દાખલ તારીખ	૧૩-૦૬-૨૦૧૮
રજીસ્ટરે લીધા તારીખ	૧૩-૦૬-૨૦૧૮
ફેંસલ તારીખ	૦૪-૧૧-૨૦૨૫
સમયગાળો	વર્ષ માસ દિવસ ૦૭ ૦૪ ૨૨

सत्यमेव जयते

IN THE COURT OF મહે. ૫માં, એડી.સીનીયર સીવીલ જજ સાહેબ શ્રી AT- (અમદાવાદ(ગ્રામ્ય)).

SP. C. S No. **278** OF **2018**

Pleaders **Ex. No.**

વાદી.વિ.વ.શ્રી
જે.એમ.ભાવસાર

સરોજ હસમુખભાઈ દોશી.
ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : ઘરકામ,
રહે.ફ્લેટ નં.કે/૧૧, સેટેલાઈટ પાર્ક,
જોધપુર,જી. અમદાવાદ.

PLAINTIFF;

VERSUS

પ્રતિવાદી
વિ.વ.શ્રી
એચ.એ.શાહ.

(૧) તારક જીતેન્દ્રભાઈ મહેતા,
(૨) શ્રીમતી લીના તારક મહેતા,
(૩) કુંજયભાઈ મહેન્દ્રભાઈ શાહ,
તમામ ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : વેપાર/ઘરકામ
રહે.નં.૧ તથા ૨ વસ્ત્રાપુર,અમદાવાદ.
નં.૩ રહે. જોધપુર,અમદાવાદ.

RESPONDENTS;

Suit Valued under રૂા. ૮,૦૦,૦૦૦/- થી કરારના વિશીષ્ટ પાલન તથા ડેકલેરેશન અંગેનો ...

-: હ ર વ :-

આ કામના વાદીના દાવાની સંક્ષિપ્ત હકિકત એવી છે કે,

(૧).. આ કામના વાદી દાવા અરજીના મથાળે જણાવેલ સરનામે તેમના કુટુંબ સાથે એપ્રિલ **-૨૦૦૭ થી એટલે કે છેલ્લા ૧૧** વર્ષથી વસવાટ કરતા આવેલ છે તથા કોઈના કોઈ પણ જાતના દખલ અંતરાય કે અવરોધ વગર દાવાવાળી મિલકતનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો ધરાવતા આવેલ છે. આ કામના વાદીને કુટુંબ સાથે અમદાવાદમાં વસવાટ કરવાનો હોવાથી રહેઠાણની મિલકતની જરૂરિયાત હોય જેથી વાદીના ભાઈ રાજેન્દ્રભાઈ ખીવાણીએ પ્રતિવાદી નંબર-૧ ને ડિસ્ટ્રિક્ટ સબ ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ (૪)(પાલડી) ના તાલુકા સીટી ના મોજે વેજલપુર ની સીમમાં આવેલ સર્વે નંબર **-૨૨૫** પૈકી ટીપી સ્કીમ નંબર **-૬**, ફાઇનલ પ્લોટ નંબર **-૧૨૯** માં આવેલ ન્યુ પ્રભુ પાર્ક કો. ઓ. હા. સો.લી. માં સેટેલાઈટ પાર્ક નામની સ્કીમમાં **ફ્લેટ નંબર-કે/૧૧** કે જેનું ક્ષેત્રફળ આશરે**૧૦૮ ચો.વાર** વાળી **દાવાવાળી મિલકત** વેચાણ કરવાની હોય,વાદીની ઓળખાણ પ્રતિવાદી નંબર **-૧ અને ૨** સાથે કરાવેલી અને જણાવેલ કે સદરહું દાવાવાળી મિલકત સોસાયટીમાં પ્રતિવાદી નંબર **-૩** ના નામે ચાલે છે તથા પ્રતિવાદી નંબર **-૧ અને ૨** નાએ પ્રતિવાદી નંબર **-૩** પાસેથી દાવાવાળી મિલકત તારીખ **-૨૦/૧૦/૨૦૦૫** ના રોજ વેચાણ કરાર તથા પાવર ઓફ એટર્નીના આધારે વેચાણ રાખી સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવતો ધરાવતા હોય તથા વાદી દાવાવાળી મિલકત ખરીદવા માંગતા હોય, જેથી પ્રતિવાદીએ દાવાવાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વાદીને આપશે તેવી ખાતરી અને બાંહેધરી આપેલ.

(૨).. ઉપરોક્ત હકીકતો એ વાદીએ તારીખ ૨૬/૧૦/૨૦૦૭ ના રોજ પ્રતિવાદીઓ પાસેથી દાવાવાળી મિલકત રૂ.૮,૦૦,૦૦૦/- માં વેચાણ લેવાનું નક્કી કરી બાનાખતનો કરાર નોટરી સમક્ષ સાક્ષી રૂબરૂ કરાવેલ અને સદરહુ દાવાવાળી મિલકતના વેચાણ અવેજ પેટે પ્રતિવાદીઓએ બાનાખત અગાઉ ચેક નંબર-૨૧૩૯૬૧ અલ્હાબાદ

બેન્ક, આશ્રમ રોડ શાખાના તારીખ ૨૨/૦૩/૨૦૦૭ ના રોજ રૂ.૧,૦૦,૦૦૦/–તથા ચેક નંબર–૨૧૩૯૬૪ અલ્હાબાદ બેંક,આશ્રમરોડ શાખાના તારીખ ૨૮/૦૩/૨૦૦૭ ના રોજ રૂ.૪,૦૦,૦૦૦/– અને તારીખ ૦૧/૦૫/૨૦૦૭ ના રોજ રૂ.૨,૦૦,૦૦૦/– રોકડા એમ કુલ રૂ.૭,૦૦,૦૦૦/– વાદી પાસેથી પ્રતિવાદીઓએ મેળવેલ હોય, જેથી એપ્રિલ–૨૦૦૭ માં પ્રતિવાદીઓએ દાવાવાળી મિલકતનો શાંત,ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વાદીને સોંપેલ. જે આજદિન સુધી કોઈ પણ જાતના દખલ અંતરાય અવરોધ વગર વાદી વાપર ઉપયોગ કરતા આવેલ છે તથા પ્રતિવાદીએ દાવાવાળી મિલકતના અસલ દસ્તાવેજો પણ વાદીને સોંપેલ છે. વધુમાં આ કામના પ્રતિવાદીઓ એકબીજાના મેળાપીપણામાં હોય, જેથી વાદીએ દાવાવાળી મિલકત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરતા માર્ચ–૨૦૦૭ માં તથા મે–૨૦૦૭ માં વાદી પાસેથી અવેજ ની રકમ મેળવી દાવાવાળી મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપેલ અને ત્યારબાદ ઓક્ટોબર–૨૦૦૭ માં બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ. જે બાનાખતની શરતો અનુસાર સોસાયટીનું નો –ઓબ્જેક્શન તથા નો– ડયુ સર્ટીફીકેટ પ્રતિવાદીઓએ લાવી આપવાનું હતું પરંતુ વાદીએ વારંવાર જણાવવા છતાં પ્રતિવાદી દસ્તાવેજ કરવા અંગે સમય લંબાવે જતા હતા તેથી સોસાયટીમાં તપાસ કરતા સને–૨૦૧૧ માં વાદીને પ્રતિવાદીઓએ શુભ એન્જિનિયરિંગ ઈન્ડસ્ટ્રીઝના નામથી માણેકચોક કો.ઓ. બેંકમાંથી ક્રેડિટ ફેસીલીટી રૂ. ૨,૦૦,૦૦૦/–ની મેળવેલ હતી. જેથી વાદીના ભાઈએ દાવાવાળી મિલકત ઉપરનો ચાર્જ દૂર કરવા વેચાણ અવેજ પૈકીની રકમ રૂ.૫૦,૦૦૦/–ચેકથી બેંકમાં જમા કરેલ. આમ, વાદીએ વેચાણ અવેજની કિંમત પૈકી રૂ.૭,૫૦,૦૦૦/–પ્રતિવાદીઓને ચૂકવી આપેલ હોય અને માત્ર રૂ.૫૦,૦૦૦/–પ્રતિવાદીઓના બાકી નીકળતા હોય, જે આપવા વાદી ખુશી અને તૈયાર છે. તેમછતાં આ કામના પ્રતિવાદીઓ બદ ઈરાદાથી કોઈ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપતા ન હોય તથા પ્રતિવાદી નંબર –૩ સાથે પ્રતિવાદી નંબર–૧ અને ૨ ને વાતચીત ચાલુ હોય, થોડા સમયમાં દસ્તાવેજ કરી આપશે તેવું જણાવી સમય પસાર કરેલ છે. હાલમાં થોડા સમયથી પ્રતિવાદીઓએ વાદી સાથે વાતચીત બંધ કરેલ છે અને ફોન પણ રિસીવ કરતા નથી. જેથી પ્રતિવાદીઓનો વેચાણ અવેજના મોટાભાગના નાણા મેળવ્યા બાદ દસ્તાવેજ ન કરી આપવાનો બદ ઈરાદો હોવાનું સ્પષ્ટ ફલિત થતું હોય જે બનાખતની શરતોના ભંગ સમાન હોય, જેથી પ્રતિવાદીઓ વિરુદ્ધ કરારની શરતોનું પાલન કરવા વાદી હાલનો દાવો કરેલ છે.

