SPCS-08-2019

-::Order Below Exhibit:_5::-

1. વાદીએ પ્રતિવાદીઓ વિરૂધ્ધ હાલ નો દાવો જાહેરાત તથા કાયમી મનાઇ હુકમ તથા સાટાખત ના વિશેષ અમલ માટે તથા દસ્તાવેજ રદબાતલ કરવા બાબતેનો દાવો દાખલ કરેલો છે અને દાવા સાથે ઘી કોડ ઓફ સીવીલ પ્રોસીઝર ઓ. ૩૯ રૂલ-૧,૨ તથા કલમ- ૧૫૧ મુજબ કામચલાઉ મનાઈહુકમ મેળવવા માટેની અરજી દાખલ કરેલી છે. આ કામે વાદી ની દાવા અરજ તથા નીશાની 3-1 થી 3-60 સુધી ના દસ્તાવેજો રજુ કરેલા છે તે વંચાણે લીધા અને આ કામે વાદી એ તેની આંક-૫ ની અરજી માં નીચે મુજબ ની દાદ માંગેલ છે કે,

-:: દાદ નં 1 ::-

"આ દાવાનો આખરી નિકાલ ના આવે ત્યાં સુધી દાવા વાળી જમીન યાને નીચે શિડ્યુંલ નં- 2 માં દર્શાવામાં મિલકત યાને સુરત જિલ્લા ના બારડોલી તાલુકા ના મોજે મોતના રે.સ નં 956-2 બ્લોક નં 1500 વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ 31262 ચો.મી. જેનો આકાર રૂ 37.63 પૈસા વાળી 37389 ચો.વાર યાને 13.15 વિંગા જમીન કે જેને શ્રી જય જલારામ ફાર્મ ના નામ થી ઓળખાય છે તે મૂળ જમીન પૈકી 60% જમીન યાને 18757 ચો.મી યાને 22433 ચો.વાર યાને 7.88 વીંગા જમીન કે જે જમીન માં જય જલારામ ફાર્મ ના નામથી પાડેલ કુલ 48 પ્લોટ પૈકી 26 પ્લોટ તથા રોડ રસ્તા અને મારજીન સહિત ના વણ વહેચાયેલા હકકો સહિત ની મિલકત આ કામના પ્રતિવાદી ઓ પોતે જાતે કે પોતાના એજન્ટ,મળતિયા મારફતે કોઈ ત્રહિતને વેચાણ,ગીરો કે અન્ય કોઈ

પણ રીતે આપે અપાવે નહિ કે તેવી મિલકત ઉપર કોઈ બોજો કે ચાર્જ ઉત્પન્ન કરે કરાવે નહિ કે તેવી મિલકત ઉપર કોઈ ધિરાણ મેળવે નહિ કે તેવી મિલકત હરકોઈ પ્રકારે ટ્રાન્સફર, એસાઈન કરે કરાવે નહિ કે મિલકત નો હેતુફેર થાય કે આઇડન્ટેટી બદલાય તેવા કોઈ પણ જાત ના કુત્યો કરે કરાવે નહિ કે આ દાવામાં જે હુકમનામું થાય તેવા હુકમ નામ ની બજવનીમાં હરકત,અંતરાય થાય તેવા કોઈપણ પ્રકારના કુત્યો આ કામના પ્રતિવાદી ઓ પોતે જાતે કે પોતાના એજન્ટ મારફતે કરે કરાવે નહિ તેવા દરમ્યાન મનાઈ હુકમ આ કામના પ્રતિવાદી ઓ વિરુદ્ધ અમો વાદી ના લાભમાં ફરમવશો જી."

