

સ્પે. મુ. નં. ૨૭૫/૨૦૧૪.

આંક- ૦૫ ની અરજી તળે હુકમ...

અરજી વંચાણે લીધી. દાવાની હકીકત ધ્યાને લીધી. પ્રતિવાદી પક્ષે રજુ થયેલ જવાબ વંચાણે લીધો.

- (૧) દાવા તથા અરજીની ટુંકમાં હકીકત એવી છે કે, દાવાવાળી મિલકત બાબતે પ્રતિવાદીઓ અન્ય કોઈ સાથે કોઈપણ પ્રકારના તબદીલી સ્વરૂપના કરારો, લખાણો કે વ્યવહારો કરે નહીં તેમજ જગ્યાનો કબજો કોઈને સોંપે નહીં તે માટે દાવો કરેલ છે અને દાવો ચાલતા દરમિયાન હાલની અરજીથી કામચલાઉ મનાઈ હુકમની માંગણી કરેલ છે. વાદી નોંધાયેલી ભાગીદારી પેઢી છે અને વડોદરા શહેરમાં જમીનનો લે વેચ તથા જમીનનો વિકાસ કામગીરી કરે છે. પ્રતિવાદી નં. ૧ ની સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટાની સ્થાવર મિલકત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના માંજલપુરના રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૧૮/૨ વાળી આવેલી છે. જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૯ માં સમાવેશ થતા ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩૮ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૧૧૪

ચો. મી. છે. સદરહુ મિલકત પ્રતિવાદી નં. ૧ વેચાણ કરવા માંગતા હતા. તેથી વાદીનો સંપર્ક કરેલ અને સદરહુ મિલકત ડેવલપ કરવાના હકકો તા. ૪/૩/૧૯૯૩ ના રોજ વાદીને આપવાનું નક્કી કરેલ અને જેના આધારે તા. ૪/૩/૧૯૯૩ ના રોજ ડેવલપમેન્ટનો કરાર આ કામના પ્રતિવાદી નં. ૨ નાએ વાદીના લાભમાં કરી આપેલો અને સદરહુ રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૧૮/૨ વાળી જમીન શહેરી જમીન ટોચમર્યાદાના કાયદાની જોગવાઈ કરતા ઓછી હોવાથી આ કાયદાની જોગવાઈ લાગુ પડતી નથી અને સદર જમીન પૈકી ૪૧૦ ચો.મી. જમીન પ્રથમ બિનખેતીની કરેલ. તેથી વાદીએ પ્રથમ ૪૧૦ ચો.મી. જમીનમાં બાંધકામ કરી અને તેટલી જમીન ડેવલપ કરવામાં આવેલી ત્યારબાદ બાકી રહેલ ૭૦૪ ચો.મી. જમીન તા. ૬/૪/૧૯૯૫ ના હુકમથી કલેક્ટરશ્રીએ બિનખેતી પરવાનગી આપેલ અને તા. ૧૭/૪/૧૯૯૫ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૧ નાએ ફરીથી ડેવલપમેન્ટનો કરાર કરી આપેલો. હકીકતમાં અગાઉ ૧૧૧૪ ચો.મી.ની પુરી જમીનનો કરાર કરી આપેલો હતો પરંતુ અલગ અલગ સમયે બિનખેતી થયેલી હોય તે જમીનમાં પણ વિકાસની કામગીરી કરવાની હોવાથી ૧૯૯૫ માં તેનો કરાર વાદીના લાભમાં કરી આપેલો. વાદી દ્વારા જરૂરી પરવાનગીઓ તથા બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી તા. ૬/૫/૧૯૯૪ ના રોજ

