

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.

ગુજરાત ઉચ્ચ ન્યાયાલય, અમદાવાદ

સેકન્ડ અપીલ નં. ૧૩૦/૨૦૧૧

મંજૂરી અને હસ્તાક્ષર માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એન.વી. અંજારિયા

=====

૧ શું સ્થાનિક અખબારોના પ્રતિનિધિઓને ચુકાદો જોવા માટે મંજૂરી આપવામાં આવી શકે? હા

૨ રિપોર્ટરને સંદર્ભિત કરવાં કે નહીં ? હા

૩ શું ન્યાયમૂર્તિ ચુકાદાની આખરી નકલ જોવા ઈચ્છે છે?

૪ શું આ કેસમાં ભારતના બંધારણ, ૧૯૫૦ ના અર્થઘટન અંગે અથવા તે હેઠળ કરવામાં આવેલા કોઈ પણ આદેશ અંગે કાયદાનો કોઈ મહત્વનો પ્રશ્ન સંકળાયેલો છે કે નહીં ?

૫ શું તે સિવિલ જજને પરિપત્રિત કરવાનું છે ? ના

=====

શુકલા હસમુખભાઈ પુંજીરામ અને જ....અપીલકર્તા(ઓ)

વિરુદ્ધ

જોષી ચુનીલાલ લલ્લુભાઈ મૃત વતી તેમના વારસદારો અને ૧....પ્રતિવાદી(ઓ)

=====

હાજરી:

શ્રી એ.વાય. કોગજે, અધીવક્તા અપીલકર્તા(ઓ) નં. ૧ – ૫ માટે કાઢી નાખવામાં આવેલ પ્રતિવાદી(એસ) નં. ૧.૧ માટે.

શ્રી અનલ એસ. શાહ, અધીવક્તા પ્રતિવાદી(ઓ) નં. ૧.૨ – ૧.૩, ૨.૧ – ૨.૨ માટે

શ્રી જિનેશ એચ. કપાડિયા, અધીવક્તા પ્રતિવાદી(ઓ) નં. ૧.૩, ૨.૧ – ૨.૨ માટે

શ્રી વિજય ઓ. શર્મા, અધીવક્તા પ્રતિવાદી(ઓ) નં. ૧.૧ – ૧.૨ માટે

=====

સમક્ષ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એન.વી. અંજારિયા

તારીખ : ૧૨/૧૧/૨૦૧૪

સી.એ.વી. ચુકાદો

હાલની અપીલ, દીવાની પ્રક્રિયા સંહિતા, ૧૯૦૮ ની કલમ ૧૦૦ હેઠળ, ગાંધીનગરની ફાસ્ટ ટ્રેક અદાલત નં. ૬ ના માનનીય પ્રેસાઈડિંગ ઓફિસર દ્વારા તા. ૩૦મી સપ્ટેમ્બર, ૨૦૦૫ના રોજ પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને હુકમનામાને પડકારવા માટે કરવામાં આવી છે. ઉક્ત પ્રથમ અપિલીય અદાલતે તે દ્વારા નિયમિત દીવાની અપીલ નં. ૬૨ ઓફ ૨૦૧૪ મંજૂર કરી હતી અને નીચલી અદાલતના તે ચુકાદા અને આદેશને રદ કર્યો હતો, જેના દ્વારા અહીંના પ્રતિવાદીઓ એવા વાદીઓનો દાવો નામંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો.

૨. દાવાકીય મિલ્કતોના ગિરવેની મુકિત માટે આ દાવો કરવામાં આવ્યો હતો, જે ઉપર નોંધ્યા મુજબ નીચલી અદાલતે નામંજૂર કર્યો હતો અને પ્રથમ અપીલીય અદાલતે ફરમાવટ કરી હતી. અત્રેનાં અપીલકર્તાઓ વ્યથિત મૂળ પ્રતિવાદીઓ છે.

૩. સંબંધિત તથ્યો રજૂ કરતાં, કલોલની નાગરિક ન્યાયાધીશ (જે.ડી.) સમક્ષ દાખલ કરાયેલ નિયમિત નાગરિક દાવો ક્રમાંક ૨૦૫ સન ૧૯૮૫ માં મૂળ વાદીઓનો, અન્ય બાબતો ઉપરાંત, એવો કેસ હતો કે દાવાની મિલકત તરીકેની જમીન સર્વે ક્રમાંક ૭૯૦, બ્લોક ક્રમાંક ૯૪૧, ક્ષેત્રફળ હેક્ટર ૦-૯૭-૭૦, ગામ ઈસંડ, તાલુકો કલોલ ખાતે આવેલી, વાદી ક્રમાંક ૨ અને ૩ ના પિતા ત્રિકમલાલ કાલીદાસની માલિકીની અને કબજાની હતી. વાદી ક્રમાંક ૧ એવી વ્યક્તિ હતી કે જેના હિતમાં મિલકત મુક્ત કરાવવાનો હક, દાવાપત્રમાં દર્શાવ્યા મુજબના કેસ અનુસાર, વાદી ક્રમાંક ૨ અને ૩ દ્વારા વેચવામાં આવ્યો હતો.

