

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 judgement 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 judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

અમદાવાદ ખાતેની ગુજરાત ઉચ્ચ અદાલતમાં

આર/અપીલ ફોમ ઓર્ડર નં. ૨૩૯/૨૦૨૪

વિથ

સિવિલ એપ્લિકેશન (સ્ટે માટે) નં. ૧/૨૦૨૪

ઈન

આર/અપીલ ફોમ ઓર્ડર નં. ૨૩૯/૨૦૨૪

મંજૂરી અને સહી માટે :

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી મૌલિક જે. શેલત

સહી/—

=====

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર	હા.	ના.
	હા.	

=====

ચેતના નૈલેશ ગાંધી

વિરુદ્ધ

જયશ્રીબેન કલ્યાણભાઈ મશરૂવાલા અને અન્ય

ઉપસ્થિતિ:

અપીલકર્તા નં. ૧ તરફે શ્રી મનીષ જે. પટેલ (૨૧૩૧)

સામાવાળા નં. ૨ તરફે શ્રી વંદન કે. બક્ષી (૫૮૬૩)

સામાવાળા નં. ૨ તરફે નાણાવટી એન્ડ નાણાવટી (૧૯૩૩)

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી મૌલિક જે. શેલત

તારીખ: ૨૦/૦૧/૨૦૨૫

મૌલિક ચુકાદો

૧. દાખલ કરવામાં આવે છે. કેવિએટ પર સામાવાળાઓ તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી વંદન કે. બક્ષી અપીલ દાખલ કરવાની નોટિસની બજવાણી માફ રાખે છે.

૨. અપીલકર્તા તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી મનીષ જે. પટેલ તથા સામાવાળાઓ તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી વંદન કે. બક્ષી સાથે વિદ્વાન સિનિયર કાઉન્સેલ શ્રી સુધીર નાણાવટીને સાંભળવામાં આવ્યા. સંબંધિત પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલશ્રીઓની સંમતિથી, હાલની અપીલને તુરંત જ આખરી સુનાવણી માટે હાથ પર લેવામાં આવે છે.

૩. પક્ષકારોનો ઉદ્દેશ દાવામાં તેમની મૂળ સ્થિતિ મુજબ કરવામાં આવ્યો છે. અપીલમાં સામેલ વિવાદનું નિરાકરણ લાવવા માટે જરૂરી હોય તેવી ટૂંકી હકીકતો નીચે મુજબ છે:

૩.૧. હાલના અપીલકર્તા મૂળ પ્રતિવાદી છે અને સામાવાળાઓ મૂળ વાદીઓ છે. પ્રતિવાદી પ્રશ્નવાળી દાવાવાળી મિલકત એટલે કે આંબિકા સ્મૃતિ કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ, વિભાગ-૧, ગામ: બોડકદેવ, તાલુકો: ઘાટલોડિયા, જિલ્લો: અમદાવાદની શાશ્વત બંગલોઝ તરીકે ઓળખાતી સ્કીમમાં આવેલ સબ પ્લોટ નં. ૨૩ ના માલિક છે. તેણીએ વાદીઓ સાથે તારીખ ૧૪/૦૪/૨૦૨૨ ના રોજ કુલ વેચાણ અવેજ રૂ. ૧૭,૫૧,૦૦,૦૦૦/- માટે બિનનોંધાયેલ બાનાખત કરેલ છે અને તારીખ ૩૦/૦૮/૨૦૨૩ ના રોજ પૂરક કરાર પણ કરવામાં આવ્યો હતો. કુલ વેચાણ અવેજમાંથી વાદીઓએ બાનાખત કર્યાની તારીખે એટલે કે ૧૪/૦૪/૨૦૨૨ ના રોજ રૂ. ૧,૫૧,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ ચૂકવી હતી. દાવાવાળી મિલકતનો કબજો વાદીઓને સોંપવામાં આવ્યો નથી.

૩.૨. એવું જણાય છે કે પક્ષકારો વચ્ચે વિવાદ શરૂ થયો હતો જેના પરિણામે પ્રતિવાદી દ્વારા તારીખ ૧૭/૧૨/૨૦૨૨ ની પોતાની નોટિસ દ્વારા ઉપરોક્ત

બાનાખત રદ કરવામાં આવ્યું હતું. વાદીઓએ સદર નોટિસનો જવાબ તારીખ ૦૪/૦૧/૨૦૨૩ ના રોજ આપ્યો હોવાનું જણાય છે.

૩.૩. તેથી, પ્રતિવાદી દ્વારા બાનાખત રદ કરવામાં આવ્યાના સંદર્ભમાં, હાલના સામાવાળાઓ પાસે અપીલકર્તા-પ્રતિવાદી વિરુદ્ધ સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ અને કાયમી મનાઈહુકમ તેમજ પ્રતિવાદીઓ દ્વારા બાનાખત ગેરકાયદેસર રદ કરવા સામે જાહેરનામું મેળવવા માટે સ્પેશિયલ સિવિલ સૂટ નં. ૩૩/૨૦૨૩ દાખલ કરવા સિવાય અન્ય કોઈ વિકલ્પ નહોતો, જેના દ્વારા બાનાખતના આવા રદ્દીકરણને પડકારવામાં આવ્યું હતું.

૩.૪. વાદીઓ દ્વારા મનાઈહુકમની અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી જેનો પ્રતિવાદી દ્વારા વિરોધ કરવામાં આવ્યો હતો. બંને પક્ષકારોની સુનાવણી પછી, વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે તેના તારીખ ૨૮/૦૮/૨૦૨૪ ના ચુકાદા અને હુકમ દ્વારા આંક ૫ નીચે વાદીઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ મનાઈહુકમની અરજી મંજૂર કરી છે. ટ્રાયલ કોર્ટે પ્રતિવાદીને દાવાનો નિકાલ ન થાય ત્યાં સુધી દાવાવાળી મિલકતના ટાઈટલ અને કબજા બાબતે યથાસ્થિતિ જાળવી રાખવા નિર્દેશ આપ્યો છે.

૪. સ્પેશિયલ સિવિલ સૂટ નં. ૩૩/૨૦૨૩ માં ૩જા એડિશનલ સિનિયર સિવિલ જજ, અમદાવાદ (ગ્રામ્ય), નવરંગપુરા દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ

૨૨/૦૮/૨૦૨૪ ના વાદગ્રસ્ત ચુકાદા અને હુકમથી નારાજ અને અસંતુષ્ટ થઈને પ્રતિવાદીએ કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજર, ૧૯૦૮ ના ઓર્ડર ૪૩, રુલ ૧ હેઠળ હાલની અપીલ ફોર્મ ઓર્ડર દાખલ કરેલ છે.

