રજુ તા.૦૭/૦૨/૨૦૦૩.
દા.તા.૦૭/૦૨/૨૦૦૩.
નિ.તા. ૨૧/૦૪/૨૦૨૨ .
અવધિઃ–વર્ષ–માસ–દિવસ
૧૯–૦૨–૧૪

મહે. આઠમાં એડીશ્નલ સીનીયર સીવીલ જજ સાહેબશ્રીની કોર્ટમાં,મુ.રાજકોટ.

<u>સ્પે.દિ.મુ.નં.૧૯/૨૦૦૩</u>
<u>આંક –૨૦૧</u>

વાદીઓઃ (૧) ગુજ.શ્રી મણીલાલ હરીલાલ કોટકના વારસો,
(૧/૧) ભાવનાબેન યજ્ઞેશકુમાર કોટક તે ગુજ.ના પત્ની,
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.પુખ્ત,
(૧/૨) બ્રિજેશ યજ્ઞેશકુમાર કોટક તે ગુજ.ના પુત્ર,
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો–નોકરી,
(૧/૩) બિનિતા વા/ઓ પ્રતિક ઠકકર,
ડો/ઓ યજ્ઞેશકુમાર કોટક તે ગુજ.ના પુત્રી,
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.પુખ્ત,
તમામ રહે. ૩, જલીયાણ બંગલોઝ,
મહાત્મા ગાંધી સ્કુલ સામે, પંચવટી હોલ પાસે,
રાજકોટ–પ.
(૨) શ્રી ગુલાબરાય હરીલાલ કોટક,ઉ.વ.પુખ્ત,
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો–વેપાર,
રહે.પરાબજાર,રાજકોટ.

વિરુધ્ધ

પ્રતિવાદીઓ : – (૧) ભરતભાઈ નાથાભાઈ પટેલ,
હિન્દુ, એડલ્ટ, ધંધો : શૈક્ષણીક કાર્ય,
ભાનુ પાર્ક, ૨ – સુભાષનગર,
આમ્રપાલી સીનેમા પાછળ, રાજકોટ.
નવુ સરનામુ:આદિત્ય સ્કુલ સંકુલ,ધ્રુવ ફલેટ પાસે,
૪–ચુડાસમા પ્લોટ,રૈયા રોડ પાસે,રાજકોટ.

(૨) દીનેશભાઈ કરશનભાઈ મે,
હિન્દુ, એડલ્ટ, ધંધો : વેપાર,
રહે:૧૩,પંચનાથ પ્લોટ, રાજકોટ.
નવુ સરનામુ:મારૂતિ આશીષ સામે,
૨–સુભાષનગર,રૈયા રોડ પાસે,રાજકોટ.

બાબત : કરારના વિશિષ્ટ પાલનનુ હુકમનામુ કરી આપવા અંગે.

વાદી તરફે વિ.વકીલશ્રી એ.જી.કોટક
પ્રતિવાદી નં.૧ તરફે વિ.વકીલશ્રી એન.એન.ગોસ્વામી
પ્રતિવાદી નં.૨ તરફે વિ.વકીલશ્રી એસ.સી.દોશી

–: ઠ રા વ :–

૧. વાદીઓના દાવાની ટૂંકમાં હકીકત એવી છે કે,રાજકોટ શહેરમા આમ્રપાલી સીનેમા પાછળ સુભાષનગર શેરી નં.૨ તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારમા પ્રતિવાદી નં.૧ ના સ્વતંત્ર માલીકી અને કબજા ભોગવટાવાળા મકાન (ભાનુ પાર્ક) કે જે ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ શહેરના રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૭૬/બી ના પ્લોટ નં.૫ ના પેટા વિભાગ નં.૪ પૈકીની જમીન ચો.વા.આ.૬૬–૪–૭૨ ના આવેલ છે.જેમા સગવડતામા ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર એક રૂમ,ઓસરી,રસોડુ,બાથરૂમ,લેટ્રીન તથા ડંકી અને ફળીની છુટ જમીન તથા નળ કનેકશન અને ઈલેકટ્રીક લાઈટ કનેકશનની સુવીધાઓ છે.પ્રતિવાદી નં. ૧ નાએ તેમના સંપુર્ણ માલીકી અને સ્વતંત્ર કબજા ભોગવટાવાળા મકાન વાદીને રૂા.૨,૫૦,૦૦૦/– માલીકીના તમામ હકકો સહીત ખાલી કબજે વેચાણ આપવાનુ નકકી કરતા અને વાદીએ સદરહુ કિંમતમા મકાન ખરીદ કરવાનુ કબુલ કરતા પ્રતિવાદીએ વાદી જોગ સાટાખતનો કરાર રૂા.૨૦/–ના સ્ટેમ્પ ઉપર

તારીખ ૨૧–૦૧–૨૦૦૦ ના રોજ કબજા વગરનુ સાટાખત કરાર કરી આપેલ છે.વાદી પાસેથી સાટાખતમા લખેલ વિગતે રૂા.૧૦,૦૦૦/– રોકડા તા.૧૪/૨/૨૦૦૦ ના રોજ સુથીના રોકડા સ્વીકાર્યા બાદ વાદીએ પ્રતિવાદીને અવેજ પેટેની રકમ રૂા.૧,૪૦,૦૦૦/– ચેક નં.૭૨૮૮૪૦૦ નો બેંક ઓફ ઈન્ડીયા મેઈન બ્રાંચ,રાજકોટ ઉપરનો તા.૨૧/૨/૨૦૦૦ નો પ્રતિવાદીના નામનો એકાઉન્ટ પે થી ચેકથી ચુકવી આપેલ,જે પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ સ્વીકારેલ છે.વાદીને સદરહુ વાદવાળુ મકાન કબજો સોંપ્યેથી વાદીએ પ્રતિવાદી નં.૧ ને બાકી રહેતા અવેજની રકમ રૂા.૧,૦૦,૦૦૦/–ચુકવી આપવાના છે.પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ વાદીને વેંચાણ આપેલ મકાનનો ખાલી કબજો સોંપવા મુશ્કેલી દર્શાવતા તથા થોડી રકમની જરૂરત હોવાનુ જણાવતા,વાદીએ પ્રતિવાદી નં ૧ ને તારીખ ૨૧/૦૫/૨૦૦૧ ના રોજ રૂા.૩૦,૦૦૦/– રોકડા બાકી અવેજ પેટે ચુકવેલ તથા પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ વાદીઓ જોગ પહોંચ કરી આપેલ છે અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા અને ખાલી કબજો સોંપવા અંગે વધારે સમયની માંગણી કરતા વાદીએ પ્રતિવાદી નં ૧ ને તા.૩૧/૧૨/૦૧ સુધી મુદતમા વધારો કરી આપેલ. આમ વાદીએ પ્રતિવાદી નં ૧ ને સદરહુ મકાનની કુલ અવેજની રકમ રૂા.૨,૫૦,૦૦૦/–માંથી રૂા.૧,૮૦,૦૦૦/– ચુકવી આપી કરારનુ પાલન કરેલ છે. પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ કરારનુ પાલન કરેલ ન હોય,વાદીએ તેમના એડવોકેટ મારફતે તા.૨૭/૧/૨૦૦૩ ના રોજ રજી.એડી તથા યુ.પી.સી.થી પ્રતિવાદી નં.૧ ને નોટીસ આપી કરારનુ પાલન કરવા જણાવેલ.વાદી જોગ પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ કરી આપેલ સાટાખતના કરારની શરત (એ) મુજબ પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ વાદીને જે મકાન વેચાણ આપવા કરાર કરેલ તે મકાન પ્રતિવાદી નં.૧ એ રાજકોટ ખાતેની રાજકોટ કોમર્શીયલ કો. ઓપ.બેંક લી. માં ગીરો મુકીને લોન લીધેલ છે.પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ આ લોન ખાતામાં વાદીએ ચુકવેલ અવેજની રકમ રૂા.૧,૫૦,૦૦૦/– બેન્કમાં જમા કરાવી પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ વાદીને આ મકાનને લગત તમામ ટાઈટલ કલીયર ડીડઝની અસલ ફાઈલ

સાટાખતની તારીખથી દિવસ–૮ માં અચુક સોંપી આપવાની શરત હતી. પરંતુ પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ આજની તારીખ સુધી વાદીને વેચાણ આપેલ મિલકત અંગેની ટાઈટલ ડીડઝની અસલ ફાઈલ સોંપેલ નથી કે વાદીએ પ્રતિવાદી નં.૧ ને ચુકવેલ અવેજની રકમ પ્રતિવાદી નં.૧ એ સદરહુ બેંકમા જમા કરાવેલ નથી.આમ,પ્રતિવાદી નં. ૧ નાએ વાદીને આપેલ વચન અને વિશ્વાસ તથા શરતનો ભંગ કરેલ છે.વાદી કરારની શરતો મુજબ વર્તન કરવા હર હંમેશ તૈયાર હતા તથા વાદીએ પ્રતિવાદી નં.૧ ને અનેક વખત રૂબરૂ મળી બાકીનો અવેજ સ્વીકારી તથા વેચાણ આપેલ મકાનનો શાંત અને ખાલી કબજો સોંપી આપવા તથા વાદી જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા અનેક વખત જાણ કરવા છતા કોઈપણ કારણ વગર દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરી આપતા નથી.સદર દાવાવાળું મકાન સાટાખતની શરતો મુજબ વાદીને કરી આપવાને બદલે સાટાખતની શરતો વિરૂધ્ધ નામદાર કોર્ટના આંક–૫ ના હુકમનો ભંગ કરીને પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ પ્રતિવાદી નં.ર જોગ દાવાવાળી સ્થાવર મિલકત રાજકોટ શહેરના રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૭૬/બી ના પ્લોટ નં.પ ના પેટા વિભાગ નં.૪ પૈકીની જમીન ચો.વા.આ.૬૬–૪–૭ર ના આવેલ છે.જેનો મકાન વેચાણ દસ્તાવેજ રાજકોટ જીલ્લાના સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમા તા.૧૭/૩/૦૯ ના રોજ અનુ.નં.૧પ૬૩ થી વેચાણ દસ્તાવેજ પ્રતિવાદી નં.ર દિનેશભાઈ કરશનભાઈ જોગ રૂા.૭,૦૦,૦૦૦/– માં કરી આપેલ.પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ સાટાખતની શરતોનો ભંગ કરી આંક–૫ ના કામચલાઉ મનાઈહુકમનો ભંગ કરી દાવો પેન્ડીંગ હોવા છતા રાજકોટ કોમર્શીયલ કો.ઓપ.બેંકમાં આપી ગીરો મુકી અસલ દસ્તાવેજ છોડાવી વાદી જોગ દસ્તાવેજ નહી કરી આપતા,સદરહુ ગીરો દસ્તાવેજ છોડાવીને સતા કે અધિકાર વગર ગેરકાયદેસર રીતે પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ પ્રતિવાદી નં.ર પાસેથી રૂા.૭,૦૦,૦૦૦/– નો અવેજ સ્વીકારી દાવાવાળી મિલકતનો કબજો સોંપી આપેલ.જેથી હાલનો દાવો દાખલ કરી દાદ માંગેલ કે,સદર દાવાવાળુ મકાન મિલકત અંગે વાદી જોગ સાટાખતની શરતોનુ પાલન કરી વાદી પાસેથી બાકીનો અવેજ સ્વીકારી વાદીને સરદહુ મકાનનો ખાલી કબજો સોંપી આપી વાદીના

નામજોગ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે,પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ પ્રતિવાદી નં.ર ના જોગ રાજકોટ શહેરના રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૭૬/બી ના પ્લોટ નં.પ ના પેટા વિભાગ નં.૪ પૈકીની જમીન ચો.વા.આ.૬૬–૪–૭ર ના આવેલ છે જે સ્થાવર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૧પ૬૩,તા.૧૭/૩/૦૯ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી હેઠળ નોંધાયેલ દસ્તાવેજ હોય સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરે તેવો હુકમ કરી તેની યાદી રાજકોટ જીલ્લા સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી,સબ રજીસ્ટ્રાર રાજકોટને સદરહુ દસ્તાવેજ રદ કરતી એન્ટ્રી નોંધવા હુકમ કરવા અરજ કરેલ છે તથા વાદીને આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧ પાસેથી રૂા.પ૦,૦૦૦/– કરાર ભંગ નુકશાની રકમ અપાવવા તથા પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ પ્રતિવાદી નં.ર ના જોગ સદરહુ દાવાવાળા મકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી રૂા.૭,૦૦,૦૦૦/–સ્વીકારેલ હોય, જેથી વાદીને રૂા.પ,ર૦,૦૦૦/– નુ નુકશાન થયેલ, જે નુકશાનીની રકમ ઉપર ૧૮ ટકા વ્યાજ લેખે પ્રતિવાદી પાસેથી વસુલ અપાવવા અરજ કરેલ છે તથા રૂા.૧,૮૦,૦૦૦/– ઉપર તા.ર૧–પ–૦૧ થી સદરહુ રકમ વસુલ થતા સુધી દર વર્ષે વાર્ષીક ૧૮ ટકાના વ્યાજ સહિત પ્રતિવાદી નં.૧ પાસેથી કરાર ભંગ માટે બજાર ભાવે નુકશાનીના વસુલ અપાવવા અરજ કરેલ છે.

