

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.

ગુજરાત હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ ખાતે

આર/ફર્સ્ટ અપીલ નં ૧૩૮૨/૧૯૯૬

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમુર્તીશ્રી દેવન એમ. દેસાઈ

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર: હા

મગનલાલ જેસંગભાઈ વારસદારો અને કાનૂની પ્રતિનિધિઓ મારફતે તથા અન્ય

વિરુદ્ધ

ફકીરભાઈ એમ. સોલંકી (મૃત્યુ પામનાર) કાનૂની વારસદારો અને અન્ય મારફતે

ઉપસ્થિતિ:

અપીલકર્તા નં ૧.૧ માટે મૃત્યુ પામનાર પક્ષકાર

અપીલકર્તા નં ૧.૪ માટે રદ કરેલ

અપીલકર્તા નં ૧.૨, ૧.૩, ૧.૫, ૧.૬ માટે શ્રી વિશાલ સી. મહેતા (૬૧૫૨)
સામાવાળા નં ૧.૨ માટે મૃત્યુ પામનાર પક્ષકાર કાનૂની વારસદારો/
પ્રતિનિધિઓ મારફતે

સામાવાળા નં ૧.૧ માટે શ્રી આશિષ એચ. શાહ (૨૧૪૨)

=====

ખંડપીઠ: માનનીય ન્યાયમુર્તીશ્રી દેવન એમ. દેસાઈ

તારીખ: ૦૩/૧૨/૨૦૨૫

મૌખિક ચુકાદો

૧. પ્રસ્તુત પ્રથમ અપીલ અપીલકર્તાઓ – મૂળ સામાવાળાઓ દ્વારા દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતા, ૧૯૦૮ (હવે પછી "સંહિતા" તરીકે ઓળખાય છે) ની કલમ ૯૬ હેઠળ, સિટી સિવિલ કોર્ટ, કોર્ટ નં ૨૦, અમદાવાદ દ્વારા સિવિલ સૂટ નં ૧૧૦૨/૧૯૮૪ માં પસાર કરવામાં આવેલા તારીખ ૨૮/૦૨/૧૯૯૬ ના ચુકાદા અને હુકમનામાને પડકારતા દાખલ કરવામાં આવી છે.

૨. અપીલકર્તાઓ વતી વિદ્વાન વકીલશ્રી શ્રી વિશાલ મહેતા અને સામાવાળા વતી વિદ્વાન વકીલશ્રી શ્રી આશિષ શાહ વતી વિદ્વાન વકીલશ્રી શ્રી દર્શિત ઠક્કરને સાંભળવામાં આવ્યા. સરળતા ખાતર, પક્ષકારોને દાવામાં તેમની મૂળ

સ્થિતિ મુજબ સંદર્ભિત કરવામાં આવ્યા છે. અપીલકર્તાઓ મૂળ સામાવાળાઓ છે. સામાવાળાઓ મૂળ વાદીઓ છે.

૩. કેસની ટૂંકી હકીકતો નીચે મુજબ છે:

૩.૧ વાદીએ શાહીબાગ, અમદાવાદમાં આવેલી પંઘાટ કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડમાં સ્થિત ટેનામેન્ટ નં ૨ ધરાવતી મિલકતનો કબજો મેળવવા માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો. પક્ષકારો પિતરાઈ ભાઈઓ છે. વાદીને નાણાંની જરૂર હતી કારણ કે તેના પર સોસાયટીનું દેવું થઈ ગયું હતું, તેથી તેણે સામાવાળા પાસેથી રૂ. ૬,૪૦૦/- ની રકમ ઉછીની લીધી હતી. વાદી અને સામાવાળા વચ્ચે તારીખ ૦૫/૦૭/૧૯૭૦ ના રોજ ગીરો પ્રકારનું એક બિન-નોંધાયેલ લખાણ કરવામાં આવ્યું હતું, જેમાં એવી શરત હતી કે તારીખ ૦૧/૦૭/૧૯૭૦ થી છ વર્ષના સમયગાળામાં, એટલે કે તારીખ ૩૦/૦૬/૧૯૭૬ સુધીમાં, વાદી સદર રકમ પરત કરશે, જેમાં નિષ્ફળ જતાં, છ વર્ષ પૂરા થયા પછી, સોસાયટીના રેકૉર્ડમાં મિલકત સામાવાળાના નામે ફેરફાર અને ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે. જો ઉછીની લીધેલી રકમ છ વર્ષના સમયગાળામાં સામાવાળાને પરત કરવામાં આવે, તો સામાવાળા કબજો વાદીને પરત સોંપશે અને સામાવાળાનો દાવો કરેલી મિલકત પર કોઈ હક, શીર્ષક કે હિત રહેશે નહીં. વાદીને વધુ નાણાંની જરૂર હોવાથી, સુરક્ષા ડિપોઝિટ તરીકે, પક્ષકારો વચ્ચે તારીખ ૦૫/૧૨/૧૯૭૨ ના રોજ વેચાણ માટેનું

એક બિન-નોંધાયેલ કરારનામું કરવામાં આવ્યું હતું. વેચાણ કિંમત રૂ. ૧૪,૦૦૦/- નક્કી કરવામાં આવી હતી અને રૂ. ૬,૪૦૦/- ની રકમ, જે વાદીને બિન-નોંધાયેલ ગીરો કરાર અનુસાર મળી હતી, તેને સરભર કરવાની હતી અને બાકીની રકમ સામાવાળા દ્વારા લોન અને મિલકતના બાંધકામના ખર્ચ સામે ચૂકવવામાં આવી હતી. રૂ. ૧,૩૫૦/- ની રકમ જે બાકી રહી હતી, તે સામાવાળા દ્વારા વાદીને તારીખ ૨૦/૦૨/૧૯૭૩ ના રોજ ચૂકવવાનું નક્કી થયું હતું. એવું નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું કે રૂ. ૧,૩૫૦/- ની બાકી રકમ ચૂકવ્યા પછી, સોસાયટીના રેકૉર્ડમાં મિલકત સામાવાળાના નામે ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે. પક્ષકારો વચ્ચે વિવાદો ઊભા થતાં, સોસાયટીના સભ્યોએ લવાદ તરીકે હસ્તક્ષેપ કર્યો અને વર્ષ ૧૯૭૮ માં કરાર કરાવીને વિવાદનો ઉકેલ લાવ્યો અને પક્ષકારો વચ્ચે સંમતિ થઈ કે વાદી સામાવાળાને રૂ. ૧૫,૦૦૦/- ચૂકવશે અને રૂ. ૧૫,૦૦૦/- ની ચુકવણી પર, સામાવાળા મિલકતનો કબજો વાદીને પરત સોંપશે. વાદીને તારીખ ૧૮/૦૨/૧૯૮૪ ના રોજ સામાવાળા તરફથી નોટિસ મળી હતી જેનો જવાબ આપવામાં આવ્યો હતો. ત્યારબાદ, વાદીએ ગીરો મુક્તિ માટે અને મિલકતનો કબજો મેળવવા માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો. સામાવાળાએ આંક-૧૫ પર લેખિત નિવેદન દાખલ કરીને દાવાનો વિરોધ કર્યો અને વાદીની દલીલોને નકારી કાઢી. સામાવાળાએ સમય મર્યાદા નો મુદ્દો ઉઠાવ્યો, અને દલીલ કરી કે વાદીએ

સોસાયટીના સભ્ય પદેથી રાજીનામું આપ્યું છે, અને તેથી મિલકત પરનું શીર્ષક ગુમાવ્યું છે. વાદીએ તારીખ ૦૪/૧૨/૧૯૭૨ ના રોજ વેચાણ કરાર પણ કરી આપ્યો હતો અને રૂ. ૧૩,૬૫૦/- નું અવેજ સ્વીકાર્યું હતું. પક્ષકારોની રજૂઆતોના આધારે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા આંક-૫૮ પર નીચે મુજબના મુદ્દાઓ ઘડવામાં આવ્યા હતા:

૧. શું વાદી સાબિત કરે છે કે વર્ષ ૧૯૭૨ માં વાદી દ્વારા સામાવાળાની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ લખાણ માત્ર વાદીને લોન તરીકે આપવામાં આવેલી સામાવાળાની રકમની સુરક્ષા માટે હતું અને તે લખાણ વેચાણ કરાર તરીકે અમલમાં મૂકવાનું ન હતું?
૨. શું વાદી શાહીબાગ, અમદાવાદ ખાતે આવેલી પંઘાટ કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડમાં ટેનામેન્ટ નં ૨ ધરાવતી મિલકતનો ખાલી કબજો સામાવાળા પાસેથી મેળવવા માટે હકદાર છે?
૩. શું આ દાવો સમય મર્યાદાથી બાધિત છે?
૪. શું આ દાવો જરૂરી પક્ષકારોને ન જોડવાને કારણે ખામીયુક્ત છે?
૫. શું આ દાવો વિલંબ, લેશિસ , સંમતિ અને પ્રતિબંધ દ્વારા બાધિત છે?

૬. શું સામાવાળા સાબિત કરે છે કે વાદી દ્વારા તારીખ ૦૪/૧૨/૧૯૭૨ ના રોજ સામાવાળાની તરફેણમાં દાવો કરેલી મિલકતના સંબંધમાં વેચાણ કરાર કરવામાં આવ્યો હતો અને શું વાદી તે સમયે પ્રવર્તતા બજાર ભાવે સામાવાળાને મિલકત વેચવા સંમત થયો હતો અને શું સામાવાળાએ તારીખ ૦૫/૧૨/૧૯૭૨ ના રોજ વાદીને રૂ. ૧૩,૬૫૦/- ની રકમ ચૂકવી છે જે સામાવાળાના આક્ષેપ મુજબ અવેજની સંપૂર્ણ રકમ છે?

૭. શો હુકમ?

વાદીએ આંક-૬૬ પર પોતાની તપાસ કરી અને બે સાક્ષીઓ, પ્રભુદાસ લક્ષ્મણસિંહની આંક-૭૯ પર અને જયંતિલાલ ચુનીલાલ પટેલની આંક-૮૨ પર તપાસ કરી. સામાવાળાએ સાક્ષી કરસનભાઈ મગનભાઈ ચૌહાણની આંક-૯૦ પર તપાસ કરી. દાવો પેઝિંગ હતો ત્યારે મૂળ સામાવાળાનું અવસાન થયું અને તેથી, મૃતક સામાવાળાના વારસદારોને રેકૉર્ડ પર લાવવામાં આવ્યા. પુરાવાઓ ધ્યાને લીધા પછી, વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે વાદીને સામાવાળાને રૂ. ૧૫,૦૦૦/- ચૂકવવાનો આદેશ આપીને અને સામાવાળાને ત્રણ મહિનાની અંદર રૂ. ૧૫,૦૦૦/- ની રકમ મળ્યા પછી મિલકતનો કબજો વાદીને પરત સોંપવાનો નિર્દેશ આપીને દાવો મંજૂર કર્યો.

૩.૨ પડકારવામાં આવેલા ચુકાદા અને હુકમનામાથી વ્યથિત અને અસંતુષ્ટ થઈને, સામાવાળાઓ – અપીલકર્તાઓએ પ્રસ્તુત પ્રથમ અપીલ દાખલ કરી છે.

૪. અપીલકર્તાઓ – સામાવાળાઓ વતી વિદ્વાન વકીલશ્રીે દલીલ કરી હતી કે મિલકતના સંબંધમાં પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ કથિત ગીરો દસ્તાવેજ , આંક-૭૫, તારીખ ૦૫/૦૭/૧૯૭૦, એ મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ (હવે પછી "અધિનિયમ" તરીકે ઓળખાય છે) ની કલમ ૫૮ ના અર્થમાં ભોગવટા ગીરો છે, કારણ કે સ્વીકાર્યપણે, સદર ગીરો દસ્તાવેજના અમલ સમયે, મિલકતનો કબજો અપીલકર્તાના પુરોગામીને સોંપવામાં આવ્યો હતો અને ગીરો રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી તેને આવો કબજો રાખવા માટે અધિકૃત કરવામાં આવ્યો હતો.