(૩).. આ કામે વાદી હાલનો દાવો કરી વાદીની સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટાની ડિસ્ટ્રિક્ટ સબ ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ (૪)(પાલડી) ના તાલુકા સીટીના મોજે વેજલપુર ની સીમમાં આવેલ સર્વે નંબર–૨૨૫ પૈકી ટી.પી સ્કીમ નંબર–૬, ફાઇનલ પ્લોટ નંબર–૧૨૯ માં આવેલ ન્યુ પ્રભુ પાર્ક કો.ઓ.હા.સો.લી. માં સેટેલાઈટ પાર્ક નામની સ્કીમમાં ફ્લેટ નંબર– કે/૧૧ કે જેનું ક્ષેત્રફળ આશરે ૧૦૮ ચો.વાર વાળી દાવાવાળી મિલકત નો બાકી વેચાણ અવેજ રૂ.૫૦,૦૦૦/–આ કામના પ્રતિવાદી વાદી પાસેથી મેળવી કરારનું વિશિષ્ટ પાલન કરી દાવાવાળી મિલકતનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ વાદીને કરી આપે તેવું હુકમનામું મેળવવા તથા વિકલ્પે જો પ્રતિવાદી દાવાવાળી મિલકતનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ ન કરી આપે તો, કોર્ટ કમિશનરની નિમણૂક કરી તેમના મારફતે વાદીની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા હુકમ કરવા દાદ માગેલ છે. વધુમાં વાદીએ કરારના વિશિષ્ટ અમલની સાથે આ કામના પ્રતિવાદીઓ કે તેમના માણસો નોકરો, એજન્ટો, કુલ મુખત્યારો દાવાવાળી મિલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ રીતે વેચાણ, ટ્રાન્સફર કે એસાઇન કરે કરાવે નહીં કે કોઈને ભાડે, પેટા ભાડે કે લીવ એન્ડ લાઇસન્સ થી આપે અપાવે નહીં કે દાવાવાળી મિલકત ગીરો, બક્ષિસ, બોજો કરે કરાવે નહીં કે દાવાવાળી મિલકત બાબતે કોઈ પણ જાતના લખાણો, કરારો કરે કરાવે નહીં કે દાવાવાળી મિલકતનો કાયદાની પ્રક્રિયા અનુસર્યા સિવાય ગેરકાયદેસર કબજો લેવડાવે નહીં કે વાદીના કબજામાં દખલ અંતરાય અવરોધ કાર્ય કરાવે નહીં કે વાદીને દાવાવાળી મિલકતનો વાપર ઉપયોગ કરતા રોકે રોકાવે નહીં તથા દાવાવાળી મિલકતને નુકસાન થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરે કરાવી નહીં કે વાદીના હક અધિકારને નુકસાન થાય તેવા કોઈ ગેરકાયદેસરના કૃત્યો કરે કરાવે નહીં તેવો કાયમી પ્રકારનો જાથુનો મનાઈ હુકમ મેળવવા દાદ માગેલ છે.

(૪).. આ કામે વાદી તરફથી હાલનો દાવો રજૂ થતાં તે અન્વયેના વિધિસરના પ્રોસેસ પ્રતિવાદી વિરુદ્ધ ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ. જે પ્રોસેસ આ કામના તમામ પ્રતિવાદીઓને બજતા પ્રતિવાદી નંબર –૧અને ૨ તેમના વિદ્વાન વકીલ મારફતે હાજર થયેલ છે. જ્યારે આ કામે પ્રતિવાદી નંબર –૩ ને દાવાના પ્રોસેસ બજવાં છતાં તેઓ હાજર થયેલ ન હોય, જેથી આંક–૧૭ લગત જરૂરી હુકમથી પ્રતિવાદી નંબર –૩ સામેનો દાવો એકતરફી ચલાવવા હુકમ કરવામાં આવેલ છે. આ કામે પ્રતિવાદી નંબર –૧ અને ૨ નાઓએ તેમના આંક–૧૫ ના લેખિત જવાબમાં વાદીની દાવા તથા મનાઈ અરજીની હકીકતોનો

પેરાવાઈઝ ઈનકાર કરી, ખરી હકીકતે વાદી અને પ્રતિવાદી નંબર –૧ અને ૨ વચ્ચે સને–૨૦૦૭ માં બાનાખતનો કરાર થયેલો હોવાનું તથા ત્યારબાદ છ મહિનાની અંદર બંને પક્ષકારોએ માર્કેટ પ્રાઇસ પ્રમાણે દસ્તાવેજ કરવાનું નક્કી થયેલ. પરંતુ વાદીની આર્થિક પરિસ્થિતિ સારી ન હોય થોડા સમય પછી દસ્તાવેજ કરવા જણાવેલ. જેથી પ્રતિવાદી વાદીને સારી રીતે ઓળખતા હોય પ્રતિવાદી એ વાદીને સદર મિલકતમાં રહેવા દીધેલ, પરંતુ હાલ વાદી ઓછી કિંમતે પ્રતિવાદીને મિલકત પડાવી લેવા માંગતા હોય અને તે મિલકતની માર્કેટ પ્રાઇસ વધી ગયેલ હોય વાદી હાલનો દાવો ૧૧ વર્ષ બાદ કરેલો હોય, જેથી હાલના વાદીના દાવાને ડીલે લેચીસનો બાદ નડતો હોય, વાદીનો દાવો રદ કરવા રજૂઆત કરેલ છે. ત્યારબાદ આ કામે પ્રતિવાદી નંબર –૧ અને ૨ ના જવાબ વિરુદ્ધ વાદી તરફે આંક–૧૬ થી કાઉન્ટર એફિડેવિટ રજૂ થયેલ છે. જેમાં વાદીએ પ્રતિવાદીના જવાબની હકીકતનો પેરાવાઈઝ ઇનકાર કરેલ છે અને પોતાની દાવાની હકીકતોને વળગી રહેલ છે. ત્યારબાદ આ કામે અત્રિની કોર્ટના અગાઉના વિદ્વાન ન્યાયાધીશ મારફતે વાદી તરફે રજૂ થયેલ આંક –૫ ની કામ ચલાઉ મનાઈ અરજીની સુનાવણી કરી વાદીની કામ ચલાઉ મનાઈ મેળવવાની અરજી રદ કરવામાં આવેલ.