2. આ કામે તમામ પ્રતિવાદી ને સમન્સ કરતા સમન્સ ની બજવણી થઈ ગયેલ છે અને આ કામે પ્રતિવાદી નં 3, 5 થી 10 ના જવાબ નો હકક બંધ કરવામાં આવેલ છે અને પ્રતિવાદી નં 4,11 અને 12 ના વિરુદ્ધ સદર દાવો એક તરફી ચલાવનો હુકમ કરવામાં આવેલ છે. આ કામે આંક- 38 થી વાદી એ કાઉન્ટર ક્લેમ રજૂ કરેલ છે. આ કામે આંક- 13 થી પ્રતિવાદી નં 14 નો લેખતી જવાબ રજૂ રાખેલ છે. તથા આંક- 32 થી પ્રતિવાદી ન 13 ના દસ્તાવેજી પૂરવાનું લિસ્ટ રજૂ રાખેલ છે. પ્રતિવાદી નં 1 અને 2 આંક- 33 થી જવાબ આપેલ છે. આ કામે પ્રતિવાદી નં 13 ના એ આંક- 30 થી પોતનો જવાબ આપેલ છે.

3. આ કામે વાદી ના વિ.વ.શ્રી આંક- 48 થી લેખિત દલીલો રજૂ કરેલા છે. તેની સાથે આંક- 49 થી ચુકાદાઓ રજૂ રાખેલ છે. વાદી ના વકીલ શ્રી ની રજુઆત ધ્યાને લીધેલ છે. આ કામે ન પ્રતિવાદી નં 14 ના એ આંક- 50 થી લેખિત દલીલો રજૂ કરેલ છે.

4. આ કામે વાદી અને પ્રતિવાદી દ્વારા રજુ કરાવામાં આવેલા પક્ષ નિવેદનને ધ્યાને લઈ વાદીની આંક- ૫ ની મનાઈહુકમ અરજીનાં ન્યાય, નિર્ણય માટે નીચે મુજબનાં મુદ્દાઓ ઉપસ્થિત થાય છે.

-: <u>મુ દ્દા ઓ</u> : -

૧. શું વાદીનો પ્રથમદર્શનીય કેસ છે ?

૨. શું સગવડતા અને સમતુલાનું પલ્લુ વાદીની તરફેણમાં છે ?

૩. શું મનાઈહુકમ ન આપવાથી વાદીને તેનો બદલો નાણાંના સ્વરૂપમાં ન મળી શકે તેવુ નુકશાન થાય તેમ છે ?

૪. શું હુકમ ?

(5) ઉપરોકત મુદ્દાઓનાં મારા નિર્ણયો નિચે મુજબ છે.

-: <u>નિ ર્ણ યો</u> :-

મુદ્દા નંબરઃ- ૧- નકારમાં.

મુદ્દા નંબરઃ- ૨- નકારમાં.

મુદ્દા નંબરઃ- ૩- નકારમાં.

મુદ્દા નંબરઃ- ૪- આખરી હુકમ મુજબ.

(6) ઉપરોકત મુદ્દાઓનાં નિર્ણયોનાં કારણો નીચે મુજબ છે.

-: <u>કા ર ણો</u> : -

-: <u>મુદ્દા નંબરઃ- ૧ થી ૩</u> :-

(6.1) મુદ્દા નંબર ૧ થી ૩ એકબીજાની સાથે સંકળાયેલા હોવાથી સુગમતા ખાતર આ તમામ મુદ્દાઓની ચર્ચા એકીસાથે કરવામાં આવેલી

છે. આ કામે વાદી તર્ફે મનાઈહુકમ મેળવવા માટે વાદીએ નીચે મુજબની હકીકતો તેમની તરફેણમાં પ્રથમદર્શનીય રીતે હોવાનું રેકર્ડ ઉપરનાં પુરાવાથી સાબીત કરવાનું રહે છે અને કોર્ટે તે મુજબની હકીકતો વાદીની તરફેણમાં છે કે નહી તે જોવાનુ રહે છે.

