

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/ her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====

અમદાવાદ સ્થિત ગુજરાત હાઈકોર્ટ સમક્ષ

ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૨૨૫૪/૨૦૧૫

સાથે

ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૨૨૫૫/૨૦૧૫

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી અકીલ કુરેશી

અને

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી બરિન વૈશ્યાવ

=====

૧	શું સ્થાનિક સમાવારપત્રોના રિપોર્ટ્સને ચુકાદો જોવાની મંજૂરી આપવામાં આવે છે?	
૨.	રિપોર્ટ્સને સંદર્ભિત કરવાં કે નહિ?	
૩.	શું લોર્ડશીપ ચુકાદાની સુવાચ્ય નકલ જોવાં ઇચ્છે છે?	
૪.	શું આ કેસમાં ભારતના બંધારણના અર્થઘટન કે તેનાં હેઠળ કરવામાં આવેલ કોઈ હુકમ સબબ કોઈ મહત્વપૂર્ણ કાયદાકીય પ્રશ્ન સમાવિષ્ટ છે?	

=====

વેલજીભાઈ માવજીભાઈ મિસ્ત્રી અપીલકર્તા(ઓ)

વિરુદ્ધ

જોઈતીબેન તે બબાભાઈ જૈતાભાઈ પટેલની વિધવા વતી કાનૂની વારસદારો અને

અન્ય ૪ સામાવાળાઓ

=====

ઉપસ્થિતિ:

અપીલકર્તા(ઓ) નં. ૧ વતી સિનિયર કાઉન્સેલ શ્રી દેવેન પરીખ સાથે એડવોકેટ શ્રી દેવર્ષિ સી. શાહ

સામાવાળા(ઓ) નં. ૫ વતી એડવોકેટ શ્રી બી.જે. ત્રિવેદી

સામાવાળા(ઓ) નં. ૫ વતી એડવોકેટ શ્રી જે.ટી. ત્રિવેદી

સામાવાળા(ઓ) નં. ૪ વતી એડવોકેટ શ્રી મેહુલ એસ. શાહ

કેવિએટર સામાવાળા(ઓ) નં. ૩ વતી સિનિયર કાઉન્સેલ શ્રી સૌરભ સોપારકર સાથે એડવોકેટ શ્રી તત્વમ કે. પટેલ

સામાવાળા(ઓ) નં. ૫ વતી એડવોકેટ સુશ્રી જીજ્ઞાસા બી. ત્રિવેદી

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી અકીલ કુરેશી

અને

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી બરિન વૈશ્યાવ

તારીખ : ૧૮/૦૮/૨૦૧૭

સી.એ.વી. જજમેન્ટ

(માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી બરિન વૈશ્યાવ દ્વારા ઘોષિત)

૧. આ ફર્સ્ટ અપીલ્સ વિદ્વાન જથા એડિશનલ સીનિયર સિવિલ જજ, ગાંધીનગર દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા ચુકાદાઓ અને હુકમનામાઓમાંથી ઉદ્ભવે છે. ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૨૨૫૪/૨૦૧૫ ના પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૩ દ્વારા સ્પેશ્યલ સિવિલ સ્યુટ નં. ૮૮/૨૦૧૦ દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો, જ્યારે ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૨૨૫૫/૨૦૧૫ ના પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૬ દ્વારા સ્પેશ્યલ સિવિલ સ્યુટ નં. ૮૦/૨૦૧૦ દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. તારીખ ૨૪ સપ્ટેમ્બર ૨૦૧૫ ના ચુકાદાઓ અને હુકમો દ્વારા, સમાન તથ્યો ધરાવતા આ દાવોઓ

સંબંધિત વાદીઓની તરફેણમાં મંજૂર કરવામાં આવ્યા હોવાથી, બંને દાવામાં સમાન પ્રતિવાદી નં. ૩, અલગ અપીલોમાં હોવા છતાં, આ અદાલત સમક્ષ અપીલમાં છે.

૨. બે અલગ-અલગ જમીનના ટુકડાઓ ધરાવતા અને કબજો ધરાવતા બે અલગ-અલગ માલિકોના જૂથોએ પોતાની સંબંધિત જમીનોના વેચાણના વ્યવહારોને રદ કરાવવા સિવિલ કોર્ટનો સંપર્ક કર્યો હતો. આ વેચાણ શરૂઆતમાં પ્રતિવાદી નં. ૨ ની તરફેણમાં કરવામાં આવ્યું હતું, જેમણે પાછળથી આ જમીનો પ્રતિવાદી નં. ૩ (અપીલકર્તા) ને વેચી દીધી હતી. વાદીઓના જણાવ્યા મુજબ, આવા વેચાણ વ્યવહારોને અસ્તિત્વહીન (non-est) અને તેથી અસરહીન જાહેર કરવા જોઈએ, કારણ કે વાદીઓના મતે, પ્રતિવાદી નં. ૧ ની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ પાવર ઓફ એટર્નીનો દસ્તાવેજ, જે આવા વ્યવહારોનું મૂળ કારણ હતો, તે દસ્તાવેજ પોતે જ બનાવટી હતો, અને તેના પરિણામરૂપ થયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ પણ ગેરકાયદેસર, બનાવટી, કપટપૂર્ણ અને અસરહીન જાહેર થવો જોઈએ.

૩. ટ્રાયલ કોર્ટે આવા દાવાઓ મંજૂર કર્યા હતા. તેથી, આ બંને વેચાણ વ્યવહારોના ઉત્તરોત્તર ખરીદદાર, પ્રતિવાદી નં. ૩ અપીલમાં છે. બંને દાવામાં પુરાવા સમાન હોવાથી, સ્પેશ્યલ સિવિલ સ્યુટ નં. ૮૯/૧૯૯૦ (જેમાંથી ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૨૨૫૪/૨૦૧૫ ઉદ્ભવે છે) ના તથ્યોનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.

ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૨૨૫૪/૨૦૧૫ ના તથ્યો

૪. આ અપીલના પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૩ એ પ્રિન્સિપાલ સીનિયર સિવિલ જજ, ગાંધીનગર સમક્ષ દાખલ કરાયેલ સ્પેશ્યલ સિવિલ સ્યુટ નં. ૮૯/૨૦૧૦ ના મૂળ વાદીઓ હતા. અહીં અપીલકર્તાને "પ્રતિવાદી નં. ૩", પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૩ ને "વાદીઓ", પ્રતિવાદી નં. ૪ ને "પ્રતિવાદી નં. ૧" અને પ્રતિવાદી નં. ૫ ને "પ્રતિવાદી નં. ૨" તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

૪.૧ વાદીઓના જણાવ્યા મુજબ, તેઓ ગાંધીનગર તાલુકા અને જિલ્લાના મોજે ખોરજ મુકામે આવેલી સર્વે નં. ૫૪૬ ની ૮૨૯૬ ચોરસ મીટર જમીનના માલિકો છે. મહેસૂલી દફતરે પણ તેમના નામો બોલે છે. વાદીઓનો કેસ એવો છે કે દાવો દાખલ કરવાના બે મહિના પહેલાં, જમીનનો દલાલીનો ધંધો કરતા રતિલાલ નામના એક શખ્સે જો તેઓ ઈચ્છતા હોય તો તેમની જમીન માટે ખરીદદારની વ્યવસ્થા કરવા માટે તેમનો સંપર્ક કર્યો હતો. રતિલાલે તેમની જમીન તેમજ સ્પેશ્યલ સિવિલ સ્યુટ નં. ૯૦/૨૦૧૦ ના વાદીઓ અમૃતભાઈ શંભુભાઈની જમીન માટે ખરીદદાર સાથે મીટિંગ ગોઠવવાનું વચન આપ્યું હતું.

૪.૨ વાદીઓએ પોતાની જમીનો વેચવાની ઈચ્છા દર્શાવી અને આવી મીટિંગ માટે સંમતિ આપી. રતિલાલે તે મુજબ તારીખ ૧૨.૦૧.૨૦૧૦ ના રોજ સરખેજ-ગાંધીનગર હાઈવે પર આવેલી એક હોટેલમાં પ્રથમ મીટિંગ ગોઠવી જ્યાં તેઓ પ્રતિવાદી નં. ૧ પુષ્પેન્દ્રસિંહને મળ્યા હતા. શ્રી શક્તિસિંહ ગોહિલના સગા તરીકે પોતાની ઓળખ આપીને, પ્રતિવાદી નં. ૧ પુષ્પેન્દ્રસિંહે તેમની સાથે મીટિંગ ગોઠવવાનું વચન આપીને તેમના વતી જમીનો ખરીદવામાં રસ દાખવ્યો હતો.

સ્પેશ્યલ સિવિલ સ્યુટ નં. ૮૯/૨૦૧૦ અને ૯૦/૨૦૧૦ ના વાદી નં. ૩ નટુભાઈએ તારીખ ૧૨.૦૧.૨૦૧૦ ની આ મીટિંગમાં ભાગ લીધો હતો.

૪.૩ ત્યારબાદ પ્રતિવાદી નં. ૧ પુષ્પેન્દ્રસિંહ દ્વારા ગાંધીનગર સર્કિટ હાઉસ ખાતે એક મીટિંગ ગોઠવવામાં આવી હતી. પુષ્પેન્દ્રસિંહે વાદીઓને દિગ્વિજયસિંહ નામના શખ્સની ઓળખાણ કરાવી હતી. દિગ્વિજયસિંહે પોતાને શક્તિસિંહના પિતરાઈ ભાઈ તરીકે દર્શાવ્યા હતા અને તેમના વતી વહિવટ કરીને આવી જમીનો ખરીદવામાં રસ દર્શાવ્યો હતો. વાટાઘાટો પછી, વાદીઓના જણાવ્યા મુજબ, જમીનની કિંમત નક્કી કરવામાં આવી હતી. પક્ષકારો વચ્ચે ટેલિફોનિક વાતો થઈ હતી અને આ સોદા માટે આખરી મીટિંગ તારીખ ૨૩.૦૧.૨૦૧૦ ના રોજ સ્પેશ્યલ સિવિલ સ્યુટ નં. ૯૦/૨૦૧૦ ના વાદીઓના ગાંધીનગર સ્થિત નિવાસસ્થાને યોજાઈ હતી. વાદીઓના જણાવ્યા મુજબ, મહેસૂલી ચોપડે જેમના નામ બોલતા હતા તે તમામ વ્યક્તિઓને તારીખ ૨૩.૦૧.૨૦૧૦ ના રોજ રાત્રે ૧૦ વાગ્યે ગાંધીનગરના નિવાસસ્થાને તેમના ફોટોગ્રાફ્સ સાથે હાજર રહેવા સૂચના આપવામાં આવી હતી. પ્લેન્ટમાં જણાવ્યા મુજબ, આવી મીટિંગ ટાઈટલ કિલચરન્સ દસ્તાવેજ મેળવવાની કામગીરી કરવા માટે હતી. પ્રતિવાદી નં. ૧ એ નોટરીના પ્રતિનિધિ દીપક શાહને નોટરી રજિસ્ટર સાથે આવવાની વ્યવસ્થા કરી હતી જેથી વાદીઓ પ્રતિવાદી નં. ૧ પુષ્પેન્દ્રસિંહને તેમની જમીનો માટે ટાઈટલ કિલચરન્સ સર્ટિફિકેટ મેળવવા માટે તેમના વતી અધિકૃત કરતું લખાણ સહી કરી આપે.

૪.૪ વાદીઓના જણાવ્યા મુજબ, તેમની પાસે ગ્રીન લેજર કાગળ પર "FOR TITLE CLEARANCE" (ટાઈટલ કિલયરન્સ માટે) ના લખાણ નીચે સહીઓ અને અંગૂઠાના નિશાનો લેવડાવવામાં આવ્યા હતા. નોટરી રજિસ્ટરમાં પણ "FOR TITLE CLEARANCE" ના મથાળા હેઠળ સહીઓ મેળવવામાં આવી હતી. વાદીઓએ પ્રતિવાદી નં. ૧ પુષ્પેન્દ્રસિંહની દાનત શુદ્ધ માની હતી કારણ કે તેમને રૂ. ૧,૦૦,૧૦૧/- નું રોકડ ટોકન ચૂકવવામાં આવ્યું હતું. રજિસ્ટર સાથે આવેલા શ્રી દીપક શાહ દ્વારા ફોટોગ્રાફ્સ એકત્ર કરવામાં આવ્યા હતા. આવા ટાઈટલ કિલયરન્સ માટે વર્તમાનપત્રોમાં કોઈ જાહેર નોટિસ પ્રસિદ્ધ થઈ નથી તેવું જણાતાં, વાદીઓએ પુષ્પેન્દ્રસિંહ (પ્રતિવાદી નં. ૧) નો સંપર્ક કરવાનો પ્રયાસ કર્યો હતો. પુષ્પેન્દ્રસિંહે સત્તાનો નવો દસ્તાવેજ માગતો સંપર્ક કર્યો, જેના પર વાદીઓએ દસ્તાવેજો અને ફોટોગ્રાફ્સનો પ્રથમ સેટ પરત કરવાની માંગ કરી. આ તબક્કે, પુષ્પેન્દ્રસિંહ અને વાદીઓ તેમની જમીન પર મળ્યા હતા અને તેમને દસ્તાવેજ બતાવવામાં આવ્યો હતો અને ત્યારબાદ તેમની હાજરીમાં તે સળગાવી દેવામાં આવ્યો હતો.

૪.૫ ટાઈટલ કિલયરન્સની સત્તા સહી કરી આપ્યાના એક મહિના પછી તારીખ ૨૦.૦૨.૨૦૧૦ ના રોજ, પ્રતિવાદી નં. ૨ ને તેમના ખાતામાં રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦/- નો ચેક જમા થયેલો માલૂમ પડ્યો. બેંક આ જમા રકમના સ્ત્રોતની સ્પષ્ટતા કરી શકી નથી. પ્રતિવાદી નં. ૧ એ વાદીઓ સાથે વાતચીત કરવાનું બંધ કરી દીધું હતું. કંઈક ગડબડ હોવાની શંકા જતાં, વાદીઓએ સબ-રજિસ્ટ્રારની કચેરીનો સંપર્ક કર્યો. તપાસ કરતા, તેમને તારીખ ૨૨.૦૨.૨૦૧૦

ના રોજ નોંધાયેલ એક વેચાણ દસ્તાવેજ મળ્યો, જે પ્રતિવાદી નં. ૨ સુમનભાઈ કાંતિલાલ પટેલની તરફેણમાં રૂ. ૧૨,૦૦,૦૦૦/- ના અવેજ માટે તેમની જમીનનો વેચાણ વ્યવહાર દર્શાવતો હતો. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુસાર, આ વ્યવહાર પ્રતિવાદી નં. ૧ પુષ્પેન્દ્રસિંહે જમીનના માલિક વાદીઓ માટે અને તેમના વતી પાવર ઓફ એટર્ની ધારક તરીકે કર્યો હતો. ઉપરાંત, પ્રતિવાદી નં. ૧ પુષ્પેન્દ્રસિંહના પાવર ઓફ એટર્નીના આધારે પ્રતિવાદી નં. ૨ સુમનભાઈ પટેલની તરફેણમાં રૂ. ૨૧,૦૦,૦૦૦/- ના અવેજ માટે સ્પેશ્યલ સિવિલ સ્યુટ નં. ૯૦/૨૦૧૦ ના વાદીની જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ પણ કરાયેલો માલૂમ પડ્યો હતો.

૪.૬ વાદીઓનો કેસ એવો હતો કે તેઓએ તારીખ ૨૩.૦૧.૨૦૧૦ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૧ પુષ્પેન્દ્રસિંહને જમીનમાં વહિવટ કરવા અને તારીખ ૨૨.૦૨.૨૦૧૦ ના રોજ પ્રશ્નવાળી જમીનનો આવો વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા માટે અધિકૃત કરતો કોઈ પાવર ઓફ એટર્ની આપ્યો ન હતો. આવી જમીનનો કોઈ અવેજ વાદીઓને ચૂકવવામાં આવ્યો ન હતો અને વાદીઓ આ જમીનનો કબજો ચાલુ રાખતા હતા. કથિત પાવર ઓફ એટર્ની, જેની પ્રમાણિત નકલ સબ-રજિસ્ટ્રાર કચેરીમાંથી મેળવવામાં આવી હતી, તેમાં '૨૩' પર '૨૨' લખીને તારીખ ૨૩.૦૧.૨૦૧૦ બદલીને ૨૨.૦૧.૨૦૧૦ કરવા માટે તારીખો પર છેકછાક/ચેડાં દર્શાવવામાં આવ્યા હતા. વાદીઓએ આવા કોઈ વ્યવહાર કર્યા ન હતા.

૪.૭ દાવો પ્લેન્ટમાં અનેક પરિસ્થિતિઓ તરફ ઈશારો કરે છે જે વાદીઓના એ વલણને સમર્થન આપશે કે પાવર ઓફ એટર્ની એ એક બનાવટી અને કપટપૂર્ણ દસ્તાવેજ હતો અને આવા દસ્તાવેજના પરિણામે કોઈ વેચાણ થઈ શકે નહીં. તથ્યાત્મક પાસાઓને વધુ સારી રીતે સમજવા માટે, પ્લેન્ટમાં કલમ-વાર આપવામાં આવેલી પરિસ્થિતિઓ અહીં પુનઃઉત્પાદિત કરવા યોગ્ય છે. તે આ મુજબ છે:

"(અ) જે મિલકતની બજાર કિંમત રૂ. ૨૦ કરોડ છે તે રૂ. ૧૨ લાખના અવેજમાં વેચાય તે માનવું મુશ્કેલ છે. બંને દાવાની મિલકતો મળીને રૂ. ૫૩ કરોડથી વધુની થાય છે જે કુલ રૂ. ૩૩ લાખના અવેજમાં વેચવામાં આવી છે.

(બ) એ અસંભવિત છે કે વેચનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા માટે એક પણ વાર સબ-રજિસ્ટ્રારની કચેરીએ ન જાય. જેને ક્યારેય જોયા પણ ન હોય તેવા ખરીદદારની તરફેણમાં આટલી મોટી નાણાકીય અસરો ધરાવતો વેચાણ વ્યવહાર પણ અસંભવિત છે.

(ક) વાદી નં. ૨ રમેશભાઈ અને વાદી નં. ૩ નટુભાઈની તારીખ ૨૩.૦૧.૨૦૧૦ ના રોજ ટાઈટલ કિલયરન્સ માટે સહીઓ મેળવવામાં આવી હતી. બનાવટી પાવર ઓફ એટર્ની પર, ત્રણેય જગ્યાએ તારીખો બદલીને ૨૨.૦૧.૨૦૧૦ કરવામાં આવી હતી અને આ ત્રણેય જગ્યાએ ટૂંકી સહીઓ (initials) સમાન દેખાતી હતી. તે વાદીઓની ટૂંકી સહીઓ નથી.

(ડ) સબ-રજિસ્ટ્રારની કચેરી પણ કપટમાં સામેલ છે કારણ કે નોંધાયેલ પાવર ઓફ એટર્ની રજૂ કર્યા વિના જ વેચાણ દસ્તાવેજો નોંધવામાં આવ્યા હતા.

(ઈ) અણનોંધાયેલ પાવર ઓફ એટર્નીના આધારે કોઈ વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધાઈ શકે નહીં. આવા વેચાણ દસ્તાવેજોની નોંધણી કાયદાથી વિરુદ્ધ હતી.

(ફ) પાવર ઓફ એટર્ની ધારકે પોતાનું સરનામું સોજા બતાવ્યું છે. મીટિંગ તારીખ ૨૩.૦૧.૨૦૧૦ ના રોજ યોજાઈ હતી અને તેથી કથિત પાવર ઓફ એટર્ની પર દર્શાવેલ તારીખ ૨૨.૦૧.૨૦૧૦ એ ચેડાં/છેકછાકનું કૃત્ય હતું.

(ગ) પાવર ઓફ એટર્ની જે તારીખ ૨૨.૦૧.૨૦૧૦ નો છે તેમાં એવું લખાણ છે કે તેઓને સુમનભાઈ કાંતિભાઈ પાસેથી વ્યવહારનો પૂરો અવેજ મળી ગયો છે. વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ ૨૨.૦૨.૨૦૧૦ નો હતો. વાદીઓએ આ લખાણ મુજબ ખરીદદાર સુમનભાઈ પટેલને જોયા કે મળ્યા પણ નથી. આમાં વધુ વિરોધાભાસ છે કારણ કે વેચાણ દસ્તાવેજ વાદી નં. ૧ અને વાદી નં. ૩ ને પ્રત્યેકને રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦/- ની રોકડ રકમ ચૂકવી હોવાનું દર્શાવે છે. પાવર ઓફ એટર્નીમાં આવી કોઈ કથની નથી. તદુપરાંત, વાદીની તરફેણમાં રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦/- નો ચેક તારીખ ૨૦.૦૨.૨૦૧૦ નો છે. તેથી, પાવર ઓફ એટર્નીમાં તથ્યાત્મક ખોટું નિવેદન છે કે પૂરો અવેજ ચૂકવાઈ ગયો છે.

(હ) પાવર ઓફ એટર્નીના સાક્ષીઓનું રહેઠાણનું સરનામું દર્શાવવામાં આવ્યું નથી.

(ઈ) સાક્ષીઓ ભરતભાઈ નયનભાઈ ઠાકોર અને રજનીકાંત દેવજીભાઈ પરમાર પણ દર્શાવેલ સરનામે રહેતા નથી.

(જે) જો પાવર ઓફ એટર્નીનો દસ્તાવેજ જોવામાં આવે તો પણ, છેલ્લા પાના પર "title clearance" ભૂંસેલું દેખાય છે. છેલ્લા પાના

પહેલા પાના ઉમેરવામાં આવ્યા છે અને તેથી સ્પષ્ટપણે બનાવટી દસ્તાવેજ ઊભો કરવામાં આવ્યો છે. દસ્તાવેજ ઓળખી આપનાર એડવોકેટ દીપાબેન પરમાર પણ પ્રતિવાદી નં. ૧ ના પરિચિત છે."

૪.૮ પ્લેન્ટમાં આગળ જણાવવામાં આવ્યું હતું કે પ્રતિવાદી નં. ૧ અને ૨ પાસે આવકનો કોઈ સ્ત્રોત નહોતો અને તેથી રૂ. ૧૨,૦૦,૦૦૦/- અને રૂ. ૨૧,૦૦,૦૦૦/- નો અવેજ કેવી રીતે ચૂકવવામાં આવ્યો તે માનવું મુશ્કેલ હતું, જેમાંથી રૂ. ૨૯,૦૦,૦૦૦/- કથિત રીતે રોકડમાં અને બાકીના રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦/- ચેક દ્વારા ચૂકવાયા છે. પ્રતિવાદી નં. ૨ દ્વારા તારીખ ૨૩.૦૩.૨૦૧૦ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૩ ની તરફેણમાં જમીન વેચીને વધુ એક વ્યવહાર કરવામાં આવ્યો છે. તેથી પ્રતિવાદી નં. ૩ નોટિસ વિનાનો શુદ્ધ બુદ્ધિનો અવેજ અવેજ ખરીદદાર કહી શકાય નહીં. ૨૫ દિવસની અંદર તારીખ ૨૩.૦૩.૨૦૧૦ ના રોજ ઝડપી અનુક્રમે થયેલા આવા વેચાણની હકીકત કપટ સાબિત કરવા માટે પૂરતી હતી. પ્રતિવાદી નં. ૩ પણ કપટમાં પક્ષકાર છે તે પ્રતિવાદી નં. ૨ અને પ્રતિવાદી નં. ૩ વચ્ચેના વેચાણ દસ્તાવેજના લખાણથી સ્પષ્ટ થાય છે જે તારીખ ૨૬.૦૨.૨૦૧૦ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૨ ને રૂ. ૩,૦૦,૦૦૦/- ની ચુકવણી દર્શાવે છે. તેથી, વેચાણ દસ્તાવેજ થાય તે પહેલાં જ, તારીખ ૨૨.૦૨.૨૦૧૦ ના દસ્તાવેજના આધારે તરત જ, પ્રતિવાદી નં. ૨ એ ઉત્તરોત્તર ખરીદદાર પાસેથી રૂ. ૩ લાખ સ્વીકાર્યા હતા. તેથી આ લખાણોના આધારે, પ્લેન્ટમાં માંગ્યા મુજબની રાહતો દાવો કરીને, બનાવટી અને કપટપૂર્ણ પાવર ઓફ એટર્ની આધારિત વેચાણ દસ્તાવેજોને રદબાતલ કરવાની માંગણી સાથે તારીખ ૦૧.૦૪.૨૦૧૦ ના રોજ દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો.

૪.૯ જ્યાં સુધી સ્પેશ્યલ સિવિલ સ્યુટ નં. ૯૦/૨૦૧૦ નો સંબંધ છે, પ્રશ્નવાળી જમીન મોજે ખોરજની સર્વે નં. ૫૦૧ ની ૧૦૬૯૪ ચોરસ મીટર જમીન છે. પ્લેન્ટના વિધાનો અને પ્રતિવાદીઓ સમાન છે.

પુરાવા, મૌખિક અને દસ્તાવેજ

૫. વાદીની આંક ૫૩ પર તપાસ કરવામાં આવી છે. એફ.એસ.એલ. અધિકારીની પણ આંક ૧૧૨ પર તપાસ કરવામાં આવી છે. દસ્તાવેજ પુરાવા રેકૉર્ડ પર છે. મહેસૂલી નોંધ, પાવર ઓફ એટર્ની (પ્રમાણિત નકલ) અને વેચાણ દસ્તાવેજ (પ્રમાણિત નકલ) અનુક્રમે આંક ૫૭ થી ૫૯ પર રેકૉર્ડ પર છે.

૫.૧ પ્રતિવાદી નં. ૧ અને ૨ એ આંક ૩૫ પર લેખિત જવાબ દાખલ કર્યો છે. તેમનો કેસ સંપૂર્ણ ઇનકારનો છે. તેમનો કેસ એવો છે કે વાદીઓ દ્વારા પ્રતિવાદી નં. ૧ ની તરફેણમાં હિત સંબંધિત અખંડિત જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની કરી આપવામાં આવ્યો હતો જેના આધારે પ્રશ્નવાળી મિલકત વેચવાનો અધિકાર પ્રાપ્ત થયો હતો. આ સત્તાના આધારે, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ તારીખ ૨૨.૦૨.૨૦૧૦ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૨ ની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપ્યો હતો. આવા વેચાણ દસ્તાવેજના અમલ પર, આ પ્રતિવાદીઓ દ્વારા ખુદી દાવો જમીનની માલિકી અને કબજો પ્રાપ્ત કરવામાં આવ્યો છે, ખાસ કરીને વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે આ જમીન પરના તેમના ટાઈટલને ધ્યાનમાં રાખીને.

૫.૨ પ્રતિવાદીઓના જણાવ્યા મુજબ વાદીઓએ સ્વેચ્છાએ તારીખ ૨૨.૦૧.૨૦૧૦ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૧ ની તરફેણમાં પાવર ઓફ એટર્ની કરી

આપ્યો હતો. ત્યારબાદ તારીખ ૨૨.૦૨.૨૦૧૦ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યો હતો. પાવર ઓફ એટર્ની સાચો છે. પ્રતિવાદી નં. ૨ એ પાછળથી તારીખ ૨૩.૦૩.૨૦૧૦ ના રોજ પાછળથી રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા પ્રતિવાદી નં. ૩ ની તરફેણમાં દાવો જમીન ટ્રાન્સફર કરી દીધી છે. પ્રતિવાદીઓ બચાવ લે છે કે પાવર ઓફ એટર્ની શૂન્ય (void) કે શૂન્યકરણીય (voidable) દસ્તાવેજ નથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ પણ નથી. દાવો ખોટો છે અને વાદીઓ હવે પાવર ઓફ એટર્ની કરી આપવાના તેમના પોતાના કૃત્યમાંથી પાછા હટવા માંગે છે જે કાયદેસર રીતે કરવામાં આવ્યો હતો.

૫.૩ પ્રતિવાદી નં. ૧ અને ૨ ની અનુક્રમે આંક ૧૩૪ અને ૧૪૪ પર તપાસ કરવામાં આવી છે. તેઓએ પણ આંક ૧૬૦ પર હસ્તાક્ષર નિષ્ણાતનો અભિપ્રાય રજૂ કર્યો છે. આંક ૨૪૮ એ પ્રતિવાદી નં. ૨ નું સોગંદનામા પરનું નિવેદન છે જેના દ્વારા તેમણે સ્વીકાર્યું છે કે સમગ્ર વ્યવહાર બનાવટી પાવર ઓફ એટર્ની પર આધારિત હતો. પ્રતિવાદી નં. ૨ ના બેંક સ્ટેટમેન્ટના સ્વરૂપમાં દસ્તાવેજ પુરાવા આંક ૧૫૨ અને આંક ૧૫૪ પર રજૂ કરવામાં આવ્યા છે. નિષ્ણાતનો અભિપ્રાય આંક ૧૭૩ પર છે.

૫.૪ ક્રમમાં બીજા ખરીદદાર, પ્રતિવાદી નં. ૩, હાલના અપીલકર્તાએ પણ આંક ૪૬ પર લેખિત જવાબ દાખલ કર્યો હતો. જવાબ પ્રતિવાદી નં. ૧ અને ૨ ના જેવો જ છે. તેમણે પોતાને સાક્ષી તરીકે રજૂ કર્યા નથી.

૫.૫ રેકૉર્ડ પરના પ્લીડિંગ્સ અને સંબંધિત પક્ષકારો દ્વારા આપવામાં આવેલા પુરાવાના આધારે, વિદ્વાન જજે વાદીઓના દાવાઓ મંજૂર કર્યા અને ચુકાદો

આપતાં ઠેરવ્યું કે બનાવટી અને કપટપૂર્ણ પાવર ઓફ એટર્ની પર આધારિત વેચાણ દસ્તાવેજો શૂન્ય છે અને તેથી તેમને રદ જાહેર કર્યા. ટૂંકમાં, બંને દાવામાં આખો વેચાણ વ્યવહાર ગેરકાયદેસર ગણાવીને રદ કરવામાં આવ્યો હતો.

૫.૬ આંક પર પર ઘડવામાં આવેલા મુદ્દાઓ નીચે મુજબ છે:

- (૧) શું વાદી એવું સાબિત કરે છે કે તે દાવેવાળી જમીનનો માલિક અને પ્રત્યક્ષ કબ્જેદાર હતો અને છે?
- (૨) શું વાદી એવું સાબિત કરે છે કે પ્રતિવાદીઓએ એકબીજાની સાથે મળીને/કપટપૂર્વક મુખત્યારનામું અને વેચાણ દસ્તાવેજ બનાવટી, ગેરકાયદેસર અને છળકપટથી રચેલ છે, અને શું તે અવેજ સહિત/અવેજ વિનાનો હતો?
- (૩) શું પ્રતિવાદીઓ એવું સાબિત કરે છે કે આ દાવો ક્ષતિગ્રસ્ત/તૂટિપૂર્ણ છે, તેમજ મુદત વીતી જવાના કારણે (લિમિટેશન) અને ક્ષેત્રાધિકાર (હુકુમત) થી બાધિત છે? વધુમાં, શું આ દાવો ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૯૧, ૯૨, ૧૧૪ અને ૧૧૫ તથા વિશિષ્ટ દાદ અધિનિયમની કલમ ૩૧, ૩૪ અને ૪૧ હેઠળ બાધિત છે અને પક્ષકારો ઉમેરવામાં ન આવ્યા હોવાના કારણે ક્ષતિગ્રસ્ત છે?
- (૪) શું પ્રતિવાદીઓ એવું સાબિત કરે છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ ના પક્ષમાં અવેજ/હિત સંબંધી હક્ક ધરાવતું મુખત્યારનામું કરી આપવામાં આવ્યું હતું અને પ્રતિવાદી નં. ૧ એ તે સંબંધી અવેજની ચુકવણી કરી હતી?
- (૫) શું પ્રતિવાદીઓ એવું સાબિત કરે છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ ની તરફણમાં કરી આપવામાં આવેલ મુખત્યારનામું ખરું અને કાયદેસરનું હતું? તેના પરિણામ સ્વરૂપે, શું પ્રતિવાદી નં. ૨ અને ૩ ની તરફણમાં થયેલ વેચાણ દસ્તાવેજો કાયદેસરના હતા અને

તેથી દાવેવાળી જમીનનો તબદીલી (ત્રાહિત પક્ષને સોંપણી) અને માલિકી હક્ક પણ માન્ય હતો?

- (૬) શું વાદી દવામાં માગેલી દાદ મેળવવા માટે હકદાર છે?
- (૭) શો હુકમ અને ચુકાદો ?

મુદ્દાઓનું વર્ગીકરણ/જવાબો નીચે મુજબ છે:

- (૧) હા
- (૨) હા
- (૩) ના
- (૪) ના
- (૫) ના
- (૬) હા
- (૭) આખરી હુકમ મુજબ

૫.૭ વાદી નં. ૩ નટુભાઈએ આંક ૫૩ પર સોગંદનામાના સ્વરૂપમાં પોતાની જુબાની રજૂ કરી હતી. વાદીએ પ્લેન્ટમાં જણાવ્યા મુજબની સમગ્ર ઘટનાક્રમનું વર્ણન કર્યું હતું. ટૂંકમાં, તેમણે જણાવ્યું કે રતિલાલે તારીખ ૧૨.૦૧.૨૦૧૦ ના રોજ હોટેલ ક્લાસિક, એસ.જી. હાઈવે, અમદાવાદ ખાતે મીટિંગ ગોઠવી હતી જ્યાં તેઓ પહેલીવાર પુષ્પેન્દ્રસિંહને મળ્યા હતા. આ મીટિંગમાં પ્રાથમિક ચર્ચા થઈ હતી. તે પછી એક અઠવાડિયા પછી બીજી મીટિંગ થઈ જે ગાંધીનગર સર્કિટ હાઉસ ખાતે હતી જ્યાં રતિલાલ હાજર ન હતા. દિગ્વિજયસિંહ જેમણે શક્તિસિંહ ગોહિલના પિતરાઈ ભાઈ તરીકે ઓળખ આપી હતી તેઓ હાજર રહ્યા હતા અને રૂ. ૨૦,૮૫૧/- પ્રતિ ચોરસ મીટરના ભાવે જમીન વેચવા માટે વાટાઘાટો થઈ હતી. ત્રીજી મીટિંગ તારીખ ૨૧.૦૧.૨૦૧૦ ના રોજ યોજાઈ હતી. તે મીટિંગમાં

કોઈ અવેજની આપ-લે થઈ ન હતી કે આખરી નિર્ણય લેવાયો ન હતો. પ્રતિવાદી નં. ૨, સુમનભાઈ ક્યાંય ચિત્રમાં ન હતા કે હાજર ન હતા. તારીખ ૨૩.૦૧.૨૦૧૦ ના રોજ, ઘનશ્યામભાઈ શંભુભાઈના ગાંધીનગર સ્થિત નિવાસસ્થાને રાત્રે ૧૦.૦૦ વાગ્યે આખરી મીટિંગ યોજાઈ હતી. આ મીટિંગમાં પુષ્પેન્દ્રસિંહ ઉપરાંત દીપક શાહ, રજની અને જીગર હાજર હતા. વાદીએ ઇનકાર કર્યો હતો કે તે દિવસે પણ સુમનભાઈ મીટિંગમાં હાજર હતા અથવા જમીનના વેચાણ માટેનો કોઈ અવેજ તેમને આપવામાં આવ્યો હતો કે પ્રતિવાદી નં. ૨ સુમનભાઈને કબજો સોંપવામાં આવ્યો હતો. જોકે વાદીઓએ સ્વીકાર્યું હતું કે જમીન બોજામુક્ત હોવાથી ટાઈટલ કિલચરન્સ સર્ટિફિકેટ મેળવવાનો કોઈ પ્રશ્ન નહોતો, પરંતુ ઉલટતપાસમાં સ્વીકાર્યું હતું કે ટાઈટલ કિલચરન્સ મેળવવાની જવાબદારી ખરીદદારની છે જેના માટે અધિકાર આપવો પડે છે. તારીખ ૨૩.૦૧.૨૦૧૦ ના રોજ, જે દસ્તાવેજ પર વાદીઓએ સહી કરી હતી તે એડવોકેટ દીપક શાહ અને પુષ્પેન્દ્રસિંહની હાજરીમાં સહી થયેલ આવું ટાઈટલ કિલચરન્સ મેળવવાનો અધિકાર હતો અને નોટરી રજિસ્ટરમાં પણ સહીઓ કરવામાં આવી હતી. કાગળ લીલા રંગનો હતો જે દર્શાવતો હતો કે હેતુ ટાઈટલ કિલચરન્સ મેળવવાનો હતો. પત્રની ઉપર "Title Clearance Letter" (ટાઈટલ કિલચરન્સ પત્ર) એવું મથાળું હતું. તે તારીખે બીજો કોઈ દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યો ન હતો. જ્યારે આવી ટાઈટલ કિલચરન્સ નોટિસ બહાર ન આવી, ત્યારે પુષ્પેન્દ્રસિંહનો સંપર્ક કરવામાં આવ્યો અને તેઓ બધા ફરીથી દાવો જમીનના સ્થળ પર મળ્યા જ્યાં તેમની હાજરીમાં તેમણે તારીખ ૨૩.૦૧.૨૦૧૦

ના રોજ જે દસ્તાવેજ કર્યો હતો તે બતાવવામાં આવ્યો અને તે પુષ્પેન્દ્રસિંહે સળગાવી દીધો. નોટરી રજિસ્ટરમાં પણ, જ્યાં સહીઓ કરવામાં આવી હતી તે એન્ટ્રી ૨૬ દર્શાવવા માટે ચેકી નાખવામાં આવી હતી. પ્રતિવાદી નં. ૧ ને કોઈ પાવર ઓફ એટર્ની આપવામાં આવ્યો ન હતો અને પ્રતિવાદી નં. ૩ વેલજી મિસ્ત્રીને પાછળથી કરાયેલું વેચાણ પણ ગેરકાયદેસર હતું. વેલજી મિસ્ત્રીએ આવો વેચાણ દસ્તાવેજ થયો તેના બે દિવસ પહેલા રૂ. ૧૦૦૦/- જમા કરાવીને બેંક ખાતું ખોલાવ્યું હતું. વાદીએ પોતાની ઉલટતપાસમાં જણાવ્યું હતું કે જ્યારે વેચાણ માટેની વાટાઘાટો થઈ રહી હતી ત્યારે પ્રતિવાદી નં. ૩ વેલજી મિસ્ત્રી ક્યારેય મીટિંગોમાં હાજર ન હતા.