(૫).. આ કામમાં વાદી પક્ષ તરફથી નીચે મુજબના દસ્તાવેજી તથા મૌખિક પુરાવા રજૂ થયેલ છે.

<u>મૌખિક પુરાવા</u>

ક્રમ	આંક	વિગત
૧	૨૧	વાદી સરોજ હસમુખભાઈ દોશીની સરતપાસ એફીડેવીટ
૨	૩૨	સાહેદ રીશી રજનીકાંત પરીખની જુબાની.

<u>દસ્તાવેજી પુરાવા</u>

ક્રમ	આંક	વિગત

૧	૩૫	બાનાખત કરારનો દસ્તાવેજ
૨	૩૬	વેચાણ કરાર
૩	૩૭	ઈરરીવોકેબલ જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની
૪	૩૮	વાદીના ઓળખકાર્ડની નકલ
૫	૩૯	વાદીના પાનકાર્ડની નકલ.
૬	૪૦	વાદીના ચુટણીકાર્ડની નકલ.
૭	૪૧	અભ્યુદય કો.ઓ.બેન્કનો તા.૧૭/૩/૨૦૧૧ નો પત્ર.
૮	૪૨	અભ્યુદય કો.ઓ.બેન્કના પ્રમાણપત્રની નકલ.
૯	૪૩	શેર સર્ટીફીકેટ નકલ.

આ કામે વાદી તરફથી ઉપરોકત પુરાવો રજુ થયા બાદ **આંક–૩૩** થી પુરાવા બંધની પુરસીસ રજુ થતા વાદીનો પુરાવો બંધ કરી કામ પ્રતિવાદીના પુરાવા પર મુલત્વી રાખવામાં આવેલ. ત્યારબાદ પ્રતિવાદી તરફે પુરતી અને ન્યાયીક તક આપવા છતાં પુરાવો રજુ કરવા કોઈ હાજર રહેલ ન હોય,જેથી રોજકામમાં જરૂરી હુકમથી પ્રતિવાદીનો પુરાવો રજુ કરવાનો હકક બંધ કરવામાં આવેલ.

(૬).. ત્યારબાદ વાદીના વિ.વ. શ્રી દ્વારા તેઓની લેખિત દલીલો આંક–**૪૪** થી રજુ થતા તે કામમાં રાખી વંચાણે લેવામાં આવેલ છે.જયારે આ કામે પ્રતિવાદી તરફે પુરતી તક આપવા છતાં કોઈ હાજર રહેલ ન હોય,જેથી પ્રતિવાદીની દલીલનો હકક બંધ કરવામાં આવેલ. આ કામે વાદી તરફથી તેઓની લેખીત દલીલમાં દાવા અરજીને સમથસ્નકારી તથા પુનરાવર્તીત હકીકતો જણાવી વાદી મુદ્દા નંબર– ૧ થી ૭ ની તમામ હકકીતો પુરવાર કરતા હોય ત્યારે વાદીનો દાવો મંજુર રાખી તે મુજબ હુકમનામું કરી આપવા રજુઆત કરેલ છે.વધુમાં આ કામે વાદી તરફથી પોતાની દલીલના સમર્થનમાં નીચે મુજબની ઓથોરીટી રજુ થયેલ છે.

૧).એઆઈઆર ૧૯૯૩ ગુઆહાટી પેજ નં. ૫૨

૨).એઆઈઆર ૧૯૮૦ પંજાબ અને હરીયાણા પેજ નં. ૨૫

૩).એઆઈઆર ૧૯૯૩ ગુઆહાટી પેજ નં. ૧૪૫

૪). એઆઈઆર ૨૦૦૪ સુપ્રીમ કોર્ટ પેજ નં. ૪૬૦૯

(૭).. આ કામમાં અત્રેની કોર્ટનાઅગાઉના વિ.ન્યાયાધિશ મારફતે તા.૩૦/૧૧ /૨૦૧૧ ના રોજ **આંક–૧૯ થી મુદ્દા** કાઢવામાં આવેલ. જે લગત મુદ્દા અંગે કોઈપણ પક્ષકાર તરફથી તેમાં કોઈ સુધારા વધારાની કોઈ રજુઆત કે અરજ કરવામાં આવેલ નથી.

:: મુદ્દા ::

મુદ્દા નં.૧. શું આ કામના વાદી સાબિત કરે છે કે, આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧ નાઓ દાવાવાળી મિલ્કતના માલીક અને કબજેદાર છે?

મુદ્દા નં.૨. શું આ કામના વાદી સાબિત કરે છે કે, તેઓ અને પ્રતિવાદીઓ વચ્ચે કાયદેસરનો બાનાખતનો કરાર થયેલ છે ?

મુદ્દા નં.૩. શું આ કામના વાદી સાબિત કરે છે કે, સદર બાનાખતના કરાર અન્વયે દાવાવાળી મિલ્કતની કિંમત રૂ.૮,૦૦,૦૦૦/– નકકી થયેલ અને તે પૈકી મોટાભાગનો અવેજ ચુકવી આપેલ છે અને બાકીનો અવેજ રૂ.૫૦,૦૦૦/– નીકળે છે?

મુદ્દા નં.૪. શું આ કામના વાદી સાબિત કરે છે કે,આ કામના પ્રતિવાદી એ બાનાખતની શરતોનો ભંગ કરેલ છે ?

મુદ્દા નં.૫. શું આ કામના વાદી સાબિત કરે છે કે, તેઓ બાકીનો વેચાણ અવેજ ચુકવી આપવા તેમજ બાનાખતની શરતોનું પાલન કરવા રાજીખુશી અને તૈયાર છે ?

મુદ્દા નં.૬. શું આ કામના પ્રતિવાદી સાબિત કરે છે કે,વાદીના દાવાને સમય મર્યાદાનો બાધ નડે છે?

મુદ્દા નં.૭. શું આ કામના પ્રતિવાદી સાબિત કરે છે કે, વાદીનો દાવો ખોટો અને ગેરકાયદેસરનો છે ?

મુદ્દા નં.૮. શું આ કામના વાદી માંગ્યા મુજબની દાદ મેળવવા હકકદાર છે?

મુદ્દા નં.૯. શું હુકમ અને હુકમનામું ?

(૮).. ઉપરોકત મુદ્દાઓના અત્રેની કોર્ટના નિર્ણય નીચે મુજબના છે.

મુદ્દા નં.૧	અંશત: હકારમાં,
મુદ્દા નં.૨	નકારમાં,
મુદ્દા નં.૩	હકારમાં,
મુદ્દા નં.૪	નકારમાં,
મુદ્દા નં.૫	નકારમાં,
મુદ્દા નં.૬	હકારમાં,
મુદ્દા નં.૭	નકારમાં,
મુદ્દા નં.૮	નકારમાં,
મુદ્દા નં.૯	**આખરી હુકમ મુજબ .**

::– નિર્ણય માટેના કારણો –::

હાલના દાવામાં પક્ષકારો ધ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલ પુરાવાનું મૂલ્યાંકન કરતા પહેલા અત્રે એ નોંધવું જરૂરી બની રહે છે કે, **ભારતીય પુરાવા અધિનિયમ, ૧૮૭૨ ની કલમ–૩૪** માં એવી જોગવાઈ કરવામાં આવેલી છે કે કોઈ પણ ધંધામાં તેના નિયમીત ક્રમમાં તેના ચોપડાઓમાં કરવામાં આવેલી નોંધો પ્રસ્તુત બની રહેશે જયારે તે નોંધો

બાબતે અદાલત દ્વારા તપાસ કરવાની રહેશે, પરંતુ, માત્ર તેવા નિવેદનો કોઈ પણ વ્યકિતના ઉપર જવાબદારી લાદવા માટે પૂરતો પુરાવો ગણાશે નહિ.

