

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.

=====

અનામત રાખેલ : -૦૪/૦૨/૨૦૨૫

જાહેર કરેલ: ૨૦/૦૩/૨૦૨૫

ગુજરાત હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ ખાતે

આર/સેકન્ડ અપીલ નં. ૧૫/૨૦૨૪

વિથ

સિવિલ એપિલકેશન (ફોર ઇન્ટરિમ રિલીફ) નં. ૧/૨૦૨૩

ઈન આર/સેકન્ડ અપીલ નં. ૧૫/૨૦૨૪

વિથ

સિવિલ એપિલકેશન (ફોર ઇન્ટરિમ રિલીફ) નં. ૧/૨૦૨૪

ઈન આર/સેકન્ડ અપીલ નં. ૧૫/૨૦૨૪

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તી શ્રી સંજીવ જે. ઠાકર

=====

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર	હા.	ના.

=====

સંતોષજેન તે ગિરધારીલાલ તુલસીદાસ બત્રા ની વિધવા અને અન્ય

વિરુદ્ધ

દિલીપભાઈ ભગવાનદાસ આસવાણી

=====

ઉપસ્થિતિ:

અપીલકર્તા(ઓ) નં. ૧,૨,૩,૪,૫,૬ તરફે શ્રી જય એમ. ઠક્કર (૬૬૭૭)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૧ તરફે સુશ્રી એસ.એમ. આહુજા (૧૧૮)

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તી શ્રી સંજીવ જે. ઠાકર

સી.એ.વી. ચુકાદો

અપીલકર્તાઓ તરફે વિદ્વાન વકીલ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલ તારીખ ૧૬.૦૪.૨૦૨૪ નો ડ્રાફ્ટ અમેન્ડમેન્ટ ગ્રાહ્ય રાખવામાં આવે છે. તે રેકૉર્ડ પર લેવામાં આવે છે.

૧. વિદ્વાન ત્રીજા એડિશનલ ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ, આણંદ દ્વારા રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નં. ૧૫૭/૨૦૨૧ માં પસાર કરવામાં આવેલા તારીખ ૦૩.૦૬.૨૦૨૩

ના ચુકાદા અને હુકમનામાથી નારાજ થઈને કે જેના દ્વારા સદર સિવિલ અપીલ નામંજૂર કરવામાં આવી છે અને પમા એડિશનલ સિનિયર સિવિલ જજ, આણંદ દ્વારા સ્પેશિયલ સિવિલ સુટ નં. ૨૨૧/૨૦૧૪ માં પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદો અને હુકમનામું કાયમ રાખવામાં આવેલ છે. સુવિધા ખાતર, પક્ષકારોનો અહીં વાદી અને પ્રતિવાદી તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવે છે.

૨. હાલની સેકન્ડ અપીલમાં ઉપસ્થિત થતી ટૂંકી હકિકતો એવી છે કે પ્રતિવાદી દાવો વાળી મિલકતના માલિક છે અને વાદી દાવો વાળી મિલકત ખરીદવા માંગતા હોવાથી અને તે અંગે વાટાઘાટો કર્યા પછી, પ્રતિવાદી વાદીને રૂ. ૨૫,૦૦,૦૦૦/- ના વેચાણ અવેજ પેટે દાવો વાળી મિલકત વેચવા સંમત થયા હતા અને તારીખ ૦૬.૦૧.૨૦૧૪ ના રોજ પ્રતિવાદી દ્વારા વાદીની તરફેણમાં એક રજિસ્ટર્ડ સાટાખત કરી આપવામાં આવ્યું હતું અને તે તારીખે, વાદીએ વેચાણ અવેજ પેટે રૂ. ૧૫,૦૦,૦૦૦/- ચૂકવી આપ્યા હતા અને બાકીની રૂ. ૧૦,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાના સમયે ચૂકવવાનું નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું.

૨.૨ વાદીનો એવો કેસ છે કે કરારની શરતો અને બોલીઓ મુજબ, વાદી હંમેશા બાકીનો વેચાણ અવેજ ચૂકવવા તૈયાર અને તત્પર હતા અને જમીનના ભાવમાં વધારો થવાના કારણે પ્રતિવાદી સાટાખતનું પાલન કરવામાં અચકાતા હતા અને

દાવો વાળી મિલકતના સંબંધમાં ત્રીજી વ્યક્તિ સાથે વાટાઘાટો કરવાનો પ્રયાસ કરી રહ્યા હતા.

