દાખલ તારીખ.	૦૬–૦૨–૨૦૧૯
રજીસ્ટરે લીધા તારીખ.	૦૬–૦૨–૨૦૧૯
ફેંસલ તારીખ.	૨૪–૦૩–૨૦૨૫
સમય ગાળો.	વર્ષ : માસ : દિવસ. ૬ ૧ ૧૮

પોરબંદરના મે.ચોથા અધિક સિનિયર સિવિલ જજ અને અધિક ચીફ જ્યુડી.મેજી. સાહેબની કોર્ટમાં,પોરબંદર.

સ્પે.દી.દાવા નં.	૦૬/૧૯	આંક–	૫૮

વાદીઓ

(૧) રોમીલ ઉદયભાઈ કુશારી આંક–૬૩ ની અરજી નીચે થયેલ
ઉ.વ.૩૧, ધંધો : નોકરી, હુકમ મુજબ સુધારો કર્યો.
રહે. યુગાન્ડા હાલ. પોરબંદર.

(૨) ઉદયકુમાર અમુલ્યભાઈ કુશારી
ઉ.વ.પુખ્તવયના, ધંધો : વેપાર,
રહે.૨૦૫, મિલેનીયમ ટાવર ફ્લેટ, વાડી પ્લોટ,
પોરબંદર.

વિરૂધ્ધ...

પ્રતિવાદીઓ

(૧) દેવાંગ કિશોરભાઈ દાવડા
ઉ.વ.૪૫, ધંધો : વેપાર,

(૨) જયોતિબેન દેવાંગભાઈ દાવડા
ઉ.વ.૪૨, ધંધો : ઘરકામ,
રહે.સંગીત સરીતા એપાર્ટમેન્ટ,
એલ.–જી.–૨, આદીનાથ નગર સામે,
વિશ્વાસનગર બસ સ્ટેન્ડની બાજુમાં, મેમનગર,
અમદાવાદ.

બાબત	દાવો કરારની વિશેષ અમલવારી કરવા અંગે.

વાદી તરફે..	વિ.વકીલશ્રી.	વિ.કે.મોઢા.
પ્રતિવાદી તરફે..	વિ.વકીલ શ્રી.	પી.ડી.માંડવીયા.

-// ચુકાદો //-

(૧).. આ કામે વાદીના દાવાની હકીકત ટુંકમાં એવી છે કે,

(૧.૧).. આ કામના વાદીઓ પુત્ર પિતા થાય છે અને પોરબંદર મુકામે દાવા અરજીમાં જણાવેલ સરનામે રહે છે. વધુમાં જણાવે છે કે,પ્રતિવાદી નં.૧ તથા ૨ ના પતિ-પત્ની થાય છે. તેઓ પણ પોરબંદર શહેરના વાડી પ્લોટ વિસ્તારમાં મિલેનીયમ ટાવરથી ઓળખતા બહુમાળી મકાનમાં ફલેટ નં.બી.૯૦૩ માં રહેતા હતા અને હાલ અમદાવાદ મુકામે દાવા અરજીમાં જણાવેલ સરનામે રહે છે.

(૧.૨).. વધુમાં જણાવે છે કે, આ કામના પ્રતિવાદી તેમની સયુંકત માલીકીનો એક ફલેટ પોરબંદર મુકામે મિલેનીયમ ટાવરમાં નવમાં માળે આવેલ ફલેટ નં.૯૦૩ રૂા.૨૨,૦૦,૦૦૦/- માં વેચાણ કરવા માંગતા હોય જે બાબતે વાદી સાથે પ્રથમ મૈાખિક સોદો તા.૨૯-૦૪-૨૦૧૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ હોય અને હપ્તેથી રકમ ચુકવવાનુ નકકી થયેલ. તેમજ પ્રથમ હપ્તો રૂા.૫,૦૦,૦૦૦/- નો સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાનો અમારા બચત ખાતાનો ચેક નં.૦૨૨૦૩૫ પ્રતિવાદીને આપેલ. ત્યારબાદ તા.૨૩-૧૨-૨૦૧૬ ના રોજ નો સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાનો ચેક નં.૦૭૦૫૫૪૫ રૂા.૨,૦૦,૦૦૦/- નો પ્રતિવાદીને આપેલ. તેમજ ત્રીજો ચેક તા.૦૯-૦૩-૨૦૧૫ ના રોજ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાનો ચેક નં.૭૦૫૫૪૭ રૂા.૨,૦૦,૦૦૦/- પ્રતિવાદીને આપેલ. તેમજ તા.૨૫-૦૨-૨૦૧૬ ના રોજ રૂા.૧,૦૦,૦૦૦/- રોકડા પ્રતિવાદીને આપેલ. એમ પ્રતિવાદીને કુલ રૂા.૧૦,૦૦,૦૦૦/- ચુકવી આપેલ.