૫. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે તારીખ ૦૫/૦૭/૧૯૭૦ નો ગીરો દસ્તાવેજ માન્ય નથી અને તે પુરાવા તરીકે ગ્રાહ્ય નથી કારણ કે અધિનિયમની કલમ ૫૮ ની કાયદાકીય અને ફરજિયાત જોગવાઈઓ મુજબ, જે સ્પષ્ટપણે નિર્દિષ્ટ કરે છે કે જ્યાં સુરક્ષિત મુખ્ય રકમ સો રૂપિયા કે તેથી વધુ હોય, ત્યાં ટાઈટલ ડીક્લેરેશન જમા દ્વારા ગીરો સિવાયનો ગીરો, માત્ર ગીરો રાખનાર દ્વારા સહી કરાયેલ અને ઓછામાં ઓછા બે સાક્ષીઓ દ્વારા પ્રમાણિત નોંધાયેલ દસ્તાવેજ દ્વારા જ કરી શકાય છે, અને પ્રસ્તુત કેસની હકીકતોમાં, કથિત ગીરો દસ્તાવેજ, આંક-૭૫, નોંધાયેલ દસ્તાવેજ નથી અને તેથી, અમાન્ય અને

અગ્રાહ્ય ગીરો દસ્તાવેજ, આંક-૭૫ પર આધારિત સદર ગીરો મુક્તિનો દાવો નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૪૯ ની જોગવાઈઓ મુજબ કાયદાની દ્રષ્ટિએ ટકવાપાત્ર નથી.

૬. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વાદી દ્વારા સામાવાળાની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ વેચાણ કરાર, આંક-૭૮, તારીખ ૦૫/૧૨/૧૯૭૨ ના અમલ પર, કથિત ગીરો દસ્તાવેજ, આંક-૭૫, વેચાણ કરારના સદર દસ્તાવેજમાં વિલીન થઈ જાય છે. તેથી, સદર ગીરો દસ્તાવેજ, આંક-૭૫ ના આધારે કોઈ દાવો દાખલ કરી શકાય નહીં. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વાદીએ વેચાણ કરાર, આંક-૭૮ ના અમલનો કે સદર કરારની શરતોનો ઇનકાર કર્યો નથી. જોકે, વાદી સદર વેચાણ કરાર રદ કરવા માટે પ્રસ્તુત દાવામાં કોઈ દાદ મેળવવામાં નિષ્ફળ રહ્યો છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે આંક-૬૮ પરના કથિત સમાધાનના અમલનો સામાવાળા દ્વારા ખાસ ઇનકાર કરવામાં આવ્યો છે કારણ કે પક્ષકારો વચ્ચે આવું કોઈ સમાધાન થયું નથી. વાદીએ તેમાં ઉલ્લેખિત સમયગાળો પૂરો થાય તે પહેલાં પક્ષકારો વચ્ચે કથિત રીતે સંમત થયેલી રૂ. ૧૫,૦૦૦/- ની રકમ ચૂકવવાનો પ્રયાસ કર્યો હતો પરંતુ, સામાવાળાએ સદર રકમ સ્વીકારવાનો ઇનકાર કર્યો હતો. જોકે, વાદીએ તે સંબંધમાં સામાવાળાને કોઈ નોટિસ કે પત્રવ્યવહાર મોકલ્યો નથી કે સદર સમાધાનના વિશિષ્ટ પાલન માટે પ્રસ્તુત દાવામાં કોઈ કાર્યવાહી શરૂ કરી નથી.

૭. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વૈકલ્પિક રીતે, જો પ્રસ્તુત દાવામાં માંગવામાં આવેલી દાદને સદર સમાધાન, આંક-૬૮ ના વિશિષ્ટ પાલન તરીકે ગણવામાં આવે તો પણ, સદર દાદ મર્યાદા અધિનિયમ, ૧૯૬૩ ના આર્ટિકલ ૫૪ મુજબ સ્પષ્ટપણે સમય-બાધિત અને મર્યાદાના કાયદા દ્વારા બાધિત છે, જે વિશિષ્ટ પાલન માટે દાવો દાખલ કરવા માટે સદર સમાધાન, આંક-૬૮ ના પાલન માટે નક્કી કરેલી તારીખથી ૦૩ વર્ષનો સમયગાળો સ્પષ્ટપણે નિર્દિષ્ટ કરે છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે સ્વીકાર્યપણે, સદર સમાધાન, આંક-૬૮ માં પાલન માટે નક્કી કરેલી તારીખ ૧૫/૧૨/૧૯૭૮ હતી અને પ્રસ્તુત દાવો વર્ષ ૧૯૮૪ માં દાખલ કરવામાં આવ્યો છે, એટલે કે, મર્યાદા અધિનિયમ, ૧૯૬૩ ના આર્ટિકલ ૫૪ હેઠળ પૂરા પાડવામાં આવેલ ૦૩ વર્ષના સમયગાળા પછી.

૮. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે સ્વીકાર્યપણે, મૂળ વાદી દ્વારા મૂળ સામાવાળાને ગીરો દસ્તાવેજ, આંક-૭૫ અને આંક-૭૮ પરના વેચાણ કરાર અનુસાર મિલકતનો કબજો કાયદેસર અને માન્ય રીતે સોંપવામાં આવ્યો છે, મૂળ સામાવાળા અધિનિયમની કલમ ૫૩-એ (૫૩ A) ની જોગવાઈઓ હેઠળ મિલકત પરના તેના કાયદેસર અને સ્થાયી કબજાનું રક્ષણ મેળવવા માટે હકદાર છે, ભલે સદર વેચાણ કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટે કોઈ દાવો ન હોય, કારણ કે કલમ ૫૩-એ માં ઉલ્લેખિત શરતોનું મૂળ સામાવાળા દ્વારા યોગ્ય રીતે પાલન કરવામાં આવ્યું છે.

૯. અપીલકર્તાઓ – સામાવાળાઓ વતી વિદ્વાન વકીલશ્રી ે નીચેના ચુકાદાઓ પર ભરોસો મૂક્યો છે:

(૧) ૨૦૧૩(૦) એઆઈજેઈએલ – એસસી ૫૪૭૪૦ માં રિપોર્ટ થયેલ “હરિયાણા ફાઈનાન્શિયલ કોર્પોરેશન વિરુદ્ધ ગુરચરણ સિંઘ”.

(૨) ૨૦૦૨(૦) એઆઈજેઈએલ – એસસી ૨૬૦૨૮ માં રિપોર્ટ થયેલ “શ્રીમંત શામરાવ સૂર્યવંશી વિરુદ્ધ પ્રહલાદ ભૈરોબા સૂર્યવંશી”.

(૩) ૨૦૧૩(૦) એઆઈજેઈએલ – એસસી ૨૨૯૨૩૭ માં રિપોર્ટ થયેલ “વાઘેલા રઘુવીરસિંહ વિરુદ્ધ પ્રતાપબા તે આદેસિંહ દલાલભાઈની વિધવા”.

૧૦. તેનાથી વિપરીત, સામાવાળા – મૂળ વાદી વતી વિદ્વાન વકીલશ્રી ે રજૂઆત કરી હતી કે વાદી પંઘાટ કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ, શાહીબાગનો સભ્ય છે. સોસાયટીએ વાદીને ટેનામેન્ટ નં ૨ ફાળવ્યું હતું, જેનાથી તે તેનો માલિક બન્યો હતો. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે વાદી અને સામાવાળા પિતરાઈ ભાઈઓ છે. વાદીને નાણાંની જરૂર હતી, તેથી તેણે સામાવાળા પાસેથી નાણાં ઉછીના લીધા હતા. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે તારીખ ૦૫/૦૭/૧૯૭૦ ના રોજ, વાદીએ સામાવાળાની તરફેણમાં એક કરાર કર્યો હતો, જેમાં બે શરતો હતી. પ્રથમ શરત એ હતી કે, સામાવાળા પાસેથી રૂ. ૬,૪૦૦/- ની રકમ મળ્યા પછી, વાદી મિલકતનો કબજો સામાવાળાને સોંપશે, અને વાદીએ તારીખ ૩૦/૦૬/૧૯૭૬ ના રોજ અથવા તે પહેલાં રકમ પરત કરવાની હતી. જો વાદી નિર્ધારિત સમયમાં રકમ પરત કરવામાં નિષ્ફળ

જાય, તો તેણે સોસાયટીના રેકૉર્ડમાં સામાવાળાનું નામ ટ્રાન્સફર કરવાનું હતું. બીજી શરત એ હતી કે, જો વાદી નિર્ધારિત સમયગાળામાં, એટલે કે તારીખ ૩૦/૦૬/૧૯૭૬ ના રોજ અથવા તે પહેલાં રૂ. ૬,૪૦૦/- ની રકમ પરત કરે છે, તો સામાવાળા કબજો વાદીને પરત સોંપશે. વેચાણ અને પુનઃખરીદી માટેની શરતો એક જ દસ્તાવેજમાં હોવાથી, વ્યવહાર એ શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો છે. આ કરાર હેઠળ, સામાવાળાએ વાદીને રૂ. ૬,૪૦૦/- ધિરાણ આપ્યા હતા, અને બદલામાં, વાદીએ મિલકતનો કબજો સામાવાળાને સોંપ્યો હતો અને સામાવાળા આ કરાર હેઠળ મિલકતના કબજામાં રહ્યો હતો. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે તારીખ ૦૫/૦૭/૧૯૭૦ ના કરાર (આંક-૭૫) ની તપાસ કર્યા પછી, તે સ્પષ્ટ થાય છે કે પક્ષકારો વચ્ચે દેવાદાર-લેણદારનો સંબંધ અસ્તિત્વમાં હતો અને કરાર માત્ર સુરક્ષાના હેતુઓ માટે કરવામાં આવ્યો હતો.

૧૧. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વાદીને વધુ નાણાંની જરૂર હતી અને તેથી તેણે સામાવાળાને વધારાની રકમ ધિરાણ આપવા વિનંતી કરી, જેમાં સામાવાળા તે શરતે સંમત થયો કે વાદી સુરક્ષાના હેતુ માટે તેની તરફેણમાં વેચાણ કરાર કરે. તે મુજબ, તારીખ ૦૫/૧૨/૧૯૭૨ ના રોજ, વાદીએ સામાવાળા દ્વારા વાદીને આપવામાં આવેલા ઉછીના નાણાંની સુરક્ષા માટે જ સામાવાળાની તરફેણમાં વેચાણ કરાર કર્યો હતો, અને વાદીનો સામાવાળાને મિલકત વેચવાનો કોઈ ઈરાદો નહોતો.

૧૨. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે અધિનિયમની કલમ ૫૮(સી) જણાવે છે કે જ્યારે વેચાણ અને પુનઃખરીદીનો કરાર એક જ દસ્તાવેજમાં સમાવિષ્ટ હોય, ત્યારે વ્યવહારને શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો ગણવામાં આવે છે. તેથી તારીખ ૦૫/૦૭/૧૯૭૦ નો કરાર એ શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો છે. ગીરો મુક્ત કરવાનો હક વાદીને તારીખ ૩૦/૦૬/૧૯૭૬ ના રોજ પ્રાપ્ત થયો હતો. દસ્તાવેજ ગીરો દસ્તાવેજ હોવાથી, એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે મર્યાદા અધિનિયમ, ૧૯૬૩ ના આર્ટિકલ ૬૧(એ) હેઠળ ગીરો મુક્ત કરવાની મર્યાદા અવધિ ૩૦ વર્ષ છે. વાદીએ વર્ષ ૧૯૮૪ માં દાવો દાખલ કર્યો હતો, અને તેથી, વાદીનો દાવો મર્યાદા અવધિની અંદર છે.