ર. સદર દાવાનો સમન્સ સી. પી. સી. ઓર્ડર–પ ની જોગવાઈઓ મુજબ પ્રતિવાદીઓને બજી જતા,પ્રતિવાદી નં ૧ તરફે આંક–૧૦ થી વાદીની કામચલાઉ મનાઈ હુકમની અરજીનો જવાબ રજુ કરેલ છે તથા વાદીની કામચલાઉ મનાઈ હુકમની અરજીનો પેરાવાઈઝ ઈન્કાર કરી જણાવેલ છે કે,વાદીએ પ્રતિવાદી નં ૧ ને કહેવાતા વેંચાણ કરાર અવેજની કોઈ રકમ ચુકવેલ નથી કે વાદી સાથે પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ દાવાવાળી મિલ્કત અંગે કોઈ વેંચાણ કરાર કરેલ નથી તથા વેંચાણ કરારની શરતો મુજબ કોઈ અસલ દસ્તાવેજો વાદીને પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ સોંપવાના હતા નહી. વાદી વ્યાજે નાણાં ધીરવાનો ગેરકાયદેસર ધંધો કરે છે તથા પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ વાદી પાસેથી તારીખ ર૧/૦ર/ર૦૦૦

ના રોજ રૂા. ૧,૫૦,૦૦૦/– ૩% ના વ્યાજે લીધેલા તથા તે દિવસે વાદીએ પ્રતિવાદી નં ૧ પાસેથી બેન્ક ઓફ ઈન્ડીયા,ભકિતનગર શાખાનો તારીખ અને નામ વગરનો રૂા.૧,૫૦,૦૦૦/– નો ચેક લખાવી લઈ અને સીકયુરીટીના નામે પ્રોમેસરી નોટ તથા કોરા કાગળમાં સહી કરાવી લીધેલ,જે કાગળો અને કાર્યવાહીનો દુરઉપયોગ કરી,પ્રતિવાદી નં ૧ ના મકાનની કિંમત રૂા.૭,૫૦,૦૦૦/– થી વધારે હોવા છતા નજીવી કિંમતે પ્રતિવાદી નં ૧ નુ મકાન પડાવી લેવા વાદીએ ખોટી હકીકતોના આધારે દાવો દાખલ કરેલ છે. વાદીએ હાલનો દાવો સમય મર્યાદા બહાર દાખલ કરેલ છે તથા કહેવાતા સાટાખત કરાર બિનનોંધાયેલ છે તથા વાદીને પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ વ્યાજે લીધેલ રકમ દર માસના રૂા.૪,૫૦૦/– લેખે ૩૨ માસના રૂા.૧,૪૪,૦૦૦/– ચુકવી આપેલ હોવા છતા પ્રતિવાદી નં ૧ પાસેથી વાદીએ વધુ રૂા.૩૦,૦૦૦/– ની રકમ અંગે તારીખ અને નામ વગરનો ચેક માંગતા,ચેક આપેલ છે અને વાદીએ પ્રતિવાદી નં ૧ ના તારીખ અને નામ વગરના દસ્તાવેજોમાં સહીઓ લઈ તેનો દુરઉપયોગ કરી તથા ખોટા દસ્તાવેજો ઉભા કરી હાલનો દાવો દાખલ કરેલ છે તેથી વાદીનો દાવો રદ થવા પાત્ર હોઈ તથા કામ ચલાઉ મનાઈ અરજી રદ કરવા અરજ કરેલ છે.વધુમાં આંક–૨૫ ની પુરશીશથી પ્રતિવાદી નં ૧ તરફે જાહેર કરેલ છે કે,વાદીની કામચલાઉ મનાઈ હુકમની અરજીનો રજુ કરેલ જવાબ દાવા જવાબ તરીકે ગણી લેવા અરજ કરેલ છે.ત્યારબાદ ચાલુ દાવે પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ પ્રતિવાદી નં ૨ ને દાવાવાળી મિલ્કત રજીસ્ટર્ડ વેંચાણ દસ્તાવેજ આધારે વેંચાણ આપતા,વાદીએ પ્રતિવાદી નં ૨ દિનેશભાઈ કરશનભાઈને પક્ષકાર તરીકે જોડવા આંક–૪૦ થી અરજી આપતા,મારા પુરોગામી ન્યાયાધીશશ્રીનાએ પ્રતિવાદી નં ૨ ને દાવાના કામે જોડવા હુકમ કરેલ છે તથા પ્રતિવાદી નં ૨ ને દાવાના કામે સમન્સ અને નોટીસ ઈસ્યુ કરતા,પ્રતિવાદી નં ૨ તેઓના વકીલ મારફતે હાજર થયેલ તથા આંક–૭૭ થી દાવા જવાબ રજુ કરેલ છે તેમજ વાદીની દાવા તેમજ મનાઈ અરજીનો પેરાવાઈઝ ઈન્કાર કરેલ છે તેમજ જણાવેલ છે કે,વાદીની અરજી ખરી નથી તથા કાયદેસરની અને શુધ્ધબુધ્ધીપુર્વકની ન હોય રદ થવાને પાત્ર છે.

વાદીએ જે હકીકતોનુ વર્ણન કરેલ છે તે હકીકતો અંગે પ્રતિવાદી નં.ર ને કોઈ અંગત જ્ઞાન ન હોય,જે સાબીત કરવાની જવાબદારી વાદીની છે.વાદીના દાવાને સમય મર્યાદાનો બાદ નડે છે.પ્રતિવાદી નં.ર નાએ સદરહુ મિલકત ખરીદતા પહેલા રજીસ્ટર્ડ સાટાખત કરેલ અને સાટાખત કર્યા બાદ જરૂરી કાયદેસરની તમામ પ્રકારની કાર્યવાહી કરી બેંક માંથી લોન મેળવીને સદરહુ મિલકત ખરીદ કરેલ છે.સદરહુ મિલકતને લગતા ઉતરોતરના દસ્તાવેજો હાલ બેંકમા મોર્ટગેજ છે.વાદીના કહેવા મુજબ મનાઈહુકમ અસ્તિત્વમા હોવા છતા પણ પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ મનાઈ હુકમનુ ઉલ્લંઘન કરેલ છે તો વાદીએ આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧ સામે નામદાર કોર્ટના હુકમના અનાદર અંગેની અલગથી અરજી આપવી જોઈએ. આમ,વાદી તથા પ્રતિવાદી નં.૧ એ એકસંપ કરી એકબીજાને મદદગારી કરી પ્રતિવાદી નં.ર ને ચેનકેન પ્રકારે હેરાન કરી માનસીક દબાણ આપી પ્રતિવાદી નં.ર પાસેથી પૈસા પડાવવાનો વ્યુહ ઘડેલ હોય તેમ સ્પષ્ટ છે.પ્રતિવાદી નં ર દાવાવાળી મિલ્કતના શુધ્ધ બુધ્ધીથી ખરીદનારા છે તથા પુરતો અવેજ ચુકવી પ્રતિવાદી નં ૧ પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વેંચાણ દસ્તાવેજથી મિલ્કત ખરીદ કરેલ છે તથા પ્રતિવાદી નં ર હાલમાં દાવાવાળી મિલ્કતના કાયદેસરના માલીક અને સ્વતંત્ર કબજેદાર છે જેથી વાદીનો દાવો ખર્ચ સહીત રદ કરવા અરજ કરેલ છે.

૩. પ્રતિવાદી નં ૧ એ રજુ કરેલ કામચલાઉ મનાઈ હુકમની અરજીના જવાબનો વાદી તર્ફે આંક–૧૪ થી કાઉન્ટર એફીડેવીટ રજુ કરેલ છે તથા પ્રતિવાદીના જવાબનો પેરાવાઈઝ ઈન્કાર કરેલ છે તથા આંક–૧ ની દાવા અરજી અને આંક–પ ની કામચલાઉ મનાઈ હુકમની અરજીની હકીકતોનું પુનરાવર્તન કરેલ છે.જેથી અત્રે ફરીથી કાઉન્ટર એફીડેવીટની હકીકતો વર્ણવેલ નથી.

૪. સદર કામે વાદી તરફે પોતાના કેસની હકીકતોના સમર્થનમાં નીચે મુજબના મૌખિક પુરાવા તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ રજુ કરેલ છે.

મૌખિક પુરાવા

સાહેદ નં.	સાહેદનું નામ	આંક
૧	વાદી યજ્ઞેશકુમાર મણીલાલ કોટકનુ સરતપાસનુ સોગંદનામુ તારીખ: ૨૨/૧૨/૨૦૧૧	૮૮
૨	વાદી યજ્ઞેશકુમાર મણીલાલ કોટકનુ સરતપાસનુ વધારાનુ સોગંદનામુ તારીખ:૦૨/૧૨/૨૦૧૪	૮૮
૩	સાહેદ ગુલાબરાય હરીલાલ કોટકની સોગંદ ઉપરની જુબાની	૧૬૨
૪	સાહેદ જયંતકુમાર મણીલાલ કોટકની સોગંદ ઉપરની જુબાની	૧૬૪

દસ્તાવેજી પુરાવા

અ.નં.	વિગત	આંક
૧	વાદીએ પ્રતિવાદીને આપેલ નોટીસ તારીખ ૨૭/૦૧/૨૦૦૩ નકલ	૧૦૬
૨	પ્રતિવાદી નં ૧ ના કુલમુખત્યાર નરેન્દ્રસિંહ મહેન્દ્રસિંહ વાઘેલાએ પ્રતિવાદી નં ૨ જોગ કરી આપેલ વેંચાણ દસ્તાવેજ નં ૧૫૬૩ ની ખરીનકલ	૧૦૭
૩	પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ વાદી જોગ કરી આપેલ સાટાખત કરાર અસલ	૧૦૮
૪	પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ વાદી જોગ કરી આપેલ સોગંદનામુ અસલ	૧૦૯
૫	પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ વાદી જોગ કરી આપેલ અવેજ ચુકવ્યાની પહોંચ અસલ	૧૧૦
૬	વાદીએ પ્રતિવાદી નં.૧ ને આપેલ નોટીસ તારીખ ૨૭/૦૧/૨૦૦૩ અસલ	૧૧૧
૭	પોસ્ટલ પાવતી નં.૪૫૩૯	૧૧૨
૮	એકનોલેજમેન્ટ કાર્ડ	૧૧૩
૯	યુ.પી.સી.સર્ટીની પહોંચ	૧૧૪
૧૦	પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ નોટીસનો આપેલ જવાબ તથા સામી નોટીસ	૧૧૫
૧૧	પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ આપેલ જવાબવાળુ કવર	૧૧૬
૧૨	લેજર એકાઉન્ટ સને–૧૯૯૯–૨૦૦૦	૧૧૭
૧૩	લેજર એકાઉન્ટ સને–૨૦૦૦–૨૦૦૧	૧૧૮
૧૪	લેજર એકાઉન્ટ સને–૨૦૦૧–૨૦૦૨	૧૧૯

