

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 ગુજરાત ઉચ્ચ અદાલતમાં

આર/સિવિલ રીવિઝન અપીલ નં. ૫૧૧/૨૦૨૩

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય શ્રી જસ્ટિસ સંજીવ જે. ઠાકર

સહી/—

=====

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર

હા.

ના.

=====

પ્રવીણભાઈ ઠાકરસીભાઈ જિંઝારા

વિરુદ્ધ

લક્ષ્મીબેન રામેશભાઈ પટેલ અને અન્ય

=====

દેખાવ:

અરજદાર (ઓ) નંબર ૧ એમ. આર. શ્રી રાજ ડી. શાહ (૧૦૪૭૫) માટે વિરોધી
(ઓ) નંબર ૩ એમ. એસ. મીના વ્યાસ (૩૩૧૫) માટે વિરોધી (ઓ) નંબર
૧,૨ માટે અનુરાગ વી અગ્રવાલ (૯૨૯૫)

=====

કોરમ:માનનીય ન્યાયમુર્તી શ્રી સંજીવ જે. ઠાકર

તારીખ:૧૭/૦૭/૨૦૨૫

મૌખિક ચુકાદો

૧. તાત્કાલિક પરત કરી શકાય તેવો નિયમ.સુશ્રી વ્યાસ, વિદ્વાન વકીલ
પ્રતિવાદી વતી નિયમની નોટિસની સેવા માફ કરે છે.સંબંધિત પક્ષોના વિદ્વાન
વકીલોની સંમતિ સાથે, આ બાબતને અંતિમ સુનાવણી માટે લેવામાં આવે છે.

૨. હાલની સુધારણા અરજી ૧૦.૦૭.૨૦૨૩ ના રોજ અંકલેશ્વરના એડિશનલ
સિનિયર સિવિલ જજ દ્વારા સ્પેશિયલ સિવિલ દાવો નં. ૧૦ ઓફ ૨૦૨૨ માં
એક્ઝ.૧૬ હેઠળ પસાર કરાયેલા આદેશને પડકારતી દાખલ કરવામાં આવી છે,
જેમાં સિવિલ પ્રોસિજર કોડ, ૧૯૦૮ (ટૂંકમાં 'સીપીસી') ના ઓર્ડર ૭ નિયમ ૧૧

ની જોગવાઈઓ હેઠળ અરજદારની પ્રતિવાદી દ્વારા દાખલ કરાયેલ ફરિયાદને નકારી કાઢવાની અરજી નકારી કાઢવામાં આવી છે.

૩. પક્ષકારોને દાવામાં તેમની મૂળ સ્થિતિ અનુસાર સંદર્ભિત કરવામાં આવે છે.

હકીકતો:

૩.૧ વાદીએ આ આધાર પર દાવો દાખલ કર્યો છે કે જોકે દાવાની મિલકત પ્રતિવાદી નં. ૧ ફરિયાદી દ્વારા રૂ. ૯,૩૦,૦૦૦-ની રકમ માટે, વેચાણ-વિચારણા રૂ. ૪૦-લાખ હતી અને તે સંમત થયું હતું કે પ્રતિવાદી ૩૦ દિવસના સમયગાળામાં રૂ. ૩૦,૭૦,૦૦૦/- ની બાકીની રકમ ચૂકવશે અને ચુકવણી માટેનો સંપૂર્ણ સમયગાળો બે મહિના હોવાનું જણાવવામાં આવ્યું હતું. દાવામાં જણાવવામાં આવ્યું છે કે દાવાની મિલકતનું જંત્રી મૂલ્ય રૂ. ૯,૩૦,૦૦૦ છે-આ રકમ વેચાણ-દસ્તાવેજમાં જણાવવામાં આવી છે પરંતુ વાસ્તવિક વેચાણની રકમ રૂ. ૪૦,૦૦,૦૦૦/- માટે હતી.

૩.૨ દાવામાં જણાવવામાં આવ્યું છે કે પ્રતિવાદી દ્વારા વેચાણની વિચારણા માટે વાદીને સોંપવામાં આવેલા ચેકનું અપમાન કરવામાં આવ્યું છે અને તેથી,

વાદી દ્વારા વેચાણની વિચારણા પ્રાપ્ત ન થતાં, વાદીએ ૨૪.૦૫.૨૦૨૧ તારીખના વેચાણ-ખતને રદ કરવા માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો અને પ્રતિવાદી નં.૧ પ્રતિવાદીની તરફેણમાં નં.૨ તારીખ ૦૮.૦૮.૨૦૨૧.પ્રતિવાદી ઉપરોક્ત દાવામાં હાજર થયો અને સી. પી. સી. ના આદેશ ૭ નિયમ ૧૧ ની જોગવાઈઓ હેઠળ અરજી દાખલ કરી અને ઉપરોક્ત અરજી નામંજૂર કરવામાં આવી હતી.તેથી, વર્તમાન સિવિલ રિવિઝન અપીલ .

