રજુ તા રી ખ: ૨૭–૦૫–૨૦૧૪
દાખલ તારીખ:૨૭–૦૫–૨૦૧૪
નિકાલ તારીખ : ૧૨–૧૨–૨૦૧૯
અવધિ વર્ષ માસ દિન
૦૫ ૦૬ ૧૫

મહેરબાન છઠ્ઠા એડી. સીનીયર સીવીલ જજ સાહેબશ્રીની કોર્ટમાં, મુ.રાજકોટ.

<u>સ્પે. દિ.મુ.નં.૧૦૩/૨૦૧૪.</u>

આંક:–૪૩

વાદીઓ : (૧) શ્રી ધર્મેશભાઇ મુકેશભાઇ ડાભી,ઉ.વ.પુખ્ત.
રહે.નવલનગર શેરીનં.૩/૧૪,
દરગાહની બાજુમા મવડી મેઈન રોડ,રાજકોટ.
(૨) શ્રી અશોકભાઇ દલસુખભાઇ જોષી,ઉ.વ.પુખ્ત.
રહે.'મીત',૩–પ્રકાશ સોસાયટી, રાજકોટ.
ઉપરોકત બંનેના કુલમુખત્યાર દરજજે,
શ્રી અલ્પેશભાઇ જસમતભાઇ ટાંક,ઉ.વ.પુખ્ત.
રહે.શ્રેષ્ઠ સંકુલ એપાર્ટમેન્ટ, ભકિત નગર સર્કલ પાસે,રોજકોટ.

વિરૂધ્ધ

સામાવાળાઓ : સ્વ.સગરામભાઇ દેવશીભાઇ કિશલાના કાયદેસરના
અને સીધી લીટીના વારસદારો દરજ્જે,
(૧) હીરાબેન સગરામભાઇ કિશલા,
ઉ.વ.પર, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો: ખેતી,
(૨) મુકેશભાઇ સગરામભાઇ કિશલા,
ઉ.વ.૩૦,ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો: ખેતી,
(૩) રાજેશભાઇ સગરામભાઇ કિશલા,
ઉ.વ.૨૮,ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો: ખેતી,

(૪) ગીતાબેન સગરામભાઇ કિશલા,
ઉ.વ.૨૬,ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો: ખેતી,
(૫) રસીલાબેન સગરામભાઇ કિશલા,
ઉ.વ.૨૫,ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો: ખેતી,
(૬) લાલજીભાઇ સગરામભાઇ કિશલા,
ઉ.વ.૨૪,ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો: ખેતી,
તમામ રહે.માલીયાસણ, તા.જી.રાજકોટ.

વાદી તરફે વિ.વકીલશ્રી જે.ડી.કારીયા.
સામાવાળા તરફે વિ.વકીલશ્રી એસ.એચ.પંડીત.

<u>દાવોઃ કરારનુ વિશિષ્ટ પાલન કરવા હુકમનામુ કરી આપવા તથા વિજ્ઞાપન તથા કાયમી મનાઇ હુકમ અંગે.</u>

<u>-:: ઠરાવ ::-</u>

(૧) વાદીના દાવાની ટુંક હકીકત એવી છે કે,આ કામના પ્રતિવાદીઓ સ્વ.સગરામભાઇ દેવશીભાઇ કિશલાના કાયદેસરના અને સીધીલીટીના વારસદારો છે. તથા પ્રતિવાદીઓના કબજા ભોગવટા તથા કાયદેસરની વારસાઇ મીલકત કે જે રાજકોટ જીલ્લા તથા તાલુકાના ગામ માલીયાસણના રેવન્યુ સર્વે નં.૩૧૪ ની ખેડવાણ જમીન એકર-૮-૨૪ ગુંઠા પ્રતિવાદીઓની વડીલોપાર્જીત મિલ્કત આવેલી છે. જે ગામ નમુના નં.૮/અ ના ખેડખાતાથી પ્રતિવાદીઓના સંયુકત નામે ચાલે છે. સદર કુલ ખેડવાણ જમીન એકર-૮-૨૪ ગુંઠા માંહેથી એકર ૪-૧૨ ગુંઠા ખેડવાણ જમીન આ કામના પ્રતિવાદીઓએ વાદીને રૂ.૧૦,૦૦,૦૦૦/- (અંકે રૂ.દસ લાખ પુરામા) વેચાંણથી આપવા સાટાખત યાને કે વેચાંણનો કરાર કરેલ છે. જે ખેડવાણ જમીનની ચતુર્દીશા આ મુજબ છે, ઉત્તરેઃસોખડાનો સીમાડો આવેલ છે. દક્ષિણેઃ માલીયાસણ ગામ તરફ જવાનો ગાડા માર્ગ આવેલ છે. પૂર્વેઃ ૩૧૪ પૈકીની ખેડવાણ જમીન આવેલ છે. પશ્ચિમેઃ સર્વેનં.૩૧૩ પૈકીની ખેડવાણ જમીન આવેલ છે. સદર વર્ણનવાળી ખેડવાણ જમીન વાદીએ પ્રતિવાદીઓ પાસેથી રૂ.૧૦ લાખના