''There are three basic principles for granting or refusing to grant temporary injunction i.e. prima facie case in favour of the party seeking injunction, Balance of convenience in favour of such per son and last there must be a irreparable loss which are likely to be caused to party if injunction is not granted to such person. Thus an injunction being an equitable remedy is always at the discretion of the court. However, such discretion must be based on sound judicial principles and guided by rules of Equity and the peculiar facts and circumstances of the case. In addition to this three basic principles for granting or refusing to grant injunction,the conduct of the person seeking injunction should also be taken in to consideration because the granting of injunction is an equitable relief and is drastic or serious order and there are two

basic maxims of equity which are important to be consider at the time of deciding injunction application which are "He who seeks equity must do equity" and "He comes to equity must come with clean hand "

(6.2) વાદીની દાવા તથા મનાઈ હુકમની અરજી વંચાણે લીધેલ છે. વાદી તરફે આંક- ૩ ના લીસ્ટથી રજુ થયેલ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ ધ્યાને લઈએ તો વાદીએ માર્ક- 3-1 થી 3-60 થી લીસ્ટ ઓફ ડોકયુમેન્ટ રજુ કરેલ છે. પ્રતિવાદી 1,2 13 અને 14 એ આપેલો જવાબ અને લેખિત દલીલો ધ્યાને લીધેલ છે.વાદી એ રજૂ કરેલ લેખિત દલીલ તથા ચુકાદો ધ્યાને લીધેલ છે.

(6.3) આ કામે વાદી એ સને 05/01/2012 ના રોજ આ કામના પ્રતિવાદી નં 1 અને 2 ના સાથે થયેલ સાટાખત નો કરાર ધ્યાને લીધેલ છે. આ કામે કરાર વંચાને લેતા તેમાં 60% જમીન બાબતે ની ઉલેલખ જોવા મળે છે પરંતુ આ કામના વાદી ને કુલ્લ 29 પ્લોટ આ કામના વાદી ને માલિકી હકકે આપવાનુ નક્કી કરવામાં આવેલ તથા તે સિવાય બાકી રહેતા પ્લોટ વાદી અને પ્રતિવાદી નં 1 અને 2 ના એ ભેગા મળી ને સમજી વેચાણ કરવાનુ નક્કી કરવામાં આવેલ છે ત્યારે આ કામે નિશાની **3- 4 થી કરાર રજૂ થયેલા છે તેમાં 29 પ્લોટ બાબતે કોઈ જ ઉલ્લેખ નથી.** વધુમાં આ કામે સદર દસ્તાવેજ ની શરત ધ્યાને લેતા તેની શરત ન 7 નીચે મુજબ છે.

“ આ સાટાખત ની કોઈ પણ શરતો નો ભંગ થાય તો જેતે પક્ષકાર આ સાટાખત નો વિશેષ અમલ કરાવી શકે સહી. દરહું જમીનમાં ખેતી ની પરવાનગી તથા બાંધકામ માટેના પ્લાન મંજૂર થયેથી બંને પક્ષકારોએ ભેગા મળી ને પ્લોટ નું બુકિંગ કરવાનુ અને રહેશે સહી જે થી ભવિષ્ય માં વેચાણ થેયાલ પ્લોટો વેચાણ દસ્તાવેજ જે તે ખરીદનાર ની તરફેણ માં કરી શકે **જેમાંથી પહેલા પક્ષના પોતાનો હિસ્સા પ્રમાણે નાણાં લેવાના રહેશે.”**

(6.4) હવે આ કામે વાદી ના દાવાના કથન મુજબ તેમના કહેવા પ્રમાણે આ કામના પ્રતિવાદી નં 1 અને 2 ના એ શિડ્યુલ નં 4 માં રજૂ કરેલા દસ્તાવેજ કરી આપેલા છે અને તેમાં વાદી ને કુલ 9 વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલા છે તે કોના નામે કરી આપેલા છે તે બાબતે વાદી ફક્ત નિમેષ બચકાની વાલા નું નામ લખેલ છે અન્ય કોના નામે કરેલા છે તે બાબતે કોઈ સ્પષ્ટતા કરેલ નથી. ત્યારે નિશાની 3/12 થી 3/19 સુધી વાદી ના તરફેણ માં જે દસ્તાવેજ કરી આપેલા છે તેના બ્લોક ન- 1500 માંથી જુદા થયેલા નબર ના બ્લોક પર થી હકીકત ફલીત થાય કે તે દસ્તાવેજ વાદી અને તેના પરિવાર જન નો ને કરી આપેલા છે.

