

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 મધ્યે ગુજરાતની ઉચ્ચ અદાલતમાં

આર/પ્રથમ અપીલ નં. ૧૧૮૦/૨૦૨૩

સાથે

દીવાની અરજી (સ્ટે માટે) નં. ૧/૨૦૨૪

ઈન

આર/પ્રથમ અપીલ નં. ૧૧૮૦/૨૦૨૩

સાથે

આર/સિવિલ એપિલેશન નં. ૫૦૩/૨૦૨૫

ઈન

આર/પ્રથમ અપીલ નં. ૧૧૮૦/૨૦૨૩

મંજૂરી અને હસ્તાક્ષર અર્થે :

માનનીય ન્યાયમુર્તિ શ્રી એ. વાય. કોઝ્જે

અને

સન્માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે. એલ. ઓડેદ્રા

=====

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર	હા.	ના.

=====

મેસર્સ આર્યો ઈન્ફ્રાકોન પ્રાઇવેટ લિમિટેડ તેના નિર્દેશક દ્વારા

વિરુદ્ધ

જયોત્સના મુકેન્દ્રભાઈ મોદી અને અન્ય

=====

ઉપસ્થિત રહ્યા :

અપીલકર્તા (ઓ) નંબર ૧ માટે શ્રી એન. વી. ગાંધી (૧૬૯૩) માટે સુશ્રી કાજલ શિંગડિયા સાથે શ્રી શાલિન મેહતા, પરિષ્ક વકીલ.

પ્રતિવાદી (ઓ) નંબર ૨ માટે સુશ્રી નલિની એસ. લોઢા (૨૧૨૮) સાથે શ્રી મેહૂલ શાહ, પરિષ્ક વકીલ.

પ્રતિવાદી (ઓ) નંબર ૧ માટે જાહેરનામા દ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલી નોટીસ.

=====

ખંડપીઠ : માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એ. વાય. કોગ્જે

અને

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે. એલ. ઓડેદ્રા

તારીખ: ૧૬/૧૦/૨૦૨૫

મૌખિક ચુકાદો

(દ્વારા :માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે. એલ. ઓડેદ્રા)

(૧) પરવાનગી આપવામાં આવી.અપીલ સ્વીકારવામાં આવે છે અને સામાવાળા બેંક નંબર ૨ માટે વિદ્વાન વકીલ, સુશ્રી નલિની લોઢા, ઉપરોક્ત સામાવાળા માટે પ્રવેશની નોટિસ માફ કરે છે.

૨. પક્ષકારોની સંમતિ સાથે, વર્તમાન બાબતને અંતિમ સુનાવણી માટે લેવામાં આવે છે.

૩. વર્તમાન અપીલના માધ્યમથી, અપીલકર્તાએ ૨૦૧૭ના સ્પેશિયલ સિવિલ સ્યુટ નં.૧૮૦ માં આંક-૧૬ હેઠળ પસાર કરાયેલા ૨૭.૦૧.૨૦૨૦ ના ચુકાદા અને હુકમને પડકાર્યો છે. વિવાદિત ચુકાદા હેઠળ, વિદ્વત ટ્રાયલ કોર્ટ સી. પી. સી. ના આદેશ ૭ નિયમ ૧૧ (ડી) ની શરતોમાં વાદીને નકારીને આદેશ ૭ નિયમ ૧૧ હેઠળ અરજીને મંજૂરી આપવા માટે ખુશ હતી, અને તેને મર્યાદા અધિનિયમની કલમ ૫૯ દ્વારા પ્રતિબંધિત ગણાવી હતી.

૪. દાવાના અવલોકન પર, એવું જણાય છે કે મૂળ વાદી આર્ચી ઇન્ફ્રાકોન પ્રાઇવેટ લિમિટેડ દ્વારા મૂળ સામાવાળા નંબર ૧ જ્યોત્સ્નાબેન મુકેન્દ્રભાઈ મોદી

(હવે પછી અહિં સામાવાળા નંબર ૧) અને યુનિયન બેંક, મૂળ સામાવાળા નંબર ૨ (ત્યારબાદ સામાવાળા નંબર ૨) સામે દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. ઉપરોક્ત આર્ચી ઇન્ફ્રાકોન પ્રાઇવેટ લિમિટેડ પણ અપીલકર્તા છે, જો કે તે એક મેસર્સ શાંતિ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર વતી કામ કરે છે [ઉપરોક્ત મેસર્સ શાંતિ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરને અપીલકર્તા તરીકે કેવી રીતે દર્શાવવામાં આવ્યું છે તે અંગેની નોંધ-૧ યોગ્ય સમયે નોંધવામાં આવશે]. દાવાની વિષયવસ્તુ ૧૨ ફ્લેટ હતી, જે અંતિમ પ્લોટ નં.૮૬ પર સ્થિત હતી, જેનો પ્લોટ કુલ ૫૭૦૬ સ્કવેર મીટર હતો., ટી. પી. યોજના નં.૧૨૭, સર્વેક્ષણ નં.૨૮૨, ગામ ખાતા નં.૧૪૫૩, મૌજે વિનઝોલ, તાલુકા વટવા, જિલ્લો:અમદાવાદ.ઉપરોક્ત ફ્લેટને હવે પછી "દાવાની મિલકત" અથવા "૧૨ ફ્લેટ" તરીકે ઓળખવામાં આવશે, જે સંદર્ભમાં સ્વીકારવામાં આવે છે. આ ફ્લેટ કથિત અંતિમ પ્લોટ નંબર ૮૬ પર ઓમ ઓર્બિટ યોજનાનો ભાગ હતા.

૫. ઉપરોક્ત દાવામાં વ્યાપક દાવાઓ એ હતા કે સામાવાળા નં.૧ તેણે કથિત રીતે મૂળ વાદી પાસેથી દાવાની મિલકત ખરીદી હતી [ફૂટ નોટ-૨ મહેરબાની કરીને દાવાના પેરા ૧ ની પ્રથમ પંક્તિ જુઓ.]- આર્ચી ઇન્ફ્રાકોન પ્રાઇવેટ લિમિટેડ કોઈ પણ પ્રકારની ચૂકવણી કર્યા વિના અને તેથી, જો કે ઉપરોક્ત ખરીદી નોંધાયેલા વેચાણ કરારો દ્વારા કરવામાં આવી હતી, તેમ છતાં, ફરિયાદમાં એવો દાવો કરવામાં આવ્યો હતો કે ખરીદદાર, સામાવાળા નંબર ૧ ને કોઈ હક

આપવામાં આવ્યો નથી.આરોપ એ હતો કે સામાવાળા નંબર ૧ સાથે કોઈ માલિકી ન હોવા છતાં, ઉપરોક્ત ફ્લેટ પછી સામાવાળા નંબર ૧ દ્વારા ગીરવે મૂકવામાં આવ્યા હતા. ૨ – અમુક નાણાકીય સુવિધાઓનો લાભ લેવા માટે બેંક.અને કહેવાતા દેવાની ચૂકવણી કરવાને બદલે, સામાવાળા નં.૧ કથિત રીતે ફરાર થઈ ગયો હતો.તેથી, સામાવાળા નંબર ૧ ને દાવામાં અને વર્તમાન કાર્યવાહી બંનેમાં અવેજી સેવા દ્વારા સેવા આપવામાં આવી છે.સામાવાળા નં.૨ – તેથી બેંકે વસૂલાતની કાર્યવાહી શરૂ કરી હતી.વચગાળામાં, વાદી-આર્થી ઈન્ફ્રાકોન પ્રાઇવેટ લિમિટેડે કેટલાક અન્ય વ્યક્તિઓને આ ફ્લેટ ફાળવ્યા હતા, જેમાંથી કેટલાકને કથિત રીતે આ ફ્લેટનો કબજો આપવામાં આવ્યો હતો [ફૂટ નોટ-૩ મહેરબાની કરીને તેના આંતરિક પૃષ્ઠ નંબર ૮ પર દાવાના નિયમિત પેરા-૩ પહેલાંનો પેટા-ફરો જુઓ.].ઉપરોક્ત દાવાના માધ્યમથી, આર્થી ઈન્ફ્રાકોન પ્રાઇવેટ લિમિટેડ દ્વારા એવી વિનંતી કરવામાં આવી હતી કે સામાવાળા નં. ૧ ની તરફેણમાં ૦૮.૧૧.૨૦૧૨ ના વેચાણ-દસ્તાવેજોની જાહેરાત કરવામાં આવે.૧ ૧૨ ફ્લેટ માટે, (દાવાની મિલકત) ફરિયાદમાં વર્ણવ્યા મુજબ, વેચાણની વિચારણા પસાર કરવાના અભાવને કારણે રદબાતલ હતી. વધુમાં, અન્ય રાહત, અન્ય બાબતોની સાથે, કે સામાવાળા નં.૨ – સામાવાળાની તરફેણમાં એડવાન્સ કરાયેલી બાકી લોનની રકમની વસૂલાતમાંથી બેંક નં.૧, ઉપરોક્ત ૧૨ ફ્લેટમાંથી પણ પ્રાર્થના કરવામાં આવી હતી.સિવિલ પ્રોસિજર કોડ, ૧૯૦૮ (હવે પછી, "સી. પી. સી".) ના આદેશ ૭

નિયમ ૧૧ની જોગવાઈઓ હેઠળ વિવાદિત ચુકાદા દ્વારા ઉપરોક્ત દાવાને નકારી કાઢવો એ વર્તમાન અપીલમાં પડકારનો વિષય છે.

૬. વાદીના દાવાઓથી સ્વતંત્ર, આ અદાલત સમક્ષ સુનાવણી દરમિયાન એવું બહાર આવ્યું કે સામાવાળા નં.૨ – બેંકે સામાવાળા નંબર ૧ સામે તેની બાકી રકમની વસૂલાત લાગુ કરી હતી, કારણ કે ૧૨ ફ્લેટ (દાવાની મિલકત) ના સંદર્ભમાં બેંકનું સુરક્ષા હિત હતું.આમ, કથિત સભ્યોમાંથી કેટલાક, જેમને ૧૨ ફ્લેટ ફાળવવામાં આવ્યા હતા, તેમણે ડીઆરટી સમક્ષ કાર્યવાહી દાખલ કરી હતી, જ્યાં ઉપરોક્ત કાર્યવાહી રદ કરવામાં આવી હતી.ઉપરોક્ત આદેશો સામે, ૨૦૨૩ની વિશેષ નાગરિક અરજી નંબર ૯૩૧૧ સાથે ઉપરોક્ત એસ. સી. એ. માં નાગરિક અરજી [૨૦૨૩ની એસ. સી. એ. નંબર ૯૩૧૧માં ફૂટ નોટ-૪ દીવાની અરજી (દિશા માટે) નંબર ૧.] પ્રાધાન્ય આપવામાં આવ્યું હતું, જે પણ ઉપરોક્ત ફાળવણીકારો માટે કોઈ અનુકૂળ પરિણામો આપતું ન હતું.જો કે, પુષ્કળ સાવચેતી માટે, એ વાત પર ભાર મૂકવામાં આવે છે કે વિવાદિત આદેશ ટકાઉ છે કે નહીં તે અંગેના ચુકાદાના હેતુ માટે, માત્ર વાદીમાંના દાવાઓ, ફરિયાદ સાથે જોડાયેલા દસ્તાવેજો સાથે જ લાગુ પડે છે.