૧૩. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વર્ષ ૧૯૭૬ માં, વાદી ઉછીની લીધેલી રકમ પરત કરવા માટે સામાવાળા પાસે ગયો હતો, પરંતુ સામાવાળાએ નાણાં સ્વીકારવાનો ઇનકાર કર્યો હતો. સોસાયટીના સભ્યોએ હસ્તક્ષેપ કર્યો અને તારીખ ૧૫/૦૮/૧૯૭૮ ના રોજ અમલમાં આવેલા સમાધાન દ્વારા પક્ષકારો વચ્ચે મામલો થાળે પાડ્યો. આ સમાધાન હેઠળ, વાદીએ ચાર મહિનામાં, એટલે કે તારીખ ૧૫/૧૨/૧૯૭૮ ના રોજ અથવા તે પહેલાં સામાવાળાને રૂ. ૧૫,૦૦૦/- ચૂકવવાના હતા. જો વાદી તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જાય, તો તેણે કોઈ પણ વાંધા વગર મિલકત સામાવાળાને ટ્રાન્સફર કરવાની હતી. વાદીએ પંચો પાસે રૂ. ૧૫,૦૦૦/- જમા કરાવવાના હતા, અને ત્યારબાદ, સામાવાળાએ મિલકતનો કબજો સોંપવાનો હતો. જો સામાવાળા મિલકતનો

કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય, તો વાદી સામાવાળા પાસેથી વ્યાજ મેળવવા હકદાર રહેશે. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે તારીખ ૦૫/૧૨/૧૯૭૨ નો વેચાણ કરાર, આંક-૭૮, માત્ર સુરક્ષાના હેતુ માટે કરવામાં આવ્યો હતો. જો વાદી રૂ. ૧૫,૦૦૦/- ચૂકવવામાં નિષ્ફળ જાય, તો તેણે મિલકત સામાવાળાને ટ્રાન્સફર કરવાની હતી. જોકે, વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે સામાવાળાએ સમાધાન મુજબ વર્ત્યું ન હતું અને વાદીને મિલકતનો કબજો સોંપ્યો ન હતો. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે સામાવાળાએ તારીખ ૧૮/૦૨/૧૯૮૪ ના રોજ કાયદેસરની નોટિસ આપી હતી, અને વાદીએ સદર નોટિસનો જવાબ આપ્યો હતો. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે કાયદેસરની નોટિસ હોવા છતાં, સામાવાળાએ વાદીને મિલકતનો કબજો સોંપ્યો ન હતો. તેથી વાદીએ રૂ. ૧૫,૦૦૦/- અથવા માનનીય અદાલત દ્વારા નિર્દેશિત કોઈપણ રકમની ચુકવણી કર્યા પછી મિલકતની ગીરો મુક્તિ મેળવવા માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો.

૧૪. સામાવાળા વતી વિદ્વાન વકીલશ્રીે બિન-નોંધાયેલ શરતી વેચાણ ગીરો દસ્તાવેજ અને મર્યાદા અવધિના સંદર્ભમાં નીચેના ચુકાદાઓ પર ભરોસો મૂક્યો છે:

(૧) ૨૦૧૬ (૧૨) એસસીસી ૨૧૬ માં રિપોર્ટ થયેલ “પટેલ રવજીભાઈ ભુલાભાઈ (મૃત્યુ પામનાર) કાનૂની પ્રતિનિધિઓ મારફતે વિરુદ્ધ રહેમાનભાઈ એમ. શેખ (મૃત્યુ પામનાર) કાનૂની પ્રતિનિધિ અને અન્ય મારફતે”.

(૨) ૨૦૨૧ (૯) એસસીસી જપ માં રિપોર્ટ થયેલ “ભીમરાવ રામચંદ્ર ખલાટે (મૃત્યુ પામનાર) કાનૂની પ્રતિનિધિ મારફતે વિરુદ્ધ નાના દિનકર ચાદવ (તપુરા) અને અન્ય”.

(૩) ૨૦૧૮ (૧૧) એસસીસી ૧૭૨ માં રિપોર્ટ થયેલ “વિક્કલ તુકારામ કદમ અને અન્ય વિરુદ્ધ વામનરાવ સવલારામ ભોસલે અને અન્ય”.

(૪) ૨૦૧૩ (૧) જીએલઆર પ૯૫ માં રિપોર્ટ થયેલ “અમીનાબીબી રહેમાનભાઈ મોહમ્મદભાઈ શેખની વિધવા વિરુદ્ધ સુશીલાબેન પટેલ રવજીભાઈની દીકરી”.

૧૫. પટેલ રવજીભાઈ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે ઠરાવ્યું છે કે પક્ષકારો વચ્ચેનો વાસ્તવિક વ્યવહાર સૂચવે છે કે પાંચ વર્ષના સમયગાળામાં પરત ચુકવણી પર મિલકત પરત આપવામાં આવશે. પક્ષકારો વચ્ચેનો વાસ્તવિક વ્યવહાર લોનનો હતો અને દેવાદાર અને લેણદારનો સંબંધ અસ્તિત્વમાં હતો. દસ્તાવેજ શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરોનો હતો અને પુનઃખરીદીના વિકલ્પ સાથેના વેચાણનો નહોતો. ચુકાદાના ફકરા નં ૮ પર ભરોસો મૂકવામાં આવ્યો છે જે શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો અને પુનઃખરીદીના વિકલ્પ સાથેના વેચાણ વચ્ચેના તફાવતની લાક્ષણિકતાઓ દર્શાવે છે અને તે નીચે મુજબ છે:

"૮. 'શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો' અને 'પુનઃખરીદીના વિકલ્પ સાથે વેચાણ' વચ્ચેની લાક્ષણિકતાઓ મુંઝાના મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ (૧૧મી આવૃત્તિ) માં નીચે મુજબ ગણાવવામાં આવી છે:—

(૧) શરતી વેચાણ સાથેના ગીરોમાં, દેવાદાર અને લેણદારનો સંબંધ અસ્તિત્વમાં રહે છે જ્યારે પુનઃખરીદીના વિકલ્પ સાથેના વેચાણમાં, આવો કોઈ સંબંધ હોતો નથી અને પક્ષકારો સમાન સ્તરે હોય છે.

(૨) શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો એક જ દસ્તાવેજ દ્વારા કરવામાં આવે છે, જ્યારે પુનઃખરીદીના વિકલ્પ સાથે વેચાણ સામાન્ય રીતે બે સ્વતંત્ર દસ્તાવેજોની મદદથી કરવામાં આવે છે.

(૩) શરતી વેચાણ સાથેના ગીરોમાં દેવું અસ્તિત્વમાં રહે છે કારણ કે તે ઉછીના નાણાંની વ્યવસ્થા છે, જ્યારે પુનઃખરીદીના વિકલ્પ સાથેના વેચાણમાં, કોઈ દેવું હોતું નથી પરંતુ વેચાણ માટેનું અવેજ હોય છે.

(૪) શરતી વેચાણ સાથેના ગીરોમાં, અવેજની રકમ બજારમાં મિલકતની કિંમત કરતા ઘણી ઓછી હોય છે પરંતુ પુનઃખરીદીના વિકલ્પ સાથેના વેચાણમાં અવેજની રકમ સામાન્ય રીતે મિલકતની કિંમત જેટલી અથવા તેની ખૂબ નજીક હોય છે.

(૫) શરતી વેચાણ સાથેના ગીરોમાં, કારણ કે આ ગીરોનો વ્યવહાર છે, તેની ચુકવણી માટે કરારમાં નિર્ધારિત સમયની સમાપ્તિ હોવા છતાં ગીરો

રાખનારની તરફેણમાં ગીરો મુક્તિનો અધિકાર અસ્તિત્વમાં રહે છે. ગીરો રાખનાર પાસે નિર્દિષ્ટ સમય પછી, ગીરો રકમની ચુકવણી પર ગીરો મુક્ત કરવાનો અને મિલકત પાછી લેવાનો વિકલ્પ હોય છે, પરંતુ પુનઃખરીદીના વિકલ્પ સાથેના વેચાણમાં, મૂળ વેચનારે નિર્ધારિત સમય મર્યાદામાં મિલકત પુનઃખરીદવી જ જોઈએ. જો તે કસૂર કરે તો પુનઃખરીદીનો વિકલ્પ ગુમાવાય છે."

૧૬. **ભીમરાવ રામચંદ્ર (ઉપરોક્ત)** ના કેસમાં, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે ઠરાવ્યું છે કે જો લોનનું ધિરાણ અને તેનું વળતર એક જ વ્યવહારનો ભાગ હોય, તો તે દેવાદાર અને લેણદારનો સંબંધ બનાવે છે, જ્યારે પક્ષકારોનો ઈરાદો શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરોનો દસ્તાવેજ બનાવવાનો હતો.

૧૭. **વિકલ તુકારામ (ઉપરોક્ત)** ના કેસમાં, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે ઠરાવ્યું છે કે ગીરો મુક્ત કરવા માટે અથવા ગીરો મુકાયેલી સ્થાવર મિલકતનો કબજો મેળવવા માટેના ગીરો દાવા માટેની મર્યાદા ૩૦ વર્ષ છે જ્યારે ગીરો મુક્ત કરવાનો અથવા કબજો મેળવવાનો અધિકાર પ્રાપ્ત થાય.

૧૮. **અમીનાબીબી રહેમાનભાઈની વિધવા (ઉપરોક્ત)** ના કેસમાં, આ અદાલતની સમકક્ષ બેન્ચે ઠરાવ્યું હતું કે પક્ષકારોનો ઈરાદો ગીરો દસ્તાવેજની ભાષા પરથી મેળવવો જોઈએ અને દસ્તાવેજનું નામ એ નિર્ણાયક પરિબળ નથી. જ્યારે એવી કોઈ શરત ન હોય કે, જો ચુકવણી કરવામાં ન આવે તો વ્યવહાર વેચાણ બની જશે, ત્યારે તે શરતી વેચાણ સાથેનો ગીરો છે. એવી શરત કે, જો

નિર્દિષ્ટ સમયમાં ચુકવણી કરવામાં ન આવે તો, ગીરો મુકિતનો અધિકાર ગુમાવવામાં આવશે, તે ગીરો મુકિત પરનો અવરોધ છે, અને ગીરો મુકિતનો અધિકાર બિન-નોંધાયેલ કરાર દ્વારા નાબૂદ કરી શકાતો નથી.

૧૯. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે તારીખ ૦૫/૦૭/૧૯૭૦ નો કરાર એ બિન-નોંધાયેલ ગીરો દસ્તાવેજ છે. સામાવાળાએ સદર બિન-નોંધાયેલ ગીરો દસ્તાવેજ દ્વારા મિલકતનો કબજો લીધો હતો અને આજદિન સુધી મિલકતના કબજામાં છે. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે સામાવાળા હવે, મિલકતના ૫૦ વર્ષના કબજા પછી, દસ્તાવેજની નોંધણીના અભાવ અંગે દલીલો ઉઠાવી શકે નહીં. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે સામાવાળા આજે પણ મિલકતના કબજામાં છે. ઉપરોક્ત સિવાય, સામાવાળા – વાદી વતી વિદ્વાન વકીલશ્રી દ્વારા અન્ય કોઈ રજૂઆતો કરવામાં આવી નથી.

૨૦. પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલશ્રીો દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆતોને ધ્યાનમાં લેતા અને રેકૉર્ડ અને કાર્યવાહીની તપાસ કરતા, એવું જણાય છે કે વાદીએ તારીખ ૦૫/૦૭/૧૯૭૦ ના બિન-નોંધાયેલ ગીરો દસ્તાવેજ આંક-૭૫ ની ગીરો મુકિત માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો. વાદીએ જણાવ્યું છે કે તેને નાણાંની જરૂર હોવાથી, તેણે તેના પિતરાઈ ભાઈનો સંપર્ક કર્યો, જે મૂળ સામાવાળા છે. મૂળ સામાવાળાએ તેને રૂ. ૬,૪૦૦/- ધિરાણ આપ્યા. પક્ષકારો વચ્ચે ગીરો સ્વરૂપે એક દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યો હતો. આંક-૭૫ પરના દસ્તાવેજમાં એવી શરત છે કે રકમ તારીખ ૦૧/૦૭/૧૯૭૦ થી છ વર્ષના

