

SPCS:-08-2019

-:;આંક:- ૬૦ તળે હુકમ:-

૧) આ કામના પ્રતિવાદી દ્વારા આંક-૬૦ થી સી.પી.સી ઓર્ડર -૭ રુલ ૧૧(ડી) તથા સી.પી.સી કલમ-૧૧ મુજબ વાદી નો દાવો રદ કરવા અરજ ગુજારેલ છે.

૨) પ્રતિવાદી ની સદર અરજ ની ટુંક માં હકીકત નીચે મુજબ છે:-
(૨.૧) સદર કામના વાદીએ આપ નામદાર અદાલતમાં હાલનો દાવો હમો પ્રતિવાદી સામે ઉપરોક્ત નંબરથી નોંધાવેલ છે. તેઓએ તેઓની દાવા અરજીમાં સ્પષ્ટ પાલો જણાવેલ છે કે, " મોજે ગામ મોતાના બ્લોક નંબર : ૧૫૦૦ વાળી ૩૧૨૬૨ ચો.મી. વાળી જમીન પર વાદી અને પ્રતિવાદી ભેગા મળી પ્લોટીંગનું આયોજન કરવામાં આવેલ અને વાદી અને પ્રતિવાદી વચ્ચે ૬૦ ટકા તથા પ્રતિવાદીના ૪૦ ટકા નક્કી કરવામાં આવેલા. વધુમાં વાદી તરફથી કરવામાં આવેલ દાવા અરજીના પેરા નંબર : ૩ માં જણાવેલ છે કે, "પ્રતિવાદી નંબર : ૧ અને ૨ ની માલીકીની જમીન ઉપરાંત બાકી રહેતી ૪૦ ટકા જમીન તથા તેમાં વાદીની ૬૦ ટકા જમીન ભેગી કરી તેના ઉપર પ્લોટીંગનું આયોજન કરવાનું ભાગીદારીમાં નક્કી કરવામાં આવેલું" વધુમાં તેઓ પેરા નં. ૩ માં જણાવે છે કે " વાદી તથા પ્રતિવાદી નંબર : ૧ તથા ૨ નાએ ભેગા મળી સમજીને પ્લોટનું વેચાણ કરવાનું નક્કી કરેલું તથા તેઓના દાવા

અરજીના પેરા નં. ૪ માં જે કથનો કરેલા છે તે તમામ કથનો કરેલા છે. તે તમામ કથનો વાદી અને પ્રતિવાદી વચ્ચેની સંયુક્ત સાહસને ધ્યાનમાં રાખીને હીસાબી તકરાર અને નાણાંકીય લેવડદેવડ અંગેના કથનો સ્પષ્ટ રીતે જણાઈ આવે છે કે તે હકીકતો જોતાં આ તમામ હકીકતો જોતા આખો વ્યવહાર કોર્મશીયલ વ્યવહાર જણાય આવે છે અને આવા કોર્મશીયલ વ્યવહારથી ઉત્પન્ન થતી કોઈ પણ તકરારમાં કોર્મશીયલ રાહે દાવો દાખલ કરી દાદ મેળવવાની હોય છે અને કોર્મશીયલ સ્યુટની કલમ - ૧૨- એ મુજબ આવો દાવો દાખલ કરતા પહેલા ફરજિયાત મીડીયેશન સેન્ટરમાં પ્રિમીડીયેશન અંગેની કાર્યવાહી કરવાની હોય છે જે કાયદા મુજબ ફરજિયાત છે જો કોઈ કોર્મશીયલ સ્યુટ આ રીતેકોર્મશીયલ સ્યુટની કલમ - ૧૨ એ નો ભંગ કરીને દાખલ કરવામાં આવે તો તે કાયદા વિરુદ્ધનો હોય જેથી તે પ્રથમ દર્શનીય રીતે રદ થવાને પાત્ર છે જે સંજોગોમાં વાદીએ રજુ કરેલ દાવા અરજીનું પ્લીડીંગ અને રજુ કરેલા દસ્તાવેજ પુરાવાઓને આધારે વાદીનો દાવો કોર્મશીયલ સ્યુટ પ્રકારનો હોય હાલનો દાવો સાંભળવા નામદાર અદાલતને હકુમત પહોંચતી ન હોય અને કોર્મશીયલ સ્યુટની કલમ - ૧૨ એ નો ભંગ થતો હોય સદર દાવો સી.પી.સી. ઓર્ડર - ૭ રૂલ - ૧૧ (ડી) અન્વયે રદ થવાને પાત્ર બને છે.