અપીલકર્તા-પ્રતિવાદી તરફે વિદ્વાન વકીલની રજૂઆત:

પ. અપીલકર્તા-પ્રતિવાદી તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી મનીષ જે. પટેલ રજૂઆત કરશે કે એ એક નિર્વિવાદ હકીકત છે કે પક્ષકારો વચ્ચે બિનનોંધાયેલ બાનાખત થયેલ છે, જેથી વાદીઓ દાવો દાખલ કરીને આવા બિનનોંધાયેલ બાનાખતનું પાલન માંગી શકે નહીં. તેઓ રજૂઆત કરશે કે દાવો પોતે જ ચાલવાપાત્ર નથી કારણ કે જે દસ્તાવેજનું પ્રતિવાદી દ્વારા પાલન કરાવવાની માંગણી કરવામાં આવી છે તે બિનનોંધાયેલ કરાર છે.

પ.૧. તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરશે કે રજિસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૧૭ ને ધ્યાને લેતાં, આવા કરારની નોંધણી થવી જરૂરી છે અને જો તે નોંધાયેલ ન હોય, તો વાદીઓની તરફેણમાં કોઈ દાદ આપી શકાય નહીં. પોતાની દલીલના સમર્થનમાં, તેઓ ૨૦૨૨ એસ.સી.સી. ઓનલાઈન ૧૨૮૩ માં રિપોર્ટ થયેલ સિવિલ અપીલ ૬૭૩૩/૨૦૨૨ માં તારીખ ૨૩/૦૮/૨૦૨૨ ના '**બલરામ સિંહ વિ. કેલો દેવી**' ના કેસમાં ભારતના માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણય પર આધાર રાખી રહ્યા છે.

પ.૨. અપીલકર્તા તરફે વિદ્વાન વકીલ રજૂઆત કરશે કે ઉપરોક્ત નિર્ણયમાં પ્રસ્થાપિત કરવામાં આવેલ સિદ્ધાંત મુજબ, બિનનોંધાયેલ કરારના બંને વાદીઓ કરારના પાલનની માંગણી કરતી મુખ્ય દાદ મેળવી શકે નહીં, ત્યારે વાદીઓની તરફેણમાં મનાઈદુકમ આપવાનો પ્રશ્ન જ ઉપસ્થિત થતો નથી.

પ.૩. તેઓ રજૂઆત કરશે કે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે બિનનોંધાયેલ બાનાખત પર આધાર રાખીને વાદીઓની તરફેણમાં મનાઈદુકમ મંજૂર કરવામાં ગંભીર ભૂલ કરી છે. તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરશે કે જ્યારે બિનનોંધાયેલ કરારના આધારે દાવો પોતે જ ચાલવાપાત્ર ન હોય, ત્યારે ટ્રાયલ કોર્ટ વાદીઓની તરફેણમાં દાદ આપી શકે નહીં.

પ.૪. તેથી, ઉપરોક્ત રજૂઆતો કરીને અને બલરામ સિંહ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં ભારતના માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટના ચુકાદા પર આધાર રાખીને, તેઓ આ કોર્ટને અપીલ મંજૂર કરવા વિનંતી કરશે અને ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ વાદગ્રસ્ત ચુકાદો અને દુકમ કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવા અરજ કરશે.

સામાવાળાઓ-વાદીઓ તરફે વિદ્વાન વકીલની રજૂઆત:

૬. તેનાથી વિપરીત, સામાવાળાઓ તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી નંદન બક્ષી સાથે વિદ્વાન સિનિયર કાઉન્સેલ શ્રી સુધીર નાણાવટી રજૂઆત કરશે કે અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલની દલીલ કાયદાની દ્રષ્ટિએ ખોટી છે અને કાયદાની જોગવાઈઓ સાથે સુસંગત નથી. તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરશે કે કાયદાની એ સુસ્થાપિત કાનૂની સ્થિતિ છે કે બિનનોંધાયેલ બાનાખતના સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ માટેનો દાવો ચાલવાપાત્ર છે અને એકવાર બિનનોંધાયેલ બાનાખત થયેલ હોવાનું સ્વીકારવામાં આવે અને અંશતઃ પાલન એટલે કે વાદીઓ દ્વારા દાવાવાળી મિલકતના મૂળ માલિક એટલે કે પ્રતિવાદીને કરવામાં આવેલ આંશિક ચુકવણી વિવાદિત ન હોય, તેના પરિણામ સ્વરૂપે ટ્રાયલ કોર્ટ વાદીઓના હિતનું રક્ષણ કરવાની જરૂર છે જેથી માંગ્યા મુજબનો મનાઈદુકમ મંજૂર કરી શકાય. તેથી, તેઓ રજૂઆત કરશે કે વાદીઓની તરફેણમાં મનાઈદુકમ મંજૂર કરતી વખતે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા કોઈ ભૂલ કરવામાં આવી નથી.

૬.૧. તેઓ રજૂઆત કરશે કે અપીલમાં મુખ્ય મુદ્દાનો નિર્ણય કરતી વખતે માત્ર રજિસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૧૭ ની જોગવાઈઓને જ ધ્યાને લઈ શકાય નહીં, કારણ કે તેમના જણાવ્યા મુજબ, રજિસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૪૯ માં ધારાસભા દ્વારા કોઈ અનુરૂપ સુધારો કરવામાં આવ્યો નથી, જે પ્રશ્નવાળા દાવામાં માંગ્યા મુજબની કોઈપણ દાદ આપતી વખતે કોર્ટને આવા બિનનોંધાયેલ બાનાખતને ધ્યાને લેવા હકદાર બનાવે છે.

૬.૨. તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરશે કે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે અપીલકર્તા દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી દલીલની વિગતવાર ચર્ચા કરી છે અને આ કોર્ટના વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા તારીખ ૧૫/૦૩/૨૦૨૨ ના રોજ અપીલ ફોમ ઓર્ડર નં. ૩૫/૨૦૨૧ માં આપવામાં આવેલ આ કોર્ટના નિર્ણય પર આધાર રાખીને તેને ફગાવી દીધી છે, જેનો સંદર્ભ અને આધાર વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે પોતાના વાદગ્રસ્ત ચુકાદા અને હુકમના ફકરા-૧૭ માં લીધેલ છે.

૬.૩. તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરશે કે વર્ષ ૨૦૧૦ જેટલા સમય પહેલાં, ભારતના માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટે (૨૦૧૦) ૫ એસ.સી.સી. ૪૦૧ માં રિપોર્ટ થયેલ એસ. કલાદેવી વિ. વી.આર. સોમસુંદરમ અને અન્ય ના કેસમાં પોતાના નિર્ણયમાં કાયદાની સ્થિતિ સ્પષ્ટ કરી હતી જેમાં સ્પષ્ટ શબ્દોમાં ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે જો બાનાખત બિનનોંધાયેલ હોય તો પણ સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ માટેનો દાવો ચાલવાપાત્ર છે.