સમયગાળામાં સામાવાળાને પરત કરવામાં આવશે, જેમાં નિષ્ફળ જતાં, સોસાયટીના રેકૉર્ડમાં મિલકત સામાવાળાના નામે ટ્રાન્સફર અને ફેરફાર કરવામાં આવશે. જો વાદી છ વર્ષના નિર્ધારિત સમયગાળામાં રકમ પરત કરે છે, તો સામાવાળા મિલકતનો કબજો વાદીને પરત કરશે. વાદીને વધુ નાણાંની જરૂર હોવાથી, તારીખ ૦૫/૧૨/૧૯૭૨ ના વેચાણ કરાર આંક-૭૮ ના અમલ દ્વારા, સામાવાળા અને વાદી મિલકતની કિંમત રૂ. ૧૪,૦૦૦/- નક્કી કરવા સંમત થયા અને તારીખ ૦૫/૦૭/૧૯૭૦ ના રોજ સામાવાળા દ્વારા વાદીને આપવામાં આવેલી રૂ. ૬,૪૦૦/- ની રકમને વેચાણ અવેજ સામે સરભર કરવા માટે સંમતિ સધાઈ. સામાવાળાએ વેચાણ કરાર હેઠળ વાદી વતી લોનની રકમ અને મકાનના બાંધકામ માટેના અન્ય ખર્ચ ચૂકવવા સંમતિ આપી હતી. સામાવાળાએ વાદી વતી અમદાવાદ પીપલ્સ કો-ઓપરેટિવ બેંકની લોન ભરપાઈ કરવા સંમતિ આપી હતી. રૂ. ૧૪,૦૦૦/- ના કુલ અવેજમાંથી, રૂ. ૧,૩૫૦/- ની રકમ સામાવાળા દ્વારા વાદીને ચૂકવવાની બાકી રહી હતી જે તારીખ ૨૦/૦૨/૧૯૭૩ ના રોજ અથવા તે પહેલાં ચૂકવવાની હતી. જ્યાં સુધી રૂ. ૧,૩૫૦/- ની અવેજની ન ચૂકવાયેલ રકમનો સવાલ છે, તે વિવાદમાં નથી કે સામાવાળાએ બાકીની રકમ ચૂકવી નથી. વેચાણ કરાર આંક-૭૮ જોતા આ સ્થિતિ સ્પષ્ટ થાય છે. વેચાણ કરારમાં, છેલ્લા પાના પર, હાથથી લખેલી નોંધ છે જે સૂચવે છે કે બાકીની રકમ વાદીને સામાવાળા પાસેથી મળી ગઈ છે. પુરાવા સૂચવે છે કે વાદી અને સામાવાળા વચ્ચે વિવાદો ઊભા થતાં, લવાદ દ્વારા,

સોસાયટીના સભ્યોએ હસ્તક્ષેપ કર્યો અને દાવાના પક્ષકારો સમાધાન પર આવ્યા જે તારીખ ૨૧/૦૨/૧૯૭૮ ના રોજ આંક-૬૮ પર લેખિતમાં કરવામાં આવ્યું હતું. સદર કરાર દ્વારા વાદી અને સામાવાળા વચ્ચે સંમતિ થઈ હતી કે વાદી તારીખ ૧૫/૦૮/૧૯૭૮ થી શરૂ કરીને તારીખ ૧૫/૧૨/૧૯૭૮ સુધીના ચાર મહિનાના સમયગાળામાં સામાવાળાને રૂ. ૧૫,૦૦૦/- ની રકમ ચૂકવશે. પક્ષકારો વચ્ચે એ પણ નક્કી થયું હતું કે રકમ પંચોને આપવામાં આવશે અને સામાવાળા દ્વારા વાદીને મિલકતનો કબજો સોંપવા પર, પંચો સામાવાળાને રકમ આપશે. કરારની મુખ્ય શરતોમાંની એક એ છે કે જો વાદી નિર્ધારિત સમયમાં રૂ. ૧૫,૦૦૦/- ની સંમત રકમ ચૂકવવામાં નિષ્ફળ જાય, તો મિલકત, કોઈ પણ વાંધા વગર, સોસાયટીના રેકૉર્ડમાં સામાવાળાના નામે ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે. કરારમાં એ પણ જોગવાઈ છે કે વાદી દ્વારા સંમત રકમની ચુકવણી કર્યા પછી પણ, જો સામાવાળા મિલકત ખાલી ન કરે અને વાદીને મિલકતનો કબજો ન સોંપે, તો વાદી સદર તારીખથી વ્યાજ મેળવવા હકદાર રહેશે. વાદીની મૌખિક જુબાનીમાં એવી દલીલ છે કે જોકે, વાદી રૂ. ૧૫,૦૦૦/- ની ચુકવણી માટે સામાવાળા પાસે ગયો હતો, પરંતુ સામાવાળાએ રકમ સ્વીકારવાનો ઇનકાર કર્યો હતો અને મિલકત ખાલી કરી ન હતી. તારીખ ૧૫/૧૨/૧૯૭૮ થી તારીખ ૧૮/૦૨/૧૯૮૪ ની નોટિસ સુધી પક્ષકારો વચ્ચે શું બન્યું તે અંગે રેકૉર્ડ મૌન છે. તારીખ ૧૮/૦૨/૧૯૮૪ ની નોટિસ કોઈ પણ પક્ષકાર દ્વારા રેકૉર્ડ પર મૂકવામાં આવી નથી. જોકે, સદર નોટિસનો જવાબ, તારીખ ૨૫/૦૨/૧૯૮૪

ના રોજનો, આંક-૬૯ પર રેકૉર્ડ પર મૂકવામાં આવ્યો છે. સદર જવાબમાં, વાદીએ એવી દલીલ કરી નથી કે વર્ષ ૧૯૭૮ માં રૂ. ૧૫,૦૦૦/- ની રકમ ઓફર કરવામાં આવી હતી જે સામાવાળાએ નકારી કાઢી હતી. દાવામાં પણ, એવો કેસ મૂકવામાં આવ્યો નથી કે રૂ. ૧૫,૦૦૦/- ની રકમ સામાવાળાને ઓફર કરવામાં આવી હતી, અને સામાવાળાએ આવી રકમ સ્વીકારવાનો ઇનકાર કર્યો છે. પક્ષકારોની રજૂઆતોમાં કોઈ આધાર વગર મુખ્ય તપાસમાં કરવામાં આવેલ કોઈપણ હકીકતલક્ષી નિવેદનને સાબિત થયેલી હકીકત તરીકે ગણી શકાય નહીં, સિવાય કે તે સ્પષ્ટપણે સાબિત થાય અથવા બીજી બાજુએ આવી હકીકત સ્વીકારી હોય, તે કારણસર કે જે પક્ષકાર મુખ્ય તપાસના સોગંદનામામાં હકીકતલક્ષી દલીલ કરે છે તેણે પક્ષકારોની રજૂઆતો માં આવી હકીકતો દર્શાવવી જોઈએ જેથી સામા પક્ષને આવી હકીકતોનો સામનો કરવાની તક મળે. વાદી દ્વારા તપાસવામાં આવેલા સાક્ષીઓ કે જેઓ વાદી સામાવાળા પાસે રકમ ઓફર કરવા ગયો હતો અને સામાવાળા દ્વારા સદર ઓફર નકારી કાઢવામાં આવી હતી તેવી દલીલના સમર્થનમાં છે, તે વિશ્વસનીય પુરાવા નથી. વધુમાં, વાદીએ કરારમાં સંમત થયા મુજબ ચાર મહિનાના સમયગાળામાં રૂ. ૧૫,૦૦૦/- પંચો પાસે જમા કરાવવા જરૂરી હતા.

૨૧. સામાવાળા વતી વિદ્વાન વકીલશ્રીની એવી દલીલ છે કે વેચાણ કરાર સામાવાળા દ્વારા વાદીને ઉછીના આપવામાં આવેલા નાણાંની સુરક્ષા માટે કરવામાં આવ્યો હતો અને પક્ષકારોનો વેચાણ દસ્તાવેજ સફળતાપૂર્વક પૂર્ણ

કરવાનો ક્યારેય ઈશદો નહોતો. જો આવી દલીલ સ્વીકારવામાં આવે, તો સામાવાળા પાસેથી અવેજની બાકી રકમ તરીકે રૂ. ૧,૩૫૦/- સ્વીકારવાની જરૂર અને હેતુ શું હતો તેની કોઈ સમજૂતી નથી. દાવામાં, વાદીનો આક્ષેપ એ છે કે નાણાંની સુરક્ષા માટે, વર્ષ ૧૯૭૨ નો વેચાણ કરાર પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવ્યો હતો, આવી દલીલ માત્ર ગેરમાર્ગે દોરનારી નથી પરંતુ પુરાવા વગરની પણ છે, કારણ કે વાદીએ વર્ષ ૧૯૭૨ ના વેચાણ કરારને રદ કરવા માટે દાદ માંગી નથી જ્યારે વાદી દ્વારા સામાવાળાને રૂ. ૧૫,૦૦૦/- ની રકમ ઓફર કરવાનો કથિત પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો હતો અને સામાવાળાએ સ્વીકારવાનો ઇનકાર કર્યો હતો. તારીખ ૨૧/૦૨/૧૯૭૮ નો વેચાણ કરાર, આંક-૬૮, જેમ કે ઉપર અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે તેમ, સોસાયટીના અન્ય સભ્યોના હસ્તક્ષેપ દ્વારા થયેલા સમાધાનનું પરિણામ છે. જે વાર્તા વાદીએ મુખ્ય તપાસ દરમિયાન વિકસાવવાનો પ્રયાસ કર્યો છે, કે વાદીએ કરારમાં ઉલ્લેખિત રકમ ઓફર કરી હતી પરંતુ સામાવાળાએ તેને સ્વીકારવાનો ઇનકાર કર્યો હતો, જો આ દલીલ તેની સપાટી પર સ્વીકારવામાં આવે તો પણ તે તારીખ ૨૧/૦૨/૧૯૭૮ ના કરાર (આંક-૬૮) ની શરતોની વિરુદ્ધ છે. સદર કરારમાં એવી જોગવાઈ છે કે સામાવાળા મિલકતનો કબજો પરત કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, વાદી રૂ. ૧૫,૦૦૦/- ની રકમ પર વ્યાજ મેળવવા હકદાર છે. વાદી, કરાર મુજબ મિલકતનો કબજો પાછો મેળવવા માટે હકદાર નથી, પરંતુ રૂ. ૧૫,૦૦૦/- પર વ્યાજ મેળવવા હકદાર છે. વાદીએ આવા કરાર, આંક-૬૮ ના પાલન માટે દાદ

માંગી નથી, પરંતુ સ્વીકાર્યપણે બિન-નોંધાયેલ ગીરો દસ્તાવેજ, આંક-૭૫ ની ગીરો મુક્તિ માટે દાવો દાખલ કર્યો છે. ગીરો દસ્તાવેજ બિન-નોંધાયેલ હોવાના પ્રશ્ન પર, પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ વિવાદ નથી. આ અપીલમાં બે મહત્વના વિવાદો ઊભા થાય છે. તારીખ ૦૫/૦૭/૧૯૭૦ ના ગીરો કરાર પર અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલશ્રીની મુખ્ય દલીલ એ છે કે બિન-નોંધાયેલ ગીરો દસ્તાવેજ પર આધારિત ગીરો મુક્તિનો દાવો અધિનિયમની કલમ ૫૯ હેઠળ વિચાર્યા મુજબ ટકવાપાત્ર નથી. સામાવાળાઓના વિદ્વાન વકીલશ્રીે આવી દલીલનો વિરોધ કરતા અમીનાબીબી રહેમાનભાઈની વિધવા (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં આપેલા ચુકાદા પર ભરોસો મૂક્યો છે અને સદર ચુકાદાના ફરરા નં ૨૧ પર ભરોસો મૂક્યો છે જે નીચે મુજબ છે:

"૨૧. હાથ પરના કેસમાં, એ નિર્વિવાદ હકીકત છે કે દસ્તાવેજ આંક ૩૭ એ નોંધાયેલ દસ્તાવેજ નથી. હકીકતમાં, જ્યારે પક્ષકારો વચ્ચે ગીરો રાખનારની તરફેણમાં અધિકાર, શીર્ષક અને હિત ટ્રાન્સફર કરવા માટે કોઈ સ્વતંત્ર નોંધાયેલ કરાર ન હોય, ત્યારે પક્ષકારો વચ્ચેનો સાદો કરાર કે જેના દ્વારા ગીરો આપનાર મિલકત પાછી લેવાના તેના અધિકારને જતો કરવા સંમત થાય છે તેને ગીરો આપનારના ગીરો મુક્તિના અધિકારની નાબૂદી તરીકે ગણી શકાય નહીં. એટલું જ નહીં પરંતુ રૂ. ૧,૫૦૦/- ની વધારાની રકમ સ્વીકારવા પર ભવિષ્યમાં મિલકત પાછી ન લેવાના ગીરો આપનારના કૃત્યને પ્રતિબિંબિત કરતા આવા કરારને ગીરો મુક્તિના

અધિકાર પરનો અવરોધ પણ કહી શકાય. તેથી, હું માનું છું કે ગીરો દસ્તાવેજમાં પૂરી પાડવામાં આવેલી શરતને ધ્યાનમાં લીધા વગર તેમજ આંક ૩૭ પરના દસ્તાવેજના અમલને ધ્યાનમાં લીધા વગર, અપીલકર્તાઓનો ગીરો મુક્ત કરવાનો અધિકાર હજુ પણ અસ્તિત્વમાં રહેશે અને ન તો મૂળ ગીરો દસ્તાવેજની શરત દ્વારા કે ન તો ત્યારબાદના કરાર આંક ૩૭ ના અમલ દ્વારા, ગીરો મુકાયેલી મિલકતને મુક્ત કરવાના અપીલકર્તાઓના અધિકારો નાબૂદ થયા છે."

