રજુ તારીખ	૦૫–૦૫–૨૦૨૨
દાખલ તારીખ	૦૫–૦૫–૨૦૨૨
ફેંસલ તારીખ	૧૭–૦૧–૨૦૨૬
અવધિ	વ.૦૩, મા.૦૮, દિ.૧૪

<u>ખેડાના મે.પ્રિન્સીપાલ સીનીયર સીવીલ જજ સાહેબની કોર્ટમાં, મું.ખેડા.</u>

સ્પે.દિ.મુ.નં.૧૭/૨૦૨૨
આંક:– ૫૨

<u>વાદી :–</u>
વૈભવભાઈ અશ્વિનભાઈ દવે,
ઉં.વ.આ. ૪૧, ધંધો : ખેતી,
રહે. નવાગામ, સોનગઢ, તાપી કોર્ટ પાસે, સોનગઢ.

<u>વિ રૂ દ્ધ.</u>

<u>પ્રતિવાદી:–</u>
(૧) સુહાસ નટવરલાલ જોષી,
ઉં.વ.પુખ્ત, ધર્મે : હિન્દુ,
રહે.૧૫, વસંત બંગ્લોઝ,
ચાહવાલા સોસાયટી, મણીનગર–પુર્વ.
(૨) નિરલ અમૃતલાલ પટેલ,
ઉં.વ.પુખ્ત, ધર્મે : હિન્દુ,
રહે.સી/૧૨, કહાના રેસીડેન્સી,
અમૃતપાર્ક પાર્ટી પ્લોટ પાસે, આંબલી–બોપલ રોડ,
સ્વાગત બંગલોની સામે, બોપલ–અમદાવાદ.

(૩) રાકેશ જુગરાજ શાહ,
ઉં.વ.આ. ૪૯, ધર્મે : હિન્દુ,
રહે.૮૧/૨, ગીરધરનગર સોસાયટી,
શાહીબાગ, અમદાવાદ.

(૪) ધ્રુવ ધનેશ ચોપરા,
ઉં.વ.આ. ૩૦, ધર્મે : હિન્દુ,
રહે.ડી/૪૦૧, શિલાલેખ, પોલીસ સ્ટેડીયમ સામે,
શાહીબાગ, અમદાવાદ.

(૫) રાજેશકુમાર બાબુલાલ નહાટા,
ઉં.વ.આ. ૪૬, ધર્મે : હિન્દુ,
રહે.૪૦૨, બ્લોસમ, વિજય ચાર રસ્તા,
નવરંગપુરા, અમદાવાદ.

<u>બાબત</u>:- રૂા.૧,૫૨,૦૧,૦૦૦/-ના આંકથી બાનાખત કરારના વિશેષ પાલનનો, દસ્તાવેજ રદ બાતલ ઠરાવવાનો મનાઈ હુકમ મેળવવા અંગેનો દાવો.....

વાદી તરફે વિ.વકીલશ્રી ડી.યુ.પંચાલ
પ્રતિવાદી નં.૧,૨ તરફે કોઈ નહી.
પ્રતિવાદી નં.૩ થી ૫ તરફે વિ.વકીલશ્રી એલ.વી.ઠાકુર

<u>-:: જ જ મે ન્ટ ::-</u>

૧. <u>વાદીના દાવાની હકીકત :-</u>

૧.૧. ડિસ્ટ્રીકટ ખેડા સબ ડિસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા ખેડાના મોજે કનેરાની સીમના બ્લોક નં.૨૧૮ ની કુલ ૧૨૦૩૯ ચો.મી.જમીન પૈકી બિનખેતી થયેલ ૮૪૦૦ ચો.મી. પૈકી ૪૮૬૧ ચો.મી. બિનખેતીની જમીનમાં

આવેલ બાંધકામ થતા ચાલું ઈલેકટ્રીક પાવર સહીતની જમીન તેના અસલ હદ હકકો સહીતની પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ તા.૩૦.૦૮.૨૦૧૮ ના રોજ અવેજની કીંમત રૂા.૪૫,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા પિસ્તાલીસ લાખ પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરી રૂા.૧૧, ૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા અગિયાર લાખ પુરા બાના તથા અવેજ પેટે ચુકવી આપેલ છે જે અંગેનો બાનાખત કરાર નોટરી રાકેશ બી. પ્રજાપતિ પાસે સી.નં.૨૬૯ પાના નં.૪૭ ઉપર તા.૩૦.૦૮.૨૦૧૮ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે. જે બાનાખત કરારની શરત નં.(૫) મુજબ કબજો સોંપેલ છે, દસ્તાવેજ સમયે પરોક્ષ કબજો સોંપવાનો છે. આમ પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ વાદી સાથે બાનાખત કરારથી વેચાણ અવેજ પેટે તથા બાના તરીકે રૂા.૧૧,૦૦,૦૦૦/-મેળવેલ છે અને કબજો સોંપેલ છે. જેનો કબજો હાલમાં વાદી પાસે છે જેને હવે પછી સરળતા ખાતર દાવાવાળી અગર વાદગ્રસ્ત જમીન/મિલકત તરીકે સંબોંધવામાં આવશે.

૧.૨. વધુમાં, જણાવે છે કે, વાદીએ પ્રતિવાદી નં.૧ સાથે દાવાવાળી જમીન અંગે કાયદેસરનો બાનાખત કરાર કરેલ છે અને તેના બાના તથા અવેજ પેટે રૂા.૧૧,૦૦,૦૦૦/-ની ચુકવણી કરેલ છે અને દાવાવાળી જમીનનો કબજો ભોગવટો બાનાખત કરારની શરત નં.(૫) મુજબ વાદી પાસે છે. બાનાખતની શરત નં.(૪) મુજબ બેન્ક અથવા અન્ય જો કોઈ બોજો હોય તો તે દુર કરી બોજારહિત ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મેળવી આપવાનું રહેશે જે મહત્વની શરત છે અને તેમ કરવામાં કોઈ વિલંબ થાય તો દાવા સમયે આ કરારની મુદત આપોઆપ વધેલી ગણવાની રહેશે. આમ બાનાખત કરારની મહત્વની

શરત હોવા છતાં પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ દાવાવાળી જમીન અંગે વાદીને બેન્ક તરફથી કોઈ નો ડયુ સર્ટીફીકેટ કે ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મેળવીને આપેલ નથી કે બાકીના અવેજની રકમ સ્વીકારી દાવાવાળી જમીનનો કાયદેસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ વાદીની તરફેણમાં પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ કરી આપેલ નથી. જેથી વાદીએ પ્રતિવાદી નં.૧ નાને વારંવાર જાણ કરવા છતાં કોઈ સંતોષજનક જવાબ આપેલ નથી. વાદીની તરફેણમાં પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ દાવાવાળી જમીનનો વેચાણ અવેજ નકકી કરી બાનાખત કરાર કરી આપી બાના તથા અવેજની રકમ સ્વીકારેલ છે. વાદીએ પ્રતિવાદી નં.૧ ને દાવાવાળી જમીનના બાકીના અવેજની રકમ સ્વીકારી કાયદેસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા જાણ કરવા છતાં કોઈ સંતોષજનક જવાબ આપતા ન હોવાથી વાદીને શંકા જતા વાદીએ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી તથા રેવન્યુ રેકર્ડની તપાસ કરતા પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ દાવાવાળી જમીનનો પ્રતિવાદી નં.૨ નાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૫૫૩,તા.૧૮.૧૦.૨૦૧૯ ના રોજ રૂા.૪૭,૫૦,૦૦૦/-માં કરી આપેલાનું જાણવા મળેલ છે જે દસ્તાવેજની નકલ તા.૨૯.૦૪.૨૦૨૨ ના રોજ કઢાવતા દસ્તાવેજના પાના નં.૮ ના પેરા નં.૧૩ માં પ્રતિવાદી નં.૧ ની દાવાવાળી જમીન પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે અને તે સિવાય સદરહું જમીનમાં કોઈ બીજાનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ હકક હિસ્સો નથી, એવી ખોટી હકીકતો દર્શાવી પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ પ્રતિવાદી નં.૨ ને દાવાવાળી જમીનનો દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે તે કાયદાકીય જોગવાઈ મુજબ નલ એન્ડ વોઈડ છે. જેની કાયદાકીય જોગવાઈ મુજબ અમલવારી થઈ શકે તેમ નહી હોવા છતાં

આવા ખોટા દસ્તાવેજી પુરાવા ઉભા કરી પ્રતિવાદી નં.૧ અને ૨ નાએ ગેરકાયદેસર કાર્યવાહી કરેલ છે. ત્યારબાદ આ બાબતે વાદીએ પ્રતિવાદી નં.૧ અને ૨ નો સંપર્ક કરતા ઉધ્ધત અને ઉડાઉ જવાબ આપેલ છે અને જણાવેલ છે કે, અમોએ દાવાવાળી જમીન અન્ય વ્યકિતને વેચાણ આપી દીધેલ છે જેથી તે અંગે તપાસ કરતા જાણવા મળેલ કે પ્રતિવાદી નં.૨ નાએ પ્રતિવાદી નં.૩,૪,૫ ને વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૫૨૦, તા.૨૬.૦૬.૨૦૨૧ ના રોજ દાવાવાળી જમીન રૂ.૬૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા સાઈઠ લાખ પુરામાં વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. આમ પ્રતિવાદીએ એકબીજાના મેળાપીપણામાં ખોટો અને ગેરકાયદેસરનો દસ્તાવેજ ઉભો કરેલ છે.

