

સ્પે.દિ.મુ.નં.૨૦/૨૦૧૮

વાદીની આંક-૫ ની મનાઈ અરજી તળે હુકમ.

(૧) વાદી જુનાગઢ જીલ્લાના જુનાગઢ તાલુકાના સણાથા ગામે રહે છે અને ખેતીકામ કરે છે. પ્રતિવાદી જુનાગઢ જીલ્લાના વિસાવદર તાલુકાના કાલસારી ગામે રહે છે. પ્રતિવાદીએ તેની માલીકી કબજા ભોગવટાની ખેતીની જમીન જે જુનાગઢ જીલ્લાના વિસાવદર તાલુકાના કાલસારી ગામે ખેડ ખાતા નં.૮૨૫ જેના રે.સ.નં.૨૩૧/૨/પૈકી-૧ ની હે.આરે.૧-૩૭-૫૮ ની આવેલ છે તે વાદી જોગ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ અને પ્રતિવાદીએ, વાદી જોગ તે અંગેનું સાટાખત કરાર તા.૫/૮/૧૭ નારોજ વિસાવદર સબ રજીસ્ટારની કચેરીમાં સાટાખત કરાર અનુ.નં.૬૫૨ થી વાદી જોગ કરી આપેલ છે અને આ સાટાખત કરાર વખતે અવેજની કુલ કિંમત તેઓની વચ્ચે નકકી થયા મુજબ રૂ.૧૧,૧૫,૦૦૦/- માંથી સુથી પેટે રૂ.૨,૦૦,૦૦૦/- પ્રતિવાદીને ચૂકવી આપેલ અને બાકી રહેતી અવેજની રકમ રૂપીયા ૯,૧૫,૦૦૦/- તા.૨૦/૦૮/૧૭ સુધીમાં ચૂકવી આપી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનું હતું. વેચાણ દસ્તાવેજમાં આ તારીખ એટલે કે તા.૨૦/૦૮/૧૭ ને બદલે તા.૨૦/૦૮/૧૮ તેમ શરત ચૂકથી લખાયેલ હતી. ત્યારબાદ પ્રતિવાદીની જમીન બોજા મુક્ત થયેલ ન હોય તેવું તેમણે જણાવતા અરસ પરસ સમજુતીથી કરારની મુદત લંબાવવાનો કરાર અને શરતચૂકથી લખાયેલ તા.૨૦/૦૮/૧૮ બાબતે એક કરાર નોટરીશ્રી વિસાવદર સમક્ષ તા.૨૦/૮/૧૭ નારોજ કરેલ તે મુજબ કરારની મુદત તા.૧૫/૧૧/૨૦૧૭ સુધી લંબાવેલ અને તે વખતે પણ વાદીએ સુથી પેટે વધારાના બેલાખ પ્રતિવાદીને ચૂકવી આપેલ અને તે અંગેનો કરાર કરેલ. આમ વાદીએ, પ્રતિવાદીને સુથી પેટે કુલ રૂ.૪,૦૦,૦૦૦/- પુરા ચૂકવેલ.

વિશેષમાં અરજીની હકીકત એવી છેકે, ત્યારબાદ ફરીવાર બંને પક્ષકારોએ અરસ પરસની સમજુતીથી ઉપરોક્ત દાવાવાળી ખેતીની જમીનનું સાટાખત કરારની મુદતમાં વધારો કરતો કરાર તા.૨૮/૦૧/૧૮ નારોજ નોટરીશ્રી વિસાવદર સમક્ષ કરેલ અને તે મુજબ જમીન બોજામુક્ત અને ટાઈટલ કલીયર થયે વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધાવી આપવા અંગે મુદત