૫.૮ આંક ૧૧૫ પરના તેમના એફ.એસ.એલ. રિપોર્ટમાં પોતાનો અભિપ્રાય આપનાર નિષ્ણાત શ્રી વસાવા પ્રતાપસિંહની આંક ૧૧૨ પર તપાસ કરવામાં આવી હતી. વિદ્વાન જજે પોતાના ચુકાદામાં ચર્ચા કર્યા મુજબ નોંધપાત્ર મુદ્દાઓ એ છે કે તેમણે નોટરી રજિસ્ટર અંગેના આંક ૧૧૫ ના એફ.એસ.એલ. રિપોર્ટની સામગ્રી સમજાવી હતી જે તારીખ "૨૩" માં '૩' પર '૨' લખીને "૨૨" કરેલું દર્શાવતી હતી. તેમના જણાવ્યા મુજબ, તારીખ ૨૩.૦૧.૨૦૧૦ બદલીને ૨૨.૦૧.૨૦૧૦ કરવામાં આવી હતી. ભૂંસેલા હોવાના નિશાનો હતા. એફ.એસ.એલ. રિપોર્ટ સ્વયં સ્પષ્ટ હતો અને માલૂમ પડ્યું હતું કે તારીખ ૨૩.૦૧.૨૦૧૦ થી ૨૨.૦૧.૨૦૧૦ માં ફેરફાર થયો હતો.

૫.૯ સોગંદનામા પર જુબાની આપનાર પ્રતિવાદી નં. ૧ પુષ્પેન્દ્રસિંહ આંક ૧૩૪ પર રજૂ કરાયેલ છે. તેઓ દાવો કરે છે કે માન્ય પાવર ઓફ એટર્ની કરવામાં

આવ્યો છે. જમીનના વેચાણ માટેનો આખો અવેજ પ્રતિવાદી નં. ૨ સુમનભાઈ દ્વારા ચૂકવવામાં આવ્યો હતો. તેમનું હિત માત્ર દલાલી કમાવવા પૂરતું સીમિત હતું. તેમણે સ્વીકાર્યું કે તેમને આજ દિન સુધી કોઈ દલાલી મળી નથી અને દલાલીના દર અંગે કોઈ ચર્ચા થઈ નથી. તેમને દાવો જમીનના ક્ષેત્રફળની કોઈ જાણકારી નથી. તેમણે ૨૦૦૯ માં કમાયેલી દલાલીના હિસાબો રાખ્યા નથી. પૂરો અવેજ એક જ દિવસે ચૂકવાઈ ગયો હતો. તેમનો કેસ એવો હતો કે વાદીઓ પાવર ઓફ એટર્ની કરવા ઈચ્છતા હતા જેથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા માટે મહિલાઓને સબ-રજિસ્ટ્રારની કચેરીએ જવાનું ટાળી શકાય. તેમણે એવું પણ નિવેદન આપ્યું કે કેટલીક વિચારણા પછી એવું નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું કે અમૃતભાઈની જમીન માટે રૂ. ૨૧ લાખ અને નટુભાઈની જમીન માટે રૂ. ૧૨ લાખનો અવેજ ચૂકવવામાં આવશે. તેમની (વેચનાર) તરફથી, આખો અવેજ રોકડમાં સ્વીકારવાની તેમની ઈચ્છા હતી. એકવાર અવેજની રકમ ચૂકવાઈ જાય એટલે પાવર ઓફ એટર્ની કરી આપવામાં આવશે. એટર્ની ધારક પાછળથી અનુકૂળતા મુજબ તેમના વતી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી શકે છે. છેવટે કેટલીક વિચારણા પછી ચેક દ્વારા રૂ. ૪ લાખ ચૂકવવાનું નક્કી થયું. તારીખ ૨૨.૦૧.૨૦૧૦ ની બપોરે ગાંધીનગર કોર્ટની બહાર મીટિંગ યોજાઈ હતી. પાવર ઓફ એટર્નીનો દસ્તાવેજ ગોવિંદભાઈ પટેલના ટેબલ પર લઈ જવામાં આવ્યો હતો. માત્ર જમીનના માલિકો નટુભાઈ અને અમૃતભાઈએ દસ્તાવેજ પર સહી કરી હતી. કોઈ સાક્ષીઓએ સહી કરી ન હતી. દસ્તાવેજ પર સ્ટેમ્પ મારવામાં આવ્યો ન હતો. દસ્તાવેજનો બાકીનો ભાગ સાંજે ગાંધીનગર સ્થિત નિવાસસ્થાને

કરવાનો નિર્ણય લેવાયો હતો. ગોવિંદભાઈના ટેબલ પર માત્ર અમૃતભાઈ અને નટુભાઈએ સહી કરી હતી. સાક્ષી તરીકે કોઈએ ક્યારેય સહી કરી ન હતી. લૂંટના એક કેસમાં જ્યાં તેઓ કેસનો સામનો કરી રહ્યા છે ત્યાં તેમના વકીલ એવા દીપાબેન પરમાર નામના એક એડવોકેટે એડવોકેટ તરીકે ઓળખાણમાં સહી કરી હતી. બાકીની વિધિઓ નિવાસસ્થાને કરવામાં આવી હતી જ્યારે દસ્તાવેજ પર સ્ટેમ્પ મારવામાં આવ્યો હતો. ઘરે અવેજ ચૂકવવાનું વચન આપનાર વ્યક્તિનું નામ તેમને યાદ નહોતું. સુમનભાઈએ શરત મુજબ આખો અવેજ સોંપી દીધો અને લખી આપનારાઓએ તેમને કહ્યું કે હવેથી જમીનનો કબજો અને માલિકી પ્રતિવાદી નં. ૨ ની છે.

૫.૧૦ તેમની ઉલટતપાસમાં તેમણે સ્વીકાર્યું કે સહીઓ અને સ્ટેમ્પિંગ તેમની હાજરીમાં થયા ન હતા. એક સૂચન મૂકવામાં આવ્યું હતું જેનો ઇનકાર કરવામાં આવ્યો હતો કે તે દિવસે જે સળગાવવામાં આવ્યું હતું તે મૂળ દસ્તાવેજની નકલ હતી. મૂળ દસ્તાવેજનો ઉપયોગ પછી પાવર ઓફ એટર્ની બનાવવા માટે થયો હતો. તેમણે એ સૂચનનો ઇનકાર કર્યો હતો કે ૩. ૪ લાખની રકમનો ચેક ત્યારબાદ તારીખ ૨૦.૦૨.૨૦૧૦ ના રોજ રમેશભાઈના ખાતામાં જમા થયો હતો.

૫.૧૧ પ્રતિવાદી નં. ૨ – સુમનભાઈની સરતપાસ રજૂ કરતું સોગંદનામું આંક ૧૪૪ પર રજૂ કરાયેલ છે. તેઓ સ્વીકારે છે કે તેમની પાસે આવકનો કોઈ સ્ત્રોત નથી. સુમનભાઈ સ્વીકારે છે કે તેઓ નોકરી કરતા હતા અને આ નોકરી સમયે તેઓ રૂ. ૪૫૦૦/- નો પગાર મેળવતા હતા. નોકરી છોડ્યાને પાંચ વર્ષ થઈ

ગયા છે. તેમણે સ્વીકાર્યું કે તેમને પરિવાર છે અને પરિવારના નિભાવ અને ભરણપોષણ માટે તેમની પાસે આવકનો કોઈ સ્ત્રોત નથી. દાવો જમીન પુનઃવેચાણના ઈચ્છા વગર ખરીદવામાં આવી હતી. તેમને પ્રવર્તમાન બજાર કિંમતની કોઈ જાણકારી નહોતી. જે બે જમીનો ખરીદવાની હતી તેનો અવેજ જાણવાનો તેઓ ઇનકાર કરે છે. તેમણે સ્વીકાર્યું કે તેઓ તારીખ ૨૩.૦૩.૨૦૧૦ ના રોજ રાજકોટ ગયા હતા. તેઓ રાજકોટ ગયા અને ૧૫ થી ૨૦ મિનિટમાં પાછા આવ્યા. તે સમયે, વેલજીભાઈએ વેચાણ દસ્તાવેજ તૈયાર રાખ્યો હતો. વેલજીભાઈએ તેમને ચેક આપ્યો હતો. વેચાણ દસ્તાવેજમાં તારીખ ૨૩.૦૨.૨૦૧૦ ની સાથે ચેકની તારીખનો પણ ઉલ્લેખ હતો. પાછળથી તેમણે જણાવ્યું કે વેચાણ દસ્તાવેજમાં આપેલું નિવેદન ખોટું હતું. તેમણે સ્વીકાર્યું કે વેચાણ દસ્તાવેજ થયો ત્યારે તેઓ નરોડા રહેતા હતા અને શાહપુર નહોતા રહેતા. તેમણે જમીનનું ક્ષેત્રફળ અને પ્રવર્તમાન બજાર ભાવ જાણવાનો ઇનકાર કર્યો. પુષ્પેન્દ્રસિંહને કયા દરે કમિશન ચૂકવવાનું હતું તે જાણવાનો તેમણે ઇનકાર કર્યો. તેમણે સ્વીકાર્યું કે જ્યારે પ્રશ્નવાળો વ્યવહાર કરવામાં આવ્યો ત્યારે તેમણે જમીનના પ્રવર્તમાન ભાવ અંગે કોઈ તપાસ કરી ન હતી. વેલજીભાઈ કોબા સર્કલ આવ્યા હતા અને તેમને રૂ. ૫ લાખ રોકડા ચૂકવ્યા હતા. આ રકમ બેંકમાં જમા કરાવાઈ ન હતી. સર્વે નં. ૫૪૬ માટે રૂ. ૧૫ લાખ અને સર્વે નં. ૫૦૫/૫૫૯ માટે રૂ. ૩૧ લાખનો વેચાણ અવેજ નક્કી થયો હતો. તેમણે સ્વીકાર્યું કે તેમનું આઈ.સી.આઈ.સી. બેંકમાં ખાતું છે. તારીખ ૦૧.૦૧.૨૦૦૯ થી ૩૧.૧૨.૨૦૧૦ ના ગાળામાં બેંક ખાતામાં જમા રકમ રૂ. ૧૦૦૦/- થી વધી ન

હતી. તેમણે મીટિંગોની તારીખ અંગે અજ્ઞાનતા દર્શાવી. તેમણે પાવર ઓફ એટર્ની પર સહીઓના સ્થળ, સમય અને તારીખ અંગે પણ અજ્ઞાનતા દર્શાવી. તેમણે સ્વીકાર્યું કે કોર્ટમાં આવી મીટિંગ થઈ ત્યાં સુધી કોઈ અવેજ ચૂકવાયો ન હતો. ગોવિંદભાઈ નોટરીના ટેબલ પર માત્ર નટુભાઈ અને અમૃતભાઈએ સહી કરી હતી. બીજી કોઈ વ્યક્તિએ સહી કરી ન હતી. જ્યારે તેઓ ગાંધીનગરના સેક્ટર ૩ માં મળ્યા ત્યારે બધા કાગળો તૈયાર હતા. નોટરીએ દસ્તાવેજ પર સહી અને સ્ટેમ્પ કર્યા ત્યારે તેઓ હાજર ન હતા. તેમણે સ્વીકાર્યું કે તારીખ ૨૨.૦૧.૨૦૧૦ ના રોજ તેમણે ચેક આપ્યો હતો અને ચેક પરની તારીખ ૧૮.૦૨.૨૦૧૦ હતી. તેમણે એવા સૂચનનો ઇનકાર કર્યો કે એક જ દિવસે તેમના ખાતામાં રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦/- જમા થયા હતા. તારીખ ૨૦.૦૩.૨૦૧૦ ના રોજ તેમના ખાતામાં કોઈ બેલેન્સ નહોતું. કઈ જમીન માટે ચેક સોંપવામાં આવ્યો હતો તે તેમને યાદ નહોતું. તેમણે સ્વીકાર્યું કે તેઓ ૧૧.૦૦ – ૧૧.૩૦ ની આસપાસ રાજકોટ જવા નીકળ્યા હતા અને વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધાયો ત્યાં સુધી વેલજીભાઈ આવ્યા ન હતા. ગૌતમભાઈ અને રાકેશભાઈ વેચાણ દસ્તાવેજના સાક્ષીઓ હતા. તેઓ તેમના પૂરા નામ અને સરનામા જાણતા ન હતા. તેમણે એવા સૂચનનો ઇનકાર કર્યો કે ધર્મેન્દ્રભાઈને દીપક શાહ તરીકે રજૂ કરવામાં આવ્યા હતા. વધુ ઉલટતપાસમાં, તેમણે સ્વીકાર્યું અને તારીખ ૦૧.૦૪.૨૦૧૦ થી ૩૧.૧૦.૨૦૧૨ સુધીના ગાળાનું બેંક સ્ટેટમેન્ટ રજૂ કર્યું જ્યાં ઝીરો બેલેન્સ હતું.

૫.૧૨ પ્રતિવાદી નં. ૨ વતી હસ્તાક્ષર નિષ્ણાત મેઘના શાહની આંક ૧૬૦ પર સોગંદનામા પર તપાસ કરવામાં આવી હતી. બચાવ પક્ષે તેમનો અભિપ્રાય રજૂ કર્યો હતો જે સમર્થન આપતો હતો કે દસ્તાવેજ એટલે કે પાવર ઓફ એટર્ની માન્ય દસ્તાવેજ હતો. તેમણે પોતાની ઉલટતપાસમાં સ્વીકાર્યું કે દસ્તાવેજના અમલ પહેલા પાના બદલાયા હતા તેવું દર્શાવવા માટે કોઈ તપાસ કરવામાં આવી ન હતી. તેમણે એ પણ સ્વીકાર્યું કે પાનાની સાઈઝ માપવામાં આવી ન હતી.

૫.૧૩ વાદી અને પ્રતિવાદી નં. ૧ અને ૨ ના પુરાવા લીધા પછી, પૂરતી તકો મળવા છતાં, પ્રતિવાદી નં. ૩ એ કોઈ પુરાવા રજૂ કર્યા નહીં. ત્યારબાદ પુરાવાનો તબક્કો બંધ કરવામાં આવ્યો હતો.

૫.૧૪ આંક ૨૪૮ પર, પ્રતિવાદી નં. ૨ એ તારીખ ૧૮.૦૬.૨૦૧૪ નું એક જાહેરનામું/નિવેદન રજૂ કર્યું. આ જાહેરનામા દ્વારા, પ્રતિવાદી નં. ૨ એ સ્વીકાર્યું કે તેમને બનાવટી અને કપટપૂર્ણ પાવર ઓફ એટર્નીના આધારે વેચાણ વ્યવહારમાં પ્રવેશવાની ફરજ પાડવામાં આવી હતી. તેમણે ક્યારેય વેચનારાઓને મળ્યા ન હતા કે કોઈ અવેજ ચૂકવ્યો ન હતો. તેઓ ઉત્તરોત્તર ખરીદદાર વેલજી મિસ્ટ્રીને પણ ઓળખતા ન હતા. ટાઈટલ કિલચરન્સ દસ્તાવેજ મેળવવાના બહાને તેમની પાસે નોટરી રજિસ્ટરમાં સહીઓ કરાવવામાં આવી હતી. ત્યારબાદ દસ્તાવેજની કલર ફોટોકોપી કરવામાં આવી હતી અને માલિકોની હાજરીમાં જે સળગાવવામાં આવ્યું હતું તે કલર ફોટોકોપી હતી. તેમણે સ્વીકાર્યું કે પાવર ઓફ એટર્ની એ બનાવટી દસ્તાવેજ હતો.

૬. પુરાવાના આ સેટ અને પક્ષકારોના વિદ્વાન એડવોકેટો દ્વારા કરવામાં આવેલી દલીલોના આધારે, વિદ્વાન ટ્રાયલ જજે દાવો મંજૂર કર્યો. વિદ્વાન ટ્રાયલ જજે આવા તારણ પર આવવા માટે આપેલા કારણો ટૂંકમાં નીચે મુજબ છે:

૬.૧ વિદ્વાન ટ્રાયલ જજે અવલોકન કર્યું કે હાલના સમગ્ર વિવાદનો આધાર પાવર ઓફ એટર્ની હતો. રેકૉર્ડ પરના પુરાવાના આધારે, જો પાવર ઓફ એટર્ની સાચો દસ્તાવેજ ઠરે, તો વાદી કેસ હારી જાય. જો પાવર ઓફ એટર્ની બનાવટી અને કપટપૂર્ણ દસ્તાવેજ ઠરે તો વાદી તેમની તરફેણમાં દાવો ડિકી કરાવવા માટે હકદાર બનશે. આ બાબત ધ્યાનમાં રાખીને, ટ્રાયલ કોર્ટે તેના તારણો અને નિષ્કર્ષ પર પહોંચવા માટે રેકૉર્ડ પરના પુરાવાની તપાસ કરી. એમ કરતી વખતે ટ્રાયલ કોર્ટે અવલોકન કર્યું કે તે એ હકીકત પ્રત્યે સભાન હતી કે વાદીએ પોતાની તાકાત અને પુરાવાના આધારે પોતાનો કેસ સાબિત કરવાનો હતો, પ્રતિવાદીના પુરાવાની નબળી કડીઓ પર નહીં.

૬.૨ પાવર ઓફ એટર્ની આંક ૫૮ બનાવટી અને કપટપૂર્ણ દસ્તાવેજ હતો કે કેમ તે મુદ્દા પર, ટ્રાયલ કોર્ટે અવલોકન કર્યું કે મૂળ પાવર ઓફ એટર્ની રેકૉર્ડ પર નહોતો. સમાંતર ફોજદારી કાર્યવાહી દાખલ કરવામાં આવી હોવાને કારણે મૂળ પાવર ઓફ એટર્ની અને નોટરી રજિસ્ટર ક્રિમિનલ કોર્ટના કબજામાં હતા. તેથી, આંક ૧૭૫ ના હુકમ દ્વારા મૂળ દસ્તાવેજો મંગાવવામાં આવ્યા હતા અને તે મુજબ આ દસ્તાવેજો એટલે કે પાવર ઓફ એટર્ની અને નોટરી રજિસ્ટરની પ્રમાણિત નકલો રજૂ કરવામાં આવી હતી અને જ્યારે પણ પ્રસંગ ઉપસ્થિત થયો ત્યારે સાક્ષીઓની ઉલટતપાસ સમયે મૂળ દસ્તાવેજો અવલોકન માટે રજૂ કરવામાં

આવ્યા હતા. પાવર ઓફ એટર્નીની નકલના આધારે, એ વિચારવાનું હતું કે ખરેખર જે પાવર ઓફ એટર્ની કરવામાં આવ્યો હતો તે બનાવટી દસ્તાવેજ હતો કે કેમ.

૬.૩ ટ્રાયલ કોર્ટે આંક ૫૩ પર વાદી નં. ૩ નટુભાઈની જુબાની ધ્યાને લીધી. સમગ્ર પુરાવા વાંચતા, જેમ કે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા કરવામાં આવ્યું હતું, સૂચવે છે કે આવો પાવર ઓફ એટર્ની ક્યારેય કરવામાં આવ્યો ન હતો. ટ્રાયલ કોર્ટના મતે પ્લીડિંગ્સ અને પુરાવામાં વાદીનો કેસ એવો હતો કે વાસ્તવમાં હેતુ ટાઈટલ કિલયરન્સ માટે સત્તા આપવાનો હતો અને દસ્તાવેજ પર તેમજ નોટરી રજિસ્ટરમાં સહીઓ કરવામાં આવી હતી.

૬.૪ વિદ્વાન ટ્રાયલ જજના જણાવ્યા મુજબ, સિવિલ પ્રોસિજર કોડના ઓર્ડર ૬ નિયમ ૪ ની જોગવાઈઓ અનુસાર, પ્લીડિંગ્સે વ્યાપક વિધાનો દ્વારા સ્પષ્ટ કર્યું હતું કે આ દસ્તાવેજ કપટની ઉપજ હતો. ત્યારબાદ, પુરાવાના આધારે ટ્રાયલ કોર્ટે અવલોકન કર્યું કે આંક ૫૮ પરના પાવર ઓફ એટર્નીને જોતાં, તે તારીખ ૨૨/૧/૨૦૧૦ નો હતો, જે ગોવિંદભાઈ પટેલ દ્વારા તેમના રજિસ્ટરમાં એન્ટ્રી નં. ૧૮૧ પર નોટરાઈઝ્ડ થયેલ હતો. જ્યાં તારીખ ૨૨ નો આંકડો લખાયો હતો ત્યાં છેકછાક/ઓવરરાઈટિંગ હતું અને આંક ૧૧૨ પરના હસ્તાક્ષર નિષ્ણાતના પુરાવા મુજબ આંક ૧૧૩ થી ૧૧૮ ના દસ્તાવેજો સાથે રજિસ્ટરની નકલોમાં ઓવરરાઈટિંગ સ્પષ્ટ હતું. કોર્ટે પછી એ વિચારવાનું ચાલુ રાખ્યું કે શું આવું ઓવરરાઈટિંગ જાણી જોઈને કરવામાં આવ્યું હતું.

૬.૫ હસ્તાક્ષર નિષ્ણાતની જુબાની અને રેકૉર્ડની તપાસ પર, ટ્રાયલ કોર્ટે આંક ૧૧૫ પરના તેમના રિપોર્ટ પર આધાર રાખ્યો અને નોટરી રજિસ્ટરમાં છેડછાડ માલૂમ પડી, કારણ કે તારીખમાં ૨૩ પર ૨૨ નું ઓવરરાઈટિંગ હતું ત્યાં ભૂંસેલાના નિશાન હતા. રેકૉર્ડ પરના પુરાવાઓ પર વિચારણા કરતા કે પ્રતિવાદી નં. ૧ અને ૨ એ તેમની ઉલટતપાસમાં સ્વીકાર્યું હતું કે જ્યારે તેઓ ગોવિંદભાઈના ટેબલ પર ગયા હતા, ત્યારે માત્ર નટુભાઈ અને અમૃતભાઈએ સહી કરી હતી, સાક્ષી તરીકે કોઈએ સહી કરી ન હતી, પ્રતિવાદી નં. ૩ એ સ્પષ્ટપણે સ્વીકાર્યું હતું કે વાદીએ ક્યારે અને ક્યાં સહી કરી હતી તે તેમને યાદ નહોતું. વિદ્વાન ટ્રાયલ જજે ઠેરવ્યું કે જ્યારે ૨૨ મી ની બપોરે નોટરી સાથે મીટિંગ થઈ ત્યારે માત્ર વાદીઓ અમૃતભાઈ અને નટુભાઈએ સહી કરી હતી. અન્ય કોઈ વાદી કે સાક્ષીઓએ સહી કરી ન હતી અને તે મુજબ પાવર ઓફ એટર્ની બધાની હાજરીમાં સહી થયો ન હતો અને વાદીનો કેસ કે પાવર ઓફ એટર્ની બનાવટી હતો તે સંભવિત લાગતો હતો. તે બનાવટી હતો અને તેમાં છેડછાડ કરવામાં આવી હતી તે મુખ્યત્વે હસ્તાક્ષર નિષ્ણાતના અભિપ્રાય સાથે વંચાણે લેવાયેલા પાવર ઓફ એટર્ની અને નોટરી રજિસ્ટરના પાનાની નકલો પર આધારિત તારણ હતું.

૬.૬ ટ્રાયલ કોર્ટે પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૧૦૬ ની જોગવાઈઓના પ્રકાશમાં તથ્યો પર વિચાર કર્યો. આંક ૧૧૨ પર હસ્તાક્ષર નિષ્ણાતના પુરાવા દ્વારા સાબિત કર્યા પછી કે તારીખોનું ઓવરરાઈટિંગ હતું, એ હકીકત કે પાવર ઓફ એટર્ની કાયદેસર રીતે કરવામાં આવ્યો હતો તે પ્રતિવાદીઓની વિશેષ

જાણકારીમાં હતી, આવો બોજ પ્રતિવાદીઓ દ્વારા અદા કરવામાં આવ્યો ન હતો. ટ્રાયલ કોર્ટે એ પણ શોધી કાઢ્યું કે જે જગ્યાએ ઓવરરાઈટિંગ હતું ત્યાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યક્તિ કે નોટરીમાંથી કોઈની ટૂંકી સહીઓ (initials) ન હતી. સમગ્ર પુરાવાઓને ધ્યાનમાં લેતા એટલે કે પ્રતિવાદીઓની કબૂલાત કે પાવર ઓફ એટર્ની પર પ્રથમ માત્ર વાદી દ્વારા સહી કરવામાં આવી હતી, પાછળથી સાંજે અન્ય લોકો દ્વારા સહી કરવામાં આવી હતી, સ્ટેમ્પ પાછળથી મારવામાં આવ્યો હતો, પ્રતિવાદી નં. ૨ હાજર ન હતા જ્યારે પાવર ઓફ એટર્ની પર સહી કે સ્ટેમ્પ થયો હતો, નિષ્પાદન સમયે કોઈ અવેજ ચૂકવાયો ન હતો, પાવર ઓફ એટર્નીનો દસ્તાવેજ સાચો જણાતો નથી.

૬.૭ અવેજ ચૂકવાયો હતો કે નહીં તે પ્રશ્ન પર વિચાર કરતા, ચોક્કસ પ્લીડિંગ અને વાદીની આવી ચુકવણીનો ઇનકાર કરતી જુબાનીને ધ્યાનમાં રાખીને, ટ્રાયલ કોર્ટે ફરી એકવાર પ્રતિવાદી નં. ૧ અને ૨ ના સંસ્કરણ પર વિચાર કર્યો. આ સંદર્ભમાં, પ્રતિવાદી નં. ૧ નો કેસ એવો હતો કે તેમણે વાદીને કોઈ અવેજ ચૂકવ્યો ન હતો કારણ કે તેમનું હિત માત્ર તેમના કમિશન પૂરતું સીમિત હતું. પૂરો અવેજ એક જ દિવસે ચૂકવાઈ ગયો હતો. રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦ ના એક ચેક સિવાય આખો અવેજ રોકડમાં ચૂકવાયો હતો. પ્રતિવાદી નં. ૨ નું સંસ્કરણ એવું છે કે દસ્તાવેજો સહી ન થાય ત્યાં સુધી કોઈ રકમ ચૂકવાઈ ન હતી; જ્યારે સહીઓ લેવાઈ અને સ્ટેમ્પ મરાયા ત્યારે તેઓ હાજર ન હતા; જ્યારે તેઓ સાંજે ગાંધીનગરમાં મળ્યા ત્યારે તેમણે ચેક અને રોકડ રકમ આપી હતી.

૬.૮ પ્રતિવાદી નં. ૧ ની જુબાનીની પાવર ઓફ એટર્ની અને પ્રથમ વેચાણ દસ્તાવેજના લખાણો સાથે અર્થઘટન કરતા, ટ્રાયલ કોર્ટે માલૂમ પાડ્યું છે કે સ્વીકાર્યપણે દસ્તાવેજમાં તારીખ વિના માત્ર રકમ અને ચેક નંબરનો ઉલ્લેખ છે. પ્રતિવાદી નં. ૧ ના મૌખિક પુરાવા દર્શાવે છે કે પાવર ઓફ એટર્ની ૨૨/૧/૨૦૧૦ ના રોજ કરવામાં આવ્યો હતો જ્યારે રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦ નો ચેક તારીખ ૧૮/૨/૨૦૧૦ નો છે અને તેથી જે દિવસે પાવર ઓફ એટર્ની કરવામાં આવ્યો હતો તે દિવસે પૂરો અવેજ ચૂકવાયો ન હતો. તેથી, આ પાવર ઓફ એટર્નીમાં જણાવેલ બાબત અને રેકૉર્ડ પરના પુરાવાના વિરોધાભાસમાં છે. પાવર ઓફ એટર્નીમાં જણાવવામાં આવ્યું હતું કે અવેજની આખી રકમ ચૂકવાઈ ગઈ હતી અને દસ્તાવેજની તારીખે અવેજ ચૂકવાયો હોવાના પ્રશ્ન પર વિરોધાભાસ સ્પષ્ટ હતો.

૬.૯ પ્રતિવાદી નં. ૧ ના પુરાવાના આધારે અને નોટરી એક્ટની કલમ ૮ ની જોગવાઈઓને પુનઃઉત્પાદિત કર્યા પછી ટ્રાયલ કોર્ટે એ પણ માલૂમ પાડ્યું કે પુરાવા પરથી, જેમ કે અગાઉના ફકરાઓમાં ચર્ચા કરી છે, તમામ પક્ષકારો દ્વારા એકસાથે નિષ્પાદન થયું ન હોવાથી, કલમ ૮ ની જોગવાઈઓનું પાલન થયું ન હતું અને તે કાયદેસરનો પાવર ઓફ એટર્ની ન હતો. રેકૉર્ડ પરના પુરાવા જુઓ તો, ટ્રાયલ કોર્ટે અવલોકન કર્યું કે પુરાવા સૂચવે છે કે દસ્તાવેજના પક્ષકારોએ એકસાથે સહી કરી ન હતી, નોટરી સમક્ષ ઓળખનો પ્રશ્ન શંકાસ્પદ હતો. આ તમામ તથ્યો પ્રતિવાદી નં. ૧ ની વિશેષ જાણકારીમાં હતા જે સાબિત કરવાનો બોજ અદા થયો ન હતો. ઓવરરાઈટિંગના કારણ માટે કોઈ સ્પષ્ટતા દર્શાવવામાં

આવી ન હતી અને તેથી વાદીનો કેસ કે પાવર ઓફ એટર્ની બનાવટી હતો તે કેસ સંભવિત હતો.

૬.૧૦ વેચનારને અવેજ ચૂકવાયો હતો કે કેમ તે પ્રશ્ન પર, પુરાવા પરથી ટ્રાયલ કોર્ટે એ પણ માલૂમ પાડ્યું કે ખરીદદાર અને પાવર ઓફ એટર્ની ધારક પાસે પૂરતા સાધનો ન હતા અને આટલી મોટી રકમ ચૂકવવા માટે આર્થિક રીતે સક્ષમ ન હતા. પ્રતિવાદી નં. ૧ પુષ્પેન્દ્રના પુરાવાના આધારે, રેકૉર્ડ પર આવ્યું હતું કે તેઓ આચકરદાતા ન હતા, તેમના બેંક ખાતામાં ક્યારેય રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦ નું બેલેન્સ નહોતું. ફંડની પૂરતા પ્રમાણમાં હોવાનું દર્શાવવા માટે હિસાબના નિવેદનો રજૂ કરવાનું કહેવામાં આવ્યું હોવા છતાં, પ્રતિવાદી નં. ૨ એ પુરાવા રજૂ કર્યા નથી જ્યારે ઉલટતપાસમાં પ્રતિવાદીઓ વતી આવો અવેજ ચૂકવવાની નાણાકીય અસમર્થતા રેકૉર્ડ પર આવી છે, જે એ હકીકત તરફ વધુ એક ઈશારો કરે છે કે પાવર ઓફ એટર્ની કરવાના આખા વ્યવહાર પર વિશ્વાસ કરી શકાય નહીં. રેકૉર્ડ પર આવ્યું હતું કે પ્રતિવાદી નં. ૧ ને કોઈ કમિશન મળ્યું ન હતું અને તેઓ આવી ચુકવણીથી અજાણ પણ હતા અને દસ્તાવેજમાં વપરાયેલા સ્ટેમ્પના મૂલ્યથી તેઓ અજ્ઞાન હતા.

૬.૧૧ વિદ્વાન ટ્રાયલ જજ, અવેજની ગેરહાજરીના પાસા સિવાય, આંક ૧૧૨ પરના હસ્તલેખન નિષ્ણાતની જુબાની પર પણ એ હોલ્ડ કરવા માટે આધાર રાખ્યો છે કે હસ્તલેખન નિષ્ણાતનો અભિપ્રાય વિશ્વાસપાત્ર હતો કારણ કે તેઓ એક સ્વતંત્ર સાક્ષી હતા અને જ્યારે પ્રતિવાદીઓનો સાક્ષી તરીકે સામનો કરવામાં

આવ્યો હતો જેથી તેમના પુરાવાને રદિયો આપી શકાય અને સાબિત કરી શકાય કે ઓવરરાઈટિંગ અસલી હતું, તેઓ તેમ કરવામાં નિષ્ફળ ગયા છે.

૬.૧૨ આ પુરાવાઓના આધારે, ટ્રાયલ કોર્ટે ઠેરવ્યું કે પાવર ઓફ એટોર્ની તમામ સહી કરનારાઓ અને સાક્ષીઓની હાજરીમાં કરવામાં આવ્યો ન હતો; તારીખોમાં ઓવરરાઈટિંગ હતું, ચેકની તારીખની કોઈ સ્પષ્ટતા ન હતી, કયા ખાતામાંથી તે ઇશ્યૂ કરવામાં આવ્યો હતો તે સ્પષ્ટ ન હતું; પુરાવા નોટરી રજિસ્ટરમાં છેકછાક સૂચવે છે અને તેથી આ એવો કેસ છે જ્યાં વાદીઓનો કેસ કે જેનો અમલ કરવાનો ઇરાદો હતો તે ટાઈટલ ક્લિયરન્સ અધિકૃતતા હતી અને પાવર ઓફ એટોર્ની નહીં તે એક બુદ્ધિગમ્ય સ્પષ્ટતા છે અને વાદીઓનો કેસ સાબિત થાય છે.