૧.૩. વધુમાં જણાવે છે કે, દાવાવાળી જમીન અંગે વાદીનો પ્રતિવાદી નં.૧ સાથે કાયદેસરનો બાનાખત કરાર હોવા છતાં પ્રતિવાદી ઓએ એકબીજાના મેળાપીપણામાં ગેરકાયદેસરની કાર્યવાહી કરી પોતાની તરફેણમાં ખોટા દસ્તાવેજો ઉભા કરવાની ગેરકાયદેસર કાર્યવાહી કરેલ છે. વાદીનો દાવાવાળી જમીન ખરીદ કરવાનો કાયદેસરના બાનાખતના કરાર આધારે કાયદેસરનો હકક અને અધિકાર હોવા છતાં તેને ડુબાડવાની કાર્યવાહી કરેલ છે. વાદી પાસે દાવાવાળી જમીનનો કબજો ભોગવટો આવેલ છે તે છીનવી લેવાની કાર્યવાહી પ્રતિવાદીઓ તરફથી કરવામાં આવેલ છે. વાદીએ દાવાવાળી જમીન કાયદેસરના કરાર આધારે કબજા ભોગવટા સહિતની વેચાણ રાખવામાં આવેલ છે તેના રક્ષણ માટે વાદીને હાલનો આ દાવો પ્રતિવાદીઓએ એકબીજાના મેળાપીપણામાં ઉભા કરેલ વેચાણ દસ્તાવેજ રદ બાતલ ઠરાવવા તથા

વાદીની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ બાનાખતનું વિશેષ પાલન કરાવી લેવા તથા તેને આનુસંગિક મનાઈ હુકમ મેળવવા સારૂ દાવો દાખલ કરવાનું કારણ ઉપસ્થિત થયેલ હોવાની હકીકત જણાવી દાવા અરજીના પારા–૮ માં જણાવ્યા મુજબની દાદ માંગતો હાલનો આ દાવો લાવેલ છે.

૧.૪. <u>વાદીએ હાલનો દાવો લાવી પારા–૮ માં નીચે મુજબની દાદ ગુજારેલ છે.</u>

(એ) જત ડિસ્ટ્રીકટ ખેડા સબ ડિસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા ખેડાના મોજે કનેરાની સીમના બ્લોક નં.૨૧૮ ની કુલ ૧૨૦૩૯ ચો.મી. જમીન પૈકી બિનખેતી થયેલ ૮૪૦૦ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન આવેલ બાંધકામ તથા ઈલેકટ્રીક પાવર સહીતની જમીન તેના અસલ હકકો સહીત અંગે પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ તા.૩૦.૦૮.૨૦૧૮ ના રોજ અમો વાદીની તરફેણમાં કરી આપેલ બાનાખત કરારની શરતોનું પાલન કરી બાકીનો અવેજ મેળવી પ્રતિવાદી નં.૧ ના અમો વાદીની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે તેવુ હુકમનામું અમો વાદીની તરફેણમાં અને પ્રતિવાદી નં.૧ વિરૂઘ્ધ ફરમાવવા મહેરબાની કરશોજી.

(બી) દાવા અરજીની કાર્યવાહી દરમ્યાન પ્રતિવાદીઓ તરફથી દાવાવાળી જમીન અંગે કોઈ દસ્તાવેજો કરવામાં આવે તે તમામને રદબાતલ જાહેર કરવાનો હુકમ કરવા મહેરબાની કરશોજી.

(સી) આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ પ્રતિવાદી નં.૨ ને કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૩૫૩ તા.૧૮.૧૦.૨૦૧૯ ને રદબાતલ

ઠરાવવા તથા પ્રતિવાદી નં.૨ નાએ પ્રતિવાદી નં.૩ થી ૫ નાની તરફેણમાં દાવાવાળી જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૫૨૦ તા.૨૬.૦૩.૨૦૨૧ નો દસ્તાવેજ અમો વાદીને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા નથી તેવુ જાહેર કરતુ હુકમનામુ અમો વાદીની તરફેણમાં અને પ્રતિવાદી નં.૨ થી ૫ ના વિરુધ્ધ ફરમાવવા મહેરબાની કરશોજી.

(ડી) આ દાવા અરજી અન્વયે અન્ય જે કોઈ યોગ્ય અને વ્યાજબી લાગે તે દાદ અપાવશોજી.

૨.. <u>પ્રતિવાદીનો દાવા જવાબ:–</u>

૨.૧. આ કામના પ્રતિવાદીઓને હાલનાં દાવાનો સમન્સ/નોટિસ કરતાં અને તેની બજવણી થતાં પ્રતિવાદીઓ પૈકી નં.૧ થી ૩ ના તેઓના વિ.વકીલશ્રી એલ.વી.ઠાકુર મારફતે હાજર થઈ આંક–૨૨ થી લેખિત જવાબ રજુ કરી વાદીના દાવાની વિગતોનો પારાવાઈઝ ઈન્કાર કરી જણાવે છે કે, વાદીનો દાવાવાળી જમીન બાબતે કોઈ લાગ ભાગ, હકક અધિકાર નથી અને વાદીએ દાવો દાખલ કરવા દાવામાં જે કારણ જણાવેલ છે તેવુ કોઈ કારણ ઉપસ્થિત થયેલ નથી અને ફકત પ્રતિવાદી નં.૩ થી ૫ નાને હેરાન પરેશાન કરવા સારૂ હાલનો આ દાવો કરેલ છે જે રદ થવાને પાત્ર છે. વધુમાં જણાવે છે કે પ્રતિવાદી નં.૧ નાઓની સ્વતંત્ર કબજા ભોગવટાવાળી જમીન ડિસ્ટ્રીકટ ખેડા સબ ડિસ્ટ્રીકટ ખેડા તાલુકા ખેડાના મોજે ગામ કનેરાની સીમના ખાતા નં.૫૦૬ જેના બ્લોક નં.૨૧૮ ની કુલ હે.આરે.ચો.મી. ૧–૨૦–૩૯ પૈકી એન.એ.થયેલ ક્ષેત્રફળ ૮૪૦૦ ચો.મી. પૈકી ૪૮૬૧ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન જેનો આકાર રૂા.૬.૦૬ પૈસાવાળી આવેલ

છે અને પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ પ્રતિવાદી નં.૨ ને ગઈતા.૧૮.૧૦.૨૦૧૯ ના રોજ ખેડાના સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ રજીસ્ટર દસ્તાવેજ નં.૧૫૫૩ થી કાયદેસરનો અવેજ ચુકવી આપેલ છે અને ત્યારબાદ આ કામના પ્રતિવાદી નં.૨ નાએ પ્રતિવાદી નં.૩ થી ૫ ની તરફેણમાં ઉપરોકત જણાવેલ જમીન ગઈ તા.૨૬.૦૩.૨૦૨૧ ના રોજ ખેડાના સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ રજીસ્ટર દસ્તાવેજ નં.૫૨૦ થી કાયદેસરનો અવેજ ચુકવી કરી આપેલ છે અને ત્યારથી ઉપરોકત જમીનનો કબજો ભોગવટો પ્રતિવાદી નં.૩ થી ૫ પાસે છે. વાદી પાસે કયારેય ઉપરોકત જમીનનો કબજો ભોગવટો આવેલ હતો નહી અને હાલમાં વાદી પાસે કોઈ કબજો ભોગવટો આવેલ નથી અને પ્રતિવાદી નં.૩ થી ૫ નાઓ બોનાફાઈડ પરચેઝર છે.

૨.૨. પ્રતિવાદી નં.૨ ને કાયદેસરનો અવેજ ચુકવી કાયદેસર રીતે રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજથી ઉપરોકત જમીન ખરીદેલ છે તેમાં વાદીનો કોઈ લાગભાગ હકક, હિસ્સો આવેલ નથી અને ફકત ને ફકત પ્રતિવાદી નં.૩ થી ૫ નાઓને હેરાન પરેશાન કરવા સારૂ હાલનો દાવો દાખલ કરેલ છે. વાદીને દાવો કરવાનો કાયદેસરનો કોઈ જ હકક અધિકાર નથી. સદર કામે વાદી ધ્વારા નોટરી સમક્ષનો બાનાખત કરાર રજુ કરેલ છે તે કાયદેસરનો ગણી શકાય નહી. બાનાખત કરાર નોટરી સમક્ષનો ઈનવેલીડ છે જેથી તેના આધારે માલિકી હકક ગણી શકાય નહી. વધુમાં, પ્રતિવાદી નં.૩ થી ૫ નાએ કાયદેસર રીતે અવેજ ચુકવી રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજથી જમીનનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો મેળવેલ છે જેથી તેવા કાયદેસરના કબજા ભોગવટામાં કોઈ હસ્તક્ષેપ કરી શકાય તેમ ન હોઈ વાદીનો દાવો ખર્ચ સહિત રદ કરવા અરજ કરેલ

છે.

૩.. આ કામે વાદી તર્ફે પુરાવાનાં તબકકે નીચે મુજબના મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ રજુ થયેલ છે.

<u>મૌખિક પુરાવા :–</u>

૧. આંક–૩ર થી વાદી વૈભવભાઈ અશ્વિનભાઈ દવેની સો.ઉ.ની જુબાની.

<u>દસ્તાવેજી પુરાવા:–</u>

૧. આંક–૩૪ થી વેચાણ અંગેનો બાનાખત કરાર અસલ.

ર. આંક–૩૫ થી વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૧૫૫૩/ર૦૧૯ ની ખરી નથી.

૩. આંક–૩૬ થી વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૫ર૦/ર૦ર૧ ની ખરી નથી.

ત્યારબાદ આંક–૩૯ થી વાદી તરફે પુરાવા બંધની પુરસીસ રજુ થતાં, વાદીનો વધુ પુરાવો ન્યાયના હિતમાં બંધ કરવામાં આવેલ છે.

૪.. આ કામે પ્રતિવાદી નં.૩ થી ૫ તર્ફે પુરાવાનાં તબકકે નીચે મુજબના મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ રજુ થયેલ છે.

