા.૧૧/૪/૨૨ ના રોજ નોટીસનો જવાબ આપી પ્ર તિનોટીસ આપેલ હતી. જેમાં વાદીની વર્તણુંક અને વ્યવહાર બાબતે સ્પષ્ટ હકીકત જણાવેલ હતી. જે પ્રતિનોટીસનો તા.૪/૫/૨૨ ના રોજ વાદીએ તેમના એડવોકેટ મારફતે તદ્દન ખોટો અને ઉધ્ધત જવાબ આપેલ હતો. વધુમાં પ્રતિવાદીએ વાદી સાથે કરેલ વ્યવહારો બાબતે સંપૂર્ણ હિસાબો સમજી લેવડદેવડ બાબતેનો સમજુથી કરાર તા.૮/૯/૨૧ ના રોજ થયેલ હોઈ સદરહુ કરારમાં જણાવેલ અવધી તા.૭/૫/૨૨ ના રોજ પૂર્ણ થતી હોઈ વાદીએ સદર કરાર મુજબ કાયદેસરની વાદી પાસે લેણી રકમ વસુલાત કરવા માટે કાર્યવાહી કરતા આ કામના વાદીએ સદર સમજુતી કરાર મુજબની લ ેણી રકમ ચુકવી આપવી ન પડે તેવા બદઈરાદે હાલનો આ દાવો કરેલ હોઈ દાવાની અરજીમાં માંગ્યા મુજબની દાદ મંજુર કરવા પાત્ર નથી. જેથી વાદીનો દાવો ખર્ચ સહિત રદ કરવા અરજ કરેલ છે.

(૪) વાદીઓ તરફે આ કામે આંક-૪ ના પુરાવા લીસ્ટથી નિ.૪/૧ થી નિ.૪/૧૪ સુધી દસ્તાવેજી પુરાવા રજુ થયેલ છે. વધુમાં આંક-૧૯ ના પુરાવા લીસ્ટથી

નિ.૧૯/૧ થી દસ્તાવેજી પુરાવા તેમજ આંક–૨૧ ના પુરાવા લીસ્ટથી નિ.૨૧/૧ દસ્તાવેજી પુરાવા રજુ થયેલ છે.

પ્રતિવાદી તરફે આ કામે આંક–૧૬ ના પુરાવા લીસ્ટથી નિ.૧૬/૧ થી નિ.૧૬/૬ સુધી દસ્તાવેજી પુરાવા રજુ થયેલ છે. વધુમાં આંક–૨૫ ના પુરાવા લીસ્ટથી નિ.૨૫/૧ થી નિ.૨૫/૫ સુધી દસ્તાવેજી પુરાવા રજુ થયેલ છે.

(૫) આ કામે આંક–૧૮ થી વાદી તરફે રીજોઈન્ડર એફીડેવીટ રજુ કરી પ્રતિવાદીના લેખિત જવાબની હકીકતોનો ઈન્કાર કરી દાવામાં જણાવેલ મુજબની વિગતે દાદ માંગેલ છે.

(૬) ત્યાર બાદ આ કામે વાદીઓ તરફે મૌખિક દલીલોમાં મુખ્યત્વે હકીકત જણાવે છે કે, વાદી અને પ્રતિવાદી ભાગીદારો છે. વડાલી ગામની નગરપાલિકાની હદમાં આવેલ જુના સર્વે નં.૧૬૦૬ પૈકીના નવીન રી–સર્વે નં.૫૩૮૬ ની જમીનમાં પાડેલ પ્લોટ નં.૩૨, ૩૩ અને ૩૪ પૈકીની જમીન ઉપર બનાવેલ દુકાનોનો ૫૦% ૫૦% હિસ્સો હતો. ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પરની ૫ દુકાનો ત્રીજા વ્યકિતને વેચી તેના ૧૦ લાખ આવ્યા. તેમાં ૫ લાખ વાદીના ભાગે અને ૫ લાખ પ્રતિવાદીના ભાગે આવેલ. તે બાબતે કોઈ તકરાર નથી. ઉપરની દુકાનોનો કબજો ઓનરશીપ જોઈન્ટ તથા ખર્ચો જોઈન્ટ પ્રોપર્ટી છે. વાદી કોરોનામાં સીરીયસ થયા તેનો લાભ લઈ ભોળવી ફોસલાવી એક રજીસ્ટર દસ્તાવેજ કરાવેલો. દસ્તાવેજના પ્રતિવાદીએ વાદીને ૫ ચેક આપ્યા તેનો દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખ કરેલ છે અને તારીખો પણ લખવામાં આવેલ છે. તેમાંથી ત્રણ ચેકો પ્રતિવાદીએ વાદીના ખાતામાં ભર્યા અને બે ચેકો બિનવપરાશી પ્રતિવાદી પાસે છે. પાંચેય ચેકોની કસ્ટડી વાદીને આપવામાં આવી નથી. કોરોના કાળમાં પ્રતિવાદીએ વાદીના ખાતામાં ત્રણ ચેક જમા કરાવ્યા. નિ.૪/૪ થી રજુ દસ્તાવેજમાં નોંધણી તા.૨૧/૧૦/૨૦૨૦ વેચાણ કયારે કહેવાય જયારે જમીન આપે અને અવેજ ચુકવી આપેલ. આ દસ્તાવેજમાં ચેકો તા.૧/૧૨/૨૦ થી તા.૧૫/૧૨/૨૦ સુધીની તારીખના છે. આ કામે નિ.૪/૫ થી રજુ કરેલ પ્રતિવાદીના એકાઉન્ટના ઉતારામાં તેમના ખાતામાંથી ચેક નં.૪૫૫૭૭૮, ૪૫૫૭૮૧ તથા