૬.૧૩ ટ્રાયલ કોર્ટે એ પણ નોંધ્યું હતું કે જો વાદીઓનો કેસ દલીલ કર્યા મુજબ એવો હતો કે જો મૂળ દસ્તાવેજો તેમને બતાવવામાં આવ્યા હતા અને પછી બાળી નાખવામાં આવ્યા હતા, તો પછી પ્રશ્ન એ થશે કે પાવર ઓફ એટોર્ની પર સહીઓ કેવી રીતે ઉભરી આવી. આંક ૨૪૮ પરના પ્રતિવાદી નં. ૨ સુમનભાઈના જાહેરનામા પર આધાર રાખીને, જેના દ્વારા પ્રતિવાદી નં. ૨ વાદીઓના સમર્થનમાં આવ્યા હતા અને આંક ૨૪૮ ની સામગ્રીમાં ઊંડા ઉતરીને, કોર્ટે પ્રતિવાદી નં. ૨ ના આંક ૨૪૮ ના નિવેદનના સમર્થન સાથે તેની અગાઉની દલીલોને પૂરક બનાવી હતી. પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૧૭ અને કલમ ૫૮ ની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં રાખીને, કોર્ટે ઠેરવ્યું કે પ્રતિવાદીની કબૂલાતને પ્રતિવાદીને ઉલટતપાસ માટે રજૂ કરવાની કોઈ જરૂરિયાત વિના ધ્યાનમાં લેવાની હતી અને તેથી આંક ૨૪૮ પરના નિવેદનને ધ્યાનમાં રાખીને વાદીઓનો કેસ

સાબિત થયો હતો. બાકીના પ્રતિવાદીઓ દ્વારા પ્રતિવાદી નં. ૨ ની ઉલટતપાસ કરવાની મંજૂરી આપવા માટે કોઈ અરજી કરવામાં આવી ન હતી અને તેથી પણ આવા નિવેદન પર અવિશ્વાસ કરવા કે તેને અવિશ્વસનીય ગણવા માટે કોઈ કારણ ન હતું અને આપું નિવેદન પ્રતિવાદી નં. ૧ ને બંધનકર્તા હતું.

૬.૧૪ ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા ધ્યાનમાં લેવામાં આવેલા પુરાવાની સમગ્રતાના આધારે, ટ્રાયલ કોર્ટે શોધી કાઢ્યું કે પાવર ઓફ એટોર્ની મુક્ત સંમતિથી કરવામાં આવ્યો ન હતો પરંતુ છળકપટ અને ફોડ હેઠળ લેવામાં આવ્યો હતો અને તેથી સમગ્ર વ્યવહાર કરાર અધિનિયમની કલમ ૧૦ ની જોગવાઈઓથી પ્રભાવિત થયો હતો. જમીન પરનો માલિકી હક્ક પ્રતિવાદીઓને ટ્રાન્સફર થયો નથી અને કબ્જો પણ વાદીઓ પાસે છે અને કારણ કે પ્રતિવાદી નં. ૧ નો કોઈ હક્ક, માલિકી કે હિત નથી, પ્રતિવાદી નં. ૩ ની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજના અમલની પરિણામી ક્વાયત પણ ખરાબ છે કારણ કે પ્રતિવાદી નં. ૩ ને કોઈ માલિકી હક્ક મળ્યો નથી.

૬.૧૫ ટ્રાયલ કોર્ટની બીજી ધારણા પ્રતિવાદી નં. ૨ ની ઉલટતપાસ પર આધારિત હતી. ટ્રાયલ કોર્ટના જણાવ્યા અનુસાર પ્રતિવાદી નં. ૨ એ ગાંધીનગરના આંતરિક ભાગમાં જમીન ખરીદી હોવાની જુબાની આપી હતી જ્યાં કિંમત રૂ. ૪૦ લાખ પ્રતિ ચોરસ મીટર હતી. તેને માપદંડ તરીકે લઈને, વિદ્વાન ટ્રાયલ જજે અવલોકન કર્યું કે જો ગાંધીનગરના આંતરિક ભાગોમાં જમીનની ખરીદ કિંમત તે હતી, તો તે અત્યંત અસંભવિત હતું કે સમગ્ર જમીન રૂ. ૧૨ લાખના

અવેજમાં ખરીદી શકાય. આ પોતે પ્રતિવાદીઓની તરફથી છળકપટ અને ફોડ સૂચવે છે.

ક.૧૬ રેકૉર્ડ પર, વિદ્વાન ટ્રાયલ જજના જણાવ્યા અનુસાર, પ્રતિવાદી નં. ૩ દ્વારા પ્રતિવાદી નં. ૨ ને રૂ. ૧૫,૦૦,૦૦૦ ના અવેજની ચૂકવણી અંગે પ્રતિવાદી નં. ૨ અને ૩ વતી કોઈ પુરાવા રજૂ કરવામાં આવ્યા નથી. પ્રતિવાદી નં. ૩ દ્વારા પ્રતિવાદી નં. ૨ ને અવેજ પેટે ચૂકવવામાં આવેલા ચેકો અસ્વીકાર થઈને પાછા આવ્યા હોવાનું દર્શાવવા માટે પણ પુરાવા રેકૉર્ડ પર આવ્યા છે, જેના માટે પ્રતિવાદી નં. ૨ એ કોઈ કાનૂની પગલાં લીધા ન હતા. વધુમાં, રકમ મળ્યાનું દર્શાવવા માટે પ્રતિવાદી નં. ૨ ના બેંક સ્ટેટમેન્ટ્સમાંથી કોઈ પુરાવા રેકૉર્ડ પર આવ્યા નથી. તેથી વિદ્વાન ટ્રાયલ જજના અભિપ્રાય મુજબ સમગ્ર વ્યવહાર સંભવિત લાગતો નથી.

ક.૧૭ પાવર ઓફ એટોર્નીના અમલને કપટપૂર્ણ અને બોગસ ગણવા માટેનું બીજું પરિબળ એ હતું કે પ્રતિવાદી નં. ૧ એ દસ્તાવેજમાં પોતાનું સરનામું સોજા તરીકે દર્શાવ્યું છે અને પ્રતિવાદી નં. ૨ એ તેને શાહપુર તરીકે દર્શાવ્યું છે. પ્રતિવાદી નં. ૧ એ પોતાની ઉલટતપાસમાં સ્વીકાર્યું છે કે તે હવે છેલ્લા કેટલાક વર્ષોથી સોજામાં નથી રહેતો પરંતુ ચાંદખેડા ખાતે રહે છે. પ્રતિવાદી નં. ૨ ની ઉલટતપાસમાં પણ રેકૉર્ડ પર આવ્યું છે કે તે શાહપુર ખાતે રહેતો નથી.

ક.૧૮ ટ્રાયલ કોર્ટે પ્રતિવાદીઓની એ દલીલને નકારી કાઢી હતી કે પાવર ઓફ એટોર્ની રદ કરવા માટે વાદી દ્વારા કોઈ નોટિસ આપવામાં આવી ન હતી. તદુપરાંત, જો વાદીઓને પ્રતિવાદીઓ પાસેથી રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦ ની થાપણ

અસ્પષ્ટ જણાઈ હોય, તો તે પક્ષકારને પરત કરવા માટે કોઈ પગલાં લેવામાં આવ્યા ન હતા. વિદ્વાન ટ્રાયલ જજના મતે, જ્યારે વાદીઓનો કેસ એવો હતો કે પાવર ઓફ એટોર્ની પોતે બોગસ હતો અને જેના માટે ફોજદારી કાર્યવાહી પણ કરવામાં આવી હતી, ત્યારે એવું કહી શકાય નહીં કે રદ્દીકરણ માટે નોટિસ આપવી જરૂરી હતી. દસ્તાવેજ પોતે જ છળકપટ અને ફોડ પર આધારિત હતો. પાવર ઓફ એટોર્ની તદ્દન અસલી હતો અને કપટપૂર્ણ ન હતો તે સાબિત કરવાની જવાબદારી પ્રતિવાદીઓ પર હતી. તે સાબિત કરવાની જવાબદારી નિભાવવામાં નિષ્ફળ ગયા હોવાથી, એવું હોલ્ડ કરવું પડશે કે પાવર ઓફ એટોર્ની કપટપૂર્ણ દસ્તાવેજ સિવાય બીજું કંઈ ન હતું.

૬.૧૯ ટ્રાયલ જજે તેથી ઠેરવ્યું કે પ્રતિવાદી નં. ૩ ની તરફેણમાં જમીનનું વેચાણ પણ માન્ય કહી શકાય નહીં. પ્રતિવાદીને નોટિસ વિના મૂલ્ય આપનાર ખરીદદાર કહી શકાય નહીં. દાવો સમયમર્યાદા બહાર હોવાની પ્રતિવાદીઓની વાંધાઅરજી પણ ફગાવી દેવામાં આવી હતી. પાવર ઓફ એટોર્નીની તારીખ ૨૨/૧/૨૦૧૦ હોવાથી, દાવો ૧/૪/૨૦૧૦ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો અને તેથી ત્રણ વર્ષની અંદર હતો.

૬.૨૦ પ્રતિવાદી નં. ૧ ની તરફેણમાં પાવર ઓફ એટોર્ની એ હિત સાથે જોડાયેલો પાવર ઓફ એટોર્ની હતો તેવી પ્રતિવાદીઓની દલીલ પણ કોર્ટના એ નિષ્કર્ષને ધ્યાનમાં રાખીને નકારી કાઢવામાં આવી હતી કે પાવર ઓફ એટોર્ની બોગસ અને કપટપૂર્ણ દસ્તાવેજ હતો. અવેજ ચૂકવવામાં આવ્યો હતો તે સૂચવવા માટે રેકૉર્ડ પર કોઈ પુરાવા ન હતા. પાવર ઓફ એટોર્નીના પ્રમાણીકરણની ઓળખ કરનાર

નોટરી અથવા સાક્ષીઓની તપાસ કરવી એ પ્રતિવાદીઓના અધિકારમાં હતું. જ્યારે પાવર ઓફ એટોર્ની એ માન્ય દસ્તાવેજ છે તેવા તેમના કેસને પુષ્ટિ આપવા માટે પ્રતિવાદીઓ માટે આવો વિકલ્પ ખુલ્લો હતો, ત્યારે આ એક એવો કેસ હતો જ્યાં પ્રતિવાદીઓ તેમની તરફેણમાં રહેલા શ્રેષ્ઠ પુરાવા રજૂ કરવામાં નિષ્ફળ ગયા હતા અને તેથી તેમની વિરુદ્ધ પ્રતિકૂળ અનુમાન લગાવવું પડ્યું હતું. એકવાર વાદીઓએ આંક ૧૧૨ પરના નિષ્ણાતની તપાસ દ્વારા દસ્તાવેજ અમાન્ય અને અસલી ન હોવાનું દર્શાવ્યા પછી, આ દવાને રદિયો આપવાનો બોજો પ્રતિવાદીઓ પર ટ્રાન્સફર થયો હતો જે તેઓ તેમની પાસે ઉપલબ્ધ શ્રેષ્ઠ પુરાવા દ્વારા સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયા હતા.

૭. ટ્રાયલ કોર્ટે તારીખ ૨૪/૦૮/૨૦૧૫ ના ચુકાદા અને હુકમનામા દ્વારા દાવો મંજૂર કર્યો. પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા પ્રતિવાદી નં. ૨ ની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અને બદલામાં પ્રતિવાદી નં. ૨ દ્વારા પ્રતિવાદી નં. ૩ ની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ વેચાણ દસ્તાવેજ ખરાબ, ગેરકાયદેસર, કપટપૂર્ણ અને વાદીઓ દ્વારા પ્રતિવાદી નં. ૧ ની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ પાવર ઓફ એટોર્ની ખરાબ અને કાયદાની સત્તા વિનાનો અને અસ્તિત્વહીન હોવાનું ઠેરવવામાં આવ્યું હતું. તેથી, વર્તમાન ફર્સ્ટ અપીલ્સ આ હકીકતકીય અને કાનૂની પૃષ્ઠભૂમિમાં મૂળ પ્રતિવાદી નં. ૩ ના કહેવાથી છે.

૮. બંને અપીલોમાં અપીલકર્તાઓ માટે વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી ડી.સી. શાહ વતી સીનિયર કાઉન્સેલ શ્રી દેવેન પરીખ ઉપસ્થિત રહ્યા છે. ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૨૨૫૪/૨૦૧૫ માં સ્પેશ્યલ સિવિલ સ્યુટ નં. ૮૮/૨૦૧૦ ના મૂળ વાદીઓ

માટે વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી તત્વમ પટેલ સાથે સીનિયર કાઉન્સેલ શ્રી સૌરભ સોપારકર ઉપસ્થિત રહ્યા છે અને ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૨૨૫૫/૨૦૧૫ માં સ્પેશ્યલ સિવિલ સ્યુટ નં. ૮૦/૨૦૧૦ ના મૂળ વાદીઓ માટે શ્રી તત્વમ પટેલ સાથે સીનિયર કાઉન્સેલ શ્રી રશોષ સંજાણવાલા ઉપસ્થિત રહ્યા છે.

અપીલકર્તાઓના વિદ્વાન એડવોકેટની રજૂઆતો

૯. અપીલોમાં અપીલકર્તાઓ વતી ઉપસ્થિત રહેલા વિદ્વાન સીનિયર કાઉન્સેલ શ્રી દેવેન પરીખે નીચે મુજબની રજૂઆતો કરી છે.

(A) ટ્રાયલ કોર્ટે જે નિષ્કર્ષ પર આવ્યા છે તેમાં, આંક ૨૪૮ પર રજૂ કરવામાં આવેલા પ્રતિવાદી નં. ૨ સુમનભાઈ પટેલના સોગંદનામા પર વ્યાપકપણે આધાર રાખ્યો છે. આ સોગંદનામા દ્વારા, પ્રતિવાદી નં. ૨ એ પાવર ઓફ એટોર્ની વાસ્તવમાં કરવામાં આવ્યો હતો તેવા કેસને સમર્થન આપવાના તેમના અગાઉના વલણમાંથી પીછેહઠ કરી હતી. આંક ૨૪૮ પરના સોગંદનામા દ્વારા, તેમણે કોર્ટ સમક્ષ એક કેસ મૂક્યો કે વાસ્તવમાં પાવર ઓફ એટોર્ની ફોડ દ્વારા મેળવવામાં આવ્યો હતો. શ્રી પરીખના જણાવ્યા મુજબ, સોગંદનામાને ધ્યાનમાં લઈ શકાય નહીં કારણ કે પ્રતિવાદી નં. ૩ ને ઉલટતપાસની કોઈ તક ઉપલબ્ધ ન હતી. ઉલટતપાસની કસોટી વિના આંક ૨૪૮ સોગંદનામાના આધારે પુરાવા એ કાયદાની નજરમાં કોઈ પુરાવા ન હતા. તેથી સોગંદનામું સિવિલ પ્રોસિજર કોડના ઓર્ડર ૧૮ નિયમ ૧ અને ૩ ની જોગવાઈઓનું ઉલ્લંઘન કરતું હતું.

(B) સોગંદનામું આંક ૨૪૮ વિશ્વાસ જગાડતું નથી. સોગંદનામામાં પ્રતિવાદી નં. ૨ નું વલણ તે જે અસંગત વલણ અપનાવે છે તે દર્શાવે છે. એ બાબત રેકૉર્ડ પર આવી છે કે આંક ૨૪૮ પરનું સદર સોગંદનામું પણ ત્યારબાદ પાછું ખેંચી લેવામાં આવ્યું છે. તેથી શ્રી પરીખ દ્વારા કોર્ટ સમક્ષ રજૂ કરાયેલ પ્રશ્ન એ છે કે જે સાક્ષી પોતાનું વલણ એક વાર નહીં પરંતુ ત્રણ વાર બદલે છે તેના પુરાવાને ધ્યાનમાં લઈ શકાય?

(C) ભારતીય પુરાવા અધિનિયમ, ૧૮૭૨ ની કલમ ૮૫ ની જોગવાઈઓ તરફ અમારું ધ્યાન દોરતાં, એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે પાવર ઓફ એટોર્ની માન્ય હોવાનું માની લેવામાં આવે છે. રેકૉર્ડ પર પુરાવા આવ્યા હતા કે પાવર ઓફ એટોર્ની નોટરી સમક્ષ કરવામાં આવ્યો હતો અને તેના દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવ્યો હતો અને તેથી તેને માન્ય માનવામાં આવ્યો હતો.

(D) નીચલી અદાલતમાં કરેલી રજૂઆતોના સંદર્ભમાં એકંદર દાવાની અરજી અને સમકાલીન પુરાવા વાંચતાં, વાદીઓ એ દર્શાવવામાં નિષ્ફળ ગયા હતા કે ત્યાં ફોડ થયો હતો અને સમગ્ર દસ્તાવેજ, પાવર ઓફ એટોર્ની એ કપટપૂર્ણ હતો. ઓર્ડર ૬ નિયમ ૪ ની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં રાખીને પુરાવાનો બોજો વાદીઓ પર ભારે હતો. વાદીઓ આ બોજો નિભાવવામાં નિષ્ફળ ગયા હતા. દલીલો અસંગત હતી. શ્રી પરીખે તેમની દલીલના સમર્થનમાં આપણને પેપર બુક અને ખાસ કરીને પેપર બુકના પાના ૧૬૬ અને ૧૭૧ અને દાવાની અરજીની સામગ્રી દર્શાવી હતી. શ્રી

પરીખે ચિહ્નિત કર્યું કે દાવાની અરજીમાં એક તબક્કે વાદીઓ દલીલ કરે છે કે તેમણે લીલા કાગળ પર સહી કરી હતી જ્યાં કાગળની ટોચ પર "ટાઈટલ કિલયરન્સ" લખેલું હતું. દસ્તાવેજ પર ફોટોગ્રાફ્સ ચોંટાડવામાં આવ્યા ન હતા. દીપક શાહે ફોટોગ્રાફ્સ એકત્રિત કર્યા હતા અને નામો લખ્યા હતા. ત્યારબાદ, કિલયરન્સ માટે વર્તમાનપત્રોમાં કોઈ નોટિસ ન આવતાં તેઓ સંપર્કમાં આવ્યા અને તેમને માહિતી આપવામાં આવી કે જે સોલિસિટર રોકવામાં આવ્યા હતા તેમને દસ્તાવેજોના નવા સેટની જરૂર હતી. જ્યારે વાદીઓએ ફોટોગ્રાફ્સ અને અગાઉના દસ્તાવેજ પરત માંગ્યા ત્યારે પ્રતિવાદી નં. ૧ એ તેમને ખોરજ-ગાંધીનગર હાઈવે પરની જમીન પર બોલાવ્યા હતા. વાદીઓને મૂળ દસ્તાવેજ બતાવવામાં આવ્યો હતો અને પછી તેમની હાજરીમાં તેને બાળી નાખવામાં આવ્યો હતો.

દાવાની અરજીના પછીના ભાગમાં, જેમ દલીલ આગળ વધે છે તેમ, વાદીઓએ દલીલ કરી છે કે રજૂ કરાયેલ પાવર ઓફ એટોર્નીનો દસ્તાવેજ બનાવટી દસ્તાવેજ છે. ત્યાં કોઈ ફોટોગ્રાફ્સ નથી પરંતુ આવા ફોટોગ્રાફ્સની છાપ છે. તારીખોમાં ફેરફાર છે. છેલ્લા પાના પરના "ટાઈટલ કિલયરન્સ માટે" શબ્દો ભૂંસી નાખવામાં આવ્યા છે, આગળ નવા પાના ઉમેરવામાં આવ્યા છે અને બનાવટી દસ્તાવેજ રજૂ કરવામાં આવ્યો છે.

શ્રી પરીખની રજૂઆતોમાં આ દલીલો એકબીજા સાથે અસંગત છે. એક તરફ, એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે જ્યારે તેમણે તેને પરત માંગ્યું ત્યારે તેમની હાજરીમાં મૂળ નષ્ટ કરવામાં આવ્યું હતું, જ્યારે, બીજી ક્ષણે,

તેઓ દલીલ કરે છે કે પાવર ઓફ એટોર્ની હોવાનો દાવો કરતો એક દસ્તાવેજ રજૂ કરવામાં આવ્યો છે, જેમાં કોઈ ફોટોગ્રાફ્સ નથી અને તે બનાવવામાં આવ્યો છે. એક તરફ મૂળ દસ્તાવેજ નષ્ટ કરવામાં આવ્યો હતો તેવી દલીલ કરવી અને સાથે એમ પણ કહેવું કે સહી થયેલ દસ્તાવેજ અસ્તિત્વમાં છે જે બનાવટી છે તે અસંગત છે.

(E) દસ્તાવેજ બનાવવાનો મૂળ કિસ્સો અવિશ્વસનીય છે. વાદીઓ તેમના ફોટોગ્રાફ્સ કે દસ્તાવેજ પરની તેમની સહીઓ સામે વાંધો ઉઠાવતા નથી. એકવાર તેઓ દસ્તાવેજ પરની તેમની સહીઓ સામે વાંધો ન ઉઠાવે, તો પછી તેમના માટે એવી દલીલ કરવાનો વિકલ્પ ખુલ્લો નથી કે દસ્તાવેજ પોતે જ ક્યારેય કરવામાં આવ્યો ન હતો. જો એક તબક્કે તેઓ કહે છે કે દસ્તાવેજ ફાડી નાખવામાં આવ્યો હતો તો પછી તેઓ કઈ રીતે વાજબી ઠેરવે છે કે તે અસ્તિત્વમાં છે અને કપટપૂર્ણ છે.

(F) વાદી નં. ૩ નટુભાઈની ઉલટતપાસ તરફ અમારું ધ્યાન દોરવામાં આવ્યું હતું. તેમની ઉલટતપાસમાં, તેમણે જણાવ્યું હતું કે જ થી બેઠક ગાંધીનગરમાં સેક્ટર નં. ૩ માં ચોજાઈ હતી. આ બેઠકમાં તેમના મોટા ભાઈ રમેશભાઈ, જોઈતીબેન, ભત્રીજા ઘનશ્યામભાઈ, પડોશી દશરથભાઈ શંભુભાઈ, અમૃતભાઈ શંભુભાઈ, અરવિંદભાઈ શંભુભાઈ, અમથીબેન, અંબાબેન, કૃષ્ણાબેન હાજર હતા. આમાંના કોઈ પણ વ્યક્તિને સાક્ષી તરીકે બોલાવવામાં આવ્યા ન હતા અને તેમની તપાસ કરવામાં આવી ન હતી. નોટરી અને દલાલ રતિલાલની પણ ફોડના

તેમના કેસને પુષ્ટિ આપવા માટે સાક્ષી તરીકે તપાસ કરવામાં આવી ન હતી.

(G) શ્રી પરીખે એ પણ રજૂઆત કરી હતી કે વિદ્વાન ટ્રાયલ જજે ગંભીર ભૂલ કરી છે કારણ કે ચુકાદાના મુખ્ય ભાગમાં ક્યાંય પણ તેમણે ગાંધીનગર ખાતેની બેઠકમાં ચૂકવેલ રૂ. ૧,૦૦,૧૦૧ ની ચૂકવણીની હકીકતની ચર્ચા કરી નથી. તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે જમીનના સોદામાં રોકડ દ્વારા અવેજની ચૂકવણી સુવિદિત છે અને તેથી વિદ્વાન જજે પ્રતિવાદીઓના એ વલણ પર વિશ્વાસ કરવો જોઈતો હતો કે જમીન માટેનો અવેજ વાદીઓને રોકડમાં ચૂકવવામાં આવ્યો હતો. એકવાર તેનેસ્થાપિત પ્રથા તરીકે હોલ્ડ કરવામાં આવ્યા પછી, ચોક્કસપણે પાવર ઓફ એટોર્નીને ખરાબ ગણી શકાય નહીં, જેવો કે હોલ્ડ કરાયો છે, અવેજની ગેરહાજરીના એક ગ્રાઉન્ડ પર.

(H) તેમની રજૂઆતોના સમર્થનમાં શ્રી પરીખે કેટલાક ચુકાદાઓ પર આધાર રાખ્યો હતો.

(i) બરેલી ઇલેક્ટ્રિસિટી સપ્લાય કું. લિમિટેડ વિ. વર્કમેન (એ.આઈ.આર. ૧૯૭૨ એસ.સી. ૩૩૦) ના કેસમાં ચુકાદાના પરિચ્છેદ ૧૪ તરફ અમારું ધ્યાન દોરતાં, શ્રી પરીખે, આંક ૨૪૮ ના સોગંદનામા અને ઓર્ડર ૧૯ નિયમ ૧ અને ૩ ની જોગવાઈઓના સંદર્ભમાં દલીલ કરી હતી કે કર્તાને ઉલટતપાસની કસોટીમાંથી પસાર કર્યા વિના સોગંદનામા પર આધાર રાખી શકાય નહીં.

શ્રી પરીખે કમરૂલ ઈસ્લામ વિ. એસ.વી. કાંત (એ.આઈ.આર. ૧૯૯૪ એસ.સી. ૧૭૩૩-પેરા ૩૪) ના કેસમાં તેમના સબમિશનના સમર્થનમાં ચુકાદા પર પણ આધાર રાખ્યો હતો કે વિદ્વાન ટ્રાયલ જજ પ્રતિવાદી નં. ૩ સુમનભાઈના આંક ૨૪૮ પરના સોગંદનામા પર આધાર રાખી શક્યા ન હોત.

શ્રી પરીખે સુધા દેવી વિ. એમ.પી. નારાયણ (એ.આઈ.આર. ૧૯૮૮ એસ.સી. ૧૩૮૧-પેરા ૪) ના કેસમાં નિર્ણય પર આધાર રાખીને એવી દલીલ કરી હતી કે સોગંદનામા એ પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૩ હેઠળ વ્યાખ્યાયિત કર્યા મુજબના પુરાવા નથી અને તેથી તેના પર આધાર રાખી શકાયો ન હોત.

શ્રી પરીખે ગજ્જન સિંહ વિ. રામ લોક (એ.આઈ.આર. ૧૯૭૮ પંજાબ અને હરિયાણા ૩૦૭) ના કેસમાં નિર્ણય પર પણ આધાર રાખ્યો હતો. ચુકાદાના પરિચ્છેદ ૬ પર આધાર રાખીને, શ્રી પરીખે દલીલ કરી હતી કે સુમનભાઈનું આંક ૨૪૮ નું સોગંદનામું પુરાવો બનતું નથી. આવું સોગંદનામું પોતે જ પુરાવો ન હતું અને તેથી આવા સોગંદનામામાંથી કોઈ સમર્થન મેળવી શકાયું ન હોત.

આના સમર્થનમાં, શ્રી પરીખે રામ એકવાલ ઠાકુર વિ. બિહાર રાજ્ય (એ.આઈ.આર. ૧૯૯૪ પટના ૧૦૭) ના કેસમાં નિર્ણય પર પણ આધાર રાખ્યો હતો. શ્રી પરીખના જણાવ્યા મુજબ સોગંદનામું આંક ૨૪૮ સિવિલ પ્રોસિજર કોડના ઓર્ડર ૧૯ નિંયમ ૧ ની જોગવાઈઓનો ભાગ કરતું હતું.

તિલક રામ સન્સ વિ. પંજાબ રાજ્ય (એ.આઈ.આર. ૧૯૭૩ પંજાબ અને હરિયાણા ૩૫૯) ના કેસ પર પણ એ જ હેતુ માટે આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો.

(ii) સિવિલ પ્રોસિજર કોડના ઓર્ડર ૬ નિયમ ૪ ના સંદર્ભમાં શ્રી પરીખે નીચેના કેસ કાયદાઓ પર આધાર રાખ્યો હતો:

બીજેન્દ્ર નાથ શ્રીવાસ્તવ વિ. મયંક શ્રીવાસ્તવ (૧૯૯૪) ૬ એસસીસી ૧૧૭. શ્રી પરીખના જણાવ્યા મુજબ, ફોડને મોટા પ્રમાણમાં સાબિત કરવા માટે દલીલો કરવી જોઈએ. ફોડ આચરવામાં આવ્યો છે તે દર્શાવવા માટે જરૂરી હકીકતો જણાવવી જોઈએ. આવી દલીલોની ગેરહાજરીમાં એવું કહી શકાય નહીં કે ઓર્ડર ૬ નિયમ ૪ ની શરતો સંતોષાઈ છે અને તેથી એવું કહી શકાય નહીં કે વાદીઓએ હાલના કેસની હકીકતમાં કેસ બનાવ્યો છે.

શ્રી પરીખે શાંતિ બુધિયા વેસ્ટા પટેલ વિ. નિર્મલા જયપ્રકાશ તિવારી ((૨૦૧૦) ૫ એસસીસી ૧૦૪ (હેડ નોટ B)) ના કેસમાં ચુકાદા પર આધાર રાખીને એવી દલીલ કરી હતી કે ફોડ આચરવામાં આવ્યો હતો તે સાબિત કરવાનો બોજો તેવો આક્ષેપ કરનાર પક્ષકાર પર રહેલો છે. આક્ષેપો સંપૂર્ણ વિગતોમાં દર્શાવવા જોઈએ અને તેની ગેરહાજરીમાં કેસ નિષ્ફળ જવો જોઈએ. આ રજૂઆત એ સંદર્ભમાં હતી કે વાદીએ પૂરતા પ્રમાણમાં ફોડની દલીલ કરી નથી કે આવો કેસ સાબિત કરવાનો તેનો બોજો પણ નિભાવ્યો નથી.

પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૮૫ સંબંધિત તેમની દલીલના સમર્થનમાં કમલા રાણી અને અન્ય વિ. મેસર્સ ટેક્સમેકો લિમિટેડ (એ.આઈ.આર. ૨૦૦૭ દિલ્લી ૧૪૭) ના કેસમાં નિર્ણય પર આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો. એકવાર દસ્તાવેજ પ્રમાણિત થયેલો દર્શાવવામાં આવે પછી તેને કરવામાં આવેલો અને યોગ્ય ક્રમમાં માની લેવામાં આવશે.

૧૦. શ્રી બી.જે. ત્રિવેદી, વિદ્વાન એડવોકેટ પ્રતિવાદી નં. ૨ માટે ઉપસ્થિત રહ્યા છે. તેમણે જણાવ્યું કે તેઓ પ્રતિવાદી નં. ૩, હાલના અપીલકર્તાના વલણને સમર્થન આપે છે. જે સંજોગોમાં સોગંદનામું આંક ૨૪૮ કરવામાં આવ્યું હતું તે સમજાવવા માટે તેમણે અપીલમાં ફાઇલ કરેલું સોગંદનામું વ્યાપકપણે વાંચી સંભળાવ્યું. તેમણે જણાવ્યું કે આવું સોગંદનામું દબાણ હેઠળ અને વાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા ફોજદારી કેસમાં નરમ વલણ અપનાવવાના આપેલા વચન હેઠળ કરવામાં આવ્યું હતું.

સ્પેશ્યલ સિવિલ સ્યુટ નં. ૮૯/૨૦૧૦ (ફર્સ્ટ અપીલ ૨૨૫૪/૨૦૧૫) ના મૂળ વાદી વતી વિદ્વાન એડવોકેટની રજૂઆતો

૧૧. શ્રી એસ.એન. સોપારકર, સીનિયર એડવોકેટ મૂળ વાદીઓ માટે વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી તત્વમ પટેલ માટે ઉપસ્થિત રહ્યા છે અને નીચે મુજબની રજૂઆતો કરી છે:

(A) નીચલી અદાલત સમક્ષ મૂળ દસ્તાવેજ, એટલે કે પાવર ઓફ એટોર્ની, ફોજદારી અદાલતમાંથી મંગાવવામાં આવ્યો હતો. શ્રી સોપારકરે

કોર્ટ સમક્ષ આવા દસ્તાવેજમાંથી દર્શાવ્યું હતું કે દસ્તાવેજ જોતાં જ તે શંકાસ્પદ હોવાનું સ્પષ્ટ થતું હતું. કાગળનું માપ ભૂમિતિની દ્રષ્ટિએ અસમમિત હતું, તે કાનૂની માપનો દસ્તાવેજ ચોક્કસપણે ન હતો, લીલા કાગળ પર જે સામાન્ય રીતે દસ્તાવેજોના અમલ માટે માન્ય ગણાય છે. પાના કાનૂની માપના ન હતા, દેખીતી રીતે ચાર ખૂણામાંથી કાપેલા હતા, તેથી ચોક્કસપણે તે ન હતા જેના પર વાદીઓએ સહી કરી હતી. જે ભાગમાં ટોચ પર, જેમ કે વાદીઓનો કેસ હતો કે દસ્તાવેજ "ટાઇટલ કિલયરન્સ" માટે હતો તે કાપી નાખવામાં આવ્યો હતો જેથી પાવર ઓફ એટોર્ની તરીકે રજૂ કરી શકાય તેવા દસ્તાવેજ તરીકે પસાર થઈ શકે. સામગ્રીમાંથી આપણને દોરીને, શ્રી સોપારકરે એ હકીકત તરફ અમારું ધ્યાન દોર્યું કે દસ્તાવેજ પર વાદીઓ દ્વારા દરેક પાના પર સહી કરવામાં આવી ન હતી. દરેક પાના પર દસ્તાવેજ કરનારની કોઈ સહી દેખાતી ન હતી જે સામાન્ય રીતે હોવી જોઈએ.

(B) શ્રી સોપારકરે ત્યારબાદ વાદી નં. ૩ ની સરતપાસના એક ભાગ તરફ અમારું ધ્યાન દોર્યું. વાદીની જુબાની દ્વારા સમર્થિત દાવાની અરજીમાં આ ચોક્કસ કેસ છે કે જ્યારે પ્રતિવાદી નં. ૧ એ રજિસ્ટરમાં ચોક્કસપણે "ટાઇટલ કિલયરન્સ માટે" લખ્યું હતું ત્યારે વાદીઓએ નોટરી રજિસ્ટરમાં સહી કરી હતી. કે લીલા કાગળની ટોચ પર પણ સ્પષ્ટ લખાણ "ટાઇટલ કિલયરન્સ માટે" હતું. શ્રી સોપારકરના જણાવ્યા મુજબ, તેથી, એક ચોક્કસ કેસ બનાવવામાં આવ્યો હતો કે વાદીઓને કાનૂની માપના લીલા

કાગળ પર સહી કરાવવામાં આવી હતી જેની ટોચ પર 'ટાઈટલ કિલચરન્સ માટે' લખેલું હતું. મૂળ પાવર ઓફ એટોર્ની પર નજર નાખતાં સ્પષ્ટ થતું હતું કે, કાગળો કાનૂની માપના હતા, ઉપર અને નીચેથી કાપેલા કાગળો હોય તેવા લાગતા હતા, જેમ કે વાદી દ્વારા તેમની સરતપાસમાં ચોક્કસપણે દલીલ કરવામાં આવી હતી અને જુબાની આપવામાં આવી હતી.

