

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 ખાતેની ગુજરાતની ઉચ્ચ અદાલતમાં

આર/સિવિલ રિવીઝન એપ્લિકેશન નંબર ૪૫૨/૨૦૨૪

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય શ્રી ન્યાયમૂર્તિ સંજીવ જે. ઠાકર

=====

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર	હા.	ના.

=====

ક્ષમા ઈન્ફ્રાબિલ્ડ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ તેના ડાયરેક્ટર ક્ષમા રાજેશભાઈ શાહ મારફત

અને અન્ય.

વિરુદ્ધ

ગોવિંદભાઈ લક્ષ્મણભાઈ મકવાણા

=====

ઉપસ્થિતિ:

અરજદાર(ઓ) નંબર ૧, ૨ માટે શ્રી અપૂર્વ આર. કાપડિયા (૫૦૧૨)

સામાવાળા નંબર ૧ માટે શ્રી એસ. પી. મજમુદાર (૩૪૫૬)

સામાવાળા નંબર ૧ માટે શ્રી વી. ઝેડ. ભરડા (૧૨૬૬૭)

=====

કોરમ: માનનીય શ્રી ન્યાયમૂર્તિ સંજીવ જે. ઠાકર

તારીખ: ૩૦/૦૬/૨૦૨૫

મૌખિક ચુકાદો

=====

વિષયસૂચિ

વિવાદનો સારાંશ.....	૪
દાવામાં રજૂ કરવામાં આવેલ કેસ	૬
અરજદાર – પ્રતિવાદીનો કેસ	૮
સામાવાળા – વાદીનો કેસ	૧૨
અરજદાર દ્વારા વળતી દલીલ	૧૬
વિશ્લેષણ અને તારણો	૧૮
નિર્ણયવાદિત હકીકતો	૧૮

અનપેઈડ સેલર વેચાણ અવેજ ન ચૂકવવાના આધારે વેચાણ દસ્તાવેજને
પડકારી શકે નહીં૨૧

દહીબેન વિ. અરવિંદભાઈ કલ્યાણજી ભાનુશાળી, (૨૦૨૦) ૭ એસસીસી
૩૬૬.....૨૨

કી પી બિલ્ડટેક પ્રાઇવેટ લિમિટેડ વિ. શાહજહાં બેગમ
મનુ/આરએચ/૦૪૩૨/૨૦૧૫.....૨૪

ભીમાભાઈ માનસીભાઈ કારિયા વિ. જનરલ મેનેજર, આરએસપીએલ લિમિટેડ,
૨૦૨૧ (૦) એચસી ૨૪૫૬૯૯ ૨૦

હરીશ પુરષોત્તમ ચાંદવાણી વિ. જનક ચંદીરામ સુખવાણી, સેકન્ડ અપીલ
૬/૨૦૨૫.....૨૬

દાવામાં લખાણો૩૧

બાબત: અન્ય રાહતો અને આંશિક રદબાતલ અંગેની દલીલ:૩૯

બાબત: લિમિટેશન૪૩

લિમિટેશન એક્ટની આર્ટિકલ ૫૯.....૪૪

જ્યારે મુખ્ય રાહત બાધિત હોય ત્યારે આનુષંગિક રાહતોની બિન-ટકાઉક્ષમતા

.....૪૭

નિષ્કર્ષ ૪૮

વિવાદનો સારાંશ

૧. રૂલ પર તુરંત કાર્યવાહી કરવી. વિદ્વાન વકીલ શ્રી એસ. પી. મજમુદાર સામાવાળા વતી રૂલની નોટિસની બજવણી સ્વીકારે છે.

૨. સંબંધિત પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલોની સંમતિથી મામલાની સુનાવણી હાથ ધરવામાં આવી છે.

૩. વર્તમાન રિવીઝન, સેકન્ડ એડિશનલ સીનિયર સિવિલ જજ (ઘોળકા) દ્વારા સ્પેશિયલ સિવિલ સૂટ નંબર ૪/૨૦૨૨ માં આંક ૯ હેઠળ તા. ૦૨/૦૫/૨૦૨૪ ના રોજ પસાર કરવામાં આવેલ હુકમને પડકારવા માટે દાખલ કરવામાં આવી છે, જેના દ્વારા મૂળ પ્રતિવાદીઓ દ્વારા સિવિલ પ્રોસિજર કોડ (૧૯૦૮) ના ઓર્ડર VII રૂલ ૧૧ (ડી) ની જોગવાઈઓ હેઠળ ફાઈલ કરવામાં આવેલી અરજી નામંજૂર કરવામાં આવી હતી. સગવડ ખાતર, પક્ષકારોને દાવામાં તેમની સ્થિતિ મુજબ સંદર્ભિત કરવામાં આવ્યા છે.

૪. વાદીએ, 'અનપેઈડ સેલર' હોવાનો દાવો કરીને, પ્રતિવાદી નંબર ૧ ના વેચાણ દસ્તાવેજ અને તે પછીના વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવા અને અન્ય આનુષંગિક દાદ માટે પ્રાર્થના કરી છે. જ્યારે, પ્રતિવાદીએ ઓર્ડર VII રૂલ ૧૧ હેઠળ અરજી દાખલ કરી હતી, જે નામંજૂર કરવામાં આવી છે. તેથી, વર્તમાન રિવીઝન કરવામાં આવી છે.

દાવામાં રજૂ કરવામાં આવેલ કેસ

૫. વર્તમાન સિવિલ રિવીઝન એપિલકેશનમાંથી ઉદ્ભવતી ટૂંકી હકીકતો નીચે મુજબ છે:

૬. વાદીએ સ્પેશિયલ સિવિલ સૂટ નંબર ૪/૨૦૨૨ એવા આધારે દાખલ કર્યો હતો કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ દાવાવાળી મિલકત ખરીદવા માંગતા હતા અને ત્યારબાદ, વાટાઘાટો પછી, એવું નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ દાવાવાળી મિલકત રૂ. ૨૯.૮૦ લાખ (અંકે રૂપિયા ઓગણત્રીસ લાખ એંસી હજાર) ના વેચાણ અવેજમાં ખરીદશે અને તે વાટાઘાટોના અનુસંધાનમાં, વાદીએ પ્રતિવાદી નંબર ૧ ની તરફેણમાં તા. ૩૧/૦૮/૨૦૧૬ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપ્યો હતો, જે સબ-રજિસ્ટ્રાર કચેરીએ અંક નંબર ૨૭૫૬ થી નોંધાયેલ છે.

૭. દાવામાં એવું પણ જણાવવામાં આવ્યું છે કે વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે, પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ વેચાણ અવેજ જ્યારે પ્રતિવાદી નંબર ૧ નું નામ મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવે ત્યારે ચૂકવવા માટે સંમતિ આપી હતી.

૮. દાવામાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે ત્યારબાદ વાદીએ વેચાણ અવેજ માટે પ્રતિવાદી નંબર ૧ નો સંપર્ક કરવાનો પ્રયાસ કર્યો હતો, પરંતુ પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ વાદીને જાણ કરી હતી કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ અમુક નાણાકીય મુશ્કેલીમાં હોવાથી, જ્યાં સુધી વેચાણ અવેજની રકમ વાદીને ચૂકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રતિવાદી નંબર ૧ મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં પોતાનું નામ દાખલ કરાવશે નહીં અને દાવાવાળી મિલકત અન્ય કોઈને તબદીલ કે સોંપશે નહીં.

૯. વાદીનો કેસ એવો છે કે વાદીએ પ્રતિવાદી દ્વારા આપવામાં આવેલા વચનો પર વિશ્વાસ રાખ્યો હતો અને વાદીનો કેસ એવો પણ છે કે વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે અને તે પછી, વાદીને વેચાણ અવેજની કોઈ રકમ મળી નથી અને તા. ૩૧/૦૮/૨૦૧૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ વેચાણ દસ્તાવેજના સંબંધમાં પ્રતિવાદી નંબર ૧ દ્વારા કોઈ ચેક પણ આપવામાં આવ્યો નથી.

૧૦. અચાનક તા. ૨૫/૧૨/૨૦૨૧ ના રોજ, ત્રણ કે ચાર અજાણી વ્યક્તિઓ દાવાવાળી મિલકત પર આવી અને વાદીને જાણ કરી કે તેમના

નામ મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં દાખલ થયા છે અને તેઓએ આ મિલકત ખરીદી છે. વાદીનો કેસ એવો છે કે તે સમયે, વાદીએ તે વ્યક્તિઓને જાણ કરી હતી કે મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં વાદીનું નામ હોવાથી અને વાદીને તા. ૩૧/૦૮/૨૦૧૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ વેચાણ દસ્તાવેજના સંદર્ભમાં કોઈ વેચાણ અવેજ મળ્યો ન હોવાથી, અન્ય કોઈ વ્યક્તિનો દાવાવાળી મિલકત પર કોઈ હક, હિસ્સો કે હિત નથી.

૧૧. તદુપરાંત, દાવાવાળી મિલકતનો કબ્જો પણ વાદી પાસે છે અને દાવામાં વાદીનો કેસ એવો છે કે અજાણી વ્યક્તિઓ મિલકત પર આવી હતી અને વાદીને સાત દિવસમાં મિલકતનો શાંતિપૂર્ણ કબ્જો સોંપવા માટે ધમકી આપી હતી, અન્યથા વાદીએ ગંભીર પરિણામો ભોગવવા પડશે.

૧૨. વાદીઓએ ત્યારબાદ જણાવ્યું હતું કે તેઓએ મહેસૂલી રેકૉર્ડ તપાસ્યા અને જાણવા મળ્યું કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ પ્રતિવાદી નંબર ૨ ની તરફેણમાં તા. ૦૧/૦૭/૨૦૧૭ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપ્યો છે, જે સીરીયલ નંબર ૨૨૦૮ પર નોંધાયેલ છે અને તે હકીકત વાદીઓના જાણમાં ક્યારેય નહોતી. વાદીઓનો કેસ એવો છે કે મિલકતનો કબ્જો વાદી પાસે છે અને મહેસૂલી વેરો પણ વાદી દ્વારા ચૂકવવામાં આવે છે.