૨.૩ તરત જ પ્રતિવાદીએ સ્થાનિક સમાચારપત્રમાં તારીખ ૧૭.૦૭.૨૦૧૪ ના રોજ ટાઈટલ કિલચરન્સ માટે જાહેર નોટિસ આપી, વાદીએ વાંધો ઉઠાવ્યો, અને ત્યારબાદ, વાદીએ તારીખ ૦૬.૦૧.૨૦૧૪ ના કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટે દાવો દાખલ કર્યો અને પ્રતિવાદી સદર દાવામાં હાજર થયા અને પ્રતિવાદીની મુખ્ય દલીલ એવી હતી કે પ્રતિવાદીને નાણાંની જરૂરિયાત હોવાથી, વાદીએ દર મહિને ૩% ના વ્યાજના દરે પર્સનલ લોન પેટે રૂ. ૯,૦૦,૦૦૦/- ધીર્યા હતા અને સદર કરાર પેટે સાટાખત કરાવી લીધું હતું, પ્રતિવાદીએ એવો બચાવ રજૂ કર્યો કે ભલે તેને સાટાખત તરીકે શબ્દબદ્ધ કરવામાં આવ્યું હોય પરંતુ તે ગીરોખતનો દસ્તાવેજ છે અને પ્રતિવાદી દાવો વાળી મિલકત રૂ. ૨૫,૦૦,૦૦૦/- માં વેચવા સંમત થઈ શકે નહીં, કારણ કે દાવો વાળી મિલકત રૂ. ૬૫,૦૦,૦૦૦/- ની હતી. એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે પ્રતિવાદી દીપક કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટીના સભ્ય છે અને જ્યાં સુધી સોસાયટીના ઉપનિયમો મુજબ સદર કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટીની પરવાનગી મેળવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, પ્રતિવાદી વાદીની તરફેણમાં કોઈપણ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી શક્યા ન હોત. વધુમાં, એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વાદી કરારની આવશ્યક શરતોનું પાલન કરવા માટે ક્યારેય તૈયાર અને

તત્પર નહોતા અને સાટાખત મુજબ બાકી રકમ ચૂકવવાની તેમની પાસે આર્થિક ક્ષમતા હતી તે હકિકતના સમર્થનમાં કોઈ દસ્તાવેજ પુરાવો રજૂ કર્યો નથી.

૨.૪ બંને પક્ષકારો દ્વારા રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજ પુરાવા અને મૌખિક પુરાવાઓનું અવલોકન કર્યા પછી અને તમામ મુદ્દાઓ પર તારણો આપ્યા પછી, ટ્રાયલ કોર્ટે દાવો અંશતઃ મંજૂર કર્યો છે અને વાદી રૂ. ૧૦,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ જમા કરાવે તે પછી, સાટાખતના વિશિષ્ટ પાલનની મંજૂરી આપી છે. ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા સદર ચુકાદા અને હુકમનામાને પ્રતિવાદી દ્વારા એપેલેટ કોર્ટ સમક્ષ પડકારવામાં આવ્યો હતો અને પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટે, પુરાવાની પુનઃમૂલવણી કર્યા પછી અને તમામ મુદ્દાઓ પર તારણો આપ્યા પછી, રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નં. ૧૫૭/૨૦૨૧ રદ કરી અને સ્પેશિયલ સિવિલ સુટ નં. ૨૨૧/૨૦૧૪ માં પમા એડિશનલ સિનિયર સિવિલ જજ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદો અને હુકમનામું કાયમ રાખ્યું હતું. આથી, હાલની સેકન્ડ અપીલ.

૩. પ્રતિવાદી તરફે વિદ્વાન વકીલે મુખ્યત્વે એવી દલીલ કરી છે કે ટ્રાયલ કોર્ટ અને એપેલેટ કોર્ટે રેકૉર્ડ પરના પુરાવાની મૂલવણી કરી નથી. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે દીપક કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટીના સભ્ય તરીકે પ્રતિવાદી પાસે દાવો વાળી મિલકતના સંબંધમાં માત્ર શેર સર્ટિફિકેટ જ હતું, અને જ્યાં સુધી સોસાયટીના ઉપનિયમ મુજબ કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટીની પરવાનગી મેળવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, વેચાણ દસ્તાવેજ કરી શકાયો ન હોત

અને દાવો વાળી મિલકતના સંબંધમાં પ્રતિવાદી દ્વારા કરવામાં આવેલ સાટાખત દીપક કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટીની પરવાનગી વિનાનું હતું. આથી, સાટાખતનું વિશિષ્ટ પાલન મંજૂર કરી શકાય નહીં.