૬.૪. તેઓ ૨૦૨૨ (૭) એસ.સી.સી. ૩૮૪ માં રિપોર્ટ થયેલ પી. રામાસુબ્રમ્મા વિ. વિજયાલક્ષ્મી અને અન્ય ના કેસમાં ભારતના માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણય પર પણ આધાર રાખશે, જેમાં સમાન હકીકતજન્ય પરિસ્થિતિમાં પણ માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટે વાદીની રજૂઆતને ગ્રાહ્ય રાખી હતી.

૬.૬. ઉપરોક્ત રજૂઆતો કરીને, વિદ્વાન સિનિયર કાઉન્સેલ શ્રી નાણાવટી આ કોર્ટને વિનંતી કરશે કે અપીલમાં કોઈ તથ્ય નથી અને અપીલકર્તા દ્વારા ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલ કાયદાનો કહેવાતો પ્રશ્ન માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલત અને આ માનનીય અદાલતના શ્રેણીબદ્ધ ચુકાદાઓને ધ્યાને લેતાં હવે જરાય તપાસવાપાત્ર રહેતો નથી. આમ, તેઓ આ કોર્ટને અપીલ ફગાવી દેવા અને ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદો અને હુકમ બહાલ રાખવા વિનંતી કરશે.

૭. પક્ષકારો તરફે ઉપસ્થિત રહેલા સંબંધિત વિદ્વાન વકીલશ્રીઓ દ્વારા અન્ય કોઈ વિશેષ રજૂઆતો કરવામાં આવી નથી.

નિર્ણય માટેના મુદ્દા:

(i) શું જે બાનાખત બિનનોંધાયેલ છે તેના બળે સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ માટેનો દાવો ચાલવાપાત્ર છે?

(ii) શું કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં, જ્યારે બિનનોંધાયેલ બાનાખતના આધારે બાનાખતના પાલનની માંગણી કરવામાં આવી હોય ત્યારે ટ્રાયલ કોર્ટે વાદીઓની તરફેણમાં મનાઈહુકમ મંજૂર કરવામાં કોઈ ભૂલ કરી છે?

વિશ્લેષણ

૮. જે ટૂંકો વિવાદ ઉપસ્થિત થાય છે અને જેનું નિરાકરણ લાવવું જરૂરી છે તે એ છે કે શું એવા કેસમાં સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ માટેનો દાવો ચાલવાપાત્ર થશે કે જ્યાં જે બાનાખતના પાલનની માંગણી કરવામાં આવી છે તે બિનનોંધાયેલ હોય અને પરિણામે શું વાદીઓની તરફેણમાં મનાઈદુકમ આપી શકાય?

૮.૧ પ્રતિવાદી તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી મનીષ પટેલ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી દલીલોની મૂલવણી કરવા માટે, હું સૌપ્રથમ રજિસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ (જે હવે પછી સદર અધિનિયમ, ૧૯૦૮ તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ની કાયદાની સંબંધિત જોગવાઈ એટલે કે કલમ ૧૭ અને ૪૯ અહીં ટાંકવાનું પસંદ કરીશ જે નીચે મુજબ વંચાય છે:

"૧૭. દસ્તાવેજો કે જેની નોંધણી ફરજિયાત છે. –

(૧) નીચેના દસ્તાવેજો નોંધાયેલા હોવા જોઈએ, જો જે મિલકત સાથે તેઓ સંબંધિત હોય તે એવા જિલ્લામાં આવેલી હોય કે જેમાં, અને જો તેઓ તે તારીખે અથવા તે પછી કરવામાં આવ્યા હોય કે જે તારીખે એક્ટ નં. XVI/૧૮૬૪, અથવા ઇન્ડિયન રજિસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૮૬૬, અથવા ઇન્ડિયન રજિસ્ટ્રેશન

એક્ટ, ૧૮૭૧, અથવા ઇન્ડિયન રજિસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૮૭૭, અથવા આ અધિનિયમ અમલમાં આવ્યો હોય અથવા આવે, એટલે કે:-

(એ) સ્થાવર મિલકતની બક્ષિસના લેખો;

(બી) અન્ય વસિયત સિવાયના લેખો કે જે સ્થાવર મિલકત પર અથવા તેમાં સો રૂપિયા અને તેથી વધુ મૂલ્યનો, નિહિત કે આકસ્મિક, વર્તમાનમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ અધિકાર, માલિકી હક કે હિતનું સર્જન કરવાનો, જાહેર કરવાનો, સોંપવાનો, મર્યાદિત કરવાનો કે સમાપ્ત કરવાનો આશય ધરાવતા હોય કે અસર કરતા હોય;

(સી) વસિયત સિવાયના લેખો કે જે આવા કોઈપણ અધિકાર, માલિકી હક કે હિતના સર્જન, ઘોષણા, સોંપણી, મર્યાદા કે સમાપ્તિ પેટે કોઈપણ અવેજ મળ્યાની કે ચૂકવણીની પહોંચ સ્વીકારતા હોય; અને

(ડી) વર્ષોવર્ષ માટેની, અથવા એક વર્ષથી વધુની કોઈપણ મુદત માટેની, અથવા વાર્ષિક ભાડું અનામત રાખતી સ્થાવર મિલકતના પટ્ટાઓ;

[(ઈ) કોર્ટના કોઈપણ હુકમનામા કે હુકમને અથવા કોઈપણ એવોર્ડને ટ્રાન્સફર કરતા કે સોંપતા વસિયત સિવાયના લેખો જ્યારે આપું હુકમનામું કે હુકમ અથવા એવોર્ડ સ્થાવર મિલકત પર અથવા તેમાં સો રૂપિયા અને તેથી વધુ મૂલ્યનો,

નિહિત કે આકસ્મિક, વર્તમાનમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ અધિકાર, માલિકી હક કે હિતનું સર્જન કરવાનો, જાહેર કરવાનો, સોંપવાનો, મર્યાદિત કરવાનો કે સમાપ્ત કરવાનો આશય ધરાવતા હોય કે અસર કરતા હોય:]

પરંતુ શરત એ છે કે [રાજ્ય સરકાર], [સત્તાવાર ગેઝેટ] માં પ્રસિદ્ધ કરાયેલ હુકમ દ્વારા, કોઈપણ જિલ્લામાં, અથવા જિલ્લાના ભાગમાં કરવામાં આવેલ કોઈપણ પટ્ટાને, જેના દ્વારા આપવામાં આવેલી મુદત પાંચ વર્ષથી વધુ ન હોય અને જેના દ્વારા અનામત રાખવામાં આવેલ વાર્ષિક ભાડું પચાસ રૂપિયાથી વધુ ન હોય તેને આ પેટા-કલમના અમલમાંથી મુક્તિ આપી શકે છે.

