

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

આર/સેકન્ડ અપીલ નં. ૧૮૩/૨૦૧૪

મંજૂરી અને હસ્તાક્ષર માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે. બી. પારડીવાલા

સહી/-

=====

૧	શું સ્થાનિક અખબારોના રીપોર્ટર્સને ચુકાદો જોવાની મંજૂરી છે?	હા
૨	રીપોર્ટરને મોકલવામાં આવે કે નહીં?	હા
૩	શું ન્યાયમૂર્તિઓ ચુકાદાની આખરી નકલ જોવા માંગે છે?	ના

૪	શું આ કેસમાં ભારતીય બંધારણ અથવા તે હેઠળ કરવામાં આવેલા કોઈ હુકમના અર્થઘટન અંગે કાયદાનો કોઈ નોંધપાત્ર પ્રશ્ન સમાયેલ છે?	ના
	શું સિવિલ જજને પરિપત્રિત કરવામાં આવે કે કેમ?	

=====

અકબરભાઈ કેસરભાઈ સિપાઈ અને ૨ અન્ય(ઓ)

વિરુદ્ધ

મોહનભાઈ અંબાભાઈ પટેલ, અવસાન પામેલ, તેના વારસદારો મારફતે અને ૪ અન્ય(ઓ)

=====

ઉપસ્થિતિ: શ્રી હૃદય બુચ, વિદ્વાન વકીલ સાથે શ્રી અંશિન દેસાઈ, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ

અપીલકર્તા(ઓ) નં. ૧,૨,૩ તરફથી વકીલશ્રી શ્રી ડી.સી. દવે, વિદ્વાન સિનિયર એડવોકેટ, તેમની સાથે શ્રી ધ્રુવિન પી ભુખાણી(ટરુપ), સામાવાળા(ઓ) નં. ૧.૧,૧.૨,૧.૩,૧.૪,૧.૫,૧.૬,૧.૭ તરફથી શ્રી યોગેશ લાખાણી, વિદ્વાન સિનિયર એડવોકેટ, તેમની સાથે શ્રી કે એસ

ચંદ્રાણી(૬૬૭૪), સામાવાળા(ઓ) નં. ૨,૨.૧,૨.૨ તરફથી હાજર,
સામાવાળા(ઓ) નં. ૩,૪,૫ માટે રૂલ સર્વ થયેલ(૬૪)

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે.બી. પારડીવાલા

તારીખ : ૧૨/૦૭/૨૦૧૯

સીએવી ચુકાદો

૧. સી.પી.સી., ૧૯૦૮ ની કલમ ૧૦૦ હેઠળની આ બીજી અપીલ (સંક્ષેપમાં “સી.પી.સી.”) મૂળ વાદીઓની તરફથી કરવામાં આવી છે અને રાજકોટના ૧૧મા અધિક જિલ્લા ન્યાયાધીશ દ્વારા રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નં. ૧૦૦ સન ૨૦૧૧ માં તા. ૩૧મી મે, ૨૦૧૪ ના રોજ આપવામાં આવેલા ચુકાદા અને હુકમ વિરુદ્ધ નિર્દેશિત છે, જેમાં નીચલી અપીલી અદાલતે હાલના અપીલકર્તાઓ દ્વારા દાખલ કરાયેલ અપીલ નામંજૂર કરીને, રાજકોટના ૭મા અધિક પરિષ્ઠ નાગરિક ન્યાયાધીશ દ્વારા નિયમિત નાગરિક દાવો નં. ૬૬૫ સન ૧૯૯૪ માં તા. ૧૯મી નવેમ્બર, ૨૦૧૧ ના રોજ આપવામાં આવેલ ચુકાદા અને હુકમનામાને યથાવત્ રાખ્યો હતો, જેના દ્વારા હાલના અપીલકર્તાઓએ જાહેરખબર તથા કાયમી મનાઈ હુકમ માટે દાખલ કરેલો દાવો નામંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો.

૨. સુવિધા ખાતર, અત્રેના અપીલકર્તાઓને મૂળ વાદીઓ તરીકે અને અત્રેના સામાવાળાઓને મૂળ સામાવાળાઓ તરીકે સંદર્ભિત કરવામાં આવશે.

૩. નોંધ લેવા જેવી એક મહત્વપૂર્ણ બાબત એ છે કે હાલના બીજી અપીલ મૂળ વાદીઓ દ્વારા તેમના પાવર ઓફ એટર્ની ધારક, એટલે કે, શ્રી નારણભાઈ જાદવભાઈ લાલકિયા મારફતે દાખલ કરવામાં આવી છે.

૪. વાદીઓનો કેસ:-

૪.૧ વિવાદ ગ્રામ વાવડી, જિલ્લો: રાજકોટ ખાતે આવેલ સર્વે નં. ૧૧ પૈકી ધરાવતી, ૮ એકર માપની અચલ મિલકતને લગતો છે. એક કેસર સુલતાન સિપાઈ દાવાની મિલકતના માલિક હતા. વાદીઓનો દાવો છે કે તેઓ સ્વર્ગસ્થ કેસર સુલતાન સિપાઈના વારસદારો તથા કાનૂની પ્રતિનિધિઓ છે. તેમનો કેસ એવો છે કે તેમણે દાવાની જમીન વારસામાં પ્રાપ્ત કરી હતી અને તેઓ કૃષિ પ્રવૃત્તિ કરતા આવ્યા છે તેમજ દાવાની જમીનના કબજામાં છે. તેમની નામાંકન આવકના રેકૉર્ડમાં પ્રવેશ નં. ૮૧૭, તારીખ ૨ જાન્યુઆરી, ૧૯૮૪ મુજબ કરવામાં આવ્યું હતું.

૪.૨ અરજદારોને જાણ થતાં કે સામાવાળા નં. ૧ અને ૨એ અરજપાત્ર જમીનના કાયદેસર માલિક હોવાનો દાવો, અરજદારોના હકના પૂર્વપર્તી દ્વારા તા. ૨૫મી ફેબ્રુઆરી, ૧૯૬૫ના રોજ કરવામાં આવેલ વેચાણખતના આધારે રજૂ કર્યો હતો, તેથી અરજદારોએ જાહેરખબર અને કાયમી મનાઈ હુકમ માટે નિયમિત નાગરિક

દાવો નં. ૬૬૫/૧૯૯૪ દાખલ કર્યો હતો. અરજદારોને જાણ થઈ કે ઉક્ત વેચાણખત નોંધણી માટે અંદાજે ૧૧ મહિનાના ગાળાપછી, અર્થાત્ તા. રપમી જાન્યુઆરી, ૧૯૬૬ના રોજ ઉપ-નોંધણિકારની કચેરીમાં રજૂ કરવામાં આવ્યો હતો. અરજદારોનો એવો કેસ છે કે તા. રપમી ફેબ્રુઆરી, ૧૯૬૫નો વેચાણખત, જે અરજદારોના હકના પૂર્વવર્તીએ સામાવાળા નં. ૧ અને રના પક્ષે કર્યો હોવાનું દર્શાવવામાં આવ્યું છે અને જે તા. રપમી જાન્યુઆરી, ૧૯૬૬ના રોજ ઉપ-નોંધણિકારની કચેરીમાં નોંધાયેલ થયો, તે ખોટો અને બનાવટી છે. અરજદારોના કેસ મુજબ, કેસર સુલતાન સિપાઈએ સામાવાળા નં. ૧ અને રના પક્ષે એવો કોઈ વેચાણખત ક્યારેય કર્યો જ નહોતો. અરજદારોએ સિવિલ કોર્ટમાં તેમના દ્વારા દાખલ કરાયેલ દાવામાં વેચાણખતની વિગતો તેમજ તેની માન્ય અમલવારી બંનેનો વિવાદ કર્યો હતો.

૪.૩ વાદીઓનો આ પણ દાવો છે કે વાદીઓ માટે અને તેમની તરફથી સ્વર્ગસ્થ કેસર સુલતાન સિપાઈ દ્વારા કથિત રીતે કરવામાં આવેલ સુધારાપત્ર પણ ગેરકાયદેસર છે, કારણ કે સંબંધિત સમયે વાદીઓ નાબાલિક હતા. કથિત સુધારાપત્રની તારીખ ૧૬મી સપ્ટેમ્બર, ૧૯૬૭ છે. આ બન્ને દસ્તાવેજો, અર્થાત્ વેચાણદસ્તાવેજ તેમજ સુધારાપત્ર, અનુક્રમે આંક-૧૪૦ અને ૧૪૧ તરીકે નોંધપર છે.

૪.૪ વાદીઓનો એવો પણ કેસ છે કે ભલે વેચાણખત અને સુધારાખત સ્વર્ગસ્થ કેસર સુલતાન સિપાઈએ સામાવાળા નં. ૧ અને રના હિતમાં કરી આપ્યા હોય,

છતાં વેચાણખતનો ક્યારેય અમલ કરવામાં આવ્યો નહોતો કે તેને અમલી બનાવવામાં આવ્યું નહોતું. વાદીઓ સમગ્ર સમયગાળા દરમિયાન દાવાની જમીનના કબજામાં રહ્યા છે. વાદીઓના કહેવા મુજબ, પ્રથમ વખત સામાવાળા નં. ૧ અને ૨એ તા. ૨૬મી એપ્રિલ, ૧૯૯૧ના રોજ, અર્થાત્ વેચાણખતના અમલની તારીખથી ૨૬ વર્ષના સમયગાળા પછી, જમીન ઉપર પોતાનો હક, માલિકીહક અને હિતનો દાવો કર્યો હતો.

૪.૫ વાદીઓનો મેટર એવો છે કે કેસર સુલતાન સિપાઈનું ૧૭મી ડિસેમ્બર, ૧૯૮૩ના રોજ અવસાન થયું હતું. વાદીઓના નામો મહેસૂલ નોંધ નં. ૮૧૭, તા. ૨મી જાન્યુઆરી, ૧૯૮૪ દ્વારા મહેસૂલ દસ્તાવેજોમાં દાખલ કરવામાં આવ્યા હતા. વર્ષ ૧૯૬૩-૬૪થી ૧૯૮૩-૮૪ દરમિયાન કેસર સુલતાન સિપાઈનું નામ મહેસૂલ દસ્તાવેજોમાં યથાવત્ દર્શાતું રહ્યું હતું, અને કોઈપણ સમયે બે દસ્તાવેજો, એટલે કે, આંક ૧૪૦ અને સુધારણા દસ્તાવેજ, આંક ૧૪૧, મહેસૂલ દસ્તાવેજોમાં દાખલ થયા નહોતા. વાદીઓનો વધુ એક મેટર એવો પણ છે કે શહેરી જમીન ટોચલિમિટેશન એક્ટની કલમ ૮(૧) હેઠળની નોટિસ તેમને કેસર સુલતાન સિપાઈના નામે બજાવવામાં આવી હતી. આ નોટિસ તા. ૯મી ઓક્ટોબર, ૧૯૮૮ની છે. વાદીઓએ ઉક્ત નોટિસ સામે પોતાના વાંધા દાખલ કર્યા હતા, અને ૨૮મી નવેમ્બર, ૧૯૮૮ના રોજ શહેરી જમીન ટોચલિમિટેશન એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળ સત્તાવાળાઓ દ્વારા વાદીઓને સુનાવણીની તક પણ આપવામાં આવી હતી.

૪.૬ વાદીઓનો એવો કેસ છે કે તે જ તારીખે, એટલે કે, ૨૮મી નવેમ્બર, ૧૯૮૮ના રોજ, કેસર સુલતાન સિપાઈના અવસાન અંગે જમીન લિમિટેશન એક્ટ હેઠળ સક્ષમ પ્રાધિકારીને આપવામાં આવેલી માહિતીના આધારે, અધિનિયમની કલમ ૮(૩) હેઠળ વધુ એક નોટિસ વાદીઓને આપવામાં આવેલ, જેના જવાબમાં વાદીઓએ કાયદા અનુસાર ઉત્તર આપ્યો હતો.

૪.૭ વાદીઓએ અધિનિયમની જોગવાઈઓમાંથી મુક્તિનો દાવો કરતાં અર્બન લેન્ડ સીલિંગ અધિનિયમની કલમ ૨૦ હેઠળ રાજ્ય સરકાર સમક્ષ અરજી પણ કરી હતી.

૪.૮ વાદીઓના કેસ મુજબ, સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ એ પ્રથમ વખત, આંક ૧૪૦ તરીકેના ૨૫મી ફેબ્રુઆરી, ૧૯૬૫ના વેચાણદસ્તાવેજ તથા આંક ૧૪૧ તરીકેના ૧૬મી સપ્ટેમ્બર, ૧૯૬૭ના સુધારક દસ્તાવેજના આધારે, પોતાના નામોનું ફેરફાર નોંધાવવા માટે મહેસૂલ અધિકારીઓનો સંપર્ક કર્યો, એટલે કે અંદાજે ૨૬ વર્ષના ગાળા પછી.

૪.૯ વાદીઓનો મેટર એવો છે કે આવી પ્રગતિઓ અને ઘટનાઓ તેમના માટે આઘાતરૂપ બની, વિશેષ કરીને જ્યારે તેમને બોમ્બે જમીન મહેસૂલ સંહિતાની કલમ ૧૩૫(ડી) હેઠળની નોટિસ પ્રાપ્ત થઈ. વાદીઓ મહેસૂલ સત્તાધિકારી સમક્ષ હાજર રહ્યા અને તેમણે તારીખ ૧૦મી જૂન, ૧૯૯૧ના તેમના આક્ષેપો નોંધાવ્યા. આક્ષેપો નોંધાવવાને પરિણામે મામલતદાર, રાજકોટની કચેરીમાં ૧૯૯૧નો વિવાદિત કેસ નં. ૩ ઉભો થયો.

જ.૧૦ રાજકોટના મામલતદારે, તા. રપમી મે, ૧૯૯૨ના હુકમ દ્વારા, વાદીઓના વાંધાઓ નામંજૂર કર્યા અને સામાવાળા નં. ૧ અને રના હિતમાં નોંધ નં. ૧૨૨૯ પ્રમાણિત કરી.

જ.૧૧ ત્યારબાદ, વાદીઓએ બોમ્બે જમીન મહેસૂલ સંહિતાની જોગવાઈઓ હેઠળ મામલતદાર, રાજકોટ દ્વારા તા. રપમી મે, ૧૯૯૨ના રોજ પસાર કરાયેલા હુકમને પડકારીને આસિસ્ટન્ટ કલેક્ટર, રાજકોટ સમક્ષ અપીલ દાખલ કરી. વાદીઓ દ્વારા પ્રાધાન્ય આપેલી અપીલ ભાગે મંજૂર કરવામાં આવી. એન્ટ્રી નં. ૧૨૨૯ને પ્રમાણિત કરતો હુકમ આસિસ્ટન્ટ કલેક્ટર, રાજકોટ દ્વારા રદ કરવામાં આવ્યો અને સાથે એવો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો કે વિવાદિત જમીનનો એક ભાગ અબ ન લેન્ડ સીલિંગ અધિનિયમની જોગવાઈ હેઠળ વધારાની જમીન તરીકે જાહેર કરવામાં આવ્યો હતો અને તે રાજ્ય સરકાર હિતે જમ થવા પાત્ર હતો.

જ.૧૨ અંતે, મૂળ ફરીયાદીઓને નિયમિત નાગરિક દાવો નં. ૬૬૫ સન ૧૯૯૪ દાખલ કરવો યોગ્ય લાગ્યો, જેમાં તા. રપમી ફેબ્રુઆરી, ૧૯૬૫નો વેચાણખત, આંક ૧૪૦ અને તા. ૧૬મી સપ્ટેમ્બર, ૧૯૬૭નો સુધારણાખત, આંક ૧૪૧ ખોટો અને બોગસ છે તથા કોઈ પણ રીતે મૂળ ફરીયાદીઓને બંધનકારક નથી એવી જાહેરાત કરવા અરજ કરવામાં આવી હતી. મૂળ ફરીયાદીઓએ પ્રથમ દિવસથી જ જમીનના કબજામાં હતા તે આધારે કાયમી મનાઈ હુકમ માટે અરજ કરી હતી.

પ. સામાવાળાઓ નં. ૧ અને ૨ નો કેસ:-

પ.૧ સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ એ, સિવિલ કોર્ટ દ્વારા જારી કરાયેલ સમન્સ પ્રાપ્ત થતાં હાજર થઈ અને અરજદારો દ્વારા દાખલ કરાયેલ નિયમિત નાગરિક દાવાને પ્રતિવાદ કરતાં તેમનું લેખિત જવાબ, આંક ૧૨, રજૂ કર્યું. સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ એ દાવાપત્રમાં અરજદારો દ્વારા કરાયેલા તમામ આક્ષેપોનો ઇનકાર કર્યો અને દલીલ કરી કે તેઓ તા. ૨૫મી ફેબ્રુઆરી, ૧૯૬૫ના વેચાણખત, આંક ૧૪૦, ના આધારે વિવાદિત જમીનના કાયદેસર માલિકો છે. સામાવાળાઓનો એવો કેસ છે કે અરજદારોને દાવો સ્થાપિત કરવાનો કોઈ દાવાનું કારણ ઉભું થયું નહોતું. સામાવાળાઓએ એ દલીલ પણ લીધી કે દાવો મર્યાદાકાળથી અવરોધિત હતો. સામાવાળાઓના કહેવા મુજબ, અરજદારો વર્ષ ૧૯૬૫ના વેચાણખતને રદ કરવા માટે વર્ષ ૧૯૯૪માં દાવો દાખલ કરી શકતા નહોતા. સામાવાળાઓએ એ વાતનો પણ ઇનકાર કર્યો કે અરજદારો વિવાદિત જમીનના કબજામાં હતા. સામાવાળાઓનો એવો કેસ છે કે વિવાદિત જમીન પૌત્રિક નથી અને તેથી અરજદારો કેસર સુલતાન સિપાઈ મારફતે કોઈ હક, માલિકી કે હિતનો દાવો કરી શકતા નથી. સામાવાળાઓનો આ પણ કેસ છે કે સામાવાળા નં. ૧ અને ૧/૨ ના પિતા, ભીખાલાલ રામજીભાઈ પટેલે, અરજદારોના પિતા કેસર સુલતાન સિપાઈ પાસેથી તા. ૨૫મી ફેબ્રુઆરી, ૧૯૬૫ના નોંધાયેલ વેચાણખત દ્વારા સંપૂર્ણ વેચાણમૂલ્ય ચૂકવીને પ્રશ્નાસ્પદ જમીન ખરીદી હતી અને ત્યારથી તેઓ પ્રશ્નાસ્પદ જમીનના કબજામાં છે તથા તેમાં ખેતીકામ કરતા આવ્યા છે. વધુમાં

સામાવાળાઓનો એવો કેસ છે કે ઉક્ત ભીખાલાલ રામજીભાઈનું અવસાન વર્ષ ૧૯૮૨માં થયું હતું. સામાવાળા નં. ૨/૧ અને ૨/૨ ઉક્ત ભીખાલાલ રામજીભાઈના કાનૂની વારસદાર છે. સામાવાળાઓનો એવો કેસ છે કે સામાવાળા નં. ૨/૧ અને ૨/૨ ઉપરાંત ભીખાલાલ રામજીના અન્ય કાનૂની વારસદારો પણ છે. તેઓ આવશ્યક પક્ષકારો હોવા છતાં, તેમને દાવામાં સામાવાળા તરીકે જોડવામાં આવ્યા નથી અને તેથી તેમણે સિવિલ કોર્ટ સમક્ષ અરજ કરી કે આવશ્યક પક્ષકારોને ન જોડવાના આધારે દાવો ફગાવી દેવાપાત્ર છે. સામાવાળાઓએ એ દલીલ પણ લીધી કે તેમણે પ્રશ્નાસ્પદ જમીન વર્ષ ૧૯૬૫માં ખરીદી હતી અને તે સમયે ઉક્ત જમીનનો હકપ્રકાર રહેણાંક હેતુ માટે બદલવાની પ્રક્રિયા સક્ષમ સત્તાધિકારીની કચેરી સમક્ષ બાકી હતી. તેથી, સિપાઈ કેસર સુઆતાને તા. ૨૫/૦૨/૬૫ના રોજ જમીનનું માપન કરાવ્યું અને રૂપિયા ૩.૫૦/- ના સ્ટેમ્પ પેપર પર પોતાનો અંગૂઠાનો છાપ મૂકી એ શરત સાથે કરાર કર્યો કે જમીનના માપમાં ફેરફાર આવશે તો એકર દીઠ રૂપિયા ૨૨૬૫/- ની રકમ તે ફેરફાર મુજબ ચૂકવવામાં આવશે. સામાવાળાઓનો એવો કેસ છે કે પ્રશ્નાસ્પદ જમીન તા. ૨૫/૦૨/૬૫થી તેમના કબજામાં હોવાથી, આવક નોંધમાં જમીન તેમના નામે નોંધાવવા માટે અરજી કરવામાં આવી હતી. સ્વ. કેસર સુલતાન સિપાઈએ જમીનમાંથી પોતાનું નામ કઢાવવા માટે પોતાનો અંગૂઠાનો છાપ મૂક્યો હતો અને સામાવાળા નં. ૧ તથા ભીખાલાલ રામજીભાઈએ પણ પોતાની સહી કરી હતી. સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ના કહેવા મુજબ, કેસર સુલતાન સિપાઈ તથા અન્યોએ તા. ૨૫/૦૨/૬૫ના રોજ તેમના

હિતમાં દસ્તાવેજ અમલમાં મૂક્યા બાદ, તેમણે આ જમીનના હકપ્રકાર બદલવાની પ્રક્રિયા પૂર્ણ કરવા માટે તા. ૧૦/૦૪/૬૭ના નોંધાયેલ દસ્તાવેજ નં. ૧૨૦૧ દ્વારા સુધારાઓ પણ કરાવ્યા હતા. વધુમાં, સામાવાળાઓમાંના એક મોહન અંબાભાઈએ, ભૂમિ સીમા અધિનિયમ હેઠળ પોતાની શહેરી જમીનના ધારણ સંબંધે ફોર્મ નં. ૧૧માં કુલ ૬(૧) ૧૨૧૭ અને ૧૮૭૬ અંગે કુલ ૮-એકર-૦૦-ગુંઠા જમીનની જાહેરાત કરી હતી. સામાવાળાઓનો એવો કેસ છે કે પ્રશ્નાસ્પદ જમીન અંગે ભૂમિ સીમા અધિનિયમ હેઠળની પ્રક્રિયા હજુ પણ બાકી છે. તેમનો એવો કેસ છે કે સામાવાળાઓએ આ જમીન તા. ૨૫/૨/૧૯૬૫ના રોજ ખરીદા બાદ, વેચાણકર્તાઓ પૈકીના એક કેસર સુલતાન સિપાઈએ પોતાનો અંગૂઠાનો છાપ મૂકી મામલતદાર, રાજકોટ તાલુકાને અરજી કરીને વિનંતી કરી હતી કે ઉક્ત જમીન અંગે તેમનું નામ કઢાવી તેને તેમના નામે ફેરવવામાં આવે. ત્યારબાદ, તેમણે કેસર સુલતાન સિપાઈના શબ્દો પર વિશ્વાસ અને ભરોસો રાખતાં નામફેરફાર સંબંધિત આવક નોંધમાં ફેરફાર કરવા માટે કોઈ કાર્યવાહી શરૂ કરી નહોતી. સામાવાળાઓનો એવો કેસ છે કે આ જ બાબતનો ગેરલાભ લઈ, કેસર સુલતાન સિપાઈના અવસાન પછી, તેમના વારસદારોએ આવક નોંધમાં નામફેરફાર કરવા બાબતે વાંધો ઉઠાવ્યો અને દબપણે દાવો કર્યો કે વિવાદિત જમીન ક્યારેય સામાવાળાઓને વેચવામાં આવી જ નહોતી. સામાવાળાઓએ એવી દલીલ લીધી કે આવક નોંધમાં અરજદારોના નામ હોવાને માત્રથી જ તેમને મિલકત ઉપર કોઈ માન્ય માલિકી પ્રાપ્ત થતી નથી. સામાવાળાઓના કહેવા મુજબ, સંબંધિત સમયે તેમના નામ આવક નોંધમાં ફેરવાયેલા ન હોય તો પણ,

તે માત્રથી જ માન્ય વેચાણખતના આધારે પ્રાપ્ત થયેલ તેમની માલિકી સમાપ્ત થતી નથી.

૫.૨ સામાવાળાઓનો એવો પણ કેસ છે કે સંબંધિત મહેસૂલ કચેરીમાં પૂછપરછ કરતાં એવું બહાર આવ્યું કે વર્ષ ૧૯૯૧માં, તા. ૨૬/૪/૧૯૯૧ની અરજી દ્વારા, તેમણે દાખલો

નં. ૧૨૨૯ વાવડી ગામના હક્કપત્રકમાં દાખલ કરવામાં આવ્યો, જેના વિરુદ્ધ વાદીઓએ ખોટા આક્ષેપો ઉઠાવ્યા, જેના પરિણામે મામલતદાર, રાજકોટ તાલુકાની કચેરીમાં વિવાદિત કેસ નં. ૩/૧૯૯૧ નોંધાયો. મામલતદારે વાદીઓ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલા આક્ષેપો નામંજૂર કર્યા અને ઉક્ત જમીન અંગે તેમની તરફેણમાં આવક નોંધ દાખલ કરવા બાબતે હુકમ કર્યો. વાદીઓએ તેના વિરુદ્ધ આસિસ્ટન્ટ કલેક્ટર, રાજકોટ સમક્ષ અપીલ નં. ૫૦/૯૨ દાખલ કરી અને પક્ષકારોની સુનાવણી બાદ આસિસ્ટન્ટ કલેક્ટરે તા. ૨૮મી માર્ચ, ૧૯૯૪ના હુકમ દ્વારા ઉક્ત જમીનની આવક નોંધ તેમની તરફેણમાં યથાવત્ રાખી. સામાવાળા નં. ૧ અને ૨નો કેસ એવો છે કે ઉક્ત જમીન વર્ષ ૧૯૬૬માં બિનખેતી હેતુ માટે રૂપાંતરિત કરવામાં આવી હોવાથી વર્ષ ૧૯૬૭થી ખેતી સેસની વસૂલી બાબતે તથા ઉક્ત જમીનની નોંધ આવક રેકૉર્ડમાં પુષ્ટિ કરવા બાબતે હુકમ કરવામાં આવ્યો હતો.. આસિસ્ટન્ટ કલેક્ટરે વાદીઓની અન્ય દલીલો નામંજૂર કરીને અપીલ ફગાવી દીધી હતી. ત્યારબાદ વાદીઓએ ઉક્ત હુકમ વિરુદ્ધ જિલ્લા કલેક્ટર સમક્ષ પુનર્વિચાર અરજી દાખલ કરી, જે બાકી છે.

સામાવાળા નં. ૧ અને રનો વધુ કેસ એવો છે કે તેમણે પણ અપીલ નં. ૫૦/૯૨માં આસિસ્ટન્ટ કલેક્ટર દ્વારા અપાયેલ વિવિધ દિશાનિર્દેશો વિરુદ્ધ તા. ૧૩/૦૪/૧૯૯૪ના રોજ જિલ્લા કલેક્ટર સમક્ષ પુનર્વિચાર દાખલ કર્યો છે, જે પણ બાકી છે. આ રીતે, જે આવક રેકૉર્ડ પર વાદીઓ આધાર રાખે છે, તે કાયદા મુજબ અસ્તિત્વમાં નથી. સામાવાળાઓનો એવો પણ કેસ છે કે વાવડીની સર્વે નં. ૧૧ ધરાવતી જમીન વાદીઓએ તેમને તા. ૨૫/૦૧/૧૯૬૬ના નોંધાયેલ વેચાણદસ્તાવેજ દ્વારા સોંપી હતી અને રાજકોટ જિલ્લા પંચાયતે આવક બિનખેતી નં. ૨૦૦, તા. ૧૧/૦૭/૧૯૬૫ મુજબ ઉક્ત જમીન રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતી ઉપયોગમાં રૂપાંતરિત કરી હતી અને વાદીઓએ એકર-૦૮, ગુંઠા-૦૦ જેટલી ઉક્ત જમીન તેમને વેચી હતી. ઉક્ત વેચાણને તાલુકા મામલતદાર, રાજકોટ દ્વારા પુષ્ટિ આપવામાં આવી હતી અને આવક અપીલમાં આસિસ્ટન્ટ કલેક્ટર, રાજકોટ દ્વારા તે વધુમાં માન્ય રાખવામાં આવ્યું હતું. ઉક્ત જમીન બિનખેતી જમીનમાં રૂપાંતરિત કરવામાં આવી છે, પરંતુ ઉક્ત જમીન સીલિંગ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ આવતી હોવાથી અને એવા કેસો હજુ સુધી નિકાલમાં આવ્યા નથી, તેથી તેઓ આ બિનખેતી જમીનની ખેતી કરે છે અને તેમાં ખેતીની જમીનની વિગતો દર્શાવવામાં આવી છે. અગાઉની નોંધ તેમના નામે આવક કચેરીમાં નોંધાયેલ નથી, તેથી વાદીઓના નામ ખોટી રીતે આવક રેકૉર્ડમાં પ્રતિબિંબિત થાય છે. અરજ કરવામાં આવી હતી કે વાદીઓનો દાવો ખોટો, તુરંચ અને હેરાનગતિજનક હોવાથી તે સામાવાળાઓના ખર્ચ સાથે ફગાવી દેવામાં આવે.

૬. પક્ષકારોની અરજી-દાવાઓને ધ્યાનમાં લઈ, સિવિલ અદાલતે આંક ૩૦ મુજબ નીચેના મુદ્દાઓ ઘડ્યા:

“(૧) શું વાદીઓએ સાબિત કર્યું કે દાવાની મિલકત તેમની માલિકીની છે અને તેઓ તેના કબજામાં છે ?

(૨) શું વાદીઓએ સાબિત કર્યું કે સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ ના પક્ષમાં અમલમાં મુકાયેલ દસ્તાવેજ ગેરકાયદેસર, બનાવટી અને બનાવેલો છે ?

(૩) શું વાદીઓએ સાબિત કર્યું કે પ્રતિકૂળ કબજાના આધારે તેઓ દાવાગત મિલકતના માલિક છે ?

(૪) શું વાદીઓએ સાબિત કર્યું કે દાવાની મિલકત યુ.એલ.સી. અધિનિયમના વિસ્તારમાં આવતી નથી ?

(૫) શું સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ એ સાબિત કર્યું કે વાદીઓનો દાવો મર્યાદા કાયદાથી અવરોધિત છે ?

(૬) શું વાદીઓ તેઓએ માંગેલી રાહત મેળવવા હકદાર છે ?

(૭) કયો હુકમ અને હુકમનામું ?”

૭. ઉપરોક્ત મુદ્દાઓ, જે નાગરિક અદાલતે આંક ૩૦ દ્વારા ઘડ્યા હતા, તેમનો તે મુજબ જવાબ આપવામાં આવ્યો:

(૧) ના પાડવામાં આવે છે (૨) ના પાડવામાં આવે છે (૩) ના પાડવામાં આવે છે (૪) હકારમાં (૫) હકારમાં (૬) ના પાડવામાં આવે છે (૭) અંતિમ હુકમ મુજબ

૮. બંને પક્ષોએ રજૂ કરેલા મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવાની મૂળવણી કર્યા બાદ નાગરિક અદાલતે અંતે વાદીઓ દ્વારા દાખલ કરાયેલ દાવાને ફગાવી દીધો હતો અને એવો નિષ્કર્ષ નોંધ્યો હતો કે સામાવાળા નં.૧ અને ૨ વાદગ્રસ્ત જમીનના કાયદેસર માલિકો છે તથા સામાવાળાઓ કાયદા મુજબ તેમના પક્ષમાં સંબંધિત વેચાણખતનું માન્ય અમલીકરણ થયેલું હોવાનું સાબિત કરવામાં સફળ થયા છે.

૯. સિવિલ અદાલતે પોતાના ચુકાદામાં કરેલ અંતિમ અવલોકનો આ પ્રમાણે છે:

અદાલત સમક્ષ રજૂ થયેલા દસ્તાવેજી પુરાવા, સોગંદ ઉપરની જુબાનીઓ તથા બન્ને પક્ષકારો દ્વારા રજૂ કરાયેલા વિવિધ નિવેદનોને ધ્યાનમાં લેતાં હકીકતો સ્પષ્ટ રીતે પ્રતિભાસિત થાય છે કે વાદીઓના પિતા કેસર સુલતાન સિપાહી અને તેમના પુત્રોએ સામાવાળાઓના હિતમાં તા. ૨૫/૦૧/૧૯૬૬ના રોજ નં. ૩૬૪ પર વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂક્યો હતો, જે કાયદેસર રીતે ઉપ-નોંધણીકર્તા કચેરીમાં તા. ૨૦/૦૮/૧૯૬૬ના રોજ નોંધાયેલ છે. તે પછી સુધારા દસ્તાવેજ, નં. ૧૨૦૧, તા. ૧૦/૦૪/૧૯૬૭ના રોજ રજૂ કરવામાં આવ્યો હતો. આ બન્ને દસ્તાવેજો પર વાદીઓના પિતા કેસર સુલતાન સિપાહી તથા તેમના પુત્ર વચના પુત્રોની સહી છે. સહી કર્યા પછી તેમણે અંગુઠાની છાપના પુસ્તકે પોતાના અંગુઠાના નિશાન પણ આપ્યા હતા. આંક નં. ૧૫૨ પરની પોતાની જુબાનીમાં

ઉપ-નોંધણીકર્તાની કચેરીના કારકુને આ હકીકતોને સમર્થન આપ્યું છે. તેથી, આ દસ્તાવેજો બોગસ છે તે સાબિત કરવામાં વાદીઓ નિષ્ફળ ગયા છે. દાવો સમયમર્યાદાથી પણ અવરોધિત છે. વાદીઓ અને વાદી પક્ષના સાક્ષીને આ વિવાદિત જમીન પર કાયદેસર કબજો નથી અને શક્ય છે કે કોઈ ભાગ પર કબજો હોય તો પણ તે સ્પષ્ટપણે ગેરકાયદેસર અને બળજબરીપૂર્વકનો હોવાનું માનવું પડે. તમામ દસ્તાવેજો પુરાવા, વાદીઓ અને તેમના સાક્ષીઓની ઉલટ-તપાસ તથા સામાવાળાઓની મુખ્ય તપાસ અને ઉલટ-તપાસને ધ્યાનમાં લેતાં વારસાગત હક માટે વાદીઓના નામે દાખલ થયેલી નોંધ નં. ૮૧૭ સામાવાળાઓને અજાણ રાખીને કરવામાં આવી હતી. તે નોંધના આધારે સ્પષ્ટ થાય છે કે વાદીઓએ સાક્ષી નારણભાઈ જાધવભાઈ લાલકિયા સાથે સાંઠગાંઠ કરીને, જમીન એક વખત વેચાઈ ગયા પછી પણ તે પાછી મેળવવા માટે કાવતરું રચ્યું હતું. એક વખત વેચાઈ ગયેલી વિવાદિત જમીન ફરી મેળવવા માટે વાદીઓ અને તેમના સાક્ષી શ્રી લાલકિયાએ જે કાયદાકીય તકનીકોનો આશરો લીધો છે તે નિંદનીય ગણાય તેવી છે. હાલના યુગમાં લોકો નાણાં અને મિલકત માટે આ હદ સુધી જાય તે યોગ્ય નથી. આવા ગેરકાયદેસર કબજેદારો અને અન્યની જમીન કાયદાના ઉપાયોનો આશરો લઈને ગેરરીતે મેળવવાના તેમના પ્રયાસો નિંદાને પાત્ર છે. તેથી, સમગ્ર દસ્તાવેજો પુરાવાને જોતા વાદીઓ કોઈપણ રાહત મેળવવા હકદાર નથી. આ અદાલત વિનમ્રતાપૂર્વક ઉચ્ચ અદાલતોના ચુકાદાઓમાં સ્થાપિત સિદ્ધાંતો સ્વીકારે છે. પરંતુ આ અદાલત સમક્ષ રજૂ થયેલા કાયદા સાથે દસ્તાવેજો અને મૌખિક પુરાવાની તુલના કરતાં, વાદીઓના પિતા કેસર સુલતાને

આ જમીન સામાવાળાઓને વેચી દીધી હતી તે હકીકત સ્પષ્ટપણે સાબિત થાય છે. દસ્તાવેજો બનાવટી, મનગઢંત અને અન્ય વ્યક્તિની સહી મેળવીને તૈયાર કરવામાં આવ્યા હતા એવી હકીકત બાબતે તો કશી જ રીતે પુરાવો થયો નથી. વાદીઓ કોઈપણ રાહત મેળવવા હકદાર નથી. તેથી, હું મુદ્દા નં. ૬નો જવાબ નકારાત્મક આપું છું અને ધારું છું કે વાદીઓનો દાવો નામંજૂર થવાનો પાત્ર છે. વધુમાં, સામાવાળા તરફના વિદ્વાન વકીલ શ્રી બુદ્ધદેવે વાદીઓને અદાલતની અવમાનના હેઠળ દંડિત કરવાની માંગણી કરી છે. પરંતુ તમામ દસ્તાવેજો પુરાવાને ધ્યાનમાં લેતાં, વાદીઓએ આંક ૧૨૪ પરના મુકતારનામા દ્વારા પોતાના સાક્ષી નારણભાઈ જાદવભાઈ લાલકિયાને લેખિતરૂપે કબજો સોંપ્યો છે, પરંતુ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકાઈ નોંધાયેલ ન હોય ત્યાં સુધી કબજાનો આ પ્રકારનો હસ્તાંતરણ કાયદેસર વ્યવહાર ગણાવી શકાય નહીં. તે માત્ર વ્યવહારનો એક ભાગ છે. વધુમાં, અવમાનના અંગે કોઈ પુરાવો રજૂ કરવામાં આવ્યો નથી. તેથી, વાદીઓને અવમાનના હેઠળ દંડિત ન કરવું યોગ્ય ગણવામાં આવે છે. તેથી, અવમાનના અધિનિયમ હેઠળ કોઈ કાર્યવાહી કરવી ન્યાયસંગત અને યોગ્ય જણાતી નથી, તેથી ન્યાયના હિતમાં મુદ્દા નં. -૭ સંદર્ભે નીચેનો હુકમ કરવામાં આવે છે.