મેળવવામાં આવેલી અને સાંઈ ડેવલોપર્સના નામથી રહેણાંકના મકાનો બનાવવામાં આવેલ. પ્રતિવાદી નં. ૧ ની જાણ અને સંમતિથી તેઓના કુલમુખત્યાર તરીકે વાદીના ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર કરી આપેલ. સદરહુ સાંઈ ડુપ્લેક્ષના પ્લોટ નં. એ/૪ વાળી મિલકત વાદીએ પોતાના વ્યક્તિગત હેતુ માટે બાકી રહેલ હતી. જેની જમીનનાં નાણાં પણ પ્રતિવાદી નં. ૧ નાએ જે તે સમયે ચુકવી દીધેલ અને બાંધકામ પણ વાદીના ખર્ચે કરેલ અને ભવિષ્યમાં જરૂર પડે ત્યારે વેચાણ દસ્તાવેજ કરશે તેવી સમજુતી થયેલી. આમ બ્લોક નં. એ/૪ વાળી મિલકત વાદીની માલિકી કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં પ્રતિવાદીનો કોઈ હક્ક રહેતો નથી પરંતુ મુળ જમીન માલિક તરીકે પ્રતિવાદી નં. ૧ નુ નામ હોવાથી તેઓને જરૂરી સહકાર આપવાનો હતો. વાદીના ભાગીદાર હસમુખભાઈ તારાચંદ જયશ્વાલનો સદરહુ જગ્યાનો કબજો ભોગવટો શરૂઆતથી જ હતો. પ્રતિવાદી નં. ૨ હસમુખભાઈ તારાચંદ જયશ્વાલના બનેલી થાય છે. તેમને થોડા સમય માટે રહેઠાંણ માટે બ્લોક નં. એ/૪ વાળી આ જગ્યા આપેલ. સદર મિલકત તેમને ક્યારેય વેચાણ આપેલ નથી. સદરહુ જગ્યાની માલિકી હક્ક અને પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો વાદીનો હતો અને પ્રતિવાદી નં. ૧ ના કુલમુખત્યાર તરીકે વાદીને સંપૂર્ણ સત્તા છે. પ્રતિવાદી નં. ૧ નાએ

સદરહુ મિલકતમાં કોઈ હકક કે અધિકાર રહેલ નથી પરંતુ આ કામના પ્રતિવાદીઓએ એકબીજાના મેળાપીપણામાં વાદી વિરુદ્ધ કાવતરૂ રચી પ્લોટ નં. એ/૪ નો ગેરકાયદેસર રીતે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી લીધેલ છે અને તા. ૧/૨/૨૦૧૪ ના રોજ અનુક્રમ નં. ૧૨૬૯ થી વાદી સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધાયેલ છે અને રૂ. ૮,૮૨,૫૦૦/- જુન-૨૦૦૧ થી ટુકડે-ટુકડે વાદીને ચુકવી દીધેલાનું તેમાં જણાવેલ છે અને પ્રતિવાદી નં. ૧ નાએ પણ તેઓને પુરેપુરી રકમ મળી ગયાનું કબુલ રાખેલ છે. હકીકતમાં પ્રતિવાદી નં. ૨ નાએ વાદીને ક્યારેય આવી કોઈ રકમ ચુકવેલ નથી. મેળાપીપણામાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધેલ અને સદરહુ મિલકત ટ્રાન્સફર કરવા બાબતે વાદીએ વાંધો પણ આપેલ. પ્લોટ નં. એ/૪ નું ક્ષેત્રફળ મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ સ્થળ ઉપર ૧૦૫૦ ચો.ફુટ છે અને બાંધકામ ૧૨૦૦ ચો.ફુટનું કરવામાં આવેલ છે. જ્યારે પ્રતિવાદીઓએ કરેલ વેચાણ દસ્તાવેજમાં બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ૬૧૬ ચો.ફુટ જણાવવામાં આવેલ છે. જે હકીકત જ પ્રતિવાદીઓએ જે તે પરિસ્થિતિથી વાકેફ નહીં હોવાનું સ્પષ્ટ કરે છે અને તેવી ખોટી હકીકતના આધારે જ આ વેચાણ દસ્તાવેજ શરૂઆતથી જ ગેરકાયદેસર છે.

(૨) પ્રતિવાદી નં. ૧ નાઓને દાવાવાળી મિલકત વેચાણ કરી દસ્તાવેજ કરી આપવાનો કોઈ હકક કે અધિકાર નહતો. પ્રતિવાદી નં. ૨ નાએ વાદીને ક્યારેય અવેજ પેટે કોઈ રકમ આપેલ નથી તેમછતાં પ્રતિવાદીઓ એકબીજાના મેળાપીપણામાં ગેરકાયદેસર રીતે વેચાણ દસ્તાવેજ કરાની લીધેલ હોય પ્રતિવાદી નં. ૨ નાઓનું કૃત્ય પ્રતિવાદી નં. ૨ ઉપર પ્રતિવાદી નં. ૧ નાએ મુકેલ વિશ્વાસ ભંગ બરાબર છે. આથી આ દાવાવાળી મિલકત બાબતે પ્રતિવાદીઓ અન્ય કોઈપણ સાથે કોઈપણ પ્રકારનું તબદીલી સ્વરૂપનું લખાણ, વ્યવહાર કરાર કરે કરાવે નહીં તેમજ સદર જગ્યાનો કબજો સોંપે કે સોંપાવે નહીં તેવો કામચલાઉ દાવાનો મનાઈ હુકમ દાવાના આખરી નિકાલ સુધી આપવાની માંગણી હાલની અરજીથી કરેલ છે.