૪. પ્રતિવાદી તરફે વિદ્વાન વકીલે એવી પણ દલીલ કરી છે કે પક્ષકારોના નોન-જોઈન્ડર (બિન-જોડાણ) ના કારણે દાવો ખામીયુક્ત હતો અને દીપક કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી આવશ્યક અને યોગ્ય પક્ષકાર હતી, કારણ કે સદર સોસાયટી મિલકતની માલિક છે અને જ્યાં સુધી સદર સોસાયટીને પક્ષકાર તરીકે જોડવામાં ન આવે ત્યાં સુધી કોઈ હુકમનામું પસાર કરી શકાયું ન હોત. એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે જો વાદીના મૌખિક પુરાવા વાંચવામાં આવે તો વાદી સાટાખતની શરતોનું પાલન કરવા તૈયાર અને તત્પર હતા તે દર્શાવતો લેશમાત્ર પુરાવો નથી અને વાદી પાસે બાકી રહેલી રૂ. ૧૦,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ ચૂકવવાની આર્થિક ક્ષમતા છે તે સાબિત કરવામાં વાદી સદંતર નિષ્ફળ ગયા છે અને પ્રતિવાદીનો સમગ્ર કેસ એવો છે કે વાદીએ ગીરોખતના બહાના હેઠળ સાટાખત કરાવી લીધું છે.

૫. પ્રતિવાદી તરફે વિદ્વાન વકીલે ખાસ ઉદ્દેશ કર્યો છે કે સ્પેશિયલ સિવિલ સુટ નં. ૨૨૧/૨૦૧૪ માં દાખલ કરવામાં આવેલ દાવાના પત્રકમાં અને મૌખિક પુરાવામાં, વાદી સંમત થયા નથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા માટે પોતાની તૈયારી અને તત્પરતા દર્શાવી નથી.

૬. પ્રતિવાદી તરફે વિદ્વાન વકીલે નીચે મુજબના ચુકાદાઓ પર આધાર રાખ્યો છે:—

(i) ચેબ્રોલ શ્રીરામલુ વિ. વકલપુડી સત્યનારાયણ, (૨૦૧૩) ૯ એસ.સી.સી. ૪૦૪, તે એ હકિકતના સંબંધમાં છે કે સોસાયટી દીપક કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી મિલકતની માલિક હોવાથી અને સદર સોસાયટીને પક્ષકાર તરીકે જોડવામાં આવી ન હોવાથી, દાવો ચાલવાપાત્ર રહેશે નહીં.

૭. પ્રતિવાદી તરફે વિદ્વાન વકીલે આર. શમા નાઈક વિ. જી. શ્રીનિવાસૈયા ના કેસમાં ૨૦૨૪ આઈ.એન.એસ.સી. ૯૨૭, પી. રવીન્દ્રનાથ અને અન્ય વિ. શશિકલા અને અન્ય ના કેસમાં ૨૦૨૪ આઈ.એન.એસ.સી. ૫૩૩, યુ.એન. કૃષ્ણમૂર્તિ (મૃત્યુ પામેલ) કાયદેસરના વારસદારો મારફત વિ. એ.એમ. કૃષ્ણમૂર્તિ ના કેસમાં (૨૦૨૩) ૧૧ એસ.સી.સી. ૭૭૫ માં રિપોર્ટ થયેલ ચુકાદા પર પણ આધાર રાખ્યો છે.

૮. પ્રતિવાદી તરફે વિદ્વાન વકીલે પક્ષકારોની તૈયારી અને તત્પરતા તથા સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટના સંબંધમાં ઉપરોક્ત ચુકાદાઓ પર પણ આધાર રાખ્યો છે, અને તેથી, પ્રતિવાદી તરફે વિદ્વાન વકીલે એવી દલીલ કરી છે કે અપીલ

મેમોમાં કાયદાના મહત્વના પ્રશ્નો ઘડવામાં આવ્યા છે, અને તેથી, કાયદાના મહત્વના પ્રશ્નો પર અપીલ દાખલ (એડમિટ) કરવાની જરૂર છે.

