દાખલ કર્યા તારીખ	૧૩	૦૫	૨૦૧૧
રજીસ્ટર કર્યા તારીખ	૧૩	૦૫	૨૦૧૧
કેસ નિર્ણય તારીખ	૧૮	૦૮	૨૦૨૨
સમય ગાળો	વર્ષ	માસ	દિવસ
	૧૧	૦૩	૦૫

બીજા એડીશ્નલ સીનયર સીવીલ જજશ્રીની અદાલતમાં, અમદાવાદ (રૂરલ) મુ. મીરઝાપુર.

સ્પે.દિ.મુ.નં.: ૪૮૫/૨૦૧૧

આંક : ૫૯

રમેશ પલકધારી શર્મા,
રહે, ૧૮૫૦, કુમુદનગર, ચાણકયપુરી,
ઘાટલોડીયા, અમદાવાદ .... **વાદી.**

વિરૂધ્ધ

૧. પ્રિયમ રશ્મીકાંત મોદી,
૨. પરિતા પ્રિયમ મોદી
રહે, ટેનામેન્ટ નં.સી. - ૧૦, ગ્રીન પાર્ક - 3
જગતપુર, અમદાવાદ ...... **પ્રતિવાદીઓ.**

દાવો : **<u>કરારના વિશેષ પાલન બાબત વિકલ્પે બાનાની રકમ વ્યાજ સહિત વસુલ મેળવવા તથા નુકશાની વળતર મેળવવા બાબત</u>**

વાદી તર્ફે વિ.વ.શ્રી સંજય ડી. નાયક.

પ્રતિવાદીઓ તર્ફે વિ.વ.શ્રી દિપક વી. દોહરે.

- : <u>ચુકાદો</u> :-

૧. વાદીએ હાલનો દાવો કરી તા.૩૧/૧૨/૨૦૧૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ બાનાખતના અમલવારી કરાવવા અગર બાનાની રકમ વ્યાજ સહિત વસુલ મેળવવા તથા

નુકશાની વસુલ મેળવવા અરજ કરેલ છે. વાદીના દાવાની ટુંકમાં વિગત એવી છે કે, :-

ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના શહેર અમદાવાદના મોજે ગામ જગતપુરના સર્વે નં. ૫૯/૧, ૬૦/૧ બ્લોક ૪૨ વાળી જમીન ઉપર આવેલ ન્યું ચામુડા કો.ઓ.હા.સો.લી ના ગ્રીન પાર્ક - ૩ માં આવેલ ટેનામેન્ટ નં. સી – ૧૦ વાળી મીલકત **(સરળતા ખાતર સદર વર્ણન કરવામાં આવેલ મીલકતને આ ચુકાદામાં દાવાવાળી મીલકત તરીકે સંબોધન કરવામાં આવેલ છે)** પ્રતિવાદીઓની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. દાવાવાળી મીલકત તા.૩૧/૧૨/૨૦૧૦ ના રોજ કબજા વિનાનો રજીસ્ટ્રાર નોટોરાઇઝ કરાર અનું નં. ૨૫૩૬૭ થી નોટરીશ્રી બી.જી.પટેલ સાહેબના ચોપડામાં નોધાયેલ છે. તેવા બાનાખતના કરારની રૂએ વેચાણ અવેજ રૂા.૧૨,૫૧,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા બાર લાખ એકાવન હજાર પુરા નકકી કરવામાં આવેલ. બાનાખતની મુદત ૩૦ દિવસની નકકી કરવામાં આવેલ. વાદીએ પ્રતિવાદીઓને બાના પેટે રૂા.૨,૫૧,૦૦૦/- રોકડા ચુકવી આપેલ. પ્રતિવાદીએ બાનાખતના કરાર અન્વયે બાનાખતની તારીખથી દિન ૩૦ માં મજકુર મીલકતના ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ માટેની કાર્યવાહી કરી વાદીને લાવી આપવવાની હતી. પ્રતિવાદીએ લીધેલ બેકલોનના રૂા.૭,૫૦,૦૦૦/- બેકમાં ભરવા માટે સક્ષમ રહેલા નહી. પ્રતિવાદીએ વાદી પાસેથી તા.૪/૨/૨૦૧૧ ના રોજ રૂા.૭,૨૪,૦૦૦/- રોકડા લીધેલ અને તેવી રકમ લીધેલી લોન પેટે બેકમાં જમા કરાવી તેના ટાઇટલ બોજા રહીત કરી આપશે તેવી તેઓને બાંહેધરી આપેલી. પ્રતિવાદીએ વાદી પાસેથી લીધેલ રકમ બેકમાં જમા કરાવ્યા બાદ અને મીલકત બોજારહીત કરાવ્યા બાદ તેઓએ સદરહુ મીલકતનો બાકી રહેલો અવેજ વસુલ લઇ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં ખોટા વાયદા શરૂ કરેલ અને બાનાખતનો અમલ કરવાનો ઇન્કાર કરવાનો શરૂ કરેલ અને ત્રાહીતને ટ્રાન્સફર એસાઇન કરી દેવા પેરવી કરતા હોય જેથી વાદીને હાલનો દાવો દાખલ કરવાનુ કારણ ઉપસ્થીત થતા વાદીએ હાલનો દાવો દાખલ કરી દાવા અરજીના પેરા ૦૭ માં માંગ્યા મુજબની દાદો વાદીની તરફેણમાં ફરમાવવા અરજ કરેલ છે.

૨. પ્રતિવાદીઓએ આંક ૧૨ થી વાદીની દાવા અરજીનો લેખિત જવાબ રજુ કરી વાદીની દાવા અરજીની હકીકતનો મહદઅંશે ઇન્કાર કરી વધુમાં જણાવેલ છે કે,

વાદીએ પ્રતિવાદી પાસેથી દાવાવાળી મીલકત ખરીદ કરવા માટે તા.૦૩-૦૯-૨૦૧૦ ના બાનાખત પેટે વાદીએ પ્રતિવાદીને રૂા.૨,૫૧,૦૦૦/- રોકડા ચુકવેલ છે. બાનાખતની મુદત ૯૦ દિવસની હતી. જે તા.૩-૧૨-૨૦૧૦ ના રોજ પુર્ણ થઇ ગયેલ છે. સદરહુ સમયમર્યાદામાં દાવાવાળી મીલકતનો બાકી અવેજ લઇ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા તૈયાર હતા પંરતુ વાદીએ ૯૦ દિવસની સમયમર્યાદા પુર્ણ થયા બાદ પણ તેઓને અવેજની બાકી રકમ ચુકવી આપેલ નથી. વાદી તા.૦૩/૦૯/૨૦૧૦ ના રોજ બાનાખત અન્વયે પુરેપુરો વેચાણ અવેજ ન ચુકવી શકતા ધાકધમકીથી પ્રતિવાદીઓ પાસેથી તા.૦૩/૧૨/૨૦૧૦ ના રોજ એક નવો બાનાખત કરાવીને લઇ ગયા. પ્રતિવાદી પાસેથી રૂા.૨૫૧,૦૦૦/- પુરાનો ચેક બળજબરીથી તેઓએ અગાઉ રોકડા ચુકવેલ પેટે લઇ ગયા. પ્રતિવાદીઓએ દેનાબેંકમાંથી રૂા.૩,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા ત્રણ લાખ પુરાની લોન લીધેલ જે તેઓએ તેમની મુડીથી ભરપાઇ કરી દીધેલ. જેથી વાદીનો દાવો ખર્ચ સહીત રદ કરવા અરજ કરેલ છે.

3. વાદી પક્ષ તર્ફે આ દાવાના કામે નીચે મુજબના પુરાવા રજુ કરવામાં આવેલ છે.

<u>મૌખીક પુરાવા</u>

અનુ.નં.	વિગત	આંક
(૧)	વાદી રમેશ પલકધારીનુ પુરાવારૂપી સરતપાસનુ સોગંદનામુ	૨૪
(૨)	વાદી સાહેદ કિશોરસિંહ એસ. ચોહાણનુ પુરાવારૂપી સરતપાસનુ સોગંદનામુ	૩૩

<u>દસ્તાવેજી પુરાવા</u>

અનુ.નં.	વિગત	આંક
(૧)	તા.૦૩/૧૨/૨૦૧૦ ના રોજનો અસલ બાનાખત	૨૫
(૨)	પ્રતિવાદીઓને વાદી પાસેથી લીધેલ રોકડ રકમની પહોચ	૨૬
(૩)	મીલકતની સીટી સર્વેની નકલ	૨૭
(૪)	સોસાયટીનુ શેર સર્ટીફીકેટની નકલ	૨૮
(૫)	સોસાયટીના પ્રમાણપત્રની નકલ	૨૯
(૬)	વાદીએ સોસાયટી તથા સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીને લખેલ નોટીસની નકલ	૩૦
(૭)	રજી.એડી. પાવતીની રીસીપ્ટ	૩૧

(૮)	ટાઇટલ કલીયર રીપોર્ટ	૩૨

વાદી પક્ષે આંક ૪૭ થી પુરાવા બંધની પુરશીસ રજુ કરવામાં આવેલ છે.