૭. અપીલના ગુણદોષો પર આગળ વધતા પહેલા, હકીકત એ છે કે વર્તમાન કેસમાં, અપીલકર્તા મેસર્સ શાંતિ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર છે જે સોંપણીના દસ્તાવેજના

આધારે અપીલ કરવાના અધિકારનો દાવો કરે છે, તેની પ્રશંસા કરવાની જરૂર છે.આ સોંપણીના ખતની તારીખ ૨૫.૦૨.૨૦૨૨ છે, જેના અવલોકન પર, તે દર્શાવે છે કે તે વેચાણ-ખત [ફૂટ નોટ-૫ "શીર્ષક ધરાવતો દસ્તાવેજ છે. આ ખત ગુજરાતી ભાષામાં છે અને તેનું શીર્ષક 'વેચાણ દસ્તાવેજ' છે.]જો કે, અપીલ કરવાની લીવમાં આપેલા વર્ણનનું પાલન કરવા માટે, ઉપરોક્ત દસ્તાવેજને હવે પછી 'વેચાણ-કમ-સોંપણી ખત' તરીકે ઓળખવામાં આવશે.સેલ-કમ-અસાઈનમેન્ટ ડીડમાં પ્રથમ પક્ષના સભ્યોમાં પટેલ પરિતોષ અંબાલાલ, પારિખ જીગર અરવિંદભાઈ, પટેલ ભારતકુમાર ગોવિંદલાલ (પટેલ ગોવિંદભાઈ સોમાભાઈ એચયુએફનો કર્તા), પટેલ ભારતકુમાર ગોવિંદલાલ (પટેલ ભારતકુમાર ગોવિંદભાઈ એચયુએફનો કર્તા), પટેલ અશ્વિનકુમાર ગોવિંદલાલ (પટેલ આશીવિનકુમાર ગોવિંદભાઈ એચયુએફનો કર્તા) અને પટેલ સુધીરકુમાર ગોવિંદલાલ (પટેલ સુધીરકુમાર ગોવિંદભાઈ એચયુએફનો કર્તા) નો સમાવેશ થાય છે.વધુમાં એ નોંધવું જોઈએ કે Sr.Nos પરની વ્યક્તિઓ. પ્રથમ ભાગના પક્ષકારોના ૧ અને ૨ જમીનના મૂળ માલિકો હતા, જેના પર યોજના-ઓમ ઓર્બિટ બાંધવામાં આવી હતી, જેમાંથી સંબંધિત ૧૨ ફ્લેટ (દાવો મિલકત) એક ભાગ હતા.બીજા ભાગની પાર્ટી મેસર્સ શાંતિ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર છે, જે એક ભાગીદારી પેઢી છે, જેમાં ભાગીદારો મિસ્ત્રી હર્ષ ભારતભાઈ, જિગર ગોરધનભાઈ મિસ્ત્રી અને પરિતોષ અંબાલાલ પટેલ છે.અને પ્રથમ ભાગના પક્ષે વેચાણ-કમ-

સોંપણીના સંદર્ભમાં અમુક જમીન અને બાંધવામાં આવેલા ભાગને બીજા ભાગના પક્ષને હસ્તાંતરિત કર્યો છે.

૮. આ અદાલત સમક્ષ અરજદાર-અપીલકર્તાની દલીલ છે કે દાવાની મિલકત પણ મેસર્સ શાંતિ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર પ્રાઇવેટ લિમિટેડ (અપીલ કરવા માટે અરજદાર) ને ટ્રાન્સફર કરવામાં આવી છે અને તેથી, ઉપરોક્ત મેસર્સ શાંતિ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર પ્રાઇવેટ લિમિટેડ વર્તમાન અપીલ દાખલ કરવા માટે હકદાર છે કારણ કે તે ઉપરોક્ત વિવાદિત ચુકાદા અને હુકમનામાથી વ્યથિત છે.

૯. સેલ-કમ-અસાઇનમેન્ટ ડીડ હેઠળ ઉપરોક્ત ૧૨ ફ્લેટ કેવી રીતે ટ્રાન્સફર કરવામાં આવ્યા છે તે અંગેની દલીલો/દલીલો અહીં પછીથી વિગતવાર છે.અપીલકર્તા મેસર્સ શાંતિ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર વર્તમાન કાર્યવાહીમાં ત્યારે જ ભાગ લઈ શકે છે જ્યારે તે દાવાની મિલકતમાં તેનો અધિકાર, હક અને હિત સ્થાપિત કરે.

૧૦. એ નોંધવું જોઈએ કે સામાવાળા નં.૨ બેંકે વર્તમાન નાગરિક અરજી એટલે કે અપીલની મંજૂરી માંગતી અરજીના જવાબમાં તેનું સોગંદનામું દાખલ કર્યું છે.ઉપરોક્ત જવાબ દ્વારા, એ તરફ ધ્યાન દોરવામાં આવ્યું છે કે મેસર્સ આર્ચી ઇન્ફ્રાકોન પ્રાઇવેટ લિમિટેડ એક નિગમિત સંસ્થા છે અને તે તે જ સંસ્થા છે જેણે

કથિત રીતે આ સ્થળ પર બાંધકામ કર્યું છે.તેથી, આ સંસ્થાના બાંધકામનો દાવો પારિખ જીગર અરવિંદભાઈ અને પરિતોષ અંબાલાલ પટેલ દ્વારા કરી શકાયો ન હોત, જેઓ આ સંસ્થાના ડિરેક્ટર છે, જે એક ખાનગી મર્યાદિત કંપની છે.ટૂંકમાં, એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી હતી કે મેસર્સ આર્યી ઇન્ફ્રાકોન પ્રાઇવેટ લિમિટેડ ૧૨ ફ્લેટના મૂળ વેચાણ-દસ્તાવેજોમાં પક્ષકાર નથી અને ડિરેક્ટરો, તેમની વ્યક્તિગત ક્ષમતામાં, મેસર્સ આર્યી ઇન્ફ્રાકોન પ્રાઇવેટ લિમિટેડની મિલકત માટે કરાર કરી શક્યા ન હોત. તેથી, ઉપરોક્ત વ્યક્તિઓ, તેમની વ્યક્તિગત ક્ષમતામાં, ઉપરોક્ત બાંધકામની માલિકી મેસર્સ શાંતિ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરને ટ્રાન્સફર કરી શક્યા ન હોત.એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે તે આર્યી ઇન્ફ્રાકોન પ્રાઇવેટ લિમિટેડ હતી જેણે બાંધકામ વિકસાવ્યું હતું અને તેની માલિકી ધરાવતું હતું તે દાવામાંના દાવાથી એકદમ વિપરીત હતું. એવું રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું કે સોંપણીનું ખત મેસર્સ આર્યી ઇન્ફ્રાકોન પ્રાઇવેટ લિમિટેડ અને મેસર્સ શાંતિ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર વચ્ચે નથી.તેઓએ એમ પણ જણાવ્યું છે કે વેચાણ-કમ-સોંપણી ખત દાવાની મિલકત સાથે વ્યવહાર કરતું નથી.તે વિવાદિત છે કે ૧૨ ફ્લેટના સંદર્ભમાં કોઈ વિચારણા પસાર કરવામાં આવી નથી, જ્યારે તેઓ સામાવાળા નં.૧ અને તેથી ફ્લેટ સામાવાળા નંબર ૧ માં નિહિત નહોતા.સામાવાળા નં.૨ એ પણ ભારપૂર્વક જણાવ્યું હતું કે ઉપરોક્ત ફ્લેટનો ભૌતિક કબજો ખરેખર જ્યોત્સ્નાબેનને સોંપવામાં આવ્યો હતો-સામાવાળા નં.૧, જે ઉપરોક્ત વેચાણ ખતમાંથી સ્પષ્ટ થાય છે.

૧૧. જો કે, અરજદાર તેના પ્રત્યુત્તર સોગંદનામામાં પુનરાવર્તન કરે છે કે તેને ૭૯ ફ્લેટના સંબંધમાં કાર્યવાહીપાત્ર દાવાઓ મળ્યા છે [ફૂટ નોટ-૬ જોકે આ દલીલને વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી શાલિન મહેતા દ્વારા તેમની દલીલો દરમિયાન સ્પષ્ટપણે માફ કરવામાં આવી છે] કારણ કે મેસર્સ આર્ચી ઇન્ફ્રાકોન પ્રાઇવેટ લિમિટેડે સેલ-કમ-અસાઇનમેન્ટ ડીડના આધારે કુલ ૨૧૬ ફ્લેટ ધરાવતી સમગ્ર યોજનાના સંબંધમાં તેના તમામ અધિકારો ટ્રાન્સફર કર્યા છે, જેમાં ૧૨ ફ્લેટનો સમાવેશ થાય છે, જે પ્રથમ અપીલનો વિષય છે.તે દાવો કરે છે કે પરિતોષ અંબાલાલ પટેલ અને જુગર અરવિંદભાઈ પારિખ મૂળ જમીન માલિકો છે અને મેસર્સ આર્ચી ઇન્ફ્રાકોન પ્રાઇવેટ લિમિટેડના ડિરેક્ટર પણ છે અને તેમણે મેસર્સ આર્ચી ઇન્ફ્રાકોન પ્રાઇવેટ લિમિટેડ વતી સેલ-કમ-અસાઇનમેન્ટ ડીડનો અમલ કર્યો છે, તેમની વ્યક્તિગત ક્ષમતામાં નહીં.

૧૨. પક્ષકારો માટે વિદ્વાન વકીલો સાંભળ્યા.

