GJSK140004982023

દાખલ તારીખ–૨૩/૦૩/૨૦૨૩
રજી. તારીખ – ૨૩/૦૩/૨૦૨૩
નિકાલ તારીખ–૦૮/૦૬/૨૦૨૬
સમય: વર્ષ–૪,માસ–૨,દિવસ–૧૪

सत्यमेव जयते

વડાલીના મે.પ્રિન્સીપાલ સીવીલ જજ(એસ.એમ.પટેલ) સાહેબશ્રીની કોર્ટમાં,મુ.વડાલી જી.સાબરકાંઠા

રે.દિ.મુ.નં.૦૪/૨૦૨૩
આંક–

વાદી:– વણજારા શ્રવણભાઈ મખરામભાઈ,
ઉ.વ.આ.૫૮,ધર્મે–હિન્દુ,ધંધો–ખેતી
રહે.વાસણ છાવણી,તા.વડાલી, જી.સાબરકાંઠા.

વિરૂધ્ધ

પ્રતિવાદી:– ઠાકરડા કચરાજી બલુજી,
ઉ.વ.આ.૬૫, ધંધો–ખેતી,
રહે.વાસણ, તા.વડાલી, જી.સાબરકાંઠા.

દાવો :– રૂા.૩૦૦/– ના આંકથી ડેકલેરેશન તથા કાયમી મનાઈ હુકમ મેળવવા માટે તથા રૂા.૫૩૫૧/–ના આંકથી કરારનુ પાલન કરવા માટે.

વાદી તર્ફે વિ.વ.શ્રી. વિ.બી.ટાંક

પ્રતિવાદી તર્ફે વિ.વ.શ્રી એસ.વી.પરમાર

:: ઠરાવ ::

દાવા અરજીની ટુંકમાં હકીકત :–

(૧) વાદીની દાવા અરજીની ટુંકમાં હકીકત એવી છે કે,વાદી તથા પ્રતિવાદી દાવા અરજીના મથાળે જણાવેલ સરનામે રહે છે અને વાદી ઉપરોકત સરનામે રહી ખેતી કરી પોતાના કુટુંબનું ગુજરાન ચલાવે છે.વાદીની ખેતીલાયક જમીન જે મોજે–વાસણ,તા.વડાલી સીમના જુના સર્વે નં.૨૬૧ (નવીન સર્વે નં.૪૭૧) જેનો કુલ્લે વિસ્તાર હે.આરે.૧.૫૮.૬૭ ચો.મી.વાળી ખેતીલાયક જમીન પૈકી જમીનના ઉત્તર–દક્ષિણ આવતા પાણીના વહેણની પશ્ચિમ દિશાએ આવેલ હે.આરે.૦.૪૬.૫ર ચો.મી.ની જમીન જે આ કામના પ્રતિવાદીના માલીકી કબજા ભોગવટાની હતી તે ખેતીલાયક જમીન વાદીએ તા.૧૨/૦૬/૧૯૮૭ના રોજ રૂા.૫/–ના સ્ટેમ્પ

નં.૨૪૫૬ ઉપર વેચાણ કરાર લખી રૂા.૫૩૫૧/– પુરામાં આ જમીન વેચાણ રાખેલી અને વેચાણ રાખ્યા તારીખથી આજદિન સુધી સદરહુ જમીનમાં વાદીઓના શાંત અને માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટા ચાલતી આવેલી છે અને તે જમીનમાં ૩૦ વર્ષના સમય ઉપરાંતથી જમીનમાં વાવેતર કરી ઉપજ નિપજ મેળવતા આવેલ છીએ તે જમીનની હદ મર્જાદ તથા ચર્તુસીમા નીચે મુજબની છે.

મોજે–વાસણ,તા.વડાલી સીમના જુના સર્વેનં.૨૬૧(નવીન સર્વે નં.૪૭૧)જેના ખાતા નં.૧૨૩ની કુલ્લે વિસ્તાર હે.આરે.૧.૫૮.૬૭ ચો.મી. તે પૈકી હે.આરે. ૦.૪૬.૫૨ ચો.મી.ની જમીન તે જમીનના વચ્ચેથી ઉત્તર–દક્ષિણ કુદરતી પાણીનું વહેણ પસાર થાય છે તે વહેણની પશ્ચિમ દિશાએ આવેલ જમીન વેચાણ રાખેલી તેની ચર્તુસીમા નીચે મુજબની છે.

ઉત્તરે :–વણજારા ગુલાબભાઈ જવરાભાઈની ખેતીની જમીન આવેલી છે.

દક્ષિણે :–ઠાકરડા શંકરજી ઉમેદજીની જમીન આવેલી છે.

પૂર્વે :– આ કામના પ્રતિવાદી ઠાકરડા કચરાજી બલુજીની જમીન આવેલી છે.

પશ્ચિમે:–વણજારા ઠાકોરભાઈ હેમાભાઈની જમીન આવેલી છે.

વાદી ધ્વારા તા.૧૨/૦૬/૧૯૮૭ના રોજ રૂા.૫/–ના સ્ટેમ્પ પેપર નં.૨૪૫૬માં મોજે ગામ–વાસણ,તા.વડાલી સીમના જુના સર્વે નં.૨૬૧(નવીન સર્વે નં.૪૭૧)નો કુલ્લે વિસ્તાર હે.આરે.૧.૫૮.૬૭ ચો.મી.જમીન પૈકી સર્વે નંબરની વચ્ચે આવેલ કુદરતી પાણીના વહેણની પશ્ચિમ દિશા તરફની હે.આરે. ૦.૪૬.૫૨ ચો.મી. જમીન આવેલ છે તેમજ તે વહેણની પુર્વ દિશાએ પણ આ કામના પ્રતીવાદીની જમીન આવેલ છે જેમાં વાદીએ પશ્ચિમ દિશા તરફની જમીન વેચાણ રાખેલી જેની ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત રૂા.૫૩૫૧/– પુરા નકકી ઠરાવેલ અને તે મુજબનો બાનાખત કરાર પ્રતિવાદી સાથે કરવામાં આવેલ છે અને તે સમયે રેવન્યુ રેકર્ડે ઠાકરડા બલુજી ગલબાજી જે તેઓના પિતાશ્રી હોઈ અને તેઓના ગુજરતાં વારસોની વારસાઈ રેવન્યુ રેકર્ડે કરવામાં આવેલ ન હોઈ જેથી બાના કરાર તૈયાર કરેલ ત્યારબાદ વારસાઈ થતાં હાલના પ્રતીવાદી તેમજ તેમના મર્હુમ બહેન ઠાકરડા સવિતાબેન બલુજીના નામ હાલમાં રેવન્યુ રેકર્ડે ચાલે છે.સદરહુ જમીન જે તે સમયે વેચાણ રાખેલ તે વેચાણના દિવસે વાદી ધ્વારા પ્રતિવાદીને રૂા.

૩૦૦૦/–પુરા રોકડા અવેજ પેટે આપેલા અને બાકી નિકળતી રકમ જે રૂા.૨૩૫૧/–**જે સંવત ૨૦૪૪ના વૈશાખ સુદ–૩(તા.૧૯/૦૪/૧૯૮૮)ના** દિવસે પ્રતિવાદીને ચુકવી આપવાનું જણાવેલ આમ અમો વાદીએ આ કામના પ્રતિવાદીની જમીન વેચાણ રાખેલ અને સ્થળ ઉપરનો કબજો ભોગવટો પ્રતિવાદી ધ્વારા સુપ્રત કરેલો અને સદરહુ જમીનના વેચાણ અવેજની બાકી નિકળતી રકમ ચુકવેથી સદરહુ જમીનના વેચાણ કરાર મુજબ આ જમીનનો રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ આ કામના પ્રતિવાદીએ વાદીને તેઓના ખર્ચે કરી આપવાનો હતો તે મુજબનો કરાર થયેલ અને ત્યારબાદ વાદી ધ્વારા આ કામના પ્રતિવાદીને તુટક–તુટક બાકી નિકળતી રકમ પ્રતિવાદીને ચુકવી આપેલ જેમાં સૌપ્રથમ તા.૦૯/૦૭/૧૯૮૭ના રોજ રૂા.૫૦૦/–ચુકવી આપેલ ત્યારબાદ તા.૧૭/૧૦/૧૯૮૭ના રોજ રૂા.૧૦૦/– અને ત્યારબાદ તા.૧૦/૦૨/૧૯૮૮ ના રોજ રૂા.૧૦૦/–તેમજ તા.૧૦/૧૧/૧૯૮૮ના રોજ રૂા.૧૬૫૧/–તે મુજબની કુલ્લે બાકી નિકળતી રકમ રૂા.૨૩૫૧/– પુરે ચુકતે કરેલી આમ **પ્રતિવાદીએ વાદી પાસેથી પુરેપુરી રકમ વસુલ મેળવી અને તે મુજબ રકમ મળ્યા બાબતનું લખાણ સ્ટેમ્પના પાછળના ભાગે કરી આપેલ છે** અને આમ આ જમીનની પુરેપુરી રકમ જે તે સમયે ચુકવી આપેલ છે તેમજ સદરહુ જમીનના વેચાણની પુરેપુરી રકમ જે સ્ટેમ્પ લખનાર વાદીના ગામના ત્રાહિત પક્ષકાર ચંપાવત રઘુવીરસિંહ ગંભીરસિંહનાઓની રૂબરૂમાં ચુકવી આપેલ છે તેમજ સદરહુ કરાર પ્રતિવાદીએ ગામના સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરી આ જમીન વાદીને વેચાણ આપેલ છે અને જયારથી વેચાણ આપેલ ત્યારથી આજદિન સુધી સદરહુ જમીન વાદીના શાંત અને પ્રત્યક્ષ માલીકી કબજા ભોગવટામાં છે અને સદરહુ જમીનમાં હાલમાં વાદીએ ચાલુ સીઝને ઘઉં તથા જુવારનું વાવેતર કરેલ છે. સદરહુ જમીન પ્રતીવાદી ધ્વારા વાદીને વેચાણ આપ્યા બાદ આ જમીન મંડળીના તારણમાં ચાલતી હોય તેમજ સદરહુ જમીનની વારસાઈ કરાવવાની બાકી હોઈ જેથી જમીનનો દસ્તાવેજ થઈ શકેલ નહીં અને આમ જમીન તારણ મુક્ત કરાવવા માટે તથા સદરહુ જમીનમાં વારસાઈ કરાવવા માટે વાદી ધ્વારા વારંવાર રજુઆત કરતાં તેઓએ વારસાઈ કરાવેલ પરંતુ સદરહુ જમીનમાં ચાલતા બોજા દુર કરાવેલ નહી અને આમ પ્રતિવાદી વાદીની કોઈ