[(૧એ) ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ (૧૮૮૨ નો ૪) ની કલમ ૫૩એ ના હેતુ માટે કોઈપણ સ્થાવર મિલકતને અવેજ પેટે ટ્રાન્સફર કરવાના કરાર ધરાવતા દસ્તાવેજો જો તેઓ રજિસ્ટ્રેશન એન્ડ અધર રિલેટેડ લોઝ (એમેન્ડમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૦૧ (૨૦૦૧ નો ૪૮) ના પ્રારંભ પર અથવા તે પછી કરવામાં આવ્યા હોય તો નોંધવામાં આવશે અને જો આવા દસ્તાવેજો આવા પ્રારંભ પર અથવા તે પછી નોંધાયેલા ન હોય, તો સદરહુ કલમ ૫૩એ ના હેતુઓ માટે તેમની કોઈ અસર રહેશે નહીં.]

(૨) પેટા-કલમ (૧) ના ખંડ (બી) અને (સી) માંનું કંઈપણ નીચેનાને લાગુ પડતું નથી—

(i) કોઈપણ સમાધાન દસ્તાવેજ; અથવા

(ii) જોઈન્ટ સ્ટોક કંપનીના શેરો સંબંધિત કોઈપણ લેખ, કંપનીની અસ્કયામતો સંપૂર્ણપણે અથવા અંશતઃ સ્થાવર મિલકત ધરાવતી હોવા છતાં; અથવા

(iii) આવી કોઈપણ કંપની દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલ અને સ્થાવર મિલકતમાં અથવા તેના પર કોઈપણ અધિકાર, માલિકી હક કે હિતનું સર્જન, ઘોષણા, સોંપણી, મર્યાદા કે સમાપ્તિ ન કરતું હોય તેવું કોઈપણ ડિબેન્યર, સિવાય કે જ્યાં સુધી તે ધારકને રજિસ્ટર્ડ લેખ દ્વારા આપવામાં આવેલી સુરક્ષા માટે હકદાર બનાવે છે કે જેના દ્વારા કંપનીએ તેની સ્થાવર મિલકતનો સંપૂર્ણ અથવા આંશિક ભાગ અથવા તેમાં રહેલું કોઈપણ હિત આવા ડિબેન્યર ધારકોના લાભાર્થે ટ્રસ્ટીઓને ટ્રસ્ટ હેઠળ ગીરો, તબદીલ કે અન્યથા ટ્રાન્સફર કરેલ છે; અથવા

(iv) આવી કોઈપણ કંપની દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલ કોઈપણ ડિબેન્યર પરનું કોઈપણ શેરો અથવા તેનું ટ્રાન્સફર; અથવા

(v) [પેટા-કલમ (૧એ) માં નિર્દિષ્ટ દસ્તાવેજો સિવાયનો કોઈપણ દસ્તાવેજ] જે પોતે સ્થાવર મિલકતમાં સો રૂપિયા અને તેથી વધુ મૂલ્યના કોઈપણ અધિકાર, માલિકી હક કે હિતનું સર્જન, ઘોષણા, સોંપણી, મર્યાદા કે

સમાપ્તિ કરતો નથી, પરંતુ માત્ર અન્ય દસ્તાવેજ મેળવવાનો અધિકાર ઊભો કરે છે જે, જ્યારે કરવામાં આવશે ત્યારે, આવા કોઈપણ અધિકાર, માલિકી હક કે હિતનું સર્જન, ઘોષણા, સોંપણી, મર્યાદા કે સમાપ્તિ કરશે; અથવા

(vi) કોર્ટનું કોઈપણ હુકમનામું કે હુકમ [સમાધાન પર કરવામાં આવેલ અને દાવા અથવા કાર્યવાહીનો વિષયવસ્તુ હોય તે સિવાયની સ્થાવર મિલકતનો સમાવેશ કરતા હુકમનામા કે હુકમ સિવાય]; અથવા

(vii) [સરકાર] દ્વારા સ્થાવર મિલકતની કોઈપણ ગ્રાન્ટ; અથવા

(viii) મહેસૂલી અધિકારી દ્વારા કરવામાં આવેલ વિભાજનનો કોઈપણ લેખ; અથવા

(ix) લેન્ડ ઈમ્પ્રૂવમેન્ટ એક્ટ, ૧૮૭૧, અથવા લેન્ડ ઈમ્પ્રૂવમેન્ટ લોન્સ એક્ટ, ૧૮૮૩ હેઠળ આપવામાં આવેલ લોન મંજૂર કરતો કોઈપણ હુકમ અથવા કોલેટરલ સિક્યોરિટીનો લેખ; અથવા

(x) એગ્રિકલ્ચરિસ્ટ્રસ, લોન્સ એક્ટ, ૧૮૮૪ હેઠળ લોન મંજૂર કરતો કોઈપણ હુકમ, અથવા તે અધિનિયમ હેઠળ આપવામાં આવેલી લોનની પુનઃચુકવણી સુરક્ષિત કરવા માટેનો લેખ; અથવા

[(x-એ) ચેરિટેબલ એન્ડોવમેન્ટ્સ એક્ટ, ૧૮૮૦ (૧૮૮૦ નો ૬) હેઠળ કરવામાં આવેલ કોઈપણ હુકમ, જે ચેરિટેબલ એન્ડોવમેન્ટ્સના ટ્રેઝરરમાં કોઈપણ મિલકત નિહિત કરે છે અથવા આવા ટ્રેઝરર પાસેથી કોઈપણ મિલકત છીનવી લે છે; અથવા]

(xi) ગીરો-ખત પર ગીરોની રકમના સંપૂર્ણ અથવા કોઈપણ ભાગની ચૂકવણી સ્વીકારતો કોઈપણ શેરો, અને ગીરો હેઠળ બાકી રહેલા નાણાંની ચૂકવણી માટેની અન્ય કોઈપણ પહોંચ જ્યારે તે પહોંચ ગીરો સમાપ્ત કરવાનો આશય ધરાવતી ન હોય; અથવા

(xii) સિવિલ અથવા મહેસૂલી અધિકારી દ્વારા જાહેર હરાજી દ્વારા વેચવામાં આવેલી કોઈપણ મિલકતના ખરીદનારને આપવામાં આવેલ વેચાણનું કોઈપણ પ્રમાણપત્ર.

[સ્પષ્ટીકરણ.- સ્થાવર મિલકતના વેચાણ માટેનો કરાર કરવાનો આશય ધરાવતો અથવા અમલ કરતો દસ્તાવેજ માત્ર એ હકીકતના કારણે નોંધણી કરાવવાની જરૂર હોય અથવા ક્યારેય નોંધણીની જરૂર હતી તેવું માનવામાં આવશે નહીં કે આવા દસ્તાવેજમાં કોઈપણ સાટા પેટે આપેલી રકમ અથવા ખરીદ કિંમતના સંપૂર્ણ અથવા કોઈપણ ભાગની ચૂકવણીનો ઉલ્લેખ છે.]