૧૩. પ્રતિવાદી નંબર ૧ દ્વારા વેચાણ અવેજ ચૂકવવામાં ન આવ્યો હોવાથી, વાદીએ તા. ૩૧/૦૮/૨૦૧૬ ના રોજ વાદી દ્વારા પ્રતિવાદી નંબર ૧ ની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ વેચાણ દસ્તાવેજને ખોટો, ગેરકાયદેસર, અવેજ વિનાનો અને છેતરપિંડી આચરીને કરવામાં આવેલ જાહેર કરવા અને તેને રદ કરવા માટે, તેમજ તે તા. ૩૧/૦૮/૨૦૧૬ ના વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે કરવામાં આવેલ અન્ય કોઈ પણ વેચાણ દસ્તાવેજને રદ જાહેર કરવા માટે અને વાદીઓને દાવાવાળી મિલકતના હકદાર માલિક જાહેર કરવા માટે અને પ્રતિવાદીઓને મિલકત તબદીલ કરવા, સોંપવા, વેચવા અને વાદીના શાંતિપૂર્ણ કબ્જામાં દખલ કરતા રોકવા માટે મનાઈ હુકમ મેળવવા વર્તમાન દાવો દાખલ કર્યો છે.

અરજદાર – પ્રતિવાદીનો કેસ

૧૪. પ્રતિવાદીનો કેસ નીચે મુજબ છે.

૧૫. પ્રથમ તો એ કે, વાદીએ દાવાવાળી મિલકત માટે અરજદાર-પ્રતિવાદી નંબર ૧ ની તરફેણમાં તા. ૩૧/૦૮/૨૦૧૬ ના રોજ નોંધાયેલ વેચાણ

દસ્તાવેજ કરી આપ્યો હતો. પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ તા. ૦૧/૦૭/૨૦૧૭ ના રોજ નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા પ્રતિવાદી નંબર ૨ ની તરફેણમાં મિલકત આગળ તબદીલ કરી હતી. સ્પેશિયલ સિવિલ સૂટ તા. ૨૮/૦૧/૨૦૨૨ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવ્યો છે, જેમાં નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજને ૫ વર્ષ અને ૪ મહિનાના સમયગાળા પછી પડકારવામાં આવ્યો છે અને તેથી, તે લિમિટેશન એક્ટની કલમ ૫૯ હેઠળ સ્પષ્ટપણે લિમિટેશનના કાયદા દ્વારા બાધિત છે.

૧૬. દાવો વર્ણવે છે કે વેચાણ દસ્તાવેજ વાદી દ્વારા પ્રતિવાદી નંબર ૧ ની તરફેણમાં કોઈપણ વેચાણ અવેજ મેળવ્યા વિના કરવામાં આવ્યો છે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, વાદી પોતાને 'અનપેઈડ સેલર' ગણાવે છે જેના માટે નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરાવવા દાવો કરવામાં આવ્યો છે.

૧૭. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે જો વાદી 'અનપેઈડ સેલર' રહ્યા હોય તો પણ, ૫ વર્ષ અને ૪ મહિનાના વિલંબ પછી વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવા માટેનો દાવો સ્પષ્ટપણે લિમિટેશનના કાયદા દ્વારા બાધિત છે.

૧૮. નીચેના ચુકાદાઓ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે:

- દહીબેન વિ. અરવિંદભાઈ કલ્યાણજી ભાનુશાળી, (૨૦૨૦) ૭ એસસીસી ૩૬૬ (ફકરા નં. ૫,૬,૭,૧૫)
- હરીશ પુરુષોત્તમ ચાંદવાણી વિ. જનક ચંદીરામ સુખવાણી, સેકન્ડ અપીલ ૬/૨૦૨૫ [ગુજરાત હાઈકોર્ટ](ફકરા નં. ૨૩,૨૪,૨૫,૨૬,૨૮,૩૧,૩૨,૩૪)

૧૯. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે વાદી દ્વારા લેવામાં આવેલી દલીલ કે કબજાની દાદ પણ માંગવામાં આવી છે અને તેથી દાવાની ટ્રાયલ થવી જોઈએ, તે સંપૂર્ણપણે ગુણવત્તાવિહીન છે. નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવાના દાવામાં કબજાની રાહત હંમેશા આનુષંગિક રાહત હોય છે. વધુમાં, નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જ વાદીએ સ્વીકાર્યું છે કે કબજો પ્રતિવાદી નંબર ૧ ને સોંપી દેવામાં આવ્યો છે. દાવામાં વાદીનો દાવો કે તેઓ કબજામાં છે, તે તેમના દ્વારા જ કરવામાં આવેલ નોંધાયેલ દસ્તાવેજથી વિપરીત હોવાથી સ્વીકારી શકાય નહીં.

સામાવાળા – વાદીનો કેસ

૨૦. ઉપરોક્ત દલીલો સામે, મૂળ વાદીએ દલીલ કરી છે કે વાદીને સમગ્ર વેચાણ અવેજમાંથી એક પણ પૈસો મળેલ નથી, તેથી આ પોતે કાયદા અને હકીકતનો મિશ્ર પ્રશ્ન બને છે અને તેથી દાવાને રદ કરી શકાય નહીં.

૨૧. વાદી દ્વારા એવું પણ દલીલ કરવામાં આવ્યું છે કે વર્તમાન દાવામાં, કબજાના રક્ષણ માટે સ્વતંત્ર દાદ માંગવામાં આવી છે અને તે માટે દાવાની દ્રાયલ જરૂરી છે કારણ કે તે એક સ્વતંત્ર દાદ છે અને એકવાર અનેક દાદમાંથી એક દાદ લિમિટેશનમાં હોય, તો દાવાનો આંશિક અસ્વીકાર અમાન્ય છે.

૨૨. વાદીએ એવી દલીલ પણ ઉઠાવી છે કે તેમનું નામ મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં દેખાતું હોવાથી, તેઓ દાવાવાળી મિલકતના કબજામાં છે તેમ કહી શકાય. એવી દલીલ પણ કરવામાં આવી છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુસાર મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં તેમનું નામ દાખલ કરવા માટે અરજી કરી ન હોવાથી, વાદી કબજામાં હોવાનું માની લેવું જોઈએ. વાદીનો કેસ એવો છે કે વેચાણ અવેજ ત્યારે જ ચૂકવવાનો હતો જ્યારે પ્રતિવાદી

નંબર ૧ નું નામ મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં દાખલ થાય અને તેથી સિવિલ પ્રોસિજર કોડ ૧૯૦૮ ના ઓર્ડર VII રૂલ ૧૧ ની જોગવાઈઓ હેઠળ તે નક્કી કરી શકાય નહીં, કારણ કે તેમાં ટ્રાયલની જરૂર છે.

૨૩. વાદી દ્વારા છેલ્લી દલીલ એવી કરવામાં આવી છે કે ૨૫/૧૨/૨૦૨૧ ના રોજ અજાણી વ્યક્તિઓ દ્વારા તેમને મિલકતમાંથી બહાર કાઢવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો હોવાથી તેમનો દાવો લિમિટેશનમાં છે કારણ કે તે સમયે જ દાવો દાખલ કરવાનું કારણ ઉદ્ભવ્યું હતું. તેથી, સામાવાળા – વાદીના વિદ્વાન વકીલે દલીલ કરી છે કે ઓર્ડર VII રૂલ ૧૧ હેઠળની અરજીમાં, માત્ર દાવા સાથેના દસ્તાવેજો જોવાના હોય છે અને તેથી દસ્તાવેજોના અવલોકન પરથી, દાવો કોઈપણ કાયદા દ્વારા બાધિત નથી અને તેથી તેની ટ્રાયલ થવી જોઈએ. વાદીના વિદ્વાન વકીલની રજૂઆત છે કે ઓર્ડર VII રૂલ ૧૧ ના તબક્કે 'મિની ટ્રાયલ' થઈ શકે નહીં, અને તેથી, જ્યારે પણ હકીકત અને કાયદાનો મિશ્ર પ્રશ્ન ઉદ્ભવે, ત્યારે કાયદાની સદર જોગવાઈ લાગુ થશે નહીં અને દાવાની સંપૂર્ણ ટ્રાયલ થવી જોઈએ.

૨૪. વાદીઓએ બીજી તરફ નીચેના ચુકાદાઓ પર આધાર રાખ્યો છે:

(i) કેવલ કિષ્ન વિ. રાજેશ કુમાર, ૨૦૨૧ (૦) એ.આઈ.જે.ઈ.એલ.
– એસ.સી. ૬૮૦૩૦.

(ii) ચેરાગુંતલા રામરિહી વિ. રત્નેપક્ષી આચ્યમ્મા અને અન્ય,
(૧૯૫૩) ૨ એસ.સી.સી. ૨૧.

(iii) જનક દુલારી દેવી અને અન્ય વિ. કપિલદેવ રાય અને અન્ય,
સિવિલ અપીલ નંબર ૪૪૨૨/૨૦૦૨.

(iv) મેનેજિંગ ડિરેક્ટર (એમ.આઈ.જી.) હિન્દુસ્તાન એરોનોટિક્સ
લિમિટેડ અને અન્ય વિ. અજિત પ્રસાદ તરવાય, (૧૯૭૨) ૩
એસ.સી.સી. ૧૯૫.

(v) કિરીટસિંહ ધર્મવીરસિંહ વિ. કાલુભાઈ શાદૂલભાઈ, ૨૦૦૬ (૦)
એ.આઈ.જે.ઈ.એલ. – એચ.સી. ૨૧૭૦૫૪.

(vi) શૌકતહુસૈન મોહમ્મદ પટેલ વિ. ખાતૂનબેન મોહમ્મદભાઈ પોલરા,
(૨૦૧૯) ૧૦ એસ.સી.સી. ૨૨૬.

(vii) અલ્પેશ અને અન્ય વિ. કિષ્ન કુમાર અને અન્ય, ૨૦૧૪
એસ.સી.સી. ઓનલાઈન પી.એન્ડ.એચ. ૩૮૭.

(viii) બારડોલી શ્રીરંગ એક્ઝિઝિટર્સ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ વિ. મહેશભાઈ બાબુભાઈ હીરપરા, ૨૦૨૧ (૦) એ.આઈ.જે.ઈ.એલ. — એચ.સી. ૨૪૩૨૭૮.

(ix) સેન્ટ્રલ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા અને અન્ય વિ. શ્રીમતી પ્રભા જૈન અને અન્ય, સિવિલ અપીલ નંબર ૧૮૭૬/૨૦૧૬.

(x) કેપ્ટન (રિટાયર્ડ) ઇન્દરબીર સિંહ ઉપ્પલ વિ. મનુ નય્યર, ૨૦૨૩ (૦) સુપ્રીમ (ડેલ) ૧૬૮૬.

(xi) પી.વી. ગુરુરાજ રેડ્ડી વિ. પી. નીરધા રેડ્ડી અને અન્ય, (૨૦૧૫) ૮ એસ.સી.સી. ૩૩૧.