(૩) સદરહુ અરજ નો જવાબ વાદી દ્વારા આંક-૬૧ થી આપવામાં આવેલ છે અને વાદી ના જવાબ નીચે મુજબ છે:-

(૩.૧) આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧,૨ નાની હાલના પ્રકારની અરજી ખરી નથી, કબુલ નથી, શુદ્ધબુદ્ધિપુર્વકની નથી આથી તેનો ભારપુર્વક ઈન્કાર કરવામાં આવે છે. સદર કામના પ્રતિવાદીને આવા પ્રકારની અરજી કરવાનો કોઈ હકક કે અધિકાર નથી કે કાયદામાં આવા પ્રકારની અરજી આપવાની કોઈ જોગવાઈ પણ નથી.

(૩.૨) આ કામના પ્રતિવાદીએ માત્ર અને માત્ર કામ લંબાવવાના અશુદ્ધ ઈરાદે તથા અમો વાદીના દાવાની કાર્યવાહી ગુંચવવાના અશુદ્ધ ઈરાદે હાલના પ્રકારની તદ્દન ખોટી અને પાયાવિહોણી અરજી આપેલ હોય જેથી પ્રતિવાદીની અરજી ખર્ચ સહિત રદ કરવાની જરૂર છે.

(૩.૩) સદર કામના પ્રતિવાદી નં.૧,૨ નાએ હાલની દાવો રદ કરાવવાની અરજીના અંતે કોઈ એકરાર એફ્ફેવીટ કરેલ નથી કે પ્રતિવાદીએ પોતાની સહીથી આવી અરજી આપેલ નથી જ્યારે એમેન્ડેડ સી.પી.સી પ્રમાણે દાવામાં કોઈપણ અરજી પેરાવાઈઝ એકરાર તથા એફ્ફેવીટ સાથે આપવી ફરજિયાત છે જે જોતા પણ પ્રતિવાદીની અરજી રદ કરવાની જરૂર છે.

(૩.૪) સદર કામના પ્રતિવાદીની અરજીમાં પેરામાં જણાવેલ કહેવાતી હકીકતો જેવી કે, અમો વાદીએ હાલનો દાવો મોજે : મોતા ના બ્લોક નં.૧૫૦૦ વાળી ૩૧૨૬૨ ચો.મી જમીન ઉપર દાખલ કરેલ હોવાની તથા તેવી જમીન ઉપર ભેગા મળી પ્લોટીંગનું આયોજન કરેલ હોવાની તથા વાદી અને પ્રતિવાદી વચ્ચે ૬૦%–૪૦% નક્કી કરવામાં આવેલ હોવાની અને દાવા અરજીના પેરા નં.૩ માં ભેગા મળી પ્લોટીંગનું

આયોજન કરવાની તથા પ્લોટો સમજીને વેચાણ કરવાની અને વાદી-પ્રતિવાદી વચ્ચે સંયુક્ત સાહનો હોવાની હકીકત તથા દાવો હિસાબની લેવડ-દેવડ બાબતનો હોવાની અને તેવો દાવો કોર્મશીયલ કોર્ટ એક્ટ હેઠળ વ્યવહાર હોવાની તમામ હકીકત ખરી નથી, કબુલ નથી, સદર કોર્મશીયલ સ્યુટની કલમ-૧૨-એ હેઠળ ફરજિયાત મીડીયેશન સેન્ટરમાં દાવો દાખલ કરતા અગાઉ કાર્યવાહી કરેલ ન હોવાની અને તેવા કહેવાતા કારણોસર અમો વાદીનો દાવો સી.પી.સીના ઓર્ડર-૭, ૩૯-૧૧(ડી) હેઠળ રદ થવાને પાત્ર હોવાની તમામ હકીકત તદ્દન ખોટી અને પાયાવિહોણી છે. તેવી કોઈપણ કહેવાતી હકીકત અમો વાદી કબુલ રાખતા નથી.