(૩) પ્રતિવાદીઓએ દાવા સમન્સ તથા નોટીસ બજતા આંક-૨૬ થી પ્રતિવાદી નં. ૧ તરફે હાલની કામચલાઉ અરજીનો જવાબ વાંધા રજુ કરેલ છે. જેમાં દાવા અરજીની હકીકતોનો ઈન્કાર કરી પ્રતિવાદી નં. ૧ દાવાવાળી મિલકતના માલિક હોવાનું અને દાવાવાળી મિલકતના જુદા જુદા ભાગના વેચાણ દસ્તાવેજો પ્રતિવાદી નં. ૧ નાએ તા. ૨૦/૭/૧૯૮૭ થી તા. ૨૭/૧/૨૦૦૬ સુધી કરેલા છે અને તેના

મુજબ પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં નામફેર થયેલ છે અને તે સમયે વાદીએ ક્યારેય અટકાવેલ નથી કે કોઈ નોટીસ આપેલ નથી.

પ્રતિવાદી નં. ૧ ની જુલાઈ ૧૯૮૮ માં પ્રતિવાદી નં. ૨ નાએ બાનાખત કરી આપેલ. જેમાં વાદીએ પોતે સાક્ષી તરીકે સહી કરેલ છે. પ્રતિવાદી નં. ૨ નાએ કુલ રૂ. ૮,૮૨,૫૦૦/- વાદીને તા. ૬/૬/૨૦૦૧ થી તા. ૨/૪/૨૦૦૨ સુધી ચાર ચેકોથી તથા રૂ. ૧,૦૦,૦૦૦/- રોકડા ચુકવી દીધેલ છે. જે બાબતે પ્રતિવાદી નં. ૨ નાએ પ્રતિવાદી નં. ૧ ને સોગંદ ઉપર જાહેર કરીને પત્ર આપેલ છે. પ્રતિવાદી નં. ૨ નાએ બેન્ક ઓફ બરોડાના માંડવી શાખામાંથી જે રકમ ઉપાડી લીધેલ છે જેના સ્ટેટમેન્ટ રજુ કરેલ છે, પુરી રકમ આપી દીધેલાનું પુરાવો સર્ટીફિકેટ તા. ૧/૪/૨૦૧૪ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૧ એ આપતા પ્રતિવાદી નં. ૨ ને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે. જે હકીકતો ધ્યાને લેતા વાદીએ સાચી હકીકત છુપાવીને હાલનો દાવો કરેલ છે. વાદીના માતૃશ્રીના હસ્તે તા. ૨૦/૩/૨૦૦૫ સુધીનો હિસાબ વિનોદભાઈએ અદા કરી દીધેલ છે. જેમાં રૂ. ૮,૮૨,૫૦૦/- પ્રતિવાદી નં. ૨ ના જમા લેવામાં આવેલ છે. કોઈ અવેજની રકમ વાદીને આપવાની બાકી રહેતી નથી તેવી ખાતરી થયા બાદ જ પ્રતિવાદી નં. ૧ નાએ પ્રતિવાદી નં. ૨ ને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી

આપેલ છે અને ૧૯૯૬ થી ખાલી કબજો સોંપી આપેલ છે ત્યારબાદ આંક-૨૭ ના દસ્તાવેજ પુરાવા લિસ્ટથી રેવન્યુ રેકર્ડની તથા બેન્ક ખાતાની નકલ પ્રતિવાદી નં. ૧ નાએ વાદીને આપેલ રકમનું સર્ટીફિકેટ અન્ય દસ્તાવેજો રજુ થયેલા છે.