અવેજથી તા.૯–૨–૨૦૦૫ ના રોજ સાટાખત કરાર કરેલ અને તે કરાર સમયે વાદીએ પ્રતિવાદીઓ ને રૂ.૯ લાખ સુથી તથા અવેજ ચુકવેલ. જે અંગે ૧૦૦ ના સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર બે સાક્ષીઓની હાજરીમા લખાણ કરેલ. સાટાખત કરાર મુજબ ખેડવાણ જમીન વાદીને પ્રતિવાદીઓના નામે વારસાઇ નોંધ ગામ નમુનાનં.૭/૧૨, ૮–અ તથા ૬–હક્કપત્રકમા પ્રમાણીત થયેથી પાકો ધોરણસરનો વેચાંણ દસ્તાવેજ વાદીના જોગનો બાકીનો અવેજ ચુકતે મેળવી પ્રતિવાદીઓએ કરી આપવાનો હતો અને ખેતીની જમીનનો કબજો સોંપી આપવાનો હતો, તેવી સ્પષ્ટ શરત કરવામા આવેલ તેમજ બાકીની અવેજની રકમ રૂ.૧,૦૦,૦૦૦/– (અંકે રૂ.એક લાખ પુરા) તારીખ: ૧૮–૬–૨૦૦૫ નારોજ રૂ.૧૦૦/–ના સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર ચુકતે અવેજની પહોંચ તથા કબજા સોંપણીનો કરાર કરી આપેલ છે. ત્યારબાદ વારંવાર વાદીએ પ્રતિવાદીઓને વિનંતી કરેલ કે પાકો ધોરણસરનો વેચાંણ દસ્તાવેજ કરી આપો ત્યારે બહાના બતાવી પ્રતિવાદીઓ કરારનુ પાલન કરતા ન હોય, વાદીના લીગલ રાઇટને નુકશાન થાય તેવુ કૃત્ય કરેલ છે તેમજ પ્રતિવાદીઓએ લાંબા સમયથી અન્ય મીલકતોની વહેચણી કરવાના અને તેમા ચડસાચડસી તથા ઝઘડાઓ થતા હોય તેવા બહાનાઓ તળે દસ્તાવેજ કરી આપતા ન હોય અને હાલ માં જમીનની કીંમત વધી જવા પામેલ હોય, તેથી યેનકેન પ્રકારે વાદી પાસેથી કબજો પડાવી લેવા પ્રયત્ન કરી રહેલ છે અને પ્રતિવાદીઓ જાતે આવારા ગુંડા તત્વો સાથે રાખી ગેરકાયદેસર રીતે જમીનમા દાખલ થવા અને વાદીને રોજબરોજના કામકાજોમા રૂકાવટ કરવા પ્રયત્ન કરેલ, જેથી હાલનો દાવો લાવવાની જરૂર ઉભી થયેલ છે. જેથી દાદ માંગેલ છે કે, આ કામના પ્રતિવાદીઓની માલીકીની ખેડવાણ જમીન કે જે રાજકોટ જીલ્લા તથા તાલુકાના ગામ માલીયાસણના રેવન્યુ સર્વે નં.૩૧૪ ની ખેડવાણ જમીન એકર ૮–૨૪ ગુંઠા માહેથી એકર ૪–૧૨ ગુંઠા ખેડવાણ જમીન અંગે વાદીની તરફેણમા સાટાખત કરાર તા.૯–૨–૨૦૦૫ નારોજ કરી આપેલ હોય અને ત્યારબાદ ચુકતે અવેજ વસુલ લઇ વાદીને કબજો સોંપી આપેલ હોય તે ખેડવાણ જમીનનો ધોરણસરનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ વાદી જોગ લખી આપી રાજકોટ સબ–રજી. ની રૂબરૂમા નોંધાવી આપે અને તેને લગતા તમામ દસ્તાવેજો, કાગળો સોંપી આપી કરારનુ પાલન કરે તેવુ (સ્પેસીફીક

