



नामदार प्रिन्सीपाल सीवील जज साहेबनी कोर्ट समक्ष,

मुकाम: पलसाणा, जि.सुरत.

रेग्युलर टिपानी मुकदमा नं. ३२/२०२३

वादी तरफे :- वि.व.श्री. बी.डी.यालीयावाला.
प्रतिवादीओ तरफे :- वि.व.श्री. पी.सी.दुधात.

-:: आंक-५ नी दरम्यान मनाई अरजी नीयेनो हुकम ::-

1. आ काममां आंक-०५ थी वादी ध्वारा अरजी लाववामां आवेल छे. आ अरजीनी टुंकमां हकीकत नीये मुजब छे.
2. अरजीनी टुंकमां हकीकत :-

डिस्ट्रीकट सुरत सभ डिस्ट्रीकट पलसाणा मोजे गाम-चलथाणना ब्लोक नं.२२ (अेकत्रीकरला पहेला ब्लोक नं.२२, २३, २४, २५ तथा २६) वाणी बीनपेतीनी जमीन जेनुं क्षेत्रङ्ण ६८०८८ चो.मी. छे. सदर जमीनने टी.पी. स्कीम नं.६० (अंत्रोली-वांकानेडा-चलथाण-कराणा) लागु पडता शयनल प्लोट नं.२००/१ आपवामां आवेल छे. जेनुं क्षेत्रङ्ण २०६६८ चो.मी. छे. (प्रवर नगर नियोजक अने नगर रचना अधिकारी सुरतना पत्र नं.नरथो/नं.६० /अंत्रोली-वांकानेडा-चलथाण-कराणा-मुणभंड नं.२००/१८८८, ता.०४/०६/२०२१ मुजब सदर बीनपेतीनी जमीन उपर आयोजीत "गोपीन ड्रुट मार्केट विलाग-अे" ना नामथी आयोजन करवामां आवेल बिल्डींगो पैकी बिल्डींग नं.डी मां आवेल दुकानो पैकी दुकान नं.८२ वाणी मिलकत के जे ग्राउन्ड

ફલોર તથા મેઝેનાઈન ફલોર મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૦૦૦ ચો.ફુટ થાય છે તથા રોડ રસ્તા અને સી.ઓ.પી. અને બિલ્ડીંગ તળની જમીનમાં વણવહેંચાયેલા હિસ્સા સહિતની મિલકત - દુકાન ચાલી આવેલ છે. સદરહું જમીનના મૂળ માલિક આ કામના પ્રતિવાદી ઘેલાભાઈ ઠાકોરભાઈ ચાલી આવેલા અને સદરહું જમીનને મહેરબાન કલેક્ટર સાહેબ સુરતના હુકમ ક્રમાંક : ૭૫૪/૨૨/૧૧/૦૪૯/૨૦૧૯ થી તા.૧૧/૦૯/૨૦૧૯ ના રોજ બીનખેતી કરવામાં આવેલ છે અને તે બીનખેતીના હુકમ અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ હકકપત્રક નમુના નં.૬ માં એન્ટ્રી નં.૭૬૮૩ થી તા.૧૧/૦૯/૨૦૧૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે અને તે નોંધ તા.૨૨/૦૧/૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે. ઉપરોક્ત જમીનો પ્રતિવાદીની માલિકીની હોય અને તમામ જમીનો એક જ સત્તાપ્રકારની બીનખેતીની જમીન તરીકે ચાલી આવેલ હોય તે તમામ બ્લોકોવાળી જમીનને એકત્રી કરવા મહે. મામલતદાર સાહેબશ્રી, પલસાણાને અરજી કરતા તેમાં હુકમ નં.જમન/અકત/૨જી.નં.૧/૨૦૨૧/વશી.૩૬૫/૨૦૨૧ થી તા.૨૦/૦૨/૨૦૨૧ ના રોજ તમામ જમીનોને એકત્ર તરીકે નવો બ્લોક નં.૨૨ આપવામાં આવેલ છે અને તે અંગે પણ હકકપત્રક નમુના નં.૬ માં એન્ટ્રી નં.૭૮૩૬, તા.૦૯/૦૩/૨૦૨૧ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે અને તે નોંધ તા.૦૪/૦૫/૨૦૨૧ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે. સદર જમીન પલસાણાના નવા બ્લોક નં.૨૨ વાળી જમીન ઉપર ગોપીન ક્રુટ માર્કેટ વિભાગ-એ નામના પ્રોજેક્ટનું આયોજન પ્રતિવાદીએ કરેલ અને સદરહું પ્રોજેક્ટ માટે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ મુજબ રેરા રજિસ્ટ્રેશન નં. PR/GJ/SURAT/PALSANA/SUDA/CAA1024/260522, તા.૨૬/૦૫/૨૦૨૨ ના રોજ નોંધણી કરવામાં આવેલ અને તેમાં જુદી જુદી દુકાનોનું આયોજન કરવામાં આવેલું અને તે દુકાનો પૈકી દુકાન નં.૩૭ (ક્ષેત્રફળ ૧૨૦૦ ચો.ફુટ), દુકાન નં.૫૬ (ક્ષેત્રફળ ૧૨૦૦ ચો.ફુટ), દુકાન નં.૯૧ (ક્ષેત્રફળ ૧૪૧૫ ચો.ફુટ), દુકાન નં.૯૨ (ક્ષેત્રફળ ૧૦૦૦ ચો.ફુટ) તથા દુકાન નં.૧૦૬ (ક્ષેત્રફળ ૧૪૧૫ ચો.ફુટ) વાદીએ પ્રતિવાદી પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ હતું. દરેક દુકાનોનું ક્ષેત્રફળ જુદુ જુદુ હોવાથી દરેક દુકાનોનો અવેજ જુદો જુદો નક્કી થયેલ હતો. વાદીએ ઉપરોક્ત પાંચેય