(C) દસ્તાવેજમાં કરવામાં આવેલું દરેક સબસ્ટાન્શિયલ સ્ટેટમેન્ટ ખોટું હતું. પાવર ઓફ એટોર્ની, પ્રતિવાદી નં. ૧ અને સુમનભાઈ પ્રતિવાદી નં. ૨ ના સરનામા ખોટા હોવાનું જણાયું હતું. દસ્તાવેજમાં આપવામાં આવેલા સરનામા વાસ્તવમાં ખોટા હતા જેણે વાદીઓના કેસને પણ બળ આપ્યું હતું. શ્રી સોપારકર આપણને પેપર બુકના પાના ૬૬ પર લઈ ગયા છે જેમાં પાવર ઓફ એટોર્ની છે. પ્રતિવાદી નં. ૧ નું સરનામું સોજા દર્શાવવામાં આવ્યું છે. તેવી જ રીતે, પાવર ઓફ એટોર્નીમાં પેપર બુકના પાના ૬૭ પર, પ્રથમ ખરીદનાર સુમનભાઈ કાંતિભાઈ પટેલ પ્રતિવાદી નં. ૨ નું સરનામું શાહપુર ખાતે દર્શાવવામાં આવ્યું છે. પ્રતિવાદી નં. ૧ ના ખોટા સરનામાના સંદર્ભમાં, શ્રી સોપારકરે પ્રતિવાદી નં. ૧ ની ઉલટતપાસના એક ભાગમાંથી આપણને દર્શાવ્યું છે. તેમની ઉલટતપાસમાં, પ્રતિવાદી નં. ૧ સ્વીકારે છે કે તેમણે આરટીઓ ખાતે કોઈ વાહન રજિસ્ટર કરાવ્યું નથી. કે તેમની પાસે ડ્રાઈવિંગ લાયસન્સ છે જ્યાં દર્શાવેલ સરનામું ચાંદખેડાનું છે. રેશન કાર્ડમાં પણ દર્શાવેલ સરનામું ચાંદખેડાનું છે. તેઓ

સ્વીકારે છે કે જ્યારે પણ તેમનું સરનામું આપવાનો પ્રસંગ આવે છે, ત્યારે તેમણે ચાંદખેડાનું સરનામું આપ્યું છે. ઉલટતપાસમાં કરવામાં આવેલા ચોક્કસ સૂચન અંગે કે સરનામું બનાવટી દસ્તાવેજ બનાવવાના હેતુથી આપવામાં આવ્યું હતું, જોકે તેમણે આવા સૂચનનો ઇનકાર કર્યો હતો, તેમણે સ્વીકાર્યું હતું કે તેઓ પુરાવા દ્વારા સાબિત કરવાની સ્થિતિમાં ન હતા કે સાચું સરનામું સોજા હતું.

પ્રતિવાદી નં. ૧ ના કેસની જેમ, પ્રતિવાદી નં. ૨ ની ઉલટતપાસ તરફ પણ ધ્યાન દોરવામાં આવ્યું હતું. સુમનભાઈ પટેલ, પ્રતિવાદી નં. ૨ એ પોતાની ઉલટતપાસમાં જણાવ્યું હતું કે તેઓ સુમન કાંતિભાઈ પટેલ, સુનીલ કાંતિભાઈ પટેલ અને બટલા શેઠ એમ ત્રણ નામોથી ઓળખાતા હતા. તેમણે શાહપુરમાં થોડી જમીન ખરીદી હતી તેવા સૂચન અંગે આ સાક્ષીએ જણાવ્યું હતું કે તેમને યાદ નથી કે તેમણે શાહપુર ખાતે આ વ્યવહાર પહેલાં કોઈ જમીન ખરીદી હતી. તેમણે સ્વીકાર્યું કે હાલના વ્યવહારોના દસ્તાવેજોમાં તેમણે પોતાનું શાહપુરનું સરનામું આપ્યું હતું. તેમણે સ્વીકાર્યું કે તેમણે શાહપુર છોડી દીધું હતું. શાહપુર છોડ્યા પછી તેઓ જે ગામે ગયા તેનું નામ તેમને યાદ ન હતું. તેમણે સ્વીકાર્યું કે તેઓ તેમના બીજા લગ્ન પછી શાહપુરમાં રહેતા નથી. તેમણે સ્વીકાર્યું કે તેઓ નરોડા ખાતે ગલેક્સી સિનેમાની પાછળ રહે છે. તેમણે એ પણ સ્વીકાર્યું કે શાહપુરમાં તેમનું પોતાનું મકાન ન હતું.

આ તમામ હકીકતો, શ્રી સોપારકરના જણાવ્યા મુજબ, સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે પાવર ઓફ એટોર્નીનો દસ્તાવેજ એક કપટપૂર્ણ દસ્તાવેજ છે જ્યાં પ્રતિવાદીઓએ પણ પોતાના સરનામા દર્શાવ્યા છે જે ખોટા છે.

(D) શ્રી સોપારકર વધુમાં દલીલ કરે છે કે પાવર ઓફ એટોર્ની વાંચતાં, તે સ્પષ્ટ થાય છે કે તે એક બોગસ દસ્તાવેજ છે. વાસ્તવિક વેચાણ થાય તે પહેલાં પણ, જમીનનો ટુકડો વેચવા માટે પાવર ઓફ એટોર્નીના અમલના તબક્કે, વિકેતાની ઓળખ થઈ ચૂકી હોય છે અને આવા વિકેતાને કબ્જો સોંપવામાં આવે છે. પાવર ઓફ એટોર્નીમાં આ પ્રકારના કથનો અસામાન્ય હકીકતો રજૂ કરે છે. જો પાવર ઓફ એટોર્નીના અમલના તબક્કે જ, વિકેતાની ઓળખ થઈ ગઈ હતી અને કબ્જો સોંપી દેવામાં આવ્યો હતો, તો પ્રશ્ન એ થાય છે કે, પાવર ઓફ એટોર્નીના બદલે વેચાણ દસ્તાવેજમાં પ્રવેશ કરવો અને તેનો અમલ કરવો શું બુદ્ધિગમ્ય અને શક્ય ન હતું? જો પ્રતિવાદી નં. ૧ નો કેસ એવો હતો કે વેચનારનો પરિવાર મલ્ટિપલ પ્રસંગોએ ન આવે તે માટે, પાવર ઓફ એટોર્ની આવી પરિસ્થિતિને બચાવશે, તો શું પાવર ઓફ એટોર્નીના અમલના તબક્કે વિકેતાની ઓળખ થઈ ગયા પછી અને કબ્જો સોંપાયા પછી વેચાણ દસ્તાવેજનો અમલ કરવાનો કુદરતી કાર્ય ન હોવું જોઈએ? પાવર ઓફ એટોર્નીમાં કથનો જણાવે છે કે પાવર ઓફ એટોર્ની ધરાવનારે પ્રતિવાદી નં. ૧ સુમનભાઈ પટેલને જમીન વેચી દીધી છે અને કબ્જો પણ સોંપી દીધો છે. શ્રી સોપારકરના જણાવ્યા મુજબ, ૨૨/૧/૨૦૧૦ ના રોજ પાવર ઓફ

એટોર્ની કરવામાં આવ્યા પછી, પ્રથમ વેચાણ દસ્તાવેજ ૨૨/૨/૨૦૧૦ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૧ ની તરફેણમાં અને બીજો પ્રતિવાદી નં. ૨ દ્વારા પ્રતિવાદી નં. ૩ ની તરફેણમાં ૨૩/૩/૨૦૧૦ ના રોજ ઝડપી ક્રમમાં કરવામાં આવ્યો હતો તે હકીકતોના પ્રકાશમાં મૂલ્યાંકન કરવાની જરૂર છે. આ તમામ સંજોગો એ હકીકત તરફ આંગળી ચીંધે છે કે દેખીતી રીતે પાવર ઓફ એટોર્ની એ ફોડ હતો.

(E) કાર્યવાહી દરમિયાન દોરવામાં આવેલા પંચનામા પર આધાર રાખીને એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે દાવાવાળી જમીનનો કબ્જો હજુ પણ વાદીઓ પાસે છે. વેચાણ દસ્તાવેજો અમલની તારીખો પર રૂ. ૧૨,૦૦,૦૦૦ અને રૂ. ૨૧,૦૦,૦૦૦ નો અવેજ દર્શાવે છે. જો તે માનવું હોય તો દેખીતી રીતે આવું નિવેદન ખોટું છે. વર્તમાન સમય માટે પણ એકવાર એ સાબિત થઈ જાય કે કબ્જો વાદીઓ પાસે છે, તો વેચાણ દસ્તાવેજો ફોડ સિવાય બીજું કંઈ નથી. વાદીઓ દ્વારા અવેજ મળ્યો હોવાનો કોઈ પ્રશ્ન જ નથી.

(F) શ્રી સોપારકરના જણાવ્યા મુજબ, અવેજ જે રીતે ચૂકવવામાં આવ્યો હોવાનું કહેવાય છે તે અંગેના બે સાક્ષીઓ, એટલે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ અને પ્રતિવાદી નં. ૨ ના મૌખિક પુરાવા દ્વારા વિવિધ હકીકત લક્ષી નિવેદનો દર્શાવે છે કે વાસ્તવમાં પાવર ઓફ એટોર્ની કરવામાં આવ્યો હતો તે સમયે કોઈ અવેજ ચૂકવવામાં આવ્યો ન હતો. જો પાવર ઓફ એટોર્ની, જેવું કે તે દર્શાવે છે તે એક આભાસી વેચાણ છે, તો પછી અવેજ વાસ્તવમાં

ચૂકવવામાં આવ્યો ન હોવાની ગેરહાજરીમાં, જોકે હોવાનો દાવો કરવામાં આવ્યો છે, તે દર્શાવશે કે વ્યવહારોનો આખો વ્યાપ એક આંજણ છે. આ રજૂઆત નીચેના પુરાવાના સંદર્ભમાં કરવામાં આવી છે:

પોતાની ઉલટતપાસમાં પ્રતિવાદી નં. ૧ કહે છે કે વેચાણ અવેજ પ્રતિવાદી નં. ૨ દ્વારા ચૂકવવામાં આવ્યો છે.

એક નિવેદન કરવામાં આવ્યું છે કે પાવર ઓફ એટોર્નીના અમલની તારીખે વાદીઓએ કહ્યું હતું કે પાવર ઓફ એટોર્નીના અમલ પર, જમીનનો કબ્જો અને માલિકી હક્ક પ્રતિવાદીઓની તરફેણમાં સ્થાપિત થશે. આ આભાસી વેચાણ હોવાથી જમીનના વેચાણ માટેનો સમગ્ર અવેજ રૂ. ૧૨,૦૦,૦૦૦ હતો તેવો સમગ્ર અવેજ ચૂકવાયો હોવાનો પુરાવો હોવો જોઈએ કારણ કે તે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવ્યો છે. પ્રતિવાદી નં. ૧ જણાવે છે કે રૂ. ૮,૦૦,૦૦૦ રોકડા ચૂકવાયા હતા. બાકીની રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦ ની રકમ રમેશભાઈ પટેલના નામના ચેક દ્વારા હતી. પ્રતિવાદી નં. ૨ ની ઉલટતપાસ પરથી એ સ્પષ્ટ થાય છે કે તેઓ સ્વીકારે છે કે ૨૨/૧/૨૦૧૦ ના રોજ તેમના બેંક ખાતામાં રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦ કે તેથી વધુની સિલક હતી. પાવર ઓફ એટોર્નીની તારીખે બેંકમાં રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦ ની સિલક હતી કે કેમ તે જાણવા અંગે તેમણે અજ્ઞાનતા દર્શાવી હતી.

કરવામાં આવેલા સૂચનો પરથી એ સ્પષ્ટ હતું કે ૯/૨/૨૦૧૦ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૨ ના બેંક ખાતામાં કોઈ ફંડ ન હતું. બેંક સ્ટેટમેન્ટ્સ રજૂ કરવાની જુબાની આપી હોવા છતાં, તેમણે તેમ કર્યું ન હતું. તેમણે એ સૂચનનો ઇનકાર કર્યો હતો કે એક જ દિવસે એટલે કે ૨૨/૨/૨૦૧૦ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૨ ના બેંક ખાતામાં રૂ. ૪,૧૦,૦૦૦ ની રોકડ થાપણ મૂકવામાં આવી હતી. એવું વધુ સૂચન કરવામાં આવ્યું હતું કે પ્રતિવાદી પાસે પ્રશ્નવાળી જમીન માટેની રકમના અવેજના વિસ્તૃત ફંડના સ્ત્રોત દર્શાવવા માટે કોઈ પુરાવો નથી. રોકડ અવેજની ચૂકવણી માટે વપરાયેલા ફંડની ચૂકવણીના સ્ત્રોતનો પુરાવો રજૂ કરવાની જુબાની આપવા છતાં, તેઓ તેમ કરવામાં નિષ્ફળ ગયા હતા. ઉલટતપાસમાં રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦ ના ચેકની ચૂકવણીના પ્રશ્ન પર પણ, પ્રતિવાદીને સૂચવવામાં આવ્યું હતું કે ચેકની તારીખ ૧૮/૨/૨૦૧૦ હતી. કે ૧૮/૨/૨૦૧૦ ની તારીખનો ચેક રજની પરમાર દ્વારા તેમના ખાતામાં જમા કરવામાં આવ્યો હતો. ચેક તેમના ખાતામાં પાછો આવ્યો છે તે જાણવા માટે તેમણે ધ્યાન આપ્યું હતું કે કેમ તે પ્રશ્નના જવાબમાં તેમણે કહ્યું કે તેઓ હકીકત સ્પષ્ટ કરવા માટે બેંક સ્ટેટમેન્ટ્સના જરૂરી પુરાવા રજૂ કરશે જે તેમણે કર્યા ન હતા. રકમ જમા

કરાવવા માટેની બેંક પે-ઈન

રિલેવન્ટ રજનીભાઈ દ્વારા ભરવામા આવી હતી તેવા સૂચનનો તેમણે ઇનકાર કર્યો હતો. આંક ૧૫૨ પરના બેંક સ્ટેટમેન્ટ્સ પરથી, એન્ટ્રી ૨૨/૨/૨૦૧૦ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૨ ના ખાતામાં રોકડમાં રૂ. ૪,૧૦,૦૦૦ જમા થયાનું અને તે જ દિવસે વાદીઓમાંના એક, રમેશભાઈની તરફેણમાં ચેક આપ્યાનું દર્શાવે છે.

તેથી સ્વીકાર્યપણે પાવર ઓફ એટોર્નીના અમલની તારીખે સમગ્ર અવેજ વેચનારને મળી ગયો હોવાના નિવેદનો ખોટા છે.

આ તમામ પરિબલો પરથી પ્રતિવાદીઓ પાવર ઓફ એટોર્નીની તારીખે વાદીઓને અવેજ મળી ગયો હોવાનો તેમનો કેસ સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયા છે એટલું જ નહીં પરંતુ તેમના પુરાવા તેનાથી વિપરીત સૂચવે છે. પાવર ઓફ એટોર્ની પૂરા અવેજની ચૂકવણીનું કથન કરે છે. વેચાણ દસ્તાવેજ ચેક દ્વારા અવેજની અંશતઃ ચૂકવણીનો ઉલ્લેખ કરે છે પરંતુ ચેકની તારીખનો ઉલ્લેખ કરતો નથી. પ્રતિવાદીઓની ઉલટતપાસ તેમના બેંક સ્ટેટમેન્ટ્સ સાથે સૂચવે છે કે જમા કરાવવાની તારીખ પહેલાં તેમની પાસે એક હજાર રૂપિયાથી નીચેની રોકડ થાપણો/ઉપાડ હતા. તેમના બેંક ખાતામાં ક્યારેય મોટી રોકડ સિલક ન હતી. પ્રતિવાદીઓ પાસે આવકનો કોઈ સ્ત્રોત ન હતો. રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦ નો ચેક ૨૨/૨/૨૦૧૦ ની તારીખનો હતો. તે જ દિવસે પ્રતિવાદી નં. ૨ ના ખાતામાં એટલી જ

રકમની રોકડ જમા કરવામાં આવી હતી. સ્ત્રોત દર્શાવવા માટે રેકૉર્ડ પર કોઈ સ્પષ્ટતા આવી નથી. આ બધું એવા નિષ્કર્ષ તરફ દોરી જાય છે કે કોઈ અવેજ ચૂકવવામાં આવ્યો ન હતો, પ્રતિવાદીઓ પાસે આટલી મોટી રકમ રોકડમાં ચૂકવવાના કોઈ સાધનો ન હતા. કોઈ નિવેદનો કે વિગતો, રજૂ કરવાનું વચન આપવા છતાં રજૂ કરવામાં આવ્યા ન હતા, તેથી સમગ્ર વ્યવહાર પર પ્રશ્નાર્થ ઊભો થાય છે.

(G) પાવર ઓફ એટોર્ની ધરાવનાર અન્યથા પણ વાદીઓને ઓળખતો ન હતો. એવો પણ તેનો કેસ નથી કે તે પરિવારનો સભ્ય કે ઓળખીતો હોવાના પરિણામે તેને અધિકૃતતા આપવામાં આવી હતી. શ્રી સોપારકરના જણાવ્યા મુજબ, પ્રતિવાદી નં. ૧ ની ઉલટતપાસ વાંચતાં, એ સ્પષ્ટ થાય છે કે ૧૨/૧/૨૦૧૦ પહેલાં તે વાદીઓને ઓળખતો ન હતો. આવી પરિસ્થિતિમાં, ખાસ કરીને જ્યારે દાવાની અરજીમાં એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે કોઈ જોડાણ ન હતું અને કોઈ કૌટુંબિક જોડાણ વિનાનો પટેલ તેના પોતાના સમુદાય સિવાયના કોઈને અધિકૃત કરશે નહીં, તે માન્ય સ્પષ્ટતા લાગે છે.

(H) પાવર ઓફ એટોર્નીનો અમલ પોતે જ શંકાસ્પદ છે. પ્રતિવાદીઓના પુરાવા દ્વારા રેકૉર્ડ પર આવ્યું છે કે આ દસ્તાવેજના તમામ પક્ષકારોએ ભેગા મળીને દસ્તાવેજ પર સહી કરી નથી. પાવર ઓફ એટોર્ની કરવામાં આવ્યો ત્યારે સાક્ષીઓ પણ હાજર ન હતા. પ્રતિવાદી નં. ૧ ની જુબાની પરથી, એ બહાર આવે છે કે વાદીઓ નટુભાઈ અને અમૃતભાઈ ગાંધીનગર

કોર્ટમાં ગયા હતા. તેઓ પ્રતિવાદી નં. ૧ ને મળ્યા હતા. તેઓ નોટરી ગોવિંદભાઈના ટેબલ પર ગયા હતા. પાવર ઓફ એટોર્ની પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા વાંચવામાં આવ્યો હતો. સંબંધિત દાવાઓના વાદીઓ નટુભાઈ અને અમૃતભાઈ અને પ્રતિવાદી નં. ૧ એ જ સહી કરી હતી. એવું નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું કે બહેનો/મહિલાઓ સાંજે ગાંધીનગરમાં રહેઠાણ પર સહી કરશે. સાંજે બાકીના પક્ષકારોએ સહી કરી હતી. દસ્તાવેજ નોટરાઈઝ્ડ અને તૈયાર હતો. ત્યારબાદ સાંજે અવેજની ચૂકવણી પર પ્રતિવાદીઓને દસ્તાવેજ સોંપવામાં આવ્યો હતો. સાક્ષીઓએ ક્યારે અને કેવી રીતે સહી કરી અને સહી કરનારાઓની ઓળખ કોણે કરી તેનો કોઈ ઉદ્દેશ નથી. પ્રતિવાદી નં. ૧ પોતાની ઉલટતપાસમાં સ્પષ્ટપણે સ્વીકારે છે કે માત્ર અમૃતભાઈ અને નટુભાઈએ જ ગોવિંદભાઈના ટેબલ પર સહી કરી હતી. રજિસ્ટરમાં કે દસ્તાવેજ પર કોઈ સ્ટેમ્પ ચોંટાડવામાં આવ્યા ન હતા. તેઓ વધુમાં સ્વીકારે છે કે નટુભાઈ અને અમૃતભાઈની સહીઓ સિવાય બાકીના લોકોની સહીઓ, સ્ટેમ્પિંગ, સાક્ષીઓની સહી અને નોટરાઈઝેશન તેમની હાજરીમાં થયું ન હતું.

પ્રતિવાદી નં. ૨ ની ઉલટતપાસમાં પણ એ બહાર આવ્યું છે કે ગોવિંદભાઈના ટેબલ પર દસ્તાવેજના અમલ અંગેના પ્રશ્નના જવાબમાં, પ્રતિવાદી નં. ૨ એ સ્વીકાર્યું છે કે તેઓ જાણતા ન હતા કે નટુભાઈ કે અમૃતભાઈ દ્વારા કેટલી સહીઓ કરવામાં આવી હતી. તેઓ વધુમાં યાદ કરી શક્યા ન હતા કે કયા દસ્તાવેજ પર સહી કરવામાં આવી હતી. તેઓ

એ પણ સ્વીકારે છે કે જ્યારે અન્ય સભ્યોએ સહી કરી અને દસ્તાવેજ નોટરાઈઝ્ડ થયો ત્યારે તેઓ હાજર ન હતા. તેમણે એ પણ સ્વીકાર્યું કે જ્યારે નોટરીએ દસ્તાવેજ પર સ્ટેમ્પ માર્યો ત્યારે તેઓ હાજર ન હતા.

(I) પ્રતિવાદી પુષ્પેન્દ્રસિંહની જુબાની પરથી, એ સ્પષ્ટ થાય છે કે એડવોકેટ દીપાબેન પરમાર જેમણે પાવર ઓફ એટોર્નીની ઓળખ કરી હતી અને સમર્થન આપ્યું હતું તેઓ પ્રતિવાદી નં. ૧ ના પરિચિત એડવોકેટ હતા કારણ કે તેઓ પોલીસ કેસમાં તેમનો બચાવ કરી રહ્યા હતા.

(J) શ્રી સોપારકરે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે પ્રતિવાદીઓની જુબાની પરથી એ સ્પષ્ટ થાય છે કે પાવર ઓફ એટોર્ની અને વેચાણ દસ્તાવેજો પર સહી કરનારા સાક્ષીઓ અસ્તિત્વમાં નથી. આ સંદર્ભમાં પ્રતિવાદી નં. ૧ ની ઉલટતપાસ તરફ ધ્યાન દોરવામાં આવે છે. પ્રતિવાદીને એક ચોક્કસ પ્રશ્ન પૂછવામાં આવ્યો હતો કે શું પાવર ઓફ એટોર્ની પર સહી કરનારા સાક્ષીઓ અસ્તિત્વમાં ન હતા. આવા પ્રશ્નના જવાબમાં, પ્રતિવાદીએ સ્વીકાર્યું કે તે તેઓને ઓળખતો ન હતો. તેમણે સ્વીકાર્યું કે સાક્ષી તરીકે સહી કરનાર વ્યક્તિઓ ત્યાં હતા કે કેમ તે અંગે તેમણે કોઈ તપાસ કરી ન હતી. વાદીઓ દ્વારા કરવામાં આવેલા સૂચનના જવાબમાં આ હતું કે વ્યક્તિઓના ફોટોગ્રાફ્સ અને વાસ્તવિક સાક્ષીઓ અલગ હતા.

(K) શ્રી સોપારકરે રજૂઆત કરી હતી કે રિપોર્ટમાં એક્ઝેસએલ અધિકારીના અભિપ્રાયને વાંચતાં એ સ્પષ્ટ હતું કે તારીખોમાં

ઓવરરાઈટિંગ હતું. ફેરફાર ૨૩ થી ૨૨ માં કરવામાં આવ્યો હતો. નોટરી રજિસ્ટર પર છેકછાકના નિશાન મળ્યા હતા. આંક ૧૭૫ પર કરવામાં આવેલી અરજી અને તે હેઠળ પસાર કરવામાં આવેલા હુકમ દ્વારા, મૂળ પાવર ઓફ એટોર્ની અને નોટરી રજિસ્ટર મંગાવવામાં આવ્યા હતા અને પક્ષકારોને તે જોવા અને ઉલટતપાસ કરવાની તક આપવામાં આવી હતી. મૂળ દસ્તાવેજોની ગેરહાજરી કોઈ પણ રીતે કોર્ટને એવા નિષ્કર્ષ પર આવવામાં અટકાવશે નહીં કે જે દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યો હતો તે બનાવટી હતો. આંક ૧૧૨ પરના એક્ઝેસએલ અધિકારી પ્રતાપસિંહ વાસોયાની જુબાની પર ભારે આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો જેથી તે કેસને સમર્થન આપી શકાય કે નોટરી રજિસ્ટર સાથે ચેડાં કરવામાં આવ્યા હતા અને પાવર ઓફ એટોર્ની એક બનાવટી દસ્તાવેજ હતો. એ બાબત પણ રેકૉર્ડ પર આવી છે કે તારીખ ૨૩/૧/૨૦૧૦ થી બદલીને ૨૨/૧/૨૦૧૦ કરવામાં આવી હતી. આ હકીકત પ્રતિવાદી નં. ૨ ની ઉલટતપાસમાં છે જેણે જણાવ્યું છે કે ગોવિંદભાઈ અંબાજી જતા હોવાથી તારીખ ૨૩/૧/૨૦૧૦ થી બદલીને ૨૨/૧/૨૦૧૦ કરવી પડી હતી.

પાવર ઓફ એટોર્ની ધારક પુષ્પેન્દ્ર, પ્રતિવાદી નં. ૧ ની જુબાની પરથી એવું બહાર આવે છે કે તે સર્વે નંબર અને જમીનના ક્ષેત્રફળથી અજાણ હતો જેનો તે પાવર ઓફ એટોર્ની ધારક હતો. તેણે જમીનની ભૌગોલિક પરિસ્થિતિના જ્ઞાનનો ઇનકાર કર્યો હતો. પુષ્પેન્દ્રની જુબાની પરથી એ

પણ બહાર આવે છે કે તે જાણતો ન હતો કે ચૂકવેલી રકમ માટે પ્રતિવાદી નં. ૨ સુમનભાઈએ પહોંચ માંગી હતી કે કેમ.

(M) પ્રતિવાદી નં. ૩ વેલજીભાઈની તરફેણમાં થયેલા પછીના વેચાણના સંદર્ભમાં, શ્રી સોપારકરે કોર્ટનું ધ્યાન પ્રતિવાદી નં. ૨ ની જુબાની તરફ દોર્યું છે. પ્રતિવાદી નં. ૨ એ રોકડ અને પછી ચેક ચૂકવીને જમીનના વ્યવહારો કેવી રીતે કર્યા તે જોવું અત્યંત શંકાસ્પદ છે. કે પ્રતિવાદી અમદાવાદ આવ્યા ન હતા પરંતુ પ્રતિવાદી નં. ૨ વેચાણ દસ્તાવેજ બતાવવા રાજકોટ ગયા હતા અને પ્રતિવાદી નં. ૩ એ તેમને કહ્યું હતું કે તેમની ગેરહાજરીમાં વેચાણ દસ્તાવેજનું રજિસ્ટ્રેશન અમદાવાદ ખાતે થઈ શકે છે. પ્રતિવાદી નં. ૩ દ્વારા નોંધપાત્ર અવેજ માટે કિંમતી જમીનના મોટા ટુકડાઓનો સમગ્ર વ્યવહાર જે અસામાન્ય રીતે કરવામાં આવ્યો છે તે શંકાસ્પદ લાગે છે. પ્રતિવાદી નં. ૩ રાજકોટના રહેવાસી હતા. તેઓ અમદાવાદમાં જમીન જોવા આવ્યા ન હતા. સ્વીકાર્યપણે, પ્રતિવાદી નં. ૨ ની જુબાની પરથી સ્પષ્ટ થાય છે તેમ, તેઓ પોતે જ વેચાણ દસ્તાવેજ બતાવવા રાજકોટ ગયા હતા અને તેના પર તેમણે સહી કરી હતી. પ્રતિવાદી નં. ૨, તેમની જુબાની મુજબ, રાજકોટમાં ૧૫ થી ૨૦ મિનિટથી વધુ સમય રોકાયા ન હતા અને પછી તેમણે જણાવ્યું કે તેમની ગેરહાજરીમાં વેચાણ દસ્તાવેજની રજિસ્ટ્રેશન પ્રક્રિયા પ્રતિવાદી નં. ૨ દ્વારા કરવામાં આવે. આ બધું, શ્રી સોપારકરની રજૂઆતમાં, આંકડાકીય સંજોગો છે જે દવાની પોકળતા અને આવા વ્યવહારોની અસલીતા દર્શાવે

છે અને તેથી સમગ્ર પ્રકરણ ફોડથી દૂષિત છે અને પ્રતિવાદી નં. ૩ પણ આવા કપટપૂર્ણ વ્યવહારમાં સક્રિય ભાગીદાર છે.

(N) શ્રી સોપારકર, સીનિયર એડવોકેટે ઉપરોક્ત રજૂઆતો ઉપરાંત પોતાની દલીલોના સમર્થનમાં નીચેના ચુકાદાઓ પર આધાર રાખ્યો છે:

ભારત સરકાર વિ. મોક્ષ બિલ્ડર્સ એન્ડ ફાઇનાન્સર્સ લિમિટેડ.
એ.આઈ.આર. ૧૯૭૭ એસ.સી. ૪૦૯. સપ્રીમ કોર્ટના ચુકાદાના પરિચ્છેદ ૧૬ પર આધાર રાખીને, શ્રી સોપારકરે દલીલ કરી હતી કે પુરાવા દરમિયાન સાબિત કરવાનો બોજો બદલાઈ શકે છે. હાથ પરની હકીકતોમાં, એકવાર સંબંધિત પક્ષકારો દ્વારા રજૂ કરાયેલા પુરાવા દ્વારા, જોકે, પ્રતિવાદીઓના પોતાના પુરાવા દ્વારા સાબિત થઈ ગયું છે કે અવેજની ગેરહાજરી, અસ્તિત્વહીન સાક્ષીઓ વગેરે જેવા સંજોગોને ધ્યાનમાં રાખીને પાવર ઓફ એટોર્ની કપટપૂર્ણ હતો, વાદીઓને બોજો ન નિભાવવાના બહાને નિષ્ફળ કરી શકાય નહીં. તેથી અપીલકર્તાઓ માટે શ્રી પરીખની રજૂઆતનો રદિયો આપતાં શ્રી સોપારકરે જણાવ્યું હતું કે પુરાવાની પ્રક્રિયા દરમિયાન, પાવર ઓફ એટોર્ની અસલી હતો તે સાબિત કરવાનો બોજો પ્રતિવાદીઓ પર ટ્રાન્સફર થયો હતો, જે નિભાવવામાં તેઓ નિષ્ફળ ગયા હતા. ચુકાદાના પરિચ્છેદ ૨૨ પર પ્રતિવાદીના આંક ૨૪૮ પરના સોગંદનામાના સંદર્ભમાં આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો જેણે વાદીઓના કેસને પૂરક બનાવ્યો હતો અને તેમના એ

દાવાને પુષ્ટિ આપી હતી કે પાવર ઓફ એટોર્ની એ એક કપટપૂર્ણ દસ્તાવેજ હતો.

નગીનદાસ રામદાસ વિરુદ્ધ દલપતરામ ઈચ્છારામ એ.આઈ.આર. ૧૯૭૪ એસ.સી. ૪૭૧. પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૫૮ ના સંદર્ભમાં ચુકાદાના પરિચ્છેદ ૨૬ પર આધાર રાખીને, શ્રી સોપારકરે દલીલ કરી હતી કે સોગંદનામા આંક ૨૪૮ ના રૂપમાં પ્રતિવાદી નં. ૨ ની કબૂલાત પુરાવાલક્ષી કબૂલાત કરતાં ઉચ્ચ સ્થાને છે. તેઓ સાબિતીના વેવર (મુક્તિ) ની રચના કરે છે. તેથી વિદ્વાન ટ્રાયલ જજ, શ્રી સોપારકરના જણાવ્યા મુજબ, આંક ૨૪૮ પરના સોગંદનામાને પુરાવા તરીકે ધ્યાનમાં લેવામાં ખોટા ન હતા.

શ્રી સોપારકરે નોટરીની ભૂમિકાના સંદર્ભમાં એચ.પી. તનેજા અને અન્ય વિ. બિપિન ગણાત્રા (૨૦૦૯) ૨ મહારાષ્ટ્ર એલ.જે. ૮૫૫ ના કેસમાં નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો છે, ખાસ કરીને, ચુકાદાના પરિચ્છેદ ૫ અને ૬.

સ્પેશ્યલ સિવિલ રિવ્યૂ નં. ૯૦/૨૦૧૦ (ફર્સ્ટ અપીલ ૨૨૫૫/૨૦૧૫) ના વાદીઓ માટે વિદ્વાન એડવોકેટની રજૂઆતો

૧૨. સીનિયર એડવોકેટ શ્રી આર.એસ. સંજાણવાલા ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૨૨૫૫/૨૦૧૫ માં ઉપસ્થિત રહ્યા છે. શ્રી સોપારકર દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆતો ઉપરાંત, જેને શ્રી સંજાણવાલાએ અપનાવી છે, તેમણે કેટલીક વધુ રજૂઆતો પણ કરી છે જે નીચે મુજબ છે:

(એ) શ્રી સંજાણવાલાના જણાવ્યા મુજબ ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૮૫ હેઠળ અનુમાન લગાવી શકાય નહીં. આવું અનુમાન લગાવવા માટે, પાવર ઓફ એટોર્ની નોટરી સમક્ષ થયેલો હોવો જોઈએ અને નોટરી દ્વારા પ્રમાણિત થયેલો હોવો જોઈએ. રેકૉર્ડ પર પુરાવા આવ્યા છે કે નિર્ધારિત રીત અને પદ્ધતિમાં કોઈ અમલ થયો ન હતો અને તેથી આવા દસ્તાવેજની કાયદેસરતા અંગે કોઈ અનુમાન ન હતું. આ સંબંધમાં મેસર્સ ઇલેક્ટ્રિક કન્સ્ટ્રક્શન એન્ડ ઇકિવપમેન્ટ કું. લિમિટેડ વિ. મેસર્સ જગજીત ઇલેક્ટ્રિક વર્ક્સ, સિરસા (એ.આઈ.આર. ૧૯૮૪ દિલ્લી ૩૬૩) ના કેસમાં દિલ્લી હાઈકોર્ટના નિર્ણય પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે.

(બી) શ્રી સંજાણવાલાએ એ.આઈ.આર. ૧૯૭૭ એસ.સી. ૧૭૨૪ માં રિપોર્ટ થયેલ જહોન વિરુદ્ધ રિટર્નિંગ ઓફિસરના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો હતો. પ્રતિવાદી નં. ૨ ના આંક ૨૪૮ વાળા સોગંદનામાના સંદર્ભમાં ટ્રાયલ કોર્ટના તર્કને સમર્થન આપવા માટે ચુકાદાનો ફકરો ૧૫ વાંચવામાં આવ્યો હતો. શ્રી સંજાણવાલાના જણાવ્યા મુજબ, એકવાર પ્રતિવાદી નં. ૨ દ્વારા સોગંદનામા પર કપટની કબૂલાત કરવામાં આવી હોય, તો પુરાવાના કાયદા હેઠળ સ્વીકારવામાં આવ્યા મુજબ તે શ્રેષ્ઠ પુરાવો છે.

(સી) ઈશ્વરભાઈ સી. પટેલ વિરુદ્ધ હરિહર બહેરા એ.આઈ.આર. ૧૯૯૯ એસ.સી. ૧૩૪૧ ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના ચુકાદા પર પણ આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો. રેકૉર્ડ પર આવ્યું છે કે પ્રતિવાદી નં. ૩ સાક્ષીના

કટોકડામાં બોક્સમાં આવ્યા ન હતા. એકવાર રેકૉર્ડ પર પુરાવો આવી ગયો હોય અને પ્રતિવાદી નં. ૨ ની ઊલટતપાસમાં એ સ્પષ્ટ થઈ ગયું હોય કે સમગ્ર વ્યવહાર કપટપૂર્ણ હતો, ત્યારે પ્રતિવાદી નં. ૩ એ પોતાને સાક્ષી તરીકે રજૂ ન કર્યા હોવાથી, બીજા વેચાણના સબંધમાં પણ પ્રતિવાદી નં. ૩ ની વિરુદ્ધમાં તારણ આપવા બદલ ટ્રાયલ જજના હાથમાં કોઈ ભૂલ કાઢી શકાય નહીં.