વાત ધ્યાને ન લઈ સદરહુ જમીન તારણ મુકત કરાવેલ નહી ત્યારબાદ રેવન્યુ રેકર્ડે ચાલતું નામ <u>મર્હુમ ઠાકરડા સવિતાબેન બલુજી </u>જેઓ કેટલાય સમય પહેલાં મરણ પામેલ હોવા છતાં આજદિન સુધી રેવન્યુ રેકર્ડે તેઓની કોઈ વારસાઈ કરાવેલ નથી કે તેઓનું નામ કમી કરાવી સદરહુ જમીનનું ચોખ્ખું ચોખ્ખું માર્કેટેબલ ટાઈટલ કરાવેલ નથી અને આમ પ્રતીવાદી જાણીજોઈ વાદીને વેચાણ આપેલ જમીનનો દસ્તાવેજ ન કરી આપવો પડે તે માટે અવનવા બહાના બતાવી સદરહુ જમીનનો રેવન્યુ રેકર્ડનું ટાઈટલ કિલયર કરાવેલ નહી તેમજ પ્રતિવાદી વાદીના ગામના હોઈ અને પાડોશી હોઈ અને તેઓ એવું જણાવતા હોઈ કે "આ સર્વે નંબરની બાકી રહેતી જમીન મારે તમોને વેચાણ કરી દેવાની છે અને જયારે આપણે વેચાણ કરીશું ત્યારે આખે આખી જમીનનો દસ્તાવેજ તમોને કરી આપીશું." તેમ કહી આશ્વાસન આપી વાદીને તેઓની બાકી રહેતી જમીન પણ વાવેતર કરવા માટે વાર્ષિક ઉચ્ચક ભાડે આપતા હતા, અને આમ તેઓની ઉપર વિશ્વાસ રાખી વાદીએ આ જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવેલ નહીં અને જેથી જમીનનું ટાઈટલ કિલયર ન હોઈ જેવા સદરહુ જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ આજદિન સુધી થઈ શકેલ નથી. તા.૨૮/૦૨/૨૦૨૩ના રોજ વાદી તેઓની ખેતીલાયક જમીનમાં ઘઉંના વાવેતરમાં પાણીનું પિયત કરતા હતા તે સમયે આ કામના પ્રતીવાદી તેમજ તેમના વારસાદાર આવેલા અને તેઓને એવું જણાવેલ કે,"તમારે જમીનનો દસ્તાવેજ કરવો હોય તો બીજી રકમ આપો નહીં તો આ જમીનના ઉભા ઘઉં અમો ખેડી નાખીશું" તેવી ધાકધમકી આપતાં વાદીએ જણાવેલ કે,"આ જમીન તેઓએ વેચાણ રાખેલી છે અને વેચાણ હકકે તેઓનો કબજો ભોગવટો રહેલો છે અને છેલ્લા ૩૦ વર્ષના સમય ઉપરાંતથી આ જમીન તેઓ ખેડીએ છીએ" તેવું જણાવતાં પ્રતીવાદી વાદી ઉપર ઉશ્કેરાઈ ગયેલા અને કહેલ કે,"આ જમીનનું રેકર્ડ મારા નામનું છે અને હું ધારૂ ત્યારે તને જમીન વગરનો કરી દઈશ તારાથી થાય તે કરી લેજે." તેમ કહી સ્થળ ઉપરથી જતા રહેલા અને ત્યારબાદ તેઓએ સદરહુ જમીનમાં વેચાણ હકકે ૩૦ વર્ષ જુનો શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો રહેલો હોઈ અને સદરહુ જમીનમાં વાદી વાવેતર કરી ઉપજ–નિપજ મેળતા હોઈ તેમ છતાં તેઓની જમીન ખોટી રીતે પચાવી પાડવા માટે માત્ર ને માત્ર રેવન્યુ રેકર્ડના ઓથા

હેઠળ કોઈપણ જાતના હકક, હિત,હિસ્સા વગર તેઓએ ખોટેખોટી હકીકત દર્શાવી ગુજરાત લેન્ડ ગ્રેબ્બિંગ એકટ હેઠળ કલેકટર સાહેબશ્રી સાબરકાંઠાને સંબોધી તદ્દન ખોટી હકીકત જણાવી વાદીના વર્ષો જુના કાયદેસરના કબજો ભોગવટામાં હસ્તક્ષેપ કરવાના ગેરકાયદેસરના પ્રયત્નો કરતા તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડના ઓથા હેઠળ ૩૦ વર્ષજુનો કબજો ભોગવટો પડાવી લેવા માટે કાયદાની જોગવાઈનો દુર ઉપયોગ કરી વાદી પાસેથી પૈસા પડાવવા અથવા તો જમીન પચાવી પાડવા માટે ગેરકાયદેસરનું કૃત્ય કરતા હાલનો દાવો નામ.કોર્ટ સમક્ષ દાખલ કરવાનું કારણ ઉત્પન્ન થયેલ છે.

<u>(૨) વાદીએ દાવા અરજીમાં માંગેલ દાદ :–</u>

(અ) દાવા અરજીના પેરા નં.૨માં વર્ણવેલ હદમર્જાદવાળી ખેતીલાયક જમીન જે વાદીએ પ્રતિવાદીએ વેચાણ હકકે વેચાણ રાખેલ છે અને તે જમીનમાં વેચાણ હકકે વાદીનો કબજો ભોગવટો આવેલ હોઈ તેવું ઠરાવો.

<u>વિકલ્પે :–</u>

સદરહુ જમીન ૩૦ વર્ષ ઉપરાંતના સમયથી અમારા કબજા ભોગવટામાં હોઈ જેથી સદરહુ જમીનના અમો કબજા ભોગવટા આધારે કાયદેસરના માલીક ઠરીએ છીએ તેવું ઠરાવો.તેમજ સદરહુ જમીનમાં અમો વાવેતર કરી ઉપજનિપજ મેળવીએ અથવા તો જમીનનો ઉપયોગ ભોગવટો કરીએ તો અમારી જમીનમાં આ કામના પ્રતીવાદીઓ કે તેઓના એજન્ટો,એસાનીયો ગેરકાયદેસર પ્રવેશ કરી અમારા કબજા ભોગવટામાં હસ્તક્ષેપ કરે નહી તેવો કાયમી મનાઈ હુકમ ફરમાવવો.

(બ) તા.૧૨/૦૬/૧૯૮૭ના રોજ આ કામના પ્રતીવાદીએ વેચાણ બાના કરારથી દાવા અરજીના પેરા નં.૨માં વર્ણવેલ હદમર્જાદવાળી ખેતીલાયક જમીન જે પ્રતીવાદીએ બાનાકરાર મુજબની વેચાણ કિંમત પુરેપુરી વસુલ મેળવી વેચાણ આપેલ હોય જેથી સદરહુ વેચાણ કરારનું પાલન કરવા માટે પ્રતીવાદી સંપુર્ણ રીતે બંધાયેલ હોય આ જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ નામ.કોર્ટ ધ્વારા કમીશ્નરની નિમણૂક કરી સબરજીસ્ટાર રૂબરૂ આ કામના પ્રતીવાદી અમોને આ જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરે–કરાવી આપે તેવો હુકમ ફરમાવવો.

(ક) સદરહુ દાવા અરજીના પેરા નં.૨માં વર્ણવેલ જમીન જે અમો વાદીઓની પ્રત્યક્ષ માલીકી કબજા ભોગવટાની હોઈ જે જમીનમાં આ કામના પ્રતીવાદીઓનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો રહેતો નથી તેવું ઠરાવો.

(ડ) આપ નામ.કોર્ટને ન્યાયીક લાગે તેવી બીજી અન્ય દાદ અપાવો.

પ્રતિવાદી ધ્વારા આપેલ દાવા અરજીનો લેખીત જવાબ :-

(૩) આ કામે પ્રતિવાદીને નોટીસ કરવામાં આવતાં જે ધોરણસર બજી જતાં આ કામે પ્રતિવાદી તેમના વિ.વ.શ્રી.મારફતે હાજર રહેલા છે અને આ કામના પ્રતિવાદી ધ્વારા લેખીત જવાબ રજુ કરેલ છે અને **વાદી દાવામાં જણાવેલ સરનામે રહેતા હોવાની અને તેમના કુટુંબનું ગુજરાન ચાલાવતા હોવાની અને મોજે વાસણ તા.વડાલી સીમના જુના સરવે નં.૨૬૧(નવીન સરવે નં.૪૭૧) જેનો કુલે વિસ્તાર હે.આરે.૧-૫૮-૬૭ ચો.મી.વાળી ખેતીની જમીન પૈકી ઉત્તર-દક્ષીણ આવતા પાણીના વહેણને પિશ્ચમ દિશાએ આવેલ હે.આરે.૦-૪૬-૫૨ ચો.મી.ની જમીન જે અમો પ્રતીવાદીની માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. હકીકતનો સ્વીકાર કરેલ છે** અને વાદીની દાવા અરજીની અન્ય તમામ હકીકતોનો અસ્વીકાર કરેલ છે અને ખરી હકીકત જણાવેલ છે કે,મોજે -વાસણ, તા.વડાલીની સીમના જુના સર્વે નં.૨૬૧ (નવીન સર્વે નં.૪૮૭)ની ૧-૫૮-૬૭ હે.આરે.ચો.મી ખેતીની જમીન અમો પ્રતિવાદીના પિતાશ્રી ઠાકરડા બલુજી ગલબાજીની માલીકી,કબજા,ભોગવટાવાળી વડીલોપાર્જીત મીલકત આવેલી છે. સદર જમીનમાં તેઓના પિતાશ્રી હયાત રહયા ત્યાં સુધી તેમની તથા ત્યારબાદ અમો પ્રતિવાદીના પિતાશ્રીનુ અવસાન થતાં તા.૨૦/૦૬/૧૯૮૯ના રોજ વારસાઇ નોંધ નં.૭૯૪ની પડાવેલ અને જે આધારે અમો પ્રતિવાદી તથા અમારી બહેન ઠાકરડા સવિતાબેન બલુજી નામ દાખલ થયેલ.ત્યારથી સદરહુ જમીનમાં અમો પ્રતિવાદી કબજો, ભોગવટો ધરાવી વાવેતર કરતા આવેલ છીએ તેમ છતાં આ કામના વાદીનો સદરહુ મીલકતમાં કોઇપણ જાતનો હકક,હિત,હિસ્સો ન હોવા છતાં ગેરકાયદેસર રીતે જમીનમાં પ્રવેશ કરતા અમો પ્રતિવાદીએ તા.૦૪/૦૧/૨૦૨૩ના રોજ ગુજરાત લેન્ડ ગ્રેબીંગ એકટ હેઠળ ફરીયાદ કરતાં સદર ફરીયાદમાં એકમાત્ર ગેરકાયદેસરનો બચાવ કરવા સારૂ હાનો દાવો વાદીએ તદ્દન ખોટી વિગતો જણાવી દાખલ કરેલ છે. **અમો પ્રતિવાદીએ આ કામના વાદીને કહેવાતો કોઇ જ તા.૧૨/૦૬/૧૯૮૭નો રોજનો વેચાણ કરાર કરી**

આપેલ નથી કે કહેવાતા વેચાણ અંગેની કોઇ જ અવેજની રકમ લીધેલ નથી તેમ છતાં તદ્દન ખોટી અને બનાવટી અમો પ્રતિવાદીની સહીઓ કરી તદ્દન ખોટો વેચાણ બાનાખત કરાર ઉભો કરેલ છે.જેથી વાદી દાવાઅરજીની કોઇ દાદ મેળવવા હકદાર ન હોઇ વાદીનો દાવો ખર્ચ સાથે નામંજુર કરવા વિનંતી કરેલ છે.

વાદી તર્ફે પ્રતિવાદીની આંક–૧૫ની અરજીનો લેખીત જવાબ :–

પ્રતિવાદી તર્ફે આંક–૧૫ની દિવાની કાર્યરીતી સંહીતાના હુકમ–૭ નિયમ–૧૧ની અરજી દાખલ કરેલ અને વાદીપક્ષે તેનો લેખીત જવાબ આંક–૧૬થી રજુ કરેલ અને મારા પુરોગામી ન્યાયધીશ સાહેબશ્રી દ્વારા તે અરજી નામંજુર કરવામાં આવેલી.