૯. તેનાથી વિપરીત, વાદી તરફે વિદ્વાન વકીલે જણાવ્યું છે કે દાવો વાળી મિલકત પ્રતિવાદીની છે અને પ્રતિવાદીએ વાદી સાથે દાવો વાળી મિલકતના સંબંધમાં સાટાખત કર્યું હતું. વાદી તરફે વિદ્વાન વકીલે અદાલતના ધ્યાને એ બાબત પણ મૂકી છે કે સદર સાટાખતના સાક્ષી પ્રતિવાદીના પુત્ર છે અને સદર પુત્રની આંક-૪૨ થી તપાસ કરવામાં આવી છે જેમાં પ્રતિવાદીના પુત્રએ સ્વીકાર્યું છે કે તેણે ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ સુધી અભ્યાસ કર્યો છે અને એ પણ સ્વીકાર્યું છે કે સાટાખત, આંક-૬૨ ના દરેક પાના પર, પ્રતિવાદીએ સહી કરી હતી. પ્રતિવાદીના પુત્રની આંક-૪૨ થી પણ તપાસ કરવામાં આવી છે જેમાં સદર સાક્ષી દ્વારા પ્રતિવાદીના પુત્રની સહીની હકિકત પણ સ્વીકારવામાં આવી છે.

૧૦. વાદી તરફે વિદ્વાન વકીલે આંક-૩૦ થી રજૂ કરાયેલી કાનૂની નોટિસ તરફ પણ આ અદાલતનું ધ્યાન દોર્યું છે જેમાં ફકરા નં. ૫ માં, વાદીએ નોટિસ આપી છે અને પોતાની તરફેણમાં રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા માટે રૂ. ૧૦,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ જમા કરાવવાની પોતાની તૈયારી અને તત્પરતા દર્શાવી છે, અને તેથી, વાદીનો એવો કેસ છે કે વાદી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા હંમેશા તૈયાર અને તત્પર છે અને વાદીએ દાવાના પત્રકમાં એવી રજૂઆત કરી છે કે વાદી તૈયાર અને તત્પર હતા અને હકિકત એ છે કે દાવો દાખલ થાય તે

પહેલાં વાદીએ સાબિત કર્યું છે કે વાદી રૂ. ૧૦,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ ચૂકવીને કરારની શરતોનું પાલન કરવા તૈયાર અને તત્પર છે. આંક-૩૦ વાળી સદર નોટિસ તારીખ ૩૦.૦૭.૨૦૧૪ ના રોજ એટલે કે હાલનો દાવો દાખલ કરતા પહેલાં જ આપવામાં આવી છે અને પ્રતિવાદીએ ક્યારેય તેનો જવાબ આપ્યો નથી.

૧૧. વાદી તરફે વિદ્વાન વકીલે એવી પણ દલીલ કરી છે કે જો પ્રતિવાદીનો સમગ્ર કેસ જોવામાં આવે તો, પ્રતિવાદી દ્વારા વાદીની તરફેણમાં કોઈ સાટાખત કરવામાં આવ્યું ન હતું અને સમગ્ર કરાર પ્રતિવાદીએ વાદી પાસેથી લીધેલી રકમના બદલામાં દાવો વાળી મિલકત ગીરો રાખવા બાબતનો હતો, અને તેથી, પ્રતિવાદીએ એવી રજૂઆત કરી કે વાદીની તરફેણમાં કોઈ સાટાખત કરવામાં આવ્યું નથી તેથી વાદી દ્વારા તૈયારી અને તત્પરતા ન દર્શાવવાનો અને વેચાણ અવેજ ચૂકવવાની આર્થિક ક્ષમતા ન હોવાનો પ્રશ્ન જ ઉપસ્થિત થતો નથી.

૧૨. વાદી તરફે વિદ્વાન વકીલે એવી પણ દલીલ કરી છે કે જે દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો છે તે વર્ષ ૨૦૧૪ નો છે. પ્રતિવાદી દ્વારા જે ચુકાદાઓ ટાંકવામાં આવ્યા છે તે સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૧૬(સી) માં સુધારા પછીના છે અને એવી દલીલ કરી છે કે ૨૦૧૮ ના એક્ટ દ્વારા સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટમાં લાવવામાં આવેલ સુધારો બિન-લાગુ રહેશે કારણ કે ભવિષ્યલક્ષી સ્વરૂપનો સુધારો લાગુ કરી શકાય નહીં. આ વ્યવહાર સુધારા પહેલાંનો છે અને તે માટે,

(૨૦૨૪) ૨ એસ.સી.સી. ૫૧૫ ના ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો છે, અને તેથી, એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે હાલની અપીલમાં કાયદાનો કોઈ મહત્વનો પ્રશ્ન સમાવિષ્ટ નથી, અને વધુમાં, અદાલતના સમવર્તી તારણો છે, અને તેથી, હાલની સેકન્ડ અપીલ નામંજૂર કરવાપાત્ર છે.