૧૦. વાદીઓએ, સિવિલ કોર્ટ દ્વારા દાવો ફગાવી દેતા આપવામાં આવેલ ચુકાદા અને ડિક્રીથી અસંતોષ અનુભવી, રાજકોટ ખાતે જિલ્લા ન્યાયાધીશની અદાલતમાં રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નં. ૧૦૦/૨૦૧૧ દાખલ કરી. નીચલી અપીલી

અદાલતે, મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવાની પુનઃમૂલવણી કર્યા બાદ, વાદીઓ દ્વારા દાખલ કરાયેલ અપીલ ફગાવી દીધી અને તેથી સિવિલ કોર્ટ દ્વારા દાવો ફગાવી દેતો આપવામાં આવેલ ચુકાદો અને ડિક્રી ચથાવત્ રાખ્યા. નીચલી અપીલી અદાલતે, પોતાના ચુકાદામાં, નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું:

“૨૩) ઉપરોક્ત ચર્ચા મુજબ, નીચલી અદાલત સમક્ષના દસ્તાવેજી તેમજ મૌખિક પુરાવાઓના આધારે, સામાવાળાઓ વેચાણખતના અમલને સાબિત કરવામાં સફળ રહ્યા હતા. અપીલકર્તાઓ વિવાદિત મિલકત ઉપરનો કબજો સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા, કારણ કે વેચાણખતના અમલથી કબજાનો હસ્તાંતરણ સામાવાળાઓ તરફ થયેલો હોવાનું સાબિત થયું હતું. અપીલકર્તાઓ વેચાણખત ગેરકાયદેસર અને બનાવટી હોવાનું સાબિત કરવામાં સફળ રહ્યા નહોતા. તેના વિપરીત, સામાવાળાઓએ ગૌણ પુરાવા રજૂ કરીને વેચાણખતનો અમલ સાબિત કર્યો હતો. અપીલકર્તાઓ દાવાની મિલકત ઉપરનો પ્રતિકૂળ કબજો પણ સાબિત કરી શક્યા નહોતા, કારણ કે ઉપર કરવામાં આવેલી ચર્ચા મુજબ અને નીચલી અદાલત સમક્ષ રજૂ થયેલા પુરાવા અનુસાર, કબજો સામાવાળાઓને સોંપવામાં આવ્યો હતો તે સાબિત થયું હતું. તેથી, અપીલકર્તાઓનો કબજો નહોતો અને તેથી મુદ્દા નં. ૧ થી ૩ અપીલકર્તાઓ દ્વારા સાબિત કરવામાં આવ્યા નહોતા, તેવા નિષ્કર્ષે પહોંચવામાં નીચલી અદાલતે કોઈ ભૂલ કરી નહોતી. તેથી, નીચલી અદાલત દ્વારા આપવામાં આવેલ ચુકાદા અને ડિક્રીમાં આ અદાલત હસ્તક્ષેપ કરી શકે તેમ નથી. ઉપરોક્ત ચર્ચાને

ધ્યાનમાં લેતા, માનનીય એડવોકેટ શ્રી જે.એન. દોશી દ્વારા રજૂ કરાયેલ વિગતવાર દલીલોનો મૂળરૂપે નિરાકરણ કરવામાં આવ્યો છે અને દલીલોના કેટલાક મુદ્દાઓનો વિગતવાર ઉલ્લેખ કરવો જરૂરી નથી, કારણ કે તે મુદ્દાઓનો વિગતવાર વિચાર ત્યારે જ કરવો જરૂરી બન્યો હોત જો આ અદાલતે એવો વિશ્વાસ કર્યો હોત કે નીચલી અદાલતે મુદ્દા નં. ૨ અથવા અન્ય મુદ્દાઓ સાબિત કરવાનો ભાર ખોટી રીતે અપીલકર્તાઓ પર મૂક્યો હતો અને ગૌણ પુરાવાને પણ નીચલી અદાલતે ખોટી રીતે મંજૂરી આપી હતી.

૨૪. ઉપર દર્શાવેલ ચર્ચા મુજબ, આ અદાલતનો એવો મત છે કે નીચલી અદાલતે પુરાવાનો ભાર વાદી-અપીલકર્તાઓ પર યોગ્ય રીતે મૂક્યો હતો અને નીચલી અદાલતે આંક ૧૪૦, ૧૪૧, ૧૫૪ અને ૧૫૫ ને ગૌણ પુરાવા તરીકે સ્વીકારવાની પણ યોગ્ય પરવાનગી આપી હતી. નીચલી અદાલતે આંક ૧૫૪ અને ૧૫૫ ને ધ્યાનમાં લેવામાં કોઈ ભૂલ કરી નહોતી, કારણ કે રાજકોટના ઉપ-નિબંધક કચેરીના કર્મચારી દ્વારા સરકારી રેકૉર્ડ રજૂ કરીને તેના અમલીકરણનો કાયદેસર પુરાવો કરવામાં આવ્યો હતો અને ઉક્ત કર્મચારીને કોઈપણ પક્ષકાર વિરુદ્ધ કોઈ પક્ષપાત નથી. નીચલી અદાલતે આંક ૧૫૭ અને ૧૫૮ પર યોગ્ય રીતે આધાર રાખ્યો હતો અને કાયદાની કોઈ જોગવાઈઓ તેમજ હકીકતોને અવગણ્યા નથી. મૂળ વેચાણ-દસ્તાવેજનો પુરાવો ગૌણ પુરાવાથી તેમજ અકબરભાઈ અને સામાવાળાઓના મૌખિક પુરાવાથી પણ કરવામાં આવ્યો હતો. તેથી, આ અદાલતનો એવો મત છે કે નીચલી અદાલતે ચુકાદો અને ડિક્રી પસાર

કરવામાં કોઈ ભૂલ કરી નહોતી અને નીચલી અદાલતે તે કાયદા અને હકીકતો અનુસાર જ પસાર કર્યો છે. નીચલી અદાલત દ્વારા પસાર કરાયેલ ચુકાદો અને ડિક્રી કોઈ ખામીથી પીડિત નથી. તે કાયદાના સ્થિર સિદ્ધાંતના વિરુદ્ધ નથી. તે પ્રાકૃતિક ન્યાયના વિરુદ્ધ પણ નથી. ઉપર દર્શાવેલ ચર્ચા મુજબ નીચલી અદાલતના ચુકાદા અને ડિક્રીમાં હસ્તક્ષેપ કરી શકાય નહીં, કારણ કે નીચલી અદાલતે પોતાની સમક્ષ રજૂ થયેલ મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવાના આધારે કાયદા તેમજ હકીકતોની યોગ્ય મૂલવણી કરી હતી. તેથી, મુદ્દા નં. ૧ અને ૨ નો જવાબ નકારાત્મકમાં આપવામાં આવે છે.”

૧૧. નીચલી અપીલી અદાલતે અપીલ નામંજૂર કરીને આપેલ ચુકાદા અને હુકમથી અસંતોષ પામી, મૂળ વાદીઓ તેમના મુક્ત્યારનામાધારક મારફતે, હાલની બીજી અપીલ સાથે આ અદાલત સમક્ષ કલમ હેઠળ હાજર છે

સી.પી.સી.ની ૧૦૦ કલમ.

૧૨. આ બીજી અપીલ નીચે દર્શાવેલ કાયદાના મહત્વપૂર્ણ પ્રશ્નો પર સ્વીકારવામાં આવી છે:

(એ) શું ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ તા. ૨૫.૦૨.૧૯૬૫ના આંક-૧૪૦ ખાતેના દસ્તાવેજો અને તા. ૧૬.૦૯.૧૯૬૭ના આંક ૧૪૧ને કોઈ રીતે પણ સાબિત થયેલા કહી શકાય ?

(બી) ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૬૩ હેઠળ આંક ૧૪૦ તા. ૨૫.૦૨.૧૯૬૫ અને આંક ૧૪૧ તા. ૧૬.૦૯.૧૯૬૭ ના દસ્તાવેજો પર ગૌણ પુરાવા તરીકે ભરોસો મૂકી શકાય કે નહીં?

(સી) આંક ૧૪૦ તા. ૨૫.૦૨.૧૯૬૫ અને આંક ૧૪૧ તા. ૧૬.૦૯.૧૯૬૭ પરના દસ્તાવેજોની સામગ્રી તથા પ્રતિફળ સાબિત કરવામાં આવ્યા ન હોય તેવી પરિસ્થિતિમાં, શું તેઓને હસ્તાંતરણના દસ્તાવેજો કહેવાઈ શકે?

(ડી) શું નીચલી અદાલતોએ માત્ર દસ્તાવેજનું નોંધણીકરણ તેની અમલવારીનો પુરાવો નથી તેવી કાનૂની દલીલનું મૂલવણ ન કરીને કાયદામાં નોંધપાત્ર ભૂલ કરી છે?

(ઈ) શું નીચલી અદાલતોએ, નોંધ પર રહેલા વિશાળ દસ્તાવેજ પુરાવા હોવા છતાં અને સામાવાળા-ઉત્તરદાતાઓ દ્વારા કોઈ દસ્તાવેજ કે મૌખિક પુરાવો રજૂ તો શું, સાબિત પણ ન કરવામાં આવ્યો હોવા છતાં, કબજાના મુદ્દાનો નિર્ણય વાદી-અપીલકર્તાઓના પક્ષમાં ન કરીને કાયદામાં મહત્વપૂર્ણ ભૂલ કરી છે?

(એફ) શું નીચલી અદાલતોએ કાયદા અને હકીકતોમાં મહત્વપૂર્ણ ભૂલ કરી છે કે નહીં, કારણ કે તેમણે અપીલકર્તાઓ મૂળ વાદીઓની આ દલીલ સ્વીકારી નથી કે, પ્રકરણની હકીકતોમાં સ્પષ્ટ ખામીઓને તથા પુરાવા અધિનિયમની કલમો ૭૧ અને ૧૦૧ ને ધ્યાનમાં લેતા, આંક ૧૪૦ અને આંક ૧૪૧ દસ્તાવેજો સાબિત થયેલા કહી શકાય નહીં?

(જી) નોંધણી અધિનિયમની કલમ-૨૩ની જોગવાઈઓ હેઠળ, વેચાણ, હસ્તાંતરણનો દસ્તાવેજ અમલની તારીખથી ચાર મહિનાની અવધિ પૂર્ણ થયા પછી નોંધણી કરી શકાય કે નહીં?

(એચ) શું બે સગીરોનાં સંમતિના અભાવે અને માનનીય જિલ્લા અદાલતની સંમતિ તથા મંજૂરી વિના મિલકતનું વેચાણ કરી શકાયું હોત?”

૧૩. એવું પ્રગટ થાય છે કે, બીજી અપીલના અંતિમ નિકાલ સુધી વચગાળાની રાહત માગતી સિવિલ એપિલકેશન નં. ૯૨૩૪ ની ૨૦૧૪ પણ વાદીઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી હતી. તે સિવિલ એપિલકેશનનો નિકાલ સહસમકક્ષ ખંડપીઠ દ્વારા તા. ૨૫મી માર્ચ, ૨૦૧૫ના હુકમથી કરવામાં આવ્યો હતો. આ હુકમ આ મુજબ છે:

“૧ નિયમ. શ્રી રૂત્વિજ ઓઝા, વિદ્વાન સરકારી વકીલ, સામાવાળા રાજ્ય તરફથી નિયમ અંગેની નોટિસની તામીલનો ત્યાગ કરે છે.

૨ હાલના અરજી દાખલ કરીને અરજદારો/અપીલકર્તાઓએ નીચે મુજબનો રાહત માગ્યો છે, જે આ પ્રમાણે વાંચાય છે:

૭ (એ) લોર્ડશીપ હાલના દીવાની અરજીને સ્વીકારવા/મંજૂર કરવા મહેરબાની કરે;

(બી) દાખલાની પ્રલંબિત સ્વીકાર પ્રક્રિયા દરમિયાન, સુનાવણી તથા બીજી અપીલના અંતિમ નિકાલ સુધી, ન્યાયના હિતમાં, લોર્ડશીપ કૃપા કરીને માનનીય ૭મા અધિક વરિષ્ઠ સિવિલ ન્યાયાધીશ, રાજકોટ દ્વારા રેગ્યુલર સિવિલ સુટ નં. ૬૬૫/૧૯૯૪ માં તા. ૧૯.૧૧.૨૦૧૧ના રોજ આપેલ ચુકાદા અને હુકમનામાની અમલવારી, અમલીકરણ તથા પ્રવર્તનને અને માનનીય ૧૧મા અધિક જિલ્લા ન્યાયાધીશ, રાજકોટ દ્વારા રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નં. ૧૦૦/૧૯૯૧ માં તા. ૩૧.૫.૨૦૧૪ના રોજ પસાર કરાયેલા હુકમને સ્થગિત રાખવા મહેરબાની કરે;

સી. બીજી અપીલની સ્વીકારણી, સુનાવણી અને અંતિમ નિકાલ બાકી હોય તે દરમિયાન, ન્યાયના હિતમાં, લોર્ડશીપ સામાવાળાઓ તથા તેમના એજન્ટો, કર્મચારીઓ, સેવકો અને વકીલાતનામાધારકોને વિવાદિત જમીન, જે સર્વે નં. ૧૧/પી/૯ ધરાવે છે અને અંદાજે એકર ૮-૦ ગુંઠા જેટલી છે તથા ગામ-વાવડી, તાલુકો અને જિલ્લો : રાજકોટ ખાતે આવેલી છે, તે અંગે દ્વિતીય અપીલના અંતિમ નિકાલ સુધી કોઈપણ રીતે હસ્તાંતર, પરાચીકરણ, ગીરો, ભારારોપણ અને/અથવા કોઈપણ પ્રકારનો ચાર્જ સર્જવાથી રોકવાનો હુકમ કરવા કૃપા કરે;

ડી. લોર્ડશીપ કેસના હકીકતો અને પરિસ્થિતિઓમાં યોગ્ય, ન્યાયસંગત અને ઉચિત માનવામાં આવે તેવા અન્ય અને વધુ આદેશો પસાર કરવા કૃપા કરે.

૩ મેં પક્ષકારોની તરફેથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલોની વિસ્તૃત દલીલો સાંભળી છે. મેં નીચલી અદાલતોના ચુકાદાઓ તેમજ અદાલત સમક્ષ રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજી પુરાવા અને સાક્ષીઓના જબાનબંદીઓનું પણ અવલોકન કર્યું છે.

૪ સંક્ષિપ્ત હકીકતો નોંધમાંથી એવી બહાર આવે છે કે વિવાદિત મિલકત અંગે સામાવાળાઓએ અરજદારો/અપીલકર્તાઓના પિતા તેમજ અપીલકર્તાઓમાંથી એક દ્વારા કરવામાં આવેલ વેચાણખતના અનુસંધાને આવકના દાખલામાં પોતાના નામ દાખલ કરવા માટે સત્તાધિકારી સમક્ષ વિનંતી કરી હોવાથી, વર્ષ ૧૯૯૧માં અપીલકર્તાઓને બૉંબે જમીન મહેસૂલ સંહિતાની કલમ ૧૩૫(ડી) હેઠળ નોટિસ પ્રાપ્ત થઈ હતી. સામાવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલી વિનંતીનો અપીલકર્તાઓએ વિરોધ કર્યો હતો. તેમ છતાં, મામલતદારે સામાવાળાઓના નામ દાખલ કર્યા હતા. ઉક્ત નિર્ણયને હાલના અરજદારો/અપીલકર્તાઓએ સંબંધિત ઉપકલેક્ટર સમક્ષ અપીલ દાખલ કરીને પડકાર્યો હતો. ઉપકલેક્ટરે હાલના અરજદારો/અપીલકર્તાઓ દ્વારા કરાયેલી અપીલ મંજૂર કરી અને તેમના નામ દાખલ કર્યા હતા. અરજદારોના હિતમાં કરાયેલ આ હુકમ અંતિમ બની ગયો છે.

૫ જાણ થતાં, અપીલકર્તાઓ/મૂળ વાદીઓએ રાજકોટ ખાતેના માનનીય સિનિયર સિવિલ ન્યાયાધીશ સમક્ષ સિવિલ સુટ નં. ૬૬૫ ઓફ ૧૯૯૪ દાખલ કરી અને તા. ૨૫.૨.૧૯૬૫ની વેચાણ દસ્તાવેજ માન્ય નથી એવી ઘોષણા કરતો હુકમનામું પસાર કરવા અરજ કરી. વધુમાં એવી પણ અરજ કરવામાં આવી

કે અપીલકર્તાઓનો કબજો ખલેલ પામે નહીં. ઉક્ત સુટ ફગાવી દેવામાં આવી હતી. સુટ બાકી હતી તે દરમિયાન, પક્ષકારોને યથાવત સ્થિતિ જાળવવા માટે નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો. ઉક્ત નિર્ણયને મૂળ વાદીઓએ રાજકોટ ખાતેના માનનીય અધિક જિલ્લા ન્યાયાધીશ સમક્ષ નિયમિત સિવિલ અપીલ નં. ૧૦૦ ઓફ ૨૦૧૧ દાખલ કરીને પડકાર્યો હતો, જે પણ ફગાવી દેવામાં આવી.

૬ મેં આ બાબતનો પણ વિચાર કર્યો છે કે વિવાદાસ્પદ વેચાણખત તારીખ ૨૫.૨.૧૯૬૫નો છે, જેનું નોંધણીકરણ ૨૫.૧.૧૯૬૬ના રોજ થયું છે, અર્થાત્ ૧૧ મહિનાના ગાળાના બાદ. તેમ છતાં, જ તો સામાવાળાઓએ અને જ તો રજિસ્ટ્રારના કચેરીએ નીચલી અદાલત સમક્ષ વેચાણખતની મૂળ નકલ રજૂ કરી છે. મેં આ હકીકતનો પણ વિચાર કર્યો છે કે અપીલકર્તાઓએ અર્બન લેન્ડ સીલિંગ અધિનિયમ, ૧૯૭૭ની જોગવાઈઓ હેઠળ શરૂ થયેલી કાર્યવાહીમાં ભાગ લીધો હતો. મેં આ હકીકતનો પણ વિચાર કર્યો છે કે સામાવાળાઓ વિવાદિત વેચાણખતના અમલ બાદ ૨૬ વર્ષ પછી, અને તેમના પિતાનું ૧૯૮૪માં અવસાન થયાની તારીખથી સાત વર્ષ બાદ, આવક નોંધપોથીમાં પોતાના નામ દાખલ કરાવવા આવ્યા હતા. મેં ૧૯૬૫ના વેચાણખતનું પણ અવલોકન કર્યું છે, જેમાં કર્તાઓના અંગૂઠાના નિશાન અથવા હસ્તાક્ષરો જોવા મળતા નથી. આ પાસાને ધ્યાનમાં લેતાં, મારું મત છે કે હાલની અરજી વિચારણા માંગે છે. તેથી, નીચેનો હુકમ કરવામાં આવે છે. અરજી સ્વીકારવામાં આવે છે. અપીલની અંતિમ સુનાવણી સુધી પક્ષકારોને યથાવત સ્થિતિ જાળવી

રાખવાનો અત્રે નિર્દેશ આપવામાં આવે છે. તે મુજબ નિયમ સંપૂર્ણ બનાવવામાં આવે છે

૭ અપીલના નિર્ણયને આધીન રહીને સામાવાળાઓને મિલ્કતનો વિકાસ કરવાની/મિલ્કત હસ્તાંતરિત કરવાની પરવાનગી આપવા બાબતે શ્રી કવિના દ્વારા કરવામાં આવેલી વિનંતી આથી નામંજૂર કરવામાં આવે છે. ”

૧૪. દ્વિતીય અપીલ બાકી રહેલી દરમિયાન થયેલા વિકાસો:-

૧૪.૧ જ્યારે આ દ્વિતીય અપીલ અંતિમ સુનાવણી માટે પ્રલંબિત હતી, ત્યારે થોડા મહત્વપૂર્ણ વિકાસો થયા. એવું જણાય છે કે વાદીઓએ સિવિલ અરજી નં. ૮૨૪૯ ઓફ ૨૦૧૫ દાખલ કરી અને તેઓ તથા સામાવાળાઓ વચ્ચે સમાધાન થઈ ગયેલ હોવાના આધાર પર દ્વિતીય અપીલ પાછી ખેંચવાની પરવાનગી માંગી. વાદીઓએ વિનંતી કરી કે દ્વિતીય અપીલમાં પડકારવામાં આવેલ ચુકાદો અને હુકમનામું કાયમ રાખવામાં આવે. આવી અરજી સાથે તેમણે તેમની દ્વારા યોગ્ય રીતે હસ્તાક્ષરિત પાછી ખેંચવાની પુરશીસ પણ રજૂ કરી, જે તેમના જણાવ્યા મુજબ પક્ષકારો વચ્ચે સૌહાર્દપૂર્ણ સમાધાનથી થયેલી હતી.

૧૪.૨ તેમ છતાં, પાવર ઓફ એટોર્ની ધારકે ઇ.સ. ૨૦૧૫ની સિવિલ અરજી નં. ૮૧૬૯ દાખલ કરીને વાદીઓની અરજનો વિરોધ કર્યો હતો. પાવર ઓફ એટોર્ની ધારકે, ઇ.સ. ૨૦૧૫ની સિવિલ અરજી નં. ૮૧૬૯ દાખલ કરીને, એવી અરજ કરી હતી કે તેને અપીલમાં અપીલકર્તાઓમાંથી એક તરીકે પક્ષકાર તરીકે

જોડાવાની પરવાનગી આપવામાં આવે અથવા તેને એકમાત્ર અપીલકર્તા તરીકે દર્શાવવામાં આવે. તેના દ્વારા પ્રસ્તુત કરાયેલ અરજીમાં, તેણે તેના હિતમાં કરવામાં આવેલી પાવર ઓફ એટોર્ની પર દૃઢ આધાર મૂક્યો હતો. પાવર ઓફ એટોર્ની ધારકે આ અદાલતની સમક્ષ ખંડપીઠ સમક્ષ દલીલ કરી હતી કે વાદીઓએ તેના હિતમાં હિતસહિત અને અપરિવર્તનીય પાવર ઓફ એટોર્ની અમલમાં મૂકી હતી અને તેથી વાદીઓને બીજી અપીલ પરત ખેંચવાની પરવાનગી આપવી જોઈએ નહીં. પાવર ઓફ એટોર્ની ધારકે આ અદાલત સમક્ષ વધુમાં એવી દલીલ પણ કરી હતી કે વાદીઓએ આવી સત્તાની માન્યતા અંગે પ્રશ્ન ઉઠાવ્યો નથી અને ન તો તે જ કોઈ સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા અદાલત દ્વારા અમાન્ય અથવા ગેરકાનૂની જાહેર કરવામાં આવી હતી. આ અદાલતનું ધ્યાન દોરવામાં આવ્યું હતું કે વાદીઓએ સંપૂર્ણ પ્રતિક્ષણ સ્વીકાર્યા પછી આ સત્તા અમલમાં મૂકી હતી. આવી પાવર ઓફ એટોર્ની વાદીઓ દ્વારા રદ કરી શકાય તેવી નહોતી. પાવર ઓફ એટોર્ની ધારકે આ અદાલતનું ધ્યાન એ તરફ પણ દોર્યું હતું કે અપરિવર્તનીય સત્તાના આધારે તેણે વિવિધ ન્યાયિક મંચો, જેમ કે દીવાની અદાલતો, આવક સત્તાધિકારીઓ અને પોલીસ સત્તાધિકારીઓ સમક્ષ કાર્યવાહી ચલાવી હતી.

૧૪.૩ બીજી અપીલમાં અપીલકર્તા તરીકે પક્ષકાર તરીકે જોડાવા માંગતી પાવર ઓફ એટોર્ની ધારક દ્વારા કરવામાં આવેલી દીવાની અરજીનો અરજદારોની તરફથી વિરોધ કરવામાં આવ્યો હતો. અરજદારોની તરફથી એવી દલીલ કરવામાં આવી

હતી કે પાવર ઓફ એટર્ની ધારક દ્વારા કરવામાં આવેલી દીવાની અરજી કાયદેસર ચલાવી શકાય તેવી નહોતી. પક્ષકાર તરીકે જોડવાની અથવા એકમાત્ર અપીલકર્તા તરીકે દર્શાવવાની અરજ મંજૂર કરી શકાતી નહોતી. એ પણ નિર્દેશ કરવામાં આવ્યો હતો કે પાવર ઓફ એટર્ની ધારક તે વકીલનો ભાઈ હતો, જે દીવાની દાવામાં અરજદારોનું પ્રતિનિધિત્વ કરી રહ્યો હતો. તેથી, આ કરાર ચેમ્પર્ટસ સ્વરૂપનો છે અને કાયદામાં અમલમાં મુકવા યોગ્ય નથી. અરજદારોએ પાવર ઓફ એટર્ની કરતી વખતે પ્રતિજ્ઞ પ્રાપ્ત થયાનું પણ પ્રશ્નાંકિત કર્યું હતું. અરજદારોના મતે, સામાવાળાઓ વચ્ચેના વિવાદનો સમાધાન કરવાનો તેમને અધિકાર હતો અને તેમણે તે કાયદેસર રીતે કર્યો હતો અને તેથી તેમણે આ અદાલતને બીજી અપીલ પાછી ખેંચવાની તેમને પરવાનગી આપવા વિનંતી કરી હતી.

૧૪.૪ આ અદાલતના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે પાવર ઓફ એટર્ની ધારક દ્વારા રજૂ કરાયેલ અરજીનો નિર્ધાર કર્યો હતો અને તા. ૧૦મી ઓગસ્ટ, ૨૦૧૫ના હુકમ દ્વારા, તે નીચે મુજબ નિકાલ કરવામાં આવી હતી:—

“૯. આ રીતે પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા બાદ અને નોંધ પરનાં દસ્તાવેજોનું અવલોકન કર્યા પછી, સંક્ષિપ્ત પ્રશ્ન એ છે કે ઉક્ત શ્રી નારણભાઈ જાદવભાઈ લાલકિયા ના હિતમાં પાવર ઓફ એટર્નીનું અમલીકરણ થયેલ હોવા સામે, શું ફરીયાદીઓ માટે સ્વતંત્ર રીતે કાર્ય કરવું, સામાવાળાઓ વચ્ચેના વિવાદોમાં સમાધાન કરવું અને દ્વિતીય અપીલ પાછી ખેંચવાની માંગ કરવી ખુલ્લું

હતું કે કેમ. આ પ્રશ્નનો જવાબ પાવર ઓફ એટોર્નીની શરતોમાંથી જ મેળવવો આવશ્યક છે. આ સંદર્ભમાં, અમે પાવર ઓફ એટોર્નીની કેટલીક શરતો અને નિયમોનું વિગતવાર અવલોકન કરી શકીએ. આવા દસ્તાવેજ હેઠળ, જે નિર્વિવાદ રીતે ફરીયાદીઓ દ્વારા અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો, મુકતારને અદાલતો, ટ્રિબ્યુનલ્સ અને મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓ જેવા વિવિધ મંચો સમક્ષ ફરીયાદીઓનું પ્રતિનિધિત્વ કરવાનો અધિકાર આપવામાં આવ્યો હતો. તેને આવા વિવિધ મંચો સમક્ષ કાર્યવાહી શરૂ કરવાનો અને જરૂર પડે તો ફરીયાદીઓનું બચાવ કરવાનો અધિકાર અપાયો હતો. તેને વકીલ નિયુક્ત કરવાનો, સોગંદનામાં દાખલ કરવાનો, દસ્તાવેજો અમલમાં મૂકવાનો, પુરાવો આપવાનો, વિવાદોમાં સમાધાન કરવાનો અને દાવાઓ પણ પાછા ખેંચવાનો અધિકાર આપવામાં આવ્યો હતો. તેને આવી જમીનો સંબંધે વેચાણ કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજો અમલમાં મૂકવાનો પણ અધિકાર આપવામાં આવ્યો હતો. તેને અર્બન લેન્ડ સીલિંગ સત્તાધિકારીઓ સમક્ષ ફરીયાદીઓનું પ્રતિનિધિત્વ કરવાનો અધિકાર હતો, તેને વાદગ્રસ્ત જમીન ભાડે આપવા અને ભાડું સ્વીકારવાનો પણ અધિકાર આપવામાં આવ્યો હતો.

૧૦. પી.ઓ.એ.ના પરિચ્છેદ ૮ માં નોંધાયેલ છે કે તે જમીનના કબજામાં હતો, જેને તે ખેતી કરી શકતો હતો અને તેમાંથી થતી આવક પોતાના હિતે વાપરી શકતો હતો. પરિચ્છેદ ૯ હેઠળ સરકારી કર, જમીન મહેસૂલ તથા અન્ય સરકારી કરો ચૂકવવાની તેની ફરજ હતી. પરિચ્છેદ ૧૦ માં નોંધાયેલ છે કે જમીનની

હાલના બજાર કિંમત રૂ.૧,૨૦,૦૦૦/- હતી, જે સંપૂર્ણ રકમ વાદીઓએ પાવરધારક પાસેથી પ્રાપ્ત કરી હતી. તેથી નોંધવામાં આવ્યું હતું કે જો પાવરધારક જમીન વેચે, હસ્તાંતર કરે, ભાડે આપે અથવા ભેટરૂપે આપે, તો વાદીઓને કોઈ પ્રતિકૂળ મેળવવા અંગે વધુ કોઈ દાવો રહેશે નહીં. પરિચ્છેદ ૧૧ માં નોંધાયેલ છે કે વાદીઓ દાવાગ્રસ્ત જમીનના માલિક -કબજેદાર બન્યા હતા. પરિચ્છેદ ૧૨ માં નિર્વિવાદ શબ્દોમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું હતું કે પી.ઓ.એ. અપરિવર્તનીય હતું અને વાદીઓ ભવિષ્યમાં આવી સત્તા રદ કરશે નહીં. પરિચ્છેદ ૧૪ માં નોંધાયેલ છે કે દસ્તાવેજ પર રૂ.૯,૬૦૦/- ની સ્ટેમ્પ છે.

૧૧. સ્પષ્ટ શબ્દોમાં આમ સત્તાપત્રને અનિરસ્ત્ય રાખવાનો અને તે પ્રતિકૂળ સાથે સંકળાયેલો હોવાનો આશય હતો. અગાઉ નોંધ્યા મુજબ, આ સિવિલ એપિલિકેશનઓમાં હાલના કાર્યવાહી ઉદ્ભવી તે પહેલાં અરજદારો પણ આવા દસ્તાવેજના અમલીકરણ અથવા તેની માન્યતા અંગે વિવાદ કરતા નહોતાં. નીચલી અદાલત સમક્ષ અરજદારો તેમજ વકીલાતનામાધારકે પોતાના નિવેદનો આપ્યા હતા. તેમના નિવેદનો પરસ્પર સુસંગત હતા. અરજદારોના સાક્ષીઓએ સત્તાપત્રની વિષયવસ્તુનો અથવા વર્ષ ૧૯૬૫નો વેચાણખત અરજદારો તથા વકીલાતનામાધારક મુજબ ગેરકાયદેસર અને કપટપૂર્ણ હતો તેવા અભિપ્રાયનો વિવાદ કર્યો નહોતો. ફર્સ્ટ અપીલ અરજદારો માટે અને તેમની તરફથી વકીલાતનામાધારક દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી હતી અને તેવી જ રીતે બીજી અપીલ પણ દાખલ કરવામાં આવી હતી. એવું જણાય છે કે મહેસૂલ

સત્તાધિકારીઓ સમક્ષ તથા પોલીસ સત્તાધિકારીઓ સમક્ષ પણ અન્ય સમકાલીન કાર્યવાહી દાખલ કરવામાં આવી હતી, જેમાં અરજદારો માટે અને તેમની તરફથી સત્તાપત્રધારક હાજર રહ્યો હતો.

૧૨. એ હકીકત કે વાદીઓને, આવા કોઈ પાવર ઓફ એટર્ની ના અભાવે, સામાવાળાઓ વચ્ચેના વિવાદોનું સમાધાન કરવા અને આવા કોઈ સમાધાનની શરતો અનુસાર બીજી અપીલ પાછી ખેંચવા તથા તેના અનુસંધાનમાં નીચલી અદાલતના ચુકાદા અને હુકમનામાની પુષ્ટિ મેળવવાનો હંમેશા હક હતો, તે નિર્વિવાદ છે. જોકે, જ્યારે વાદીઓએ પ્રતિક્ષણ સાથે સંકળાયેલ અપરિવર્તનીય પાવર ઓફ એટર્ની આપ્યો હતો, ત્યારે, મારા મત મુજબ, ત્યારબાદ તેમને સામાવાળાઓ સાથેના વિવાદોનું સમાધાન કરવાનો કોઈ સ્વતંત્ર હક રહ્યો નહોતો. જેમ નોંધાયું છે તેમ, આ સત્તા દાવાની જમીનો સંબંધે કેન્દ્રિત હતી. તે પ્રતિક્ષણ સાથે સંકળાયેલ હતી અને તેણે મુક્તારને દાવો આગળ ધપાવવા જરૂરી તમામ પગલાં લેવા તથા દાવાની જમીનો સંબંધે જરૂરી તમામ કાર્યવાહી કરવા માટે અધિકૃત કર્યો હતો.

૧૩. કરાર અધિનિયમની કલમ ૨૦૧ એજન્સીની સમાપ્તિ સંબંધિત છે અને અન્ય બાબતો સાથે એ જોગવાઈ કરે છે કે મુખ્યકાર પોતાના સત્તાધિકારને પાછો ખેંચીને એજન્સીનો અંત લાવી શકે છે. જોકે, કરાર અધિનિયમની કલમ ૨૦૨ એ જોગવાઈ કરે છે કે જ્યાં એજન્ટને એ સંપત્તિમાં પોતાનો હિત હોય કે જે એજન્સીના વિષયવસ્તુરૂપ બને છે, ત્યાં સ્પષ્ટ કરારના અભાવે, તેવા હિતને

નુકસાન પહોંચે તેવી રીતે એજન્સીનો અંત લાવી શકાય નહીં. આ પરિપ્રેક્ષ્યમાં એમ ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે જો સત્તાપત્ર અપરિવર્તનીય હોય અને પ્રતિકૂળ સાથે સંકળાયેલું હોય, તો તેને પાછું ખેંચી શકાય નહીં. આ જ પરિપ્રેક્ષ્યમાં આ અદાલતની વિભાગીય ખંડપીઠે હર હાઇનેસ મહારાણી શાંતાદેવી વિ. સવજીભાઈ એચ. પટેલ અને અન્ય (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં ઠરાવ્યું હતું કે સત્તાધિકારનો આંશિક ઉપયોગ થઈ ગયા પછી, મુખ્યકાર પોતાના એજન્ટને આપેલ સત્તાધિકાર પાછો ખેંચી શકતો નથી, જેટલું તેવા કાર્ય / બાધ્યતા અંગે સંબંધિત હોય જે પહેલેથી કરાયેલા કૃત્યોથી ઉત્પન્ન થયા હોય. તેવી જ રીતે, સેઠ લૂન કરણ સેઠિયા વિ. આઈવન ઈ. જોન અને અન્ય (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે સત્તાપત્ર હિત સાથે સંકળાયેલું હતું અને તેથી તે પાછું ખેંચી શકાય તેવું નહોતું. વધુમાં એવું પણ ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે દસ્તાવેજ હેઠળ કરવામાં આવેલ વ્યવહાર, બેંકના હિતમાં રહેલી ડિકીનો, અપીલકર્તાના બેંક પ્રત્યેના દેવાનો ઉકેલ લાવવા જેટલી આવશ્યક હદ સુધી, ન્યાયસંગત હસ્તાંતરણ સમાન છે અને તેથી બેંકને પોતાના હક્કે તે ડિકીનું અમલીકરણ કરાવવા ખુલ્લું હતું.