(6.5) વધુમાં આ કામે પ્રતિવાદી નં 3 થી 14 સુધી નાઆ ને જે વેચાણ દસ્તાવેજ પ્રતિવાદી ન 1 અને 2 ના એ કરી આપેલા છે તે બદલ તેમને ઉપર ની શરત મુજબ કેટલા નાણાં મળેલ છે તે કોઈ જ હકીકત દર્શાવેલ નથી કે તેમના દસ્તાવેજ રજૂ રાખેલા નથી.

(6.6) વધુમાં પ્રતિવાદી નં 3 થી 14 ની તરફેણ માં જે દસ્તાવેજ થયેલા છે તે પૈકી પ્રતિવાદી નં 13 ની તરફેણ માં જે દસ્તાવેજ કરેલ છે તે પ્રતિવાદી ન 1 અને 2 ના કરી આપેલા છે જે સને 2017 ના છે અને આ બાબત ની રેવન્યુ માં નોંધ પણ પાડવામાં આવેલ છે અને આ પ્રતિવાદી ને એન્ટ્રી જ્યારે પડેલ છે ત્યારે જ વાદી ના જે પ્લોટ લીધેલા છે તેની નોંધ પણ પાડવામાં આવેલ છે. વધુમાં શિડ્યુલ 6 માં પ્રતિવાદી ન 2 ના એ અન્ય પ્રતિવાદી ને જે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે તે ધ્યાને પ્રતિવાદી ધ્યાને લેતા તે સને 2013,2015 અને 2017 માં થયેલા છે અને વાદી સને 2019 માં હાલ નો દાવો લાવેલા છે વાદી પોતાના કરાર ક્યાં બાદ આશરે 6 વર્ષ સુધી દસ્તાવેજ પ્રતિવાદી ન 1 અને 2 ના એ કરી આપેલ છે તેમ છતાં કોઈ દાવા દુવી કરેલા નથી.

(6.7) આ સને 2013,2015 માં જે દસ્તાવેજ થયેલા છે તે બાબતે પ્રતિવાદી ના બ્લોક અલગ અલગ પડેલા છે કે કેમ તે બાબતે પણ મોંન સેવેલ છે.

(6.8) આ કામે વાદી ના દાવા અરજ મુજબ વાદી કુલ 35 પ્લોટ ના વેચાણ થવા દીધા પછી અને તેમના તરફેણ માં 9 દસ્તાવેજ કરાવી લીધા પછી હાલ નો દાવો લઇ ને આવેલા છે અને તેમાં કરાર માં આ બાબતે કોઈ જ સ્પષ્ટતા નથી કે વાદી ને કેટલા પ્લોટ આપવાના હતા અને વાદી

