सत्यमेव जयते

દાખલ થયા તારીખ : ૨૧–૪–૨૦૧૮
રજીસ્ટર લીધા તારીખ : ૨૧–૪–૨૦૧૮
ફેંસલ તારીખ : ૧૯–૧૧–૨૦૧૯

સમયગાળો :	વર્ષ	માસ	દિવસો.
	૧	૬	૨૮

સુરેન્દ્રનગરના પ્રિન્સીપાલ સીનીયર સિવિલ જજ ની અદાલતમાં

મુકામ : સુરેન્દ્રનગર.

સ્પે. દિવાની દાવા નંબરઃ ૨૭/૨૦૧૮

આંક–૨૦

ધીરજભાઈ મણીલાલ અગોલા
ઉ.વ.આ.૪૫, ધર્મે : હિન્દુ,
ધંધો : પ્રાઈવેટ નોકરી/ખેતી,
રહે. મેમકા, તા. વઢવાણ, જી.સુ.નગર **::...વાદી.**

વિરુધ્ધ

નિલેશકુમાર રમણીકલાલ શાહ,
ઉ.વ.આ. ૪૨, ધર્મે : જૈન, ધંધો :નોકરી,
રહે.મણીયારનગર, નવા જંકશન રોડ,
સુરેન્દ્નગર **::...પ્રતિવાદી.**

બાબત : દાવો રૂપીયા ૩૦૦/– ના આંકથી વિજ્ઞાપન તથા કાયમી મનાઈ હુકમનો

....

વાદી તરફે. ... વિ.વ.શ્રી.એચ.ડી.નકુમ, તથા વાય.એન.મહેતા

પ્રતિવાદી તરફે. ... એકતરફી

....

/// ઠ રા વ ///

(૧) વાદીના દાવાની ટુંકમા હકીકત એવી છે કે, આ કામના પ્રતિવાદીએ વાદીને તેઓની માલીકી તથા

કબજા–ભોગવટાની મિલકત વઢવાણ શહેર સુધરાઈની હદમાં આવેલ મકાન કે જેનો રે.સ.નં ૯૫, નોંધ નં.૧૧૨૩,કુલ માપ કુલ ચો.મી આશરે ૫૨.૮૭ છે અને તે મકાનમાં બે રૂમ, રસોડુ, ઓસરી,ફળીયુ, તથા સંડાસ–બાથરૂમ આવેલ છે તે સહિતનું તેઓએ વાદીને તેની ચાલતી બજાર કિંમતે કુલ રૂા.૬,૫૦,૦૦૦/– અંકે રૂપીયા છ લાખ પચાસ હજાર પુરામાં અધાટ વેચાણ આપ્યા અંગેનું નોટરી રૂબરૂ બાનાખત કરી આપી અધાટ વેચાણ આપવાનો સોદો કરેલ છે અને જેના બાના પેટે વાદીએ પ્રતિવાદી ને રૂા.૩,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપીયા તૃણ લાખ પુરા રોકડા તા. ૧૧–૨–૨૦૧૫ ના રોજ ચુકવેલ છે. જે દિવસે બાનાખત કરેલ તે દિવસે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ રૂા.૩,૫૦,૦૦૦/– ત્રણ વર્ષમા એટલે કે તા.૧૧/૦૨/૧૮ સુધીમાં ચુકવી આપવાનું બાનાખત થયેલ અને તેઓએ વાદીને પાકકો ધોરણસરનો દસ્તાવેજ વાદીના ખર્ચે કરી આપવાનું અને મકાનનો શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપી આપવાનું નકકી થયેલ અને સદરહું મકાન તેઓએ રજી.દ.અ.નં.૧૮૮૮ થી તા. ૧૯–૯–૯૭ ના રોજ ખરીદ કરેલ અને તે તેઓની સ્વતંત્ માલીકીનું છે અને તેના ઉપર તેઓએ કોઇ ધિરાણ પણ મેળવેલ નથી કે વાદી સિવાય અન્ય કોઈને આ બાનાખત અગાઉ ગીરો કે બક્ષીસ કે કોઇ પણ રીતે તબદીલ નથી તેવો વિશ્વાસ અને ભરોસો આપેલ અને સદરહું મકાનમાં તેમની માતા અને ભાઈ રહે છે અને જયાં સુધી દસ્તાવેજ ન કરી આપે ત્યાં સુધી તેઓએ તે મકાનમાં રહેવા દેવાનું નકકી થયેલ અને સમયસર પ્રતિવાદી મકાનનો દસ્તાવેજ ન કરી આપે તો બાનાની રકમ પરત ચુકવવાનું નકકી કરેલ સદરહું મકાન ટાઇટલ કલીયર કરી વાદીના નામનો ધોરણસરનો દસ્તાવેજ કરી સોંપી આપવાનું નકકી કરી થયેલ. વાદગ્રસ્ત મકાનની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરેઃ સવજીભાઈ તથા મોતીભાઈ રામાભાઈની જગ્યા આવેલ છે.