દુકાનો પૈકી દુકા નં.૯૨ મિલકત - દુકાન પ્રતિવાદી પાસેથી રૂ.૧૭,૮૪,૦૦૦/- અવેજથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલું. દાવાવાળી દુકાન નં.૯૨ સિવાયની અન્ય ચાર દુકાનો નં.૩૭, ૫૬, ૯૧, ૧૦૬ વાળી દુકાનો અંગે વાદીએ જુદી જુદી તારીખોએ પ્રતિવાદીને વેચાણ અવેજ પેટેની રકમ તેમજ જી.એસ.ટી. ની રકમ, જી.ઈ.બી.ની રકમ અને નક્કી થયા મુજબ દુકાનની આગળના એગલની રકમ ચેક / રોકડેથી ચૂકવી આપેલ અને તે રકમ મળી જતા ઉપરોક્ત ચારેય દુકાનો સંબંધે પ્રતિવાદીએ વાદીના લાભમાં પલસાણા સબ-રજિસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ હતો. વાદીએ પ્રતિવાદીને દાવાવાળી દુકાન નં.૯૨ અંગે અવેજની રકમ રૂ.૧૭,૮૪,૦૦૦/-, જી.એસ.ટી. પેટે રૂ.૨,૧૪,૦૮૦/-, સ્ટેમ્પ ટેક્સ, જી.ઈ.બી. મળી રૂ.૩,૩૧,૨૦૦/- ની રકમ પ્રતિવાદીને ચૂકવી આપેલ છે અને સદર રકમ પ્રતિવાદીને મળી ગયેલ છે. સદર દાવાવાળી મિલકત - દુકાન અંગે પ્રતિવાદીએ વાદીને ફક્ત વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો બાકી છે અને હાલમાં મિલકત - દુકાનની કિંમતોમાં વધારો થતા પ્રતિવાદીની દાનત બગડેલ છે અને ખોટી રીતે વધુ નાણાં પડાવવા વેચાણ વ્યવહારમાંથી ફરી ગયેલ છે. વધુમાં આ કામના પ્રતિવાદી સદર મિલકત - દુકાન કોઈપણ ત્રાહિત ઈસમને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર એસાઈન કરે તેવી શક્યતાઓ રહેલ છે તથા વાદીને ત્રાહિત ઈસમો ધ્વારા ઘમકી આપતા આવેલ છે. સદર દાવામાં વાદીની મુખ્ય દાદ મૌખિક વેચાણ વ્યવહારના વિશેષ અમલ માટે કરેલ છે. વધુમાં સદર કામે આ કામના પ્રતિવાદીઓ મિલકત - દુકાન નં.૯૨ વાળી દુકાન સંબંધે પ્રતિવાદી પોતે જાતે કે પોતાના સર્વન્ટો, એજન્ટો વિગેરે મારફતે ત્રાહિત ઈસમને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ, ભાડેથી, સાટાખતથી કે અન્ય કોઈપણ રીતે ટ્રાન્સફર કરે કરાવે નહી તેમજ દાવાવાળી દુકાનના વાદીના કબજામાં દાખલ થાય નહી, પ્રવેશ કરે કરાવે નહી તેવો દાવાના આખરી નિકાલ થાય ત્યાં સુધીનો વચગાળાનો મનાઈ હુકમ વાદીના લાભમાં અને પ્રતિવાદીઓ વિરુદ્ધ ફરમાવશો તથા નામદાર કોર્ટને યોગ્ય અને મુનાસીબ લાગે તેવી હકરોઈ દાદ વાદીના લાભમાં અપાવશો તેવી દાદ માંગેલ છે.