૨૨. આ અદાલતની સમકક્ષ બેન્ચ અને સમકક્ષ બેન્ચ દ્વારા વ્યક્ત કરવામાં આવેલા મંતવ્ય પ્રત્યે અત્યંત આદર સાથે, હું માનું છું કે સમકક્ષ બેન્ચને અધિનિયમની કલમ ૫૯ અને નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૪૯ ને ધ્યાનમાં લેવાની તક મળી ન હતી. સમકક્ષ બેન્ચ એ મુદ્દા પર વિચાર કરી રહી હતી કે વ્યવહાર એ શરતી વેચાણ સાથેનો ગીરો છે કે પુનઃ ટ્રાન્સફર કરવાની શરત સાથેનું વેચાણ. આ અદાલતની સમકક્ષ બેન્ચ દ્વારા એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે જો નિર્દિષ્ટ સમયમાં ચુકવણી કરવામાં ન આવે તો, ગીરો મુક્તિનો અધિકાર ગુમાવવામાં આવશે તેવી કોઈ શરતની ગેરહાજરીમાં તે ગીરો મુક્તિ પરનો અવરોધ છે અને તે શરત અમાન્ય છે. ગીરો મુક્તિનો અધિકાર બિન-નોંધાયેલ કરાર દ્વારા નાબૂદ કરી શકાતો નથી. ગીરો એ શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો છે કે ભોગવટા ગીરો છે તે પ્રશ્ન પર, મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમમાં ગીરો સંબંધિત સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં લેવી જરૂરી છે. અધિનિયમના પ્રકરણ ૪ ની

કલમ ૫૮ સ્થાવર મિલકતના ગીરો અને ચાર્જ સાથે સંબંધિત છે. કલમ ૫૮ ની પેટા-કલમ (એ) ગીરોને આ મુજબ વ્યાખ્યાયિત કરે છે:

"(એ) ગીરો એ ધિરાણ તરીકે આપેલા અથવા આપવામાં આવનાર નાણાંની ચુકવણી, હાલના અથવા ભવિષ્યના દેવા, અથવા જેમાંથી આર્થિક જવાબદારી ઊભી થઈ શકે તેવા વચનના પાલનની સુરક્ષાના હેતુ માટે ચોક્કસ સ્થાવર મિલકતમાં હિતનું હસ્તાંતરણ છે."

૨૨.૧ ગીરો, જેમ કે ઉપરોક્ત જોગવાઈમાં વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવ્યું છે, તેનો અર્થ એ છે કે ઉછીના આપેલા અથવા ભવિષ્યમાં આપવામાં આવનાર નાણાંની ચુકવણી, હાલના અથવા ભવિષ્યના દેવા અથવા આર્થિક જવાબદારી ઊભી કરી શકે તેવા વચનના પાલનની સુરક્ષાના હેતુ માટે ચોક્કસ સ્થાવર મિલકતમાં હિતનું હસ્તાંતરણ. વ્યવહારને ગીરો તરીકે ગણવા માટે, જોગવાઈમાં ઉદ્દેખ કરવામાં આવ્યો છે કે અગાઉથી આપેલા અથવા ભવિષ્યમાં આપવામાં આવનાર નાણાંની ચુકવણી સુરક્ષિત કરવાના હેતુ માટે હિતનું હસ્તાંતરણ હોવું જોઈએ. પ્રસ્તુત કેસમાં, બંને પક્ષો એક જ વાત પર સંમત છે કે તારીખ ૦૫/૦૭/૧૯૭૦ નો વ્યવહાર એ ગીરોનો વ્યવહાર છે અને પક્ષકારોએ ગીરોનો દસ્તાવેજ કર્યો હતો જે બિન-નોંધાયેલ દસ્તાવેજ છે. હવે જે પ્રશ્ન વિચારણા માટે બાકી રહે છે તે એ છે કે શું વ્યવહાર એ શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો છે કે ભોગવટા ગીરોનો વ્યવહાર છે. અધિનિયમની કલમ ૫૮ ની કલમ (સી) શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરોને વ્યાખ્યાયિત કરે છે, જે નીચે મુજબ છે:

"(સી) શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો. – જ્યાં ગીરો આપનાર દેખીતી રીતે ગીરો મુકાયેલી મિલકત તે શરતે વેચે છે કે અમુક તારીખે ગીરો-રકમની ચુકવણીમાં કસૂર થવા પર વેચાણ સંપૂર્ણ બની જશે, અથવા એવી શરતે કે આવી ચુકવણી કરવામાં આવતા વેચાણ રદબાતલ ગણાશે, અથવા એવી શરતે કે આવી ચુકવણી કરવામાં આવતા ખરીદનાર મિલકત વેચનારને ટ્રાન્સફર કરશે, તો તે વ્યવહારને શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો કહેવામાં આવે છે અને ગીરો રાખનારને શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો રાખનાર કહેવામાં આવે છે. [શરત એ છે કે વેચાણ કરતા અથવા વેચાણ કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા દસ્તાવેજમાં શરત સમાવિષ્ટ ન હોય ત્યાં સુધી આવા કોઈ વ્યવહારને ગીરો ગણવામાં આવશે નહીં.]"

૨૨.૨ એ કે, ગીરો આપનાર દેખીતી રીતે ગીરો મિલકત વેચે છે, અમુક તારીખે ગીરો-રકમની ચુકવણીમાં કસૂર થવાની શરતે વેચાણ સંપૂર્ણ બને છે અથવા ગીરો રકમની ચુકવણી પર, વેચાણ રદબાતલ બને છે. ચુકવણી કરવામાં આવતા, ખરીદનાર મિલકત વેચનારને ટ્રાન્સફર કરશે. જો ઉપરોક્ત શરતો, અથવા તેમાંથી કોઈપણ સંતોષાય, તો ગીરોને શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો કહેવામાં આવે છે

૨૨.૩ અધિનિયમની કલમ ૫૮ ની પેટા-કલમ (ડી) ભોગવટા ગીરોની વ્યાખ્યા આપે છે:

“(ડી) ભોગવટા ગીરો.—જ્યાં ગીરો રાખનાર, ગીરો મિલકતનો કબજો ગીરો લેનારને સોંપે છે [અથવા અભિવ્યક્ત રીતે કે ગર્ભિત રીતે કબજો સોંપવા માટે બંધાય છે], અને ગીરો-નાણાંની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી તેને આવો કબજો રાખવા માટે અને મિલકતમાંથી મળતું ભાડું અને નફો મેળવવા માટે [અથવા આવા ભાડા અને નફાનો કોઈપણ ભાગ અને તેને વિનિયોગ કરવા માટે] વ્યાજને બદલે, અથવા ગીરો-નાણાંની ચુકવણી પેટે, અથવા અંશતઃ વ્યાજને બદલે અથવા અંશતઃ ગીરો-નાણાંની ચુકવણી પેટે અધિકૃત કરે છે, ત્યારે તે વ્યવહારને ભોગવટા ગીરો કહેવામાં આવે છે અને ગીરો લેનારને ભોગવટા ગીરોદાર કહેવામાં આવે છે.”

૨૨.૪ ભોગવટા ગીરોના કિસ્સામાં, ગીરો મૂકનાર ગીરો મિલકતનો કબજો ગીરો લેનારને સોંપે છે અને ગીરો નાણાંની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી કબજો રાખવા માટે અધિકૃત કરે છે અને વ્યાજને બદલે મિલકતમાંથી મળતું ભાડું અને નફો મેળવવા માટે અથવા ગીરો નાણાંની ચુકવણી પેટે વધુ અધિકૃત કરે છે, તે વ્યવહારને ભોગવટા ગીરો કહેવામાં આવે છે. આવા ગીરોમાં, ગીરો નાણાંની ચુકવણીમાં કસૂર થવા પર અથવા ગીરો નાણાંની ચુકવણી પર, ભોગવટા ગીરોના પ્રકારમાં ગીરો મિલકતના વેચાણની આવી કોઈ આકસ્મિકતા નિર્ધારિત કરવામાં આવી નથી. ગીરો લેનાર માત્ર ગીરો નાણાંની ચુકવણી પર જ કબજો જાળવી રાખશે. જોગવાઈ એવું વિચારતી નથી કે ગીરો નાણાંની ચુકવણીની

સંભવિતતામાં, અથવા ગીરો નાણાંની ચુકવણીમાં કસૂર થવા પર, વેચાણ કાં તો સંપૂર્ણ અથવા શૂન્ય થઈ જાય છે.

૨૩. વર્તમાન કેસમાં, આંક-૭૮, સામાવાળા દ્વારા વાદીને આપવામાં આવેલા નાણાંની સુરક્ષા માટેનું એક બિન-નોંધાયેલ ગીરોખત છે અને આ દસ્તાવેજ એવી આકસ્મિકતાની કલ્પના કરે છે કે ગીરો-નાણાંની ચુકવણીમાં કસૂર થવા પર, દાવો વાળી મિલકત સોસાયટીના રેકૉર્ડમાં સામાવાળાના નામે ટ્રાન્સફર અને પરિવર્તિત (મ્યુટેટ) કરવામાં આવશે. કરારમાં એક શરત એવી પણ છે કે જો વાદી નિર્ધારિત ૦૬ વર્ષના સમયગાળામાં સામાવાળાને ગીરો-નાણાં પરત ચૂકવે છે, તો દાવો વાળી મિલકતનો કબજો વાદીને સોંપવામાં આવશે. બંને આકસ્મિકતાઓમાં, પક્ષકારોનો ઈરાદો સ્ફટિક જેવો સ્પષ્ટ છે કે ગીરો નાણાંની બિન-ચુકવણી પર, દાવો વાળી મિલકત સામાવાળાના નામે ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે અને ગીરો નાણાંની ચુકવણી પર, ગીરો લેનાર દાવો વાળી મિલકતનો કબજો ગીરો મૂકનારને સોંપશે. મારા મતે, તારીખ ૦૫/૦૭/૧૯૭૦ નો કરાર, આંક-૭૫, શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો છે. વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે યોગ્ય રીતે ઠરાવ્યું છે કે ગીરો એ શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો છે અને તે પાસા પરના તારણો આ અદાલત દ્વારા માન્ય રાખવામાં આવે છે.

૨૪. હવે પછીનો પ્રશ્ન જેનો જવાબ આપવો જરૂરી છે તે છે બિન-નોંધાયેલ ગીરોખત પર ગીરો મુક્તિ (રિડેમ્પશન) માટેના દાવાની ટકવાપાત્રતા. પ્રશ્નનો

જવાબ આપતા પહેલા, અધિનિયમની કલમ ૫૯ નો ઉલ્લેખ કરવો ઉચિત રહેશે, જે નીચે મુજબ પુનઃઉત્પાદિત છે:

“કલમ ૫૯. ગીરો ક્યારે આશ્વાસન (એશ્યોરન્સ) દ્વારા હોવો જોઈએ. જ્યાં સુરક્ષિત મુખ્ય રકમ ૧૦૦ રૂપિયા કે તેથી વધુ હોય, ત્યાં ગીરો [હક્ક-દસ્તાવેજો જમા કરાવીને કરવામાં આવતા ગીરો સિવાય], માત્ર ગીરો મૂકનાર દ્વારા સહી કરેલ અને ઓછામાં ઓછા બે સાક્ષીઓ દ્વારા પ્રમાણિત નોંધાયેલ દસ્તાવેજ દ્વારા જ કરી શકાય છે. જ્યાં સુરક્ષિત મુખ્ય રકમ ૧૦૦ રૂપિયાથી ઓછી હોય, ત્યાં ગીરો કાં તો ઉપરોક્ત મુજબ સહી કરેલ અને પ્રમાણિત [નોંધાયેલ દસ્તાવેજ] દ્વારા, અથવા (સાદા ગીરોના કિસ્સા સિવાય) મિલકતની સોંપણી દ્વારા કરી શકાય છે.”