જપપ૭૮૦ તા.૨૨/૧૦/૨૧ ના રોજ ઉધારેલા છે. જયારે અમોને દસ્તાવેજ પ્રમાણે પાકતી તા.૩/૧૨/૨૦, તા.૧૨/૧૨/૨૦, તા.૧૫/૧૨/૨૦ ની તારીખના ચેકો આપેલ છે. જેથી આ રકમ પ્રતિવાદીએ અમોને ગ્રાઉન્ડ ફલોરની દુકાનોના વેચાણની કિંમત રૂપે ચુકવેલ છે. નિ.૪/૧ થી નિ.૪/૩ સુધી વાદીને કોરોના થયેલ તે અંગેના સર્ટીફીકેટ રજુ કરેલા છે. નિ.૪/૬ થી દાવો દાખલ કરતા પહેલી નોટીસની પાવતી છે. નિ.૪/૯ થી નોટીસનો જવાબ રજુ કરેલ છે. નિ.૪/૧૨ થી નોટીસ આપી જણાવેલ છે કે, જો પ્રતિવાદીએ ઉપરની દુકાનો શાંતીથી લઈ લીધેલ હોય તો નિ.૧૬/૩ વાળો સમજુતી કરાર થયેલ હોય નહી. આ વાદી સાથે થયેલ ફ્રોડનો એક ભાગ છે. કારણ કે પ્રતિવાદીને ખબર હતી કે કોરોના પછી રજીસ્ટર દસ્તાવેજની ખબર પડશે. આવો કોઈ સમજુતી કરાર નોટરી રૂબરૂનો પણ કરવામાં આવેલ નથી. ત્યાર બાદ વાદીની સહી વગરનો હિસાબ રજુ કરેલ છે. આવા હિસાબ વાદીને બંધનકર્તા, કબુલ મંજુર નથી. વાદીએ પ્રતિવાદી વિરુધ્ધ તા.૧૩/૫/૨૨ ના રોજ ફરીયાદ આપેલ છે અને તે જ દિવસે દાવો દાખલ કરેલ છે. વાદીએ રજુ કરેલ ઓથોરીટીમાં પક્ષકારોને વધુ દાવાદુવીમાં ન ઉતરવા પડે, સુધારા ન કરવા પડે તે માટે મનાઈહુકમ આપી શકાય છે તેવું વર્ણવેલ છે. વેચાણ અવેજ નથી. પજેશન આપેલ નથી તથા મુકત સંમતી નથી. આમ વેચાણના આવશ્યક તત્વો ફુલફીલ થતા નથી. તા.૧/૧૨ થી તા.૧૫/૧૨ સુધી અમારા ખાતામાં રકમ જમા કરાવેલ હોય તેવો કોઈ પુરાવો રજુ કરેલ નથી. દસ્તાવેજ સિવાય પજેશન હેન્ડ ઓવર કરેલ હોય તેવો કોઈ પુરાવો નથી. પજેશન જોઈન્ટ છે. જુના વ્યવહાર પેટેના ત્રણ ચેક પ્રતિવાદીએ અમારા ખાતામાં જમા કરાવેલ છે. જેથી મનાઈઅરજી મંજુર કરવા અરજ કરેલ છે.

(૬.૧) ત્યાર બાદ આ કામે પ્રતિવાદીઓ તરફે વિ.વ.શ્રીએ આંક–૨૬ થી લેખિત તેમજ મૌખિક દલીલો રજુ કરેલ છે. જેમાં મુખ્યત્વે હકીકત જણાવે છે કે, આ કામે વાદીએ ચાલતા દાવા દરમ્યાન મનાઈહુકમની માંગણી કરેલ છે. તે દાવાવાળી મિલકત આ કામના વાદીએ કાયદેસરનો અવેજ લઈ પ્રતિવાદીની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી વેચાણ આપેલ છે જે વેચાણ દસ્તાવેજ નિ.૧૬/૧ થી રજુ છે.