3. ત્યારબાદ આ કામે વાદીના દાવા તથા મનાઈ હુકમની અરજીનો સમન્સ પ્રતિવાદીઓને ઘોરણસરની બજવણી કરતા વિ.વકીલશ્રી મારફતે હાજર થઈ દાવાનો જવાબ તથા મનાઈ અરજીનો જવાબ આંક-૧૭ થી રજૂ રાખેલ છે. જેમાં પ્રતિવાદીઓએ વાદીની દાવા અરજીની હકીકતોનો ઈન્કાર કરેલ છે અને વધુમાં જણાવેલ છે કે, પ્રતિવાદીએ તેઓના વિશ્વાસું રૂપેશ રમેશભાઈ પટેલ નાઓને કુલમુખત્યારનામુ લખી આપેલ. જે પલસાણા સબ-રજિસ્ટ્રાર કચેરીમાં તા.૧૪/૦૮/૨૦૨૨ ના રોજ અનુક્રમ નં.૧૨૦૨૮ અન્વયે નોંધાયેલ છે. વધુમાં જણાવેલ છે કે, ગોપીન ક્રુટ માર્કેટની દુકાનો પૈકી દુકાન નં.૩૭ અને ૫૬ વાળી બંને દુકાનવાળી મિલકતો ખરીદવા માટે વાદીએ પ્રતિવાદીના પાવરદાર રૂપેશભાઈનો સંપર્ક કરેલો અને વાતચીત બાદ વાદીએ બંને દુકાનો ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ. જે અન્વયે દુકાન નં.૩૭ વાળી મિલકત નો કબજો વેચાણ અવેજ રૂ.૭૫,૦૦,૦૦૦/- તેમજ દુકાન નં.૫૬ વાળી મિલકતનો વેચાણ અવેજ રૂ.૭૫,૦૦,૦૦૦/- નક્કી કરવામાં આવેલ અને મિલકત-દુકાનના વેચાણ દસ્તાવેજો જંત્રીના ભાવ પ્રમાણે કરવાનું નક્કી થયેલ અને બંને દુકાનોના ટોકન પેટે વાદીએ પ્રતિવાદીને રૂ.૨૦,૦૦,૦૦૦/- ચુકવી આપેલા અને વાદીએ બંને દુકાનો માટે એક્સ્ટ્રા વર્ક માટે લોન લઈને તેવી રકમ પ્રતિવાદીને વેચાણ અવેજ પેટે પાછળથી રોકડેથી ચુકવી આપવાની વિગતો પણ પ્રતિવાદીને જણાવેલી. ત્યારબાદ વાદીએ લોન લેવા સંબંધેની કાર્યવાહી કરેલ. સદર બંને દુકાનો માટે વાદીના લાભમાં રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ જે પલસાણા સબ-રજિસ્ટ્રાર કચેરીમાં તા.૧૭/૧૦/૨૦૨૨ ના રોજ અનુક્રમ નં.૧૩૬૧૮ અને ૧૩૬૧૩ થી નોંધાયેલ છે. બંને દુકાનોની લોનથી વાદીએ પ્રતિવાદીને રૂ.૪૧,૧૪,૦૦૦/- પ્રતિવાદીના ખાતામાં જમા થયેલ. આમ, વાદીએ દુકાન નં.૩૭ અને ૫૬ ની પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ વેચાણ અવેજની રકમ રૂ.૧,૫૦,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ પૈકી વાદીએ આજદિન સુધીમાં પ્રતિવાદીને રૂ.૫૨,૪૩,૬૮૦/- ચુકવી આપેલ છે. ત્યારબાદ વાદીએ તેઓના ભાઈ મોહમદ અ)શિક્ષ મોહમદ હબીબ રાઈન સાથે મળીને સંયુક્ત રીતે દુકાન

નં.૯૧ તથા ૧૦૬ ખરીદ કરવા દરખાસ્ત કરેલી. જેમાં દુકાન નં.૯૨ માટે રૂ.૮૮,૭૯,૧૨૫ તથા દુકાન નં.૧૦૬ માટે રૂ.૮૮,૭૯,૧૨૫/- ના વેચાણ અવેજ અન્વયે ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ. ત્યારબાદ વાદીએ દાવાવાળી દુકાન નં. ૯૨ અન્વયે પ્રતિવાદીને વેચાણ અવેજ પેટે તા.૧૫/૦૩/૨૦૨૩ ના રોજ બેંક ટ્રાન્જેક્શનથી રૂ.૧,૦૦,૦૦૦/- ટોકન પેટે ચુકવી આપેલ હતાં. ત્યારબાદ વાદીએ બાકી રહેતી જંત્રીની રકમ ચુકવી આપેલ. જે બાદ પ્રતિવાદીએ દુકાન નં.૯૨ અને ૧૦૬ અન્વયેની લોનની રકમના ચેકો દુકાનોના વેચાણ દસ્તાવેજો બેંકમાં જમા કર્યા પછી મળી શકે તેમ હોય વાદીના કહેવા મુજબ પ્રતિવાદીએ બંને દુકાનોના વાદીના લાભમાં રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ. જે દસ્તાવેજ પલસાણા સબ-રજિસ્ટ્રાર કચેરીમાં તા.૧૧/૦૪/૨૦૨૩ ના રોજ અનુક્રમ નં.૫૩૨૨ અને ૫૩૨૩ અન્વયે નોંધાનયેલ છે. બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે વાદી તરફથી પ્રતિવાદીને આપવામાં આવતા ચેકોની રકમ રૂ.૨૪,૧૪,૦૦૦/-, રૂ.૨૪,૧૬,૦૦૦/- મળી કુલ રૂ.૫૨,૩૦,૦૦૦/- પ્રતિવાદીના ખાતામાં જમા થયેલ, બાદ વાદી પાસે દુકાન નં.૯૧, ૯૨ અને ૧૦૬ ની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ જે આ કામના વાદી એક્સ્ટ્રા વર્કના નામથી લોન મેળવીને ચૂકવણી કરી આપવાના હતા તે બાકી વેચાણ અવેજની કાયદેસરની લેણી રકમની પ્રતિવાદી તરફથી વાદી પાસે માંગણી કરવામાં આવતા વાદીએ તા.૨૯/૦૫/૨૦૨૩ ના રોજ દુકાન નં.૯૧ ની બાકી વેચાણ અવેજની રકમ પેટે રૂ.૩,૦૧,૬૮૦/- તથા દુકાન નં.૧૦૬ ની બાકી વેચાણ અવેજની રકમ પેટે રૂ.૩,૦૧,૬૮૦/- ની રકમ વાદીએ બેંકથી પ્રતિવાદીને ચુકવી આપેલ અને બાદ તા.૦૫/૦૬/૨૦૨૩ ના રોજ વાદીએ પ્રતિવાદીને ચેક નં.૦૦૦૫૧૦ અન્વયે રકમ રૂ.૨,૧૪,૦૮૦/- ચુકવી આપેલ. જેને વાદીએ તેઓના દાવામાં તદ્દન ખોટી રીતે જીએસટીની રકમ તરીકે બતાવી નામદાર કોર્ટને મીસગાઈડ કરવા પ્રયાસો કરેલ છે અને તદ્દન ખોટી હકીકતો જણાવેલ છે. આમ, વાદીએ પ્રતિવાદીને દુકાન નં.૯૧ અને ૧૦૬ ની કુલ વેચાણ અવેજની રકમ પૈકી આજદિન સુધીમાં રૂ.૬૦,૪૭,૪૪૦/- ની રકમ ચૂકવી આપેલ છે. બાદ વાદીએ નક્કી થયેલ બાકી વેચાણ અવેજની ચૂકવણી કરી આપવાના બદલે દુકાન