<u>વાદી તર્ફે રજુ મૈાખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવા :–</u>

(૪) આ કામે વાદી તર્ફે હાલના કામે નીચે મુજબના મૈાખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવા રજુ કરવામાં આવેલ છે.

:: મૈાખિક પુરાવા ::

ક્રમ નં.	આંક	વિગત
૧	૩૧	વાદી–વણજારા શ્રવણભાઇ મખરામભાઇની જુબાની
૨	૩૪	સાહેદ વણજારા વસ્તાભાઇ મખરામભાઇની જુબાની
૩	૩૫	સાહેદ ચંપાવત રઘુવીરસિંહ ગંભીરસિંહની જુબાની

:: દસ્તાવેજી પુરાવા ::

ક્રમ નં.	આંક	વિગત
૧	૨૫	વાદગ્રસ્ત જમીનના બનાખત કરારની કલર પ્રિન્ટ
૨	૨૬	જુના સર્વે નં.૨૬૧ના ગામ નમુના નં.૭/૧૨ના ઉતારાની નકલ
૩	૨૭	સર્વે નં.૨૬૧ ના સને–૧૯૯૧ ના ૭/૧૨ની નકલ
૪	૨૮	બાનાખત કરારના સાક્ષી તથા આડોશીપાડોશીના સોગંદનામા કુલ–૬
૫	૨૯	રેવન્યુ રેકર્ડે પડેલ બોજાની નોંધ નં.૨૫૬૬
૬	૩૦	લેન્ડ ગ્રેબીંગ એકટ હેઠળ પ્રતિવાદી ધ્વારા કરેલ અરજીના અનુસંધાને મળેલ નોટીસની નકલ
૭	૪૬	અસલ વેચાણ બાનાખત વકરાર

<u>પ્રતિવાદી તર્ફે રજુ મૈાખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવા :–</u>

(૫) આ કામે પ્રતિવાદી તર્ફે હાલના કામે નીચે મુજબના મૈાખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવા રજુ કરવામાં આવેલ છે.

:: મૈાખિક પુરાવા ::

ક્રમ નં.	આંક	વિગત
૧	૩૯	પ્રતિવાદી ઠાકરડા બચરાજી બલુજીનાઓની જુબાની

:: દસ્તાવેજી પુરાવા ::

ક્રમ નં.	આંક	વિગત
૧	૪૦/૧ થી ૪૦/૬	**ગામ નમુના નં.૬ નોંધ નં.૧૮૮૯,૨૫૬૬,૪૧૦,૬૬૯,૬૯૦ની નકલ**

(૬) હાલના દાવાના કામે રજુ થયેલ પક્ષનિવેદનો ધ્યાને લેતા ન્યાય નિર્ણય સારુ મારા પુરોગામી ન્યાયધીશએ આંક–૧૭ની નીચે મુજબના મુદાઓ ઘડવામા આવેલ છે.

ISSUES

1. Whether the plaintiff has proved that he as per terms of agreement to sale has paid the entire sell amount ?
2. Whether the plaintiff has proved that he is legally entitle to get registered of the disputed property in his own name ?
3. Whether the plaintiff has proved that this suit is maintainable ?
4. Whether the plaintiff has proved that he is entitled to claim his all reliefs ?
5. What order & decree ?

(૭) સદર કામે પક્ષકારો તરફે રજુ થયેલ પુરાવાઓ ધ્યાને લેતા ઉપસ્થિત થયેલ મુદાઓનો નિર્ણય નીચે મુજબ ઠરાવવામાં આવે છેઈ

(૧) નકારમાં

(૨) નકારમાં

(૩) નકારમાં

(૪) નકારમાં

(૫) આખરી હુકમ મુજબ

–:: દલીલો::–

(૮) આ કામના પક્ષકારો તરફે રજુ થયેલ દલીલો નીચે મુજબ છે.

<u>વાદી તર્ફે દલીલો</u>

(૮.૧) આ કામે વાદી તર્ફે એવી મૈાખીક દલીલો કરવામાં આવેલ છે કે, વાદીની ખેતીલાયક જમીન જે મોજે–વાસણ,તા.વડાલી સીમના જુના સર્વે નં.૨૬૧ (નવીન સર્વે નં.૪૭૧) જેનો કુલ્લે વિસ્તાર હે.આરે.૧.૫૮.૬૭ ચો.મી.વાળી ખેતીલાયક જમીન પૈકી જમીનના ઉત્તર–દક્ષિણ આવતા પાણીના વહેણની પશ્ચિમ દિશાએ આવેલ હે.આરે.૦.૪૬.૫૨ ચો.મી.ની જમીન જે આ કામના પ્રતિવાદીના માલીકી કબજા ભોગવટાની હતી તે ખેતીલાયક જમીન વાદીએ તા.૧૨/૦૬/૧૯૮૭ના રોજ રૂા.૫/–ના સ્ટેમ્પ નં.૨૪૫૬ ઉપર વેચાણ કરાર લખી રૂા.૫૩૫૧/– પુરામાં આ જમીન વેચાણ તે વેચાણના દિવસે વાદી ધ્વારા પ્રતિવાદીને રૂા.૩૦૦૦/–પુરા રોકડા અવેજ પેટે આપેલા અને બાકી નિકળતી રકમ જે રૂા.૨૩૫૧/–**જે સંવત ૨૦૪૪ના વૈશાખ સુદ–૩ (તા.૧૯/૦૪/૧૯૮૮)ના** દિવસે પ્રતિવાદીને ચુકવી આપવાનું જણાવેલ આમ અમો વાદીએ આ કામના પ્રતિવાદીની જમીન વેચાણ રાખેલ અને સ્થળ ઉપરનો કબજો ભોગવટો પ્રતિવાદી ધ્વારા સુપ્રત કરેલો અને ત્યારબાદ વાદી ધ્વારા આ કામના પ્રતિવાદીને તુટક–તુટક બાકી નિકળતી રકમ પ્રતિવાદીને ચુકવી આપેલ જેમાં સૌપ્રથમ_તા.૦૯/૦૭/૧૯૮૭ના રોજ રૂા.૫૦૦/– ચુકવી આપેલ ત્યારબાદ તા.૧૭/૧૦/૧૯૮૭ના રોજ રૂા.૧૦૦/– અને ત્યારબાદ તા.૧૦/૦૨/૧૯૮૮ ના રોજ રૂા.૧૦૦/–તેમજ તા.૧૦/૧૧/૧૯૮૮ના રોજ રૂા.૧૬૫૧/– તે મુજબની કુલ્લે બાકી નિકળતી રકમ રૂા.૨૩૫૧/–પુરા ચુકતે કરેલી આમ પ્રતિવાદીએ વાદી પાસેથી પુરેપુરી રકમ વસુલ મેળવી અને તે મુજબ રકમ મળ્યા બાબતનું લખાણ સ્ટેમ્પના પાછળના ભાગે કરી આપેલ છે અને આંક–૩૯ની ઉલટતપાસમાં એવી હકીકત જણાવેલ છે કે,તેઓની બહેન કયારે મરણ થયેલ છે તેની તેઓને ખબર નથી અને તેઓના પીતાશ્રી તા.૧૨/૧૨/૧૯૮૬ના રોજ મરણ પામેલાનું જણાવેલ છે અને તેઓની બહેન મરણ પામેલ હોવા છતા જમીનનું ટાઇટલ કલીયર કરી આપતા નથી અને આંક–૨૭થી સરવે નં.૨૬૧ના ગામ નમુના નં.૭ અને ૧૨ ધ્યાને લેતા તેમાં આ કામના વાદીનું નામ દશાર્વેલ છે અને આંક–

૩૯વાળી આ કામના પ્રતીવાદીની ઉલટતપાસ ધ્યાને લેતા પ્રશ્નના જવાબથી વાદીઓની કબજો હોવાનું પુરવાર થાય છે અને આંક–૪૬વાળો કરાર આ કામના પ્રતીવાદીએ કરી આપેલ હોય અને તે હકીકતને આંક–૩૫થી રધુવિરસિંહ ગંભીરસિંહથી તપાસેલા છે અને તેઓ સ્ટેમ્પ લખનાર છે અને રજીસ્ટ્રેશન એકટની ક.૧૭ અન્વયે લેનારની સહીની જરૂર નથી અને આ કામે વાદીપક્ષે તપાસેલ અન્ય સાહેદ–વસતાભાઈ મખરામભાઈ દ્રારા વાદીપક્ષને સમર્થન આપેલ છે અને આ કામે સંયુકત સોંગદનામા રજુ થયેલા છે જે વંચાણ લેવા અરજ છે અને રેવન્યુ રેકર્ડસમાં પ્રતીવાદીના બહેનનું નામ ચાલુ હોવાથી અને તેઓ મરણ પામેલ હોવા છતા ટાઇટલ કલીયર કરી આપેલ નથી અને માર્ક–૪૦/૧ થી ૪૦/૬વાળા દસ્તાવેજો ધ્યાને લેતા બોજાની નોંધ પડેલી હોય અને વાદીપક્ષે પોતાના ભાગનું કરાર મુજબનું પરફોમન્સ કરેલ હોય ક.૫૩(એ) ધ્યાને લેવા અને રજીસ્ટ્રેશનની કલમ–૪૯ ધ્યાને લેવા અરજ કરેલ છે અને વિકલ્પે એડવર્સ પઝેશનની માંગણી કરેલ છે અને આ કામના પ્રતીવાદીપક્ષે ૨૦૨૩ના લેન્ડ ગ્રેબીગની અરજી કરેલ હોય જેથી પ્રતીવાદપક્ષનો કબજો ન હોવાનું અને વાદીનો કબજો હોવાનું જણાય છે અને માંગ્યા મુજબની દાદ કરવા અરજ કરેલ છે

<u>પ્રતિવાદી તર્ફે દલીલો</u>

(૮.૨) આ કામે પ્રતિવાદીપક્ષને દલીલો માટે પુરતી તકો આપવા છતા મૈાખીક દલીલ કરેલ નથી તેથી તેઓનો દલીલનો હક બંધ કરવામાં આવેલ છે અને આજદિન સુધી પ્રતીવાદીની દલીલનો હક ખોલવા કોઇ અરજી કે રજુઆત કરેલ નથી.

(૯) ઉપરોકત મુદાના નિર્ણય માટેના કારણો નીચે મુજબ છે.

–:: કારણો::–

(૯.૧) આ કામે ઘડવામાં આવેલ મુદાઓ અન્વયે પુરાવાઓની ચર્ચા અને મુલ્યાંકન કરતા પહેલા પુરાવાના મલ્યાંકન સિધ્ધાંતોને ધ્યાને લેતા જે હકકીત પ્લીડીલગ એટલે કે દાવાઅરજી અને દાવાજવાબમાં દર્શાવેલ ન હોય તે હકીકતનો પુરાવો ધ્યાને લઇ શકાય નહીઈ ભારતીય પુરાવા અધીનીયમની જોગવાઇ તથા દિવાની કાર્યરીતી સંહીતાની

જોગવાઈઓ ધ્યાને લેતા વાદી કે પ્રતીવાદીએ જે હકીકત પોતાની દાવાઅરજી કે જવાબમાં દર્શાવેલ ન હોય તે અંગેનો પુરાવો આવે તો પણ પ્લીડીંગ તેનો આધાર ન હોય તે હકીકત ઉપર આધાર રાખી શકાય નહીંઈ

(૯.૨) આ તબકકે રજુ થયેલ પુરવાઓની ચર્ચા કરતા પહેાલ ભારતીય પુરાવા અધીનયમની કલમઢ૧૦૧ની જોગવાઈ ધ્યાને લેવી જરૂરીય જણાતી હોઈ ન્યાયીક સરળતા ખાતર તેને નીચે મુજબ રજુ રાખેલ છેઈ

S.101 **Burden of proof**.