વધારો કરેલ અને તે વખતે પણ વાદીએ સુધી પેટે રૂ.૫૦,૦૦૦/- પ્રતિવાદીને ચુકવેલ. આમ કુલ રૂ.૪,૫૦,૦૦૦/-સુધી પેટે પ્રતિવાદીને ચુકવી આપેલ છે અને આ કરાર વખતે પ્રતિ.એ આ બેતીની જમીનમાં કબજો વાદીને સોંપી આપેલ છે. હાલ આ બેતીની જમીન વાદીના કબજામાં છે. ત્યારબાદ પ્રતિવાદીને અવાર નવાર મૌખિક કહેલ કે, તમારી બાકીની અવેજની રકમ રૂ.૬,૬૫,૦૦૦/- અમો, તમોને ચુકવી આપવા તૈયાર છી અને અમોને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપો. પરંતુ પ્રતિવાદીના મનમાં ખોટ હોય અલગ અલગ બહાના બતાવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ નહીં, જેથી વાદીએ તેમના એડવોકેટ મારફત તારીખ ૧૬/૦૨/૧૮ નારોજ પ્રતિવાદીને નોટીસ આપેલ, જે પ્રતિવાદીને બજી ગયેલ છે તેમછતા કોઈ જવાબ આપેલ નથી કે, દસ્તાવેજ નોંધાવી આપેલ નથી. વાદી, પ્રતિ. પાસેથી સાટાખત કરાર મુજબની જમીનનું વેચાણ દસ્તાવેજ અવેજની બાકીની રકમ ચુકવીને કરાવી લેવા કાયદેસર હકકદાર છે. પ્રતિવાદી સાટાખત કરારનું પાલન કરવા કાયદેસર રીતે જવાબદાર છે. પ્રતિ. વેચાણ દસ્તાવેજ ન કરી આપે તો વાદીને ભારે મોટી અગવડતા પડે. દાવાવાળી જમીનની ચતુઃદીશા અરજી પેરા-૭ માં દર્શાવ્યા મુજબની જણાવેલ છે. વાદીનો પ્રથમદર્શનીય કેસ છે, બેલેન્સ ઓફ કન્વીનીયન્સ અને ઈરી પેરેબલ લોશ વાદીની તરફેણમાં છે, જેથી અરજી લાવી દાદ માગેલ છેકે, :-

૧. આ કામના પ્રતિવાદી જાતે કે, તેના મુખત્યાર કે એસાઈની મનાઈ હુકમની અરજી પારા નં.૭ માં જણાવેલ ચતુઃદીશા વાળી વિસાવદર તાલુકાના કાલસારી ગામની બેતીની જમીન ખેડ ખાતા નં.૮૨૫, રે.સ.નં.૨૩૧/૨/પૈકી-૧ ની હે.આરે.૧-૩૭-૫૮ ની બેતીની જમીન કોઈને પણ વેચાણ, ગીરો કે, બક્ષીસ કે અન્ય કોઈપણ રીતે તબદીલ કરે કરાવે નહીં તેમજ આ જમીન ઉપર કોઈ કરજ, બોજો કે, તારણ કે લોન ઉપસ્થિત કરે કરાવે નહીં તેવો ચાલતા દરમ્યાન મનાઈ હુકમ ફરમાવવા અરજ કરેલ છે.

(૨) સદર કામે પ્રતિવાદીને દાવા તથા મનાઈ હુકમની અરજીના સમન્સ / નોટીસ બજી જતા પ્રતિવાદીએ હાજર થઈ આંક-૮ થી વાદીની વચગાળાની મનાઈ હુકમની અરજી સામે વાંધા જવાબ રજુ કરેલ છે, જે મુજબ અરજી પારા-૧ ની હકીકત કબુલ રાખેલ