૩.૧ દાવાની જમીન તા. ૦૫મી સપ્ટેમ્બર, ૧૯૩૨ના રોજ નોંધાયેલ ગીરોખત મુજબ રૂપિયા ૫૦૦/-ની ગીરોરકમ માટે એક શુક્લ બોધાશંકર મોતીરામ પાસે ગીરો રાખવામાં આવી હતી. વાદીઓએ વધુમાં એવો દાવો કર્યો કે ઉપરોક્ત રૂપિયા ૫૦૦/- તેમના પિતા ત્રિકમલાલ કાલીદાસ દ્વારા ચૂકવવાના બાકી હતા, તે દરમિયાન તેમણે પોતાના જીવનકાળમાં એ જ મિલ્કત સંબંધે રૂપિયા ૭૦૦/-ના પ્રતિફળ માટે વધુ એક ગીરોખત અમલમાં મૂકી, જેથી કુલ ગીરોરકમ રૂપિયા ૦૧,૨૦૦/- થઈ હતી. ઉપરોક્ત અનુવર્તી ગીરોખત તા. ૨૩મી જુલાઈ, ૧૯૪૫નું હતું અને તે નોંધાયેલ ગીરોખત હતું, જેમાં ગીરોની મુદત ૧૦ વર્ષ નક્કી કરવામાં આવી હતી.

૩.૨ એવું જણાવવામાં આવ્યું હતું કે ઈ.સ. ૧૯૪૫ના ઉક્ત દસ્તાવેજ પછી ગીરો ધારક શુક્લા બોધાશંકરનું અવસાન થયું. ગીરો મૂકનાર ત્રિકમલાલ કાલીદાસનું ઈ.સ. ૧૯૬૧માં, તે પહેલાં ૨૪ વર્ષ દરમિયાન, અવસાન થયું. તે પછી મૂળવાદી ક્રમાંક ૧ અને ૨એ તા. ૧૮મી જુલાઈ, ૧૯૮૫ના નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા ગીરો છોડાવવાનો હક સહિત વિવાદિત જમીન મૂળવાદી ક્રમાંક ૧ને વેચી હતી. એવું જણાવાયું હતું કે તા. ૨૩મી જુલાઈ, ૧૯૪૫ના નોંધાયેલ દસ્તાવેજ હેઠળ ગીરાની મુદત તા. ૨૨મી જુલાઈ, ૧૯૫૫ના રોજ પૂર્ણ થઈ ગઈ હતી, તેમ છતાં વિનંતિઓ, માંગણીઓ અને ગીરાની રકમ ચૂકવવાની રજૂઆત કરવા છતાં

પ્રતિવાદીઓ કોઈ પ્રતિસાદ આપતા ન હતા અને મિલકત પરત ન આપવાના દુર્ભાવનો તેમણે વિકસાવ્યો હતો. આવા કારણકાર્યના આધારે મૂળવાદ દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો.

૩.૩ આંક ૨૫ પર દાખલ કરાયેલા લેખિત જવાબમાં પ્રતિવાદીઓએ તા. ૦૫મી ઓગસ્ટ, ૧૯૩૨ના નોંધાયેલ ગીરો દસ્તાવેજના અમલીકરણ અંગે સ્વીકાર કર્યો હતો અને એવો દાવો કર્યો હતો કે તેમાં ગીરાની મુદત નવ વર્ષની હતી, પરંતુ ઉક્ત મુદત પૂર્ણ થઈ જવા છતાં ગીરો છોડાવવામાં આવ્યો નહોતો; ત્યારબાદ વધુ રૂપિયા ૭૦૦/- માટે તા. ૨૩મી જુલાઈ, ૧૯૪૫નો બીજો ગીરો દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો. આ રીતે પ્રતિવાદીઓએ તા. ૧૯૩૨ અને ૧૯૪૫ના ગીરો દસ્તાવેજોના અમલીકરણનો ઈનકાર કર્યો નહોતો અને તેનો સ્વીકાર કર્યો હતો. તેમ છતાં તેમણે એવો દાવો કર્યો હતો કે તા. ૨૩મી જુલાઈ, ૧૯૪૫ના ગીરો દસ્તાવેજ બાદ, મૂળ વાદી ક્રમાંક ૨ અને ૩ના પિતા કહેવાતા ત્રિકમલાલે તા. ૨૫મી ઓક્ટોબર, ૧૯૪૫નું એક લખાણ કર્યું હતું, જેના દ્વારા તેમણે રૂપિયા ૬૦૦/- પ્રતિફળ સ્વીકારી ગીરો છોડાવવાનો પોતાનો અધિકાર ત્યજી દીધો હતો. એવો દાવો કરવામાં આવ્યો હતો કે તેના પરિણામે પ્રતિવાદીઓના પિતા બોધાશંકર મોતીરામ માલિક બન્યા હતા અને ૧૯૪૫થી ઉક્ત બોધાશંકર તથા તેમના અવસાન પછી પ્રતિવાદીઓ જ વાદગ્રસ્ત મિલકતના કબજા, ભોગવટા અને ઉપયોગમાં હતા. એવો પણ દાવો કરવામાં આવ્યો હતો કે તેમણે વાદીઓ વિરુદ્ધ અમુક વાદવિવાદો દાખલ કર્યા હોવાથી, વાદીઓએ ખોટો દસ્તાવેજ ઊભો કર્યો હતો.