<u>મૌખિક પુરાવા :–</u>

૧. આંક–૪૩ થી પ્રતિવાદી નં.૫ રાજેશકુમાર બાબુલાલ નાહટાની સો.ઉ.ની જુબાની.

<u>દસ્તાવેજી પુરાવા :–</u>

૧. આંક–૪૬ થી મોજે કનેરાના ખાતા નં.૫૦૬ નો ગામ નમૂના નં.૮–અ.

૨. આંક–૪૭ થી બ્લોક/સર્વે નં.૨૧૮ નો ગામ નમૂના નં.૭

૩. આંક–૪૮ થી ગામ નમૂના નં.૬ ના હકપકત્રકે ફેરફાર નોંધ નં.૩૭૩૬

ત્યારબાદ આંક–૫૦ થી પ્રતિવાદી તરફે પુરાવા બંધની પુરસીસ રજુ થતાં, પ્રતિવાદી નં.૩ થી ૫ નાઓનો વધુ પુરાવો ન્યાયના હિતમાં બંધ કરવામાં આવેલ છે.

૫.. <u>દલીલો:–</u>

આ કામે વાદી તરફે દલીલના તબકકે કોઈ હાજર ન રહેતાં કે મુદત રિપોર્ટ રજુ ન થતાં અને કામ વિલંબીત થતુ હોય આ કામે વાદીની દલીલનો હકક બંધ કરવામાં આવેલ છે જયારે પ્રતિવાદી નં.૧ થી ૩ તરફેના વિ.વકીલશ્રી જી.વી.ઠાકુરએ આંક–૫૧ થી લેખિત દલીલો રજુ થયેલ છે, જે વંચાણે લેવામાં આવેલ છે. વધુમાં, આ કામે પ્રતિવાદી પક્ષે લંબાણપૂર્વકની લેખિત દલીલો રજુ કરેલ હોય જે રેકર્ડપરના રજુ પુરાવાને આધીન હોય તેનુ પુનરાવર્તન ટાળવા હાલમાં તેની ચર્ચા કરવામાં આવતી નથી, પરંતુ જરૂર પડયે યથાસ્થાને તેની ચર્ચા કરવામાં આવશે.

૬.. આ કામે ઉપરોકત દાવાના નિર્ણય માટે મારા પુરોગામી વિ.ન્યાયાધિશશ્રીએ આંક–૨૪ થી નીચે મુજબના મુદ્દા ઘડેલ છે.

<u>–:: મુદ્દા ::–</u>

૧. શું વાદી સાબિત કરે છે કે, દાવાવાળી જમીન પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ તા.૩૦.૦૮.૧૮ ના રોજ વેચાણ કીંમત

રૂા.૪૫,૦૦,૦૦૦/– પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરી રૂા.૧૧,૦૦,૦૦૦/– બાના તથા અવેજ પેટે ચુકવી આપેલ છે અને તે બાબતનો બાનાખત કરાર તા.૩૦.૦૮.૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે ?

૨. શું વાદી સાબિત કરે છે કે, સદર બાનાખત કરારની શરત નં.૫ મુજબ દાવાવાળી જમીનનો કબજો વાદીને સોંપવામાં આવેલ છે ?

૩. શું વાદી સાબિત કરે છે કે, બાકીના અવેજની રકમ સ્વીકારી દાવાવાળી જમીનનો કાયદેસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ વાદીની તરફેણમાં પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ કરી આપેલ નથી ?

૪. શું વાદી સાબિત કરે છે કે, પ્રતિવાદીએ એકબીજાના મેળાપીપણામાં ખોટા અને ગેરકાયદેસરના દસ્તાવેજ ઉભા કરેલ છે ?

૫. શું વાદી સાબિત કરે છે કે, પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ કરી આપેલ બાનાખત કરારની શરતોનું પાલન કરી અવેજ મેળવી પ્રતિવાદી નં.૧ નાઓ વાદીની તરફેણમાં વેચાણ કરી આપવા જવાબદાર છે ?

૬. શું વાદી સાબિત કરે છે કે, પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ પ્રતિવાદી નં.૨ ને કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ તથા પ્રતિવાદી નં.૨ નાએ પ્રતિવાદી નં.૩ થી ૫ ની તરફેણમાં આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ ગેરકાયદેસર છે ?

૭. શું વાદી માંગ્યા મુજબની દાદ મેળવવા હકકદાર છે ?

૮. શું હુકમ અને હુકમનામું ?

૭.. ઉપરોકત મુદ્દાઓ પરત્વેના મારા નિર્ણય નીચે મુજબ છે.

૧. હકારમાં.

૨. નકારમાં.

૩. નકારમાં.

૪. નકારમાં.

૫. નકારમાં.

૬. નકારમાં.

૭. નકારમાં.

૮. આખરી હુકમ મુજબ.

<u>-: નિર્ણયના કારણો :-</u>

૮. **<u>મુદ્દા નંબર ૧ ની ચર્ચા :</u>**-

૮.૧. આ કામે વાદી તરફે દલીલના તબકકે કોઈ હાજર રહેલ ન હોવાથી વાદીપક્ષની દલીલો સાંભળવામાં આવેલ ન હોય આ દાવાના કામે પક્ષકારોને અન્યાય ન થાય તે સારૂ આ દાવા અરજીનો નિર્ણય રજુ પુરાવા આધારે ગુણદોષ આધારે કરવામાં આવે છે.

૮.૨. ઉપરોકત મુદ્દા નંબર ૧ પુરવાર કરવાની જવાબદારી વાદીના શીરે છે અને તે પુરવાર કરવા વાદી તરફે રજુ પુરાવો ધ્યાને લેવામાં આવે તો, આ કામે વાદી વૈભવભાઈ અશ્વિનભાઈ દવેએ આંક-૩૨ થી સોગંદઉપરની સરતપાસની એફીડેવીટ રજુ રાખી તેમાં આંક-૦૧ દાવા પ્લીડીંગ મુજબ મોજે ગામ કનેરા, તા.ખેડાની સીમના બ્લોક નં.૨૧૮ ની કુલ ૧૨૦૩૯ ચો.મી.જમીન પૈકી બિનખેતી થયેલી ૮૪૦૦ચો.મી. પૈકી ૪૮૬૧ ચો.મી. બિનખેતીની જમીનમાં આવેલ

બાંધકામ તથા ચાલુ ઈલેકટ્રીક પાવર સહીતની જમીન પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ રૂા.૪૫,૦૦,૦૦૦/–પુરાના અવેજથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરી રૂા.૧૧,૦૦,૦૦૦/– પુરા બાના તથા વેચાણ અવેજ પેટે વસુલ મેળવી તેઓને વાદગ્રસ્ત જમીનનો બાનાખત કરાર નોટરીશ્રી રાકેશ બી.પ્રજાપતિ પાસે સીરીયલ નં.૨૬૯ પાના નં.૪૭ ઉપર તા.૩૦.૦૮.૨૦૧૮ ના રોજ નોંધણી કરી આપેલ અને સદર બાનાખતની શરત નં.(૫) મુજબ કબજો તેઓને સોંપેલ અને દસ્તાવેજ સમયે પરોક્ષ કબજો સોંપવાનો છે તેવું નકકી કરેલ. આમ, પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ તેઓની પાસેથી રૂા.૧૧,૦૦,૦૦૦/– પુરા વેચાણ અવેજ તથા બાના પેટે સ્વીકારી બાનાખતનો કરાર કરી વાદગ્રસ્ત જગ્યાનો કબજો તેઓને સોંપેલ તેવી દાવા પ્લીડીંગ મુજબની હકીકતોને સમર્થન કરતાં કથનો કરી તેના સમર્થનમાં આંક–૩૪ થી પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ કરી આપેલ નોટરાઈઝ બાનાખત કરાર રજુ રાખેલ છે.

૮.૩. આ કામે વાદીના દાવાનો સમન્સ પ્રતિવાદી નં.૧ નાને બજવા છતાં તેઓ જાતે કે વકીલશ્રી મારફતે હાજર રહી વાદીએ જણાવેલ હકીકતનો ઈન્કાર કરેલ નથી કે તે નાસાબિત કરવાનો પ્રયત્ન કરેલ નથી.

૮.૪. હવે આ કામે પ્રતિવાદી નં.૩ થી ૫ તરફે વાદીની કરવામાં આવેલ ઉલટ તપાસ જોવામાં આવે તો તેમાં તેઓ જણાવે છે કે, પ્રતિવાદી નં.૧ સુહાસ નટવરલાલ જોષીને આશરે છ–સાત વર્ષ અગાઉથી ઓળખે છે. ત્યારબાદ જણાવે છે કે, કહેવાતા બાનાખતવાળુ લખાણ સને ૨૦૧૮ ના ઓગષ્ટ કે સપ્ટેમ્બર મહીનામાં કરેલ હતું.