આ કામે વાદીઓનો હાલનો દાવો સાબિત કરવા માટે રજુ થયેલ પુરાવાનું મુલ્યાંકન કરીએ તો સાબિતીનો બોજો કોના પર છે તે અંગે પ્રથમ જોવું જરૂરી છે. હાલના કેસમાં કાયદાકિય જોગવાઈ મુજબ જોતાં કોઈ વ્યકિત એટલે કે પક્ષકાર કોઈ હકીકતના અસ્તિત્વનું પ્રતિપાદન કરતી હોય તો તેણે તે હકિકત સાબીત કરવી જોઈએ જે અંગેનો પ્ર બંધ **ભારતીય પુરાવા અધિનિયમ**ની **કલમ–૧૦૧** માં જણાવેલ છે. દિવાની કાર્યવાહીમાં વાદીઓ પોતાનો દાવો લઈ અદાલત સમક્ષ આવે ત્યારે તેમણે તે હકીકત સંભવીતતાની ઉંચી માત્રા (**પ્રીપોન્ડરન્સ ઓફ પ્રોબેબીલીટી**) અને સમતોલ પુરાવાથી સાબિત કરવાની રહે છે. વધુમાં વાદીએ પોતાના પુરાવાથી પોતાના દાવાની હકીકતો પુરવાર કરવાની રહે છે, પ્રતિવાદી તરફથી કોઈ ક્ષતિ રહેવા પામેલ હોય તો તેનો લાભ મેળવવા વાદી હકકદાર થતા નથી.

આમ, ઉપરોકત સિધ્ધાંતના આધારે પક્ષ નિવેદન તથા પુરાવો જોતાં કાયદાકીય જોગવાઈ ઘ્યાને લઈ નીચે મુજબની હકીકત જાહેર થયેલ છે.

(૯).. મુદ્દા નં.૧ થી ૩ :–

મુદ્દા નં.૧. શું આ કામના વાદી સાબિત કરે છે કે, આ કામના પ્રતિવાદી નં.૧ નાઓ દાવાવાળી મિલ્કતના માલીક અને કબજેદાર છે?

મુદ્દા નં.ર. શું આ કામના વાદી સાબિત કરે છે કે, તેઓ અને પ્રતિવાદીઓ વચ્ચે કાયદેસરનો બાનાખતનો કરાર થયેલ છે ?

મુદ્દા નં.૩. શું આ કામના વાદી સાબિત કરે છે કે, સદર બાનાખતના કરાર અન્વયે દાવાવાળી મિલ્કતની કિંમત ૩.૮,૦૦,૦૦૦/– નકકી

થયેલ અને તે પૈકી મોટાભાગનો અવેજ ચુકવી આપેલ છે અને બાકીનો અવેજ રૂ.૫૦,૦૦૦/– નીકળે છે?

સદર કામે **મુદ્દા નં.૧ થી૩** પરસ્પર એકબીજા સાથે સંકળાયેલા હોય, તથા તે બન્નેનો પુરાવાનો બોજો વાદી પર હોય, જેથી રજુ થયેલ પુરાવા તથા હકીકતોનું પુનરાવર્તન ટાળવાના હેતુથી તેઓની ચર્ચા એક સાથે કરવામાં આવેલ છે.

(૧૦).. આ કામે દાવાના ન્યાયક નિર્ણય માટે ઉપસ્થિત થયેલ મુદ્ધા નંબર–૧ થી ૩ ની હકીકતોના પુરાવાનો બોજો વાદી પર હોય તથા તે સંબંધે વાદી તરફે એક જ પ્રકારના પુરાવા રજૂ થયેલ હોય જેથી રજૂ પુરાવા અને હકીકતોનો બિનજરૂરી પુનરાવર્તન ટાળવા મુદ્ધા નંબર –૧ થી ૩ ના પુરાવાની ચર્ચા એકસાથે કરવામાં આવેલ છે. આ કામે વાદીએ પોતાના દાવા ના સમર્થનમાં આંક–૨૧ થી તેઓની સરતપાસ રજૂ કરેલ છે. જેમાં તેઓએ મુખ્યત્વે દાવાની હકીકતોને પુનરાવર્તિત હકીકતો જણાવેલ છે. વધુમાં વાદીએ પોતાની સર તપાસમાં તેઓ દાવાવાળી જગ્યામાં એપ્રિલ–૨૦૦૭ થી વસવાટ કરતા હોવાની તથા દાવાવાળી મિલકતનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો ધરાવતા હોવાની તથા વાદીએ બાનાકતની તમામ શરતોનું પાલન કરેલ હોવાની અને આજે પણ આવી સંતોનું પાલન કરવા ખુશી અને તૈયાર હોવાની તથા પ્રતિવાદી બદ ઈરાદાથી દાવાવાળી મિલકતનો કબજો સોંપ્યા બાદ દસ્તાવેજ કરી આપતા ન હોવાની હકીકત જણાવેલ છે. વધુમાં વાદીએ પોતાના દાવાના સમર્થનમાં આંક–૩૫ થી ૪૩ સુધીના દસ્તાવેજી પુરાવા રજૂ કરેલ છે. આ કામે વાદીની સરતપાસ લગત ઉલટ તપાસ કરવા પ્રતિવાદીને પૂરતી અને ન્યાયિક તક આપવા છતાં પ્રતિવાદી તરફે વાદીની ઉલટ તપાસ કરવા કોઈ હાજર રહેલ ન હોય, જેથી પ્રતિવાદીનો વાદીની ઉલટ કરવાનો હક બંધ કરવામાં આવેલ. ત્યારબાદ આ કામે વાદી તરફથી પોતાના હાવાની હકીકતો પુરવાર કરવા આંક–૩૨ થી સાહેદ રીશી રજનીકાંત પરીખને તપાસવામાં આવેલ છે. જે સાહેદ પોતાના પુરાવામાં તેઓ ન્યુ પ્રભુપાર્ક સોસાયટીના સેક્રેટરી તરીકે હોય તથા તેઓની સોસાયટીમાં આવેલ ફલેટ નંબર. કે–૧૧ કુંજનભાઈ મહેન્દ્રભાઈ શાહના નામે ચાલતો હોવાની તથા સને–૨૦૦૭ થી સદર ફલેટ વાદીના કબજે આવેલ હોવાની

તથા મેન્ટેનન્સ તથા અન્ય ખર્ચ વાદી ભરતા હોવાની હકકીત જણાવેલ છે. આ કામે વાદી સાહેદની સરતપાસ લગત ઉલટ તપાસ કરવા પ્રતિવાદીને પૂરતી અને ન્યાયિક તક આપવા છતાં પ્રતિવાદી તરફે વાદીની ઉલટ તપાસ કરવા કોઈ હાજર રહેલ ન હોય, જેથી પ્રતિવાદીનો સાહેદની ઉલટ કરવાનો હક બંધ કરવામાં આવેલ.