૩.૪ નીચલી અદાલતે આંક ૨૮ ખાતે મુદ્દાઓ ઘડ્યા હતા. મુદ્દા ક્રમાંક ૬નો ઉત્તર આપતાં તેણે ઠરાવ્યું હતું કે દાવાની મિલકત પ્રતિવાદી-અપીલકર્તાઓના કબજામાં હતી. તેણે ઠરાવ્યું હતું કે તા. ૦૫મી ઓક્ટોબર, ૧૯૩૨ના ગીરોખત (આંક ૧૧૭) તથા અનુસર્ગી તા. ૨૩મી જુલાઈ, ૧૯૪૫ના ગીરોખત (આંક ૧૧૮) મુજબ દાવાની મિલકત પ્રતિવાદી-અપીલકર્તાઓના પિતાના કબજામાં હતી, તેમ છતાં તેણે ઠરાવ્યું હતું કે તા. ૨૫મી ઓક્ટોબર, ૧૯૪૫ના લેખાણ (આંક ૧૫૮)ને ધ્યાનમાં લેતાં, વાદીઓના પિતાનો તથા પિતાના અવસાન પછી વાદીઓનો કબજો માલિક તરીકે રહ્યો હતો. બાકીના મુદ્દાઓ વાદીઓ વિરુદ્ધ નકારમાં નક્કી

કરવામાં આવ્યા હતા અને એવું ઠરાવાયું હતું કે વાદીઓ ગીરો છોડાવવાનો અધિકાર તા. ૧૮મી જુલાઈ, ૧૯૮૫ના રોજ વેચાયો હતો તે સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયા હતા. નીચલી અદાલતના મતાનુસાર, આંક ૧૫૮ સ્વરૂપના લેખાણના બળે પ્રતિવાદીઓ પાસે દાવાની મિલકતનો કબજો હતો અને ઉક્ત લેખાણ નોંધાયેલ દસ્તાવેજ ન હોવા છતાં તે પ્રતિવાદીઓને માલિકી હક હસ્તાંતરિત કરવું ન હતું, પરંતુ પ્રતિવાદીઓ તે દસ્તાવેજ હેઠળ પોતાના કબજાની રક્ષા માગવા હકદાર હતા. નીચલી અદાલતનો એવો અભિપ્રાય હતો કે વેચાણનો ઉક્ત બિનનોંધાયેલ દસ્તાવેજ (આંક ૧૫૮) અનુસંગિક હેતુ માટે પુરાવામાં ગ્રાહ્ય હતો અને તેથી કબજાની રક્ષા માટે તેના પર આધાર રાખી શકાય.

૩.૫ પ્રથમ અપીલી અદાલતે દાવાને નામંજૂર કરનાર નીચલી અદાલતનો ચુકાદો અને આદેશ રદ કર્યો અને એવો અભિપ્રાય લઈ અપીલ મંજૂર કરી કે આંક ૧૫૮ દસ્તાવેજ નોંધાયેલો ન હોવાથી, અને પ્રતિવાદીઓને દાવાની મિલકત અંગે કોઈ માલિકીહક પ્રાપ્ત થયો ન હોવાથી, આવા દસ્તાવેજના આધારે માત્ર કબજાનું રક્ષણ કરી શકાય નહીં.

૩.૬ પ્રથમ અપીલી અદાલતે આ મુજબ નોંધ્યું અને ઠરાવ્યું,

હાલના મામલામાં, નીચલી અદાલતે યોગ્ય રીતે નોંધ્યું છે કે આંક ૧૫૮ પરનો દસ્તાવેજ નોંધાયેલો નથી અને તેથી પ્રતિવાદીઓને દાવાની જમીનમાં માલિકી હક પ્રાપ્ત થઈ શકતો નથી, અને યદ્યપિ એવું પણ નોંધવામાં આવ્યું છે કે પ્રશ્નાધીન મિલકત ગીરો ધારક તરીકે પ્રતિવાદીઓ પાસે છે, તેમ છતાં નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૪૯ ની જોગવાઈઓ હેઠળ પ્રતિવાદીઓને કબજાના રક્ષણનો લાભ મળે છે એવું પણ નોંધવામાં આવ્યું છે. દાવાની જમીનમાં પ્રતિવાદીઓનો કોઈ માલિકી હક ન હોય ત્યારે નીચલી અદાલતનો આ અભિપ્રાય યોગ્ય અને ન્યાયસંગત નથી. નીચલી અદાલતે એમ પણ નોંધ્યું છે કે ગીરો રાખેલી મિલકતનો વ્યવહાર મર્યાદા અવધિથી પર છે, પરંતુ મૂળ માલિક કરતાં પ્રતિવાદીઓનો વધુ સારો હક નથી એ હકીકતને ધ્યાનમાં લેતાં આ અભિપ્રાય પણ યોગ્ય અને