(xii) પરમાર નર્મદાબેન વિ. અમૃતલાલ મોતીભાઈ પ્રજાપતિ, ૨૦૧૬ (૦) એ.આઈ.જે.ઈ.એલ. — એચ.સી. ૨૩૬૦૭૪.

(xiii) ડાલીબેન વાલજીભાઈ અને અન્ય વિ. પ્રજાપતિ કોદરભાઈ અને અન્ય, એસ.એલ.પી. ૨૩૬૨૫/૨૦૨૪.

(xiv) કાલિયાપેરુમલ વિ. રાજગોપાલ અને અન્ય, (૨૦૦૯) ૪ એસ.સી.સી. ૧૯૩.

(xv) કેશવ સૂદ વિ. કીર્તિ પ્રદીપ સૂદ, ૨૦૨૩ (૦) એ.આઈ.જે.ઈ.એલ. એસ.સી. ૭૨૭૯૧.

(xvi) નવનીતલાલ માણેકલાલ શાહ વિ. ઇન્દુબેન ઠાકોરલાલ શાહ,
એસ.સી.એ. ૧૫૨૯૩/૨૦૧૭.

અરજદાર દ્વારા વળતી દલીલ

૨૫. વળતી દલીલમાં, પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલ રજૂઆત કરે છે કે વાદી દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલો પાયાવિહોણી છે. પ્રતિવાદીનું નામ દાખલ ન થયું હોવાથી વાદી કબજામાં હોવાનું માની લેવાની દલીલના સંદર્ભમાં, અરજદાર-પ્રતિવાદીના વકીલે બોમ્બે લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ ૧૩૫-સી ના પ્રોવાઈઝો (પરંતુક) પર આધાર રાખ્યો છે, જે નીચે મુજબ છે:

'એવી વધુ જોગવાઈ છે કે નોંધાયેલ દસ્તાવેજ દ્વારા હક મેળવનાર કોઈપણ વ્યક્તિને નિયુક્ત અધિકારીને જાણ કરવાની જવાબદારીમાંથી મુક્તિ આપવામાં આવશે'.

૨૬. તેથી, જ્યારે પ્રતિવાદી નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ ધારક હતા, ત્યારે પ્રતિવાદીની કોઈ જવાબદારી નહોતી કે તેઓ મહેસૂલી નોંધો માટે નિયુક્ત

અધિકારીને જાણ કરે. માત્ર વાદીનું નામ મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં પ્રતિબિંબિત થતું હોવાથી વાદીની તરફેણમાં કોઈ હક, હિસ્સો કે હિત પેદા થશે નહીં.

૨૭. એવી દલીલ પણ કરવામાં આવી છે કે એકવાર વેચાણ દસ્તાવેજને પડકારવાની મુખ્ય રાહત લિમિટેશનના કાયદા દ્વારા બાધિત થઈ જાય, તો કબજાના રક્ષણની આનુષંગિક રાહત આપોઆપ સમય-બાધિત બની જાય છે અને તેથી, સમગ્ર દાવાને રદ કરવો જરૂરી છે. **પઢિયાર પ્રહલાદજી વિ. મણીબેન, ૨૦૨૨ (૪) સ્કેલ ૩૫૨** ના કેસમાં આધાર રાખવામાં આવ્યો છે. ખાસ કરીને ફકરા નં. ૮.૧, ૮.૨, ૮.૩, ૯, ૧૧ અને ૧૧.૧.

૨૮. ૨૦૨૧ ના વર્ષમાં જ કારણ ઉદ્ભવ્યું હોવા અંગે, પ્રતિવાદીના વકીલ રજૂઆત કરે છે કે દાવામાં આ ઘટનાનું વર્ણન લિમિટેશનમાં લાવવા માટેનું હોશિયારીપૂર્વકનું ડ્રાફ્ટિંગ છે. આભાસી અને કાલ્પનિક દાવાના કારણને શરૂઆતમાં જ ડામી દેવું જોઈએ. દાવો કરવાનો હક પ્રથમ વાર તા. ૩૧/૦૮/૨૦૧૬ ના નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ પછી ત્રણ વર્ષની અંદર ઉદ્ભવ્યો હતો. દાવો કરવાનો હક્ક અને દાવો કરવાના હક્ક માટેનો શરૂઆતનો સમયગાળો અત્રેની નામદાર કોર્ટ દ્વારા '**વ્હાઈટસ્વાન બિલ્ડ કોન એલ.એલ.પી. વિ. ઠાકોર પ્રવિણજી**', ૨૦૨૨ (૪) જીએલએચ

૩૯૦ ના કેસમાં ખાસ કરીને પેરા નં. ૧૩ માં ચર્ચા કરવામાં આવી છે જેમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતના અનેક ચૂકાદાઓને ધ્યાનમાં લીધા પછી, અત્રેની નામદાર કોર્ટ દ્વારા એવું ઠેરવ્યું છે કે જો દાવો બહુવિધ દાવા હેતુ પર આધારિત હોય તો લિમિટેશનનો સમયગાળો દાવો કરવાનો હક્ક સૌપ્રથમ જ્યારે ઉદ્ભવે તે તારીખથી શરૂ થશે.

૨૯. એવી દલીલ પણ કરવામાં આવી છે કે નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટે દિલબુ વિ. ધનરાજી, (૨૦૦૦) ૭ એસસીસી ૭૦૨ ના કેસમાં રેશિયો આપ્યો છે કે જ્યારે પણ દસ્તાવેજ નોંધાય છે, ત્યારે નોંધણીની તારીખ સમગ્ર વિશ્વ માટે ગૃહીત જાણકારીની તારીખ બને છે. વર્તમાન કેસમાં જ્યારે વાદી પોતે ૨૦૧૬ ના વર્ષના નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજના સહી કરનાર છે અને ૨૦૨૨ ના વર્ષમાં વર્તમાન દાવા દ્વારા નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજને પડકારે છે, ત્યારે લિમિટેશનની મુદત પૂરી થયા બાદ સ્પષ્ટપણે દાખલ કરાયેલ દાવો લિમિટેશનના કાયદા દ્વારા મર્યાદિત છે અને તેથી હાલની રિવીઝન અરજી મંજૂર કરીને દાવો રદ કરવાપાત્ર છે.

વિશ્લેષણ અને તારણો

નિર્વિવાદિત હકીકતો

૩૦. બંને પક્ષોના વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા પછી, નીચેની હકીકતો ફલિત

થાય છે:

- i. વાદી તા.૩૧/૦૮/૨૦૧૬ ના નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજના અમલનો ઇનકાર કરતા નથી.
- ii. હકીકતમાં, દાવામાં વાદીનો એકમાત્ર કેસ એ છે કે વાદી 'અનપેઈડ સેલર' છે અને તેને વેચાણ અવેજ મળ્યો નથી.
- iii. પ્રતિવાદી નંબર ૧ (મૂળ ખરીદનાર) એ ત્યારબાદ દાવાવાળી મિલકત પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને વેચી દીધી છે.

૩૧. તા. ૩૧/૦૮/૨૦૧૬ ના નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજનું વાંચન નીચેના પાસાઓ દર્શાવે છે (જેમ કે નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજમાં નોંધવામાં આવ્યું છે):

i. વાદી સ્વીકારે છે કે તેમણે પ્રતિવાદીની તરફેણમાં નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આવ્યો છે.

ii. વાદીએ સમગ્ર વેચાણ અવેજ સ્વીકારીને સ્વેચ્છાએ પ્રતિવાદી નંબર ૧ ની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યો છે.

iii. સૌથી મહત્વનું પાસું એ છે કે વાદીએ પ્રતિવાદી નંબર ૧ ને કબજો સોંપી દીધો છે.

૩૨. તેથી, વાદી નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજના અમલને સ્પષ્ટપણે સ્વીકારે છે અને વેચાણ દસ્તાવેજના અમલ પરથી પ્રતિવાદી નં. ૧ ને કબજો સોંપી દેવામાં આવ્યો હોવાની હકીકતને સ્વીકારે છે. હકીકતમાં, દસ્તાવેજમાં વેચાણ અવેજની રસીદની પણ સ્વીકૃતિ આપવામાં આવી છે.

૩૩. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, વાદીએ ૨૦૧૬ ના વર્ષમાં કરવામાં આવેલ નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ માટે પોતે 'અનપેઈડ સેલર' હોવાનો કેસ રજૂ કરીને દાવો દાખલ કર્યો છે. વાદીનો ક્યાંય એવો કેસ નથી કે કોઈ વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધાયો જ નથી. એ પણ નોંધવું જરૂરી છે કે વાદીએ હાલના વેચાણ દસ્તાવેજનો અમલ કરતી વખતે કોઈપણ પ્રકારની છેતરપિંડીનો આક્ષેપ પણ કર્યો નથી, સિવાય કે પ્રતિવાદી દ્વારા વચન આપવામાં આવેલા નાણાં વાદીને ચૂકવવામાં આવ્યા નથી.

૩૪. તેથી, વર્તમાન કેસમાં, એવું કહી શકાય નહીં કે કાયદા અને હકીકતનો કોઈ મિશ્ર પ્રશ્ન છે. નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટે *દહીબેન (ઉપરોક્ત)* ના કેસમાં [ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૫૪ ના સંદર્ભમાં] ઠરાવ્યું છે કે જો વેચાણકર્તાને સમગ્ર વેચાણ અવેજ ચૂકવવામાં આવ્યો ન હોય તો પણ, તે વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવા માટેનું કોઈ આધાર બની શકે નહીં. વાદી પાસે બાકી અવેજની વસૂલાત માટે કાયદામાં અન્ય ઉપાયો હોઈ શકે છે પરંતુ નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજના રદ્દીકરણની રાહત આપી શકાતી નથી અને તેથી, વાદી દ્વારા દાખલ કરાયેલ દાવો તુરંચ, ગુણદોષ વિનાનો છે, અને માનનીય અદાલત સમક્ષ રજૂ કરવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો છે તેમ કાયદો અને હકીકતોના મિશ્ર પ્રશ્નની વાત તો દૂર રહી પરંતુ દાવો કરવાનો હક્ક પણ પ્રગટ કરતો નથી.

અનપેઈડ સેલર વેચાણ અવેજ ન ચૂકવવાના આધારે વેચાણ દસ્તાવેજને પડકારી શકે નહીં

૩૫. રેકર્ડ પરની નિર્વિવાદ સ્થિતિ પરથી, જેમ ઉપર નોંધવામાં આવ્યું છે, તે સ્પષ્ટ છે કે વાદીએ વર્તમાન દાવો એવા એકમાત્ર કેસ સાથે દાખલ કર્યો છે કે વાદીને વેચાણ દસ્તાવેજ માટે વેચાણ અવેજ ચૂકવવામાં આવ્યો નથી.