૧૪. અગાઉ નોંધ્યા મુજબ શ્રી સુનીત શાહ દ્વારા દેવ રતન બિસ્વાસ અને અન્ય વિ. મોસ્ટ. આનંદ મોયી દેવી અને અન્યના કેસમાં ઉલ્લેખિત નિર્ણય રદ કરી શકાય તેવી પાવર ઓફ એટર્નીની પૃષ્ઠભૂમિમાં આપવામાં આવેલો નહોતો. તેથી એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે સામાન્ય પાવર ઓફ એટર્નીનું અમલીકરણ થવાથી

મુખ્યકર્તા પોતાના એટર્ની સાથે સમાધાન અરજી પર હસ્તાક્ષર કરવા પહેલાં પરામર્શ કરવાનો અધિકાર ગુમાવતો નથી. તે જ રીતે સુરજ લેમ્પ એન્ડ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ વિ. હરિયાણા રાજ્ય અને અન્યના કેસમાં (ઉપરોક્ત) પ્રશ્ન સંપૂર્ણપણે જુદો હતો. તેમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે અચલ મિલ્કતનું વેચાણ દ્વારા હસ્તાંતરણ ફક્ત હસ્તાંતરણ દસ્તાવેજ (વેચાણ દસ્તાવેજ) દ્વારા જ થઈ શકે. કાયદા મુજબ યોગ્ય રીતે સ્ટેમ્પ કરાયેલ અને નોંધાયેલ હસ્તાંતરણ દસ્તાવેજના અભાવે અચલ મિલ્કતમાં કોઈ અધિકાર, શીર્ષક અથવા હિત હસ્તાંતરિત થઈ શકતું નથી. અદાલત સંપૂર્ણ સ્ટેમ્પ શુલ્કની ચુકવણી કર્યા વિના પાવર ઓફ એટર્ની અને વસિયતો દ્વારા અચલ મિલ્કતોમાં હક હસ્તાંતરિત કરવાની પ્રવૃત્તિ અંગે ટિપ્પણી કરી રહી હતી. પ્રતિફળ સાથે સંલગ્ન રહેલી પાવર ઓફ એટર્નીને મુખ્યકર્તા દ્વારા રદ કરવાની બાબત મુદ્દો નહોતો.

૧૫. આવી ચર્ચાને ધ્યાનમાં લેતા, મારું મત છે કે માત્ર આ આધાર પર કે અપીલકર્તાઓ અને સામાવાળાઓ વચ્ચેના વિવાદોનો નિવેડો આવી ગયો છે, વાદીઓને દ્વિતીય અપીલ પરત ખેંચવાની મંજૂરી માંગવાનો અધિકાર ઉપલબ્ધ નથી. આવી કોઈપણ મંજૂરી આપવી એ વાદીઓને પાવર ઓફ એટર્ની પરત ખેંચવાની મંજૂરી આપવાના સમાન થશે, જે અગાઉ નોંધ્યા મુજબ અપરિવર્તનીય છે. જો વાદીઓનું એવું મત હોય કે આવી પાવર ઓફ એટર્ની માન્ય ન હતી, તો યોગ્ય કાનૂની કાર્યવાહી શરૂ કરવાનો ઉપાય તેમના માટે ઉપલબ્ધ હતો. સન

૧૯૯૫માં તેના અમલની તારીખથી જ પાવર ઓફ એટર્ની હેઠળ કાનૂનીતા, માન્યતા અથવા પ્રતિફળની સ્વીકૃતિ વિશે કોઈ વિવાદ ઊભો ન કરીને, હવે લગભગ ૩૦ વર્ષ પછી તેઓ માત્ર એવો અભિપ્રાય લઈને કે હકીકતમાં તેમને કોઈ પ્રતિફળ પ્રાપ્ત થયું ન હતું અથવા કોઈપણ સ્થિતિમાં પાવર ઓફ એટર્ની કાયદેસર માન્ય ન હતી, તે દસ્તાવેજને સહેલાઈથી નકારી શકતા નથી.

૧૬. આ કહ્યા પછી, અરજદારની તે વિનંતી હું સ્વીકારી શકું તેમ નથી કે તેને તો તેની પોતાની સ્વતંત્ર હેસિયતમાં પક્ષકાર તરીકે જોડવામાં આવે અથવા તેને એકમાત્ર અપીલકર્તા તરીકે દર્શાવવામાં આવે. એવું કરવું એ વિવાદપ્રક્રિયામાં તેની વ્યક્તિગત હેસિયતમાં રહેલી સ્થાનસત્તાને માન્યતા આપવાના સમાન ગણાશે. મારા મત મુજબ, તેનો હક અને હિત માત્ર મૂળ વાદીઓ મારફતે જ ઉત્પન્ન થાય છે. તેનું હિત વાદીઓના હકો અને હિતોથી આગળ જઈ શકતું નથી. બીજી અપીલ ત્યારે જ સફળ થઈ શકે, જો વાદીઓનો કોઈ હક અસ્તિત્વમાં હોય, અને તેનો પાવર ઓફ એટર્નીધારક. પાવર ઓફ એટર્નીધારક વાદીઓની તરફેથી કાર્યવાહી ચલાવી શકે, પરંતુ માત્ર એટલી હદ સુધી જ જેટલી હદ સુધી વાદીઓ સ્વયં ચલાવી શકતાં હોત. ન વધારે, ન ઓછું. હાલની સિવિલ એપિલકેશનઓમાં, હાલના સ્વરૂપમાં કરવામાં આવેલી તેની અરજ મંજૂર કરી શકાય તેવી નથી. તેમ છતાં, અગાઉ નોંધ્યું છે તેમ, હું વાદીઓને બીજી અપીલ પરત ખેંચવાની મંજૂરી આપવા ઇચ્છુક નથી, તેથી આ મુદ્દો માત્ર શૈક્ષણિક રસનો

વિષય બની રહેશે. પરિણામે, બન્ને સિવિલ એપિલિકેશનઓ નામંજૂર કરવામાં આવે છે. ”

૧૪.૫ વધુમાં એવું જણાય છે કે, ત્યારબાદ, હુકમનામું રૂ.૩ના નિયમ હેઠળ વાદીઓ દ્વારા એક સિવિલ એપિલિકેશન નં. ૮૨૭૨ ઓફ ૨૦૧૫ દાખલ કરવામાં આવી હતી

સીપીસીની ૧, આ અદાલતની પરવાનગી મેળવીને ૧૯૯૪નો નિયમિત નાગરિક દાવો નં. ૬૬૫ તરીકેની વાદપત્રિકા પાછી ખેંચવા અને ઉક્ત અરજીમાં દર્શાવાયેલા આધારોએ હાલની બીજી અપીલનો નિકાલ કરવા માગતી. વાદીઓ દ્વારા કરવામાં આવેલી સિવિલ એપિલિકેશન નં. ૮૨૭૨ ઓફ ૨૦૧૫ આ અદાલતના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશ દ્વારા તા. ૧૯મી ડિસેમ્બર, ૨૦૧૬ના હુકમ દ્વારા નીચે મુજબ નામંજૂર કરવામાં આવી:—

“૧૫. અપીલ એ દાવાની સતત કડી છે અને તેથી દાવો પરત ખેંચવાની પરવાનગી આપી શકાય, એવી જે રજૂઆતો કરવામાં આવી છે, તે સહેલાઈથી સ્વીકારી શકાય તેવી નથી. નીચલી અદાલત સમક્ષ રહેલા પુરાવાના આધારે કોઈ મુદ્દાને વિચારવા માટે અપીલને દાવો અથવા મૂળ કાર્યવાહીનો સતત ભાગ માનવામાં આવે છે, એ એક બાબત છે; પરંતુ નીચલી અદાલતના ચુકાદા દ્વારા દાવાનું નિરાકરણ થઈ ગયા બાદ તે દાવો પરત ખેંચવાનો પ્રશ્ન ભિન્ન પાસું ધરાવે છે. દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતાના હુકમ ૨૩, નિયમ ૧ નો ઉલ્લેખ દાવાઓની પરત ખેંચણી અને સમાધાન અંગે જોગવાઈ કરે છે. હુકમ ૨૩, નિયમ ૧(૩) સાથે

હુકમ ૩૯ નિયમ ૧(૪) ની જોગવાઈનું સચોટ અવલોકન કરવું આવશ્યક છે. હુકમ ૨૩, નિયમ ૧(૩) ની જોગવાઈમાં, અદાલત દર્શાવાયેલા આધાર અથવા કારણોથી સંતુષ્ટ થાય તેવી સ્થિતિમાં દાવો પરત ખેંચવા માટેની જોગવાઈ છે. હુકમ ૩૯, નિયમ ૧(૪) માં આ મુજબ જોગવાઈ કરવામાં આવી છે,

(૪) જ્યાં વાદી ઉપનિયમ (૧) હેઠળ કોઈ વાદ અથવા દાવાનો કોઈ ભાગ ત્યજી દે, અથવા

(બી) ઉપનિયમ (૩) માં ઉલ્લેખિત પરવાનગી વિના દાવામાંથી અથવા દાવાના કોઈ ભાગમાંથી પાછો ખેંચાય, તો અદાલત જે ખર્ચ મંજૂર કરે તે ચૂકવવા માટે તે જવાબદાર રહેશે અને આવા વિષય-વસ્તુ અથવા દાવાના એવા ભાગ અંગે કોઈ નવો દાવો સ્થાપિત કરવાથી અવરોધિત રહેશે.

૧૬. આમ, હુકમ ૩૯ ના નિયમ ૧ ના ઉપનિયમ (બી) ની ઉપકલમ (૪) એ જોગવાઈ કરે છે કે જ્યારે દાવો પરવાનગી વિના પાછો ખેંચવામાં આવે, ત્યારે તે ખર્ચને આધીન રહેશે અને નવો દાવો સ્થાપિત કરવાની મંજૂરી આપવામાં ન પણ આવે. હુકમ ૨૩, નિયમ ૧(૪) ની જોગવાઈ મુજબ, અન્ય વાદીઓની સંમતિ વિના વાદીઓ પૈકીના કોઈ એકને દાવો પાછો ખેંચવાની મંજૂરી અદાલત પણ ન આપી શકે. આમ, સંહિતાના હુકમ ૨૩, નિયમ ૧ ની જોગવાઈઓ જાહેર નીતિ પર આધારિત છે, જેથી વાદીને અદાલતી પ્રક્રિયાનો દુરુપયોગ કરવાની તક ન મળે. અપીલીય અવસ્થાએ દાવો પાછો ખેંચવાની પરવાનગી આપવાના વિચારાધારો, નીચલી અદાલત સમક્ષ ઉપલબ્ધ વિચારાધારાઓથી સંપૂર્ણપણે

ભિન્ન હોય છે. અન્ય શબ્દોમાં કહીએ તો, સંહિતાના હુકમ ૨૩, નિયમ ૧ માં ઉદ્દેશિત મુજબ નવો દાવો કરવા માટેની મુક્તિ સાથે દાવો પાછો ખેંચવો અને અપીલીય અવસ્થાએ ચુકાદા દ્વારા નિર્ણય પામેલા દાવાને પાછો ખેંચવાની પરવાનગી માંગવી — બંને બાબતોનો આધારભૂત કાનૂની આધાર અલગ છે. જો એવી પરવાનગી આપવામાં આવે, તો તે અપીલમાં પક્ષકારો વચ્ચેના મુદ્દાઓનો નિર્ણય કરનાર હુકમને પાછો ખેંચવા બરાબર ગણાશે. અપીલીય અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરતી અદાલત સંતોષ પામે તો તે ચુકાદો રદ કરી શકે, પરંતુ દાવો પાછો ખેંચવાની પરવાનગી આપવી એ નીચલી અદાલતે દાવાનો નિર્ણય કરીને આપેલા હુકમને પાછો ખેંચવા સમાન છે, જે એક ભિન્ન આધાર પર ઉભું છે. આવી બાબત દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતામાં કલ્પાયેલ નથી કે તેની જોગવાઈ કરાયેલ નથી, અને દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતાના હુકમ ૨૩, નિયમ ૧ હેઠળ દાવો પાછો ખેંચવાની જોગવાઈ કરતાં વખતે વિગતવાર પ્રક્રિયા નક્કી કરવામાં આવી છે અને તે અદાલતની પરવાનગીના આધીન રાખવામાં આવી છે. આવી પરવાનગી આપવામાં આવે તો તે કાયદામાં, એટલે કે દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતા જેવા અધિનિયમમાં, એવી વાતનો સમાવેશ કરવો અથવા તેમાં ઉમેરો કરવો ગણાશે, જે વિધાનમંડળે કલ્પેલું નથી કે જોગવાઈરૂપે નિર્ધારિત કર્યું નથી.

૧૭. એ.આઈ.આર. ૧૯૯૧ એસ.સી. ૨૨૩૪ માં અહેવાલિત બાયરમ પેસ્ટોનજી ગારીવાલા વિ. યુનિયન બેંક ઓફ ઇન્ડિયા અને અન્યના મામલામાં સર્વોચ્ચ અદાલતના માનનીય ચુકાદાનો ઉપયોગી સંદર્ભ લઈ શકાય, જેમાં ઓર્ડર ૩,

નિયમ ૧ ની જોગવાઈનો ઉલ્લેખ કરતાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે જણાવ્યું છે કે તેમાં પક્ષકારના વકીલ અથવા પ્રતિનિધિનો સમાવેશ થાય છે, જે સમાધાન કરી શકે છે અને તે પક્ષકાર પર બંધનકારક બને છે. તેથી અમારી ન્યાયિક પ્રણાલીમાં, જ્યારે પાવર ઑફ એટર્ની ધારક જેવા કોઈ વ્યક્તિના હિતમાં અનુલ્લંઘનીય મુખત્યારનામું આપવામાં આવ્યું હોય, ત્યારે તેને હિત અને અધિકાર હશે કે નહીં તે વિચારવું આવશ્યક બને છે. ફરીથી, ભારતીય કરાર અધિનિયમની કલમો ૨૦૨ અને ૨૦૩ સ્વરૂપે રહેલી વિશિષ્ટ જોગવાઈઓનો વિચાર કરવો આવશ્યક બને છે. ભારતીય કરાર અધિનિયમની કલમ ૨૦૨ ની જોગવાઈ નીચે મુજબ છે,

૨૦૨. જ્યાં એજન્ટને વિષયવસ્તુમાં હિત હોય ત્યાં એજન્સીનો અંત. – જ્યાં એજન્ટને તે મિલ્કતમાં પોતાને જ હિત હોય, જે એજન્સીની વિષયવસ્તુ બને છે, ત્યાં સ્પષ્ટ કરારના અભાવે, આવા હિતને હાનિ પહોંચે તે રીતે એજન્સીનો અંત લાવી શકાતો નથી.

૧૮. આથી સ્પષ્ટપણે જોગવાઈ થાય છે કે જ્યારે પ્રતિનિધિને એવી મિલ્કતમાં હિત હોય, જે પ્રતિનિધિત્વનો વિષય બને છે, ત્યારે તેવા હિતને હાનિ થાય તે રીતે પ્રતિનિધિત્વનો અંત લાવી શકાય નહીં. કરાર અધિનિયમની કલમ ૨૦૩ એવી સત્તાના પરત ખેંચવા અંગે છે, પરંતુ તેમાં જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે તે પૂર્વવર્તી કલમ, અર્થાત્ કરાર અધિનિયમની કલમ ૨૦૨,ના આધિન છે. હુકમ ૨૩ ના નિયમ ૩ ની જોગવાઈનો પણ ઉલ્લેખ કરી શકાય, જે દાવાના સમાધાનને

સંબંધિત છે. ફરીથી, આ જોગવાઈ હેઠળ એવું સમાધાન અદાલતના સંતોષકારક હોવું જરૂરી છે અને સ્પષ્ટીકરણ ભારતીય કરાર અધિનિયમની જોગવાઈનો ઉલ્લેખ કરે છે. આ પરિપ્રેક્ષ્યમાં, જ્યારે અપીલકર્તાઓએ પોતે જ દાવો દાખલ કર્યો હોય, પરંતુ એ જ મિલકત અથવા વિષયવસ્તુ અંગે અપરિવર્તનીય મુકત્યારનામું આપવામાં આવ્યું હોય, ત્યારે આવી સત્તાનો ઉપયોગ કરીને વિષયવસ્તુમાં હિતનો દાવો કરતાં મુકત્યારનામાધારકે વાદવિવાદ આગળ વધાર્યો હોય, ત્યારે મુખ્યપક્ષકાર પોતાની સ્થિતિ બદલીને અથવા આવી સત્તા અથવા પ્રતિનિધિત્વના નિયમની અવગણના કરીને તેને હાનિ પહોંચાડી શકતો નથી. કરાર અધિનિયમ અને પ્રતિનિધિત્વના કાયદા મુજબ પરસ્પર હકો અને ફરજો ટાળી શકાય નહીં અને મુખ્યપક્ષકારે આપેલ અપરિવર્તનીય મુકત્યારનામું, જ્યારે પ્રતિનિધિએ વિષયવસ્તુમાં હિત ઊભું કર્યું હોય, ત્યારે પછીના તબક્કે નિષ્પ્રભ કરી શકાય નહીં, તે સુસ્થાપિત સ્વીકારેલી બાબત છે. નિશ્ચિતપણે, મુખ્યપક્ષકારને પ્રતિનિધિત્વ સમાપ્ત કરવાનો અધિકાર છે, પરંતુ તે કેસના હકીકતોના આધિન રહેશે. અર્થાત્, જ્યારે મુખ્યપક્ષકારે આપેલી આવી સત્તા અને અધિકારના આધારે પ્રતિનિધિએ આગળના પગલાં લીધા હોય અને પોતાની સ્થિતિ બદલી હોય અથવા ત્રાહિત પક્ષ સંબંધે અથવા અન્ય રીતે હિત ઊભું કર્યું હોય, ત્યારે પ્રતિનિધિત્વનો કાયદો કરારજન્ય ફરજ અને પારસ્પરિકતાના સિદ્ધાંત પર આધારિત હોવાથી મુખ્યપક્ષકાર તેને ઉપેક્ષી શકતો નથી અથવા રદ કરી શકતો નથી. આ પરિપ્રેક્ષ્યમાં, હાલની સિવિલ અપીલના તબક્કે, જ્યારે નીચલી અદાલતે પહેલેથી જ તેનો નિર્ણય આપી દીધો છે, ત્યારે દાવો પરત

ખેંચવાની માંગવામાં આવેલી પરવાનગી મંજૂર કરી શકાય નહીં. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે તેમ જણાય છે કે અપીલકર્તાઓએ કોઈ ત્રાહિત પક્ષ અથવા અનુગામી ખરીદદારે સાથે કંઈક સમાધાન કર્યું હોય, તો પણ મુખ્યપક્ષકાર અને પ્રતિનિધિ વચ્ચેના પ્રતિનિધિત્વ સંબંધના અનુસંધાને લેવાયેલા પગલાં, જેમ કે હાલના કેસમાં અપીલકર્તા અને મુકત્યારનામાધારક દ્વારા લેવાયેલા પગલાં, તેનાથી પ્રભાવિત થશે નહીં. વધુમાં, જ્યારે પક્ષકારોએ પોતાની સ્થિતિ બદલી હોય ત્યારે કોઈપણ પક્ષને બીજી બાજુને હાનિ પહોંચે તે રીતે પાછળ હઠવાની મંજૂરી આપી શકાય કે કેમ, એવો પ્રતિબંધના સિદ્ધાંતનો પ્રશ્ન પણ ઊભો થશે.

૧૯. વધુમાં, હાલના કેસમાં અગાઉ સિવિલ એપિલકેશનઅંક ૮૧૬૯/૨૦૧૫ સાથે સિવિલ એપિલકેશનઅંક ૮૨૪૯/૨૦૧૫ પર વિચારણા કરવામાં આવી હતી અને એ જ મુદ્દો વડી અદાલત સમક્ષ ઉઠાવવામાં આવ્યો હતો અને હાઈકોર્ટે (કોરમ : અકિલ કુરેશી, ન્યાયાધીશ) તા. ૧૦.૦૮.૨૦૧૫ ના હુકમ દ્વારા પરવાનગી નકારી હતી. ખાસ કરીને આવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે, તેમ છતાં, જ્યારે ફરીયાદીઓએ પ્રતિજ્ઞ સાથે સંયુક્ત અપરિવર્તનીય પાવર ઓફ એટર્ની આપી દીધી હતી, ત્યારે મારા મત મુજબ તે પછી સામાવાળાઓ સાથેના વિવાદોમાં સમાધાન કરવા માટે તેમને કોઈ સ્વતંત્ર અધિકાર રહ્યો ન હતો. અગાઉના ચુકાદા તથા માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતના ઉચ્ચારણો, જેમાં કેસની પૃષ્ઠભૂમિ સંદર્ભે કરાયેલ અવલોકનોનો પણ સમાવેશ થાય છે, ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો. તેમાંથી સ્પષ્ટપણે પ્રતિબિંબિત થાય છે કે ફરીયાદી આ આધાર પર

બીજી અપીલ પાછી ખેંચવાની માંગ કરી રહ્યો છે કે ફરીયાદીઓ અને સામાવાળાઓ વચ્ચેના વિવાદો ઉકેલાઈ ગયા છે અને આવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું,

આવી ચર્ચાને ધ્યાનમાં લેતાં, મારું મત છે કે માત્ર વાદીઓ અને સામાવાળાઓ વચ્ચેના વિવાદોનો ઉકેલ આવી ગયો છે તે આધાર પર વાદીઓને દ્વિતીય અપીલ પાછી ખેંચવાની મંજૂરી માંગવા માટે હક ઉપલબ્ધ નથી. આવી કોઈપણ મંજૂરી આપવી એ વાદીઓને પાવર ઓફ એટોર્ની પાછી ખેંચવાની છૂટ આપવાના સમાન થાય, જે નોંધાયું છે તેમ અપરિવર્તનીય છે. જો વાદીઓનું એવું માનવું હતું કે આવી પાવર ઓફ એટોર્ની માન્ય નહોતી, તો યોગ્ય કાનૂની કાર્યવાહી શરૂ કરવી તેમની ફરજ હતી. ૧૯૯૫ના વર્ષમાં તેના અમલીકરણની તારીખથી જ પાવર ઓફ એટોર્ની હેઠળ કાયદેસરતા, માન્યતા અથવા પ્રતિફળની સ્વીકાર્યતા અંગે કોઈ વિવાદ ઉઠાવ્યો ન હોય, તો તેઓ લગભગ ૩૦ વર્ષ પછી માત્ર એવો અભિગમ અપનાવીને કે તેમને હકીકતમાં કોઈ પ્રતિફળ મળ્યું નહોતું અથવા કોઈપણ રીતે પાવર ઓફ એટોર્ની કાયદેસર રીતે માન્ય નહોતી, તે દસ્તાવેજને સહેલાઈથી અસ્તિત્વવિહોણો ગણાવી શકતા નથી.

૨૦. તેથી, વિદ્વાન વકીલ શ્રી પારીખ દ્વારા કરવામાં આવેલી આ રજૂઆત કે એજન્ટને કોઈ વ્યક્તિગત હક અથવા સત્તા હોઈ શકે નહીં અને તે મુખ્યના અધિકારને આધીન રહેશે, તેની ઉપરોક્ત ચર્ચાયેલ હકીકતોની પૃષ્ઠભૂમિકામાં વિચારણા કરવી આવશ્યક બને છે, ખાસ કરીને જ્યારે એવું કહેવાય છે કે

એજન્ટને દાવાના વિષયવસ્તુમાં અથવા મિલકતમાં હિત છે. દીવાની અરજી નં.

૩૦૩૫ ઓફ ૨૦૧૬

૨૧. વધુમાં, પરિસ્થિતિમાં ફેરફારના આધારે સિવિલ પ્રોસિજર કોડના હુકમ ૩૯, નિયમ ૪ ની જોગવાઈનો ઉલ્લેખ કરીને વિદ્વાન વકીલ શ્રી અસીમ પંડ્યાએ જે રજૂઆતો કરી છે, તે કોઈપણ ગુણસારમાંથી રહિત છે. હુકમ ૩૯, નિયમ ૪ ની જોગવાઈ ઉપબંધને આધીન રહીને હુકમમાં સુધારો અથવા ફેરફાર કરવા અંગે જોગવાઈ કરે છે, અને તે ઉપબંધ સ્પષ્ટપણે કહે છે કે જ્યાં કોઈ પક્ષકારને સાંભળવાની તક આપ્યા બાદ મનાઈહુકમ સંબંધિત હુકમ પસાર કરવામાં આવ્યો હોય, ત્યાં તે પક્ષકારની અરજી પર એવો હુકમ રદ કરવામાં આવશે નહીં, તેમાં ફેરફાર કરવામાં આવશે નહીં અથવા તેને રદ કરવામાં આવશે નહીં, સિવાય કે આવી મુક્તિ, ફેરફાર અથવા રદ કરવાની આવશ્યકતા પરિસ્થિતિમાં આવેલા ફેરફારને કારણે ઊભી થઈ હોય, અથવા અદાલતને એવું સંતોષ થાય કે તે હુકમથી તે પક્ષકારને અતિશય કઠિનાઈ થઈ છે. આ રીતે, વચગાળાની રાહત અથવા મનાઈહુકમમાં સુધારો અથવા ફેરફાર પણ પરિસ્થિતિમાં ફેરફાર અથવા અતિશય કઠિનાઈ જેવા નિર્દિષ્ટ આધારને આધીન છે, અને એવો આધાર મનાઈહુકમ અથવા વચગાળાના આદેશોમાં એવો સુધારો માંગતા પક્ષકારે સ્થાપિત કરવો જરૂરી છે.

૨૨. કેસના હકીકતોમાં, સિવિલ એપિલિકેશન નં. ૩૦૩૫/૨૦૧૬ના અરજદારે પરિસ્થિતિમાં એવો કોઈ ફેરફાર થયો છે તે સ્થાપિત કર્યો નથી, ખાસ કરીને

સિવિલ એપિલકેશન નં. ૮૨૪૯/૨૦૧૫માં વડી અદાલત દ્વારા (કોરમ : અકિલ કુરેશી, ન્યાયાધીશ) તા. ૧૦.૦૮.૨૦૧૫ના રોજ હુકમ પસાર થયા પછી પરિસ્થિતિઓ કેવી રીતે બદલાઈ છે તે દર્શાવવામાં પણ તેઓ સમર્થ રહ્યા નથી. તેવી જ રીતે, આવા ફેરફાર માટે કોઈ મુશ્કેલી અથવા અતિશય મુશ્કેલી દર્શાવવામાં આવી નથી. મનાઈહુકમનો હુકમ અથવા વચગાળાની રાહતનો સ્વાભાવિક રીતે બીજી બાજુના અધિકારો પર કંઈક પ્રભાવ પડે જ છે અને એવો મનાઈહુકમ માત્ર વાદીઓ અને સામાવાળાઓ વચ્ચેનો સમતોલ અને સંતુલન જાળવવાના હેતુથી, દ્વિતીય અપીલ નં. ૧૮૩/૨૦૧૪ જેવી બાબતમાં અંતિમ સુનાવણી અને નિર્ણય સુધી જ આપવામાં આવે છે. તેથી, વિદ્વાન વકીલ શ્રી આસિમ પંડ્યાએ સિવિલ પ્રક્રિયા સંહિતાના હુકમ ૩૯, નિયમ ૪ અંગે ખૂબ જ ભારપૂર્વક જે રજૂઆતો કરી છે, તે સ્વીકારી શકાય તેવી નથી. તેવી જ રીતે, તેમનું એવું પ્રતિપાદન કે જો પાવર ઓફ એટર્ની ધારકને આ રીતે કાર્યવાહી આગળ વધારવાની પરવાનગી આપવામાં આવે, તો તે જાહેર નીતિના વિરુદ્ધ ગણાશે, તે બાબત પણ અંતિમ સુનાવણીના સમયે વિચારવા જેવી હોઈ શકે, કારણ કે અપરિવર્તનીય પાવર ઓફ એટર્નીનો અનુદાન કાનૂની રીતે માન્ય અને વૈધ સ્વીકારાયેલો છે અને તેથી જાહેર નીતિ સંબંધિત કરવામાં આવેલ રજૂઆત સહજ રીતે સ્વીકારી શકાય તેવી નથી.

૨૩. વિદ્વાન વકીલ શ્રી પંડ્યાએ કરેલ બીજી દલીલ એ છે કે અરજદારો પાસે વાદ ઉપર પ્રભુત્વનો અધિકાર છે અને તેથી તેઓ કોઈપણ તબક્કે દાવો પાછો ખેંચવા

હકદાર છે; તે બાબતનો વિચાર બીજી બાજુના પ્રતિસ્પર્ધી દાવાઓના સંદર્ભમાં કરવો આવશ્યક છે. અરજદારોને વાદ ઉપર પ્રભુત્વનો અધિકાર છે કે કેમ અને દાવાનો નિરાકરણ થઈ ચુકાદામાં પરિણમ્યા પછી તેઓને દાવો પાછો ખેંચવાનો વિશેષાધિકાર મળી શકે કે કેમ, તે વિચારવાનું રહે છે. હાલના કેસની હકીકતોમાં વાદ ઉપર પ્રભુત્વનો સિદ્ધાંત લાગુ પડતો નથી, કારણ કે તે પક્ષકારના એવા અધિકારને સંદર્ભિત કરે છે કે તે કોની સામે વિવાદ લડવા ઈચ્છે છે, કોને પક્ષકાર તરીકે જોડવા ઈચ્છે છે, તેમજ તે કઈ રાહત અને કયા સ્વરૂપનો દાવો મર્યાદિત રાખી શકે અથવા રજૂ કરી શકે. તેમ છતાં, પરસ્પરતા અને બંધનકારક જવાબદારી પર આધારિત એજન્સીના સિદ્ધાંતને અવગણીને અન્ય વ્યક્તિના અધિકારને ટાળવા માટે વાદ ઉપર પ્રભુત્વનો સિદ્ધાંત બચાવરૂપ બની શકતો નથી. તેથી, મિલકતના વ્યવહાર બાબતે અરજદારો અને સામાવાળાઓ વચ્ચે થયેલી સમજુતી અથવા સમાધાનનું પણ ફરીથી, વ્યવહારની અસલિયત તથા વેચાણ દસ્તાવેજની ખરાઈ, વિશેષ કરીને નોંધણી અને અમલીકરણના પાસા અંગે કરવામાં આવેલી અન્ય રજૂઆતોના સંદર્ભમાં, પરીક્ષણ કરવું જરૂરી બને છે. પરંતુ આ તબક્કે તે મુદ્દા પર વિસ્તૃત વિચાર કરવાની આવશ્યકતા ન હોઈ, વચગાળાની રાહત ખાલી કરવાની વિદ્વાન વકીલ શ્રી પંડ્યાની રજૂઆત સ્વીકારી શકાય તેમ નથી.

૨૪. દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતાના હુકમ ૨૩ ના વ્યાપનો સંદર્ભ લેતા, (૨૦૦૯) ૬ એસ.સી.સી. ૧૯૪ માં અહેવાલિત સ્નેહ ગુપ્તા વિ. દેવી સરુપ અને અન્યના

કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા કરવામાં આવેલા અવલોકનોનો ઉપયોગી સંદર્ભ લઈ શકાય. તેમાં સ્પષ્ટપણે અવલોકિત કરવામાં આવ્યું છે કે, વ્યાપક કરારમાં પ્રવેશ કરતી વખતે, પક્ષકારો એ બાબત નિશ્ચિત કરવા બંધાયેલા છે કે એક કરારની શરતો અન્ય કરારની શરતો અને નિયમો સાથે સંઘર્ષમાં ન આવે. સર્વોચ્ચ અદાલતે આ ચુકાદામાં, આર. રથીનવેલ ચેટ્ટિયાર અને અન્ય વિ. વી. શિવરામન અને અન્ય, (૧૯૯૯) ૪ એસ.સી.સી. ૮૯ ના પૂર્વવર્તી ચુકાદાનો સંદર્ભ આપીને, આ પ્રમાણે અવલોકન કર્યું છે,

૨૨. ઉપરોક્ત ચર્ચાના પ્રકાશમાં, એ સ્પષ્ટ થાય છે કે જ્યાં નીચલી અદાલતે આપેલી હુકમનામા વિરુદ્ધ અપીલમાં પડકાર કરવામાં આવ્યો હોય, ત્યાં તે તબક્કે વાદીને તે હુકમનામું નષ્ટ થાય તે માટે દાવો પાછો ખેંચવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં. હુકમનામા હેઠળ દાવાના પક્ષકારોને જે અધિકારો પ્રાપ્ત થઈને નિહિત બન્યા હોય, તે તબક્કે દાવો પાછો ખેંચવાથી તેઓ છીનવી શકાય નહીં, સિવાય કે અત્યંત સશક્ત કારણો દર્શાવવામાં આવે કે આવા પાછા ખેંચવાથી કોઈપણ વ્યક્તિના નિહિત અધિકારો પર અસર થશે નહીં અથવા તેને હાનિ પહોંચશે નહીં. વડી અદાલતનો વાદગ્રસ્ત ચુકાદો, જેમાં તેના વિરુદ્ધનો અભિપ્રાય વ્યક્ત કરવામાં આવ્યો છે, કાયમ રાખી શકાય તેમ નથી.

૨૫. તેથી ઉપરોક્ત બંને દીવાની અરજીઓ નામંજૂર કરવામાં આવવા પાત્ર છે અને તે મુજબ નામંજૂર કરવામાં આવે છે.”

૧૪.૬ અંતે, વાદીઓએ મેટર સર્વોચ્ચ અદાલત સુધી પહોંચાડ્યો. સર્વોચ્ચ અદાલતે ૨૦૧૭ની સ્પેશ્યલ લિવ પિટિશનઓ નં. ૧૭૫૦૭-૧૭૫૦૮નો, અનુક્રમે, તા. ૨૦મી નવેમ્બર, ૨૦૧૭ના હુકમ દ્વારા નીચે મુજબ નિકાલ કર્યો:—

વિલંબ માફ કરવામાં આવ્યો

અમે પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા છે અને હાઈકોર્ટે પસાર કરેલા પડકારિત હુકમનું પરિશીલન કર્યું છે.

વિષયના ગુણદોષમાં પ્રવેશ કર્યા વિના, અમે વડી અદાલતને વિનંતી કરવી યોગ્ય અને યોગ્ય ગણીએ છીએ કે તે બીજી અપીલ નં. ૧૮૩/૨૦૧૪નો વહેલી તકે અને કાનૂન મુજબ, શક્ય હોય તો ત્રણ મહિનાની અવધિમાં, નિર્ણય કરે.

તે સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે કે પડકારાયેલ હુકમમાં કરવામાં આવેલી કોઈપણ નોંધો અપીલનો નિર્ણય ગુણદોષના આધારે કરવામાં અવરોધરૂપ બનશે નહીં.

ઉપરોક્ત મુજબ સ્પેશ્યલ લિવ પિટિશનઓનું નિષ્પત્તિ કરવામાં આવે છે.

બાકી રહેલી અરજીઓનો નિરાકરણ થયેલ ગણાશે.”

૧૫. આ રીતે, એવું જણાય છે કે સર્વોચ્ચ અદાલતે, મામલાની ગુણદોષની ચર્ચામાં ગયા વિના, ઉપર ઉલ્લેખિત આ અદાલત દ્વારા પસાર કરાયેલા બે આદેશોમાં હસ્તક્ષેપ કરવાનો ઇનકાર કર્યો હતો અને હાલના દ્વિતીય અપીલનો કાયદા મુજબ ત્વરિત નિર્ણય કરવા આ અદાલતને વિનંતી કરવી યોગ્ય માની

હતી. સર્વોચ્ચ અદાલતે વધુમાં નોંધ્યું હતું કે તમામ દલીલો ખુલ્લી રાખવામાં આવી હતી. તેણે વધુમાં સ્પષ્ટ કર્યું હતું કે પડકારાયેલ હુકમમાં કરવામાં આવેલી કોઈપણ નોંધો હાલના અપીલનો ગુણદોષના આધારે નિર્ણય કરવામાં અવરોધરૂપ બનશે નહીં.