(૧.૩).. ત્યારબાદ તા.૩૦-૦૩-૨૦૧૬ ના રોજ પ્રતિવાદી વાદીના ઘરે આવેલા અને વિનંતી કરેલ કે, અમારા મમ્મી/પપ્પા અમારા સાથે રહેવા આવે છે. જેથી અમોએ આ મૈાખિક સોદાવાળો ફલેટ નં.૯૦૩ તમોને વેચાણ આપી શકીએ તેમ નથી અને તેના બદલામાં આજ બિલ્ડીંગમાં ફલેટ નં.૮૦૩ આઠમા માળે છે તે તમોને વેચાણ

આપી શકીએ તેમ છીએ. જે ફલેટ ૯૦૩ ના કરતા નાનો હોય જેથી રૂપિયા બાવીસ લાખના બદલે રૂપિયા અઢાર લાખમાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરતા જેથી વાદીએ જણાવેલ કે, હવે મૈાખિક વાત નહી ચાલે પણ સાટા દસ્તાવેજ કરવી લેવું જરૂરી સમજતા તે મતલબનું વાદગ્રસ્ત ફલેટ નં.૮૦૩ મિલેનીયમ ટાવર પોરબંદરનું સાટા દસ્તાવેજ તા.૦૨–૦૪–૨૦૧૬ ના રોજ તૈયાર કરાવેલ જેમાં રૂપિયા દસ લાખ ફલેટ નં.૯૦૩ ના મૈાખિક સાટામાં ચુકવેલ રકમ આ ફલેટ નં.૮૦૩ ના તા.૦૮–૦૪–૨૦૧૬ ના સાટાખતમાં સુથીની રકમ તરીકે સ્વીકારેલ છે અને તે રીતે મજરે આપેલ અને રૂા.૮,૦૦,૦૦૦/– વાદીઓએ પ્રતિવાદીને પાકા રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે ચુકવી આપવા તેવું નકકી થયેલ. જે અંગે તા.૦૮–૦૪–૨૦૧૬ ના રોજ વાદી નં.૧ જોગ વાદી નં.૨ ના કહેવા મુજબ પ્રતિવાદીઓએ નોટરી રૂબરુ કરાર કરી સહીઓ કરી આપેલ. જે સાટા દસ્તાવેજ ઉપરથી પાકા રજસ્ટર ખત કરવાની સમય મર્યાદા તા.૦૨–૧૦–૨૦૧૬ સુધીની મુકરાર કરવામાં આવેલ.

(૧.૪).. ત્યારબાદ સમય મર્યાદામાં અવાર નવાર બાકી અવેજ સંભાળી પાકા દસ્તાવેજ કરવા પ્રતિવાદીને જણાવેલ પણ યેનકેન પ્રકારે બહાના બતાવી સમય પસાર કરતા હતા અને પાકાખત કરી આપતા ન હતા. એ રીતે મુદત વિત્યે પાકુ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી ના આપેલ. તેથી પ્રતિવાદીઓ સામે ધોરણસર પોલીસ ફરીયાદ કરેલી. જે નામદાર કોર્ટમાં ફો.કેસ નં.૧૫૨૧/૨૦૧૮ થી કાર્યવાહી ચાલુ છે. વધુમાં જણાવે છે કે, આ કામના પ્રતિવાદીઓને વાદીથી વકીલશ્રી મારફત તા.૧૦–૧૦–૨૦૧૬ ના રોજ મોકલી આપવામાં આવેલ હતી. પરંતુ તે નોટીસ પણ અમોને પરત આવેલ. એ રીતે પ્રતિવાદીઓએ સાટાખત મુજબ પાકુ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ ન હોય હાલનો દાવો લાવી દાવા અરજીમાં માંગ્યા મુજબ દાદ મળવા અરજ કરેલ છે.

(૨).. પ્રતિવાદીઓને દાવા તથા મનાઈ અરજીનો સમન્સ તથા નોટીસ કરતા પ્રતિવાદીને ધોરણસર બજવણી થતા વકીલશ્રી મારફત હાજર થઈ જવાબ/વાંધા રજુ કરવા પુરતી તક આપવા છતાં જવાબ/વાંધા રજુ કરેલ ન હોય તા.૨૫–૦૭–૨૦૨૨ ના

રોજ વાદીના દાવાનો જવાબ/વાંધા રજુ કરવાનો પ્રતિવાદીઓનો હકક આંક–૦૧ લગત હુકમ કરી બંધ કરવામાં આવેલ છે.

(૩).. આ કામે વાદી તરફે પોતાનો દાવો સાબીત કરવા સારુ નીચે મુજબનો મૈાખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવો રજુ કરવામાં આવેલ છે.

(અ) મૌખિક પુરાવો

અ.નં.	**પુરાવાની વિગત**	**આંક**
૧	વાદી ઉદયકુમાર અમુલ્યભાઈ કુશારી ની સરતપાસનું સોગંદનામુ.	૪૦
૨	સાહેદ ધર્મેશભાઈ મનસુખલાલ પુરોહીત	૪ર

(બ) દસ્તાવેજી પુરાવો

અ.નં.	**પુરાવાની વિગત**	**આંક**
૧	સાટા દસ્તાવેજ	૩ર
૨	દાવાવાળી મિલકત પ્રતિવાદીની માલીકીની હોવા અં ગે દસ્તાવેજની નકલ	૩૩
૩	ચેક નં.૦રર૦૩પ તથા ૭૦પપ૪૭ પ્રતિવાદીના ખાતામાં જમા થયેલ તેની વિગત દર્શાવતો પત્ર	૩૪
૪	વાદીના એસ.બી.આઈ. ના ખાતાનું સ્ટેટમેન્ટ	૩પ
૫	એચ.ડી.એફ.સી. બેંક લખેલ પત્ર	૩૬
૬	વાદીએ વકીલશ્રી માફરત પ્રતિવાદીને આપેલ નોટીસ	૩૭
૭	વાદી નં.ર નાએ કરેલ પોલીસ ફરીયાદ	૩૮
૮	વાદી નં.ર નું ફરીયાદ સબબ લેવામાં આવેલ નિવેદન	૩૯