(૩) પુત્ર દત્તક લેવાની સત્તાઓ, જે ૧ લી જાન્યુઆરી, ૧૮૭૨ પછી કરવામાં આવી હોય અને વસિયતનામા દ્વારા આપવામાં આવી ન હોય, તે પણ નોંધવામાં આવશે.

૪૯. નોંધણી કરાવવા માટે જરૂરી હોય તેવા દસ્તાવેજોની બિન-નોંધણીની અસર. –

કલમ ૧૭ દ્વારા [અથવા ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ (૧૮૮૨ નો ૪) ની કોઈપણ જોગવાઈ દ્વારા] નોંધણી કરાવવા માટે જરૂરી હોય તેવો કોઈ દસ્તાવેજ –

(એ) તેમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ સ્થાવર મિલકતને અસર કરશે નહીં, અથવા

(બી) દત્તક લેવાની કોઈપણ સત્તા પ્રદાન કરશે નહીં, અથવા

(સી) આવી મિલકતને અસર કરતા અથવા આવી સત્તા પ્રદાન કરતા કોઈપણ વ્યવહારના પુરાવા તરીકે સ્વીકારવામાં આવશે નહીં, સિવાય કે તે નોંધાયેલ હોય:

[પરંતુ શરત એ છે કે સ્થાવર મિલકતને અસર કરતો અને આ અધિનિયમ અથવા ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ (૧૮૮૨ નો ૪) દ્વારા નોંધણી

કરાવવા માટે જરૂરી હોય તેવો બિનનોંધાયેલ દસ્તાવેજ સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ,
૧૮૭૭ (૧૮૭૭ નો ૩) ના પ્રકરણ ૨ હેઠળના સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ માટેના
દાવામાં કરારના પુરાવા તરીકે *** અથવા રજિસ્ટર્ડ લેખ દ્વારા અસર પામવી
જરૂરી ન હોય તેવા કોઈપણ આનુષંગિક વ્યવહારના પુરાવા તરીકે સ્વીકારી
શકાય છે.]”*

૮.૨. ઉપરોક્ત જોગવાઈઓનું સુસંગત વાંચન એ જ એકમાત્ર તારણ તરફ દોરી
જશે કે સદર અધિનિયમ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૧૭ માં સુધારો કરવામાં આવ્યો હોવા
છતાં અને જેના દ્વારા કલમ ૧૭ માં પેટા-કલમ ૧એ સામેલ કરવામાં આવી હોવા
છતાં, સદર અધિનિયમ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૪૯ માં કોઈ અનુરૂપ સુધારો કરવામાં
આવ્યો નથી, જેથી સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ માટેના દાવામાં બિનનોંધાયેલ
બાનાખત હજુ પણ કરારના પુરાવા તરીકે સ્વીકારી શકાય છે. જો એમ હોય, તો
બિનનોંધાયેલ બાનાખતના આધારે દાખલ કરવામાં આવેલ સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ
માટેનો આવો દાવો ચાલવાપાત્ર નથી તેવી તકરાર કોઈ કેવી રીતે કરી શકે. આ
વિષય પરનો કાયદો એકદમ સ્પષ્ટ છે અને રજિસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૪૯ ના
પરંતુ-ભાગને ધ્યાનમાં લેતાં, બિનનોંધાયેલ બાનાખતના આધારે દાખલ
કરાયેલા સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સના દાવાની ચાલવાપાત્રતા અંગે કોઈ શંકા હોવી
જોઈતી નહોતી.

૮.૩. આ મુદ્દાને વધુ સારી રીતે સમજવા માટે, (૨૦૧૨) ૯ એસ.સી.સી. ૫૫૨ માં રિપોર્ટ થયેલ 'ભારત એલ્યુમિનિયમ કંપની અને અન્ય વિ. કૈસર એલ્યુમિનિયમ ટેકનિકલ સર્વિસ અને અન્ય' ના કેસમાં ભારતના માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણય પર આધાર રાખવો ઉચિત છે, જેમાં ફકરા-૧૭૩ થી ૧૭૬ (સુસંગત ભાગ) માં નીચે મુજબ ઠેરવવામાં આવ્યું છે:

"૧૭૩. ભારતમાં સિવિલ કોર્ટો, કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજર, ૧૯૦૮ (ટૂંકમાં 'સીપીસી') ની કલમ ૯ ના આધારે, સ્પષ્ટપણે અથવા ગર્ભિત રીતે પ્રતિબંધિત હોય તેવા દાવાઓ સિવાયના તમામ દીવાની પ્રકારના દાવાઓની સુનાવણી કરવાની હકૂમત ધરાવે છે. સિવિલ દાવાની ચાલવાપાત્રતા માટે મૂળભૂત બાબત વાદીની તરફેણમાં દાવા માટેના કારણનું અસ્તિત્વ છે. આ બાબત સીપીસીમાં સમાવિષ્ટ વિવિધ જોગવાઈઓ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે. જોકે, એ નોંધવું યોગ્ય રહેશે કે ઓર્ડર ૭, રુલ ૧ તે વિગતોની યાદી આપે છે કે જેને પ્લેઈન્ટમાં ફરજિયાતપણે સામેલ કરવી આવશ્યક છે. ઓર્ડર ૭, રુલ ૧(ઇ) વાદીને દાવાનું કારણ બનતી હકીકતો અને તે ક્યારે ઉદ્ભવ્યું તે દર્શાવવાનો આદેશ આપે છે. ઓર્ડર ૭, રુલ ૧૧(એ) જોગવાઈ કરે છે કે જ્યાં પ્લેઈન્ટ દાવાનું કારણ પ્રગટ ન કરતી હોય ત્યાં તેને નામંજૂર કરવામાં આવશે. દાવાનું કારણ એ હકીકતોનો સમૂહ છે કે જેને દાવામાં માંગવામાં આવેલ દાદ મેળવવા માટે સાબિત કરવી જરૂરી છે. વાદીનો દાવો ઓર્ડર ૨ અનુસાર ઘડવો જરૂરી છે. ઓર્ડર ૨, રુલ ૧ જોગવાઈ કરે છે કે પ્રત્યેક દાવો, જ્યાં સુધી વ્યવહારુ હોય

ત્યાં સુધી, એ રીતે ઘડવામાં આવશે જેથી વિવાદિત વિષયો પર આખરી નિર્ણય માટે આધાર પૂરો પાડી શકાય અને તે અંગેના આગળના મુકદ્દમા અટકાવી શકાય. ઉપરોક્ત રુલને રુલ ૨ સાથે વાંચવો જરૂરી છે જે જોગવાઈ કરે છે કે પ્રત્યેક દાવામાં દાવાના કારણના સંબંધમાં વાદી જે મેળવવા હકદાર હોય તે સમગ્ર દાવાનો સમાવેશ થશે; પરંતુ વાદી દાવાને કોઈપણ કોર્ટની હકૂમતમાં લાવવા માટે પોતાના દાવાના કોઈપણ ભાગનો ત્યાગ કરી શકે છે. ઉપરોક્ત જોગવાઈઓ એકસાથે વાંચતાં એ દ્રઢ તારણ તરફ દોરી જશે કે સિવિલ દાવાની ચાલવાપાત્રતા માટે દાવાના કારણનું અસ્તિત્વ હોવું અનિવાર્ય શરત છે.