Whoever desires any Court to give judgment as to any legal right or liability dependent on the existence of facts which he asserts, must prove that those facts exist. When a person is bound to prove the existence of any fact, it is said that the burden of proof lies on that person.

આમ,જે વ્યકિત પોતાની તરફેણમાં હુકમ મેળવવા માંગતી હોય અને તે જે વસ્તુ પર આધાર રાખતા હોય ત્યારે તે વ્યકિતએ તેને સાબીત કરવી જોઈએ. જો વાદી આવી હકકીત પુરાવાથી પુરવાર કરી શકે તો તેથી વિપરીત સાબીત કરવાનો બોજો પ્રતિવાદી ઉપર ખસે છે તેવી જ રીતે મેકસીમ જોઈએ તો Affirmati nonneganti in combit probatio" અર્થાત જે વ્યકિત જે હકીકતો ઉપર આધાર રાખતી હોય તેની પુરાવાનો બોજો તેના પર રહેલો છે. આમ,સદરહુ કાયદાકીય પરિસથતી ધ્યાને લેતા તેમજ કેસના ન્યાયીક નિર્ણયમાંથી કારણોની ચર્ચા કરતા પહેલા અત્રે નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદામાં પ્રતિવાદીને કરેલ સિધ્ધાંતો ધ્યાને લેવા જરૂરી હોય તે નીચે મુજબ રજુ રાખેલ છે.

(૯.૩) નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે પુનમ રામ વિઈ મૈચત મોતીરામના વારસો કે જેના સિવિલ અપીલ નંઈજ્પર૭ળર૦૦૯ના કામે નીચે મુજબનો સિધ્ધાંતો પ્રતિપાદીત કરેલ છે. "17.**The plaintiff has to prove his case to the satisfaction of the Court. He cannot succeed on the weakness of the case of the defendant**."

(૯.૪) નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે સ્ટેટ ઓફ મધ્યપ્રદેશ વિ. નોમીસિંગ અને બીજાઓ કે જેનો સિવિલ અપીલ નં.૩૦૫૦/૨૦૧૫ છે તેમાં નીચે મુજબનો સિધ્ધાંત પ્રતિપાદિત છે.

"**It is settled principle of law that in respect of relief**

claimed by a plaintiff, he has to stand on his own legs by proving his case. On perusal of the impugned order passed by the High Court, this Court finds that the High Court has wrongly shifted burden of proof on the defendants."

આમ,ઉપરોકત રજુ નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદાઓ ધ્યાને લેતા દિવાની દાવામાં પુરાવાઓનું મુલ્યાંકન કરતી વખતે પ્રિપોન્ડરન્સ ઓફ પ્રોબેબીલીટીના સિધ્ધાંત પર આધાર રાખવાનો છે તથા વાદીએ પોતાનો કેસ પોતાના પુરાવાઓથી સાબીત કરવાનો છે તેઓ પોતાનો કેસ સાબીત કરવા માટે પ્રતિવાદીની નબળાઈઓ પર આધાર રાખવાનો નથી.આમ,ઉપરોકત ઠરાવવામાં આવેલ સિધ્ધાંતો તથા કેસ હકીકત તથા બંને પક્ષકારો દ્વારા કરવામાં આવેલ દલીલો ધ્યાને આ દાવાના પુરાવાનું મુલ્યાંકન કરવામાં આવે છે. હાલના દાવાના ન્યાયીક નિર્ણય અર્થે પક્ષકારો તર્ફે રજુ થયેલ તમામ મૈાખીક તથા દસતાવેજી પુરાવા વંચાણે લીધેલ છે.

(૧૦.૧) આ કામે **વાદી–વણજારા શ્રવણભાઈ મખરામભાઈનાઓની આંક–૩૧થી** સોગંદ ઉપરની જુબાનીમાં દાવાની હકીકતોને સમર્થન આપેલ છે જણાવ્યા મુજબ એ હકીકત જણાવેલ છે કે,હું અભણ છુ. મને વાચતા લખતા આવડતુ નથી.એ વાત ખરી છે કે આંક–૨૫વાળો રૂ.૫/–નો સ્ટેમ્પ અસલ નથી ઝેરોક્ષ કોપી રજુ કરેલ છે.આંક–૨૫વાળા સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર મારા સહી કે અગુઠાનુ નીશાન નથી.વેચાણ લેનાર તરીકે મારો કોઈ પણ જગ્યાએ અગુઠો કે સહી કરેલ નથી.આજે કહેવાતા કરારમા વસ્તાભાઈ મખરામભાઈ વણજારાની સહી કરેલ છે.**તા.૧૧/૬/૧૯૮૭ના રોજનો સ્ટેમ્પ ઉપરનુ લખાણ તા.૧૨/૬/૧૯૮૭ના રોજ થયેલ છે,**વસ્તાભાઈ મખરામભાઈ વણજારાએ ઠાકરડા કચરાભાઈ બલુજીનાઓ ઉપર કોઈ કેસ કરેલ નથી.દાવાવાળો સર્વે નંબર–૨૬૧ છે.મને આંક–૨૦ બતાવવામા આવે છે કે તે જોઈને કહુ છુ કે તેમા ખાતેદાર તરીકે ઠાકરડા કચરાજી બલુજી અને ઠાકરડા સવીતાબેન બલુજીનુ સંયુકત નામ ચાલે છે.આ જમીનનુ ક્ષેત્રફળ ૧.૫૮.૬૭ હેકટર આરે ચો.મી ચાલે છે.દાવાના કામે પ્રતિવાદી તરીકે ઠાકરડા સવીતાબેન બલુજીને પક્ષકાર બનાવેલ નથી.કચરાજીના ભાગે ૦.૪૬.૫૨ હેકટર આરે.ચો.મી તેઓના ભાગે આવેલાનો કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવો આ કામે રજુ કરેલ નથી.**આંક–૨૫વાળો કહેવાતો કરાર કોઈ પણ જગ્યાએ રજીસ્ટર થયેલ નથી કે નોંધણી**

થયેલ નથી કે નોટરીરાઈઝ થયેલ નથી.આંક–૨૫વાળા કરારની મોજે વાસણ ગ્રામ પંચાયતના સવે નંબર–૨૬૧(નવીન સવે નંબર–૪૭૧)માં કોઈ જ નોંધ પડેલ નથી. **એ વાત ખરી નથી કે,**તારીખ ૧૨/૬/૧૯૮૭ના રોજ રૂ ૫/–ના સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર વાસણ તાલુકા વડાલી સીમના જુના સર્વે નંબર ૨૬૧ની જમીન પૈકી ૦.૪૬.૫૨ પૈકી રૂ.૫૩૫૧/–રાખેલાની હકીકત ખોટી જણાવ છુ તેમજ કહેવાતા તુટક તુટક રીતે તારીખ–૯/૭/૧૯૮૭ના રોજ રૂ.૫૦૦/–(પાંચસો) તેમજ ત્યારબાદ તારીખ ૧૭/૧૦/૧૯૮૭ના રોજ રૂ.૧૦૦/–(સો) ત્યારબાદ તારીખ ૧૦/૨/૧૯૮૮નો રોજ રપિયા ૧૦૦/–(સો) તેમજ તારીખ ૧૦/૧૧/૧૯૮૮ના રોજ રૂપિયા ૧૬૫૧ /–એમ કહેવાતી મુજબ કુલ રકમ રૂ.૨૩૫૧/– ચુકવી આપેલાની હકીકત હુ ખોટી જણાવ છુ. એ વાત ખરી નથી કે ખોટો સ્ટેમ્પ કરાર બનાવી ખરા તરીકેનો ઉપયોગ કરી હાલનો દાવો ખોટી રીતે પ્રતિવાદીઓની જમીન પચાઈ પાડવા માટે હાલનો આ દાવો કરેલ છે.

(૧૦.૨) આ કામે વાદીપક્ષે સાહેદ–વણજારા વસ્તાભાઇ મખરામભાઇ પોતાની આંક–૩૪ સોગંદ પરની જુબાનીમાં અરજીમાં જણાવેલ દાવાની જણાવ્યા મુજબ એ હકીકત જણાવેલ છે કે,શ્રવણભાઈ મખરામભાઈ મારા નાના ભાઈ થાય છે.મે ધોરણ પાંચ સુધી અભ્યાસ કરેલ છે.મને લખતા વાંચતા આવડે છે.શ્રવણભાઈ મખરામભાઈ વતીથી મારે કોઈ પણ કામ કરવા માટેની કોઈ પાવર ઓફ એટની કે કોઈ લખાણ કરી આપેલ નથી.આંક–૨૫વાળુ લખાણ બતાવવામા આવે છે કે મારા ભાઈ શ્રવણભાઈ મખરામભાઈની કોઈ સહી કે અગુઠો નથી.દાવા વાળી જમીનનો જૂનો સવે નંબર–૨૬૧ અને હાલનો સવે નંબર ૪૭૧ છે.દાવાવાળી જમીનનુ ક્ષેત્રફળ ૧.૫૮.૬૭ હેકટર આરે ચો.મી.છે. **<u>હાલમા પણ આ સદર હુ જમીનમા ઠાકરડા કચરાજી બલુજી તથા ઠાકરડા સવિતાબેન બલુજીનુ સંયુકત નામ ચાલે છે.</u>**સદરહુ જમીન મેળવવા માટે અમો બન્ને ભાઈઓએ દાવો કરેલ છે.આંક–૧ની દાવાઅરજી મને બતાવવામા આવે છે કે જે જોઈને કહુ છુ કે વાદી તરીકે મારા ભાઈ શ્રવણભાઈ એકલાનુ નામ છે.ઠાકરડા કચરાજી બલુજી તથા ઠાકરડા સવીતાબેન બલુજીનુ સંયુકત નામ ચાલે છે અને કોઈ વહેંચણી કરવામાં આવેલ નથી.આંક–૨૫વાળા લખાણનુ આજદીન સુધી કોઈ નોંધ પાડવામા આવેલ નથી. **<u>દાવાવાળી ખેતી જમીનમાં પણ પ્રતિવાદી કચરાજી કબજો ભોગવટો ધરાવે છે.</u>**

એ વાત ખરી નથી કે,દાવાવાળી જમીન અમોએ વેચાણ રાખેલ નથી.શ્રવણભાઈ મારા ભાઈ થતા હોય અને તેંઓએ દાવાવાળી જમીન કોઈ વેચાણ રાખી ન હોવા છતા તેમને મદદ કરવા ખોટી જુબાની આપ છુ.મોજે વાસણ તાલુકા વડાલી સીમના જુના સર્વે નંબર

૨૬૧(નવીન સર્વે નંબર–૪૭૧)વાળી કુલ જમીન ૧.૫૮.૬૭ પૈકી ૦.૪૬.૫૨ ચો.મી. તા.૧૨/૬/૮૭ના રોજ રૂ.૫૩૫૧/–માં વેચાણ રાખી હોવા અંગેની વાત ખોટી જણાવુ છુ.