છે તથા અરજી પારા-૨ થી ૧૨ માં જણાવેલ હકીકતનો ઈન્કાર કરેલ છે અને વિશેષમાં જણાવેલ છેકે, પ્રતિવાદી તદ્દન નાના ખેડૂત છે, અભણ અને અજ્ઞાન છે, પ્રતિવાદી ને નાણાકીય જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થતા વાદી પાસેથી તા.૨૮/૮/૧૭ નારોજ રૂ.૫૦,૦૦૦/- વ્યાજે લીધેલ અને વાદીએ જે તે સમયે પ્રતિવાદીને વાદ્યસ્ત્ર જમીનનું લખાણ કરવા કહેતા વાદીની વાતમાં વિશ્વાસ રાખી પ્રતિવાદીએ, વાદીએ કહેલ જગ્યાએ સહીઓ કરી આપેલ. પ્રતિવાદીનો ઈરાદો દાવાવાળી જમીનનું ક્યારેય વેચાણ કરવાનો હતો નહીં કે, વાદીનો ઈરાદો જમીન ખરીદવાનો હતો નહીં પરંતુ પક્ષકારો વચ્ચે માત્ર વ્યાજુ વ્યવહાર હતો. વાદીએ કહેવાતા સાટા કરાર મુજબની સુથી પેટેના રૂ.બેલાખ પ્રતિવાદીને ક્યારેય આપેલ ન હતા તેમજ પ્રતિવાદીએ ક્યારેય પણ વાદીને કરાર લંબાવવા અને કબજા સોંપણી કરાર કરી આપેલ નથી. વાદીએ ફરેબાઈથી કરાર મુદત લંબાવવાનો તથા કબજા સોંપણીનો તા.૨૦/૮/૧૭ નારોજ કરાવી લીધેલ હતો જે પ્રતિવાદીને કબુલ મંજૂર કે બંધનકર્તા નથી. પ્રતિવાદી નાના ખેડૂત છે. દાવાવાળી જમીન ઉપર તેના બહોળા કુટુંબનો આધાર છે, હાલમાં પણ દાવાવાળી જમીનનો કબજો પ્રતિવાદી પાસે છે તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડ પણ પ્રતિવાદીના નામે જ છે. આવા સંજોગોમાં વાદીને જો માંગ્યા મુજબનો મનાઈ હુકમ આપવામાં આવશે તો પ્રતિવાદીને નાણામાં ન પુરી શકાય તેવું નુકશાન જાય તેમ છે, બેલેન્સ ઓફ કન્વીનીયન્સ પ્રતિવાદીની તરફેણમાં છે, તેમજ સગવડતા અગવડતાની દ્રષ્ટીએ પણ વાદીની સરખામણીમાં પ્રતિવાદીને વધુ અગવડતા પડે તેમ છે. આવા સંજોગોમાં વાદીની મનાઈ હુકમ મળવાની અરજી ખર્ચ સહીત રદ્દ કરવા અરજ કરેલ છે.

વિશેષમાં જણાવેલ છેકે, વાદીએ, પ્રતિવાદી પાસેથી તા.૨૦/૮/૧૭ નારોજ દાવાવાળી જમીનના કહેવાતા વેચાણ અંગેના કરારમાં મુદત લંબાવવાનો તથા કબજા સોંપણીનો જે કરાર કરાવેલ છે તેમાં જણાવેલ તમામ હકીકતો ખરી ન હોવાનું તેમજ સદર કરાર જે નોટરી રુબરુ નોંધાવેલ છે તે કાયદા દ્વારા માન્યતા પ્રાપ્ત થતો નથી જેથી આવા કહેવાતા કરારની કોઈ કિંમત નથી. આવા સંજોગોમાં વાદી યેનકેન પ્રકારે પ્રતિવાદી પાસેથી દાવાવાળી જમીનનો કબજો પડાવવા માગે છે જે ગેરકાયદેસર છે, તેમ જણાવી અરજી રદ્દ કરવા જણાવેલ છે.

(૩) વાદી તરફે મનાઈ હુકમની અરજીના સમર્થનમાં સોગંદનામું રજુ કરેલ છે તથા

માર્ક ૪/૧ થી માર્ક ૪/૭ સુધીનો દસ્તાવેજી પુરાવો તથા આંક-૧૨ થી કાઉન્ટર સોગંદનામું રજુ કરેલ છે.