તેથી, 'અનપેઈડ સેલર' ના હક સિવાય, વાદી દ્વારા વર્તમાન દાવામાં અન્ય કોઈ હકનો દાવો કરવામાં આવ્યો નથી. કબજા માટે માંગવામાં આવેલી કોઈપણ રાહત માત્ર આનુષંગિક છે અને અને વેચાણ દસ્તાવેજના રદીકરણની પ્રાથમિક રાહતમાંથી કુદરતી રીતે ઉદ્ભવે છે.

૩૬. તેથી, વર્તમાન કેસની તપાસ માત્ર એ દ્રષ્ટિકોણથી કરવી પડશે કે ૨૦૧૬ ના વર્ષમાં થયેલ અને નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજને લગભગ ૫ વર્ષના સમયગાળા પછી વાદીને વેચાણ અવેજ મળ્યો ન હોવાના આધારે પડકારવાનો વાદીને કોઈ હક હતો કે નહીં.

દહીબેન વિ. અરવિંદભાઈ કલ્યાણજી ભાનુશાળી, (૨૦૨૦) ૭ એસસીસી ૩૬૬

૩૭. નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટે **દહીબેન વિ. અરવિંદભાઈ કલ્યાણજી ભાનુશાળી**ના કેસમાં ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૫૪ ની જોગવાઈઓ તપાસ્યા પછી સ્પષ્ટપણે ઠરાવ્યું છે કે 'અનપેઈડ સેલર' વધુમાં વધુ બાકી અવેજ માટે દાવો કરી શકે છે. જો કે, આ બાબત 'અનપેઈડ સેલર' ને તે નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરાવવા માટે હકદાર બનાવતી નથી, જે વેચાણકર્તા દ્વારા પોતે કરવામાં આવ્યો હોય. કલમ ૫૪ હેઠળ વેચાણની વ્યાખ્યામાં એવા વેચાણનો સમાવેશ થાય છે જે “ચૂકવવામાં આવ્યું છે, વચન

આપવામાં આવ્યું છે, આંશિક રીતે ચૂકવવામાં આવ્યું છે, અથવા આંશિક રીતે વચન આપવામાં આવ્યું છે” તેને ધ્યાનમાં રાખીને આ બાબત વધુ સ્પષ્ટ થાય છે.

૩૮. તેથી, જ્યારે કાયદો વેચાણ અવેજ ચૂકવવામાં ન આવ્યો હોવાના આધારે વેચાણ દસ્તાવેજને પડકારવાની પરવાનગી આપતો નથી, ત્યારે તે આધારે વેચાણ દસ્તાવેજને પડકારવા માટે કોઈ દાવાનું કારણ હોઈ શકે નહીં. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, દાવામાં જે કંઈ કહેવામાં આવ્યું છે તેને સાચું માની લઈએ તો પણ, વાદીને વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવાની માંગણી કરીને પ્રતિવાદી સામે દાવો કરવાનો કાયદામાં કોઈ હક્ક હોઈ શકે નહીં. તેથી, વાદી પાસે હાલનો દાવો દાખલ કરવા માટે કોઈ દાવા હેતુ છે તેમ કહી શકાય નહીં.

૩૯. બાકી અવેજની વસૂલાત માટે વાદી પાસે કાયદામાં અન્ય ઉપાયો હોઈ શકે છે. જો કે, તે વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવા માટે પ્રતિવાદી વિરુદ્ધ દાવો કરી શકે નહીં, જે સ્વીકાર્ય રીતે વાદી દ્વારા પોતે જ કરવામાં આવ્યો છે. **દહીબેન (ઉપરોક્ત)** નો સંબંધિત ભાગ અહીં પુનઃઉત્પાદિત કરવામાં આવ્યો છે:

“૨૯.૯ અદાલત દ્વારા પ્રસ્થાપિત કાયદાને ધ્યાનમાં રાખીને, જો વાદીઓના કથનો સાચા હોવાનું માનવામાં આવે તો પણ, કે વાસ્તવમાં સમગ્ર વેચાણ અવેજ ચૂકવવામાં આવ્યો ન હતો, તો તે વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવા માટેનું કોઈ આધાર બની શકતું નથી. વાદીઓ પાસે બાકી અવેજની વસૂલાત માટે કાયદામાં અન્ય ઉપાયો હોઈ શકે છે, પરંતુ નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજના રદ્દીકરણની રાહત આપી શકાતી નથી. અમને જણાય છે કે વાદીઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલો દાવો તુરંત, ગુણદોષ વિનાનો છે, અને દાવો કરવાનો હક્ક પ્રગટ કરતો નથી. દાવો ઓર્ડર ૭ રૂલ ૧૧(એ) હેઠળ રદ કરવાપાત્ર છે.”(ભાર આપવામાં આવેલ)

૪૦. આ તારણને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલા નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજના લખાણોથી વધુ મજબૂતી મળે છે. ઉપરોક્ત વેચાણ દસ્તાવેજની સીધી ચકાસણી દર્શાવશે કે વાદીએ વાસ્તવમાં વેચાણ દસ્તાવેજમાં સ્વીકાર્યું છે કે વેચાણ અવેજ પ્રાપ્ત થઈ ગયો છે. આમ કહ્યા પછી, વાદી હવે તેના

કોઈપણ દસ્તાવેજ પુરાવા વિના, અન્યથા કહેવા માટે દાવામાં પીછેહટ કરી શકે નહીં.

૪૧. 'અનપેઈડ સેલર' ના એકમાત્ર હક અંગેનો આ દૃષ્ટિકોણ આ દેશની ઘણી અદાલતો દ્વારા નક્કી કરવામાં આવ્યો છે, જેમાં આ કોર્ટનો પણ સમાવેશ થાય છે.

કી પી બિલ્ડટેક પ્રાઇવેટ લિમિટેડ વિરુદ્ધ શાહજહાં બેગમ મેન્યુ/આર.એચ./૦૪૩૨/૨૦૧૫

૪૨. *કી પી બિલ્ડટેક પ્રાઇવેટ લિમિટેડ વિરુદ્ધ શાહજહાં બેગમ મેન્યુ/આર.એચ./૦૪૩૨/૨૦૧૫* કેસમાં રાજસ્થાન હાઈકોર્ટ નીચે મુજબ ઠરાવ્યું છે:

“૧૪. અન્ય દૃષ્ટિકોણથી જોતા, આ કોર્ટનો વધુમાં એવો અભિપ્રાય છે કે દાવો 'કોઝ ઓફ એક્શન' (દાવાનું કારણ) પણ જાહેર કરતો નથી અને આ આધારે પણ તે રદ થવાને પાત્ર છે. તે પ્રસ્થાપિત કાયદો છે કે જ્યાં કોઈ દસ્તાવેજના આધારે દાવો કરવામાં આવ્યો હોય અને તેની શરતો દાવામાં ટાંકવામાં આવી ન હોય પરંતુ દાવામાં તેનો સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો હોય, તો તે દસ્તાવેજ સંદર્ભ દ્વારા દાવામાં સમાવિષ્ટ થઈ જાય છે (ચર્ચ ઓફ

કાઈસ્ટ ચેરિટેબલ ટ્રસ્ટ એન્ડ એજ્યુકેશનલ ચેરિટેબલ સોસાયટી
 વિ. પોન્નીઅમ્મન એજ્યુકેશનલ ટ્રસ્ટ:
 મેન્યુ/એસ.સી./૦૫૧૫/૨૦૧૨ : ૨૦૧૨(૮) એસ.સી.સી.
 ૭૦૬). વાદી દ્વારા સંપાદિત કરવામાં આવેલ વેચાણ દસ્તાવેજમાં
 એવા કોઈ લખાણનો સમાવેશ થતો નથી કે જ્યાં સુધી વેચાણ
 કિંમત ચૂકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ખરીદનારને માલિકી હક પ્રાપ્ત
 થશે નહીં. ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૫૪ ને ધ્યાનમાં
 લેતા, અને ઉપર મુજબના કોઈ પણ લખાણની ગેરહાજરીની
 હકીકત સાથે જોતા, વેચાણ દસ્તાવેજના અમલ અને નોંધણી
 વખતે જ માલિકી હક ખરીદનારને તબદીલ થઈ ગયો હતો. આવી
 હકીકત અને પરિસ્થિતિમાં, જો એવું માની લેવામાં આવે કે કરાર
 મુજબની વેચાણ કિંમત તેને ચૂકવવામાં આવી ન હતી, તો પણ
 વાદી પાસે વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરાવવાનો કોઈ કાયદેસરનો હક
 નથી. જે રીતે દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો છે તે વેચાણની કોઈ
 બાકી કિંમતની વસૂલાત માટે નથી પરંતુ સંમત થયેલ વેચાણ
 કિંમત ચૂકવવામાં આવી નથી તેવા કથન પર નોંધાયેલ વેચાણ
 દસ્તાવેજ રદ કરવા માટે છે. જો દાવાના કથનોને તેની પ્રથમ
 દ્રષ્ટિએ લેવામાં આવે અને તેને સાચા અને સચોટ માની લેવામાં
 આવે તો પણ, વાદી પાસે વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરાવવાનો કોઈ

કાયદેસરનો હક નિહિત થતો નથી. "કોઝ ઓફ એક્શન" શબ્દમાં માત્ર કાયદેસરના હકનું ઉલ્લંઘન જ નહીં પરંતુ કાયદેસરનો હક પોતે પણ સમાવિષ્ટ છે. આમ, વાદી વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરાવવાનો દાવો કરવા માટે કોઈ કાયદેસરના હક વિહોણા હોવાથી અને આવા દાવાના કથનોના આધારે, સુરક્ષિત રીતે એવું ઠરાવી શકાય કે દાવો કોઈ પણ કોઝ ઓફ એક્શન'જાહેર કરતો નથી." (ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે).

ભીમાભાઈ માનસીભાઈ કારિયા વિ. જનરલ મેનેજર, આર.એસ.પી.એલ.