૪. પ્રતિવાદી તર્ફે આ દાવાના કામે નીચે મુજબના પુરાવા રજુ કરવામાં આવેલ છે.

મૌખીક પુરાવા

અનુ.નં.	**વિગત**	**આંક**
(૧)	પ્રતિવાદી નં. ૧ સાહેદ પ્રિયમ રશ્મીકાંતનુ પુરાવારૂપી સરતપાસનુ સોગંદનામુ	૪૯

દસ્તાવેજી પુરાવા

અનુ.નં.	**વિગત**	**આંક**
(૧)	તા.૦૩/૦૯/૨૦૧૦ ના રોજના બાનાખત અસલ	૪૬

પ્રતિવાદી તર્ફે આંક ૫૧ થી પુરાવા બંધની પુરશીસ રજુ કરવામાં આવેલ છે.

૫. વાદી પક્ષ તર્ફે આંક ૫૪ તથા પ્રતિવાદી પક્ષ તર્ફે આંક ૫૮ થી રજુ થયેલ લેખિત દલીલો ધ્યાનપુર્વક વંચાણે લેવામાં આવેલ છે. પુનરાવર્તન ટાળવાના હેતુથી સદર લેખિત દલીલોના તમામ કથનો પુનઃ અહી લખવામાં આવેલ નથી. હવે પછી સુંસંગત જગ્યાએ દલીલોના મુદાની ચર્ચા કરવામાં આવેલ છે.

૬. આ દાવાના ન્યાયીક નિર્ણય માટે મારા પુરોગામી વિ. સીનયર સીવીલ જજ સાહેબશ્રી દ્વારા આંક ૧૮ થી ઘડવામાં આવેલ મુદાઓ નીચે મુજબના છે.

૧. Whether the plaintiff proves that defendant agreed to sell the suit property to him for consideration of Rs.12,51,000/- and after accepting Rs 2,51,000/- as an earnest money by way of Cash by way of written agreement on dtd 03/12/2010?

૨. Whether the plaintiff proves that he was and is ready and willing to perform his part of agreement?

૩. Whether the time limit was essence of Contract? If yes, what is effect?

૪. Whether the plaintiff proves that the defendant has refused/declined to execute registered sale deed in favour of the plaintiff?

૫. Whether the defendant proves that he had written the amount of Rs.251,000/- to the plaintiff by way of Cheque?

૬. Whether the defendant proves that the suit agreement is not enforceable in law?

૭. Whether the plaintiff proves that he is entitled to specific performance of contract?

૮. Whether the plaintiff is entitled to get relief as prayed for?

૯. What order and decree?

૭. ઉપરોકત મુદાઓ પરત્વેના અત્રેની અદાલતના નિર્ણયો નીચે મુજબ છે.

૧. મુદા નં. ૧ :- અંશતઃ હકારમાં.

૨. મુદા નં. ૨ :- નકારમાં

૩. મુદા નં. ૩ :- હકારમાં, આખરી હુકમ અનુસાર

૪. મુદા નં. ૪ :- નકારમાં

૫. મુદા નં. ૫ :- નકારમાં

૬. મુદા નં. ૬ :- નકારમાં

૭. મુદા નં. ૭ :- નકારમાં

૮. મુદા નં. ૮ :- અંશતઃ હકારમાં

૯. મુદા નં. ૯ :- આખરી હુકમ મુજબ.

-:: <u>નિર્ણય માટેના કારણો</u> ::-

૮. પુરાવા કાયદાની કલમ ૫૮ મુજબ પક્ષકારો અથવા તેમના અભિકર્તાઓએ કેસની સુનાવણી વખતે જે હકીકતો કે દસ્તાવેજો સ્વીકારવામાં આવેલ હોય તે પુરવાર કરવાનુ જરૂરી નથી પંરતુ એમ સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે કે, આવી રીતે સ્વીકારાયેલી હકીકતો, સ્વીકૃતિઓ કરતા બીજી રીતે પુરવાર કરવાનુ અદાલત પક્ષકારોને કહી શકે. ભારતીય

પુરાવા કાયદાની કલમ ૧૦૧ મુજબ જે કોઇ વ્યકિત અમુક હકીકતોનુ અસ્તિત્વનું પ્રતિપાદન કરતી હોય અને તેના પર આધારીત કાનુની હકક અથવા જવાબદારી વિશે અદાલત ચુકાદો આપે એમ ઇરછતી હોય તો તે હકીકતોનુ અસ્તિત્વ સાબિત કરવાનો ભાર તે પક્ષકાર પર રહેલો છે. ભારતીય પુરાવા કાયદાની કલમ ૧૦૨ મુજબ કોઇ દાવા કે કાર્યવાહીમાં પુરાવાનો બોજો એ વ્યકિત પર રહે છે કે, જો કોઇ પક્ષકાર તરફથી પુરાવો ન આપવામાં આવે તો તે નિષ્ફળ જશે. પુરાવા કાયદાની કલમ ૧૦૩ અનુસાર જો કોઇ ખાસ હકીકતની સાબીતીની બોજો તે વ્યકિત ઉપર રહે છે કે જે તેનુ અસ્તિત્વ કોર્ટ માને એમ ઇરછે છે, સિવાય કે કાયદાથી પ્રબંધ કરવામાં આવેલ હોય કે તે હકીકતની સાબીતીનો બોજો કોઇ બાહ્ય વ્યકિત ઉપર રહે છે. આમ ઉપરોકત પુરાવાના કાયદાના સિધ્ધાતો લક્ષે લેતા જે પક્ષ અમુક હકીકતો હોવાનુ જણાવતુ હોય તો તે હકીકત પુરવાર કરવાનો ભાર તે વ્યકિત પર રહે છે. પ્રતિપાદિત થયેલ સિધ્ધાતો લક્ષે લેતા પક્ષકાર જે હકીકત પર આધાર રાખતા હોય તે હકીકત શ્રેષ્ઠ પુરાવાથી પુરવાર કરવાની રહે છે.

મુદા નં. ૧ :-

૯. વાદીએ તેઓની દાવા અરજી તથા પુરાવારૂપી સરતપાસના સોગંદનામામાં તેઓ તથા પ્રતિવાદીઓ વચ્ચે દાવાવાળી મીલકત પરત્વે તા.૦૩/૧૨/૨૦૧૦ ના રોજ કબજા વિનાનો બાનાખત કરવામાં આવેલ હોવાનુ કથન કરવામાં આવેલ છે. વાદીએ તેઓના આંક ૨૪ થી રજુ પુરાવારૂપી સરતપાસના સોગંદનામામાં આંક ૧ થી રજુ થયેલ દાવા અરજીને સર્મથન આપતી વિગતો જણાવેલ છે. પુનરાવર્તન ટાળવાના હેતુથી સદર તમામ વિગતો લખવામાં આવેલ નથી. હવે વાદીની ઉલટતપાસ વંચાણે લેતા તેઓએ પુછવામાં આવેલ પ્રશ્નનો નકારમાં જવાબ આપેલ છે કે, **"એ વાત ખરી નથી કે, મે તા.3/૯/૨૦૧૦ ના રોજ પ્રતિવાદી સાથે અગાઉ કોઇ બાનાખત કરેલ"** ત્યારબાદ તેઓએ માર્ક ૪૦/૧ થી રજુ થયેલ અસલ બાનાખત જોઇને સદર દસ્તાવેજમાં તેઓની સહી જોય ઓળખી બતાવતા સદર બાનાખત આંક ૪૬ થી રજુ થયેલ છે. ***ત્યારબાદ પુછવામાં આવેલ પ્રશ્નનો હકારમાં જવાબ આપી વાદીએ સ્વીકાર કરેલ છે કે, તેઓએ તેમની સરતપાસમાં આ તા.3/૯/૨૦૧૦ ના બાનાખતની હકીકત જણાવેલી નથી. એ પ્રશ્નનો હકારમાં જવાબ આપી સ્વીકાર કરેલ છે કે, રૂા.૨,૫૧,૦૦૦/- તા.3/૯/૨૦૧૦ ના બાનાખત વખતે તેઓએ આપેલા હતા.***