ન્યાયસંગત નથી. નીચલી અદાલતે વધુમાં એમ નોંધ્યું છે કે અનોધાયેલ દસ્તાવેજ દ્વારા ફરીયાદીઓએ દાવાની જમીન પ્રતિવાદીઓને સોંપી દીધી છે અને તેથી ફરીયાદીઓ પ્રતિવાદીઓ પાસેથી કબજો માંગી શકતા નથી. નીચલી અદાલતે આ અભિપ્રાય એ.આઈ.આર. ૧૯૯૧ પટલા પી. ૨૭૬ માં અહેવાલિત ચુકાદાના પ્રકાશમાં લીધો છે. ઉક્ત ચુકાદાનું અવલોકન કરતાં એવું જણાય છે કે તે વહેંચણી દાવાને લગતો છે, જ્યારે હાલના મામલામાં વહેંચણીનો દાવો નથી, પરંતુ પક્ષકારો વચ્ચેની શરતી સંમતિરૂપ દસ્તાવેજમાંથી ઉદ્ભવેલો ગીરાનો દાવો છે, અને એવો દસ્તાવેજ ફરજિયાત રીતે નોંધાવાનો હોવા છતાં નોંધાયેલો નથી; તેથી ગીરો કરાર હેઠળ કબજાના રક્ષણ માટે પ્રતિવાદીઓના મામલામાં ઉક્ત અહેવાલિત ચુકાદો ઉપયોગી થતો નથી. નીચલી અદાલતે વધુમાં એમ નોંધ્યું છે કે ઉક્ત અનોધાયેલ દસ્તાવેજના આધારે એ.આઈ.આર. ૧૯૯૯ એસ.સી. પી. ૨૯૫૮ માં અહેવાલિત ચુકાદાના પ્રકાશમાં પ્રતિવાદીઓનો કબજો સુરક્ષિત રાખવો જોઈએ. ઉક્ત ચુકાદાનું અવલોકન કરતાં એવું પણ જણાય છે કે તે વિશિષ્ટ રાહત અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ મિલ્કતના વેચનાર સંબંધિત ઉદ્ભવેલા પ્રશ્ન અંગેનો છે, જ્યારે હાલના મામલામાં પક્ષકારો વચ્ચે વેચાણનો વ્યવહાર નથી, પરંતુ અનોધાયેલ ગીરા કરારમાંથી ઉદ્ભવેલો વ્યવહાર છે. તેથી, ગીરો ધારક તરીકે હક હોવાના આધાર પર કબજાના રક્ષણ માટે પ્રતિવાદીઓના મામલામાં ઉક્ત ચુકાદો પણ ઉપયોગી થતો નથી. નીચલી અદાલતે એમ પણ નોંધ્યું છે કે ફરીયાદીઓના સ્વર્ગસ્થ પિતા ત્રિકમલાલ પાઠક મિલ્કતના વેચનાર હતા, પરંતુ ઉક્ત ત્રિકમલાલ પાઠક ગીરો મૂકનાર હતા અને તેમણે પ્રતિવાદીઓના સ્વર્ગસ્થ પિતાના પક્ષે કે પ્રતિવાદીઓના પક્ષે કોઈ વેચાણદસ્તાવેજ કર્યો નથી, એ હકીકતને ધ્યાનમાં લેતાં નીચલી અદાલતનો આ અભિપ્રાય પણ યોગ્ય અને કાનૂની નથી.

જ. અપીલકર્તા તરફથી શીખેલા વકીલે દલીલ કરી કે તા. ૨૫મી ઓક્ટોબર, ૧૯૪૫ની લખત-સહિત વેચાણખતના બંને વાદીઓનો ગીરો છોડાવવાનો અધિકાર બંધ થઈ ગયો હતો. તેમના પ્રતિપાદન મુજબ, ઉક્ત દસ્તાવેજ (આંક ૧૫૮) ને શૂન્ય અને અમાન્ય જાહેર કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, માલિક તરીકે પ્રતિવાદીઓનો હક અખંડિત અને નિર્વિવાદ રહેશે. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી કે મિલકતનો કબજો પ્રતિવાદીઓ પાસે હતો અને નીચલી અદાલતે યોગ્ય રીતે આ પાસું તેમના પક્ષે ધારણ કર્યું હતું તથા આ પણ ઠરાવ્યું હતું કે આંક ૧૫૮ નોંધાયેલ દસ્તાવેજ ન હોવા છતાં તે કબજો કાનૂની રીતે સંરક્ષણપાત્ર હતો. તેમણે વધુમાં રજૂ કર્યું કે ઉક્ત દસ્તાવેજ મુજબ, વાદી ક્રમાંક ૨ અને ૩ના પિતાથી મિલકતનો કબજો ૧૯૪૫થી પ્રતિવાદીઓ પાસે આવ્યો હતો.

જ.૧ અપીલકર્તા તરફના વિદ્વાન વકીલે ગોપાલ સીતારામ ગુણે અને અન્ય ૨ વિ. દેસાઈ અને અન્ય ૭ [૫ આઈ.એલ.આર. ૬૭૪] ના નિર્ણય પર આધાર મૂક્યો. ઉક્ત નિર્ણયમાં, મુકિત માટે નિર્ધારિત અવધિ પૂર્ણ થયા પછી, ગીરોખોર અને ગીરોધારકે એ બાબતે સંમતિ આપી હતી કે ગીરોધારક નિશ્ચિત મુદત સુધી સંપૂર્ણ કબજામાં ચાલુ રાખશે અને ત્યારબાદ ગીરાના ભારથી મુક્ત એવી મિલકત પરત કરશે. તેમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે તે કરાર મૂળ ગીરાથી અલગ હતો અને તેને ગીરો તરીકે કરવાનું અભિપ્રેત નહોતું, પરંતુ નિર્દિષ્ટ કેટલાક વર્ષોની મુદત માટેનું હસ્તાંતરણ હતું. આગળ એવું પણ ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે મિલકતની પરત મેળવવા માટેનો દાવો, કરારમાં નિર્ધારિત મુદત પૂર્ણ થયાની તારીખથી ૧૨ વર્ષમાં દાખલ કરવો આવશ્યક છે. અપીલકર્તા તરફના વિદ્વાન વકીલનો ગોપાલ સીતારામ ગુણે (ઉપરોક્ત) ના આધાર પર એવો તર્ક હતો કે ફરીયાદીઓનો દાવો મર્યાદા બહારનો હતો અને મર્યાદાની ગણતરી પ્રથમ ગીરોનામાની તારીખ તરીકે ૦૫મી ઓક્ટોબર, ૧૯૩૨ ના સંદર્ભે કરવી જરૂરી હતી. તેમનું સુબમિશન હતું કે વર્ષ ૧૯૪૫માં કરાયેલ અનુગામી ગીરો મર્યાદાની અવધિ લંબાવતો નથી. અન્ય શબ્દોમાં, તેમના મત મુજબ, ૧૯૩૨ના ગીરોનામામાં નિર્ધારિત મુદત પૂર્ણ થયાની તારીખથી ૩૦ વર્ષની અંદર દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો ન હોવાથી, તે સમયમર્યાદાથી અવરોધિત હતો.