(૧૧).. આ કામે વાદી તરફે રજુ પુરાવા ધ્યાને લેતા વાદીએ પોતાની દાવા અરજીના સમર્થનમાં આંક–૩૫ થી બાનાખતનો કરાર રજૂ કરેલ છે. જે કરાર વંચાણે લેતા તેમાં લખાવી લેનાર તરીકે વાદી તથા લખી આપનાર તરીકે પ્રતિવાદી નંબર–૧ નું નામ જણાવેલ છે. સદર કરારમાં દાવાવાળી મિલકત પ્રતિવાદી નંબર–૧ નાએ કુલ રૂ.૮,૦૦,૦૦૦/–માં દાવાવાળી મિલકત પ્રતિવાદીને એસાઇન ટ્રાન્સફર કરવાનું નક્કી કરેલ છે તથા તે પેટે રૂ.૭,૦૦,૦૦૦/–વાદી પાસેથી મેળવેલ હોવાનું જણાવેલ છે. ત્યારબાદ સદર કરારમાં બાનાખતની મુદત છ માસની નક્કી કરેલ છે જેમાં મુદતની અંદર વેચાણ અંગે સોસાયટીનું જરૂરી નો–ઓબ્જેક્શન સર્ટિફિકેટ તથા નો– ડ્યુ સર્ટીફીકેટ લાવી આપીને પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા જણાવેલ છે. વધુમાં સદર બાનાખતમાં વાદીને એપ્રિલ–૨૦૦૭ થી દાવાવાળી મિલકતનો કબજો સોંપી આપેલ હોવાની હકીકતનો સ્પષ્ટ ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ આ કામે આંક–૩૬ થી રજૂ થયેલ વેચાણ કરાર વંચાણે લેતા સદર કરાર પ્રતિવાદી નંબર –૧ તથા પ્રતિવાદી નંબર –૩ વચ્ચે દાવાવાળી મિલકતના વેચાણ બાબતે કરવામાં આવેલ છે. સદર કરારમાં વાદીએ કરારના કોઈ પક્ષકાર નથી. ત્યારબાદ વાદી તરફે આંક–૩૭ થી રજૂ થયેલ પાવર ઓફ એટર્ની લેતા સદર પાવર ઓફ એટર્ની પ્રતિવાદી નંબર –૩ તરફથી પ્રતિવાદી નંબર – ૨ નાઓને દાવાવાળી મિલકત બાબતે જરૂરી કાર્યો અને કાર્યવાહીઓ કરવા લખી આપેલ છે. જેમાં પણ હાલના વાદી કોઈ પક્ષકાર હોવાનું જણાઈ આવેલ નથી. ત્યારબાદ આંક–૪૧ થી રજૂ થયેલ બેંકનો પત્ર વંચાણે લેતા તેમાં શુભ એન્જિનિયરિંગ ઇન્ડસ્ટ્રીઝના નામે દાવાવાળી મિલકત પર ઉભો કરવામાં આવેલ ચાર્જ ભરપાઈ થયેલ હોવાની હકીકત જણાવેલ છે.

(૧૨).. આ કામે વાદી તરફે રજુ ઉપરોક્ત તમામ દસ્તાવેજી અને મૌખિક પુરાવો વંચાણે લેતા, વાદી આંક–૩૫ થી રજૂ થયેલ બાનાખતના આધારે દાવાવાળી મિલકતના

કબજામાં હોવાનું તથા આ બાનાખત દાવાવાળી મિલકત સંબંધે પ્રતિવાદી નંબર –૧ના એ વાદીની તરફેણમાં કરી આપેલ હોવાનું તથા સદર બાનાખત સમયે વાદીએ પ્રતિવાદીને રૂપિયા ૭ લાખ ચૂકવી આપેલ હોવાનું તથા આંક–૪૧ ના બેન્કના પત્ર મુજબ પણ વાદીએ રકમ ભરપાઈ કરેલો હોવાનું રજુ પુરાવા પરથી સ્પષ્ટપણે જણાઈ આવતું હોય તથા વાદીની આવી પુરાવાની હકીકતોને પ્રતિવાદીએ પોતાના પુરાવા કે વાદીની ઉલટ તપાસથી પડકારેલ ન હોય, તે સંજોગોમાં દાવાવાળી મિલકત વાદીના કબજે આવેલ હોવાની તથા આ કામના વાદી અને પ્રતિવાદી નંબર –૧ વચ્ચે કાયદેસરનો બાનાખતનો કરાર થયેલ હોવાની તથા વાદી તરફથી કરારમાં જણાવેલ હકીકતોએ મોટાભાગનો અવેજ પ્રતિવાદી નંબર –૧ ને ચૂકવી આપેલ હોવાની તથા માત્ર રૂ.૫૦,૦૦૦/– ની રકમ ચુકવવાની બાકી રહેતી હોવાની હકીકત સ્પષ્ટ રીતે જણાઈ આવેલ છે.

(૧૩).. વધુમાં આ કામે પ્રતિવાદીઓએ વાદીને દાવાવાળી મિલકત બાબતે વેચાણ દસ્તાવેજથી કોઈ માલિકી હક સોંપેલ હોય તેવી કોઈ હકીકત વાદી પોતાના સબળ પુરાવાથી પુરવાર કરી શકેલ નથી. વધુમાં આ કામે વાદી તરફથી રજુ થયેલ શેર સર્ટીફીકેટ ધ્યાને લેતાં આ કામે તકરારી મિલ્કત પ્રતિવાદી નંબર–૩ ના નામે ચાલતી હોવાનું તથા આંક–૩૬ ના કરાર અન્વયે પ્રતિવાદી નંબર–૨ નાએ પ્રતિવાદી નંબર–૩ પાસેથી તકરારી મિલ્કત વેચાણ કરારથી વેચાણ આપેલ હોવાની હકીકત જણાઈ આવેલ છે. વધુમાં પ્રતિવાદી   નંબર–૧ ના તકરારી મિલ્કત વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ હોય તેવું દર્શાવતો કોઈ આધાર પુરાવો વાદી તરફથી રજુ થયેલ નથી.તે સંજોગોમ પ્રતિવાદી નંબર–૨ માત્ર તકરારી મિલ્કતના કબજેદાર હોવાનું જણાઈ આવેલ છે. વધુમાં આ કામે વાદી તરફે રજૂ થયેલ બાનાખતનો કરાર વંચાણે લેતા સદર બાનાખતનો કરાર વાદી તથા પ્રતિવાદી નંબર–૧ વચ્ચે કરવામાં આવેલ હોવાનું સ્પષ્ટ રીતે જણાઈ આવેલ છે. જે સંજોગોમાં પણ દાવાવાળી મિલકતના પ્રતિવાદી નંબર–૧ માલિક હોવાનું કે વાદીને પ્રતિવાદી નંબર– ૨ અને ૩ સાથે કોઈ કાયદેસરનો કરાર થયેલ હોવાની હકીકત પોતાના સબળ પુરાવાથી પુરવાર કરી શકેલ નથી. તે સંજોગોમાં ઉપરોક્ત કરેલ ચર્ચાને અંતે દાવાના ન્યાયિત નિરાકરણ સારું ઉપસ્થિત થયેલ **મુદ્દા નંબર– ૧**

નો ન્યાયિક નિર્ણય આથી "**<u>અંશતઃ હકારમાં</u>** "તથા **મુદ્દા નંબર– ૨** નો ન્યાયિક નિર્ણય આથી **"<u>નકારમાં</u>"** તથા **મુદ્દા નંબર–૩** નો ન્યાયિક નિર્ણય આથી **"<u>હકારમાં</u>"** આપવામાં આવે છે.

(૧૪).. <u>મુદ્દા નં. ૪ થી ૫ :–</u>

મુદ્દા નં.૪. શું આ કામના વાદી સાબિત કરે છે કે,આ કામના પ્રતિવાદી એ બાનાખતની શરતોનો ભંગ કરેલ છે ?

મુદ્દા નં.૫. શું આ કામના વાદી સાબિત કરે છે કે, તેઓ બાકીનો વેચાણ અવેજ ચુકવી આપવા તેમજ બાનાખતની શરતોનું પાલન કરવા રાજીખુશી અને તૈયાર છે ?