૧૩. પક્ષકારો તરફે વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા પછી અને એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા ચુકાદા અને હુકમનામાનું અવલોકન કર્યા પછી, હકિકત એ રહે છે કે વાદીએ વિશિષ્ટ પાલન માટે દાવો દાખલ કર્યો છે અને સાટાખત એ વેચાણનો રજિસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ છે અને એવિડન્સ એક્ટની કલમ ૮૨ મુજબ, જે નીચે મુજબ વંચાય છે:—

"૮૨. જ્યારે આવા કોઈ કરાર, અનુદાન અથવા મિલકતના અન્ય નિકાલની શરતો, અથવા કાયદા દ્વારા દસ્તાવેજના સ્વરૂપમાં ઘટાડવા માટે જરૂરી કોઈપણ બાબત, છેલ્લી કલમ અનુસાર સાબિત કરવામાં આવી હોય, ત્યારે આવા કોઈપણ દસ્તાવેજના પક્ષકારો અથવા તેમના હિત ધરાવતા પ્રતિનિધિઓ વચ્ચે, તેની શરતોનો વિરોધાભાસ કરવા, તેમાં ફેરફાર કરવા, ઉમેરવા અથવા તેમાંથી બાદ કરવાના હેતુ માટે કોઈપણ મૌખિક કરાર અથવા નિવેદનનો કોઈ પુરાવો ગ્રાહ્ય રાખવામાં આવશે નહીં."

૧૪. તેથી પણ ટ્રાયલ કોર્ટે યોગ્ય રીતે અવલોકન કર્યું છે કે આ કરાર મિલકત ગીરો રાખવા માટેનો નથી પરંતુ વેચાણ માટેનો કરાર (સાટાખત) છે. એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે વેચાણ અવેજની રકમ વાદી દ્વારા ચૂકવવામાં આવી નથી, પરંતુ તેમની માલિકીની પેઢી, એટલે કે પપ્પુ ફાયનાન્સ દ્વારા ચૂકવવામાં આવી છે અને પ્રતિવાદીનો સમગ્ર કેસ એવો છે કે પ્રતિવાદીને નાણાંની જરૂર હતી અને પ્રતિવાદી વાદીને મળ્યા હતા અને વાદીએ પપ્પુ ફાયનાન્સ મારફતે પ્રતિવાદીને લોન આપી હતી અને તેથી તે ગીરોખત છે અને સાટાખત નથી. તે જ સમયે, પ્રશ્નવાળું સાટાખત એ રજિસ્ટર્ડ સાટાખત છે, જેમાં પ્રતિવાદીના પુત્ર પણ સદર સાટાખતના સાક્ષી છે. એ બાબતે કોઈ વિવાદ નથી કે પ્રતિવાદીને વેચાણ અવેજની રકમ મળી નથી પરંતુ પ્રતિવાદીએ એવો આક્ષેપ કર્યો છે કે સદર રકમ વેચાણ વ્યવહાર પેટે નહોતી અને વાદીને રૂ. ૨૫,૦૦,૦૦૦/- માં મિલકત વેચવાનો પ્રતિવાદીનો કોઈ ઈશાદો નહોતો પરંતુ સદર રકમ લોન કરારના બહાના હેઠળ હતી, વાદીએ સાટાખત કરાવી લીધું છે.

૧૫. વાદીએ આંક-૩૧ થી કન્ફર્મેશન ડીડ (સમર્થન પત્ર) પણ રજૂ કર્યું છે જેમાં પ્રતિવાદીએ અવેજના ભાગરૂપે રૂ. ૧૫,૦૦,૦૦૦/- મેળવી સાટાખત કરી આપ્યાની કબૂલાત કરી છે જે પૈકી રૂ. ૬,૦૦,૦૦૦/- રોકડા ચૂકવવામાં આવ્યા હતા. પ્રતિવાદીએ વાદીની ઉલટતપાસમાં, કન્ફર્મેશન ડીડ કરી આપવાની અને સાટાખતના બદલામાં અંશતઃ અવેજ પેટે રોકડા રૂ. ૬,૦૦,૦૦૦/- મેળવવાની હકિકતનો ઇનકાર કર્યો નથી. હકિકત એ રહે છે કે