૧૩. અપીલકર્તા વતી હાજર રહેલા શ્રી એન. વી. ગાંધી સાથે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી શાલિન મહેતાએ રજૂઆત કરી હતી કે સેલ-કમ-અસાઇનમેન્ટ ડીડ, મેસર્સ આર્ચી ઇન્ફ્રાકોન પ્રાઇવેટ લિમિટેડ દ્વારા તેના નિર્દેશકો પારિખ જિગર અંબાલાલ અને ૬ અલબીટ દ્વારા આ દલીલને વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી શાલિન મહેતા દ્વારા તેમની દલીલો દરમિયાન સ્પષ્ટપણે માફ કરવામાં આવી છે.પરિતોષ

અંબાલાલ પટેલે તેના સંપૂર્ણ અધિકારો સોંપી દીધા છે અને વેચી દીધા છે અને જમીન અને બાંધકામની મિલકત માટે અલગ વિચારણાઓ વર્તમાન અરજદાર (મેસર્સ. શાંતિ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર) થી મેસર્સ આર્ચી ઇન્ફ્રાકોન પ્રાઇવેટ લિમિટેડ. વેચાણ-કમ-સોંપણી ખતમાં એવું લખવામાં આવ્યું છે કે મેસર્સ આર્ચી ઇન્ફ્રાકોન પ્રાઇવેટ લિમિટેડની તરફેણમાં વિકાસ કરાર એકપક્ષીય ખત દ્વારા રદ કરવામાં આવ્યો છે, જે ૧૮.૦૨.૨૦૨૨ પર નોટરી સમક્ષ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે બાંધકામ વ્યક્તિઓ પાસે જ રહ્યું હતું, જે નંબર પર દર્શાવવામાં આવ્યું છે. ૧ અને આર્ચી ઇન્ફ્રાકોન પ્રાઇવેટ લિમિટેડના ડિરેક્ટર તરીકે તેમની ક્ષમતામાં વેચાણ-કમ-સોંપણી ખતમાં પ્રથમ ભાગના પક્ષકારોના ૨ અને તેથી, પ્રથમ ભાગના પક્ષો વેચાણ-કમ-સોંપણી ખત હેઠળ મિલકતો વેચવા માટે સક્ષમ હતા.

૧૪. વિદ્વાન પરિષ્ક વકીલ શ્રી શાલિન મહેતાએ વેચાણ-કમ-સોંપણી ખતનો ઉદ્દેશ કર્યો હતો અને ઉપરોક્ત દસ્તાવેજના પૃષ્ઠ નં. ૫, ૬, ૮, ૨૬, ૨૭, ૨૮ અને ૩૨ પર દેખાતા વિવિધ ફક્રાઓ અદાલત સમક્ષ વાંચવામાં આવ્યા હતા અને રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે આ સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે દાવાની વિષયવસ્તુ ઉપરોક્ત વેચાણ-કમ-સોંપણી ખત હેઠળ ખરીદવામાં આવી હતી. **અમિત કુમાર શો અને અન્યો વિરુદ્ધ ફરીદા ખાતૂન અને અન્યોના** કેસમાં ચુકાદા પર આધાર રાખીને (૨૦૦૫) ૧૧ એસ. સી. સી. ૪૦૩ પર અહેવાલ આપ્યો: એમ.

એ. એન. યુ./એસ. સી./ઓ.૨૮૪, એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે કોર્ટને અપીલ કરવાની મંજૂરી આપવાના તબક્કે વિગતવાર તપાસમાં જવાની જરૂર નથી. એવી વ્યક્તિઓ કે જેમના પર સોંપણી અથવા હસ્તાંતરણ દ્વારા વ્યાજ સોંપવામાં આવ્યું હોય, તેમના દ્વારા અથવા તેમની વિરુદ્ધ દાવો ચાલુ રાખવા માટે રજા આપવામાં વિવેકબુદ્ધિનો ઉપયોગ કરતા પહેલા અદાલતને માત્ર પ્રથમ દષ્ટિએ સંતોષ થવો જોઈએ. વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા આગળ રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે કાર્યવાહીની અંતિમ સુનાવણીના તબક્કે સોંપણીના અસ્તિત્વ અથવા માન્યતાને ધ્યાનમાં લઈ શકાય છે.

૧૫. બીજી તરફ, પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી મેહૂલ એસ. શાહે સામાવાળા નં.૨ – બેંકે ભારપૂર્વક દલીલ કરી હતી કે ૧૨ ફ્લેટના મૂળ વેચાણ દસ્તાવેજો સામાવાળા નં.૧, જેમાં પુષ્ટિ કરનાર પક્ષ મેસર્સ આર્ચી ઇન્ફ્રાકોન પ્રાઇવેટ લિમિટેડ છે. અને તે વેચાણ દસ્તાવેજો સૂચવે છે કે આર્ચી ઇન્ફ્રાકોન પ્રાઇવેટ લિમિટેડને (ચેક દ્વારા) વિચારણા ચૂકવવામાં આવી છે અને ફ્લેટનો કબજો પણ સામાવાળા નં.૧ અહીં. આમ, ઉપરોક્ત ફ્લેટના વિક્રેતાઓએ ઉપરોક્ત ફ્લેટમાં તેમના અધિકાર, માલિકી અને હિતને નાબૂદ કરી દીધા હતા, અને તેથી, તેમની પાસે ઉપરોક્ત દાવાની મિલકતમાં કોઈ અવશેષ અધિકારો નહોતા, દાવાની મિલકતને મેસર્સ શાંતિ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરને ટ્રાન્સફર કરવાના માલિકી અધિકારો ઘણા ઓછા હતા. તે કોઈ પણ સંજોગોમાં રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું, વર્તમાન વેચાણ-ક્રમ-સોંપણી

ખત ઉપરોક્ત ફ્લેટના સંદર્ભમાં નથી.સોંપણી પત્રનો ઉલ્લેખ કરતા રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે ઓમ ઓર્બિટ યોજનામાં કુલ ૧૧ બ્લોક છે, જેમાંથી બાંધકામ ૧૧૬ ફ્લેટ (એસ. આઈ. સી., ૨૧૬) નું છે અને અગાઉના વેચાણ પત્રો હેઠળ વેચવામાં આવેલા ફ્લેટ ૬૯ (એસ. આઈ. સી., ૭૯) છે, જે કથિત વેચાણ-કમ-સોંપણી પત્રમાં દર્શાવવામાં આવ્યું છે.તે રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું કે તે પછી, ફ્લેટ, જે વેચાયા ન હતા, તેમની સંખ્યા માત્ર ૪૭ હતી.આ ૪૭ ફ્લેટ એવા ફ્લેટ છે જે હાલના સેલ-કમ-અસાઈનમેન્ટ ડીડ હેઠળ વેચવામાં આવ્યા છે અને આ ૪૭ ફ્લેટને લગતી પ્રો રેટા જમીન પણ વેચવામાં આવી છે.એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે, આમ, મેસર્સ આર્હી ઇન્ફ્રાકોન પ્રાઇવેટ લિમિટેડ અથવા મેસર્સ શાંતિ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર પાસે અપીલ કરવાની હાલની રજા માંગવાનો કોઈ અધિકાર નથી કારણ કે તેમને દાવાની મિલકતમાં કોઈ અધિકાર, માલિકી હિત નથી.એવું રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું કે અંતિમ પ્લોટ નં.૮૬ નો કુલ વિસ્તાર ૫૭૦૬ સ્કે.મી. છે, જેમાંથી વેચાણ-સહ-સોંપણી ખત હેઠળ વેચવામાં આવેલો ભાગ ૩૫૯૮.૦૮ સ્કે.મી. છે, જે રૂ. ૧,૦૧,૭૦,૦૦૦/- (એક કરોડ એક લાખ અને સિત્તેર હજાર માત્ર) માં વેચવામાં આવ્યો હતો.વધુમાં, વેચાણ-કમ-હેઠળ અસાઈનમેન્ટ ડીડ, ઓહ્મ ઓર્બિટ યોજનાના રહેણાંક ફ્લેટ (૪૭ સંખ્યામાં) જેમાં બિલ્ટ-અપ એરિયા છે જે ૨૯૯૨.૦૬ સ્કે.મી. માપવામાં આવે છે.રૂ. ૧,૭૫,૦૦,૦૦૦/- (માત્ર એક કરોડ સિત્તેર પાંચ હજાર) ની રકમમાં વેચાઈ હતી, જે કુલ રૂ. ૨,૭૯,૭૦,૦૦૦/- (માત્ર બે કરોડ સિત્તેર સિત્તેર

હજાર) હતી.ઉપરોક્ત દલીલોને સારી બનાવવા માટે સોંપણી પત્રના અનુસૂચિ ૩-એ, ૩-બી, ૪ અને ૫ પર વ્યાપક નિર્ભરતા મૂકવામાં આવી હતી.એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે ૭૯ ફ્લેટના હિસ્સામાં આવતી જમીન, જેનો અગાઉ નિકાલ કરવામાં આવ્યો હતો, તે ૨૧૩૭.૯૨ Sq.Mtrs હતી.આમ, જે વેચવામાં આવે છે તે ૩૫૬૮.૦૮ Sq.Mtrs છે, જેમાં બાકીના ૪૭ ફ્લેટના બિલ્ટ-અપ વિસ્તાર અને પાર્કિંગ વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે.એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે દાવો સંબંધિત ફ્લેટ એ ફ્લેટ છે જે અગાઉ વેચાયા હતા અને અગાઉ વેચવામાં આવેલા ૬૯ (એસ. આઈ. સી., ૭૯) ફ્લેટમાં સામેલ હતા.આમ, અરજદારોને ૧૨ ફ્લેટમાં કોઈ અધિકાર, માલિકી, હિત નહોતું, જે સંબંધિત દાવામાં મુકદ્દમાનો વિષય હતો.એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે વેચાણ-કમ-સોંપણી ખત ઉપરાંત, શાંતિ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરની તરફેણમાં આર્ચી ઈન્ફ્રાકોન પ્રાઇવેટ લિમિટેડ દ્વારા ચલાવવામાં આવેલ ૨૮.૦૨.૨૦૨૨ તારીખનું વળતર ખત પણ છે.એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે ઉપરોક્ત ક્ષતિપૂર્તિ ખત પણ માત્ર તે ફ્લેટના હસ્તાંતરણનો ઉદ્દેશ કરે છે જે સામાવાળા નંબર ૧ સાથે અગાઉના વેચાણ ખત હેઠળ વેચાયા ન હતા.અને સ્પષ્ટતા માટે, એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે વળતર, મોટે ભાગે, સોંપનારાઓ/ખરીદદારોને ખાતરી આપવા માટે દેખાય છે કે સોંપનારાઓને વેચાણ-કમ-સોંપણી ખત હેઠળ તોડી પાડવામાં આવેલી મિલકતમાં કોઈ અધિકારો નહીં હોય; અને વધુમાં, જો ઓમ ઓર્બિટ યોજનામાં ફ્લેટના અગાઉના ખરીદદારોમાંથી કોઈ પણ

"ગૂંચવણો" નું કારણ બને, તો તે સોંપનારાઓ સાથે સોંપનારાઓ દ્વારા ઉકેલવામાં આવશે.એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે, વળતરની પ્રકૃતિ વર્તમાન હેતુઓ માટે અપ્રસ્તુત છે, સિવાય કે વેચાણ-ક્રમ-સોંપણી ખત હેઠળ તોડી પાડવામાં આવેલા ફ્લેટની ઓળખ કરવાની હદ સુધી.એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે હકીકત એ છે કે એવા કોઈ સંકેત નથી કે ૧૨ ફ્લેટ, જે અગાઉ સામાવાળા નંબર ૧ ને વેચવામાં આવ્યા હતા, તે સોંપનાર દ્વારા વેચાણ-ક્રમ-સોંપણી ખત હેઠળ સોંપી દેવામાં આવ્યા હતા/પહોંચાડવામાં આવ્યા હતા.આમ, Ld રજૂ કર્યું. વરિષ્ઠ વકીલ, શ્રી મેહુલ શાહે જણાવ્યું હતું કે શાંતિ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરને દાવાની મિલકતમાં કોઈ હક અથવા હિત નથી, એટલે કે, ૧૨ ફ્લેટ અગાઉ સામાવાળા નંબર ૧ ને વેચવામાં આવ્યા હતા.