ત્યારબાદ તેઓ સ્વીકારે છે કે, કહેવાતા બાનાખતનું લખાણ કર્યાના દોઢેક માસ બાદ નોટરી કરાવેલ હતું. ત્યારબાદ તેઓ સ્વીકારે છે કે આંક–૩૪ થી રજુ બાનાખત ચોવીસ માસ માટે કરાવેલ છે. આમ, આ કામે વાદીએ કરાવેલ બાનાખત પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરી આપી તે નોટરીશ્રી રાકેશ બી.પ્રજાપતિ રૂબરૂ નોટરાઈઝ કરી આપેલ જેમાં વાદી તથા પ્રતિવાદી નં.૧ નાઓની સહીઓ છે જે સહી પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ આજદીન સુધી પડકારી તેનો ઈન્કાર કરેલ નથી તેમજ પ્રતિવાદી નં.૩ થી ૫ નાએ પણ સદર બાનાખત પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ કરી આપેલ નથી કે તેમાં પ્રતિવાદી નં.૧ નાની કોઈ સહી નથી તેવી કોઈજ તકરાર લીધેલ નથી. તદુઉપરાંત આંક–૩૪ થી રજુ બાનાખત જોતાં તેમાં વાદગ્રસ્ત જમીનનો વેચાણ અવેજ રૂા.૪૫,૦૦,૦૦૦/– પુરો નકકી કરવામાં આવેલ છે અને વેચાણ અવેજ તથા બાના પેટે રૂા.૧૧,૦૦,૦૦૦/– પુરા વાદી તરફથી પ્રતિવાદી નં.૧ નાને વસુલ મળેલ હોવાનો તેમાં સ્પષ્ટ ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે. આમ વાદગ્રસ્ત જમીન પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ રૂા.૪૫,૦૦,૦૦૦/– પુરામાં વાદીને વેચાણ આપવાનું નકકી તેના વેચાણ અવેજ તથા બાના પેટે રૂા.૧૧,૦૦,૦૦૦/– પુરા વાદીએ ચુકવી આપેલ હોવાની હકીકત વાદી તરફે રેકર્ડપરના રજુ પુરાવા આધારે પુરવાર થતી હોઈ તે મુજબ નિર્ણિત મુદ્દા નંબર ૧ નો જવાબ હકારમાં ઠરાવવામાં આવે છે.

૯.. **<u>મુદ્દા નંબર ૨ ની ચર્ચા :</u>–**

૯.૧. ઉપરોકત મુદ્દા નંબર ૨ પુરવાર કરવા વાદી તરફે રજુ પુરાવો ધ્યાને લેવામાં આવે તો, આ કામે વાદી વૈભવભાઈ અશ્વિનભાઈ

દવેએ આંક–૩૨ થી સોગંદઉપરની જુબાની આપી એવી હકીકત જણાવેલ છે કે, પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ વાદગ્રસ્ત જમીન ૪૫,૦૦,૦૦૦/– પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી તેના વેચાણ અવેજ તથા બાના પેટે રૂા.૧૧,૦૦,૦૦૦/– પુરા વસુલ લઈ આંક–૩૪ થી રજુ બાનાખત કરાર નોટરીશ્રી રાકેશ બી.પ્રજાપતિ સમક્ષ તા.૩૦.૦૮.૨૦૧૮ ના રોજ નોંધણી કરી આપેલ અને સદર બાનાખતની શરત નં.(૫) મુજબ કબજો તેઓને સોંપેલ અને દસ્તાવેજ સમયે પરોક્ષ કબજો સોંપવાનો છે તેવુ નકકી કરેલ અને તેવા કરેલ કથનના સમર્થનમાં આંક–૩૪ થી બાનાખતનો કરાર રજુ રાખેલ છે તેના પેજ–૪ શરત નં.(૫) જોતાં સદરહું જમીન મિલકતનો કબજો હાલ પુરતો અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારે આપેલ છે અને જેનો માલિકી હકકે પરોક્ષ કબજો અમારે તમોને તમારા નામના દસ્તાવેજ સમયે સુપ્રત કરવાનો રહેશે. આમ, વાદીના કથન તથા બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબ વાદગ્રસ્ત જમીનનો કબજો વાદીને સોંપેલ હોવાનુ જણાય છે.

૯.૨. હવે આ કામે પ્રતિવાદી નં.૩ થી ૫ તરફે વાદીની કરવામાં આવેલ ઉલટ તપાસ જોવામાં આવે તો તેમાં સ્વીકારે છે કે, તેઓ દાવાવાળી જમીનનો કબજો ધરાવતા હોય તેવો કોઈ પુરાવો હાલના દાવાના કામે રજુ રાખેલ નથી. ત્યારબાદ તેઓ સ્વીકારે છે કે, આ દાવાના કામે આંક–૦૬ થી દાવાવાળી તકરારી મિલકતનું પંચનામું કરવા અરજી આપેલ હતી જે અરજી પાછી ખેંચી લીધેલ હતી. ત્યારબાદ સ્વીકારે છે કે, આંક–૦૬ વાળી અરજી પરત ખેચ્યા બાદ તેઓએ ફરીથી આ દાવાના કામે આંક–૧૯ થી તકરારી મિલકતનું

પંચનામું કરવા અરજી આપેલ જે અરજી નામંજૂર થયેલ હતી. ત્યારબાદ જણાવે છે કે, સદરહુ અરજી નામંજૂર થઈ તે સામે તેઓએ નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટમાં સ્પેશ્યલ સીવીલ એપ્લીકેશન નંબર ૨૫૦૬૭/૨૦૨૨ થી અરજી કરેલ જે પરત ખેંચી લીધેલ. ત્યારબાદ તેઓ સ્પષ્ટ સ્વીકારે છે કે, ઉપરોકત જણાવેલ પંચનામા સંબંધેની અરજીઓ એટલા માટે પરત ખેંચી લીધેલ હતી કે દાવાવાળી તકરારી મિલકત ઉપર તેમનો કબજો આવેલ ન હતો. ત્યારબાદ તેઓ સ્વીકારે છે કે, પ્રતિવાદી નં.૨ નાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે પ્રતિવાદી નં.૩,૪,૫ નાઓ દાવાવાળી તકરારી મિલકતના કાયદેસરના માલિક કબજેદાર બનેલ હતા. વધુમાં વાદીએ ખુદ સ્વીકારેલ છે કે, પ્રતિવાદી નં.૨ નિરલ અમૃતભાઈ પટેલનાઓએ દાવાવાળી તકરારી મિલકત વેચાણ રાખતાં પહેલાં દાવાવાળી તકરારી મિલકતનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મેળવવા માટે ગુજરાત સામાચારમાં જાહેર નોટિસ પણ પ્રસિધ્ધ કરાવેલ હતી જે નોટિસ સામે તેઓએ કોઈ વાંધા આપેલ નહી.

૯.૩. આમ, વાદીનો ઉપરોકત પુરાવો જોતાં આંક-૩૪ થી રજુ બાનાખતમાં પ્રતિવાદી નં.૧ નાને રૂા.૧૧,૦૦,૦૦૦/- પુરા વેચાણ અવેજ તથા બાના પેટે ચુકવી આપતાં પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ દાવાવાળી તકરારી જમીન વાદીને સોંપેલ હોવાનો ઉલ્લેખ છે, પરંતુ ત્યારબાદ પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ દાવાવાળી તકરારી જમીન પ્રતિવાદી નં.૨ નાને રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે વેચાણ આપેલ અને ત્યારાબદ પ્રતિવાદી નં.૨ નાએ દાવાવાળી તકરારી જમીન પ્રતિવાદી નં.૩,૪,૫ નાને વેચાણ આપેલ છે. આમ, પ્રતિવાદી નં.૨ નાએ ટાઈટલ

કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મેળવવા અંગે જાહેર નોટિસ પ્રસિધ્ધ કરાવ્યા બાદ દાવાવાળી જમીન વેચાણ રાખેલ અને ત્યારબાદ પ્રતિવાદી નં.૩,૪,૫ નાને વેચાણ આપેલ અને તેઓના નામ દાખલ કરતી ફેરફાર નોંધ મંજૂર થયેલ તેની સામે વાદીએ આજદીન સુધી વાંધા લીધેલ નથી કે સદર પ્રતિવાદીઓનાં નામ દાખલ કરતી ફેરફાર નોંધો પણ ચેલેન્જ કરેલ નથી તે હકીકત ધ્યાને લેતાં તથા પ્રતિવાદી નં. ૨ નાએ કરાવેલ આંક–૩૫ થી રજુ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ વેચાણ અવેજ જોતાં રૂા.૪૭,૫૦,૦૦૦/–તથા પ્રતિવાદી નં.૩,૪,૫ નાએ કરાવેલ આંક–૩૬ થી રજુ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ વેચાણ અવેજ જોતાં રૂા.૬૦,૦૦,૦૦૦/– પુરા દર્શાવેલ છે તે જોતાં કોઈ પણ વ્યકિત આટલો મોટો કીંમતી અવેજ ચુકવીને મિલકત ખરીદ કરતી હોય તો મિલકત જોયા કે કબજો મેળવ્યા વિના આટલો મોટો અવેજ ચુકવે નહી અને તે રીતે પ્રતિવાદી નં.૨ નાએ સૌપ્રથમ આંક–૩૫ થી રજુ વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે દાવાવાળી જમીનનો કબજો ધારણ કરેલ અને ત્યારબાદ આંક–૩૬ ના વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે પ્રતિવાદી નં.૩ થી ૫ નાએ દાવાવાળી જમીનનો પ્રત્યક્ષ કબજો ધારણ કરેલ છે અને આ કામે વાદીએ ખુદ સ્વીકારેલ છે કે, દાવાવાળી તકરારી મિલકતનું પંચનામુ કરવા નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટમાં અરજી કરેલ જે એટલા માટે પરત ખેંચી લીધેલ હતી કે દાવાવાળી તકરારી મિલકત ઉપર તેમનો કબજો આવેલ ન હતો. આમ, વાદીની કબુલાત મુજબ દાવાવાળી જમીન ઉપર તેમનો કબજો આવેલ નથી તેવા સંજોગોમાં વાદગ્રસ્ત જમીન સંબંધે આંક–૩૪ થી રજુ બાનાખત કરારની શરત

નં.(૫) મુજબ દાવાવાળી જમીનનો કબજો વાદીને સોંપવામાં આવેલ હોય તે હકીકત રજુ પુરાવા આધારે પુરવાર થતી નથી તે મુજબ ઉપરોકત નિર્ણિત મુદ્દા નંબર ૨ નો જવાબ નકારમાં ઠરાવવામાં આવે છે.