આ કામે દાવાના ન્યાયિક નિર્ણય સારું ઉપસ્થિત થયેલ મુદ્દા નંબર–૪ અને ૫ ના પુરાવાનો બોજો વાદીના શીરે હોય તથા બંને મુદ્દા સંબંધે એક જ પ્રકારનો પુરાવો રજૂ થયેલો હોય, જેથી આ બંને મુદ્દાની ચર્ચા એકસાથે કરવામાં આવેલ છે. આ કામે વાદીનો રજુ પુરાવો વંચાણે લેતા પ્રતિવાદીએ વાદીને દાવાવાળી મિલકતનો કબજો સોંપી આપેલ હોવાની હકીકત સ્પષ્ટ થયેલ છે. વધુમાં વાદીએ પોતાના દાવામાં તેવો પ્રતિવાદી પાસેથી દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હર હંમેશ ખુશી અને તૈયાર હોવાની હકીકત જણાવેલ છે. પરંતુ આ કામે વાદીનો સમગ્ર પુરાવો વંચાણે લેતા વાદીએ બાનાખતની તારીખ ૨૬/૧૦/૨૦૦૭ થી છ માસમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની શરત મુજબ પ્રતિવાદીને બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારી દસ્તાવેજ કરી આપવા કોઈ નોટિસ આપેલ હોય કે લેખિતમાં કોઈ જાણ કરેલો હોય તેવો કોઈ પુરાવો વાદી તરફે રજૂ થયેલ નથી. વધુમાં સને–૨૦૦૭ થી વાદી દાવાવાળી મિલકતના કબજામાં હોવા છતાં દાવા તારીખ સુધી પણ વાદીએ પ્રતિવાદીને વેચાણ અવેજની બાકી રકમ સ્વીકારી દસ્તાવેજ કરી આપવા કોઈ નોટિસ આપેલ હોય કે લેખિતમાં જાણ કરેલો હોય, તેઓ લેશમાત્ર પુરાવો વાદી તરફે રજૂ થયેલ નથી. તે સંજોગોમાં જ્યારે દાવાવાળી મિલકતનો કબજો વાદીને મળેલ હોય તથા વેચાણ અવેજ પૈકીની મોટાભાગની રકમ વાદીએ

ચૂકવી આપેલ હોય ત્યારે આવો વેચાણ દસ્તાવેજ સમય મર્યાદામાં કરાવી લેવાની જવાબદારી વાદીની રહે છે. જ્યારે વાદીએ આવી જવાબદારી અન્વયે વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા સમય મર્યાદામાં કોઈ તૈયારી દર્શાવેલ હોય તેવો કોઈ આધાર પુરાવો રેકર્ડ પર વાદી તરફે રજૂ થયેલ ન હોય, તે સંજોગોમાં વાદી બાનાખતના કરારનું પાલન કરવા હર હંમેશ તૈયાર હોય તથા પ્રતિવાદીએ આવા કરારની શરતોનો ભંગ કરેલ હોય, તેવી હકીકત પુરવાર કરવામાં વાદી પોતાના સમતોલ પુરાવાથી સફળ નિવડેલ ન હોય, જેથી દાવાના ન્યાયિક નિરાકરણ સારુ ઉપસ્થિત થયેલ **મુદ્દા નંબર– ૪ તથા ૫** નો ન્યાયિક નિર્ણય આથી **"નકારમાં"** આપવામાં આવે છે.

(૧૫).. મુદ્દા નં. ૬ :–

મુદ્દા નં.૬. શું આ કામના પ્રતિવાદી સાબિત કરે છે કે,વાદીના દાવાને સમય મર્યાદાનો બાધ નડે છે?

આ કામે વાદી તરફે રજૂ થયેલ મૌખિક તથા દસ્તાવેજી પુરાવા મુદ્દા નંબર –૬ ની હકીકત સાથે વંચાણે લેતા, સમય સમય મર્યાદાનો મુદ્દો એ હાલના તબક્કે કાયદા અને હકીકતનો સંયુક્ત મુદ્દો હોય, જે બાબતે રજૂ થયેલ પુરાવો વંચાણે લેવો આવશ્યક થઈ પડે છે. આ કામે વાદીએ જે બાનાખતના વિશિષ્ટ પાલન માટે હાલનો દાવો દાખલ કરેલ છે. તે બાના વાદીએ આંક–૩૫ થી પુરાવાના તબક્કે રજૂ કરેલ છે. જે બાનાખત વંચાણે લેતા સદર બાનાખત દાવાવાળી મિલકતના સંબંધે વાદી તથા પ્રતિવાદી નંબર–૧ વચ્ચે તારીખ ૨૬/૧૦/૨૦૦૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે. સદર બાનાખતના પાન નંબર–૫ પર બાનાખતની મુદત છ માસને નક્કી કરવામાં આવેલ છે તથા આ મુદતની અંદર પ્રતિવાદીએ મિલકતના વેચાણ અંગે સોસાયટીનું જરૂરી નો ઓબ્જેક્શન સર્ટિફિકેટ તથા નો ડ્યુ સર્ટિફિકેટ લાવી આપવાની તથા મુદતની અંદર મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની શરત કરવામાં આવેલ છે. આમ સદર કરાર વંચાણે લેતા કરારમાં સમય એ કરારનું હાર્દ (Time is the essence of contract) હોવાનું સ્પષ્ટ જણાવેલ છે. આમ જ્યારે સમય એ કરારનું

હાર્દ હોય ત્યારે સમય મર્યાદામાં આવા કરારનું પાલન કરવું આવશ્યક થઈ પડે છે. જે સંજોગોમાં જોતા આ કામે વાદી તરફથી સને–૨૦૦૭ થી કરારમાં નિયત કરેલ છ માસના સમયગાળામાં પ્રતિવાદીને દસ્તાવેજ કરી આપવા તથા વેચાણ અવેજની બાકી રકમ સ્વીકારવા કોઈ લેખિત જાણ કરેલ હોય તથા લિમિટેશન એક્ટ આર્ટિકલ –૫૪ મુજબ કરારની નિયત સમય મર્યાદાથી ત્રણ વર્ષની સમય મર્યાદામાં આવા કરારનું પાલન કરવા પ્રતિવાદી ને કોઈ નોટીસ આપેલ હોય કે વાદીએ આવા કરારના પાલન માટે કોઈ દાવો કરેલો હોય તેઓ કોઈ સબળ પુરાવો વાદી તરફે રજૂ થયેલ નથી. વધુમાં વાદીએ આંક–૪૧ મુજબ જ્યારે દાવાવાળી મિલકત પર રહેલ પ્રતિવાદી નંબર –૧ ના ચાર્જની રકમ બેંકમાં ભરપાઈ કરી ત્યારે પણ વાદી બાનાખતના કરારની શરતોથી વાકેફ હોવા છતાં આંક–૪૧ ના બેંકના પત્ર બાદ પણ ત્રણ વર્ષની સમય મર્યાદામાં વાદીએ બાનાખતના કરારના અમલ માટે કોઈ દાવો કરેલ હોવાની હકીકત વાદીના પુરાવા પર થી જણાઈ આવેલ નથી. વધુમાં જ્યારે હાલના બાનાખતના કરારમાં સમય એક કરારનું હાર્દ હોય ત્યારે તે અંગે કરારના કાયદાની જોગવાઈ ધ્યાને લેતા જે નીચે મુજબ છે.