એ બાબતે મોંન છે કે પ્રતિવાદી ન 1 અને 2 ના એ પ્રતિવાદી ન 3 થી 14 ના જે દસ્તાવેજ કરી આપ્યા તે બદલ તેમને શરત ન 7 મુજબ કેટલા નાણાં ભાગ માં મેળવેલ છે તએ હકીકત જણાવેલ નથી. વધુમાં સદર દસ્તાવેજ કે જેના પર વાદી આધાર રાખે છે તે સને 2012 નો છે રૂ 50 ના સ્ટેમ્પ પેપર પર થયેલ છે. અને તેનું પરફોર્મન્સ માંગવા સને 2019 માં આવેલા છે અને એ પણ જ્યારે કે તેમની નજર સમક્ષ અમુક પ્રતિવાદી ના સને 2013,2015 અને 2017 માં દસ્તાવેજ થઈ ગયેલા છે ત્યારે 16 પ્લોટ બાબતે નો દાવો લઈ ને આવેલા છે.   આ કામે તમામ પ્રતિવાદી ના દસ્તાવેજ છે તે રજિસ્ટર થયેલા દસ્તાવેજ છે અને વાદી તેને સને 2019 માં પડકરેલા છે. અને આશરે 35 પ્લોટ ના વેચાણ થયા બાદ આશરે 6 વર્ષ બાદ હાલ નો દાવો લઈ ને આવેલા છે . ત્યારે દસ્તાવેજ થયા ના ઘણા વરસો બાદ વાદી દાવો લાવેલા છે જે થી ત્યારે ઉપર કરેલ ચર્ચા મુજબ વાદી નો કોઈ પ્રથમ દર્શનીય કેસ નથી. વધુમાં વાદી એ પોતાની દાવા અરજ માં જ મુદ્દા ન 3 બાબતે ધ્યાને લેવામાં આવે તો વાદી ને પોતાની દાવા અરજ માં જ મૂળ દાદ બાબતે યાને કે સ્પીસિફિક પરફોર્મન્સ ની દાદ ના આપવાનુ મુનાસીબ ના લાગે તો રૂ 2,73,85,800 તેની ચુકવણી ની તારીખ થી રૂ 18% લેખે વાર્ષિક ના વ્યાજ સાથે રકમ પરત આપવા તથા જમીન ની કિંમત માં જે વધારો થેયલ છે તે મુજબ નુકશાની વળતર માગેલ છે. ત્યારે મુદ્દા નં 3 બાબતે   નામદાર સુપ્રિમ કોર્ટ દ્વારા જે સિધ્ધાત પ્રતિપાદીત કરેલા છે તે ધ્યાને લેવા ના રહે છે.

" In the case of Orissa State Commercial

Transport Corporation Ltd. v. Satyanarayan Singh, (1974) 40 Cut LT 336, observed: 'Irreparable injury' means such injury which cannot be adequately remedied by damages. The remedy by damages would be inadequate if the compensation ultimately payable to the plaintiff in case of success in the suit would not place him in the position in which he was before injunction was refused. "

આ કામે સ્પેસીફીક રીલીફ એકટ ની કલમ-41(H) ધ્યાને લેવા ની રહે છે તે નીચે મુજબ છે. "When Equally efficacious relief can certainly obtained by any other usual mode of proceeding except in case of breach of trust"

જે થી આ કામે વાદી ને જો મનાઇ હુકમ ન આપવા થી નાણા માં ભરપાઇ ના થાય તેવુ નુકશાન થાય છે કે કેમ ? જો આ દાવા ના નિકાલ વખતે વાદી ને દાવા ની પરીસ્થીતી જે સ્થીતી હતિ તેમાં ના મુકી શકાય તેવી હોય તો જરૂર થી માનઇ હુકમ આપવો જોઇએ. તેવો સિધ્ધાત છે ત્યારે હાલ ના કેસ માં વાદી ની મૂળ દાવા અરજ ધ્યાને લઇએ તો ઉપર મુજબ ની વિકલ્પે દાદ મંગલ છે.નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટ ના ઉપરોકત ચુકાદો તથા સ્પેશીફ રીલીફ એકટ ની જોગવાઇ ને ધ્યાને રાખી ને અને હાલ ના દાવા માં વાદી એ જ પોતાની જાતે જો કરાર ના વિશેષ પાલન માં નિષ્ફળ યાને સ્પીસિફિક પરફોર્મન્સ અપવનું મુનાસીબ ના લાગે તો ઉપરોકત દાદ માંગેલ છે જે થી આ કામે વાદી એ