નં.૯૨ ચાને દાવાવાળી દુકાનની જંત્રી મુજબની બાકી વેચાણ અવેજની રકમ રૂ.૧૬,૮૪,૦૦૦/-
પેટે તા.૧૨/૦૭/૨૦૨૩ ના રોજ રૂ.૯,૯૯,૦૦૦/- અને રૂ.૬,૮૫,૦૦૦/- ની રકમ બેંક ટ્રાન્જેક્શન
મારફત પ્રતિવાદીને ચૂકવી આપેલા અને ત્યારબાદ મૂળરૂપ રીતે નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની કુલ બાકી
રકમ રૂ.૨,૫૯,૫૮,૧૩૦/- પ્રતિવાદીને ચૂકવી આપવાને બદલે વાદી દુકાન નં.૯૨ વાળી દુકાન નં.૯૨
વાળી મિલકત ઉપર લોન લેવા માટે તેઓની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા માંગણી કરવા
લાગેલા. જેથી પ્રતિવાદીએ દાવાવાળી દુકાનનો વાદીની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ વાદી તરફથી બાકી
વેચાણ અવેજની કુલ રકમ ચૂકવી આપવામાં આવે ત્યારબાદ જ કરી આપવા જણાવતા, બાકી વેચાણ
અવેજની રકમની ચૂકવણી કરી આપ્યા વગર જ હાલનો દાવો સપ્રેશન ઓફ મટીરીયલ ફેક્ટસ કરી તદ્દન
ખોટી હકીકતો ઉપજાવી કાઢીને કરેલ છે. વાદી બાકી રકમ ચૂકવી આપવા પાછી પાની કરી રહ્યા
છે અને તદ્દન ખોટી રીતે ગેરમાર્ગે દોરી અને અંધારામાં રાખી પોતાની તરફેણમાં કરાવી લીધેલ વેચાણ
દસ્તાવેજનો આધાર બનાવી હાલના દાવાવાળી દુકાન પણ મફતના ભાવે પડાવી લેવા માંગે છે. વધુમાં
વાદીની દાનત પ્રતિવાદીની બાકી વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવી આપવાની ન હતી અને તેથી જ સત્યથી
વેગળી તદ્દન ખોટી હકીકતો ઉપજાવી કાઢીને પ્રતિવાદી તરફથી વાદીને કરી આપવામાં આવેલ વેચાણ
દસ્તાવેજોનો લાભ લઈને વાદી પ્રતિવાદીને બાકી વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવી આપવા માંગતા નથી
અને એકદમ સસ્તા ભાવે દુકાન પચાવી પાડવા માંગે છે અને તેથી જ પ્રતિવાદીએ દાવાવાળી દુકાન સંબંધે
વાદીએ પ્રતિવાદીને ચુકવેલ નાણાકીય રકમ પ્રતિવાદીએ વાદીને પરત પણ ચુકવી આપેલ છે. આમ,
વાદીનો દાવો જ ચાલવાપાત્ર ન હોય રદ કરવા રજૂઆત કરેલ છે. વધુમાં પ્રતિવાદી અને વાદી વચ્ચે નક્કી
થયેલ વેચાણ અવેજની રકમ સિવાય જણાવેલ દુકાન નં.૩૭, ૫૬, ૯૧, ૧૦૬ વાળી દુકાનોની
વાદીએ પ્રતિવાદીને ચૂકવી આપેલ વેચાણ અવેજની રકમ બાદ કરતા હાલ પણ રૂ.૧,૯૬,૮૩,૧૩૦/-
વેચાણ અવેજની રકમ વાદીએ પ્રતિવાદીને ચૂકવવાની બાકી નિકળે છે. વધુમાં દાવાવાળી દુકાનોનું
બાંધકામ હજુ પૂર્ણ થયેલ જ ન હોય અને બાંધકામ હાલ પેન્ડીંગ હોય દાવાવાળી દુકાન તથા

વાદીએ જણાવેલ અન્ય દુકાનવાળી મિલકતો કબજો પણ પ્રતિવાદી પાસે જ ચાલી આવેલ છે. આમ, વાદી પ્રતિવાદીની દાવાવાળી દુકાનોમાં પ્રતિવાદીનો કાયદેસર હકક પચાવી પાડે તેમ છે અને તેથી જ પ્રતિવાદીને નાણાથી પણ બદલો ન મળે તવુ ગંભીર પ્રકારનું નુકશાન થાય તેમ છે. જેથી વાદીનો દાવો ખર્ચ સહિત રદ કરવા રજૂઆત કરેલ છે.