૧૬. તે વિજ્ઞાન દ્વારા રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું. વરિષ્ઠ વકીલ, શ્રી મેહુલ શાહે જણાવ્યું હતું કે અપીલ કરવાની પરવાનગીમાં અરજદારની દલીલો અનુસાર, અરજદાર-શાંતિ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર આ બાબતમાં કાર્યવાહીપાત્ર દાવો કરે છે.જો કે, મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ (હવે પછી અહીં, ટી. પી. અધિનિયમ) ની જોગવાઈઓ હેઠળ દાવાની વ્યાખ્યાને જોતા, "કાર્યવાહીપાત્ર દાવો" શબ્દમાં માત્ર દેવું અને તે પણ દેવું સામેલ હશે, જે સ્થાવર મિલકતના ગીરો દ્વારા સુરક્ષિત નથી.જો કે એ વાત પર ભાર મૂકવામાં આવ્યો હતો કે અપીલકર્તા દ્વારા તેના દાવામાં સામાવાળા નંબર ૧ સામે કોઈ રાહત કે કોઈ બાકી

દેવાની વસૂલાતની વિનંતી કરવામાં આવી નથી.એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે શાંતિ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ૧૨ ફ્લેટ પર કોઈ કાનૂની અધિકાર મેળવવા માટે હકદાર ન હોવા છતાં, હકીકત એ છે કે ડી. આર. ટી. એ શાંતિ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરને ૭ ફ્લેટ (જે ડી. આર. ટી. સમક્ષ કાર્યવાહીનો વિષય હતો) માટે બોલી લગાવવાની મંજૂરી આપી હતી.આમ, શાંતિ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર માટે કોઈ પૂર્વગ્રહ પેદા થયો નથી.

૧૭. એલ. ડી. પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી મેહુલ શાહે એમ પણ રજૂઆત કરી હતી કે તેઓ એચ. અંજનપ્પા વિરુદ્ધ એ. પ્રભાકર અને અન્યોના ૨૦૨૫ આઈએનએસસી ૧૨૧માં નોંધાયેલા ચુકાદા પર આધાર રાખે છે:૨૦૨૫ આઈજેલ એસસી ૭૪૬૪૩. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે ઉપરોક્ત ચુકાદો આવશ્યક શરતો મૂકે છે, જેને આધિન અપીલ કરવાની મંજૂરી આપી શકાય છે. જો કે, આ ચુકાદાની શરૂઆતમાં સૂચવ્યા મુજબ, આ મામલાના એકંદર રંગને જોયા પછી, આ અદાલતનો અભિપ્રાય છે કે રજા આપવી જોઈએ જેથી વર્તમાન બાબતમાં ઉદ્ભવતા મુદ્દાઓને પૂરતી સ્પષ્ટતા સાથે ઉકેલી શકાય.

૧૮. વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી મેહુલ એસ. શાહ દ્વારા વધુમાં રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે, ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા વિવાદિત આદેશ ટકાઉ છે, કારણ કે વેચાણ ડીઝ્સ અથવા મોર્ગેજ ડીઝ્સને અલગ રાખવા માટેની રાહત જ વાદીમાં ખૂટે છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે પ્રાર્થના માત્ર ઘોષણા માટે હતી.તેનો

પુનરોચ્ચાર કરવામાં આવ્યો હતો કે સામાવાળા નં.૧ આ પોશાકમાં પ્રાર્થના કરવામાં આવી ન હતી.વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે અરજદારે એ હકીકતને પણ દબાવી દીધી હતી કે ડી. આર. ટી. ની કાર્યવાહીમાં વસૂલાતનો આદેશ આપવામાં આવ્યો છે.અને તેનાથી વ્યથિત થઈને, વિશેષ નાગરિક અરજી દ્વારા હાઈકોર્ટ સમક્ષ કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં આવી હતી, જેને પણ નકારી કાઢવામાં આવી છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે, રિકવરી સર્ટિફિકેટના આધારે, ૨૦૧૪ના ઓએ નં.૫૯૬ ના ચુકાદા અને આદેશના પરિણામે, ૨૦૧૬ની રિકવરી પ્રોસિડિંગ્સ નં.૨૨ તરીકે અમલની કાર્યવાહી શરૂ થઈ હતી, જે હેઠળ ગીરો મિલકતોને ૨૪.૧૧.૨૦૧૬ ના આદેશ દ્વારા જોડવામાં આવી હતી અને ૦૬.૦૩.૨૦૨૦ ના આદેશ દ્વારા વેચાણ માટે મૂકવામાં આવી હતી, પરંતુ હરાજી બોલીના અભાવને કારણે નિષ્ફળ રહી હતી. ત્યારબાદ, આર. ડી. બી. અધિનિયમની કલમ ૨૫ (એ. એ.) હેઠળ ૧૬.૧૧.૨૦૨૨ ના આદેશ દ્વારા, કોર્ટ કમિશનરની નિમણૂક કરવામાં આવી, જેમણે ઉપરોક્ત આદેશ હેઠળ ગીરવે મૂકેલા ફ્લેટનો કબજો લેવાનો હતો.તે તબક્કે, મેસર્સ શાંતિ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર દ્વારા વાંધાઓ દાખલ કરવામાં આવ્યા હતા, જેની કાર્યવાહી એક્ઝિક્યુટિવ-ઇન-રિપ્લાયના ૨૩.૦૯.૨૦૨૨ [ફૂટ નોટ-૮ સંદર્ભ પૃષ્ઠ ૩૮૪ થી ૩૯૨ ના આદેશો દ્વારા કરવામાં આવી હતી.]. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે ઉપરોક્ત આદેશો અંતિમતા પ્રાપ્ત કરી ચૂક્યા છે, એસસીએ ૯૩૧૧/૨૦૨૩ જેટલું, ઉપરોક્ત આદેશોમાં દખલ કરવામાં આવી નથી. આમ, એવી રજૂઆત

કરવામાં આવી હતી કે એકંદર તથ્યો અને સંજોગોને જોતા, અપીલમાં અપીલની મંજૂરી માટેની અરજી સહિત કોઈ યોગ્યતા નથી અને તેથી, કૃપા કરીને તેમને નકારી શકાય છે.

૧૯. બીજી બાજુ, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી શાલિન મહેતાએ તેમની પ્રત્યુત્તર દલીલોમાં રજૂઆત કરી હતી કે દાવાની મિલકત માટેના વેચાણ પત્રોના સંદર્ભમાં વેચનારને કોઈ વેચાણ વિચારણા આપવામાં આવી નથી કારણ કે તમામ પોસ્ટ-ડેટેડ ચેકનું અપમાન કરવામાં આવ્યું હતું. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે સામાવાળાની તરફેણમાં મૂળ વેચાણ કાર્યોની તારીખ ૦૯.૧૧.૨૦૧૨ હતી. ૦૯.૨.૨૦૧૩ પર ચેકનું અપમાન કરવામાં આવ્યું હતું. જોકે, કથિત સામાવાળા નં. ૧ એ સામાવાળા નંબર ૨ બેંક પાસેથી આવા રદબાતલ પ્રારંભિક વેચાણ કાર્યોના આધારે લોન લીધી હતી અને ઉપરોક્ત લોનની ચૂકવણી કરવાની ચિંતા કરી ન હતી. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે સંબંધિત ફ્લેટનો કબજો ઉપરોક્ત પ્રતિવાદીઓને આપવામાં આવ્યો ન હોવા છતાં ઉપરોક્ત લોન એડવાન્સ હતી. આ સંકુલને બી. યુ. મંજૂરી (એટલે કે બિલ્ડિંગ યુટિલાઈઝેશન પરમિશન) પણ આપવામાં આવી ન હતી. તેથી, તે લોન આગળ વધારવામાં સામાવાળા નંબર ૨ બેંકની બેદરકારી હતી.

૨૦. એવી વિનંતી કરવામાં આવી હતી કે મેસર્સ શાંતિ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર એ ડી. આર. ટી. નો સંપર્ક કરીને જણાવ્યું હતું કે મુકદ્દમાનો વિષય એવા ૧૨ ફ્લેટ પાછળથી સોસાયટીના વ્યક્તિગત સભ્યોને ફાળવવામાં આવ્યા હતા. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે મેસર્સ આર્ચી ઇન્ફ્રાકોન પ્રાઇવેટ લિમિટેડનું વલણ એ હતું કે સામાવાળા નં.૧, વ્યક્તિગત સભ્યોને ઉપરોક્ત ૧૨ ફ્લેટ ફાળવવાનું યોગ્ય માનવામાં આવ્યું હતું, જેમને ત્યારબાદ કબજામાં લેવામાં આવ્યા હતા. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે ઉપરોક્ત સભ્યોનો કબજો એ હકીકત પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે જ્યારે વિદ્વાન ડી. આર. ટી. એ ઉપરોક્ત રહેવાસીઓને ખાલી કરવા પડ્યા હતા અને તેથી, તે સ્પષ્ટ હતું કે તે ૧૨ ફાળવણીકારો હતા જેમણે સંબંધિત સમયે ફ્લેટ પર કબજો કર્યો હતો.

૨૧. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે ઉપરોક્ત ફાળવણીકારોને સમજાયું કે ફ્લેટ ત્યારે જ ગીરવે મૂકવામાં આવ્યા હતા જ્યારે વસૂલાત અધિકારીઓ કબજો/વસૂલાત મેળવવા માટે તેમના દરવાજા પર પહોંચ્યા હતા. અને તે વાદી માટે કાર્યવાહીનું કારણ હતું-આર્ચી ઇન્ફ્રાકોન પ્રાઇવેટ લિમિટેડ દાવો દાખલ કરવા માટે, અન્ય બાબતોની સાથે વેચાણ ડીફેન્સને રદબાતલ જાહેર કરવા માટે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે કબજો ક્યારેય સામાવાળા નં.૧, દાવામાં સામાવાળા નંબર ૧ ની તરફેણમાં વેચાણ ડીડ રદ કરવાની વિનંતી કરવામાં આવી ન હતી, ખાસ કરીને, કારણ કે વેચાણ ડીફેન્સ શરૂઆતમાં રદબાતલ હતા,

કારણ કે તેમાં વિચારણાનો અભાવ હતો.જોકે, એલ. ડી. રજૂ કરી હતી. પરિષ્ઠ વકીલ શાલિન મહેતા, આદેશ ૭ નિયમ ૧૧ ની જોગવાઈઓ હેઠળ, ૨૭.૧.૨૦૨૦ ના આદેશ દ્વારા ફરિયાદ નકારી કાઢવામાં આવી હતી.ત્યારબાદ, વર્તમાન અપીલ દાખલ કરવામાં આવે તે પહેલાં, વેચાણ-ક્રમ-સોંપણી ખતનો અમલ કરવામાં આવ્યો અને પરિણામે, આર્ચી ઇન્ફ્રાકોન પ્રાઇવેટ લિમિટેડે શાંતિ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર વતી અપીલને પ્રાધાન્ય આપ્યું.