બચાવ પક્ષની રજૂઆતો-અરજદાર:

૪.૧ પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલે મુખ્યત્વે દલીલ કરી છે કે પ્રતિવાદી હંમેશા તૈયાર હતો અને રૂ. ૯. ૩૦ લાખ અને તે અસરના પત્રો પણ પ્રતિવાદી દ્વારા વાદીને લખવામાં આવ્યા હતા પરંતુ વાદીએ વેચાણ કરારને રદ કરવા માટે દાવો માત્ર એ આધાર પર દાખલ કર્યો છે કે વેચાણની રકમ ચૂકવવામાં આવી નથી.

૪.૨ પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલે દલીલ કરી છે કે જો વાદીને સંપૂર્ણ વેચાણની વિચારણા પ્રાપ્ત ન થઈ હોત, તો પણ વાદી વેચાણ-દસ્તાવેજ રદ કરવા માટે દાવો દાખલ કરી શક્યો ન હોત અને વાદી જે એકમાત્ર ઉપાય માંગી શક્યો હોત તે રકમની વસૂલાત એટલે કે વેચાણની વિચારણા હતી.

૪.૩ પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલે દિહિનેન વિરુદ્ધ અરવિંદભાઈ કલ્યાણજી ભાનુશાલીના કેસમાં (૨૦૨૦) ૭ એસસીસી ૩૬૬ માં નોંધાયેલા ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો છે અને દલીલ કરી છે કે વાદી માટે વર્તમાન દાવો દાખલ કરવા માટે કાર્યવાહીનું કોઈ કારણ નથી.

૪.૪ પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલે એવી પણ દલીલ કરી છે કે વાદીએ દાવામાં જણાવ્યું છે કે વાદી સાથે છેતરપિંડી કરવામાં આવી છે, તેમ છતાં દાવામાં ઉપરોક્ત છેતરપિંડીનો કોઈ ચોક્કસ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો નથી અને તેથી પણ દાવાને નકારી કાઢવાની જરૂર છે.દાવામાં જણાવવામાં આવેલ કુલ વેચાણની રકમ રૂ. ૪૦-લાખ હતી તે હકીકતના સંદર્ભમાં, એવું કહેવામાં આવ્યું છે કે આ હકીકત સાચી નથી અને વેચાણ-દસ્તાવેજમાં કરવામાં આવેલા પઠન દ્વારા તેનું સમર્થન કરવામાં આવતું નથી અને તેથી દાવાને નકારી કાઢવો જરૂરી છે.

પ્લેન્ટિંગ-રિસ્પોન્ડન્ટની રજૂઆત:

૫. વાદીના વિદ્વાન વકીલે મુખ્યત્વે દલીલ કરી છે કે મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૫૪ના આધારે, વેચાણ પૂર્ણ નથી, જ્યાં સુધી પ્રતિવાદી દ્વારા વાદીને સંપૂર્ણ વેચાણ વિચારણા ચૂકવવામાં ન આવે અને તેથી એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે જ્યાં સુધી વેચાણ વિચારણાની ચુકવણીના સંદર્ભમાં

પુરાવા આપવામાં ન આવે અને વેચાણની વિચારણા રૂ. ૪૦-લાખ હતી કે કેમ તે હકીકત સી. પી. સી. ના આદેશ ૭ નિયમ ૧૧ના તબક્કે નક્કી કરી શકાતી નથી અને તેથી, ટ્રાયલ કોર્ટે ઉપરોક્ત અરજીને યોગ્ય રીતે નકારી કાઢી છે.