૯.૧. વાદી પક્ષે આંક ૨૫ થી તા.૩૦/૧૨/૨૦૧૦ ના રોજનુ બાનાખત રજુ કરેલ છે. પ્રતિવાદી પક્ષે આંક ૪૬ થી તા.૦૩/૦૯/૨૦૧૦ ના રોજનુ બાનાખત રજુ થયેલ છે. ઉપરોકત ચર્ચા કરી તે અનુસાર વાદીએ આંક ૪૬ થી રજુ થયેલ તા.૦૩/૦૯/૨૦૧૦ ના રોજના બાનાખતમાં પોતાની સહી જોય ઓળખી બતાવેલ છે. જેથી આંક ૪૬ થી રજુ થયેલ તા.૦૩/૦૯/૨૦૧૦ ના રોજના બાનાખતમાં વાદીની સહી હોવાનુ સાબીત થાય છે. આંક ૨૫ તથા આંક ૪૬ થી રજુ થયેલ બંને બાનાખતો વંચાણે લેવામાં આવે તો બંને બાનાખતમાં વેચાણ આપનારોમાં પ્રતિવાદીઓના નામો અને વેચાણ લેનારમાં વાદીનુ નામ હોવાનુ જણાય છે. આંક ૨૫ તથા આંક ૪૬ થી રજુ થયેલ બંને બાનાખતોમાં જે મીલકત પરત્વે બાનાખત કરવામાં આવેલ છે તે મોજે ગામ જગતપુરના સર્વે નં. ૫૯/૧, ૬૦/૧ બ્લોક નં. ૪૨ જમીન પર આવેલ ન્યુ ચામુદા કો.ઓ.હા.સો.લી. ના ગ્રીન પાર્ક - ૩ માં આવેલ ટેનામેન્ટ નં. સી -૧૦ વાળી દાવાવાળી મીલકતનુ વર્ણન કરવામાં આવેલ છે. **આમ, દાવાવાળી મીલકત પરત્વે વાદી અન પ્રતિવાદીઓ વચ્ચે તા.૦૩/૦૯/૨૦૧૦ ના રોજ આંક ૪૬ થી રજુ થયેલ બાનાખત અને તા.૦૩/૧૨/૨૦૧૦ ના રોજ આંક ૨૫ થી રજુ થયેલ બાનાખત થયેલ હોવાનુ જણાય આવે છે.** બંને બાનાખતોમાં વાદીએ પ્રતિવાદીઓને અવેજ પેટે રૂા.૨,૫૧,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા બે લાખ એકાવન હજાર પુરાનો અવેજ રોકડા આપેલ હોવાનુ કથન કરવામાં આવેલ છે. આંક ૪૬ થી રજુ થયેલ તા.૦૩/૦૯/૨૦૧૦ ના રોજના બનાખતમાં દાવાવાળી મીલકત અંગે અવેજ રૂા.૧૯,૭૫,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા ઓગણીસ લાખ પંચોતેર હજાર નકકી કરેલ હોવાનુ કથન થયેલ છે. આંક ૨૫ થી રજુ થયેલ તા.૦૩/૧૨/૨૦૧૦ ના રોજના બાનાખતમાં દાવાવાળી મીલકત અંગે અવેજ રૂા.૧૨,૫૧,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા બાર લાખ એકાવન હજાર પુરા નકકી કરવામાં આવેલ હોવાનુ કથન કરવામાં આવેલ છે.

૯.૨. ***વાદીએ હાલનો દાવો તા.૦૩/૧૨/૨૦૧૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ આંક ૨૫ ના બાનાખતના અમલવારી કરાવવા દાખલ કરેલ છે પંરતુ વાદી તેઓની દાવા અરજીમાં તથા પુરાવારૂપી સરતપાસના સોગંદનનામામાં તા.૦૩/૦૯/૨૦૧૦ ના રોજ થયેલ બાનાખત પરત્વે સંપુર્ણ મૌન ધારણ કરેલ છે.*** આંક ૨૫ તથા આંક ૨૬ થી રજુ થયેલ બંને બાનાખતોમાં વાદીએ પ્રતિવાદીઓને રૂા.૨,૫૧,૦૦૦/- અવેજના બાના પેટે રોકડા ચુકવી આપેલ હોવાનુ કથન કરેલ છે. **વાદીએ તેઓની ઉલટ તપાસમાં તા.૦૩/૦૯/૨૦૧૦ ના**

<u>**બાનાખત વખતે તેઓએ પ્રતિવાદીઓને રૂા.૨૫૧,૦૦૦/- આપેલ હોવાનુ સ્વીકાર કરેલ છે.**</u> આમ, તા.૦3/૧૨/૨૦૧૦ ના રોજ આંક ૨૫ ના બાનાખત સમયે વાદીએ સદર બાનાખતમાં કથન થયા અનુસાર ફરીથી પ્રતિવાદીઓને અવેજના બાના પેટે રૂા.૨,૫૧,૦૦૦/- ચુકવી આપેલ હોય તેવી હકીકતનુ ખંડન કરવામાં પ્રતિવાદી પક્ષ સફળ થયેલ છે. વાદીએ પોતાની દાવા અરજીમાં આંક ૪૬ થી રજુ થયેલ તા.૦3/૦૯/૨૦૧૦ ના રોજના બાનાખત પરત્વે વિગતો જાહેર ન કરવા બદલ કોઇ જ ખુલાસો કરેલ નથી. આ સંજોગોમાં વાદીની વતુંણંક શંકાસ્પદ બની જાય છે. જો વાદી અને પ્રતિવાદીઓ દાવાવાળી મીલકત પરત્વે નવો કરાર કરવા સંમત થયા હોય તો વાદીએ સદર વિગતો તેઓની દાવા અરજીમાં જાહેર કરવાની ફરજ હતી. કયા સંજોગોમાં અને કયા કારણોસર વાદી અને પ્રતિવાદી વચ્ચે આંક ૪૬ વાળો કરાર થયેલ હોવા છતાં તા.૦3/૧૨/૨૦૧૦ ના રોજ વાદી અને પ્રતિવાદીઓએ આંક ૨૫ વાળો નવો બાનાખત કરેલ તે બાબતે પણ વાદી પક્ષે કોઇ રજુઆત નથી. વાદી તથા પ્રતિવાદીઓ વચ્ચે તા.૦3/૦૯/૨૦૧૦ ના રોજનો થયેલ દાવાવાળી મીલકતનો બનાખત રદ થયેલ છે કે તેઓ નવો કરાર કરવા સંમત થયેલ? તે બાબતે પણ કોઇ જ પુરાવો કે ખુલાસો વાદી પક્ષે રજુ થયેલ નથી. તા.૦3/૦૯/૨૦૧૦ ના રોજ દાવાવાળી મીલકત પરત્વે જયારે વાદી અને પ્રતિવાદીઓ વચ્ચે રૂા.૧૯,૭૫,૦૦૦/- અવેજ પેટે નકકી થયેલ હોય તો કયા કારણોસર તા.૦3/૧૨/૨૦૧૦ ના રોજના કરારમાં દાવાવાળી મીલકતનો અવેજ ઘટાડી રૂા.૧૨,૫૧,૦૦૦/- નકકી કરવામાં આવેલ તે બાબતે પણ વાદી કોઇ ખુલાસો કરી શકેલ નથી.

૯.3. વાદી પક્ષે સાહેદ તરીકે કિશોરસીહ ચોહાણને તપાસવમાં આવેલ છે. સદર સાહેદ તેઓની પુરાવાની સરતપાસમાં તા.૦3/૧૨/૨૦૧૦ ના રોજના આંક ૨૫ થી રજુ થયેલ બાનાખતમાં તેઓની સહી જોય ઓળખી બતાવે છે. સદર સાહેદ તેઓની ઉલટ તપાસમાં આંક ૨૫ ના બાનાખતમાં શું શું લખેલ તેઓને ખબર ન હોવાનુ જણાવે છે. ***સદર સાહેદ તા.૦3/૦૯/૨૦૧૦ ના બાનાખતમાં પણ તેઓની સાક્ષી તરીકે સહી જોય ઓળખી બતાવે છે. સદત સાહેદ એ પ્રશ્નનો હકારમાં જવાબ આપી સ્વીકાર કરેલ છે કે, વાદીએ રૂા.૧૨,૫૦,૦૦૦/- વાળા બાનાખત માટે જુબાની આપવાનુ કહેલ હતું.*** આમ સદર સાહેદની જુબાની લક્ષે લેતા સદર સાહેદની આંક ૨૫ તથા આંક ૪૬ થી રજુ

બંને બાનાખતોમાં તેઓની સાક્ષી તરીકે સહી હોવાનુ જણાય છે તેમ છતાં સદર સાહેદ વાદીના કહેવાથી માત્ર આંક ૨૫ વાળા બનાખત વિશે જુબાની આપતા હોવાનુ જણાય છે. આમ, ઉપરોકત ચર્ચા કરી તે તમામ હકીકતો લક્ષે લેતા વાદી સ્વચ્છ હાથેથી કોર્ટ સમક્ષ તમામ હકીકતો જાહેર કરેલ ન હોવાનુ જણાય આવે છે અને વાદી તા.૦૩/૦૯/૨૦૧૦ ના રોજ થયેલ આંક ૪૬ ના બાનાખતની તમામ વિગતો પરત્વે મૌન ધારણ કરી છુપાવવા માંગતા હોવાનુ જણાય આવે છે.