(૪).. આ કામે વાદી તરફે તા.૧૩–૦૩–ર૦ર૪ ના રોજ આંક–૪૪ થી વધુ પુરાવો રજુ કરવા માંગતા ન હોય કલોઝીંગ પુરસીસ રજુ કરતા વાદીપક્ષનો પુરાવો બંધ કરવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ સદર કામ પ્રતિવાદીના પુરાવા સારુ મુલત્વી રાખતા પ્રતિવાદી તરફે પુરતી તક આપવા છતાં પુરાવો રજુ કરેલ ન હોય પ્રતિવાદીનો પુરાવો રજુ કરવાનો હકક તા.૧૩–૦૮–ર૦ર૪ ના રોજ બંધ કરવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ સદર કામે

વાદી તરફે આંક–૫૫ થી લેખીત દલીલ રજુ કરવામાં આવેલ છે. તેમજ દલીલના સમર્થનમાં નામદાર વડી અદાલતના ચુકાદા રજુ કરેલ છે. જે ધ્યાને લેવા અરજ કરેલ છે. તેમજ પ્રતિવાદી તરફે વિ.વકીલશ્રીની મૌખિક દલીલ સાંભળવામાં આવેલ છે.

(૫).. આ કામે અદાલત દવારા તા.૨૧–૦૧–૨૦૨૩ ના રોજ આંક–૨૪ થી નીચે મુજબના મુદ્દા ફ્રેમ કરવામાં આવેલ છે.

–// મુદ્દા //–

(૧) શું વાદી સાબિત કરે છે કે, તેઓને પ્રતિવાદીઓ સાથે સાટા કરાર થયા પહેલા પ્રતિવાદીઓનો સયુંકત માલીકીનો મિલેનીયમ ટાવર પોરબંદરમાં નવમાં માળે આવેલ ફલેટ નં.૯૦૩ રૂપિયા બાવીસ લાખમાં તા.૨૯–૦૪–૨૦૧૨ ના રોજ મૌખિક સોદો નકકી થયેલ અને હપ્તેથી રકમ ચુકવવાનું નકકી થયેલુ અને પ્રથમ હપ્તાની રકમ રૂપિયા પાંચ લાખનો એક ચેક સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા ખાતાનો નં.૦૨૨૦૩૫ નો તેઓએ પ્રતિવાદીને આપેલ અને ત્યારબાદ રૂપિયા બે લાખનો બીજો ચેક પ્રતિવાદીને તા.૨૩–૧૨–૨૦૧૪ નો ચેક નં.૭૦૫૫૪૫ નો સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના અને ત્રીજો ચેક સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પોરબંદરનો ચેક નં.૭૦૫૫૪૭ નો અને ત્યારબાદ તા.૨૫–૦૨–૨૦૧૭ ના રોજ રૂપિયા એક લાખ રોકડા આપેલ અને તે રીતે કુલ રૂપિયા દસ લાખ પુરા પતિવાદીને ચુકવી આપેલ ?

(૨) શું વાદી પુરવાર કરે છે કે, પ્રતિવાદીના કહેવાથી ફલેટ નં.૮૦૩ રૂપિયા અઢાર લાખમાં વેચાણ આપવાનું તા.૦૮–૦૪–૨૦૧૬ ના સાટા દસ્તાવેજ તૈયાર કરાવેલ અને મૌખિક સાટામાં ફલેટ નં.૯૦૩ ના ચુકવેલ રૂપિયા દસ લાખ મજેર આપેલ અને બાકીના રૂપિયા આઠ લાખ દસ્તાવેજ વખતે ચુકવી આપવાના હતા

અને દસ્તાવેજ કરવાની મર્યાદા તા.૦૨–૧૦–૨૦૧૬ ની મુકરર કરેલી ?

(૩) શું પ્રતિવાદી પુરવાર કરે છે કે, તેઓએ સાટાખતના અમલ માટે તા. ૧૦–૧૦–૨૦૧૬ ના રોજ નોટીસ આપેલ ?

(૪) શું વાદી પુરવાર કરે છે કે, તેઓએ સાટાખતના અમલ માટે રેડીનેસ અને વીલીંગનેસ બતાવેલી ?

(૫) શું વાદી તેમની દાવા અરજીના પેરા–૦૭ મુજબ માંગ્યા મુજબની દાદ મેળવવા હકકદાર છે ?

(૬) શું હુકમ અને હુકમનામું ?

(૬).. ઉપરોકત મુદ્દા પરત્વે અત્રેની અદાલત ના નિર્ણય નીચે મુજબ છે.

(૧) હકારમાં

(૨) નકારમાં

(૩) નકારમાં

(૪) નકારમાં

(૫) નકારમાં

(૬) આખરી હુકમ મુજબ.

(૭).. ઉપરોકત મુદ્દાઓના અત્રેની અદાલતના કારણો નીચે મુજબ છે.

–// કારણો //–

(૭.૧).. આ કામે રેકર્ડ પરના પુરાવાનું મુલ્યાંકન કરતા પહેલા સાબીતીનો બોજો કોના ઉપર છે અને તે અંગે કાયદાકીય જોગવાઈઓ શું છે તે જોઈએ તો, ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની કલમ–૧૦૧ તથા ૧૦૨ મુજબ કોઈ વ્યકિત જે હકીકતનું પ્રતિપાદન કરતી હોય તેણે તે સાબીત કરવી જોઈએ, તે સાબીતીના બોજા અંગેનો સામાન્ય નિયમ છે. સાબીતી નો બોજો કોના ઉપર છે તે નકકી કરવા માટેની ચકાસણી કલમ ૧૦૨ ના પ્રબંધથી દર્શાવવામાં આવી છે. કોઈ બાબત, કોઈ