૨૨. વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી શાલિન મહેતાએ રજૂઆત કરી હતી કે જો આ અદાલત એવા નિષ્કર્ષ પર આવે કે દાવાની સંપત્તિનો વિષય વર્તમાન અપીલકર્તા-એમ/એસને ટ્રાન્સફર કરવામાં આવ્યો ન હતો.શાંતિ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર (વેચાણ-ક્રમ-સોંપણી ખત હેઠળ દાવો કરતી), પછી પણ, મેસર્સ આર્ચી ઇન્ફ્રાકોન પ્રાઇવેટ લિમિટેડ, જે ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ વાદી હતી, હંમેશા વર્તમાન અપીલ સાથે ચાલુ રાખી શકે છે.આ હેતુ માટે, તેમણે (૨૦૧૬) ૧ એસ. સી. સી. ૭૩૦ પર અહેવાલિત **શરદમ્મા વિરુદ્ધ મોહમ્મદ પિરેજન અને અન્યો** અન્યના કેસમાં ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો હતો: **૨૦૧૫ આઈએનએસસી ૬૯૪**. ઉપરોક્ત ચુકાદા પર આધાર રાખીને, એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે આદેશ ૨૨, નિયમ ૧૦ અને અન્યો ૧૧ની દ્રષ્ટિએ તેમજ ૨૦૦૧ (૬) એસ. સી. સી. ૫૩૪, જેનો પણ **શરદમ્મા** (ઉપરોક્ત) માં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે, તેમાં નોંધાયેલા ધુરંધર પ્રસાદ સિંહ વિરુદ્ધ જયપ્રકાશ યુનિવર્સિટી અને અન્યો

અન્યના ગુણોત્તરની દ્રષ્ટિએ, એવું ધારવામાં આવ્યું છે કે કોઈ પણ સોંપણીના પરિણામે, જો સોંપનાર સોંપનારને સામેલ કરવામાં નિષ્ફળ જાય, તો દાવો/અપીલ રદ થવી જોઈએ નહીં. અને ૨૦૦૨ (૫) એસ. સી. સી. ૬૪૭ માં નોંધાયેલા જસકીરત દત્તવાની વિરુદ્ધ વિધાવતીમાં, જેનો અહેવાલ પણ શરદમ્મા (ઉપરોક્ત) માં આપવામાં આવ્યો છે, તે મુજબ, આ વિષયમાં તેમનો કોઈ રસ બંધ થઈ ગયો હોવા છતાં, સોંપણીકાર પણ પોતાના અધિકારમાં કાર્યવાહી ચાલુ રાખી શકે છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે શરદમ્મા (ઉપરોક્ત) માં, શરતોમાં એવું માનવામાં આવ્યું છે કે સી. પી. સી. ના આદેશ ૨૨ નિયમ ૧૦માં કોઈ પણ પ્રતિકૂળ પરિણામોની કલ્પના કરવામાં આવી નથી જ્યાં સોંપનાર દ્વારા રજા માટે અરજી કરવામાં નિષ્ફળતા હોય.

૨૩. નિષ્કર્ષમાં, એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે સામાવાળા નંબર ૧ એ ફ્લેટ માટે ક્યારેય કોઈ નાણાં ચૂકવ્યા ન હોવાથી, દાવાની વિષયવસ્તુ, સામાવાળા નંબર ૨ એ સુરક્ષા લાગુ કરી હતી. તે કાર્યવાહીમાં, જ્યારે ઉપરોક્ત ફ્લેટના નવા ફાળવણીકારોએ દરમિયાનગીરી કરી હતી, ત્યારે ડી. આર. ટી. એ ઉપરોક્ત તૃતીય પક્ષના વાંધાઓને નકારી કાઢીને ૨૩.૦૮.૨૦૨૨ તારીખના આદેશો પસાર કરવા માટે રાજી થયા હતા. ઉપરોક્ત ફાળવણીકારો દ્વારા શરૂ કરાયેલી ૨૦૨૩ની એસ. સી. એ.નં. ૮૩૧૧ દ્વારા કાર્યવાહીએ ઉપરોક્ત આદેશોની પુષ્ટિ કરી હતી. જોકે, પરિષ્ક વકીલ શ્રી શાલિન મહેતાએ રજૂઆત કરી

હતી કે હકીકત એ છે કે ઉપરોક્ત ફ્લેટ ત્રીજા પક્ષકારોને ફાળવવામાં આવ્યા હતા, જેમણે વિચારણા કર્યા પછી, ઉપરોક્ત ફ્લેટનો કબજો મેળવ્યો હતો અને ઉપરોક્ત ત્રીજા પક્ષકારોને પણ હરાજી હેઠળના ફ્લેટ માટે બોલી લગાવવાની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી, જે વસૂલાત અધિકારી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલી વસૂલાત કિંમતની દ્રષ્ટિએ હતી. એવું રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું કે ૨૨.૦૫.૨૦૨૩ પર, ડી. આર. ટી. ને વિનંતી કરવામાં આવી હતી કે તૃતીય પક્ષ વાંધાજનક અનામત કિંમત જમા કરવામાં અસમર્થ છે અને શાંતિ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરને તૃતીય પક્ષ વિરોધીઓ વતી તે જમા કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવી શકે છે. જોકે, ડી. આર. ટી. દ્વારા આવી વિનંતીને મંજૂરી આપવામાં આવી ન હતી. વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે કોઈ પણ સંજોગોમાં ઉપરોક્ત આદેશો વસૂલાતની કાર્યવાહીના સંદર્ભમાં હતા. જો કે, તે રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું કે ત્રીજા પક્ષનો વિરોધ કરનારાઓ કબજામાં હોઈ શકે છે કે નહીં તે હકીકતનો ચુકાદો આપવો જોઈએ. તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે અપીલકર્તા-વાદી, આર્ચી ઇન્ફ્રાકોન પ્રાઇવેટ લિમિટેડ, હંમેશા પ્રતિવાદીઓ સામે દાવો કરી શકે છે. પરિણામે, આર્ચી ઇન્ફ્રાકોન પ્રાઇવેટ લિમિટેડ અને શાંતિ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર બંને પાસે વર્તમાન અપીલ જાળવી રાખવાનો અધિકાર છે. એવો પુનરોચ્ચાર કરવામાં આવ્યો હતો કે એકવાર સામાવાળા નંબર ૧ ની તરફેણમાં વેચાણ ખત વિચારણાના અભાવને કારણે નિષ્ફળ જાય છે, તો આવા રદબાતલ વેચાણ પર ગીરો પણ નિષ્ફળ જાય છે. પરિણામે, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી શાલિન મહેતાએ રજૂઆત કરી હતી કે,

ગીરો પણ રદબાતલ થઈ ગયા છે. તે રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું કે, જો કે, માત્ર એટલા માટે કે તે ખૂબ લાંબો શોટ છે, અપીલકર્તા બિન-અનુકૂળ ન હોઈ શકે.એવી વિનંતી કરવામાં આવી હતી કે વર્તમાન અપીલને મંજૂરી આપવામાં આવે અને વર્તમાન કાર્યવાહીના એકંદર તથ્યો અને સંજોગોને ધ્યાનમાં રાખીને વિવાદિત ચુકાદા અને ચુકાદાને રદ કરીને દાવાને ટ્રાયલ કોર્ટની ફાઇલમાં પુનઃસ્થાપિત કરી શકાય.

૨૪. પક્ષકારોના સંબંધિત વકીલોને સાંભળ્યા પછી, આ અદાલત હવે પછી રજૂ થતી શરતોમાં વર્તમાન અપીલનો નિર્ણય કરવા આગળ વધે છે.

૨૫. શરૂઆતમાં, એ સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે કે આ અદાલતે વિવાદિત આદેશ પસાર થયા પછીના ઘટનાક્રમોનું વર્ણન કર્યું હોવા છતાં, તે માત્ર પક્ષકારોના અધિકારનું એકંદર માળખું લાવવા માટે છે. જો કે, આ અદાલત વિવાદિત ચુકાદા અને હુકમનામાની તપાસ કરવા માટે ફરિયાદના દાવાઓ અને તેની સાથે જોડાયેલા દસ્તાવેજોનું કડક પાલન કરશે.ચુકાદાના અવલોકન પર, તે સ્પષ્ટ છે કે ટ્રાયલ કોર્ટે એ હકીકતને ધ્યાનમાં લીધી છે કે સામાવાળા નંબર ૧ ની તરફેણમાં તમામ નોંધાયેલા વેચાણ કાર્યોને નવેમ્બર, ૨૦૧૨ માં અમલમાં મૂકવામાં આવ્યા હતા.આ હકીકત, આ અદાલત અનુસાર, દાવાના દાવાઓની દ્રષ્ટિએ છે, ખાસ કરીને, દાવાના ફક્ત ૧ ના પેટા-ફક્તઓ. ઉપરોક્ત ફ્લેટ,

સંખ્યામાં ૧૧, અપીલકર્તા-વાદી દ્વારા સામાવાળા (મૂળ સામાવાળા નંબર ૧) ને દાવામાંના દાવા મુજબ વેચવામાં આવ્યા હોવાનું કહેવાય છે. ફરિયાદ વધુમાં સૂચવે છે કે સામાવાળા/સામાવાળા નંબર ૧ દ્વારા અપીલકર્તા-વાદીને ઉપરોક્ત ફ્લેટના વેચાણની વિચારણા માટે ચેક પૂરા પાડવામાં આવ્યા હતા. અપીલકર્તા વાદી, દાવાના આંતરિક પૃષ્ઠ ૭ પર, આક્ષેપ કરે છે કે ઉપરોક્ત કેટલાક ચેક (વધુ ખાસ કરીને, સંખ્યામાં ૫, તમામ તારીખ ૦૮.૧૧.૨૦૧૨) વાદી દ્વારા તેની બેંકમાં ૦૮.૦૨.૨૦૧૩ પર જમા કરવામાં આવ્યા હતા, જેનું વર્ષ ૨૦૧૩માં અપમાન કરવામાં આવ્યું હતું. આમ, એવું તારણ કાઢી શકાય છે કે વેચાણ દસ્તાવેજો ૨૦૧૨ના હોવા છતાં, ચેક માત્ર વર્ષ ૨૦૧૩માં જમા કરવામાં આવ્યા હતા. અને, પ્રચલિત કાયદા અનુસાર, માત્ર કારણ કે વિચારણા મોકૂફ રાખવામાં આવે છે, વેચાણ ખત હેઠળ ડિમાઈન્ડ પરિસરનું શીર્ષક આપમેળે મોકૂફ રાખવામાં આવતું નથી. તેના બદલે, ખરીદદારને મિલકતની સોંપણી ત્યાં જ મોકૂફ રાખવામાં આવશે જ્યાં મિલકતની ટ્રાન્સફર માટે કરાર માત્ર વળતરની ચુકવણી પર આપવામાં આવ્યો હોય. એ સાચું છે કે, ઉપરોક્ત અસર માટે ન તો કોઈ દલીલ છે, ન તો અપીલકર્તાની દલીલ છે કે તેઓ સંબંધિત વેચાણ કાર્યોમાં આ અસર માટે શરત છે. અપીલકર્તા-વાદીનો કેસ એવો હતો કે તે સામાવાળા-સામાવાળા નંબર ૧ ને વેચાણની ચૂકવણી કરવા માટે બોલાવી રહ્યો હતો, પરંતુ કથિત સામાવાળા-સામાવાળા તે જ ચૂકવણી કરી શક્યો ન હતા, અને આખરે સૂચવ્યું કે ફ્લેટ બીજાને ફાળવવામાં આવે. જોકે, આ અદાલતને ધ્યાનમાં રાખીને