વિશ્લેષણ:

૬.૧ પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા પછી, નીચેની નિર્વિવાદ હકીકતો બહાર આવી છે:

(૧) વાદી રજ.૦૫.૨૦૨૧ તારીખના નોંધાયેલા વેચાણ-દસ્તાવેજ (પ્રતિવાદી નં.૧);

(૨) વાદીએ ફરિયાદમાં જે એકમાત્ર હકીકત જણાવી છે તે એ છે કે વેચાણની વિચારણા માટે વાદીને સોંપવામાં આવેલા ચેકને નકારી કાઢવામાં આવ્યા છે;

(૩) પ્રતિવાદી નં.૧ તેણે પ્રતિવાદી નં.૨;

(જ) ૨૪.૦૫.૨૦૨૧ તારીખના ઉપરોક્ત નોંધાયેલા વેચાણ-દસ્તાવેજનું ખાલી વાંચન દર્શાવે છે કે વાદી સ્વીકારે છે કે તેણે નોંધાયેલ વેચાણ-દસ્તાવેજ અમલમાં મૂક્યો છે અને સ્વેચ્છાએ વેચાણની વિચારણા સ્વીકારી છે.

તેથી, વેચાણ-દસ્તાવેજને અમલમાં મૂકતી વખતે, વાદી સાથે કોઈ છેતરપિંડી કરવામાં આવી ન હતી.એકમાત્ર હકીકત એ છે કે વાદીને સંપૂર્ણ વેચાણ વિચારણા પ્રાપ્ત થઈ નથી અને વાદીએ ઉઠાવેલો એકમાત્ર વિવાદ એ છે કે, વેચાણ-વિચારણા માટે વાદીને સોંપવામાં આવેલા ચેકનું અપમાન કરવામાં આવ્યું છે.જો કે, તે જ સમયે, પ્રતિવાદીએ સ્પષ્ટપણે જણાવ્યું છે કે તે હંમેશા તૈયાર હતો અને વેચાણની બાકીની રકમ ચૂકવવા તૈયાર હતો અને તે અસર માટે પ્રતિવાદી દ્વારા પત્રો પણ લખવામાં આવ્યા હતા.માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે, દિહિનેન વિરુદ્ધ અરવિંદભાઈ કલ્યાણજી ભાનુશાળી (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં હકીકતમાં એવું માન્યું છે કે વેચાણકર્તાને સંપૂર્ણ વેચાણની ચૂકવણી કરવામાં આવી નથી, તેમ છતાં તે વેચાણ-દસ્તાવેજ રદ કરવા માટેનો આધાર ન હોઈ શકે.

૬.૨ બાકીની રકમની વસૂલાત માટે વાદી પાસે કાયદામાં અન્ય ઉપાયો હોઈ શકે છે પરંતુ નોંધાયેલ વેચાણ ખતને રદ કરવાની રાહત મેળવી શકતો નથી અને

તેથી, વાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલો દાવો ત્રાસદાયક, અયોગ્ય છે, અને કાયદા અને તથ્યોના મિશ્ર પ્રશ્નનો દાવો કરવાનો અધિકાર જાહેર કરતું નથી જે માનનીય અદાલત સમક્ષ રજૂ કરવા માંગવામાં આવે છે.

૬.૩ ઉપર નોંધ્યા મુજબ રેકૉર્ડ પરની નિર્વિવાદ સ્થિતિ પરથી, તે સ્પષ્ટ છે કે વાદીએ એકમાત્ર કેસ સાથે વર્તમાન દાવો દાખલ કર્યો છે કે વાદીને વેચાણ દસ્તાવેજના અમલ માટે વેચાણની રકમ ચૂકવવામાં આવી નથી.તેથી, અવેતન વિકેતાના અધિકાર સિવાય, અન્ય કોઈ અધિકાર નથી જેનો દાવો વર્તમાન દાવામાં વાદી દ્વારા કરવામાં આવ્યો હોય.કબજો મેળવવા માટે માંગવામાં આવેલી કોઈપણ રાહત માત્ર પરિણામી છે અને સ્વાભાવિક રીતે વેચાણ ખત રદ કરવાની પ્રાથમિક રાહતમાંથી વહે છે.

દહિબેન વિ. અરવિંદભાઈ કલ્યાણજી ભાનુશાલી,

(૨૦૨૦) ૭ એસસીસી ૩૬૬:

૬.૪ માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે દહિબેન વિરુદ્ધ અરવિંદભાઈ કલ્યાણજી ભાનુશાળી (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં, સંપત્તિ **હસ્તાંતરણ** અધિનિયમની કલમ ૫૪ની જોગવાઈઓ પર ધ્યાન આપ્યા પછી, સ્પષ્ટપણે જણાવ્યું છે કે અવેતન વિકેતા બાકીની રકમ માટે દાવો કરી શકે છે.જો કે, આ કહેવાતા અવેતન

વિકેતાને નોંધાયેલ વેચાણ ખતને રદ કરવા માટે હકદાર બનાવી શકતું નથી, જે કહેવાતા વિકેતા દ્વારા જ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યું છે.આ એ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને વધુ છે કે મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૫૪ હેઠળ વેચાણની વ્યાખ્યામાં વેચાણનો સમાવેશ થાય છે જે "ચૂકવણી, વચન, આંશિક ચૂકવણી અથવા આંશિક વચન" છે."