જે મિલકત સંદર્ભે નિયત કરાયેલ અવેજ રૂા.૯,૫૦,૦૦૦/- આ કામના વાદીને ચુકતે ચુકવણું કરી આપતા સદર મિલકત સંદર્ભેના તમામ હકકો પ્રતિવાદીની તરફેણમાં કાયદેસર રીતે તબદીલ કરેલ છે. જે અંગેની સંપૂર્ણ વિગત વેચાણ દસ્તાવેજના પેરા-૮ અને ૯ માં સ્પષ્ટ રીતે વર્ણન કરેલ છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજ સબરજીસ્ટાર કચેરી, વડાલી સમક્ષ નોંધાયેલ છે. જેનું રેર્કોડીંગ પણ થયેલ છે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં પેરા-૮ માં જણાવેલ વિગતે દાવાવાળી મિલકતનો શાંત અને ખાલી પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો જાતે સ્થળે આવી પ્રતિવાદીને સોંપેલ હોવાની અને પ્રતિવાદીએ સ્થળ સ્થિતિની ખાત્રી કરી કબજો સંભાળેલ હોવાની સ્પષ્ટ હકીકત જણાવેલ છે. વધુમાં વાદગ્રસ્ત વેચાણ દસ્તાવેજ તા.૨૧/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ થયેલ છે. જયારે નીચેની માળનો દસ્તાવેજ તેના એક વર્ષ બાદનો તા.૨૦/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજનો છે. જેથી જો પ્રતિવાદીએ ફ્રોડ કરેલ હોય તો એક વર્ષ પછી પાછો કોઈ સામાન્ય સમજનો વ્યકિત ફરી સોદો કરે નહી. તથા વાદીના દાવામાં તા.૨૪/૯/૨૧ થી તા.૨૮/૯/૨૧ તેમજ તા.૨૧/૧૦/૨૧ થી તા.૨૯/૧ ૦/૨૧ સુધી વાદી બીમાર હોવાનું પ્લીડીંગ છે. જયારે રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ તા.૨૧ /૧૦/૨૦ ના રોજનો છે. વાદીએ દલીલો સાથે જે નિ.૧૯/૧ નો સર્ટીફીકેટ રજુ કરેલ છે તે તા.૨૪/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ એડમીટ થયેલ છે તેમ બતાવે છે. આથી જયારે દસ્તાવેજ થયો ત્યારે તા.૨૧/૧૦/૨૦ ના રોજ તેઓ સ્વસ્થ છે તેવું સાબિત થાય છે. વાદી વડાલી રહે છે તથા સર્ટીફીકેટ જે રજુ છે તે મોડાસા હોસ્પીટલના છે. વાદીએ દાવો દાખલ કરતા પહેલા જે નોટીસ આપી તેમાં કયાંય લખેલ નથી કે શું બીમારી થઈ છે અને કયાં સારવાર લીધી. વધુમાં જયારે દસ્તાવેજ થાય છે ત્યારે પક્ષકારોને સબ રજીસ્ટાર કચેરીમાં હાજર રાખવામાં આવે છે. તેમનું રેર્કોડીંગ થાય છે. સહીઓ લેવામાં આવે છે. પ્રશ્નાવલી બનાવવામાં આવે છે. અવેજ મળેલ છે, સંમતી છે તેવી પ્રશ્નાવલીનું રેકોર્ડીંગ થાય છે. ત્યાર બાદ જ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરવામાં આવે છે. જે પ્રશ્નાવલી નિ.૪/૪ થી રજુ વાદગ્રસ્ત દસ્તાવેજના પેજ નં.૧૦ પર રજુ કરવામાં આવેલ છે. જેમાં કલીયર પ્રોસીજર ફોલો કરી દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ છે. નિ.૪/૪ થી રજુ દસ્તાવેજના પેરા-૭ પ્રમાણે અવેજ આપવા માટે ચેકો આપી દીધેલ છે. તે પૈકી ૩ કલીયર પણ થયેલ

છે. વધુમાં સ્પેશીફીક પર્ફોમન્સ એકટની કલમ–૩૧(૭) માં જણાવ્યા મુજબ બાકી અવેજ ચુકવવાના કારણસર દસ્તાવેજ રદ કરી શકાય નહી. બાકી ચુકવવા માટે દાવો કરી શકે. પરંતુ દસ્તાવેજ રદ કરી શકે નહી. વધુમાં વાદી એમ કહેતા હોય કે જે કલીયર થયેલ ચેકો છે તે જુના વ્યવહારના અવેજના ચેકો છે તો તેઓએ કોઈ જુના વ્યવહાર થયેલ હોય તેવું બતાવેલ નથી તથા ચેક નંબર સાથે તારીખ લખેલ છે. તો તે તારીખથી અગાઉના કેવી રીતે કલીયર થાય. આવી ફ્રોડની ફરીયાદ તા.૧૩/૫/૨૨ ના રોજ કરેલ છે તથા સદર રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ તા.૨૧/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજનો છે. જો ફ્રોડ થયેલ હોય તો ફરીયાદ કરવા બે વર્ષ સુધી આટલી રાહ જોવે નહી. માત્ર બચાવ કોઈ લે નહી કે ફરીયાદ કરેલ નથી તે માટે ફરીયાદ કરેલ છે તથા દાવાને સમયમર્યાદામાં લાવવા માટે ફરીયાદમાં ગાળો આપેલાની તથા જાનથી મારી નાખવાની ધમકી આપેલાની ખોટી હકીકતો જણાવેલ છે. આંક–૧ ના પેરા–૫ માં વાદીની એવી તકરાર છે કે હાલ પણ સંયુકત કબજો છે. રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજથી પજેશન હેન્ડઓવર કરેલ હોવાની તથા પ્ર તિવાદીએ પજેશન સંભાળેલ હોવાની સ્પષ્ટ હકીકત દસ્તાવેજમાં જણાવેલ છે અને આ દસ્તાવેજ પબ્લીક ડોકયુમેન્ટ તથા રજીસ્ટ્રેશન એકટ મુજબ નોંધાયેલ કાયદેસરનો દસ્તાવેજ હોય એવીડન્સ એકટની જોગવાઈ મુજબ દસ્તાવેજની હકીકત માની રહેવાની રહે છે. જો વાદી એમ કહેતા હોય કે સંયુકત કબજો છે તો તે તેમણે સોગંદનામા તથા ફોટોગ્રાફથી તે હકીકત પુરવાર કરવાની રહે તેથી વાદીનો પ્રાઈમાફેસી કેસ નથી. બેલેન્સ ઓફ કન્વીનીયન્સ જોતાં દાવાવાળી મિલકત પ્રતિવાદીએ વાદીને અવેજ ચુકવી વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ હોઈ પ્રતિવાદીની તરફેણમાં છે. ઈરીપેરેબલ લોસની હકીકતો જોતાં પ્રતિવાદીએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી અવેજ ચુકવીને માલિક બનેલ છે. તેવા સંજોગોમાં વાદીને માંગ્યા મુજબનો મનાઈહુકમ આપવામાં આવે તો પ્રતિવાદીના દાવાવાળી મિલકતમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી રહેલા કાયદેસરના હકકો નષ્ટ થાય તેમ હોઈ પ્રતિવાદીને નાણાંથી ભરપાઈ ન થાય તેવુ નુકશાન થાય તેમ છે. જયારે વાદીએ દાવાવાળી મિલકતનો કાયદેસરનો અવેજ લઈ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમામ હકકો તબદીલ કરી દીધેલા હોઈ વાદીના કોઈ હકકો પહોંચતા ન હોય

કોઈ હકકો નષ્ટ થાય તેમ નથી. આમ, ઉપરોકત દલીલો તેમજ લેખિત જવાબ તેમજ રજુ પુરાવા લીસ્ટને ધ્યાને લઈ વાદીની મનાઈઅરજી ખર્ચ સાથે રદ કરવા અરજ કરેલ છે.