દક્ષિણેઃ ચંપકભાઈ મુળચંદભાઈની જગ્યા આવેલ છે તથા અમુક ભાગ પ્રતિવાદીની બાકી રહેતી જગ્યા પૈકીનો આવેલ છે.

પુર્વે : પ્રતિવાદીની બાકી રહેતી જગ્યા તથા મજમુ ફળી આવેલ છે.

પશ્ચિમેઃ ચંપકભાઈ મુળચંદભાઈ તથા રતનશીભાઈ કચરાભાઈની જગ્યા આવેલ છે.

વાદીએ દાવા અરજીમાં વધુમાં જણાવેલ છે કે,ત્યારબાદ બાનાખતનો પીરીયડ પુરો થતા પ્રતિવાદીને સદરહું મિલકતનો રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ કરી આપવા અનેકવાર કહયું–કહેવડાવ્યું તેમ છતાં પ્રતિવાદી ગલ્લા –તલ્લા કરે છે અને દસ્તાવેજ કરી આપતા નથી તેમજ બાનાની રકમ પણ પરત ચુકવી આપતા નથી. જેથી,વાદીએ આ કામના પ્રતિવાદીને રજી.એ્.ડી. મારફત તા. ૬–૩–૧૮ ના રોજ નોટીસ આપેલ. જે નોટીસ તેઓને તા.૮–૩–૧૮ ના રોજ બજી જવા છતાં પ્રતિવાદી વાદીને રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ કરી–કરાવી આપતા નથી કે બાનાની રકમ પણ ચુકવી આપતા નથી અને કહે છે કે, તમારાથી થાય તે કરી લો, મારે તમને દસ્તાવેજ કરી આપવો નથી કે બાનાની રકમ પણ પરત ચુકવી આપવી નથી.જેથી નાછુટકે હાલનો દાવો દાખલ કરવાની ફરજ પડેલ છે.

વાદીએ દાવા અરજીમાં વધુમાં જણાવેલ છે કે,આ દાવાનું કારણ પ્રતિવાદી વાદીને ઉપરોકત મિલકતનો દસ્તાવેજ કરી નહી આપતા અને ગલ્લા–તલ્લા કરતા આ અંગે તા.૬–૩–૧૮ ના રોજ રજી.એ.ડી. મારફત નોટીસ આપેલ અને જે નોટીસ તેઓને તા. ૮–૩–૧૮ ના રોજ ધોરણસર બજી જવા છતાં નિયત સમયમાં પ્રતિવાદીએ ઉપરોકત મિલકતનો દસ્તાવેજ કરી આપેલ ન હોય અને બાનાખત કરારથી વિરૂધ્ધ વર્તન કરેલ હોય અને હાલ વાદીને મળેલ માહિતી મુજબ પ્રતિવાદી સદરહું મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ કે અન્ય કોઈ રીતે તબદીલ કરી નાખવાની તજવીજ કરી રહેલ હોય ત્યારથી નામદાર કોર્ટની હકુમતમાં ઉત્પન્ન થયેલ છે. અને હાલ પણ આ દાવાનું કારણ ચાલુ છે. જેથી, વાદીએ હાલની દાવા અરજી દાખલ કરી,વાદગ્રસ્ત મિલ્કતની અવેજની બાકી રહેતી રકમ વાદી પાસેથી લઈ તેમના નામજોગનો અગર તો તેઓ કહે તે નામજોગનો રજીસ્ટર્ડ અધાટ વેચાણનો દસ્તાવેજ વાદીનાં ખર્ચે કરી આપે અગર તો બાનાની રકમ રૂા. ૩,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપીયા તૃણ લાખ પુરા રોકડા વ્યાજસહિત પરત ચુકવી આપે તેવો, વાદીની તરફેણમાં તથા પ્રતિવાદીની વિરૂધ્ધ ફરમાવવા,દાવા અરજીનું ન્યાયીક ખર્ચ અપાવવા તથા બીજી જે કોઈ દાદ મળી શકે તે અપાવવા અરજ કરેલ છે.