લિમિટેડ, ૨૦૨૧ (૦) એ.આઈ.જે.ઈ.એલ. એચ.સી. ૨૪૫૬૯૯

૪૩. આ નામદાર કોર્ટની માનનીય ડિવિઝન બેન્ચે ભીમાભાઈ માનસીભાઈ કારિયા વિ. જનરલ મેનેજર, આર.એસ.પી.એલ. લિમિટેડ, ૨૦૨૧ (૦) એ.આઈ.જે.ઈ.એલ. એચ.સી. ૨૪૫૬૯૯ માં નીચે મુજબ ઠરાવ્યું છે:

“દાવો સારાંશમાં કહેવાતા બાકી વેચાણ અવેજની વસૂલાત માટે છે. ચાલો આપણે અત્યારે એવા પાયા પર આગળ વધીએ કે વાદીઓએ કંઈક બાકી વેચાણ અવેજ વસૂલ કરવાનો છે. સુપ્રીમ કોર્ટે, દહીબેન (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં, સ્પષ્ટપણે ઠરાવ્યું છે કે વેચાણ અવેજના એક ભાગની ચૂકવણી ન કરવી તે નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજને ‘રદબાતલ’ બનાવતું નથી કે

તે તેના રદ કરવા માટેનું કોઈ માન્ય કારણ પણ બનતું નથી.

સુપ્રીમ કોર્ટે આ મુજબ ઠરાવ્યું છે: ...

આ કોર્ટ દ્વારા નિર્ધારિત કાયદાને ધ્યાનમાં લેતા, જો વાદીઓના કથનોને સાચા માનવામાં આવે કે, સમગ્ર વેચાણ અવેજ વાસ્તવમાં ચૂકવવામાં આવ્યો ન હતો, તો પણ તે વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવા માટેનું કારણ બની શકે નહીં. વાદીઓ પાસે બાકી અવેજની વસૂલાત માટે કાયદામાં અન્ય ઉપાયો હોઈ શકે છે, પરંતુ તેમને નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવાની દાદ આપી શકાય નહીં.”

હરીશ પુરુષોત્તમ ચાંદવાણી વિ. જનક ચંદીરામ સુખવાણી, સેકન્ડ અપીલ ૬/૨૦૨૫

૪૪. નામદાર કોર્ટે પણ હરીશ પુરુષોત્તમ ચાંદવાણી વિરુદ્ધ જનક ચંદીરામ સુખવાણી, સેકન્ડ અપીલ ૬/૨૦૨૫ માં નીચે મુજબ ઠરાવ્યું છે:

“કાયદો સુસ્થાપિત છે કે વાદી એવો દાવો કરી શકતા નથી કે જો વેચાણનો સંપૂર્ણ અવેજ વાસ્તવમાં ચૂકવવામાં ન આવ્યો

હોય, તો તે વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવા માટેનું કારણ બની શકે નહીં. કાયદો એ પણ અત્યંત સ્પષ્ટ છે કે વેચાણની વ્યાખ્યા સૂચવે છે કે એક વ્યક્તિ પાસેથી બીજી વ્યક્તિને માલિકીનું હસ્તાંતરણ થવું જોઈએ, જેમાં મિલકતમાં રહેલા તમામ હકો અને હિતો જે હસ્તાંતરણકર્તા દ્વારા હસ્તાંતરણ મેળવનારને તબદીલ કરવામાં આવ્યા હોય તેનો સમાવેશ થાય છે અને હસ્તાંતરણકર્તા મિલકતમાં હિત અથવા હકનો કોઈપણ ભાગ પોતાની પાસે રાખી શકતા નથી અને ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૫૪ ની જોગવાઈઓ મુજબ વેચાણની વ્યાખ્યા સૂચવે છે કે માલિકીનું હસ્તાંતરણ ચૂકવાયેલી કિંમત અથવા વચન આપેલી કિંમત અથવા અંશતઃ ચૂકવાયેલી અને અંશતઃ વચન આપેલી કિંમત માટે કરવાનું હોય છે, તેથી કિંમત એ વેચાણના વ્યવહારનું એક આવશ્યક ઘટક બને છે અને તેથી વેચાણ દસ્તાવેજના અમલીકરણ સમયે સંપૂર્ણ કિંમતની વાસ્તવિક ચુકવણી એ વેચાણ પૂર્ણ કરવા માટે અનિવાર્ય શરત નથી. વર્તમાન કેસમાં, વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવ્યા મુજબ વેચાણનો અવેજ વાદી દ્વારા પ્રાપ્ત થયો હોવાનું જણાવવામાં આવ્યું છે અને વેચાણ દસ્તાવેજમાં જ વાદીએ ઉક્ત રકમની પહોંચનો

સ્વીકાર કર્યો છે પરંતુ અન્યથા પણ, જો કિંમત સંપૂર્ણપણે ચૂકવવામાં ન આવી હોય પરંતુ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હોય, તો વેચાણ પૂર્ણ ગણાશે અને વ્યવહાર હેઠળ પ્રતિવાદીને માલિકી હક પ્રાપ્ત થશે, અને જો વાદીનું કથન માની લેવામાં આવે તો પણ, વેચાણની કિંમતના અમુક ભાગની બિન-ચૂકવણી વેચાણની માન્યતાને અસર કરશે નહીં કારણ કે મિલકતમાં માલિકી હક અગાઉથી જ તબદીલ થઈ ગયો છે અને જો બાકીનો વેચાણ અવેજ ચૂકવવામાં ન આવ્યો હોય તો પણ, ઉક્ત વેચાણ દસ્તાવેજને આ આધારે અમાન્ય ઠેરવી શકાય નહીં. વેચાણની રચના કરવા માટે વાદીનો ઇરાદો વર્તમાન સમયમાં અથવા ભવિષ્યમાં કિંમત ચૂકવવાની સંમતિ પર મિલકતની માલિકી હસ્તાંતરિત કરવાનો હોવો જોઈએ અને વેચાણ દસ્તાવેજના લખાણ પરથી તે અત્યંત સ્પષ્ટ છે કે વાદીએ નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકીને દાવો કરેલ મિલકતમાં પોતાના તમામ હક, ટાઈટલ અને હિત હસ્તાંતરિત કર્યા છે.”

૪૫. તેથી, કાયદો સુસ્થાપિત છે કે વાદી વેચાણ દસ્તાવેજને એવા આધારે પડકારી શકતા નથી કે જે વ્યવહાર માટે નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉથી જ કરવામાં આવ્યો હોય તેના વેચાણ અવેજની ચુકવણી કરવામાં આવી નથી. વર્તમાન કેસમાં પણ, વાદીએ વેચાણ દસ્તાવેજમાં એવું કથન કર્યું નથી કે પ્રતિવાદીને માલિકી હકનું હસ્તાંતરણ વેચાણ અવેજની ચુકવણી પર નિર્ભર રહેશે. આવા કિસ્સામાં, જો સંપૂર્ણ અવેજ ચૂકવવામાં ન આવ્યો હોય તો પણ, વાદી આ આધારે વેચાણ દસ્તાવેજને પડકારી શકતા નથી.

દાવામાં લખાણો

૪૬. તેનાથી વિપરીત, વર્તમાન દસ્તાવેજમાં વાદીએ સ્પષ્ટપણે નીચે મુજબ સ્વીકાર્યું છે:

“૧૦) મેં, વેચાણકર્તાએ, તમારી પાસેથી, ખરીદનાર પાસેથી, રૂ. ૨૯,૮૦,૦૦૦/- (રૂપિયા અગણત્રીસ લાખ એસી હજાર) ની પૂરી વેચાણ અવેજની રકમ નીચે આપેલી વિગતો મુજબ મેળવી છે અને તે માટે સ્વીકૃતિ તરીકે આ વેચાણ દસ્તાવેજ પર સહી કરી છે. વેચાણકર્તા દ્વારા પ્રાપ્ત રકમની વિગત:

ક્રમ	રકમ	વિગત
(૧)	૯,૦૦,૦૦૦/-	દેના બેંક, નવરંગપુરા શાખાના ચેક નંબર ૧૬૯૦૪ દ્વારા પ્રાપ્ત થયેલ છે.
(૨)	૪,૫૦,૦૦૦/-	દેના બેંક, નવરંગપુરા શાખાના ચેક નંબર ૧૬૯૦૫ દ્વારા પ્રાપ્ત થયેલ છે.
(૩)	૪,૫૦,૦૦૦/-	દેના બેંક, નવરંગપુરા શાખાના ચેક નંબર ૧૬૯૦૬ દ્વારા પ્રાપ્ત થયેલ છે.
(૪)	૪,૫૦,૦૦૦/-	દેના બેંક, નવરંગપુરા શાખાના ચેક નંબર ૧૬૯૦૭ દ્વારા પ્રાપ્ત થયેલ છે.
(૫)	૪,૫૦,૦૦૦/-	દેના બેંક, નવરંગપુરા શાખાના ચેક નંબર ૧૬૯૦૮ દ્વારા પ્રાપ્ત થયેલ છે.
(૬)	૨,૮૦,૦૦૦/-	દેના બેંક, નવરંગપુરા શાખાના ચેક નંબર ૧૬૯૦૯ દ્વારા પ્રાપ્ત થયેલ છે.
	૨૯,૮૦,૦૦૦/-	કુલ રૂપિયા અગાઉત્રીસ લાખ એસી હજારપૂરા.

૪૭. તેથી, રકમ અને રકમ પ્રાપ્ત થયાની હકીકત સુસ્પષ્ટ અને સ્પષ્ટ છે, જે હાલના અરજદાર દ્વારા ટાંકવામાં આવેલા કોઈપણ ચુકાદાઓ કરતા ભિન્ન છે જેની ચર્ચા નીચે મુજબ કરવામાં આવી છે.

૪૮. તેથી, વેચાણ અવેજની ચુકવણી ન થવાના આધારે વાદી દ્વારા પોતે જ કરી આપવામાં આવેલા વેચાણ દસ્તાવેજને રદ કરવાની માંગણી કરીને પ્રતિવાદી સામે દાવો કરવા માટે હાલના કેસમાં કોઈ દાવા હેતુ નહોતો.

૪૯. વાદી દ્વારા ટાંકવામાં આવેલા ચુકાદાઓના સંદર્ભમાં, તે વર્તમાન કેસની હકીકતોને નીચે મુજબ લાગુ પડતા નથી.

૫૦. કેવલ કિષ્ન વિરુદ્ધ રાજેશ કુમાર, ૨૦૨૧ (૦) એ.આઈ.જે.ઈ.એલ. – એસ.સી. ૬૮૦૩૦ માં, નામદાર કોર્ટ સ્પષ્ટપણે જણાવે છે કે જ્યારે વેચાણ અવેજ ચૂકવવામાં આવ્યો ન હોય કે વચન આપવામાં આવ્યું ન હોય અથવા અંશતઃ ચૂકવવામાં આવ્યો ન હોય અને અંશતઃ વચન આપવામાં આવ્યું ન હોય ત્યારે વેચાણ રદબાતલ ગણાશે. તેથી, સ્પષ્ટપણે, ઉપરોક્ત કેસ હાથ પરના હાલના કેસને લાગુ પડશે નહીં જ્યાં વેચાણ દસ્તાવેજ પોતે ચુકવણીનો પુરાવો આપે છે અથવા ઓછામાં ઓછા અવેજનું વચન આપવામાં આવ્યું હોવાનું દર્શાવે છે.