૧૭૫. દાવો માત્ર દાવાના કારણના અસ્તિત્વ પર જ ચાલવાપાત્ર થશે, જે વાદીને દાવામાં માંગવામાં આવેલી મૂળભૂત દાદ માટે હકદાર બનાવશે. વચગાળાનો મનાઈહુકમ પોતે જ મૂળભૂત દાદનો એક ભાગ હોવો જોઈએ કે જેના માટે વાદીનું દાવાનું કારણ તેને હકદાર બનાવતું હોય.....

૧૭૬.....વચગાળાની દાદ માત્ર મુખ્ય દાદની સહાયરૂપ તરીકે અને આનુષંગિક તરીકે જ આપી શકાય છે કે જે દાવા અથવા કાર્યવાહીમાં પક્ષકારના અધિકારોના અંતિમ નિર્ધારણ પર તેને ઉપલબ્ધ થઈ શકે છે."

(ભારપૂર્વક ઉમેરેલ).

૮.૪. આમ, બાલ્કો (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં ભારતના માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા કાયદાના ઉપરોક્ત સ્પષ્ટ ચુકાદાને ધ્યાનમાં લેતાં, દાવો માત્ર દાવાના કારણના અસ્તિત્વ પર જ ચાલવાપાત્ર થશે, જેથી તે વાદીને દાવામાં માંગવામાં આવેલી મૂળભૂત દાદ માટે હકદાર બનાવશે. સદર અધિનિયમ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૪૯ ના પરંતુ-ભાગના આધારે, જ્યારે આવા કરારના સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ માટેના દાવામાં બિનનોંધાયેલ બાનાખત પુરાવામાં ગ્રાહ્ય હોય, ત્યારે ટ્રાન્સફર કરનાર (વેચનાર) દ્વારા આવા કરારનો કથિત ભંગ ટ્રાન્સફર મેળવનાર (ખરીદનાર) ને દાવો દાખલ કરવા માટે કારણ પૂરું પાડે છે અને આવો દાવો ચોક્કસપણે તમામ હેતુઓ માટે ચાલવાપાત્ર રહેશે.

૮.૫. તેમ છતાં, અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા **બલરામ સિંહ** (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં ભારતના માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણય પર આધાર રાખીને પ્રશ્નવાળા દાવાની બિન-ચાલવાપાત્રતા અંગે વિવાદ ઉઠાવવામાં આવ્યો છે. અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલના જણાવ્યા અનુસાર, ભારતના માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા કરવામાં આવેલ અવલોકન સ્પષ્ટપણે સૂચવે છે અને ઠેરવે છે કે જો બાનાખત બિનનોંધાયેલ હોય, તો આવા બાનાખતના સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સની કોઈ દાદ આપી શકાય નહીં અને બિનનોંધાયેલ બાનાખતના પાલનની માંગણી કરતા દાવામાં વાદીઓ સફળ થશે નહીં.

૮.૬. બલરામ સિંહ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં ભારતના માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણયને ધ્યાનપૂર્વક વાંચ્યા પછી, અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા જે છાપ ઊભી કરવામાં આવી છે તે માત્ર ખોટી ધારણાઓ જ નથી પરંતુ દૂર-દૂર સુધી એવું પણ સૂચવતી નથી કે આવો દાવો ચાલવાપાત્ર ન હોઈ શકે.

૮.૭. બલરામ સિંહ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં ભારતના માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટ સમક્ષ હકીકતો એવી હતી કે વાદીઓએ પાલનની કોઈપણ દાદ માંગ્યા વિના બિનનોંધાયેલ કરારના બળે માત્ર કાયમી મનાઈહુકમ માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો. જ્યારે, પ્રતિવાદીએ દાવાવાળી મિલકતનો કબજો મેળવવા માટે કાઉન્ટર કલેમ દાખલ કર્યો હતો. આ મામલો સર્વોચ્ચ અદાલત સુધી ગયો હતો અને ઉપરોક્ત પૃષ્ઠભૂમિની હકીકતો તથા દાવા/કાઉન્ટર કલેમમાં કરવામાં આવેલી અરજમાં, ભારતના માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા ફકરા-૫ અને ૬ માં નીચે મુજબના અવલોકનો કરવામાં આવ્યા છે, જે વંચાય છે:

"૫. અમે સંબંધિત પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલોને વિગતવાર સાંભળ્યા છે.

શરૂઆતમાં, એ નોંધવું જરૂરી છે કે મૂળ વાદીએ માત્ર કાયમી મનાઈહુકમના હુકમનામાની અરજ કરતો દાવો દાખલ કર્યો હતો, જેનો દાવો તારીખ ૨૩/૦૩/૧૯૯૬ ના બાનાખતના આધારે કરવામાં

આવ્યો હતો. જોકે, એ નોંધવું જરૂરી છે કે તારીખ ૨૩/૦૩/૧૯૯૬ નું બાનાખત દસ રૂપિયાના સ્ટેમ્પ પેપર પરનું બિનનોંધાયેલ દસ્તાવેજ/બાનાખત હતું. તેથી, વાસ્તવમાં, આવો બિનનોંધાયેલ દસ્તાવેજ/બાનાખત પુરાવામાં ગ્રાહ્ય રહેશે નહીં.

૬. વાદી એ હકીકતથી વાકેફ હોવાથી કે આવા બાનાખતનું સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ મેળવવાની દાદ મેળવવામાં તે સફળ નહીં થઈ શકે કારણ કે તે બિનનોંધાયેલ હતું, વાદીએ માત્ર કાયમી મનાઈફુકમ માટે સાદો દાવો દાખલ કર્યો. એ સાચું હોઈ શકે કે આપેલ કેસમાં, બિનનોંધાયેલ દસ્તાવેજનો આનુષંગિક હેતુ માટે ઉપયોગ અને/અથવા વિચારણા કરી શકાય છે. જોકે, તે જ સમયે, વાદી પરોક્ષ રીતે એવી દાદ મેળવી શકે નહીં કે જે તે મૂળભૂત દાદ માટેના દાવામાં અન્યથા મેળવી શકતો/શકતી નથી, એટલે કે, હાલના કેસમાં સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સની દાદ."