પરફોર્મન્સ) નુ હુકમનામુ વાદીની તરફેણમા અને પ્રતિવાદીઓ સામે કરી આપવા અરજ તેમજ વિકલ્પે નામ.કોર્ટ કોર્ટ કમિશ્નર મારફત ધોરણસર વાદી જોગ સદર જમીનનો વેચાંણ દસ્તાવેજ નોંધાવી આપે તે મુજબ હુકમ અને હુકમનામુ વાદીની તરફેણમા કરી આપવા તેમજ તકરારી ખેડવાણ જમીનનો કબજો વાદીનો હોય અને તે ધોરણસર ચુકતે અવેજ ચુકવી મેળવેલ હોય,જેથી પ્રતિવાદીઓ વાદીના ભોગવટામા કોઈપણ પ્રકારનો અંતરાય, અવરોધ, અડચણ કે રૂકાવટ કરે કરાવે નહી તેમજ બળજબરી તેમા પ્રવેશ કરે કરાવે નહી તેવો કાયમી મનાઈ હુકમ વાદીની તરફેણમા કરી આપવા તેમજ પ્રતિવાદીઓએ સદર મીલકતના કોઈપણ પ્રકારના વેચાંણ, વ્યવહાર કે તબદીલી અંગેના વ્યવહારો કરે કરાવે નહી કે બોજા કરે કરાવે નહી તેવો કાયમી મનાઈ હુકમ આપવા તેમજ તમામ ખર્ચ પ્રતિવાદી પાસેથી અપાવવા અરજ કરેલ છે.

(૨) સદર દાવાનો સમંસ સી.પી.સી.ઓર્ડર–૫ ની જોગવાઈઓ મુજબ પ્રતિવાદીઓ ને બજી જતા, પ્રતિવાદીઓ તરફે આંક–૧૭ થી દાવા જવાબ રજુ કરેલ છે અને જણાવેલ છે કે, વાદીની દાવો ખરો ન હોય તેમજ કાયદાના સ્વરૂપનો ન હોય, તેમજ વાદીએ સત્ય હકીકત છુપાવી છે.તેમજ પેરા–૧ અને ૨ મા જે મીલકતનુ વર્ણન છે તે બાબતે તકરાર નથી. તેમજ સાટાખત કે કરાર બાબતે તકરાર નથી. પરંતુ કરારનુ પાલન કરેલ ન હોય કે શરતો મુજબ અમલ કરેલ ન હોય તે બાબત ખરી નથી. ખરી હરીકતે વાદીને કાયદેસર વેચાંણનો કરાર કરી આપેલ હોય અને ત્યારબાદ વાદી ખુદ દસ્તાવેજ કરી લેવામા નિષ્ફળ ગયેલ છે અને જરૂરી સમય મર્યાદામા કરારની શરતોનુ પાલન કરેલ નથી, વાદીની બેદરકારીના કારણએ દસ્તાવેજ કરી શકેલ નથી. જેથી દાવાની કોઈ દાદ મેળવવા હકકદાર ન હોય, દાવો રદ કરવા અરજ કરેલ છે.

(૩) સદર કામે વાદી તરફે પોતાના કેસના હકીકતોના સમર્થનમા નીચે મુજબના મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ રજુ કરેલ છે.