(૭) આ કામે પક્ષકારો તરફે રજુ થયેલ પક્ષ નિવેદનો તથા રજુ થયેલ દસ્તાવેજો ધ્યાને લેતાં હાલની અરજીના ન્યાય નિર્ણય સારુ નીચે મુજબના મુદ્દા ઉપસ્થિત થાય છે.

-: મુદ્દા :-

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

(૨) શું વાદી સાબીત કરે છે કે, સગવડ અગવડતાની સમતુલા વાદીની તરફેણમાં છે ?

(૩) શું વાદી સાબીત કરે છે કે, જો મનાઈહુકમ ના આપવામાં આવે તો વાદીને નાણાંથી ભરપાઈ ન થઈ શકે તેવું પારાવાર નુકસાન થવાની શકયતાઓ રહેલી છે ?

(૪) શું હુકમ ?

(૮) ઉપરોકત મુદ્દાના મારા નિર્ણયો નીચે મુજબ છે.

(૧) નકારમાં

(૨) નકારમાં

(૩) નકારમાં

(૪) આખરી હુકમ મુજબ.

(૯) ઉપરોકત મુદ્દાના નિર્ણય માટેનાં કારણો નીચે મુજબ છે.

-: કારણો :-

મુદ્દા નંબર-૧ થી ૩ :-

(૯.૧) આ કામે મુદ્દા નં.૧ થી ૩ એકબીજા સાથે પરસ્પર રીતે સંકળાયેલ હોઈ, ઉપરોકત મુદ્દાઓના પુનરાર્વન ટાળવા સારુ તેના નિર્ણય માટેના કારણોની ચર્ચા એકસાથે કરવામાં આવે છે.

(૯.૨) આ કામના વાદીની મૌખિક દલીલોની ટુંકમા હકીકત છે કે પક્ષ નિવેદનમાં જણાવેલ છે કે, મોજે વડાલી તાલુકાના વડાલી ગામની નગરપાલિકાની હદમાં આવેલ જુના સર્વે નં.૧૬૦૬ પૈકીના નવીન રી–સર્વે નં.૫૩૮૬ ની જમીનમાં પાડેલ પ્લોટ નં.૩૨, ૩૩ અને ૩૪ પૈકીની જમીન ઉપર બનાવેલ વણવહેંચાયેલ પ્રથમ માળે આવેલ ઓફીસ રૂમો જેનો વડાલી નગરપાલિકા આકારણી યાદી રેકર્ડે મિલકત નં.૧/૧૧૪૮/એફ ૧ અને ૧/૧૧૪૮/એફ ૨, કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૦૯.૧૦ ચો.મી. (૨૨૫૦.૦ ચો. ફુટ) વાળી મિલકત વાદી અને પ્રતિવાદીના સંયુકત માલિકી, કબજા, ભોગવટામાં આવેલ છે. વાદીને કોરોના થયેલ હોવાથી તેમની તબીયત નાદુરસ્ત હોવાથી વાદી તા.૨૪/૯/૨૧ થી તા.૨૮/૯/૨૧ તેમજ તા.૨૧/૧૦/૨૧ થી તા.૨૯/૧૦/૨૧ સુધી ડો.રસીકલાલ શાહ સાર્વજનીક હોસ્પીટલ, મોડાસામાં દાખલ હતા. આ અરસા દરમ્યાન પ્ર તિવાદીએ વાદીને ભોળવી, ફોસલાવી વાદી અને પ્રતિવાદીના સંયુકત માલિકી, કબજા ભોગવટામાં આવેલ દાવાવાળી મિલકત જુના સ.નં.૧૬૦૬ પૈકી નવીન રી–સર્વે નં.૫૩૮૬ ના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૩૨,૩૩,૩૪ પૈકીની જમીન ઉપર બનાવેલ વણવહેંચાયેલ પ્રથમ માળે આવેલ ઓફીસ રૂમોને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૭૨૬ થી તા.૨૧/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ રૂા.૯,૫૦,૦૦૦/– (અંકે રૂપિયા નવ લાખ પચાસ હજાર પુરા) માં કરાવી લીધેલ છે. સદરહુ દસ્તાવેજમાં અવેજની રકમની ચુકવણીની તારીખ, સમય અને સ્થળ ઉપરોકત વિગતે દર્શાવેલ છે અને પાંચ ચેકો અવેજ પેટે આપવાનો ઉલ્લેખ છે. આ કામના પ્રતિવાદીએ તેઓની મરજી મુજબ હિસાબો સરભર બતાવી ખોટા હિસાબો કરેલ છે અને તારીખમાં વિસંગતતા જણાતી હોઈ સદરહુ હિસાબો વાદીને મંજુર નહી હોવાનું જણાવેલ છે. દાવાવાળી મિલકતનો દસ્તાવેજ બિનઅવેજી કરાવી લીધેલ હોવાનું જણાવેલ છે જે ધ્યાને લેવામા આવેલ છે. આ કામે વાદી તરફે મનાઈહુકમની અરજીના સમર્થનમાં નીચે મુજબના ચુકાદાઓ રજુ કરેલા છે. જે માનસહ વંચાણે લીધા.