૯.૪. આંક ૨૮ થી રજુ થયેલ દસ્તાવેજ લક્ષે લેતા દાવાવાળી મીલકત પરત્વે આ કામના પ્રતિવાદીઓના નામે શેર સર્ટીફીકેટ આવેલ હોવાનુ જણાય છે. પ્રતિવાદીઓનો જવાબ લક્ષે લેતા તથા રજુ થયેલ દસ્તાવેજો લક્ષે લેતા પ્રતિવાદીઓ દાવાવાળી મીલકતના માલીક કબજેદાર હોવાનુ સ્પષ્ટ જણાય છે. રજુ થયેલ પુરાવા લક્ષે લેતા વાદી તથા પ્રતિવાદીઓ વચ્ચે દાવાવાળી મીલકતના વેચાણ પરત્વે વાટાઘાટો થયેલ હોવાનુ જણાય આવે છે. વાદીની ઉલટ તપાસ લક્ષે લેતા તથા પ્રતિવાદીઓએ તેઓના લેખીત જવાબમાં કરેલ સ્વીકૃતિ લક્ષે લેતા વાદીએ પ્રતિવાદીઓને તા.૦૩/૦૯/૨૦૧૦ના રોજ દાવાવાળી મીલકતના અવેજના બનાપેટે રૂા.૨,૫૧,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા બે લાખ એકાવન હજાર પુરા રોકડા ચુકવી આપેલ હોવાનુ જણાય આવે છે.

૯.૫. વાદીએ હાલનો દાવો દાવાવાળી મીલકતના કરારના વિશિષ્ટ પાલનની દાદ મેળવવા દાખલ કરેલ છે. વાદી પક્ષે હાલના દાવામાં આંક ૨૫ થી રજુ થયેલ બાનાખત પર આધાર રાખેલ છે. આંક ૨૫ તથા આંક ૪૬ થી રજુ થયેલ બંને બાનાખત સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોધણી થયેલ હોય તેવુ જણાતુ નથી. ધી રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ ૧૭ અનુસાર રૂા.૧૦૦/- અંકે રૂપીયા સો થી વધુ કિમંતના સ્થાવર મીલકતના હસ્તાતરના લખાણની નોધણી કરાવવી અનિવાર્ય છે. હવે ધી રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ ૪૯ લક્ષે લેવી જરૂરી બને છે. જે નીચે મુજબ છે.

"Sec.49:- Effect of non-registration of document required to be registered;

No document required by section 17 or by any provision of The Transfer of Property Act, 1882, to be registered shall-

(a) affect any immovable property comprised therein or,

(b) confer any power to adopt or,

(c) be received as evidence of any transaction affecting such property or conferring such power, unless it has been registered;

Provided that an unregistered document affecting immovable property and required by this Act or The Transfer of Property Act, 1982, to be registered may be received as evidence of a contract in a suit for specific performance under chapter II of The Specific Relief Act, 1877 or as evidence of any collateral transaction not required to be affected by registered instrument."

નામદાર સુપ્રીમકોર્ટ ધ્વારા AMEER MINHAJ V/S DIERDRE ELIZABETH (WRIGHT) ISSAR AND ORS, 2018 Law suit (SC) 579 ના કેસ ચુકાદામાં ઠરાવેલ છે કે, "Registration Act, 1908, Section 17-Transfer of Property Act, 1882, Section 53-Unregistered document-Admissibility-Held- Document containing contract to transfer the right, title or interest in an immovable property for consideration is required to be registered, if the party wants to rely on the same for the purpose of Section 53A to protect its possession over the stated property-If it is not a registered documents, the only consequence provided in provisions is to declare that such document shall have no effect for the purpose of said Section 53-A-When an unregistered sale deed is tendered in evidence, not as evidence of complete sale, but as proof of an oral agreement of sale, the deed can be received as evidence making an endorsement that it is received only as evidence of an oral agreement of sale under the provisions of Section 49 of 1908 Act-Document is required to be registered, but if unregistered, can still be admitted as evidence of a contract in a suit for specific performance. "

આમ, ઉપરોકત ચર્ચા કરી તે કાયદાની જોગવાઇ તથા ઉપરોકત ચર્ચા કરી તે કેસ ચુકાદામાં ઠરાવેલ સિધ્ધાંતો લક્ષે લેતા કરારના વિશેષ પાલનના દાવામાં નોધણી થયેલ ન હોય તે બાનાખત પુરાવામાં સ્વીકાર્ય બને છે.

૯.૬. હાલના દાવામાં દાવાવાળી મીલકતના અવેજ પરત્વે બે અલગ અલગ બાનાખત રજુ થયેલ છે. વાદી તા.૦૩/૧૨/૨૦૧૦ ના રોજ આંક ૨૫ થી રજુ થયેલ બાનાખત પર

આધાર રાખી દાવાવાળી મીલકતનો વેચાણ અવેજ રૂા.૧૨,૫૧,૦૦૦/- નકકી કરવામાં આવેલ હોવાનુ કથન કરેલ છે. પ્રતિવાદી પક્ષે તા.૦૩/૦૯/૨૦૧૦ ના રોજનો આંક ૪૬ થી રજુ થયેલ બાનાખત પર આધાર રાખી તેઓની લેખીત દલીલમાં દાવાવાળી મીલકતનો વેચાણ અવેજ રૂા.૧૯,૭૫,૦૦૦/- નકકી થયેલ હોવાનુ કથન થયેલ છે. દાવાના બંને પક્ષકારોએ દાવાવાળી મીલકતના અવેજ પરત્વે અલગ અલગ કિમંત હોવાનુ કથન કરેલ છે. સામાન્ય સંજોગોમાં મીલકત વેચાણ આપનાર વ્યકિતે જે અવેજ નકકી કરેલ હોય તે વેચાણ અવેજથી ઓછી રકમમાં પોતાની મીલકત વેચાણ આપવા સંમત થાય નહી. જયાં ગેરરજુઆત કે હકીકતની ભુલ થયેલ હોય ત્યારે તે વિગત દર્શાવવાની જવાબદારી જે તે પક્ષકાર પર રહે છે. હાલના દાવામાં વાદીએ દાવાવાળી મીલકત પરત્વે પ્રતિવાદીઓ સાથે તા.૦૩/૦૯/૨૦૧૦ ના રોજ રૂા.૧૯,૭૫,૦૦૦/- માં વેચાણનુ બાનાખત કરેલ હોય તે હકીકત સંપુર્ણ છુપાવેલ છે. અને કયા કારણોસર તા.૦૩/૧૨/૨૦૧૦ ના રોજના આંક ૨૫ ના બાનાખતમાં દાવાવાળી મીલકતનો વેચાણ અવેજ ઓછો કરી રૂા.૧૨,૫૧,૦૦૦/- દર્શાવેલ છે તે બાબતે વાદી પક્ષે કોઇ જ સબળ ખુલાસો થયેલ નથી. વાદીની ઉલટ તપાસ લક્ષે લેતા તેઓએ સ્પષ્ટપણે સ્વીકાર કરેલ છે કે, તેઓએ બાનાના રૂા.૨,૫૧,૦૦૦/- તા.૩/૦૯/૨૦૧૦ ના બાનાખત વખતે આપેલા. આમ વાદીએ તા.૦૩/૧૨/૨૦૧૦ ના બાનાખતના અવેજ પેટે પ્રતિવાદીઓને બાનાના રૂા.૨,૫૧,૦૦૦/- ચુકવી આપેલ હોય તે હકીકતનુ ખંડન થાય છે. વાદી પક્ષે આંક ૩૨ થી ટાઇટલ રીપોર્ટ રજુ કરેલ છે. સદર ટાઇટલ રીપોર્ટ વંચાણે લેતા સદર ટાઇટલ રીપોર્ટ તૈયાર કરવા જે દસ્તાવેજો લક્ષે લેવામાં આવેલ છે તે દસ્તાવેજોની યાદી પાના નં. ૬ તથા ૭ પર વર્ણન કરવામાં આવેલ છે. પાના નં. ૭ પર ક્રમ નં. ૮ તરીકે Copy of Agreement for sale dated 03.09.2010 નુ વર્ણન કરવામાં આવેલ છે. આમ તા.૩૧/૧૨/૨૦૧૦ ના રોજ જે ટાઇટલ રીપોર્ટ તૈયાર કરવામાં આવેલ ત્યારે પણ વાદીએ તા.૦૩/૦૯/૨૦૧૦ નો કરાર જ ટાઇટલ કલીયર મેળવવા ઉપયોગ કરેલ હોવાનો જણાય આવે છે. સદર રીપોર્ટમાં તા.૦૩/૧૨/૨૦૧૦ ના રોજના બાનાખતનુ કોઇ વર્ણન કરવામાં આવેલ નથી. જયારે વાદીએ તા.૦૩/૧૨/૨૦૧૦ ના બાનાખત પટે કહેવાતી નકકી કરવામાં આવેલ અવેજ પેટે બાનાના રૂપીયા ચુકવી આપેલ ન હોવાનુ જણાતુ હોય તે હકીકત લક્ષે લેતા તથા ઉપરોકત ચર્ચા કરી તે પુરાવો લક્ષે લેતા વાદી અને પ્રતિવાદીઓ વચ્ચે દાવાવાળી મીલકતના અવેજ પેટે રૂા.૧૯,૭૫,૦૦૦/- નકકી કરવામાં આવેલ હોવાનુ ફલીત થાય છે.