૧૦.. <u>મુદ્દા નંબર ૩ અને ૫ ની ચર્ચા :</u>–

૧૦.૧. આ કામે ઉપરોકત મુદ્દાઓ એકબીજા સાથે પરસ્પર સંકળાયેલા હોય દરેક મુદ્દાની અલગ છણાવટ ન કરતા મુદ્દા નંબર ૩ અને ૫ ની સંયુકત ચર્ચા કરવામાં આવે છે.

૧૦.૨. પ્રતિવાદીપક્ષના વકીલશ્રીની દલીલના સંદર્ભમાં, ઉપરોકત મુદ્દા નંબર ૩ અને ૫ પુરવાર કરવા વાદી તરફે રજુ પુરાવો ધ્યાને લેવામાં આવે તો, વાદી વૈભવભાઈ અશ્વિનભાઈ દવેએ આંક–૩૨ થી સોગંદઉપરની જુબાની આપી એવી હકીકત જણાવેલ છે કે, મોજે કનેરાની સીમના બ્લોક નં.૨૧૮ ની કુલ ૧૨૦૩૯ ચો.મી.જમીન પૈકી બિનખેતી થયેલી ૮૪૦૦ ચો.મી.પૈકી ૪૮૬૧ ચો.મી. બિનખેતીની જમીનમાં આવેલ બાંધકામ તથા ચાલુ ઈલેકટ્રીક પાવર સહીતની જમીન પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ કુલ રૂા.૪૫,૦૦,૦૦૦/– પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરી તેના વેચાણ અવેજ તથા બાના પેટે રૂા.૧૧,૦૦,૦૦૦/– પુરા તેઓએ પ્રતિવાદીને ચુકવી આપતાં પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ તા.૩૦.૦૮.૨૦૧૮ ના રોજ તેઓની તરફેણમાં આંક–૩૪ થી રજુ બાનાખત નોટરી રાકેશ બી.પ્રજાપતિ સમક્ષ નોંધણી કરી આપી જમીનનો કબજો તેઓને સોંપી આપેલ. વધુમાં, જણાવે છે કે, સદર બાનાખતની શરત નં.(૪) મુજબ બેન્ક અથવા અન્ય જે કોઈ બોજો હોય તે દુર કરી

બોજા રહિત ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મેળવી આપી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો હતો જે મહત્વની શરત મુજબ પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ ટાઈટલ કલીયરન્સ મેળવી આપવાનુ હતુ જો તે મેળવી આપે નહી તો આ કરારની મુદત આપોઆપ વધેલી ગણવાની રહેશે. પ્રતિવાદી નં.૧ બાનાખતની શરત મુજબ વર્તેલ નથી પ્રતિવાદીને ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મેળવીને બાકીના અવેજની રકમ સ્વીકારીને દાવાવાળી જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા વારંવાર જાણ કરવા છતાં કોઈ સંતોષ કારક જવાબ આપેલ નથી અને ત્યારબાદ તેઓએ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં તથા રેવન્યુ રેકર્ડની તપાસ કરતાં પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ દાવાવાળી જમીનનો પ્રતિવાદી નં.ર નાની તરફેણમાં તા.૧૮.૧૦.૨૦૧૯ ના રોજ રૂા.૪૭,૫૦,૦૦૦/– પુરાના અવેજથી વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૧૫૫૩ નો કરી આપેલ. દાવાવાળી જમીનનો કબજો તેઓ પાસે હોવા છતાં પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ પ્રતિવાદી નં.ર નાની તરફેણમાં ખોટી રીતે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ હોઈ, જેથી પ્રતિવાદી નં.૧,ર નો સંપર્ક કરતાં તેઓએ ઉધ્ધત અને ઉડાઉ જવાબ આપેલ અને જણાવેલ કે, તેઓએ દાવાવાળી જમીન અન્ય વ્યકિતઓને વેચાણ આપી દીધેલ છે, જેથી તે અંગે તપાસ કરતાં જાણવા મળેલ કે, પ્રતિવાદી નં.ર નાએ પ્રતિવાદી નં.૩,૪,૫ નાને વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૫ર૦ થી તા.ર૬.૦૬.૨૦૨૧ ના રોજ રૂા.૬૦,૦૦,૦૦૦/– પુરાના અવેજથી વેચાણ આપી દીધેલ હોઈ, પોતાના પાસેના કબજાનું રક્ષણ મેળવવા તથા પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ કરી આપેલ બાનાખતનો વિશેષ અમલ કરાવવા હાલનો આ દાવો લાવેલ છે તેવી આંક–૧ દાવા

અરજીની હકીકતોને સમર્થન કરતાં કથનો કરી તેના સમર્થનમાં આંક–૩૫ તથા આંક–૩૬ થી પ્રતિવાદીઓએ એકબીજાને કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની ખરી નકલો રજુ રાખેલ છે.

૧૦.૩. હવે આ કામે પ્રતિવાદી નં.૩ થી ૫ તરફે વાદીની કરવામાં આવેલ ઉલટ તપાસ જોવામાં આવે તો તેમાં તેઓ જણાવે છે કે, તેઓને ગાયોનો તબેલો (ગૌશાળા) છે તે સિવાય બીજો કોઈ કામધંધો કરતા નથી. ત્યારબાદ સ્વીકારે છે કે, તેઓ ગાયોનો તબેલો (ગૌશાળા) ધરાવતા હોય તેવી હકીકત દાવા અરજી તથા સોગંદઉપરની સરતપાસમાં જણાવેલ નથી. ત્યારબાદ સ્વીકારે છે કે, તેઓ આર્થિક રીતે સધ્ધર હોય તેવો કોઈ પુરાવો હાલના દાવાના કામે રજુ રાખેલ નથી. તેમજ તેઓ આર્થિક રીતે સધ્ધર હોવા બાબતની વિગતો દાવા અરજી કે સરતપાસના સોગંદનામામાં જણાવેલ નથી. પ્રતિવાદી નં.૧ સુહાસ નટવરલાલ જોષીને કહેવાતા બાનાખતમાં જણાવેલ બાનાની રકમ રૂ.૧૧,૦૦,૦૦૦/– પુરા કયારે, કંઈ તારીખે કેટલી રકમ ચુકવી તેવી કોઈ વિગત દાવા અરજી, સોગંદઉપરની સરતપાસ કે આંક–૩૪ થી રજુ કહેવાતા બાનાખતમાં દર્શાવેલ નથી. તેઓ સ્વીકારે છે કે, કોઈ લખાણ કરીએ તો તે લખાણ અંગેની તમામ વિગતો સદર લખાણમાં જણાવવી પડે. પ્રતિવાદી નં.૧ સુહાસ નટવરલાલ જોષીને કહેવાતા બાનાખતની રકમ રૂ.૧૧,૦૦,૦૦૦/–રોકડેથી ટુકડે ટુકડે કે ચેકથી ચુકવ્યા તે અંગેની કોઈપણ પ્રકારની વિગત કહેવાતા બાનાખત, દાવા અરજી કે સોગંદઉપરની સરતપાસમાં જણાવેલ નથી. ત્યારબાદ તેઓ સ્વીકારે છે કે, પ્રતિવાદી નં.૧ સુહાસ નટવરલાલ

જોષીને કહેવાતા બાનાખતની રકમ રૂા.૧૧,૦૦,૦૦૦/– ચુકવ્યા અંગેનો કોઈ પુરાવો હાલના કામે રજુ રાખેલ નથી. તેઓ સ્વીકારે છે કે, આંક–૩૪ વાળો કહેવાતો બાનાખત કર્યા બાદ તેઓએ પ્રતિવાદી નં.૧ સુહાસ નટવરલાલને આજદીન સુધી દસ્તાવેજ કરી આપવા માટે કોઈ નોટિસ આપેલ નથી. ત્યારબાદ જણાવે છે કે, આંક–૩૪ વાળો કહેવાતો બાનાખત ચોવીસ માસ માટે કરાવેલ છે. ચોવીસ માસ પુરા થયા બાદ પણ તેઓએ પ્રતિવાદી નં.૧ સુહાસ નટવરલાલને દસ્તાવેજ કરી આપવા માટે કોઈ નોટિસ આપેલ નથી. ત્યારબાદ સ્વીકારે છે કે, તેઓની દાવા અરજી તથા સરતપાસના સોગંદનામામાં કયારે, કંઈ તારીખે અને કયા સમયે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા બાબતે પ્રતિવાદી નં.૧ સુહાસ નટવરલાલ જોષીને જણાવેલ તેવી કોઈ વિગત જણાવેલ નથી. ત્યારબાદ જણાવે છે કે, દાવા અરજી તથા સરતપાસમાં જણાવ્યા મુજબ તેઓએ પ્રતિવાદી નં.૧ તથા પ્રતિવાદી નં.ર નાઓનો સંપર્ક કરેલ, પરંતુ કંઈ તારીખે, કયારે અને કયાં અને કેટલા સમય પહેલા કરેલ તે જણાવેલ નથી. તેઓ સ્વીકારે છે કે, દાવાવાળી તકરારી મિલકત પ્રતિવાદી નં.ર નાઓએ વેચાણ રાખેલ ત્યારબાદ પણ તેઓએ સદરહું મિલકત અંગે તેમના નામનું બાનાખત કરાવેલ છે તેવી જાણ કરતી કોઈ નોટિસ પ્રતિવાદી નં.ર નાઓને આપેલ નથી. તેજ રીતે પ્રતિવાદી નં.૩,૪,૫ નાઓને પણ તેમના નામનું બાનાખત કરાવેલ છે તેવી જાણ કરતી કોઈ નોટિસ આપેલ નથી. ત્યારબાદ તેઓ સ્વીકારે છે કે, પ્રતિવાદી નં.ર નિરલ અમૃતભાઈ પટેલનાઓએ દાવાવાળી તકરારી મિલકત વેચાણ રાખતા પહેલાં દાવાવાળી તકરારી મિલકતનું ટાઈટલ

કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મેળવવા માટે ગુજરાત સમાચારમાં જાહેર નોટિસ પ્રસિધ્ધ કરાવેલ હતી જે જાહેર નોટિસ સામે પણ તેઓએ કોઈ વાંધા આપેલ નહી. ત્યારબાદ તેઓ સ્વીકારે છે કે, દાવાવાળી તકરારી મિલકત અંગે ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મેળવવા માટે તેઓએ કોઈ કાર્યવાહી કરેલ નથી. તેઓ સ્વીકારે છે કે, દાવાવાળી તકરારી જમીન તેઓએ કહેવાતા બાનાખતથી વેચાણ રાખ્યા બાદ પ્રતિવાદી નં.૨ નાઓ તેઓની સાથે મળી ગયેલા હોવાથી હાલના દાવાના કામે તે હાજર થયેલ નથી.