૪.૨ વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી કે હાલની અપીલમાં કાનૂનના મહત્વના પ્રશ્નો ઊભા થયા છે અને તેમણે અપીલના મેમોમાં ઘડવામાં આવેલા પ્રશ્નો પર આધાર મૂક્યો, “(૧) શું કેસના તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓમાં, વેચાણખત આંક ૧૫૮ ના અસ્તિત્વને ધ્યાનમાં લેતાં, ગીરવે મુક્તિ મેળવવાનો વાદીનો હક નિર્વૃત્ત થઈ જાય છે? (૨) શું કેસના તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓમાં, યોગ્ય સત્તાધિકારી દ્વારા વેચાણખત આંક ૧૫૮ ને અમાન્ય અને અવૈધ જાહેર કરવામાં ન આવે અથવા રદ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, પ્રતિવાદીઓનો હક, માલિકી અને હિત સંપૂર્ણ ગણાય? (૩) શું કેસના તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓમાં, વેચાણખતનું નોંધણી ન થયેલ હોવાના કારણે, દાવાની મિલ્કત સંબંધિત હક, હિત અને કબજા સામે સ્પષ્ટ માલિકીહક પ્રાપ્ત ન થવાથી, પ્રતિવાદીને ગીરવે મુક્તિ મેળવવાનો હક મળી શકે? (૪) શું કેસના તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓમાં, વાદીએ ગીરવે મુક્તિ મેળવવા માટેનો પોતાનો સ્વતંત્ર નાગરિક હક સફળતાપૂર્વક સ્થાપિત કર્યો છે?”

૪.૩ બીજી તરફ, પ્રતિવાદીઓ તરફથી વિદ્વાન વકીલે આક્ષેપિત ચુકાદાને સમર્થન આપ્યું અને રજૂ કર્યું કે મૂળ અરજદાર-પ્રતિવાદીઓને મિલ્કતના ગીરણનો મુક્તિહક અમલમાં મૂકવાનો અધિકાર હતો. તેમણે રજૂ કર્યું કે કારણ કે વેચાણ દસ્તાવેજ આંક ૧૫૮ સ્વીકાર્ય રીતે નોંધાયેલ દસ્તાવેજ ન હતો, તેથી તે પ્રતિવાદીઓના હિતમાં માલિકી હસ્તાંતરિત કરતો નહોતો. તેમણે વધુ રજૂ કર્યું કે તા. ૨૩ જુલાઈ, ૧૯૪૫નો ગીરણખત ૧૦ વર્ષના ગાળા માટે ગીરણના વિસ્તરણના સ્વરૂપનો હતો અને તેમાં ગીરણના વ્યવહારનો વિચાર કરવામાં આવ્યો હતો, અને તેમાંનો ૧૦ વર્ષનો સમયગાળો તા. ૨૨ જુલાઈ, ૧૯૮૫ના રોજ પૂર્ણ થયો હતો. દાવો તા. ૧૯ જુલાઈ, ૧૯૮૫ના રોજ દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો, અર્થાત્ મર્યાદા અધિનિયમની કલમ ૬૧(એ) હેઠળ ગીરણમુક્તિ માટે દાવો દાખલ કરવાની ૩૦ વર્ષની મર્યાદા અવધિની અંદર. તેમણે રજૂ કર્યું કે મૂળ અરજદારોની અને પ્રતિવાદીઓની સ્થિતિ અનુક્રમે ગીરણગ્રાહી અને ગીરણકર્તાની જ હતી, અને મૂળ અરજદારોનો દાવો માત્ર કાયદેસર રીતે જાળવવા યોગ્ય જ નહોતો, પરંતુ તમામ દૃષ્ટિએ યોગ્ય રીતે દાખલ પણ કરવામાં આવ્યો હતો.

૫. ઉપર વર્ણવાયેલા તથ્યોમાંથી અગાઉથી જ નોંધાયું છે કે પક્ષકારો વચ્ચેનો પ્રથમ વ્યવહાર તા. ૦૫મી ઓક્ટોબર, ૧૯૩૨નો નોંધાયેલો ગીરો દસ્તાવેજ (આંક