- વાદી તરફે માર્ક ૪/૧ થી માર્ક ૪/૭ સુધી ડી લીસ્ટ રજુ કરેલ છે.
- વાદી તરફે વિ.વ.શ્રીએ અરજી મુજબ તથા પ્રતિવાદી તરફે વિ.વ.શ્રીએ વાંધા જવાબ મુજબ દલીલ કરેલ છે.
- સદર કામે માર્ક ૪/૨ થી ખેતીની જમીનનું કબજા વગરનું સાટાખત કરાર રજુ થયેલ છે. માર્ક ૪/૨ ના કરારમાં રૂ.૦૦,૦૦૦/- રોકડા પ્રતિવાદીને દીધેલ હોવાનું લખાણ છે. કુલ કિંમત રૂ.૧૧,૫૦,૦૦૦/- ની નક્કી કરેલ છે. કરાર તા.૫/૮/૧૭ નારોજનો છે. સદર કરાર રજીસ્ટર્ડ છે. માર્ક ૪/૩ ખેતીની જમીનના વેચાણ અંગેના કરારની મુદત લંબાવવાનો કરાર માર્ક ૪/૩ થી રજુ છે. જે મુજબ વાદીએ રૂ.૨,૦૦,૦૦૦/- મળી પ્રતિવાદીને કુલ રૂ.૪,૦૦,૦૦૦/- ચુકવેલા છે. માર્ક ૪/૩ વાળો કરાર તા.૨૦/૮/૧૭ ના રોજનો છે. ત્યારબાદ ખેતીની જમીનના વેચાણ અંગેના કરારની મુદત લંબાવવાનો તથા કબજા સોંપણી કરાર માર્ક ૪/૪ થી રજુ છે જે તા.૨૮/૧/૧૮ ના રોજનો છે. તા.૧૬/૨/૧૮ નારોજ વાદીએ, પ્રતિવાદીને આપેલ નોટીસ રજુ કરેલી છે. જેમાં વાદીએ અવેજ સ્વીકારી પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનું જણાવેલ છે. આમ વાદીએ કરારનું પાલન કરવાની તૈયારી અને ખુશી દર્શાવેલ છે. પ્રતિવાદી તરફે જવાબની હકીકત ધ્યાને લઈએ તો પ્રતિવાદીના જણાવ્યા મુજબ પ્રતિવાદીએ, વાદી પાસેથી રૂ.૫૦,૦૦૦/- વ્યાજે લીધેલા અને પ્રતિવાદીને જે તે સમયે વાદગ્રસ્ત જમીનનું લખાણ કરવાનું કહેતા વાદીએ કહેલ તે જગ્યાએ સહી કરી આપેલી. આ હકીકત પુરાવાનો વિષય છે જે પુરાવો લીધા વિના નક્કી થઈ શકે તેમ નથી. વધુમાં પ્રતિવાદી એ દાવાવાળી જમીનમાં તેમનો કબજો છે અને તેમને કરાર લંબાવવાનો અને કબજા સોંપણીનો કરાર વાદીએ કરી આપેલ નથી તેવું જણાવેલ છે. આમ વાદી અને પ્રતિવાદી વચ્ચે રજીસ્ટર્ડ સાટા કરાર છે. આ સંજોગોમાં દાવાવાળી જમીન ટ્રાન્સફર કે વેચાણ થઈ જાય તો વાદીને નુકશાન થાય તેમ છે.

આમ વાદીનો પ્રથમદર્શનીય કેસ છે. સગવડતા અગવડતાની સમતુલા વાદી પક્ષે છે તેમજ ચાલુ દાવાએ જો પ્રતિવાદી, વાદગ્રસ્ત જમીન ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી નાખે તો વાદીને નાણામાં ન વાળી શકાય તેવું નુકશાન જાય તેમ છે. જેથી વાદીની હાલની અરજી મંજૂર

કરવી ન્યાયી ઉચિત જણાતુ હોય નીચે મુજબ હુકમ કરવામાં આવે છે.

— :: હુ ક મ ::—

- વાદીની હાલની મંજૂર કરવામાં આવે છે.
- આ કામના પ્રતિવાદીએ જાતે કે તેમના મુખત્યાર કે એસાઈનીએ અરજી પારા-૭ માં જણાવેલ ચતુઃદિશા વાળી વિસાવદર તાલુકાના કાલસારી ગામની ખેતીની જમીન ખેડ ખાતા નં.૮૨૫, રેવન્યુ સર્વે નં.૨૩૧/૨/પૈકી-૧ ની હે.આરે.૧-૩૭-૫૮ ની ખેતીની જમીન કોઈને વેચાણ, ગીરો કે, બક્ષિસ કે અન્ય કોઈપણ રીતે તબદીલ કરવી, કરાવવી નહીં તેમજ આ જમીન ઉપર કોઈ કરજ, બોજો, તારણ કે લોન ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવા નહીં તેવો દાવો ચાલતા દરમ્યાન પ્રતિવાદી સામે કામ ચલાઉ મનાઈ હુકમ ફરમાવવામાં આવે છે.
- અરજીનું ખર્ચ પક્ષકારોએ પોત પોતાનું જાતે ભોગવવું.
- આ હુકમ આજ તા.૨૧મી જાન્યુઆરી સને ૨૦૧૮ નારોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી સંભળાવી જાહેર કર્યો.

જૂનાગઢ.

તા.૨૧/૦૧/૨૦૧૮

(ચિરાગ વસંતલાલ રાણા)

જજ કોડ જીજે ૦૦૮૭૦

૪થા એડી.સીની.સીવીલ

જૂનાગઢ.