૧૦.૪. આમ, વાદીનો ઉપરોકત પુરાવો જોતાં વાદીના કહેવા મુજબ આંક–૩૪ થી રજુ બાનાખત કરાર તા.૩૦.૦૮.૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ જે ચોવીસ માસ માટે કરવામાં આવેલ હતો. વધુમાં વાદીની કબુલાત મુજબ કહેવાતા બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબની રકમ રૂ.૧૧,૦૦, ૦૦૦/– પુરા પ્રતિવાદી નં.૧ સુહાસ નટવરલાલ જોષીને કયારે, કંઈ તારીખે કેટલી રકમ ચુકવી તે રોકડેથી ટુકડે ટુકડે કે ચેકથી ચુકવેલ તેવી કોઈજ વિગત બાનાખતમાં જણાવેલ નથી કે તેવી કોઈ હકીકત દાવા અરજી તથા સોગંદઉપરની સરતપાસમાં જણાવેલ નથી. તદુઉપરાંત રૂ.૧૧ ,૦૦,૦૦૦/–પુરા પ્રતિવાદી નં.૧ નાને ચુકવ્યા અંગેનો કોઈ પુરાવો પણ હાલના કામે રજુ રાખેલ નથી. વધુમાં તેઓએ સ્વીકાર્યા મુજબ તેઓ આર્થિક રીતે સધ્ધર હોય તેવો કોઈ પુરાવો આ કામે રજુ રાખેલ નથી કે તેઓ આર્થિક રીતે સધ્ધર હોય તેવી કોઈ વિગતો દાવા અરજી કે સોગંદઉપરની જુબાનીમાં જણાવેલ નથી.

૧૦.૫. હવે આ કામે પ્રતિવાદી પક્ષની રજુઆતના અનુસંધાનમાં પુરાવાની

ચર્ચા કરાવામાં આવે તો તે પહેલાં પ્રથમ **<u>વિશિષ્ટ રાહત અધિનિયમની કલમ ૧૬(સી)</u>** નો સંદર્ભ લેવો યોગ્ય છે, જે નીચે મુજબ વાંચે છે:–

કલમ ૧૬(સી). કરારની જે આવશ્યક શરતોનું પાલન થતુ પ્રતિવાદીએ અટકાવ્યું હોય અથવા જતું કર્યુ હોય તે સિવાયની પોતે પાળવાની કરારની આવશ્યક શરતો પોતે પાળી છે અથવા તે પાળવાની પોતાની હંમેશા તૈયારી અને ખુશી હતી એવું જણાવે નહિ અને સાબિત કરે નહિ તે વ્યકિત.

<u>સ્પષ્ટીકરણ</u>:–

(૧) કરાર પ્રમાણે કોઈ રકમ ચૂકવવાની થતી હોય ત્યારે, કોઈ રકમ પ્રતિવાદીને આપવા માટે ખરેખર પેશ કરવાનો કે કોર્ટમાં અનામત મૂકવાનો કોર્ટે આદેશ કર્યો હોય તે સિવાય, તેમ કરવું વાદી માટે આવશ્યક નથી.

(૨) પોતે સાચા અર્થમાં કરારનું પાલન કર્યુ છે અથવા તેમ કરવા માટે પોતે તૈયાર અને ખુશી છે એવું વાદીએ જણાવવું પડશે.

તદુઉપરાંત **<u>ટ્રાન્સફર ઓફ પોપર્ટી એકટની કલમ પ૪</u>** નો સંદર્ભ લેવો પણ યોગ્ય છે, જે આ રીતે વાંચે છે :–

કલમ: પ૪ '' વેચાણ'' વ્યાખ્યાયિત.– '' વેચાણ'' એ ચૂકવેલ અથવા વચન આપેલ અથવા આંશિક ચૂકવેલ અને આંશિક વચનના બદલામાં માલિકીનું ટ્રાન્સફર છે.

વેચાણ કેવી રીતે કરવામાં આવે છે.– આવા ટ્રાન્સફર, સો રૂપિયા અને તેનાથી ઉપરના મૂલ્યની મૂર્ત સ્થાવર મિલકતના

કિસ્સામાં, અથવા રિવર્ઝન અથવા અન્ય અમુર્ત વસ્તુના કિસ્સામાં, ફકત નોંધાયેલા સાધન ધ્વારા જ કરી શકાય છે.

૧૦૦ પિયાથી ઓછી કીંમતની મૂર્ત સ્થાવર મિલકતના કિસ્સામાં, આવી ટ્રાન્સફર રજિસ્ટર્ડ ઈન્સ્ટુમેન્ટ ધ્વારા અથવા મિલકતની ડિલિવરી ધ્વારા થઈ શકે છે.

મૂર્ત સ્થાવર મિલકતની ડિલિવરી ત્યારે થાય છે જયારે વિક્રેતા ખરીદનારને અથવા તે નિર્દેશિત વ્યકિતને મિલકતના કબજામાં મૂકે છે.

વેચાણ માટેનો કરાર–સ્થાવર મિલકતના વેચાણ માટેના કરાર એ એવો કરાર છે કે આવી મિલકતનું વેચાણ પક્ષકારો વચ્ચેની પતાવટની શરતો પર થશે. તે પોતે, આવી મિલકતમાં કોઈ રસ કે ચાર્જ બનાવતું નથી.

૧૦.૬. હવે આ કામે વાદી વૈભવભાઈ અશ્વિનભાઈ દવેની આંક–૩ર થી રજુ સોગંદઉપરની જુબાની ઘ્યાને લેતાં તેમાં તેઓ દાવા પ્લીડીંગ મુજબની હકીકતો જણાવે છે પરંતુ દાવાવાળી જમીનનો બાકી નીકળતો અવેજ ચુકવવા હંમેશા તૈયાર અને તપ્તર હતા તેવી કોઈજ હકીકત જણાવતા નથી કે તે ચુકવવા તેઓની પાસે શું વ્યવસ્થા હતી તે પણ જણાવતા નથી કે તે સંબંધેની વ્યવસ્થા અંગેના કોઈજ પુરાવા આ કામે રજુ રાખેલ નથી. એનાથી વિશેષ સદર સાહેદની પ્રતિપક્ષે કરવામાં આવેલ ઉલટ તપાસ જોતાં તેમાં સ્પષ્ટ કબુલ રાખે છે કે, બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબના રૂા.૧૧,૦૦,૦૦૦/– પુરા રોકડેથી કે ચેકથી ચુકવેલ તેવી કોઈજ હકીકત બાનાખતમાં જણાવેલ નથી અને સદર રકમ ચુકવ્યા અંગેનો પણ કોઈજ પુરાવો આ કામે રજુ

રાખેલ નથી. તદુઉપરાંત તેઓ સ્પષ્ટ સ્વીકારે છે કે તેઓ આર્થિક રીતે સધ્ધર હોય તેવો કોઈજ પુરાવો આ કામે રજુ રાખેલ નથી કે તેવી કોઈ હકીકત દાવા અરજી કે સોગંદઉપરની સરતપાસમાં જણાવેલ નથી. વધુમાં કહેવાતા બાનાખતનો કરાર જોતાં તે બે સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરવામાં આવેલ છે પરંતુ સાક્ષીઓ તરીકે કોણ હતુ તેવી કોઈજ હકીકત વાદી દાવામાં કે સરતપાસમાં જણાવતા નથી અને સદર સાક્ષીઓ પૈકી એક પણ સાક્ષીને આ દાવાના કામે વાદી તરફે તપાસવામાં આવેલ નથી. વધુમાં આંક–૩૪ થી રજુ કહેવાતા બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબનો અવેજ ચુકતે વસુલ આપેલ હોય તેવી હકીકત સમર્થનકારી કોઈજ પુરાવો આ કામે રજુ નથી અને બાકીનો અવેજ ચુકવવા હંમશા તૈયાર હોય તે અંગેની વ્યવસ્થા દર્શાવતો પણ કોઈ જ પુરાવો આ કામે રજુ નથી.