૬.૫ તેથી, જ્યારે કાયદો વેચાણ ખતને આ આધાર પર પડકારવાની મંજૂરી આપતો નથી કે વિકેતાને વેચાણની રકમ ચૂકવવામાં આવી નથી, ત્યારે ઉપરોક્ત આધાર પર વેચાણ ખતને પડકારવા માટે કાર્યવાહીનું કોઈ કારણ હોઈ શકે નહીં.બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, દાવામાં જે કહેવામાં આવ્યું છે તે બધું સાચું છે એમ ધારીને, તેમ છતાં, વાદીને કાયદામાં વેચાણ ખત રદ કરવા માટે પ્રતિવાદી સામે દાવો કરવાનો અધિકાર હોઈ શકતો નથી.તેથી, વાદી પાસે વર્તમાન દાવો દાખલ કરવા માટે કાર્યવાહીનું કોઈ કારણ હોવાનું કહી શકાતું નથી.

૬.૬ બાકીની રકમની વસૂલાત માટે વાદી પાસે કાયદામાં અન્ય ઉપાયો હોઈ શકે છે.જો કે, તે વેચાણ ખતને રદ કરવા માટે પ્રતિવાદી પર દાવો કરી શકતો નથી, જે વાદી દ્વારા જ માન્ય રીતે ચલાવવામાં આવ્યો છે.દહિબેન વિ.

અરવિંદભાઈ કલ્યાણજી ભાનુશાળી (ઉપરોક્ત) નો સંબંધિત ભાગ અહીં
પુનઃઉત્પાદિત કરવામાં આવ્યો છે:

“ ૨૯.૯ આ અદાલત દ્વારા નિર્ધારિત કાયદાને ધ્યાનમાં રાખીને, જો વાદીના દાવાઓ સાચા હોવાનું માનવામાં આવે તો પણ, વેચાણની સંપૂર્ણ રકમ હકીકતમાં ચૂકવવામાં આવી ન હતી, તે વેચાણ ખતને રદ કરવા માટેનો આધાર ન હોઈ શકે. બાકીની રકમની વસૂલાત માટે વાદી પાસે કાયદામાં અન્ય ઉપાયો હોઈ શકે છે, પરંતુ નોંધાયેલા વેચાણ ખતને રદ કરવાની રાહત આપી શકાતી નથી. અમને લાગે છે કે વાદીઓ દ્વારા દાખલ કરાયેલો દાવો હેરાન કરનારો, અયોગ્ય છે અને દાવો કરવાનો અધિકાર જાહેર કરતો નથી. આદેશ ૭ નિયમ ૧૧ (એ) હેઠળ ફરિયાદ નામંજૂર થવા પાત્ર છે. (ભાર મૂકવામાં આવે છે).

૬.૭ આ તારણ પક્ષકારો વચ્ચે નોંધાયેલા નોંધાયેલા વેચાણ પત્રના પઠનમાંથી વધુ મજબૂત બને છે. ઉપરોક્ત વેચાણ દસ્તાવેજનું ખાલી અવલોકન દર્શાવે છે કે વાદીએ હકીકતમાં વેચાણ દસ્તાવેજમાં સ્વીકાર્યું છે કે વેચાણની વિચારણા પ્રાપ્ત થઈ છે. આમ કહીને, વાદી હવે તેના કોઈ દસ્તાવેજ પુરાવા વિના, દાવો કરવા માટે અથવા અન્યથા ફરીથી દાખલ કરી શકશે નહીં. ઉક્ત વેચાણ-દસ્તાવેજની સંબંધિત કલમ નીચે મુજબ છે:

“ઉપરની વિગતો અનુસાર, અમે, બીજા પક્ષે, આ ખતના અંતે વર્ણવેલ ખેતીની જમીન તમને, પ્રથમ પક્ષને, રૂ. ૯,૩૦,૦૦૦–(માત્ર નવ લાખ ત્રીસ હજાર રૂપિયા).અમને ઉપરોક્ત વેચાણની સંપૂર્ણ રકમ મળી છે, જે નીચેની વિગતો અનુસાર ચૂકવવામાં આવી છે:

પ્રાપ્ત થયેલી વિચારણાઓની વિગતો

ક્રમાંક નં.	તારીખ	રકમ	ચેક નં.	વિગતો
૧.	--	૧૦,૦૦૦/--	રોકડ	
		—		
૨.	--	૧૦,૦૦૦/--	રોકડ	
		—		
૩.	૧૯/૦૫/૨૦૨૧	૫૬,૮૭૫/૦૦૦૦૩૦	પ્રાઈમ કો. ઓપ. બેંક લિમિટેડ	
		—		
૪.	૧૯/૦૫/૨૦૨૧	૫૬,૮૭૫/૦૦૦૦૩૧	પ્રાઈમ કો. ઓપ. બેંક લિમિટેડ	
		—		
૫.	૧૯/૦૫/૨૦૨૧	૫૬,૮૭૫/૦૦૦૦૩૨	પ્રાઈમ કો. ઓપ. બેંક લિમિટેડ	
		—		
૬.	૧૯/૦૫/૨૦૨૧	૫૬,૮૭૫/૦૦૦૦૩૩	પ્રાઈમ કો. ઓપ. બેંક લિમિટેડ	

- ૨૧ -
૭. ૧૯/૦૫/૨૦ ૫૬,૮૭૫/૦૦૦૦૩૪ પ્રાઈમ કો. ઓપ. બેંક લિમિટેડ
- ૨૧ -
૮. ૧૯/૦૫/૨૦ ૫૬,૮૭૫/૦૦૦૦૩૫ પ્રાઈમ કો. ઓપ. બેંક લિમિટેડ
- ૨૧ -
૯. ૧૯/૦૫/૨૦ ૫૬,૮૭૫/૦૦૦૦૩૬ પ્રાઈમ કો. ઓપ. બેંક લિમિટેડ
- ૨૧ -
૧૦. ૧૯/૦૫/૨૦ ૫૬,૮૭૫/૦૦૦૦૩૭ પ્રાઈમ કો. ઓપ. બેંક લિમિટેડ
- ૨૧ -
૧૧. ૧૯/૦૫/૨૦ ૫૬,૮૭૫/૦૦૦૦૩૮ પ્રાઈમ કો. ઓપ. બેંક લિમિટેડ
- ૨૧ -
૧૨. ૧૯/૦૫/૨૦ ૫૬,૮૭૫/૦૦૦૦૩૯ પ્રાઈમ કો. ઓપ. બેંક લિમિટેડ
- ૨૧ -
૧૩. ૧૯/૦૫/૨૦ ૫૬,૮૭૫/૦૦૦૦૪૦ પ્રાઈમ કો. ઓપ. બેંક લિમિટેડ
- ૨૧ -
૧૪. ૧૯/૦૫/૨૦ ૫૬,૮૭૫/૦૦૦૦૪૧ પ્રાઈમ કો. ઓપ. બેંક લિમિટેડ
- ૨૧ -
૧૫. ૧૯/૦૫/૨૦ ૫૬,૮૭૫/૦૦૦૦૪૨ પ્રાઈમ કો. ઓપ. બેંક લિમિટેડ
- ૨૧ -
૧૬. ૧૯/૦૫/૨૦ ૫૬,૮૭૫/૦૦૦૦૪૩ પ્રાઈમ કો. ઓપ. બેંક લિમિટેડ

૨૧ -

૧૭. ૧૯/૦૫/૨૦ ૫૬,૮૭૫/૦૦૦૦૪૪ પ્રાઈમ કો. ઓપ. બેંક લિમિટેડ

૨૧ -

૧૮. ૧૯/૦૫/૨૦ ૫૬,૮૭૫/૦૦૦૦૪૫ પ્રાઈમ કો. ઓપ. બેંક લિમિટેડ

૨૧ -

રૂ. ૯,૩૦,૦૦૦ (રૂપિયા નવ લાખ ત્રીસ હજાર માત્ર)

તેથી, અમે, સેકન્ડ પાર્ટી, સ્વીકારીએ છીએ કે સંપૂર્ણ વેચાણ વિચારણા, ઉપર વિગતવાર, તમારા, પ્રથમ પક્ષ તરફથી પ્રાપ્ત થઈ છે.અમે આથી તેની યોગ્ય રસીદની પુષ્ટિ કરીએ છીએ.