હકીકતનું એક વ્યકિત પ્રતિપાદન કરે તથા બીજી વ્યકિત તેનો ઈન્કાર કરે ત્યારે પુરાવો હકારાત્મક હોય તે કારણે પ્રતિપાદન કરતી વ્યકિતએ તે હકીકત સાબીત કરવી પડે. તે વ્યકિત સાબીત કરે અથવા પ્રથમ દ્રષ્ટિએ તે હકીકત માનવા લાયક બનતી હોય ત્યારે જે પક્ષ તેવી હકીકતનો ઈન્કાર કરતો હોય તેણે તેવી હકીકતનું ખંડન કરતો પુરાવો આપવાનો રહે.પ્રતિપાદન કરનાર વ્યકિત પરથી પુરાવાનો બોજો નહીં, પરંતુ પુરાવાની જવાબદારી ખસે છે. જે વ્યકિત પ્રતિપાદન કરતી હોય તે જ કોઈ પુરાવો રજુ ન કરે તો ઈન્કાર કરનારને કશુ જ કરવાનું રહેતું નથી. આમ બન્ને પક્ષ તરફથી કોઈ પુરાવો રજુ થાય નહી તો પ્રતિપાદન કરનાર વ્યકિત નિષ્ફળ જાય તેવો કાયદાનો સ્થાપીત કરેલો સિધ્ધાંત છે. આમ જયારે હાલનો કેસ દિવાની પ્રકારનો છે અને તેમાં વાદી જયારે પોતાનો દાવો લઈને અદાલત સમક્ષ આવેલ છે ત્યારે તેણે તેનો દાવો, હકીકતની સંભવિતતા ની ઉચ્ચી માત્રા અને સમતોલ પુરાવાથી અને માત્ર પોતાના હકારાત્મક પુરાવાથી સાબીત કરવાનો રહે છે. પ્રતિવાદીએ ગમે તેવો બચાવ લીધો હોય, માત્ર પ્રતિવાદી પોતાનો બચાવ સાબીત ન કરે તેટલા માત્રથી એમ ન કહી શકાય કે વાદીનો દાવો ખરો છે. તેમજ સામાવાળાનો પુરાવો નબળો હોય અથવા કોઈ પુરાવો રજુ કરેલ ન હોય તે માત્ર કારણથી વાદીનો દાવો ખરો છે તેમ કહી શકાય નહી. તેમજ કાયદાનો એ પણ પ્રસ્થાપીત સિધ્ધાંત છે કે માત્ર દસ્તાવેજો રજુ કરી દેવા માત્રથી જે તે દસ્તાવેજો સાબીત થઈ જતા નથી. દસ્તાવેજ સાબીત કરવા તે કાર્યવાહીનો એક ભાગ છે અને દિવાની કાર્યરીતિ અધિનિયમ તથા ભારતીય પુરાવા અધિનિયમમાં કરેલ જોગવાઈ અનુસાર યોગ્ય પધ્ધતી દવારા જ દસ્તાવેજો સાબીત કરી શકાય અને કોઈપણ દસ્તાવેજો સાબીત થાય તો જ તેનું પુરાવામાં મુલ્યાંકન કરી શકાય. ઉપરોકત કાયદાકીય જોગવાઈઓ તથા કાયદા દવારા પ્રસ્થાપિત કરેલ સિધ્ધાંતો ધ્યાને લેતા આ કામે કોણે શું પુરાવો રજુ કર્યો છે અને જે તે પક્ષકારે તેના ઉપરનો સાબીતીનો બોજો યોગ્ય પુરાવાથી દુર કરી શકેલ છે કે કેમ? તે જોવામાં આવે તો આ કામમાં મુદા નં.૧ થી ૫ પુરવાર કરવાનો બોજો વાદીપક્ષ પર રહેલ છે.

(૭.૨).. આ કામે વાદી તરફે વિ.વકીલશ્રી દવારા આંક–૫૫ થી રજુ રાખેલ લેખીત દલીલ વંચાણે લેતા મુખ્યત્વે દાવા તથા પુરાવાના સોગંદનામાની હકીકતને વળગી રહેલ છે. વધુમાં જણાવે છે કે, વાદી તરફે રજુ રાખેલ દસ્તાવેજી પુરાવો ધ્યાને લેતા વાદી તથા સાહેદના મૈાખિક પુરાવાથી સમર્થન મળે છે. વધુમાં વિ.વકીલશ્રીની દલીલ એવી છે કે, આજે પણ વાદી પ્રતિવાદીને સાટાખત મુજબની બાકીની રકમ ચુકવી આપવા તૈયાર હોય વાદીનો દાવો ખર્ચ સહીત મંજુર કરવા અરજ કરેલ છે. વધુમાં વાદી તરફે રજુ રાખેલ નામદાર વડી અદાલતના ચુકાદા ધ્યાને લેવા અરજ કરેલ છે.