જે સાટાખત આંક-૨૬ થી રજૂ કરવામાં આવ્યું છે તે રજિસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ છે જે સબ રજિસ્ટ્રાર, આણંદ ખાતે રજિસ્ટર્ડ થયેલ છે અને તે વાદી અને પ્રતિવાદી તેમજ સાક્ષીની હાજરીમાં થયું હતું અને સદર સાટાખતમાં સ્પષ્ટપણે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે કે પ્રતિવાદી દાવો વાળી મિલકતના માલિક છે અને પ્રતિવાદી તથા તેમના પુત્રએ સબ રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ કરાર પર પોતાની સહીઓ કરી છે. સાટાખત કરી આપવામાં આવેલ છે. પ્રતિવાદીએ એ પણ સ્વીકાર્યું છે કે તેમણે પોતે આંક-૨૬ વાળા દસ્તાવેજ પર સહી કરી હતી, તેમના પુત્રએ પણ સ્વીકાર્યું છે અને જણાવ્યું છે કે જ્યારે સબ રજિસ્ટ્રાર, આણંદ સમક્ષ સાટાખત કરવામાં આવ્યું ત્યારે તેઓ હાજર હતા અને જ્યારે તેમણે સહી કરી ત્યારે તેઓ સારી માનસિક અને શારીરિક સ્થિતિમાં હતા અને કોઈપણ વ્યક્તિના કોઈપણ બળજબરી, ધમકી કે દબાણ વિના દસ્તાવેજ કરી આપ્યો હતો તેથી પ્રતિવાદીની સહીઓ કપટપૂર્વક લેવામાં આવી હતી તે હકિકત માની શકાય નહીં.

૧૬. પ્રતિવાદી દાવો વાળી મિલકતના માલિક નથી અને તે સહકારી મંડળીની છે તે હકિકતના સંબંધમાં, સદર હકિકત પણ વાદીને કરારના વિશિષ્ટ પાલનનો ઈનકાર કરવા માટેનું કારણ બની શકે નહીં. તેથી, પ્રતિવાદી સોસાયટીના સભ્ય હોવાના કારણે કરારના વિશિષ્ટ પાલનની દાદ અટકશે નહીં. પ્રતિવાદી જે ચુકાદા પર આધાર રાખે છે તે કેસની હકિકતોને લાગુ પડશે નહીં કારણ કે સદર કેસમાં, દાવો વાળી મિલકત સંયુક્ત કુટુંબની મિલકત હતી, અને તેથી, તે સંયુક્ત

કુટુંબની મિલકત હોવાથી, સર્વોચ્ચ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે દાવાના અસરકારક નિકાલ માટે, સદર મુદ્દો નક્કી કરવો જરૂરી હતો.

૧૭. તૈયારી અને તત્પરતાના સંદર્ભમાં ઉલ્લેખિત ચુકાદાઓ આર. શમા નાઈક વિ. જી. શ્રીનિવાસૈયા ના કેસમાં ૨૦૨૪ આઈ.એન.એસ.સી. ૯૨૭, પી. રવીન્દ્રનાથ અને અન્ય વિ. શશિકલા અને અન્ય ના કેસમાં ૨૦૨૪ આઈ.એન.એસ.સી. ૫૩૩, યુ.એન. કૃષ્ણમૂર્તિ (મૃત્યુ પામેલ) કાયદેસરના વારસદારો મારફત વિ. એ.એમ. કૃષ્ણમૂર્તિ ના કેસમાં (૨૦૨૩) ૧૧ એસ.સી.સી. ૭૭૫ ના સંબંધમાં, હકિકત એ રહે છે કે દાવો વર્ષ ૨૦૧૪ માં દાખલ કરવામાં આવ્યો છે, અને તેથી, કલમ ૧૬(સી) ની જોગવાઈ નીચે મુજબ વાંચવામાં આવશે:—

"૧૬(સી). કે તેઓ કરારની શરતો મુજબ પોતાની જવાબદારીના ભાગનું પાલન કરવા હંમેશા તૈયાર અને તત્પર હતા, જે નીચે મુજબ વંચાય છે:—

"જે વ્યક્તિ એવો દાવો કરવામાં અને સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ જાય છે કે તેણે કરારની આવશ્યક શરતો કે જેનું તેના દ્વારા પાલન કરવાનું છે, સિવાય કે જે શરતોનું પાલન પ્રતિવાદી દ્વારા અટકાવવામાં આવ્યું હોય અથવા જતું કરવામાં આવ્યું હોય, તેનું પાલન કર્યું છે અથવા તેનું પાલન કરવા હંમેશા તૈયાર અને તત્પર રહ્યો છે."