પરિણામે, ભવિષ્યમાં, ઓછી ચુકવણી અથવા વળતરની ચુકવણી ન કરવા અંગેના અમારા પક્ષ તરફથી કોઈ વિવાદ અથવા અન્ય કોઈ સમાન દાવાને ધ્યાનમાં લેવામાં આવશે નહીં.જો આવો કોઈ દાવો કરવામાં આવે તો તેને રદબાતલ ગણવામાં આવશે."

૬.૮ અવેતન વિકેતાના એકમાત્ર અધિકારનો આ મત આ અદાલત સહિત આ દેશની ઘણી અદાલતો દ્વારા રજૂ કરવામાં આવ્યો છે.

ડી પી બિલ્ડટેક પ્રાઇવેટ લિમિટેડ વિ.શાહજહાં બેગમ
મનુ/આરએચ/૦૪૩૨/૨૦૧૫:

ડ.૯ ડી પી બિલ્ડટેક પ્રાઇવેટ લિમિટેડ વિ.શાહજહાં બેગમ (ઉપરોક્ત),
રાજસ્થાન ઉચ્ચ ન્યાયાલયે નીચે મુજબ ચુકાદો આપ્યો હતો:

“૧૪. અન્ય ઢ્રજિકોણથી જોવામાં આવે તો, આ અદાલતનો આગળનો
મત છે કે વાદી પણ કાર્યવાહીનું કારણ જાહેર કરતી નથી અને આ
બાબતમાં પણ તેને નકારી શકાય છે.તે સ્થાયી કાયદો છે કે જ્યાં કોઈ
દસ્તાવેજ પર દાવો કરવામાં આવે છે અને તેની શરતો વાદીમાં
દર્શાવવામાં આવી નથી પરંતુ વાદીમાં ઉલ્લેખિત કરવામાં આવે છે, ત્યાં
ઉપરોક્ત દસ્તાવેજ વાદીમાં સંદર્ભ દ્વારા સામેલ કરવામાં આવે છે (ચર્ચ
ઓફ કાઇસ્ટ ચેરિટેબલ ટ્રસ્ટ એન્ડ એજ્યુકેશનલ ચેરિટેબલ સોસાયટી
વિ. પોન્નિયમમેન એજ્યુકેશનલ
ટ્રસ્ટ:મનુ/એસસી/૦૫૧૫/૨૦૧૨:૨૦૧૨(૮) એસસીસી
૭૦૬).વાદી દ્વારા ચલાવવામાં આવેલ વેચાણ ખતમાં કોઈ પણ
પઠનનો સમાવેશ થતો નથી કે જ્યાં સુધી વેચાણ કિંમત ચૂકવવામાં ન
આવે ત્યાં સુધી શીર્ષક ખરીદનારને સોંપવામાં આવશે નહીં.મિલકત
હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૫૪ ને ધ્યાનમાં રાખીને, અહીં ઉપર

જાણાવ્યા મુજબ, આવા કોઈ પઠનની ગેરહાજરીની હકીકત સાથે, વેચાણ દસ્તાવેજના અમલ અને નોંધણી પર ખરીદનારને શીર્ષક આપવામાં આવ્યું હતું. આવી હકીકત અને પરિસ્થિતિમાં, વાદીને વેચાણ ખતને રદ કરવાનો કોઈ કાનૂની અધિકાર નથી, ભલે તે માનવામાં આવે કે કરારબદ્ધ વેચાણ કિંમત તેણીને ચૂકવવામાં આવી ન હતી. મુકદ્દમો, જેમ સ્થાપિત કરવામાં આવ્યો છે તે કોઈપણ અવેતન વેચાણ કિંમતની વસૂલાત માટે નથી, પરંતુ સંમત વેચાણ કિંમત ચૂકવવામાં આવી ન હતી તે ધારણા પર નોંધાયેલ વેચાણ ખતને રદ કરવા માટે છે. જો ફરિયાદના દાવાઓ તેના અંકિત મૂલ્ય પર લેવામાં આવે અને સાચા અને સાચા હોવાનું માનવામાં આવે, તો પણ વાદીને વેચાણ ખત રદ કરવાનો દાવો કરવાનો કોઈ કાનૂની અધિકાર નથી. "કાર્યવાહીનું કારણ" શબ્દમાં માત્ર કાયદાકીય અધિકારનું જ નહીં પરંતુ કાયદાકીય અધિકારનું પણ ઉલ્લંઘન સામેલ છે. આમ, વાદી વેચાણ ખતને રદ કરવાનો દાવો કરવાના કોઈપણ કાનૂની અધિકારથી વંચિત હોવાથી અને આવા વાદીના દાવાઓના આધારે, તે સુરક્ષિત રીતે કહી શકાય કે વાદી કાર્યવાહીનું કોઈ કારણ જાહેર કરતી નથી. " (ભાર મૂકવામાં આવે છે).