એ હકીકત છે કે પ્રચલિત કાયદાને કારણે ફ્લેટનું હક ખરીદનારને પહેલેથી જ સોંપવામાં આવ્યું હતું. તે અપીલકર્તા-વાદીનો પણ કેસ છે કે ફ્લેટમાં બાંધકામનું કામ પૂર્ણ થયું ન હતું, તેથી ફ્લેટનો કબજો ક્યારેય સામાવાળાને સોંપવામાં આવ્યો ન હતો-સામાવાળા નંબર ૧.અને સામાવાળાની અસમર્થતાને કારણે-સામાવાળા નંબર ૧ ફ્લેટ માટે ચૂકવણી કરવા માટે, અપીલકર્તા-વાદીએ તૃતીય પક્ષોને ઉપરોક્ત ફ્લેટ ફાળવ્યા, જેમાંથી કેટલાક પહેલેથી જ ઉપરોક્ત ફ્લેટમાં સ્થળાંતર કરી ચૂક્યા છે. પરંતુ, અપીલકર્તા-વાદીએ વેચાણ પત્રો રદ કરવાની ઝંઝટ કરી નથી, જે હેઠળ શીર્ષક ખરીદનારમાં નિહિત હતું.

૨૬. અપીલકર્તા-વાદીએ વધુમાં એવો આક્ષેપ કર્યો છે કે ૨૧.૦૪.૨૦૧૭ પર સામાવાળા-સામાવાળા નંબર ૨ સવારે ૧૦ વાગ્યે હાજર થયો હતો (સામાવાળા નંબર ૨ નો કર્મચારી હાજર થયો હતો), અને જણાવ્યું હતું કે સામાવાળા નંબર ૧ એ ફ્લેટ પર ગીરો બનાવીને લોન લીધી છે (બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, ફ્લેટ એ લોન માટેની જામીનગીરી છે) અને તે જામીનગીરી અમુક દસ્તાવેજોની પ્રાપ્તિ પર બનાવવામાં આવી છે (સામાવાળા નંબર ૧ પાસેથી).અપીલકર્તા-વાદીના વાંધાઓ પર, તેઓ પાછા ફર્યા.તે ૨૪.૦૪.૨૦૧૭ પર, ઉપરોક્ત કર્મચારીઓએ ફરીથી ફ્લેટની મુલાકાત લીધી અને ફોટોગ્રાફ્સ માટે વિનંતી કરી, પરંતુ તે ફોટોગ્રાફ્સ પણ લેવાની મંજૂરી નહોતી. વાદીએ હંમેશાં જાળવી રાખ્યું હતું કે

ઉપરોક્ત ફ્લેટનો કબજો ક્યારેય સામાવાળા નંબર ૧ ને સોંપવામાં આવ્યો ન હતો, કારણ કે તે વિચારણાની રકમ ચૂકવવામાં નિષ્ફળ રહી હતી.

૨૭. અપીલકર્તા વાદીનો કેસ એ છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ અને ૨એ એકબીજા સાથે સાંઠગાંઠ કરીને દાવો ફ્લેટ પર સુરક્ષા ઊભી કરીને અપીલકર્તા વાદીને છેતરવા માટે કામ કર્યું હતું, ભલે વેચાણ શરૂઆતથી જ રદબાતલ હતું. તે કહેવાતી હકીકત સ્પષ્ટ છે કારણ કે સામાવાળા નંબર ૨ એ લોન આગળ વધારતા પહેલા પૂરતી યોગ્ય તપાસ કરી ન હતી. તેથી, પ્રાર્થના કલમની દ્રષ્ટિએ દાવો.

૨૮. ટ્રાયલ કોર્ટે તેના તરફથી ખરીદદારને ફ્લેટ સોંપવાના વિવાદ પર સ્પષ્ટ સ્ટે મૂક્યો છે.તેણે માત્ર અવલોકન કર્યું હતું કે સેલ ડીડને પડકાર ૨૦૧૭ના સ્પેશિયલ સિવિલ સ્યુટ નં.૧૮૦ દ્વારા હતો, એટલે કે પડકાર વર્ષ ૨૦૧૭માં હતો. તેણે ફરિયાદનો પણ અભ્યાસ કર્યો છે અને અવલોકન કર્યું છે કે માર્ક ૩/૧૮ અને ૩/૩૨ પરના દસ્તાવેજો સૂચવે છે કે વાદીએ ૦૬.૦૨.૨૦૧૩ પર તેની બેંકમાં વિચારણા રકમ માટે ચેક જમા કરાવ્યા છે.જો કે, અપૂરતી બેલેન્સ અને/અથવા ચેક જૂના થઈ ગયા હોવાના કારણે તે પરત કરવામાં આવ્યા હતા. આમ, ટ્રાયલ કોર્ટે તારણ કાઢ્યું છે કે ઉપરોક્ત તારીખ સુધીમાં, એટલે કે ૦૬.૦૨.૨૦૧૩, વાદીને વેચાણ કરારો હેઠળ વળતરની ચુકવણી ન કરવા અંગે

જાણકારી હોત. તેમ છતાં, વાદીએ વર્ષ ૨૦૧૭ સુધી રાહ જોઈ છે, એટલે કે સિવિલ સ્યુટને પસંદ કરવા માટે પ્રશ્નમાં ચેકના અનાદર પછી લગભગ ચાર વર્ષ.મર્યાદા અધિનિયમની કલમ ૫૯ પર આધાર રાખીને, કોર્ટે એવું માન્યું હતું કે ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટને રદ કરવા અથવા અલગ રાખવા માટેની મર્યાદા, દાવો તે તથ્યોમાંથી ત્રણ વર્ષની અંદર દાખલ થવો જોઈએ જે વાદીને ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટને રદ કરવા અથવા અલગ રાખવાનો અધિકાર આપે છે, જે પહેલા વાદીને ખબર પડે છે.આમ, ટ્રાયલ કોર્ટ અનુસાર, ચેકનું ઉછાળવું એ પૂરતું નોટિસ હતું કે વિચારણા આગામી ન હતી. હવે, ૦૯.૦૨.૨૦૧૩ ની મર્યાદાને ધ્યાનમાં રાખીને, ટ્રાયલ કોર્ટે મર્યાદાની ગણતરી કરી અને નિષ્કર્ષ પર આવી છે કે વર્ષ ૨૦૧૭માં શરૂ કરવામાં આવેલી કાર્યવાહીને મર્યાદા દ્વારા પ્રતિબંધિત કરવામાં આવશે.ઉપરોક્ત તર્કની વિરુદ્ધમાં, અપીલકર્તા-વાદીએ કોઈ દલીલ કરી નથી.

૨૯. વધુમાં, હકીકત એ છે કે દાવામાં કરેલી પ્રાર્થના ક્યારેય વેચાણ પત્રો રદ કરવા માટે નહોતી.તે ઘોષણા માટે છે.પ્રાર્થના કલમ એ આધાર પર છે કે વેચાણ ખત હેઠળ કોઈ વિચારણા પસાર થઈ નથી, અને વાદીએ કબજો સોંપ્યો નથી, તેથી દસ્તાવેજને ખોટો અને ગેરકાયદેસર જાહેર કરવામાં આવે છે [નોંધ-૯ પ્રાર્થના કલમ ૧૧ (એ) "ખોટા અને ગેરકાયદેસર" શબ્દોનો ઉપયોગ કરે છે.]. આમ, કોર્ટે ભૂલથી મર્યાદા અધિનિયમની કલમ ૫૯ લાગુ કરી જે અન્ય બાબતોની સાથે, કોઈ દસ્તાવેજ રદ કરવા અથવા રદ કરવા સાથે સંબંધિત છે.

૩૦. અલબત્ત, આ અદાલત સમક્ષ સામાવાળા નંબર ૨ બેંકની દલીલ હતી કે જો દાવો આગળ વધવાનો હોય તો પણ વેચાણ ખત માન્ય રહેશે, કારણ કે અપીલકર્તા-વાદીએ દસ્તાવેજ રદ કરવા માટે કહ્યું ન હતું.ઠીક છે, શું અપીલકર્તા-વાદીએ વેચાણ દસ્તાવેજો રદ કરવા માટે પ્રાર્થના કરવી જરૂરી હતી? તાજેતરમાં, માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટ, હુસૈન અહમદ ચૌધરી અને **Ors.v** ના કેસમાં. હબીબુર રહેમાન (મૃત) એ વિચાર્યું **LRs** અને અન્યો **ORs.**, [૨૦૨૫] ૪ **SCR** ૨૩૨૦ પર અહેવાલ આપ્યો:૨૦૨૫ આઈ. એન. એસ. સી. ૫૫૩, આ મુદ્દા સાથે વ્યવહાર કરે છે, કે કોઈ વ્યક્તિએ વેચાણ ખત રદ કરવા માટે ક્યારે પ્રાર્થના કરવી જરૂરી રહેશે અને માત્ર ઘોષણા પૂરતી નહીં હોય.તથ્યો, ઉપરોક્ત ચુકાદાના ગુણોત્તર સાથે, આ રીતે સારાંશ આપી શકાય છે-વાદીના દાદાએ વાદીની તરફેણમાં ચોક્કસ જમીનનો ભેટ કરાર કર્યો હતો.બાદમાં દાદાનું અવસાન થયું હતું.ત્યારબાદ, વાદીના કાકાઓ અને કાકીઓએ કથિત જમીનનો અમુક ભાગ-દાવાની મિલકત, સામાવાળા નંબર ૧ ને વેચી દીધી.તે વાદીનો કેસ હતો કે ગિફ્ટ ડીડના પરિણામે, તેના કાકાઓ અને કાકીઓ (વિકેતાઓ) પાસે દાવાની મિલકતમાં કોઈ અવશેષ ન હતો. વાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા દાવામાં, તેમણે દલીલ કરી હતી કે સામાવાળાએ દાવાની મિલકતને બેદખલ કરવાની ધમકી આપી હતી (જે આશંકા આખરે સાચી પડી હતી), અને આમ, કાર્યવાહીનું કારણ. દાવામાં, તેમની પ્રાર્થનાઓ, કબજો મેળવ્યા પછી,

દાવાની મિલકતના સંદર્ભમાં ઘોષણા, કબજો આપવા અને ફરજિયાત મનાઈ હુકમ માટે હતી. ટ્રાયલ કોર્ટે દાવાને મંજૂરી આપી, અન્ય બાબતોની સાથે, એવું માનીને કે ગિફ્ટ ડીડ માન્ય છે અને તેથી, કાકાઓ અને કાકીઓને દાવાની મિલકતમાં કોઈ વેચાણપાત્ર હિત નથી. પ્રથમ અપીલ અદાલતે ચુકાદાને સમર્થન આપ્યું હતું. ઉચ્ચ અદાલતે ગિફ્ટ ડીડની માન્યતાને પણ સ્વીકારી હતી. પરંતુ તેણે એવો મત વ્યક્ત કર્યો હતો કે સામાવાળા નંબર ૧ ની તરફેણમાં વેચાણ ખતને રદ કરવા માટે કોઈ વિનંતી ન હોવાથી, વાદી દાવાની મિલકત પર તેનો અધિકાર અને વ્યાજ જાહેર કરતો હુકમનામું મેળવવાથી વંચિત રહેશે.