(ભારપૂર્વક ઉમેરેલ)

૮.૮. તેથી, ઉપરોક્ત નિર્ણયને ધ્યાને લેતાં, એવા કેસમાં કે જ્યાં બિનનોંધાયેલ બાનાખતના કરારના આગળના પાલનની માંગણી કર્યા વિના માત્ર મનાઈફુકમ મેળવવા માટે દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હોય, ત્યાં સ્વાભાવિક રીતે સદર અધિનિયમ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૪૯ નો પરંતુ-ભાગ લાગુ ન પડી શકે. આમ,

ઉપરોક્ત હકીકતો અને માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલત સમક્ષના મુદ્દાને ધ્યાને લેતાં, તે મુજબ જવાબ આપવામાં આવ્યો છે.

૮.૯. બલરામ સિંહ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં પ્રતિવાદી દ્વારા ઉઠાવવામાં આવ્યા મુજબ બિનનોંધાયેલ બાનાખતના આધારે સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ મેળવવા માટેના દાવાની ચાલવાપાત્રતા અંગે આવો કોઈ મુદ્દો નહોતો. જો એમ હોય, તો અપીલકર્તા દ્વારા આવા નિર્ણય પર આધાર રાખવો અસ્થાને ગણાશે. કાયદાનો સુસ્થાપિત નિયમ છે કે ભારતના માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણયનો સિદ્ધાંત બંધનકર્તા રહેશે અને તેના દ્વારા કરવામાં આવેલા કોઈપણ અવલોકન પરથી શું તારવી શકાય તે નહીં, કારણ કે ચુકાદામાં કરવામાં આવેલા અવલોકનો જ્યાં સુધી તેઓ વિચારણા હેઠળના મુખ્ય પ્રશ્નો સાથે સીધા સંબંધિત ન હોય ત્યાં સુધી બંધનકર્તા નથી.

૮.૧૦. આ તબક્કે, (૨૦૨૩) ૧૦ એસ.સી.સી. ૭૨૫ માં રિપોર્ટ થયેલ 'આર. હેમલતા વિ. કસ્તુરી' ના કેસમાં ભારતના માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણયને વાંચવો અને તેના પર આધાર રાખવો લાભદાયી છે જેમાં નીચે મુજબ ઠેરવવામાં આવ્યું છે:

“૧૭આ કોર્ટની વિચારણા માટે મૂકવામાં આવેલો ટૂંકો પ્રશ્ન તમિલનાડુ રાજ્યને લાગુ પડતા રજિસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૧૭(૧)(જી) ની અસર છે કે

જેના દ્વારા રજિસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૧૭(૧)(જી) ઉમેરવામાં આવી છે અને રૂ. ૧૦૦/- અને તેથી વધુ મૂલ્યની સ્થાવર મિલકતના વેચાણ સંબંધિત કરારના લેખો ફરજિયાતપણે નોંધણીપાત્ર બનાવવામાં આવ્યા છે અને શું સ્થાવર મિલકતના વેચાણ સંબંધિત આવો બિનનોંધાયેલ કરાર સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ માટેના દાવામાં પુરાવા તરીકે સ્વીકારી શકાય?

૨૩. આમ, કલમ ૪૯ ના પરંતુ-ભાગ મુજબ, સ્થાવર મિલકતને અસર કરતો અને રજિસ્ટ્રેશન એક્ટ દ્વારા નોંધણી કરાવવા માટે જરૂરી હોય તેવો બિનનોંધાયેલ દસ્તાવેજ સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ, ૧૮૭૭ ના પ્રકરણ ૨ હેઠળના સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ માટેના દાવામાં કરારના પુરાવા તરીકે, અથવા રજિસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ દ્વારા અસર પામવી જરૂરી ન હોય તેવા કોઈપણ આનુષંગિક વ્યવહારના પુરાવા તરીકે સ્વીકારી શકાય છે.

૨૫. આ તબક્કે, એ નોંધવું જરૂરી છે કે કલમ ૪૯ નો પરંતુ-ભાગ એક્ટ નં. ૨૧/૧૯૨૯ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો અને ત્યારપછી, તારીખ ૨૪/૦૯/૨૦૦૧ થી અમલમાં આવે તે રીતે એક્ટ નં. ૪૮/૨૦૦૧ દ્વારા કલમ ૧૭(૧એ) દાખલ કરવામાં આવી હતી કે જેના દ્વારા ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટીઝ એક્ટની કલમ ૫૩ ના હેતુ માટે કોઈપણ સ્થાવર મિલકતને અવેજ પેટે ટ્રાન્સફર કરવાના કરાર ધરાવતા દસ્તાવેજો જો તેઓ ૨૦૦૧ માં અથવા તે પછી કરવામાં આવ્યા હોય તો ફરજિયાતપણે નોંધણી કરાવવાપાત્ર બનાવવામાં

આવ્યા છે અને જો આવા દસ્તાવેજો આવા પ્રારંભ પર અથવા તે પછી નોંધાયેલા ન હોય, તો સદરહુ કલમ ૫૩એ ના હેતુઓ માટે તેની કોઈ અસર રહેશે નહીં. તેથી, કલમ ૪૯ ના પરંતુ-ભાગનો અપવાદ રજિસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૧૭(૧એ) હેઠળ પૂરો પાડવામાં આવ્યો છે. અન્યથા, કલમ ૧૭(૧એ) માં ઉદ્દેશિત સિવાયના દસ્તાવેજોના સંબંધમાં કલમ ૪૯ નો પરંતુ-ભાગ લાગુ પડશે.

૨૬. આ સંજોગોમાં, રજિસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૪૯ ના પરંતુ-ભાગ મુજબ, સ્થાવર મિલકતને અસર કરતો અને રજિસ્ટ્રેશન એક્ટ અથવા ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ દ્વારા નોંધણી કરાવવા માટે જરૂરી હોય તેવો બિનનોંધાયેલ દસ્તાવેજ સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ, ૧૮૭૭ ના પ્રકરણ ૨ હેઠળના સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ માટેના દાવામાં કરારના પુરાવા તરીકે, અથવા રજિસ્ટર્ડ લેખ દ્વારા અસર પામવી જરૂરી ન હોય તેવા કોઈપણ આનુષંગિક વ્યવહારના પુરાવા તરીકે સ્વીકારી શકાય છે, જોકે, રજિસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૧૭(૧-એ) ને આધીન રહીને. બંનેમાંથી કોઈ પક્ષકાર તરફથી એવો કેસ નથી કે પ્રશ્નવાળો દસ્તાવેજ/બાનાખત રજિસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૧૭(૧-એ) મુજબ દસ્તાવેજની શ્રેણી હેઠળ આવશે. તેથી, કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં, હાઈકોર્ટે રજિસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૪૯ ના પરંતુ-ભાગ પર આધાર રાખીને યોગ્ય રીતે અવલોકન કર્યું છે અને ઠેરવ્યું છે કે પ્રશ્નવાળો બિનનોંધાયેલ દસ્તાવેજ, એટલે કે, પ્રશ્નવાળો બિનનોંધાયેલ બાનાખત સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ

માટેના દાવામાં પુરાવામાં ગ્રાહ્ય રહેશે અને સદર પરંતુ-ભાગ કલમ ૪૮ ના પ્રથમ ભાગનો અપવાદ છે."