ભીમાભાઈ માનસિભાઈ કરિયા વિ. જનરલ મેનેજર, આર. એસ. પી. એલ. લિમિટેડ, ૨૦૨૧ (૦) એ. આઈ. જે. ઈ. એલ. એચ. સી. ૨૪૫૬૯૯

૬.૧૦ ભીમાભાઈ માનસિભાઈ કરિયા વિરુદ્ધ જનરલ મેનેજર, આર. એસ. પી. એલ. લિમિટેડ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં આ અદાલતની માનનીય ખંડપીઠે નીચે મુજબ ચુકાદો આપ્યો છે:

“આ દાવો કહેવાતા અવેતન વેચાણની વસૂલાત માટે છે. ચાલો આપણે હાલમાં એ આધાર પર આગળ વધીએ કે વાદીએ કેટલાક અવેતન વેચાણના વળતરની વસૂલાત કરવી પડશે. સર્વોચ્ચ અદાલતે, દિહિબેન (ઉપરોક્ત) ના કિસ્સામાં, સ્પષ્ટ રીતે ચુકાદો આપ્યો છે કે વેચાણની વિચારણાના એક ભાગની ચુકવણી ન કરવાથી નોંધાયેલ વેચાણ-દસ્તાવેજ 'રદબાતલ' નથી થતો અને તે તેને રદ કરવા માટે માન્ય આધાર પણ નથી. સુપ્રીમ કોર્ટે આ રીતે ચુકાદો આપ્યો હતો:

આ અદાલત દ્વારા નિર્ધારિત કાયદાને ધ્યાનમાં રાખીને, જો વાદીના દાવાઓને સાચા ગણવામાં આવે તો પણ, કે વેચાણની સંપૂર્ણ રકમ હકીકતમાં ચૂકવવામાં આવી ન હતી, તે વેચાણ ખતને રદ કરવા માટેનો આધાર ન હોઈ શકે. બાકીની રકમની વસૂલાત માટે વાદી પાસે કાયદામાં અન્ય ઉપાયો હોઈ શકે છે, પરંતુ નોંધાયેલ વેચાણ ખતને રદ કરવાની રાહત આપી શકાતી નથી.”

હરીશ પુરુષોત્તમ ચંદવાની વિરુદ્ધ જનક ચંદિરામ સુખવાની, ૨૦૨૫ની બીજી

અપીલ ૬

૬.૧૧ હરીશ પુરુષોત્તમ ચંદવાની વિરુદ્ધ જનક ચંદિરામ સુખવાની (ઉપરોક્ત)

ના કેસમાં પણ આ અદાલતે નીચે મુજબ ચુકાદો આપ્યો છે:

“કાયદો સારી રીતે નક્કી થયો છે કે વાદી એવો દાવો કરી શકતો નથી કે જો વેચાણની સંપૂર્ણ રકમ હકીકતમાં ચૂકવવામાં ન આવી હોય, તો પણ તે વેચાણ કરાર રદ કરવા માટેનો આધાર ન હોઈ શકે. કાયદો એ પણ ખૂબ જ સ્પષ્ટ છે કે વેચાણની વ્યાખ્યા સૂચવે છે કે એક વ્યક્તિ પાસેથી બીજી વ્યક્તિમાં માલિકીનું હસ્તાંતરણ હોવું જ જોઈએ, જેમાં હસ્તાંતરણકર્તાની માલિકીની મિલકતમાં તમામ અધિકારો અને વ્યાજનું હસ્તાંતરણ સામેલ છે અને હસ્તાંતરણકર્તા મિલકતમાં વ્યાજ અથવા અધિકારનો કોઈ ભાગ જાળવી શકતો નથી અને સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ની કલમ ૫૪ની જોગવાઈઓ અનુસાર વેચાણની વ્યાખ્યા સૂચવે છે કે માલિકીનું હસ્તાંતરણ ચૂકવેલ અથવા પૂર્વનિર્ધારિત અથવા આંશિક ચૂકવણી અને વચનબદ્ધ ભાગ માટે કરવું પડશે, તેથી કિંમત આમ વેચાણના વ્યવહારનો એક આવશ્યક ઘટક છે અને તેથી