જ્યારે આ બાબત સન્માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટ સમક્ષ પહોંચી, ત્યારે સન્માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટે 'સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ' (વિષેશ રાહત અધિનિયમ) ની કલમ ૩૧ અને ૩૪ ને ધ્યાનમાં લીધી હતી. ત્યારબાદ, અન્ય બાબતોની સાથે, **મુખ્યુદાથી પિલાઈ વિ. કિષ્નાસ્વામી પિલાઈ** (૧૯૫૯ **SCC** ઓનલાઈન મદ્રાસ ૫), **ડેક્કન પેપર મિલ્સ કંપની લિમિટેડ વિ. રીજન્સી મહાવીર પ્રોપર્ટીઝ અને અન્ય** (૨૦૨૧) ૪ એસસીસી ૭૮૬), **એસ.કે. ગોલામ લાલચંદ વિ. નંદુલાલ શૌ અને અન્ય** (૨૦૨૪ એસસીસી ઓનલાઈન એસસી ૨૪૫૬), **સુહરીદ સિંહ ઉર્ફે સરદૂલ સિંહ વિ. રણધીર સિંહ અને અન્ય** ((૨૦૧૦) ૧૨એસસીસી ૧૧૨), અને **બિજોય ગોપાલ મુખર્જી વિ. કિષ્ના મહિષી દેવી** (૧૯૦૭ એસસીસી ઓનલાઈન પીસી ૧) ના કેસમાં આપેલા ચુકાદાઓ પર વિચારણા કરીને નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું:—

“જ્યાં દસ્તાવેજ કરનાર વ્યક્તિ તેને રદ કરવા માંગે છે, તેણે અધિનિયમ, ૧૯૬૩ ની કલમ ૩૧ હેઠળ ખતને રદ કરવાની માંગ કરવી પડશે. પરંતુ જો કોઈ બિન-વહીવટકર્તા કોઈ ખતને રદ કરવાની માંગ કરે છે, તો તેણે માત્ર એવી ઘોષણા કરવી પડશે કે ખત અમાન્ય છે, અથવા બિન-માન્ય છે, અથવા ગેરકાયદેસર છે અથવા તે તેના પર બંધનકર્તા નથી. 'એ' અને 'બી' બે ભાઈઓને લગતા નીચેના ચિત્ર દ્વારા સ્થાનાંતરણ/પરિવહનના ખતને લગતા રદ કરવાની પ્રાર્થના અને ઘોષણા વચ્ચેનો તફાવત બહાર લાવી શકાય છે. 'એ' એ 'સી' ની તરફેણમાં વેચાણ કરાર કરે છે. ત્યારબાદ 'એ' વેચાણ ટાળવા માંગે છે. 'એ' એ ખત રદ કરવા માટે દાવો કરવો પડશે. બીજી બાજુ, જો 'બી', જે ખતનો વહીવટકર્તા નથી, તે તેને ટાળવા માંગે છે, તો તેણે એ ઘોષણા માટે દાવો કરવો પડશે કે 'એ' દ્વારા ચલાવવામાં આવેલ ખત અમાન્ય/રદખાતલ છે અને ગેરકાયદેસર નથી અને તે તેના દ્વારા બંધાયેલો નથી. સારમાં, બંને ખતને અલગ રાખવા અથવા બિન-બંધનકર્તા તરીકે જાહેર કરવા માટે દાવો કરી શકે છે. [જુઓ: સુહરિદ સિંહ ઉર્ફે સરદૂલ સિંહ વિરુદ્ધ રણધીર સિંહ અને અન્ય, (૨૦૧૦) ૧૨ એસસીસી ૧૧૨ માં અહેવાલ આપ્યો હતો] ”

૩૧. તે જોઈ શકાય છે કે વર્તમાન અપીલની હકીકતોમાં, વેચાણ કરાર પ્રથમ ભાગના પક્ષ દ્વારા કરવામાં આવ્યો હતો, જેમાં પટેલ પરિતોષ અંબાલાલ, પારિખ જીગર અરવિંદભાઈ, પટેલ ગોવિંદભાઈ સોમાભાઈ, પટેલ અશ્વિન કુમાર ગોવિંદભાઈ અને પટેલ સુધીર કુમાર ગોવિંદભાઈનો સમાવેશ થાય છે. આ વેચાણ સામાવાળા નંબર ૧-જ્યોત્સ્નાબેન મુકેન્દ્રભાઈ મોદીની તરફેણમાં હતું અને પુષ્ટિ કરનાર પક્ષ આર્ચી ઇન્ફ્રાકોન પ્રાઇવેટ લિમિટેડ હતો. વેચાણ પત્રોનું પઠન સૂચવે છે કે પ્રથમ ભાગનો પક્ષ જમીનનો માલિક છે, જેમણે બદલામાં પુષ્ટિ કરનાર પક્ષને આ વિષયની જમીન પર ફ્લેટ વિકસાવવા માટે વિકાસના અધિકારો આપ્યા હતા. આમ, પ્રથમ ભાગનો પક્ષ જમીનનો માલિક રહ્યો અને બાંધકામ પુષ્ટિ કરનાર પક્ષની માલિકીનું હતું. તદનુસાર, પુષ્ટિ કરનાર પક્ષ એ સંસ્થા હતી કે જેને વિચારણાની ચુકવણી કરવાની હતી, જે ખરેખર પ્રાપ્ત થઈ હોવાનું જણાવવામાં આવ્યું હતું [નોંધ-૧૦ કૃપા કરીને સંબંધિત વેચાણ દસ્તાવેજના ફકરા ૨ નો સંદર્ભ લો. પારગ્રાફ ૧૪ અને ત્યારબાદ નાણાંની રસીદની સમયપત્રકનો પણ સંદર્ભ લો.] હવે, વર્તમાન અપીલકર્તા તરીકે-આર્ચી ઇન્ફ્રાકોન પ્રાઇવેટ લિમિટેડ એ જ હતી જેણે પુષ્ટિ કરનાર પક્ષ તરીકે વેચાણ ખતનો અમલ કર્યો હતો, તે ૧૨ ફ્લેટનો માલિક હોવાથી, તે સામાવાળા નંબર ૧ ની તરફેણમાં ચલાવવામાં આવેલા વેચાણ ખતને રદ કરવા માટે પ્રાર્થના કરવા માટે બંધાયેલો હતો. જો કે, ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ વેચાણ પત્રો રદ કરવા માટે કોઈ

વિનંતી કરવામાં આવી ન હતી.આ કારણોસર, જો દાવામાંનો દાવો સાચો માનવામાં આવ્યો હોય, તો પણ વાદી રાહત મેળવી શકતો નથી.

૩૨. તે વાદીનો કેસ છે કે ૧૨ ફ્લેટ વેચાયા હોવાનું કહી શકાય નહીં કારણ કે ખરીદદારમાં કોઈ વિચારણા પસાર કરવામાં આવી નથી, કારણ કે ખરીદદાર દ્વારા વેચાણની વિચારણા માટે કથિત રીતે ચેકનું અપમાન કરવામાં આવ્યું હતું. આમ વાદીનો કેસ હતો કે ઉપરોક્ત વેચાણ કરારો શરૂઆતથી જ બિનજરૂરી હતા.

૩૩. તેથી, આ અદાલતે નક્કી કરવું જોઈએ કે વિનંતી કરાયેલ કાર્યવાહીનું કારણ કાર્યવાહીનું ભ્રામક કારણ છે કે નહીં.કાર્યવાહીનું કારણ ભ્રમણા છે, જ્યારે વાદીના દાવાઓને સાચા ગણવામાં આવે છે અને વાદીના અર્થપૂર્ણ અને સર્વગ્રાહી વાંચન પર, વાદીના જોડાણો સાથે, અદાલતને લાગે છે કે વાદી દાવો કરવાનો સ્પષ્ટ અધિકાર સ્થાપિત કરવા માટે જરૂરી સામગ્રી દાવાઓ જાહેર કરતી નથી.બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, જો ફરિયાદ, ચતુરાઈથી તૈયાર કરાયેલ હોય, તો કાર્યવાહીના કારણનો દેખાવ આપે છે, પરંતુ કાર્યવાહીના કારણની રચના કરવા માટે જરૂરી ભૌતિક તથ્યોના વાસ્તવિક સમૂહને નહીં, તો તે કાર્યવાહીનું ભ્રામક કારણ હશે.

૩૪. દહીબેન વિ. અરવિંદભાઈ કલ્યાણજી ભાનુશાલી (ગજરા) કેડમાં (૨૦૨૦) ૭ એસસીસી ૩૬૬માં નોંધાયેલા તથ્યો સૂચવે છે કે જમીન વેચ્યા

પછી, વાદીએ આક્ષેપ કર્યો હતો કે ૩૬ નંબરના વિચારણા ચેક સાચા ન હતા, કારણ કે ઉપરોક્ત ૩૬ ચેકમાંથી ૩૦ ચેક બનાવટી હતા.આવા દાવાઓના બળ પર, વાદીએ વેચાણ દસ્તાવેજો રદ કરવા માટે પ્રાર્થના કરી હતી અને વધુમાં પ્રાર્થના કરી હતી કે ૦૧.૦૪.૨૦૧૩ તારીખના અનુગામી વેચાણ દસ્તાવેજોને ગેરકાયદેસર, રદબાતલ અને બિનઅસરકારક જાહેર કરવામાં આવે અને દાવાની મિલકતનો ભૌતિક કબજો વાદીને પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે.માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે નોંધ્યું હતું કે વેચાણ દસ્તાવેજને ખાસ કરીને માન્યતા આપવામાં આવી છે કે તેના પર વિચારણા કરવામાં આવી છે, માત્ર ચેકને બનાવટી તરીકે લેબલ કરવાથી કાર્યવાહીનું માન્ય કારણ જાહેર થશે નહીં અને તેથી, ફરિયાદ નકારી શકાય તેવી હતી.વધુમાં, વેચાણની તારીખ (૦૨.૦૭.૨૦૦૯) થી પાંચ વર્ષ પહેલાં, વર્ષ ૨૦૧૪ માં દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો તેની નોંધ લેતા, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે એવું માનીને ખુશી વ્યક્ત કરી હતી કે મર્યાદા અધિનિયમ હેઠળ મર્યાદાના અપરોધને દૂર કરવા માટે કાર્યવાહીના ભ્રામક કારણની વિનંતી કરવામાં આવી હતી. આમ, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે એવું માનીને ખુશી વ્યક્ત કરી હતી કે ફરિયાદ સી. પી. સી. ના આદેશ VII નિયમ ૧૧ની કલમ (એ) અને (ડી) હેઠળ નકારી શકાય તેવી છે.