(૧૦.૩) વાદીપક્ષે સાહેદ–ચંપાવત રઘુવિરસિંહ ગંભીરસિંહ પોતાની આંક–૩૫ સોગંદ પરની જુબાનીમાં અરજીમાં જણાવેલ દાવાની હીકતોને સમર્થન આપેલ છે અને એ હકીકત જણાવેલ છે કે,મેં ધોરણ–૧૧ સુધી અભ્યાસ કરેલ છે.મને આંક–૨૫ બતાવવામા આવે છે જેમાં વેચાણ લેનાર તરીકે શ્રવણભાઈ મખરામભાઈની કોઈ સહી નથી. સ્ટેમ્પ લેનાર તરીકે શ્રવણભાઈ મખરામભાઈએ લીધેલ નથી પરંતુ તેમના વતીથી વસ્તાભાઈ મખરાભાઈ વણજારાએ લીધેલ છે.આક–૨૫વાળો સ્ટેમ્પ નોટરી કરાવેલ નથી. સાહેદ સ્વેછાએ જણાવે છે કે સ્ટમ્પ વેન્ડરને ત્યાં નોંધણી કરી સ્ટેમ્પ આપવામાં આવેલ હતો.**આ સદરહુ જમીન કયો સવે નંબર આવેલ છે તે મને યાદ નથી.**સાહેદ સ્વેચ્છાએ જણાવે છે કે સ્ટેમ્પમા લખેલ જે સવે નંબર છે તે સાચો છે.**સદરહું જમીનનો કુલ કેટલું ક્ષેત્રફળ છે તેની મને ખબર નથી.**દાવાવાળી ખેતીની જમીન કુલ કેટલા ખાતેદાર હતા તેની મને ખબર નથી.<u>હાલમા પણ સદરહું જમીનમા કેટલા ખાતેદારના નામ છે તે મને ખબર નથી,સાહેદ સ્વેછાએ જણાવે છે કે સ્ટેમ્પમાં જણાવેલ ખાતેદારો જે તે સમયે હતા તેને નામ જણાવેલ છે.</u> **એ વાતની મને ખબર નથી કે** હાલમાં સાત બારના ઉતારા મે જોયેલ નથી જેથી સાત–બારમા કોના નામ ચાલે છે તેની મને ખબર નથી.**એ વાત ખરી નથી કે,**આંક–૨૫વાળો સ્ટેમ્પ ખોટો પાછળથી લખાવેલ છે અને તે ખોટો ઉભો કરેલ છે.

(૧૦.૪) આ કામે પ્રતિવાદી પક્ષે– ઠાકરડા કચરાજી બલુજીનાઓની આંક–૩૯થી સોગંદ ઉપરની જુબાનીમાં સરતપાસની હકીકત જણાવેલ છે અને **વાદીપક્ષે ઉલટતપાસ** કરેલ તેમાં જણાવ્યા મુજબ એ હકીકત જણાવેલ છે કે,મારા પિતાશ્રી તારીખ ૧૨/૧૨/૧૯૮૬ના રોજ મરણ પામેલ.મારા બેન સવીતાબેનનુ મરણ થયેલ છે ને તેઓનું મરણ કયા વર્ષમા થયેલ છે તે મને યાદ નથી.મારી બહેન સવીતાબેનનુ નામ રેવન્યુ રેકર્ડ ચાલે છે.વાદગ્રસ્ત જગ્યાની વચ્ચે ઉત્તર–દક્ષિણનુ પાણીનુ વેણ નીકળે છે. આ પાણીના વેણના કારણે મારી જમીન બન્ને તરફ આવેલી છે

પ્રશ્ન – વાદગ્રસ્ત જગ્યાની વહેણની પચ્ચીમ દીશામાં આ કામના વાદીનો કબજો હોય તે છોડાવા માટે લેન્ડગ્રેબીંગની ફરીયાદી કરેલ ?

જવાબ – અમો વાવવા જતા હતા ત્યારે આ લોકો મને મારવા આવતા અને તેઓ કબજો છોડતા ન હોય જેથી ફરીયાદ કરેલ.

એ વાત ખરી છે કે,મે મારા આંક–૧૪વાળા જવાબમાં અને આંક–૩૯વાળા સરતપાસ ના સોગદનામામાં અમો વાવવા ગયેલા હોય તેવી હકીકત જણાવેલ નથી.મારી વાદગ્રસ્ત જમીન વાસણ છાવણીની બાજુ આવેલ છે.વાસણ ગામથી મારી ખેતીની જમીનમાં જવા માટે વાસણ છાવણી થઈને જવુ પડે.મારી અને આ કામના વાદીની જમીન આજુબાજુ આવેલ છે.વાદગ્રસ્ત જગ્યામાં દર વર્ષે ખેડ ખાતાનુ પાણીપત્રક થતુ હતુ.મને દાવાના રેકર્ડના આંક–૨૭વાળુ ગામ નમુના નંબર ૭(બાર) બતાવવામાં આવે છે જેમાં પાણી પત્રકના કોલમમાં ૪૬ ગુઠા જમીનમાં વણજારા વસ્તાભાઈ મખરામભાઈ લખેલ છે તે બાબતે જોઈને જણાવુ છું કે તે ખોટું દર્શાવેલ છે.મને આંક–૨૫વાળો કરાર બતાવવામાં આવે છે અને તેમા પૈસા સ્વીકારેલાની સહી બાબતે પુછતા જણાવુ છુ કે આ હકીકત ખોટી દર્શાવેલી છે અને આવો કોઈ કરાર કરેલ નથી

પ્રશ્ન–આંક–૨૫વાળો કરાર ખોટો હોવા બાબતે તમે કોઈ પોલીસ ફરીયાદ કરેલ છે?

જવાબ – સરખુ ન, આવ્યું એટલે મેં લેન્ડગ્રેબીંગની ફરીયાદ કરેલ.

પ્રશ્ન – તમે સને ૧૯૮૭ થી સને ૨૦૨૫ સુધીની ધીરાણ મેળવેલા ન હોય તે બાબતની ગામ નમુના–નંબર ૭બીજા હકક ની નોંધો રજુ કરી શકો છો?

જવાબ – સને ૧૯૮૭ થી સને ૨૦૨૧ સુધીની નોંધો રજુ કરી શકુ છું.

ચંપાવત રઘુવીરસિંહ ગંભીરસિહ મારા ગામના છે તેઓને હું ઓળખુ છુ.ચંપાવત તેજસિંહ વજેસિંહ, ચંપાવત સમેરસિંહ જીવણસિહ,વણજારા ખેમા માધા,વણજારા વસ્તા મખરામ એ મારા ગામના છે અને તેઓને હું ઓળખુ છુ.આક–૧૪ અને આંક–૩૯ના સરતપાસના સોંગદનામામાં ઉપરોકત સાક્ષીઓએ કરારમાં ખોટી સહીઓ કરેલી હોવાની હકીકત જણાવેલ નથી.મને માર્ક–૪૦/૪વાળી ગામ નમુના નં.૬થી હકપત્રક બતાવવામાં આવે છે જે જોઈને પુછતા જણાવું છું કે,૧૯૮૭થી લઈને ૨૦૨૦ સુધી વાદગ્રસ્ત જમીન પર કોઈ બોજો પાડેલ નથી.સર્વે નં.૨૬૧વાળી જમીન રેવન્યુ રેકર્ડે મારા નામની છે.મને માર્ક ૪૦/૧ થી ૪૦/૬ સુધીના ગામ નમુના નં.૬થી હકપત્રકની નોંધો બતાવવામાં આવે છે અને પુછતા જણાવું છુ કે,સર્વે નં.૨૬૧વાળી જમીનમાં કોઈ બોજાની નોંધ થયેલ નથી. માર્ક ૪૦/૧ થી ૪૦/૬ સુધીનું રેવન્યુ રેકર્ડ આજ રોજ મે રજુ કરેલ છે.સર્વે નંબર–૨૬૧વાળી જમીન પર ધીરાણ ન લીધેલ હોવા છતા બોજો પાડવામાં આવેલ હોય તે બાબતે કોઈ નોટીસ,ફરીયાદ કરેલ નથી.

પ્રશ્ન:- જો ધીરાણ લઈએ તો જ તેમાં રેવન્યુ રેકર્ડે બોજો પડે, તે વાત સાચી?

જવાબ:- મે સર્વે નં. ૨૬૧વાળી જમીનમાં કોઈ ધીરાણ લીધેલ નથી.

મારી આંક-૧૪વાળા દાવા જવાબમાં આને મારા પુરાવાના સોગંદનામામાં કયા વર્ષમાં વાદગ્રસ્ત જગ્યામાં ગેરકાયદેસર રીતે ઘુસી ગયા તેવી હકીકત જણાવેલ નથી.મને કોર્ટ રેકર્ડમાંથી આંક-૨૫વાળો વેચાણ કરાર બતાવવામાં આવે છે અને પુછતા જણાવું છુ કે, આ દસ્તાવેજને રદ કરવા માટે કોઈ કાર્યવાહી મે કરેલ નથી,

એ વાતની મને ખબર નથી કે,આ વહેણની પૂર્વ દીશાએ આવેલ મારી જમીનનુ ક્ષેત્રફળ ૧૨૨ ગુઠા છે કે કેમ. **એ વાત ખરી નથી કે** વહેણની પૂર્વ દીશા તરફની જમીનમાં કબજો ભોગવટો મારો છે.સાહેદ સ્વેચ્છા જણાવે છે કે સમગ્ર જમીનમાં મારો કબજો ભોગવટો છે. મને ખબર નથી કે,વાસણ ગામ અને વાસણ છાવણીગામ વચ્ચે બે કી.મી.નુ અંતર છે કે કેમ?.એ વાત ખરી નથી કે,આ કામના વદી વિરુધ્ધ મે લેન્ડગ્રેબીંગની ફરીયાદી કરી તે પહેલા મારે અને વાદીને રોજ મળવાનુ થતુ.મે આ કામના વાદીને મારી જમીનમાંથી વાદર્ગસ્ત ૪૬ ગુઠા જમીન તારીખ-૧૧/૬/૧૯૮૭ના રોજ આ કામના વાદી અને તેઓના ભાઈને રૂપિયા.૫૩૫૧/-માં વેચાણ આપવા માટે કરાર કરેલો.આ વાદગ્રસ્ત જગ્યા પર મંડળી,બેન્ક નુ ધીરાણ લીધેલ છે.આંક-૨૫વાળી તથા ચંપાવત રઘુવીરસિંહ ગંભીરસિંહના હસ્તાક્ષરમાં લખવામાં આવેલ છે.આંક-૨૫વાળા કરારમાં ચંપાવત તેજસિહ વજેસિંહ, ચંપાવત સમેરસિંહ જીવણસિહ વણજારા ખેમા માધા,વણજારા વસ્તા મખરામ નાઓએ સાક્ષી તરીકે સહી કરેલી છે.વાદગ્રસ્ત ૪૬ ગુઠા જમીન આ કામના વાદીનું વોચાણ આપેલ હોય અને વાદી વારંવાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા જણાવતા હોય તેમ છતા આજદીન સુધી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ નથી.વાદગ્રસ્ત ૪૬ ગુઠા જમીનમાં વાદીનો સને-૧૯૮૭થી કબજો આવેલો છે.આજે પણ મારી જમીનમાં બોજો ચાલે છે.આંક-૨૫વાળો વેચાણ કરાર મેં ટુકડે ટુકડે રકમ સ્વીકારેલી તે બદલ સાક્ષીઓ રૂબરૂ સહી કરી આપેલી છે.તા.૧૨/૦૬/૧૯૮૭ના વેચાણ કરાર બાબતે મને પુરતી માહિતી હતી.તા.૧૨/૦૬/૧૯૮૭થી આ કામના વાદીને વાદગ્રસ્ત જગ્યાનો કબ્જો સુપરત કરેલ છે.તા.૧૨/૦૬/૧૯૮૭ના રોજ દાવાવાળી જગ્યાનો વેચાણ કરાર કરી તેનો કબ્જો વાદીને સુપરત કરેલ હોય વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવો ન પડે તે માટે સોગંદ ઉપર ખોટી જુબાની આપું છું.