(૧) ઈબ્રાહીમ શાહ વિરુધ્ધ નુરઅહેમદ નુરમોહમદ,
 જી.એલ.આર. ૧૯૮૩(૨), પેજ નં.૯૬૧

(૨) ભીમજીભાઈ ખીમજીભાઈ પટેલ વિરુધ્ધ બાવાભાઈ કરશનભાઈ પટેલ
જી.સી.ડી. ૧૯૯૫(૨), પેજ નં.૨૩ (ગુજ.)

(૩) કેશીબેન ગીરધરભાઈ પટેલ વિરુધ્ધ ગૈારદાનભાઈ પરષોતમભાઈ પટેલ
જી.એલ.આર. ૧૯૮૧, પેજ નં.૩૩૮

(૪) કાલીઆપેરૂમલ વિરુધ્ધ રાજગોપાલ એન્ડ અધર, (સુપ્રિમ કોર્ટ)
સીવીલ અપીલ નં.૫૮૦૦/૨૦૦૨, તા.૨૦/૨/૨૦૦૯,

(૫) કેવલ કિશન વિરુધ્ધ રાજેશકુમાર,
સીવીલ અપીલ નં.૬૯૮૯/૨૦૨૧, તા.૨૨/૧૧/૨૦૨૧,

(૯.૩) આ કામના પ્રતિવાદીએ પોતાની લેખિત દલીલો મુજબ મૌખિક દલીલો કરેલ છે જે ધ્યાને લેવામા આવેલ છે.

(૧૦) <u>મુલ્યાંકન :–</u> આ કામે બંને પક્ષકારો તરફે રજુ આંક–૫ ની અરજી તે લગતના પુરાવા, લેખિત જવાબ તથા તે લગતના પુરાવા અને દલીલો ધ્યાને લઈ નીચે મુજબ મુલ્યાંકન કરવામાં આવે છે.

આમ, બંને પક્ષોના પક્ષનિવેદનો ધ્યાને લેતાં સૌપ્રથમ આ કામના વાદી અને પ્રતિવાદી વચ્ચે નિ.૧૬/૧ થી રજુ વાદગ્રસ્ત મિલકતનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૭૨૬, તા.૨૧/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ કરેલાનું પ્રથમદષ્ટ્રિએ જણાઈ આવે છે. તેના અગાઉ આ કામે રજુ થયેલ નિ.૨૫/૧ થી નિ.૨૫/૪ સુધીના દસ્તાવેજી પુરાવા જોતાં વાદી અને પ્રતિવાદીએ મોજે વડાલી નગરપાલીકા વીસ્તારમા આવેલ જુના સર્વે નં.૧૬૦૬ પૈકી નવીન રી–સર્વે નં.૫૩૮૬ મા પાડેલ પ્લોટ નં.૩૨,૩૩,૩૪ પૈકીની જમીન ઉપર બનાવેલ ભોયતળીયાની ઓફીસ રૂમ એટલે કે આ સર્વે નબર મા અન્ય ભાગમાં રહેલ મિલકતો તા.૧૯/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ વેચેલ હોવાનું રેકર્ડ ઉપરથી પ્રથમદષ્ટ્રિએ જણાઈ આવે છે. ત્યાર બાદ મોજે વડાલી નગરપાલીકા વીસ્તારમા આવેલ જુના સર્વે નં.૧૬૦૬ પૈકી નવીન રી–સર્વે નં.૫૩૮૬ મા પાડેલ પ્લોટ નં.૩૨,૩૩,૩૪ પૈકીની જમીન ઉપર બનાવેલ ભોયતળીયાની બીનરહેણાંક ઓફીસ રૂમ વાદી અને પ્રતિવાદીએ નિ.૨૫/૫ થી રજુ દસ્તાવેજી પુરાવા જોતાં રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૭૭૪, તા.૨૦/૧૦/૨૦૨૧ ના