પર. ચેરાગુંટલા રામરિહી વિરુદ્ધ રાત્રેપદ્મી આતચમ્મા અને અન્ય, (૧૯૫૩)

૨ એસસીસી ૨૧ માં પણ નામદાર કોર્ટ ઠરાવ્યું હતું કે વેચાણ દસ્તાવેજ કોઈપણ અવેજ વગરનો હતો અને અન્યથા સૂચવવા માટે કોઈ લખાણ નહોતું. વધુમાં, ઉક્ત કેસમાં, વેચાણ દસ્તાવેજ પર અમલ કરવામાં આવ્યો ન હતો અને તેથી પણ, ઉક્ત ચુકાદો પસાર કરવામાં આવ્યો હતો.

પર. વધુમાં, જનક દુલારી દેવી અને અન્ય વિરુદ્ધ કપિલદેવ રાય અને અન્ય,

(૨૦૧૧) ૬ એસસીસી ૫૫૫ માં નામદાર કોર્ટ એવી પરિસ્થિતિ પર વિચાર કરી રહી હતી જ્યાં વેચાણ દસ્તાવેજ પરથી દેખાતો પક્ષકારોનો ઈરાદો હાથ પરના કેસ કરતા તદ્દન અલગ હતો. જો કે, કોર્ટ ઠરાવ્યું હતું કે આ કોઈ અપરિવર્તિત નિયમ નથી, કારણ કે મિલકતના હસ્તાંતરણની સાચી કસોટી પક્ષકારોનો ઈરાદો છે. જો કે નોંધણી એ મિલકત હસ્તાંતરિત કરવાના ઈરાદાનો પ્રથમ દ્રષ્ટિએ પુરાવો છે, પરંતુ જો અવેજ (કિંમત) ની ચુકવણી મિલકતના હસ્તાંતરણ માટેની પૂર્વશરત હોય તો તે પ્રભાવી હસ્તાંતરણનો પુરાવો નથી. જો કે, વર્તમાન કેસમાં, વેચાણ અવેજ પ્રાપ્ત થયો હોવાનું અગાઉથી સ્વીકારવામાં આવ્યું છે. વધુમાં, તે કેસમાં, ખરીદનાર તરફથી સ્પષ્ટ કબૂલાત હતી કે વેચાણ અવેજ વાસ્તવમાં ચૂકવવામાં આવ્યો ન હતો.

૫૩. મેનેજિંગ ડિરેક્ટર (મીગ) હિન્દુસ્તાન એરોનોટિક્સ લિ. અને અન્ય વિરુદ્ધ અજીત પ્રસાદ તરવે, (૧૯૭૨) ૩ એસસીસી ૧૯૫ માં, નામદાર કોર્ટે સીપીસી ની કલમ ૧૧૫ હેઠળ સ્વીકાર્ય હસ્તક્ષેપની મર્યાદા નક્કી કરતી વખતે ઠરાવ્યું છે કે માત્ર અધિકારક્ષેત્રની ભૂલોને સુધારવાની મંજૂરી છે. જો કે, જેવી રીતે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે અરજી ફગાવી નથી, જે અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ થવો જોઈતો હતો તે કરવામાં આવ્યો નથી અને તેથી, વર્તમાન કેસ સીપીસી ની કલમ ૧૧૫ હેઠળ અધિકારક્ષેત્રનો માન્ય ઉપયોગ છે.

૫૪. કિરીટસિંહ ધરમવીરસિંહ વિરુદ્ધ કાલુભાઈ શાર્દુભાઈ, ૨૦૦૬ (૦) એ.આઈ.જે.ઈ.એલ. – એચ.સી. ૨૧૭૦૫૪ માં આ કોર્ટે સી.પી.સી. ની કલમ ૧૧૫ હેઠળ સત્તાના ઉપયોગની મર્યાદિત વ્યાપ્તિ નક્કી કરી છે. જો કે, ઉપર જણાવ્યા મુજબ વર્તમાન કેસમાં, આ કોર્ટ તેના અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવો યોગ્ય માને છે કારણ કે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે અધિકારક્ષેત્રની ભૂલ કરી છે.

૫૫. શૌકતહુસૈન મોહમ્મદ પટેલ વિરુદ્ધ ખાતુનબેન મોહમ્મદભાઈ પોલારા, (૨૦૦૯) ૧૦ એસ.સી.સી. ૨૨૬ માં કોર્ટ એવા કેસ સાથે સંબંધિત હતી

જ્યાં વેચાણ દસ્તાવેજના અમલીકરણમાં છેતરપિંડીની દલીલ કરવામાં આવી હતી અને જ્યાં વેચાણ દસ્તાવેજ અન્ય વ્યક્તિઓ સાથે મળીને વાદીની જાણ વગર અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હોવાનું કહેવાય છે. જો કે, વર્તમાન કેસમાં છેતરપિંડી અથવા બનાવટના આવા કોઈ આક્ષેપો નથી અને વાસ્તવમાં, નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ સ્વીકારવામાં આવ્યો હતો.

૫૬. *અલ્પેશ અને અન્ય વિરુદ્ધ કિષ્ન કુમાર અને અન્યમાં*, છેતરપિંડીની રજૂઆત છે. જો કે, આવી રજૂઆત કરારના અમલીકરણ માટે છે. વર્તમાન કેસમાં, એકમાત્ર આક્ષેપ એ છે કે કરારના અમલીકરણ પછી ચુકવણી કરવામાં આવી નથી અને તેથી, ઉપરોક્ત કેસ હાલના કેસને લાગુ પડી શકે નહીં.

૫૭. *બારડોલી શ્રીરંગ એક્ઝિઝિટર્સ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ વિરુદ્ધ મહેશભાઈ બાબુભાઈ હીરાપરા, ૨૦૨૧ (૦) એ.આઈ.જે.ઈ.એલ. – એચ.સી. ૨૪૩૨૭૮* માં, આ કોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે કેસની હકીકતોમાં ભાગીદારીના વિવાદના સંદર્ભમાં ઠરાવ્યું હતું કે લિમિટેશન એ કાયદા અને હકીકતનો મિશ્ર પ્રશ્ન હતો. જો કે, વર્તમાન કેસમાં, ફરિયાદ સ્પષ્ટપણે દાવો કરવાનું કારણ જાહેર કરતી નથી કારણ કે વેચાણ અવેજની ચુકવણી

ન થવા પર વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવાની માંગ કરતો દાવો થઈ શકે નહીં. વધુમાં, ઉક્ત ચુકાદામાં જ, નામદાર ડિવિઝન બેન્ચે ઠરાવ્યું હતું કે જો ફરિયાદના સંપૂર્ણ વાંચન પર કરવામાં આવેલા નિવેદન પરથી દાવો કાયદા દ્વારા પ્રતિબંધિત જણાતો હોય તો ફરિયાદ રદ કરવી જોઈએ. તેથી, વર્તમાન કેસમાં, દાવો કોઈ પણ કારણ જાહેર કરતો નથી.

૫૮. સેન્ટ્રલ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા અને અન્ય વિરુદ્ધ શ્રીમતી પ્રભા જૈન અને અન્ય, સિવિલ અપીલ નંબર ૧૮૭૬/૨૦૧૬ ના કેસમાં ચુકાદો એવા દાવાને લગતો હતો જ્યાં ઓર્ડર VII રૂલ ૧૧ ની અરજી એ સંદર્ભમાં આપવામાં આવી હતી કે દાવો સરફેસી એક્ટ હેઠળ પ્રતિબંધિત છે. જો કે, કોર્ટે ખાસ કરીને ઠરાવ્યું હતું કે અમુક રાહતો ઉપરોક્ત કાયદાની કામગીરી દ્વારા આવરી લેવામાં આવી ન હતી અને તેથી, ફરિયાદ સામે કાયદામાં કોઈ અવરોધ નથી. તેથી, દાવો સ્વાભાવિક રીતે પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવ્યો હતો. તેથી ઉક્ત કેસ, હકીકત મુજબ, વર્તમાન કેસમાં લાગુ થઈ શકે નહીં.

૫૯. કેપ્ટન (નિવૃત્ત) ઇન્દરબીર સિંહ ઉપ્પલ વિરુદ્ધ મનુ નૈયર, ૨૦૨૩ (૦) સુપ્રીમ (ડેલ) ૧૬૮૬ માં, દિલ્હી હાઈકોર્ટે ઠરાવ્યું હતું કે વાદીએ –

દસ્તાવેજના અમલીકરણમાં છેતરપિંડીની દલીલ કરી હતી અને આગળ એવી દલીલ કરી હતી કે વાદી દસ્તાવેજની વિગતોથી વાકેફ નહોતા. વર્તમાન કેસમાં એવી કોઈ રજૂઆત નથી કે વાદી લખાણોથી વાકેફ નહોતા. તેથી, ઉક્ત કેસનું વર્તમાન કેસમાં કોઈ પ્રેરક મૂલ્ય રહેશે નહીં.

૬૦. પી.વી. ગુરુરાજ રેડ્ડી વિરુદ્ધ પી. નીરધા રેડ્ડી અને અન્ય (૨૦૧૫) ૮ એસ.સી.સી. ૩૩૧ માં, નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે ઠરાવ્યું છે કે ઓર્ડર ૭ રૂલ ૧૧ હેઠળની સત્તા એક ગંભીર સત્તા છે અને તેનો હળવાશથી ઉપયોગ કરી શકાય નહીં. તે કાયદાની નિર્વિવાદ સ્થિતિ છે જે આ અદાલતને બંધનકર્તા છે. જો કે, વર્તમાન કેસની હકીકતોમાં, જ્યારે દાવાનું કોઈ કારણ જાહેર કરવામાં આવ્યું નથી, ત્યારે જોગવાઈના આદેશ મુજબ ફરિયાદને નકારી કાઢવી કોર્ટ માટે અનિવાર્ય બની જાય છે.

૬૧. પરમાર નર્મદાબેન વિરુદ્ધ અમરતલાલ મોતીભાઈ પ્રજાપતિ, ૨૦૧૬ (૦) એ.આઈ.જે.ઈ.એલ. – એચ.સી. ૨૩૬૦૭૪ માં, આ કોર્ટે ઠરાવ્યું હતું કે જ્યારે વેચાણ દસ્તાવેજ જણાવે છે કે વેચાણ અવેજ ચૂકવવામાં આવ્યો છે ત્યારે પણ ઓર્ડર ૭ રૂલ ૧૧ (એ) લાગુ પડતું નથી. જો કે, આ કોર્ટના આદરણીય અભિપ્રાય મુજબ, દહીબેન (ઉપર મુજબ) માં કાયદાની

સ્થિતિ હવે સ્પષ્ટ થઈ ગઈ છે અને તેથી, ઉક્ત કેસની વર્તમાન કેસ પર કોઈ અસર પડશે નહીં.