(૩.૫) ખરી હકીકતે અમો વાદીએ હાલનો આ દાવો દાવાવાળી જમીન સંદર્ભે જાહેરાત, જાથુકની મનાઈ મેળવવા તથા દસ્તાવેજો રદ બાતલ કરવા અને સાટાખતના વિશેષ અમલ માટે દાખલ કરેલ છે. આ ઉપરાંત જો કોઈ સંજોગોમાં નામદાર કોર્ટને સાટાખતના વિશેષ અમલની દાદ આપવો મુનાસીબ ન લાગે તો માત્ર તેવા સંજોગોમાં જ ચુકવેલ નાણાં તથા જમીનની નુકશાની અને વ્યાજ સહિત રકમ પરત મેળવવાની દાદ માંગેલ છે. સદરહુ દાવામાં અમારી મુખ્ય દાદ સ્પેશીફીક પરફોમન્સની છે. જેથી અમો વાદીનો દાવો કોર્મશીયલ કોર્ટ એક્ટ હેઠળ પડતો નથી. પરંતુ આ કામના પ્રતિવાદીએ માત્ર અને માત્ર કામ લંબાવવાના અશુદ્ધ ઈરાદે હાલના પ્રકારના તદ્દન ખોટી અરજી આપેલ છે.

(૩.૬) સદરહુ અમો વાદી દવારા હાલનો દાવો તા.૦૮/૦૪/૨૦૧૯ ના રોજ નામદાર કોર્ટમાં દાખલ કરેલ છે. ત્યારબાદ ખુદ આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧,૨ નાએ તા.૨૭/૨/૨૦૨૦ ના રોજ આંક-૩૩ થી પોતાનો લેખિત જવાબ ફાઈલ કરેલ છે અને તેવા લેખિત જવાબમાં પણ કોઈપણ જગ્યાએ આવા કોર્મશીયલ કોર્ટ એક્ટની કોઈ તકરાર ઉપસ્થિત કરેલ નથી તેમ છતાં હાલના તબક્કે આ તદ્દન ખોટી તકરાર ઉપસ્થિત કરેલ છે. જે ટકવાપાત્ર નથી. એટલું જ નહીં પરંતુ સદર અમો વાદીનો દાવો સને ૨૦૧૯ ના વર્ષનો છે ત્યારબાદ સદરહુ કામે નામદાર કોર્ટ દવારા તા.૨૬/૦૨/૨૦૨૪ ના રોજ આંક-૫ ની મનાઈ અરજી ફેસલ પણ કરેલ છે તથા દાવામાં ઈસ્યુ પણ ફેમ કરી દેવામાં આવેલ છે એટલું જ નહીં પરંતુ અમો વાદી દવારા તા.૨૭/૧૧/૨૦૨૪ ના રોજ અસલ દસ્તાવેજી પુરાવાનુ લીસ્ટ તથા અમારી સોગંદ ઉપર સરતપાસ પણ નામદાર કોર્ટમાં રજુ કરેલ છે. ત્યારથી સદર દાવાનો ઠરાવ અમો વાદીની ઉલટ તપાસ માટે તથા દસ્તાવેજોને આંક આપવા ઉપર ચાલી આવેલ છે. તેમ છતાં પણ આ કામના પ્રતિવાદીઓ દવારા આજદિન સુધી અમો વાદીની ઉલટ તપાસ ન લેતા વખતો વખત એક યા બીજા બહાનાઓસર કાર્યવાહી લંબાવતા આવેલ છે. તેમજ હાલની આ અરજી પણ દાવાની કાર્યવાહી લંબાવવાના અશુદ્ધ ઈરાદે નામદાર કોર્ટમાં રજુ કરેલ છે. જેથી પણ વાદીની અરજી રદ કરવાની જરૂર છે.