(ડી) ભંડારી કન્સ્ટ્રક્શન કંપની વિરુદ્ધ નારાયણ ગોપાલ ઉપાધ્યાય (૨૦૦૭) ૩ એસ.સી.સી. ૧૬૩, ફરિ ૧૫ ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના ચુકાદા પર પણ આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો. પ્રશ્નવાળી જમીનના વેચનારને અવેજ ચૂકવવામાં આવ્યો નથી તે રજૂઆતના સમર્થનમાં આ ઓથોરિટી ટાંકવામાં આવી હતી. પાવર ઓફ એટર્ની અને વેચાણ દસ્તાવેજો પરથી પ્રતિવાદીઓનો એવો કેસ હતો કે પ્રથમ વેચાણ દસ્તાવેજના સબંધમાં રોકડ રકમ અને રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦ નો ચેક ચૂકવવામાં આવ્યો હતો. પ્રતિવાદી નં. ૩ ની તરફમાં થયેલા બીજા વેચાણના સબંધમાં, અવેજ તરીકે રોકડ ચૂકવવામાં આવી હતી તેવી દલીલ હોવા છતાં, આટલી મોટી રકમના વ્યવહાર માટે ખરીદદારોએ કરેલી ચૂકવણી માટે પ પહોંચ/પાવતીનો આગ્રહ રાખ્યો હતો તે દર્શાવતો કોઈ પુરાવો રેકૉર્ડ પર આવ્યો નથી. ખાતાના સ્ટેટમેન્ટ્સ અને તા. ૧૮/૨/૨૦૧૦ ના ચેક પરથી પણ સ્પષ્ટપણે જણાય છે કે પાવર ઓફ

એટર્નીના લખાણમાં અવેજ ચૂકવાઈ ગયો હોવાનું કહેવાયું હોવા છતાં, વાસ્તવમાં પુરાવો તેનાથી વિપરીત હતો.

અપીલકર્તાઓ માટેના વિજ્ઞાન એડવોકેટની વળતી રજૂઆતો

૧૩. શ્રી દેવેન પરીખે એડવોકેટોની રજૂઆતોના વળતા જવાબમાં નીચે મુજબ રજૂઆત કરી છે:

(એ) યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા અને અન્ય વિરુદ્ધ વાસવી કોઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ અને અન્ય (૨૦૧૪) ૨ એસ.સી.સી. ૨૬૯ ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના ચુકાદા પર આધાર રાખીને, શ્રી પરીખે પુનરોચ્ચાર કર્યો કે પ્રતિવાદીઓ પોતાનો કેસ સાબિત કરે કે ન કરે તે સિવાય કેસ સાબિત કરવાની પુરાવાની જવાબદારી વાદીઓ પર છે. વાદીઓ પ્રતિવાદીઓના કેસની નબળાઈઓ પર આધાર રાખી શકે નહીં. સદર ચુકાદાના ફકરા ૧૬, ૧૮, ૨૦, ૨૪ અને ૨૮ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો.

(બી) અવેજ ચૂકવવાના પાસા પર કોઈ પુરાવો ન હોવાની દલીલના જવાબમાં, શ્રી પરીખે રજૂઆત કરી હતી કે દવાના લખાણો દર્શાવે છે કે જમીનોના વ્યવહારો ઉચ્ચ પદ ધરાવતી હસ્તીઓ વતી અને તેમના માટે હતા. તેઓ પડદા પાછળના વ્યક્તિઓ હતા અને તેથી જો રોકડની આપ-લે અને અવેજની ચૂકવણી પુરાવામાં સામે ન આવી હોય, તો તે પ્રતિવાદીઓની વિરુદ્ધ ગણી શકાય નહીં.

તારણો

૧૪. નોંધાયેલા દાવામાં વાદીઓનો કેસ એવો છે કે તેઓએ પ્રતિવાદી નં. ૧ ની તરફલામાં કોઈ પાવર ઓફ એટર્ની કરી આપ્યો ન હતો. તેમનો કેસ એવો છે કે તેઓ પોતાની જમીન વેચવા માંગતા હતા. પ્રતિવાદી નં. ૧ તેમને એવા વ્યક્તિઓ સાથે મળાવ્યા હતા જેમને તેમણે શક્તિસિંહ ગોહિલના પ્રતિનિધિ તરીકે રજૂ કર્યા હતા, જેઓ આ જમીનો ખરીદવામાં રસ ધરાવતા હતા. પ્રતિવાદી નં. ૧ એ પોતાની ઓળખ એક દલાલ તરીકે આપી હતી. પોતાની જમીન વેચવા માટે પ્રેરાઈને, વાદીઓએ, તેમની સૂચનાથી, ટાઈટલ ક્લિયરન્સ સર્ટિફિકેટ મેળવવાનું નક્કી કર્યું. આ હેતુ માટે, સોલિસિટર ફર્મ જાની એન્ડ કંપનીના પ્રતિનિધિ દીપક શાહની હાજરીમાં થયેલી એક બેઠકમાં, વાદીઓને તેમના ફોટોગ્રાફ્સ આપવા જણાવવામાં આવ્યું હતું. તેઓએ લીલા કલરના લેજર પેપર પર પોતાની સહીઓ કરી હતી અને પોતાના અંગૂઠાના નિશાન પણ આપ્યા હતા. સદર દસ્તાવેજની ઉપર મથાળું "ટાઈટલ ક્લિયરન્સ માટે" એવું આપવામાં આવ્યું હતું. દીપક શાહે તેમના ફોટોગ્રાફ્સ લીધા હતા. દીપક શાહ જે નોટરી રજિસ્ટર લાવ્યા હતા તેમાં પ્રતિવાદી નં. ૧ અને વાદીઓએ "ટાઈટલ ક્લિયરન્સ માટે" ના શેરા સામે સહીઓ કરી હતી. આ બધું તા. ૨૩/૧/૨૦૧૦ ના રોજ ગાંધીનગર ખાતે અમૃતભાઈના નિવાસસ્થાને મળેલી બેઠકમાં બન્યું હતું.

૧૪.૧ ટાઈટલ ક્લિયરન્સ અંગે વર્તમાનપત્રોમાં કોઈ નોટિસ ન આવતાં, વાદીઓ પ્રતિવાદી નં. ૧ પુષ્પેન્દ્ર પાસે પાછા ગયા. તેમણે એવો ખુલાસો આપ્યો કે સોલિસિટરની સૂચના મુજબ નવો દસ્તાવેજ કરવો પડશે. આ હેતુ માટે, ફરીથી

એક બેઠક ગોઠવવામાં આવી, કારણ કે વાદીઓએ અગાઉના દસ્તાવેજ અને તેમના ફોટોગ્રાફ્સ પરત કરવાની માંગણી કરી હતી. પ્રતિવાદી નં. ૧ તેમની જમીન પર આવ્યા અને વાદીઓ દ્વારા કરવામાં આવેલ ટાઈટલ ક્લિયરન્સ મેળવવાના હેતુ માટેનો મૂળ દસ્તાવેજ ફોટોગ્રાફ્સ સાથે તેમને બતાવવામાં આવ્યો. તેમની હાજરીમાં સદર દસ્તાવેજ સળગાવી દેવામાં આવ્યો હતો.

૧૪.૨ થોડા દિવસો પછી જ્યારે પ્રતિવાદી નં. ૧ એ તેમનો સંપર્ક ન કર્યો ત્યારે તેમને શંકા ગઈ અને જ્યારે તા. ૨૦/૨/૨૦૧૦ ના રોજ, વાદીઓમાંથી એકના ખાતામાં રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦ જમા થયેલા જણાયા, ત્યારે બેંકમાં પૂછપરછ કરવામાં આવી પરંતુ પૈસાના સ્ત્રોત અંગે કંઈ સામે આવ્યું નહીં. શંકા જતાં, તેઓ સબ-રજિસ્ટ્રાર કચેરીએ ગયા જ્યાં તેમને એક નોંધ મળી જે દર્શાવતી હતી કે તા. ૨૨/૨/૨૦૧૦ ના રોજ, તેમની જમીનોના વેચાણ માટે વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યો હતો. આવો વેચાણ દસ્તાવેજ વાદીઓ દ્વારા પ્રતિવાદી નં. ૧ ની તરફમાં આપવામાં આવેલા પાવર ઓફ એટર્નીના આધારે પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા એક સુમનભાઈ પ્રતિવાદી નં. ૨ ની તરફમાં કરવામાં આવ્યો હતો. વેચાણ દસ્તાવેજ દર્શાવતો હતો કે જમીનનું વેચાણ રૂ. ૧૨,૦૦,૦૦૦ ના અવેજ માટે હતું. ત્યારે તેમને ખબર પડી કે તેમની સાથે ક્ષેત્રપિંડી થઈ છે. પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા એક કપટપૂર્ણ અને બનાવટી પાવર ઓફ એટર્ની મેળવવામાં આવ્યો હતો. આવા બોગસ પાવર ઓફ એટર્નીના આધારે, તેમણે પાવર ઓફ એટર્ની ધારક તરીકે વેચાણ વ્યવહાર કર્યો હતો. વાદીઓના જણાવ્યા મુજબ, પ્રતિવાદી નં. ૧ પુષ્પેન્દ્રસિંહની તરફમાં આવો કોઈ પાવર ઓફ એટર્ની ક્યારેય કરવામાં

આવ્યો ન હતો અને તેથી કપટપૂર્ણ પાવર ઓફ એટર્ની પર આધારિત વેચાણનો આખો વ્યવહાર બનાવટી/દિખાડાનો હતો. વાદીઓ દ્વારા આવો કોઈ પાવર ઓફ એટર્ની કરવામાં આવ્યો ન હતો તેવો વાદીઓનો સમગ્ર કેસ કેટલાંક પરિબળો પર આધારિત હતો. આવા પરિબળો આ ચુકાદાના અગાઉના ભાગમાં ફક્ત ૪.૭ અને ૪.૮ માં પુનરાવર્તિત કરવામાં આવ્યા છે અને તેથી અહીં દોહરાવવામાં આવતા નથી.

૧૪.૩ પાવર ઓફ એટર્ની એ એક કપટપૂર્ણ દસ્તાવેજ છે તેવા પોતાના વલણને સ્પષ્ટ કરવા માટે વાદીઓનો કેસ બે દેખીતી રીતે વૈકલ્પિક પરંતુ જોડાયેલી દલીલો પર આધારિત છે જે નીચે મુજબ છે:

(એ) જે કરવાનો ઇશાદો હતો તે ટાઈટલ કિલયરન્સ ડીડ હતો. પ્રતિવાદી નં. ૧ એ તા. ૨૩/૧/૨૦૧૦ ની બેઠકમાં તેમની પાસે લીલા કલરના લેજર પેપર પર સહીઓ કરાવી હતી, તેમના ફોટોગ્રાફ્સ એકત્રિત કરવામાં આવ્યા હતા. પેપર પર "ટાઈટલ કિલયરન્સ માટે" શબ્દો લખેલા હતા. નોટરી રજિસ્ટર જ્યાં પ્રતિવાદી નં. ૧ અને વાદીઓએ સહી કરી હતી તેમાં "ટાઈટલ કિલયરન્સ" શબ્દો લખેલા હતા. નોટરી રજિસ્ટરમાં એ જ શેરા લખેલા હતા. થોડા દિવસો વિત્યા પછી, વર્તમાનપત્રોમાં કોઈ નોટિસ ન આવી હોવાનું જણાતાં, તેમણે પૂછપરછ કરી અને ફોટોગ્રાફ્સ તથા દસ્તાવેજ પરત માંગ્યા. વાદીઓના જણાવ્યા મુજબ, તેમણે ટાઈટલ કિલયરન્સ તરીકે કરેલો મૂળ દસ્તાવેજ તેમની હાજરીમાં સળગાવી દેવામાં આવ્યો હતો. જો મૂળ દસ્તાવેજ સળગાવી દેવામાં આવ્યો હતો તેવું તેમનું

વલણ સ્વીકારવામાં આવે, તો પછી પ્રશ્નવાળો આ વર્તમાન દસ્તાવેજ કેવી રીતે અસ્તિત્વમાં રહ્યો.

(બી) ટ્રાયલ કોર્ટના મતે, દાવો કરાયેલ બીજું કારણ જે વધુ વાજબી લાગે છે તે એ છે કે દસ્તાવેજ એટલે કે પાવર ઓફ એટર્નીને માન્ય કહી શકાય નહીં. આ એટલા માટે છે કારણ કે તે પુરાવાના કાયદાની કલમ ૮૫ હેઠળ નિર્ધારિત પદ્ધતિ અને રીત મુજબ કરવામાં આવ્યો ન હતો. વાદીના જણાવ્યા મુજબ પ્રતિવાદીના પોતાના મૌખિક પુરાવા આ બાબત જાહેર કરે છે.

(સી) વાદીઓનો વધુ કેસ એવો છે કે વેચાણનો વ્યવહાર પૂર્ણ થયો છે તેમ કહી શકાય નહીં. દસ્તાવેજ, પાવર ઓફ એટર્ની અને વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખાયેલી વિગતો, જ્યારે ખુદ પ્રતિવાદીઓના મૌખિક પુરાવાના પ્રકાશમાં જોવામાં આવે, તો તે સૂચવે છે કે પાવર ઓફ એટર્નીના અમલની તારીખે પૂરેપૂરો અવેજ ચૂકવવામાં આવ્યો ન હતો. દસ્તાવેજમાંનું આવું વિધાન દસ્તાવેજના પક્ષકારોના મૌખિક પુરાવાથી વિપરીત હતું. પુરાવાથી માત્ર એવું સૂચિત થતું ન હતું કે પૂરેપૂરો અવેજ ચૂકવવામાં આવ્યો ન હતો, પરંતુ તે વધુમાં દર્શાવતું હતું કે પ્રતિવાદીઓ પાસે આટલી મોટી રકમ ચૂકવવાનું કોઈ સાધન ન હતું.

૧૫. તેથી પ્રથમ અપીલમાં, પુરાવાના મૂલ્યાંકનના આધારે, ટ્રાયલ કોર્ટના તારણોનું પરીક્ષણ કરવું પડશે. સંબંધિત પક્ષકારોના લખાણો અને તેમણે રજૂ કરેલા પુરાવાઓ પરથી જે સ્પષ્ટ થાય છે તે વિવાદિત મુદ્દાઓ નીચે મુજબ છે:

(એ) વાદીઓનો પ્રારંભિક કેસ એવો છે કે, તેમણે જે સહી કરીને પ્રતિવાદી નં. ૧ ને સોંપ્યું હતું તે ટાઈટલ કિલચરન્સ માટેની મંજૂરી હતી. તેમનો વધુ કેસ એવો છે કે જ્યારે તેમને કંઈક અયોગ્ય હોવાની શંકા ગઈ ત્યારે તેમણે દસ્તાવેજ પરત માંગ્યો. પ્રતિવાદી નં. ૧ એ એ જ મૂળ દસ્તાવેજ બતાવ્યો અને તેમની હાજરીમાં તેને સળગાવી દીધો. જોકે, પ્રતિવાદી નં. ૩ એ આંક ૨૪૮ વાળા પોતાના સોગંદનામામાં મૂળ દસ્તાવેજ સળગાવી દેવા/નાશ કરવા બાબતે વિવાદ ઉઠાવ્યો છે. તેઓ કલર ઝેરોક્ષ સળગાવી દેવામાં આવી હોવાનો અને બોગસ પાવર ઓફ એટર્ની બનાવવા માટે મૂળ દસ્તાવેજનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો હોવાનો કેસ રજૂ કરે છે.

(બી) રેકૉર્ડ પરના પુરાવાના આધારે, શું વાદીઓએ એ સાબિત કર્યું કે દસ્તાવેજનો અમલ અમાન્ય હતો. અપીલકર્તાના વિદ્વાન એડવોકેટે દસ્તાવેજના માન્ય અમલની ધારણા બાંધવા માટે અમને સમજાવ્યા છે, જ્યારે સામાવાળા-મૂળ વાદીઓના એડવોકેટ ઈચ્છે છે કે અમે એવું ઠરાવીએ કે પાવર ઓફ એટર્નીનો અમલ પુરાવાના કાયદાની કલમ ૮૫ હેઠળ નિર્ધારિત પદ્ધતિ અને રીત મુજબ થયો ન હતો.

(સી) અન્યથા પણ, શું પાવર ઓફ એટર્ની અને વેચાણ દસ્તાવેજના પક્ષકારોએ વાસ્તવમાં પ્રશ્નવાળા વેચાણ માટે અવેજની ચૂકવણી અને ટ્રાન્સફરના સબંધમાં દસ્તાવેજોમાંની વિગતો મુજબ કાર્ય કર્યું હતું. શું ટ્રાયલ કોર્ટ મૌખિક અને દસ્તાવેજી બંને પુરાવાના મૂલ્યાંકનમાં એવું

ઠરાવવા માટે સાચી હતી કે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા જે રીતે જુબાની આપવામાં આવી છે તે મુજબ પાવર ઓફ એટર્નીની તારીખે ખરેખર કોઈ અવેજ ચૂકવાયો ન હતો અને તેથી વેચાણનો કોઈ માન્ય વ્યવહાર થયો ન હતો. તદુપરાંત, પ્રતિવાદીઓના મૌખિક પુરાવા પરથી એ એક સ્વીકારેલી હકીકત હતી કે તેમની પાસે અવેજની આટલી મોટી રકમ ચૂકવવાની કોઈ નાણાકીય ક્ષમતા ન હતી.

૧૬. આ પ્રશ્નોના પ્રકાશમાં, ચાલો હવે વિચારણા કરીએ કે શું વાદીઓ ઉપસ્થિત થયેલા પ્રશ્નો પર કેસ બનાવી શક્યા છે કે પછી તેમણે કપટ સાબિત કરવાની પોતાની પુરાવાની જવાબદારી નિભાવી દીધી છે અને તેથી પુરાવાની જવાબદારી પ્રતિવાદીઓ પર શિફ્ટ થઈ ગઈ છે.

૧૬.૧ તેથી પ્રથમ પાસું જે ધ્યાનમાં લેવું પડશે તે એ છે કે શું આંક ૫૮ વાળો દસ્તાવેજ, પાવર ઓફ એટર્ની એ બનાવટી કે ચેડાં કરેલો દસ્તાવેજ હતો. અથવા જો દસ્તાવેજમાં ચેડાં થયા ન હોય તો પણ શું રેકૉર્ડ પર એવું સૂચવતો પુરાવો હતો કે તે માન્ય રીતે કરવામાં આવ્યો હતો અને વાદીઓને કોઈ અવેજ મળ્યો ન હતો અને તેથી વેચાણ અમાન્ય હતું.

૧૬.૧ પુનરાવર્તન કર્યા વિના, જેમ વાદીઓનો કેસ છે તેમ, પક્ષકારો વચ્ચે જે નક્કી થયું હતું તે ટાઈટલ કિલયરન્સ મંજૂરી આપવાનું હતું. આ હેતુ માટે તા. ૨૩/૧/૨૦૧૦ ના રોજ, જ્યારે ગાંધીનગર ખાતે બેઠક યોજાઈ હતી, ત્યારે પ્રતિવાદી નં. ૧ એ તેમની પાસે લીલા કલરની લેજર શીટ પર સહી કરાવી હતી. શીટ પર એક શેરો હતો જે દર્શાવતો હતો કે જે કરવામાં આવી રહ્યું હતું તે ટાઈટલ

કિલયરન્સ મંજૂરી હતી. સોલિસિટર ફર્મના એક ટીપક શાહ નોટરી રજિસ્ટર સાથે હાજર હતા. પ્રતિવાદી નં. ૧ એ નોટરી રજિસ્ટરમાં સહી કરી અને વાદીઓએ પણ "ટાઈટલ કિલયરન્સ" ના શેરા સામે સહી કરી. તેથી પ્રાથમિક રીતે વાદીઓનો પ્રારંભિક કેસ એવો છે કે પાવર ઓફ એટર્ની કરવાનો તેમનો કોઈ ઈરાદો ન હતો. અસ્તિત્વમાં રહેલો દસ્તાવેજ એ બનાવટી દસ્તાવેજ છે. આ એટલા માટે છે કારણ કે દસ્તાવેજમાં તારીખો પર છેકછાક/ઉપર લખાણ છે અને ચેડાં કરવામાં આવ્યા હોવાનું સૂચવતા અક્ષરો ભૂંસેલા નિશાનો છે.

૧૬.૨ ચેડાં અને બનાવટના કેસને સમર્થન આપવા માટે, મૌખિક પુરાવા ઉપરાંત, પાવર ઓફ એટર્ની, વેચાણ દસ્તાવેજ અને નોટરી રજિસ્ટરની નકલો રજૂ કરવામાં આવી હતી. મૂળ દસ્તાવેજો આ પાસા પર મૌખિક પુરાવા લેવા દરમિયાન મર્યાદિત હેતુ માટે ફોજદારી કોર્ટના કસ્ટડીમાંથી થોડા સમય માટે જ મંગાવવામાં આવ્યા હતા. નટુભાઈ અને પુષ્પેન્દ્રની જુબાની દ્વારા રેકૉર્ડ પર મૌખિક પુરાવા આવ્યા છે. નટુભાઈ જેઓની તપાસ આંક ૫૩ પર કરવામાં આવી છે તેમણે જણાવ્યું હતું કે તેમણે લીલા લેજર શીટ પર સહી કરી હતી જેના પર "ટાઈટલ કિલયરન્સ" નો શેરો હતો. નોટરી રજિસ્ટરમાં પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા ટાઈટલ કિલયરન્સ માટેના શેરા સાથે સહી કરવામાં આવી હતી. પુષ્પેન્દ્ર જેમની તપાસ આંક ૧૩૪ પર કરવામાં આવી છે, તેઓ પોતાના મૌખિક પુરાવામાં જણાવે છે કે વાદીએ એવું દર્શાવ્યું હતું કે જમીનનું ટાઈટલ કિલયર છે અને તેથી આવો દસ્તાવેજ મેળવવો જરૂરી ન હતો. વાદી અવેજની આખી રકમ રોકડમાં ચૂકવાય તેમ ઈચ્છતા હતા. તેમણે એવા સૂચનનો ઇનકાર કર્યો હતો કે મૂળ

ટાઈટલ કિલચરન્સ દસ્તાવેજો રાખી લેવામાં આવ્યા હતા અને જે સળગાવવામાં આવ્યું હતું તે ફોટોકોપી હતી અને મૂળ દસ્તાવેજનો ઉપયોગ પાવર ઓફ એટર્ની બનાવવા માટે કરવામાં આવ્યો હતો. દાવામાં કરેલું લખાણ એવું સૂચવતું હતું કે ટાઈટલ કિલચરન્સ મંજૂરી કરવાનો ઈશદો હતો અને તેથી દસ્તાવેજમાં ચેડાં કરીને તેને પાવર ઓફ એટર્નીમાં બદલી નાખવામાં આવ્યો હતો, છતાં પ્રતિવાદી નં. ૧ એ આવી હકીકતનો ઇનકાર કર્યો હતો. તેમણે પોતાના પુરાવામાં સૂચવ્યું હતું કે ટાઈટલ કિલચર હતા અને તેથી કોઈ ટાઈટલ કિલચરન્સની જરૂર ન હતી.

૧૬.૩ વાદીઓએ દસ્તાવેજની કાયદેસરતા પર હુમલો કરવા અને તે બનાવટી દસ્તાવેજ છે તે સાબિત કરવા માટે નોટરી રજિસ્ટરના ઉતારા સાથે આંક ૧૧૫ વાળા એફ.એસ.એલ. અભિપ્રાય અને આંક ૧૧૨ પર એફ.એસ.એલ. અધિકારી પ્રતાપસિંહ વસાવાની જુબાની પર પણ આધાર રાખ્યો હતો.

૧૬.૪ પાવર ઓફ એટર્નીની ફોટોકોપી આંક ૫૮ પર રજૂ કરવામાં આવી છે. વાદીઓ દ્વારા પ્રતિવાદી નં. ૨ ની તરફમાં અને ત્યારબાદ પ્રતિવાદી નં. ૩ ની તરફમાં કરાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલો પણ આંક ૫૯ અને આંક ૬૧ પર રેકૉર્ડ પર છે. પ્રતિવાદીના હસ્તાક્ષર નિષ્ણાતની તપાસ આંક ૧૬૦ પર કરવામાં આવી છે. પ્રતિવાદી નં. ૩ સાક્ષીના બોક્સમાં આવ્યા ન હતા. પ્રતિવાદી નં. ૧ અને ૨ એ તેમના સંયુક્ત લેખિત જવાબમાં પ્રાથમિક વાંધો ઉઠાવ્યો હતો કે દલાલ રતિલાલ, સોલિસિટરની ઓફિસના વ્યક્તિ દીપકભાઈ શાહ, નોટરી ગોવિંદભાઈ પટેલને દાવામાં પક્ષકાર તરીકે જોડવામાં આવ્યા ન હતા, જોકે તેઓ જરૂરી અને યોગ્ય પક્ષકારો હતા. પાવર ઓફ એટર્ની સ્વેચ્છાએ પ્રતિવાદી નં. ૧

ની તરફલામાં કરવામાં આવ્યો હતો. પ્રતિવાદી નં. ૨ ની તરફલામાં વેચાણ દસ્તાવેજ તા. ૨૨/૨/૨૦૧૦ ના રોજ કરવામાં આવ્યો હતો અને તેમણે બદલામાં તા. ૨૩/૩/૨૦૧૦ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ કરીને જમીન પ્રતિવાદી નં. ૩ ને વેચી દીધી હતી.

૧૬.૫ દસ્તાવેજોની નકલો એટલે કે પાવર ઓફ એટર્ની અને વેચાણ દસ્તાવેજ રેકૉર્ડ પર હતા પરંતુ તેમના મૂળ દસ્તાવેજો ન હતા. તેથી પ્રશ્ન એ છે કે, શું દસ્તાવેજની બનાવટ કે ચેડાં માત્ર એફ.એસ.એલ. રિપોર્ટ/અભિપ્રાય અને તેમની જુબાની દ્વારા સમર્થિત દસ્તાવેજની નકલો રજૂ કરવાથી સાબિત થઈ શકે. જ્યારે વાદીઓનો વિશિષ્ટ કેસ એવો હોય કે દસ્તાવેજ પોતે જ કપટપૂર્ણ છે, ત્યારે મૂળ દસ્તાવેજો રજૂ કરવા મહત્વપૂર્ણ અને અનિવાર્ય હતા.

૧૭. આ સંદર્ભમાં ભારતીય પુરાવાના કાયદા ૧૮૭૨ ની કલમ ૬૧ થી ૬૫ જોવી યોગ્ય રહેશે. તેઓ નીચે મુજબ વંચાય છે:

"૬૧. દસ્તાવેજોની વિગતોની સાબિતી.

દસ્તાવેજોની વિગતો પ્રાથમિક અથવા ગૌણ પુરાવા દ્વારા સાબિત કરી શકાશે.

૬૨. પ્રાથમિક પુરાવો.—

પ્રાથમિક પુરાવો એટલે કોર્ટના નિરીક્ષણ માટે રજૂ કરવામાં આવેલો મૂળ દસ્તાવેજ પોતે. સ્પષ્ટતા ૧.— જ્યાં દસ્તાવેજ કેટલાક ભાગોમાં કરવામાં આવ્યો હોય, ત્યાં દરેક ભાગ એ દસ્તાવેજનો પ્રાથમિક પુરાવો છે; જ્યાં દસ્તાવેજ સમકક્ષ નકલ (કાઉન્ટરપાર્ટ) માં કરવામાં આવ્યો હોય, જેમાં દરેક સમકક્ષ નકલ માત્ર એક અથવા કેટલાક પક્ષકારો દ્વારા જ કરવામાં

આવી હોય, ત્યાં દરેક સમકક્ષ નકલ તેને કરનાર પક્ષકારો સામે પ્રાથમિક પુરાવો છે. સ્પષ્ટતા ૨.- જ્યાં અનેક દસ્તાવેજો એકસરખી પ્રક્રિયા દ્વારા બનાવવામાં આવ્યા હોય, જેમ કે પ્રિન્ટિંગ, લિથોગ્રાફી કે ફોટોગ્રાફીના કિસ્સામાં, દરેક દસ્તાવેજ બાકીના દસ્તાવેજોની વિગતોનો પ્રાથમિક પુરાવો છે; પરંતુ, જ્યાં તેઓ બધા એક સામાન્ય મૂળ દસ્તાવેજની નકલો હોય, ત્યાં તેઓ મૂળ દસ્તાવેજની વિગતોના પ્રાથમિક પુરાવા નથી. દ્રષ્ટાંત: એક વ્યક્તિ પાસે એક જ સમયે એક મૂળ દસ્તાવેજમાંથી છપાયેલા અનેક પોસ્ટરો/પ્લેકાર્ડ્સ હોવાનું દર્શાવવામાં આવે છે. આમાંનું કોઈપણ પોસ્ટર અન્ય કોઈ પણ પોસ્ટરની વિગતોનો પ્રાથમિક પુરાવો છે, પરંતુ તેમાંનું કોઈ પણ મૂળ દસ્તાવેજની વિગતોનો પ્રાથમિક પુરાવો નથી.

૬૩. ગૌણ પુરાવો.-

ગૌણ પુરાવો એટલે અને તેમાં સમાવેશ થાય છે-

(૧) હવે પછી આપેલી જોગવાઈઓ હેઠળ આપવામાં આવેલી પ્રમાણિત નકલો;

(૨) ચાંત્રિક પ્રક્રિયાઓ દ્વારા મૂળમાંથી બનાવવામાં આવેલી નકલો જે પોતાની મેળે નકલની ચોકસાઈની ખાતરી આપે છે, અને તેવી નકલો સાથે સરખાવેલી નકલો;

(૩) મૂળમાંથી બનાવવામાં આવેલી અથવા મૂળ સાથે સરખાવેલી નકલો;

(૪) જે પક્ષકારોએ દસ્તાવેજના સમકક્ષ ભાગો (કાઉન્ટરપાર્ટ્સ) કર્યા નથી તેમની સામે તે સમકક્ષ ભાગો;

(૫) જે વ્યક્તિએ પોતે દસ્તાવેજ જોયો હોય તેના દ્વારા આપવામાં આવેલો દસ્તાવેજની વિગતોનો મૌખિક અહેવાલ.

દ્રષ્ટાંતો

(એ) મૂળનો ફોટોગ્રાફ તેની વિગતોનો ગૌણ પુરાવો છે, ભલે તે બંનેની સરખામણી કરવામાં આવી ન હોય, જો તે સાબિત થાય કે જેનો ફોટોગ્રાફ લેવાયો હતો તે મૂળ દસ્તાવેજ હતો.

(બી) કોપીઈંગ મશીન દ્વારા બનાવવામાં આવેલી પત્રની નકલ સાથે સરખાવેલી નકલ એ પત્રની વિગતોનો ગૌણ પુરાવો છે, જો તે દર્શાવવામાં આવે કે કોપીઈંગ મશીન દ્વારા બનાવેલી નકલ મૂળમાંથી બનાવવામાં આવી હતી.

(સી) નકલ પરથી લખવામાં આવેલી નકલ, પરંતુ ત્યારબાદ મૂળ સાથે સરખાવવામાં આવી હોય, તે ગૌણ પુરાવો છે; પરંતુ તે રીતે ન સરખાવેલી નકલ એ મૂળનો ગૌણ પુરાવો નથી, ભલે જે નકલ પરથી તે લખવામાં આવી હતી તે મૂળ સાથે સરખાવવામાં આવી હોય.

(ડી) મૂળ સાથે સરખાવેલી નકલનો મૌખિક અહેવાલ કે મૂળના ફોટોગ્રાફ અથવા મશીન-નકલનો મૌખિક અહેવાલ, એ મૂળનો ગૌણ પુરાવો નથી.

૬૪. પ્રાથમિક પુરાવા દ્વારા દસ્તાવેજોની સાબિતી.-

હવે પછી જણાવેલા કિસ્સાઓ સિવાય દસ્તાવેજો પ્રાથમિક પુરાવા દ્વારા જ સાબિત કરવા જોઈએ.

૬૫. કિસ્સાઓ જેમાં દસ્તાવેજો સંબંધિત ગૌણ પુરાવા આપી શકાય.-

નીચેના કિસ્સાઓમાં દસ્તાવેજના અસ્તિત્વ, સ્થિતિ અથવા વિગતોનો ગૌણ પુરાવો આપી શકાશે:-

(એ) જ્યારે મૂળ દસ્તાવેજ તે વ્યક્તિના કબ્જા અથવા સત્તામાં હોવાનું દર્શાવવામાં આવે અથવા જણાય કે જેની વિરુદ્ધ દસ્તાવેજ સાબિત કરવાનો હોય, અથવા કોર્ટના અધિકારક્ષેત્ર બહારની કે તેની પ્રક્રિયાને આધીન ન હોય તેવી કોઈ વ્યક્તિ પાસે હોય, અથવા કાયદાકીય રીતે તેને રજૂ કરવા બંધાયેલી કોઈ વ્યક્તિ પાસે હોય, અને કલમ ૬૬ માં જણાવેલી નોટિસ આપ્યા પછી પણ, તેવી વ્યક્તિ તેને રજૂ કરતી નથી;

(બી) જ્યારે મૂળ દસ્તાવેજનું અસ્તિત્વ, સ્થિતિ કે વિગતો જેની વિરુદ્ધ તે સાબિત થાય છે તે વ્યક્તિ દ્વારા અથવા તેના હિત ધરાવતા પ્રતિનિધિ દ્વારા લેખિતમાં સ્વીકારવામાં આવ્યું સાબિત થાય;

(સી) જ્યારે મૂળ દસ્તાવેજ નાશ પામ્યો હોય કે ખોવાઈ ગયો હોય, અથવા જ્યારે પુરાવો રજૂ કરનાર પક્ષકાર પોતાના વાંક કે ઉપેક્ષા સિવાયના અન્ય કોઈ કારણસર વાજબી સમયમાં તે રજૂ કરી શકે તેમ ન હોય;

(ડી) જ્યારે મૂળ દસ્તાવેજ એવી પ્રકૃતિનો હોય કે જેને સહેલાઈથી ખસેડી શકાય તેમ ન હોય;

(ઈ) જ્યારે મૂળ દસ્તાવેજ કલમ ૭૪ ના અર્થ મુજબ જાહેર દસ્તાવેજ હોય;

(એફ) જ્યારે મૂળ એવો દસ્તાવેજ હોય કે જેની પ્રમાણિત નકલ આ કાયદા દ્વારા અથવા ભારતમાં અમલમાં હોય તેવા અન્ય કોઈ કાયદા દ્વારા પુરાવામાં આપવાની છૂટ હોય;

(જી) જ્યારે મૂળ દસ્તાવેજો અનેક હિસાબો અથવા અન્ય દસ્તાવેજોના બનેલા હોય કે જેનું કોર્ટમાં સહેલાઈથી પરીક્ષણ થઈ શકે તેમ ન હોય, અને સાબિત કરવાની હકીકત એ સમગ્ર સંગ્રહનું સામાન્ય પરિણામ હોય.

કિસ્સાઓ (એ), (સી) અને (ડી) માં, દસ્તાવેજની વિગતોનો કોઈપણ ગૌણ પુરાવો ગ્રાહ્ય છે. કિસ્સા (બી) માં, લેખિત સ્વીકૃતિ ગ્રાહ્ય છે. કિસ્સા (ઈ) અથવા (એફ) માં, દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ જ ગ્રાહ્ય છે, પરંતુ અન્ય કોઈ પ્રકારનો ગૌણ પુરાવો ગ્રાહ્ય નથી. કિસ્સા (જી) માં, દસ્તાવેજોનું પરીક્ષણ કરનાર અને તેવા દસ્તાવેજોના પરીક્ષણમાં કુશળ હોય તેવી કોઈપણ વ્યક્તિ દ્વારા દસ્તાવેજોના સામાન્ય પરિણામ અંગે પુરાવો આપી શકાશે."