વાદી તરફે કાઉન્ટર એફીડેવિટ :

4. દાવાના કામે પ્રતિવાદી તરફે દાવા જવાબ રજૂ થયા બાદ વાદી ધ્વારા આંક-૨૪ થી કાઉન્ટર એફીડેવિટ રજૂ કરેલ છે. જેમાં તેઓ પ્રતિવાદીએ દાવા જવાબમાં જણાવેલ હકીકતોનો ભારપૂર્વક ઈન્કાર કરેલ છે.

દલીલો :-

5. આ કામે વાદી તરફે વાદીના વિ.વ.શ્રી. ધ્વારા મૌખિક દલીલ કરીને જણાવેલ છે કે, દાવાવાળી દુકાન નં.૯૨ અન્વયે વાદી તથા પક્ષકારો વચ્ચે વ્યવહાર થયેલ છે અને સદરહું દુકાનનો કબજો હાલમાં વાદી પાસે છે, પરંતુ હાલના કામના પ્રતિવાદીઓ ધ્વારા દુકાનની બજાર કિંમત વધવાથી અન્ય ત્રાહિત વ્યક્તિઓને સદર દાવાવાળી દુકાન વેચાણ અર્થે આપે તેવી શક્યતાઓ છે. વધુમાં વાદી ધ્વારા દાવો દાખલ થયા બાદ વાદીએ ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ પ્રતિવાદીએ વાદીને પરત સોંપી દિધેલ છે, જે રકમ વાદી નામદાર કોર્ટમાં જમા કરાવવા તૈયાર છે. વધુમાં દલીલ કરેલ છે કે, પ્રતિવાદી ધ્વારા સદર દાવાવાળી દુકાનમાં ગેરકાયદેસર કબજા પ્રવેશ કરી, અન્ય ત્રાહિત વ્યક્તિઓ સાથે વાદીને આર્થિક નુકશાન પહોંચાડે તેમ હોય, પ્રતિવાદીઓને દાવાના આખરી નિકાલ થતા સુધી મનાઈ હુકમ ફરમાવવા અરજ કરેલ છે.

6. પ્રતિવાદીઓ તરફે આંક-૩૧ થી વાદીની દરમિયાન મનાઈ અરજી અન્વયે લેખિત દલીલો રજૂ કરેલ છે. સદર લેખિત દલીલમાં આંક-૧૭ થી રજૂ દાવા જવાબમાં જણાવેલ હકીકતોનું પુનરાવર્તન કરેલ છે અને વધુમાં જણાવેલ છે કે, દાવાવાળી દુકાનનો કબજો હાલમાં પ્રતિવાદીઓ પાસે છે તથા કોર્ટ

કમિશન અન્વયે પણ રેકર્ડ ઉપર ચાલી આવેલ છે. વધુમાં દલીલ કરેલ છે કે, વાદી તથા પ્રતિવાદી વચ્ચેનો વેચાણ વ્યવહારની લેખિત ડાયરીમાં દુકાનની કિંમત લખીને નક્કી કરવામાં આવેલ છે. જે ડાયરી હાલ વાદીના કબજામાં છે. જે વાદીએ જાણીજોઈને બદલિયાદાપૂર્વક કોર્ટ સમક્ષ રજૂ કરેલ નથી. વધુમાં વાદી સદર દાવો દાખલ કર્યા બાદ પ્રતિવાદીએ દુકાન નં.૯૨ વાળી મિલકતની જંત્રી મુજબની વાદીએ ચૂકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ રૂ.૧૭,૮૪,૦૦૦/- વાદીને બેંક મારફતે તા.૨૧/૧૨/૨૦૨૩ ના રોજ પરત ચૂકવી આપેલ અને વાદી અને પ્રતિવાદી વચ્ચે દાવાવાળો વેચાણનો લીગલી સોદો કેન્સલ કરેલ અને ત્યારબાદ વાદીએ પ્રતિવાદીના ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરેલ છે. વધુમાં દલીલ કરેલ છે કે, વાદી બળજબરી પૂર્વક દુકાનનો કબજો વાદી પડાવી લેવા માંગતા હોવાથી પ્રતિવાદીએ જ દાવાવાળી મિલકત ઉપર જાહેર ચેતવણીનું બોર્ડ મારી દિધેલ છે, જેથી સદર દુકાન વેચાવાનો પ્રશ્ન જ રહેતો નથી. જે જાહેર ચેતવણીના બોર્ડનો ઉલ્લેખ હાલના દાવામાં થયેલ કોર્ટ કમિશનમાં પણ કરવામાં આવેલ છે. જે રેકર્ડ પર હોય જેથી વાદી દુકાન ટ્રાન્સફર એસાઈન સંબંધે માંગવામાં આવેલ દાદ મંજૂર થવા પાત્ર નથી. વધુમાં સદર દાવાવાળી દુકાનનું બાંધકામ ચાલતુ હોય અને મિલકત ટ્રાન્સફર કરવા સંબંધે સરકારી પરવાનગી આપવામાં આવેલ ન હોય જેથી સદર દુકાનનો કબજો વાદીના કબજામાં હોય તે હકીકત પુરવાર થતી નથી. આમ, ઉપરોક્ત હકીકતે વાદી પોતાનો પ્રાઇમાફેસી કેસ છે તવુ આધાર પુરાવા સાથે પુરવાર કરી શકેલ નથી જેથી વાદીનો સદર દાવો ચાલવાપાત્ર ન હોય રદ કરવા વિનંતી કરેલ છે.