૧૫	લેજર એકાઉન્ટ તા.૧/૪/૧૦ થી તા.૩૧/૩/૧૧	૧૨૦
૧૬	લેજર એકાઉન્ટ તા.૧/૪/૧૧ થી તા.૨૨/૧૨/૧૧	૧૨૧
૧૭	સર્ટીફીકેટ	૧૨૨
૧૮	વાદીની કેશબુકની હાર્ડકોપી	૧૪૫
૧૯	વાદીની કેશબુકની હાર્ડ કોપી	૧૪૬
૨૦	વાદીની બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના એકાઉન્ટ નં ૨૯૬૭૩ ના પાસબુકની રીલેવન્ટ સમયગાળાની એન્ટ્રી દર્શાવતી ઝેરોક્ષ	૧૪૭
૨૧	વાદીના બેંક ડી.સી.બી.બેન્ક દવારા રાજકોટના એકાઉન્ટ નં ૦૪૦૧૧૧૦૦૦૧૩૧૨૯ નુ સ્ટેટમેન્ટ અને સ્ટેમેન્ટ ઓફ એકાઉન્ટની કુલ–૮ પેઈઝ ની હાર્ડકોપી	૧૪૮
૨૨	જયંતભાઈ એમ કોટકે આપેલ સર્ટીફીકેટ	૧૪૯
૨૩	વાદીની બેન્ક ઓફ ઈન્ડીયાની પાસબુક અસલ	૧૬૦
૨૪	વાદીની બેન્ક ઓફ ઈન્ડીયાની પાસબુક અસલ	૧૬૧

ઉપરોકત પુરાવો પુર્ણ થયા બાદ વાદી તરફે વધુ પુરાવો રજુ કરવો ન હોય, આંક–૧૬૬ થી કલોઝીંગ પુરસીસ રજુ કરી વધુ કોઈ પુરાવો રજુ ન કરવાનું જાહેર કરેલ છે.

૫. સદર કામે પ્રતિવાદીઓ તરફે પોતાના કેસની હકીકતોના સમર્થનમાં નીચે મુજબના મૌખિક પુરાવા તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવા રજુ કરેલ છે.

<u>મૌખિક પુરાવા</u>

સાહેદ નં.	સાહેદનું નામ	આંક
૧	પ્રતિવાદી નં.૧ ભરતભાઈ નાથાભાઈ પટેલની સોગંદ ઉપરની જુબાની.	૧૭૦
૨	પ્રતિવાદી નં.૨ દિનેશ કરશનભાઈની સોગંદ ઉપરની જુબાની	૧૭૫

દસ્તાવેજી પુરાવા

અ.નં.	વિગત	આંક
૧	સ્પે.સીવીલ સ્યુટ નં.૨૭/૦૩ ની દાવા અરજીની ખરીનકલ	૧૫૮
૨	સ્પે.સીવીલ સ્યુટ નં.૨૭/૦૩ ના કામે આંક-૯૨ થી સરતપાસનુ સોગંદનામુ તેમજ વાદીની જુબાની	૧૫૯
૩	પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ ફો.ઈન્કવાયરી નં.૧૦૦/૦૩ થી વાદીઓ વિરૂધ્ધ દાખલ કરેલ ફરીયાદની સાદી નકલ	૧૭૩
૪	પ્રતિવાદી નં ૨ દીનેશભાઈ કરશનભાઈ જોગ થયેલ રજી.સાટાખત નં. ૧૨૧૩૮ની ખરીનકલ	૧૭૮
૫	પ્રતિવાદી નં ૨ દીનેશભાઈ કરશનભાઈ જોગ થયેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૫૬૩, તા.૧૭/૩/૦૯ ની ખરીનકલ	૧૭૯

ઉપરોકત પુરાવો પુર્ણ થયા બાદ પ્રતિવાદી નં.૧ તરફે વધુ પુરાવો રજુ કરવો ન હોય, આંક-૧૭૪ થી તથા પ્રતિવાદી નં ૨ તરફે આંક-૧૮૧ થી કલોઝીંગ પુરસીસ રજુ કરી વધુ કોઈ પુરાવો રજુ ન કરવાનું જાહેર કરેલ છે.

૬. વાદી તથા પ્રતિવાદીઓ તરફે તેઓના વિ.વ.શ્રીની મૈાખીક દલીલ સાંભળી.

૭. સદર દાવાના નિર્ણયાર્થે આ કામે આંક-૨૯ થી મારા પુરોગામી ન્યાયાધીશશ્રીનાએ મુદ્દા નં ૧ થી ૫ ઘડેલ છે તથા આંક-૭૯ના હુકમથી મુદ્દા નં ૬ થી ૮ નો ઉમેરો કરેલ છે તથા આંક-૧૮૨ થી અત્રેની કોર્ટ દવારા મુદ્દા નં ૯ નો ઉમેરો કરેલ છે જે મુદ્દાઓ નીચે મુજબ છે :-

(1) Whether plaintiff proves that defendent had executed an agreement to sale on 21/2/2000 and accepted an earnest money ?

(2) Whether plaintiff was ready and willing for part performance of

contract as pleaded in para 4-5 of plaint ?

(3) Whether def. proves that he had executed a blank promissory note and put his signatures on blank papers at the time of borrowing Rs.1,50,000/- on 21-2-2000 as alleged in para 13 of w/s ?

(4) Whether plaintiff is entitled to specific performance of contract?

(5) What order & Decree ?

(૬) શું વાદી સાબીત કરે છે કે, પ્રતિવાદી નં.૧ વિરૂધ્ધ આંક–૫ નો હુકમ કરવા છતા ચાલુ દાવે પ્રતિવાદી નં.ર ને દાવાવાળી મિલકત વેચાણ કરેલ હોઈ લીઝ પેન્ડન્સીનો બાધ નડે છે ?

(૭) શું વાદી સાબીત કરે છે કે, પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ મનાઈહુકમનો અનાદર કરી પ્રતિવાદી નં.ર ને દાવાવાળી મિલકત વેચાણ કરેલ હોઈ હુકમનો અનાદર કરેલ છે ?

(૮) શું વાદી સાબીત કરે છે કે, પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ પ્રતિવાદી નં.ર ને દાવાવળી મિલકત વેચાણ કરેલ હોય રૂા.૫,ર૦,૦૦૦/– નું નુકસાન તેઓને થયેલ હોઈ તે રકમ વ્યાજ સહીત પ્રતિવાદીઓ પાસેથી મેળવવા હકકદાર છે ?

(૯) શું વાદી સુધારેલ દાવા અરજીના પેરા–૧૧ ના પેટા પેરા–ર મુજબની દાદ મેળવવા હકકદાર છે?

૮. ઉપરોકત મુદ્દાઓના નિર્ણય નીચે મુજબ છે.

(૧) હકારમાં,

(૨) નકારમાં,

(૩) નકારમાં,

(૪) નકારમાં,

(૫) આખરી હુકમ મુજબ,

(૬) નકારમાં,

(૭) આંક–૪૧ ના હુકમ મુજબ,

(૮) નકારમાં,

(૯) નકારમાં.

–: કા ર ણો :–

૯. સદર કામે વાદી તરફે રજુ થયેલ પુરાવાનું મુલ્યાંકન કરતા પહેલા વાદીએ ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની કલમ–૧૦૧ વંચાણે લેવી જરુરી છે જે નીચે મુજબ છે.

કલમ–૧૦૧ :– પુરાવાનો ભાર કે બોજો –

જો કોઈ વ્યકિત એવી આશા રાખતી હોય કે તેણે પ્રતિપાદિત કરેલી હકીકતોના પુરાવાના અસ્તિત્વ ઉપર આધારિત કોઈ કાયદેસરતા અથવા જવાબદારી વિશે કોર્ટ ફેસલો આપે તો તે તેણે પુરવાર કરવું પડશે કે તે હકીકતો અસ્તિત્વમાં છે.

કોઈ વ્યકિત કોઈ હકીકતના અસ્તિત્વને પુરવાર કરવા બંધાયેલી હોય, ત્યારે પુરાવાનો ભાર કે બોજો તેના ઉપર છે, એમ કહેવાય.

દ્રષ્ટાંત–(બી) : 'એ' જે હકીકતો ભારપૂર્વક કહે છે તેનો 'બી' ઈન્કાર કરે છે, તે સાચી હોવાને કારણે કોર્ટ 'બી' ના કબજાની અમુક જમીનનો પોતે હકદાર છે એવો ચુકાવો આપે એવું 'એ' ઈચ્છે છે. એ હકીકતોનું અસ્તિત્વ 'એ' એ પુરવાર કરવું પડશે.

વાદી તર્ફે હાલના દાવા કામે તેઓ કરારનો વિશિષ્ટ પાલન કરાવવા હકકદાર હોવાનું તથા કરારનું પાલન કરવા હરહંમેશ રાજીખુશી અને તૈયાર હોવાનું પુરવાર કરવું જરૂરી છે.વધુમાં,વિરોધીપક્ષની નબળાઈનો લાભ વાદી ઉઠાવી ન શકે તેવો સિધ્ધાંત છે.તેથી વાદીએ દાવા કામે પુરાવો રજુ કરી તેઓ દાવામા માંગ્યા મુજબની દાદ મેળવવા હકકદાર હોવાનું પુરવાર કરવાનો બોજો વાદી ઉપર રહેલ છે.

વધુમા,હાલના તબકકે નામ.સુપ્રિમ કોર્ટનો ***"Nanjappan v.Ramasamy"*** reported in ***"2015 AIR SCW 1659"*** ના ચુકાદાના પેરા નં. ૧૨માં ઠરાવેલ છે કે,

12. Under Section 20 of the Specific Relief Act, grant of specific performance of contract is discretionary. Though the decree for specific performance is discretionary, yet the court is not bound to grant such a relief merely because it is lawful to do so. But the discretion of the court is not arbitrary, but sound and reasonable, guided by judicial principles of law and capable of correction by a court of appeal and should be properly exercised keeping in view the settled principles of law as envisaged in Section 20 of the Act. The jurisdiction of decreeing specific performance is a discretion of the court and it depends upon facts and circumstances of each case. The court would take into consideration circumstances of each case, conduct of the parties, recitals in the sale agreement and the circumstances outside the contract have to be seen.

ઉપરોકત ચુકાદામા ઠરાવેલ સિધ્ધાંતો ઘ્યાને લેતા,કરારના વિશિષ્ટ પાલનની દાદ મંજુર કરવી તે કોર્ટની વિવેકાધીન સત્તા છે તથા દરેક કેસના સંજોગો,પક્ષકારોનું વર્તન તથા વેચાણ કરાર અને વેચાણ કરારને સ્પર્શતા બાહય સંજોગોને આધીન વિશિષ્ટ પાલનની દાદ અંગે નિર્ણય કરવાનો રહે છે.