૬૨. *દલીબેન વાલજીભાઈ અને અન્ય વિરુદ્ધ પ્રજાપતિ કોડરભાઈ અને અન્ય, એસ.એલ.પી. ૨૩૬૨૫/૨૦૨૪* માં, નામદાર કોર્ટે ઠરાવ્યું હતું કે જ્યારે ફરિયાદ પરથી દાવો કાયદા દ્વારા પ્રતિબંધિત ન જણાય (તે કિસ્સામાં લિમિટેશન દ્વારા) ત્યારે તેને ઓર્ડર ૭ રૂલ ૧૧ હેઠળ નકારી શકાય નહીં. જો કે, વર્તમાન કેસમાં, એવો કોઈ વિવાદ નથી કે વાદીએ પોતે જ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂક્યો છે. વધુમાં, દાવાના કારણનું બિન-ખુલાસો પણ છે. તેથી, ઉક્ત કેસ વર્તમાન હકીકતોમાં લાગુ થશે નહીં.

૬૩. *કાલિયાપરુમલ વિરુદ્ધ રાજગોપાલ અને અન્ય, (૨૦૦૯) ૪ એસ.સી.સી. ૧૯૩* માં હકીકતો એવી હતી જ્યાં ચુકવણીને માલિકી હક ના હસ્તાંતરણ માટે પૂર્વશરત તરીકે લેવામાં આવી હતી અને તે વેચાણ દસ્તાવેજમાં પ્રાપ્ત થઈ હોવાનું નોંધાયેલ નહોતું. જો કે, વર્તમાન કેસમાં, વેચાણ અવેજ વેચાણ દસ્તાવેજમાં પ્રાપ્ત થયો છે કારણ કે તે લખાણોમાં નોંધાયેલ છે. તેથી, ઉક્ત કેસ વર્તમાન કેસમાં લાગુ થશે નહીં.

૬૪. કેશવ સૂદ વિરુદ્ધ કીર્તિ પ્રદીપ સૂદ, ૨૦૨૩ (૦) એ.આઈ.જે.ઈ.એલ. –

એસ.સી. ૭૨૭૯૧ માં નામદાર કોર્ટે ઠરાવ્યું છે કે પ્રતિવાદીઓનો બચાવ અથવા તેમના દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલા દસ્તાવેજો ઓર્ડર ૭ રૂલ ૧૧ ના તબક્કે જોઈ શકાતા નથી. જો કે, વર્તમાન કેસમાં ફરિયાદના સમગ્ર અને માત્ર વાંચન પરથી પણ, તે દાવાનું કારણ જાહેર કરતું નથી અને કાયદા દ્વારા પ્રતિબંધિત છે.

અન્ય રાહતો અને આંશિક રદબાતલ અંગેની દલીલ:

૬૫. જો કે, વાદીએ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૫૪ ની કઠોરતામાંથી બહાર આવવાનો પ્રયાસ કર્યો છે, એમ કહીને કે દાવા હેઠળની મિલકતના કબજાના રક્ષણ અંગે અન્ય રાહતો છે. જો કે, જ્યારે વેચાણ દસ્તાવેજની ઘોષણા અને રદ કરવાની મુખ્ય રાહત પોતે જ ટકવાપાત્ર નથી, ત્યારે એમ કહી શકાય નહીં કે વાદી પાસે અન્ય રાહતો એટલે કે મનાઈ હુકમ માંગવાનું કોઈ કારણ હતું.

૬૬. એ નોંધવું પ્રસ્તુત છે કે જ્યારે દાવાના કારણના બિન-ખુલાસા અને અસ્તિત્વ ન હોવાને કારણે રદ કરવાની મુખ્ય રાહત વાદીને ઉપલબ્ધ નથી, ત્યારે તેના માટે મનાઈ હુકમની ગોંડ રાહત વાદીને સમાન આધારે

ઉપલબ્ધ હોવાનું કહી શકાય નહીં. તેથી, જ્યારે મનાઈ હુકમની રાહત એ સ્વતંત્ર રાહત નથી, ત્યારે દાવો રદ કરવાનો કોઈ પ્રશ્ન જ ઊભો થતો નથી, કારણ કે હાલના કેસમાં મુખ્ય રાહત જ જાળવી શકાય તેવી નથી.

૬૭. તેથી, જ્યારે દાવામાં મુખ્ય રાહત ટકવાપાત્ર ન હોય, ત્યારે મનાઈ હુકમ માટેની ગૌણ રાહત પણ નિષ્ફળ જવી જોઈએ. નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે **પઢિયાર પ્રહલાદજી ચેનાજી (મૃતક) વારસદારો દ્વારા વિરુદ્ધ મણીબેન જગમાલભાઈ (મૃતક) વારસદારો દ્વારા અને અન્ય એમ.એ.એન.યુ. / એસ.સી. / ૦૨૭૨ / ૨૦૨૨ ના કેસમાં નીચે મુજબ ઠરાવ્યું છે:**

૧૧. હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા વિવાદાસ્પદ ચુકાદા અને આદેશ પરથી એવું જણાય છે કે હાઈકોર્ટે મૂળભૂત રાહત અને પરિણામી રાહત વચ્ચેના તફાવતને યોગ્ય રીતે ધ્યાનમાં લીધો નથી. હાઈકોર્ટે અવલોકન કર્યું છે કે પ્રસ્તુત કેસમાં કાયમી મનાઈ હુકમની રાહતને મૂળભૂત રાહત કહી શકાય, જે સ્પષ્ટપણે ક્ષતિપૂર્ણ દ્રષ્ટિકોણ છે. એ નોંધવું જોઈએ કે દાવામાં વાદી દ્વારા માંગવામાં આવેલી મુખ્ય રાહતો વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવાની અને ઘોષણા

કરવાની હતી અને પ્રતિવાદી નંબર ૧ ને તેના કબજામાં દખલ કરતા અટકાવવા માટે કાયમી મનાઈ હુકમની પ્રાર્થનાને ગૌણ રાહત કહી શકાય. તેથી, મિલકતનું ટાઈટલ એ કબજાની રાહતનો આધાર હતો. જો તેમ હોય તો, વર્તમાન કેસમાં, કાયમી મનાઈ હુકમ માટેની રાહતને ગૌણ રાહત કહી શકાય અને હાઈકોર્ટ દ્વારા અવલોકન કર્યા મુજબ અને ઠરાવ્યા મુજબ મૂળભૂત રાહત નહીં. તેથી, એકવાર વાદી વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવાની કોઈપણ મૂળભૂત રાહત મેળવવામાં નિષ્ફળ ગયા અને કોઈપણ ઘોષણાત્મક રાહત મેળવવામાં નિષ્ફળ ગયા, અને ઉપર અવલોકન કર્યા મુજબ, મનાઈ હુકમની રાહતને ગૌણ રાહત કહી શકાય. તેથી, કાયમી મનાઈ હુકમ માટેની પ્રાર્થના નિષ્ફળ જવી જોઈએ. પ્રસ્તુત કેસમાં જેવી રીતે વાદીને દાવાવાળી જમીનના કાયદેસરના કબજામાં હોવાનું કહી શકાય નહીં, એટલે કે, વાદીનો કબજો "કાયદેસર અથવા કાયદા દ્વારા અધિકૃત નથી", વાદી કોઈ પણ કાયમી મનાઈ હુકમ માટે હકદાર રહેશે નહીં.

૧૧.૧ મનાઈ હુકમ એ ગૌણ રાહત છે અને મનાઈ હુકમની ગૌણ રાહત સાથેની ઘોષણા માટેના દાવામાં, તે માત્ર ઘોષણા માટેનો દાવો નથી, તે વધુ રાહત સાથેનો ઘોષણા માટેનો દાવો છે. કોઈ ચોક્કસ કેસમાં દાવો કરાયેલી વધુ રાહત ઘોષણાના પરિણામરૂપ પર્યાપ્ત છે કે કેમ તે હંમેશાં દરેક કેસની હકીકતો અને સંજોગો પર આધાર રાખે છે. જ્યાં એકવાર દાવો ટકવાપાત્ર ન હોય તેમ ઠરાવવામાં આવે છે, ત્યાં મનાઈ હુકમની કોઈ રાહત આપી શકાય નહીં. મનાઈ હુકમ મિલકતના સાચા માલિક વિરુદ્ધ પણ ત્યારે જ આપી શકાય છે, જ્યારે રાહત માંગનાર વ્યક્તિ મિલકતના કાયદેસરના કબજા અને ભોગવટામાં હોય અને કબજો રાખવા માટે કાયદેસર રીતે હકદાર હોય, કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા સિવાય તેને બેદખલ ન કરી શકાય.

૬૮. તેથી, તે સ્પષ્ટ છે કે વાદીએ માત્ર ગૌણ રાહત તરીકે મનાઈ હુકમની રાહત માંગી છે, જે વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવાની મુખ્ય રાહત ટકવાપાત્ર નથી તેવું ઠરાવ્યા પછી ટકી શકે નહીં. તેથી, જ્યારે વેચાણ દસ્તાવેજ રદ

કરવાની મુખ્ય રાહત માંગવા માટે દાવાનું કોઈ કારણ ન હોય ત્યારે દાવાને સુનાવણી માટે મોકલવાનો પ્રશ્ન જ ઊભો થતો નથી.

લિમિટેશન અંગે:

૬૯. એ નોંધવું પ્રસ્તુત છે કે નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ વર્ષ ૨૦૧૬ માં કરવામાં આવ્યો હતો. વાદીનો એવો કેસ પણ નથી કે વાદી વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણીથી વાકેફ નહોતા. હકીકતમાં, આવો કેસ રજૂ કરી શકાયો ન હોત કારણ કે વાદીએ નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજના અમલીકરણનો સ્વીકાર કર્યો છે અને તેનો ઇનકાર કર્યો નથી. તેથી, જો વાદી નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજને પડકારવા માંગતા હોય, તો તેઓ લિમિટેશન એક્ટ, ૧૯૬૩ ની આર્ટિકલ ૫૯ હેઠળ પૂરી પાડવામાં આવેલ ઉક્ત અમલીકરણના ત્રણ વર્ષમાં તેમ કરી શક્યા હોત.