7. ઉપરોક્ત વાદીપક્ષની અરજીની હકીકતો તેમજ દલીલોને ધ્યાને લેતા આંક-૦૫ ની અરજીના ન્યાયીક નિર્ણય થવા માટે મારી સમક્ષ નીચે મુજબના મુદ્દાઓ ઉપસ્થિત થાય છે.

-:: મુદ્દા ઓ ::-

(૧)	શું વાદીનો પ્રાઇમાફેસી કેસ છે?
(૨)	શું બેલેન્સ ઓફ કન્વીનીયન્સ વાદીની તરફેણમાં છે?

(૩)	શું મનાઈહુકમ ન આપવામાં આવે તો વાદીને નાણામાં ન ભરપાઈ થઈ શકે તેવું નુકશાન થાય તેમ છે?
(૪)	શું હુકમ ?

8. ઉપરોક્ત મુદાઓના મારા જવાબો નીચે મુજબ છે.

- (૧) " હકારમાં,"
- (૨) " હકારમાં,"
- (૩) " હકારમાં,"
- (૪) આખરી હુકમ મુજબ.

-:: કારણો ::-

મુદા નં.-૧ થી ૪ :-

9. આ કામે આંક-૦૫ નિર્ણિત કરતા પહેલા કાયદાની સ્થિતિ અને સંજોગો જોવામાં આવે તો, મનાઈ હુકમ આપતા પહેલા એ હકીકત ધ્યાને લેવી જોઈએ કે, વાદીનો પ્રાઈમારેસી કેસ છે. વાદીની તરફેણમાં બેલેન્સ ઓફ કન્વીનયન્સ છે અને વાદીને નાણામાં ન ભરપાઈ થઈ શકે તેવું નુકશાન જાય તેમ છે. આ ઉપરાંત જોઈએ તો, વચગાળાની આ અરજી સમન્યાયી પ્રકારની અરજી છે.

આ અંગે કાયદાની સ્થિતિ જોઈએ તો, સી.પી.સી.ઓર્ડર ૩૯, ૩૯-૧ ની જોગવાઈ ધ્યાને લેવામાં આવે તો,

સી.પી.સી.ઓર્ડર-૩૯, ૩૯-૧ :

જે કેસોમાં કામચલાઉ મનાઈહુકમ આપી શકાય:

(૧) જો કોઈ કેસમાં સોગંદનામાંથી અગર અન્ય રીતે એમ સાબિત થાય કે :

- (એ) કોઈ દાવાની વાદગ્રસ્ત મિલકત વેડફાઈ જવાનો, તેની હાનિ થવાનો દાવાના કોઈ પક્ષકાર દ્વારા હસ્તાંતર થવાનો ભય છે અથવા કોઈ હુકમનામાની બજવણીમાં વેચાઈ જવાનો ભય છે અથવા
- (બી) પ્રતિવાદી પોતાના લેણદારોને છેતરવાના માટે પોતાની મિલકત ખસેડવાની અથવા વ્યય કરી નાખવાની ધમકી આપે છે અગર ઈશાદો ધરાવે છે અથવા
- (સી) દાવામાં વાદગ્રસ્ત મિલકતથી વાદીનો કબજો છોડાવી લેવાનો અગર બીજી રીતે વાદીને વાદગ્રસ્ત મિલકતના સબંધમાં હાનિ પહોંચાડવાની ધમકી આપે છે. (૧૯૭૬ ના સુધારણા અધિનિયમથી ઉમેરાયેલો નવો ખંડ).

તો અદાલત હુકમ કરીને આપું કૃત્ય અંકુશિત કરવા કામચલાઉ મનાઈ હુકમ આપી શકે અથવા આવો દુર્વ્યય, ગુકસાન, હસ્તાંતર, વેચાણ, ખસેડવાના કાર્ય અથવા વ્યય સ્થગિત કરવા અથવા અટકાવવા તેને ઠીક લાગે તે હુકમ તે ઉદ્દેશથી કરી શકે અથવા વાદીને કબજાથી વંચિત કરવાના અથવા વાદગ્રસ્ત મિલકતના સંદર્ભમાં વાદીને અન્ય રીતે હાનિ થતી અટકાવવા (૧૯૭૬ ના સુધારણા અધિનિયમથી ઉમેરાયેલા શબ્દો) અદાલતને ઠીક લાગે તેવો દાવાના નિકાલ સુધી અથવા બીજો હુકમ થાય નહીં ત્યાં સુધીનો હુકમ કરી શકે.