મૌખિક પુરાવા

સાહેદ નં.	સાહેદનું નામ	આંક
૧	વાદી તરફે કુલમુખ્ત્યાર: અલ્પેશભાઇ જસમતભાઇનુ સરતપાસનુ સોંગદનામું	૨૭

દસ્તાવેજી પુરાવા

અ.નં.	દસ્તાવેજી પુરાવા	આંક
૧	કુલમુખત્યારનામું	૪૦
૨	વાદી જોગ પ્રતિવાદીઓએ કરી આપેલ સાટાખત	૪૧
૩	વાદી જોગ પ્રતિવાદીઓએ કરી આપેલ ચુકતે અવેજની પહોંચ તથા કબજા સોંપણીનો કરાર	૪૨

ઉપરોકત પુરાવો રજુ થયા બાદ, વાદી તરફે વધુ પુરાવો રજુ કરેલ ન હોઈ, મારા પુરોગામી ન્યાયધીશશ્રીએ વાદીનો વધુ પુરાવાનો હકક બંધ કરેલ છે.

(૪) સદર કામે પ્રતિવાદીઓને પુરાવો રજુ કરવા પુરતી તક આપેલ હોવા છતા પુરાવો રજુ કરેલ ન હોય મારા પુરોગામી ન્યાયાધિશશ્રી દ્રારા પ્રતિવાદીઓના પુરાવાનો હકક બંધ કરેલ છે.

(૫) વાદી તરફે મૈાખીક દલીલ સાંભળી. પ્રતિવાદી તરફે કોઈ દલીલ રજુ નથી.

(૬) સદર દાવાના કામે આંક– ૨૪ થી મારા પુરોગામી ન્યાયાધીશશ્રી નાઓએ મુદ્દા નં.૧ થી ૭ ઘડેલ છે જે મુદ્દાઓ નીચે મુજબ છે.

(1) Whether the plaintiff proves that thd defendant agreed to sell the suit property to him for a consideration of Rs. 10,00,000/- and after accepting Rs.9,00,000/- as an earnest money has executed an agreement of sale in favour of the plaintiff on 09-02-2005

(2) Whether the plaintiff proves that he has paid remaining amount of Rs.1,00,000/- as per agreement dated 18-06-2005 and thereafter is in actual possession of the suit property ?

(3) Whether plaintiff proves that he was and is ready and willing to perform his part of agreement ?

(4) Whether defendant proves that time was essence of contract?

(5) Whether the suit is barred by any law?

(6) Whether plaintiff is entitled to get any relief prayed for ?

(7) What order and decree ?

(8)

(૭) ઉપરોકત મુદ્દાઓના નિર્ણય નીચે મુજબ છે.

(૧) નકારમાં

(૨) નકારમાં

(૩) નકારમાં

(૪) નકારમાં

(૫) હકારમાં

(૬) નકારમાં

(૭) આખરી હુકમ મુજબ.

-: **<u>કારણો</u>** :-

(૮) સદર કામે વાદી તરફે રજુ થયેલ પુરાવાનું મુલ્યાંકન કરતા પહેલા ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની કલમ-૧૦૧ ની જોગવાઈઓ વંચાણે લેવી જરુરી છે જે નીચે મુજબ છે.

<u>કલમ-૧૦૧</u> :- <u>પુરાવાનો ભાર કે બોજો -</u>

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 ધ્યાને 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.

(૯) **<u>મુદ્દા નં.૧ થી ૬:-</u>**

દાવા કામે રજુ થયેલ વાદી તરફેનો પુરાવો વંચાણે લેતા, દાવાવાળી મીલકત મોજે : રાજકોટ જીલ્લા તથા તાલુકાના ગામ માલીયાસણના રેવન્યુ સર્વે નં.૩૧૪ ની ખેડવાણ જમીન એકર–૮–૨૪ ગુંઠા પ્રતિવાદીઓની વડીલોપાર્જીત મિલ્કત આવેલી છે. જે ગામ નમુના નં.૮/અ ના ખેડખાતાથી પ્રતિવાદીઓના સંયુકત નામે ચાલે છે. સદર કુલ ખેડવાણ જમીન એકર–૮–૨૪ ગુંઠા માંહેથી એકર ૪–૧૨ ગુંઠા ખેડવાણ જમીન આ કામના પ્રતિવાદીઓએ વાદીને રૂ.૧૦,૦૦,૦૦૦/– (અંકે રૂ.દસ લાખ પુરામા) વેચાંણથી આપવા સાટાખત યાને કે વેચાંણનો કરાર કરેલ છે. વાદીઓ તર્ફે પ્રતિવાદીઓને તારીખ : ૯–૨–૨૦૦૫ ના વેંચાણ કરાર આધારીત અવેજની રકમ સંપુર્ણ ચુકવી