(૭)ઉપરોક્ત તમામ સંજોગો જોતા તેમજ આ કામના પ્રતિવાદીઓનો અશુદ્ધ ઈરાદો જોતા તથા કાયદાકીય જોગવાઈ જોતા આ કામના

પ્રતિવાદીની હાલની આ અરજી ખર્ચ સહિત રદ કરી અમો વાદીને અમારો કોમ્પનસેટરી ખર્ચ અપાવવાની જરૂર છે.

(૮) ઉપર સ્પષ્ટપણે કબુલ કર્યા સિવાય આ કામના વાદીની અરજીમાં જણાવેલ તમામ કહેવાતી હકીકતોનો આથી ભાર પુર્વક પૃથક પૃથક ઈન્કાર કરવામાં આવે છે.

(૪) આ કામે બંને પક્ષકારો ની દલીલો ધ્યાને લીધેલ છે. આ કામે બંને પક્ષકાર દ્વારા પોત પોતાની અરજ મુજબ દલીલ કરેલ છે. જે થી અમે નુ પુનરાવૃત્તન કરતા કરેલ નથી.

(૫) આ કામે હાલ નો દાવો વાદી એ પ્રતિવાદી પાસે જાહેરાત, જાથુકની મનાઈ મેળવવા માટે તથા સાટાખત ના વિશેષ અમલ માટે તથા દસ્તાવેજ રદ બાતલ કરાવવા માટેનો દાખલ કરેલ છે. આ કામે વાદી ની દાવા અરજ તથા પ્રતિવાદી ઓ દ્વારા જે જવાબ રજુ કરેલ છે તે વંચાણે લીધેલા છે. આ કામે પ્રતિવાદી નં-૧ અને ૨ દ્વારા આંક-૩૩ થી જે જવાબ આપવામાં આવેલ છે તે વંચાણે લીધેલ છે. આ કામે પ્રતિવાદી નં-૧ અને ૨ ના એ આ કામે જ્યારે જવાબ ફાઈલ કરેલ ત્યારે આ બાબતેની કોઈ તકરાર લીધેલ નથી. આ કામે મનાઈ હુકમ ની અરજ પણ નિર્ણિત થઈ ગયેલ છે. આ કામે અમે ળી કોર્ટ દ્વારા આંક;-૫૦ થી દાવા ના આખરી નિકલા માટે મુદા ઘડવામાં આવેલા

છે. આ કામે નીશાની ૩/૪ થી સાટાખત રજુ રાખેલ છે. તે વંચાણે લીધેલ છે. જેમા વાદગ્રસ્ત જમીન માંથી ૬૦% જમીન પ્રતિવાદી નં-૧ અને ૨ વાદગ્રસ્ત જમીન વાદી ને વેચાણ આપવાની નકકી કરેલ છે. તથા બાકી ના ૪૦ % બીજા પક્ષકારો નુ રહેશે. તેવુ જણાવેલ છે. તથા સદરહુ જમીન માં પ્લોટો પાડ્યા બાદ વેચાણ બાબતનો નિર્ણય આપણે બંને પક્ષકારો ભેગા મળી ને કરવાનો છે અને રહેશ સહી" તેવુ જણાવેલ છે. આ કામે નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટ નો VASU HEALTH CARE અને ABALAL SARABHAI ENTRPRISE LIMITED ના ચુકાદામાં નીચે મુજબ નુ ઓબઝર્વેશન સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા કરવામાં આવેલ છે:-

“ In the instant case, as already taken note neither the agreement between the parties refers to the nature of the immovable property being exclusively used for trade or commerce as on the date of the agreement nor is there any pleading to that effect in the plaint. Further the very relief sought in the suit is for execution of the Mortgage Deed which is in the nature of specific performance of the terms of Memorandum of Understanding without reference to nature of the use of the immovable property in trade or commerce as on the date of the suit. Therefore, if all these aspects are kept in view, we are of the opinion that in the present facts the High Court was

justified in its conclusion arrived through the order dated 01.03.2019 impugned herein.”