૧૮. આ જોગવાઈઓ વાંચતા જણાય છે કે તેમાં દર્શાવેલી કોઈપણ અયોગ્યતાઓ અત્યારની હકીકતોમાં અસ્તિત્વમાં ન હતી. તેથી, મૂળ દસ્તાવેજો

રજૂ કરીને પ્રાથમિક પુરાવો આપવો ફરજિયાત હતો. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, નકલો નહીં પરંતુ મૂળ દસ્તાવેજ જ રજૂ કરવો જોઈતો હતો. હાથ પરની હકીકતો દર્શાવે છે કે જે વિવાદમાં છે તે દસ્તાવેજનું અસ્તિત્વ/સ્વરૂપ છે. આ ખાસ કરીને ત્યારે છે જ્યારે સહીઓ કરીને દસ્તાવેજ કરવાનો વિવાદ નથી. દસ્તાવેજના પ્રકાર સામે પ્રશ્ન ઉઠાવવામાં આવ્યો છે. તેથી, મૂળ દસ્તાવેજો કોર્ટ સમક્ષ લાવવા જરૂરી હતા કારણ કે કેસ એવો હતો કે તેમાં ચેડાં કરવામાં આવ્યા હતા.

૧૮.૧ મૂળ દસ્તાવેજો રેકૉર્ડ પર ન હોવા છતાં, નોટરી રજિસ્ટરની નકલના ઉતારા અને તેમની મૌખિક જુબાની સાથે એફ.એસ.એલ. અધિકારીના અભિપ્રાયના રૂપમાં ગૌણ પુરાવો વાદીના કેસને પૂરવાર કરવામાં નિષ્ફળ જશે. પુરાવાના કાયદાની કલમ ૫૯ પણ જણાવે છે કે દસ્તાવેજની વિગતો સિવાયની તમામ હકીકતો મૌખિક પુરાવા દ્વારા સાબિત કરી શકાય છે. પુરાવાનો આ એક મુખ્ય નિયમ છે કે જ્યાં લેખિત દસ્તાવેજો અસ્તિત્વમાં હોય ત્યાં તેમની વિગતોના શ્રેષ્ઠ પુરાવા તરીકે તેમને રજૂ કરવા જ જોઈએ. આ કેસમાં, જે કરવાનો ઇરાદો હતો તે ટાઈટલ કિલયરન્સ હતું પાવર ઓફ એટર્ની નહીં અને દસ્તાવેજમાં ચેડાં કરવામાં આવ્યા હતા. જ્યારે દસ્તાવેજની અસલિયત વિવાદમાં હોય ત્યારે યોગ્ય પુરાવો મૂળ દસ્તાવેજો રજૂ કરવાનો હતો. એ જ કસોટી નોટરી રજિસ્ટરને પણ લાગુ પડશે. મૂળ રજિસ્ટર નહીં પરંતુ માત્ર ઉતારો રજૂ કરવો તે તેની અસલિયતની ચકાસણીની કસોટીમાં નિષ્ફળ જશે.

૧૮.૨ આ કોર્ટના મતે, જ્યારે વાદીઓનો કેસ એવો હતો કે દસ્તાવેજોમાં ચેડાં કરવામાં આવ્યા હતા અને તેમાં ચેકચાક તથા ઉપર લખાણ હતું, ત્યારે આવા

ચેડાંના કારણે થયેલા કપટનો કેસ માત્ર હસ્તાક્ષર નિષ્ણાતના અભિપ્રાય અને તેમની જુબાનીના આધારે સાબિત થઈ શકે નહીં.

૧૯. શ્રી દેવેન પરીખની એ દલીલ કે કપટ સાબિત કરવું પડે અને આવું કપટ સાબિત કરવાની પુરાવાની જવાબદારી આક્ષેપ કરનારના શિરે ભારે હોય છે, તે એવો પ્રશ્ન છે જે ગંભીરતાથી વિવાદમાં નથી. જોકે, જ્યારે આપણે કેસના વૈકલ્પિક પાસાઓનું પરીક્ષણ કરવા તરફ જઈએ છીએ, જે આપણે હવે પછી કરીશું, ત્યારે દાવામાં દલીલ કરાયેલા વૈકલ્પિક સંજોગોના પ્રકાશમાં પુરાવાની જવાબદારી અપીલકર્તા/પ્રતિવાદીઓ પર શિફ્ટ થશે.

૧૯.૧ વાદીઓએ કલમ ૮૫ ને આધીન રહીને અમલની રીત અને પદ્ધતિ સાબિત કરી છે કે કેમ તે પ્રશ્ન એ મુદ્દા સાથે જોડાયેલો અને આંતર-સંબંધિત છે કે શું આવા દસ્તાવેજના અમલના પક્ષકારોએ વિગતોમાં સૂચવ્યા મુજબ કાર્ય કર્યું હતું. વાદીઓએ દાવામાં એવું સૂચવ્યું હોવાથી કે કોઈ અવેજ મળ્યો નથી, પ્રતિવાદીઓ માટે અન્યથા સાબિત કરવું અનિવાર્ય બન્યું. દસ્તાવેજમાંની વિગતો તેમના ઈરાદા અને કાર્ય સાથે મેળ ખાતી હતી તે સાબિત કરવાની જવાબદારી પ્રતિવાદીઓ પર શિફ્ટ થઈ ગઈ. આ ખાસ કરીને ત્યારે હતું જ્યારે વાદીએ દાવામાં જ એવું સૂચવ્યું હતું કે પાવર ઓફ એટર્ની કરાયાના એક મહિના પછી, તા. ૨૨/૨/૨૦૧૦ ના રોજ તેમના ખાતામાં રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦ નો ચેક જમા થયો હતો.

૧૯.૨ વાદીઓએ દાવામાં વધુમાં એવા સંજોગોની દલીલ કરી છે જે દર્શાવે છે કે, પ્રતિવાદી નં. ૨ થી અપીલકર્તા પ્રતિવાદી નં. ૩ ને થયેલું કથિત વેચાણ પણ

કેવી રીતે માન્ય વ્યવહાર નથી. આ વ્યવહાર તા. ૨૩.૦૩.૨૦૧૦ ના રોજ રૂ. ૧૫,૦૦,૦૦૦/- ના અવેજ માટે થયો હોવાનું કહેવાય છે. મહેસૂલી દફતરે હજુ પણ વાદીઓના નામો બોલે છે. પછીના વ્યવહારનો વેચાણ દસ્તાવેજ દર્શાવે છે કે તા. ૨૩.૦૨.૨૦૧૦ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૨ ને ચેક દ્વારા રૂ. ૩ લાખની ચૂકવણી કરવામાં આવી છે. વાદી અને પ્રતિવાદી નં. ૧ વચ્ચેની જમીનના વેચાણ દસ્તાવેજનું રજિસ્ટ્રેશન તા. ૨૬.૦૨.૨૦૧૦ ના રોજ થાય છે. વાદી અને પ્રતિવાદી નં. ૧ વચ્ચે વેચાણ કન્ડર્મ થાય તે પહેલાં જ પ્રતિવાદી નં. ૨ એ અંશતઃ અવેજ ચૂકવી દીધો છે, તે સમજવું મુશ્કેલ છે.

૧૮.૩ પુરાવાના કાયદાની કલમ ૧૦૦ સૂચવે છે કે જે કોઈ પણ વ્યક્તિ ઈચ્છે કે કોર્ટ કોઈ કાનૂની હક કે જવાબદારી અંગે ચુકાદો આપે, જે તે ભારપૂર્વક જણાવે છે તે હકીકતો પર નિર્ભર હોય, તો તેણે સાબિત કરવું જ જોઈએ કે તે હકીકતો અસ્તિત્વ ધરાવે છે. જ્યારે કોઈ વ્યક્તિ કોઈ હકીકતનું અસ્તિત્વ સાબિત કરવા બંધાયેલી હોય, ત્યારે પુરાવાની જવાબદારી તે વ્યક્તિ પર રહેલી છે તેમ કહેવાય. શ્રી પરીખની એ રજૂઆત કે દાવાની દલીલો અસંગત છે, એટલા માટે કે એક તબક્કે તેઓ બનાવટી તરીકે કરાયેલા દસ્તાવેજના નાશની દલીલ કરે છે, જ્યારે બીજી તરફ વર્તમાન પાવર ઓફ એટર્ની કપટપૂર્ણ હોવાનું દાવો કરે છે, તે સાચી ન હોઈ શકે. કાયદાની આ એક સ્થાપિત સ્થિતિ છે કે દાવો સંપૂર્ણપણે વાંચવો જોઈએ. વાદીઓ માત્ર દસ્તાવેજ એવો નથી જે કરવાનો ઈરાદો હતો તે બાબત પર જ પોતાનો કેસ આધારિત રાખતા નથી, તેમણે તેમના દાવામાં વ્યાપકપણે એવા સંજોગો પણ સૂચવ્યા છે જે દર્શાવે છે કે પાવર ઓફ એટર્નીનો અમલ માન્ય ન

હતો અને દસ્તાવેજમાં લખ્યા મુજબ કોઈ અવેજ મળ્યો ન હતો. આ વ્યવહાર એક દિખાવો/બનાવટી છે તેવું પણ એ દલીલ કરીને દર્શાવવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો છે કે જમીનની વાસ્તવિક બજાર કિંમત વાસ્તવમાં મળેલા અવેજ કરતાં ઘણી વધારે છે. તેમ કહીને, પ્રતિવાદીઓના પુરાવાનું મૂલ્યાંકન કરવું પડશે જેથી એ શોધી શકાય કે:

એ) પાવર ઓફ એટર્નિનો અમલ તે માટે પૂરી પાડવામાં આવેલી રીત અને પદ્ધતિ મુજબ કરવામાં આવ્યો હતો. આ એટલા માટે છે કારણ કે શ્રી પરીખ ઈચ્છે છે કે કોર્ટ પુરાવાના કાયદાની કલમ ૮૫ અનુસાર આવા અમલની ધારણા બાંધે.

બી) પાવર ઓફ એટર્નિની તારીખે ખરેખર અવેજ વાદીઓને ટ્રાન્સફર થયો હતો કે કેમ અને શું પ્રતિવાદીઓ આ હકીકત સાબિત કરે છે કારણ કે પાવર ઓફ એટર્નિમાં આવો દાવો કરવામાં આવ્યો છે.

૧૯.૪ આ શ્રી સોપારકરની આ રજૂઆતના પ્રકાશમાં છે કે **પાવર ઓફ એટર્નિ વાંચતા, એ સ્પષ્ટ થઈ જાય છે કે તે એક બોગસ દસ્તાવેજ છે કે એક જમીનનો ટુકડો વેચવા માટે પાવર ઓફ એટર્નિ દસ્તાવેજના અમલના તબક્કે, વાસ્તવિક વેચાણ થાય તે પહેલાં જ, ખરીદનારની ઓળખ થઈ ચૂકી છે અને તેવા ખરીદનારને કબ્જો સોંપી દેવામાં આવ્યો છે. પાવર ઓફ એટર્નિમાં આવી વિગતો અસામાન્ય હકીકતો રજૂ કરે છે. જો પાવર ઓફ એટર્નિના અમલના તબક્કે જ ખરીદનારની ઓળખ થઈ ગઈ હતી અને કબ્જો સોંપી દેવાયો હતો, તો પ્રશ્ન થાય છે કે, પાવર ઓફ એટર્નિને બદલે વેચાણ દસ્તાવેજ કરવો અને તેનો અમલ કરવો**

શું શક્ય અને સંભવ ન હતો. જો પ્રતિવાદી નં. ૧ નો કેસ એવો હોય કે વેચનારના પરિવારે વારંવાર ન આવવું પડે તે માટે, પાવર ઓફ એટર્નીથી આ પરિસ્થિતિ બચી શકાશે, તો શું પાવર ઓફ એટર્નીના અમલના તબક્કે જ ખરીદનારની ઓળખ થઈ ગઈ હોય અને કબ્જો સોંપી દેવાયો હોય, તો વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો કુદરતી કાયદો ન હોવો જોઈએ? પાવર ઓફ એટર્નીમાંની વિગતો દર્શાવે છે કે પાવર ઓફ એટર્ની ધારકે સુમનભાઈ પટેલ, પ્રતિવાદી નં. ૧ ને જમીન વેચી દીધી છે અને કબ્જો પણ સોંપી દીધો છે. શ્રી સોપારકરના જણાવ્યા મુજબ, તા. ૨૨/૧/૨૦૧૦ ના રોજ પાવર ઓફ એટર્ની કરાયા પછી, પ્રથમ વેચાણ દસ્તાવેજ તા. ૨૨/૨/૨૦૧૦ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૧ ની તરફલામાં કરવામાં આવ્યો હતો અને બીજો પ્રતિવાદી નં. ૨ દ્વારા તા. ૨૩/૩/૨૦૧૦ ના રોજ ઝડપથી પ્રતિવાદી નં. ૩ ની તરફલામાં કરવામાં આવ્યો હતો તે હકીકતોના પ્રકાશમાં આ બાબતને સમજવાની જરૂર છે. આ તમામ સંજોગો એ હકીકત તરફ આંગળી ચિંધે છે કે દેખીતી રીતે પાવર ઓફ એટર્ની એ કપટ હતો.

વેચાણ દસ્તાવેજો અમલની તારીખોએ રૂ. ૧૨,૦૦,૦૦૦ અને રૂ. ૨૧,૦૦,૦૦૦ નો અવેજ દર્શાવે છે.

જો તે માનવું હોય તો દેખીતી રીતે આવું વિધાન ખોટું છે. હાલના તબક્કે પણ એકવાર એ સાબિત થઈ જાય છે કે કબ્જો વાદીઓ પાસે છે, તો વેચાણ દસ્તાવેજો કપટ સિવાય કંઈ નથી. વાદીઓને અવેજ મળ્યો હોવાનો કોઈ પ્રશ્ન જ ઊભો થતો નથી.

શ્રી સોપારકરના જણાવ્યા મુજબ, બે સાક્ષીઓ એટલે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ અને પ્રતિવાદી નં. ૨ ના મૌખિક પુરાવા દ્વારા અવેજ જે રીતે ચૂકવાયો હોવાનું કહેવાય છે તે અંગેની વિવિધ હકીકતલક્ષી વિગતો દર્શાવશે કે વાસ્તવમાં પાવર ઓફ એટર્ની કરવામાં આવ્યો ત્યારે કોઈ અવેજ ચૂકવવામાં આવ્યો ન હતો

. પાવર ઓફ એટર્ની, જેમ કે તે જાહેર કરે છે, તે જો વર્ચ્યુઅલ વેચાણ હોય, તો અવેજ વાસ્તવમાં ચૂકવાયો ન હોવાની ગેરહાજરીમાં, ભલે ચૂકવાયો હોવાનો દાવો કરાયો હોય, તે દર્શાવશે કે વ્યવહારોનો આખો વ્યાપ એક દિખાવો/આંખમાં આંજણ છે.

૧૯.૫ આ રજૂઆત નીચે મુજબના પુરાવાના સંદર્ભમાં કરવામાં આવી છે:

પોતાની ઊલટતપાસમાં પ્રતિવાદી નં. ૧ કહે છે કે વેચાણ અવેજ પ્રતિવાદી નં. ૨ દ્વારા ચૂકવવામાં આવ્યો છે.

એવું વિધાન કરવામાં આવ્યું છે કે પાવર ઓફ એટર્નીના અમલની તારીખે વાદીઓએ કહ્યું હતું કે પાવર ઓફ એટર્નીના અમલ પર, જમીનનો કબ્જો અને ટાઈટલ પ્રતિવાદીઓની તરફલામાં સ્થાપિત થઈ જશે. આ વર્ચ્યુઅલ વેચાણ હોવાથી અવેજની આખી રકમ ચૂકવાઈ હોવાનો પુરાવો હોવો જોઈએ જેમ કે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવ્યો છે. પ્રતિવાદી નં. ૧ જણાવે છે કે જમીનના વેચાણ માટેનો આખો અવેજ રૂ. ૧૨,૦૦,૦૦૦ હતો. રૂ. ૮,૦૦,૦૦૦ રોકડા ચૂકવાયા હતા. બાકીની રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦ ની રકમ રમેશભાઈ પટેલના

નામના ચેક દ્વારા હતી. પ્રતિવાદી નં. ૨ ની ઊલટતપાસ પરથી એ સ્પષ્ટ થાય છે કે તેઓ સ્વીકારે છે કે તા. ૨૨/૧/૨૦૧૦ ના રોજ તેમના બેંક ખાતામાં રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦ કે તેથી વધુ બેલેન્સ હતું. પાવર ઓફ એટર્નીની તારીખે બેંકમાં રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦ નું બેલેન્સ હતું કે કેમ તે જાણવા માટે તેમણે અજ્ઞાનતા દર્શાવી હતી. કરાયેલા સૂચનો પરથી એ સ્પષ્ટ હતું કે તા. ૯/૨/૨૦૧૦ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૨ ના બેંક ખાતામાં કોઈ ફંડ ન હતું. બેંક સ્ટેટમેન્ટ્સ રજૂ કરવા માટે જુબાની આપી હોવા છતાં, તેમણે તેમ કર્યું નહીં. તેમણે એવા સૂચનનો ઇનકાર કર્યો હતો કે એક જ દિવસે એટલે કે તા. ૨૨/૨/૨૦૧૦ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૨ ના બેંક ખાતામાં રૂ. ૪,૧૦,૦૦૦ ની રોકડ જમા કરવામાં આવી હતી. એવું વધુ એક સૂચન કરવામાં આવ્યું હતું કે પ્રતિવાદી પાસે પ્રશ્નવાળી જમીન માટેના અવેજની રકમની હદ સુધીના ફંડના સ્ત્રોત દર્શાવવા માટે કોઈ પુરાવો ન હતો. રોકડ અવેજની ચૂકવણી માટે વપરાયેલા ફંડના સ્ત્રોતનો પુરાવો રજૂ કરવા જુબાની આપી હોવા છતાં, તેઓ તેમ કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા. ઊલટતપાસમાં રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦ ના ચેકની ચૂકવણીના પ્રશ્ને પણ પ્રતિવાદીને એવું સૂચન કરવામાં આવ્યું હતું કે ચેક તા. ૧૮/૨/૨૦૧૦ નો હતો. તે તા. ૧૮/૨/૨૦૧૦ નો ચેક રજની પરમાર દ્વારા તેમના ખાતામાં જમા કરવામાં આવ્યો હતો. ચેક તેમના ખાતામાં પાછો ફર્યો હતો તે શોધવાની તેમણે કાળજી લીધી હતી કે

કેમ તેવા પ્રશ્નના જવાબમાં તેમણે કહ્યું કે તેઓ હકીકત સ્પષ્ટ કરવા માટે બેંક સ્ટેટમેન્ટ્સનો જરૂરી પુરાવો રજૂ કરશે જે તેમણે કર્યો ન હતો. તેમણે એવા સૂચનનો ઇનકાર કર્યો હતો કે રકમ જમા કરાવવા માટેની બેંક પે-ઈન સિલપ રજનીભાઈ દ્વારા ભરવામા આવી હતી. આંક ૧૫૨ પરના બેંક સ્ટેટમેન્ટ્સ પરથી, એન્ટ્રી તા. ૨૨/૨/૨૦૧૦ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૨ ના ખાતામાં રૂ. ૪,૧૦,૦૦૦ રોકડા જમા થયાનું અને તે જ દિવસે વાદીઓમાંથી એક રમેશભાઈની તરફણમાં ચેક આપ્યાનું દર્શાવે છે.

૨૦. સ્પીકારેલી રીતે, તેથી, પાવર ઓફ એટર્નીના અમલની તારીખે અવેજની આખી રકમ વેચનારને ચૂકવાઈ ગઈ હોવાના કરાયેલા વિધાનો ખોટા છે. પુરાવાનું મૂલ્યાંકન, દાવામાંની આવી દલીલો તેમજ લેખિત જવાબોમાં પ્રતિવાદીઓના વલણ અને પ્રતિવાદી નં. ૧ તથા પ્રતિવાદી નં. ૨ દ્વારા આપવામાં આવેલા મૌખિક પુરાવાના પ્રકાશમાં કરવું પડશે. પ્રતિવાદી નં. ૩ સાક્ષીના બોક્સમાં આવ્યા નથી. આ તબક્કે, એ ઉલ્લેખ કરવો જરૂરી છે કે પ્રતિવાદી નં. ૩ ની તપાસના તબક્કા પહેલાં, સુમનભાઈ – પ્રતિવાદી નં. ૨ એ આંક ૨૪૮ પર એક સોગંદનામું રજૂ કર્યું હતું અને દાવાનો વિરોધ કરવાના પોતાના વલણથી પીછેહઠ કરી હતી. આ રીતે ફાઈલ કરાયેલા સોગંદનામામાં, તેમણે જણાવ્યું હતું કે પ્રતિવાદી નં. ૨ પુષ્પેન્દ્રના કહેવાથી તેઓ આવા કપટમાં પ્રવેશવા અને તેનો ભાગ બનવા પ્રેરાયા હતા. તેમણે આ પ્રકારના કોઈપણ વેચાણ વ્યવહારમાં પ્રવેશ્યા હોવાનો ઇનકાર કર્યો હતો. ટૂંકમાં, તેમણે વાદીના કથનને સમર્થન

આપ્યું હતું. હાલ પૂરતું, આવા સોગંદનામાની વિગતો અને પુરાવાત્મક મૂલ્યની કાયદેસરતા પાછળના તબક્કે આપણી વિચારણા માટે રાખવામાં આવે છે.

૨૧. પાવર ઓફ એટર્ની પુરાવાના કાયદાની કલમ ૮૫ હેઠળ દર્શાવેલી પદ્ધતિ અને રીત મુજબ કરવામાં આવ્યો હતો કે કેમ તે વિચારવા માટેના પુરાવા પર વિચારણા કરવાની જરૂર છે. અપીલકર્તાની દલીલ એ છે કે રેકૉર્ડ પરના પુરાવા દર્શાવે છે કે પાવર ઓફ એટર્ની નોટરી સમક્ષ કરવામાં આવ્યો હતો અને તેથી તેને માન્ય ગણવામાં આવે છે. જોકે, સામાવાળા-વાદીઓ સૂચવે છે કે કલમ ૮૫ હેઠળ ધારણા બાંધી શકાય નહીં કારણ કે પ્રતિવાદીઓનો પોતાનો પુરાવો કલમ ૮૫ નો ભંગ સૂચવે છે. નોટરી સમક્ષ દસ્તાવેજ પર એકસાથે સહીઓ થઈ ન હતી અને સાક્ષીઓ તથા ઓળખ પણ શંકાસ્પદ હતી.

૨૨. વાદીઓનો કેસ એવો છે કે ગાંધીનગર ખાતે તા. ૨૩.૦૧.૨૦૧૦ ના રોજ મળેલી બેઠકમાં, ટાઈટલ કિલચરન્સ ડીડ પર સહીઓ કરવામાં આવી હતી અને નોટરી રજિસ્ટરમાં સહીઓ કરવામાં આવી હતી. તેનાથી વિપરીત, પ્રતિવાદીઓ એવો કેસ લાવ્યા છે કે પાવર ઓફ એટર્ની તા. ૨૨.૦૧.૨૦૧૦ ના રોજ ગાંધીનગર ખાતે કરવામાં આવ્યો હતો. આવા દસ્તાવેજના માન્ય અમલના આવા વલણને ભારપૂર્વક રજૂ કરવા માટે, પ્રતિવાદી નં. ૧ ના પુરાવાનું મૂલ્યાંકન કરવાની જરૂર છે. આંક ૧૩૪ પર પ્રતિવાદી નં. ૧ ની જુબાની નીચે મુજબ જાહેર કરે છે:

(૧) તેમના જણાવ્યા મુજબ, વાદીઓએ તા. ૨૨.૦૧.૨૦૧૦ ના રોજ ગાંધીનગર ખાતે પાવર ઓફ એટર્ની કરવાની પોતાની ઈચ્છા વ્યક્ત કરી

હતી અને પ્રતિવાદી નં. ૧ ને હાજર રહેવા જણાવવામાં આવ્યું હતું. તેઓ ગાંધીનગર કોર્ટની બહાર મળ્યા હતા. વાદીઓ તૈયાર પાવર ઓફ એટર્ની સાથે આવ્યા હતા જે તેમને બતાવવામાં આવ્યો હતો. ત્યારબાદ પાવર ઓફ એટર્ની કરવાનો નિર્ણય લેવાયો. અમૃતભાઈ અને નટુભાઈ વાદીઓ, સુમનભાઈ પ્રતિવાદી નં. ૨ અને પ્રતિવાદી નં. ૧ નોટરી ઘનશ્યામભાઈના ટેબલ પર ગયા. માત્ર નટવરભાઈ (દાવા નં. ૮૯/૨૦૧૦ ના વાદી) અને અમૃતભાઈ (દાવા નં. ૯૦/૨૦૧૦ ના વાદી) એ દસ્તાવેજ પર પોતાની સહીઓ કરી. પ્રતિવાદી નં. ૧, પાવર હોલ્ડરે પણ સહી કરી. પુરાવો વધુમાં સૂચવે છે કે વાદીઓએ ત્યારબાદ જણાવ્યું હતું કે બાકીના સભ્યો સાંજે ગાંધીનગરમાં દસ્તાવેજ પર સહી કરશે. તેઓ તેમની સહીઓ માટે નોટરી સમક્ષ કોર્ટ પરિસરમાં હાજર ન હતા.

(૨) તદનુસાર, તા. ૨૨.૦૧.૨૦૧૦ ની રાત્રે, પ્રતિવાદી નં. ૧ પ્રતિવાદી નં. ૨ સાથે વાદીઓના સ્થળે ગયા જ્યાં નોટરાઈઝ્ડ પાવર ઓફ એટર્ની પર વાદીઓના પરિવારના બાકીના સભ્યો, વેચનારો દ્વારા સહી કરવામાં આવી હતી.

(૩) પ્રતિવાદી નં. ૧ ની ઊલટપાસ કરવામાં આવી હતી. આવી ઊલટપાસમાં તેમણે સ્વીકાર્યું કે નટુભાઈ અને અમૃતભાઈ પાવર ઓફ એટર્ની સાથે આવ્યા હતા. તેઓ તેમની સાથે નોટરી ગોવિંદભાઈ પટેલના ટેબલ પર ગયા હતા. વાદી અમૃતભાઈ અને નટુભાઈએ નોટરી સમક્ષ સહી કરી. નોટરીએ દસ્તાવેજ પર સિક્કો માર્યો ન હતો. અમૃતભાઈ અને

નટુભાઈ બંનેએ અલગ-અલગ પાવર ઓફ એટર્ની દસ્તાવેજો પર સહીઓ કરી. તે સમયે, સાક્ષીઓમાંથી કોઈએ દસ્તાવેજ પર સહી કરી ન હતી. એડવોકેટ દીપાબેન પરમારે પક્ષકારોની ઓળખ આપી અને દસ્તાવેજ પર સહી કરી. તેઓ ફોજદારી કાર્યવાહીમાં તેમના એડવોકેટ હતા. તેઓ નટુભાઈ અને અમૃતભાઈને ઓળખતા ન હતા. દીપાબેન દ્વારા સિક્કો અને ઓળખ પણ તેમની હાજરીમાં કરવામાં આવ્યા ન હતા. ઊલટતપાસમાં, તેમણે સ્વીકાર્યું કે ત્યારબાદ એવું નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું કે દસ્તાવેજના બાકીના પક્ષકારો સાંજે ગાંધીનગર ખાતે સહી કરશે. તેમણે એ પણ સ્વીકાર્યું કે તેમની હાજરીમાં દસ્તાવેજની સહીઓ, ઓળખ અને અમલ થયો ન હતો. તેમણે એ પણ સ્વીકાર્યું કે તેઓ તે સાક્ષીઓને ઓળખતા ન હતા જેમણે દસ્તાવેજ પર સાક્ષી તરીકે સહી કરી હતી.

૨૨.૧ આ પુરાવાના આધારે, ટ્રાયલ કોર્ટ એવા તારણ પર આવી કે પાવર ઓફ એટર્નીનો અમલ તમામ પક્ષકારો દ્વારા એકસાથે કરવામાં આવ્યો ન હતો અને તેથી અમલ અમાન્ય હતો. પ્રતિવાદી નં. ૧ નો પુરાવો, ખાસ કરીને તેમની ઊલટતપાસ દર્શાવે છે કે ગાંધીનગર કોર્ટમાં નોટરી સમક્ષ માત્ર નટુભાઈ અને અમૃતભાઈએ જ પાવર ઓફ એટર્ની પર સહી કરી હતી. બાકીના વાદીઓએ ત્યારબાદ રાત્રે વાદીઓમાંથી એકના નિવાસસ્થાને સહી કરી હતી. નોટરીએ વાસ્તવમાં ક્યારે દસ્તાવેજ પર સહી કરી અને સિક્કો માર્યો અથવા નોટરી રજિસ્ટરમાં નોંધો કરી તે દર્શાવતો કોઈ પુરાવો પ્રતિવાદીઓ દ્વારા રેકૉર્ડ પર લાવવામાં આવ્યો નથી. ઊલટતપાસના એક તબક્કે, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ

કરાયેલા સૂચનનો સ્વીકાર કર્યો કે જ્યારે પાવર ઓફ એટર્નીના અમલની પ્રક્રિયા કરવામાં આવી ત્યારે તેઓ (પ્રતિવાદી નં. ૧) પણ હાજર ન હતા. એડવોકેટ દ્વારા કરવામાં આવેલી ઓળખ શંકાસ્પદ હતી કારણ કે પ્રતિવાદીની પોતાની સ્વીકૃતિ મુજબ તેઓ વાદીઓને ઓળખતા ન હતા. પુરાવાના મૂલ્યાંકન પર આધારિત સંજોગોનો આ આખો સેટ તેથી પૂરતા પ્રમાણમાં દર્શાવે છે કે પાવર ઓફ એટર્નીનો અમલ અને પ્રમાણીકરણ નોટરી સમક્ષ તમામ પક્ષકારો દ્વારા એકસાથે કરવામાં આવ્યું ન હતું. તે અલગ-અલગ સમયે કરવામાં આવ્યું હતું, સાક્ષીઓની ઓળખ જાણીતી ન હતી, એડવોકેટ દ્વારા કરાયેલી ઓળખ શંકાસ્પદ હતી. અહીં જ શ્રી પરીખની એ દલીલ કે વાદીઓએ નોટરીની તપાસ કરવી જોઈતી હતી તેને પુરાવાની જવાબદારી પ્રતિવાદીઓ પર શિફ્ટ થઈ ગઈ હોવાના પ્રકાશમાં નકારવાની જરૂર છે. અમલ કાયદેસર હતો તેવો તેમનો કેસ હતો. નોટરીને તેમના સાક્ષી તરીકે બોલાવી શકાયા હોત. તેમ કરવામાં આવ્યું ન હતું. પ્રતિવાદી નં. ૧ પોતે સ્વીકારે છે કે જ્યારે આખી પ્રક્રિયા કરવામાં આવી ત્યારે તેઓ હાજર ન હતા.

૨૨.૨ પ્રતિવાદી નં. ૨ પણ પોતાની ઊલટતપાસમાં સ્વીકારે છે કે જ્યારે અમૃતભાઈ અને નટુભાઈએ સહી કરી ત્યારે તેઓ હાજર ન હતા. આવા સંજોગોમાં, કોર્ટ દ્વારા એવી ધારણા બાંધી શકાય નહીં કે દસ્તાવેજ નિર્ધારિત પદ્ધતિ અને રીત મુજબ કરવામાં આવ્યો હતો.

૨૩. આવા પુરાવાના પ્રકાશમાં કાયદેસરના અમલની ધારણા બાંધવામાં આવશે તેવી અપીલકર્તાની દલીલ સ્વીકારવા યોગ્ય નથી. જરૂરી પદ્ધતિ મુજબ આવો

દસ્તાવેજ કરવામાં નિષ્ફળ ગયા હોવાથી, અમે ઠરાવીએ છીએ કે તે માન્ય પાવર ઓફ એટર્ની છે તેમ કહી શકાય નહીં. શ્રી સંજાણવાલાની એ દલીલ કે જ્યાં સુધી નોટરીની હાજરીમાં દસ્તાવેજનો અમલ અને પ્રમાણીકરણ ન થાય ત્યાં સુધી તેની કાયદેસરતા અંગે કોઈ ધારણા બાંધી શકાય નહીં, તે સ્વીકારવા યોગ્ય છે.

૨૪. આ બાબત આપણને અવેજની ચૂકવણી અને ટ્રાન્સફરના મુદ્દા પર લાવે છે. શું પાવર ઓફ એટર્ની અને વેચાણ દસ્તાવેજના પક્ષકારોએ વાસ્તવમાં પ્રશ્નવાળા વેચાણ માટે અવેજની ચૂકવણી અને ટ્રાન્સફરના સબંધમાં દસ્તાવેજોમાંની વિગતો મુજબ કાર્ય કર્યું હતું. શું ટ્રાયલ કોર્ટ મૌખિક અને દસ્તાવેજી બંને પુરાવાના મૂલ્યાંકનમાં એવું ઠરાવવા માટે સાચી હતી કે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા જે રીતે જુબાની આપવામાં આવી છે તે મુજબ પાવર ઓફ એટર્નીની તારીખે ખરેખર કોઈ અવેજ ચૂકવાયો ન હતો અને તેથી વેચાણનો કોઈ માન્ય વ્યવહાર થયો ન હતો. તદુપરાંત, પ્રતિવાદીઓના મૌખિક પુરાવા પરથી એ એક સ્વીકારેલી હકીકત હતી કે તેમની પાસે અવેજની આટલી મોટી રકમ ચૂકવવાની કોઈ નાણાકીય ક્ષમતા ન હતી. પુરાવાના સ્વતંત્ર મૂલ્યાંકન પર, શું એવું કહી શકાય કે, પાવર ઓફ એટર્નીના અમલની તારીખે, દસ્તાવેજોમાંની વિગતો મુજબ પૂરેપૂરો અવેજ ચૂકવવામાં આવ્યો હતો? ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા તપાસવામાં આવેલા મુદ્દામાં વણાયેલો પ્રશ્ન એ હતો કે શું પ્રતિવાદી નં. ૧ અને ૨ નાણાકીય રીતે આટલી મોટી રકમ એટલે કે રોકડમાં રૂ. ૨૯,૦૦,૦૦૦/- અને રૂ. ૪ લાખનો ચેક ચૂકવવા માટે સક્ષમ હતા.

૨૫. વાદીઓએ તેમના દાવામાં જણાવ્યું છે કે પ્રશ્નવાળો દસ્તાવેજ, કથિત પાવર ઓફ એટર્ની તા. ૨૩.૦૧.૨૦૧૦ ના રોજ કરવામાં આવ્યો હતો. વાદી નં. ૨ ના દ્યાને આવ્યું કે તા. ૨૦.૦૨.૨૦૧૦ ના રોજ તેમના બેંક ખાતામાં રૂ. ૪ લાખની રકમ જમા થઈ હતી. બેંક રકમ કયા સ્ત્રોતમાંથી આવી હતી તેની વિગતો આપી શકી ન હતી. પાવર ઓફ એટર્નીના અમલની તારીખે વાદીઓને પૂરેપૂરો અવેજ મળ્યો ન હતો. કથિત વેચાણ દસ્તાવેજ તા. ૨૨.૦૨.૨૦૧૦ ના રોજ કરવામાં આવ્યો હતો. પ્રતિવાદી નં. ૧ અને પ્રતિવાદી નં. ૨ નો કેસ એવો છે કે પાવર ઓફ એટર્નીના અમલની તારીખે અવેજની આખી રકમ ચૂકવી દેવામાં આવી હતી. જોકે રેકૉર્ડ પરના પુરાવા તેનાથી વિપરીત દર્શાવતા હતા. પાવર ઓફ એટર્ની સૂચવતો હતો કે પૂરેપૂરો અવેજ ચૂકવાઈ ગયો હતો. જોકે, સ્વીકારેલી રીતે બાકીની રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦ ની રકમ તેના અમલના એક મહિના પછી તા. ૨૨.૨.૨૦૧૦ ના ચેક દ્વારા હતી. એ માનવું મુશ્કેલ છે કે પૂરેપૂરો અવેજ ચૂકવાયો ન હોવાની ગેરહાજરીમાં વાદીઓએ તેમની જમીનોનો કબ્જો છોડી દીધો હોત.