૧૬. ઉપર ઉલ્લેખિત આવી પરિસ્થિતિઓમાં, વાદીપક્ષ તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન સિનિયર એડવોકેટ શ્રી ધવલ દવે એ રજૂ કર્યું કે, તેમના મકતારો અને મૂળ સામાવાળા નં.૧ અને ૨ વચ્ચે થયેલા સમાધાનના પરિપ્રેક્ષ્યમાં, તેઓ હજુ પણ આ અદાલતને મૂળ વાદીઓને આ અપીલ પાછી ખેંચવાની પરવાનગી આપવા પ્રેરિત કરવા ઇચ્છે છે.

૧૭. પાવર ઓફ એટર્ની ધારક તરફથી હાજર થયેલ વિદ્વાન સિનિયર એડવોકેટ શ્રી દેસાઈએ આવી દલીલનો જોરદાર વિરોધ કર્યો અને રજૂ કર્યું કે હાલના દ્વિતીય અપીલ આગળ ચાલુ રાખવાના પાવર ઓફ એટર્ની ધારકના અધિકાર સંબંધિત મુદ્દો મૂળ વાદીઓ દ્વારા પ્રસ્તુત કરવામાં આવેલી સ્પેશ્યલ લિવ પિટિશનઓ નામંજૂર થવાથી નિષ્પન્ન થઈ ગયો હતો. શ્રી દેસાઈના કહેવા મુજબ, વાદીઓને દ્વિતીય અપીલ પાછી ખેંચવાની પરવાનગી અપાવવી જોઈએ કે નહીં તે બાબતે નિર્ણય કરવા માટે આ અદાલત સમક્ષ વધુ કોઈ અવકાશ રહેલો નથી. શ્રી દેસાઈએ રજૂ કર્યું કે તેમના અસીલને આ વિવાદમાં હિત રહેલું છે. તેમના અસીલ પાસે હિત સાથે સંલગ્ન અપરિવર્તનીય પાવર ઓફ એટર્ની છે. શ્રી દેસાઈના કહેવા મુજબ, અપરિવર્તનીય પાવર ઓફ એટર્નીનું અમલીકરણ કરવામાં આવ્યું તે

સમયે વાદીઓએ પાવર ઓફ એટર્ની ધારક પાસેથી સંપૂર્ણ પ્રતિફળ પ્રાપ્ત કર્યું હતું. આવી પરિસ્થિતિમાં, શ્રી દેસાઈના કહેવા મુજબ, વાદીઓ અને સામાવાળાઓ વચ્ચે થયેલ સમાધાનનું કોઈ વિશેષ પરિણામ થવું શક્ય નહોતું અને હવે પાવર ઓફ એટર્ની ધારકને એવો માનવો જોઈએ કે તે વાદીઓના સ્થાને આવી ગયો છે અને આ દ્વિતીય અપીલ સાથે આગળ વધવા ઈચ્છે છે.

વિશ્લેષણ

૧૮. નોંધપત્રક પર ઉપલબ્ધ સામગ્રીમાંથી ઉજાગર થતી હકીકતી સ્થિતિ એ છે કે આ અદાલતે ઉપર ઉલ્લેખિત બે આદેશો પસાર કર્યા છે, જેમાં એવો અભિપ્રાય વ્યક્ત કરવામાં આવ્યો છે કે પાવર ઓફ એટર્ની હિત સાથે સંકળાયેલ હોવાથી અનિર્વચનીય છે અને તેથી અરજદારોને હાલના બીજી અપીલ પરત ખેંચવાની પરવાનગી આપી શકાય નહીં. તે જ સમયે, અરજદારો દ્વારા પ્રાધાન્યપૂર્વક દાખલ કરવામાં આવેલી સ્પેશ્યલ લિવ પિટિશનઓ નામંજૂર કરતાં પણ, સર્વોચ્ચ અદાલતે સ્પષ્ટ કર્યું હતું કે તમામ દલીલો ખુલ્લી રાખવામાં આવી હતી. સર્વોચ્ચ અદાલતે પસાર કરેલા હુકમના સાદા વાંચનથી પણ એવું સૂચિત થાય છે કે સર્વોચ્ચ અદાલતે બે સ્પેશ્યલ લિવ પિટિશનઓના ગુણદોષમાં પ્રવેશ કરવો યોગ્ય ગણ્યો નહોતો અને બીજી અપીલની અંતિમ સુનાવણી કરતી વખતે કાયદા મુજબ સર્વ સંબંધિત મુદ્દાઓ, જેમાં મુખ્ય મુદ્દો પણ સમાવેશ થાય છે, જે સર્વોચ્ચ અદાલત સમક્ષ હતો, તેના પર વિચાર કરવા માટે તે બાબત વડી અદાલત પર છોડી હતી.

૧૯. આવી પરિસ્થિતિઓમાં, વાદીઓને હાલના બીજી અપીલ પરત ખેંચવાની પરવાનગી આપવી જોઈએ કે નહીં તે મુદ્દાને ફરી એકવાર તપાસવો યોગ્ય છે એવું મેં માન્યું છે.

૨૦. વાદીઓ તરફથી હાજર થયેલા વિધાવંત સિનિયર એડવોકેટ શ્રી દવેએ જોરદાર રીતે દલીલ કરી હતી કે પાવર ઓફ એટર્ની ધારકને હાલના વાદમાં કોઈ લોકસ સ્ટેન્ડી નથી, કારણ કે પાવર ઓફ એટર્ની ધારકને વિવાદના વિષયવસ્તુમાં કોઈ હિત ધરાવતો કહી શકાય તેમ નથી. શ્રી દવેએ રજૂ કરેલી બીજી દલીલ પાવર ઓફ એટર્ની ધારક જે અનિર્વાર્ય પાવર ઓફ એટર્ની પર આધાર રાખવા માગે છે, તેની કાયદેસરતા અને માન્યતા સંબંધિત છે. આ સંદર્ભે વિધાવંત સિનિયર એડવોકેટ શ્રી કેવેની રજૂઆતો બે ભાગમાં છે. શ્રી દવેએ પ્રથમ આ અદાલતનું ધ્યાન કરાર અધિનિયમની કલમ ૨૦૨ તરફ દોર્યું અને ત્યારબાદ આ અદાલતનું ધ્યાન અનુક્રમે નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ ની કલમો ૧૭ અને ૪૯ તરફ દોર્યું. શ્રી દવેએ રજૂ કર્યું કે ભલે એજન્ટને મિલકતમાં પોતાનું હિત હોય, તો પણ તે હિત એજન્સીની વિષયવસ્તુ બનવું જોઈએ. પોતાની રજૂઆતનું વિશદ વર્ણન કરતાં શ્રી દવેએ દલીલ કરી કે હાલના વાદના સ્વરૂપને ધ્યાનમાં લેતા, વાદની મિલકત એજન્સીની વિષયવસ્તુ બને છે એવું કહી શકાય નહિ. આવી પરિસ્થિતિમાં, એજન્ટને મિલકતમાં હિત છે એવું કહી શકાય નહિ. શ્રી દવેએ રજૂ કર્યું કે વાદની મિલકત સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ ની માલિકીની છે. તેમણે વર્ષ ૧૯૬૫ માં જ વેચાણખત, આંક ૧૪૦ દ્વારા વાદની મિલકત ખરીદી

હતી. વાદીઓને વાદની મિલકતના કાયદેસર માલિકો કહી શકાય નહિ અને એવી પરિસ્થિતિમાં, વિવાદિત જમીન ઉપર કોઈ અધિકાર, હક અથવા હિત વિના તેઓ પાવર ઓફ એટર્ની, તો દૂરની વાત રહી, અનિર્વાર્ય પાવર ઓફ એટર્ની પણ અમલમાં મૂકી શક્યા હોત નહિ. શ્રી દવેએ રજૂ કર્યું કે પાવર ઓફ એટર્નીનું સૂક્ષ્મતાથી પરીક્ષણ કરવામાં આવે તો તે લગભગ વેચાણના સ્વરૂપનું છે, જેને કાયદો માન્યતા આપતો નથી.

૨૧. શ્રી દવેની બીજી રજૂઆત એ છે કે, ક્ષણમાત્ર માટે એવું માન્ય રાખીએ કે દસ્તાવેજ, અર્થાત્, પાવર ઓફ એટર્ની હિત સાથે જોડાયેલ અપરિવર્તનીય પાવર તરીકે ગણવામાં આવે, તો પણ એવો દસ્તાવેજ રજિસ્ટ્રેશન અધિનિયમની જોગવાઈઓ અનુસાર નોંધાયેલ ન હોવાથી, કાયદાની નજરે તેને કોઈ કાનૂની બળ નથી.

૨૨. શ્રી દવેએ રજૂ કર્યું કે વિવાદાસ્પદ મુકતારનામું આંક-૧૨૪ પર આવેલું છે. મુકતારનામું, પ્રતિનિધિત્વનો કરાર હોવાને કારણે, અપરિવર્તનીય ગણાવા માટે કરાર અધિનિયમ, ૧૮૭૨ ની કલમ ૨૦૨ સાથે સુસંગત હોવું આવશ્યક છે. તે મુજબ, મુકતારનામામાં તેની રદગીરી માટે માર્ગ મોકળો કરતો કોઈ સ્પષ્ટ ઉપબંધ ન હોય ત્યારે, જો તેના વિષયવસ્તુ બનેલી મિલકતમાં તેના ધારકના હિતમાં કોઈ હિત સર્જાયેલું હોય તો એવું મુકતારનામું અપરિવર્તનીય ગણાય છે. તેથી, અત્યંત સ્પષ્ટ રીતે કહીએ તો, જ્યારે મુકતારનામાનો હેતુ તેના વિષયવસ્તુરૂપ મિલકતમાં તેના ધારકના હિતનું સંરક્ષણ કરવાનો હોય, ત્યારે મુકતારનામું અપરિવર્તનીય

ઠરે છે. તેનો અર્થ એ થાય છે કે મુકતારનામું કરનારાઓના હાથે કંઈક મિલકત હોવી અનિવાર્ય છે જેથી તેમાં તેના ધારક તરીકે નિયુક્ત થનારા વ્યક્તિના હિતમાં હિત સર્જી શકાય. જોકે, હાલના કેસમાં, જ્યારે મુકતારનામું અપીલકર્તાઓએ મુકદ્દમો ચાલું હોય ત્યારે કર્યું હતું, ત્યારે તેની વિષયવસ્તુ બનેલી મિલકત, એટલે કે વિવાદિત જમીન, અપીલકર્તાઓની મિલકત નહોતી. કારણ કે, જ્યારે અપીલકર્તાઓ દ્વારા દાખલ કરાયેલ મુકદ્દમો વિવાદિત જમીન સંબંધે સામાવાળાઓના હિતમાં કરવામાં આવેલ વેચાણખતને રદ કરવા માટેનો છે, ત્યારે અપીલકર્તાઓને વિવાદિત જમીનમાં કોઈ હસ્તાંતરયોગ્ય હિત હતું એવો પ્રશ્ન, મુકદ્દમામાં અપીલકર્તાઓએ માગ્યા મુજબ તે વેચાણખત રદ ન થાય ત્યાં સુધી, ઊભો જ થતો નથી. નોંધાયેલ વેચાણખત, તે રદ ન થાય ત્યાં સુધી, પ્રભાવી રહે છે અને સર્વ સામે અમલમાં રહે છે. તેથી, જો આ બાબતના આ પાસાની તુલનામાં વિવાદાસ્પદ મુકતારનામાની જોગવાઈઓ ધ્યાનમાં લેવામાં આવે, તો ઉપરથી જ સ્પષ્ટ થાય છે કે મુકતારનામું અપીલકર્તાઓએ મુકદ્દમો દાખલ કર્યા બાદ, તેઓ તેમની નિરક્ષરતા અને અન્ય પરિબળોને કારણે મુકદ્દમો તથા સંબંધિત અન્ય કાર્યવાહી અસરકારક રીતે આગળ ધપાવી શકતા ન હોવાથી, મુકદ્દમો અને તેની સાથે સંકળાયેલી અન્ય બાબતો ચલાવવા માટે કર્યું હતું અને તે સમયે વિવાદિત જમીન બદલનું પ્રતિફળ મુકતારનામાધારકે અપીલકર્તાઓને ચૂકવ્યું હતું અને તેના બદલામાં અપીલકર્તાઓએ એ સ્વીકાર્યું હતું કે વેચાણ, ગિરવે, ભાડે આપવાથી કે ભેટ દ્વારા વિવાદિત જમીનનું હસ્તાંતરણ કરાવી મુકતારનામાધારક જે પ્રતિફળ મેળવે, તેના પર

અપીલકર્તાઓનો કોઈ અધિકાર રહેશે નહીં. શ્રી દવેએ આંક-૧૨૪ પરના મુકતારનામાની કલમ ૧, ૨ અને ૧૦ પર ખાસ ભાર મૂક્યો. રજૂઆત એવી છે કે સારૂપે, અપીલકર્તાઓએ તેના કર્તા તરીકે તે મુજબ મુકતારનામાધારકને જે બાબત નિશ્ચિત કરી હતી તે સામાવાળાઓ વિરુદ્ધ મુકદ્દમો આગળ ધપાવવાનો અને મુકદ્દમાના પરિણામને આધીન રહી વિવાદિત જમીન અંગે વ્યવહાર કરવાનો અધિકાર હતો. તેનો અર્થ એ થાય છે કે જો કાંઈ પણ મુકતારનામાધારકને હસ્તાંતરિત થયું હોય એવું માનવાનું થાય, તો તે સામાવાળાઓ વિરુદ્ધ માત્ર દાવો કરવાનો હક અને તેનું પરિણામ અનુકૂળ આવે તો તેનાં ફળનો લાભ મેળવનાનો હક જ હતો. જોકે, મિલ્કત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૬ (ઈ) મુજબ, માત્ર દાવો કરવાનો હક એવી મિલ્કત નથી જેનું હસ્તાંતરણ થઈ શકે. વધુમાં, મિલ્કત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૬ (એ) પણ મિલ્કત પ્રાપ્ત થવાની માત્ર સંભાવનાના હસ્તાંતરણને પ્રતિબંધિત કરે છે.

૨૩. શ્રી દવેએ વધુમાં રજૂ કર્યું કે નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૧૭(૧)(બી) હેઠળ આવતાં દસ્તાવેજનું નોંધણી કરાવવું ફરજિયાત બનાવવામાં આવ્યું છે. તેના પાલનના અભાવનું પરિણામ નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૪૯ માં ઠેરવવામાં આવેલ છે. એમ રજૂ કરવામાં આવ્યું કે કરાર અધિનિયમ, ૧૮૭૨ ની કલમ ૨૦૨ હેઠળની અપરિવર્તનીય મુકતારનામું, તેની સાદી વાચનાથી, નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૧૭(૧)(બી) હેઠળ

આવે છે. પરિણામે, પ્રશ્નાધીન મુકતારનામું નોંધાયેલું હોવું જોઈએ હતું. જોકે, સ્વીકાર્ય રીતે તેનું નોંધણી કરાવવામાં આવ્યું નહોતું. તેથી, પ્રશ્નાધીન મુકતારનામું અપરિવર્તનીય તરીકે અર્થઘટિત કરવામાં આવે તો પણ, નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૪૯ મુજબ, તેના ધારકને તેના આધારે કોઈ હકનો દાવો કરવાની મંજૂરી આપવા માટે તે અમલમાં મૂકી શકાય એવું નથી. શ્રી દવેએ અલાહાબાદ હાઈકોર્ટે ચંદ્રમા સિંહ વિ. મિર્ઝા અનીસ અહમદ બાબતમાં આપેલા અને ૨૦૧૧ એસ.સી.સી. ઓનલાઈન ઓલ પર ૮ (ફકરા ૧૦ અને ૧૭) માં અહેવાલિત નિર્ણય પર આધાર મૂક્યો. આ કેસમાં, તે અંગેની શરત હોવાથી મુકતારનામું સ્વરૂપે રદ કરી શકાય એવું હોવા છતાં, અચલ સંપત્તિમાં હિત સર્જતું હોવાથી તેનું નોંધણી કરવામાં આવ્યું હતું. પરંતુ, તેની રદબાતલ નોંધાયેલ દસ્તાવેજ વિના કરવામાં આવી હતી. તેથી, તે મુદ્દાનો વિચાર કરતાં એવો નિર્ધાર આપવામાં આવ્યો કે કારણ કે આવી રદબાતલથી અચલ સંપત્તિ સંબંધિત હકનો લોપ થવાનો પરિણામ આવે છે, તેથી તેનું નોંધણી કરાવવું આવશ્યક બને. શ્રી દવેએ રજૂ કર્યું કે અપીલકર્તાઓના મુકતારનામા-ધારક તરફથી કરવામાં આવેલ આ રજૂઆત કે જો અપરિવર્તનીય મુકતારનામું નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૧૭(૧)(બી) હેઠળ આવતું હોત, તો ૨૧મી જુલાઈ, ૨૦૦૮ થી અમલમાં આવતી રીતે કલમ (૧) ઉમેરણી દ્વારા ગુજરાત રાજ્ય માટેની ઉક્ત કલમ ૧૭ માં સુધારો કરવામાં આવ્યો ન હોત, તે કોઈ જ ગુણવત્તા ધરાવતી નથી. શ્રી દવેના મતે, પ્રથમ તો, કલમ ૧૭(૧)(બી) લાગુ પડે છે કે નહીં તે તેનો સાદો અર્થ વાંચવાથી નક્કી થવાનું છે, કલમ ૧૭ માં વિધાનમંડળે સુધારા દ્વારા શું કર્યું તે

પરથી નહીં. બીજા સ્થાને, કલમ ૧૭(૧) માં અનુગામી સુધારા દ્વારા તેમાં કલમ (એફ) ઉમેરવાની બાબતનો આશ્રય લઈને તેની કલમ (બી)નું અર્થઘટન કરવા પ્રશ્ન ત્યારે જ ઊભો થાય, જ્યારે વિધાનમંડળે કલમ (બી) માટે વપરાયેલી ભાષામાં કોઈ અસ્પષ્ટતા હોય. જોકે, નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૧૭(૧) ની કલમ (બી) તેનો અભિપ્રાય વ્યક્ત કરવામાં સંપૂર્ણપણે નિર્વિવાદ અને સ્પષ્ટ છે. ત્રીજા સ્થાને, કલમ (૧)નું યોગ્ય વાચન દર્શાવે છે કે તેનો હેતુ એવા મુક્તારનામાને આવરી લેવાનો છે, જે સ્વયં સંપત્તિમાં કોઈ હક અથવા હિત ઉત્પન્ન કરતું નથી જેથી કલમ (બી) લાગુ પડે નહીં, પરંતુ તે સાથે સાથે કબજાની હસ્તાંતરણની નોંધ પણ કરે છે. આમ, શ્રી દવેના મતે, કલમ (૧)નો હેતુ એવો દુરુપયોગ અટકાવવાનો છે જે કલમ (બી)ના લાગુ પડવાને બહાર રાખવા તરફ નિશાન સાધે છે.

૨૪. શ્રી દવેએ, પાવર ઓફ એટર્નીની પ્રકૃતિ જેવી પણ હોય તેની પરવા કર્યા વિના, વાદવિવાદ કોણ ચલાવશે તે નક્કી કરવાનો અધિકાર એજન્ટનો નહીં પરંતુ મુખ્યનો વિશેષાધિકાર છે, એવી પોતાની રજૂઆતને બળ આપવા માટે, ૧૯૬૭ એસએસસી ઓનલાઈન મેડ ૪૦ માં અહેવાલિત મુથારસુ થેવર વિ. માયાંડી થેવર મામલામાં મદ્રાસ વડી અદાલતના નિર્ણય પર આધાર મૂક્યો.

૨૫. છેલ્લે, શ્રી ડેવએ રજૂ કર્યું કે જો પાવર ઓફ એટર્ની ધારકની દલીલ ક્યારેય સ્વીકારવાની હોય, તો અનુક્રમે ૨૦૧૫ની સિવિલ અરજીઓ નં. ૮૨૪૯ અને ૮૧૬૯ માં ૧૦મી ઓગસ્ટ, ૨૦૧૫ના રોજ પસાર કરાયેલા હુકમના ફકરા-૧૫

અને ૧૬ માં સહખંડપીઠ દ્વારા કરવામાં આવેલા અવલોકનો તેને હાલના દ્વિતીય અપીલનો પીછો કરવા માટે કોઈ સ્વતંત્ર હકનો દાવો કરવા અથવા એવો હક પ્રતિપાદિત કરવા પરથી અવરોધશે.

૨૬. બીજી તરફ, પાવર ઓફ એટર્ની ધારક તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન સિનિયર એડવોકેટ શ્રી દેસાઈએ રજૂ કર્યું કે વાદીઓની તરફથી ઉઠાવવામાં આવેલ દલીલોમાં કોઈ સાર નથી. શ્રી દેસાઈના મુજબ, એવો તર્ક કરવામાં આવી શકતો નથી કે તેમના મુકતારને એજન્સીનો વિષય બનેલી દાવાની મિલકતમાં કોઈ હિત નથી. શ્રી દેસાઈએ રજૂ કર્યું કે નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઈઓની લાગુ પડતાની બાબતનો પ્રશ્ન ત્યારે જ ઊભો થાય, જ્યારે પક્ષકારો વચ્ચે અનિરસ્ત પાવર ઓફ એટર્નીની કાયદેસરતા અને માન્યતા અંગે વિવાદિત કાર્યવાહી હોય. શ્રી દેસાઈએ વધુમાં રજૂ કર્યું કે આ પ્રશ્ન પહેલેથી જ નિષ્કર્ષ પામેલો હોવાથી, આ અદાલતે ફરી એકવાર તે જ પ્રશ્નમાં પ્રવેશ કરવો જોઈએ નહીં.

૨૭. અપરિવર્તનીય મુખત્યારનામાની કેટલીક સંબંધિત જોગવાઈઓ ઉદ્ઘૂત કરવી યોગ્ય અને સમુચિત ગણું છું:—

“ઉપરોક્ત દર્શાવેલ જમીન સંબંધે અમારે સરકારી અને અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં દોડધામ કરવી અમારી માટે શક્ય નથી અને તે સિવાય અમારે વારંવાર શહેર બહાર જવું પડે છે; ઉપરાંત, અમે નિરક્ષર છીએ અને અમારી ઉપરોક્ત દર્શાવેલ અચલ મિલ્કત બાબતે તમામ વિધિ અને કાર્યવાહી વ્યક્તિગત રીતે હાજર રહીને પૂર્ણ કરવામાં અમે અસમર્થ છીએ; તેથી, નીચે દર્શાવેલ તમામ કાર્યો બજાવવા

માટે અમે રાજકોટ નિવાસી અમારા અતિ વિશ્વાસુ અને ભરોસાપાત્ર શ્રી નારણભાઈ જાદવભાઈ લાલકિયાને અમારા મુક્તારનામાધારક તરીકે નિયુક્ત કરીએ છીએ અને તે જ જાહેર કરીએ છીએ; તેમજ નીચે દર્શાવેલ કાર્યો બજાવવા માટે આ મુક્તારનામા દ્વારા અમે તેમને સર્વ સત્તાઓ અને અધિકારો અર્પણ કરીએ છીએ; અને તેમના દ્વારા કરવામાં આવેલ તમામ કાર્યો તથા અનુસરવામાં આવેલ કાર્યવાહી અને વિધિઓ એ અમારા દ્વારા જ કરવામાં આવેલ અને બજાવવામાં આવેલ ગણાશે અને તે અમને, અમારા માતાપિતા, સંરક્ષકો, વારસદારો અને સર્વ સંબંધિત વ્યક્તિઓને બંધનકારક રહેશે, જે બાબત અમે આ મુક્તારનામા દ્વારા જાહેર કરીએ છીએ.

૨) ઉપરોક્ત ઉલ્લેખિત અચલ મિલકત અંગે ગામ નમૂના નં. ૬, ૭/૧૨, ૮ – અથવા અન્ય કોઈ મહેસૂલી નોંધપોથીમાં નોંધો કરાવવા માટે તલાટી –કમ – મંત્રી, મામલતદાર, ઉપકલેક્ટર, કલેક્ટર સમક્ષ જે કઈ કાર્યવાહી કરવી પડતી હોય અથવા અરજી, અહેવાલ, પુનર્વિચાર અરજી, સમીક્ષા અરજી, સોગંદનામું, ઘોષણાપત્ર વગેરે આપવાનું જે કઈ જરૂરી બનતું હોય અને આવા તમામ કાર્યો તથા નસબીઓ માટે જે કઈ પ્રક્રિયા અનુસરવી આવશ્યક હોય તથા અમારી તરફથી અને અમારા વતી વકીલની નિમણૂક કરવા, સોગંદનામું દાખલ કરવા, નિવેદનો આપવા વગેરે માટે સહી કરવાની તથા આવા તમામ કાર્યો અને નસબીઓ અમારે વ્યક્તિગત રીતે કરવાના અને અનુસરવાના હોય તેવા તમામ કાર્યો અને નસબીઓ કરવા માટે અમે અમારા ઉપરોક્ત નામોદ્દેશિત

મુકત્યારનામાધારકને અમારા વતી અને અમારી તરફથી આવા તમામ કાર્યો અને તસલ્લીઓ કરવા માટે સત્તા આપેલ છે અને તે જ અમારાથી કરવામાં આવેલ અને બજાવવામાં આવેલ સમાન ગણાશે. વધુમાં, કોઈપણ કાર્યવાહી પરત ખેંચવા, નકલો માંગવા, રકમો જમા કરાવવા અથવા તે ઉપાડવા, મહેસૂલી નોંધ સંબંધિત તમામ કાર્યવાહી કરવા અને મહેસૂલી અધિકારીઓ સમક્ષ હાજર રહેવા માટે પણ અમે અમારા ઉપરોક્ત નામોદ્દેશિત મુકત્યારનામાધારકને અમારા વતી અને અમારી તરફથી આવી તમામ તસલ્લીઓ કરવા સત્તાધિકૃત કરીએ છીએ, જે અમે આ મુકત્યારનામા દસ્તાવેજ દ્વારા જાહેર કરીએ છીએ.

૩) ઉપરોક્ત ઉદ્દેશિત અચલ મિલકત અંગે માનનીય સિવિલ જજ (એસ.ડી.) રાજકોટ સમક્ષ સિવિલ દાવો નં. ૬૬૫/૧૯૯૪ બાકી છે. આ સિવિલ દાવાને અનુસંધાને ભવિષ્યમાં અમારી ઉપરોક્ત જમીન-મિલકત બાબતે કાયદાની કોઈપણ અદાલત સમક્ષ કોઈપણ કેસ દાખલ કરવાની આવશ્યકતા ઊભી થાય, તો અમે આ દ્વારા જાહેર કરીએ છીએ કે અમે અમારા ઉપરોક્ત નામિત મુકત્યારનામાધારકને અમારી તરફથી અને અમારા વતી તે માટેની તમામ એવી કાર્યવાહી કરવા સત્તાધિકૃત કરીએ છીએ; તેમજ જો અમને કોઈપણ વ્યક્તિ વિરુદ્ધ કોઈ ફોજદારી કાર્યવાહી દાખલ કરવાની જરૂર પડે, તો તેવી તમામ અદાલતી બાબતોમાં આ મુકત્યારનામું અમલમાં મૂકી અમે અમારા ઉપરોક્ત નામિત મુકત્યારનામાધારકને અમારી તરફથી અને અમારા વતી તે જ કામગીરી કરવા સત્તાધિકૃત કર્યો છે. વધુમાં, આવી તમામ અદાલતી પ્રક્રિયા તથા અન્ય

સંબંધિત કાર્યવાહી જેમ કે વકીલ નીમવો, વકીલાતનામા પર સહી કરવી, દાવાપત્ર, અરજી, અપીલ મેમો તથા અન્ય અરજીઓ પર સહી કરવી, પ્રતિજ્ઞાપત્રો અને સોગંદનામાઓ અમલમાં મૂકવા, સ્વીકાર આપવા અથવા જુબાની આપવી, વાદવિવાદમાં સમાધાન ગોઠવવા, કેસો પાછા ખેંચવા, જમા રકમ મેળવવા અથવા રકમ પાછી ખેંચવા વગેરે, ઉપર અહીં ઉલ્લેખિત અદાલતો સંબંધિત તમામ પ્રકારના કામો અને પ્રક્રિયાઓ કરવા માટે અમે અમારા ઉપરોક્ત નામિત મુકતારનામાધારકને અમારી તરફથી અને અમારા વતી તે જ કરવાની સત્તા આપેલી છે.

જ) ઉપરોક્ત જમીન અંગે, સરકાર અથવા અર્ધસરકારી કચેરીઓ, ગ્રામ પંચાયત, જિલ્લા પંચાયત, તાલુકા પંચાયત, એયુડીએ, અર્બન લેન્ડ સીલિંગની કચેરી, ટાઉન પ્લાનિંગ કચેરી, ટાઉન પ્લાનરની કચેરી તથા અન્ય અર્ધસરકારી અને સરકારી કચેરીઓ સમક્ષ જે કોઈ કાર્યવાહી અનુસરવાની કે હાથ ધરવાની હોય, કોઈપણ પ્રકારની અરજી અથવા અહેવાલો દાખલ કરવા માટે, સોગંદનામા દાખલ કરવા માટે, જાહેરનામું દાખલ કરવા માટે, નકશાઓની મંજૂરી મેળવવા માટે, જમીનને ખેતીલાયકમાંથી અકૃષિમાં ફેરવવા માટે, દર્શાવેલ જમીનમાં સબ-પ્લોટિંગનું કામ કરાવવા માટે, રકમો જમા કરવા અથવા ઉપાડવા માટે, જે જે તમામ કાર્યો અને કાર્યવાહી માટે જે પ્રક્રિયાઓ અનુસરવાની અથવા હાથ ધરવાની આવશ્યક હોય, તે તમામ કાર્યો અને કાર્યવાહી અમારી તરફથી અને અમારા વતી કરવા માટે અમે અમારી ઉપરોક્ત નામિત મુખત્યારધારકને આથી

સત્તા અને અધિકાર આપીએ છીએ, અને તે જ અમારે દ્વારા કરવામાં આવ્યા હોવાનું સમકક્ષ માનવામાં આવશે અને તે અમારે પર બાધ્યક રહેશે, તેવી અમે આ મુખત્યારનામા દ્વારા જાહેરાત કરીએ છીએ.

પ) ઉક્ત જમીનનો કોઈપણ ભાગ અથવા સમગ્ર જમીન વેચવા માટે, તેના ભાવ નક્કી કરવા માટે, ઉક્ત જમીન સંબંધે બાનાખત અથવા વેચાણખત કરવા માટે, વેચાણખત અથવા બાનાખતનું નોંધણીકરણ કરવા માટે, ઉક્ત જમીન અથવા તેના કોઈ ભાગની પ્રતિફળ રકમ સ્વીકારવા માટે, ઉપરોક્ત જમીન અથવા તેના કોઈ ભાગના વેચાણખતનું અમલીકરણ કરવા માટે, ઉપ-નોંધણીકર્તાની કચેરીમાં વેચાણખતનું નોંધણીકરણ કરવા માટે, સમયાંતરે જરૂરી મુજબ કરવામાં આવવાના સોગંદનામા તથા જાહેરખબરોનું અમલીકરણ કરવા માટે, જમીનનો કબજો સોંપવા માટે, પ્રતિફળની રસીદ આપવા માટે તેમજ બાનાખત અથવા વેચાણખતમાં હસ્તાક્ષર કરવા માટે અને અનુસરવાની આવશ્યક એવી તમામ કાર્યવાહી કરવા માટે, અમે અત્રે અમારા ઉપરોક્ત નામિત મુખત્યારધારકને, અમારી તરફથી અને અમારા વતી આવા તમામ કાર્યો અને કાર્યવાહી કરવા માટે અધિકૃત કરીએ છીએ અને સત્તા પ્રદાન કરીએ છીએ; અને તે જ અમારી દ્વારા કરવામાં આવેલ હોવાનું સમકક્ષ ગણાશે તેમજ તે અમને બંધનકારક રહેશે, જે બાબત અમે આ મુખત્યારનામા દ્વારા જાહેર કરીએ છીએ.

૬) ઉપરોક્ત જમીન વેચવા માટે, શહેરી જમીન લિમિટેશન એક્ટની કલમ ૨૬ હેઠળ પરવાનગી મેળવવા હેતુસર સક્ષમ પ્રાધિકારી અથવા અન્ય કોઈ અધિકારી

અથવા સત્તાવાળાઓ પાસેથી પરવાનગી મેળવવા માટે જે જે પ્રક્રિયાઓનું પાલન કરવું અથવા જે જે કાર્યો કરવાના જરૂરી થાય, તે તમામ કાર્યો અને પ્રક્રિયાઓ અમારા વતી અને અમારી તરફથી કરવા માટે, અમે આ દ્વારા અમારા ઉપરોક્ત નામના મુકતારનામાધારકને સત્તા અને અધિકાર આપીએ છીએ; વધુમાં, કલમ ૨૬ હેઠળ યોજનાની મંજૂરી મેળવવા માટે જે જે પ્રક્રિયાઓનું પાલન કરવું જરૂરી હોય તે તમામ કાર્યો અને પ્રક્રિયાઓ માટે પણ અમે આ દ્વારા અમારા ઉપરોક્ત નામના મુકતારનામાધારકને સત્તા અને અધિકાર આપીએ છીએ; તેમજ, શહેરી જમીન લિમિટેશન એક્ટ, ૧૯૭૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ કૃષિ મુક્તિ માટેની પ્રક્રિયા શરૂ કરવા માટે અને જમીન લિમિટેશન એક્ટની કલમ ૬ હેઠળની કાર્યવાહી ચલાવવા માટે, તથા તે મામલામાં નિવેદનો આપવા માટે, સોગંદનામાં દાખલ કરવા માટે, તે મામલામાં જવાબી નિવેદનો રજૂ કરવા માટે, જવાબો રજૂ કરવા માટે, દસ્તાવેજો રજૂ કરવા માટે, હુકમની નકલો મેળવવા માટે; વધુમાં, શહેરી જમીન લિમિટેશન એક્ટ હેઠળના કોઈ પણ હુકમ વિરુદ્ધ અપીલ અથવા પુનર્વિચાર અરજી દાખલ કરવા માટે અને સચિવ સમક્ષ, તેમજ ઉક્ત અધિનિયમ હેઠળની કોઈપણ પ્રક્રિયા હાથ ધરવા માટે, ગુજરાત વડી અદાલત સમક્ષ માનનીય રિટ અરજી દાખલ કરવા માટે; વધુમાં, શહેરી જમીન લિમિટેશન એક્ટની કલમ ૨૧(૧) હેઠળ યોજનાની મંજૂરી મેળવવા માટે તેમજ મંજૂરી માટે નકશા, માનચિત્રો, સ્કેચ વગેરે રજૂ કરવા માટે, જાહેરનામાં અને સોગંદનામાં વગેરે દાખલ કરવા માટે, શહેરી જમીન લિમિટેશન એક્ટની વિવિધ જોગવાઈઓ હેઠળ કોઈપણ કાર્યો અથવા પ્રક્રિયાઓ કરવા માટે, અમે આ દ્વારા અમારા

ઉપરોક્ત નામના મુકતારનામાધારકને અમારી તરફથી અને અમારા વતી તે તમામ કાર્યો અને પ્રક્રિયાઓ કરવા સત્તા અને અધિકાર આપીએ છીએ અને તે જ અમારે જ કરેલ અને પૂર્ણ કરેલ ગણાશે; ઉપરોક્ત તમામ કાર્યો માટે અમે અમારા ઉપરોક્ત નામના મુકતારનામાધારકને સત્તા આપી છે.

૭) અમે આ દ્વારા અમારા ઉપરોક્ત નામિત મુખત્યારનામાધારકને આ જમીન ભાડે આપવાના હેતુથી ભાડાપટ્ટા દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ પણ રીતે આપવા માટે, અથવા તે જ મિલકત ગીર્વે મૂકવા માટે, અથવા ગીર્વેના દસ્તાવેજનું નોંધણીકરણ કરાવવા માટે, તે અંગેનું ભાડું મેળવવા માટે, ભાડાની રસીદો આપવા વગેરે માટે તેમજ આવા તમામ પ્રકારનાં કાર્યો અને પ્રક્રિયાઓ હાથ ધરવા માટે સત્તા અને અધિકાર અત્રે આપીએ છીએ.