૧૦. <u>મુદ્દા નં.૧ ની ચર્ચા:–</u>

દાવાના કામે રજુ થયેલ વાદી તરફેનો મૌખીક અને દસ્તાવેજી પુરાવો વંચાણે લેતા તથા વાદીની દાવા અરજીના કથન મુજબ દાવાવાળી મિલ્કત પ્રતિવાદી નં ૧ ની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની હતી તથા વાદીએ સદર મિલ્કત રૂા.૨,૫૦,૦૦૦/– માં ખરીદ કરવા પ્રતિવાદી નં ૧ સાથે કરાર કરતા,પ્રતિવાદી નં ૧ એ વાદી જોગ રૂા.૨૦/– ના સ્ટેમ્પ પેપર નંબર ૩૬૫૨,તારીખ ૨૧–૦૨–૨૦૦૦ ના સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર કબજા વગરનુ સાટાખત કરાર શરતોને આધીન કરી આપેલ તથા રૂા.૧૦,૦૦૦/– રોકડા તારીખ ૧૪–૦૨–૨૦૦૦ ના રોજ સુથીના વાદીએ પ્રતિવાદી નં ૧ ને ચુકવેલ તથા બાકી અવેજ પેટે રૂા.૧,૪૦,૦૦૦/–,ચેક નં ૭૨૮૮૪૦૦,બેન્ક ઓફ ઈન્ડીયા, મેઈન બ્રાન્ચ, રાજકોટ, તારીખ ૨૧–૦૨–૨૦૦૦ નો પ્રતિવાદી નં ૧ ને ''એકાઉન્ટ પેઈ '' થી ચુકવી આપેલ તથા પ્રતિવાદી નં ૧ એ સદર રકમ સ્વીકારેલ છે.પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ તારીખ ૨૧–૦૨–૨૦૦૦ ના રોજ રૂા. ૨૦/– ના સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર સોગંદનામુ કરી આપી,૯૦ દિવસમાં દાવાવાળી મિલ્કતનો ખાલી કબજો સોંપી આપવાનો તથા વાદીને કબજો સો પ્યેથી પ્રતિવાદી નં ૧ ને બાકી અવેજની રકમ રૂા.૧,૦૦,૦૦૦/– વાદીએ ચુકવી આપવાના હતા. ત્યારબાદ પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ વાદીને મકાનનો ખાલી કબજો સોંપી આપવા મુશ્કેલી દર્શાવતા તથા થોડી રકમની જરૂરીયાત હોઈ તેવુ જણાવતા, વાદીએ પ્રતિવાદી નં ૧ ને તારીખ ૨૧–૦૫–૨૦૦૦ ના રોજ રૂા.૩૦,૦૦૦/– રોકડા બાકી અવેજ પેટે ચુકવેલ છે તથા સદર રકમ અંગે પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ વાદી જોગ પહોંચ કરી

આપેલ છે તથા વેંચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા અને ખાલી કબજો સોંપવા પ્રતિવાદી નં ૧ એ વધારા સમયની માંગણી કરતા વાદીએ પ્રતિવાદી નં ૧ ને તારીખ ૩૧–૧૨–૨૦૦૧ સુધી મુદતનો વધારો કરી આપેલ.જેથી વાદીએ પ્રતિવાદી નં ૧ ને કુલ અવેજની રકમ રૂા.૨,૫૦,૦૦૦/– માંથી રૂા.૧,૮૦,૦૦૦/– ચુકવી આપેલ છે.વધુમાં તારીખ ૨૧ –૦૨–૨૦૦૦ ના સાટાખત કરારની શરત નં –(એ) મુજબ પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ વાદીને જે મકાન વેંચાણ આપવા કરાર કરેલ છે તે મકાન પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ રાજકોટ ખાતેની રાજકોટ કોર્મશીયલ કો.ઓપ.બેન્ક લી.માં ગીરો મુકી લોન લીધેલ છે તથા પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ આ લોન ખાતાની રકમ વાદીએ આપેલ અવેજની રકમ રૂા.૧,૫૦,૦૦૦/– બેન્કમાં જમા કરાવી,મકાનના અસલ દસ્તાવેજો પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ છોડાવવાના હતા અને મકાનને લગતા ટાઈટલ કલીયર કરી અસલ ફાઈલ સાટાખતની તારીખ થી દિન–૮ માં વાદીને સોંપી આપવાની શરત હતી.પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ આજદિન સુધી અસલ ટાઈટલ ડીડસની ફાઈલ વાદીને સોંપી આપેલ નથી તથા અવેજની રકમ બેન્કમાં જમા કરાવેલ નથી તથા કરાર મુજબ વાદીને આપેલ વચન,વિશ્વાસ અને શરતોનો ભંગ કરેલ હોઈ,હાલનો દાવો કરારના વિશીષ્ટ પાલન માટે દાખલ કરેલ છે. વાદી તરફે આંક–૮૮ ના મૌખીક પુરાવા તથા આંક–૧૦૮ ના કબજા વગરના બીન નોંધાયેલ સાટાખત કરાર તથા આંક–૧૦૯ નુ સોગંદનામુ તથા આંક–૧૧૦ ની ચુકતે અવેજની પહોંચ ધ્યાને લેતા,વાદીએ પ્રતિવાદી નં ૧ ને દાવાવાળી મિલ્કત ખરીદ કરવા અંગે કરેલ વેંચાણ કરારના આધારે રૂા.૨,૫૦,૦૦૦/– ના અવેજ પૈકી રૂા.૧૦,૦૦૦/– રોકડા તારીખ ૨૧–૦૨–૨૦૦૦ ના રોજ ચુકવેલ તથા રૂા.૧,૪૦,૦૦૦/– ચેક નં ૭૨૮૮૪૦૦, તારીખ ૨૧–૦૨–૨૦૦૦, બેન્ક ઓફ ઈન્ડીયા, મેઈનબ્રાન્ચ, રાજકોટના ''એકાઉન્ટ પેઈ '' ચેકથી ચુકવી આપેલ છે તથા કરારમાં પ્રતિવાદી નં ૧ ની સાક્ષીઓ રૂબરૂ સહી જણાય છે તેમજ તારીખ ૨૧–૦૫–૨૦૦૦ ના રોજ વધુ રૂા.૩૦,૦૦૦/– રોકડા વાદીએ પ્રતિવાદી નં ૧ ને ચુકવી આપેલ છે.પ્રતિવાદી નં ૧

તરફેના પુરાવાઓથી વાદીએ ચુકવી આપેલ અવેજ પૈકીના રૂા.૧,૮૦,૦૦૦/- તેઓને મળેલ નથી,તે અંગે કોઈ ખંડનાત્મક પુરાવો રેકર્ડ ઉપર પ્રતિવાદી નં ૧ તરફે લાવવામાં આવેલ નથી.વધુમાં આંક-૧૦૮ નો બીન નોંધાયેલ કબજા વગરના વેંચાણ કરારને ભારતીય નોંધણી અધિનીયમની કલમ ૧૭ નો બાધ નડે છે પરંતુ કલમ ૪૯ મુજબ સદર સાટાખત કરારને કોલેટરલ પર્પઝ (આનુસંગીક હેતુ) માટે વંચાણે લઈ શકાય અને વાદીએ પ્રતિવાદી નં ૧ ને દાવાવાળી મિલ્કતના અવેજ પેટે ચુકવેલ રૂા.૧,૮૦,૦૦૦/- ની સાબીતી સદર કરારથી જણાઈ છે.વધુમાં પ્રતિવાદી નં ૧ તરફે વાદીની તરફેણમાં કહેવાતો વેંચાણ કરી આપેલ ન હોઈ તથા કહેવાતા અવેજની રકમ પૈકી રૂા.૧,૮૦,૦૦૦/- સ્વીકારેલ ન હોઈ તે અંગે કોઈ ખંડનાત્મક હકીકત પ્રતિવાદી નં ૧ તરફે રેકર્ડ ઉપર લાવેલ નથી.આમ મુદ્દા નં ૧ ની હકીકતે આ કામનાં પ્રતિવાદીએ વાદીની તરફેણમાં તારીખ ૨૧-૦૨-૨૦૦૦ ના રોજ કબજા વગરનો બીન નોંધાયેલ વેંચાણ કરાર કરી આપી,દાવાવાળી મિલ્કત રૂા.૨,૫૦,૦૦૦/- વાદીને વેંચાણ કરવા કરાર કરેલ તથા વાદીએ પ્રતિવાદી નં ૧ ને અવેજ પૈકી રૂા.૧,૮૦,૦૦૦/- રોકડા તથા ચેકથી ચુકવી આપેલ હોવાનુ પુરવાર થયેલ હોવાનુ માનવાપાત્ર છે જેથી **મુદ્દા નં ૧** નો જવાબ આથી **હકારમાં** આપવામાં આવે છે.

૧૧. <u>મુદ્દા નં.૨ ની ચર્ચા:-</u>

મુદ્દા નં ૨ની વિગતે વાદી આંક-૧૦૮ ના વેંચાણ કરારની શરતો મુજબ પાલન કરવા હરહંમેશા તૈયાર અને ખુશી હતા તેવી હકીકત વાદીએ પુરવાર કરવાની રહે છે. આંક-૧૦૮ ના વેંચાણ કરારને વંચાણે લેતા,દાવાવાળી મિલ્કત રૂા.૨,૫૦,૦૦૦/- ના અવેજ પેટે વેંચાણ આપવા પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ વાદીને શરતોને આધીન તારીખ ૨૧-૦૨-૨૦૦૦ ના રોજ કરાર કરી આપેલ તથા તારીખ ૧૪-૦૨-૨૦૦૦ ના રોજ વાદીએ રૂા.૧૦,૦૦૦/- રોકડા તથા તારીખ ૨૧-૦૨-૨૦૦૦ ના રોજ રૂા.૧,૪૦,૦૦૦/-

ચેકથી ચુકવી આપેલ તેમજ પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ દાવાવાળી મિલ્કત અંગે રાજકોટ કોર્મશીયલ કો.ઓપ.બેન્ક લી.માંથી લોન લીધેલ હોઈ,સદર લોન અવેજની રકમ રૂા.૧,૫૦,૦૦૦/– માંથી ભરપાઈ કરી,મિલ્કતના અસલ દસ્તાવેજ છોડાવી, ટાઈટલ કલીયર કરી દસ્તાવેજોની ફાઈલ દિન–૮ માં વાદીને સોંપવાની હતી તથા દિન–૯૦ માં વાદી અથવા વાદી કહે તે વ્યકિત જોગનો વેંચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો હતો.વધુમાં વાદીએ બાકી અવેજની રકમ રૂા.૧,૦૦,૦૦૦/– દિન–૯૦ માં પ્રતિવાદી નં ૧ ને ચુકવી આપ્યેથી મકાનનો ખાલી કબજો વાદીને પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ સોંપી આપવાનો હતો.વધુમાં વાદીએ પ્રતિવાદી નં ૧ ને તારીખ ૨૧–૦૫–૨૦૦૧ ના રોજ બાકી અવેજ પેટે રૂા.૩૦,૦૦૦/– ચુકતે અવેજની પહોંચથી ચુકવી આપેલ છે,જે પહોંચ આંક–૧૧૦ થી રજુ છે.પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ કરારનો શરતો મુજબ વાદીને ગીરો લોન ભરપાઈ કરી,અસલ ટાઈટલ ડીડસ છોડાવી,ખાલી કબજો નહી સોંપી આપતા વાદીએ તેઓના વકીલ મારફતે તારીખ ૨૭–૦૧–૨૦૦૩ ના રોજ કરારના વિશીષ્ટ પાલનની તથા વેંચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા અંગે નોટીસ આપેલી.વાદી તરફેના પુરાવાઓ ઘ્યાને લઈએ તો,વાદીએ તારીખ ૨૧–૦૨–૨૦૦૦ ના આંક–૧૦૮ ના વેંચાણ કરારના દિન– ૯૦ માં બાકી અવેજની રકમ રૂા.૧,૦૦,૦૦૦/– ચુકવી આપવાની હતી.આંક–૧૦૮ ના વેંચાણ કરાર તથા આંક–૧૧૦ ની ચુકતે અવેજની પહોંચથી વાદીએ પ્રતિવાદી નં ૧ ને કુલ અવેજની રકમ પૈકી રૂા.૧,૮૦,૦૦૦/– ચુકવી આપેલ છે પરંતુ બાકી અવેજની રકમ કરારના પાલનની દિન–૯૦ ની સમય મર્યાદા તથા તારીખ ૩૧–૧૨–૨૦૦૧ ની વધારેલ મુદત સુધીમાં વાદીએ ચુકવી આપેલ હોઈ તે અંગે વાદી તરફે કોઈ આધાર પુરાવા રજુ કરેલ નથી તથા વાદી તરફે રજુ થયેલા દસ્તાવેજી પુરાવાઓમાં બાકી અવેજની રકમ વાદીના હાથ ઉપર હતી તથા વાદી હર હંમેશ સદર બાકી અવેજની રકમ ચુકવવા રાજી અને તૈયાર હતા તેવુ જણાઈ આવતુ નથી.વધુમાં દાવાવાળી મિલ્કત પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ રાજકોટ કોર્મશીયલ કો.ઓપ.બેન્કમાં ગીરો લોનથી ગીરો મુકેલ હતી.સદર ગીરો લોન