(૭.૩).. તેમજ પ્રતિવાદી તરફે વિ.વકીલશ્રીની દલીલ એવી છે કે, વાદી હાલનો દાવો કરાર પાલન માટે લાવેલ છે. પરંતુ દાવા અરજી વંચાણે લેતા સાટા કરાર કોના નામનું છે તે જણાવેલ નથી. વધુમાં વિ.વકીલશ્રીની દલીલ એવી છે કે, આંક–૩૨ વાળુ સાટા કરાર વંચાણે લેતા વાદી નં.૧ નું નામ છે. તેમજ વાદી નં.૨ કઈ રીતે દાવામાં પક્ષકાર તરીકે આવેલા તે જણાવેલ નથી. વધુમાં વિ.વકીલશ્રીની દલીલ એવી છે કે, દાવાના કામે નામદાર કોર્ટ દવારા ફ્રેમ કરવામાં આવેલ ઈશ્યુ(મુદ્દા) ધ્યાને લેતા મુદ્દા નં.૧ ની હકીકત બાબતે વાદીપક્ષે કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવો રજુ કરેલ નથી. તેમજ આંક–૩૨ વાળા સાટા કરારમાં મુદ્દા નં.૧ વાળી કોઈ હકીકત જણાવેલ નથી. એ રીતે વાદીપક્ષ મુદ્દા નં.૧,૨ ની હકીકત પુરવાર કરી શકેલ નથી. વધુમાં વિ.વકીલશ્રીની દલીલ એવી છે કે, વાદીપક્ષે પ્રતિવાદીને નોટીસ બજી હોય તેવો કોઈ પુરાવો રજુ કરેલ નથી. વધુમાં વિ.વકીલશ્રીની દલીલ એવી છે કે, વાદીએ સાટા કરાર મુજબની રકમ ચુકવવા પ્રતિવાદીને કોઈ જાણ કરેલ હોય તેવું બનેલ નથી. વધુમાં વાદી નં.૧ નાએ દાવાના કામે કોઈ પુરાવો આપેલ નથી. તેમજ વાદી નં.૧ નાએ કોઈ વાદી નં.૨ નાને પાવરનામું આપેલ હોય તે બાબતે કોઈ અસલ પાવરનામું રજુ કરેલ નથી. તેમજ વાદીની ઉલટ તપાસ ધ્યાને લેતા વાદીપક્ષ દાવાની હકીકત પુરવાર કરી શકેલ ન હોય વાદીનો દાવો ખર્ચ સહીત રદ કરવા અરજ કરેલ છે.

(૭.૪).. એ રીતે ઉભયપક્ષે કરવામાં આવેલ દલીલ, રેકર્ડ પરનો પુરાવો તથા દાવાની

હકીકત ધ્યાને લેતા વાદી હાલનો દાવો કરારના વિશેષ પાલન કરવા લાવેલ છે. આ કામે વાદીએ હકીકત સાથે દાવો લાવેલ છે કે, પ્રતિવાદી તેમની સયુંકત માલીકીનો એક ફલેટ પોરબંદર મુકામે મિલેનીયમ ટાવરમાં નવમાં માળે આવેલ ફલેટ નં.૯૦૩ રૂા.૨૨,૦૦,૦૦૦/– માં વેચાણ કરવા માંગતા હોય જે બાબતે વાદી સાથે પ્રથમ મૈાખિક સોદો તા.૨૯–૦૪–૨૦૧૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ હોય અને હપ્તેથી રકમ ચુકવવાનુ નકકી થયેલ. તેમજ પ્રથમ હપ્તો રૂા.૫,૦૦,૦૦૦/– નો સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાનો અમારા બચત ખાતાનો ચેક નં.૦૨૨૦૩૫ પ્રતિવાદીને આપેલ. ત્યારબાદ તા.૨૩–૧૨–૨૦૧૬ ના રોજ નો સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાનો ચેક નં.૦૭૦૫૫૪૫ રૂા.૨,૦૦,૦૦૦/– નો પ્રતિવાદીને આપેલ. તેમજ ત્રીજો ચેક તા.૦૯–૦૩–૨૦૧૫ ના રોજ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાનો ચેક નં.૭૦૫૫૪૭ રૂા.૨,૦૦,૦૦૦/– પ્રતિવાદીને આપેલ. તેમજ તા.૨૫–૦૨–૨૦૧૬ ના રોજ રૂા.૧,૦૦,૦૦૦/– રોકડા પ્રતિવાદીને આપેલ. એમ પ્રતિવાદીને કુલ રૂા.૧૦,૦૦,૦૦૦/– ચુકવી આપેલ. તેમજ ત્યારબાદ તા.૩૦–૦૩–૨૦૧૬ ના રોજ પ્રતિવાદી વાદીના ઘરે આવેલા અને વિનંતી કરેલ કે, અમારા મમ્મી/પપ્પા અમારા સાથે રહેવા આવે છે. જેથી અમોએ આ મૈાખિક સોદાવાળો ફલેટ નં.૯૦૩ તમોને વેચાણ આપી શકીએ તેમ નથી અને તેના બદલામાં આજ બિલ્ડીંગમાં ફલેટ નં.૮૦૩ આઠમાં માળે છે તે તમોને વેચાણ આપી શકીએ તેમ છીએ. જે ફલેટ ૯૦૩ ના કરતા નાનો હોય જેથી રૂપિયા બાવીસ લાખના બદલે રૂપિયા અઢાર લાખમાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરતા જેથી વાદીએ જણાવેલ કે, હવે મૈાખિક વાત નહી ચાલે પણ સાટા દસ્તાવેજ કરવી લેવું જરૂરી સમજતા તે મતલબનું વાદગ્રસ્ત ફલેટ નં.૮૦૩ મિલેનીયમ ટાવર પોરબંદરનું સાટા દસ્તાવેજ તા. ૦૨–૦૪–૨૦૧૬ ના રોજ તૈયાર કરાવેલ જેમાં રૂપિયા દસ લાખ ફલેટ નં.૯૦૩ ના મૈાખિક સાટામાં ચુકવેલ રકમ આ ફલેટ નં.૮૦૩ ના તા.૦૮–૦૪–૨૦૧૬ ના સાટાખતમાં સુથીની રકમ તરીકે સ્વીકારેલ છે અને તે રીતે મજરે આપેલ અને રૂા.૮,૦૦,૦૦૦/– વાદીઓએ પ્રતિવાદીને પાકા રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે ચુકવી આપવા તેવું નકકી

થયેલ. જે અંગે તા.૦૮–૦૪–૨૦૧૬ ના રોજ વાદી નં.૧ જોગ વાદી નં.૨ ના કહેવા મુજબ પ્રતિવાદીઓએ નોટરી રૂબરુ કરાર કરી સહીઓ કરી આપેલ. જે સાટા દસ્તાવેજ ઉપરથી પાકા રજસ્ટર ખત કરવાની સમય મર્યાદા તા.૦૨–૧૦–૨૦૧૬ સુધીની મુકરાર કરવામાં આવેલ.