૧૦.૭. તદુઉપરાંત વાદી પોતાના પુરાવામાં દાવાવાળી જમીનનો જે બાનાખત કરાવેલ તે ચોવીસ માસ માટે કરાવેલ છે અને તે સમય પુરો થયા બાદ બાકીના અવેજ વસુલ લઈ દસ્તાવેજ કરી આપવા પ્ર તિવાદીને જણાવવા છતાં પ્રતિવાદીએ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ ન હોવાનુ જણાવે છે. પરંતુ પ્રતિવાદીને ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મેળવી બાકીનો વેચાણ અવેજ વસુલ મેળવી લઈ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા આજદીન સુધી નોટિસ આપેલ નથી અને તે હકીકત ખુદ વાદીએ કબુલ રાખેલ છે. વધુમાં વાદી એ હકીકત પણ સ્વીકારેલ છે કે, તેઓએ દાવા અરજી તથા સોગંદઉપરની સરતપાસમાં કયારે, કંઈ તારીખે અને કયા સમયે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા બાબતે પ્રતિવાદી નં.૧ સુહાસ નટવરલાલ જોષીને જણાવેલ તેવી કોઈ વિગત

જણાવેલ નથી. વાદીએ હકીકત પણ સ્વીકારેલ છે કે, પ્રતિવાદી નં.૨ નિરલ અમૃતભાઈ પટેલનાઓએ દાવાવાળી તકરારી મિલકત વેચાણ રાખતા પહેલા દાવાવાળી તકરારી મિલકતનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મેળવવા માટે ગુજરાત સમાચારમાં જાહેર નોટિસ પ્રસિધ્ધ કરાવેલ જે જાહેર નોટિસ સામે તેઓએ કોઈ વાંધા આપેલ નથી. વાદીએ એ હકીકત પણ સ્વીકારેલ છે કે, દાવાવાળી તકરારી મિલકત પ્રતિવાદી નં.૨ નાએ વેચાણ રાખેલ ત્યારબાદ પણ તેઓએ સદરહુ મિલકત અંગે તેમના નામનું બાનાખત કરાવેલ છે તેવી જાણ કરતી કોઈ નોટિસ પ્રતિવાદી નં.૨ નાઓને આપેલ નથી. પ્રતિવાદી નં. ૨નાએ દાવાવાળી તકરારી મિલકત પ્રતિવાદી નં.૩,૪,૫ નાઓને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે વેચાણ આપતાં પ્રતિવાદી નં.૩,૪,૫ નાઓનુ નામ તેના રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થયેલ. વાદીએ એ હકીકત સ્વીકારેલ છે કે, કહેવાતા બાનખતની જાણ કરતી પ્રતિવાદી નં.૩,૪,૫ નાઓને પણ આજદીન સુધી નોટિસ આપેલ નથી. આમ વાદી ખુદ દાવા તથા સોગંદઉપરના પુરાવામાં દાવાવાળી જમીનનાો બાકીનો અવેજ સ્વીકારી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા જણાવેલ, પરંતુ કયારે, કંઈ તારીખે અને કયા સમયે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા પ્રતિવાદી નં.૧ નાને જણાવેલ તેવી ચોકકસ કોઈજ હકીકત જણાવતા નથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા નોટિસ પણ આપેલ નથી અને ખરેખર તેઓ બાકીનો અવેજ ચુકવવા તૈયાર હતા પરંતુ આ રકમ ચુકવવા તેઓની પાસે શું વ્યવસ્થા હતી તે પણ જણાવતા નથી કે તે અંગેના કોઈજ પુરાવા આ કામે રજુ રાખેલ નથી અને આ

કામે વાદીએ ખુદ તેઓ બાકી નીકળતા અવેજની રકમ ચુકવવા હંમેશા તૈયાર હતા અને છે તેવી કોઈજ હકીકત દાવા અરજીમાં સોગંદઉપરની જુબાનીમાં જણાવતા નથી.

૧૦.૮. વધુમાં, આ કામે વાદી કરારમાં જણાવ્યા મુજબનુ તેમના તરફનુ પાલન કરવા તૈયાર હતા તે જોવામાં આવે તો વાદીએ માત્ર દલીલ નહી, પરંતુ તેના રાજીપણા માટે સચોટ પુરાવો આપવાનો છે અને જો વાદી તે અંગેનો પુરાવો ન આપે તો વાદી દાવામાં નિષ્ફળ જાય છે તેવું માનવુ પડે. વાદી તેના ભાગના કરારનું પાલન કરવા તૈયાર અને ખુશ હતા તે બાબતે જોવામાં આવે તો ''તૈયાર અને ખુશ'' કોને કહી શકાય? તે બાબતે જોવામાં આવે તો નામદાર સુપ્રિમ કોર્ટના R.Kandasamy (Since Dead) And Others Versus T.R.K.Sarawathy And Another, 2025 AIR (SC) 44 ઉપર પ્ર સિધ્ધ ચુકાદામાં નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે પેરા–૨૦ અને ૨૧ માં આ અંગે વિગતે ચર્ચા કરેલ છે જે પેરાગ્રાફ નીચે મુજબ છે.

<u>WHO CAN BE SAID TO BE ‘READY AND WILLING’?</u>

20. In *C.S. Venkatesh* v. *A.S.C. Murthy*, 2020 (3) SCC 280, this Court on consideration of various decisions culled out what is implied by the words “ready and willing”. It was held:

> “16. The words ‘ready and willing’ imply that the plaintiff was prepared to carry out those parts of the contract to their logical end so far as they depend upon his performance. The continuous readiness and willingness on the part of the plaintiff is a condition

precedent to grant the relief of performance. If the plaintiff fails to either aver or prove the same, he must fail. To adjudge whether the plaintiff is ready and willing to perform his part of contract, the court must take into consideration the conduct of the plaintiff prior, and subsequent to the filing of the suit along with other attending circumstances. The amount which he has to pay the defendant must be of necessity to be proved to be available. Right from the date of the execution of the contract till the date of decree, he must prove that he is ready and willing to perform his part of the contract. The court may infer from the facts and circumstances whether the plaintiff was ready and was always ready to perform his contract.

21. Requisite pleadings and proof that are required of a plaintiff to succeed in a suit for specific performance are succinctly captured in this Court's decision of recent origin in *U.N. Krishnamurthy* v. *A.M. Krishnamurthy, 2023 (11) SCC 775,* The relevant passage reads:

"24. To aver and prove readiness and willingness to perform an obligation to pay money, in terms of a contract, the plaintiff would have to make specific statements in the plaint and adduce evidence to show availability of funds to make payment in terms of the contract in time. In other words, the plaintiff would have to plead that the

plaintiff had sufficient funds or was in a position to raise funds in time to discharge his obligation under the contract. If the plaintiff does not have sufficient funds with him to discharge his obligations in terms of a contract, which requires payment of money, the plaintiff would have to specifically plead how the funds would be available to him. To cite an example, the plaintiff may aver and prove, by adducing evidence, an arrangement with a financier for disbursement of adequate funds for timely compliance with the terms and conditions of a contract involving payment of money."

૧૦.૯. આમ, ઉપરોકત ચુકાદામાં ઠરાવ્યા મુજબ બાકી નીકળતો અવેજ ચુકવવા તૈયાર અને ખુશ/રાજી હતા તે સંબંધે વાદીએ માત્ર દલીલ નહી પરંતુ તેના રાજીપણા માટે સચોટ પુરાવો આપવાનો છે જે આ કામે વાદી તરફે રજુ નથી. આમ વાદી તેના ભાગના કરારનુ પાલન કરવા માટે હંમેશા તૈયાર અને ખુશ/રાજી હતા તે હકીકત રજુ પુરાવા આધારે પુરવાર થતી નથી તેવા સંજોગોમાં પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ વાદીની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા ઈન્કાર કરેલ છે તેમ કહી શકાય નહી. વધુમાં ઉપરોકત ચુકાદામાં પ્રસ્થાપિત કર્યા મુજબ તથા સ્પેશીફીક પર્ફોમન્સ એકટની કલમ ૧૬(સી) મુજબ જયાં સુધી વાદી બાકી નીકળતા અવેજ ચુકવવાની પોતાની તૈયારી અને ખુશી/ તત્પરતા ન બતાવે ત્યાં સુધી પ્રતિવાદી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા જવાબદાર છે તેમ કહી શકાય નહી

અને તે મુજબ ઉપરોકત નિર્ણિત મુદ્દા નંબર ૩ અને ૫ નો જવાબ નકારમાં ઠરાવવામાં આવે છે.

૧૧.. <u>મુદ્દા નંબર ૪ અને ૬ ની ચર્ચા :–</u>

૧૧.૧. આ કામે ઉપરોકત મુદ્દાઓ એકબીજા સાથે પરસ્પર સંકળાયેલા હોય દરેક મુદ્દાની અલગ છણાવટ ન કરતા મુદ્દા નંબર ૪ અને ૬ ની સંયુકત ચર્ચા કરવામાં આવે છે.

૧૧.૨. ઉભય પક્ષકારની દલીલના સંદર્ભમાં, ઉપરોકત મુદ્દા નંબર ૪ અને ૬ પુરવાર કરવા વાદી તરફે રજુ પુરાવો ધ્યાને લેવામાં આવે તો, આ કામે વાદી વૈભવભાઈ અશ્વિનભાઈ દવેએ પોતાની સોગંદઉપરની જુબાનીમાં જણાવ્યા મુજબ આંક–૩૪ થી રજુ વેચાણ બાનાખતનો કરાર કરાવ્યા બાદ દાવાવાળી જમીનમાં બેન્ક અથવા અન્ય કોઈ બોજા હોય તો તે દુર કરી બોજા રહિત ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મેળવવાની મહત્વની શરત હતી જે મુજબ બેન્ક તરફથી નો ડયુ સર્ટીફીકેટ કે ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ મેળવી આપેલ નથી કે બાકીના અવેજની રકમ સ્વીકારી દાવાવાળી જમીનનો કાયદેસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ તેઓની તરફેણમાં કરી આપેલ નથી, જેથી તે બાબતે તેઓએ પ્રતિવાદી નં.૧ નાને વારંવાર જાણ કરવા છતાં કોઈ સંતોષજનક જવાબ આપેલ નથી અને પ્રતિવાદી સામે તેઓને શંકા જતાં સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી તથા રેવન્યુ રેકર્ડની તપાસ કરતાં પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ પ્રતિવાદી નં.૨ નાઓની તરફેણમાં તા.૧૮.૧૦.૨૦૧૯ ના રોજ દાવાવાળી જમીનનો રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૫૫૩ નો કરી આપેલ હોવાનુ જણાઈ આવતાં ત્યારબાદ તેઓએ પ્રતિવાદી નં.૧ અને ૨ નો સંપર્ક કરતાં