કેટલા રૂપિયાની હતી તે અંગે કોઈ હકીકત રેકર્ડ ઉપર આવેલ નથી તથા વાદીએ પ્રતિવાદી નં ૧ ને કુલ અવેજ પૈકી ચુકવેલ રૂા.૧,૫૦,૦૦૦/– ની રકમ ગીરો લોન પેટે જમા કરાવ્યેથી,લોન ભરપાઈ થઈ જાય તેમ હોઈ તેવી હકીકત પણ રેકર્ડ ઉપર આવેલ નથી.વધુમાં વાદીએ દાવાવાળી મિલ્કત ઉપર ગીરો લોન ચાલતી હોવાનુ જાણવા છતા બોજાવાળી મિલ્કત ખરીદ કરવા તૈયારી દર્શાવેલી.વાદી તરફે સદર બોજાવાળી મિલ્કત ખરીદ કરવા તેઓ હરહંમેશ તૈયાર અને રાજી હતા તે અંગે કોઈ હકીકત વાદી તરફે રેકર્ડ ઉપર આવેલ નથી.વધુમાં વાદીએ આંક–૧૧૧ ની નોટીસ અનુંસધાને પ્રતિવાદી નં ૧ ને બાકી અવેજની રકમ તેઓના હાથ ઉપર તૈયાર છે તથા બાકી અવેજની રકમ લઈ જઈ, આંક–૧૦૮ ના વેંચાણ કરારને આધીન દાવાવાળી મિલ્કતનો વેંચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા જણાવેલ હોઈ તેવુ જણાઈ આવતુ નથી.વધુમાં વાદી તરફે રજુ થયેલા નામ.સુપ્રિમ કોર્ટના **(૧)** સીવીલ અપીલ નં ૫૧૧૦/૨૦૨૧,સુધરસિંગ વિરૂધ્ધ હરીસીંગ અને તેના વારસો **(૨)** સીવીલ અપીલ નં ૮૧૯૯/૨૦૦૯,મહેબુબરહેમાન અને તેના વારસો વિરૂધ્ધ અહેસાનુલ ગની **(૩)** સીવીલ અપીલ નં ૧૦૧૯૧/૨૦૧૮,વિજયકુકમાર અને બીજા વિરૂધ્ધ ઓમપ્રકાશ **(૪)** ૧૯૬૭ એ.આઈ.આર.૮૬૮ ના ચુકાદાઓ રજુ કરી અરજ કરેલ છે કે,વાદી તરફે આંક–૧૦૮ ના વેંચાણ કરાર અંગે શરતો મુજબ હર હંમેશ તેઓ કરારનુ પાલન કરવા રાજી અને ખુશી હતા,તેવુ પુરવાર કરેલ છે જેથી વાદીની તરફેણમાં કરારના વિશીષ્ટ પાલનનુ હુકમનામુ કરી આપવા અરજ કરેલ છે તથા સદર ચુકાદાઓ વાદી તરફેની રજુઆતને સમર્થનકારક હોવાની રજુઆત કરેલ છે.હાલના કામેનુ રેકર્ડ ધ્યાને લેતા, વાદીએ પ્રતિવાદી નં ૧ ને કુલ અવેજની રકમ રૂા.૨,૫૦,૦૦૦/– પૈકી રૂા.૧,૮૦,૦૦૦/– રોકડા તથા ચેકથી ચુકવેલ છે.પરંતુ વાદીએ બાકી અવેજની રકમ રૂા.૭૦,૦૦૦/– પ્રતિવાદી નં– ૧ ને ચુકવી આપેલ હોઈ તેવી કોઈ હકીકત રેકર્ડ ઉપર જણાઈ આવતી નથી તથા વાદી તરફેના દસ્તાવેજી પુરાવાઓમાં બાકી અવેજની રકમ રૂા.૭૦,૦૦૦/– વાદીના હાથ ઉપર હતા તથા વાદી હરહેંમશ તે રકમ ચુકવવા તૈયાર હતા તથા વાદી ગીરો લોનના બોજાવાળી

મિલ્કત ખરીદ કરવા રાજી અને ખુશી હતા,તે દર્શાવતી હકીકતને સમર્થનકારી હકીકત રેકર્ડ ઉપર જણાઈ આવતી ન હોઈ, સદર ઉપરોકત ચુકાદાઓ વાદી તરફેની રજુઆતને સમર્થનકારક નથી.આમ વાદી તરફેના મૌખીક અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓથી વાદી હર હંમેશ આંક–૧૦૮ ના કરારની શરતો મુજબ પાલન કરવા રાજી અને ખુશી હતા તેવુ પુરવાર થયેલ ન હોઈ,**મુદ્દા નં ૨** નો જવાબ આથી **નકારમાં** આપવામાં આવે છે.

૧૨. <u>મુદ્દા નં.૩ ની ચર્ચા:–</u>

મુદ્દા નં ૩ ની વિગતે પ્રતિવાદીએ એ હકીકત પુરવાર કરવાની રહે છે કે,વાદીએ રૂા.૧ ,૫૦,૦૦૦/– ની રકમ વ્યાજે ઉછીની આપેલ તે વખતે પ્રતિવાદી નં ૧ ની કોરી પ્રોમેસરી નોટ તથા કોરા કાગળ ઉપર સહી લીધેલ. પ્રતિવાદી નં ૧ તરફે આંક–૧૭૦ ના મૌખીક પુરાવામાં તથા આંક–૧૭૩,૧૭૮,૧૭૯ ના દસ્તાવેજી પુરાવાઓમાં વાદીએ પ્રતિવાદી નં ૧ ની કોરી પ્રોમીસરી નોટ તથા કોરા કાગળો ઉપર સહી લીધેલ હોઈ તે અંગે સમર્થનકારી કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવો રજુ કરેલ નથી તથા સમર્થનમાં કોઈ સાહેદને તપાસેલ નથી.વધુમાં પ્રતિવાદી નં ૧ એ વાદી પાસેથી સદર કોરી પ્રોમેસરી નોટ તથા કોરા કાગળો અંગે દસ્તાવેજોનુ પ્રોડકશન કરવા કોઈ અરજી આપેલ નથી જેથી પ્રતિવાદી નં ૧ ના કથન મુજબ વાદીએ રૂા.૧,૫૦,૦૦૦/– ની રકમ હાથ ઉછીની વ્યાજે આપી,પ્રતિવાદી નં ૧ ની કોરા કાગળો અને કોરી પ્રોમેસરી નોટમાં સહી લીધેલ હોઈ તેવી હકીકત જણાઈ આવતી ન હોઈ તથા સદર હકીકત પ્રતિવાદી નં ૧ ના પુરાવાઓથી પુરવાર થયેલ ન હોઈ,**મુદ્દા નં ૩** નો જવાબ આથી **નકારમાં** આપવામાં આવે છે.

૧૩. <u>મુદ્દા નં.૬ ની ચર્ચા:–</u>

મુદ્દા નં ૬ ની વિગતે આ કામના વાદીએ એ હકીકત સાબીત કરવાની રહે છે કે, પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ આંક–૫ નો મનાઈ હુકમ કરવામાં આવેલ હોવા છતા, ચાલુ

દાવે પ્રતિવાદી નં ર ને દાવાવાળી મિલ્કત વેંચાણ કરેલ હોઈ,લીસ–પેન્ડન્સીનો બાધ નડે છે.હાલના દાવાના કામે આંક–પ ની કામચલાઉ મનાઈ હુકમ અરજી હેઠળ મારા પુરોગામી ન્યાયાધીશશ્રી દવારા બંને પક્ષોને સાંભળ્યા બાદ,તારીખ ૧૪–૦૮–૨૦૦૩ ના રોજ વાદીની આંક–પ ની કામચલાઉ મનાઈ હુકમની અરજી મંજુર કરેલ તથા આ કામના પ્રતિવાદીને દાવાવાળી મિલ્કત ત્રાહીત ઈસમોને વેંચાણ,ગીરો,બક્ષીસ,ભાડે,લીઝ,ભાડા પટ્ટેથી ટ્રાન્સફર કરે કરાવે નહી તેમજ કોઈજ કબજો સોપવો સોપાવવો નહી તેમજ મિલ્કત ઉપર કોઈ પણ પ્રકારનો બોજો ઉત્પન્ન કરવો કરાવો નહી તેવો દાવાનો આખરી નિકાલ થતા સુધી કામચલાઉ મનાઈ હુકમ ફરમાવેલ.વાદી તરફે આંક–૪૧ થી સી.પી.સી. ઓર્ડર ૩૯,રૂલ ૨(એ) તથા કલમ ૧૫૧ મુજબ કામચલાઉ મનાઈ હુકમના ભંગ બદલ પ્રતિવાદી નં ૧ વિરૂધ્ધ કાર્યવાહી કરવા માટેની અરજી આપેલ છે.સદર અરજી હેઠળ મારા પુરોગામી ન્યાયાધીશશ્રીએ તારીખ ૨૦–૦૯–૨૦૧૧ ના રોજ હુકમ કરી,અરજી દાવાના આખરી નિકાલ સમયે નિકાલ કરવા માટે મુલત્વી રાખેલ છે.પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ તેઓના કુલમુખત્યાર નરેન્દ્રસિંહ મહેન્દ્રસિંહ વાઘેલા મારફત પ્રતિવાદી નં ૨ દિનેશ કરશનભાઈ મે ને દાવાવાળી મિલ્કત તારીખ ૧૭–૦૩–૨૦૦૯ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેંચાણ દસ્તાવેજથી રૂા. ૭,૦૦,૦૦૦/– અવેજ પેટે વેંચાણ આપેલ છે.વાદીની તરફેણમાં આંક–પ ની કામલચાઉ મનાઈ હુકમની અરજી હેઠળ ફરમાવવામાં આવેલ કામચલાઉ મનાઈ હુકમની નોંધ વાદી દવારા સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરવામાં આવેલ હોઈ તેવી હકીકતે કોઈ મૌખીક કે દસ્તાવેજી પુરાવો વાદી તરફે રજુ કરવામાં આવેલ નથી.જેથી વાદી તરફે આંક–પ ની કામચલાઉ મનાઈ હુકમની અરજી હેઠળના કામચલાઉ મનાઈ હુકમ અંગે દાવાના પક્ષકારો વાદી અને પ્રતિવાદી નં ૧ સિવાચ ત્રાહીત ઈસમોને કામલચાઉ મનાઈ હુકમ ચાલુ હોવાનુ જાહેર કરવુ ફરજીયાત હોવા છતા વાદી તરફે કામચલાઉ મનાઈ હુકમની સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધના અભાવે દાવાવાળી મિલ્કત અંગે કામચલાઉ મનાઈ હુકમ અમલમાં છે તેવુ ત્રાહીત ઈસમોને જાણ થયેલ ન હોઈ,પ્રતિવાદી નં ૧ ના કુલમુખત્યાર દવારા પ્રતિવાદી નં ૨

ને કરવામાં આવેલ વેંચાણના વ્યવહારને લીસ-પેન્ડન્સીનો બાધ નડતો હોઈ તેવુ જણાઈ આવતુ નથી.જેથી **મુદ્દા નં ૬** નો જવાબ આથી **નકારમાં** આપવામાં આવે છે.