(૨) કોર્ટ ચાલુ કાર્ય થતું અટકાવવા માટે કામચલાઉ મનાઈ હુકમ કરતી વખતે અથવા તે બીજો હુકમ થતા સુધી, તે મિલકત વેડફાઈ જતી હોય, તે, તેને ગુકસાન થતું હોય તે, બીજાને આપી દેવાની હોય તે, લેવાની હોય તે, ખસેડતી હોય તે અથવા પેટા રૂલ –(૧) હેઠળના દાવાના નિકાલ હેઠળ કોઈપણ મિલકતના સબંધમાં વાદીનો કબજો છોડાવી દેવા અથવા અન્યથા ગુકસાન

પહોંચાડવા માટે , કોર્ટ યોગ્ય ગણે તેવી જામીનગીરી આપવા અથવા અન્યથા વાદીને આદેશ કરી શકશે. ઉપરોક્ત મુજબનાં આવશ્યક તત્વો હોય ત્યારે વચગાળાનો મનાઈ હુકમ આપી શકાય.

10. આ કામે નીચે મુજબ વચગાળાના આવશ્યક તત્વોની ચર્ચા કરેલ છે.

પ્રાઈમાફેસી કેસ :- પ્રાઈમાફેસી કેસ એટલે કે પ્રથમ દર્શનીય કેસની વ્યાખ્યા જોઈએ તો, પ્રથમદર્શનીય કેસ એટલે વાદીએ કે કામચલાઉ મનાઈ હુકમની માંગણી કરનારે રજુ કરેલી હકીકતો, તે જ સ્વરૂપે સ્વીકારતા, સામાન્ય બુદ્ધિની, સામાન્ય વ્યક્તિને, દેખીતી રીતે જ સાચી જણાય અને તે અંગે મહત્વનું ધ્યાન આપવું જરૂરી જણાય અથવા તે હકીકત વિચાર કરવા યોગ્ય છે. માંગણીદારે કરેલા આક્ષેપ ઉપરથી ત્વરિત પણે કોઈપણ પ્રકારના ખચકાટ અનુભવ્યા વગર સામાન્ય સમજશક્તિવાળી વ્યક્તિમાં એવા વિચાર પેદા કરે કે કંઈક અઘટીત કૃત્ય સામી વ્યક્તિ કરી રહી છે અને તે અટકાવવાની જરૂર છે તેને પ્રથમ દર્શનીય કેસ ગણી શકાય.

11. વાદી ધ્વારા હાલનો દાવો મોજે ચલથાણા, તા.પલસાણા, બ્લોક નં.૨૨, ટી.પી. સ્કીમ નં.૬૦, એફ.પી.

ફાઈનલ પ્લોન નં.૨૦૦/૧ વાળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૦૬૬૯ ચો.મી. પૈકીની બીનખેતીની જમીન ઉપર આયોજીત "ગોપીન ક્રુટ માર્કેટ વિભાગ-એ" ના નામથી આયોજન કરવામાં આવેલ બિલ્ડીંગો પૈકી બિલ્ડીંગ નં.ડી માં આવેલ દુકાનો પૈકી દુકાન નં.૯૨ વાળી મિલકત કે જે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા મેઝેનાઈન ફ્લોર મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૦૦૦ ચો.ફુટ થાય છે તથા રોડ રસ્તા અને સી.ઓ.પી. અને બિલ્ડીંગ તળની જમીનમાં વણવહેંચાયેલા હિસ્સા સહિતની મિલકત - દુકાન ચાલી આવેલ છે તે મિલકત બાબતે વાદી ધ્વારા ખરીદીનો પ્રસ્તાવ મુકેલ જે પ્રસ્તાવ મુજબ વાદીએ ૧૭,૮૪,૦૦૦/- અવેજ પેટે તથા ૩.૨,૧૪,૦૮૦/- જી.એસ.ટી. પેટે તથા ૩.૧,૨૫,૦૦૦/- રજિસ્ટ્રેશન પેટે તથા ટેક્ષ પેટે ૩.૧,૯૭,૭૦૦/- તથા જી.ઈ.બી.ના નાણાં ૩.૨૫,૦૦૦/- મળી કુલ ૩.૩,૧૧,૨૦૦/- અવેજ