૧૮. તેથી, વાદી પાસે રોકડ અને/અથવા રકમ અને/અથવા, બાકી રહેલ વેચાણ અવેજ ચૂકવવા માટે પૂરતા ભંડોળ/સાધનો હતા તે સાબિત કરવાનો વાદી માટે કોઈ પ્રશ્ન જ નહોતો અને પાસ-બુક અને/અથવા વાદીનું ખાતું મંગાવવામાં આવ્યું ન હોવાની હકિકત પરથી, એવું કહી શકાય નહીં કે વાદી પોતાની તૈયારી અને તત્પરતા સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયા છે અને એવો કોઈ પુરાવો નથી જે દર્શાવે કે વાદી રૂ. ૧૦,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ ચૂકવીને કરારની શરતો પૂર્ણ કરવા તૈયાર અને તત્પર નહોતા.

૧૯. હાલના કેસમાં, પ્રતિવાદી દ્વારા અથવા કોર્ટના હુકમ દ્વારા વાદીને પાસ-બુક રજૂ કરવા માટે બોલાવવામાં આવ્યા નહોતા, તેથી, કોઈ પ્રતિકૂળ અનુમાન કાઢી શકાય નહીં. પાના-૩૦, તારીખ ૨૧.૦૭.૨૦૧૪ ની કાનૂની નોટિસમાં વાદીએ પ્રતિવાદીને બાકીની રકમ મેળવી લેવા અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા જાણ કરી હતી, પ્રતિવાદીએ સદર નોટિસનો કોઈ જવાબ આપ્યો નથી, વાદીની જુબાનીમાં અને આંક-૩૦ ની નોટિસમાં, વાદીએ સ્પષ્ટપણે જણાવ્યું છે કે તેઓ સાટાખત કરી આપવા તૈયાર અને તત્પર હતા, સાટાખતના સાક્ષીની પણ તપાસ કરવામાં આવી હતી અને વેચાણ અવેજની રકમ પણ વાદી દ્વારા સાબિત કરવામાં આવી છે. જો કે પ્રતિવાદીએ જણાવ્યું છે કે સદર રકમ સાટાખત પેટે ચૂકવવામાં આવી નથી પરંતુ જમીનગીરીની રકમ પેટે ચૂકવવામાં આવી છે, તેમ છતાં પ્રતિવાદી દ્વારા તે સાબિત કરવામાં આવ્યું નથી. વધુમાં, (૨૦૨૩) જ

એસ.સી.સી. ૨૩૯ માં રિપોર્ટ થયેલા ચુકાદા મુજબ, જ્યાં સુધી વાદીને કોર્ટના હુકમ દ્વારા પાસ-બુક રજૂ કરવા માટે બોલાવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, વાદી વિરુદ્ધ કોઈ પ્રતિકૂળ અનુમાન કાઢી શકાય નહીં. ટ્રાયલ કોર્ટે યોગ્ય રીતે વાદીને વેચાણ અવેજ પેટે રૂ. ૧૦,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ જમા કરાવવા નિર્દેશ આપ્યો છે.

૨૦. સદર હકિકતને ધ્યાને લેતાં, કાયદાનો કોઈ મહત્વનો પ્રશ્ન સમાવિષ્ટ નથી.

૨૧. વધુમાં, ચુકાદાઓમાં હકિકતના સમવર્તી તારણો સંકળાયેલા હોય તેવા કિસ્સામાં પણ જો સદર તારણો વિફૂત (પરવર્સ) હોય તો તેમાં હસ્તક્ષેપ કરી શકાય છે પરંતુ સદર વિફૂતિ રેકૉર્ડના આધારે સ્પષ્ટ હોવી જોઈએ.