SECTION 55 : Effect of failure to perform at fixed time, In contract In which time Is essential

When a party to a contract promises to do a certain thing at or before a specified time, or certain things at or before specified times, and fails to do any such thing at or before the specified time, the contract, or so much of it as has not been performed, becomes voidable at the option of the promisee, if the intention of the parties was that time should be of the 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 lime other than that 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 that agreed, the promisee cannot claim compensation for any loss occasioned by the non−performance of the promise at the time agreed, unless, at the time of such acceptance, he gives notice to the promisor of his intention to do so.

(૧૬).. આમ, ઉપરોક્ત જોગવાઈ મુજબ કરારમાં જ્યારે સમય કરારનું હાર્દ હોય ત્યારે સમય મર્યાદામાં જ્યારે આવા કરારનું પાલન કરવામાં ન આવે ત્યારે, આવો કરાર રદ બાદલ થઈ પડે છે. વધુમાં આ કામે સમય જ્યારે કરારનું હાર્દ હોય ત્યારે આવા કરાર પાલનના દાવામાં ધ્યાનમાં રાખવાની બાબતો બાબતે ના.સર્વોચ્ચ અદાલતે સિવિલ અપીલ નંબર−૭૨૫૪/૨૦૦૨ ના ચુકાદામાં પ્રસ્થાપિત કરેલ માર્ગદર્શિકા ધ્યાને લેતા, તે નીચે મુજબ છે.

28. Till the issue is considered in an appropriate case, we can only reiterate what has been suggested in K.S. Vidyanadam (supra) :

(i) Courts, while exercising discretion in suits for specific performance, should bear in mind that when the parties prescribe a time/period, for taking certain steps or for completion of the transaction, that must have some significance and therefore time/period prescribed cannot be ignored.

(ii) Courts will apply greater scrutiny and strictness when considering whether the purchaser was 'ready and willing' to perform his part of the contract.

(iii) Every suit for specific performance need not be decreed merely because it is filed within the period of limitation by ignoring the time−limits stipulated in the agreement. Courts will also 'frown' upon suits which are not filed immediately after the breach/refusal. The fact that limitation is three years does not mean a purchaser can wait for 1 or 2 years to file a suit and obtain specific performance. The three year period is intended to assist purchasers in special cases, as for example, where the major part of the consideration has been paid to the vendor and

possession has been delivered in part performance, where equity shifts in favour of the purchaser.

(૧૭).. આમ, ઉપરોક્ત માર્ગદર્શિકા હાથ પરના કેસ સાથે વંચાણે લેતા વાદી તરફથી જે બાનાખતના આધારે હાલનો દાવો લાવવામાં આવેલ છે. તે બાનાખતમાં છ મહિનાની સમય મર્યાદા દર્શાવેલ હોય તથા સમય એ બાનાખતના કરારનું હાર્દ હોય તથા વાદી તરફથી આવી સમય મર્યાદામાં તથા તે બાદ પણ આર્ટિકલ –૫૪ મુજબ જણાવેલ નિયત ત્રણ વર્ષની સમય મર્યાદામાં કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટે કોઈ દાવો કરવામાં આવેલ ન હોય, જે સંજોગોમાં રજુ પુરાવાના અર્થઘટન પરથી વાદીનો દાવો સમય મર્યાદાની જોગવાઈથી સ્પષ્ટ રીતે બાધિત હોવાનું જણાય આવેલ છે. જે સંજોગોમાં પણ અત્રેની કોર્ટ વાદીની તેઓનો દાવો સમય મર્યાદામાં હોવાની હલીલ સાથે સંમત થયેલ ન હોય, જે સંજોગોમાં દાવાના ન્યાયિક નિરાકરણ સારું ઉપસ્થિત થયેલ **મુદ્દા નંબર–૬** નો ન્યાયિક નિર્ણય આથી **"હકારમાં"** ઠરાવવામાં આવે છે.

(૧૮).. **મુદ્દા નં. ૭ :–**

મુદ્દા નં.૭. શું આ કામના પ્રતિવાદી સાબિત કરે છે કે, વાદીનો દાવો ખોટો અને ગેરકાયદેસરનો છે ?

આ કામે દાવાના ન્યાયિક નિરાકરણ સારું ઉપસ્થિત થયેલ મુદ્દા નંબર –૭ ની હકીકતના પુરાવાનો બોજો પ્રતિવાદી પર રહેલ છે. આ કામે પ્રતિવાદીએ પોતાના આંક–૧૫ ના જવાબમાં વાદીનો હાલનો દાવો ખોટો અને ગેરકાયદેસરનો હોવાની તકરાર ઉપસ્થિત કરેલ છે. પરંતુ આ કામે પ્રતિવાદીએ પુરાવાના તબક્કે કોર્ટ રૂબરૂ હાજર થઈ આ બાબતે કોઈ પુરાવો રજૂ કરેલ નથી કે વાદીની ઉલટ તપાસ કરી આવી કોઈ હકીકત રેકર્ડ પર લાવી શકેલ નથી. તે સંજોગોમાં પ્રતિવાદી પોતાના સબળ પુરાવાના અભાવે મુદ્દા નંબર –૭ ની હકીકત પુરવાર કરવામાં સદંતર નિષ્ફળ નિવડેલ હોય,જેથી દાવાના ન્યાયિક નિરાકરણ સારું ઉપસ્થિત થયેલ **મુદ્દા નંબર –૭** નો ન્યાયિક નિર્ણય આથી **"નકારમાં"** ઠરાવવામાં આવે છે.

(૧૯).. <u>મુદ્દા નં. ૮ અને ૯ :–</u>

મુદ્દા નં.૮. શું આ કામના વાદી માંગ્યા મુજબની દાદ મેળવવા હકકદાર છે?

મુદ્દા નં.૯. શું હુકમ અને હુકમનામું ?

હાલના કામે મુદ્દા નંબર–૮ ની હકીકત ધ્યાને લેતા હાલનો મુદ્દો એ કાયદા અને હકીકતનો સંયુક્ત મુદ્દો હોવાનું જણાયેલ છે. જેથી વાદી તરફે રજુ સમગ્ર પુરાવો વંચાણે લેતા વાદીએ હાલના દાવામાં તારીખ ૨૬/૧૦/૨૦૦૭ ના રોજ પ્રતિવાદી નંબર–૧ નાએ વાદીની તરફેણમાં કરી આપેલ બાનાખતના કરારના અમલ માટે હાલનો કરારના વિશિષ્ટ પાલન અંગેનો દાવો કરેલ છે. વધુમાં સદર ઠરાવમાં ઉપરોક્ત કરેલ ચર્ચા મુજબ વાદીએ આવા કરારના પાલન માટે સમય મર્યાદામાં કોઈ કાર્યવાહી કરેલ ન હોય વાદીના દાવાને સમયમર્યાદાની જોગવાઈનો સ્પષ્ટ બાદ આવતો હોવાનું પુરવાર થયેલ છે. વધુમાં આ કામે વાદી તરફથી રજૂ થયેલ આંક–૩૫ નો બાનાખતનો કરાર વંચાણે લેતા સદર કરારમાં પ્રતિવાદી નંબર–૨ તથા ૩ કોઈ પક્ષકાર નથી. વધુમાં આ કરારમાં પ્રતિવાદી નંબર–૨ તથા ૩ ઉપર સદર કરારના પાલન અંગે કોઈ જવાબદારી નાખવામાં આવેલ હોય તેવી હકીકતનો પણ કોઈ ઉલ્લેખ નથી. જે સંજોગોમાં દાવાના પ્રતિવાદી નંબર–૨ તથા ૩ ને દાવાવાળી મિલકત સંબંધે વાદી સાથે કોઈ કરારનું બંધન (Privity of contract) હોવાનું જણાઈ આવેલ નથી. જે સંજોગોમાં પણ વાદી પ્રતિવાદી નંબર–૨ તથા ૩ સામે હાલનો દાવો લાવવા હકદાર હોવાનું જણાઈ આવેલ નથી. વધુમાં જ્યારે વાદીએ પ્રતિવાદી નંબર– ૨ અને ૩ કે જેઓ બાનાખતના કરારના પક્ષકાર ન હોય તથા તેઓની સામે કરારના વિશિષ્ટ પાલનની દાદ માગેલ હોય, ત્યારે આ બાબતે **<u>સ્પેસિફિક રીલીફ એકટ ની કલમ–૧૯</u>** વંચાણે લેતા તે નીચે મુજબ છે.