દીધેલ છે તથા પ્રતિવાદીઓએ વાદીઓને દાવાવાળી મિલ્કતનો કબજો લેખિત કબજા પાવતી સાથે સુપરત કરી દીધેલ છે. પ્રતિવાદીઓ વેંચાણ કરારની શરત મુજબ વાદીઓને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા ઈન્કાર કરેલ હોઈ, જેથી હાલનો દાવો દાખલ કરી વેંચાણ કરારનુ વિશીષ્ટ પાલન કરાવવા તથા પ્રતિવાદીઓ વિરૂધ્ધ કાયમી મનાઈ હુકમ મેળવવા દાવો દાખલ કરેલ છે. આંક–૨૭ થી રજુ સરતપાસના સોગંદનામામાં વાદીએ સદર હકીકતનું પુનરાવર્તન કરેલ છે તથા આંક–૪૧ થી વેચાણ કરાર અસલ રજુ કરેલ છે. વાદી તરફેના પુરાવા ધ્યાને લેતા, વાદી તરફે પ્રતિવાદીઓને કુલ અવેજની રકમ રૂપીયા દસ લાખ ચુકવી આપેલ હોય તે અંગે કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવા રજુ કરેલ નથી. વધુમા, વાદીઓ પાસે પ્રતિવાદીઓ સાથેનાં વહેવાર સમયે અવેજની રકમ રૂા. ૧૦,૦૦,૦૦૦/– હાથ ઉપર હતી તે અંગે કોઈ હકીકત જણાતી નથી કે વાદી તરફે કોઈ પુરાવો રજુ કરેલ નથી. વાદીઓ તરફે આ કામે પ્રતિવાદીઓને વેંચાણ કરારની શરત મુજબ વેંચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા ઈન્કાર કરેલ હોવાના સંજોગોમાં કોઈ જાહેર નોટીસ આપેલ નથી કે જાહેર નોટીસ અંગેના કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવા વાદીઓ તરફે રજુ કરેલા નથી. વધુમા, તકરારી મીલ્કતના માલીક તરીકે હાલના પ્રતિવાદીઓ છે.વાદીઓ તરફે દાવાવાળી મિલ્કત અંગે આંક–૪૨ના કબજા પાવતીથી તેઓ સ્થળ ઉપર કબજો ધરાવતા હોઈ, તે અંગે કોઈ સમર્થનકારી મૌખીક પુરાવા રજુ કરેલ નથી તથા માર્ક ૧૨/૧ થી રજુ કોર્ટ કમીશનરશ્રીના પંચનામાની હકીકતો પુરવાર કરવા કોઈ મૌખીક પુરાવો રજુ કરેલ નથી કે કોઈ સાહેદને તપાસેલ નથી. જેથી,વાદીઓની દાવાવાળી તકરારી મિલ્કતના કબજેદાર હોઈ તેવી કોઈ હકીકત જણાઈ આવતી નથી.

(૧૦) વાદીઓ તર્ફેના પુરાવાઓ વંચાણે લેવામા આવે તો, આંક–૪૧નો વેચાણ કરાર બીનનોંધાયેલો વેચાણ કરાર છે અને ભારતીય નોંધણી અધિનિયમની કલમ–૧૭ મુજબ રૂા.૧૦૦થી વધુની રકમના સ્થાવર મીલકત અંગેના હસ્તાંતરના વ્યવહારો ફરજીયાત નોંધણી પાત્ર છે. જેથી સદર વેચાણ કરારનો અમલ ભારતીય નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઈઓ મુજબ કાયદેસર રીતે થવા પાત્ર નથી તેમજ ભારતીય પુરાવા ધારાની જોગવાઈઓ મુજબ બીનનોંધાયેલ દસ્તાવેજ પુરાવામા ગ્રાહય