૨૫.૧ આંક ૫૮ વાળા પાવર ઓફ એટર્નીમાં જણાવેલી વિગતો દર્શાવે છે કે જમીનના વેચાણના હેતુઓ માટે, વાદીઓએ પ્રતિવાદી નં. ૧, પુષ્પેન્દ્રને તેમના વતી વ્યવહાર કરવા માટે સત્તા આપી હતી. દસ્તાવેજ આગળ જણાવે છે કે પ્રશ્નવાળી જમીનો સુમનભાઈ પટેલ, પ્રતિવાદી નં. ૨ ને વેચી દેવામાં આવી છે અને કબ્જો સોંપી દેવામાં આવ્યો છે. અવેજની આખી રકમ લખી આપનારાઓ દ્વારા ચૂકવી દેવામાં આવી છે અને મેળવી લેવામાં આવી છે. પ્રતિવાદી નં. ૧ ને

પ્રતિવાદી નં. ૨ સુમનભાઈ સાથે વેચાણ દસ્તાવેજમાં પ્રવેશ કરવા અને અમલ કરવા માટે અધિકૃત કરવામાં આવ્યા હતા. આંક ૫૯ પરનો વેચાણ દસ્તાવેજ તા. ૨૨.૦૨.૨૦૧૦ ના રોજ કરવામાં આવ્યો છે. વાદીઓની જમીનનું વેચાણ રૂ. ૧૨,૦૦,૦૦૦/- ના અવેજ માટે હતું. જ્યાં સુધી ચૂકવણીની પદ્ધતિ અને રીતનો સંબંધ છે, વેચાણ દસ્તાવેજમાંની વિગતો આ મુજબ છે:

૩. રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦/- જોઈતીબેનને રોકડા ચૂકવ્યા રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦/- આઈ.સી.આઈ.સી.આઈ. બેંક નરોડા પર દોરેલા ચેક નં. ૦૦૩૦૩૬ દ્વારા વાદી નં. ૨ - રમેશભાઈની તરફમાં રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦/- નટુભાઈ, વાદી નં. ૩ ને રોકડા ચૂકવ્યા.

૨૫.૨ વેચાણ દસ્તાવેજમાં એવો પણ શેરો લખાયેલો છે કે વેચનાર દ્વારા તા. ૨૨.૦૧.૨૦૧૦ ના રોજ પાવર ઓફ એટર્ની કરવામાં આવ્યો હતો જે તા. ૨૨.૦૧.૨૦૧૦ ના રોજ નોટરાઈઝ્ડ થયો હતો. પાવર ઓફ એટર્ની પુષ્પેન્દ્રની તરફમાં હતો. અવેજની રકમ વેચનાર દ્વારા સ્વીકારવામાં આવી હતી અને તા. ૨૨.૦૧.૨૦૧૦ ના રોજ કબ્જો સોંપી દેવામાં આવ્યો હતો. જ્યારે બે દસ્તાવેજો આંક ૫૮ તા. ૨૨.૦૧.૨૦૧૦ નો પાવર ઓફ એટર્ની અને આંક ૫૯ તા. ૨૨.૦૨.૨૦૧૦ નો વેચાણ દસ્તાવેજ વાંચવામાં આવે છે, ત્યારે પ્રતિવાદી નં. ૧ અને પ્રતિવાદી નં. ૨ ના મૌખિક પુરાવાના સંદર્ભમાં, અવેજના ટ્રાન્સફર અને ચૂકવણી અંગેના પુરાવા આ મુજબ છે:

૨૬. (એ) તા. ૨૨.૦૧.૨૦૧૦ ના રોજ કરાયેલો પાવર ઓફ એટર્ની દર્શાવે છે કે અવેજની આખી રકમ પ્રતિવાદી નં. ૨ સુમનભાઈ દ્વારા ચૂકવવામાં આવી હતી.

પાવર ઓફ એટર્ની ખાસ કરીને પ્રતિવાદી નં. ૨ સુમનભાઈનું નામ ખરીદનાર તરીકે આપે છે.

(બી) આવી તારીખે આવા અવેજની ચૂકવણી પર, કબ્જો પ્રતિવાદી નં. ૨ સુમનભાઈને સોંપી દેવામાં આવ્યો હતો.

(સી) વેચાણ દસ્તાવેજમાંની વિગતો દર્શાવે છે કે અવેજની રકમ રોકડમાં ચૂકવવામાં આવી હતી; વાદી નં. ૧ અને ૩ ને રૂ. ૪ લાખ દરેકને અને રમેશભાઈ વાદી નં. ૨ ની તરફમાં રૂ. ૪ લાખનો ચેક (તારીખના કોઈ ઉલ્લેખ વિના).

પ્રતિવાદી નં. ૧ અને ૨ ના આ વિગતો અંગેના મૌખિક પુરાવાનું મૂલ્યાંકન કરવાની જરૂર છે. એ યાદ રાખવું ઉપયોગી થશે કે વાદીઓનો કેસ એવો છે કે પાવર ઓફ એટર્ની અને વેચાણ દસ્તાવેજમાં દાવો કરાયા મુજબ કોઈ અવેજ મળ્યો નથી. તેમનો કેસ એવો છે કે વાદી નં. ૨ એ તા. ૨૦.૦૨.૨૦૧૦ ના રોજ તેમના ખાતામાં રૂ. ૪ લાખ જમા થયેલા જોતાં, બેંક પાસેથી આવી થાપણના સ્ત્રોત અંગે પૂછપરછ કરી હતી. બદલામાં બેંક સ્ત્રોત સમજાવી શકી ન હતી. આ થાપણ ખરીદનાર પ્રતિવાદી નં. ૨ દ્વારા આપવાનું કહેવાયેલા ચેકના રૂપમાં અંશતઃ ચૂકવણી તરફ ન હતી. સબ-રજિસ્ટ્રાર કચેરીએથી પૂછપરછ કરતાં, એવું જાણવા મળ્યું હતું કે પ્રતિવાદી નં. ૧ ની તરફના પાવર ઓફ એટર્નીના આધારે પ્રતિવાદી નં. ૨ ના નામે તા. ૨૨.૦૨.૨૦૧૦ નો વેચાણ દસ્તાવેજ રજિસ્ટર્ડ થયો હતો. નકલો મેળવવામાં આવી હતી કારણ કે મૂળ દસ્તાવેજો પ્રતિવાદીઓની કસ્ટડીમાં હતા.

૨૬.૧ અવેજની ચૂકવણી અંગેના દાવાઓ પર આંક ૧૩૪ પર તપાસાયેલા પ્રતિવાદી નં. ૧ પુષ્પેન્દ્ર આ મુજબ જણાવે છે:

(એ) કે પાવર ઓફ એટર્નીના અમલની તારીખે એટલે કે તા. ૨૨.૦૧.૨૦૧૦ ના રોજ, વાદીઓને રોકડમાં રૂ. ૮ લાખ અને ચેક દ્વારા રૂ. ૪ લાખ ચૂકવવામાં આવ્યા હતા. કુલ મળીને રૂ. ૧૨ લાખ ચૂકવાયા હતા. અન્ય દાવાના વાદીઓ સંબંધે પણ આવો જ દાવો કરવામાં આવ્યો છે.

(બી) તેઓ દાવો કરે છે કે વાદીઓએ પાવર ઓફ એટર્નીના અમલની તારીખે જમીનનો કબ્જો ખરીદનારને જમીન સાથે પોતાની ઈચ્છા મુજબ વ્યવહાર કરવાની સંપૂર્ણ સત્તા સાથે સોંપી દીધો હતો.

(સી) ઊલટતપાસમાં પ્રતિવાદી નં. ૧ સ્વીકારે છે કે અવેજની આખી રકમ પ્રતિવાદી નં. ૨ સુમનભાઈ દ્વારા ચૂકવવામાં આવી હતી. તેમના દ્વારા કોઈ રકમ ચૂકવાઈ ન હતી. વ્યવહારમાં તેમનો એકમાત્ર રસ તેમનું કમિશન હતું. કમિશન ૨% ના દરે છે. ચૂકવવા માટે નક્કી કરાયેલી ચોક્કસ રકમ તેમને યાદ નથી. કમિશનની કોઈ રકમ મળી નથી.

(ડી) અવેજની આખી રકમ, રોકડ અને ચેક એક જ દિવસે ચૂકવવામાં આવ્યા હતા. સુમનભાઈએ પહોંચ/પાવતીનો આગ્રહ રાખ્યો હતો કે કેમ તે તેમને યાદ ન હતું. જ્યારે રકમો ચૂકવાઈ ત્યારે તેઓ હાજર હતા.

૨૬.૨ ખરીદનાર પ્રતિવાદી નં. ૨ ની તપાસ આંક ૧૪૪ પર કરવામાં આવી હતી. તેમના પુરાવાનો સારાંશ નીચે મુજબ છે:

(એ) તેઓ દાવો કરે છે કે તા. ૨૨.૦૧.૨૦૧૦ ના રોજ, ગાંધીનગર ખાતે, રૂ. ૧૨,૦૦,૦૦૦/- નો અવેજ ચૂકવવામાં આવ્યો હતો. રૂ. ૮,૦૦,૦૦૦/- ની રોકડ રકમ મળી હતી અને બાકીની રકમ માટે તા. ૨૨.૨.૨૦૧૦ નો રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦/- નો ચેક દોરવામાં આવ્યો હતો.

(બી) વેચાણ દસ્તાવેજમાં સૂચવ્યા મુજબ અવેજની આખી રકમ ચૂકવી દેવામાં આવી હતી.

(સી) ઊલટતપાસમાં, તેઓ સ્વીકારે છે કે વાદીઓ નટુભાઈ કે અમૃતભાઈએ સહીઓ કરી હતી કે કેમ તે અંગે તેમને કોઈ જાણકારી ન હતી. તા. ૨૨.૦૧.૨૦૧૦ ના રોજ જ્યારે તેઓ પહેલીવાર મળ્યા ત્યારે કોઈ અવેજ ચૂકવાયો ન હતો. તેઓ તા. ૨૨.૦૧.૨૦૧૦ ના રોજ વાદીઓને ચેક અને રોકડ આપ્યાનો ઇનકાર કરે છે.

(ડી) પ્રતિવાદી નં. ૨ નું બેંક સ્ટેટમેન્ટ આંક ૧૫૨ પર છે. તે તા. ૨૨.૦૨.૨૦૧૦ ના રોજ રૂ. ૪,૧૦,૦૦૦/- ના રોકડા મળ્યાનું અને રમેશભાઈની તરફથી એક ઉધાર થયાનું દર્શાવે છે.

૨૬.૩ પાવર ઓફ એટર્નીની તારીખે અવેજની ચૂકવણીનો પ્રશ્ન, (જેમ કે આંક ૫૮ વાળા દસ્તાવેજ અને આંક ૫૯ વાળા વેચાણ દસ્તાવેજમાં દાવો કરાયો છે) જ્યારે પ્રતિવાદી નં. ૧ અને ૨ ના મૌખિક પુરાવાના પ્રકાશમાં ધ્યાનમાં લેવામાં આવે છે, ત્યારે જે વાસ્તવિક હકીકતલક્ષી પાસાઓ સામે આવે છે તે નીચે મુજબ છે:

(૧) પાવર ઓફ એટર્નીના અમલની તારીખે એટલે કે તા. ૨૨.૦૧.૨૦૧૦ ના રોજ અવેજની આખી રકમ ચૂકવી દેવામાં આવી હતી તેવો દાવો પ્રતિવાદી નં. ૧ અને ૨ ના વાસ્તવિક પુરાવા દ્વારા સમર્થિત નથી.

(૨) દસ્તાવેજની તારીખે અવેજ ચૂકવાયો હોવાનું પાસું પાવર ઓફ એટર્ની ડીડમાંની એ વિગતના પ્રકાશમાં મહત્વ ધારણ કરે છે કે, ખરીદનારનું નામ અગાઉથી જ નક્કી હતું. તે પ્રતિવાદી નં. ૨ હતા. વિગત મુજબ અવેજની ચૂકવણી અને પાવર ઓફ એટર્ની ડીડના અમલ પર સુમનભાઈને કબ્જો સોંપી દેવામાં આવ્યો હતો. આ સંજોગોના પ્રકાશમાં, જે સ્પષ્ટ થાય છે તે એ છે કે વાસ્તવમાં પાવર ઓફ એટર્ની ડીડની તારીખે આ રીતે નક્કી કરાયેલો આખો અવેજ ચૂકવવામાં આવ્યો નથી.

(૩) રોકડ રકમ તા. ૨૨.૦૧.૨૦૧૦ ના રોજ ચૂકવાઈ હોવાનું કહેવાય છે. વેચાણ દસ્તાવેજ મુજબ બાકીની રકમ ચેક દ્વારા છે. વેચાણ દસ્તાવેજમાં ચેકની તારીખનો ઉલ્લેખ નથી, જોકે, વાદીઓ દાવો કરે છે કે, રમેશભાઈના ખાતામાં આવી રકમની થાપણ તા. ૨૨.૦૨.૨૦૧૦ ના રોજ મળી હતી. આંક ૧૫૨ પરનું બેંક સ્ટેટમેન્ટ આવા વિધાનની પુષ્ટિ કરે છે. વેચાણ દસ્તાવેજમાં ભલે ચેકની તારીખનો ઉલ્લેખ ન હોય, પણ તે સ્વીકારેલી રીતે, જ્યારે કબ્જો કથિત રીતે સોંપવામાં આવ્યો તેના એક મહિના પછીની તારીખનો છે.

(૪) પ્રતિવાદી નં. ૧ ના જણાવ્યા મુજબ, સુમનભાઈ – પ્રતિવાદી નં. ૨ એ અવેજની આખી રકમ ચૂકવી હતી. સુમનભાઈ પ્રતિવાદી નં. ૨ એ એ જ તારીખે એટલે કે પાવર ઓફ એટર્નીની તારીખે રોકડ અને ચેક ચૂકવ્યા હોવાનો ઇનકાર

કરે છે. વાસ્તવમાં, તેમણે સ્વીકાર્યું છે કે જ્યારે પાવર ઓફ એટર્ની કરવામાં આવ્યો ત્યારે તેઓ હાજર ન હતા.

(૫) રોકડ અવેજ ચૂકવવા માટે પ્રતિવાદી નં. ૨ એ પર્હોચ/પાવતીનો આગ્રહ રાખ્યો હતો કે કેમ તે પ્રતિવાદી નં. ૧ ની જાણમાં નથી. તેથી, તા. ૨૨.૦૧.૨૦૧૦ ના રોજ કરાયેલો પાવર ઓફ એટર્ની એ જ દિવસે એટલે કે તા. ૨૨.૦૧.૨૦૧૦ ના રોજ અવેજની આપ-લે થઈ હોવાની હકીકત વ્યક્ત કરે છે તેમ છતાં, પ્રતિવાદી નં. ૧ અને પ્રતિવાદી નં. ૨ ની ઊલટતપાસ દ્વારા મૌખિક પુરાવા સૂચવે છે કે, અવેજનો બાકીનો ભાગ, ચેક દ્વારા વેચનારોએ કબ્જો છોડી દીધાના એક મહિના પછી ચૂકવવામાં આવ્યો હતો જેમ કે પાવર ઓફ એટર્ની ડીડમાંની વિગતો સૂચવે છે. પ્રતિવાદી નં. ૨ ની આંક ૧૫૨ વાળી બેંક વિગતો પણ આવી ચૂકવણી સૂચવે છે. અવેજની આટલી મોટી રકમ ચૂકવવા માટે, રોકડમાં રૂ. ૨૯,૦૦,૦૦૦/- અને ચેક દ્વારા રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦/- બંને દાવાના જમીનો માટે કુલ રૂ. ૩૩,૦૦,૦૦૦/-, એ સમજવું મુશ્કેલ છે કે પ્રતિવાદીઓએ અવેજ ચૂકવ્યાના પુરાવા તરીકે પાવતીઓનો આગ્રહ રાખ્યો નથી.

(૬) ઓર્ડર ૬ નિયમ ૪ ની જોગવાઈઓને પુરાવાના કાયદાની કલમ ૧૦૦ ની જોગવાઈઓ સાથે વાંચતા, એકવાર વાદીએ એવું જણાવ્યું કે કોઈ અવેજ મળ્યો નથી, ત્યારે તેનાથી વિપરીત સાબિત કરવાની પુરાવાની જવાબદારી પ્રતિવાદી નં. ૧ અને ૨ પર હતી. તેમની ઊલટતપાસ દ્વારા જ એ જ દિવસે અવેજ ચૂકવાયો હોવાની ભૂલ ખુદી પડી ગઈ તે સિવાય, વાસ્તવિક અવેજ ચૂકવાયો છે તે પુરાવાની કોઈ પાવતીઓ તેમના દ્વારા સામે લાવવામાં આવી નથી. રોકડ અને

ચેકમાં અવેજની ચૂકવણી પ્રતિવાદી નં. ૨ ના વિશેષ જ્ઞાનમાં હતી જે જવાબદારી પ્રતિવાદી નં. ૧ અને પ્રતિવાદી નં. ૨ બંને નિભાવવામાં નિષ્ફળ ગયા છે. જો તેમનો કેસ એવો હોત કે વાસ્તવમાં પાવર ઓફ એટર્નીની તારીખે રૂ. ૨૯,૦૦,૦૦૦/- ની રોકડ રકમ વત્તા રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦/- ની રકમનો ચેક ચૂકવવામાં આવ્યો હતો, તો આવી હકીકત સાબિત કરવાની પ્રાથમિક જવાબદારી તેમના પર હતી. વાસ્તવમાં, જ્યારે ઊલટતપાસમાં સૂચન કરવામાં આવે છે, ત્યારે પ્રતિવાદી નં. ૧ સ્પષ્ટપણે સ્વીકારે છે કે તેમને ખબર ન હતી કે પ્રતિવાદી નં. ૨ એ પહોંચ/પાવતીનો આગ્રહ રાખ્યો હતો કે કેમ.

૨૬.૪ પ્રતિવાદી નં. ૧ અને ૨ એ તેમની ઊલટતપાસ અને પોતાની સ્વીકૃતિઓ દ્વારા એ હકીકત બહાર લાવી છે કે પાવર ઓફ એટર્નીમાંની વિગતો મુજબ તા. ૨૨/૧/૨૦૧૦ ના રોજ પૂરેપૂરો અવેજ ચૂકવવામાં આવ્યો ન હતો. બે સાક્ષીઓ એટલે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ અને પ્રતિવાદી નં. ૨ ના મૌખિક પુરાવા દ્વારા અવેજ જે રીતે ચૂકવાયો હોવાનું કહેવાય છે તે અંગેના આ હકીકતલક્ષી વિધાનો દર્શાવશે કે વાસ્તવમાં પાવર ઓફ એટર્ની કરવામાં આવ્યો ત્યારે કોઈ અવેજ ચૂકવવામાં આવ્યો ન હતો. પાવર ઓફ એટર્ની, જેમ કે તે જાહેર કરે છે, તે જો વર્ચ્યુઅલ વેચાણ હોય, તો અવેજ વાસ્તવમાં ચૂકવાયો ન હોવાની ગેરહાજરીમાં, ભલે ચૂકવાયો હોવાનો દાવો કરાયો હોય, તે દર્શાવશે કે વ્યવહારોનો આખો વ્યાપ એક દિખાવો/આંખમાં આંજણ છે. પોતાની ઊલટતપાસમાં પ્રતિવાદી નં. ૧ કહે છે કે વેચાણ અવેજ પ્રતિવાદી નં. ૨ દ્વારા ચૂકવવામાં આવ્યો છે.

૨૬.૫ એવું વિધાન કરવામાં આવ્યું છે કે પાવર ઓફ એટર્નીના અમલની તારીખે વાદીઓએ કહ્યું હતું કે પાવર ઓફ એટર્નીના અમલ પર, જમીનનો કબ્જો અને ટાઈટલ પ્રતિવાદીઓની તરફલામાં સ્થાપિત થઈ જશે. આ વર્ચ્યુઅલ વેચાણ હોવાથી અવેજની આખી રકમ ચૂકવાઈ હોવાનો પુરાવો હોવો જોઈએ જેમ કે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવ્યો છે. પ્રતિવાદી નં. ૧ જણાવે છે કે જમીનના વેચાણ માટેનો આખો અવેજ રૂ. ૧૨,૦૦,૦૦૦ હતો. રૂ. ૮,૦૦,૦૦૦ રોકડા ચૂકવાયા હતા. બાકીની રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦ ની રકમ રમેશભાઈ પટેલના નામના ચેક દ્વારા હતી. પ્રતિવાદી નં. ૨ ની ઊલટતપાસ પરથી એ સ્પષ્ટ થાય છે કે તેઓ સ્વીકારે છે કે તા. ૨૨/૧/૨૦૧૦ ના રોજ તેમના બેંક ખાતામાં રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦ કે તેથી વધુ બેલેન્સ હતું. પાવર ઓફ એટર્નીની તારીખે બેંકમાં રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦ નું બેલેન્સ હતું કે કેમ તે જાણવા માટે તેમણે અજ્ઞાનતા દર્શાવી હતી. કરાયેલા સૂચનો પરથી એ સ્પષ્ટ હતું કે તા. ૯/૨/૨૦૧૦ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૨ ના બેંક ખાતામાં કોઈ ફંડ ન હતું. બેંક સ્ટેટમેન્ટ્સ રજૂ કરવા માટે જુબાની આપી હોવા છતાં, તેમણે તેમ કર્યું નહીં. તેમણે એવા સૂચનનો ઇનકાર કર્યો હતો કે એક જ દિવસે એટલે કે તા. ૨૨/૨/૨૦૧૦ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૨ ના બેંક ખાતામાં રૂ. ૪,૧૦,૦૦૦ ની રોકડ જમા કરવામાં આવી હતી. એવું વધુ એક સૂચન કરવામાં આવ્યું હતું કે પ્રતિવાદી પાસે પ્રશ્નવાળી જમીન માટેના અવેજની રકમની હદ સુધીના ફંડના સ્ત્રોત દર્શાવવા માટે કોઈ પુરાવો ન હતો. રોકડ અવેજની ચૂકવણી માટે વપરાયેલા ફંડના સ્ત્રોતનો પુરાવો રજૂ કરવા જુબાની આપી હોવા છતાં, તેઓ તેમ કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા.

ઊલટતપાસમાં રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦ ના ચેકની ચૂકવણીના પ્રશ્ને પણ પ્રતિવાદીને એવું સૂચન કરવામાં આવ્યું હતું કે ચેક તા. ૧૮/૨/૨૦૧૦ નો હતો. તે તા. ૧૮/૨/૨૦૧૦ નો ચેક રજની પરમાર દ્વારા તેમના ખાતામાં જમા કરવામાં આવ્યો હતો. ચેક તેમના ખાતામાં પાછો ફર્યો હતો તે શોધવાની તેમણે કાળજી લીધી હતી કે કેમ તેવા પ્રશ્નના જવાબમાં તેમણે કહ્યું કે તેઓ હકીકત સ્પષ્ટ કરવા માટે બેંક સ્ટેટમેન્ટ્સનો જરૂરી પુરાવો રજૂ કરશે જે તેમણે કર્યો ન હતો. તેમણે એવા સૂચનનો ઇનકાર કર્યો હતો કે રકમ જમા કરાવવા માટેની બેંક પે-ઈન સિલપ રજનીભાઈ દ્વારા ભરવામાં આવી હતી. આંક ૧૫૨ પરના બેંક સ્ટેટમેન્ટ્સ પરથી, એન્ટ્રી તા. ૨૨/૨/૨૦૧૦ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૨ ના ખાતામાં રૂ. ૪,૧૦,૦૦૦ રોકડા જમા થયાનું અને તે જ દિવસે વાદીઓમાંથી એક રમેશભાઈની તરફમાં ચેક આપ્યાનું દર્શાવે છે. સ્વીકારેલી રીતે, તેથી, પાવર ઓફ એટર્નીના અમલની તારીખે અવેજની આખી રકમ વેચનારને ચૂકવાઈ ગઈ હોવાના કારણેલા વિધાનો ખોટા છે.

૨૭. આ તમામ પરિબલો પરથી પ્રતિવાદીઓ પાવર ઓફ એટર્નીની તારીખે વાદીઓને અવેજ ચૂકવાયો હોવાનો પોતાનો કેસ સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ જ ગયા નથી પરંતુ તેમનો પુરાવો તેનાથી વિપરીત સૂચવે છે. પાવર ઓફ એટર્ની પૂરેપૂરો અવેજ ચૂકવાયો હોવાનું જણાવે છે. વેચાણ દસ્તાવેજ ચેક દ્વારા અંશતઃ અવેજ ચૂકવાયો હોવાનો ઉલ્લેખ કરે છે પણ ચેકની તારીખનો ઉલ્લેખ કરતો નથી.

૨૮. ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા રેકૉર્ડ પરના પુરાવાના મૂલ્યાંકન પરથી જણાય છે કે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા અવેજની આટલી મોટી રકમ, રૂ. ૩૩,૦૦,૦૦૦/- ચૂકવી

શકાય તેમ ન હતી. પ્રતિવાદી નં. ૧ અને ૨ ના પુરાવાની ચકાસણી કરીને આવું તારણ નોંધવામાં આવ્યું છે. તેમની પોતાની સ્વીકૃતિઓ જ દર્શાવે છે કે, અવેજની મોટી રકમ ચૂકવવા માટે તેમની પાસે આવકનો કોઈ સ્ત્રોત ન હતો. તદુપરાંત, તેમને પ્રશ્નવાળી જમીનોની બજાર કિંમતનો પણ કોઈ ખ્યાલ ન હતો.

૨૯. પ્રતિવાદીઓની ઊલટતપાસ તેમના બેંક સ્ટેટમેન્ટ્સ સાથે દર્શાવે છે કે થાપણની તારીખ પહેલાં તેમની પાસે એક હજાર રૂપિયાથી નીચેની રોકડ થાપણો/ઉપાડ હતા. તેમના બેંક ખાતાઓમાં ક્યારેય મોટું રોકડ બેલેન્સ ન હતું. પ્રતિવાદીઓ પાસે આવકનો કોઈ સ્ત્રોત ન હતો. રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦ નો ચેક તા. ૨૨/૨/૨૦૧૦ નો હતો. તે જ દિવસે પ્રતિવાદી નં. ૨ ના ખાતામાં તેટલી જ રકમની રોકડ જમા થઈ હતી. સ્ત્રોત દર્શાવવા માટે રેકૉર્ડ પર કોઈ ખુલાસો આવ્યો નથી. આ બધું એવા નિષ્કર્ષ તરફ દોરી જાય છે કે કોઈ અવેજ ચૂકવવામાં આવ્યો ન હતો, પ્રતિવાદીઓ પાસે રોકડની આટલી મોટી રકમ ચૂકવવાનું કોઈ સાધન ન હતું. રજૂ કરવાનું વચન આપવા છતાં કોઈ વિગતો કે સ્ટેટમેન્ટ્સ રજૂ કરવામાં આવ્યા ન હતા, જેનાથી આખા વ્યવહાર સામે પ્રશ્નાર્થ ઊભો થાય છે. પ્રતિવાદી નં. ૧ અને ૨ એ આપેલા સરનામા ખોટા હતા. આ તમામ પરિબળોએ એકત્રિત થઈને ટ્રાયલ કોર્ટને એવા નિષ્કર્ષ પર પહોંચાડ્યા કે આખો વ્યવહાર એક દિખાવો/બનાવટી હતો.

૩૦. વ્યવહારની ક્ષતિ દર્શાવવા માટે પ્રતિવાદી નં. ૧ અને પ્રતિવાદી નં. ૨ ની ઊલટતપાસમાંથી બહાર આવતા પરિબળો નીચે મુજબ છે:—

(એ) પ્રતિવાદી નં. ૧ સ્વીકારે છે કે સોજા ખાતે તેઓ ખેડૂત હતા તેવા સોગંદનામામાં ખોટું વિધાન છે.

(બી) જમીનના સોદા પરના કમિશન સિવાય તેમની પાસે આવકનો બીજો કોઈ સ્ત્રોત નથી.

(સી) પ્રતિવાદી નં. ૧ સ્વીકારે છે કે તેઓ ઈન્કમ ટેક્સ રિટર્ન ફાઈલ કરતા નથી. તેમના બેંક ખાતામાં કેટલી રકમ હશે તેવા પ્રશ્નનો સામનો કરતી વખતે તેઓ જવાબ આપી શક્યા ન હતા. તેમણે બેંક સ્ટેટમેન્ટ્સ રજૂ કરવાનો વાચદો કર્યો હોવા છતાં રજૂ કર્યા ન હતા. તેમના નામે કોઈ ફિક્સ્ડ ડિપોઝિટ નથી. પ્રતિવાદી નં. ૧ એ વધુમાં સૂચવ્યું કે તેઓ કમિશનની તે રકમ જાણતા ન હતા જેના માટે જમીનનો સોદો નક્કી થયો હતો. તેમણે સ્વીકાર્યું કે તેમની પાસે વર્ષ ૨૦૦૯ માં કમિશન દ્વારા થયેલી પોતાની કમાણી સાબિત કરવા માટે કોઈ પુરાવો ન હતો.

(ડી) પ્રતિવાદી નં. ૧ જમીનનું ચોક્કસ સ્થળ અને ક્ષેત્રફળ સંબંધિત જરૂરી વિગતો યાદ કરી શક્યા ન હતા. તેમણે સ્વીકાર્યું કે જે જમીનનો વ્યવહાર કરવામાં આવ્યો હતો તેના માપ અને ક્ષેત્રફળ તેઓ જાણતા ન હતા. તેમને વાદીઓની જમીનોનું સ્થળ યાદ ન હતું.

(ઈ) પ્રતિવાદી નં. ૧ એ પોતાની ઊલટપાસમાં વધુમાં સ્વીકાર્યું કે જમીનના વેચનારાઓ સાથે યોજાયેલી તેમની બેઠકોમાં શું ચર્ચા થઈ હતી તે તેમને યાદ નથી.

(એફ) પાવર ઓફ એટર્નીમાં સોજાનું આપે સરનામું પણ ખોટું હોવાનું જણાયું હતું. ઊલટતપાસમાં તેમણે જણાવ્યું હતું કે ડ્રાઈવિંગ લાઈસન્સમાં તેમનું સરનામું ચાંદખેડા દર્શાવવામાં આવ્યું હતું. રેશન કાર્ડ અને વોટર કાર્ડમાં પણ ચાંદખેડાનું સરનામું હતું. તેમનું નિવાસસ્થાન સોજા ખાતે હતું તે દર્શાવવા માટે તેમની પાસે કોઈ પુરાવો ન હતો. અટકાયત કરવામાં આવ્યા બાદ ધરપકડથી બચવા માટે તેમણે ખોટું સરનામું આપ્યું હતું તેવા સૂચનનો તેમણે ઇનકાર કર્યો હતો.

૩૧. પ્રતિવાદી નં. ૨ સુમનભાઈની ઊલટતપાસ પણ એવું સ્પષ્ટ કરે છે કે તેઓ વ્યવહારોમાં મુક્તપણે સામેલ ન હતા અને તેમની પાસે વેચાણ અવેજ ચૂકવવાનું કોઈ સાધન ન હતું. તેમણે સ્વીકાર્યું કે શરૂઆતમાં તેઓ રૂ. ૧૨૦૦/- નો પગાર કમાતા હતા. પોતાના પરિવારના ખર્ચ પૂરા કરવાના સબંધમાં, તેમણે સ્વીકાર્યું કે તેમની પાસે આવકનો કોઈ સ્ત્રોત ન હતો. તેઓ જમીનની બજાર કિંમતથી માહિતગાર ન હતા કે કઈ કિંમતે જમીન ખરીદવાનું નક્કી થયું હતું તેનાથી પણ માહિતગાર ન હતા. શાહપુરના તેમના સરનામાના સબંધમાં પણ, તેમણે સ્વીકાર્યું કે તેમણે ગામ છોડી દીધું હતું; જ્યારે દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યો ત્યારે તેઓ નરોડા ખાતે રહેતા હતા શાહપુર ખાતે નહીં. તેમણે સ્વીકાર્યું કે આઈ.સી.આઈ.સી.આઈ. બેંકમાં તેમનું ખાતું હતું. તા. ૦૧.૦૧.૨૦૦૮ થી ૩૧.૧૨.૨૦૧૦ ના સમયગાળા દરમિયાન તેમના ખાતામાં બેલેન્સ રૂ. ૧૦૦૦/- થી વધ્યું ન હતું. બેંક સ્ટેટમેન્ટ રજૂ કરવાનો વાચદો કર્યો હોવા છતાં તેમણે તેમ કર્યું નહીં.

૩૨. પ્રતિવાદી નં. ૨ એ સ્વીકાર્યું હોવા છતાં કે તેમણે વાદીઓને અવેજ તરીકે રૂ. ૧૨,૦૦,૦૦૦/- અને રૂ. ૨૧,૦૦,૦૦૦/- ચૂકવવાના હતા, તેઓ મેળવનારા નફાથી માહિતગાર ન હતા. પ્રતિવાદી નં. ૨ એ ગાંધીનગર કોર્ટ ખાતે દસ્તાવેજો પર સહી કરવાની પ્રક્રિયા વિશે અજ્ઞાનતા દર્શાવી હતી. જે દસ્તાવેજોમાં વાદીઓ નટુભાઈ અને અમૃતભાઈએ સહી કરી હતી તેના સ્વરૂપથી તેઓ માહિતગાર ન હતા. તેમણે કોઈ ચૂકવણી કરી હોવાનો ઇનકાર કર્યો હતો. બેંક ખાતામાં રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦/- ની નોંધોના સબંધમાં, તેમણે સ્વીકાર્યું કે તા. ૨૨.૦૧.૨૦૧૦ પહેલાં તેમના બેંક ખાતામાં રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦ નું બેલેન્સ હતું કે કેમ તે તેમને યાદ નથી. તેમણે એવા સૂચનનો ઇનકાર કર્યો હતો કે તા. ૧૮.૦૨.૨૦૧૦ અને ૨૨.૦૨.૨૦૧૦ વચ્ચે તેમના બેંક ખાતામાં રૂ. ૪,૧૦,૦૦૦/- નું બેલેન્સ હતું. તા. ૦૮.૦૨.૨૦૧૦ ના રોજ, તેમના ખાતામાં શૂન્ય બેલેન્સ હતું. રૂ. ૪,૧૦,૦૦૦/- ના જમાના સ્ત્રોતને સમજાવવા માટે વાચદો કર્યો હોવા છતાં તેઓ કોઈ પુરાવો રજૂ કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા. ખાતામાં રૂ. ૪,૧૦,૦૦૦ જમા થયાના ખુલાસાના સબંધમાં, તેમણે સ્વીકાર્યું કે આવી રકમ જમા કરાવવા માટેની પે-ઈન-સ્લિપ તેમના મિત્ર રઘુભાઈ પરમાર દ્વારા ભરવામાં આવી હતી. તેમણે એ પણ સ્વીકાર્યું કે રજૂ કરાયેલા બેંક સ્ટેટમેન્ટમાં ૧લી એપ્રિલના રોજ તેમનું બેંક બેલેન્સ શૂન્ય હતું.