(૧૧.૧) મુદા નં.૧ Whether the plaintiff has proved that he as per terms of agreement to sale has paid the entire sell amount ?

મુદા નં.૨ Whether the plaintiff has proved that he is legally entitle to get registered of the disputed property in his own name ?

વાદીપક્ષે પોતાના દાવાની હકીકત પુરવાર કરવા માટે આંક-૩૧થી સરતપાસ રજુ કરેલ છે અને તેમાં દાવાની સમર્થનકારી હકીકતો જણાવેલ છે અને આંક-૪૬થી અસલ વાદગ્રસ્ત જમીનનો બાનાખત રજુ કરેલ છે જે ધ્યાને લેતા તે રૂા.૫/-ના સ્ટેમ્પ પેપર તા.૧૧/૦૬/૧૯૮૭ના રોજનો છે અને લખી આપનાર તરીકે કચરાજી બાલુજી ડાભી(ઠાકરડા)નું નામ દશાવેલ છે અને શ્રવણભાઈ મખરામભાઈને તેમના સરવે નં.૨૫૮ પૈકી ૨૬૧માં પિશ્ચમ બાજુને ચૈાહાણ તેજાજી મોહનજીના સરવે નંબર ને અડીને આવેલ છે તે પિશ્ચમ દીશાની બધી જ જમીનની ઉચ્ચક કિમત રૂા.૫૩૫૧/- અને તે પેટે રૂા.૩,૦૦૦/- તે જ દિવસે આપેલા અને બાકીના રૂા.૨૩૫૧/-સંવત ૨૦૪૪ને વૈશાખ સુદ-૩ના દીવસે શ્રવણભાઈ મખરામભાઈને આપવાના રહેશે અને તેમાં આ કામના પ્રતિવાદીની સહી છે અને સાક્ષીમાં અન્ય સાહેદ ચંપાવત સમેરસિંહ જવનસિંહ,ચંપાવત તેજાસિંહ વજેસિંહ,વણજારા ખેમા માધાજી અને વણજારા વસ્તાભાઈ અને રઘુવીરસિંહ ગંભીરસ્િહ કુંપાવતની સ્ટેમ્પ લખનાર તરીકેની સહી છે પરંતુ આ દસતાવેજમાં વાદગ્રસ્ત જગ્યાનું કોઈ માપ કે કબજા અંગે કોઈ હકીકત દશાવેલ નથી અને બાકીની રકમ રૂા.૨૩૫૧/- ચુકવ્યેથી રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહે છે.વાદીપક્ષે સદર બાનાખતનું કરાર પાલન માંગેલ છે. આ કામે પ્રતીવાદીપક્ષે આંક-૪૬વાળા બાનાખત કરાર કરેલ ન હોવાનું અને તેમા તેઓની સંમતી ન હોવાનું જણાવે છે જેથી સદરહુ વણનોંધાયેલ બાનાખત કરારનો પુરાવાકીય મુલ્ય જોવું જરૂરી બને છે.તદઉપરાંત તે દસ્તાવેજોનું રજીસ્ટ્રેશન ફરજીયાત છે તે રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ-૧૭માં આપવામાં આવે છે અને તેઓનો દસ્તાવેજ અનરજીસ્ટર્ડ હોય તો તેની શું અસર થાય તેની જોગવાઈ કલમ-૪૯માં આપવામાં આવેલ જે જોગવાઈઓ ધ્યાને લેતા .....

<u>The Registration Act, 1908</u>

<u>S.49. Effect of non-registration of documents required to be registered—</u>

No document required by section 17 [or by any provision of the Transfer of Property Act, 1882 (4 of 1882)], to be registered shall—

(a) affect any immovable property comprised therein, or

(b) confer any power to adopt, or

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

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

S.17.Documents of which registration is compulsory

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

(a) instruments of gift of immovable property;

(b) other non-testamentary instruments which purport or operate to create, declare, assign, limit or extinguish, whether in present or in future, any right, title or interest,whether vested or contingent, of the value of one hundred rupees and upwards, to or in immovable property;

(c) non-testamentary instruments which acknowledge the receipt or payment of any consideration on account of the creation, declaration,

assignment, limitation or extinction of any such right, title or interest; and

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

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

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

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

(2) Nothing in clauses (b) and (c) of sub–section (1) applies to––

(i) any composition deed; or

(ii) any instrument relating to shares in a joint stock Company, notwithstanding that the assets of such Company consist in whole or in part of immovable property; or

(iii) any debenture issued by any such Company and not creating, declaring, assigning,limiting or extinguishing any right, title or interest, to or in immovable property except in so far as it entitles the holder to the security afforded by a registered instrument whereby the Company has mortgaged, conveyed or otherwise transferred the whole or part of its immovable property or any interest therein to trustees upon trust for the benefit of the holders of such debentures; or

(iv) any endorsement upon or transfer of any debenture issued by any such Company; or

(v) [any document other than the documents specified in sub–section (1A)] not itself creating, declaring, assigning, limiting or extinguishing any right, title or interest of the value of one hundred rupees and upwards to or in immovable property, but merely creating a right to obtain another document which will, when executed, create, declare, assign, limit or extinguish any such right, title or interest; or

(vi) any decree or order of a Court 6[except a decree or order expressed to be made on a compromise and

comprising immovable property other than that which is the subject–
matter of the suit or proceeding]; or
(vii) any grant of immovable property by Government
(viii) any instrument of partition made by a Revenue Officer; or
(ix) any order granting a loan or instrument of collateral security granted under the Land Improvement Act, 1871, or the Land Improvement Loans Act, 1883; or
(x) any order granting a loan under the Agriculturists Loans Act, 1884, or instrument for securing the repayment of a loan made under that Act; or
[(xa) any order made under the Charitable Endowments Act, 1890 (6 of 1890), vesting any property in a Treasurer of Charitable Endowments or divesting any such Treasurer of any property; or]
(xi) any endorsement on a mortgage–deed acknowledging the payment of the whole or any part of the mortgage–money, and any other receipt for payment of money due under a mortgage when the receipt does not purport to extinguish the mortgage; or
(xii) any certificate of sale granted to the purchaser of any property sold by public auction by a Civil or Revenue–Officer.

ઉપરોકત જોગવાઈઓ ધ્યાને લેતા રૂા.૧૦૦/- કે જેથી વધુ આવકની મિલ્કતમાં વર્તમાન કે ભવિષ્યમાં કોઈ હીત કે

અધીકાર ઉભુ કરતા કે મર્યાદિત કરતા કરારોનું રજીસ્ટ્રેશન ફરજીયાત બનાવે છે. જયારે હાલના દાવામાં સ્વીકૃત રીતે વાદીએ આંક-૪૬ના બાનાત કરારના પાલનની માંગણી કરેલ છે તેઓ કરાર રૂા.૧૦૦/- થી વધુ કિમંતની સ્થાવર મિલ્કતના હસ્તાંતર બાબતેનો કરાર છે. આમ,ઉપરોકત જોગવાઈઓનો પ્રોવાઝીયો ધ્યાને લેતા વણનોંધયેલ હોય તેવા દસ્તાવેજો આનુંસંગીક હેતુ માટે પુરાવામાં લઈ શકાય તેવી જોગવાઈ કરવામાં આવેલ છે. આ હકીકતે **નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટના એસ.કલાદેવી વિરુધ્ધ આર.સોમસુદર,એઆઈઆર ૨૦૧૦ સુપ્રીમ કોર્ટ ૧૬૫૪** ધ્યાને લેતા તેમા નામદાર એપેક્ષ કોર્ટ એવું કહેલ છે કે,વણનોંધયેલ વેચાણખત કરાર પાલનના દાવાના પક્ષકારો વચ્ચેના સમજુતી કરાર પુરાવાની સાબીતી તરીકે ગ્રાહ્ય રાખી શકાય. ઉપરોકત ચુકાદાના પેરા નં.૧૧ ધ્યાને લેતા.......

11. The main provision in Section-49 provides that any document which is required to be registered, if not registered, shall not affect any immovable property comprised therein nor such document shall be received as evidence of any transaction affecting such property. Proviso, however,would show that an unregistered document affecting immovable property and required by 1908 Act or the Transfer of Property Act, 1882 to be registered may be received as an evidence to the contract in a suit for specific performance or as evidence of any collateral transaction not required to be effected by registered instrument. By virtue of proviso, therefore, an unregistered sale deed of an immovable property of the value of Rs.100/- and more could be admitted in evidence as evidence of a contract in a suit for specific performance of the contract. Such an unregistered sale deed can also be admitted in evidence as an evidence of any

collateral transaction not required to be effected by registered document. When an unregistered sale deed is tendered in evidence, not as evidence of a completed sale, but as proof of an oral agreement of sale,the deed can be received in evidence making an endorsement that it is received only as evidence of an oral agreement of sale under the proviso to Section 49 of 1908 Act.

ઉપરોકત હકીકત મુજબ તેવો ગૈાણ વ્યવહારની સાબીતીના પુરાવા તરીકે સ્વીકાર્ય થશે અને બિનનોંધયેલ દસ્તાવેજની પ્રતિકુળ અસર થશે નહી તેમ ઠરાવેલ છે તેથી નોધવા ફરજીયાત હોય તેવા દસતાવેજ પુરાવામાં આનુંસંગીક હેતુ માટે ધ્યાને લઇ શકાય તેમ છે. આમ,પ્રતિવાદીપક્ષનો બચાવ કે આંક-જ૬વાળો નોંધાયેલ કરાર ધ્યાને લઇ શકાય નહી જેથી દાવો રદ થવા પાત્ર છે તે ટકવાપાત્ર જણાતી નથી. આમ,ઉપરોકત જોગવાઇ તથા ચુકાદો ધ્યાને લેતા સ્થાવર મિલ્કત સબંધે દસ્તાવેજ કલમ-૧૭ની જોગવાઇઓ મુજબ ફરજીયાત રજીસ્ટર્ડ હોવા જરૂરી છે.જે હાલના કિસ્સામાં આંક-જ૬વાળુ બાનાખત અનરજીસ્ટર્ડ છે.વધુમાં કલમ-૪૯ની જોગવાઇઓ ધ્યાને લેતા આવુ બાનાખતના આધારે વાદી અને પ્રતિવાદી વચ્ચે જમીન વેચાણ થયેલ હોવાની હકીકતે પુરાવા તરીકે ઉપયોગ થઇ શકે તેમ નથી પરંતુ પુરાવામાં સ્પેશીફીક પરર્ફોમનસના હેતુ તથા કોલેટરલ હેતુ માટે ધ્યાને લઇ શકાય તેમ છે અને આનુશંગીક હેતુ એટલે શું તે ધ્યાને લેતા તે અન્વયે પક્ષકારને આડકતરી રીતે પણ નોંધાયેલ દસ્તાવેજ જેવુ પરીણામ લાવવા માટે વણનોંધાયેલ દસ્તાવેજના આધારે છુટ મળી શકે નહી અને જયારે પ્રતીવાદીપક્ષનો એવો બચાવ હોય કે તેઓ દ્રારા આવો કોઇ કરાર કરવામાં આવેલ નથી તો તે હકીકત સાબીત કરવાનો બોજો પ્રતીવાદીપક્ષ પર રહે છે અને તેઓ દ્રારા આ કામે એવો કોઇ પુરાવો

આપેલ નથી અને પ્રતીવાદી પક્ષ પર રહેલો બોજો પુરવાર કરવામાં નીષ્ફળ જાય તો પણ વાદીપક્ષ પર જે હકીકતો પુરવાર કરવાનો બોજો રહેલો તે વાદીપક્ષે જ પુરવાર કરવાનો બોજો રહે છે અને પ્રતીવાદીપક્ષની નબળાઈનો લાભ વાદીપક્ષને મળી શકે નહી.