નથી. વધુમા, વાદી તર્ફે આંક–૪૧ ના વેચાણ કરારની શરતોનું પાલન કરવા હરહંમેશ રાજી ખુશી અને તૈયાર હોવાનું પુરવાર કરી શકેલ નથી તથા વેચાણ કરારમાં નકકી કર્યા મુજબ વાદીઓએ પ્રતિવાદીઓને અવેજની રકમ ચુકવી આપેલ હોઈ તે અંગેના કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ રજુ કરેલા નથી તથા પ્રતિવાદીઓ સાથેના વહેવાર સમયે અવેજની રકમ તેઓના હાથ ઉપર હતી તે અંગેના કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ રજુ કરેલા નથી. જેથી, વાદી તર્ફે આંક–૪૧ ના વેચાણ કરારનું વિશિષ્ટ પાલન મેળવવા હકકદાર હોવા અંગેની હકીકત પુરવાર કરી શકેલ નથી. વધુમાં, નામ. સુપ્રિમ કોર્ટનાએ "***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.

*"**<u>Para-13:-</u>** 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, ઉપરોકત ચુકાદાઓ વંચાણે લેતા, વાદીઓ તર્ફેના આંક–૪૧ થી રજુ વેચાણ કરારમાં પુરતો સ્ટેમ્પ લગાવેલ નથી તથા સદર કરાર બીનનોંધાયેલ કરાર છે તથા સ્થાવર મીલકત

અંગેના રૂા. ૧૦૦/– થી વધુની રકમના વ્યવહારો ફરજીયાત નોંધણી પાત્ર હોય, આંક–૪૧ થી રજુ વેચાણ કરારનો કાયદા મુજબ અમલ થઈ શકે તેમ નથી તથા સદર વેચાણ કરાર પુરાવામાં ગ્રાહ્ય નથી. આમ, દાવા કામે રજુ થયેલ પુરાવા તથા ઉપરોકત ચુકાદામા ઠરાવેલ સિધ્ધાંતો અને ચર્ચાને ધ્યાને લેતા, પ્રતિવાદીએ આંક–૪૧ ના વેચાણ કરાર બીનનોંધાયેલ હોવાનું તથા કાયદા મુજબ અમલ થવા પાત્ર ન હોવાનું અને પુરાવામા ગ્રાહય ન હોવાનું પુરવાર કરેલ છે.

વધુમાં, વાદીઓ તર્ફે હાલનો દાવો વાદીઓ અને પ્રતિવાદીઓ વચ્ચે થયેલા તા. ૦૯/૦૨/૨૦૦૫ના રોજના દાવાવાળી મીલકતના વેચાણ કરારનો વિશિષ્ટ અમલ માટે દાવો દાખલ કરેલ છે. હાલના દાવા કામે રજુ થયેલ મૌખિક અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓ વંચાણે લેતા, આંક–૨૭ થી વાદીએ તેઓના સરતપાસના સોગંદનામામાં તેઓ તથા પ્રતિવાદીઓ વચ્ચે થયેલ વેચાણ કરારની હકીકતને સમર્થનકારી હકીકત જણાવેલ છે તથા આંક–૪૧ થી વેચાણ કરારની નકલ વંચાણે લેવામા આવે તો, સદર વેચાણ કરાર બીનનોંધાયેલ વેચાણ કરાર છે. સદર વેચાણ કરારમાં વાદીઓ, પ્રતિવાદીઓ તથા સાક્ષીઓની સહી છે. વાદીઓ તર્ફે સદર વેચાણ કરારની શરતો મુજબ અમલવારી કરવા તેઓ હરહંમેશ રાજી અને ખુશી હોવાના કોઈ આધાર પુરાવાઓ રજુ કરેલ નથી તેમજ પ્રતિવાદીઓએ સદર વેચાણ કરારની શરતોનો ભંગ કરેલ હોય અને વાદીઓ દ્રારા સદર વેચાણ કરારનો અમલ કરવા રાજીખુશી હોવા છતાં પ્રતિવાદીઓએ વાદીને વેચાણ કરાર મુજબ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો ઈનકાર કરેલાનું રેકર્ડથી જણાતું નથી તેમજ વાદીઓ તર્ફે તે અંગેના કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ રજુ કરેલા નથી.વધુમાં,વાદીઓએ પ્રતિવાદીઓને વેચાણ કરારનો અમલ કરવા નોટીશ આપેલ હોય અને પ્રતિવાદીઓએ સદર નોટીશ મુજબ અમલનો ઈન્કાર કરેલાનું જણાતું નથી.વધુમા,આંક–૪૧ વાળા વેચાણ કરાર બીનનોંધાયેલ વેચાણ કરાર છે તથા ભારતીય સ્ટેમ્પ એકટ અને ભારતીય નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઈઓ મુજબ સદર દસ્તાવેજ ઉપર પુરતો સ્ટેમ્પ લગાડેલ નથી અને સદર દસ્તાવેજ ફરજીયાત નોંધણીપાત્ર હોવા છતાં સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધાયેલ નથી. જેથી આંક–૪૧ વાળો વેચાણ કરાર ભારતીય સ્ટેમ્પ એકટ તથા ભારતીય નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઈઓ મુજબ કાયદેસર રીતે અમલ થવા પાત્ર નથી. જેથી વાદીઓ આંક–૪૧ વાળા વેચાણ