(૭.૫).. જે હકીકત બાબતે રેકર્ડ પરનો પુરાવો ધ્યાને લેતા વાદીના દાવાનો પ્રતિવાદી તરફે કોઈ જવાબ/વાંધા રજુ કરી સ્પષ્ટ ઈન્કાર કરેલ નથી. વધુમાં વાદી તરફે દાવાની હકીકત પુરવાર કરવા સારુ વાદી નં.૨ ઉદયકુમાર અમુલ્યભાઈ કુશારીની સરતપાસનું સોગંદનામું રજુ કરેલ છે. જે વંચાણે લેતા દાવા અરજીની હકીકતને સમર્થન આપેલ છે. વધુમાં પોતાના મૈાખિક પુરાવાના સમર્થનમાં વાદી તરફે આંક–૩૩ થી દાવાવાળો ફ્લેટ નં.૮૦૩ પ્રતિવાદીઓના નામે આવેલ હોવા અંગે રજીસ્ટર દસ્તાવેજની ખરી નકલ રજુ કરેલ છે. જે બાબતે પ્રતિવાદી તરફે કોઈ હકીકતને નકારમાં આવેલ નથી. તેમજ વાદી તરફે આંક–૩૪ તથા આંક–૩૫ થીસ એચ.ડી.એફ.સી. બેંક દવારા એસ.બી.આઈ. મારફત વાદીને ચેક નં.૦૨૨૦૩૫ તથા ૭૦૫૫૪૭ વાળી રકમ પ્રતિવાદીના ખાતામાં જમા થયેલ હોવા અંગેનો જવાબ તથા એસ.બી.આઈ.માં વાદીનું આવેલ સયુંકત ખાતાનું સ્ટેટમેન્ટ રજુ કરેલ છે. જે ધ્યાને લેતા સદર ચેકવાળી રકમ, તેમજ ચેક નં.૭૦૫૫૪૫ થી વાદીના બેંક ખાતા માંથી પ્રતિવાદી નં.૧ ના ખાતામાં કુલ રૂા.૯,૦૦,૦૦૦/– ટ્રાન્સફર થયેલ છે. તેમજ વાદીનો મૈાખિક પુરાવો ધ્યાને લેતા એક લાખ રૂપિયા રોકડા મળી કુલ રૂા. ૧૦,૦૦,૦૦૦/– પ્રતિવાદીને ચુકવેલ હોવાનું જણાવે છે. જે હકીકત ઉપરોકત પુરાવાથી જણાય છે.

(૭.૬).. વાદીની પ્રતિવાદી તરફે કરવામાં આવેલ ઉલટ તપાસ ધ્યાને લેતા એ હકીકત રેકર્ડ પર આવેલ છે કે, હું જે સોદાની વાત કરુ છું તે સોદામાં સુથીની રકમ મે આપેલી હતી. આ સુથીની રકમ મે આપેલ હોય તેવું મારા દાવામાં તથા સરતપાસના સોગંદનામામાં જણાવેલ નથી. વધુમાં એ હકીકત પણ રેકર્ડ પર આવેલ છે કે, મે જે મારી સરતપાસમાં ચેકની વિગત જણાવેલ છે તે ચેક કઈ કઈ

તારીખે આપેલ તે મને યાદ છે પરંતુ તે ચેકના નંબરો મને યાદ નથી. સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયામાં અમારુ જે ખાતુ આવેલ છે તેમાં મારુ, મારી પત્ની અને રોમીલનું સયુંકત ખાતુ આવેલ છે. વધુમાં પ્રતિવાદી તરફે વાદીની કરવામાં આવેલ ઉલટ તપાસ ઘ્યાને લેતા એ હકીકત જણાવે છે કે, આંક–૩૨ વાળા સાટા કરારમાં ફલેટ નં.૯૦૩ ના સોદા સંબઘેની તથા તેનું સુથી આપ્યા સંબઘેની જે હકીકત લખેલ છે તેવી કોઈ હકીકત સાટા કરારમાં લખેલ નથી. એ રીતે વાદીની પ્રતિવાદી તરફે કરવામાં આવેલ ઉલટ તપાસ ઘ્યાને લેતા ઉપરોકત પુરાવાનું ખંડન કરતી હકીકત રેકર્ડ પર લાવી શકેલ નથી. એ રીતે મુદ્દા નં.૧ ની હકીકત વાદીપક્ષ પુરવાર કરેલ હોવાનું આ અદાલત માને છે.