૧૪. મુદ્દા નં.૪,૮ અને ૯ ની સંયુકત ચર્ચા:-

ઉપરોકત મુદ્દાઓની વિગતે વાદી દાવાવાળી મિલ્કત અંગે આંક-૧૦૮ ના વેંચાણ કરાર મુજબ વિશીષ્ટ પાલનની દાદ મેળવવા હકકદાર છે કે કેમ તથા પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ પ્રતિવાદી નં ૨ ને દાવાવાળી મિલ્કત વેંચાણ દસ્તાવેજથી આપેલ હોઈ,વાદીને રૂા.૫,૨૦,૦૦૦/- નો થયેલ નુકસાન વ્યાજ સહીત પ્રતિવાદીઓ પાસેથી વસુલ મેળવવા હકકદાર છે કે કેમ તથા પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ પ્રતિવાદી નં ૨ ની તરફેણમાં કરેલ વેંચાણ દસ્તાવેજ રદ થવાને પાત્ર છે કે કેમ તે હકીકત અંગે રેકર્ડ ઉપરનો પુરાવો ધ્યાને લઈએ તો,વાદીએ દાવાવાળી મિલ્કત તારીખ ૨૧-૦૨-૨૦૦૦ ના રોજ રૂા.૨,૫૦,૦૦૦/- ના કુલ અવેજ પેટે પ્રતિવાદી નં ૧ પાસેથી ખરીદ કરવા બીનનોંધાયેલ કબજા વગરનો વેંચાણ કરાર કરેલ,સદર વેંચાણ કરાર આંક-૧૦૮ થી રજુ છે.સદર વેંચાણ કરાર મુજબ વાદીએ પ્રતિવાદી નં ૧ ને તારીખ ૧૪-૦૨-૨૦૦૦ ના રોજ રૂા.૧૦,૦૦૦/- રોકડા સુથીના તથા રૂા.૧,૪૦,૦૦૦/- ચેકથી તારીખ ૨૧-૦૨-૨૦૦૦ ના રોજ ચુકવી આપેલ તથા વધુ રૂા.૩૦,૦૦૦/- તારીખ ૨૧-૦૫-૨૦૦૦ ના રોજ આંક-૧૧૦ ની ચુકતે અવેજની પહોંચથી ચુકવી આપી,કુલ અવેજ પૈકી રૂા.૧,૮૦,૦૦૦/- વાદીએ પ્રતિવાદી નં ૧ ને ચુકવી આપેલ છે.વાદી તરફે બાકી અવેજની રકમ રૂા.૭૦,૦૦૦/- ચુકવવા તેઓ હર હંમેશ રાજી અને ખુશી હતા તથા સદર બાકી અવેજની રકમ કરારની અવધિના દિન-૯૦ માં તેઓના હાથ ઉપર હતી તથા વાદીએ સદર રકમ ચુકવી આપવા પ્રતિવાદી નં ૧ ને કોઈ નોટીસ આપેલ હોઈ તેવુ જણાઈ આવતુ નથી.વધુમાં દાવાવાળી મિલ્કત ગીરો લોન બોજાવાળી મિલ્કત હતી તથા ગીરો લોન બોજાવાળી મિલ્કત ખરીદ કરવા વાદી તૈયાર હતા,તેવી હકીકત વાદી તરફેના પુરાવાઓથી પુરવાર

થયેલ નથી.જેથી વાદી આંક–૧૦૮ ના કરાર મુજબ બાકી અવેજની રકમ ચુકવી કરારનુ પાલન કરવા હર હંમેશ તૈયાર અને રાજી હતા તેવી હકીકત પુરવાર થયેલ ન હોઈ,વાદી માંગ્યા મુજબ આંક– ૧૦૮ ના વેંચાણ કરારના વિશીષ્ટ પાલનની દાદ મેળવવા હકકદાર ન હોવાનુ જણાઈ છે.વધુમાં પ્રતિવાદી નં ૧ ના કુલમુખત્યારે પ્રતિવાદી નં ર ને દાવાવાળી મિલ્કત આંક–૧૦૭ ના રજીસ્ટર્ડ વેંચાણ દસ્તાવેજથી તારીખ ૧૭–૦૩–ર૦૦૯ ના રોજ રૂા.૭,૦૦,૦૦૦/– ના અવેજ પેટે વેંચાણ આપેલ છે.વાદીએ તેઓની દાવા અરજીમાં માંગેલ દાદ મુજબ પ્રતિવાદી નં ૧ સાથેના વેંચાણ કરારની અવેજ પૈકી રૂા.૧,૮૦,૦૦૦/– ચુકવી આપેલ હોઈ તથા પ્રતિવાદી નં ૧ અને પ્રતિવાદી નં ર વચ્ચેના વેંચાણ દસ્તાવેજના અવેજની રકમ રૂા.૭,૦૦,૦૦૦/– હોઈ,સદરહુ તફાવતની રકમ રૂા.પ,ર૦,૦૦૦/– નુકસાન વળતર તરીકે વ્યાજ સહીત પ્રતિવાદીઓ પાસેથી વસુલ અપાવવાની દાદ માંગેલ છે.વાદી તરફેના પુરાવાઓમાં વાદીએ પ્રતિવાદી નં ૧ ને આંક–૧૦૮ ના વેંચાણ કરાર પેટે કુલ અવેજ પૈકી રૂા.૧,૮૦,૦૦૦/– ચુકવી આપેલ હોવાનુ પુરવાર થયેલ છે પરંતુ વાદીએ બાકી અવેજની રકમ ચુકવી આપી પ્રતિવાદી નં ૧ પાસેથી કરારના પાલન અંગે તૈયારી દર્શાવેલ હોઈ તેવુ પુરવાર થયેલ નથી.વધુમાં ભારતીય કરાર ધારાની કલમ ૭૩ અને ૭૪ ની જોગવાઈ ધ્યાને લઈએ તો,આંક–૧૦૮ ના વેંચાણ કરારની શરતોનો ભંગ પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ કરેલ હોઈ તેવુ વાદી તરફે પુરવાર થયેલ નથી.વધુમાં પ્રતિવાદી નં ૧ અને પ્રતિવાદી નં ર વચ્ચેના આંક–૧૦૭ ના વેંચાણ દસ્તાવેજનો વ્યવહાર અલગ વ્યવહાર છે તથા વાદી તરફે આંક–૧૦૮ ના વેંચાણ કરાર મુજબ કરારના વિશીષ્ટ પાલનની દાદ મેળવવા હકકદાર હોવાનુ પુરવાર થયેલ ન હોઈ,વાદી આ કામનાં પ્રતિવાદીઓ પાસેથી દાવાવાળી મિલ્કતના વેંચાણ વ્યવહાર પેટે વાદીને થયેલ કહેવાતું રૂા.પ,ર૦,૦૦૦/– નુ નુકસાન વળતર વ્યાજ સહીત પ્રતિવાદીઓ પાસેથી વસુલ મેળવવા હકકદાર હોઈ તેવુ જણાઈ આવતુ નથી.વધુમાં વાદી તરફે આંક–૧૦૮ ના વેંચાણ કરારની શરતો મુજબ કરારનુ પાલન કરવા તેઓ હર હંમેશ તૈયાર અને રાજી હતા તથા બાકી અવેજની રકમ

તેઓના હાથ ઉપર હતી તેવી હકીકત પુરવાર થયેલ ન હોઈ તથા પ્રતિવાદી નં ૧ અને પ્રતિવાદી નં ૨ વચ્ચેનો વેંચાણ વ્યવહાર ગેરકાયદેસરનો હોઈ તેવી હકીકત પુરવાર થયેલ ન હોઈ,વાદી પ્રતિવાદી નં ૨ ની તરફેણમાં થયેલ વેંચાણ દસ્તાવેજ રદબાતલ ઠરાવવાની દાદ મેળવવા હકકદાર ન હોવાનુ જણાઈ છે.આમ વાદી તરફે મુદ્દા નં ૪,૮ અને ૯ ની વિગતે પ્રતિવાદી નં ૧ પાસેથી વેંચાણ કરારનો વિશીષ્ટ અમલ કરાવવા હકકદાર હોવાનુ પુરવાર થયેલ નથી તથા પ્રતિવાદીઓ પાસેથી નુકસાન વળતરની રકમ રૂા.૫,૨૦,૦૦૦/– વ્યાજ સહીત વસુલ મેળવવા હકકદાર હોવાનુ પુરવાર થયેલ નથી તથા પ્રતિવાદી નં ૨ ની તરફેણમાં થયેલ આંક–૧૦૭ નો વેંચાણ દસ્તાવેજ રદ બાતલ ઠરાવવા હકકદાર હોઈ તેવુ પુરવાર થયેલ ન હોઈ,**મુદ્દા નં ૪,૮ અને ૯** નો જવાબ **નકારમાં** આપવામાં આવે છે.

૧૫. <u>મુદ્દા નં ૫ ની ચર્ચા:–</u>

મુદ્દા નં ૫ અંગે દાવાના કામે આખરી હુકમ ફરમાવતા પહેલા,નામ.સુપ્રિમ કોર્ટનાએ નીચે મુજબના ચુકાદામાં ઠરાવેલ સિંઘ્ધાત ઘ્યાને લઈએ તો,

"***AVINASH KUMAR CHAUHAN V. VIJAY KRISHNA MISHRA***" reported in "***2009(2) GLR 1202 (SC)***" held as under:

> *21. Section 35 of the Act, however, rules out applicability of such provision as it is categorically provided therein that a document of this nature shall not be admitted for any purpose whatsoever. If all purposes for which the document is sought to be brought in evidence are excluded, we fail to see any reason as to how the document would be admissible for collateral purposes.*
>
> *22. The view we have taken finds support from the decision of the Privy Council in Ram*

Rattan v. Parmananad, AIR 1946 PC 51 wherein it was held :-

"That the words 'for any purpose' in Sec. 35 of the Stamp Act should be given their natural meaning and effect and would include a collateral purpose and that an unstamped partition deed cannot be used to corroborate the oral evidence for the purpose of determining even the factum of partition as distinct from its terms."

The said decision has been followed in a large number of decisions by the said Court. In Bhaskarabhotla Padmanabhaiah & Ors. v. B. Lakshminarayana & Ors., AIR 1962 AP 132, it has been held :-

"9. In this case, the learned subordinate Judge has observed that what the plaintiff was trying to prove was not the division in status but to show that the property was divided under the partition deed. In any case, the fact that the document is inadmissible due to want of being stamped is clear. For in Ram Rattan v. Parmanand, AIR 1946 PC 51, their Lordships of the Privy Council held that the words 'for any purpose' in Sec. 35 of the Stamp Act should be given their natural meaning and effect and would include a collateral purpose and that an unstamped partition deed cannot be used to corroborate the oral evidence for the purpose

of determining even the factum of partition as distinct from its terms."

It was furthermore held :-

"10. In the result, I agree with the learned Munsif-Magistrate that the document is 'an instrument of partition' under Sec. 2(15) of the Stamp Act and it is not admissible in evidence because it is not stamped. But I further held that if the document becomes duly stamped, then it would be admissible to evidence to prove the division in status but not the terms of the partition."