રોજ વેચાણ આપેલાનું જણાઈ આવે છે. આમ, જયારે જયારે સદરહુ સર્વે નંબરમાં આવેલ મિલકતનું વેચાણ થયેલ છે તે વાદી અને પ્રતિવાદી બંનેની સંમતીથી રજીસ્ટાર કચેરીમાં સરકારી નિયમોનુસાર થયેલ છે. વધુમાં વાદગ્રસ્ત મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૭૨૬, તા.૨૧/૧૦/૨૦ ના રોજ વાદીએ પ્રતિવાદીને રૂ.૯,૫૦,૦૦૦/– અવેજ પેટે પાંચ ચેકો લઈ દસ્તાવેજ કરેલાનું નિ.૧૬/૧ થી રજુ પુરાવાથી પ્રથમદષ્ટ્રિએ જણાઈ આવે છે. વાદી જો એમ કહેતા હોય કે અગાઉ મોજે વડાલી નગરપાલીકા વીસ્તારમા આવેલ જુના સર્વે નં.૧૬૦૬ પૈકી નવીન રી–સર્વે નં.૫૩૮૬ મા પાડેલ પ્લોટ નં.૩૨,૩૩,૩૪ પૈકીની જમીન ઉપર બનાવેલ ભોયતળીયાની મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર–૭૭૪ તા.૨૦/૧૦/૨૦૨૧ રોજના વેચાણ પેટે વાદીને પ્ર તિવાદીએ આપેલા ચેકોનો ઉપયોગ તેઓએ હાલના વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૭૨૬ તા.૨૧/૧૦/૨૦૨૦ રોજના વેચાણ દસ્તાવેજમા કરેલ છે. તો વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૭૨૬ જે માર્ક–૨૫/૫ થી રજુ છે તે વંચાણે લેતા તેમા પેરા નં.૯ મા અવેજ રકમની ચુકવણીના તારીખ,સમય અને સ્થળ ના પેરા મા ચેક નં.૦૦૦૦૩૯ અને ૦૦૦૦૧૨ નો ઉલ્લેખ થયેલ છે. જેથી પ્રથમ દર્શનીય રીતે વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૭૭૪ ના ચેકોનુ વેચાણ નં.૭૨૬ છેતરપીંડી કરીને ઉપયોગ કરેલ હોય તેવુ જણાઈ આવતુ નથી. પ્રતિવાદીના કથન મુજબ સદર પાંચ ચેકો પૈકી વાદીએ ત્રણ ચેકો તેમના ખાતામાં જમા થયેલ છે અને બીજા બે ચેકો જાણીજોઈને કલીયરન્સ માટે બેંકમાં રજુ કરેલ નહી હોવાનું પ્રથમ દર્શનીય રીતે જણાઈ આવે છે. વધુમાં વાદી પોતે કોરોનામાં સીરીયસ હોઈ પ્ર તિવાદીએ ભોળવી, ફોસલાવીને દસ્તાવેજ કરેલાનું જણાવેલ છે. પરંતુ વાદીએ નિ.૪/૧ અને નિ.૧૯/૧ નો સર્ટીફીકેટ રજુ કરેલ છે તે બંને એક સરખા સર્ટીફીકેટ છે. જે તા.૨૪/૧ ૦/૨૦૨૦ ના રોજ વાદી એડમીટ થયેલ છે તેમ બતાવે છે. નિ.૪/૨ થી વાદી તા.૨૪/૯/૨૧ થી તા.૨૮/૯/૨૧ સુધી તે સર્ટીફીકેટમા જણાવેલ રોગ થયેલ હતો તેવુ પ્રથમ દષ્ટ્રિએ જણાઈ આવે છે આ સમયગાળા દરમીયાન તેઓ આઉટડોર પેશન્ટ તરીકે હતા કે ઈન્ડોર પેશન્ટ તરીકે હતા તેવુ આઉટડોર કે ઈન્ડોર પર આડી લીટી કરેલ ન હોય તે આઉટડોર પેશન્ટ તરીકે હતા કે ઈન્ડોર પેશન્ટ તરીકે હતા તે રેકર્ડ પર આવતુ

નથી. ની.૪/૩ થી વાદી તા.૨૧/૧૦/૨૧ થી તા.૨૯/૧૦/૨૧ સુધી તે સર્ટીફીકેટમા જણાવેલ રોગ થયેલ હતો તેવુ પ્રથમ દષ્ટ્રિએ જણાઈ આવે છે આ સમયગાળા દરમીયાન તેઓ આઉટડોર પેશન્ટ તરીકે હતા કે ઈન્ડોર પેશન્ટ તરીકે હતા તેવુ આઉટડોર કે ઈન્ડોર પર આડી લીટી કરેલ ન હોય તે આઉટડોર પેશન્ટ તરીકે હતા કે ઈન્ડોર પેશન્ટ તરીકે હતા તે રેકર્ડ પર આવતુ નથી. આથી જયારે દસ્તાવેજ થયો ત્યારે તા.૨૧/૧૦/૨૦ ના રોજ તેઓ સ્વસ્થ છે તેવું પ્રથમ દષ્ટ્રિએ જણાય છે. વાદી વડાલી રહે છે તથા સર્ટીફીકેટ જે રજુ છે તે મોડાસા હોસ્પીટલના છે. આમ જયારે રજીસ્ટાર ઓફીસમાં દસ્તાવેજ થયો ત્યારે વાદી હાજર હતા તે અંગે સબ રજીસ્ટાર ઓફીસમાં થયેલ ફોટોગ્રાફસ, વીડીયો રેર્કોડીંગના પુરાવાથી પ્રથમ દષ્ટ્રિએ સ્પષ્ટપણે જણાઈ આવે છે. આમ, જયારે કોઈપણ દસ્તાવેજ સબ રજીસ્ટાર ઓફીસમાં થાય છે ત્યારે પક્ષકારોને સબ રજીસ્ટાર કચેરીમાં હાજર રાખવામાં આવે છે, તેમનું રેર્કોડીંગ થાય છે, સહીઓ લેવામાં આવે છે, પ્રશ્નાવલી બનાવવામાં આવે છે, અવેજ મળેલ છે, સંમતી છે તેવી પ્રશ્નાવલીનું રેકોર્ડીંગ થાય છે, ત્યાર બાદ જ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરવામાં આવે છે. આમ હાલનો વાદગ્રસ્ત મિલકતનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપરોકત નિયમોનુસાર રજીસ્ટર કરેલ હોઈ વાદી પોતે કોરોનામાં સીરીયસ હોઈ પ્રતિવાદીએ ભોળવી, ફોસલાવીને દસ્તાવેજ કરેલાનું જણાવેલ છે તે હકીકત પ્રથમ દષ્ટ્રિએ માનવાલાયક જણાઈ આવતી નથી. વધુમાં આ કામે પ્રતિવાદીએ નિ.૧૬/૩ થી રજુ રૂા.૩૦૦/– ના સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર કરેલ વાદીએ પ્રતિવાદીની તરફેણમાં હિસાબ બાબતેનો સમજુતી કરાર કરી આપેલ છે તે તા.૮/૯/૨૦૨૧ ના રોજ કરેલ છે. જે સ્ટેમ્પ વાદીએ ખરીદેલ છે. વાદીએ રજુ કરેલ સર્ટીફીકેટ મુજબ વાદી તા.૨૪/૯/૨૧ થી તા.૨૮/૯/૨૧ દરમ્યાન બીમારીના કારણે સારવાર લીધેલ હોવાની હકીકત જણાવેલ છે. તે જોતા પણ સદર કરાર તારીખે બીમાર હોવાનો કોઈ પુરાવો નથી. સદર કરાર કરતી વખતે વાદી પોતે સ્વસ્થ હોવાનું તેમજ પોતે સ્ટેમ્પ ખરીદ કરી સમજુતી કરાર કરેલ હોવાનું પ્રથમ દ્રષ્ટિએ જણાઈ આવે છે.