કરારનું વિશિષ્ટ અમલ કરાવવા હકકદાર હોવાનું જણાતું નથી.વધુમા, નામ. સુપ્રિમ કોર્ટનો ***"Nanjappan v. Ramasamy"*** reported in ***"2015 AIR SCW 1659"*** ના ચુકાદામાં નામ. સુપ્રિમ કોર્ટ દવારા કરારના વિશિષ્ટ અમલની દાદ મંજુર કરવી કે કેમ? તે જે તે કેસની હકીકત, પક્ષકારોની વર્તણુંક તથા કોર્ટની વિવેકાધીન સત્તાનો વિષય હોવાનું ઠરાવેલ છે. હાલના દાવા કામેના પુરાવા વંચાણે લેતા, વાદીઓએ પ્રતિવાદીઓની કસુરના કારણે આંક-૪૧ વાળા વેચાણ કરારનો અમલ થઈ શકેલ ન હોવાનું પુરવાર કરી શકેલ નથી. વધુમા, અત્રે નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટનો નીચે મુજબનો ચુકાદો ધ્યાને લેતાં, ***"Ajay Kirtikant Ghelani & Ors. V/s. Mathureshnagar Co-Operative Housing Society Ltd. & Ors."*** *reported in* ***"2008(1) GLR 213"*** as under:-

> ***Para-11.*** *Applying the principles enunciated in the aforesaid decision to the facts of the present case, the petitioner No. 3 as Power-of-Attorney can appear, plead and act on behalf of the petitioner Nos. 1 and 2 but he cannot be a witness on behalf of the petitioner Nos. 1 and 2 and depose in place of and instead of them. In other words, the petitioner No. 3 as Power-of-Attorney holder can only appear in his own capacity but not as a witness on behalf of the petitioner Nos. 1 and 2 in the capacity of the petitioner Nos. 1 and 2.* ***However, if the petitioner No. 3 Power-of-Attorney holder had rendered some "acts" in pursuance of the Power-of-Attorney, he may depose for the petitioner Nos. 1 and 2 in respect of such acts, but he cannot depose for them in respect of acts done by them and not by him.*** *Similarly, he cannot depose for the petitioner Nos. 1 and 2 in respect of the matters of which only they can have a personal knowledge and in respect of*

which they are liable to be cross-examined. The principal issue involved in the present petition, therefore, stands answered against the petitioners.