(૧૧.૨) આ કામે વાદીપક્ષે જયારે બાનાખતના કરારની યથાનિદિષ્ટ પાલનની માંગણી કરેલ છે ત્યારે લાગુ પડતા કાયદાની કલમ ધ્યાને લેતા....

The Specific Relief Act, 1963

S.16.**Personal bars to relief**:–

Specific performance of a contract cannot be enforced in favour of a person—

[(a) who has obtained substituted performance of contract under section 20; or]

(b) who has become incapable of performing, or violates any essential term of, the contract that on his part remains to be performed,or acts in fraud of the contract,or wilfully acts at variance with, or in subversion of, the relation intended to be established by the contract; or

(c) [who fails to prove] that he has performed or has always been ready and willing to perform the essential terms of the contract which are to be performed by him, other than terms the performance of which has been prevented or waived by the defendant.

Explanation.—For the purposes of clause (c),—

(i) where a contract involves the payment of money, it is not essential for the plaintiff to actually tender to the defendant or to deposit in court any money except when so directed by the court;

(ii) the plaintiff [must prove] performance of,or readiness and willingness to perform,the contract according to its true construction.

આ તબકકે નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટની હરીશકુમાર વિ. અમરનાથ અને બીજાઓ દ્વારા દિવાની અપીલ નં.૩૦૮/૨૦૧૫માં એવું ઠેરવેલ છે કે, Plaintiff must prove existence of valid agreement of sale, breach of contract by defendant, and plaintiff's readiness and willingness to perform obligations under the contract

Further held that, by relying on **Man Kaur (Dead) by Lrs. V.Hartar Singh Sangha**(2010) 10 **SCC** 512**,** to succeed in a suit for specific performance,the plaintiff has to prove (a) the existance of a valid agreement (b) that the defendant committed breach of contract and (c) that the plaintiff was always ready and willing to perform his part of the obligation in terms of the contract.

આ કામે વાદીપક્ષે આંક-૩૧થી રજુ થયેલ સોંગદનામુ ધ્યાને લેતા તેઓએ એવી હકીકત કબુલ રાખેલ છે કે,તેઓની ખરીદનાર તરીકે કોઈ સહી આંક-૪૬વાળા અસલ બાનાખત કરારમાં નથી અને તા.૧૧/૬/૧૯૮૭ના રોજનો સ્ટેમ્પ પેપરનું લખાણ તા.૧૨/૦૬/૧૯૮૭ના રોજ થયેલ છે અને ઠાકરડા કચરાજી બલુજી અને ઠાકરડા સવીતાબેન બલુજીનું સંયુકત નામે ચાલે છે અને દાવાના કામે પ્રતિવાદી સવીતાબેન બલુજીને પક્ષકાર બનાવેલ નથી અને આંક-૪૬વાળા કરારની રેવન્યુ રેકર્ડમાં કોઈ નોંધ કરવામાં આવેલ નથી અને વાદીપક્ષે રઘુવિરસિંહ ગંભીરસિંહ ચંપાવત,વસ્તાભાઈ મખરામભાઈ વણજારા,તેજસિંહ વજેસિંહ ચંપાવત,ભેરાજી કાળાજી ઠાકરડા, સરદારભાઈ ડુંગરભાઈ વણજારા અને ઠાકોર હેમાભાઈ વણજારાના રૂા.૫૦/-ના સ્ટેમ્પ પર નોટોરાઈઝ સોંગદનામા રજુ કરેલ છે જેને સંયુકત

આંક-૨૮ આપવામાં આવેલ છે. આ તબકકે **AYAAUBKHAN Vs.STATE OF MAHARASHTRA AIR** 2013 **SC** 58 & **SMT.SUDHA DEVI Vs.M.P.NARAYANAN** & **OTHERS AIR** 1988 **SC** 1381 Wherein it is held that,Affidavits have got no evidentiary value as the affidavits are not included in the definition of evidence in Section 3 of the Evidence Act and can be used as evidence only if for sufficient reasons court passes on order like the one under O.19 R.1 &2 of the CPC.

આ કામે **વાદીપક્ષે આંક-૩૪થી વણજારા વસ્તાભાઈ મખરામભાઈનું** રજુ થયેલ સોંગદનામુ ધ્યાને લેતા તેઓએ ઉલટતપાસમાં એવી હકીકત કબુલ રાખેલ છે કે,**<u>દાવાવાળી ખેતીની જમીનમાં હાલમાં પણ પ્રતીવાદી કચરાજી કબજો ભોગવટો ધરાવે છે,</u>**આ,હાલના સાહેદ વાદીના ભાઈ થાય છે અને તેઓ સ્વીકાર કરે છે કે વાદીનો વાદગ્રસ્ત જગ્યા પર કબજો આવેલ નથી અને આ કામે વાદીપક્ષે **આંક-૩૫થી ચંપાવત રઘુવીરસિંહ ગંભીરસિંહનું** રજુ થયેલ સોંગદનામુ ધ્યાને લેતા તેઓએ ઉલટતપાસમાં એવી હકીકત કબુલ રાખેલ છે કે,સદરહુ જમીનનો કયો સરવે નંબર આવેલ છે તે મને ખબર નથી અને વાદગ્રસ્ત જમીનનો કુલ ક્ષેત્રફળ કેટલુ છે તેની મને ખબર નથી અને દાવાવાળી જમીનના કેટલા ખાતેદારો છે તેના નામની મને ખબર નથી અને આંક-૩૯થી આ કામના **પ્રતિવાદી કચરાજી બલુજી ડાભીની** કરવામાં આવેલ ઉલટતપાસમાં એવી હકીકત રેકર્ડ પર આવેલ છે કે,પ્રતીવાદીની વાદગ્રસ્ત સમગ જગ્યા પર ભોગવટો આવેલ છે અને તેઓના પીતાશ્રી તા.૧૨/૧૨/૧૯૮૬ના રોજ મરણ પામેલ છે અને આંક-૪૬વાળા બાનાખત કરાર બાબતે કોઈ રકમ સ્વીકારેલ ન હોય અને આ કામના વાદીને વાદગ્રસ્ત જગ્યાનો કબજો આપેલ હોવાની હકકીતનો અસ્વીકાર કરેલ છે. આ કામના આંક-૪૬વાળા કરાર મુજબ આ કામના પ્રતીવાદીને રૂા.૩૦૦૦/- બાનાખત કરેલ તે દિવસે અને બાકીની રકમ રૂા.૨૩૫૧/-ના રોકડા પૈસાની ચુકવણી કરેલ હોય તે બાબતનો કોઈ દસ્તાવેજ/રીસીપ્ટ આ કામે રજુ કરેલ નથી અને જયારે પ્રતીવાદીઓએ

પોતાના વાધાજવાબમાં આ હકીકતોનો ઈન્કાર કરેલ હોય જેથી સદરહુ સાબીતીનો બોજો વાદી પર આવે છે અને દાવાઅરજીમાં વાદીપક્ષે સાટાખત કરારનું પાલન કરવા હંમેશા તૈયાર અને ખુશી હોવાનું કોઈ કથન કરેલ હોવાનું જણાતું નથી.આમ,વાદી તર્ફે રજુ કરવામાં આવેલ આંક–૪૬નો સાટા કરાર સ્પષ્ટ રીતે કબજા વગરનો અનરજીસ્ટર્ડ સાટાખત કરાર હોવાનું દશાર્વે છે એટલે કે,દાવાવાળી મીલ્કતના માલીકીપણુ કે કબજાનું હસ્તાંતર થયેલ નથી અને વાદીની તરફેણમાં દાવાવાળી મીલ્કતનું માલીકીપણુ કે કબજો નીહીત થયેલ નથી. આમ, તમામ હીકકતો સંજોગો પુરાવાઓ ધ્યાને લેતા વાદી દ્બારા હાલનો દાવો જયારે વાદી પ્રતિવાદી વિરુધ્ધ માંગ્યા મુજબનું દાવાવાળી મીલકતનું વેચાણ અંગેના સાટાખત કરારનું નિદિષ્ઠ પાલન મેળવવા હકદાર હોવાનું સાબીત કરી શકેલ હોવાનું જણાઈ આવતુ નથી.**તે સંજોગોમાં મુદા નં.૧નો જવાબ નકારમાં આપવામાં આવે છે.** આ કામે વાદીપક્ષે કરવામાં આવેલ આંક–૪૬વાળો બાનાખત કરાર સને–૧૯૮૭ના રોજ કરવામાં આવેલો છે અને હાલનો દાવો સને–૨૦૨૩ના રોજ કરવામાં આવેલ છે એટલે કે ૩૬ વર્ષ બાદ હાલનો દાવો કરેલ છે અને આટલા વષોમાં આ કામના વાદીએ આ કામના પ્રતીવાદીને કોઈ નોટીશ આપેલ હોય તેવું પણ આ કામે રેકર્ડ પર આવેલ નથી કે આ કામે તેઓએ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા માટે કોઈ સ્ટેમ્પ લીધેલ હોય કે પ્રતીવાદીને વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવા માટે રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર રહેવા કોઈ જાણ કરેલ હોય કે નોટીશ આપેલ હોય તેવું રેકર્ડ પરથી જણાતુ નથી અને વાદીપક્ષે હાલના દાવાના કામે તેઓ હમેંશા કરારનું પાલન કરવા તૈયાર અને ખુશી હતા તેવું પ્લીડ અને પ્રુવ કરવું પડે અને આ સ્પેશીફીક પરફોમન્સની દાદ મેળવવાની પુર્વ શરત છે અને આ કામના વાદીએ દાવામાં પ્લીડ કરેલ નથી અને પ્રુવ પણ કરેલ નથી તેવા સંજોગોમાં સ્પેશીફીક રીલીફ એકટની કલમ–૧૬(સી) ધ્યાને લેતા આ તબકકે **નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટના જગજીતસિંધ વિ.અમરજીત સિંધ**ના કેસમાં ઠરાવેલ છે કે,

Para– 3. The second appeal filed by the plaintiff has been allowed by the High Court without framing any

question of law much less a substantial question of law. The High Court, without discussing the evidence, held that in its view the finding of the lower appellate court is"not only erroneous,but fallacious and perverse".The only ground for coming to this decision is that the suit had been filed on 09.01.2004 whereas the extended date for execution and registration of the sale deed was 09.10.2003 and thereafter, the plaintiff had sent a legal notice on 13.10.2003. We fail to understand as to how the issuance of notice on 13.10.2003 or the filing of the suit on 09.01.2004 can lead to the conclusion that the plaintiff was always ready and willing to perform his part of the contract from the date of agreement to sell till date of filing of suit. Moreover, this is a pure finding of fact which should not have been disturbed in a second appeal that too without giving any cogent reasons. Para-4. It is settled law that a plaintiff who seeks specific performance of contract is required to plead and prove that he was always ready and willing to perform his part of the contract [16. Personal bars to relief- Specific Performance of a contract cannot be enforced in favour of a person - (a) .... (b) ....(c) .... who fails to aver and prove that he has performed or has always been ready and willing to perform the essential terms of the contract which are to be performed by him, other than terms the performance of which has been prevented or waived by the defendant]. Section 16(c) of the