૧૧૭) હતો, જેમાં ગીરાની અવધિ સાત વર્ષ નક્કી કરવામાં આવી હતી. મુદત પૂર્ણ થયા પછી વાદી-ગીરાદાતાઓએ ગીરો મુક્ત કરાવવા સંમતિ દર્શાવી નહોતી. જોકે, તેથી પ્રતિવાદીઓની હેસિયતનું સ્વરૂપ અને તેમના કબજાના સ્વરૂપમાં કોઈ ફેરફાર થયો નહોતો. તેઓ ગરિદારો તરીકે જ રહ્યાં. સિદ્ધાંત એવો છે કે એકવાર ગીરો, તો હંમેશા ગીરો. ત્યારબાદ તા. ૨૩મી જુલાઈ, ૧૯૪૫ના રોજ રૂપિયા ૭૦૦/- ની વધારાની રકમ સાથે બીજો નોંધાયેલો ગીરો દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યો, જેમાં ૧૦ વર્ષની અવધિ નક્કી કરવામાં આવી હતી. ગીરો મુક્તિ માટેનો દાવો મર્યાદા અધિનિયમની કલમ ૬૧(એ) હેઠળ નિયંત્રિત થાય છે, જેમાં ૩૦ વર્ષની અવધિ નિર્ધારિત છે અને જે ગીરો દસ્તાવેજમાં કલ્પાયેલ ગીરાની અવધિ પૂર્ણ થવાની તારીખથી શરૂ થાય છે. ૧૦ વર્ષની અવધિ તા. ૨૩મી જુલાઈ, ૧૯૫૫ના રોજ પૂર્ણ થઈ હતી અને વાદીઓએ તા. ૧૯મી જુલાઈ, ૧૯૮૫ના રોજ દાવો દાખલ કર્યો હતો. તેથી અપીલકર્તાઓની એવી દલીલ સ્વીકારી શકાય તેવી નહોતી કે મર્યાદાની અવધિની ગણતરી વર્ષ ૧૯૩૨માં કરવામાં આવેલા ગીરો દસ્તાવેજના સંદર્ભથી થવી જોઈએ. તેનું સરળ કારણ એ છે કે પક્ષકારોએ બીજો ગીરો દસ્તાવેજ કર્યો હતો, જેમાં અનુગામી દસ્તાવેજ તા. ૨૩મી જુલાઈ, ૧૯૪૫ (આંક ૧૧૮) ની તારીખથી આગળની ૧૦ વર્ષની અવધિ કલ્પવામાં આવી હતી. મર્યાદાની ગણતરી ઉક્ત ગીરો દસ્તાવેજના સંદર્ભથી જ કરવામાં આવશે. કોઈપણ સ્થિતિમાં, ગીરો મુક્તિ માટે વાદીઓનો દાવો માત્ર તા. ૨૩મી જુલાઈ, ૧૯૪૫ના નોંધાયેલા ગીરો દસ્તાવેજના આધારે અને તેના સંદર્ભથી જ હતો. ગોપાલ સીતારામ ગુણે (ઉપરોક્ત) માં થયેલો નિર્ણય, દાવો મર્યાદા બહાર હતો એવી અપીલકર્તાઓની દલીલને કોઈ રીતે સહાયરૂપ થતો નહોતો. મર્યાદાનો મુદ્દો નીચલી અદાલતો સમક્ષ ક્યારેય ઉઠાવવામાં આવ્યો નહોતો, તેમ છતાં કારણ કે તેની દલીલ કરવામાં આવી હતી, તેથી તેનો અહીં વિચાર કરવામાં આવે છે.

૬. તા. ૨૫મી ઓક્ટોબર, ૧૯૪૫ના કથિત વેચાણ દસ્તાવેજ (આંક ૧૫૮) ના અમલ અંગે, પ્રતિવાદીઓએ પોતાની મૌખિક સાક્ષીમાં જણાવ્યું હતું કે ઉક્ત દસ્તાવેજના અમલના સમયે ત્રિકમલાલ કાલીદાસ બીમાર હતા અને તેઓ નોંધણી માટે આવી શકતા ન હોવાથી, તેની નોંધણી કરાવવામાં આવી નહોતી. કાયદાની આવશ્યકતા મુજબ દસ્તાવેજનું ફરજિયાત નોંધણીયોગ્ય હોવું જરૂરી હતું, તે બાબતે આ કારણ કોઈ ઉત્તર બની શકતું નથી, છતાં તેની જિરહમાંથી એવું

દર્શાવવામાં આવ્યું હતું કે સન ૧૯૪૫માં તેની વય ફક્ત ૧૬ થી ૧૭ વર્ષની હતી અને તે કલોલની એક હાઈસ્કૂલમાં અભ્યાસ કરતો હતો; તથા તેને સન ૧૯૪૫ના ઉક્ત દસ્તાવેજ અંગે કોઈ જાણ નહોતી. નીચલી અદાલતે ઉપરોક્ત બાબતો નોંધેલી અને ધ્યાનમાં લીધેલી હોવા છતાં, તેમ છતાં એવો નિષ્કર્ષ કર્યો કે તેનાથી દાવાની મિલ્કત અંગેનો કબજો અને માલિકી હક પ્રતિવાદીઓનો હોવાનું દર્શાવ્યું છે અને તેમણે વાદીના પિતાથી કબજો પ્રાપ્ત કર્યો હોવાથી તેઓ માલિક બન્યા હતા અને ઉક્ત લખાણ (આંક ૧૫૮) ના આધારે પોતાના કબજાનું રક્ષણ મેળવવા હકદાર હતા.

૬.૧ કોઈપણ દૃષ્ટિએ અને અન્યથા પણ, મુકદ્દમાની મિલ્કતો અંગે પ્રતિવાદીઓનો કબજો ગિરવે ધરાવનાર તરીકેની હેસિયતમાં હતો. લેખિત દસ્તાવેજ (આંક ૧૫૮) ના અમલ સમયે પ્રતિવાદીઓ પહેલેથી જ કબજામાં હતા. પ્રથમ અપીલી અદાલતે જે દૃષ્ટિ અપનાવી કે પ્રતિવાદીઓ એવો દાવો કરી શકતાં નથી કે ઉક્ત બિન-નોંધાયેલ લેખિત દસ્તાવેજના બળે તેમનો કબજો સંરક્ષિત હતો, તે સંપૂર્ણપણે ચુકિતસંગત હતી. કથિત વેચાણનો દસ્તાવેજ, જે કાયદા મુજબ ફરજિયાત નોંધણીપાત્ર હોવા છતાં બિન-નોંધાયેલ હતો, તેના આધાર પર એવો તર્ક આગળ ધરી શકાતો નહોતો કે ઉક્ત દસ્તાવેજ બાદ કબજાની પ્રકૃતિ ગિરવે ધરાવનારની જગ્યાએ માલિક તરીકે પરિવર્તિત થઈ ગઈ હતી. જ્યારે દસ્તાવેજ (આંક ૧૫૮) બિન-નોંધાયેલ હતો, ત્યારે પ્રતિવાદીઓ તે આધાર પર કબજાની પ્રકૃતિનો દાવો કરી શકતા નહોતા. વધુમાં, કેસના હકીકતો અને પરિસ્થિતિઓમાં, કબજાની પ્રકૃતિ એવો ગૌણ હેતુ પણ નહોતો, જેના માટે આંક ૧૫૮ નો ઉપયોગ થઈ શકે.