મિલકતની વાસ્તવિક ચુકવણી વેચાણ દસ્તાવેજના અમલ સમયે સંપૂર્ણ કિંમત વેચાણ પૂર્ણ કરવા માટે અનિવાર્ય નથી.વર્તમાન કેસમાં, વેચાણ દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખિત વેચાણની વિચારણા વાદીને પ્રાપ્ત થઈ હોવાનું જણાવવામાં આવ્યું છે અને વેચાણ દસ્તાવેજમાં જ વાદીએ ઉપરોક્ત રકમની રસીદની સ્વીકૃતિ આપી છે પરંતુ અન્યથા પણ, જો સંપૂર્ણ કિંમત ચૂકવવામાં ન આવે પણ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવામાં આવે તો પણ, વેચાણ પૂર્ણ થશે અને વ્યવહાર હેઠળ પ્રતિવાદીને હક આપવામાં આવશે, અને જો વાદીનું નિવેદન માનવામાં આવે તો પણ, વેચાણ કિંમતના એક ભાગની ચુકવણી ન કરવાથી મિલકતમાં માલિકી તરીકે વેચાણની માન્યતાને અસર થશે નહીં. પહેલેથી જ પસાર થઈ ચૂક્યું છે અને બાકી વેચાણની ચૂકવણી ન કરવામાં આવે તો પણ, આ આધાર પર ઉપરોક્ત વેચાણ ખતને અમાન્ય કરી શકાતું નથી.વેચાણની રચના કરવા માટે વાદીએ વર્તમાન સમયમાં અથવા ભવિષ્યમાં કિંમત ચૂકવવા માટે કરાર પર મિલકતની માલિકી સ્થાનાંતરિત કરવાનો ઇરાદો હોવો જોઈએ અને વેચાણ પત્રના પઠનથી, તે ખૂબ જ સ્પષ્ટ છે કે વાદીએ નોંધાયેલ વેચાણ પત્રનો અમલ કરીને સ્યુટ મિલકતમાં તેના તમામ હકનું માલિકી હિત સ્થાનાંતરિત કર્યું છે.”

ક.૧૨ તેથી, કાયદો સારી રીતે નક્કી કરવામાં આવ્યો છે કે વાદી વેચાણ ખતને આ આધાર પર પડકાર આપી શકતો નથી કે તેને વેચાણની રકમ ચૂકવવામાં આવી નથી, જેના માટે નોંધાયેલ વેચાણ ખત પહેલેથી જ દાખલ કરવામાં આવ્યું છે.વર્તમાન કેસમાં પણ, વાદીએ વેચાણ દસ્તાવેજમાં એવો દાવો કર્યો નથી કે પ્રતિવાદી પર માલિકીનું હસ્તાંતરણ વેચાણની ચૂકવણી પર આકસ્મિક હશે.આવા કિસ્સામાં, જો સંપૂર્ણ વળતર ચૂકવવામાં ન આવે તો પણ, વાદી આ ગણતરી પર વેચાણ દસ્તાવેજને પડકાર આપી શકે નહીં.

ક.૧૩ વધુમાં, વેચાણ-દસ્તાવેજના પઠનમાં એવું નથી જણાવવામાં આવ્યું કે વેચાણ-દસ્તાવેજ રૂ. ૯,૩૦,૦૦૦-ની રસીદોને આધીન છે.તેથી, વર્તમાન કેસમાં વાદીએ વેચાણ ખતને રદ કરવાની માંગ કરતા પ્રતિવાદી સામે દાવો કરવા માટે કાર્યવાહીનું કોઈ કારણ નહોતું, જે વેચાણની વિચારણાની ચુકવણી ન કરવાના આધારે વાદી દ્વારા જ ચલાવવામાં આવ્યું છે.

નિર્ણય:

૭. પરિણામે, વર્તમાન અરજી સી. પી. સી. ના આદેશ VII નિયમ ૧૧ (ડી) હેઠળ નકારી કાઢવાને પાત્ર છે કારણ કે તે કાયદા દ્વારા પ્રતિબંધિત છે. તદનુસાર, અરજી આથી નકારી કાઢવામાં આવે છે.

૮. પરિણામે, વર્તમાન નાગરિક પુનરાવર્તન અરજીને તે મુજબ મંજૂરી આપવામાં આવે છે.નિયમને નિરપેક્ષ બનાવવામાં આવે છે.

સહી/–

(ન્યાયમુર્તી શ્રી સંજીવ જે. ઠાકર)

વિષય :

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.