(૪) આંક-૪ ના દસ્તાવેજ પુરાવા લિસ્ટથી વાદીએ માર્ક-૪/૧ થી ૪/૯ સુધીના દસ્તાવેજ પુરાવા રજુ કરેલ છે. જેમાં ભાગીદારી પેઢી નોંધાયેલી તેના દાખલાની નકલ, પ્રતિવાદી નં. ૧ નાએ આપેલ કુલમુખત્યાર પત્રની નકલ, પ્રતિવાદી નં. ૧ તથા વાદી વચ્ચે થયેલ ડેવલપમેન્ટ કરારની નકલ, ભાડુઆત તથા વાદી વચ્ચે થયેલ કરારની નકલ, વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ વિગેરે રજુ થયેલ છે.

(૫) ઉપરોક્ત બંને પક્ષેની દાવા તથા જવાબની હકીકતો તથા દસ્તાવેજ પુરાવા તથા દલીલો ધ્યાને લીધી. વાદીએ પ્રતિવાદી નં. ૨ જે વાદીના બનેવી થાય છે. તેઓના કબજાવાળું મકાન/મિલકત પ્લોટ નં. એ/૪ નો દસ્તાવેજ પ્રતિવાદી નં. ૧ નાએ પ્રતિવાદી નં. ૨ ને કરી આપેલ છે તે રદ્દ કરાવવાની દાવામાં દાદ માંગેલી છે તેમજ હાલની અરજીથી પ્રતિવાદીઓ અન્ય કોઈ સાથે તે મિલકતના તબદીલીના વ્યવહારો કરે નહીં તેવી દાદ માંગેલ છે પરંતુ આ કામે પ્રતિવાદી નં. ૨ નાએ કોઈ દાવા જવાબ રજુ કરેલ નથી. જ્યારે પ્રતિવાદી નં. ૧ નાએ દાવાવાળી

મિલકતનુ બાનાખત જુલાઈ ૧૯૮૮ માં પ્રતિવાદી નં. ૨ નાને કરી આપેલ અને વાદીએ તેમાં સાક્ષી તરીકે સહી કરેલાનુ જણાવે છે તેમજ રૂા. ૮,૮૨,૫૦૦/- ની રકમ ચાર ચેકોથી તથા રૂા. ૧,૦૦,૦૦૦/- રોકડેથી વાદીને ચુકવેલ હોવાનુ જણાવેલ છે અને માર્ક-૨૭/૫ થી પ્રતિવાદી નં. ૨ ની પાસબુકની નકલ રજુ કરેલ છે અને તે રકમ વાદીને ચુકવેલ હોવાનુ જણાવેલ છે. વાદીએ હાલના જવાબ સામે કોઈ કાઉન્ટર એફીડેવીટ રજુ કરી ઉપરોક્ત હકીકતોનો ઈન્કાર કરેલ નથી તેમજ લાંબા સમયથી કબજો ભોગવટો પ્રતિવાદી નં. ૨ નો હોવાનુ સ્વીકારેલ છે તેવા સમયે વાદીને કોઈ રકમ મળેલ છે કે નહી તે પુરાવાનો વિષય છે. જ્યારે હાલના તબક્કે વાદીનો પ્રથમ દર્શનીય કેસ જણાતો ન હોય તેમજ સગવડતા અગવડતાની સમતુલા વાદીની તરફેણમાં જણાતી ન હોય તેમજ કબજો પ્રતિવાદી નં. ૨ પાસે હોય તેવા સમયે દરમ્યાન મનાઈ હુકમ ન આપવાથી વાદીને નાણાંમા ન આંકી શકાય તેવુ નુકશાન થવાની સંભાવના હોવાનુ માની શકાય નહીં. વાદી દરમ્યાન મનાઈ હુકમ મેળવવા હકકદાર ન હોય આથી ન્યાયના હિતમાં નીચે મુજબનો હુકમ કરવામાં આવે છે.

// હુ ક મ //

(૧) હાલની અરજી નામંજુર કરવામાં આવે છે.

(૨) અરજીનો ખર્ચ દાવાના આખરી હુકમને અનુસરશે.

હુકમ આજ રોજ તારીખ ૦૬ ઢી, માહે-એપ્રિલ, સને-૨૦૨૨ ના
રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી સંભળાવી મારી સહી કરી જાહેર કર્યો.

તા. ૦૬/૦૪/૨૦૨૨
વડોદરા.

(શકિતસિંહ ઘનશ્યામભાઈ ચાંચુ)
૨૦ માં એડી. સીનીયર સીવીલ જજ અને
એડી. ચીફ જ્યુ. મેજી., વડોદરા.
કોડ નં. જ.જે-૦૦૮૮૫

કે. કે. પરમાર