૯.૭. આમ, ઉપરોકત ચર્ચા કરી તે તમામ પુરાવો લક્ષે લેતા તથા સંજોગો લક્ષે લેતા વાદી તથા પ્રતિવાદીઓ વચ્ચે દાવાવાળી મીલકતના વેચાણ પરત્વે કરાર થયેલ હોવાનુ અને દાવાવાળી મીલકતનો વેચાણ અવેજ રૂા.૧૯,૭૫,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા ઓગણીસ લાખ પંચોતેર હજાર નકકી થયેલ હોવાનુ અને સદર વેચાણ અવેજના બાના પેટે રૂા.૨,૫૧,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા બે લાખ એકાવન હજાર પુરા વાદીએ પ્રતિવાદીઓને ચુકવી આપેલ હોવાનુ જણાય આવે છે. જેથી **મુદા નં. ૧** પરત્વે **અંશતઃ હકારમાં** નિર્ણય આપવામાં આવે છે.

<u>મુદા નં. ૨ તથા ૩ ની સંયુકત ચર્ચા</u> :-

૧૦. મુદા નં. ૨ તથા ૩ પરસ્પર સંકળાયેલ હોય હકીકત તથા પુરાવા અને કાયદાની જોગવાઇઓનુ પુનરાવર્તન ટાળવાના હેતુથી મુદા નં. ૨ તથા ૩ ની ચર્ચા સંયુકત કરવામાં આવે છે.

૧૧. રેકોર્ડ પર રજુ થયેલ આંક ૨૫ તથા આંક ૪૬ ના બનાખતમાં સમય કરાનો આવશ્યક ઘટક છે કે કેમ? તે લેક્ષ લેતા પહેલા ભારતીય કરાર કાયદો, ૧૯૭૨ ની કલમ ૫૫ ધ્યાને લેવી જરૂરી બને છે. જે નીચે મુજબ છે.

<u>Section : 55. Effect of failure to perform at a fixed time, in contract in which time is essential.</u>

When a party to a contract promises to do a certain thing at or before a specified time, or certain things at or before a specified time, and fails to do such thing at or before a specified time, the contract, or so much of it as has not been performed, becomes voidable at the option of the promises, if the intention of the parties was that time should be of essence of the contract.

Effect of such failure when time is not essential. -If it was not the intention of the parties that time should be of the essence of the contract, the contract does not become voidable by the failure to do such thing at or before the specified time; but the promisee is entitled to compensation from the promisor for any loss occasioned to him by such failure.

Effect of acceptance of performance at time other than agreed upon. -If, in case of a contract voidable on account of the promisor's failure to perform his promise at the time agreed, the promisee accepts performance of such promise at any time other than agreed, the promises cannot claim compensation for any loss occasioned by the non-performance of the promise at the time agreed, unless, at the time of acceptance, he gives notice to the promisor of his intention to do so.

આમ, ભારતીય કરાર કાયદાની ઉપરોકત કલમ ૫૫ ની જોગવાઇ ધ્યાને લેતા એ હકીકત સ્પષ્ટ થાય છે કે, જો પક્ષકારોનો ઈરાદો એવો હોય કે, પાલન કરવાનો સમય કરાર માટે મહત્વનો રહેશે, તો વચન લેનાર ઈચ્છે તો તે કરાર અથવા તેના જે ભાગનુ પાલન કરવામાં આવ્યુ ન હોય, તેટલો ભાગ રદ થઇ શકે. જયાં સમય કરારનુ મહત્વ તત્વ હોય ત્યાં વચન આપનાર તેના વચનનુ નિદિષ્ટ કરવામાં આવેલ સમયમાં પાલન કરવાની નિષ્ફળતાથી વચનગ્રહિતાના વિકલ્પે એવો કરાર રદ થવાને પાત્ર બનશે.

વાદીએ હાલનો દાવો સ્પેશીફીક રીલીફ એકટની જોગવાઇ મુજબ કરારનુ પાલન કરાવવા માટે દાખલ કરેલ હોય ત્યારે સ્પેશીફીક રીલીફ એકટની કલમ ૧૬ (સી) વંચાણે લેવી જરૂરી બને છે. જે નીચે મુજબ છે.

<u>Section 16:</u> **Personal bars to relief :-**

Specific performance of a contract cannot be enforced in favour of a person-

(a) XXX

(b) XXX

(c) who fails to aver and prove that he has performed or has always been ready and willing to perform that essential terms of the contract which are to be performed by him other than the terms the performance of which has been prevented or waived by the defendant.

Explanation- For the purpose of Clause(c),-

(i) where a contract involves the payment of money, it is not essential for the plaintiff to actually tender to the defendant or to deposit in court any money except when so directed by the court;

(ii) the plaintiff must ever performance of, or readiness and willingness to

perform, the contract according to its true construction.

આમ, સ્પેશીફીક રીલીફ એકટની કલમ ૧૬(સી) ધ્યાને લેતા, કરાર પાલનના દાવામાં વાદીએ રેકર્ડ ઉપરથી એવી હકીકત સાબીત કરવાની રહે છે કે, તેઓ કરારના તેના ભાગનુ પાલન કરવા હમેશાં તૈયાર અને ખુશી હતા. વાદીએ વેચાણ કરારના પાલનના દાવામાં રેડીનેશ અને વીલીગનેશ હોવાના મુદાની પુર્તતા કરવા બાબત માત્ર વિગત નહી પંરતુ સચોટ પુરાવો આપવાનો રહે છે.

૧૧.૧. ઉપરોકત મુદા નં. ૧ મા વિસ્તુત ચર્ચા કરી તે તમામ વિગતો લક્ષે લેતા વાદીએ તા.૦૩/૦૯/૨૦૧૦ ના રોજના રજુ થયેલ આંક ૪૬ ની બાનાખતની વિગતો પરત્વે સંદતર મૌન ધારણ કરેલ છે. ઉપરોકત વિસ્તુત ચર્ચા કરી તે અનુસાર ખુદ વાદીએ ઉલટ તપાસમાં સ્વીકાર કરેલ છે કે, તેઓએ વાદીને તા.૦૩/૦૯/૨૦૧૦ ના રોજ અવેજના બાના પેટે રૂા.૨,૫૧,૦૦૦/- ચુકવી આપેલા. આમ, વાદી તથા પ્રતિવાદીઓ વચ્ચે દાવાવાળી મીલકત પરત્વે સૌ પ્રથમ અવેજનો વ્યવહાર તા.૦૩/૦૯/૨૦૧૦ ના રોજ બનેલ હોવાનુ જણાય છે. વાદી પોતે કથન કરે છે તે અનુસાર તેઓએ તા.૦૩/૧૨/૨૦૧૦ ના રોજ એવેજ પેટે પ્રતિવાદીઓને રૂા.૨,૫૧,૦૦૦/- ચુકવી આપેલ હોય તે હકીકતનુ ખંડન કરવામાં પ્રતિવાદી પક્ષ સફળ થયેલ છે. આ સંજોગોમાં આંક ૪૬ થી રજુ થયેલ તા.૦૩/૦૯/૨૦૧૦ ના બાનાખતની વિગતો લક્ષે લેવી જરૂરી બને છે. ***"સદરહુ બનાખતની મુદત આજરોજથી ૯૦ દિવસ સુધીની ગણવાની રહેશે અને રકમ ચુકતે ન થાય તો આ બાનાખત રદબાતલ ગણાશે"*** આમ સદર બનાખતની મુદત ૯૦ દિવસ નકકી કરવામાં આવેલ હતી. સદર આંક ૪૬ થી રજુ બાનાખતમાં વધુમાં નકકી કરવામાં આવેલ છે કે, ***"સદરહુ ટેનામેન્ટ અંગે કોઇપણ કારણસર લખાવી લેનાર કે લખી આપનાર વચ્ચે મતભેદ અથવા બેકના કોઇપણ કાગળોના હિસાબે બાનાખતની મુદત પુરી થઇ જાય તો લખી આપનારે જે તે પ્રકારની બાનામાં લીધેલી રકમ પુરેપુરી ચુકતે આપવાની રહેશે તેમજ જો બેક લોન ચાલતી હોય તો તે ભરપાઇ કરવાની જવાબદારી લખી આપનારની રહેશે"*** આમ, સદર લખાણ વંચાણે લેતા ફલીત થાય છે કે, બાનાખતમાં વર્ણન કરવામાં આવેલ મુદત પુરી થઇ જાય તો બનાખતની મુદત વધારવા કોઇ પ્રબંધ કરવામાં આવેલ નથી. સદર બાનાખતના ૯૦ દિવસ પુર્ણ થયા બાદ વાદી જે બનાખત પર આધાર