૨૨. હાલના કેસમાં, ટ્રાયલ કોર્ટ અને એપેલેટ કોર્ટ બંને દ્વારા જે સદર નિષ્કર્ષ પર પહોંચવામાં આવ્યું છે તેમાં હસ્તક્ષેપ કરી શકાય નહીં કારણ કે નીચેની અદાલતના ચુકાદો અને હુકમનામું વિફૂત કે મનસ્વી નથી કે જેથી હસ્તક્ષેપ કરવાની જરૂર પડે. વધુમાં, આ અદાલતના તેમજ માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતના સુસ્થાપિત નિર્ણયો મુજબ, અપવાદરૂપ કેસો સિવાય સામાન્ય રીતે અદાલત હકિકતના સમવર્તી તારણોમાં હસ્તક્ષેપ કરશે નહીં જ્યાં તારણો એવા હોય કે જે અદાલતના અંતરાત્માને આંચકો આપે અથવા કાનૂની પ્રક્રિયાના સ્વરૂપો પ્રત્યે

અનાદર દર્શાવતા હોય અથવા કોઈ ઉદ્ધંધન કે કુદરતી ન્યાયના કોઈ સિદ્ધાંતનું ઉદ્ધંધન થયું હોય અથવા અન્યથા ભારે અને મોટો અન્યાય થયો હોય.

૨૩. ૨૦૨૪ એસ.સી.સી. ઓનલાઈન એસ.સી. ૩૮૬૪ માં રિપોર્ટ થયેલ જયચંદ (મૃત્યુ પામેલ) કાયદેસરના વારસદારો મારફત અને અન્ય વિ. સહનુલાલ અને અન્ય ના કેસમાં, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું છે:—

"૨૮. આમ સ્પષ્ટ છે કે સી.પી.સી. ની કલમ ૧૦૦ હેઠળ, હાઈકોર્ટ પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા પહોંચેલા હકિકતના તારણોમાં હસ્તક્ષેપ કરી શકતી નથી જે હકિકતોની અંતિમ અદાલત છે સિવાય કે એવા કેસોમાં જ્યાં આવા તારણો કાયદાની ફરજિયાત જોગવાઈઓથી વિરુદ્ધ હોવાને કારણે ભૂલભરેલા હતા, અથવા સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા કરવામાં આવેલા ચુકાદાના આધારે તેની સુસ્થાપિત સ્થિતિથી વિરુદ્ધ હોય અથવા અગ્રાહ્ય પુરાવા પર આધારિત હોય અથવા પુરાવા વિનાના હોય."

૨૪. કરવામાં આવેલી રજૂઆતોને ધ્યાને લેતાં અને દાવામાં ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલા મુદ્દા પર નીચેની બંને અદાલતોના તારણોની તપાસ કર્યા પછી અને નીચેની બંને અદાલતોના ચુકાદા અને હુકમોની તપાસ કર્યા પછી, આ અદાલતનો સ્પષ્ટ અભિપ્રાય છે કે અપીલકર્તાઓ તરફે વિદ્વાન વકીલ નીચેની બંને અદાલતો દ્વારા નોંધવામાં આવેલા હકિકતના સમવર્તી તારણોમાં કોઈપણ ખામી, વિકૃતિ કે અયોગ્યતા દર્શાવવામાં અસમર્થ છે, એટલું જ નહીં, અપીલકર્તા તરફે વિદ્વાન વકીલ એ દર્શાવવામાં અસમર્થ છે કે વિદ્વાન અદાલતો દ્વારા નોંધાયેલા તારણો કોઈપણ પુરાવા વિનાના છે અથવા તારણોમાં કોઈ ગેરકાયદેસરતા છે.

૨૫. સંજોગો અનુસાર, આ સેકન્ડ અપીલ કાયદાના કોઈપણ મહત્વના પ્રશ્ન વિનાની છે. વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ અને પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટ બંનેએ યોગ્ય પરિપ્રેક્ષ્યમાં પક્ષકારો વચ્ચેના મુદ્દાનો યોગ્ય નિર્ણય કર્યો છે અને ઉપર જણાવ્યા મુજબ હાલની અપીલમાં કાયદાનો કોઈ મહત્વનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થતો નથી. અપીલકર્તાઓ વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ તેમજ પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટ સમક્ષ પોતાનો કેસ સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયા છે. આ અદાલતને હાલની સેકન્ડ અપીલમાં કોઈ તથ્ય જણાતું નથી કારણ કે તે હકિકતો અને કાયદો બંને પર કોઈપણ યોગ્યતા વિનાની છે અને તેને એડમિશન તબક્કે જ ફગાવી દેવામાં આવે છે.

૨૬. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાને લેતાં, સિવિલ એપ્લિકેશનો નામંજૂર કરવામાં આવે છે.

(ન્યાયમૂર્તિ શ્રી સંજીવ જે. ઠાકર)

મનોજ કુમાર રાય

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.