(૭.૭).. તેમજ આ કામે મુદ્દા નં.ર ની હકીકત પુરવાર કરવા સારુ વાદી તરફે રજુ રાખેલ રેકર્ડ પરનો પુરાવો ઘ્યાને લેતા વાદી પોતાના મૈાખિક પુરાવમાં સદર હકીકત જણાવે છે. હવે આ કામે દાવાની હકીકત ઘ્યાને લેતા આંક–૩૨ વાળા કરારના વિશેષ પાલન માટે વાદી હાલનો દાવો લાવેલ છે. જે આંક–૩૨ વાળો કરાર વંચાણે લેતા લખાવી લેનાર તરીકે રોમીલભાઈ ઉદયભાઈ કુશારી અને લખી આપનાર તરીકે દેવાંગભાઈ કિશોરભાઈ દાવડા અને જયોતિબેન દેવાંગભાઈ દાવડા જણાય છે અને સાટા કરાર મુજબ ફલેટ નં.૮૦૩ નો સાટા કરાર કરવામાં આવેલ છે. વધુમાં સદર હકીકત બાબતે પ્રતિવાદી તરફે વાદીની કરવામાં આવેલ ઉલટ તપાસ ઘ્યાને લેતા એ હકીકત રેકડ પર આવેલ છે કે, આ કામે મે જે પુરાવાનું સોગંદનામું રજુ કરેલ છે તે સોગંદનામું વાદી નં.૧ રોમીલભાઈ ઉદયભાઈના કુલ મુખત્યાર તરીકે કરેલ છે. રોમીલભાઈ ઉદયભાઈએ મને કઈ તારીખે અને કઈ જગ્યાએ પાવર ઓફ એર્ટની આપેલ તેની કોઈ વિગત મે મારા સરતપાસના સોગંદનામામાં જણાવેલ નથી. વધુમાં એ હકીકતનો ઈન્કાર કરેલ છે કે, રોમીલભાઈએ હું જણાવું છું તેવું કોઈ પાવર ઓફ એર્ટની આપેલ તે આ કામે રજુ રાખેલ નથી. તેમજ જણાવે છે કે, અમલ પાવર ઓફ એર્ટની અમારા વકીલશ્રી પાસે છે. આ કામે અમોએ અસલ પાવર ઓફ એર્ટની રજુ કરેલ છે. રેકર્ડ પરનો પુરાવો ઘ્યાને લેતા આવું કોઈ અસલ પાવર ઓફ એર્ટની વાદીપક્ષે રજુ રાખવામાં આવેલ નથી. તેમજ વાદીની

ઉલટ તપાસ ધ્યાને લેતા એ હકીકતનો ઈન્કાર કરે છે કે, હું જે ફલેટના સોદાની વાત કરુ છું કે, તે સોદો રોમીલભાઈ સાથે થયેલ. જયારે આંક–૩ર વાળુ સાટા કરાર વંચાણે લેતા લખાવી લેનાર તરીકે રોમીલભાઈનું નામ જણાય છે. વધુમાં આંક–૩ર વાળુ સાટા કરાર વંચાણે લેતા મુદ્દા નં.ર ની હકીકત સદર સાટા કરારમાં જણાતી નથી. વધુમાં રેકર્ડ પરનો પુરાવો ધ્યાને લેતા વાદી પોતાની ઉલટ તપાસમાં જણાવે છે કે, આ સાટા કરારમાં રોમીલભાઈની સહી નથી. તેમજ આ કરાર રોમીલભાઈની સંમતિથી કરવામાં આવેલ તેવું જણાવેલ નથી. તેમજ સાટા કરારમાં રોમીલભાઈના કુલ મુખત્યાર તરીકે મારી સહી નથી.

(૭.૮).. તેમજ વાદી તરફે સાહેદ ધર્મેશભાઈ મનસુલાલ પુરોહીતને આંક–૪ર થી તપાસવામાં આવેલ છે. તેઓનો પુરાવો ધ્યાને લેતા તેઓ નોટરી તરીકે પોરબંદરમાં કામ કરે છે અને આંક–૩ર વાળો સાટા દસ્તાવેજ દેવાંગભાઈ, જયોતિબેન લખી આપનાર તરીકે અને લખાવી લેનાર તરીકે રોમીલ ઉદયભાઈ છે. જેમાં બંને પક્ષકારોએ મારા રૂબરુ સહી કરેલ હોવાનું જણાવે છે. જે અંગેની નોધ નોટરી રજીસ્ટરે નોધ નં.૧૫૯૫ થી કરેલ અને પક્ષકારોની સહી કરેલ હોવાનુ જણાવી આંક–૪૩ થી નકલ રજુ કરેલ છે. સદર સાહેદની પ્રતિવાદી તરફે કરવામાં આવેલ ઉલટ તપાસ ધ્યાને લેતા એ હકીકત કબુલ રાખેલ છે કે, આ સાટા દસ્તાવેજમાં કોઈ જગ્યાએ વેચાણ લેનારની સહી નથી. આ સાટા દસ્તાવેજ વખતે વેચાણ લેનાર મારા રૂબરુ હાજર ન હતા.

(૭.૯).. એ રીતે રેકર્ડ પરનો સમગ્ર પુરાવો ધ્યાને લેતા આંક–૩ર વાળા સાટા ખત કરારમાં મુદ્દા નં.ર ની હકીકત બાબતે કોઈ ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ નથી. તેમજ આ કામે મહત્વના એવા સાટાખત મુજબ લખાવી લેનાર વાદી નં.૧ નાએ દાવાના કામે હાજર રહી પુરાવો આપેલ નથી. આમ, મુદ્દા નં.ર ની હકીકત વાદીપક્ષ પુરવાર કરી શકેલ નહી હોવાનું આ અદાલત માને છે અને મુદ્દા નં.ર પરત્વેનો નિર્ણય નકારમાં આપવામાં આવે છે.