રાખી દાવો કરેલ છે તે તા.૦૩/૧૨/૨૦૧૦ ના રોજ બીજો બાનાખત આંક ૨૫ થી રજુ થયેલ છે. સદર બાનાખતમાં લખવામાં આવેલ છે કે, ***"સદરહુ બાનાખતની મુદત આજરોજથી ૩૦ દિવસ સુધીની ગણવાની રહેશે અને રકમ ચુકતે ન થાય તો આ બાનાખત રદબાતલ ગણાશે"*** સદર બાનાખતમાાં ૩૦ દિવસ નિર્ધારીત કરવામાં આવેલ હોવાનુ જણાય છે. ઉપરોકત ચર્ચા કરી તે અનુસાર વાદી અને પ્રતિવાદીઓ વચ્ચે દાવાવાળી મીલકતનો વેચાણ અવેજ રૂા.૧૯,૭૫,૦૦૦/- નકકી થયેલ હોવાનુ અત્રેની કોર્ટે તારણ આપેલ છે. આ સંજોગોમાં વાદી સદર રકમ ચુકવી આપવા હર રમેશ તૈયાર અને ખુશી હોય તે પરિપેક્ષ્યમાં ચર્ચા કરવી જરૂરી બને છે. વાદીએ તેઓના પુરાવામાં તેઓ પાસે બાકી અવેજના સંપુર્ણ નાણાં ચુકવી શકાય તેવા સ્ત્રોત વિશે સદંતર મૌન ધારણ કરેલ છે. આ વાદીએ બાકી અવેજના રૂપીયા પ્રતિવાદીઓને ચુકવી આપવા તૈયારી દર્શાવવા કોઇ નોટીસ આપેલ હોય કે પત્ર વ્યવહાર કરેલ હોય તેવી હકીકત સાબીત કરેલ નથી. વાદીએ પોતાની આવકના સ્ત્રોત પરત્વે માની શકાય તેવા પુરાવા રેકોર્ડ પર રજુ રાખેલ નથી.

૧૧.૨. વાદીએ પક્ષનિવેદનમાં દાવાવાળી મીલકત પરત્વે બાકીનો અવેજ ચુકવી આપી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી આપવા માંગણી કરેલ હોવાનુ કથન કરેલ છે. વાદીએ તેઓના સરતપાસના સોગંદનામામાં પ્રતિવાદીઓએ વાદી પાસેથી તા.૦૪/૦૨/૨૦૧૦ ના રોજ રૂા.૭૨૪,૦૦૦/- રોકડા લીધેલ હોવાનુ કથન કરી તેઓએ અવેજની રકમ પેટે રૂા.૯,૭૫,૦૦૦/- ચુકવી આપેલ હોવાનુ કથન કરેલ છે. ***હવે આંક ૨૬ થી રજુ થયેલ પહોચના શબ્દો વંચાણે લેવા જરૂરી બને છેં જે નીચે મુજબ છે.***

> **"અમોએ તમારી પાસે રૂા.૭,૨૪,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા સાત લાખ ચોવીસ હજાર પુરા રોકડા લીધેલા છે. જે તમોને અમે તા.૪/૫/૨૦૧૧ ના રોજ સુધીમાં આપવા બંધાયેલા છીએ. આ રૂપીયા અમો રોકડા રમેશભાઇની રૂબરુમાં આપવા બંધાયેલા છીએ"**

વાદીએ આંક ૨૬ થી જે પહોચ રજુ કરેલ છે તે પહોચના ઉપરોકત ચર્ચા કરી તે કથનો વંચાણે લેતા સ્પષ્ટ જણાય છે કે, સદર પહોચમાં દાવાવાળી મીલકતના બોજા પેટે કે દાવાવાળી મીલકતના વેચાણ અવેજ પેટે કોઇ રકમ ચુકવવામાં આવી હોય તેવા કોઇ શબ્દો લખવામાં આવેલ ન હોવાનુ જણાય છે. સદર પહોચ વંચાણે લેતા કહેવાતા લખાણમાં

પ્રતિવાદીઓએ વાદીને તા.૦૪/૦૫/૨૦૧૧ સુધીમાં રૂા.૭,૨૪,૦૦૦/- પરત ચુકવી આપવાનુ કથન થયેલ છે. આથી સદર રૂા.૭,૨૪,૦૦૦/- નો વ્યવહાર વેચાણ અવેજના ભાગરૂપે કરવામાં આવેલ હોય તેવુ જણાતુ નથી. વધુમાં સદર પહોચમાં તા.૦૪/૦૨/૨૦૧૧ લખવામાં આવેલ છે પંરતુ સાક્ષીએ સહી કરેલ છે તે સહીની નીચે તા.૦૩/૦૨/૨૦૧૧ લખવામાં આવેલ છે. આમ, સાક્ષીની હાજરીમાં તા.૦૪/૦૨/૨૦૧૧ ના રોજ સદર વ્યવહાર થયેલ હોવાનુ માની શકાય તેમ નથી અને ખુદ સદર પહોચના લખાણથી જ સદર વ્યવહાર વેચાણ અવેજના ભાગ સ્વરૂપે થયેલ હોય તેવુ સાબીત થયેલ નથી. સદર પહોચની તા.૦૪/૦૨/૨૦૧૧ દર્શાવેલ છે. આમ સદર પહોચ પણ વાદી જે બનાખત પર આધાર રાખે છે તે તા.૦૩/૧૨/૨૦૧૦ માં નિર્ધારીત કરવામાં આવેલ મુદત ૩૦ દિન બાદની હોવાનુ જણાય છે.

૧૧.3. નામદાર સુપ્રીમકોર્ટ દ્વારા C.S.Venkatesh Versus A.S.C.Murthy (D) By Lrs. ના કેસુમાં આપવામાં આવેલ ચુકાદો કે જે AIR 2020 SC 930 પર પ્રસિધ્ધ થયેલ છે તે કેસ ચુકાદાના પેરા ૧૫ માં ઠરાવેલ છે કે, 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.

૧૧.૪. આમ, ઉપરોકત ચર્ચા કરી તે તમામ પુરાવા તથા પ્રસ્થાપિત થયેલ સિધ્ધાત લક્ષે લેતા વાદી પક્ષ પ્રતિવાદીઓ સાથે નકકી કરવામાં આવેલ રૂા.૧૯,૭૫,૦૦૦/- વેચાણ

અવેજના બાકી નાણાં ચુકવી આપવા પુરતા નાણાંકીય સ્ત્રોત હોય તેવી હકીકત દર્શાવી શકેલ ન હોય તથા ઉપરોકત ચર્ચા કરી તે તમામ પુરાવા લક્ષે લેતા તથા ઉપરોકત ચર્ચા કરી તે કેસ ચુકાદામાં ઠરાવેલ સિધ્ધાત લક્ષે લેતા વાદી બાનાખતમાં નિયત કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં પોતાના ભાગના કરારનુ પાલન કરવા તૈયાર અને ખુશી હોય તે હકીકત સાબીત કરવામાં નિષ્ફળ ગયેલ હોય **મુદા નં. ૨** પરત્વે **નકારમાં** નિર્ણય આપવામાં આવે છે.