Specific Relief Act mandates that the plaintiff should plead and prove his readiness and willingness as a condition precedent for obtaining relief of grant of specific performance. As far back as in 1967, this Court in **Gomathinayagam Pillai and Ors. v. Pallaniswami Nadar, 1967 (1) SCR 227** held that in a suit for specific performance the plaintiff must plead and prove that he has ready and willing to perform his part of the contract right from the date of the contract up to the date of the filing of the suit. This law continues to hold the field and has been reiterated in the case of J.P. Builders and Anr. v. A. Ramadas Rao and Anr., 2011 (1) Civil Court Cases 846 (SC) : 2011 (1) Apex Court Judgments 307 (SC) : 2011 (1) SCC 429 and P.Meenakshisundaram v. P. Vijayakumar & Ors., Civil Appeal No. 3353- 3354 of 2018 decided on 28.03.2018 2018 (5) SCALE 229. It is the duty of the plaintiff to plead and then lead evidence to show that the plaintiff from the date he entered into an agreement till the stage of filing of the suit always had the capacity and willingness to perform the contract. નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટના **Pydi Ramana @ Ramulu vs Davarasetty Manmadha Rao** સીવીલ અપીલ નં.૪૩૪/૨૦૧૩, Wherein it was discussed, Para-14. There is a distinction between the terms 'readiness' and 'willingness'.'Readiness' is the capacity of the plaintiff to perform the contract which includes his financial position to pay the sale consideration. 'Willingness' is the conduct of the

party. 'Willingness' has been discussed by **<u>Hon'ble Supreme Court in His Holiness Acharya Swami Ganesh Dassji v Sit ram Thapar</u>** <u>(1996) 4 **SCC** 526.</u>

નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટના P.Daivasigamani Vs.S. Sambandan એ.આઇ.આર ૨૦૨૨ (એસસી) ૫૦૦૯માં આ બંને શબ્દોની વ્યાખ્યા કરેલ છે જે ચુકાદાના પેરા નં.૧૫ ધ્યાને લેતા

15 Readiness and willingness are not one,but two separate elements. Readiness means the capacity of the plaintiff to perform the contract, which would include the financial position to pay the purchase price. Willingness refers to the intention of the plaintiff as a purchaser to perform his part of the contract. Willingness is inferred by scrutinizing the conduct of the plaintiff/purchaser,including attending circumstances. Continuous readiness and willingness on the part of the plaintiff/purchaser from the date the balance sale consideration was payable in terms of the agreement to sell, till the decision of the suit, is a condition precedent for grant of relief of specific performance.

આમ,ઉપરોકત ચુકાદામાં પ્રસ્થાપિત કરેલ સિધ્ધાંતો મુજબ વાદીએ બાનાખત કરાર કર્યાના ૩૬ વર્ષ બાદ હાલનો દાવો કરેલ હોય તે બાબતે કોઈ સંતોષકારક ખુલાસો કરેલ નથી અને આ તબકકે **નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટના VINOD INFRA DEVELOPERS LTD.VS. MAHAVEER LUNIA & ORS. 2025 INSC 772** ધ્યાને લેતા તેમા એવું ઠેરવેલ છે કે, Agreement To Sell Not Conveyance, Can't Give Any Right In Property Without Suit For Specific Performance. આમ,જેથી **મુદા નં.૨નો જવાબ નકારમાં** આપવામાં આવે છે.

મુદા નં.3 Whether the plaintiff has proved that this suit is maintainable ?

આ બાબતે આંક–૪૬વાળો કરાર ધ્યાને લેતા તેમા તા.૧૨/૦૬/૧૯૮૭ના રોજ કરવામાં આવેલ છે અને તેમાં રૂા.૩૦૦૦/– બાનાખત કરારના દિવસે આપવામાં આવેલાનું જણાવેલ છે અને બાકીની રકમ રૂા.૨૩૫૧/– સંવત ૨૦૪૪ને વૈશાખ સુદ–૩**(તા.૧૯/૦૪/૧૯૮૮)**ના દિવસે આપવાનું ઠરાવેલ છે અને આ કરારના પાછળના ભાગે તા.૨૦/૧૧/૧૯૮૮ના રોજ રૂા.૧૬૫૧/–નું ચુકવેલ છે ત્યારે આ બાબતે લીમીટેશન એકટની કલમ–૫૪ ધ્યાને લેતા...

Article-54 of the Schedule,which reads as under:

Description of Suit	Period of Limitation	Time from which period begins to run
54-For specific performance of a contract.	Three Years	**The date fixed for the performance**, or,if no such date is fixed, when the plaintiff has notice that performance is refused.

વધુમાં નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા **AIR** 2009(0) **SC** 2193 **Ahmmad sahab Abdul Milla (Dead) by proposed LRs. Vs. Bibijan** માં પેરા ૭ મુજબ The inevitable conclusion is that the expression“date fixed for the performance''is a crystallized notion. This is clear from the fact that the second part "time from which period begins to run" refers to a case where no such date is fixed. differently,when date means is that there is a To put it fixed it definite date fixed for doing a particular act. Even in the `when second the part plaintiff the has stress notice is on that performance is refused''.Here again, there is a definite point of time,when

the plaintiff notices the refusal. In that sense both the definite dates. So, question of finding parts refer to is no there out an intention from other circumstances. Whether the date was fixed or not the plaintiff had notice that performance is refused and the date there of established with materials evidence and are to reference to be be to brought on record. The expression''date'' used in Article 54 of the Schedule to the Act definitely is suggestive of a specified date in the calendar.

આ કામે હાલના દાવાની વિગતો ધ્યાને લેતા આ બાબતે આંક–૪૬વાળો કરાર ધ્યાને લેતા તેમા તા.૧૨/૦૬/૧૯૮૭ના રોજ કરવામાં આવેલ છે અને બાકીની રકમ રૂા.૨૩૫૧/– સંવત ૨૦૪૪ને વૈશાખ સુદ–૩**(તા.૧૯/૦૪/૧૯૮૮)**ના દિવસે આપવાનું ઠરાવેલ છે**,**એટલે કે કરાર પાલનની તારીખ નકકી કરેલ હતી પરંતુ આ કરારના પાછળના ભાગે તા.૨૦/૧૧/૧૯૮૮ના રોજ રૂા.૧૬૫૧/–નું ચુકવેલાનું જણાવેલ છે એટલે કે કરાર પાલનના નકકી કરેલ સમય બાદ ચુકવેલ છે ત્યારે આ બાબતે લીમીટેશન એકટની કલમ–૫૪ ધ્યાને લેતા વાદીપક્ષે હાલનો દાવો તા.૧૯/૦૪/૧૯૮૮ના રોજથી ૩ વર્ષની અંદર એટલે કે તા.૧૯/૦૪/૧૯૯૧ સુધીમાં દાવો દાખલ કરવાનો હતો પરંતુ હાલનો દાવો વાદીપક્ષે તા.૨૪/૦૩/૨૦૨૩ના રોજ દાખલ કરેલ છે એટલે કે આશરે ૩૫ વર્ષ બાદ દાવો દાખલ કરેલ છે જેથી વાદીના દાવાને સમયમર્યાદાના કાયદાના આર્ટીકલ ૫૪ની કાયદાકીય જોગવાઇનો બાધ નડતો હોય તેવું અત્રેની અદાલતનું નમ્રપણે માનવું છે. જેથી **મુદા નં.૩**નો જવાબ **નકાર**માં આપવામાં આવે છે.

મુદ્દા નં.૪ :– Whether the plaintiff has proved that he is entitled to claim his all reliefs ?

મુદા નં.૧ થી ૩નો જવાબ નકારમાં આપવામાં આવેલ હોય અને આ કામે વાદીપક્ષે પોતાના દાવાઅરજીના પેરા નં.૮માં વાદીપક્ષે પોતાનો કબજો ભોગવટો આવેલ હોવાનું વિકલ્પે ૩૦ વર્ષથી વાદીપક્ષનો કબજો ભોગવટો આવેલ હોય એડવર્સ પઝેશનના આધારે માલીક હોય તેવું ઠરાવી આપવા અરજ કરેલ છે આ તબકકે વાદીપક્ષે હાલના દાવામાં બાનાખત કરારના આધારે દાદની માંગણી કરેલ

છે અને વિકલ્પે ૩૦ વર્ષ ઉપરાંતથી વાદીનો કબજો એડવર્સ પઝેશનના આધારે દાદની માંગણી કરેલ છે ત્યારે નામદાર કોર્ટે **એમ.જયા રાવ વિ.એમ.ક્રિષ્ના રાવ એઆઈઆર ૨૦૧૨ એપી ૩૪ના** ચુકાદમાં એવું ઠેરવેલ છે કે,Setting up title by adverse possession and readiness and willingness to perform his part of contract are contradictory to each other, which a party cannot be permitted to take અને **મોહન લાલ વિ. મીરા અબ્દુલ ગફાર એઆઈઆર ૧૯૯૬ એસસી ૯૧૦ના** ચુકાદમાં એવું ઠેરવેલ છે કે,Where a person bases his case on section 53A, it goes without saying that he admits by implication that he came into possession of land lawfully under the agreement and continued to remain in possession till date of suit thereby the plea of adverse possession is not available to appellant and Plea of adverse possession and retaining the possession by operation of Section 53A are inconsistent with each other.**નામદાર કર્ણાટક હાઈકોર્ટના શ્રીવેંકટેશ સન/ઓફ લેટ બાલપ્પા વિ.શ્રી ડી.એ.સી.વેનકોસા આઈએલઆર ૨૦૦૮ કેએઆર ૪૬૨૩ના** ચુકાદામાં એવું ઠેરવેલ છે કે,The agreement holder cannot become the owner by adverse possession. In order to protect possession, even under Section 53A of the Transfer of Property Act, the agreement holder, right from the date of agreement must show his readiness and willingness to perform his part of contract, showing that he has kept himself always ready to perform his part of contract. Readiness is one, which shows his capacity to pay the balance of consideration and perform the other obligations An ATS holder is in possession with the owner's consent. આમ,**મુદા નં.૪નો જવાબ નકારમાં** આપવામાં આવે છે.

મુદ્દા નં. ૫ :– What order & decree ?

ઉપરોકત ચર્ચા કર્યા મુજબ મુદા નં.૧ થી ૪નો જવાબ નકારમાં આપવામાં આવેલ હોય, મુદા નં.૫ અન્વયે નીચે મુજબનો હુકમ કરવામાં આવે છે.

–:: હુકમ ::–

(૧) આથી વાદીનો દાવો નામંજુર યાને રદ કરવામાં આવે છે.

(૨) આ કામે મારા પુરોગામી ન્યાયાધીશસાહેબશ્રી દ્રારા આંક–૫ની વચગાળાની મનાઇહુકમની અરજી અન્વયે સ્ટેટસ કવોનો દાવાના આખરી નીકાલ સુધી આપેલ હોય અને આજરોજ દાવાનો ચુકાદો જાહેર કરવામાં આવતો હોય જેથી આંક–૫ અન્વયેનો હુકમ વેકેટ થયેલો ગણાશે.

(૩) પક્ષકારોએ પોતપોતાનો ખર્ચ જાતે ભોગવવો.

(૪) હુકમ મુજબ હુકમનામુ દોરવું.

આ હુકમ આજરોજ તા.૦૮મી માહે–જુન સને–૨૦૨૬ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી,સંભળાવી સહી કરી જાહેર કર્યો.

તા.૦૮/૦૬/૨૦૨૬ (સુનિલકુમાર એમ.પટેલ)
મુ.વડાલી પ્રિન્સિપાલ સિવિલ જજ,
વડાલી,(કોડ–જીજે.૦૧૭૦૪)