૨૪.૧ ઉપરોક્ત જોગવાઈ આદેશ આપે છે કે જ્યાં સુરક્ષિત મુખ્ય રકમ ૧૦૦ રૂપિયા અથવા તેથી વધુ હોય, ત્યાં ગીરો માત્ર ગીરો મૂકનાર દ્વારા સહી કરેલ અને ઓછામાં ઓછા બે સાક્ષીઓ દ્વારા પ્રમાણિત નોંધાયેલ દસ્તાવેજ દ્વારા જ કરી શકાય છે. જોગવાઈમાં એક અપવાદ છે કે ૧૦૦ રૂપિયા કે તેથી વધુ રકમની સુરક્ષા માટે હક્ક-દસ્તાવેજો જમા કરાવીને કરવામાં આવતો ગીરો દસ્તાવેજની નોંધણી વગર કરી શકાય છે. અગાઉ અવલોકન કર્યા મુજબ, પ્રશ્ન હેઠળનો દસ્તાવેજ શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો છે. રજિસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૪૯ નોંધણી કરાવવા માટે જરૂરી દસ્તાવેજોની બિન-નોંધણીની અસરોનો સંદર્ભ આપે છે. તે નીચે મુજબ પુનઃઉત્પાદિત છે:

“૪૯. નોંધણી કરાવવા માટે જરૂરી દસ્તાવેજોની બિન-નોંધણીની અસર.

કલમ ૧૭ દ્વારા અથવા ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ (૧૮૮૨ નો ૦૪) ની કોઈપણ જોગવાઈ દ્વારા જે દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવવી જરૂરી હોય, તે દસ્તાવેજ—

(એ) તેમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ સ્થાવર મિલકતને અસર કરશે નહીં, અથવા (બી) દત્તક લેવાની કોઈ સત્તા આપશે નહીં, અથવા

(સી) જ્યાં સુધી તેની નોંધણી કરવામાં ન આવી હોય ત્યાં સુધી, આવી મિલકતને અસર કરતા અથવા આવી સત્તા આપતા કોઈપણ વ્યવહારના પુરાવા તરીકે સ્વીકારવામાં આવશે નહીં. બશરતે કે સ્થાવર મિલકતને અસર કરતો અને આ અધિનિયમ અથવા ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ (૧૮૮૨ નો ૦૪) હેઠળ નોંધણી માટે જરૂરી એવો બિન-નોંધાયેલ દસ્તાવેજ, સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ, ૧૮૭૭ (૧૮૭૭ નો ૦૩) ના પ્રકરણ ૨ હેઠળ ચોક્કસ પાલન (સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ) ના દાવામાં કારણના પુરાવા તરીકે અથવા નોંધાયેલ દસ્તાવેજ દ્વારા કરવા જરૂરી ન હોય તેવા કોઈપણ આનુષંગિક વ્યવહારના પુરાવા તરીકે સ્વીકારી શકાય છે.”

૨૪.૨ સદર જોગવાઈ એવી કલ્પના કરે છે કે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કોઈપણ જોગવાઈ દ્વારા જે દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવવી જરૂરી હોય, તે દસ્તાવેજ તેમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ સ્થાવર મિલકતને અસર કરશે નહીં અથવા

દત્તક લેવાની કોઈ સત્તા આપશે નહીં અથવા આવી મિલકતને અસર કરતા કોઈપણ વ્યવહારના પુરાવા તરીકે સ્વીકારવામાં આવશે નહીં, સિવાય કે તેની નોંધણી કરવામાં આવી હોય. વર્તમાન વિવાદ ત્રીજી આકસ્મિકતામાં આવશે એટલે કે, બિન-નોંધાયેલ દસ્તાવેજ આવી મિલકતને અસર કરતા કોઈપણ વ્યવહારના પુરાવા તરીકે સ્વીકારવામાં આવશે નહીં. સદર અધિનિયમની કલમ ૪૯ કોઈપણ પુરાવાની ગ્રાહ્યતા પર રોક લગાવે છે જે, અન્યથા, ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળ ફરજિયાતપણે નોંધણીપાત્ર હોય. ઉપર જણાવ્યા મુજબ, અધિનિયમની કલમ ૫૯ ૧૦૦ રૂપિયા અથવા તેથી વધુ રકમની સુરક્ષા માટે ગીરો મૂકનાર દ્વારા સહી કરેલ અને ઓછામાં ઓછા બે સાક્ષીઓ દ્વારા પ્રમાણિત દસ્તાવેજની નોંધણી ફરજિયાતપણે જરૂરી બનાવે છે.

૨૫. સામાવાળા - વાદીના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલ કે તારીખ ૦૫/૦૭/૧૯૭૦ ના ગીરોખતને સામાવાળા - અપીલકર્તા દ્વારા સ્વીકારવામાં આવ્યું છે અને તેના પર ભરોસો રાખવામાં આવ્યો છે અને બિન-નોંધાયેલ ગીરોખત અનુસંધાને દાવો વાળી મિલકતનો કબજો સ્વીકાર્યો છે, તે બિન-નોંધાયેલ ગીરોખતના આધારે દાવાની ટકવાપાત્રતા અંગે વિવાદ ઉઠાવતા રોકે (એસ્ટોપ્સ) છે. "કાનબી લાધા ઉમેડા વિરુદ્ધ જોશી જેસ્તારામ ગંગારામ" ના કેસ પર ભરોસો મૂકવામાં આવ્યો છે જે ૧૯૭૦(૦) એઆઈજેઈએલ-એચસી ૨૦૬૦૬૮ માં અહેવાલ થયેલ છે જેમાં, આ કોર્ટની માનનીય ડિવિઝન બેન્ચ સમક્ષનો કેસ એવો હતો કે સામાવાળાએ ગ્રાઉન્ડ ઉઠાવ્યો હતો કે ગીરો મુકિતનો

દાવો ટકવાપાત્ર નથી કારણ કે ગીરો બિન-નોંધાયેલ દસ્તાવેજ દ્વારા બનાવવામાં આવ્યો હતો. સદર નિર્ણયના ફક્ત નંબર - ૦૮ માં, માનનીય ડિવિઝન બેન્ચે અવલોકન કર્યું છે કે "બિન-નોંધાયેલ ગીરો દસ્તાવેજ, જે અન્યથા ફરજિયાતપણે નોંધણીપાત્ર છે, તે ગીરો મુક્તિના ડિકી માટે પાયો નાખી શકતું નથી અને તેથી, જો ગીરો મુક્તિનો ડિકી પસાર કરવા માટે તે એકમાત્ર પુરાવો હોત, તો અમે શ્રી વાચ. એસ. માંકડ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલને માન્ય રાખી હોત. પરંતુ આ કિસ્સામાં, સામાવાળાએ તેના પુરાવામાં સ્વીકાર્યું છે કે તેણે ગીરોદાર તરીકે દાવો વાળી જમીનનો કબજો મેળવ્યો હતો. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, તેના મતે, જ્યારે બિન-નોંધાયેલ ગીરો દસ્તાવેજ નિષ્પાદિત કરવામાં આવ્યો હતો ત્યારે તે તેને ગીરો આપવામાં આવી હતી. ગીરોદાર તરીકે પ્રશ્ન હેઠળની જમીનનો કબજો સ્વીકાર્યા પછી, સામાવાળા માટે પ્રતિકૂળ કબજા (એડવર્સ પઝેશન) દ્વારા માલિકીનો બચાવ લેવો ખુદો નથી." સામાવાળાની એવી દલીલને ધ્યાનમાં લેતા કે સામાવાળાએ પ્રતિકૂળ કબજા દ્વારા માલિકીનો બચાવ ઉઠાવ્યો હતો, માનનીય ડિવિઝન બેન્ચે ઠરાવ્યું હતું કે સામાવાળાએ તેના પુરાવામાં સ્વીકાર્યું છે કે તેણે ગીરોદાર તરીકે કબજો મેળવ્યો હતો. આ અદાલતની માનનીય ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલા અભિપ્રાય પ્રત્યે અત્યંત આદર સાથે, ઉપરોક્ત નિર્ણયમાં, ગીરો એ હક્ક-દસ્તાવેજો જમા કરાવીને કરવામાં આવેલ ગીરો હતો કે કલમ ૫૮ હેઠળ કલ્પના કરાયેલ અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો હતો તે સ્પષ્ટ નથી. માત્ર હક્ક-દસ્તાવેજો

જમા કરાવીને કરવામાં આવતા ગીરોના કિસ્સામાં જ, બિન-નોંધાયેલ ગીરોખત પુરાવામાં ગ્રાહ્ય છે કારણ કે અધિનિયમની કલમ ૫૯ માં અપવાદ આપવામાં આવ્યો છે જે હક્ક-દસ્તાવેજો જમા કરાવીને કરવામાં આવતા ગીરોની પરવાનગી આપે છે જે નોંધાયેલ દસ્તાવેજ વિના કરી શકાય છે. ઉપરોક્ત નિર્ણયના અવલોકન પર એ પણ નોંધવામાં આવ્યું છે કે સામાવાળાએ પ્રતિકૂળ કબજા દ્વારા માલિકીનો બચાવ ઉઠાવ્યો હતો. વર્તમાન કેસમાં આવી હકીકતોનો અભાવ છે.

૨૬. હરિયાણા ફાયનાન્શિયલ કોર્પોરેશન (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલત અધિનિયમની કલમ ૧૦૦ હેઠળ મિલકત પરના બોજ (ચાર્જ) ના પ્રશ્ન પર વિચાર કરી રહી હતી. અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલની દલીલ છે કે સદર નિર્ણય કાયદાના એ સિદ્ધાંત પર લાગુ થાય છે કે બિન-નોંધાયેલ દસ્તાવેજ પર આધારિત દાવો, જે અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ ફરજિયાતપણે નોંધણીની જરૂર રાખે છે, તે ટકવાપાત્ર નથી. માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે ફકરા – ૧૧ માં નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું છે:

“૧૧. ટીપી એક્ટની કલમ ૫૯ સાથે કલમ ૧૦૦ નું સંયુક્ત વાંચન સ્પષ્ટ કરે છે કે જો પક્ષકારોના કાર્ય દ્વારા, કોઈપણ સ્થાવર મિલકતને બીજાને નાણાંની ચુકવણી માટે સુરક્ષા બનાવવામાં આવે અને તે ગીરો સમાન ન હોય, તો સાદા ગીરોને લાગુ પડતી તમામ જોગવાઈઓ, જ્યાં સુધી શક્ય હોય ત્યાં સુધી, આવા બોજ (ચાર્જ) ને લાગુ પડે છે. પરિણામે, ટીપી

એક્ટની કલમ ૫૯ ને ધ્યાને લેતા જ્યારે હક્ક-દસ્તાવેજો જમા કરાવીને કરવામાં આવતા ગીરો સિવાયનો કોઈ ગીરો હોય, ત્યારે તે માત્ર નોંધાયેલ દસ્તાવેજ દ્વારા જ કરી શકાય છે. જ્યાં સુધી વર્તમાન કેસનો સંબંધ છે, પ્રથમ સામાવાળા દ્વારા કોઈ નોંધાયેલ ગીરોખત નિષ્પાદિત કરવામાં આવ્યું ન હતું અને પ્રથમ સામાવાળા દ્વારા કોર્પોરેશનને મિલકતનો કોઈ હક્ક-દસ્તાવેજ સોંપવામાં આવ્યો ન હતો. લોન ચાલુ હોય તે દરમિયાન વ્યક્તિ ઉદ્દેખિત મિલકતોનો નિકાલ કરશે નહીં તેવી માત્ર બાંધધરી, તેમાં ઉદ્દેખિત સ્થાવર મિલકતો પર કોઈ બોજ (ચાર્જ) આપશે નહીં. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, ગીરો બનાવવાની માત્ર બાંધધરી કોઈપણ સ્થાવર મિલકતમાં હિત પેદા કરવા માટે પૂરતી નથી. આ કાનૂની સ્થિતિ આ અદાલતના વિવિધ ચુકાદાઓ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવી છે. કે. મુથુસ્વામી ગાઉન્ડર (ઉપરોક્ત) માં, આ અદાલત સિક્યુરિટી બોન્ડની કાનૂની માન્યતા સાથે કામ કરી રહી હતી જેના દ્વારા પક્ષકારોએ બાંધધરી આપી હતી કે જ્યાં સુધી ડિકીની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી તેઓ મિલકતોનું વેચાણ (એલિયનેટ) કરશે નહીં. સદર દસ્તાવેજનો ઉદ્દેખ કરતા, આ અદાલતે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું:

“૧૭. દસ્તાવેજ, નં એ-૦૬, સિક્યુરિટી બોન્ડ સારાંશમાં સુરક્ષા તરીકે દાવાની મિલકત ઓફર કરતું નથી. દસ્તાવેજનું સૌથી ઉદાર અર્થઘટન કરવા છતાં, અમે કહી શકતા નથી કે દાવામાં ડિકી થવા પાત્ર નાણાં માટે

દાવાની મિલકતના સંબંધમાં આવો બોજ (ચાર્જ) ઊભો કરવામાં આવ્યો છે. તે જે જણાવે છે તે એટલું જ છે કે ડિકી પસાર થવાની સ્થિતિમાં જ્યાં સુધી ડિકીની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી મિલકતનું વેચાણ કરવું નહીં, જે બોજ (ચાર્જ) ઊભો કર્યા વિનાની માત્ર એક બાંચધરી છે. તેથી, અમે હાઈકોર્ટના તારણ સાથે સંમત છીએ કે નં એ-૦૬ પરનો દસ્તાવેજ બોજ (ચાર્જ) નથી. જો એમ હોય તો, અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ દાવો રદ થવો જોઈએ.”