(૭.૧૦).. તેમજ મુદ્દા નં.૩ ધ્યાને લેતા મુદ્દા નં.૩ ની હકીકત પુરવાર કરવા સારુ વાદી તરફે રજુ રાખેલ રેકર્ડ પરનો પુરાવો ધ્યાને લેતા વાદીએ પોતાના મૈાખિક પુરાવામાં

તેઓએ સાટાખતના અમલ માટે તા.૧૦–૧૦–૨૦૧૬ ના રોજ નોટીસ આપેલ હોવાનું જણાવી આંક–૩૭ થી નોટીસ રજુ કરેલ છે. સદર હકીકત બાબતે વાદીની પ્રતિવાદી તરફે કરવામાં આવેલ ઉલટ તપાસ ધ્યાને લેતા એ હકીકત રેકર્ડ પર આવેલ છે કે, તા.૦૨–૧૦–૨૦૧૬ પહેલા દાવાવાળા સાટા કરારની અમલવારી કરવા માટે અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા માટે અમોએ પ્રતિવાદીને કોઈ નોટીસ કરેલ નથી. તેમજ તા. ૦૨–૧૦–૨૦૧૬ પહેલા દાવાવાળા સાટા કરારની અમલવારી માટે અમો(રોમીલભાઈ) તૈયાર અને ખુશી હતા તેવો દર્શાવતો કોઈ લેખીત આધાર મારી પાસે નથી.એ હકીકત કબુલ રાખેલ છે કે, અમોએ પ્રતિવાદીઓને જે નોટીસ કરેલી તે નોટીસ સાટા કરારની મુદત પૂર્ણ થયા બાદ તા.૧૦–૧૦–૨૦૧૬ ના રોજ કરેલી. તેમજ આંક–૩૪ વાળી નોટીસ પ્રતિવાદીઓને બજી ગયેલ હોચ તેવું દર્શાવતો કોઈ આધાર મે આ કામે રજુ કરેલ નથી. એ રીતે રેકર્ડ પરનો પુરાવો ધ્યાને લેતા વાદીએ સાટાખતના અમલ માટે આંક–૩૨ વાળી નોટીસ કરેલ હોચ અને તેની બજવણી થયેલ હોચ તેવો કોઈ પુરાવો વાદીપક્ષે રજુ કરેલ નથી. વધુમાં વાદીની ઉલટ તપાસ ધ્યાને લેતા તેઓએ સાટાખતના અમલ માટે રેડીનેશ અને વીલીંગનેસ બતાવેલી હોવા બાબતે પ્રતિવાદીઓને જે નોટીસ કરેલી તે નોટીસ સાટા કરારની મુદત પૂર્ણ થયા બાદ કરેલ હોવાનું જણાવે છે. જયારે આંક–૩૨ વાળુ સાટા કરાર વંચાણે લેતા બાકી નીકળતી અવેજની તમામ રકમ તમારા તરફથી પુરેપુરી ચુકતે થયા બાદ તમો લખાવી લેનારના ખર્ચે તમારા નામે અગર તો તમો કહો તેના નામે આ બાબતનું પાકુ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નોધાવી આપવાનું છે તેવું જણાવેલ છે. જયારે રેકર્ડ પરનો પુરાવો ધ્યાને લેતા વાદીએ આવી બાકી નીકળતી રકમ ચુકવી આપેલ હોચ તેવું જણાતુ નથી. જેથી મુદ્દા નં.૩ તથા ૪ પરત્વેનો નિર્ણય નકારમાં આપવામાં આવે છે.

(૮).. તેમજ વાદી તરફે વિ.વકીલશ્રીએ દલીલના સમર્થનમાં નીચે મુજબના નામદાર વડી અદાલતના ચુકાદા રજુ કરેલ છે. જે ધ્યાને લેવા અરજ કરેલ છે.

(1) Dharmabiri Rana Versus Pramod Kumar Sharma (D) Thr.Lrs.& Anr. 2017 (0) AIJEL-SC 61454

(2) Madhukar Nivrutti Jagtap Versus Pramilabai Chandulal Parandekar 2019 (0) AIJEL-SC 64599

(3) Parasharam Sakharam Dhumal Versus Shamrao Mahadeo Dhumal 2018 (0) AIJEL-MH 179067

(4) Ghnshyambhai Dhirubhai Barvaliya Versus Rasikbhai Dhirubhai Ambaliya 2017 (0) AIJEL-HC 236938

વાદી તરફે વિ.વકીલશ્રી દવારા દલીલના સમર્થનમાં રજુ રાખેલ નામદાર વડી અદાલતના ઉપરોકત ચુકાદા વંચાણે લેતા નામદાર વડી અદાલત દવારા સદર ચુકાદામાં આપવામાં આવેલ માર્ગદર્શીકા અને હાલના કેસની હકીકત અલગ અલગ હોય લાગુ કરી શકાય નહી.

(૯).. એ રીતે રેકર્ડ પરના પુરાવાના આધારે ઉપરોકત કરવામાં આવેલ ચર્ચા મુજબ દાવા અરજીમાં માંગ્યા મુજબની દાદ મેળવવા વાદી હકકદાર નહી હોવાનું આ અદાલત માને છે અને મુદ્દા નં.૫ પરત્વેનો નિર્ણય નકારમાં આપવામાં આવે છે. તેમજ મુદ્દા નં.૬ પરત્વેનો આખરી હુકમ નીચે મુજબ કરવામાં આવે છે.

–// આખરી હુકમ //–

(૧).. વાદીનો હાલનો દાવો આથી નામંજુર(રદ) કરવામાં આવે છે.

(૨).. તેમજ પક્ષકારોને થયેલ દાવાનું ખર્ચ જાતે ભોગવવાનો હુકમ કરવામાં આવે છે.

(૩).. હુકમ મુજબ હુકમનામું દોરવું.

હુકમ આજરોજ તા.૨૪મી માંહે માર્ચ સને ૨૦૨૫ ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી સંભળાવી જાહેર કર્યો.

પોરબંદર.
તા.૨૪.૦૩.૨૦૨૫.

(મુકેશ વિનોદરાય પંડયા)
ચોથા અધિક સિનિયર સિવિલ જજ અને
અધિક ચીફ જયુડી.મેજી., પોરબંદર.
(U/C NO.GJ 01253)