૮) આ સત્તાપત્ર દસ્તાવેજ દ્વારા અમે આ જમીનનો કબજો અમારા ઉપરોક્ત નામદાર સત્તાપત્રધારકને સોંપ્યો છે અને તેથી ઉપરોક્ત જમીનની ખેતી કરવાનો હક, તેમજ તેની ઉપજની આવક અથવા ઉક્ત જમીનની અન્ય કોઈપણ આવક મેળવવાનો હક, ઉક્ત જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો હક, દીવાલો બાંધવાનો, ફૂવો ખોદવાનો, પાઈપલાઈનો સ્થાપિત કરવાનો, ઉપરાંત ઉક્ત જમીન પર ઋણ લેવા, ઉક્ત જમીન પર બોજો ઊભો કરવા, ઉક્ત જમીન કોઈપણ પ્રકારની ગેરંટીમાં આપવા અંગેની સત્તા અને અધિકાર અમે આ સત્તાપત્ર દસ્તાવેજ દ્વારા અમારા ઉપરોક્ત નામદાર સત્તાપત્રધારકને અર્પણ કરીએ છીએ;

અમારા ઉપરોક્ત નામદાર સત્તાપત્રધારક આ જમીનની ખેતી પોતે કરી શકશે અથવા મજૂરીથી કે ઠેકેદારીથી કરાવી શકશે અને તેની આવક પ્રાપ્ત કરી શકશે.

૯) આ જમીન સંબંધી સરકારને ચૂકવવાપાત્ર સરકારી કર, મહેસૂલ વગેરે તેમજ સરકાર અથવા અર્ધસરકારી અધિકારીઓ સમક્ષ ભરવાપાત્ર તમામ રકમો અમારા ઉપરોક્ત નામોદ્દેશિત મુકત્યારનામાધારક દ્વારા જ ભરવામાં આવશે, અને તે માટે અમારા ઉપરોક્ત નામોદ્દેશિત મુકત્યારનામાધારકને તેવા સર્વ હકો રહેશે.

૧૦) આ જમીનની હાલના બજારકિંમત, અર્થાત્ ગામ વાવડીના સર્વે નં. ૧૧ વાળી જમીનમાંથી ૮ એકર અને ૦ ગુંઠા જેટલી જમીનની બજારકિંમત, અંદાજે રૂ. ૧,૨૦,૦૦૦/- (રૂપિયા એક લાખ વીસ હજાર માત્ર) થાય છે. ઉપરોક્ત રૂ. ૧,૨૦,૦૦૦/- (રૂપિયા એક લાખ વીસ હજાર માત્ર) ની રકમ આજે અમે તમારી પાસેથી પ્રાપ્ત કરી છે. તેથી, તેની પહોંચ અમે સ્વીકારીએ છીએ અને આ રીતે આ જમીનની સંપૂર્ણ પ્રતિફળ રકમ અમને પ્રાપ્ત થઈ ગઈ છે; તેથી, આ મુકત્યારનામાના આધારે તમે આ જમીનને કોઈ પણ રીતે, કોઈ પણ પદ્ધતિથી અથવા કોઈ પણ પ્રકારથી ગીરવે મૂકી શકો, વેચી શકો અથવા હસ્તાંતરિત કરી શકો છો અને એવું કરતાં તેની પ્રતિફળ રકમ તરીકે તમને જે કંઈ રકમ પ્રાપ્ત થાય તેના સંબંધે અમને કોઈ પણ રીતે, કોઈ પણ પદ્ધતિથી અથવા કોઈ પણ પ્રકારથી કોઈ હક અથવા અધિકાર રહેશે નહીં.

૧૧) અમે તમારી પાસેથી આ જમીન બાબતે સંપૂર્ણ વેચાણ-પ્રતિફળની રકમ પ્રાપ્ત કરી છે, તેથી, ઉક્ત જમીનનો શાંતિપૂર્ણ, ખાલી, નિર્વિવાદ અને પ્રત્યક્ષ

કબજો અમારી તરફથી તમને સોંપવામાં આવે છે; તેથી હવેથી તમે, અર્થાત્ અમારા મુજત્યારધારક, અર્થાત્ રાજકોટ ખાતે નિવાસી નારણભાઈ જાદવભાઈ લાલકિયા, ઉપરોક્ત જમીનના કાયદેસર કબજેદાર અને ભોગવટેદાર છો.

૧૨) કારણ કે આ જમીન સંબંધે સંપૂર્ણ પ્રતિકૂળ રકમ અમે આપની પાસેથી પ્રાપ્ત કરી લીધી છે, તેથી હવે દર્શાવેલ જમીનની પ્રતિકૂળ કિંમત અંગે અમને કોઈ વિવાદ રહ્યો નથી, અને ભવિષ્યમાં કોઈપણ સમયે અમે આ મુકત્યારનામું પાછું ખેંચીશું નહીં; તેથી, તેનો અર્થ એવો થાય છે કે આ મુકત્યારનામું અપ્રત્યાહાર્ય મુકત્યારનામું છે.

૧૩) આ પાવર ઓફ એટર્નીના ઉપરોક્ત ઉલ્લેખિત પરિચ્છેદોમાં અમે અમારા ઉપરોક્ત નામિત પાવર ઓફ એટર્ની ધારકને જે જે સત્તાઓ અને અધિકારો આપ્યા તથા સોંપ્યા છે, તે ઉપરાંત જો કોઈ પણ સમયે કોઈ પ્રક્રિયા અનુસરવાની આવશ્યકતા ઊભી થાય, તો તેથી અમે અમારા ઉપરોક્ત નામિત પાવર ઓફ એટર્ની ધારકને અમારી તરફથી અને અમારા વતી તે જ અમલમાં મૂકવા માટે સત્તા અને અધિકાર અત્રે આપીએ છીએ અને તે જ અમારાથી કરવામાં આવેલ અને અમલમાં મૂકવામાં આવેલ ગણવામાં આવશે.

૧૪) બોમ્બે સ્ટેમ્પ અધિનિયમના કલમ ૪૫(૧) હેઠળ રૂ. ૯,૬૦૦/- (રૂપિયા નવ હજાર અને છસો માત્ર) જેટલા સ્ટેમ્પ કાગળોનો ઉપયોગ આ મુજત્યારનામાના દસ્તાવેજ પર લાગતી સ્ટેમ્પ શુલ્ક બાબતે કરવામાં આવ્યો છે.

અમારા મુકતારનામાધારક આ મુકતારનામામાં ઉલ્લેખિત તમામ પ્રકારના કાર્યો કરશે અને કાર્યવાહી હાથ ધરશે, જે ઉપરોક્ત જમીનના માલિક તરીકે અમારી વ્યક્તિગત હાજરીમાં અમારા દ્વારા કરવાનાં અને નિર્વહવાનાં હોય તેવા કાર્યો અને કાર્યવાહી મારા તરફથી તથા મારા પત્ની કરશે; ઉપરાંત, અમારા મુકતારનામાધારક મારા તરફથી તથા મારા પત્ની હસ્તાક્ષર કરશે અને દસ્તાવેજો કરશે, અને તે મુજબ અમારા મુકતારનામાધારક દ્વારા જે કોઈ કાર્યવાહી અનુસરવામાં આવશે અને અમારા દ્વારા જે કાર્યો કરવામાં આવશે, તે તમામ કાર્યો, કાર્યવાહી અને કાર્યવાહીઓ વગેરે અમને બંધનકર્તા માનવામાં આવશે અને તે જ અમારા માતા-પિતા, વારસદારો, સંરક્ષકો તથા સંબંધિત તમામ વ્યક્તિઓને પણ બંધનકર્તા રહેશે.”

૨૮. શ્રી ડેવ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી બન્ને રજૂઆતો સાથે હું વ્યવહાર કરવાની દરખાસ્ત કરું છું. પ્રથમ, કોન્ટ્રાક્ટ અધિનિયમની કલમ ૨૦૨ સંબંધિત પ્રથમ રજૂઆત સાથે હું વ્યવહાર કરીશ. કોન્ટ્રાક્ટ અધિનિયમની કલમ ૨૦૨ આ મુજબ છે:-

કલમ ૨૦૨:- જ્યાં એજન્ટને વિષયવસ્તુમાં હિત હોય ત્યાં અભિકરણનો અંત. - જ્યાં એજન્ટને તે મિલકતમાં પોતે જ હિત હોય જે અભિકરણની વિષયવસ્તુ બને છે, ત્યાં સ્પષ્ટ કરારના અભાવે, તેવા હિતને અહિતકારક થાય તે રીતે અભિકરણનો અંત લાવી શકાતો નથી.

૨૯. હું કનિંગહામ એન્ડ શેર્ડના કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટ, ૧૧મી આવૃત્તિ, ૨૦૦૭-૦૮ માં કલમના વિષય પરનો એક અવતરણ ઉદ્ધૃત કરી શકું છું

કરાર અધિનિયમની કલમ ૨૦૨:-

“કલમ ૨૦૧ સામાન્ય રીતે ઘોષિત કરે છે કે પ્રતિનિધિનું અધિકારપત્ર તેમાં વિગતવાર દર્શાવેલ કેટલીક રીતોથી સમાપ્ત થાય છે. હાલના કલમ તથા કલમો ૨૦૪ અને ૨૦૮, કલમ ૨૦૧ માં અવતરીત સામાન્ય નિયમના અપવાદો નિર્ધારિત કરે છે. હાલના કલમમાં આવરી લેવાયેલ અપવાદરૂપ સ્થિતિ એવી છે જેમાં જે વસ્તુ અંગે સત્તાનો ઉપયોગ કરવો હોય તેમાં અધિકાર અથવા સત્તા હિત સાથે સંલગ્ન હોય. આ કલમમાં ખામી એ છે કે તે એ જણાવવાનું ચૂકી જાય છે કે કઈ પરિસ્થિતિઓમાં એવું કહી શકાય કે પ્રતિનિધિને પ્રતિનિધિત્વના વિષયવસ્તુમાં હિત છે.

શબ્દો, “એજન્સીના વિષયવસ્તુરૂપ એવી સંપત્તિમાં હિત”, જે કરાર અધિનિયમની કલમ ૨૦૨ માં આવેલ છે, તેમનો વ્યાપ “આવી સંપત્તિમાં હિત અથવા તેના ઉપરનો ભાર” એવા શબ્દો કરતાં, જે ની

મિલ્કત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ.

મિલ્કત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૫૩-એ અને કરાર અધિનિયમ, ૧૮૭૨ ની કલમ ૨૦૨ ના સંયુક્ત વાચન પરથી એવો પરિણામ નીકળે છે કે, મિલ્કતનો હસ્તાંતરકર્તા, જેણે વેચાણ માટેનો કરાર અને

મુખત્યારનામું નિષ્પાદિત કર્યું હોય, તે હકદસ્તાવેજ મુજબ મિલ્કતનો કાનૂની માલિક યથાવત્ રહ્યો હોવા છતાં, તેની તમામ સત્તાઓ દૂર થઈ ગઈ હતી અને આવી સત્તાઓ તે વ્યક્તિમાં નિહિત થઈ ગઈ હતી જેના પક્ષમાં વેચાણ માટેનો કરાર અને મુખત્યારનામું નિષ્પાદિત કરવામાં આવ્યા હતા.”

૩૦. બોસ્ટેડ ઓન એજન્સી, ૧૪મી આવૃત્તિ, પાનું ૪૨૩ માં નીચે મુજબ જણાવવામાં આવ્યું છે:—

“(૧) જ્યાં કોઈ પ્રતિનિધિનો અધિકાર દસ્તાવેજ દ્વારા અથવા મૂલ્યવાન પ્રતિફળ બદલ, કોઈ સુરક્ષા અમલમાં મૂકવાના હેતુસર, અથવા પ્રતિનિધિના કોઈ હિતનું રક્ષણ કરવા અથવા તેને સુરક્ષિત કરવા માટે આપવામાં આવ્યો હોય, ત્યાં આવી સુરક્ષા અથવા હિત યથાવત્ રહે ત્યાં સુધી તે રદ કરી શકાય તેમ નથી. પરંતુ માત્ર એટલા કારણે કે પ્રતિનિધિને તેના ઉપયોગમાં કોઈ હિત છે, અથવા તેના વિષયવસ્તુમાં કોઈ વિશેષ મિલ્કતીય હક છે, અથવા તેના પર આપવામાં આવેલી આગળ ચૂકવેલ રકમ બાબતે સંપાદન હક છે, અને એવો અધિકાર આવા હિત અથવા આવી આગળ ચૂકવેલ રકમને સુરક્ષિત કરવા માટે સ્પષ્ટપણે આપવામાં આવ્યો ન હોય, તો તે રદ ન કરી શકાય એવો ગણાતો નથી;

(૨) જ્યાં પાવર ઓફ એટર્ની, તે ક્યારે બનાવવામાં આવી હોય તે ગૌણ રાખીને, અપરિવર્તનીય હોવાનું દર્શાવવામાં આવેલ હોય અને તે સત્તાના ગ્રહીતાના માલિકીના હિતને સુરક્ષિત કરવા માટે, અથવા ગ્રહીતાપ્રતિ બાકી રહેલી કોઈ

જવાબદારીના પાલન માટે આપવામાં આવેલ હોય, ત્યારે, જ્યાં સુધી ગ્રહીતાને તે હિત રહેલું હોય, અથવા તે જવાબદારી અપૂરી રહી હોય, ત્યાં સુધી તે પાવર અપરિવર્તનીય રહે છે;

(૩) આ અનુચ્છેદ દ્વારા અપરિવર્તનીય હોવાનું વ્યક્ત કરાયેલ અધિકાર મુખ્યકર્તાના મૃત્યુ, ઉન્માદ અથવા દેવાળિયાપણાથી સમાપ્ત થતો નથી, તેમજ જ્યાં મુખ્યકર્તા નિગમિત કંપની હોય ત્યાં પણ નહીં, પરંતુ તેની સમાપન પ્રક્રિયા અથવા વિઘટનથી સમાપ્ત થાય છે, અને એજન્ટની સંમતિ વિના મુખ્યકર્તા દ્વારા તેને રદ કરી શકાતો નથી." (ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે.....)"

૩૧. ત્યારબાદ લેખક દર્શાવે છે કે જે દસ્તાવેજ દ્વારા કોઈ સત્તા પ્રદાન કરવામાં આવે છે તેમાં માત્ર એટલું જાહેર કરાયું હોય કે તે અનિરસ્ત્ય છે, એટલા માત્રથી તે અનિરસ્ત્ય બની જતી નથી. અનિરસ્ત્યતા માટે એથી વધુ કંઈક આવશ્યક છે. તે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ આવશ્યકતાઓને પૂર્ણ કરતી હોવી જોઈએ અને ત્યારબાદ તેને હિત સાથે સંકળાયેલી સત્તા કહેવામાં આવે છે.

૩૨. જો અભિકર્તાને પોતાને જ એ સંપત્તિમાં હિત હોય, જે એજન્સીનો વિષય-વિસ્તાર બનેલી હોય, તો વિપરીત કોઈ સ્પષ્ટ કારણના અભાવે વાદીઓ આવી પાવર ઓફ એટર્ની તેવા હિતને હાનિ પહોંચે તે રીતે સમાપ્ત કરી શકતા નહોતા. સૌપ્રથમ, આપણે "હિત" શબ્દપ્રયોગનો અર્થ વિચારીએ . આ શબ્દની વ્યાખ્યા . માં કરવામાં આવી નથી. તેથી, . ની વિવિધ જોગવાઈઓ હેઠળ ઊભી થતી

પરિસ્થિતિઓના પ્રકાશમાં તેનો અર્થઘટન કરવું પડે. . તમામ પ્રકારની સંપત્તિને, ચલ અને અચલ, દૃશ્ય અને અદૃશ્ય, આવરી લે છે. તે તમામ પ્રકારના અધિકારોને પણ આવરી લે છે, માલિકીહક સંબંધિત, ગૈર-માલિકીહક વ્યક્તિગત તેમજ નિગમિત. "હિત" શબ્દ . હેઠળ આવતી વિવિધ જાતની પરિસ્થિતિઓમાં લાગુ પડે છે અને તેથી, અધિનિયમના આ વ્યાપક હેતુઓ સિદ્ધ કરવા માટે તેને વિશાળ અર્થ આપવો જરૂરી છે. તે કોઈ કળાત્મક પરિભાષા અથવા ટેકનિકલ શબ્દ નથી. ન્યાયશાસ્ત્રમાં, "હિત" શબ્દનો સીધો અર્થ લાભ અથવા ફાયદો એવો થાય છે. "હિતો એવી બાબતો છે જે મનુષ્યને લાભદાયક હોય છે : તેને પોતાની સ્વતંત્રતા અથવા પ્રતિષ્ઠામાં હિત હોય છે. આ બાબતો અંગે તેના અધિકારો, જો તેને આવા અધિકારો હોય, તો તે તે હિતોનું રક્ષણ કરે છે, જે અનુરૂપ રીતે તેના અધિકારોનો વિષય બને છે, પરંતુ તે અધિકારોથી ભિન્ન છે. કોઈ વ્યક્તિને પોતાની પ્રતિષ્ઠામાં હિત છે એવું કહેવાનો અર્થ એ છે કે સારા નામનો ભોગવટો કરવો તેના લાભમાં છે." જોકે, વ્યક્તિના દરેક હિતને અધિકારનું સ્વરૂપ પ્રાપ્ત થતું નથી. માત્ર તે જ હિતો, જે કાયદેસર રીતે માન્ય થયેલા હોય અને/અથવા કાયદેસર રીતે સંરક્ષિત અથવા અમલમાં મુકાયેલા હોય, તે જ કાનૂની અધિકારો ગણાય. (સાલ્મંડ ઓન જ્યુરિસપ્રુડેન્સ, ૧૨મી આવૃત્તિ, પૃષ્ઠ ૨૧૭-૨૧૮). જર્મન ન્યાયશાસ્ત્રી ઝોરિંગ કાયદાને પરસ્પર ટકરાતા હિતો વચ્ચે સમાધાન કરનાર તરીકે જોતા હતા. રોસ્કોએ માનવીય અવ્યવસ્થા અને દાવાઓને એવા હિતો તરીકે માન્યા છે, જે કાયદાથી સ્વતંત્ર રીતે અસ્તિત્વ ધરાવે છે અને સતત "માન્યતા અને સુરક્ષા માટે દબાણ કરતાં રહે

છે." (ફિલોસોફી ઓફ લો, સુધારેલી આવૃત્તિ, ૧૯૫૪). અમેરિકન રિસ્ટેટમેન્ટ ઓફ ધ લો ઓફ ટોર્સ (બીજી આવૃત્તિ, ૧૯૬૫) માં "હિત" શબ્દનો ઉપયોગ માનવીય ઇચ્છાના કોઈપણ વિષયને સૂચવવા માટે કરવામાં આવ્યો છે.

૩૩. આથી, કરારના કાયદાના હેતુઓ માટે, અચલ સંપત્તિ સાથે સંબંધિત સંદર્ભોમાં ક્યારેક આ શબ્દ જે સાંકડી પરિધિમાં વપરાય છે તેના આધારે "હિત" શબ્દના અર્થને મર્યાદિત કરવું યોગ્ય ન ગણાય. ઉદાહરણ તરીકે, સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમનું છેલ્લું વાક્ય જણાવે છે કે વેચાણ માટેનો કરાર, પોતે જ, અચલ સંપત્તિમાં કોઈ હિત કે ભાર ઉપજાવતો નથી. તે જ રીતે, નોંધણી અધિનિયમ માત્ર એવા દસ્તાવેજોને ફરજિયાતપણે નોંધણીયોગ્ય બનાવે છે, જે અચલ સંપત્તિમાં અથવા તેની ઉપર એકસો રૂપિયા કે તેથી વધુ મૂલ્યના કોઈ હક, માલિકીહક અથવા હિતને, તે પ્રાપ્ત થયેલું હોય કે સંભવિત હોય, સર્જે, જાહેર કરે, સોંપે, મર્યાદિત કરે અથવા નાબૂદ કરે. કારણ કે વેચાણ માટેનો કરાર આવો હક, માલિકીહક અથવા હિત ઉત્પન્ન કરતો નથી, તેથી તે ફરજિયાત નોંધણીયોગ્ય ન પણ હોય. પરંતુ , ના સંદર્ભમાં, એવું કહી શકાય નહીં કે જે વ્યક્તિ વેચાણ કરારનો લાભાર્થી છે તેને વેચાણના વિષયવસ્તુમાં કોઈ હક અથવા હિત નથી. વેચાણ દસ્તાવેજના અમલ દ્વારા વેચાણ કરારના પાલનને અમલમાં મૂકવાનો તથા , ની જોગવાઈઓ હેઠળ જે સંપત્તિ વેચવા માટે સંમત કરવામાં આવી છે તેની કબજો મેળવવાનો તેને કાયદેસર રીતે અમલમાં મૂકી શકાય એવો હક અને હિત છે. અંગ્રેજી કોમન લો મુજબ, કરારોના વિશિષ્ટ

પાલનનો વિષય કરારના કાયદાનો એક ભાગ હતો. આ કારણસર કરાર અધિનિયમનો પ્રકરણ ૪ કરારોના પાલન અંગે છે, જેમાં અચલ સંપત્તિ સંબંધિત કરારોનું પાલન પણ સમાવેશ પામે છે. ખરેખર, સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમની , કહે છે કે તે અધિનિયમના જે પ્રકરણો અને કલમો કરારો સાથે સંબંધિત છે, તેઓને , ૧૮૭૨ નો ભાગ માનવામાં આવશે. તેથી, દાવાની સંપત્તિ બાબતે વાદીઓએ જેની તરફેણમાં અપરિવર્તનીય મુખત્યારનામું અમલમાં મૂક્યું હતું તે મુખત્યારનામાધારકને, જો સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમ અને નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ ના હેતુઓ માટે નહીં, તો પણ કરાર અધિનિયમની કલમ ૨૦૨ ના હેતુઓ માટે કરારના વિષયવસ્તુમાં હિત ધરાવતો કહેવાય. (જુઓ હરબંસ સિંહ વિ. શાંતિ દેવી (૧૯૭૭) આઈ.એલ.આર. ૨ દિલ્હી ૬૪૯). ,, (૧૯૬૯) ૧ એસ.સી.આર. ૧૨૨ માં, સામાવાળા બેંકને અપીલકર્તાએ અપરિવર્તનીય મુખત્યારનામું આપ્યું હતું. કારણ કે, અપીલકર્તાએ બેંક પાસેથી નાણાં ઉછીના લીધાં હતાં. તેણે જે હુકમનામામાં પોતે હુકમનામાધારક હતો તે હુકમનામાનો અમલ કરીને પોતાના દેવાદાર પાસેથી તેને બાકી આવતી રકમ વસૂલ કરવાની સત્તા બેંકને આપી હતી. કરાર અધિનિયમની , હેઠળ “હિત” શબ્દનો અર્થ અહેવાલના પાનું ૧૨૬ પર નીચે મુજબ કરવામાં આવ્યો હતો :— .

અપીલકર્તાએ બેંકના હિતમાં આપેલ અધિકાર હિતસંલગ્ન અધિકાર છે તે અંગે ભાગ્યે જ કોઈ શંકા રહેલી છે. તે દસ્તાવેજની સમગ્ર ભાવના તથા તેની શરતોથી

સ્પષ્ટ થાય છે..કાયદાનો સ્થિર સિદ્ધાંત છે કે જ્યાં એજન્સી મૂલ્યવાન પ્રતિફળ માટે રચવામાં આવે છે અને જામીનની અસરકારક અમલવારી કરવા અથવા એજન્ટના હિતનું રક્ષણ કરવા સત્તા આપવામાં આવે છે, ત્યાં તે સત્તા રદ કરી શકાતી નથી.

૩૫. ઉપરોક્ત કાનૂની નિવેદન અંગ્રેજી સામાન્ય કાયદાનું પુનરાવર્તન કરે છે, જે એજન્સી વિષયક બોર્ડેડ, ચૌદમી આવૃત્તિમાં કરાયેલા ઉદ્દેખ પરથી સ્પષ્ટ થશે, જેના સંબંધિત ભાગ નીચે મુજબ છે :-

“જ્યાં એજન્ટનો અધિકાર દસ્તાવેજ દ્વારા, અથવા મૂલ્યવાન પ્રતિફળ માટે, કોઈ સુરક્ષાને અમલમાં લાવવાના હેતુસર, અથવા એજન્ટના કોઈ હિતના રક્ષણ અથવા સુરક્ષા માટે આપવામાં આવ્યો હોય, ત્યાં આવી સુરક્ષા અથવા હિત અસ્તિત્વમાં રહે તે અવધિ દરમિયાન તે રદ કરી શકાય એવો નથી. પરંતુ માત્ર એટલા કારણો કે એજન્ટને તેના ઉપયોગમાં કોઈ હિત છે, અથવા તેના વિષયવસ્તુમાં કોઈ વિશેષ માલિકીહક છે, અથવા આપવામાં આવેલી અગાઉની રકમો માટે ધારાધિકાર છે, અને એવો અધિકાર આવા હિત અથવા અગાઉની રકમોની સુરક્ષા માટે સ્પષ્ટપણે આપવામાં આવેલો નથી, એટલા કારણો તે અનિવાર્ય રીતે અરદનીય બનતો નથી.

(૨) જ્યાં પાવર ઓફ એટોર્ની, જ્યારે પણ બનાવવામાં આવી હોય, તેને અપ્રત્યાહાર્ય તરીકે વ્યક્ત કરવામાં આવી હોય અને તે પાવરના ગ્રહીતાના માલિકીહિતને સુરક્ષિત કરવા માટે, અથવા ગ્રહીતાને બાકી રહેલી કોઈ

જવાબદારીના પાલન માટે આપવામાં આવી હોય, ત્યારે, જ્યાં સુધી ગ્રહીતા પાસે એવો હિત રહે, અથવા તે જવાબદારી અદા ન થયેલી રહે, ત્યાં સુધી તે પાવર અપ્રત્યાહાર્ય રહે છે.” (જુઓ હરબસ સિંહ વિ. શાંતિ દેવી, (૧૯૭૭) આઈ.એલ.આર. ૨ દિલ્લી ૬૪૯)

૩૬. આ તબક્કે, હું નોંધ લેવા માટે યોગ્ય માનું છું અને નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ ની, જે નીચે પુનરુત્પાદિત કરવામાં આવે છે:—

“૧૭. જે દસ્તાવેજોની નોંધણી ફરજિયાત છે.—

(એલ) નીચેના દસ્તાવેજોનું નોંધણી કરાવવામાં આવશે, જો જે સંપત્તિ સાથે તેઓ સંબંધિત હોય તે એવો જિલ્લામાં સ્થિત હોય જેમાં, અને જો તેઓ તે તારીખે અથવા તે પછી અમલમાં મૂકવામાં આવ્યા હોય જેના દિવસે, અધિનિયમ નં. ૧૬, ૧૮૬૪, અથવા ભારતીય નોંધણી અધિનિયમ, ૧૮૬૬, અથવા ભારતીય નોંધણી અધિનિયમ, ૧૮૭૧, અથવા ભારતીય નોંધણી અધિનિયમ, ૧૮૭૭, અથવા આ અધિનિયમ અમલમાં આવ્યો હોય અથવા આવે છે, તે મુજબ:—

(એ) અચળ મિલકતના દાનના દસ્તાવેજો;

(બી) અન્ય ગૈર-વસિયતી દસ્તાવેજો, જે હાલનામાં કે ભવિષ્યમાં, સ્થિર થયેલ હોય કે શરતી હોય, એકસો રૂપિયા અથવા તેથી વધુ મૂલ્યના, અચળ મિલકત અંગે અથવા તેમાં કોઈ હક, માલિકીહક અથવા હિતનું સર્જન કરવા, જાહેર કરવા,

સોંપવા, મર્યાદિત કરવા અથવા સમાપ્ત કરવા માટે અભિપ્રેત હોય અથવા કાર્યરત હોય;

(સી) બિન-વસીયતી દસ્તાવેજો, જે આવા કોઈપણ અધિકાર, હક અથવા હિતની રચના, ઘોષણા, હસ્તાંતરણ, મર્યાદાંકન અથવા સમાપ્તિના કારણે કોઈપણ પ્રતિક્ષણની પ્રાપ્તિ અથવા ચુકવણીનો સ્વીકાર કરે છે; અને

(ડી) વર્ષથી વર્ષ માટેની, અથવા એક વર્ષથી વધુ અવધિ માટેની, અથવા વાર્ષિક ભાડું અનામત રાખતી સ્થાવર સંપત્તિની ભાડાપટ્ટાઓ;

(ઈ) વસિયતનામાકીય ન હોય તેવા દસ્તાવેજો, જે કોઈ અદાલતના કોઈ હુકમનામા અથવા હુકમનું કે કોઈ પંચનિર્ણયનું હસ્તાંતરણ કરે છે અથવા સોંપણી કરે છે, જ્યારે એવો હુકમનામો અથવા હુકમ અથવા પંચનિર્ણય, હાલનામાં હોય કે ભવિષ્યમાં, સ્થિર હોય કે આકસ્મિક, એકસો રૂપિયાં કે તેથી વધુ મૂલ્યના કોઈ હક, માલિકીહક અથવા હિતને અચલ મિલ્કતમાં સર્જવા, જાહેર કરવા, સોંપવા, મર્યાદિત કરવા અથવા સમાપ્ત કરવા માટે દર્શાવે છે અથવા તે રીતે કાર્ય કરે છે: પરંતુ એ શરતે કે ૨[રાજ્ય સરકાર], ૩[રાજકીય રાજપત્ર] માં પ્રસિદ્ધ કરાયેલા હુકમ દ્વારા, આ ઉપકલમના અમલમાંથી કોઈ જિલ્લામાં, અથવા જિલ્લાના કોઈ ભાગમાં, કરાયેલ એવી કોઈ ભાડાપટ્ટીને મુક્ત રાખી શકે છે, જેના દ્વારા અપાયેલી મુદત પાંચ વર્ષથી વધુ ન હોય અને જેના હેઠળ અનામત રાખવામાં આવેલ વાર્ષિક ભાડું પચાસ રૂપિયાંથી વધુ ન હોય.

(૧અ) પ્રતિફળના બદલામાં કોઈ પણ અચળ મિલકતનું હસ્તાંતરણ કરવા અંગેના કરારો સમાવતાં દસ્તાવેજો, મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ (૧૮૮૨ નો ૪) ના હેતુઓ માટે, નોંધણી અધિનિયમ અને અન્ય સંબંધિત કાયદા (સંશોધન) અધિનિયમ, ૨૦૦૧ ના પ્રારંભના દિવસે અથવા ત્યારબાદ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યા હોય તો તેમની નોંધણી થવી આવશ્યક રહેશે અને જો આવા દસ્તાવેજોની તેવા પ્રારંભના દિવસે અથવા ત્યારબાદ નોંધણી કરવામાં આવી ન હોય, તો તેઓ ઉક્ત અધિનિયમના હેતુઓ માટે કોઈ અસર ધરાવશે નહીં.

(૨) ઉપકલમ (એલ) ની કલમો (બી) અને (સી) માં આવેલ કોઈ જોગવાઈ નીચેના પર લાગુ પડતી નથી --

(૧) કોઈપણ સમાધાન દસ્તાવેજ; અથવા

(૨) સંયુક્ત મૂડી કંપનીના શેરોને સંબંધિત કોઈપણ દસ્તાવેજ, ભલે તેવી કંપનીની સંપત્તિ સંપૂર્ણપણે અથવા અંશતઃ અચલ મિલકતમાં સમાયેલ હોય; અથવા

(૩) એવી કોઈપણ કંપની દ્વારા જારી કરાયેલ કોઈપણ ડિબેન્ચર, જે સ્થાવર મિલ્કતમાં કોઈ હક, માલિકીહક અથવા હિતનું સર્જન કરતું ન હોય, જાહેર કરતું ન હોય, સોંપતું ન હોય, મર્યાદિત કરતું ન હોય અથવા સમાપ્ત કરતું ન હોય, સિવાય એટલી હદ સુધી કે તે ધારકને નોંધાયેલ દસ્તાવેજ દ્વારા પ્રદાન કરાયેલી

સુરક્ષાનો હક આપે, જેના દ્વારા કંપનીએ આવી ડિબેન્ચરોના ધારકોના લાભાર્થે વિશ્વાસરૂપે ટ્રસ્ટીઓને પોતાની સમગ્ર અથવા તેના ભાગરૂપ સ્થાવર મિલકત, અથવા તેમાંના કોઈ હિત, ગીર્વે મૂકી હોય, હસ્તાંતરિત કરી હોય અથવા અન્ય રીતે સ્થાનાંતરિત કરી હોય; અથવા

(જ) આવી કોઈ કંપની દ્વારા જારી કરાયેલ કોઈપણ ડિબેન્ચર પરનો કોઈપણ એન્ડોર્સમેન્ટ અથવા તેનું હસ્તાંતરણ; અથવા

(પ) ઉપ-કલમ (૧એ) માં નિર્દિષ્ટ દસ્તાવેજો સિવાયનો કોઈપણ દસ્તાવેજ, જે પોતે અચલ મિલકત અંગે અથવા તેમાં એકસો રૂપિયા અને તેથી વધુ મૂલ્યનો કોઈ હક, માલિકીહક અથવા હિત સર્જતો, જાહેર કરતો, સોંપતો, મર્યાદિત કરતો અથવા સમાપ્ત કરતો ન હોય, પરંતુ માત્ર એવો હક સર્જે છે કે જેથી અન્ય એક દસ્તાવેજ પ્રાપ્ત કરી શકાય, જે દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવામાં આવે ત્યારે એવો કોઈપણ હક, માલિકીહક અથવા હિત સર્જશે, જાહેર કરશે, સોંપશે, મર્યાદિત કરશે અથવા સમાપ્ત કરશે; અથવા

(ડ) અદાલતની કોઈપણ હુકમનામું અથવા હુકમ [સિવાય તેવા હુકમનામા અથવા હુકમના, જે સમાધાનના આધારે કરવામાં આવેલ હોવાનું વ્યક્ત કરવામાં આવ્યું હોય અને જેમાં તે સિવાયની અચલ મિલકતનો સમાવેશ થતો હોય, જે દાવો અથવા કાર્યવાહીનો વિષય-વસ્તુ હોય]; અથવા

(૭) [સરકાર] દ્વારા સ્થાવર મિલકતનું કોઈપણ અનુદાન; અથવા

(૮) કોઈ આવક અધિકારી દ્વારા બનાવવામાં આવેલ વિભાજનનું કોઈ દસ્તાવેજ; અથવા

(૯) , ૧૮૭૧, અથવા તેના હેઠળ મંજૂર કરાયેલ ઋણ અથવા સાધન સંબંધિત કોઈપણ હુકમ અથવા ગીરવી સુરક્ષા

(૧૦) કૃષિકર્તાઓ અધિનિયમ, , ૧૮૮૪ હેઠળ ઋણ આપતો કોઈપણ હુકમ, અથવા તે અધિનિયમ હેઠળ આપવામાં આવેલ ઋણની પરતફેર સુરક્ષિત કરવા માટેનું દસ્તાવેજ; અથવા

(૧૧) , ૧૮૮૦, (૧૮૮૦ નું ૬) હેઠળ કરવામાં આવેલ એવો કોઈપણ હુકમ, જેના દ્વારા ચેરિટેબલ એન્ડોવમેન્ટ્સના કોઈ ટ્રેઝરરને કોઈ સંપત્તિમાં હક સોંપવામાં આવે છે અથવા એવા કોઈ ટ્રેઝરર પાસેથી કોઈ સંપત્તિનો હક દૂર કરવામાં આવે છે; અથવા

(૧૨) ગીરો દસ્તાવેજ પરનું એવું કોઈપણ પ્રમાણલેખ, જેમાં ગીરો રકમના સમગ્ર કે તેના કોઈપણ ભાગની ચુકવણી પ્રાપ્ત થયાનું સ્વીકાર કરવામાં આવ્યું હોય, અને ગીરો હેઠળ બાકી રહેલી રકમની ચુકવણી માટેની એવી કોઈપણ અન્ય રસીદ, જ્યારે તેવી રસીદથી ગીરોનો અંત આવ્યો હોવાનું દર્શાવાતું ન હોય; અથવા

(૧૩) કોઈ સિવિલ અથવા રેવન્યુ અધિકારી દ્વારા જાહેર હરાજીથી વેચવામાં આવેલી કોઈપણ મિલ્કતના ખરીદદારને અપાયેલું વેચાણનું કોઈ પ્રમાણપત્ર.

જ/સ્પષ્ટીકરણ. --અચળ મિલકતના વેચાણ માટેના કરારને અસર કરવાનું પ્રગટ કરતો અથવા તે રીતે કાર્યરત કોઈ દસ્તાવેજ માત્ર એ કારણસર નોંધણી કરાવવાની જરૂરિયાત ધરાવે છે અથવા ક્યારેય ધરાવતો હતો એમ માનવામાં આવશે નહીં કે આવા દસ્તાવેજમાં કોઈ બચાવનાની રકમની અથવા ખરીદીની સંપૂર્ણ રકમની અથવા તેના કોઈ ભાગની ચુકવણીનો ઉલ્લેખ સમાવાયેલ છે.