૨૭. માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે, ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૫૯ હેઠળ કલ્પના કરાયેલ ગીરોખતની નોંધણીના મુદ્દા પર ચર્ચા કરતી વખતે ઠરાવ્યું છે કે અધિનિયમની કલમ ૫૯ સાથે વંચાતી કલમ ૧૦૦ નું સંયુક્ત અર્થઘટન સ્પષ્ટ કરે છે કે કબજાની સોંપણી દ્વારા સાદા ગીરો બનાવવાના શાસિત કાયદાકીય જોગવાઈઓ સ્થાવર મિલકત પરના કોઈપણ બોજ (ચાર્જ) ને સમાન રીતે લાગુ પડશે. સાદા ગીરો સિવાયના ગીરોના કિસ્સામાં, કાયદો આદેશ આપે છે કે ગીરોખત કલમ ૫૯ અનુસાર ઔપચારિક દસ્તાવેજ તરીકે નિષ્પાદિત અને નોંધાયેલ હોવું જોઈએ. પરિણામે, સ્થાવર મિલકત પર બનાવેલ કોઈપણ બોજ (ચાર્જ) એ સમાન નોંધણીની જરૂરિયાત સંતોષવી આવશ્યક છે, જેના અભાવે તે બોજ મિલકતમાં કોઈ અમલીકરણ યોગ્ય હિત આપશે નહીં. નોંધાયેલ ગીરોખતની ગેરહાજરીમાં બોજ (ચાર્જ) બનાવવાની બાંચધરી સ્થાવર મિલકતોમાં કોઈ કાનૂની હિત સ્થાપિત કરતી નથી. (૧૯૯૮) ૭ એસસીસી ૩૨૭ માં

અહેવાલ થયેલ "કે. મુથુસ્વામી ગાઉન્ડર વિરુદ્ધ એન. પલાનીઅપ્પા ગાઉન્ડર" ના કેસમાં ચુકાદા પર આધાર રાખતા, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે પુષ્ટિ કરી કે નોંધણી વગરનું સિક્યુરિટી બોન્ડ અધિનિયમ હેઠળ અમલીકરણ યોગ્ય બોજ (ચાર્જ) તરીકે કામ કરી શકતું નથી.

૨૮. વાઘેલા રઘુવીરસિંહ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં, ફકરા નંબર ૧૫ અને ૧૯ માં, આ અદાલતની સમકક્ષ (કો-ઓર્ડિનેટ) બેન્ચે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું છે: "

૧૫. પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા પછી અને કેસના રેકૉર્ડ સાથે નીચલી અદાલતોના ચુકાદાઓ અને ડિકીઓનું અવલોકન કર્યા પછી, એવું જણાય છે કે વાદીએ તેના દાવાઓમાં એક વિશિષ્ટ કેસ રજૂ કર્યો છે કે વાદીના પિતાએ ૩૫૦/- રૂપિયાની રકમ માટે મૌખિક ગીરો દ્વારા સામાવાળા નંબર ૦૧ ના પતિ અને સામાવાળા નંબર ૦૨ થી ૦૭ ના પિતા પાસે દાવાની મિલકત મૂકી હતી. વાદીના ઉપરોક્ત કેસની વિરુદ્ધમાં, સામાવાળાઓએ વાદીની માલિકીનો ઇન્કાર કર્યો છે અને એક વિશિષ્ટ કેસ રજૂ કર્યો છે કે તેઓ દાવાની મિલકતના માલિકો છે, અને તેથી, દાવાની મિલકતના ગીરો મુક્તિનો કોઈ પ્રશ્ન ઉભો થતો નથી. ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૫૯ ની જોગવાઈઓ મુજબ, ૧૦૦/- રૂપિયાથી વધુની મુખ્ય રકમ માટે હક્ક-દસ્તાવેજ જમા કરાવીને કરવામાં આવતા ગીરો સિવાયનો ગીરો માત્ર નોંધાયેલ દસ્તાવેજ દ્વારા જ

કરી શકાય છે. વર્તમાન કેસમાં, સ્વીકાર્ય રીતે, સુરક્ષિત મુખ્ય રકમ ૩૫૦/- રૂપિયા હતી, એટલે કે ૧૦૦/- રૂપિયાથી વધુ, અને વાદીના કેસ મુજબ, દાવાની મિલકત સામાવાળા નંબર ૦૧ ના પતિ અને સામાવાળા નંબર ૦૨ થી ૦૭ ના પિતા પાસે મૌખિક રીતે ગીરો મૂકવામાં આવી હતી. વાદીએ તેના પિતા દ્વારા સામાવાળા નંબર ૦૧ ના પતિ અને સામાવાળા નંબર ૦૨ થી ૦૭ ના પિતાની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ મૌખિક ગીરો સ્થાપિત કરવા માટે મહેસૂલ રેકૉર્ડમાં કરવામાં આવેલી નોંધ પર ભરોસો મૂક્યો છે. વાદીએ ભાડાધિકાર (ટેનન્સી) કેસ નંબર ૧૯૮/૧૯૬૫ માં નોંધાયેલ જુબાની પર પણ ભરોસો મૂક્યો છે, જેની પ્રમાણિત નકલ આંક ૪૯ પર રજૂ કરવામાં આવી હતી, જેમાં સામાવાળા નંબર ૦૧ ના મૃતક પતિ અને સામાવાળા નંબર ૦૨ થી ૦૭ ના પિતાએ વાદીના પિતા દ્વારા તેમની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ મૌખિક ગીરોનો સ્વીકાર કર્યો હતો. ટ્રાયલ કોર્ટે વાદીના પિતા દ્વારા સામાવાળા નંબર ૦૧ ના પતિ અને સામાવાળા નંબર ૦૨ થી ૦૭ ના પિતાની તરફેણમાં મિલકતના ગીરોનો સ્વીકાર કર્યો હતો અને માલૂમ પડ્યું હતું કે સામાવાળાઓ દાવાની મિલકતની માલિકી સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા છે અને એમ પણ ઠરાવ્યું હતું કે સામાવાળાઓને ગીરોદાર કહી શકાય અને તે આધારે દાવા મંજૂર કરવામાં આવ્યા હતા. જોકે, પ્રથમ અપીલ અદાલત એવા નિષ્કર્ષ પર આવી છે કે કાયદાની દ્રષ્ટિએ કોઈ માન્ય ગીરો નથી,

અને તેથી, ગીરો મુક્તિ માટેના દાવા ટકવાપાત્ર નથી. મારા મતે, અપીલ અદાલતે એવું ઠરાવવામાં કોઈ ભૂલ કરી નથી કે ૧૦૦/- રૂપિયાથી વધુની સુરક્ષિત રકમ માટેના મૌખિક ગીરોની મુક્તિ માટેના દાવા ટકવાપાત્ર નહોતા.”

“૧૯. વર્તમાન કેસમાં, સામાવાળાઓ એવી દલીલ સાથે આવ્યા છે કે તેઓ દાવાની મિલકતના માલિકો છે. વાદીએ તેના પુરાવામાં એ જણાવ્યું નથી કે તેના પિતા અથવા તે કેવી રીતે મિલકતના માલિક હતા, પરંતુ તેણે ફક્ત એટલું જ જણાવ્યું છે કે તેના પિતાએ સામાવાળા નંબર ૦૧ ના પતિ અને સામાવાળા નંબર ૦૨ થી ૦૭ ના પિતા પાસે ૩૫૦/- રૂપિયામાં દાવાની મિલકત મૌખિક રીતે ગીરો મૂકી હતી. ટ્રાયલ કોર્ટે સામાવાળાઓની તેમની માલિકીના હકની દલીલને અસ્વીકાર કરતી વખતે સામાવાળાઓને વાદીના ગીરોદાર તરીકે ગણ્યા હતા અને તે આધારે ઠરાવ્યું હતું કે સામાવાળાઓ પ્રતિકૂળ કબજાની દલીલ કરી શકતા નથી. આવી હકીકતલક્ષી પરિસ્થિતિમાં, જો વાદીના દાવા દાવાની મિલકતના કોઈપણ માન્ય ગીરોની ગેરહાજરીમાં ગીરો મુક્તિ માટે ટકવાપાત્ર ન જણાય, તો દાવાઓને માલિકીના દાવા (ટાઈટલ સૂટ) તરીકે ગણી શકાય નહીં. જોકે કેટલાક અંશે, કબજા માટેનો દાવો અને મુક્તિ માટેનો દાવો સમાન છે પરંતુ તેમાં મહત્વપૂર્ણ તફાવત પણ છે. ગીરો મુક્તિના દાવામાં, માન્ય ગીરોની સાબિતી પર, મુક્તિ આપી શકાય

છે. જ્યારે માલિકીના દાવામાં, વાદીએ દાવાની મિલકત પર તેની માલિકી સ્થાપિત કરવી જરૂરી છે. લિમિટેશન એક્ટ, ૧૯૬૩ હેઠળ ગીરો મુકિતના દાવા માટે મર્યાદાનો સમયગાળો ૩૦ વર્ષ છે, જ્યારે કબજો મેળવવાના દાવા માટે ઉપલબ્ધ સમયગાળો ૧૨ વર્ષ છે. ગીરો મુકિતના દાવામાં, ગીરોદાર માટે પ્રતિકૂળ કબજાની દલીલ કરવી ખુદી નથી, જ્યારે માલિકીના દાવામાં, જો સામાવાળાઓ માલિકીનો હક સ્થાપિત કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો પણ, તેઓ તેમના લાંબા કબજાના આધારે, માલિકીના હકનો દાવો કરવા માટે હકદાર છે જો તેઓ મિલકતના માલિકોની જાણમાં અને તેમની વિરુદ્ધ મિલકતોનો કબજો સ્વીકારવામાં સફળ થાય. આમ, જો સામાવાળાઓ મૂળ માલિકો સામે પ્રતિકૂળ હક સ્થાપિત કરવામાં સફળ થાય છે, તો તેમને પ્રતિકૂળ કબજા દ્વારા માલિકીના હકદાર ગણી શકાય. તેથી, ગીરો મુકિતના દાવાને કબજા માટેના દાવા તરીકે ગણવો હંમેશા માન્ય અથવા અનુકૂળ ન હોઈ શકે પરંતુ કેસની આપેલી હકીકતોમાં તે માન્ય હોઈ શકે છે, જેમ કે જે માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલત સમક્ષ કોલાથુર વરિયાથ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં હતું. એ નોંધવું જરૂરી છે કે જ્યારે ગીરો મુકિતના દાવામાં, પ્લાન્ટમાંના કથનો શુદ્ધ અને સરળ હોય છે અને ઘડવામાં આવેલા મુદ્દાઓ મિલકતના ગીરો અને દાવો દાખલ કરવાની સમય મર્યાદા અંગે હોય છે અને જો સામાવાળાઓ દ્વારા ગીરો સ્વીકારવામાં આવે, તો સામાવાળાઓ માટે મર્યાદિત બચાવ ઉપલબ્ધ

હોઈ શકે છે, જ્યારે માલિકીના દાવામાં, સામાવાળાઓ માટે વિવિધ બચાવ ઉપલબ્ધ છે. આમ, જો ગીરો મુક્તિના દાવાને દાવાની મિલકતનો કબજો મેળવવા માટે માલિકીના દાવામાં પરિવર્તિત કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવે, તો દાવાનું સંપૂર્ણ સ્વરૂપ અને પાત્ર બદલાઈ જશે. ઉપરોક્ત કારણોસર, વાદીના દાવાઓને માલિકીના દાવા તરીકે ગણી શકાય નહીં. વાદીએ ફક્ત ગીરો મુક્તિ માટે પ્રાર્થના કરી હોવાથી અને સામાવાળાઓને વિવિધ બચાવ લેતા અટકાવવામાં આવ્યા હોવાથી, વાદી સામાવાળાઓ સામે તેની માલિકીના આધારે કબજાની ડિકી માટે હકદાર બની શકે નહીં.”