તેઓએ ઉધ્ધત અને ઉડાઉ જવાબ આપેલ અને સદર જમીન અન્ય વ્યકિતઓને વેચાણ આપી દીધેલ હોવાનુ જણાવતાં અને તે અંગે તપાસ કરતાં જાણવા મળેલ કે પ્રતિવાદી નં.૨ નાએ દાવાવાળી જમીનનો પ્રતિવાદી નં.૩,૪,૫ નાઓની તરફેણમાં રજીસ્ટર દસ્તાવેજ નં.૫૨૦ થી તા.૨૬.૦૬.૨૦૨૧ ના રોજ વેચાણ આપી દીધેલ છે. જયારે વાદી પોતાની ઉલટ તપાસમાં જણાવે છે કે, સદર બાનાખત ચોવીસ માસ માટે કરવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ સ્વીકારે છે કે, કયારે, કંઈ તારીખે અને કયા સમયે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા બાબતે પ્રતિવાદી નં.૧ સુહાસ નટવરલાલ જોષીને જણાવેલ હોય તેવી કોઈ વિગત દાવા અરજી તથા સોગંદઉપરની સરતપાસમાં જણાવેલ નથી. ત્યારબાદ વાદી સ્વીકારે છે કે, આંક–૩૪ થી રજુ બાનાખત કરાવ્યા બાદ તેનુ પાલન કરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા પ્રતિવાદી નં.૧ નાને આજદીન સુધી નોટિસ આપેલ નથી. પ્રતિવાદી નં.૨ નિરલ અમૃતભાઈ પટેલનાઓએ દાવાવાળી તકરારી મિલકત વેચાણ રાખતા પહેલા દાવાવાળી તકરારી મિલકતનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મેળવવા માટે ગુજરાત સમાચારમાં જાહેર નોટિસ પ્રસિધ્ધ કરાવેલ જે જાહેર નોટિસ સામે તેઓએ કોઈ વાંધા આપેલ નથી. દાવાવાળી તકરારી મિલકત પ્રતિવાદી નં.૨ નાએ વેચાણ રાખેલ ત્યારબાદ પણ તેઓએ સદરહુ મિલકત અંગે તેમના નામનું બાનાખત કરાવેલ છે તેવી જાણ કરતી કોઈ નોટિસ પ્રતિવાદી નં.૨ નાઓને આપેલ નથી. પ્રતિવાદી નં.૨ નાએ દાવાવાળી તકરારી મિલકત પ્રતિવાદી નં.૩,૪,૫ નાઓને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ

આધારે વેચાણ આપતાં પ્રતિવાદી નં.૩,૪,૫ નાઓનું નામ તેના રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થયેલ. કહેવાતા બાનખતની જાણ કરતી પ્રતિવાદી નં.૩,૪,૫ નાઓને પણ આજદીન સુધી કોઈ નોટિસ આપેલ નથી. આમ, વાદીએ આંક-૩૪ થી રજુ તેમના નામનુ કહેવાતુ બાનાખત તા.૩૦.૦૮.૨૦૧૮ ના રોજ કરાવેલ અને પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ દાવાવાળી જમીન સંબંધે વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૫૫૩ નો તા.૧૮.૧૦.૨૦૧૯ ના રોજ કરાવેલ અને તે દસ્તાવેજ કરાવ્યા પહેલાં પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ દાવાવાળી તકરારી મિલકતનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મેળવવા માટે ગુજરાત સમાચારમાં જાહેર નોટિસ પ્રસિધ્ધ કરાવેલ હતી તેની જાણ હોવા છતાં તેની સામે વાદીએ કોઈજ વાંધા આપેલ નથી તે હકીકતો ધ્યાને લેતાં જો વાદી હવે એમ કહેતા હોય કે પ્રતિવાદી નં.૨ નાએ તેની તરફેણમાં આંક-૩૫ થી રજુ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૫૫૩/૨૦૧૯ કરાવેલ તથા પ્રતિવાદી નં.૩,૪,૫ નાએ તેમની તરફેણમાં આંક-૩૬ થી રજુ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૫૨૦/૨૦૨૧ નો કરાવેલ તે એકબીજાના મેળાપીપણામાં ખોટા અને ગેરકાયદેસર રીતે ઉભા કરેલ છે તો તે હકીકત માની શકાય નહી. કારણ કે વાદીએ પોતાના નામનું આંક-૩૪ થી રજુ જે બાનાખત કરાવેલ છે તે નોંધણી થયેલ નથી કે તે આધારે દાવાવાળી જમીનના રેકર્ડે કોઈ નોંધ પડાવેલ નથી અને આ કામે પ્રતિવાદી નં.૨ નાએ દાવાવાળી જમીન ખરીદ કરતાં પહેલાં તેના ટાઈટલ કલીયરન્સ માટે કાયદેસરની જાહેર નોટિસ પ્રસિધ્ધિ કરાવેલ તેની જાણ વાદીને હોવા છતાં વાદીએ તે સામે કોઈ વાંધા દર્શાવેલ નથી અને ત્યારબાદ પ્રતિવાદી નં.૨ નાએ તેના

નામનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવેલ તેવા સંજોગોમાં પ્રતિવાદીઓએ એકબીજાની તરફેણમાં કહેવાતા વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવેલ છે તે કાયદેસરની કાર્યવાહી અનુસરીને કરેલ હોય તે ગેરકાયદેસર રીતે ઉભા કરેલ છે તેમ કહી શકાય નહી અને તે મુજબ નિર્ણિત મુદ્દા નંબર ૪ અને ૬ નો જવાબ નકારમાં ઠરાવવામાં આવે છે.

૧૨.. **મુદ્દા નંબર ૭ ની ચર્ચા :-**

આ કામે ઉપરોકત મુદ્દા નંબર ૧ થી ૬ માં વિગતે કરેલ ચર્ચા મુજબ પ્રતિવાદી નં.૧ નાઓની માલિકીની મોજે કનેરા, તા.જી.ખેડાની સીમના બ્લોક નં.૨૧૮ ની કુલ ૧૨૦૩૯ ચો.મી.જમીન પૈકી બિનખેતી થયેલ ૮૪૦૦ ચો.મી.પૈકી ૪૮૬૧ ચો.મી. બિનખેતીની જમીનમાં આવેલ બાંધકામ તથા ચાલું ઈલેકટ્રીક પાવર સહીતની જમીન વાદીને રૂા.૪૫,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા પિસ્તાલીસ લાખ પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરી તેના અવેજ તથા બાના પેટે રૂા.૧૧,૦૦, ૦૦૦/- અંકે રૂપિયા અગિયાર લાખ પુરા ચુકવી આપતાં પ્રતિવાદી નં.૧ નાએ આંક-૩૪ થી રજુ બાનાખત વાદી જોગ કરી આપેલ, પરંતુ સદર બાનાખત જોતાં તેમાં બાકી નીકળતો અવેજ ચુકતે વસુલ આપી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવાની સમય મર્યાદા બે વર્ષની દર્શાવેલ છે. આ આ કામે વાદી તરફે રજુ પુરાવો જોતાં તેઓ ધ્વારા દાવાવાળી જમીનનો બાકી નીકળતો અવેજ ચુકવી આપવા કોઈ કાર્યવાહી કરેલ હોય અગર પ્રતિવાદીને બાનાખતનુ પાલન કરવા નોટિસ બજાવેલ હોય તે પણ જણાવતા નથી કે બાકી નીકળતા અવેજની રકમ ચુકવવાની વ્યવસ્થા હોય તો શું વ્યવસ્થા હતી તેવી પણ કોઈજ હકીકત જણાવતા નથી કે તે અંગેનો કોઈજ પુરાવો આ

કામે રજુ રાખેલ નથી. જેથી વાદીએ ખુદ આંક–૩૪ થી રજુ બાનાખતનુ પાલન કરવા કોઈ તૈયારી દર્શાવેલ હોય તે જણાંય આવતુ નથી. વાદી સદર બાનાખતનું પર્ફોમન્સ મેળવવા હાલનો આ દાવો લાવેલ છે પરંતુ વાદી પોતાના તરફના બાનાખતનુ પાલન કરવાની તૈયારી અને ખુશી સાબિત કરી શકેલા નથી તેવા સંજોગોમાં દાવામાંની હકીકતો વાદી રજુ પુરાવા આધારે પુરવાર કરવામાં નિષ્ફળ નિવડેલ હોય ત્યારે વાદી દાવામાં જણાવે છે તેવી કોઈજ દાદ મેળવવા હકકદાર બનતા નથી તે મુજબ મુદ્દા નંબર ૭ નો જવાબ નકારમાં ઠરાવી મુદ્દા નંબર ૮ પરત્વે નીચે મુજબનો આખરી હુકમ કરવામાં આવે છે.

૧૩.. <u>**મુદ્દા નંબર ૮ ની ચર્ચા :–**</u>

આ કામે ઉપરોકત હકીકતે અને વિગતે મુદ્દા નંબર ૧ થી ૭ ના પરીણામ સ્વરૂપ, મુદ્દા નંબર ૮ અન્વયે નીચે મુજબ આખરી હુકમ કરવામા આવે છે.

// આખરી હુકમ //

– વાદીનો દાવો આથી નામંજૂર યાને રદ કરવામાં આવે છે.

– પક્ષકારોએ પોત પોતાનું ખર્ચ જાતે ભોગવવું.

– હુકમ મુજબનું હુકમનામું દોરવું.

ઉપર મુજબનો હુકમ આજરોજ તા.૧૭મી,માહે જાન્યુઆરી, સને ૨૦૨૬ ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી સંભળાવી જાહેર કર્યો.

તા.૧૭.૦૧.૨૦૨૬
સ્થળ: ખેડા.

(મહેશકુમાર ચીમનલાલ પટેલ)
પ્રિન્સીપાલ સીનીયર સીવીલ જજ
ખેડા.
[GJ01199]