(૩) પુત્રને દત્તક લેવા માટેની સત્તાપત્રો, જે ૧લી જાન્યુઆરી, ૧૮૭૨ પછી અમલમાં મૂકવામાં આવી હોય અને જે વસીયત દ્વારા અપાયેલાં ન હોય, તે પણ નોંધણી કરાવવાના રહેશે." નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮નું લખાણ નીચે મુજબ છે:--

"૪૯. નોંધણી કરવા માટે જરૂરી દસ્તાવેજોની નોંધણી ન થવાનો પ્રભાવ.-- કલમ ૧૭ ૧[અથવા , ૧૮૮૨ (૧૮૮૨ નું ૪) ની કોઈ જોગવાઈ દ્વારા] મુજબ નોંધણી કરાવવાનો જરૂરી હોય એવો કોઈ દસ્તાવેજ, થવા માટે b

(એ) તેમાં સમાવેશ પામેલી કોઈપણ સ્થાવર મિલકતને અસર કરે, અથવા

(બી) દત્તક લેવાની કોઈ સત્તા પ્રદાન કરવી, અથવા

(સી) તેવી મિલકતને અસર કરતી અથવા તેવી સત્તા પ્રદાન કરતી કોઈપણ વ્યવહારના પુરાવા તરીકે સ્વીકારવામાં આવશે નહીં, જો સુધી તેનું નોંધણીકરણ કરવામાં આવ્યું ન હોય: ૧[પરંતુ આ શરતે કે, આ અધિનિયમ અથવા , ૧૮૮૨ (૧૮૮૨ નું ૪), દ્વારા જરૂરી હોવા છતાં નોંધણી ન કરાયેલ અચલ મિલકતને

અસર કરતો દસ્તાવેજ, વિશિષ્ટ રાહત અધિનિયમ, ૧૮૭૭ (૧૮૭૭ નું ૩) ના પ્રકરણ ૨ હેઠળ વિશિષ્ટ પાલન માટેના દાવામાં કરારના પુરાવા તરીકે ૨,૩ [***] અથવા નોંધાયેલ દસ્તાવેજ દ્વારા અમલમાં મૂકવો આવશ્યક ન હોય તેવી કોઈપણ આનુષંગિક વ્યવહારના પુરાવા તરીકે સ્વીકારવામાં આવી શકે..... " "

૩૮. ઉપરોક્તનું અવલોકન સ્પષ્ટપણે સૂચવે છે કે જે દસ્તાવેજ/લેખ, રૂ. ૧૦૦/- મૂલ્ય ધરાવતી અચલ સંપત્તિ અંગે કોઈ હક/માલિકી હક્ક સર્જવાનો ઇરાદો ધરાવે છે અથવા તેવું દર્શાવે છે, તેનું નોંધણી કરાવવું જોઈએ. તેવી જ રીતે, અધિનિયમનું અવલોકન સૂચવે છે કે જે દસ્તાવેજોની નોંધણી કરાવવી આવશ્યક છે, તે નોંધણી થયેલ ન હોય તો તે તેમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ અચલ સંપત્તિ પર કોઈ અસર કરશે નહીં, અથવા જણાવેલ સંપત્તિને અસર કરતી કોઈ વ્યવહાર બાબતે દત્તક લેવાનો અધિકાર કે અન્ય કોઈ સત્તા પ્રદાન કરશે નહીં, તેમજ તેવા વ્યવહાર સંબંધિત કોઈ પુરાવા તરીકે સ્વીકારવામાં આવશે નહીં, જો સુધી તેની નોંધણી કરવામાં આવી ન હોય.

૩૯. નિર્વિવાદ રીતે, હિતસંલગ્ન કહેવાતું કથિત અપરિવર્તનીય મુખત્યારનામું નોંધાયેલ દસ્તાવેજ નથી. હું શ્રી ડેવ સાથે સંપૂર્ણપણે સહમત છું કે આ મુખત્યારનામું તત્ત્વમાં વેચાણના સ્વરૂપનું છે. દસ્તાવેજના અંતિમ ભાગમાં સ્પષ્ટપણે જણાવવામાં આવ્યું છે કે મિલ્કતનું સંપૂર્ણ વેચાણ મૂલ્ય વાદીઓ દ્વારા

મુખત્યારધારકને ચૂકવવામાં આવી રહ્યું છે. કાયદો આવા વેચાણને માન્યતા આપતો નથી, તેમાં કોઈ શંકા નથી.

૪૦. નોંધણી અધિનિયમ અનુસાર, કોઈપણ દસ્તાવેજ અથવા લખત, જે હક્કસત્તા સર્જવાનો દાવો કરે છે અથવા તેવી મનશા ધરાવે છે, તેની નોંધણી થવી જોઈએ અને જો તેની નોંધણી કરવામાં આવી ન હોય, તો તે તેમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ અચળ મિલ્કતને અસર કરશે નહીં અને વધુમાં, એવી મિલ્કતને અસર કરતી કોઈપણ વ્યવહારના પુરાવા તરીકે તેને સ્વીકારવામાં આવી શકશે નહીં.

૪૧. ઉપરોક્ત સંદર્ભમાં, હું , (૨૦૦૯)૭ એસીસીસી ૩૬૩ માં સર્વોચ્ચ અદાલતે આપેલા ચુકાદા પર આધાર રાખવો યોગ્ય માનું છું, જેમાં સર્વોચ્ચ અદાલતે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું છે:-

"૧૫. , ૧૯૦૮, સ્થાવર મિલકત સંબંધિત વ્યવહારો અંગે સુવ્યવસ્થા, શિસ્ત અને જાહેર જાણકારી રહે તેમજ હસ્તાંતરણના દસ્તાવેજોમાં છેતરપિંડી અને ખોટીકામથી રક્ષણ મળે તે હેતુથી અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો. ડાઉનલોડેડ ઓન - ૦૯/૦૫/૨૦૧૭ ૨૩:૫૭:૨૦ ::એચસીએચપી ૨૧ ચોકસાઈ, શિસ્ત અને જાહેર જાણકારી જળવાઈ રહે તે માટેનો હુકમ. આ હેતુ કેટલીક જાતિના દસ્તાવેજોના ફરજિયાત નોંધણીની જોગવાઈ કરીને અને નોંધણી ન થવાથી ઉપજતા પરિણામોની વ્યવસ્થા કરીને સિદ્ધ કરવામાં આવે છે.

રજિસ્ટ્રેશન અધિનિયમની ૧૬ સ્પષ્ટપણે જોગવાઈ કરે છે કે કોઈપણ દસ્તાવેજ (વસિયતનામાકીય દસ્તાવેજો સિવાયનો) જે હાલનામાં કે ભવિષ્યમાં અચલ સંપત્તિમાં રૂપિયા ૧૦૦ અને તેથી વધુ મૂલ્યના, નિશ્ચિત થયેલા હોય કે સંભાવ્ય હોય એવા "કોઈપણ હક, માલિકી હક અથવા હિત" ને સર્જે છે, જાહેર કરે છે, સોંપે છે, મર્યાદિત કરે છે અથવા સમાપ્ત કરે છે એવો દાવો કરે છે અથવા તે રીતે કાર્ય કરે છે.

૧૭. ઉક્ત અધિનિયમની જોગવાઈ મુજબ, જે કોઈ દસ્તાવેજનું નોંધણી કરાવવું આવશ્યક હોય તે, નોંધણી કરાવેલ ન હોય ત્યાં સુધી, તેમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ અચલ સંપત્તિ પર અસરકારક બનશે નહીં અથવા તેવી સંપત્તિને અસર કરતી કોઈપણ વ્યવહારના પુરાવા તરીકે સ્વીકારવામાં આવશે નહીં. દસ્તાવેજની નોંધણી થવાથી સમગ્ર વિશ્વને એવી જાણ થાય છે કે એવો દસ્તાવેજ નિષ્પાદિત કરવામાં આવ્યો છે.

૧૮. નોંધણી, દસ્તાવેજ ગુમ થઈ જાય અથવા નષ્ટ થઈ જાય તોય, સ્થાવર મિલ્કત સંબંધિત વ્યવહારોને સલામતી અને સુરક્ષા પ્રદાન કરે છે. તે દસ્તાવેજોને જાહેર પ્રસિદ્ધિ અને જાહેર અવગતતા આપે છે, જેથી વ્યવહારો અને દસ્તાવેજોના અમલના સંબંધમાં કૂટરચનાઓ અને છેતરપિંડી અટકાવવામાં આવે છે. નોંધણી તેવા લોકો માટે માહિતી પ્રદાન કરે છે, જેઓ કોઈ મિલ્કત સાથે વ્યવહાર કરવા ઈચ્છે છે, કે એવી મિલ્કતને અસર કરતા હકોનું સ્વરૂપ અને વ્યાપ કેટલો છે અને સંબંધિત વ્યક્તિઓને કયા હકો હોઈ શકે છે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, તે

લોકોને આ જાણવાની સગવડ આપે છે કે તેમની સંબંધિત કોઈ વિશિષ્ટ મિલ્કત પર કોઈ કાનૂની બંધન અથવા જવાબદારી આધીન કરવામાં આવી છે કે નહીં અને હાલ તે મિલ્કતમાં હક, શીર્ષક અને હિત કોના અથવા કઈ વ્યક્તિઓ પાસે છે. તે કાનૂની મહત્વ અથવા સંબંધિતતા ધરાવતા દસ્તાવેજોને નોંધમાં દાખલ કરીને તેમને ઔપચારિક ગૌરવ આપે છે અને ચિરંજીવ બનાવે છે, જ્યાં લોકો તે નોંધ જોઈ શકે, પૂછપરછ કરી શકે અને વિગતો શું છે તે નિશ્ચિત કરી શકે, તથા જ્યાં સુધી જમીનનો પ્રશ્ન છે ત્યાં સુધી તે સંબંધે કયા બાધ્યતાઓ અસ્તિત્વમાં છે તે જાણી શકે. તે સુનિશ્ચિત કરે છે કે સ્થાવર મિલ્કત સાથે વ્યવહાર કરનાર દરેક વ્યક્તિ, નોંધપોથીઓમાં (ઉક્ત અધિનિયમ હેઠળ જાળવવામાં આવતી) સમાવિષ્ટ નિવેદનો પર, મિલ્કતના શીર્ષકને અસર કરતી તમામ વ્યવહારોનો સંપૂર્ણ અને સર્વાંગી હિસાબ તરીકે વિશ્વાસપૂર્વક આધાર રાખી શકે અને વિધિવત્ પ્રમાણિત ઉતારા/નકલ મેળવી શકે. “

જરૂર. સર્વોચ્ચ અદાલતે પ્રતિપાદિત ઉપરોક્ત કાયદાના પરિશીલનથી સ્પષ્ટ થાય છે કે રૂપિયા ૧૦૦/- થી વધુ મૂલ્ય ધરાવતી અચલ મિલકતનો હક ફક્ત નોંધાયેલ દસ્તાવેજો દ્વારા જ હસ્તાંતરિત કરી શકાય, જેમ કે નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ હેઠળ જોગવાઈ કરવામાં આવી છે. તેવી જ રીતે, ઉપરોક્ત ચુકાદામાંથી એ પણ સ્પષ્ટ થાય છે કે જે કોઈ દસ્તાવેજનું નોંધણી કરાવવું આવશ્યક હોય, તે નોંધાયેલ ન હોય ત્યાં સુધી તેમાં સમાવિષ્ટ કોઈ અચલ

મિલકતને અસરકારક બનાવશે નહીં અને એવી મિલકતને અસર કરતી કોઈ વ્યવહારના પુરાવા તરીકે સ્વીકારવામાં આવશે નહીં.

૪૩. માં, (૨૦૧૧)૧૪ એસસીસી ૬૬, સર્વોચ્ચ અદાલતે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું છે:

૧૧. એ સ્પષ્ટ કરે છે કે જે દસ્તાવેજનું નોંધણી કરાવવું ફરજિયાત છે, તે નોંધાયેલ ન હોય તો તેમાં સમાવિષ્ટ સ્થાવર મિલકત પર તે કોઈપણ રીતે અસર કરશે નહીં. ઉપરાંત, એવી મિલકતને અસર કરતી કોઈપણ વ્યવહારના પુરાવા તરીકે પણ તે સ્વીકારવામાં આવશે નહીં, માત્ર બે મર્યાદિત હેતુઓને બાદ કરતાં. પ્રથમ, વિશિષ્ટ પાલન માટેના દાવામાં કરારના પુરાવા તરીકે. બીજું, એવા કોઈપણ આનુષંગિક વ્યવહારના પુરાવા તરીકે, જેને પોતે નોંધાયેલ દસ્તાવેજ દ્વારા અમલમાં મૂકવાની આવશ્યકતા ન હોય. આનુષંગિક વ્યવહાર સ્થાવર મિલકતને અસર કરતો વ્યવહાર નથી, પરંતુ એવો વ્યવહાર છે જે તે વ્યવહાર સાથે આકસ્મિક રીતે જોડાયેલ હોય છે. પ્રશ્ન એ છે કે અનનોંધાયેલ દસ્તાવેજમાં મધ્યસ્થી અંગેની જોગવાઈ (જેનું નોંધણી કરાવવું ફરજિયાત છે) શું એવો આનુષંગિક વ્યવહાર છે કે જેના સંબંધમાં એવો અનનોંધાયેલ દસ્તાવેજ નોંધણી અધિનિયમના ઉપબંધ હેઠળ પુરાવા તરીકે સ્વીકારવામાં આવી શકે.

૪૪. તેમ છતાં, ઉપરોક્ત સિદ્ધાંતો ત્યારે લાગુ પડશે જ્યારે અંતે પક્ષકારોના અધિકારોનું નિર્ધારણ મુકત્યારનામાના દસ્તાવેજના સંબંધમાં કરવાનું હોય.

નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ ની કલમો ૧૭ અને ૪૯ ની જોગવાઈઓને

ધ્યાનમાં લેતા, મુકત્યારનામાધારક હાલના બીજી અપીલને આગળ વધારવાના હેતુસર કોઈ અધિકારનો દાવો કરી શકતો નથી એવો મત સ્વીકારવો મને કઠિન લાગે છે. કરાર અધિનિયમની કલમ ૨૦૨ મુજબ તેને કંઈક હિત હોવાનું કહી શકાય અને તેથી, હું આ ઠરાવું છું કે તે આ અદાલત સમક્ષ વિધિસંગત રીતે રજૂઆત કરી શકે છે કે વાદીઓને બીજી અપીલ પરત ખેંચવાની પરવાનગી આપવામાં ન આવવી જોઈએ.

૪૫. ઉપરોક્ત પરિપ્રેક્ષ્યમાં, હું પંજાબ અને હરિયાણા વડી અદાલતના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે જીત કુમારી વિ. ગિરધારી લાલ, ૨૦૦૩ (૩) આર.સી.આર. (સિવ) ૩૯૧ ના કેસમાં આપેલા નિર્ણયનો ઉલ્લેખ કરી શકું છું અને તેના પર આધાર રાખી શકું છું, જેમાં સમાન મુદ્દાની ચર્ચા કરવામાં આવી છે અને કાનૂની સ્થિતિનું સંક્ષિપ્ત રીતે સ્પષ્ટીકરણ કરવામાં આવ્યું છે. નિરીક્ષણો નીચે મુજબ છે:—

૧૧. પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલે ઉઠાવેલી આ દલીલ અંગે મેં વિચાર કર્યો છે કે શું નોંધાયેલ વેચાણખતના અભાવે, સામાવાળાએ અમલમાં મૂકેલા વેચાણ માટેના કરાર (આંક પી૨), સોગંદનામું (આંક પી૩), સામાન્ય મુખત્યારનામું (આંક પી૪) અને વસીયતનામું (આંક પી૫) ના આધારે વાદી વિવાદિત મકાનની માલિક બની છે કે નહીં. મારા મત મુજબ, આ મુદ્દે ફર્સ્ટ અપીલ અદાલતે નોંધેલા નિષ્કર્ષો યોગ્ય છે. ભલે વેચાણ માટેના કરાર (આંક પી૪) ના અમલ, સામાવાળા દ્વારા વેચાણ મૂલ્યની રકમ પ્રાપ્ત કરવી અને વિવાદિત મકાનનો

કબજો સોંપવો, એ બધું જ નોંધ પર સાબિત થયું હોય, તેમ છતાં આ દસ્તાવેજો વાદીના હિતમાં વિવાદિત મકાનનો હક કે માલિકી હસ્તાંતર કરતા નથી. સન ૧૮૮૨ના અધિનિયમની જોગવાઈ મુજબ રૂ. ૧૦૦/- અથવા તેથી વધુ મૂલ્યની અચલ મિલકતનું વેચાણ માત્ર નોંધાયેલ દસ્તાવેજ દ્વારા જ થઈ શકે. નોંધાયેલ વેચાણખતના અભાવે, સંભવિત ખરીદદાર/મુખત્યારના હિતમાં કથિત વેચનાર દ્વારા અમલમાં મૂકાયેલા વેચાણ માટેના કરાર અને મુખત્યારનામાના આધારે કોઈ વ્યક્તિ પોતાને ખરીદી દ્વારા માલિક કહી શકતી નથી. ભલે વાદીના હિતમાં નોંધાયેલ વેચાણખત અમલમાં મૂકાયું નથી અને તેથી તેણે વિવાદિત મકાન પર માલિકીહક પ્રાપ્ત કર્યો નથી, તેમ છતાં એવું કહી શકાય નહીં કે તેને વિવાદિત મકાનમાં કોઈ હિત નથી. કારણ કે હાલના કેસમાં, સામાવાળાએ સંપૂર્ણ વેચાણ મૂલ્ય પ્રાપ્ત કર્યા પછી વાદીને સંભવિત ખરીદદાર તરીકે વિવાદિત મકાનનો કબજો આપ્યો હતો; અને વધુમાં, સામાવાળાએ વાદીના હિતમાં અપરત કરવાનું ન બને એવું મુખત્યારનામું પણ અમલમાં મૂક્યું હતું, તેથી ઉપરોક્ત વ્યવહારથી વાદીના હિતમાં વિવાદિત મકાનમાં નિશ્ચિતપણે હિત સર્જાયું છે. ભલે સન ૧૮૮૨ના અધિનિયમમાં એવું ઠેરવવામાં આવેલ છે કે અચલ મિલકત અંગેનો કરાર ‘પોતે પોતાના બળે આવી મિલકતમાં કોઈ હિત અથવા બોજ સર્જતો નથી’, પરંતુ જ્યાં વેચાણનો કરાર માત્ર વેચાણ માટેનો સાદો કરાર ન રહી, તેનાથી વધુ હતો, કારણ કે નિયમિત વેચાણખતનો અમલ અને તેની નોંધણી સિવાય વ્યવહાર પ્રાયઃ તમામ બાબતોમાં પૂર્ણ થઈ ગયો હતો, ત્યારે એવો વેચાણ કરાર નિશ્ચિતપણે ઉક્ત જોગવાઈ હેઠળ મિલકતમાં હિત સર્જે છે. આવું હિત સન

૧૮૮૨ના અધિનિયમ હેઠળ તેમજ સન ૧૮૭૨ના અધિનિયમ હેઠળ સંરક્ષિત છે. હાલના કેસમાં, મુખત્યારનામું (આંક પી૪) અપરત કરવાનું ન બને એવું હતું. પ્રથમ, કારણ કે આ દસ્તાવેજમાં એવો ઉલ્લેખ છે કે તે અપરત કરવાનું ન બને એવું છે; અને બીજું, સન ૧૮૭૨ના અધિનિયમની જોગવાઈઓના પ્રકાશમા, આ મુખત્યારનામું સામાવાળા દ્વારા રદ કરી શકાય તેમ નહોતું. હાલના કેસમાં, વાદીના હિતમાં વિવાદિત મકાનના વેચાણ માટેનો કરાર, સંપૂર્ણ વેચાણ મૂલ્યની પ્રાપ્તિ તથા કબજાની સોંપણી દ્વારા નિશ્ચિતપણે વાદીના હિતમાં વિવાદિત મકાનમાં હિત સર્જાયું છે. સન ૧૮૭૨ના અધિનિયમની જોગવાઈઓ હાલના કેસમાં લાગુ પડશે અને સામાવાળા, વાદીના હિતમાં અમલમાં મૂકાયેલ મુખત્યારનામું રદ કરી શકશે નહીં. સન ૧૮૮૨ના અધિનિયમની જોગવાઈઓના પ્રકાશમા વાદી, સંભવિત ખરીદદાર તરીકે પોતાના કબજાનું સંરક્ષણ કરવા કાયદેસર હકદાર પણ છે. વધુમાં, ન્યાય આપતી વખતે સમન્યાય હંમેશા મહત્વનો ભાગ ભજવે છે અને અદાલતો માત્ર તકનિકી કારણોસર સમન્યાયના તત્વોને અવગણીને દુર્વર્તન કરનારને મદદરૂપ થઈ શકે નહીં, એ વાત હંમેશા ધ્યાનમાં રાખવાની છે. તેથી, મારા મત મુજબ, ભલે વાદી વિવાદિત મકાનની માલિક બની નથી, છતાં સામાવાળાએ સંપૂર્ણ વેચાણ મૂલ્ય પ્રાપ્ત કર્યા પછી વેચાણ માટેના કરાર (આંક પી૨) હેઠળ જે કબજો તેને સોંપ્યો હતો, તેના સંરક્ષણનો તેણીને નિશ્ચિતપણે હક છે, સન ૧૮૮૨ના અધિનિયમની તે જોગવાઈ હેઠળ, જે સ્પષ્ટપણે નિર્ધારિત કરે છે કે કરાર નોંધણીયોગ્ય હોવા છતાં નોંધાયેલ ન થયો હોય, અથવા જ્યાં હસ્તાંતરણનો દસ્તાવેજ હોય ત્યાં

પ્રચલિત કાયદા મુજબ નિર્ધારિત રીતે હસ્તાંતરણ પૂર્ણ ન થયું હોય, તોય હસ્તાંતરકર્તા અથવા તેના દ્વારા હક દાવો કરનાર કોઈપણ વ્યક્તિને, હસ્તાંતરગ્રાહકે જે મિલકતમાં કબજો લીધો હોય અથવા કબજો ચાલુ રાખ્યો હોય તે મિલકત અંગે, કરારની શરતો દ્વારા સ્પષ્ટપણે આપવામાં આવેલ હક સિવાય, હસ્તાંતરગ્રાહક તથા તેના દ્વારા હક દાવો કરનારાઓ વિરુદ્ધ કોઈપણ હક અમલમાં મૂકવાથી પ્રતિબંધિત કરવામાં આવશે.

૪૬. આમ, ઉપર ચર્ચાયેલી કાનૂની સ્થિતિને ધ્યાનમાં લેતાં, હું વાદીઓ તરફથી હાજર વિદ્વાન વકીલ શ્રી ડેવ સાથે આ મુદ્દે સહમત છું કે કથિત અપરતગ્રહ્ય મુખત્યારનામાના આધારે મુખત્યારનામાધારકના પક્ષે કોઈ માન્ય માલિકીહક પસાર થયો હોવાનું કહી શકાય નહિ. ઉપર ચર્ચા મુજબ, અચલ સંપત્તિનું માન્ય હસ્તાંતરણ મુખત્યારનામા દ્વારા થઈ શકતું નથી. હું શ્રી ડેવ સાથે આ બાબતે પણ સહમત છું કે આજદિનની સ્થિતિએ મુખત્યારનામાધારક દાવાગ્રસ્ત સંપત્તિનો કાયદેસર માલિક હોવાનું દાવો કરી શકતો નથી. તેમ છતાં, સાથે સાથે, ઉપર ચર્ચા મુજબ, હું એવો મત સ્વીકારી શકું તેમ નથી કે વાદવિવાદમાં તેનો કોઈ હિત નથી એવું કહી શકાય. જો વાદીઓ આ દ્વિતીય અપીલમાં સફળ થાય, તો સંભવ છે કે ત્યારબાદ મુખત્યારનામાધારકે કાયદા અનુસાર દાવાગ્રસ્ત સંપત્તિ અંગે તેના પક્ષે માન્ય વેચાણખત કરી આપવા માટે વાદીઓને કહેવું પડે. તે સંપૂર્ણપણે અલગ મુદ્દો રહેશે, જેના સાથે હાલના વાદવિવાદના આ તબક્કે મને કોઈ સંબંધ નથી.

૪૭. આ મુદ્દો પૂર્ણ કરું તે પહેલાં, હું સર્વોચ્ચ અદાલતે રામા વિદ્યાભૂષણ સિંહ વિ. રતિરામના કેસમાં, જે ૧૯૬૯ (૧) યુ.જે. ૮૬ એસ.સી.માં અહેવાલિત છે, કરેલા અવલોકનોનો ઉલ્લેખ કરી શકું છું કે કાયદા મુજબ જે દસ્તાવેજનું નોંધણીકરણ આવશ્યક હોય, તે જો નોંધાયેલો ન હોય, તો સ્થાવર મિલકતને અસર કરતી વ્યવહારની સાબિતી તરીકે તે સ્વીકાર્ય નથી, પરંતુ ગૌણ હકીકતોના પુરાવા તરીકે, અથવા કોઈપણ ગૌણ હેતુ માટે, એટલે કે સ્થાવર મિલકત સંબંધિત હક સર્જવા, જાહેર કરવા, સોંપવા, મર્યાદિત કરવા અથવા સમાપ્ત કરવા સિવાયના કોઈપણ હેતુ માટે, તે સ્વીકારવામાં આવી શકે છે. મુદ્દાએ તેમના ઇન્ડિયન રજિસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૭મી આવૃત્તિ, પૃષ્ઠ ૧૮૯ પર જણાવ્યા મુજબ:

કલકત્તા, બોમ્બે, અલાહાબાદ, મદ્રાસ, પટણા, લાહોર, આસામ, નાગપુર, પેપ્સુ, રાજસ્થાન, ઓરિસા, રંગૂન અને જમ્મુ અને કાશ્મીરની વડી અદાલતો; અવધની ભૂતપૂર્વ મુખ્ય અદાલત; પેશાવર, અજમેર અને હિમાચલ પ્રદેશના ન્યાયિક કમિશનરની અદાલત તથા સર્વોચ્ચ અદાલતે ઠરાવ્યું છે કે જે દસ્તાવેજને નોંધણી જરૂરી છે અને જે નોંધણીના અભાવે પુરાવા તરીકે ગ્રાહ્ય નથી તે દાન અથવા ગીરો અથવા વેચાણ અથવા ભાડાપટ્ટો સાબિત કરવા માટે ભલે ગ્રાહ્ય ન હોય, તેમ છતાં તેના હેઠળ ધારણ કરનાર વ્યક્તિના કબજાના સ્વરૂપને સાબિત કરવા માટે તે ગ્રાહ્ય છે.

૪૮. ઉપરોક્ત ચર્ચાના પરિપ્રેક્ષ્યમાં, હવે હું બીજી અપીલને તેના પોતાના ગુણદોષના આધારે વિચારવા આગળ વધું છું.

૪૯. પાવર ઓફ એટર્ની ધારકની તરફથી રજૂઆતો:-

૪૯.૧ શ્રી દેસાઈ, પાવર ઓફ એટર્ની ધારક તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે જોરશોરથી રજૂ કર્યું કે તા. ૨૫મી ફેબ્રુઆરી, ૧૯૬૫ની મૂળ વેચાણખત (આંક ૧૪૦) સામાવાળાઓ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવી નથી અને મૂળ વેચાણખતના અભાવે નીચલી અદાલતો વેચાણખતની પ્રમાણિત નકલને ગૌણ પુરાવા તરીકે સ્વીકારી શકી ન હોત. તેમણે વધુમાં રજૂ કર્યું કે વેચાણખત, આંક ૧૪૦, નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૨૩ અનુસાર ક્યારેય રજિસ્ટ્રારની કચેરી સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવી નહોતી. તેમણે દર્શાવ્યું કે વેચાણખત, આંક ૧૪૦, પ્રથમ વખત ૧૧ મહિનાના ગાળાના અનુસંધાને, એટલે કે, ૨૧મી જાન્યુઆરી, ૧૯૬૬ના રોજ નોંધણીના હેતુસર રજૂ કરવામાં આવી હતી.

૪૯.૨ શ્રી દેસાઈના જણાવ્યા મુજબ, મિલ્કતનો કબજો કોઈપણ સમયે હાથ બદલ્યો નહોતો. રૂ. ૨૦૦૦/- ની રોકડ વેચાણ-પરતફેર સામાવાળાઓ દ્વારા કાયદા મુજબ સાબિત કરવામાં આવી નથી. આવી પરિસ્થિતિમાં, ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૫૪ ની જોગવાઈઓ અનુસાર તેને મિલ્કતનું હસ્તાંતરણ કહેવાય તેમ નથી. શ્રી દેસાઈએ રજૂ કર્યું કે વેચાણખતની ફોટોકોપી, આંક ૧૪૦, મહેસૂલી નોંધની ફેરફાર એન્ટ્રીના હેતુસર નોંધણી પ્રાધિકરણ સમક્ષ ૨૬ વર્ષના ગાળાના અનુસંધાને રજૂ કરવામાં આવી હતી. તેમણે રજૂ કર્યું કે પ્રમાણિત સાક્ષીઓને પણ સામાવાળાઓ દ્વારા તપાસવામાં આવ્યા નથી. વેચાણખતના લેખકને પણ તપાસવામાં આવ્યો નથી, તેમ છતાં તે સગીર હતો. લેખિત

જવાબમાં મૂળ વેચાણખત ખોવાઈ ગયું છે તે બાબતે કોઈ અરજીકથન/દાવો નથી. શ્રી દેસાઈએ રજૂ કર્યું કે સબ-રજિસ્ટ્રારની કચેરીમાં ફરજ બજાવતા પરેશભાઈ કિશોરચંદ્ર શુક્લ નામના એક વ્યક્તિ દીવાની અદાલત સમક્ષ હાજર થયા હતા અને સાક્ષીપેટીમાં પ્રવેશ્યા હતા. તેમનો પુરાવો આંક ૧૫૨ પર છે. અધિકારીએ સામાવાળાઓના હિતમાં વેચાણખતની નોંધણી સ્થાપિત કરવા માટે નોંધાયેલ પુસ્તકના ઉતારાની ફોટોકોપી, આંક ૧૫૭ અને ૧૫૮, રજૂ કરી હતી. શ્રી દેસાઈએ રજૂ કર્યું કે તેમની ઉલટ-તપાસમાં અધિકારીએ સ્વીકાર્યું છે કે કેસર સુલતાન સિપાઈની કોઈ ઓળખ નથી અને આંક ૧૪૦ માં પણ, એટલે કે અધિકારીએ રજૂ કરેલી વેચાણખતની ફોટોકોપીમાં, કેસરભાઈ અથવા અન્ય કોઈ વેચનારનો અંગૂઠાનો છાપ નથી. સંક્ષેપમાં, શ્રી દેસાઈના જણાવ્યા મુજબ, આંક ૧૫૭ અને ૧૫૮ કથિત વેચાણખતની ફોટોકોપીના વિકલ્પરૂપે પુરાવામાં સ્વીકારવામાં આવી શક્યાં હોત નહીં. તેમણે રજૂ કર્યું કે નીચલી અદાલતે, આંક ૧૩૫ ની નીચે તા. ૨૯મી માર્ચ, ૨૦૧૧ ના હુકમ દ્વારા, આ બધા દસ્તાવેજોને, ખાસ કરીને આંક ૧૪૦ ને, કાયદા મુજબ તે સાબિત કરવાની શરતે નિશાની કરવાનો અનુમતિ આપ્યો હતો. તેમના જણાવ્યા મુજબ, વધુમાં વધુ, આંક ૧૫૭ અને ૧૫૮ ને માત્ર પુષ્ટિકારક પ્રકારના પુરાવા તરીકે જ ગણાવી શકાય. શ્રી દેસાઈએ રજૂ કર્યું કે આંક ૧૫૭ અને ૧૫૮ ને પુષ્ટિકારક પ્રકારના પુરાવા તરીકે ગણવામાં આવે તો પણ, મૂળ વેચાણખત નોંધ પર ન હોય ત્યારે, આંક ૧૫૭ અને ૧૫૮ ને કોઈ પુરાવાકીય મૂલ્ય નથી.

૪૯.૩ શ્રી દેસાઈએ રજૂ કર્યું કે વેચાણખતની પ્રમાણિત નકલને પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૭૪ હેઠળ જાહેર દસ્તાવેજ તરીકે ઓળખાવી શકાય નહીં. તેમણે રજૂ કર્યું કે કબજાનો મુદ્દો નીચલી બંને અદાલતો દ્વારા સંપૂર્ણપણે અવગણવામાં આવ્યો છે. શ્રી દેસાઈએ અદાલતનું ધ્યાન નીચેના પાસાઓ તરફ દોર્યું:—

“(એ) કબજો ૧૯૯૫ સુધી વાદીઓ પાસે રહ્યો અને તે પછી મુકત્યારનામાધારક પાસે રહ્યો.

(બી) પ્રવેશ નં. ૮૧૭ આજદિન સુધી નિર્વિવાદ છે અને રદ કરવામાં આવ્યો નથી.

(સી) અરજદારો દ્વારા યુ.એલ.સી. કાર્યવાહી હાથ ધરવામાં આવી હતી.

(ડી) ૧૯૬૫ થી ૧૯૯૧ સુધીની અન્ય મહેસૂલી નોંધણીઓ (આંક ૮૮ થી ૯૨).

(ઈ) વર્ષ ૧૯૯૧ સુધી સામાવાળાઓ દ્વારા કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવી નહોતી.

(એફ) ૧૧.૦૪.૧૯૯૪ અને ૧૬.૦૪.૧૯૯૪ના સામાવાળાઓ વિરુદ્ધ યથાસ્થિતિ જાળવવાનો હુકમ આપવામાં આવ્યો.

(જી) રપ.૦૨.૧૯૯૫ના રોજ પાવર ઓફ એટર્ની ધારકના હિતમાં કબજાનું હસ્તાંતરણ.

(એચ) આંક ૨૧, તા. ૧૫.૦૭.૧૯૯૭નો તમામ પક્ષકારોએ યથાસ્થિતિ જાળવવા અંગેનો સંયુક્ત પુરશીસ. કબજાનો પાવર ઓફ એટર્ની. (૯) આંક ૨૩ની અરજી, જે ઓર્ડર ૬ નિયમ ૧૭ હેઠળની હોવાનું દર્શાવવામાં આવી હતી અને જેમાં લેખિત જવાબમાં કબજાનો મુદ્દો ઉમેરવાની અરજ કરવામાં આવી હતી, તે દાવાની સ્થાપના પછી ૧૦ વર્ષના અવધિ બાદ સામાવાળા નં. ૧ ખરીદનાર દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી હતી. ઉક્ત અરજી નીચલી અદાલતે ૧૪.૯.૨૦૦૫ના રોજ ફગાવી દીધી હતી અને ૨૦૦૬ની વિશેષ સિવિલ એપિલિકેશન નં. ૧૩૩૯માં પસાર કરાયેલા હુકમ દ્વારા તે નામંજૂરની પુષ્ટિ કરવામાં આવી હતી, જેમાં આ અદાલતે સામાવાળા નં. ૧-ખરીદનારની અરજી માત્ર ફગાવી જ નહોતી, પરંતુ એવું પણ અવલોકન કર્યું હતું કે કબજો ખરીદનાર પાસે નહોતો અને તેથી, આ આધારે પણ, સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૫૪ હેઠળનું હસ્તાંતરણ સ્થાપિત થયું હોવાનું કહી શકાય નહીં.

(જે) સામાવાળાઓ દ્વારા આંક ૬૦ ની અદાલતના અવમાનના અરજીમાં સ્પષ્ટ કરવામાં આવ્યું કે રપ.૦૨.૧૯૯૫ તારીખના પાવર ઓફ એટર્ની દસ્તાવેજને કારણે ૧૫.૦૭.૧૯૯૭ તારીખના હુકમ પૂર્વે અદાલતનો અવમાનનો કોઈ પ્રશ્ન ઉભો થતો નથી.

(કે) આંક ૭૬ માં અકબર કેસર સિપાઈની જરહમાં વિશેષરૂપે જણાવાયું છે કે કબજો વાદીઓ પાસે છે.

(એલ) આંક ૧૦૯ મુકત્યારનામાના મુખ્ય ધારક.

(એમ) અરજદારોના કબજાનું દર્શન કરવા માટે આંક ૧૧૬ થી ૧૨૨ સુધીના દસ્તાવેજ પુરાવા.

(એન) આંક ૧૩૨ માં મુખ્ય તથા પ્રતિક્ષેપ બંનેમાં સ્વતંત્ર સાક્ષી ચતુરભાઈ ભગવાનજીભાઈ કોરાટ.

(ઓ) જી.ઈ.બી.ને વીજળીનું જોડાણ આપવા અંગેના નિર્દેશો. (પી) કબજાના સંબંધમાં સામાવાળાઓનો એકમાત્ર દાવો તેમની લેખિત જવાબીમાં જ છે અને અન્ય કોઈ દસ્તાવેજ પુરાવો રજૂ કરવામાં આવ્યો નથી.