વધુમાં આ કામે પ્રતિવાદી તરફે નિ.૧૬/૧ થી વેચાણ દસ્તાવેજ રજુ કરેલાનું જણાવેલ છે. જેમાં વાદી અને પ્રતિવાદીની સહી છે તેમજ સાક્ષીની પણ સહી છે. જે સબ રજીસ્ટાર કચેરી, વડાલી સમક્ષ તા.૨૧/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ થયેલાનું પ્રથમ દ ષ્ટિએ જણાઈ આવે છે. આમ સદરહુ ઉપરોકત હકીકતો સમગ્રપણે ધ્યાને લેતાં નિ.૧ ૬/૧ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અવેજની રકમ વેચનારને મળી ગયેલ હોવાનુ લખેલ છે તેમજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે સબરજીસ્ટ્રારશ્રીએ વાદીનો ફોટો તથા અંગુઠાનુ નિશાન તથા તેઓની સહી તેવા દસ્તાવેજ પર લીધેલાનુ વાદીએ સ્વીકાર કરેલ છે જેથી તે હકીકત જોતાં પણ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે વાદીને અવેજ નહી મળેલાની હકીકત પણ પ્રથમ દ્રષ્ટિએ સ્વીકારી શકાય તેમ નથી તેમજ અત્રે એ પણ નોધવુ જરુરી બને છે કે ફકત અવેજ નહી મળેલ હોવાની હકીકત માત્ર દસ્તાવેજ રદ કરવાનુ કારણ વાદીએ રજુ કરેલ કાલીઆપેરૂમલ વિરુધ્ધ રાજગોપાલ એન્ડ અધર, (સુપ્રિમ કોર્ટ)સીવીલ અપીલ નં.૫૮૦૦/૨૦૦૨, તા.૨૦/૨/૨૦૦૯, નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદામાં ઠરાવેલ સિધ્ધાંત મુજબ બની શકે નહી. સદરહુ હકીકતે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એકટની જોગવાઈઓમાં વેચાણની વ્યાખ્યા આપવામાં આવેલ છે તેમાં ઠરાવ્યા મુજબ રૂા. ૧ ૦૦/- કે તેથી વધુની સ્થાવર મિલકતની માલીકી હકકની તબદિલી રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજથી જ કરી શકાશે તેવી જોગવાઈ કરવામાં આવેલ છે. ધી રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ-૧૭ ની જોગવાઈઓ મુજબ રૂા.૧૦૦/- કે તેથી વધુની કિમતની સ્થાવર મિલકતની ટ્રાન્સફરના કિસ્સામાં રજીસ્ટ્રેશન ફરજીયાત છે. આ કામે બંને પક્ષકારો વચ્ચે રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કાયદાની પ્રક્રિયા અનુસરીને થયેલાનું રેકર્ડ ઉપર રજુ થયેલ દસ્તાવેજોથી પ્રથમ દર્શનિય રીતે જણાય છે.

આ કામે દલીલોના સમર્થનમાં વાદી તરફે આંક-૨૩, આંક-૨૮ અને આંક-૨૯ થી રજુ કરેલ ચુકાદાઓ માનસહ વંચાણે લેતાં,

(1) Ibrahim Shah Mohmad And Others Versus Noor Ahmed Noor Mohamed ના ચુકાદામાં નામદાર અદાલતે જણાવેલ છે કે, "If during that period property would change hands with any other persons, would it not be necessary either for the plaintiff or somebody else to bring all parties on

record, meaning thereby, delaying further proceedings for bringing them on record, having their say, etc., and thus delaying the passing of final decreeThe Court should always lean towards seeing that there is no multiplicity of proceedings and also that the proceedings should go on as far as possible so smooth that the decision can be arrived at between the parties who are on record as early as possible. If injunction is not granted, then probably the result would be as mentioned by us above and, therefore, it is in fitness of things that Civil Application No. 3780 of 1982 should be allowed and the relief prayed for therein is granted."

પરંતુ હાલના દાવામાં વાદી સાથે છળકપટ થયું છે તેવું વાદી પ્રથમ દર્શનીય રીતે પુરવાર કરી શકયા નથી. જેથી આ ચુકાદાની હકીકતો અને હાલના દાવાની હકીકતો જુદી હોય આ ચુકાદો વાદીને મદદકર્તા નથી.

(2) Bhimjibhai Khimjibhai Patel Versus Bavabhai Karsanbhai Patel
વાદી પોતાનો કેસ પ્રથમ દર્શનીય રીતે પુરવાર કરી શકયા નથી. જેથી આ ચુકાદાની હકીકતો હું માનસહ સ્વીકારું છું, પરંતુ આ ચુકાદાની હકીકતો અને હાલના દાવાની હકીકતો જુદી હોય આ ચુકાદો વાદીને મદદકર્તા નથી.