Para-15. *However, it is clarified that permitting the petitioners to place on record the Power-of-Attorney shall not be construed as permission to do all acts as stated in the said Power-of-Attorney.* ***The clarification is necessitated in view of the fact that the document of Power-of-Attorney also empowers the petitioner No. 3 to depose on behalf of the petitioner Nos. 1 and 2, which is not permissible under law as held by the Supreme Court in the case of Janki Vashdeo Bhojwani (supra). Therefore, under the said Power-of-Attorney the petitioner No. 3 shall be entitled to appear, plead and act on behalf of the petitioner Nos. 1 and 2, but shall not appear as a witness on behalf of the petitioner Nos. 1 and 2.***

આમ, ઉપરોકત ચુકાદામાં ઠરાવેલ સિધ્ધાંત ધ્યાને લેતાં પાવર ઓફ એર્ટની હોલ્ડરને દાવાની હકીકતોનું અંગત જ્ઞાન હોય તો તેટલી હકીકતો અંગે તે વાદી વતી દાવાના કામે હાજર થઈ શકે તથા દાવાની ઈન્સાફી કાર્યવાહીમાં ભાગ લઈ શકે. પરંતુ, તે વાદી વતી સાહેદ તરીકે જુબાની આપી શકે નહી. હાલના કામે વાદીઓ વતી તેઓના કુલમુખ્ત્યાર અલ્પેશભાઈ જસમતભાઈ ટાંકનાએ દાવો દાખલ કરેલ છે તથા વાદીઓ વતી તેઓએ સોંગદ ઉપર મૌખીક પુરાવો આપેલ છે. આંક–૪૧ નો વેંચાણ કરાર તથા આંક–૪૨ની કબજા પાવતી ધ્યાને લેતા, આ કામનાં કુલમુખ્ત્યાર અલ્પેશભાઈ જસમતભાઈ ટાંકને પ્રતિવાદીઓ સાથેના વાદીઓના વેચાણ કરાર અને વહેવાર અંગે અંગત જાત માહીતી હોઈ તેવુ જણાય આવતુ નથી. વધુમાં, પાવર ઓફ એર્ટની હોલ્ડરને દાવા હકિકત તથા તકરારી હકીકતનું અંગત જ્ઞાન હોવાનું માનવાપાત્ર નથી તથા આ કામનાં વાદીઓ દાવાના કામે હાજર થઈ પુરાવો ન આપી શકે તેવી કોઈ હકીકત વાદીઓ તરફે જણાવેલ નથી કે તેવો કોઈ પુરાવો રજુ કરેલ નથી. જેથી, વાદીઓ તરફે પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડરનો મૌખીક પુરાવો માનવાને પાત્ર જણાતુ નથી.વધુમાં આ કામે

પ્રતિવાદીઓ તરફે કોઈ પુરાવો રજુ કરેલ નથી જેથી મુદા નં ૪ ની હકીકત પ્રતિવાદીઓ તરફે પુરવાર કરેલ નથી. આમ, ઉપરોકત ચર્ચા મુજબ વાદીઓ માંગ્યા મુજબનો કરારનો વિશિષ્ટ પાલનની દાદ મેળવવા હકકદાર ન હોવાનું જણાય છે. જેથી **મુદા નં. ૧ થી ૪ અને ૬**નો જવાબ **નકારમાં** તથા **મુદા નં ૫** નો જવાબ **હકારમાં** આપી **મુદા નં ૭** અંગે નીચે મુજબ **આખરી હુકમ** ફરમાવવામાં આવે છે.

–: આખરી હુકમ :–

૧. વાદીઓનો દાવો આથી **''રદ''** કરવામાં આવે છે.

૨. આંક–૫ ની કામચલાઉ મનાઈ હુકમની અરજી હેઠળ ફરમાવવામા આવેલ સ્ટેટસ–કવોનો હુકમ આથી વેકેટ કરવાનો હુકમ કરવામા આવે છે.

૩. વાદીઓ તથા પ્રતિવાદીઓએ દાવાનો ખર્ચ પોત–પોતાનો જાતે ભોગવવો.

૪. હુકમ મુજબ હુકમનામું દોરવું.

હુકમ આજ તા. **૧૨ મી,** માહે **ડિસેમ્બર, ૨૦૧૯** ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી, સંભળાવી જાહેર કર્યો.

તા. ૧૨/૧૨/૨૦૧૯.
રાજકોટ.

(મોહંમદ ઈરફાન એહમદ હુસેન મકરાણી)
૬ઠા એડીશનલ સીનીયર સીવીલ જજ
રાજકોટ.
UIC NO.GJ 01007