(ક્યૂ) કબજો દર્શાવતી વેચાણ દસ્તાવેજને કબજાના પુરાવા તરીકે માન્ય ગણાવી શકાય નહીં, કારણ કે ઉક્ત વેચાણ દસ્તાવેજની માન્યતા અદાલતો સમક્ષ વિવાદમાં છે. (તે બાબતનો કોઈ પુરાવો સામાવાળાઓ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવ્યો નથી).

(આર) પ્રતિકૂળ કબજાની અરજ માત્ર વૈકલ્પિક અરજ છે અને મુખ્ય અરજ નથી.

(એસ) નીચલી અદાલત દ્વારા હુકમ પસાર થયા પછી, સામાવાળાઓ દ્વારા કબજો પચાવી પાડવામાં આવ્યો.

૧. પોલીસ ફરિયાદ સ્વીકારવામાં આવી નથી. ૨. આ માનનીય અદાલત સમક્ષ દાખલ કરાયેલી અવમાનના અરજી, એટલે કે વિવિધ સિવિલ એપિલકેશન નં. ૩૦૦૫ સન ૨૦૧૧માં, માનનીય વિભાગીય ખંડપીઠે (કોરમ: માનનીય શ્રી મુખ્ય ન્યાયાધીશ ભાસ્કર ભટ્ટાચાર્ય અને માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે.બી. પારડીવાલા) નોટિસ જારી કરી હતી, પરંતુ ત્યારબાદ તા. ૨૯.૧૧.૨૦૧૧ના હુકમ દ્વારા, ફરિયાદી દ્વારા સી.પી.સી.ની કલમ ૯૬ હેઠળ ફર્સ્ટ અપીલ, એટલે કે ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૧૦૦ સન ૨૦૧૧, પહેલેથી જ દાખલ કરવામાં આવી હતી તે કારણસર, ઉક્ત અરજી વધુ ગુણદોષના આધારે સાંભળવામાં આવી નહોતી. ૩. ફર્સ્ટ અપીલ સાથે ફરજિયાત નિષેધાજ્ઞા માટેની અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી-નામંજૂર- તેથી તેઓ વડી અદાલતનો આશરો લીધો-નામંજૂર- તેથી ભારતની સર્વોચ્ચ અદાલતનો આશરો લીધો-સ્વીકારવામાં આવી નથી, તેમ છતાં, ફર્સ્ટ અપીલ ત્રણ મહિનામાં સાંભળવા માટે નિર્દેશ કરવામાં આવ્યો. ૪. દસ્તાવેજો રજૂ કરવા માટે હુકમ ૪૧, નિયમ ૨૭ હેઠળ અરજી.

વિ. વિશિષ્ટ નિર્વહન અધિનિયમની કલમ ૬ હેઠળનો દાવો।

૪૯.૪ શ્રી દેસાઈએ આ અદાલતના ધ્યાન પર નીચે દર્શાવેલ સહગામી પરિસ્થિતિઓ પણ રજૂ કરી, જેઓ તેમની દૃષ્ટિએ, નીચલી બન્ને અદાલતોએ અવગણેલી છે:-

“(એ) વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી માટે ૧૧ મહિનાના ગાળાના પછી ઉપ- નોંધણી અધિકારીના કાર્યાલય સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવ્યો હતો;

(બી) કેસરભાઈના ૧૭.૧૨.૧૯૮૩ ના અવસાન પછી, કેસરભાઈના વારસદારો અને કાનૂની પ્રતિનિધિઓના નામે વારસાઈ દાખલા ફેરફાર કરીને દાખલ કરવામાં આવ્યા અને એન્ટ્રી નં. ૮૧૭ તરીકે પ્રમાણિત કરવામાં આવ્યા.

(સી) ગામ ફોર્મ નં.૭/૧૨ અને ગામ ફોર્મ નં.૬ બધાં મૂળ માલિકોના નામે હતા.

(ડી) ૧૯.૧૦.૧૯૮૮ના રોજ યુ.એલ.સી. કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં આવી હતી, કેસરભાઈના નામે નોટિસ આપવામાં આવેલ, તેના જવાબમાં જણાવવામાં આવ્યું હતું કે કેસરભાઈનું અવસાન થઈ ચૂક્યું હતું, અને તેથી, કેસરભાઈના વારસદારો અને કાનૂની પ્રતિનિધિઓના નામે નોટિસ આપવામાં આવેલ અને તેથી, વિવાદિત જમીનના કબજા અંગે આવક નોંધોના આધારે પણ આ કાયદાની એક નિર્વિવાદ સ્થિતિ છે

(ઈ) આંક ૮૮ થી ૯૨ તથા આંક ૧૧૫ થી ૧૨૪ દ્વારા નોંધપોથી પર રજૂ કરાયેલા વીજળીના બિલો, મહેસૂલની પાવતીઓ નોંધપોથી પર રજૂ કરવામાં આવ્યા હતા, જેમાં અનુક્રમે નારણભાઈ જાદવભાઈ લાલકિયા અને કેસરભાઈના વારસદારો તથા કાનૂની પ્રતિનિધિઓ અને કેસરભાઈના નામ દર્શાવવામાં આવ્યા હતા.

(એફ) પડોશની જમીનના માલિક ચતુરભાઈ ભગવાનભાઈ કોરાટે આંક:૧૩૨ દ્વારા જુબાની આપી છે કે નારણભાઈ જાદવભાઈ લાલકિયા લાંબા સમયથી પ્રશ્નાસ્પદ જમીનના કબજામાં છે.

(જી) અકબર કેસરભાઈ સિપાઈનો અંગૂઠાની છાપ અથવા સહી ચોંટાડવાના મુદ્દે પ્રતિક્ષેપપૂર્વક ઉલટ-તપાસ કરવામાં આવ્યો નથી.

(એચ) બીજો ખરીદદાર, જે સામાવાળા નં.૨ છે, તે સાક્ષીપેટીમાં પ્રવેશ્યો નથી. સામાવાળા નં.૨-ખરીદદારે લખિત જવાબ પણ દાખલ કર્યો નથી, કારણ કે લખિત જવાબમાં સામાવાળા નં.૨ની સહી નથી.

(૧) સામાવાળા નં.૧-ખરીદનારએ લેખિત જવાબમાં એવું ઉલ્લેખ્યું નથી કે મૂળ વેચાણખત ખોવાઈ ગયો છે અથવા ગેરસ્થાને મૂકાયો છે.

(જે) સામાવાળા નં. ૧ એ મુખ્ય પરીક્ષણમાં માત્ર ઢીલા ઢાળે એવો ઉલ્લેખ કર્યો કે દસ્તાવેજ ‘ખોવાઈ ગયો છે’.

(કે) તે એક નિર્વિવાદ હકીકત છે કે દસ્તાવેજ ખોવાઈ જવો, નષ્ટ થવો, ગેરસ્થાને મુકાઈ જવો વગેરે બાબતે પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૬૫ મુજબ કોઈ આધારભૂત હકીકતનો ઉલ્લેખ પણ કરવામાં આવ્યો નથી. તે હકીકત છે કે કેસરભાઈ નિરક્ષર હતા.

(એલ) વેચાણખતમાં કેસરભાઈ અથવા અન્ય વેચનારાઓની કોઈ ઓળખ કરવામાં આવેલ નથી.

(એમ) કબજો હસ્તાંતરણ અને પ્રતિફળના પસાર થવા સંબંધિત કલમ ૫૪ના ઘટકો સાબિત થયેલા નથી.

રૂ.૨૦૦૦/- ની રોકડ લેવડદેવડ સાબિત થયેલ નથી. (એન) (ઓ) પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૯૦ અંગે, હાલના કેસની હકીકતોમાં ૩૦ વર્ષ જૂના દસ્તાવેજને પણ જાહેર દસ્તાવેજ તરીકે ગણાવી શકાય નહિ.”

૪૯.૫ શ્રી દેસાઈએ રજૂ કર્યું કે સામાવાળાઓ નીચે મુજબના મુદ્દાઓને ધ્યાનમાં લેતાં વેચાણખતનું નિષ્પાદન સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા છે:-

“(એ) દસ્તાવેજની સામગ્રી સાબિત કરવામાં આવી નથી, પ્રતિફળ સાબિત કરવામાં આવ્યું નથી, સહી/અંગૂઠાનો છાપ સાબિત કરવામાં આવ્યો નથી.

(બી) દસ્તાવેજના લેખક સહિત સાક્ષીની તપાસ કરવામાં આવી નથી. સામાવાળાઓ દ્વારા કોઈ પ્રાથમિક પુરાવો રજૂ કરવામાં આવ્યો નથી. (સી) (ડી) આંક ૧૫૭ અને ૧૫૮ (સબ-રજિસ્ટ્રારના રજિસ્ટરની ફોટોકોપીઓ) ઉપર કોઈ આધાર મૂકી શકાય તેમ નહોતો, કારણ કે સર્વોત્તમ રીતે જોવામાં આવે તો તે માત્ર સમર્થનાત્મક સ્વરૂપના છે. તેમ છતાં, પ્રાથમિક પુરાવાના અભાવે તે જ ઉપર આધાર રાખી શકાય નહીં.

(૫) મિલ્કત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૫૪નું પાલન થયેલ નથી.

(એફ) પ્રતિકૂલ અનુમાન કાઢવું જરૂરી બને છે, કારણ કે માન્ય રીતે અમલમાં મૂકાયેલ વેચાણખત ધરાવતો કોઈ પક્ષ તેને ૨૬ વર્ષથી વધુ સમય સુધી અમલમાં મૂકાવ્યા વિના ન રાખે. વધુમાં, જ્યારે કથિત રીતે સુધારા દસ્તાવેજ પણ હતો, જેનો હેતુ સંબંધિત જમીનને બિનખેતીમાં રૂપાંતરિત થયેલી

દર્શાવવાનો હતો, અને તે પણ સમાન રીતે લાંબા સમયગાળા સુધી અમલમાં મૂકવામાં આવેલ ન હતો.

(જી) દસ્તાવેજનું નોંધણીકરણ દસ્તાવેજની સામગ્રીનો કોઈ પુરાવો નથી.” જદ.૬ ઉપર દર્શાવેલ તેવી પરિસ્થિતિઓમાં, શ્રી દેસાઈ અરજ કરે છે કે આ દ્વિતીય અપીલમાં યોગ્યતા રહેલી હોવાથી, નીચલી અદાલતોના ચુકાદાઓને રદ કરીને આ અપીલ મંજૂર કરવામાં આવે અને વાદીઓનો દાવો મંજૂર કરવામાં આવે.

જદ.૭ શ્રી દેસાઈ અરજ કરે છે કે આ અદાલત દાવો મંજૂર કરે અને એવી જાહેરાત આપે કે વેચાણખત આંક ૧૪૦થી સામાવાળાઓને દાવાગત મિલકત ઉપર કોઈ હક, માલિકીહક અને હિત પ્રાપ્ત થતું નથી, કારણ કે સામાવાળાઓ આંક ૧૪૦ના વેચાણખતના આધારે તેઓ દાવાગત મિલકતના કાયદેસર માલિકો છે તે સ્થાપિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયા છે.

૫૦. મૂળ વાદીઓ તરફથી રજૂઆતો:—

૫૦.૧ શ્રી કે.એસ. ચંદ્રાણી, સામાવાળાઓ તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલે જોરશોરથી રજૂઆત કરી કે અરજદારોને દાવાની મિલકત ઉપર કોઈ હક, માલિકી હક અને હિત નથી એમ ઠરાવતાં નીચલી બંને અદાલતોએ કોઈ ભૂલ, અને કાયદાની ભૂલ તો દૂર રહી, કરી હોવાનું કહી શકાય નહીં; તેમજ સામાવાળાઓએ મજબૂત પુરાવા રજૂ કરીને એ સ્થાપિત કરવામાં સફળતા મેળવી છે કે અવસાન

પામેલ કેસર સુલતાન સિપાઈ દ્વારા તેમની તરફેણમાં માન્ય વેચાણખત આંક ૧૪૦ મુજબ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યું હતું. શ્રી ચંદરાણીએ રજૂ કર્યું કે નીચલી બંને અદાલતોએ નોંધેલ સમવર્તી નિષ્કર્ષોના પ્રકાશમાં, આ અદાલતે સી.પી.સી.ની કલમ ૧૦૦ હેઠળની પોતાની સત્તાનો ઉપયોગ કરતાં ભિન્ન દૃષ્ટિકોણ અપનાવવો નહીં. તેમણે વધુમાં રજૂ કર્યું કે પુરાવા અધિનિયમની વિવિધ જોગવાઈઓનું સાદું વાચન દર્શાવે છે કે મૂળ નોંધાયેલ દસ્તાવેજના સ્વરૂપમાં પ્રાથમિક પુરાવાની ગેરહાજરીમાં, નોંધાયેલ દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ પ્રશ્નગ્રસ્ત દસ્તાવેજના અસ્તિત્વ અને તેની સામગ્રી સાબિત કરવા માટે ગૌણ પુરાવા તરીકે સ્વીકાર્ય છે. વિદ્વાન વકીલે રજૂ કર્યું કે વેચાણખત ખોટું અને બોગસ છે તે સ્થાપિત કરવાનો પુરાવાનો ભાર અરજદારો ઉપર છે. સામાવાળાઓએ તેમની તરફેણમાં વેચાણખત આંક ૧૪૦નો અમલ અને તેની સામગ્રી સાબિત કરવામાં સફળતા મેળવી છે. અરજદારો ઉપર રહેલો આ પ્રારંભિક પુરાવાનો ભાર કોઈ પણ રીતે ઉતારવામાં આવ્યો હોવાનું કહી શકાય નહીં. વિદ્વાન વકીલે રજૂ કર્યું કે વેચાણખત ખોટું અને બોગસ છે અથવા સંબંધિત સમયે આવી કોઈ લેવડદેવડ થઈ જ નહોતી, એમ માત્ર દાવો કરવો પૂરતું નથી. તેમણે રજૂ કર્યું કે આ બાબતમાં અરજદારોએ મજબૂત પુરાવા રજૂ કરવા જોઈએ હતાં. વધુમાં એવું રજૂ કરવામાં આવ્યું કે અરજદારોનો પ્રયત્ન એવો છે કે દાવાની જમીનના તે સમયના માલિકે તેમની તરફેણમાં માન્ય વેચાણખત અમલમાં મૂક્યું હતું તે સ્થાપિત કરવાનો ભાર સામાવાળાઓ ઉપર ખસેડી દેવામાં આવે.

પ૦.૨ વિદ્વાન વકીલે રજૂ કર્યું કે ગૌણ પુરાવા તરીકે વેચાણખતની પ્રમાણિત નકલ પર આધાર રાખવા માટેનો આધાર સામાવાળાઓએ શપથપૂર્વક આ કહેતાં મૂક્યો હતો કે મૂળ દસ્તાવેજ ગુમ થઈ ગયો હતો. રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે નીચેની બંને અદાલતોએ માન્ય રાખ્યું છે કે સામાવાળાઓના હિતમાં આંક ૧૪૦ મુજબ માન્ય વેચાણખત અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો. વિદ્વાન વકીલે રજૂ કર્યું કે નોંધ પર રહેલા મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવાની મૂલવણી કર્યા બાદ, નીચેની અદાલતોએ સમવર્તી નિષ્કર્ષ નોંધ્યો છે, જેના પરિણામે એવો અભિપ્રાય બને છે કે પ્રશ્નાસ્પદ વેચાણખતનું અમલીકરણ અને તેની બાબતો વિધિવત્ સાબિત થઈ ગઈ છે. વાદીઓ આવા નિષ્કર્ષમાં કોઈ તર્કવિરુદ્ધતા દર્શાવવામાં સક્ષમ ન હોય ત્યાં સુધી, તેવા નિષ્કર્ષને બીજી અપીલમાં પડકારના વિષય તરીકે બનાવી શકાય નહીં.

પ૦.૩ વિદ્વાન વકીલે રજૂ કર્યું કે પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૭૧ હાલના કેસમાં લાગુ પડતી નથી. વિદ્વાન વકીલના જણાવ્યા મુજબ, સંબંધિત દસ્તાવેજના પ્રમાણી સાક્ષીની તપાસ કરવામાં આવે અને એવો પ્રમાણી સાક્ષી દસ્તાવેજના નિષ્પાદનને ન તો નકારે કે ન તો તેને યાદ કરી શકતો ન હોય, ત્યારે પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૭૧ અમલમાં આવે. હાલના કેસમાં નોંધાયેલ વેચાણખતના કોઈ પ્રમાણી સાક્ષીની તપાસ કરવામાં આવી નથી અને તેથી પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૭૧ લાગુ કરવાનો પ્રશ્ન જ ઊભો થતો નથી. તેમણે રજૂ કર્યું

કે વેચાણખત માટે ફરજિયાત પ્રમાણીકરણ જરૂરી નથી. તેના નિષ્પાદનનો પુરાવો પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૭૨ દ્વારા નિયંત્રિત થાય છે.

૫૦.૪ ઉપર ઉલ્લેખિત તેવી પરિસ્થિતિઓમાં, વિદ્વાન વકીલ એવી અરજ કરે છે કે આ દ્વિતીય અપીલમાં કોઈ જ સારત્વ ન હોવાથી, તે નામંજૂર કરવામાં આવે.

વિશ્લેષણ

૫૧. તેમાં કોઈ શંકા નથી કે મૂળ દસ્તાવેજ ખોવાઈ ગયો હોવાના આધાર પર સામાવાળાઓ ગૌણ પુરાવા તરીકે વેચાણખતની પ્રમાણિત નકલ પુરાવામાં રજૂ કરવામાં સક્ષમ રહ્યા છે. તેમાં પણ કોઈ શંકા નથી કે નાગરિક દાવાની સુનાવણી દરમિયાન, ઉપ-રજિસ્ટ્રારના કાર્યાલયમાં ફરજ બજાવતા પરેશભાઈ કિશોરચંદ્ર શુકાલ સાક્ષીપેટીમાં હાજર થયા હતા અને સામાવાળાઓના હિતમાં વેચાણખતનું નોંધણીકરણ સ્થાપિત કરવા માટે નોંધાયેલ પુસ્તકના ઉતારાની ફોટોનકલ, આંક ૧૫૭ અને ૧૫૮, રજૂ કરી હતી. ફરીયાદીઓ દ્વારા દાખલ કરાયેલા દાવાનો વિરોધ કરતી વખતે સામાવાળાઓનો આ જ આધાર રહ્યો છે અને નીચલી અદાલતોએ ઈ.સ. ૧૯૬૫ના વર્ષમાં જ સામાવાળાઓના હિતમાં વેચાણખતનું વૈધ અમલીકરણ થયેલું હતું તે બાબત માની લીધી હતી.

૫૨. એક નોંધાયેલ દસ્તાવેજ અને વેચાણ દસ્તાવેજનું નોંધણીકરણ નિઃસંદેહ વેચાણ દસ્તાવેજના માન્ય નિષ્પાદનને વધુ બળ આપે છે. નોંધાયેલ દસ્તાવેજ સાથે એવો અનુમાન જોડાયેલો હોય છે કે તેનું માન્ય રીતે નિષ્પાદન થયું હતું.

વ્યવહારની ખરાઈને પડકારનાર પક્ષે એ દર્શાવવાનું રહે છે કે તે વ્યવહાર કાયદેસર રીતે માન્ય નથી. પ્રેમ સિંહ અને અન્ય વિ. બિર્બલ અને અન્ય, (૨૦૦૬) ૫ એસ.સી.સી. ૩૫૩ માં નીચે મુજબ ઠરાવવામાં આવ્યું હતું:—

૨૭. નોંધાયેલ દસ્તાવેજ વિધિવત્ રીતે નિષ્પાદિત થયેલ છે એવી ધારણા રહે છે. તેથી, નોંધાયેલ દસ્તાવેજ પ્રથમદષ્ટ્યે કાયદામાં માન્ય ગણાશે. આથી, તે ધારણાને ખંડિત કરવા પુરાવો રજૂ કરનાર વ્યક્તિ ઉપર પુરાવાનો ભાર રહેશે. હાલના મામલે, સામાવાળા ૧ ઉક્ત ધારણાને ખંડિત કરવામાં સમર્થ રહ્યા નથી.

૫૩. પ્રેમ સિંહના કેસમાં ઉપરોક્ત ચુકાદાનો ઉલ્લેખ વિશ્વનાથ બાપુરાવ સબળે વિ. શાલિનીબાઈ નાગપ્પા સબળે અને અન્ય (૨૦૦૮) ૧૨ એસ.સી.સી. ૧૦૧ માં કરવામાં આવ્યો છે.

૫૪. રંગમ્મલ વિ. કુપ્પુસ્વામી અને અન્ય, એ.આઈ.આર. ૨૦૧૧ એસ.સી. ૨૩૪૪ માં અહેવાલિત કેસમાં, સર્વોચ્ચ અદાલતે આ મુજબ અવલોકન કર્યું:—

“આ તબક્કે, આ અદાલતે એ.આઈ.આર. ૨૦૦૦ એસ.સી. ના મામલે આપેલા નિર્ધારક સિદ્ધાંતવાળા નિર્ણયનો ઉલ્લેખ કરવો પ્રાસંગિક થઈ શકે છે કે, દસ્તાવેજ સાચો હતો કે ખોટો કે બનાવટી, તે અંગે જે પક્ષે તેને બનાવટી હોવાનું આક્ષેપિત કર્યું હોય, તેને કંઈ સાબિત કરવાની ફરજ પડતી નથી, જ્યાં સુધી દસ્તાવેજ પર આધાર રાખનાર પક્ષ તેની પ્રામાણિકતા સ્થાપિત ન કરે.

આ રીતે, આ મામલે પુરાવા અધિનિયમ, ૧૮૭૨ નો પ્રયોગ વિચારાધીન આવ્યો અને દેખાવટી તથા બનાવટી વ્યવહારના આક્ષેપ સાથે વ્યવહાર કરતી વખતે પુરાવાના ભાર અંગેના કાયદાની ચર્ચા કરતાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું કે જે પક્ષ આક્ષેપ કરે છે, તે પક્ષે તે સાબિત કરવો જ પડે. પરંતુ અદાલતે આગળ વધુમાં એવું પણ નિર્ધારિત કર્યું કે જ્યાં અદાલત સમક્ષનો પ્રશ્ન એવો હોય કે “વિવાદિત વ્યવહાર સદભાવપૂર્વકનો અને અસલી હતો કે નહીં”, ત્યાં તે વ્યવહાર પર આધાર રાખનાર પક્ષ/ફરિયાદીએ સૌપ્રથમ તેની અસલિયત સાબિત કરવી પડે અને ત્યારબાદ જ સામાવાળાને એવો પુરાવો ખંડિત કરવા તથા તે વ્યવહાર દેખાવટી અને કલ્પિત હતો તે સ્થાપિત કરવા માટે પુરાવાનો ભાર ઉતારવાનો રહેશે.”

૫૫. નિંગાવ્વા વિ. બાયરપ્પા શિદ્ધાપ્પા હિરેકનરબર, ૧૯૬૮ એ.આઈ.આર. (એસસી) ૯૫૬ માં, સર્વોચ્ચ અદાલતે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું:—

૨૭. એવો અનુમાન રહે છે કે નોંધાયેલ દસ્તાવેજનું કાયદેસર રીતે નિષ્પાદન કરવામાં આવ્યું છે. તેથી, નોંધાયેલ દસ્તાવેજ પ્રથમ દ્રષ્ટિએ કાયદામાં માન્ય ગણાશે. આમ, અનુમાનનું ખંડન કરવા માટે પુરાવા રજૂ કરનાર વ્યક્તિ પર પુરાવાનો ભાર રહેશે.

૫૬. વિમલ ચંદ ચેવરચંદ જૈન અને અન્ય વિ. રામાકાંત એકનાથ જાદુ, (૨૦૦૯) ૫ એસ.સી.સી. ૭૧૩ માં, સર્વોચ્ચ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ માન્ય હોવાનું અનુમાન કરવામાં આવે છે, જો સુધી તેનો

વિપરીત પુરવાર ન થાય. તેને પડકારનાર વ્યક્તિ ઉપર એ બતાવવાનો ભાર છે કે તો તેના પર અમલ કરવામાં આવ્યો નથી અથવા તે એક આભાસી વ્યવહાર છે.

૫૭. બંને પક્ષો દ્વારા આગ્રહપૂર્વક રજૂ કરવામાં આવેલી દલીલોને આધારે, નીચેના મુદ્દાઓનું પ્રથમ નિરીક્ષણ કરી તેમનો નિર્ણય કરવો જોઈએ:—

(૧) શું વેચાણખત (વિધિપૂર્વક નોંધાયેલ) જાહેર દસ્તાવેજ છે?

(૨) શું નોંધણી અધિકારી દ્વારા જારી કરવામાં આવેલી વેચાણ-દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ જાહેર દસ્તાવેજ છે ?

૫૮. ઉપરોક્ત મુદ્દાઓ અંગે માનનીય ન્યાયાધીશ આર.વી. રવીન્દ્રન (તે સમયે જેમની લોર્ડશીપ હતી) દ્વારા સ્મટી. રેખા રાણા અને અન્ય વિ. સ્મટી. રત્નશ્રી જૈન, એ.આઈ.આર. ૨૦૦૬ એમ.પી., ૧૦૭ માં અહેવાલિત, માં વિસ્તૃત રીતે ચર્ચા કરવામાં આવી છે અને સમજાવવામાં આવ્યા છે. સંદર્ભ : મુદ્દા (૧) અને (૨) આ બે પ્રશ્નોના ઉત્તર . માં મળી શકે છે.

૫૯.૧ અધિનિયમનો ભાગ ૫ દસ્તાવેજ પુરાવા સાથે સંબંધિત છે. તેમાં જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે દસ્તાવેજોની વિષયવસ્તુ પ્રાથમિક અથવા ગૌણ પુરાવા દ્વારા સાબિત કરી શકાય છે. તેમાં પ્રાથમિક પુરાવાની વ્યાખ્યા એવી કરવામાં આવી છે કે તેનો અર્થ અદાલતની તપાસ માટે રજૂ કરવામાં આવેલ દસ્તાવેજ પોતે છે. તેમાં ગૌણ પુરાવાની વ્યાખ્યા એવી કરવામાં આવી છે કે તેનો અર્થ અને તેમાં અન્ય બાબતો ઉપરાંત ની જોગવાઈઓ હેઠળ આપવામાં આવેલી

પ્રમાણિત નકલોનો સમાવેશ થાય છે. તેમાં જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે અનુગામી કલમોમાં ઉલ્લેખિત કિસ્સાઓ સિવાય દસ્તાવેજો પ્રાથમિક પુરાવા દ્વારા જ સાબિત કરવાના રહેશે.

પદ.૨ તેવા કેસો સાથે સંબંધિત છે, જેમાં દસ્તાવેજોને સંબંધિત દ્વિતીયક પુરાવો આપી શકાય છે. તેનો સંબંધિત ભાગ નીચે ઉતારવામાં આવે છે:

“દસ્તાવેજના અસ્તિત્વ, સ્થિતિ અથવા વિષયવસ્તુ અંગે નીચેના કિસ્સાઓમાં ગૌણ પુરાવો આપી શકાય છે:

(એ) જ્યારે મૂળ દસ્તાવેજ તે વ્યક્તિના કબજામાં અથવા સત્તામાં હોવાનું દર્શાવવામાં આવે છે અથવા તેમ જણાય છે, જેણે વિરુદ્ધ તે દસ્તાવેજ સાબિત કરવાનો ઇરાદો હોય, અથવા એવી કોઈ વ્યક્તિના કબજામાં હોય જે અદાલતની પ્રક્રિયાની પહોંચથી બહાર હોય, અથવા તેની આધિન ન હોય, અથવા એવી કોઈ વ્યક્તિના કબજામાં હોય કે જે કાયદેસર રીતે તેને બાંધ્ય હોય, અને જ્યારે , માં ઉલ્લેખિત નોટિસ આપ્યા પછી પણ આવી વ્યક્તિ તે રજૂ કરતી નથી;

(બી) જ્યારે મૂળ દસ્તાવેજનું અસ્તિત્વ, સ્થિતિ અથવા તેની સમાવસ્તુઓ તે વ્યક્તિ દ્વારા, જેણે સામે તે સાબિત કરવામાં આવે છે, અથવા તેના હિતના પ્રતિનિધિ દ્વારા, લેખિતમાં સ્વીકારવામાં આવી હોવાનું સાબિત થયેલ હોય;

(સી) જ્યારે મૂળ દસ્તાવેજ નષ્ટ થઈ ગયો હોય અથવા ગુમ થઈ ગયો હોય, અથવા જ્યારે તેની વિગતોના પુરાવા રજૂ કરનાર પક્ષકાર પોતાની જ ભૂલ અથવા

બેદરકારીથી ઉત્પન્ન ન થયેલા અન્ય કોઈ કારણસર, તેને વાજબી સમયમર્યાદામાં રજૂ કરી શકતો ન હોય;

(ડી) જ્યારે મૂળ વસ્તુ એવી પ્રકૃતિની હોય કે તેને સહેલાઈથી ખસેડી શકાય તેવી ન હોય;

(ઈ) જ્યારે મૂળ દસ્તાવેજ ; ના અર્થની અંદર જાહેર દસ્તાવેજ હોય

(એફ) જ્યારે મૂળ એવી દસ્તાવેજ હોય કે જેના પ્રમાણિત નકલને આ અધિનિયમ દ્વારા, અથવા અમલમાં રહેલા અન્ય કોઈ કાયદા દ્વારા, પુરાવા તરીકે રજૂ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવેલ હોય....

(જી) ૨૦"

પદ.૩ વધુમાં એવું જોગવે છે કે કેસો (એ), (સી) અને (ડી) માં, દસ્તાવેજની સામગ્રીના કોઈપણ ગૌણ પુરાવા ગ્રાહ્ય છે; કેસ (બી) માં, લેખિત સ્વીકાર ગ્રાહ્ય છે; કેસ (ઈ) અને (એફ) માં, દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ, પરંતુ ગૌણ પુરાવાનો અન્ય કોઈ પ્રકાર, ગ્રાહ્ય નથી.

પદ.૪ હસ્તાક્ષર/હસ્તલેખના પુરાવા સાથે સંબંધિત છે. તે નીચે ઉતારવામાં આવેલ છે:

"૬૭. રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજ પર સહી કરનાર અથવા લખનાર હોવાનું આક્ષેપ કરાયેલા વ્યક્તિઓની સહી અને હસ્તલેખનું પ્રમાણ : જો કોઈ દસ્તાવેજ અંગે

એવો આક્ષેપ કરવામાં આવે કે તે સંપૂર્ણપણે અથવા ભાગરૂપે કોઈ વ્યક્તિએ સહી કર્યો છે અથવા લખ્યો છે, તો દસ્તાવેજનો જે જેટલો ભાગ તે વ્યક્તિના હસ્તલેખમાં હોવાનું આક્ષેપિત છે, તેની સહી અથવા હસ્તલેખ તે જ વ્યક્તિના હસ્તલેખમાં હોવાનું પુરવાર કરવું આવશ્યક છે. ”

૫૯.૫ અને અનુક્રમે જાહેર દસ્તાવેજો અને ખાનગી દસ્તાવેજોની વ્યાખ્યા કરે છે. તે નીચે ઉતારવામાં આવ્યા છે:

“૭૪. જાહેર દસ્તાવેજો – નીચેના દસ્તાવેજો જાહેર દસ્તાવેજો છે – (૧) ક્રિયાઓ અથવા ક્રિયાઓના અભિલેખો રચતા દસ્તાવેજો – (૧) સાર્વભૌમ સત્તાધિકારીના, (૨) સત્તાવાર સંસ્થાઓ અને અધિકરણોના, અને (૩) ભારતના કોઈપણ ભાગના અથવા કોમન વેલ્થના અથવા વિદેશી દેશના જાહેર અધિકારીઓના, ભલે તે વિધાનકારી, ન્યાયિક કે કાર્યપાલક હોય; (૨) કોઈપણ રાજ્યમાં ખાનગી દસ્તાવેજોના રાખવામાં આવેલા જાહેર અભિલેખો.

૭૫. ખાનગી દસ્તાવેજો – અન્ય તમામ દસ્તાવેજો ખાનગી છે. ”

૬૦. વેચાણખત હસ્તાંતરણ દસ્તાવેજ છે. કોઈપણ વ્યક્તિ દ્વારા અમલમાં મૂકવામાં આવેલ હસ્તાંતરણ દસ્તાવેજ અથવા અન્ય દસ્તાવેજ કોઈ સર્વભૌમ સત્તા અથવા કોઈ સત્તાવાર સંસ્થા અથવા ન્યાયાધિકરણ, અથવા કોઈ જાહેર અધિકારી, વિધાનિક, ન્યાયિક અને કાર્યપાલકના કોઈ કૃત્યનો કૃત્ય કે તે કૃત્યનો અભિલેખ નથી. તેમજ તે રાજ્યમાં રાખવામાં આવેલ કોઈ ખાનગી

દસ્તાવેજનો જાહેર અભિલેખ પણ નથી. વેચાણખત (અથવા હસ્તાંતરણનો કોઈ અન્ય દસ્તાવેજ) જ્યારે , હેઠળ નોંધણી માટે રજૂ કરવામાં આવે છે, ત્યારે નોંધણી થયા બાદ તે રાજ્યની કોઈ જાહેર કચેરીમાં જાળવી રાખવામાં આવતો કે રાખવામાં આવતો નથી, પરંતુ નોંધણીની પ્રક્રિયા પૂર્ણ થયા પછી એવો દસ્તાવેજ નોંધણી માટે રજૂ કરનાર વ્યક્તિને પરત અપાય છે. તેથી મૂળ નોંધાયેલ દસ્તાવેજ રાજ્યમાં રાખવામાં આવેલ ખાનગી દસ્તાવેજનો જાહેર અભિલેખ ગણાતો નથી. પરિણામે, વેચાણખત અથવા અન્ય નોંધાયેલ દસ્તાવેજ , માં 'જાહેર દસ્તાવેજો' તરીકે વર્ણવવામાં આવેલ દસ્તાવેજોની બેમાંથી કોઈપણ શ્રેણીમાં આવશે નહીં. જે કોઈ દસ્તાવેજ જાહેર દસ્તાવેજ નથી તે ખાનગી દસ્તાવેજ છે. તેથી, નોંધાયેલ વેચાણખત (અથવા કોઈપણ અન્ય નોંધાયેલ દસ્તાવેજ) જાહેર દસ્તાવેજ નથી પરંતુ ખાનગી દસ્તાવેજ છે, એવું ઠરાવવામાં મને જરાય સંકોચ નથી.

૬૧. આ સ્થિતિ એ.આઈ.આર. ૧૯૪૩ પ્રિવી કાઉન્સિલ ૮૩ માં પૂરતી સ્પષ્ટ કરવામાં આવી છે, જેમાં પ્રિવી કાઉન્સિલે નોંધાયેલ રસીદ જાહેર દસ્તાવેજ છે કે નહીં તે પ્રશ્નનો વિચાર કરતાં આ મુજબ અવલોકન કર્યું:

ટી.એસ.સી.ઈ.પ્ટ માટે સર થોમસ સ્ટ્રોંગમેન દ્વારા દલીલ કરવામાં આવી હતી કે તે , , ના પરિચ્છેદ રની અંદર આવે છે અને તે “જાહેર દસ્તાવેજ” હતું; તેથી તે કલમના કલોઝ (એ), (બી) અને (સી) હેઠળના કેસોમાં જેમ કોઈ એવો આધાર આવશ્યક નથી. તેમની લોર્ડશીપ્સ આ દલીલ સ્વીકારી શકતા નથી, કારણ કે

૧૮૮૧ ની મૂળ રસીદ “ખાનગી દસ્તાવેજનો જાહેર અભિલેખ” નથી. મૂળ દસ્તાવેજ પક્ષકારને પરત કરવો પડે છે. આવો જ એક તર્ક એક સમયે અને ના ગેરઅર્થઘટનને કારણે થોડો સ્વીકાર પામ્યો હતો એવું જણાય છે અને અનુવર્તી નિર્ણયોએ તેને ત્યજી દીધો છે.