ભારપૂર્વક પૂરી પાડવામાં આવેલ.

૮.૧૧. જો કોઈ આર. હેમલતા (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં આપેલા નિર્ણયના સિદ્ધાંતની તપાસ કરે, તો ભારતના માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટ સમક્ષ જે વિવાદ મુખ્ય હતો તે ચોક્કસપણે સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ માટેના દાવામાં બિનનોંધાયેલ બાનાખતની ગ્રાહ્યતા અંગેનો હતો. આર. હેમલતા (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં, સર્વોચ્ચ અદાલતે આ મુદ્દા પરના કાયદાનો પુનરોચ્ચાર કર્યો છે અને સ્પષ્ટ શબ્દોમાં ઠેરવ્યું છે કે જો દાવો બિનનોંધાયેલ બાનાખતના સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ માટેનો હોય, તો આવો બિનનોંધાયેલ દસ્તાવેજ પુરાવામાં ગ્રાહ્ય છે. એકવાર દસ્તાવેજ પુરાવામાં ગ્રાહ્ય હોવાનું ઠેરવવામાં આવે, ત્યારે આપોઆપ દાવો ચાલવાપાત્ર બનશે જો દાવામાં તેના પાલનની માંગણી કરવામાં આવી હોય કે જ્યાં પ્રતિવાદી દ્વારા આવા કરાર (દસ્તાવેજ) ની શરતોનો ભંગ કરવામાં આવ્યો હોવાનો આરોપ મૂકવામાં આવ્યો હોય.

૮.૧૨. વાસ્તવમાં, આર. હેમલતા (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં ભારતના માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટના ઉપરોક્ત પાછળથી આવેલા નિર્ણયને ધ્યાનમાં લેતાં, આ કોર્ટ અપીલકર્તાની દલીલની તપાસ કરવા માંગતી નથી અને તેની તપાસ કરવાની

જરૂર નથી, પરંતુ વિવાદનું કાયમ માટે નિરાકરણ લાવવા અને આજની તારીખે પ્રવર્તતી કાયદાની સ્થિતિ સમજાવવા માટે, મારે અપીલમાં રહેલા મુખ્ય મુદ્દા પર ઉપરોક્ત અવલોકનો કરવા પડ્યા છે.

૮.૧૩. ઉપરોક્ત અવલોકન, ચર્ચાના સારાંશ અને આર. હેમલતા (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં પોતાના નિર્ણયમાં ભારતના માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટના સિદ્ધાંતને ધ્યાને લેતાં, મારો એવો અભિપ્રાય છે કે બિનનોંધાયેલ બાનાખતના સંબંધમાં સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ માટેનો દાવો ચાલવાપાત્ર છે.

૯. વાસ્તવમાં, અપીલકર્તા તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી પટેલ દ્વારા કેસના હકીકતલક્ષી પાસાઓને સ્પર્શતી અન્ય કોઈ રજૂઆતો કરવામાં આવી નથી, જેથી મારે આવા પાસામાં ઊંડા ઉતરવાની તસ્દી લેવાની જરૂર નથી, તેમ છતાં, એ બાબત નિર્વિવાદ રહી છે કે વાદીઓ દ્વારા પ્રતિવાદીને રૂ. ૧,૫૧,૦૦,૦૦૦/- ચૂકવીને અંશતઃ પાલન પહેલેથી જ કરવામાં આવ્યું છે અને ઉપર ઉલ્લેખિત બિનનોંધાયેલ બાનાખત કર્યાની બાબત પ્રતિવાદી દ્વારા નકારવામાં આવી નથી. વાદીઓએ કરારના પોતાના ભાગનું પાલન કરવાની તેમની તૈયારી અને ઈચ્છા દર્શાવી છે. જો એમ હોય, તો મારો એવો અભિપ્રાય છે કે બિનનોંધાયેલ બાનાખતના આધારે વાદીઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા દાવામાં માંગ્યા મુજબ વાદીઓની તરફેણમાં મનાઈદુકમ મંજૂર કરતી વખતે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા કોઈ ભૂલ કરવામાં આવી નથી.

૧૦. એ નોંધવું જરૂરી છે કે વાદીઓ અને પ્રતિવાદી બંને સિનિયર સિટીઝન હોવાથી વાદગ્રસ્ત અરજી મંજૂર કરવાના દિવસે જ ટ્રાયલ કોર્ટે મુદ્દાઓ ઘડી કાઢ્યા છે. પક્ષકારો પાસેથી ટ્રાયલ કોર્ટને સહકાર આપવાની અપેક્ષા રાખવામાં આવે છે જેથી દાવો ઝડપી બની શકે અને વાજબી સમયમાં તેનો નિર્ણય થઈ શકે. એ પણ સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે કે ટ્રાયલ કોર્ટે વાદગ્રસ્ત હુકમમાં કે આ ચુકાદામાં કરવામાં આવેલા અવલોકનોથી પ્રભાવિત થયા વિના દાવાના રેકર્ડ પર આવતા પુરાવા મુજબ તેની પોતાની ગુણવત્તા પર દાવાની તપાસ કરવાની રહેશે.

તારણ

૧૧. ઉપરોક્ત અવલોકનો, કારણો અને તારણો સાથે, મારો એવો અભિપ્રાય છે કે જ્યારે વાદી દ્વારા બિનનોંધાયેલ બાનાખતના ભંગની ફરિયાદ કરવામાં આવી હોય ત્યારે તેના સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ માટેનો દાવો ચાલવાપાત્ર છે.

૧૧.૧. વધુમાં, વાદીની તરફેણમાં મનાઈહુકમ મંજૂર કરતી વખતે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા કોઈ ભૂલ કરવામાં આવી નથી.

૧૧.૨. કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજર, ૧૯૦૮ ના ઓર્ડર ૪૩, રુલ ૧ હેઠળ પોતાની અપીલ હકૂમતનો ઉપયોગ કરતી વખતે આ કોર્ટ દ્વારા કોઈ હસ્તક્ષેપ

કરવાની જરૂર નથી કારણ કે વાદગ્રસ્ત ચુકાદા અને હુકમમાં કોઈ ક્ષતિ જણાતી નથી.

૧૨. આમ, અપીલમાં કોઈ તથ્ય નથી, જેને ફગાવી દેવી જરૂરી છે. અપીલ ફોમ ઓર્ડર ફગાવી દેવામાં આવે છે. ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ નથી.

૧૩. સિવિલ એપિલિકેશનનો પણ નિકાલ કરવામાં આવે છે.

સહી / –

(ન્યાયમૂર્તિ મૌલિક જે. શેલટ)

સલીમ /

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 judgement 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 judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.