૬.૧.૧ સર્વોચ્ચ અદાલતે કિર્પાલ કૌર વિ. બચન સિંહ [એ.આઈ.આર. ૧૯૫૮ એસ.સી. ૧૯૯] માં, અન્ય બાબતો સાથે, તે દલીલ પર વિચાર કર્યો કે તે કેસમાં તારીખ ૦૬મી ફેબ્રુઆરી, ૧૯૩૨નો કરાર એ દર્શાવનાર હતો કે તેની તારીખથી સર્વોચ્ચ અદાલત સમક્ષના અપીલકર્તાનો કબજો પરવાનગીપૂર્વકનો હતો. વડી અદાલતે એવો નિર્ધાર કર્યો કે કરાર તેણીના કબજાના સ્વરૂપને સાબિત કરવા માટે ગ્રાહ્ય હતો. સર્વોચ્ચ અદાલતે જણાવ્યું કે,

અમે આ વાત સાથે સંમત થઈ શકતા નથી કે વર્થા પિલાઈ કેસ ૧૯૧૮ (૪૬) આઈ.એ. ૨૮૫ના અધિકારના આધારે, તા. ૬-૨-૧૯૩૨નો કરાર, હાલના કેસમાં તેના તારીખ પછી જમીનો પર હરનામ કૌરની કબજાની પ્રકૃતિ દર્શાવવા પુરાવામાં સ્વીકારવામાં આવી શકે. વર્થા પિલાઈ કેસ ૧૯૧૮ (૪૬) આઈ.એ. ૨૮૫માં દુરૈસાની અરજી પછી જ કબજામાં આવી હતી અને તેમાં ઉલ્લેખિત દાનપત્રના આધારે જ કબજો જાળવી રાખવાનો દાવો કરતી હતી. તેથી તેની કબજાની પ્રકૃતિ દર્શાવવા માટે તે અરજી પુરાવામાં સ્વીકાર્ય હતી. હાલના કેસમાં હરનામ કૌર દસ્તાવેજની તારીખ પહેલાંથી જ કબજામાં હતી અને ત્યારપછીની તેની કબજાની પ્રકૃતિ દર્શાવવા માટે તે દસ્તાવેજને પુરાવામાં સ્વીકારવું એટલે અગાઉના કબજાની પ્રકૃતિને નષ્ટ કરનાર તરીકે તેને પ્રભાવશાળી માનવું અને જે કબજો પ્રતિકૂળ કબજા તરીકે શરૂ થયો હતો તેને અનુમતિપ્રાપ્ત કબજામાં ફેરવી દેવું અને તેથી તેમાં સમાયેલ કરારને અસર આપવી, જે નોંધણીના અભાવને કારણે સ્વીકાર્ય રીતે કરી શકાય તેમ નથી. માંગવામાં આવેલા હેતુ માટે તેને પુરાવામાં સ્વીકારવું વાસ્તવમાં નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૪૯ દ્વારા લાદવામાં આવેલા કાનૂની પ્રતિબંધને બાજુમાંથી વટાવી જવા બરાબર થાય.

(પરા-૧૪)

૬.૨ ચંદ્રકાંત શંકરરાવ મચાલે વિ. પારુબાઈ ભૈરુ મોહિતે [એ.આઈ.આર. ૨૦૦૮ એસ.સી. ૩૨૫૫] માં, હકીકતો એવી હતી કે અપીલકર્તા મકાનનો માલિક હતો, અને ૨૮મી ફેબ્રુઆરી, ૧૯૮૩ના રોજ, ત્યાંના પ્રથમ પ્રતિવાદીના પૂર્વવર્તીએ અપીલકર્તાના હિતમાં ગીરણખતનું નોંધાયેલ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂક્યું હતું, અને મિલકતનો કબજો ગીરણધારકને સોંપવામાં આવ્યો હતો. ગીરણનો ગાળો સાત વર્ષનો હતો, અને ગીરણની રકમ રૂ. ૨૦,૦૦૦/- હતી, તેમજ આગળ વધુ એવી સંમતિ થઈ હતી કે જણાવેલ ગાળાની સમાપ્તિ પછી મિલકત ફરીથી ગીરણકર્તાને પરત જશે. ત્યારબાદ, પક્ષકારો વચ્ચે બિન-નોંધાયેલ કરાર કરવામાં આવ્યો હતો. તેના આધારે, અપીલકર્તાની દલીલ હતી કે તેને જણાવેલ મિલકતમાં ભાડૂત તરીકે કબજો આપવામાં આવ્યો હતો, અને અગાઉ અમલમાં મૂકાયેલ ગીરણખતને કારણે

પરિસરમાં ભાડૂત તરીકે રહેવાનો તેનો હક સમાપ્ત થયો નહોતો. અપીલકર્તા ભાડૂત તરીકે પોતાનો કબજો સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયો હતો. સર્વોચ્ચ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે ગીરણખત નોંધાયેલ હતું, અને તેણે એવું પણ ઠરાવ્યું હતું કે જ્યારે ૨૮મી ફેબ્રુઆરી, ૧૯૮૩ના ગીરણખતનું નોંધણીકરણ થયેલું હતું, અને તે માન્ય ગીરણની શરતો પૂર્ણ કરતું હતું, ત્યારે પક્ષકારોની સ્થિતિ ગીરણધારકમાંથી ભાડેપટ્ટાધારકમાં બદલાય તે માટે બિન-નોંધાયેલ દસ્તાવેજના આધારે તેની શરતોમાં ફેરફાર અથવા બદલાવ કરી શકાય તેમ નહોતો. અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે પ્રતિવાદી ગીરણધારક તરીકે કબજામાં હતો, અને બિન-નોંધાયેલ દસ્તાવેજ દ્વારા તેની સ્થિતિ ગીરણધારકમાંથી ભાડેપટ્ટાધારક તરીકે બદલી શકાય તેમ નહોતી.