૩૫. ઉપરોક્ત કેસ કાયદો વર્તમાન મુકદ્દમાને લગતી હકીકતો પર સીધો લાગુ થાય છે.વર્તમાન અપીલમાં પણ, નવેમ્બર, ૨૦૧૨ના સેલ ડીક્સમાં,

૦૯.૦૨.૨૦૧૩ પર ચેકનું અપમાન કરવામાં આવ્યું હતું.ત્યારબાદ, દાવો વર્ષ ૨૦૧૭ માં દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો, જે પણ વેચાણના પાંચ વર્ષના સમયગાળા પછી છે.આથી, ફરિયાદ માત્ર આદેશ VII, નિયમ ૧૧ (ડી) હેઠળ જ નહીં પરંતુ સી. પી. સી. ના આદેશ VII, નિયમ ૧૧ (એ) હેઠળ પણ નકારી કાઢવા માટે જવાબદાર હતી.

૩૬. આ તબક્કે ઉપરોક્ત ચુકાદાના ફક્ત નંબર ૨૯.૯-દિબેન (ઉપરોક્ત) નો ઉલ્લેખ કરી શકાય છે, જે નીચે મુજબ 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.”

(રેખાંકિત કરીને ભાર મૂકવામાં આવે છે)

૩૭. અગાઉ ટાંકવામાં આવેલ બાબત સૂચવે છે કે જો વળતરની ચુકવણી ન કરવાના દાવાઓ સાચા માનવામાં આવે તો પણ, વાદી સંતુલન વિચારણા માટે

વસૂલાત માટે કાયદામાં અન્ય ઉપાયો મેળવી શકે છે.જો કે, વેચાણની વિચારણાની આવી બિન-ચુકવણી, જો સાચું માનવામાં આવે તો પણ, નોંધાયેલ વેચાણ ખત રદ કરવામાં રાહત તરફ દોરી જશે નહીં.

૩૮. આ તબક્કે, આ અદાલત એ પણ અવલોકન કરવા માંગે છે કે એકવાર સામાવાળા નંબર ૧ ની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ વિચારણાની ચુકવણીના કથિત અભાવના આધારે બિન-વિવાદાસ્પદ હોવાનું માનવામાં આવે, તો તે અનુસરે છે કે મિલકત ઉપરોક્ત સામાવાળા નંબર ૧ માં નિહિત રહેશે. જો એમ હોય તો, અપીલકર્તા-આર્ચી ઇન્ફ્રાકોન પ્રાઇવેટ લિમિટેડ શાંતિ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરની તરફેણમાં ઉપરોક્ત દાવો મિલકત (૧૨ ફ્લેટ) સ્થાનાંતરિત કરી શક્યા ન હોત.કોઈ પણ સંજોગોમાં, આર્ચી ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર સાથે સંડોવાયેલી મિલકત [ફૂટ નોટ-૧૧ બંને દાવાના દાવા અનુસાર અને વાદી અને સામાવાળા નંબર ૧ વચ્ચેના વેચાણ કરારની સામગ્રી અનુસાર]ડિરેક્ટર્સ દ્વારા તેમની વ્યક્તિગત ક્ષમતામાં શાંતિ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કરી શકાતી નથી.અંતે, આ અદાલતે કથિત વેચાણ-કમ-સોંપણી ખતનો અભ્યાસ કર્યો, જે હેઠળ ફ્લેટ શાંતિ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરને ટ્રાન્સફર કરવામાં આવે છે. તે દર્શાવે છે કે ફ્કરો ૫, ૬, ૮, ૨૬, ૨૭, ૨૮ અને ૩૨ બધા સામાન્ય પ્રકૃતિના છે અને વેચવામાં આવેલી મિલકતનું વર્ણન ઉપરોક્ત વેચાણ-કમ-સોંપણી ખતની અનુસૂચિ ૫માં જોવા મળે છે.એ નોંધવું જોઈએ કે વેચાણ-કમ-સોંપણી કરારના અનુસૂચિ ૩ (એ)

માં કુલ ૬૯ ફ્લેટ સૂચવવામાં આવ્યા છે, જે અગાઉ બ્લોક એ + બી + સી અને જી + એચ + ૧માંથી વેચવામાં આવ્યા છે, જેનો કુલ વિસ્તાર ૪૬૩૦.૦૩ ચોરસ મીટર છે. તેવી જ રીતે, અનુસૂચિ ૩ (બી) એ બ્લોક એ + બી + સી, જી + એચ + આઈ, ડી + એફ અને જે + કે માં વેચવામાં આવેલા ૭૯ ફ્લેટને લગતી જમીન સૂચવે છે, જેનો કુલ વિસ્તાર ૨૧૩૭.૯૨ ચોરસ મીટર છે. ભારપૂર્વક દલીલ કરવામાં આવી હોવા છતાં, અપીલકર્તાઓ એ દર્શાવી શક્યા નથી કે આ ૧૨ ફ્લેટ કેવી રીતે વેચાયા વગરના ફ્લેટની શ્રેણીમાં સામેલ કરવામાં આવ્યા હતા.

૩૯. આગામી અનુસૂચિ, અનુસૂચિ ૪ સૂચવે છે કે ફ્લેટની સંખ્યા ૪૭ છે, જે વેચાયા નથી.

૪૦. અનુસૂચિ ૪ માં વેચવામાં આવેલા ફ્લેટ બ્લોક એ + બી + સી અને જી + એચ + આઈ માં દર્શાવવામાં આવ્યા છે, જેમાં કુલ વિસ્તાર ૩૨૮૪.૯૫ ચોરસ મીટર છે.મીટર.છેવટે, અનુસૂચિ ૫ જે અનુસૂચિ ૪ની ચોક્કસ નકલ છે, તે સૂચવે છે કે તે આ ફ્લેટ છે જે ૨૬૯૨.૦૬ ચોરસ ફૂટના કુલ બિલ્ટ અપ વિસ્તાર સાથે વેચવામાં આવ્યા છે.મીટર અને ૫૯૨.૮૯ ચોરસ પાર્કિંગ વિસ્તાર.મીટર, ૩૨૮૪.૯૫ ચોરસ મીટર સુધી એકત્રિત થાય છે.

૪૧. અનુસૂચિ ૩ બી અને અનુસૂચિ ૪ ના અવલોકન પર, તે સ્પષ્ટ છે કે અનુસૂચિ ૩ બી માં ૭૯ ફ્લેટ સંબંધિત પ્રો રેટા જમીનનો ચોક્કસ ઉલ્લેખ છે. જોકે, અનુસૂચિ ૪માં માત્ર ૪૭ ફ્લેટના બાંધકામ વિસ્તારનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે. તે ઉપરોક્ત ૪૭ ફ્લેટને લગતી પ્રો રેટા જમીનનો ઉલ્લેખ કરતું નથી.જો કે, ૨૧૩૭.૯૨ ચોરસ મીટર ને બાદ કરીને તેનો અંદાજ લગાવી શકાય છે.૫૭૦૬.૦૦ ચોરસ મીટર, જે અંતિમ પ્લોટ નં.૮૬ નું કુલ ક્ષેત્રફળ છે. આમ, બાકી રહેલો વિસ્તાર ૩૫૬૮.૦૮ ચોરસ મીટર હશે. આ તે વિસ્તાર છે જેનો ઉલ્લેખ સેલ-કમ અસાઈનમેન્ટ ડીડના પ્રથમ પઠનમાં કરવામાં આવ્યો છે. અલબત્ત, ૨૬૯૨.૦૬ ચોરસ મીટર એ ૪૭ ફ્લેટનો બિલ્ટ અપ વિસ્તાર છે જે વેચાણ-કમ-સોંપણી ખતની અનુસૂચિ ૪માં પ્રતિબિંબિત થાય છે.

આમ, ઉપરોક્ત ક્ષેત્રો વેચાણ-કમ-સોંપણી પત્રના પ્રથમ પઠનમાં ઉલ્લેખિત ક્ષેત્રો છે. સ્પષ્ટપણે, આ ૧૨ ફ્લેટ આ રીતે ટ્રાન્સફર કરાયેલા ૪૭ ફ્લેટમાં સામેલ નથી. અને, કોઈ પણ સંજોગોમાં, વેચાણ-કમ-સોંપણી દસ્તાવેજનું અવલોકન એ સ્પષ્ટ કરે છે કે ઓર્બિટ યોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ મિલકતો ઉપરોક્ત સાધન હેઠળ સ્થાનાંતરિત કરવામાં આવી નથી.આમ, શાંતિ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર કોઈ અસરગ્રસ્ત પક્ષ નથી, કારણ કે તેને ૧૨ ફ્લેટમાં કોઈ રસ નથી, જે દાવાનો વિષય છે.

૪૨. નિષ્કર્ષમાં, વિવાદિત ચુકાદો અને હુકમનામું દખલ કરવા માટે જવાબદાર નથી. અપીલ અયોગ્ય છે અને તેથી તેનો અસ્વીકાર તરીકે નિકાલ કરવામાં આવે છે. આર એન્ડ પી, જો કોઈ હોય તો, તરત જ ટ્રાયલ કોર્ટમાં પરત મોકલવામાં આવશે. પરિણામે, વર્ષ ૨૦૨૪ની સિવિલ અરજી નંબર ૧ (રોકાણ માટે) તરીકે અપીલ કરવાની રજા માટેની વર્ષ ૨૦૨૫ની સિવિલ અરજી નં. ૫૦૩ નો નિકાલ કરવામાં આવ્યો છે.

(એ. વાય. કોજે, ન્યાયમૂર્તિ)

(જે. એલ. ઓડેદરા, ન્યાયમૂર્તિ)

વિષય:—મર્યાદા અધિનિયમ ની કલમ ૫૯ તથા સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ ની કલમ ૩૧ અને ૩૪ ના સંદર્ભમાં પ્રથમ અપીલ ની નામંજૂરી.

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.