(૨) વાદીની દાવા અરજીની નોટીસ પ્રતિવાદીને કરતા, પ્રતિવાદીને નોટીસની યોગ્ય રીતે બજવણી થયેલ હોવા છતાં અને તેઓને હાજર થવાની પુરતી તક આપવા છતાં, તેઓ જાતે કે તેમના વિ.વશ્રી મારફતે હાજર રહી કોઈ વાંધા તકરાર રજુ કરેલ નથી. જેથી, પ્રતિવાદી વિરૂધ્ધ કામ એકતરફી ચલાવવાનો હુકમ કરવામાં આવેલ છે.

(૩) ત્યારબાદ આ કામ વાદીના પુરાવા માટે મુલતવી રહેતા વાદી તરફથી નીચે મુજબનો પુરાવો રજૂ કરેલ છે.

મૌખિક પુરાવો

અનુ.નં.	વિગત.	આંક
૧	વાદી ધીરજભાઈ મણીલાલ અગોલાનું સરતપાસનું સોંગદનામુ	૧૧

દસ્તાવેજી પુરાવો

અનુ.નં.	વિગત.	આંક
૧)	બાનાખત અસલ.	૧૫
૨)	પ્રતિવાદીએ આપેલ નોટીસની સ્થળપ્રત.	૧૬
૩)	નોટીસ રજી.એ.ડી. કર્યાની પોષ્ટખાતાની સ્લીપ.	૧૭

૪) નોટીસ બજી ગયા અંગેની પોસ્ટલ એકનોલેજમેન્ટ સ્લીપ ૧૮

ત્યાર બાદ, વાદી તરફે આંક–૧૯થી કલોઝીંગ પુરશીષ રજુ થયેલ છે.

૪) આ કામમાં દાવાના આખરી નિર્ણય માટે આંક–૧૦થી નીચે મુજબના મુદ્દાઓ મુકરર કરેલ છે.

/// મુ દા ///

૧) શું વાદી પુરવાર કરે છે કે,પ્રતિવાદીએ તેઓને દાવાવાળી મિલ્કત રૂા. ૬,૫૦,૦૦૦/– માં વેચાણ આપવાનું નકકી કરી તે મતલબનું તા. ૧૧–૨–૧૫ના રોજ બાનાખત કરી આપેલ છે ?

૨) શું વાદી પુરવાર કરે છે કે, બાનાખત વખતે તેઓએ પ્રતિવાદીને બાના પેટે રૂા.૩,૫૦,૦૦૦/– ચુકવી આપેલ છે ?

૩) શું વાદી પુરવાર કરે છે કે,તેઓ બાનાખતનો અમલ કરાવવા ખુશી અને તૈયાર છે ?

૪) શું વાદી પુરવાર કરે છે કે,પ્રતિવાદીએ બાનાખતનો અમલ કરવા ઈન્કાર કરેલ છે ?

૫) શું વાદી માંગ્યા મુજબની દાદ મેળવવા હકકદાર છે ?

૬) શું હુકમ અને હુકમનામું?

૫) ઉપરોકત મુદ્દાઓના મારા નિર્ણયો નીચે મુજબ છે.