૬.૩ રાજસ્થાન વડી અદાલતે શેષ માલ અને અન્ય વિ. હારક ચંદ અને અન્ય [એ.આઈ.આર. ૧૯૮૩ રાજસ્થાન ૧૦૯] માં નીચે મુજબ કાયદાની યોગ્ય સ્થિતિ પ્રતિપાદિત કરી હતી.

“અચલ મિલકતનું વેચાણ મિલકતના મૂલ્યની પરવા કર્યા વિના, જે દસ્તાવેજનું નોંધણીકરણ થયેલ નથી તેવા લખતદ્વારા અસરકારક રીતે કરી શકાય નહીં. જો વેચાણનો દસ્તાવેજ વેચનાર દ્વારા અમલમાં મુકાયો હોય, તો વેચાણના કરારનો પુરાવો આપતો દસ્તાવેજ બનવા માટે તેનું નોંધણીકરણ કરાવવું આવશ્યક છે. બાબતના આ દૃષ્ટિકોણથી, જ્યારે એવો દસ્તાવેજ ગ્રાહકને કાયદેસર માલિકી હક પસાર કરવા માટે ગ્રાહ્ય નથી અથવા તેની તરફ જોવામાં આવી શકતું નથી, ત્યારે એવો દસ્તાવેજ નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૪૯ ની જોગવાઈના ઉપબંધ હેઠળ વિવાદિત મિલકત ઉપર પ્રતિવાદીઓના કબજાના સ્વરૂપના વિચાર માટે પણ જોવામાં આવી શકતો નથી, અને જ્યારે દાવો કબજો મેળવવા માટેનો હોય તથા વેચાણ દ્વારા માલિકીના હસ્તાંતરણનો બચાવ લેવામાં આવ્યો હોય.” (પરા ૪૭)

૭. મુખ્યત્વે, વર્તમાન કેસના તથ્યો સમાન છે. દસ્તાવેજ (આંક ૧૫૮) આવશ્યક રીતે નોંધણીપાત્ર દસ્તાવેજ હતો, પરંતુ તે બિનનોંધાયેલ દસ્તાવેજ હતો. તેથી, તેના આધારે કાયદેસર હક પસાર થયો નહોતો; તેણે પ્રતિવાદીઓને માલિકીના

હકો અથવા માલિકીના કોઈ અનુસંગી હક અર્પણ કર્યા નહોતા. નીચલી અદાલતના તર્કનો સમગ્ર આધાર અને તેની આ નોંધ કે વેચાણનું લેખન/દસ્તાવેજ તા. ૨૫મી ઓક્ટોબર, ૧૯૪૫ (આંક ૧૫૮) બિનનોંધાયેલ હોવા છતાં, ઉક્ત દસ્તાવેજના સંદર્ભે અને તેના આધારે પ્રતિવાદીઓના કબજાનું સંરક્ષણ કરવું જરૂરી હતું, તે કાયદેસર રીતે ભૂલભરેલું હતું અને ટકી શકતું નહોતું. દસ્તાવેજ (આંક ૧૫૮) પર કબજાના સંરક્ષણના ગૌણ હેતુ માટે આધાર રાખવો અનુમત્ય ન હતો, જ્યારે હક સંબંધે તેને ધ્યાનમાં લઈ શકાય તેમ ન હતું.

૮. ઉપરોક્ત કારણો અને ચર્ચાઓને ધ્યાને લેતાં, પ્રથમ અપીલ અદાલત દ્વારા પસાર કરાયેલ વિવાદિત ચુકાદો અને હુકમનામામાં હસ્તક્ષેપ કરવાની આવશ્યકતા નથી. વર્તમાન દ્વિતીય અપીલમાં કાયદાનો કોઈ મહત્વપૂર્ણ પ્રશ્ન ઊભો થતો નથી.

૯. અનુસંધાને, અપીલ ફગાવી દેવામાં આવે છે. નોટિસ સમાપ્ત કરવામાં આવે છે. અગાઉ મંજૂર કરવામાં આવેલી કામચલાઉ અંતરિમ રાહત રદ ગણાશે.

૧૦. રજિસ્ટ્રી દસ્તાવેજ નોંધપોથી અને કાર્યવાહી પરત મોકલશે.

(એન.વી. અંજારિયા, જે.)

વધુ આદેશ

આ તબક્કે, વિદ્વાન વકીલ શ્રી એ.વાય.

અપીલકર્તાઓ તરફથી કોગજે પ્રાર્થના કરે છે કે મામલામાં જે યથાવત સ્થિતિ અમલમાં રહી છે, તે અમુક સમય માટે ચાલુ રાખવામાં આવે. આ વિનંતિના પ્રતિસાદરૂપે, વિધાવત વકીલ શ્રી જીનેશ કાપડિયાએ જણાવ્યું કે પ્રતિવાદીઓ ૩૧મી જાન્યુઆરી, ૨૦૧૫ સુધી અમલવારીની કાર્યવાહી આગળ વધારશે નહીં. આવા નિવેદનને ધ્યાનમાં લેતા, વિનંતિ પર વિચાર કરવાની જરૂર રહેતી નથી.

(એન.વી. અંજારિયા, ન્યાયમૂર્તિ)

This judgment has been translated using AI Tool – HYPERLINK

=====

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.