આ અદાલતની સમક્ષ બેન્ચે અવલોકન કર્યું છે કે દાવાની મિલકતના માન્ય ગીરોની ગેરહાજરીમાં, ગીરો મુક્તિ માટેનો દાવો ટકવાપાત્ર નથી. સમક્ષ બેન્ચ સમક્ષનો કેસ મૌખિક ગીરોના આરોપ સાથે સંબંધિત હતો જેને વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે માન્યો હતો, પરંતુ પ્રથમ અપીલ અદાલત એવા નિષ્કર્ષ પર આવી હતી કે ત્યાં કોઈ માન્ય ગીરો નથી. પ્રથમ અપીલ અદાલત દ્વારા વ્યક્ત કરાયેલ અભિપ્રાયને આ અદાલત દ્વારા એવું ઠરાવીને પુષ્ટિ આપવામાં આવી હતી કે કથિત મૌખિક ગીરોના આધારે ગીરો મુક્તિનો દાવો ટકવાપાત્ર નથી કારણ કે કાયદાની દ્રષ્ટિએ કોઈ માન્ય ગીરો નથી.

૨૯. અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલની એ દલીલનો જવાબ આપતા કે ટ્રાન્સક્રિપ્ટ ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૫૩ એ ની જોગવાઈ હેઠળ, જે ટ્રાન્સક્રિપ્ટ મેળવનાર

વ્યક્તિએ કરારના અંશતઃ પાલનમાં મિલકતનો કબજો મેળવ્યો છે તે વેચાણના કરારના ચોક્કસ પાલન માટેનો દાવો મર્યાદાના સમયગાળામાં દાખલ ન કરવામાં આવ્યો હોવા છતાં તેનો કબજો સુરક્ષિત રાખવા માટે હકદાર છે. શ્રીમંત શામરાવ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં, ફકરા નંબર ૦૬, ૧૪, ૧૫, ૧૬ અને ૧૮ માં, સર્વોચ્ચ અદાલતે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું છે:

“૦૬. કલમ ૫૩-એ નું અવલોકન બતાવે છે કે તે સામાવાળા-ટ્રાન્સફર મેળવનારને કરારના અંશતઃ પાલનમાં મેળવેલ દાવાની મિલકત પરનો તેનો કબજો સુરક્ષિત રાખવા માટે તેના બચાવમાં દલીલ લેતા રોકતું નથી ભલે ચોક્કસ પાલન માટે દાવો લાવવાનો મર્યાદાનો સમયગાળો પૂરો થઈ ગયો હોય. તે સ્પષ્ટપણે એમ પણ પ્રદાન કરતું નથી કે જો ચોક્કસ પાલન માટે દાવો લાવવાનો મર્યાદાનો સમયગાળો પૂરો થઈ ગયો હોય તો સામાવાળા ટ્રાન્સફર મેળવનાર કરારના અંશતઃ પાલનમાં લેવામાં આવેલ દાવાની મિલકત પરનો તેનો કબજો સુરક્ષિત રાખવા માટે હકદાર નથી. આવી જોગવાઈની ગેરહાજરીમાં, અમારે કલમ ૫૩-એ ની જોગવાઈઓનું વૈજ્ઞાનિક રીતે અર્થઘટન કરવું પડશે. તેનો અર્થ એ કે અધિનિયમની કલમ ૫૩-એ ના કાયદાકીય ઇતિહાસ અને માળખાને જોવો.”

“૧૪. પરંતુ કેટલીક શરતો છે જે પૂરી થવી જરૂરી છે જો કોઈ ટ્રાન્સફર મેળવનાર અધિનિયમની કલમ ૫૩-એ હેઠળ તેના કબજાનો બચાવ કરવા અથવા સુરક્ષિત કરવા માંગતો હોય. જરૂરી શરતો છે—

૧) કોઈપણ સ્થાવર મિલકતને અવેજ માટે ટ્રાન્સફર કરવાનો કરાર હોવો જોઈએ; ૨) કરાર લેખિતમાં હોવો જોઈએ, જે ટ્રાન્સફર કરનાર દ્વારા અથવા તેના વતી કોઈ દ્વારા સહી થયેલ હોવો જોઈએ;

૩) લખાણ એવા શબ્દોમાં હોવું જોઈએ જેમાંથી ટ્રાન્સફરનું અર્થઘટન કરવા માટે જરૂરી શરતો નક્કી કરી શકાય;

૪) ટ્રાન્સફર મેળવનારે કરારના અંશતઃ પાલનમાં મિલકતનો અથવા તેના કોઈપણ ભાગનો કબજો મેળવેલો હોવો જોઈએ;

૫) ટ્રાન્સફર મેળવનારે કરારના આગળના ભાગમાં કોઈ કાર્ય કરેલું હોવું જોઈએ; અને

૬) ટ્રાન્સફર મેળવનારે કરારના તેના ભાગનું પાલન કર્યું હોવું જોઈએ અથવા પાલન કરવા તૈયાર હોવો જોઈએ.” “૧૫. તેથી, અમારો અભિપ્રાય છે કે જો ઉપર સૂચિબદ્ધ શરતોનું પાલન કરવામાં આવે છે, તો મર્યાદાનો કાયદો સામાવાળા દ્વારા અધિનિયમની કલમ ૫૩-એ હેઠળ દાવાની મિલકતના તેના કબજાને સુરક્ષિત રાખવા માટે લેવામાં આવતી દલીલના માર્ગમાં આવતો નથી, ભલે કરારના ચોક્કસ પાલન માટેનો દાવો મર્યાદા દ્વારા પ્રતિબંધિત (બાર) હોય.”

“૧૬. આ બાબતને બીજા ખૂણાથી તપાસી શકાય છે. મર્યાદાનો સ્થાપિત નિયમ એ છે કે મર્યાદાનો કાયદો બચાવમાં લેવામાં આવેલી

દલીલને લાગુ પડતો નથી સિવાય કે કાયદામાં સ્પષ્ટપણે જોગવાઈ કરવામાં આવી હોય. મર્યાદાનો કાયદો દાવાઓ અને અરજીઓને લાગુ પડે છે. લિમિટેશન એક્ટની વિવિધ કલમો બતાવે છે કે તે દાવામાં સામાવાળા દ્વારા લેવામાં આવેલા બચાવને લાગુ પડતી નથી. આમ, મર્યાદાનો કાયદો માત્ર અદાલતમાં થતી કાર્યવાહીને રોકે છે. વાસ્તવમાં, લિમિટેશન એક્ટ જે કરે છે તે એ છે કે, અદાલતમાં કાર્યવાહી કરીને તેના હકોનો અમલ કરાવવાના વાદીના ઉપાયને છીનવી લે છે, પરંતુ તે સામાવાળાને કોઈપણ બચાવ રજૂ કરવા પર કોઈ પ્રતિબંધ મૂકતું નથી ભલે તેના દ્વારા કરવામાં આવેલા દાવા તરીકે આવો બચાવ મર્યાદા દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય અને અદાલતમાં અમલમાં લાવી શકાય તેમ ન હોય. સદર સિદ્ધાંત પર, દાવામાં સામાવાળા કોઈપણ બચાવ રજૂ કરી શકે છે ભલે આવો બચાવ મર્યાદા દ્વારા પ્રતિબંધિત હોવાને કારણે અદાલતમાં અમલી ન હોય.”

“૧૮. તેથી, તે સ્પષ્ટ છે કે લિમિટેશન એક્ટ બચાવને નાબૂદ કરતું નથી, પરંતુ માત્ર ઉપાયને રોકે છે. કારણ કે મર્યાદાનો સમયગાળો કરારના ચોક્કસ પાલન માટેના દાવાને રોકે છે, જો મર્યાદાના સમયગાળા પછી લાવવામાં આવે, તો ટ્રાન્સફર કરનાર દ્વારા કબજો મેળવવા માટે લાવવામાં આવેલા દાવામાં સામાવાળા માટે તેના કબજાને સુરક્ષિત રાખવા માટે કરારના અંશતઃ પાલનના બચાવમાં દલીલ લેવાનું ખુલ્લું છે,

ભલે તે દાવો અથવા કાર્યવાહી દ્વારા તે હકનો અમલ કરવામાં સક્ષમ ન હોય.”

૨૯.૧ અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલે દલીલ કરી હતી કે ટ્રાન્સફર કરનાર દ્વારા દાવાની મિલકતનો કબજો મેળવવા માટે દાખલ કરવામાં આવેલા દાવામાં, સામાવાળા-ટ્રાન્સફર મેળવનાર અધિનિયમની કલમ ૫૩એ હેઠળ વેચાણના કરારના અંશતઃ પાલનમાં મેળવેલ દાવાની મિલકત પરના તેના કબજાનો બચાવ અથવા સુરક્ષા કરી શકે છે. સામાવાળા-ટ્રાન્સફર મેળવનારને કરારના પાલનમાં મેળવેલ દાવાની મિલકત પરનો તેનો કબજો સુરક્ષિત રાખવા માટે બચાવમાં દલીલ લેતા અટકાવવામાં આવતો નથી, ભલે લિમિટેશન એક્ટ હેઠળ ચોક્કસ પાલન માટેનો દાવો લાવવા માટે નિર્ધારિત મર્યાદાનો સમયગાળો પૂરો થઈ ગયો હોય.

૩૦. જો ગીરો લેનારે શરતી વેચાણ દ્વારા બિન-નોંધાયેલ ગીરોના આધારે કબજો સ્વીકાર્યો હોય તો પણ, આવો બિન-નોંધાયેલ દસ્તાવેજ પુરાવામાં સ્વીકારી શકાય નહીં કારણ કે તે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૫૯ સાથે વંચાતી રજિસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૪૯ ની જોગવાઈનું ઉલ્લંઘન કરે છે.

૩૧. આમ, ઉપરોક્ત ચર્ચાના સંદર્ભમાં અને કેસની હકીકતો અને સંજોગોને ધ્યાનમાં લેતા, પ્રથમ અપીલ મંજૂર કરવામાં આવે છે. સિટી સિવિલ કોર્ટ, કોર્ટ નંબર ૨૦ અમદાવાદ દ્વારા સિવિલ સૂટ નંબર ૧૧૦૨/૧૯૮૪ માં તારીખ ૨૮/૦૨/૧૯૯૬ ના રોજ પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદો અને ડિક્રી આથી રદ

અને સેટ એસાઈડ કરવામાં આવે છે. સિવિલ સૂટ નંબર ૧૧૦૨/૧૯૮૪ આથી રદ કરવામાં આવે છે. ખર્ચ અંગે કોઈ આદેશ નથી.

૩૨. રેકૉર્ડ અને પ્રોસીડિંગ્સ (આર એન્ડ પી) તુરંત જ સંબંધિત કોર્ટ / ટ્રિબ્યુનલને પરત મોકલવામાં આવે.

૩૩. સામાવાળાના વિદ્વાન વકીલે આ આદેશના અમલીકરણ અને અમલ પર ૦૬ અઠવાડિયા માટે સ્ટે આપવાની વિનંતી કરી છે. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે તારીખ ૧૬/૦૮/૧૯૯૬ ના આદેશ દ્વારા, અપીલકર્તાને કબજા અંગે યથાસ્થિતિ (સ્ટેટસ ક્વો) જાળવવા અને આ મિલકતને ટ્રાન્સફર કરવા, વેચવા અને તેના પર અન્ય કોઈ બોજ ઊભો કરવા પર રોક લગાવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો.

૩૪. આની સામે, અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલે વાંધો ઉઠાવ્યો છે કે અંતિમ પરિણામમાં, વાદીનો દાવો રદ કરવામાં આવ્યો છે.

૩૫. તેથી, હકીકતોને ધ્યાનમાં લેતા, સામાવાળાની વિનંતી આ આદેશ મળ્યાની તારીખથી ૦૬ અઠવાડિયા માટે સ્વીકારવામાં આવે છે.

(ડી. એમ. દેસાઈ, ન્યાયમુર્તીશ્રી)

વિષય: બિન-નોંધાયેલ શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરોખતના આધારે ગીરો મુક્તિના દાવાની ટકવાપાત્રતા અંગેનો નિર્ણય

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.