૧૧.૫. ઉપરોકત ચર્ચા કરી તે તમામ વિગતો લક્ષે લેતા દાવાવાળી મીલકત પરત્વે થયેલ કરારોમાં સમય મહત્વનુ તત્વ હોવાનુ જણાય આવે છે. જયારે સમય કરારનુ મહત્વ તત્વ હોય ત્યાં વચન આપનાર તેના વચનનુ નિદિષ્ટ કરવામાં આવેલ સમયમાં પાલન કરવાની નિષ્ફળતાથી વચનગ્રહિતાના વિકલ્પે એવો કરાર રદ થવાને પાત્ર બને છે. હાલના દાવામાં કરારની શરતો વંચાણે લેતા જો નિર્ધારીત કરવામાં આવેલ સમયમાં વેચાણ દસ્તાવેજ ન થાય અને બનાખતની મુદત પુરી થાય તો વાદી બનાની રકમ પુરેપુરી વસુલ મેળવવા હક્કદાર હોય તેવુ બાનાખતમાં લખાણ થયેલ હોવાનુ સ્પષ્ટ જણાય આવે છે. જેથી ઉપરોકત ચર્ચા કરી તે તમામ હકીકતો લક્ષે લેતા તથા બાનાખતમાં કરવામાં આવેલ લખાણ લક્ષે લેતા **મુદા નં. ૩** પરત્વે **હકારમાં** નિર્ણય આપવામાં આવે છે અને ઇફેકટ (અસર) આખરી હુકમમાં ચર્ચા કર્યા મુજબ રહેશે.

<u>મુદા નં ૪</u>:-

૧૨. ઉપરોકત મુદા નં. ૩ તથા ૪ ની સંયુકત ચર્ચામાં તારણ આપ્યા અનુસાર વાદી બનાખાતમાં નિર્ધારીત કરવામાં આવેલ સમયમાં પ્રતિવાદીઓને દાવાવાળી મીલકતનો બાકી અવેજ ચુકવી આપવા તૈયારી દર્શાવેલ હોય તે હકીકત સાબીત થયેલ નથી. આમ, વાદીએ કરાર હેઠળ પોતાના ભાગનુ પાલન કરવાનુ હોય તે ભાગ જ પાલન કરેલ ન હોય ત્યાં સુધી સામાપક્ષકારના ભાગે કરારનુ પાલન કરવાની ફરજની શરૂઆત થયેલ હોવાનુ માની શકાય નહી. પ્રતિવાદીઓએ વ્યાજબી કારણ વિના બાનાખતની અમલવાળી કરવાનો ઇન્કાર કરી વાદીની તરફેણમાં દાવાવાળી મીલકતનો રજીસ્ટ્રર વેચાણ દસ્તાવેજ નાોંધાવવાના ઇન્કાર કરવામાં હોવાનુ વાદી પક્ષ સાબીત કરવામાં નિષ્ફળ ગયેલ છે. વાદી પક્ષે આંક ૩૨ થી તા.૩૦/૧૨/૨૦૧૦ ના રોજના ટાઇટલ રીપોર્ટ રજુ કરેલ છે. સદર રીર્પોટ

બાદ વાદીએ પ્રતિવાદીઓ સાથે વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા બાબતે નોટીસ આપેલ હોય તેવી હકીકત સાબીત થયેલ નથી. પ્રતિવાદી નં. ૧ નાઓની ઉલટ તપાસથી પણ એવી કોઇ હકીકત રેકોર્ડ પર સ્થાપિત થયેલ નથી કે, પ્રતિવાદીઓએ ઇરાદાપુર્વક કરારની અમલવારી કરવા ઇન્કાર કરેલ છે. આમ, ઉપરોકત ચર્ચા કરી તે તમામ હકીકત તથા સંજોગો લક્ષે લેતા **મુદા નં. ૪** પરત્વે **નકારમાં** નિર્ણય આપવામાં આવે છે.

મુદા નં. ૫ :-

૧૩. પ્રતિવાદીઓએ તેઓના લેખીત જવાબમાં તથા પ્રતિવાદી નં. ૧ નાઓએ તેઓના પુરાવાની સરતપાસના સોગંદનામાંના પેરા ૧૬ માં વાદીએ તેઓ પાસેથી રૂા.૨,૫૧,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા બે લાખ એકાવન હજાર પુરા ધાક ધમકી આપી ચેક સ્વરૂપે લઇ ગયેલ હોવાના કથનો કરેલ છે. સદર કથનના સર્મથનમાં પ્રતિવાદી પક્ષે કોઇ દસ્તાવેજી પુરાવા રજુ કરેલ નથી. પ્રતિવાદી જે ચેકનુ કથન કરે છે તે ચેક કઇ બેકનો હતો?, ચેક નંબર શું હતો? કઇ તારીખે વાદીએ ચેક વટાવેલ છે? તે બાબતે કોઇ જ પુરાવા રજુ કરેલ નથી. પ્રતિવાદી પક્ષ સરળતાથી બેકનુ સ્ટેટમેન્ટ રજુ કરી વાદીના ખાતામાં ચેકથી રૂપીયા જમા થયેલ હોવાનુ દર્શાવી શકે તેમ હતા પંરતુ પ્રતિવાદી પક્ષે આવા કોઇ જ પુરાવા રજુ થયેલ નથી. જેથી વાદીએ પ્રતિવાદીઓ પાસેથી ચેક સ્વરૂપે બાનાના રૂા.૨,૫૧,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા બે લાખ પંચાવન હજાર પરત મેળવેલ હોય તે હકીકત પ્રતિવાદી પક્ષ સાબીત કરવામાં નિષ્ફળ ગયેલ હોય **મુદા નં ૫** પરત્વે **નકારમાં** નિર્ણય આપવામાં આવે છે.

મુદા નં. ૬ :-

૧૪. હાલનો મુદો પુરવાર કરવાનો ભાર પ્રતિવાદી પક્ષના શીરે છે. હાલના દાવામાં ઉપરોકત ચર્ચા કરી તે અનુસાર દાવાવાળી મીલકત પરત્વે વાદી તથા પ્રતિવાદીઓ વચ્ચે તા.03/૦૯/૨૦૧૦ ના રોજનો બનાખત આંક ૪૬ તથા તા.03/૧૨/૨૦૧૦ ના રોજનો બાનાખત આંક ૨૫ થી રજુ થયેલ છે. સદર બંને કરારોને કાયદાની જોગવાઇઓનો બાધ નડતો હોય તેવી હકીકતો પ્રતિવાદી પક્ષ દર્શાવી શકેલ નથી. હાલનો દાવો નિયત સમયમર્યાદામાં દાખલ થયેલ હોવાનુ જણાય છે. ઉપરોકત ચર્ચા કરી તે તમામ વિગતો લક્ષે લેતા **મુદા નં. ૬** પરત્વે નકારમાં **નિર્ણય** આપવામાં આવે છે.

<u>મુદા નં. ૭, ૮, ૯ ની સંયુકત ચર્ચા</u> :-

૧૫. મુદા નં. ૭, ૮, ૯ ની હકીકતો એકબીજા સાથે સંકળાયેલી હોય હકીકતો તથા પુરાવા તથા કાયદાની ચર્ચાનુ પુનરાવર્તન ન થાય તે હેતુથી મુદા નં. ૭, ૮, ૯ ની ચર્ચા સંયુકત કરવામાં આવે છે.

૧૬. ઉપરોકત મુદા નં. ૧ થી ૬ માં આપવામાં આવેલ તારણો લક્ષે લેતા વાદી તા.૦૩/૦૯/૨૦૧૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ દાવાવાળી મીલકતના કરાર પરત્વે સંદતર મૌન ધારણ કરેલ છે. સદર કરારની વિગતો જાહેર ન કરવા બાબતે વાદીએ કોઇ ખુલાસો કરેલ નથી. જેથી વાદીએ દાવાવાળી મીલકત પરત્વે તેઓ તથા પ્રતિવાદીઓ વચ્ચે ચર્ચા કરવામાં આવેલ હોવાની તમામ વિગતો દાવા અરજીમાં જાહેર કરેલ ન હોવાનુ સ્પષ્ટ જણાય છે. વાદી પોતે કરારનુ પાલન કરવા હમેશાં તૈયાર અને ખુશી હોવાનુ સાબીત થયેલ નથી. વાદી તથા પ્રતિવાદીઓ વચ્ચે થયેલ બંને બાનાખત/કરારોમાં સમય મહત્વનુ તત્વ હોવાનુ જણાય આવેલ છે. વાદી જે બાનાખત પર આધાર રાખે છે તે આંક ૨૫ નો કરાર તા.૦૩/૧૨/૨૦૧૦ ના રોજ થયેલ છે અને સદર બાનાખતની મુદત દિન ૩૦ નિર્ધારીત કરેલ હોવાની જણાય આવે છે. આ સમયગાળામાં વાદીએ વેચાણ અવેજની બાકી રકમ પ્રતિવાદીઓને ચુકવી આપવા પ્રયત્ન કરેલ હોવાનુ સાબીત થયેલ નથી. હાર્ડશીપનુ તત્વ લક્ષે લેવામાં આવે તો પ્રતિવાદીઓ પાસે રહેઠાણનુ અન્ય મકાન હોય તેવી હકીકત સાબીત થયેલ નથી. જો વાદીની તરફેણમાં કરારની વિશેષ અમલવારી કરવામાં ન આવે તો વાદીને હાર્ડશીય થાય તેવુ જણાતુ નથી. આમ, મુદા નં. ૧ થી ૬ માં આપવામાં આવેલ તારણો લક્ષે લેતા વાદી દાવાવાળી મીલકતના બાનાખતની અમલવારીની દાદ મેળવવા હકકદાર થતા નથી.