૩૩. આવા પુરાવાના આધારે, પ્રતિવાદી નં. ૧ અને પ્રતિવાદી નં. ૨ ની ઊલટતપાસ પરથી, એ સ્પષ્ટ થાય છે કે તેમની પાસે અવેજના આટલી મોટી રકમના રોકડ વત્તા રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦/- ના ચેકની રકમ ચૂકવવા માટે માત્ર

આવકનો સ્ત્રોત જ ન હતો, પ્રતિવાદી નં. ૨ વાદી નં. ૨ ના ખાતામાં રૂ. ૪,૧૦,૦૦૦/- જમા થયાનું સમજાવી શક્યા ન હતા. તદુપરાંત, તેમની ઊલટતપાસમાંથી સ્પષ્ટ થયું તેમ તેઓ સોજા અને શાહપુર ખાતે રહેતા ન હતા, જે સરનામા દસ્તાવેજોમાં આપવામાં આવ્યા હતા. આ પરિબળો રેકૉર્ડ પરના અન્ય પુરાવાઓને સમર્થન આપે છે જેમ કે આગળના ફકરાઓમાં ચર્ચા કરવામાં આવી છે કે માત્ર અવેજ ચૂકવવામાં આવ્યો ન હતો એટલું જ નહીં, પણ તેમની પાસે આવી રકમો ચૂકવવાનું કોઈ સાધન ન હતું. ચૂકવણીની જવાબદારી નિભાવવાને બદલે, વાસ્તવમાં તેમની ઊલટતપાસથી તેમની ચૂકવણી કરવાની અક્ષમતા જાહેર થઈ. ગાંધીનગર ખાતે પાવર ઓફ એટર્નીનો અમલ થયો ત્યારે તેમની ગેરહાજરી તેમણે પોતાની ઊલટતપાસ દ્વારા સ્વીકારી હતી તે હકીકત ઉપરાંત આ છે.

૩૪. વાદીઓએ શરૂઆતમાં જ પોતાના દાવામાં નિર્દેશ કર્યો હતો કે રૂ. ૨૦ કરોડની કિંમતની જમીનો રૂ. ૧૨,૦૦,૦૦૦/- ના અલ્પ અવેજ માટે વેચી શકાય તે સમજવું મુશ્કેલ હતું. આ સંદર્ભમાં, પ્રતિવાદી નં. ૨ ની ઊલટતપાસનો સંબંધિત ભાગ જોવાની જરૂર છે. પોતાની જુબાનીમાં, તેઓ સ્વીકારે છે કે તેમણે શાહપુર ખાતે જમીનનો એક ટુકડો ખરીદ્યો હતો, જે વિવાદિત જમીન હતી. જો જમીન વિવાદ હેઠળ ન હોત, તો જે રૂ. ૧૦,૦૦,૦૦૦/- માં ખરીદવામાં આવી હતી તેની કિંમત રૂ. ૪૦,૦૦,૦૦૦/- હોત. વિદ્વાન ટ્રાયલ જજ નોંધે છે કે ખોરજ ખાતેની વર્તમાન જમીનો શાહપુરની જમીનની સરખામણીમાં રોડને અડીને આવેલી હતી અને બોજામુક્ત હતી. તેથી જમીનોની ઊંચી કિંમત ઉપજી હોત.

તેનું ઉદાહરણ સ્પષ્ટપણે સૂચવે છે કે રૂ. ૧૨,૦૦,૦૦૦/- માં જમીન વેચાણનો વ્યવહાર, જે અન્યથા ઊંચી રકમ મેળવી આપત, તે સોદામાં ખામી તરફ આંગળી ચિંધે છે.

૩૫. આ તમામ પરિબલો, વ્યક્તિગત અને સામૂહિક રીતે તેથી વિદ્વાન ટ્રાયલ જજના જણાવ્યા મુજબ સૂચવે છે કે પાવર ઓફ એટર્નીના અમલની પ્રક્રિયા તેની રીત ઉપરાંત દર્શાવે છે કે આખો વ્યવહાર કપટ પર આધારિત હતો. આવા કારણોનો સારાંશ નીચે મુજબ છે:

(એ) વ્યાપક ચર્ચા કર્યા મુજબ મૂળ દસ્તાવેજો રજૂ ન થયા હોવાની ગેરહાજરીમાં, એટલે કે પાવર ઓફ એટર્ની અને વેચાણ દસ્તાવેજ, વાદીઓ ટાઈટલ કિલચરન્સ મંજૂરી આપવાનો ઇરાદો હતો તે સફળતાપૂર્વક સાબિત કરી શક્યા નથી. દસ્તાવેજો પરની બનાવટ એફ.એસ.એલ. અધિકારીના અભિપ્રાય અને તેમની મૌખિક જુબાની તથા નોટરી રજિસ્ટરના ઉતારાની નકલો જેવા ગૌણ પુરાવાના આધારે સાબિત થઈ શકી નથી. જોકે વાદીઓ દસ્તાવેજ બનાવટી હોવાનું સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયા માત્ર તે કારણે તેમનો કેસ નબળો પડતો નથી. વાદીઓએ વ્યાપકપણે એવી પણ દલીલ કરી હતી કે અમલની આસપાસના સંજોગો સૂચવે છે કે પાવર ઓફ એટર્નીની તારીખે કોઈ અવેજ ટ્રાન્સફર થયો ન હતો.

(બી) તા. ૨૨.૦૧.૨૦૧૦ ના રોજ કરાયેલા પાવર ઓફ એટર્ની અને તા. ૨૨.૦૨.૨૦૧૦ ના રોજ કરાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજમાંની વિગતો પરથી,

ખરીદનાર, પ્રતિવાદી નં. ૨ નો કેસ એવો હતો કે તા. ૨૨.૦૧.૨૦૧૦ ના રોજ વેચાણનો આખો અવેજ ચૂકવી દેવામાં આવ્યો હતો. વેચાણ દસ્તાવેજમાં બે રોકડ વ્યવહારો અને એક ચેકની વિગતો દર્શાવવામાં આવી હતી. ચેકની કોઈ તારીખ દર્શાવવામાં આવી ન હતી. મૌખિક પુરાવો, પ્રતિવાદી નં. ૧ અને ૨ ની ઊલટતપાસના રૂપમાં સૂચવે છે કે ચેક રમેશભાઈના (વાદી નં. ૨) ખાતામાં તા. ૨૨.૦૨.૨૦૧૦ ના રોજ જમા થયો હતો. સ્વીકારેલી રીતે, તેથી તા. ૨૨.૦૧.૨૦૧૦ ના રોજ પૂરેપૂરો કોઈ અવેજ ચૂકવાયો ન હતો. રજૂઆતો દરમિયાન શ્રી સોપારકરે પાવર ઓફ એટર્ની ડીડમાં એક વિશિષ્ટતા તરફ નિર્દેશ કર્યો હતો, એટલા માટે કે તે તબક્કે પણ પ્રતિવાદી નં. ૨, ખરીદનારની ઓળખ થઈ ચૂકી હતી અને નામ દર્શાવવામાં આવ્યું હતું. આવા સંજોગોમાં, પક્ષકારો શા માટે પહેલા પાવર ઓફ એટર્ની કરે અને વેચાણ દસ્તાવેજ પોતે ન કરે. તા. ૨૨.૦૧.૨૦૧૦ ના રોજ પૂરેપૂરો અવેજ ચૂકવાયો ન હોવાની ગેરહાજરીમાં, પ્રતિવાદી નં. ૨ ને જમીનનો કબ્જો કેવી રીતે સોંપવામાં આવે તે સમજવામાં પણ નિષ્ફળ જવાય છે.

(સી) વાદીઓએ તેમના દાવામાં અને પોતાના પુરાવા દ્વારા ભારપૂર્વક જણાવ્યું હતું કે જમીનના વેચાણ માટે તેમને કોઈ અવેજ ચૂકવાયો નથી. તેથી તેનાથી વિપરીત પુરાવો રજૂ કરીને આ જવાબદારી નિભાવવી તે પ્રતિવાદીઓની પ્રાથમિક ફરજ હતી. આ સંદર્ભમાં જ ૧૯૭૭ (૧) એસ.સી.સી. ૬૦ માં રિપોર્ટ થયેલ યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા વિરુદ્ધ મોક્ષ

બિલ્ડર્સ એન્ડ ફાઇનાન્સિયર્સ લિમિટેડના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના અવલોકનો ધ્યાનમાં લેવાની જરૂર છે. સુપ્રીમ કોર્ટે આ મુજબ અવલોકન કર્યું છે:

"૧૬. પુરાવાની જવાબદારી, જોકે સ્થિર નથી, અને પુરાવા દરમિયાન શિફ્ટ થઈ શકે છે. આમ શરૂઆતમાં જવાબદારી તે પક્ષકાર પર રહે છે જે જો બિલકુલ પુરાવો ન આપવામાં આવે તો નિષ્ફળ જાય, પણ પુરાવો નોંધાયા પછી તે તે પક્ષકાર પર રહે છે જેની વિરુદ્ધ ચુકાદો આપવામાં આવશે જો 'કોઈપણ પક્ષકાર' દ્વારા એટલે કે રેકૉર્ડ પરના પુરાવા પર વધુ પુરાવો રજૂ ન કરવામાં આવે. જેમ આ કોર્ટ દ્વારા કાલવા દેવદત્તમ્ અને અન્ય વિરુદ્ધ યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા, (૧૯૬૪) ૩ એસ.સી.આર. ૧૯૧ માં ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે જ્યાં વિવાદિત પ્રશ્ન પર હરીફ પક્ષકારો દ્વારા પુરાવા રજૂ કરવામાં આવ્યા હોય, ત્યાં પુરાવાની જવાબદારીની અમૂર્ત વિચારણાઓ ગોંધા બની જાય છે, અને કેસનું સત્ય કે અન્યથા હંમેશા પક્ષકારો દ્વારા રજૂ કરાયેલા પુરાવા પર જ નક્કી થવું જોઈએ. જો કોર્ટને ચોક્કસ નિષ્કર્ષ પર પહોંચવામાં કોઈ મુશ્કેલી ન જણાય તો આમ થશે. તેથી આ કેસમાં પુરાવાનું મૂલ્યાંકન કરવું અને નિર્ણય લેવો જરૂરી છે કે, જો એવું માની લેવામાં આવે કે "બેનામી" આક્ષેપને સાબિત કરવા કે ખંડન કરવા માટે કોઈ નિર્ણાયક પુરાવો ન હતો, તો પણ યોગ્ય મૂલ્યાંકન પર, સંબંધિત અને ગ્રાહ્ય પુરાવા પરથી વાજબી સંભાવના અને કાનૂની અનુમાન શું હશે."

આ સંદર્ભમાં, એ જોવાની જરૂર છે કે વ્યાપક ચર્ચા કર્યા મુજબ, પુરાવાના મૂલ્યાંકન પર, પ્રતિવાદી નં. ૧ અને ૨ ની ઊલટતપાસથી સ્પષ્ટ થયું કે પાવર ઓફ એટર્નીના અમલની તારીખે વિગતમાં જણાવ્યા છતાં માત્ર

અવેજ ચૂકવાયો ન હતો એટલું જ નહીં, પણ રેકૉર્ડ પર એ પણ આવ્યું છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ અને ૨ પાસે આવી રકમો ચૂકવવા માટે આવકનો કોઈ સ્ત્રોત ન હતો.

(ડી) પ્રતિવાદી નં. ૧ અને ૨ ની ઊલટતપાસ પરથી, એ પણ રેકૉર્ડ પર આવ્યું છે કે પાવર ઓફ એટર્ની માત્ર પુરાવાના કાયદાની કલમ ૮૫ હેઠળ પરિકલ્પિત પદ્ધતિ અને રીત મુજબ થયો ન હતો એટલું જ નહીં, પણ જે બહાર આવ્યું છે તે એ છે કે તા. ૨૨.૦૧.૨૦૧૦ ના રોજ, નોટરી ગોવિંદભાઈ પટેલના ટેબલ પર, માત્ર વાદી નટુભાઈ અને અન્ય દાવાના વાદી અમૃતભાઈએ જ સહીઓ કરી હતી. બંને પ્રતિવાદી નં. ૧ અને પ્રતિવાદી નં. ૨ એ એવા સૂચન સાથે સંમતિ દર્શાવી છે કે તેઓ અમલ સમયે હાજર ન હતા. નોટરીએ તે સમયે પોતાનો સિક્કો અને સ્ટેમ્પ માર્યો ન હતો. દસ્તાવેજના તમામ પક્ષકારોએ એકસાથે દસ્તાવેજ પર સહી કરી ન હતી અને તેથી તે માન્ય પાવર ઓફ એટર્ની ન હતો.

(ઈ) દસ્તાવેજના સાક્ષીઓ બોગસ સાક્ષીઓ હતા. જે એડવોકેટે ઓળખ વિધિ કરી તે વાદીઓને ઓળખતા ન હતા કે વાદીઓ તેમને ઓળખતા ન હતા. પ્રતિવાદી નં. ૧ અને પ્રતિવાદી નં. ૨ ના સોજા અને શાહપુરના સરનામા ખોટા હોવાનું જણાયું હતું. સુમનભાઈ પ્રતિવાદી નં. ૨ વાદીઓને ક્યારેય મળ્યા ન હતા જે ખૂબ જ અસામાન્ય સંજોગ હતો. આ બધાએ સામૂહિક રીતે ટ્રાયલ કોર્ટને પાવર ઓફ એટર્ની અમાન્ય ઠરાવવા તરફ દોરી

ગયા. અમે, પુરાવાના મૂલ્યાંકન પર, અલગ વલણ લેવા માટે પ્રેરાતા નથી.

૩૬. પાવર ઓફ એટર્નીને અમાન્ય દસ્તાવેજ ઠરાવ્યા પછી, તેના પરિણામી વેચાણનો વ્યવહાર પણ રદ્દબાતલ છે. તા. ૨૨.૦૨.૨૦૧૦ નો વેચાણ દસ્તાવેજ પણ તદનુસાર અમાન્ય જાહેર થવો જોઈએ અને કરવામાં આવે છે. વાદીઓએ દાવામાં એક કારણમાં જણાવ્યું છે કે એવી થિયરી રજૂ કરાઈ હતી કે પરિવારના મહિલા સભ્યોને સુવિધા આપવા માટે પાવર ઓફ એટર્ની કરવામાં આવ્યો હતો, જેથી તેમણે સબ-રજિસ્ટ્રાર કચેરીએ જવું ન પડે. જો એમ હોય તો, પાવર ઓફ એટર્નીમાં પ્રવેશ કરવાને બદલે વેચાણ દસ્તાવેજ જ કરી શકાયો હોત. પાવર ઓફ એટર્ની એક કપટપૂર્ણ દસ્તાવેજ છે તે ત્યારે સ્પષ્ટ થાય છે જ્યારે વાસ્તવિક વેચાણ થાય તે પહેલાં જ, જમીનના એક ટુકડાને વેચવા માટે પાવર ઓફ એટર્ની ડીડના અમલના તબક્કે, ખરીદનાર અગાઉથી જ નક્કી થયેલ હોય અને તેવા ખરીદનારને કબ્જો આપી દેવાયો હોય. પાવર ઓફ એટર્નીમાં આવી વિગતો અસામાન્ય હકીકતો રજૂ કરે છે. જો પાવર ઓફ એટર્નીના અમલના તબક્કે જ, ખરીદનાર નક્કી થઈ ગયો હોય અને કબ્જો સોંપી દેવાયો હોય, તો પ્રશ્ન થાય છે કે, પાવર ઓફ એટર્નીને બદલે વેચાણ દસ્તાવેજ કરવો અને તેનો અમલ કરવો શું સંભવ અને શક્ય ન હતો. જો પ્રતિવાદી નં. ૧ નો કેસ એવો હોય કે વેચનારના પરિવારે વારંવાર ન આવવું પડે તે માટે, પાવર ઓફ એટર્નીથી આવી પરિસ્થિતિ બચી શકાશે, તો શું પાવર ઓફ એટર્નીના અમલના તબક્કે જ ખરીદનાર નક્કી થઈ ગયો હોય અને કબ્જો સોંપી દેવાયો હોય, તો વેચાણ

દસ્તાવેજ કરવાનો કુદરતી કાયદો ન હોવો જોઈએ? પાવર ઓફ એટર્નીમાંની વિગતો દર્શાવે છે કે પાવર ઓફ એટર્ની ધારકે સુમનભાઈ પટેલ, પ્રતિવાદી નં. ૧ ને જમીનો વેચી દીધી છે અને કબ્જો પણ સોંપી દીધો છે. શ્રી સોપારકરના જણાવ્યા મુજબ, તા. ૨૨/૧/૨૦૧૦ ના રોજ પાવર ઓફ એટર્ની કરાયા પછી, પ્રથમ વેચાણ દસ્તાવેજ તા. ૨૨/૨/૨૦૧૦ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૧ ની તરફમાં કરવામાં આવ્યો હતો અને બીજો પ્રતિવાદી નં. ૨ દ્વારા તા. ૨૩/૩/૨૦૧૦ ના રોજ ઝડપથી પ્રતિવાદી નં. ૩ ની તરફમાં કરવામાં આવ્યો હતો તે હકીકતોના પ્રકાશમાં આ બાબતને સમજવાની જરૂર છે. આ તમામ સંજોગો એ હકીકત તરફ આંગળી ચિંધે છે કે દેખીતી રીતે પાવર ઓફ એટર્ની એ કપટ હતો. પાવર ઓફ એટર્ની નક્કી થયેલા ખરીદનાર સાથેનો હતો, તો પછી સીધો વેચાણ દસ્તાવેજ શા માટે કરવામાં ન આવ્યો. આ બાબત પણ વાદીના કેસને સમર્થન આપે છે.

૩૭. એકવાર વાદીઓ અને પ્રતિવાદી નં. ૨ વચ્ચેનો વેચાણ વ્યવહાર અમાન્ય ઠર્યા પછી, પ્રતિવાદી નં. ૨ સુમનભાઈ અને પ્રતિવાદી નં. ૩ વેલજી મિસ્ત્રી, વર્તમાન અપીલકર્તા વચ્ચેનો વેચાણ વ્યવહાર પણ અસ્તિત્વહીન ગણાવો જોઈએ. અન્યથા પણ ટ્રાયલ કોર્ટે, પુરાવાના મૂલ્યાંકન પર પ્રતિવાદી નં. ૨ અને પ્રતિવાદી નં. ૩ વચ્ચેનો વેચાણ વ્યવહાર શંકાસ્પદ જણાયો. આ વ્યવહારને આવા પુરાવાના પ્રકાશમાં જોવાની જરૂર છે. પ્રતિવાદી નં. ૩ એ સાક્ષી તરીકે પોતાની તપાસ કરાવવા માટે રજૂ કર્યા નથી.

૩૮. પુરાવાની વિચારણા કરતી વખતે, એ રેકૉર્ડ પર આવ્યું છે કે, જમીનના જે ટુકડાની બજાર કિંમત રૂ. ૨૦ કરોડ હતી તેના માટે રૂ. ૧૨,૦૦,૦૦૦/- ની વેચાણ કિંમત અત્યંત શંકાસ્પદ બને છે. પ્રતિવાદી નં. ૨ ના પુરાવામાં જ, અમે શાહપુર ખાતે આવેલી અંદરના ભાગની જમીનના સોદાનો ઉલ્લેખ કર્યો છે, જે પ્રતિવાદી નં. ૨ એ ખરીદી હતી. આવા વ્યવહાર માટે પ્રતિવાદી નં. ૨ એ ચૂકવેલા અવેજની સરખામણીના આધારે ઠરાવતા, સારી જગ્યાએ આવેલી જમીન માટે રૂ. ૧૨,૦૦,૦૦૦/- ચોક્કસપણે ઊંચી કિંમત મેળવી આપે. એ જ તર્કના આધારે, પ્રતિવાદી નં. ૩ દ્વારા પ્રતિવાદી નં. ૨ ને ચૂકવાયેલો રૂ. ૧૫,૦૦,૦૦૦/- નો વેચાણ અવેજ વાજબી ઠરવામાં નિષ્ફળ જાય છે.

૩૯. પ્રતિવાદી નં. ૨ ની જુબાનીમાં, જણાવવામાં આવ્યું છે કે તા. ૨૨.૦૨.૨૦૧૦ ના રોજ, એક રાજાભાઈ શિવકુમાર ક્ષત્રિયએ પ્રતિવાદી નં. ૨ એ ખરીદેલી જમીનો માટે યોગ્ય ખરીદનાર લાવી આપવાનો વાયદો કર્યો હતો. અપીલકર્તા - પ્રતિવાદી નં. ૩ અનુક્રમે રૂ. ૧૫,૦૦,૦૦૦/- અને રૂ. ૩૧,૦૦,૦૦૦/- ના અવેજ માટે જમીનો ખરીદવા સંમત થઈને ચિત્રમાં આવ્યા. શરૂઆતમાં, પ્રતિવાદી નં. ૨ ના જણાવ્યા મુજબ, પ્રતિવાદી નં. ૩ એ તા. ૨૩.૦૩.૨૦૧૦ ના રોજ રોકડમાં રૂ. ૫,૦૦,૦૦૦/-, ત્યારબાદ રૂ. ૨૨,૦૦,૦૦૦/- અને રૂ. ૧૦,૦૦,૦૦૦/- ચૂકવ્યા. રૂ. ૬,૦૦,૦૦૦/- નો ચેક તૈયાર રાખવામાં આવ્યો હતો. વેચાણ દસ્તાવેજ રાજકોટ ખાતે તૈયાર રાખવામાં આવ્યો હતો, કારણ કે પ્રતિવાદી નં. ૩ અપીલકર્તાએ અમદાવાદ

આવવામાં અસમર્થતા દર્શાવી હતી અને પ્રતિવાદી નં. ૨ ને અમદાવાદ ખાતે જ તેની નોંધણી કરાવવા કહ્યું હતું.

૪૦. પ્રતિવાદી નં. ૨ એ પોતાની ઊલટતપાસમાં સ્વીકાર્યું છે કે તેઓ પોતાના મિત્ર રાજાભાઈ સાથે તા. ૨૩.૦૩.૨૦૧૦ ના રોજ રાજકોટ ગયા હતા. તેઓ સવારે ૧૦.૦૦ વાગ્યે રાજકોટ પહોંચ્યા હતા. રાજકોટ ખાતેનો રોકાણ માત્ર ૧૫ મિનિટ માટે જ હતો, જ્યાં વેલજીભાઈ અપીલકર્તા પ્રતિવાદી નં. ૩ એ વેચાણનો દસ્તાવેજ તૈયાર રાખ્યો હતો. વેચાણ દસ્તાવેજમાં ચેક દ્વારા રકમ આપ્યાનો ઉલ્લેખ હતો. ચેક તા. ૨૩.૦૨.૨૦૧૦ નો હતો. વેચાણ દસ્તાવેજ તે જ દિવસે કરવામાં આવ્યો હતો. રાજકોટ ખાતે તેઓ રસ્તા કિનારે વેલજીભાઈને ક્યાં મળ્યા તે તેમને યાદ નથી. રાજકોટ ખાતે સોંપવામાં આવેલો વેચાણ દસ્તાવેજ સ્ટેમ્પ પેપર પર હતો. અમદાવાદ ખાતે દસ્તાવેજ રજિસ્ટર્ડ થયો ત્યારે વેલજી હાજર ન હતા.

૪૧. પ્રતિવાદી નં. ૨ ની ઊલટતપાસ વધુમાં દર્શાવે છે કે પ્રતિવાદી નં. ૩ સાથે તેમની પ્રથમ બેઠક વૈષ્ણોદેવી મંદિર ખાતે થઈ હતી. બીજી બેઠક કોબા સર્કલ ખાતે થઈ હતી. વેલજીભાઈ, પ્રતિવાદી નં. ૩ રૂ. ૫,૦૦,૦૦૦/- ની રોકડ આપવા આવ્યા હતા. આવી રકમ બેંક ખાતામાં જમા થઈ ન હતી. તેઓ વધુમાં જણાવે છે કે પ્રતિવાદી નં. ૩ એ તેમને બે જમીનો માટે રૂ. ૪૬,૦૦,૦૦૦/- ચૂકવ્યા હતા. રૂ. ૩,૦૦,૦૦૦/- અને રૂ. ૬,૦૦,૦૦૦/- ના ચેકો. આ ચેકો કઈ જમીનો માટે ઈશ્યુ કરાયા હતા તે તેમને યાદ ન હતું. રૂ. ૩૭,૦૦,૦૦૦/-

રોકડા વિવિધ સ્થળોએ ચૂકવાયા હતા, જેના લોકેશન તેઓ યાદ કરી શકતા નથી.

જર. પુરાવાનો સારાંશ સૂચવે છે કે પ્રતિવાદી નં. ૨ ની પોતાની સ્વીકૃતિ મુજબ, અંશતઃ ચૂકવણી તરફનો ચેક તા. ૨૩.૦૨.૨૦૧૦ ના રોજ તૈયાર હતો. આ, તેથી, વાદીઓ અને પ્રતિવાદી નં. ૧ વચ્ચે તા. ૨૨.૦૨.૨૦૧૦ ના રોજ થયેલા વેચાણ દસ્તાવેજના તરત જ પછીના દિવસે છે. વેચાણ દસ્તાવેજ રાજકોટ ખાતે સ્ટેમ્પ પેપર પર પ્રતિવાદી નં. ૩ દ્વારા તૈયાર રાખવામાં આવ્યો હતો. પ્રતિવાદી નં. ૨ રાજકોટ ગયા, ત્યાં રસ્તા કિનારે પ્રતિવાદી નં. ૩ ને મળ્યા. રાજકોટથી પરત ફરતી વખતે, રસ્તા કિનારે થયેલી બેઠકમાં, જે માત્ર ૧૫ મિનિટ ચાલી હતી, પ્રતિવાદી નં. ૩ વેલજી મિસ્ત્રીની ગેરહાજરીમાં અમદાવાદ ખાતે વેચાણ દસ્તાવેજ રજિસ્ટર્ડ થયો હતો. પ્રતિવાદી નં. ૨ ના આંક ૧૫૨ પરના બેંક સ્ટેટમેન્ટ્સ ૨૭ જુલાઈ ૨૦૧૭ ના અનુક્રમે રૂ. ૬,૦૦,૦૦૦/- અને રૂ. ૩,૦૦,૦૦૦/- ના બે ચેકની નોંધો અને તે જ દિવસે પાછા ફર્યાનું દર્શાવે છે.

જ૩. આ તમામ સંજોગો પછીના વ્યવહારને શંકાસ્પદ બનાવે છે. વાદીઓ અને પ્રતિવાદી નં. ૧ વચ્ચે તા. ૨૨.૦૨.૨૦૧૦ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજના અમલના તરત જ એક દિવસ પછી, તા. ૨૩.૦૨.૨૦૧૦ ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૩ દ્વારા પ્રતિવાદી નં. ૨ ને ચેક સોંપવામાં આવે છે. વેચાણ દસ્તાવેજ તા. ૨૩.૦૩.૨૦૧૦ ના રોજ એક મહિનાની અંદર કરવામાં આવે છે. સ્ટેમ્પ પેપર પરનો વેચાણ દસ્તાવેજ રાજકોટ ખાતે તૈયાર રખાય છે અને ૧૫ મિનિટ ચાલેલી બેઠકમાં રસ્તા કિનારે આપ-લે થાય છે. તે જ દિવસે, ખરીદનારની ગેરહાજરીમાં,

અમદાવાદ ખાતે દસ્તાવેજ થાય છે. ઝડપી ક્રમમાં જમીનોના વેચાણનો આવા વ્યવહાર કરવાની રીત આવા વ્યવહારની અસલિયત અંગે ગંભીર શંકા ઊભી કરે છે. આખી કાર્યપદ્ધતિ શંકાસ્પદ જણાય છે અને તેથી પ્રતિવાદી નં. ૨ અને પ્રતિવાદી નં. ૩ વચ્ચેનો વ્યવહાર આ ગણતરી પર પણ અમાન્ય જાહેર થવાને પાત્ર છે.

જજ. પ્રતિવાદી નં. ૨ દ્વારા રજૂ કરાયેલા આંક ૨૪૮ વાળા સોગંદનામાના સબંધમાં ઘણું કહેવામાં આવ્યું છે. આ પ્રતિવાદીએ પોતાના વલણને રદ્દ કરતું આવું સોગંદનામું રજૂ કર્યું અને વાદીઓના કેસને સમર્થન આપવા તરફ વળ્યા. તેમના જણાવ્યા મુજબ, તેમને વ્યવહારનો ભાગ બનવા માટે લલચાવવામાં આવ્યા હતા. વાસ્તવમાં, વાદીઓ દ્વારા પ્રતિવાદી નં. ૧ ની તરફામાં કોઈ પાવર ઓફ એટર્ની કરવામાં આવ્યો ન હતો. તેમણે વાદીના કેસને સંપૂર્ણપણે સમર્થન આપ્યું. વિદ્વાન ટ્રાયલ જજે આવા સોગંદનામા પર સંપૂર્ણ આધાર રાખ્યો ન હતો તેમ છતાં, પ્રતિવાદી નં. ૧ ના વાંધાને ફગાવીને તેમણે તેને પુરાવામાં ગ્રાહ્ય ગણ્યો. પ્રતિવાદી નં. ૨ ની પણ સોગંદનામા પર ઊલટતપાસ કરવામાં આવી ન હતી.

જપ. શ્રી દેવેન પરીખ દ્વારા કરાયેલી રજૂઆતો દરમિયાન, તેમણે દલીલ કરી હતી કે આવું સોગંદનામું પુરાવામાં ગ્રાહ્ય ગણી શકાયું ન હોત. શ્રી પરીખના જણાવ્યા મુજબ, આ સોગંદનામું સિવિલ પ્રક્રિયા સંહિતાના ઓર્ડર ૧૯ નિયમ ૧ અને નિયમ ૩ ની જોગવાઈઓનું ઉલ્લંઘન કરતું હતું. બરેલી ઈલેક્ટ્રિસિટી સપ્લાય કંપની લિમિટેડ વિરુદ્ધ ધ વર્કમેન (એ.આઈ.આર. ૧૯૭૨ એસ.સી. ૩૩૦) ના

કેસમાં ચુકાદાના ફરિયાદી ૧૪ તરફ અમારું ધ્યાન દોરીને, શ્રી પરીખે આંક ૨૪૮ વાળા સોગંદનામા અને ઓર્ડર ૧૯ નિયમ ૧ અને ૩ ની જોગવાઈઓના સંદર્ભમાં દલીલ કરી હતી કે તેના સર્જકને ઊલટપાસની કસોટીમાંથી પસાર કર્યા વિના સોગંદનામા પર આધાર રાખી શકાયો ન હોત. વિદ્વાન ટ્રાયલ જજ આંક ૨૪૮ પર પ્રતિવાદી નં. ૩ સુમનભાઈના સોગંદનામા પર આધાર રાખી શક્યા ન હોત તેવી પોતાની રજૂઆતના સમર્થનમાં શ્રી પરીખે કમરુલ ઈસ્લામ વિરુદ્ધ એસ. વી. ક્રાંત (એ.આઈ.આર. ૧૯૯૪ એસ.સી. ૧૭૩૩ – ફરિયાદી ૩૪) ના કેસમાં ચુકાદા પર પણ આધાર રાખ્યો હતો. શ્રી પરીખે સુધા દેવી વિરુદ્ધ એમ. પી. નારાયણન (એ.આઈ.આર. ૧૯૮૮ એસ.સી. ૧૩૮૧ – ફરિયાદી ૪) ના કેસમાં નિર્ણય પર આધાર રાખીને દલીલ કરી હતી કે સોગંદનામા એ પુરાવાના કાયદાની કલમ ૩ હેઠળ વ્યાખ્યાયિત કર્યા મુજબના પુરાવા નથી અને તેથી તેના પર આધાર રાખી શકાયો ન હોત. ગજન સિંહ વિરુદ્ધ રામ લોક (એ.આઈ.આર. ૧૯૭૮ પંજાબ અને હરિયાણા ૩૦૭) ના કેસમાં નિર્ણય પર આધાર રાખીને, શ્રી પરીખે દલીલ કરી હતી કે સુમનભાઈનું આંક ૨૪૮ વાળું સોગંદનામું પુરાવો બનતું નથી. આવું સોગંદનામું પોતે પુરાવો ન હતું અને તેથી આવા સોગંદનામા પરથી કોઈ સમર્થન મેળવી શકાયું ન હોત. આના સમર્થનમાં, શ્રી પરીખે રામ એકવાલ ઠાકુર વિરુદ્ધ બિહાર રાજ્ય (એ.આઈ.આર. ૧૯૯૪ પટના ૧૦૭) ના કેસમાં નિર્ણય પર પણ આધાર રાખ્યો હતો. શ્રી પરીખના જણાવ્યા મુજબ આંક ૨૪૮ વાળું સોગંદનામું સિવિલ પ્રક્રિયા સંહિતાના ઓર્ડર ૧૯ નિયમ ૧ ની જોગવાઈઓના ભાગમાં હતું.

એ જ હેતુ માટે તિલક રામ સન્સ વિરુદ્ધ પંજાબ રાજ્ય (એ.આઈ.આર. ૧૯૭૩ પંજાબ અને હરિયાણા ૩૫૯) ના કેસ પર પણ આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો.

જપ.૧ સિવિલ પ્રક્રિયા સંહિતાનો ઓર્ડર ૧૯ નિયમ ૧ કોર્ટને સોગંદનામા પર પુરાવા રજૂ કરવા પક્ષકારોને પરવાનગી આપવાની છૂટ આપે છે. જોકે, સાક્ષીને ઊલટતપાસ માટે રજૂ કરી શકાય તેમ ન હોય તે શરતે આવી કવાયત હાથ ધરવી પડે છે. વર્તમાન કેસમાં આવી હકીકત ન હતી. પ્રતિવાદી નં. ૨ એ પોતાનો મૌખિક પુરાવો આપ્યો હતો. જોકે, પ્રતિવાદી નં. ૩ ની તપાસ થઈ શકે તે પહેલાંના તબક્કે, તેમણે અગાઉ જે જણાવ્યું હતું તેનાથી પીછેહઠ કરતું સોગંદનામું ફાઈલ કર્યું. તેમણે આવા સોગંદનામામાં પીછેહઠ કરી અને વાદીઓના કેસને સમર્થન આપ્યું. આ કોર્ટ સમક્ષ, તેમણે સિવિલ એપિલિકેશન દ્વારા વાંચવામાં આવેલા સોગંદનામા દ્વારા ફરીથી કહ્યું કે આંક ૨૪૮ વાળું સોગંદનામું બળજબરી હેઠળ ફાઈલ કરવામાં આવ્યું હતું. આવા સાક્ષીના પુરાવાને ધ્યાનમાં લેવા અંગે ગંભીર શંકા ઊભી થાય છે. જે પક્ષ પલટો કરે છે તે વિશ્વાસપાત્ર સાક્ષી નથી. તેથી વિદ્વાન ટ્રાયલ જજ દ્વારા આંક ૨૪૮ પર આધાર રાખી શકાયો ન હોત. જોકે, અમે ઉમેરવામાં ઉતાવળ કરી શકીએ છીએ કે વિદ્વાન જજના તારણો સંપૂર્ણપણે આવા સોગંદનામા પર આધારિત નથી અને તેથી સોગંદનામાને ફગાવી દેવામાં અમારા અવલોકનો આપણને અલગ વલણ લેવા માટે કોઈ પણ રીતે પ્રેરે નહીં.

જડ. ઉપર જણાવેલા કારણોસર, ૨૦૧૦ ના સ્પેશ્યલ સિવિલ સ્યુટ નં. ૮૯ અને ૯૦ માં પસાર કરાયેલા વિદ્વાન જ થા એડિશનલ સીનિયર સિવિલ જજ,

ગાંધીનગરના તા. ૨૪ મી સપ્ટેમ્બર ૨૦૧૫ ના ચુકાદા અને હુકમનામા પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે છે. તદાનુસાર, સદરહુ ફર્સ્ટ અપીલ્સ ફગાવવામાં આવે છે.

(ન્યાયમૂર્તિ અકીલ કુરેશી)

(ન્યાયમૂર્તિ બીરૈન વૈષ્ણવ)

વિશેષ હુકમ:

ચુકાદો જાહેર થયા પછી, અપીલકર્તાઓના વિદ્વાન વકીલે આ અદાલત દ્વારા અગાઉ આપવામાં આવેલી યથાવત્ સ્થિતિને લંબાવવાની વિનંતી કરી છે. અગાઉ આપવામાં આવેલી યથાવત્ સ્થિતિને આજથી આઠ અઠવાડિયા માટે લંબાવવામાં આવી છે.

(ન્યાયમૂર્તિ અકીલ કુરેશી)

(ન્યાયમૂર્તિ બીરૈન વૈષ્ણવ)

This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.

=====

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/ her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.