In Sanjeeva Reddi v. Johanputra Reddi, AIR 1972 AP 373, it has been held :-

"9. While considering the scope of Sec. 35 of the Stamp Act, we cannot bring in the effect of non-registration of a document under Sec. 49 of the Registration Act. Section 17 of the Registration Act deals with documents; the registration of which is compulsory and Sec. 49 is concerned only with the effect of such non-registration of the documents which require to be registered by Sec. 17 or by any provision of the Transfer of Property Act. The effect of non-registration is that such a document shall not affect any immovable property covered by it or confer any power to adopt and it cannot be received as evidence of any transaction affecting such property or conferring such power. But there is no

prohibition under Sec. 49 to receive such a document which requires registration to be used for a collateral purpose i.e. for an entirely different and independent matter. There is a total and absolute bar as to the admission of an unstamped instrument whatever be the nature of the purpose or however foreign or independent the purpose may be for which it is sought to be used, unless there is compliance with the requirements of the provisos to Sec. 35. In other words, if an unstamped instrument is admitted for a colleteral purposes, it would amount to receiving such a document in evidence for a purpose which Sec. 35 prohibits. There is nothing in the case of B. Rangaiah v. B. Rangaswamy, 1970 (2) Andh WR 181 which supports the contention of the petitioner. That was a case as pointed out by Kuppuswami, J., where there were two instruments though contained in one document, one a settlement in favour of the 4th defendant therein and the other a Will. It was therefore held that part of the instrument which constitutes a Will did not require any stamp and will be admissible in evidence for proving the bequest contained therein. It was for that reason that the learned Judge said that Sec. 35 of the Stamp Act has no application to a case where one of the separate instruments

relating to one such matters would not at all be chargeable under the Act as in the case before him."

In T. Bhaskar Rao v. T. Gabriel & Ors., AIR 1981 AP 175, it has been held :-

"5. Section 35 of the Stamp Act mandates that an instrument chargeable with duty should be stamped so as to make it admissible in evidence. Proviso A to Sec. 35 of the Stamp Act enables a document to be received in evidence on payment of stamp duty and penalty if the document is chargeable, but not stamped or on payment of deficit duty and penalty, if it is insufficiently stamped. The bar against the admissibility of an instrument which is chargeable with stamp duty and is not stamped is of course absolute whatever be the nature of the purpose, be it for main or collateral purpose, unless the requirements of proviso (A) to Sec. 35 are complied with. It follows that if the requirements of proviso (A) to Sec. 35 are satisfied, then the document which is chargeable with duty, but not stamped, can be received in evidence."

It was further held :-

"7. It is now well settled that there is no prohibition under Sec. 49 of the Registration Act, to receive an unregistered document in evidence for collateral purpose. But the

> *document so tendered should be duly stamped or should comply with the requirements of Sec. 35 of the Stamp Act, if not stamped, as a document cannot be received in evidence even for collateral purpose unless it is duly stamped or duty and penalty are paid under Sec. 35 of the Stamp Act."*

Further, it is profitable to refer the Judgment of the Hon'ble Gujarat High Court, in the case of "***Gohil Amarsing Govindbhai (decd.) by L.Rs., V/s. Shah Mansukhlal Chhaganlal (Decd.) by L.R.,***" reported in "***AIR 2003 Gujarat 73***", it is held as under:

> *"O.20, R.12 Civil P. C. Of 1908 – CIVIL PROCEDURE – Suit for possession – based only on terms of agreement which was not registered to sell suit house and not on title – Agreement made compulsorily registrable by Gujarat Amendment Act – Suit not falling in any of categories mentioned in proviso to S.49 of Registration Act – Agreement thus, cannot be looked into – Held, suit would fail.*
>
> *"**Para-13:-** The learned Advocate for the respondents, at this juncture, submitted that the finding recorded by both the Courts that the defendant is not the owner of the suit property should come to his rescue and the judgment and decree passed by the Courts*

below be upheld. This submission of Mr. Shah cannot be accepted. It is a settled position that the plaintiff has to succeed in a suit on his own strength. He cannot succeed on the weakness of the defendant. It was the plaintiff who came to the Court pleading that the defendant is in possession of the suit house by virtue of a document dated 29-12-1962, and relying on the averments of that document, the plaintiff prayed for the decree for possession of the suit house.

Para-14:- *In view of the aforesaid discussion, the document in question cannot be looked into, as the suit filed by the present plaintiff does not fall in any of the three exception culled out in proviso to Section 49. In the result, the suit of the plaintiff is failed. However, it is made clear that, failure of plaintiff in this suit does not mean that the plaintiff is rendered remediless. Remedy available under the relevant provisions of law can always be resorted to by the plaintiff for recovering the possession of the suit house, if it is so permissible. The question is as to whether the plaintiff can succeed in the present suit, which is based solely on a document, which is not registered and which is made compulsorily registrable under the Registration (Gujarat Amendment) Act, 1982.*

The answer is 'No'." આમ,સદર ચુકાદામાં ઠરાવ્યા મુજબ આંક–૧૦૮ થી રજુ કબજા વગરનુ સાટાખત કરાર પુરતા સ્ટેમ્પ ઉપર કરવામાં આવેલ નથી તથા સદર સાટાખત કરાર બિન નોંધાયેલ છે,જેથી સદર સાટાખત કરારને ભારતીય નોંધણી અધિનીયમની કલમ ૧૭ નો બાધ નડે છે.પરંતુ સદર સાટાખત કરારને ભારતીય નોંધણી અધિનીયમની કલમ ૪૯ મુજબ કોલેટરલ પર્પઝ (આનુસંગીક હેતુ) માટે વંચાણે લઈ શકાય તેમ છે.હાલના કામે વાદીએ આંક–૧૦૮ ના કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પ્રતિવાદી નં ૧ ને કુલ અવેજની રકમ રૂા.૨,૫૦,૦૦૦/– પૈકી રૂા.૧,૮૦,૦૦૦/– રોકડા તેમજ ચેકથી ચુકવી આપેલ હોવાનુ પુરવાર થયેલ છે.જેથી વાદી પ્રતિવાદી નં ૧ પાસેથી સદરહુ રૂા.૧,૮૦,૦૦૦/– ની રકમ વસુલ મેળવવા હકકદાર હોવાનુ જણાઈ છે.વધુમાં વાદી તરફે પ્રતિવાદી નં ૧ પાસેથી નુકસાન વળતર તથા ચુકવેલ અવેજ પેટે રૂા.૧,૮૦,૦૦૦/– સહીત,કુલ રૂા.૭,૦૦,૦૦૦/– વ્યાજ સહીતની માંગણી કરેલ છે.દાવાના કામે મુદ્દા નં ૮ ની ચર્ચા કરી પ્રતિવાદી નં ૧ પાસેથી વાદી નુકસાન વળતર મેળવવા હકકદાર હોઈ તેવુ નકારમાં ઠરાવવામાં આવેલ છે તથા સી.પી.સી.કલમ ૩૪ માં મુદ્દલ રકમ ઉપર વ્યાજ અંગેની જોગવાઈ કરવામાં આવેલ છે.હાલના કામે દાવાવાળી મિલ્કત બોજોવાળી મિલ્કત હોવાની જાણ સાથે વાદીઓ દવારા પ્રતિવાદીઓ સાથે વેંચાણ કરાર કરેલ છે તથા વાદીઓ તરફે સાટાખત કરાર હેઠળની બાકી અવેજની રકમ ચુકવેલ હોઈ તેવુ જણાઈ આવતુ નથી તથા વાદીઓ સાટાખત કરારના વિશીષ્ટ પાલનની દાદ મેળવવા હકકદાર ન હોવાનુ પુરવાર થયેલ હોઈ,વાદીઓને મુદ્દલ રકમ ઉપર વ્યાજનો હુકમ કરવો યોગ્ય જણાતો ન હોઈ તથા વાદીઓ પ્રતિવાદી નં ૧ પાસેથી કુલ અવેજ

પૈકી ચુકવેલ રૂા.૧,૮૦,૦૦૦/– પરત વસુલ મેળવવા હકકદાર હોવાનુ જણાઈ છે.વધુમાં વાદીઓ તરફે સુધારેલ દાવા અરજીના પેરા નં ૧૧ના પેટા પેરા ૨ મુજબ પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ પ્રતિવાદી નં ૨ ની તરફેણમાં કરી આપેલ રજીસ્ટર્ડ વેંચાણ દસ્તાવેજ રદબાતલ ઠરાવવાની દાદ માંગેલ છે પરંતુ વાદીઓ તરફે આંક–૧૦૮ ના વેંચાણ કરાર મુજબ બાકી અવેજની રકમ ચુકવેલ ન હોઈ તથા વાદીઓ વેંચાણ કરારના વિશીષ્ટ પાલનની દાદ મેળવવા હકકદાર ન હોઈ,પ્રતિવાદી નં ૧ ના એ પ્રતિવાદી નં ૨ ની તરફેણમાં કરી આપેલ વેંચાણ દસ્તાવેજ ગેરકાયદેસર હોવાનુ જણાઈ આવતુ નથી જેથી વાદીઓ તરફે પ્રતિવાદી નં ૨ ની તરફેણમાં થયેલ વેંચાણ દસ્તાવેજ રદબાતલ ઠરાવવાની દાદ મંજુર કરવા પાત્ર જણાતી નથી.આમ ઉપરોકત ચર્ચાના અંતે **મુદ્દા નં ૫** અંગે નીચે મુજબનો **આખરી હુકમ** ફરમાવવામાં આવે છે.

:::– આખરી હુકમ :::–

(૧) વાદીઓનો દાવો અંશત:મંજુર કરવામાં આવે છે.

(૨) વાદીઓની દાવાવાળી મિલ્કત અંગે કરારના વિશીષ્ટ પાલનની દાદ તથા નુકસાન વળતર અંગેની દાદ આથી નામંજુર કરવામાં આવે છે.

(૩) આ કામના પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ વાદીઓને કરારની સુથીની રકમ રૂા.૧,૮૦,૦૦૦/– નાણાંની વસુલાત થાય ત્યાં સુધી, પ્રતિવાદી નં ૧ ની સ્થાવર તથા જંગમ મિલ્કતમાંથી વસુલ થાય તે રીતે ચુકવી આપવાનો આથી હુકમ કરવામાં આવે છે.

(૪) પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ પ્રતિવાદી નં ૨ ની તરફેણમાં કરી આપેલ રજીસ્ટર્ડ વેંચાણ દસ્તાવેજ રદબાતલ ઠરાવવાની દાદ આથી નામંજુર કરવામાં આવે છે.

(૫) દાવાનો ખર્ચ પક્ષકારોએ જાતે ભોગવવો.

(૬) હુકમ મુજબ હુકમનામુ દોરવુ.

હુકમ આજ તા.**૨૧મી,**માહે: **એપ્રિલ,** સને:**૨૦૨૨**ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી, સંભળાવી જાહેર કર્યો.

તા. ૨૧/૦૪/૨૦૨૨.
રાજકોટ.