૧૭. વાદીએ તેઓની દાવા અરજીમાં બાનાની રકમ તથા મીલકતનો બોજો ચુકવવા લીધેલ રકમ રૂા.૭,૨૪,૦૦૦/- મળી કકુલ રૂા.૯,૭૫,૦૦૦/- પ્રતિવાદીઓ પાસેથી વસુલ મેળવવા હુકમનામુ કરવા અરજ કરેલ છે. સ્પેશીફીક રીલીફ એકટની કલમ ૨૨ ની પેટા કલમ ૧ ના ખંડ (ખ) માં કરવામાં આવેલ જોગવાઇ અનુસાર યથા નિર્દિષ્ટ પાલનનો વાદીનો દાવો નકરાવામાં આવે ત્યારે તેઓએ આપેલી બાનાની રકમ અથવા મુકેલી અનામત રકમના રીફંડ સહિતની બીજી જે કોઇ દાદ માટે પોતે હકકદાર હોય તે માંગી શકશે. પ્રતિવાદીઓએ વાદી પાસેથી તા.૦૩/૦૯/૨૦૧૦ ના રોજ દાવાવાળી મીલકતના વેચાણ

અવેજના બાના પેટે રૂા.૨,૫૧,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા બે લાખ એકાવન હજાર પુરા સ્વીકાર કરેલ હોવાનુ સાબીત થયેલ છે. આંક ૨૬ થી રજુ થયેલ પહોચ અનુસારના રૂા.૭,૨૪,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા સાત લાખ ચોવીસ હજાર પુરા કરારના અવેજના ભાગ પેટે પ્રતિવાદીઓને ચુકવી આપવામાં આવેલ હોય તેવુ જણાયેલ નથી. સદર રૂા.૭,૨૪,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા સાત લાખ ચોવીસ હજાર પુરાની પહોચમાં પ્રતિવાદીઓની સહી ન હોય તે બાબતે કોઇ જ તકરાર પ્રતિવાદી પક્ષે લેવામાં આવેલ નથી. સદર પહોચમાં ધાક ધમકીથી સહી લેવામાં આવેલ હોય તેવી કોઇ હકીકત પ્રતિવાદી પક્ષ સાબીત કરી શકેલ નથી. વાદીએ પોતાની સરતપાસના સોગંદનામામાં પેરા નં. ૩ તથા પાના નં. ૨ ઉપર પ્રતિવાદીઓએ વાદી પાસેથી રોકડા રૂા.૭,૨૪,૦૦૦/- લીધેલ હોવાનુ કથન કરેલ છે. વાદીની પ્રતિવાદી પક્ષે ઉલટ તપાસ કરવામાં આવેલ છે પંરતુ સદર વિગતનુ ખંડન થાય તેવા કોઇ જ પ્રશ્નો પ્રતિવાદી પક્ષે વાદીને પુછેલ નથી કે સદર વિગતનુ ખંડન થાય તેવી કોઇ જ વિગત રેકોર્ડ પર પ્રસ્થાપિત થયેલ નથી. સદર આંક ૨૬ થી રજુ થયેલ પહોચ અનુસાર વાદીએ પ્રતિવાદીઓને પરત કરવાની શરતે રૂા.૭,૨૪,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા સાત લાખ ચોવીસ હજાર ચુકવી આપેલ હોવાનુ વાદી સાબીત કરવામાં સફળ થયેલ છે. પ્રતિવાદીઓએ વાદીને ઉપરોકત વર્ણન કરેલ રકમ પૈકી કોઇ રકમ પરત ચુકવી આપી હોય તેવી હકીકત પ્રતિવાદી પક્ષે સાબીત થયેલ નથી. હાલના દાવાના સંજોગો લક્ષે લેતા પ્રતિવાદીઓ વાદીને અવેજના બાનાના રૂા.૨,૫૧,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા બે લાખ એકાવન હજાર પુરા તથા વાદીએ પ્રતિવાદીઓને પરત કરવાની શરતે આપેલ રૂા.૭,૨૪,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા સાત લાખ ચોવીસ હજાર પુરા આપેલ હોય તે રકમ ચુકવી આપવાનો આદેશ કરવો ન્યાયોચીત જણાય આવે છે. દિવાની કાર્યવાહી ધારાની કલમ ૩૪ લક્ષે લઇ પ્રતિવાદીઓ વાદીને સદર રકમ પર દાવા દાખલ તારીખથી વાર્ષિક ૬ ટકા વ્યાજ ચુકવી આપે તેવો હુકમ કરવો ન્યાયોચીત જણાય આવે છે. વાદીને વિશેષ નુકશાની થયેલ હોય તેવો કોઇ પુરાવો વાદી પક્ષે રજુ થયેલ નથી. આ સંજોગોમાં વિશેષ નુકશાની પરત્વે કોઇ હુકમ કરવો ન્યાયોચીત જણાતુ નથી. આમ, ઉપરોકત ચર્ચા કરી તે તેમામ સંજોગો અને પુરાવા લક્ષે લેતા **મુદા નં. ૭** પરત્વે **નકારમાં** નિર્ણય આપી **મુદા નં. ૮** પરત્વે **અંશતઃ હકારમાં નિર્ણય** આપી **મુદા નં. ૯** પરત્વે નીચે મુજબનો **આખરી હુકમ** ફરમાવવામાં આવે છે.

-:: <u>હુકમ</u> ::-

૧. વાદીનો દાવો આથી **અંશતઃ મંજુર** કરવામાં આવે છે.

૨. વાદીની બનાખત/કરારના વિશેષ પાલનની અરજ **ના-મંજુર** કરવામાં આવે છે.

૩. બનાખત/કરાર અનુસાર સુથી/અવેજ પેટે પ્રતિવાદીઓએ મેળવેલ રૂા.૨,૫૧,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા બે લાખ એકાવન હજાર પુરા તથા તા.૦૪/૦૨/૨૦૧૧ ના રોજની પહોચ અનુસારના પ્રતિવાદીઓએ મેળવેલ રૂા.૭,૨૪,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા સાત લાખ ચોવીસ હજાર પુરા મળી કુલ રૂા.૯,૭૫,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા નવ લાખ પંચોતર હજાર પુરા દાવા દાખલ તારીખથી સદર રકમ વસુલ થતા સુધી વાર્ષિક ૬ ટકાના વ્યાજના દર સહીત આ હુકમ તારીખથી દિન ૯૦ માં વાદીને ચુકવી આપવાનો પ્રતિવાદીઓને સંયુકત તથા વિભકત રીતે આદેશ કરવામાં આવે છે.

૪. દાવાના સંજોગો લક્ષે લેતા પક્ષકારોએ દાવામાં થયેલ પોતાનો ખર્ચ જાતે ભોગવવાનો રહેશે યાને દાવાના ખર્ચ અંગે હુકમ નથી.

૫. હાલના દાવામાં વચગાળાનો જો કોઇ હુકમ કરવામાં આવેલ હોય તે હુકમ આથી ઉઠાવી લેવાનો આદેશ કરવામાં આવે છે.

૬. ઉપરોકત હુકમ મુજબ હુકમનામુ દોરવુ.

ઉપરોકત ચુકાદો આજરોજ તા.૧૮ માહે ઓગષ્ટ સને ૨૦૨૨ ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી સંભળાવી મારી સહી કરીને જાહેર કર્યો.

અમદાવાદ

તા.૧૮/૦૮/૨૦૨૨ (ભદ્રેશ હસમુખલાલ ગાંધી)

બીજા એડીશ્નલ સીનયર સીવીલ જજ, અમદાવાદ (રૂરલ)

જજ કોર્ડ નં. જીજે૦૦૯૫૭