Hon'ble Justice Bhanumathi, J observed:

“ The words “used exclusively in trade or commerce” are to be interpreted purposefully. The word “used’ denotes “actual used” and it can not be either “ready for use’ or “likely to be used” or to be used”. It should be “actually used”. Such a wide interpretation would defeat the object of the Act and the fast- tracking procedure discussed above’ ત્યારે આ કામે સાટાખત અને દાવાની હકીકત ધ્યાને લીધેલ છે. ત્યારે આ કામે હાલ નો દાવો કોમર્શીયલ કોર્ટ એક્ટ ની પરીભાષામાં પડતો નથી સાટાખતમાં જે તારીખે કરવામાં આવેલ છે તે તારીખે આ વાદગ્રસ્ત જગ્યા નો બાબતે “સદરહુ જમીન માં પ્લોટો પાડ્યા બાદ વેચાણ બાબતનો નિર્ણય આપણે બંને પક્ષકારો ભેગા મળી ને કરવાનો છે” ત્યારે આ જ ચુકાદામાં મુજબ આ જમીન “actually used” માં કરાર વખતે આવેલ ન હતી અને હજુ પ્લોટ વિગેરે પાડવાના બાકી હતા ત્યારે આ કામે સદરહુ કામ કોમર્શીયલ એક્ટ ની કલમ-2 (1) (C) (vii) ની પરીભાષામાં પડતુ ના હોય અને હાલ નો દાવો જે તે વખતે સ્પેશીયલ સ્યુટ ની તરીકે દાખલ થયેલ હતુ જે થી કોમર્શીયલ કોર્ટ એક્ટ ની જોગવાઈ તળે દાખલ થયેલ ના હોય કલમ-૧૨ -અ નો બાદ નડતો નથી કારણ કે જ્યારે કોઈ પણ દાવો કોમર્શીયલ એક્ટ ની કલમ-૧૨

તળે દાખલ થાય ત્યારે જ તેને કલમ ૧૨-અ મુજબ ની કાર્યવાહી કરવાની રહે છે. હાલ ના કેસ જ્યારે સ્પેશીયલ ટિવાની દાવા તરીકે નોધાયેલ હોય અને દાવાનુ પ્રકાર ઉપર કરેલ ચર્ચા મુજબ કોમશિયલ પ્રકાર નુ નથી. જે થી આ કામે પ્રતિવાદી દ્વારા જે અરજ આપવામાં આવેલ છે અને તેમા જણાવેલ કે કલમ-૧૨ -અ ની કલમ નો ભંગ થયેલ હોય છે તે અસ્થાને છે જે થી ઉપર કરેલ ચર્ચા મુજબ હાલ ની અરજ પર નીચે મુજબ નો આખરી હુકમ કરવામાં આવે છે.

- : : આખરી હુકમ : : -

- ૧) આ કામે પ્રતિવાદી નમ-૧ અને ૨ દ્વારા આપવામાં આવેલ આંક-૬૦ ની અરજ "૨૬" કરવામાં આવે છે.
- ૨) ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ નથી.

હુકમ આજ રોજ વાચી સંભળાવી ખુદી અદાલતમાં જાહેર કર્યો.

સ્થળ:- બારડોલી (મોહિતકુમાર કીર્તીકુમાર શાહ)

તારીખ:- ૧૯-૦૧-૨૦૨૬ પ્રીન્સીપાલ સીનીયર સીવીલ જજ

અને અધીક ચીફ જ્યુ મેજ

બારડોલી -સુરત

UID:- GJ01208