(મોહંમદઈરફાન એહમદહુસેન મકરાણી)
આઠમાં એડી. સીનીયર સીવીલ જજ,
રાજકોટ.
UIC NO.GJ 01007

<u>સ્પે.દિ.મુ.નં.૧૯/૨૦૦૩</u>

::-આંક-૪૧ લગત હુકમ::-

(૧) સાંભળ્યા,રેકર્ડ વંચાણે લીધુ.વાદી તરફે હાલની અરજી સી.પી.સી. ઓર્ડર ૩૯ રૂલ ૨ (એ) તથા કલમ ૧૫૧ મુજબ અત્રેની કોર્ટના આંક-૫ ની કામચલાઉ મનાઈ હુકમની અરજી હેઠળના તારીખ ૧૪-૦૮-૨૦૦૩ ના હુકમનુ પ્રતિવાદીએ પાલન કરેલ ન હોઈ અને હુકમનો ભંગ કરી,ચાલુ દાવે પ્રતિવાદી નં ૨ ને તેઓના કુલમુખત્યાર મારફતે મિલ્કત વેંચાણ દસ્તાવેજથી વેંચાણ આપી દઈ નિકાલ કરેલ હોઈ,પ્રતિવાદી નં ૧ વિરૂધ્ધ આંક-૫ની કામચલાઉ મનાઈ હુકમના ભંગ બદલ સીવીલ જેલની સજા કરવા તથા પ્રતિવાદી નં ૧ ની મિલ્કત જપ્ત કરવા તથા પ્રતિવાદી નં ૨ જોગનો વેંચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવા અરજ કરેલ છે.વધુમાં વાદી વકીલશ્રીએ જણાવેલ છે કે,આંક-૫ ની અરજી હેઠળ પ્રતિવાદી નં ૧ ને દાવાવાળી મિલ્કત દાવાના આખરી નિકાલ થતા સુધી ત્રાહીત ઈસમોને હસ્તાંતર કરવી કરાવવી નહી તેવો હુકમ કરેલ હોવા છતા,પ્રતિવાદી નં ૨ ની તરફેણમાં તારીખ ૧૭-૦૩-૨૦૦૯ ના રોજ વેંચાણ દસ્તાવેજ નં ૧૫૬૩ થી રૂા. ૭,૦૦,૦૦૦/- ના અવેજ પેટે મિલ્કત વેંચાણ કરી દીધેલ છે.પ્રતિવાદી નં ૧ ના વકીલને આંક-૫ હેઠળના હુકમની જાણ હોવા છતા,પ્રતિવાદી નં ૧ દવારા જાણી જોઈને કોર્ટના હુકમનો અનાદર કરેલ હોઈ,પ્રતિવાદી નં ૧ ની મિલ્કત જપ્ત કરી પ્રતિવાદી નં ૧ ને સીવીલ જેલની સજાનો હુકમ કરવા અરજ કરેલ છે તથા પોતાની રજુઆતના સમર્થનમાં **(૧)**નામ.સુપ્રિમ કોર્ટનો સીવીલ અપીલ નં ૧૫૧૮/૨૦૧૩,થોમસન પ્રેસ ઈન્ડીયા લી. વિરૂધ્ધ નાનક બિલ્ડર્સ એન્ડ ઈન્વેસ્ટરર્સ પ્રા.લી.**(૨)** સીવીલ અપીલ નં ૬૭૬૪/૨૦૦૧,ગુરૂસ્વામી નાદર વિરૂધ્ધ પી.લક્ષ્મી અમલ **(૩)**૨૦૦૯(૧) જી.એલ.આર.૪૫૪ **(૪)** એ.આઈ.આર. ૧૯૯૭ સુપ્રિમ કોર્ટ,૧૨૪૦ **(૫)** એ.આઈ.આર. ૧૯૯૨,કેરાલા,૩૭૩ **(૬)** એ.આઈ.આર. ૨૦૦૪,કલકતા,૧૧૪ ના ચુકાદાઓ રજુ કરેલ છે તથા સદર ચુકાદાઓમાં નામ.સુપ્રિમ કોર્ટ દવારા મનાઈ હુકમના

ભંગ બદલ કાર્યવાહી કરવી જોઈએ તેવુ ઠરાવેલ છે તથા હાલના કામે પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ કોર્ટના કામચલાઉ મનાઈ હુકમનો ભંગ કરેલ હોઈ,પ્રતિવાદી વિરૂધ્ધ માંગ્યા મુજબની કાર્યવાહી કરવા અરજ કરેલ છે.

(૨) પ્રતિવાદી નં ૧ તરફે આંક–૭૪ થી વાદીની અરજીનો જવાબ રજુ કરેલ છે તથા જણાવેલ છે કે,વાદીની અરજી ખરી નથી,કાયદેસર નથી અને રદ થવાને પાત્ર છે.વધુમાં જણાવેલ છે કે,પ્રતિવાદી નં ૧ ને આંક–૫ હેઠળનો કામચલાઉ મનાઈ હુકમ ફરમાવેલ હોવાની જાણ ન હતી તથા પ્રતિવાદી નં ૧ ના વકીલશ્રીએ તેઓને મનાઈ હુકમ અંગે કોઈ જાણ કરેલ નહી.પ્રતિવાદી નં ૧ દવારા કોર્ટના કામચલાઉ મનાઈ હુકમનો જાણી જોઈને કોઈ અનાદર કરેલ નથી તથા જો પ્રતિવાદી નં ૧ ની જાણમાં કામચલાઉ મનાઈ હુકમની હકીકત હોત તો,તેઓ ડિસ્ટ્રીકટ કોર્ટમાં હુકમ સામે કાર્યવાહી કરી શકયા હોત. પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ નામ.કોર્ટના કામ ચલાઉ મનાઈ હુકમનો અનાદર કરેલ ન હોઈ તથા વાદી તરફેની હાલની અરજી ખોટા કારણોસર દાખલ કરેલ હોઈ,અરજી રદ કરવા અરજ કરેલ છે.વધુમાં વાદી તરફેના ચુકાદાઓ તથા હાલના કેસની હકીકતો એકબીજાથી વીપરીત હોવાની રજુઆત કરી,ચુકાદાઓ ધ્યાને નહી લેવા અરજ કરેલ છે.

(૩) આમ,ઉપરોકત રજુઆતો તથા રેકર્ડ ધ્યાને લેવામાં આવે તો,આ કામે મારા પુરોગામી ન્યાયાધીશશ્રી દવારા દાવાના બંને પક્ષકારોને સાંભળી, તારીખ ૧૪–૦૮–૨૦૦૩ ના રોજ વાદીની આંક–૫ ની કામચલાઉ મનાઈ હુકમની અરજી મંજુર કરવામાં આવેલ છે તથા દાવાવાળી મિલ્કત પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ ત્રાહીત ઈસમોને વેંચાણ,ગીરો,બક્ષીસ,લીઝ,ભાડાપટ્ટાથી હસ્તાંતર કરવી,કરાવવી નહી તથા મિલ્કતનો કબજો સોંપવો,સોંપાવવો નહી તથા મિલ્કત ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરવો, કરાવવો નહી,તે મતલબનો દાવાના આખરી નિકાલ સુધી વાદીની તરફેણમાં તથા પ્રતિવાદી નં ૧ વિરૂધ્ધ કામચલાઉ મનાઈ હુકમ ફરમાવેલ.સદર હુકમ હેઠળ પ્રતિવાદી નં ૧ ના વકીલશ્રીએ ''સીન બાય ડીફેન્ડન્ટ એડવોકેટ'' તરીકે સહી કરેલ છે.જેથી કામચલાઉ

મનાઈ હુકમ અંગે પ્રતિવાદી નં ૧ ના વકીલશ્રીને જાણ હતી તથા પ્રતિવાદી નં ૧ ના વકીલશ્રીને જાણ હોઈ જેથી પ્રતિવાદી નં ૧ ને પણ કામચલાઉ મનાઈ હુકમની જાણ હોવાનુ માનવાપાત્ર છે.વધુમાં પ્રતિવાદી નં ૧ વિરૂઘ્ધ દાવાવાળી મિલ્કત અંગે કામચલાઉ મનાઈ હુકમ ફરમાવેલ હોવા છતા,પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ તેઓના કુલમુખત્યાર મારફતે પ્રતિવાદી નં ૨ ને તારીખ ૧૭–૦૩–૨૦૦૯ ના રોજ વેંચાણ દસ્તાવેજ નં ૧૫૬૩ થી રૂા.૭,૦૦,૦૦૦/–ના અવેજ પેટે મિલ્કત વેંચાણથી હસ્તાંતર કરેલ છે.જેથી પ્રતિવાદી નં ૧ ના વિરૂઘ્ધ કામચલાઉ મનાઈ હુકમ અમલમાં હોવા છતા,પ્રતિવાદી નં ૨ ની તરફેણમાં વેંચાણ દસ્તાવેજ થયેલ હોઈ,પ્રતિવાદી નં ૧ તરફે કામચલાઉ મનાઈ હુકમનો ભંગ કરી પ્રતિવાદી નં ૨ જોગ મિલ્કત હસ્તાંતર કરેલ હોવાનુ જણાઈ છે.વધુમાં સી.પી.સી.ઓર્ડર ૩૯ રૂલ ૨ (એ)માં કામચલાઉ મનાઈ હુકમના ભંગ બદલ સીવીલ જેલની સજા અથવા કામચલાઉ મનાઈ હુકમનો ભંગ કરનાર પક્ષકારની મિલ્કતોની જપ્તી અથવા કોર્ટને યોગ્ય લાગે તે નુકસાન વળતરનો હુકમ કરવાની જોગવાઈ કરવામાં આવેલ છે.હાલના કામે વાદીની તરફેણમાં દાવાવાળી મિલ્કતના કરારનો વિશીષ્ટ પાલનનુ હુકમનામુ મંજુર કરવામાં આવેલ નથી તથા પ્રતિવાદી નં ૨ ને દાવાવાળી મિલ્કત અંગે કામચલાઉ મનાઈ હુકમ અમલમાં હોઈ,તે અંગે લીસ–પેન્ડન્સીની નોંધના અભાવે જાણ ન હોવાનુ જણાઈ છે.આ કામે પ્રતિવાદી નં૧ ને દાવાવાળી મિલ્કત અંગે કામચલાઉ મનાઈ હુકમની જાણ હતી તથા વાદી તરફેના ઉપરોકત પેરા નં ૧ માં જણાવેલ ચુકાદાઓમાં ઠરાવેલ સિંઘ્ધાતો મુજબ પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ કામચલાઉ મનાઈ હુકમનો ભંગ કરેલ હોવાનુ જણાઈ છે.વધુમાં વાદીઓ તરફે ઉપરોકત પેરા નં ૧ માં દર્શાવેલ ચુકાદાઓમાં કામચલાઉ મનાઈ હુકમના ભંગ બદલ કોર્ટને યોગ્ય લાગે તો સીવીલ જેલ અથવા દંડ અથવા નુકસાન વળતરનો હુકમ કરી શકાય તેવુ ઠરાવેલ છે.હાલના કામે પ્ર તિવાદી નં ૧ દવારા આંક–૫ ના કામચલાઉ મનાઈ હુકમનો ભંગ કરેલ હોવાનુ જણાઈ આવતુ હોઈ તથા **નામદાર પંજાબ અને હરીયાણા હાઈકોર્ટ દ્વારા નિર્મલ કૌર વિ.**

સિમરજીત કૌર [2015(3)LAW HERALD 2248] ના ચુકાદામાં નામ.પંજાબ અને હરીયાણા હાઈકોર્ટે કામચલાઉ મનાઈ હુકમનો ભંગ કરનારને સીવીલ જેલની સજા કરવાના બદલે વળતરનો હુકમ કરેલ હોઈ,હાલના કામે વાદી કામચલાઉ મનાઈ હુકમના ભંગ બદલ અસરકર્તા પક્ષકાર છે જેથી વાદીને હાલના કામે પ્રતિવાદી નં ૧ નાઓ કામચલાઉ મનાઈ હુકમના ભંગ બદલ વળતર ચુકવવાનો હુકમ કરવામાં આવે તો ન્યાયોચિત જણાઈ છે જેથી હાલની અરજી અંગે નીચે મુજબનો હુકમ ફરમાવવામાં આવે છે.

:::– હુકમ :::–

(૧) વાદીની આંક–૭૧ ની અરજી આથી મંજુર કરવામાં આવે છે.

(૨) આ કામનાં પ્રતિવાદી નં ૧ નાએ આ કામના વાદીને રૂા.૫૦,૦૦૦/– (અંકે રૂપિયા પચ્ચાસ હજાર પુરા) કામચલાઉ મનાઈ હુકમના ભંગ બદલ વળતર તરીકે હુકમ તારીખથી દિન–૩૦ માં ચુકવવા આથી હુકમ કરવામાં આવે છે.

(૩) ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ નથી.

હુકમ આજ તા.**૨૧મી,**માહે: **એપ્રિલ,** સને:**૨૦૨૨**ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી, સંભળાવી જાહેર કર્યો.

તા. ૨૧/૦૪/૨૦૨૨.
રાજકોટ.

(મોહંમદઈરફાન એહમદહુસેન મકરાણી)
આઠમાં એડી. સીનીયર સીવીલ જજ,
રાજકોટ.
UIC NO.GJ 01007