પોતાની જાતે જ પોતાને જે નુકસાન થાય તેમ છે તેનુ આંકલન કરી લીધેલ છે જે થી આ તબકકે મનાઇ હુકમ આપવામાં ના આવે તો વાદી ને નાણા માં ભરપાઇ ના થઈ શકે તેવુ નથી. વાદી ને જો મનાઇ હુકમ ના મળે તો નાણા થી ભરપાઇ થાય તેવુ વળતર મેળવી શકે તેમ છે જે હકીકત વાદી ના દાવા અરજ પર થી ફલીત થાય છે. આ તમામ સંજોગો અને હકીકત ને ધ્યાને લઇ તથા ઉપર કરેલ ચર્ચા મુજબ જયારે વાદી પોતાનો પ્રથમ દર્શનીય હકક સ્થાપિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયેલા છે ત્યારે જેથી વાદીનો પ્રથમદર્શૅનીય કેસ ન હોય ત્યારે નામદાર સવોચ્ર્ચ અદાલત દ્વારા જે સિધ્ધાંતો પ્રસ્થાપિત કરેલ છે તે નજર સમક્ષ રાખતા

Kashi Math Samsthan & Anr v. Srimad Sudhindra Thirth Swamy, AIR 2010 SC 296: 2009 AIR SCW 7551.

"In order to obtain an order of injunction, the party who seeks for grant of such injunction has to prove that he has made out a *prima facie* case to go for trial, the balance of convenience is also in his favour and he will suffer irreparable loss and injury if injunction is not granted. But it is equally well settled that when a party fails to prove *prima facie* case to go for

trial,question of considering the balance of convenience or irreparable loss and injury to the party concerned would not be material at all, that is to say,if that party fails to prove prima facie case to go for trial, it is not open to the Court to grant injunction in his favour even if he has made out a case of balance of convenience being in his favour and would suffer irreparable loss and injury if no injunction order is granted.

વધુમાં જેથી જયારે વાદી ઓ પોતાનો પ્રથમ દર્શનીય કેસ પુરવાર કરેલ ન હોય ત્યારે આ ઉપર ચુકાદા ના સિધ્ધાતો ને ધ્યાને લઇ એ તો સગવડતાની સમતુલા તથા નાણાથી ન ભરપાઈ થઈ શકે તેવા નુકશાનની તેવી હકકીતો માની લઇ એ કે વાદીઓ ના તરફેણ માં હોય તો પણ મનાઇ હુકમ આપી ન શકાય. આમ, ઉપર કરેલ ચર્ચા મુજબ સંજોગોમાં મુદ્દા નં.૨ અને ૩ પણ વાદીની તરફેણમાં બનતા નથી સગવડતાની સમતુલા તથા નાણાથી ન ભરપાઈ નુકશાનની વાદી ની તર્રફેણ મા જણાઇ આવતી નથી. ઉપરોકત ઓથોરીટીઓમાં નામ.કોર્ટ દવારા મનાઈ હુકમ અંગેના જે સિધ્ધાંતો સ્થાપિત કરેલા છે તે સિધ્ધાંતો પણ પરીપૂર્ણ તથા નથી. આમ, વાદી મુદ્દા નં.૧ થી ૩ પુરવાર કરવામાં નિષ્ફળ ગયેલ છે. જેથી મુદ્દા નં.૧ થી ૩ નો જવાબ નકારમાં આપુ છું.

-:: હુ ક મ ::-

❖ વાદીની આંક- ૫ ની અરજી **"નામંજુર"** કરવાનો હુકમ કરવામાં આવે છે.

❖ ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ નથી.

હુકમ આજ તારીખ- 26 મી ફેબ્રઆરી સને 2024 ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી,સંભળાવી જાહેર કર્યો.

તારીખઃ– 26 / 02 / 24

સ્થળ – બારડોલી–સુરત

(મોહિતકુમાર કીર્તિકુમાર શાહ)

અધિક સીનીયર સિવિલ જજ તથા ચીફ

જયુડિશિયલ મેજિસ્ટ્રેટ , બારડોલી–સુરત

UID:_-GJ01208