(3) Kashiben Wd/o Girdharbhai Becharbhai Versus Patel Gordhanbhai Parshottamdas
વાદી પોતાનો કેસ પ્રથમ દર્શનીય રીતે પુરવાર કરી શકયા નથી. જેથી આ ચુકાદાની હકીકતો હું માનસહ સ્વીકારું છું, પરંતુ આ ચુકાદાની હકીકતો અને હાલના દાવાની હકીકતો જુદી હોય આ ચુકાદો વાદીને મદદકર્તા નથી.

(4) Kaliaperumal Versus Rajagopal ના ચુકાદામાં નામદાર અદાલતે જણાવેલ છે કે, "Sale is defined as being a transfer of ownership for a price. In a sale there is an absolute transfer of all rights in the properties sold. No rights are left in the transferor. The price is fixed by the contract antecedent to the conveyance. Price is the essence of a contract of sale. There is only one mode of transfer by sale in regard to immovable property of the value of Rs. 100/- or more and that is by a registered instrument. It is now well settled that payment of entire price is not a condition precedent for completion of the sale by passing of title, as Section 54 of Transfer of

Property Act, 1882 ('Act' for short) defines 'sale' as a transfer of ownership in exchange for a price paid or promised or part paid and part promised. If the intention of parties was that title should pass on execution and registration, title would pass to the purchaser even if the sale price or part thereof is not paid. In the event of non-payment of price (or balance price as the case may be) thereafter, the remedy of the vendor is only to sue for the balance price. He cannot avoid the sale. He is, however, entitled to a charge upon the property for the unpaid part of the sale price where the ownership of the property has passed to the buyer before payment of the entire price, under Section 55(4)(b) of the Act. Normally, ownership and title to the property will pass to the purchaser on registration of the sale deed with effect from the date of execution of the sale deed. But this is not an invariable rule, as the true test of passing of property is the intention of parties. Though registration is prima facie proof of an intention to transfer the property, it is not proof of operative transfer if payment of consideration (price) is a condition precedent for passing of the property. The answer to the question whether the parties intended that transfer of the ownership should be merely by execution and registration of the deed or whether they intended the transfer of the property to take place, only after receipt of the entire consideration, would depend on the intention of the parties. Such intention is primarily to be gathered and determined from the recitals of the sale deed. When the recitals are insufficient or' ambiguous the surrounding circumstances and conduct of parties can be looked into for ascertaining the intention, subject to the limitations placed by Section 92 of Evidence Act." જે ચુકાદો વાદી કરતા પ્રતિવાદીને વધારે મદદરૂપ છે.

(5) Kewal Krishan Versus Rajesh Kumar ના ચુકાદામાં નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે ઠરાવ્યું છે કે, "It is pleaded that the same are sham as the purchasers who were minor sons and wife of Sudarshan Kumar had no earning capacity. No evidence was adduced by Sudarshan Kumar about the payment of the price mentioned in the sale deeds as well as the earning capacity at the relevant time of his wife and minor sons. Hence, the sale deeds will have to be held as void being executed without consideration. Hence, the sale deeds did not affect in any manner one half share of the appellant in the suit properties. In fact, such a transaction made by

Sudarshan Kumar of selling the suit properties on the basis of the power of attorney of the appellant to his own wife and minor sons is a sham transaction." આ કેસની હકીકતો અને હાલના દાવાની હકીકતો જુદી હોય તે વાદીને મદદકર્તા નથી.

આમ, સદર વાદગ્રસ્ત દાવાવાળી મિલકત પ્રતિવાદીએ વાદીને અવેજ ચુકવી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ હોઈ સગવડ અગવડતાની સમતુલા પ્રતિવાદીની તરફેણમાં છે. ઈરીપેરેબલ લોસની હકીકતો જોતાં પ્રતિવાદીએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી અવેજ ચુકવીને માલિક બનેલ છે. તેવા સંજોગોમાં વાદીને માંગ્યા મુજબનો મનાઈહુકમ આપવામાં આવે તો પ્રતિવાદીના દાવાવાળી મિલકતમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી રહેલા કાયદેસરના હકકો નષ્ટ થાય તેમ હોઈ પ્રતિવાદીને નાણાંથી ભરપાઈ ન થાય તેવુ નુકશાન થાય તેમ છે. જયારે વાદીએ દાવાવાળી મિલકતનો કાયદેસરનો અવેજ લઈ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમામ હકકો તબદીલ કરી દીધેલા હોઈ અને આ કામે છળકપટ આચરવામાં આવેલ હોય તેવું પ્રથમ દ્રષ્ટિએ જણાતું ન હોઈ વાદીના હકકો નષ્ટ થાય તેમ નથી. આમ, મુદ્દા નં.૧ થી ૩ નિર્ણય ''**નકારમાં**'' નિર્ણિત કરી મુદ્દા નં.૪ પરત્વે નીચે મુજબ આખરી હુકમ ફરમાવવામાં આવે છે.

–:: આખરી હુકમ ::–

આથી વાદીની હાલની આંક–૫ વાળી કામચલાઉ મનાઈ હુકમ મેળવવાની અરજી ''**નામંજુર**'' કરવામાં આવે છે.

આ અરજીનો ખર્ચ દાવાના આખરી પરીણામને અનુસરશે.

આ હુકમ આજ તા.૧૭ મી, માહે એપ્રિલ, સને ૨૦૨૩ ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી, સંભળાવી, સહી કરી જાહેર કરવામાં આવ્યો.

તા.૧૭/૦૪/૨૦૨૩
મુ.વડાલી.

(સૈયદ મેહજબીનબેગમ મેહબુબમીયા)
પ્રિન્સિપાલ સીવીલ જજ, વડાલી
(જજ કોડ નં.જીજે૦૧૪૫૨)

//A.B.K.//