<u>19. Relief against parties and persons claiming under them by subsequent title.—</u>

Except as otherwise provided by this Chapter, specific performance of a contract may be enforced against—

(a) either party thereto;

(b) any other person claiming under him by a title arising subsequently to the contract, except a transferee for value who has paid his money in good faith and without notice of the original contract;

(c) any person claiming under a title which, though prior to the contract and known to the plaintiff, might have been displaced by the defendant,:

[(ca) when a limited liability partnership has entered into a contract and subsequently becomes amalgamated with another limited liability partnership, the new limited liability partnership which arises out of the amalgamation.](d) when a company has entered into a contract and subsequently becomes amalgamated with another company, the new company which arises out of the amalgamation;(e) when the promoters of a company have, before its incorporation, entered into a contract for the purpose of the company and such contract is warranted by the terms of the incorporation, the company:

Provided that the company has accepted the contract and communicated such acceptance to the other party to the contract.

(૨૦).. આમ, ઉપરોક્ત કલમની જોગવાઈ મુજબ પણ વાદી પ્રતિવાદી નંબર–૨ અને ૩ સામે કોઈ કરારના વિશિષ્ટ પાલનની દાદ મેળવવા હકદાર થતા ન હોય, તથા વાદીનો પ્રતિવાદી નંબર–૧ સામેનો દાવો સમય મર્યાદાના કાયદાથી પ્રતિબંધિત હોય, તે તમામ સંજોગોમાં ઉપરોક્ત કરેલ ચર્ચા મુજબ વાદી માંગેલ કરારના વિશિષ્ટ પાલનની તથા તેની આનુસંગિક દાદ મેળવવા હકદાર થતા હોવાનું જણાઈ આવેલ નથી.

(૨૧).. વધુમાં આ કામે વાદી તરફે પોતાની દલીલના સમર્થનમાં રજુ થયેલ ચુકાદાની ચર્ચા કરતા વાદી તરફથી પોતાનો દાવો સમય મર્યાદામાં હોવાની દલીલના સમર્થનમાં **એઆઈઆર ૧૯૯૩ ગુઆહાટી પેજ નં. પર** તથા **એઆઈઆર ૧૯૮૦ પંજાબ અને હરીયાણા પેજ નં. ૨૫** ના ચુકાદા રજુ થયેલ છે. સદર બન્ને ચુકાદા લીમીટેશન એકટ આર્ટીકલ–૫૮ ના સંદર્ભમાં ફેકલેરેટીવ શુટમાં લીમીટેશન બાબતે આપવામાં આવેલ છે.જયારે હાથ પરના કેસમાં વાદીએ દાવામાં સ્પેશીફીક પરફોર્મન્સ ઓફ કોન્ટ્રાકટ ની દાદ માંગેલ હોય,જેથી સદર દાવાનું લીમીટેશન આર્ટીકલ–૫૪ અન્વયે ગણવાનું રહેતુ હોય, તે સંજોગમાં હાલના ચુકાદા વાદીને કોઈ મદદકર્તા જણાઈ આવેલ નથી. ત્યારબાદ આ કામે વાદી તરફે રજુ **એઆઈઆર ૧૯૯૩ ગુઆહાટી પેજ નં. ૧૪૫** નો ચુકાદો વંચાણે લેતા સદર ચુકાદો પણ આર્ટીકલ–૫૮ ના સંદર્ભમાં આપવામાં આવેલ હોય, જેથી પણ આવો ચુકાદો વાદીને કોઈ મદદકર્તા જણાયેલ નથી. ત્યારબાદ આ કામે વાદી તરફે રજુ **એઆઈઆર ૨૦૦૪ સુપ્રીમ કોર્ટ પેજ નં. ૪૬૦૯** નો ચુકાદો વંચાણે લેતાં સદર ચુકાદો સેટલ પજેશનના સિધ્ધાંત પર આપવામાં આવેલ હોય, તથા હાથ પરના કેસના સંજોગો તે ચુકાદાના કેસના સંજોગોથી અલગ પ્રકારના હોય ત્યારે આવો ચુકાદો હાથ પરના કેસમાં લાગુ પાડી શકાય નહી.

(૨૨).. આમ,ઉપરોકત કરેલ ચર્ચા મુજબ વાદીએ સમય મર્યાદાથી બહાર રહીને હાલનો દાવો કરેલ હોય તથા જે પ્રતિવાદી નંબર–૧ તરફથી વાદીને હાલનો બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે તે પ્રતિવાદી નંબર–૧ દાવાવાળી મિલ્કતના રજીસ્ટર્ડ ઓનર હોવાનું જણાઈ આવેલ નહોય તથા પ્રતિવાદી નંબર–૨ તથા ૩ સાથે વાદીનો કોઈ કરાર ન હોવા છતા તેઓને પક્ષકાર તરીકે જોડી દાદ માંગેલ હોય તે સંજોગોમાં પણ વાદીનો દાવો ટકવાપાત્ર જણાઈ આવેલ નથી. આમ,વાદી પોતાના રજુ સમતોલ પુરાવાથી દાવાવાળી મિલ્કત બાબતે કરારનું વિશીષ્ટ પાલન કરાવી લેવા હકકદાર હોવાની હકકીત પુરવાર કરતા ન હોય તથા વાદીનો દાવો સમય મર્યાદા તથા કરારધારા તથા સ્પેશી.રીલીફ એકટની કલમ–૧૯ ની જોગવાઈથી બાધીત હોય, જેથી વાદી દાવામાં માંગ્યા મુજબની

દાદ મેળવવા હકકદાર થતા ન હોય, જેથી દાવાના ન્યાયિક નિરાકરણ સારું ઉપસ્થિત થયેલ મહત્વના એવા **<u>મુદ્દા નંબર–૮</u>** નો ન્યાયિક નિર્ણય **<u>"નકારમાં"</u>** ઠરાવી, દાવાના આખરી નિરાકરણ સારું ઉપસ્થિત થયેલ **મુદ્દા નંબર–૯** અન્વયે નીચે મુજબનો **<u>"આખરી હુકમ"</u>** ફરમાવવામાં આવે છે.

<u>–:: હુ ક મ ::–</u>

* વાદીનો **દાવો** આથી ' **ના મંજુર**' યાને કે ' **રદ**' કરવામાં આવે છે.
* દાવાના સંજોગો જોતાં પક્ષકારોએ પોતાનો ખર્ચ જાતે ભોગવવો.
* હુકમ મુજબ હુકમનામું દોરવું.

આ હુકમ આજ તારીખ**<u>૦૪</u>**થી માહે **<u>નવેમ્બર,</u>** સને **<u>૨૦૨૫</u>** ના રોજ ખુલ્લી અદાલતમાં વાંચી, સંભળાવી જાહેર કર્યો.

તારીખ : ૦૪–૧૧–૨૦૨૫
સ્થળ : અમદાવાદ

(ધીરેન્દ્રકુમાર ભગુભાઈ પટેલ)
જીજે ૦૧૨૪૫
૫માં અધિક સિની. સીવીલ જજ,
અમદાવાદ(ગ્રામ્ય).

–જાતે –