(૧) નકારમાં.

(૨) નકારમાં.

(૩) નકારમાં.

(૪) નકારમાં.

(૫) નકારમાં.

(૬) આખરી હુકમ મુજબ.

<u>કા ર ણો</u>

૬) <u>મુદ્દા નંબર. ૧ થી ૫ ની સંયુકત ચર્ચાઃ–</u>

આ કામે મુદ્દા નં.૧ થી ૫ એક બીજા સાથે સંકળાયેલા હોય, બિન જરૂરી પુનરાવર્તન

ટાળવાનાં હેતુથી તમામ મુદ્દાઓની એક સાથે ચર્ચા કરવામાં આવેલ છે.

આ કામે વાદી તરફે આંક–૧૧થી પુરાવાનુ સોગંદનામુ રજુ રાખેલ છે જેમાં દાવા અરજીમાં જણાવેલ હકીકતો જણાવેલ છે. વાદીએ આંક–૧૫થી બાનાખત અસલ રજુ રાખેલ છે. તે જોતા અનરજીસ્ટર્ડ બાનાખત છે આ કામે નામદાર ગુજરાત હાઈકોટનો ચુકાદો માનસહ વંચાણે લેતા 2002 (0) GLHEL 203717 GUJARAT HIGH COURT SECOND APPEAL No. 491 of 1978 ; J.Date :- AUGUST 29, 2002 REGISTRATION ACT, 1908 Section -7(1)(aa1)- , 17(1A), 49 Registration Act, 1908 - S. 17(1)(aa), 17(1A), 49, Proviso -agreement in question was compulsorily registrable , agreement in instant case was not registered,such document could not be looked into as suit filed by plaintiff did not fall in any of three exceptions called out in proviso to S. 49. આ ચુકાદો માનસહ વંચાણે લેતા આંક ૧૫નુ બાનાખત અન રજિસ્ર્ટડ છે. વધુમાં, વાદીએ દાવા અરજીમા પ્રતિવાદી એ રૂા.૩,૦૦,૦૦૦/– બાનાખત પેટે ચુકવેલાનુ જણાવેલ છે. તે ચુકવવા તેઓ સક્ષમ હોવા અંગેનો કોઈ આધાર પુરાવો આ કામે રજુ રાખેલ નથી તેમજ આ રકમ કેવી રીતે ચુકવી આપેલ છે તે દર્શાવતા કોઈ આધાર પુરાવા આ કામે રજુ રાખેલ નથી. આમ, ઉપરોકત કરેલ ચર્ચા અનુસાર, વાદી તરફેં આંક ૧૫થી બાનાખત રજુ કરેલ છે જે અનરજિસ્ર્ટડ છે તથા નામ.ગુજરાત હાઈકોર્ટનાં ઉપરોકત ચુકાદામાં પ્રસ્થાપિત કરેલ સિધ્ધાંત અનુસાર હાલનાં કામે વાદી તેમની દાવા અરજીમાં માંગ્યા મુજબની દાદ મેળવવા હકકદાર ઠરતા ન હોઈ, આ કામે મુદ્દા નં.૧ થી ૫ નો જવાબ નકારમાં આપી મુદ્દા નં.૬ અન્વયે નીચે મુજબનો આખરી હુકમ કરવામાં આવે છે.

:: હુ ક મ ::

- વાદીનો દાવો આથી ના મંજુર કરવામાં આવે છે.
- દાવાનું ખર્ચ વાદીએ જાતે ભોગવવુ.
- હુકમ મુજબ હુકમનામુ દોરવુ.

હુકમ આજરોજ તાઃ ૧૯મી માહે નવેમ્બર, સને ૨૦૧૯ ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી સંભળાવી જાહેર કર્યો.

(સુનંદા પ્રશાંત દુલેરા.)
પ્રિન્સીપાલ સિનીયર સિવીલ જજ
સુ રે ન્દ્ર ન ગ ર.
કોડ નં.જીજે૦૦૮૮૭

તાઃ ૧૯/૧૧/૨૦૧૯
સ્થળ : સુરેન્દ્રનગર.