૭૦. ફરિયાદના વાંચન પરથી, તે સ્પષ્ટ છે કે વાદીના જણાવ્યા મુજબ, દાવાનું કારણ, જો કંઈ હોય તો, પ્રતિવાદી નંબર ૧ દ્વારા વેચાણ અવેજની બિન-ચુકવણી પર ઉદભવ્યું હતું. જો કે, વાદીએ ફરિયાદના ચતુરાઈભર્યા અને હોશિયાર ડ્રાફ્ટિંગ દ્વારા તે મર્યાદાના સમયગાળાને વટાવી જવાનો પ્રયાસ કર્યો છે. ચાર વર્ષથી વધુ સમયગાળા પછી વર્તમાન દાવો દાખલ કરવો એ

બતાવે છે કે વાદીને ખરેખર આટલા વર્ષો સુધી કોઈ ફરિયાદ નહોતી અને વર્તમાન દાવો એ માત્ર પાછળથી સૂઝેલો વિચાર છે.

૭૧. ફરિયાદના સંપૂર્ણ વાંચન પર, તે સ્પષ્ટ છે કે વર્તમાન દાવા માટેનું કારણ, વાદીના જણાવ્યા મુજબ પણ, ત્યારે ઉદભવ્યું જ્યારે વેચાણ અવેજ ચૂકવ્યા વગરનો રહ્યો. આ ઘટના વર્ષ ૨૦૧૬ માં બની હતી. તેથી, એમ કહી શકાય નહીં કે વર્તમાન દાવો કોઈપણ કલ્પના મુજબ મર્યાદામાં છે.

લિમિટેશન એક્ટની આર્ટિકલ ૫૯:

૭૨. લિમિટેશન એક્ટની આર્ટિકલ ૫૯ નીચે મુજબ છે:

દસ્તાવેજ અથવા હુકમનામું રદ કરવા અથવા બાજુ પર મૂકવા માટે અથવા કરારના રદબાતલ માટે.	ત્રણ વર્ષ.	જ્યારે વાદીને દસ્તાવેજ અથવા હુકમનામું રદ કરવા અથવા બાજુ પર મૂકવા માટે અથવા કરાર રદ કરવા માટે હકદાર બનાવતી હકીકતો પ્રથમ વખત તેના જાણવામાં આવે ત્યારે.
--	------------	--

૭૩. તેથી, વાદીના જણાવ્યા મુજબ પણ, જે હકીકતો વાદીને વર્તમાન નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવા માટે હકદાર બનાવતી હતી તે બિન-ચૂકવાયેલ વેચાણ અવેજ હતો. વાદી વર્ષ ૨૦૧૬ થી જ જાણતા હતા કે વેચાણ અવેજ ચૂકવ્યા વગરનો રહ્યો છે. તેથી, જો ફરિયાદને વાંધા સાથે સ્વીકારવામાં આવે તો પણ, નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવાની માંગ કરવાનું કારણ વર્ષ ૨૦૧૬ માં ઉદભવ્યું હતું. તેથી, વર્ષ ૨૦૨૧ માં દાખલ કરવામાં આવેલ વર્તમાન દાવો લિમિટેશન દ્વારા મોટા પાયે પ્રતિબંધિત છે.

૭૪. નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલત દહીબેન (ઉપર મુજબ) માં સમાન પરિસ્થિતિ સાથે કામ કરી રહી હતી. ફરિયાદ લિમિટેશન દ્વારા પ્રતિબંધિત હોવાનું ઠરાવતી વખતે, નામદાર કોર્ટે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું:

“૨૯.૧૨ ફરિયાદના વાંચન પર, તે સ્પષ્ટ છે કે દાવાનું કારણ વેચાણ અવેજના મોટા ભાગની બિન-ચૂકવણી પર ઉદભવ્યું હતું, જે ઘટના વર્ષ ૨૦૦૯ માં બની હતી. વાદીઓ દ્વારા લેવામાં આવેલી દલીલ લિમિટેશનના સમયગાળાને વટાવી જવા માટે એક ભ્રામક દાવાનું કારણ બનાવવાની છે.

રજૂ કરવામાં આવેલી દલીલ ગુણવત્તા વગરની અને સત્ય રહિત હોવાને કારણે નકારવામાં આવે છે.

૨૯.૧૩ બાકીના વેચાણ અવેજની ચુકવણી માટે, ૨૦૦૯ માં વેચાણ દસ્તાવેજના અમલીકરણથી ૫ અને ૧/૨ વર્ષથી વધુ સમયગાળા માટે કાનૂની કાર્યવાહીનો આશરો ન લેવામાં વાદીઓનું વર્તન પણ પ્રતિબિંબિત કરે છે કે વર્તમાન દાવાની સ્થાપના એ પાછળથી સૂઝેલો વિચાર છે. વાદીઓએ દેખીતી રીતે પ્રતિવાદી ૧ દ્વારા પ્રતિવાદી ૨ અને ૩ ને મિલકત વધુ વેચવામાં આવ્યા પછી દાવો દાખલ કર્યો હતો, જેથી મિલકત પર પ્રતિવાદી ૧ ના ટાઇટલ પર શંકા ઊભી કરી શકાય. ...

૨૯.૧૮ ૨૦૦૯ માં આક્ષેપિત દાવાનું કારણ ઉદભવ્યા પછી ૫ અને ૧/૨ વર્ષથી વધુનો વિલંબ બતાવે છે કે લિમિટેશન એક્ટ, ૧૯૬૩ ની આર્ટિકલ ૫૯ મુજબ દાવો સ્પષ્ટપણે લિમિટેશન દ્વારા પ્રતિબંધિત હતો. દાવો ૧૫/૧૨/૨૦૧૪ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો, જોકે આક્ષેપિત દાવાનું કારણ ૨૦૦૯ માં ઉદભવ્યું હતું, જ્યારે છેલ્લો ચેક વાદીઓને આપવામાં આવ્યો હતો. વાદીઓ એ સાબિત કરવાની જવાબદારી નિભાવવામાં નિષ્ફળ રહ્યા છે કે દાવો લિમિટેશન

ના સમયગાળામાં દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. તેથી, ઓર્ડર
VII રૂલ ૧૧(ડી) સી.પી.સી. હેઠળ ફરિયાદ નકારવાને પાત્ર
છે.”

૭૫. તેથી, તે સ્પષ્ટ છે કે, વર્તમાન દાવામાં પણ, વાદીએ ભારે વિલંબ પછી
ટ્રાયલ કોર્ટનો સંપર્ક કર્યો છે અને તેથી વર્તમાન ફરિયાદ લાગુ પડતા
લિમિટેશનના કાયદા દ્વારા પ્રતિબંધિત છે. તેથી, વર્તમાન ફરિયાદ ઓર્ડર
VII રૂલ ૧૧(ડી) હેઠળ પણ નકારવાને પાત્ર છે.

**જ્યારે મુખ્ય રાહત પ્રતિબંધિત હોય ત્યારે આનુષંગિક રાહતોની બિન-
ટકવાપાત્રતા:**

૭૬. નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવાની મુખ્ય રાહત લિમિટેશન દ્વારા
પ્રતિબંધિત હોવાથી, ગૌણ રાહતો પણ પ્રતિબંધિત છે. નામદાર સર્વોચ્ચ
અદાલતે તાજેતરમાં **નિખિલા દિવ્યાંગ મહેતા વિરુદ્ધ હિતેશ પી. સંઘવી
અને અન્ય, ૨૦૨૫ એસ.સી.સી. ઓનલાઇન એસ.સી. ૭૭૯** ના
ચુકાદામાં ઓર્ડર ૭ રૂલ ૧૧ હેઠળ ફરિયાદ નકારતી વખતે નીચે મુજબ
ઠરાવ્યું છે:

“૨૯. ... તે સ્પષ્ટ છે કે તેમાં માંગવામાં આવેલી પ્રાથમિક રાહત વસિયતનામું અને કોડિસિલને રદબાતલ અને અર્થહીન જાહેર કરવાની અને તેની પછીની તમામ કાર્યવાહીઓને પણ જાહેર કરવાની છે. તે ઉપરાંત, વાદીએ કાયમી મનાઈ હુકમ માંગ્યો છે. અન્ય રાહતો પ્રથમ રાહત પર નિર્ભર છે અને જ્યાં સુધી વાદી પ્રથમ રાહતમાં સફળ ન થાય ત્યાં સુધી તે આપી શકાય નહીં. તેથી, એકવાર મુખ્ય રાહતના સંદર્ભમાં ફરિયાદ અથવા દાવો સમય દ્વારા પ્રતિબંધિત થઈ જાય, તો તેમાં માંગવામાં આવેલી અન્ય આનુષંગિક રાહતો પણ પડી ભાંગે છે.”

૭૭. તેથી, જ્યારે વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવાની માંગ કરતી મુખ્ય રાહત પોતે જ વાદીને ઉપલબ્ધ નથી, ત્યારે તેની આનુષંગિક રાહતો ટકી રહેવાનો પ્રશ્ન જ ઊભો થતો નથી કારણ કે તે માત્ર ગૌણ છે. મુખ્ય રાહતની ગેરહાજરીમાં આનુષંગિક રાહત આપવાનો કોઈ પ્રશ્ન નથી.

નિષ્કર્ષ

૭૮. પરિણામે, વર્તમાન ફરિયાદ દાવાનું કારણ જાહેર ન કરવા માટે ઓર્ડર VII રૂલ ૧૧(એ) હેઠળ અને મર્યાદા દ્વારા પ્રતિબંધિત હોવાને કારણે ઓર્ડર

VII રૂલ ૧૧(ડી) હેઠળ રદ કરવા પાત્ર છે. તદનુસાર, ફરિયાદ આથી નકારવામાં આવે છે.

૭૯. પરિણામે, વર્તમાન સિવિલ રિવિઝન એપિલિકેશન તદનુસાર મંજૂર કરવામાં આવે છે. રૂલ એબ્સોલ્યુટ કરવામાં આવે છે.

(સંજીવ જે. ઠાકર, ન્યાયમૂર્તિ)

વધુ આદેશ

ચુકાદો જાહેર કર્યા પછી, મૂળ વાદીના વિદ્વાન વકીલે, એ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને કે પ્રતિવાદી ઉક્ત આદેશને પડકારવા માંગે છે, વર્તમાન આદેશ પર સ્ટે આપવાની માંગણી કરી છે,

ઉપરોક્ત બાબતને ધ્યાનમાં લેતા, વર્તમાન આદેશ પર ત્રણ અઠવાડિયાના સમયગાળા માટે સ્ટે આપવામાં આવે છે.

(સંજીવ જે. ઠાકર, ન્યાયમૂર્તિ)

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.