ઉપરાંતની રકમ પણ પ્રતિવાદીને ચૂકવી દિયેલ છે તેવું એવરમેન્ટ તથા પ્લીન્ડ તથા હાલની અરજીમાં કરેલ છે. જેના સમર્થનમાં દસ્તાવેજી પુરાવા લીસ્ટ ૩/૨ થી બેંક સ્ટેટમેન્ટ રજૂ રાખેલ છે. જેમાં અનુક્રમ નં.(૨) માં તા.૦૫/૦૬/૨૦૨૩ ના રોજની રૂ.૨,૧૪,૦૮૦/- ની એન્ટ્રી પટેલ ગેલબભાઈ ઠાકોરભાઈને ટ્રાન્સફર થયેલાનું પ્રાથમિક તબક્કે જણાઈ આવે છે તેમજ પ્રતિવાદી ધ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલ જવાબ ધ્યાને લેવામાં આવે તો જવાબના પાના નં.(૬) ના પેરા નં.(૨) માં પ્રતિવાદીએ સ્પષ્ટપણે કબૂલ રાખેલ છે કે, દુકાન નં.૯૨ રૂ.૬૨,૭૫,૦૦૦/- માં વેચાણથી લેવા નક્કી કરેલ, જે બાબતે તા.૧૫/૦૩/૨૦૨૩ ના રોજ બેંક ટ્રાન્ઝેક્શનથી રૂ.૧,૦૦,૦૦૦/- ટોકન પેટે ચૂકવી આપેલ. આમ, પ્રતિવાદીએ દુકાન નં.૯૨ પેટે ટોકનની રકમ લીધેલાનું સ્પષ્ટપણે કબૂલ રાખેલ છે, પરંતુ બાકી ટોટલ કુલ રકમના હિસાબ બાબતે તકરાર હોય જેથી દુકાન નં.૯૨ વાળી મિલકત પ્રતિવાદી વાદીને આપવા માંગતા નથી તેવું સ્પષ્ટપણે કબૂલ રાખેલ છે અને વાદી બાકી રકમ ચૂકવ્યેથી દસ્તાવેજ કરાવી આપવા જણાવેલ છે. આમ, વાદીએ વાદગ્રસ્ત મિલકત બાબતે ટોકન રકમ તથા પ્લીન્ડસમાં જણાવેલ રકમ મુજબની રકમ પ્રતિવાદીને ચૂકવી આપેલ છે. જે રકમ પ્રતિવાદીને મળેલ નથી તેવો કોઈ બચાવ પ્રતિવાદીએ હાલના કામે રજૂ રાખેલ નથી ઉલટતાનું પ્રતિવાદીએ રૂ.૧૭,૮૪,૦૦૦/- ફરીથી વાદીને ટ્રાન્સફર કરી દિયેલ છે. આમ, વાદગ્રસ્ત મિલકત બાબતે મૌખિક કરાર થયેલાનું પ્રાથમિક તબક્કે રેકર્ડ પરથી તથા પ્રતિવાદીના એડમીશનથી ફલિત થાય છે.

12. ઉપરોક્ત ચર્ચાને આધિન વાદી પોતાનો પ્રથમદર્શનિય કેસ સાબિત કરવામાં સફળ રહેલ છે. વધુમાં જો હાલના દાવાના આખરી નિકાલ થતા સુધી પ્રતિવાદી દાવાવાળી દુકાન અન્ય કોઈને ઈસમને ટ્રાન્સફર, ગીરો કે બક્ષીસ વેચાણ કરે તો વાદીના હક્કને નુકશાન થાય તેમ છે અને હાલના દાવાનો કોઈ અર્થ રહે તેમ નથી. જેથી માગ્યા મુજબનું મનાઈ હુકમ આપવામાં ન આવે તો, વાદીને નાણાથી ભરપાઈ ન થઈ શકે તેવું નુકશાન થાય તેમ છે અને તેથી સગવડ અગવડની સમતુલા પણ વાદીઓના લાભમાં છે. જેથી ઉપરોક્ત કરેલ ચર્ચાને આધિન વાદીઓ પોતાનો હક્કના રક્ષણ સારૂ હાલની અરજીમાં માગ્યા મુજબ

મનાઈ હુકમની દાદ મેળવવા હકકદાર થતા હોય, મુદા નં. (૧) થી (૩) નો જવાબ હકારમાં આપી મુદા નં. (૪) પરત્વે નીચે મુજબ હુકમ કરવામાં આવે છે.

:: હુકમ ::

1. આ કામના વાદીની હાલ આંક-૦૫ ની કામચલાઉ મનાઈ હુકમની અરજી આથી **મંજૂર** કરવામાં આવે છે.
2. મોજે ચલસાણા, તા.પલસાણા, બ્લોક નં.૨૨, ટી.પી. સ્કીમ નં.૬૦, એફ.પી. ફાઈનલ પ્લોન નં.૨૦૦/૧ વાળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૦૬૬૯ ચો.મી. પેકીની બીનખેતીની જમીન ઉપર આયોજીત "ગોપીન ક્રુટ માર્કેટ વિભાગ-એ" ના નામથી આયોજન કરવામાં આવેલ બિલ્ડીંગો પેકી બિલ્ડીંગ નં.ડી માં આવેલ દુકાનો પેકી **દુકાન નં.૯૨** વાળી મિલકત કે જે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા મેઝેનાઈન ફ્લોર મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૦૦૦ ચો.ફુટ થાય છે તથા રોડ રસ્તા અને સી.ઓ.પી. અને બિલ્ડીંગ તળની જમીનમાં વણવહેંચાયેલા હિસ્સા સહિતની મિલકત - દુકાન પ્રતિવાદીઓએ અન્ય કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ, ગીરો, બક્ષિસ કે અન્ય કોઈ રીતે વેચવી, વેચાવવી નહી કે કોઈપણ રીતે ટ્રાન્સફર કરવી કરાવવી નહી કે વાદીઓના હિસ્સાને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવું કરાવવું નહી તેવો વાદીના લાભમાં તથા પ્રતિવાદીઓની વિરુદ્ધમાં દાવાનો આખરી નિકાલ થતા સુધી દરમિયાન મનાઈ હુકમ ફરમાવવામાં આવે છે.
3. સદરહું અરજીનો ખર્ચ દાવાના આખરી પરિણામને અનુસરશે.

આજરોજ તારીખ: ૨૩મી, માહે: ઓક્ટોબર, સને ૨૦૨૪ના રોજ આ હુકમ સહી કરી વાંચી

સંભળાવી ખુદ્દી અદાલતમાં જાહેર કર્યો.

તા.૨૩/૧૦/૨૦૨૪

મુ.પલસાણા.

(જે.જે.આહુજા)

પ્રિન્સિપાલ સિવિલ જજ, પલસાણા.

U.I.Code No.GJ01436