૬૨. હું રતનલાલના ‘લો ઑફ એવિડન્સ’ (૧૯મી આવૃત્તિ પાનું ૨૩૭) માંથી નીચેનો અવતરણ પણ ઉલ્લેખી શકું છું:

જાહેર દસ્તાવેજ, (ખંડ (ઈ)] – આ ખંડનો ઉદ્દેશ જાહેર નોંધપોથીના મૂળ દસ્તાવેજોને પુરાવામાં વારંવાર રજૂઆત થવાને કારણે જે જોખમનો સામનો કરવો પડે તેમાંથી સુરક્ષિત રાખવાનો છે. તેમાં ઉલ્લેખિત દસ્તાવેજોના કિસ્સામાં ક્ષિત્રીયક પુરાવો ગ્રાહ્ય છે. જે જોગવાઈ કરવામાં આવી છે તે એ છે કે ખાનગી દસ્તાવેજોની જાહેર નોંધ કોઈપણ સ્થિતિમાં જાહેર દસ્તાવેજ ગણાય છે, પરંતુ જેઓની જાહેર નોંધ રાખવામાં આવે છે એવા ખાનગી દસ્તાવેજો પોતે સ્વયં જાહેર દસ્તાવેજ નથી ગણાતા. તેથી, નોંધાયેલ દસ્તાવેજ ખંડ (ઈ) કે (એફ) પૈકી કોઈના હેઠળ આવતો નથી. રજીસ્ટર પુસ્તકમાં થયેલી નોંધ જાહેર દસ્તાવેજ છે, પરંતુ મૂળ દસ્તાવેજ ખાનગી દસ્તાવેજ છે.

૬૩. તો પછી, ની કલમ (૨) માં ઉલ્લેખિત “ખાનગી દસ્તાવેજોની કોઈપણ રાજ્યમાં રાખવામાં આવતી જાહેર નોંધ” શું છે? તેનો જવાબ , ૧૯૦૮ માં મળી શકે છે.

૬૩.૧ જ્યારે કોઈ દસ્તાવેજ નોંધણી માટે રજૂ કરવામાં આવે અને તેને અમલમાં મૂકનાર વ્યક્તિ હાજર થઈ તેના અમલીકરણની કબૂલાત કરે, ત્યારે નોંધણી અધિનિયમ મુજબ નોંધણી અધિકારીને ઉક્ત અધિનિયમની મુજબ નિર્દેશિત રીતે તે દસ્તાવેજની નોંધણી કરવી આવશ્યક છે.

૬૩.૨ નો સંબંધ નોંધણી કચેરીઓમાં રાખવાના નોંધપોથીઓ સાથે છે. તેના સંબંધિત અંશો નીચે ઉદ્ધૃત કરવામાં આવે છે:

“૫૧. વિવિધ કચેરીઓમાં રાખવાના નોંધણી –પુસ્તકો:

(૧) નીચે દર્શાવેલા પુસ્તકો, અત્રે પછી નામ દર્શાવવામાં આવેલા વિવિધ કચેરીઓમાં રાખવામાં આવશે, અર્થાત્:

અ. તમામ નોંધણી કચેરીઓમાં – પુસ્તક ૧, “અચલ મિલકત સંબંધિત બિનવસીયતી દસ્તાવેજોની નોંધપોથી”. પુસ્તક ૨, “નોંધણી કરવાનો ઇનકાર કરવા અંગેના કારણોની નોંધ”. પુસ્તક ૩, “વસિયતો અને દત્તક લેવાની સત્તાઓની નોંધપોથી”, અને પુસ્તક ૪, “વિવિધ નોંધપોથી”.

બી. રજીસ્ટ્રારોની કચેરીઓમાં – પુસ્તક ૫, “વસિયતોની થાપણોની નોંધપોથી”. પુસ્તક ૧ માં બધા દસ્તાવેજો અથવા (૨) હેઠળ નોંધાયેલ સ્મરણપત્રો દાખલ અથવા ફાઈલ કરવામાં આવશે, અને જે સ્થાવર મિલકત સંબંધિત હોય અને વસિયતો ન હોય. ”

૬૩.૩ તેમાંથી સ્પષ્ટ થાય છે કે અચળ સંપત્તિ સંબંધિત તમામ દસ્તાવેજો, જેમનું નોંધણીકરણ ફરજિયાત છે અથવા જેમનું નોંધણીકરણ વૈકલ્પિક છે, (અને તેમાં ઉલ્લેખિત આદેશો/પ્રમાણપત્રો/લેખિત દસ્તાવેજો) નોંધણી અધિકારીઓ દ્વારા રાખવામાં આવતી પુસ્તક ૧ માં દાખલ કરવામાં આવે છે અથવા ફાઇલ કરવામાં આવે છે. પુસ્તક ૧ માં “દાખલ કરવામાં આવે છે અથવા ફાઇલ કરવામાં આવે છે” શબ્દસમૂહનો અર્થ એ થાય છે કે દસ્તાવેજની શબ્દશઃ નકલ તે પુસ્તકમાં ઉતારવામાં આવે અથવા દસ્તાવેજની સંપૂર્ણ નકલ, તમામ પૃષ્ઠલેખો અને પ્રમાણપત્રો સાથે, પુસ્તક ૧ માં ફાઇલ કરવામાં આવે. હકીકતમાં, એ ફરજ પાડે છે કે નોંધણી માટે સ્વીકારવામાં આવેલ દરેક દસ્તાવેજ તેની માટે નિર્ધારિત પુસ્તકમાં નકલ કરવામાં આવશે.

૬૩.૪ અનુસાર નોંધણી અધિકારીઓએ પુસ્તક નં. ૧ અને ૨ તથા પુસ્તક નં. ૧ સંબંધિત અનુક્રમણિકાઓનું નિરીક્ષણ કરવાની મંજૂરી આપવી અને તેની પ્રમાણિત નકલ આપવી આવશ્યક છે. ઉક્ત કલમનો સંબંધિત ભાગ નીચે ઉતારવામાં આવે છે:

“(૧) તે સંબંધમાં ચૂકવવાપાત્ર ફીઓની પૂર્વચુકવણીના આધીન, પુસ્તક નં. ૧ અને ૨ તથા પુસ્તક નં. ૧ સંબંધિત અનુક્રમણિકાઓ, તે જ નિરીક્ષણ કરવા અરજી કરનાર કોઈપણ વ્યક્તિ માટે સર્વ સમયે નિરીક્ષણ માટે ખુલ્લી રહેશે; અને, ની જોગવાઈઓના આધીન, આવા પુસ્તકોમાંની નોંધોની નકલ, આવી નકલ માટે અરજી કરનાર તમામ વ્યક્તિઓને આપવામાં આવશે.

(૨) એક્સએક્સએક્સએક્સ

(૩) એક્સએક્સએક્સએક્સ

(૪) એક્સએક્સએક્સએક્સ

(૫) આ કલમ હેઠળ આપવામાં આવતી બધી નકલીઓ નોંધણી અધિકારી દ્વારા સહી કરેલી અને સીલબંદ કરેલી હોવી જોઈએ, અને મૂળ દસ્તાવેજોની સામગ્રી સાબિત કરવાનો હેતુ માટે સ્વીકાર્ય ગણાશે. ”

૬૩.૫ મુજબ નોંધણી અધિકારીને નોંધણી માટે રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજ પર, નોંધણીની વિધિઓ પૂર્ણ થયા બાદ, 'નોંધાયેલ' શબ્દ ધરાવતું પ્રમાણપત્ર અંકિત કરવાનું આવશ્યક છે. ઉપકલમ (૨) આ પ્રમાણે જોગવાઈ કરે છે:

“૬૦(૨) એવું પ્રમાણપત્ર નોંધણી અધિકારી દ્વારા હસ્તાક્ષરિત, મુદ્રાંકિત અને તારીખિત કરવામાં આવશે, અને ત્યારબાદ તે આ અધિનિયમમાં નિર્ધારિત રીતે દસ્તાવેજની યોગ્ય રીતે નોંધણી કરવામાં આવી છે તે સાબિત કરવાનો હેતુસર, તેમજ કલમ ૫૯ માં ઉલ્લેખિત પૃષ્ઠાંકનમાં દર્શાવેલ હકીકતો તેમાં દર્શાવ્યા મુજબ બન્યા છે તે સાબિત કરવાનો હેતુસર, ગ્રાહ્ય રહેશે. ”

૬૩.૬ અનુમોદનો અને પ્રમાણપત્રની નકલ કરવાની તથા દસ્તાવેજ પરત કરવાની બાબત સાથે સંબંધિત છે. તે નીચે ઉતારવામાં આવે છે:

“(૧) તેમાં ઉલ્લેખિત અને નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલ અનુમોદનો તથા પ્રમાણપત્ર ત્યારબાદ તે રેજિ. પુસ્તકમાં નકલ કરવામાં આવશે, અને તેમાં ઉલ્લેખિત નકશા અથવા યોજનાની નકલ (જો કોઈ હોય) પુસ્તક નં. ૧ માં નોંધવામાં આવશે.

(૨) ત્યારબાદ દસ્તાવેજોની નોંધણી પૂર્ણ થયેલી ગણાશે, અને ત્યાર પછી તે દસ્તાવેજ નોંધણી માટે જે વ્યક્તિએ તે રજૂ કર્યો હોય તેને, અથવા આવી અન્ય વ્યક્તિને (જો કોઈ હોય) જેને તેણે તે બાબતે તેમાં ઉલ્લેખિત રસીદ પર નામાંકિત કરી હોય, પરત કરવામાં આવશે.” (ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે)

૬૪. ઉપરોક્ત પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે નોંધણી કચેરીઓમાં સંચાલિત પુસ્તક ૧ (એક એવો રજિસ્ટર જેમાં અચલ મિલ્કત સંબંધિત તમામ બિન-વસિયતી દસ્તાવેજોની નકલ કરવામાં આવે છે, દાખલ કરવામાં આવે છે અથવા ફાઇલ કરવામાં આવે છે) ખાનગી દસ્તાવેજોના રાજ્યમાં રાખવામાં આવેલ જાહેર અભિલેખ છે અને તેથી તે જાહેર દસ્તાવેજ છે. જ્યારે કોઈ વ્યક્તિ કચેરીમાં નોંધાયેલ એવા દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ માટે અરજી કરે છે, જે પુસ્તક ૧ માં દાખલ/ફાઇલ કરવામાં આવેલ હોય, ત્યારે પુસ્તક ૧ માં નકલરૂપે/ફાઇલરૂપે રહેલા તે દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ અરજદારને પૂરી પાડવામાં આવે છે. આવા જાહેર અભિલેખ (પુસ્તક ૧) માંની કોઈપણ નોંધની આવી પ્રમાણિત નકલ જાહેર દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ છે. પરંતુ પુસ્તક ૧ માંથી ઉતારવામાં આવેલી નોંધાયેલ દસ્તાવેજની આવી પ્રમાણિત નકલ પોતે જાહેર દસ્તાવેજ નથી.

વાસ્તવમાં તે નકલની ચથાર્થ નકલ છે (પુસ્તક ૧ માં દાખલ કરાયેલ મૂળ દસ્તાવેજની નકલ).

કપ. તેથી, હું મુદ્દા (૧) અને (૨) ના ઉત્તર નીચે મુજબ આપું છું:

(૧) નોંધાયેલ દસ્તાવેજ (વેચાણ દસ્તાવેજ વગેરે) જાહેર દસ્તાવેજ નથી. તે ખાનગી દસ્તાવેજ છે.

(૨) નોંધણી કચેરીઓમાં રાખવામાં આવતું પુસ્તક ૧, જેમાં નોંધાયેલા દસ્તાવેજો (ખાનગી દસ્તાવેજો) ની નકલ કરવામાં આવે છે, દાખલ કરવામાં આવે છે અથવા ફાઈલ કરવામાં આવે છે, તે જાહેર દસ્તાવેજ છે.

(૩) પુસ્તક ૧ માંથી નકલ કરવામાં આવેલ અને નોંધણી અધિકારી દ્વારા જારી કરવામાં આવેલી નોંધાયેલ દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ ન તો જાહેર દસ્તાવેજ છે, ન તો ખાનગી દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ છે, પરંતુ તે જાહેર દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ છે.

કક. જગદીશચંદ્ર ચંદુલાલ શાહના કેસમાં, ૧૯૮૯ (૧) જીએલએચ ૮૨માં, આ અદાલતના એક વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૬૫ અને ૭૪ તેમજ નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૫૭ની જોગવાઈઓ પર વિચારણા કરતાં, પરિચ્છેદ ૬, ૭ અને ૧૧માં નીચે મુજબ ઠરાવ્યું અને અવલોકન કર્યું છે: "ક. એવું જણાવવું યોગ્ય રહેશે કે દસ્તાવેજોની સામગ્રીના પુરાવા અંગે જ્યાં સુધી પ્રશ્ન છે, તે બાબતે તેમાં જોગવાઈ કરવામાં આવી છે

પુરાવા અધિનિયમના અધ્યાય ૫ માં, પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૬૧ એ જોગવાઈ કરે છે કે દસ્તાવેજોની સામગ્રીનું પ્રમાણ પ્રાથમિક અથવા ગૌણ પુરાવા દ્વારા આપી શકાય છે. પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૬૨ એ પ્રાથમિક પુરાવો શું છે તેની વ્યાખ્યા આપે છે. પ્રાથમિક પુરાવો એટલે અદાલતની તપાસ માટે રજૂ કરાયેલ મૂળ દસ્તાવેજ પોતે. ગૌણ પુરાવાની વ્યાખ્યામાં અન્ય બાબતો ઉપરાંત, ઉક્ત અધિનિયમમાં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓ હેઠળ આપવામાં આવેલી પ્રમાણિત નકલોનો સમાવેશ થાય છે. ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૬૩ પણ જોગવાઈ કરે છે કે તેમાં ઉલ્લેખિત પ્રસંગોમાં દસ્તાવેજની અસ્તિત્વમાન સ્થિતિ અથવા તેની સામગ્રી અંગે ગૌણ પુરાવો આપી શકાય, જેમાં અન્ય બાબતો ઉપરાંત ત્યારે પણ, જ્યારે મૂળ દસ્તાવેજ ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૭૪ ના અથ માં જાહેર દસ્તાવેજ હોય અને જ્યારે મૂળ એવો દસ્તાવેજ હોય કે જેના પ્રમાણિત નકલને આ અધિનિયમ અથવા ભારતમાં અમલમાં રહેલા અન્ય કોઈ કાયદા દ્વારા પુરાવામાં આપવા માટે અનુમતિ આપવામાં આવેલી હોય. તેથી, અધિનિયમની કલમ ૬૫ ના ખંડ (ઈ) અને (એફ) માં ઉલ્લેખિત પ્રસંગોમાં અન્ય બાબતો ઉપરાંત દસ્તાવેજ અંગેનો ગૌણ પુરાવો તે દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ દ્વારા આપી શકાય છે અને ગૌણ પુરાવાનો અન્ય કોઈ પ્રકાર માન્ય નથી. ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૭૪ તે દસ્તાવેજોનો ઉલ્લેખ કરે છે કે જે જાહેર દસ્તાવેજો છે અને કલમ ૭૪ ની ઉપકલમ (૨) એ જોગવાઈ કરે છે કે રાજ્ય પાસે રહેલા ખાનગી દસ્તાવેજોના જાહેર અભિલેખો જાહેર દસ્તાવેજો ગણાય છે. ખાનગી દસ્તાવેજોની વ્યાખ્યા એવા દસ્તાવેજો તરીકે કરવામાં આવે છે કે જે જાહેર

દસ્તાવેજોની શ્રેણીમાં આવતા નથી. ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૭૭ એ જોગવાઈ કરે છે કે આવી પ્રમાણિત નકલોને જાહેર દસ્તાવેજોની સામગ્રી અથવા જાહેર દસ્તાવેજોના ભાગોની સામગ્રીના પુરાવા તરીકે, અથવા જેની નકલ હોવાનો તે દાવો કરે છે, તે રીતે રજૂ કરી શકાય છે.

૭. ઉપરોક્ત પુરાવા અધિનિયમની જોગવાઈઓ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે ખાનગી દસ્તાવેજો હોઈ શકે, પરંતુ જો તેના જાહેર અભિલેખો કોઈ રાજ્યમાં રાખવામાં આવે, તો ખાનગી દસ્તાવેજોના આવા જાહેર અભિલેખો જાહેર દસ્તાવેજો ગણાશે અને તેથી, જે ખાનગી દસ્તાવેજોના જાહેર અભિલેખો રાખવામાં આવે છે, તેમના વિષયવસ્તુના પુરાવા માટે આવા દસ્તાવેજોની પ્રમાણિત નકલો પણ રજૂ કરી શકાય છે. પ્રારંભિક રીતે આવા દસ્તાવેજો ખાનગી દસ્તાવેજો હોઈ શકે અને આવા ખાનગી દસ્તાવેજોનો ખાનગી દસ્તાવેજ તરીકેનો સ્વભાવ ક્યારેય બદલાતો નથી, પરંતુ જો જાહેર અભિલેખો રાખવામાં આવે, તો રાજ્ય દ્વારા રાખવામાં આવેલ આવા ખાનગી દસ્તાવેજોના આવા જાહેર અભિલેખો જાહેર દસ્તાવેજો ગણાશે અને તેથી, ભલે તે જાહેર અભિલેખમાં રાખેલી ખાનગી દસ્તાવેજોની નકલો હોય, તો પણ તે જાહેર દસ્તાવેજો ગણાશે અને પરિણામે તેમની વિષયવસ્તુ તેમના પ્રમાણિત નકલો રજૂ કરીને સાબિત કરી શકાય છે.

૧૧. વધુમાં, ઉદ્દેશનીય છે કે નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૧૭ અન્ય બાબતો ઉપરાંત એમ જોગવાઈ કરે છે કે જ્યારે રૂપિયા ૧૦૦.૦૦થી વધુ મૂલ્યની અચળ મિલકતના વેચાણ સંબંધિત કોઈ દસ્તાવેજ હોય, ત્યારે તેની ફરજિયાત નોંધણી

કરાવવી આવશ્યક બને છે. નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૫૧ એ જોગવાઈ કરે છે કે વિવિધ કચેરીઓમાં નીચે મુજબની બાબતો રાખવામાં આવશે:

એ – તમામ નોંધણી કચેરીઓમાં –

પુસ્તક ૧, અચલ સંપત્તિ સંબંધિત અવસિયતવિહીન દસ્તાવેજોનું નોંધણીપુસ્તક

પુસ્તક ૨, નોંધણી કરવાનો ઇનકાર કરવા માટેના કારણોની નોંધપોથી

પુસ્તક ૩, વસિયતો અને દત્તક લેવાની સત્તાઓનું રજીસ્ટર અને

પુસ્તક ૪, વિવિધ નોંધપોથી

નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૫૨માં, જ્યારે દસ્તાવેજ નોંધણી માટે રજૂ કરવામાં આવે ત્યારે નોંધણી અધિકારીની ફરજો અંગે જોગવાઈ કરવામાં આવી છે. કલમ ૫૨માં આંતર અલિયા એવી પણ જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે કલમ ૬૨ની જોગવાઈઓના આધીન, નોંધણી માટે સ્વીકારવામાં આવેલ દરેક દસ્તાવેજની, અનાવશ્યક વિલંબ વિના, તેના સ્વીકારના ક્રમ અનુસાર તે માટે નિર્ધારિત પુસ્તકમાં નકલ કરવામાં આવશે. નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૫૭માં એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે પુસ્તક નં. ૧ અને ૨ તથા તે સંબંધિત સૂચિ, જે પુસ્તક નં. ૧ને સંબંધિત છે, તે તેની તપાસ કરવા માટે અરજી કરનાર કોઈપણ વ્યક્તિ માટે સર્વ સમયે નિરીક્ષણ માટે ખુલ્લાં રહેશે અને કલમ ૬૨ની જોગવાઈઓના આધીન, આવા પુસ્તકોમાં થયેલી નોંધોની નકલો એવી નકલો

માટે અરજી કરનાર તમામ વ્યક્તિઓને આપવામાં આવશે. કલમ ૫૭ની ઉપકલમ (૫) મુજબ, આ કલમ હેઠળ આપવામાં આવેલી તમામ નકલો નોંધણી અધિકારી દ્વારા સહીયુક્ત અને સીલયુક્ત હશે અને મૂળ દસ્તાવેજોની સામગ્રી સાબિત કરવા માટે ગ્રાહ્ય રહેશે. જ્યારે કાનૂની સ્થિતિ એવી હોય, ત્યારે નં. નં. ૬ પરનો દસ્તાવેજ, જે વિવાદિત જમીન સંબંધિત વેચાણખતની પ્રમાણિત નકલ છે, તે જાહેર દસ્તાવેજ ગણાશે અને તેથી મૂળ દસ્તાવેજની સામગ્રી સાબિત કરવા માટે ગ્રાહ્ય રહેશે. તેમ છતાં, એ સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે કે જ્યારે પણ તેના અમલનો પ્રશ્ન ઉદ્ભવે, ત્યારે કાયદા મુજબ તેનો પુરાવો આપવો આવશ્યક રહેશે.”

૬૭. જગદીશચંદ્ર (ઉપરોક્ત) માં પ્રતિપાદિત સિદ્ધાંત એવો છે કે વેચાણખતની પ્રમાણિત નકલ જાહેર દસ્તાવેજ ગણાશે અને તેથી મૂળ દસ્તાવેજની વિષયવસ્તુ સાબિત કરવા માટે તે ગ્રાહ્ય થશે. તેમ છતાં, જ્યારે તેની અમલવારીનો પ્રશ્ન ઊભો થાય, ત્યારે તે કાયદા મુજબ સાબિત કરવું પડશે. ઉક્ત નિર્ણયમાં જે બાબત વ્યક્ત કરવામાં આવી છે તે એવી છે કે વેચાણખતની પ્રમાણિત નકલને માત્ર પુરાવામાં સ્વીકારી લેવાથી તેની અમલવારી આપમેળે સાબિત થયેલી ગણાશે નહીં.

૬૮. આંધ્ર પ્રદેશ વડી અદાલતની પૂર્ણ ખંડપીઠે ધ લેન્ડ એકિવિઝિશન ઓફિસર, વિજયવાડા થર્મલ સ્ટેશન વિ. નુતલાપાટી વેંકના રાવ, જેનો અહેવાલ એ.આઈ.આર. ૧૯૯૧ એ.પી. ૩૧ માં પ્રસિદ્ધ થયો છે, તે કેસમાં પુરાવા

અધિનિયમની કલમો ૬૦, ૬૭, ૬૩, ૬૫ તથા નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૫૭(૫)ના સંદર્ભમાં, વેચાણ દસ્તાવેજ સાથે સંકળાયેલ કોઈ વ્યક્તિની તપાસ કરવામાં આવી ન હોય છતાં વેચાણ દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલની “વિષયવસ્તુ”ને પુરાવા તરીકે ગણવી જોઈએ કે કેમ, તે પ્રશ્નનું પરીક્ષણ કરવાની તક મળી હતી. પૂર્ણ ખંડપીઠે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું:

“૧૬. અમે સૌપ્રથમ ‘ગૌણ પુરાવા’ની ગ્રાહ્યતા અંગેના પ્રશ્નનો વિચાર કરીશું, જેને કોઈ આક્ષેપ વિના અને આવા ગૌણ પુરાવા રજૂ કરવા માટે જરૂરી શરતો સાબિત કર્યા વિના આંકિત કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવી છે. ત્યારબાદ અમે એ પ્રશ્નની ચર્ચા કરીશું કે ઉપ-રજિસ્ટ્રાર દ્વારા આપવામાં આવેલી પ્રમાણિત નકલને, ભલે તે માત્ર નકલની નકલ હોય, તો પણ શું ક્યારેય ‘ગૌણ પુરાવા’ તરીકે ગણાવી શકાય કે નહીં.

૧૭. અમે પ્રથમ પાસાં અંગે પ્રારંભમાં વિચારણા કરીશું. , ૧૮૭૭, ભાગ ૨ ‘પુરાવા’ સાથે સંબંધિત છે. અમે પ્રકરણ ૫૧ થી ૮૦ સાથે સંબંધિત, જે ‘દસ્તાવેજી પુરાવા’ અંગે છે, તેના વિષે સંબંધિત છીએ. તેમાં જણાવેલ છે : “કલમ ૬૧ : દસ્તાવેજોની સામગ્રીનો પુરાવો પ્રાથમિક પુરાવા દ્વારા અથવા ગૌણ પુરાવા દ્વારા આપી શકાય છે.” દસ્તાવેજોના ‘પ્રાથમિક પુરાવા’ની વ્યાખ્યા એવી કરવામાં આવી છે કે ‘અદાલતની તપાસ માટે રજૂ કરવામાં આવેલ દસ્તાવેજ પોતે જ’. દસ્તાવેજોના ‘ગૌણ પુરાવા’ની વ્યાખ્યા આ મુજબ કરવામાં આવી છે : (૧) અનુવર્તી જોગવાઈઓ હેઠળ પ્રમાણિત નકલો, (૨) મૂળમાંથી યાંત્રિક પ્રક્રિયા

દ્વારા તૈયાર કરેલી નકલો, (૩) મૂળમાંથી તૈયાર કરેલી અથવા મૂળ સાથે સરખાવેલી નકલો, (૪) પ્રતિભાગો અને (૫) દસ્તાવેજની સામગ્રી અંગે તે વ્યક્તિ દ્વારા આપવામાં આવેલા મૌખિક વર્ણનો, જેણે પોતે તે જોયું હોય. કલમને સંલગ્ન દૃષ્ટાંત (સી) દર્શાવે છે કે 'નકલની નકલ' ગૌણ પુરાવો નથી, જો સુધી તેની મૂળ સાથે સરખામણી કરવામાં આવી ન હોય. કલમ ૬૪ એ હુકમ આપે છે કે, અનુવર્તી રીતે ઉલ્લેખિત કિસ્સાઓ સિવાય, દસ્તાવેજનો 'પુરાવો' પ્રાથમિક પુરાવા દ્વારા જ થવો જોઈએ અને તે દસ્તાવેજ સંબંધિત ગૌણ પુરાવો સ્વીકાર્ય બને તે પહેલાં પૂર્ણ કરવાપાત્ર શરતોનો ઉલ્લેખ કરે છે.

૧૮. હવે, આ બાબત વિવાદિત રહી શકતી નથી કે સબ-રજિસ્ટ્રાર દ્વારા આપવામાં આવેલી પ્રમાણિત નકલ, નકલની જ નકલ છે. તેથી, અનુસંગિક રીતે એ નક્કી કરવું આવશ્યક બને છે કે તેના રેકૉર્ડમાં દાખલ કરાયેલ નકલના સંબંધમાં જાહેર સત્તા દ્વારા આપવામાં આવેલી એવી નકલને 'ગૌણ પુરાવો' તરીકે ગણાવી શકાય કે નહીં. હાલ જ નોંધવામાં આવશે તેમ, પ્રિવી કાઉન્સિલ અને સર્વોચ્ચ અદાલતે આ રીતે આપવામાં આવેલી પ્રમાણિત નકલોને 'ગૌણ પુરાવો' તરીકે ગણાવી છે. હવે અમે આ પાસાઓનો ઉલ્લેખ કરીશું. પ્રથમ, ગૌણ પુરાવો રજૂ કરવા અંગે વાંધો ન ઉઠાવવાના પ્રભાવના પ્રશ્નનો અમે વિચાર કરીશું.

૧૯. મુખ્ય પુરાવો અને ગૌણ પુરાવાના સિદ્ધાંતો ઉપરોક્ત પ્રશ્નના વિચાર માટે મૂળભૂત છે. જેમ ઓ. ૧૩, આર. ૪, સી.પી.સી. હેઠળ દસ્તાવેજોને આંકિત કરવાની બાબતમાં, તેમ જ્યારે ગૌણ પુરાવો કોઈ વાંધા વિના રજૂ કરવામાં આવે

છે ત્યારે અધિકારત્યાગનો સિદ્ધાંત લાગુ કરવામાં આવ્યો છે. જો ગૌણ પુરાવો રજૂ થાય તે તબક્કે કોઈ વાંધો ઉઠાવવામાં ન આવે, તો પછીના કોઈપણ તબક્કે વાંધો ઉઠાવવાની મંજૂરી આપી શકાતી નથી, એવો નિર્ધાર વિલિયમ્સ વિ. વિલકોક્સ, (૧૮૩૮) ૮ એડ એન્ડ એલ. ૩૧૪ : ૧૧૨ ઈ.આર. ૮૫૭ માં કરવામાં આવ્યો હતો. ત્યાં એક નકલ, જે ગૌણ પુરાવો હતી, તે પુરાવા તરીકે દાખલ કરવામાં આવી હતી અને કોઈ વાંધો ઉઠાવવામાં આવ્યો ન હોવાથી, લોર્ડ ડેનમેનએ ઠરાવ્યું હતું કે પછીથી કોઈ વાંધો ઉઠાવી શકાય નહીં. શોધની પૂરતીતા અંગેના વાંધાઓ પછીથી મંજૂર કરી શકાય નહીં. જુઓ હેલ્સબરીઝ લોઝ ઓફ ઇંગ્લેન્ડ (જથી આવૃત્તિ, ખંડ ૧૭, પરા ૧૪૦). કેનેડામાં સ્થિતિ પણ તેવી જ છે, જેમ ગુએરિન વિ. ફોક્સ, (૧૮૯૮) ક્યૂ.બી. ૧૫ એસ.સી. ૧૯૯ : ૨૨ એમ્પ. ડિગ. પૃ. ૨૧૧ ફુટનોટ કે. માં જણાવાયું છે. ત્યાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે “કાયદાનો એ નિયમ કે રજૂ કરાયેલ પુરાવો શ્રેષ્ઠ પુરાવો હોવો જોઈએ અને શ્રેષ્ઠ પુરાવો પેદા કરવાની અશક્યતા સ્થાપિત થયા પછી જ ગૌણ પુરાવો સ્વીકારવામાં આવી શકે, તે પક્ષકારોના હિતમાં ઘડવામાં આવ્યો છે અને તે જાહેર નીતિના વિચાર પર આધારિત નથી, અને એવો પુરાવો વિષેનો વાંધો, જ્યારે પુરાવો રજૂ કરવામાં આવે ત્યારે ન કરવામાં આવે, ત્યારે તેના વિરોધમાં રહેલ હિતધારક પક્ષકાર દ્વારા ત્યજાયેલ માનવામાં આવી શકે છે.” તે જ રીતે, કેનેડિયન બેંક ઓફ કોમર્સ વિ. બેલામી, (૧૯૧૫) ૩૩ ડબલ્યુ.એલ.આર. ૮ : ૯ ડબલ્યુ.ડબલ્યુ.આર. ૫૮૭ : ૨૫ ડી.એલ.આર. ૧૩૩ (સાસ્ક) માં,

કેનેડિયન અદાલતે ઠરાવ્યું છે કે જ્યારે ગૌણ પુરાવો કોઈ વાંધા વિના સ્વીકારવામાં આવે, ત્યારે તેના પર કાર્યવાહી કરી શકાય.

૨૦. "આ નિયમ", સરકારે એવિડન્સ વિષયક ગ્રંથમાં (૧૩મી આવૃત્તિ, પૃ. ૬૪૬) (કલમ ૬૫) જણાવ્યું છે કે, "જ્યારે પ્રાથમિક પુરાવો પ્રાપ્ય હોય ત્યારે ગૌણ પુરાવાને બહાર રાખવાનો નિયમ એટલો કઠોર નથી કે જે પક્ષ વિરુદ્ધ નીચ કક્ષાનો પુરાવો રજૂ કરવામાં આવે છે તે પક્ષ કોઈ વાંધો ન ઉઠાવે તો પણ તેનો અમલ અનિવાર્યપણે કરવો જ પડે. ઘણી વાર એવું બને છે કે ગૌણ પુરાવો સ્વીકારી લેવામાં આવે છે અને તે રીતે તે પ્રાથમિક પુરાવા સમાન બની જાય છે, જ્યારે જો યોગ્ય સમયે વાંધો લેવામાં આવ્યો હોત તો તે વાંધાને આધારે તેને બહાર રાખી શકાય તેમ હતું (ગ્રીનલીફ; જોન્સ). જો મૂળ દસ્તાવેજના સ્થાને ગૌણ પુરાવો રજૂ કરવો ઇચ્છાતો હોય, તો તેનો વાંધો સમયની સર્વપ્રથમ ક્ષણે જ લેવો જોઈએ અને દલીલના સમયે અથવા અપીલના તબક્કે નહીં. દોલગોર્બિંદ વિ. મકબૂલ, એ.આઈ.આર. ૧૯૩૬ કલ ૧૬૪; રામા ચ. વિ. રંગનાયકી, એ.આઈ.આર. ૧૯૪૧ એમ બાચારાભાઈ વિ. મોહનલાલ, એ.આઈ.આર. ૧૯૫૬ બોમ ૧૯૬; વધુમાં, દસ્તાવેજના 'અંતર્વસ્તુ'ના પુરાવા અંગે સર્વોચ્ચ અદાલતે પણ નીચે મુજબ નિર્ધારિત કર્યું છે: "પછી એવો આગ્રહ કરવામાં આવ્યો કે પ્રશ્નમાં રહેલા અહેવાલો સ્વીકાર્ય હોય તો પણ અમે દસ્તાવેજની અંતર્વસ્તુ પર નજર કરી શકતા નથી. આ દલીલ પણ સ્વીકાર્ય નથી. એક વાર દસ્તાવેજ નિયમસર સ્વીકારી લેવામાં આવે, ત્યારબાદ તે દસ્તાવેજની અંતર્વસ્તુ પણ

પુરાવા તરીકે સ્વીકારવામાં આવે છે, ભલે તેવી અંતર્વસ્તુ નિર્ણાયક પુરાવો ન ગણાતી હોય. ”

૨૧. તેથી, જો દ્વિતીયક પુરાવાને આંકિત કરવા અંગે નીચલી અદાલતમાં વાંધો ઉઠાવવામાં આવ્યો ન હોય, તો પછીથી તે અંગે વાંધો ઉઠાવી શકાય નહીં, અને તેના ‘અંતર્વસ્તુ’ પણ ધ્યાનમાં લઈ શકાય છે.

૨૨. હવે અમે બીજા પાસાનો વિચાર કરીશું કે સબ-રજિસ્ટ્રાર દ્વારા આપવામાં આવેલી પ્રમાણિત નકલ, શું ‘ગૌણ પુરાવો’ બની શકે, ભલે તે કલ્પિત ઉદાહરણ (સી) માં જણાવ્યા મુજબ નકલની નકલ હોય.

૨૩. આ સંદર્ભમાં નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ ની કલમનો ઉલ્લેખ કરવો આવશ્યક છે. તેમાં સ્પષ્ટપણે જણાવવામાં આવ્યું છે કે ‘આ કલમ હેઠળ આપવામાં આવેલી તમામ નકલો નોંધણી અધિકારીઓ દ્વારા હસ્તાક્ષરિત અને સીલબંધ કરવામાં આવશે અને “મૂળ દસ્તાવેજની સામગ્રી સાબિત કરવાનો હેતુ પૂરું કરવા માટે ગ્રાહ્ય ગણાશે.”’ સ્પષ્ટ છે કે આ જોગવાઈ પ્રમાણિત નકલોને દૃષ્ટાંત (સી) ના વ્યાપમાંથી બહાર રાખે છે, અને તેથી દ્વિતીય પુરાવા રજૂ કરવા માટેની શરતો પૂર્ણ થતી હોય તો પ્રમાણિત નકલોને દ્વિતીય પુરાવા તરીકે ગણાવી શકાય.

૨૪. અમે એ પણ નોંધ્યું છે કે નોંધાયેલ દસ્તાવેજોની પ્રમાણિત નકલો, જે કોઈ વાંધા વિના ચિહ્નિત કરવામાં આવી હોય, તે અંગે પ્રિવી કાઉન્સિલે ,

એ.આઈ.આર. ૧૯૪૩ પી.સી. ૮૩ માં તેને 'કેટલાક પુરાવા' તરીકે સ્વીકાર્યું હતું. અમારી સર્વોચ્ચ અદાલતે , , માં નિર્ધારિત કર્યું છે કે નોંધાયેલ વેચાણદસ્તાવેજ કોઈપણ કારણસર ઉપલબ્ધ ન હોય ત્યારે, તેની પ્રમાણિત નકલ 'ગૌણ પુરાવા' તરીકે રજૂ કરી શકાય. અન્ય એક પ્રકરણમાં , સર્વોચ્ચ અદાલતે ફરીથી નિર્ધારિત કર્યું હતું કે પુરાવા અધિનિયમની હેઠળ પ્રમાણિત નકલની પ્રામાણિકતા અંગે અનુમાન ઊભું થાય છે, શરતે કે, (જેમ તેના પ્રાવધાનમાં જણાવાયું છે), દસ્તાવેજ કાયદા દ્વારા નિર્ધારિત મૂળભૂત રીતથી અમલમાં મૂકાયેલ હોય. ફરીથી , , માં સર્વોચ્ચ અદાલતે પુરાવા અધિનિયમની હેઠળના 'ગૌણ પુરાવા' સાથે વ્યવહાર કરતાં જણાવ્યું હતું કે પુરાવા અધિનિયમની સાથે વાંચતાં, મૂળ દસ્તાવેજના અભાવે 'નોંધાયેલ દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ' 'ગૌણ પુરાવા' તરીકે રજૂ કરી શકાય.

૨૫. વધુમાં, રજિસ્ટ્રેશન અધિનિયમ, ૧૯૦૮ ની કલમ હેઠળ, દસ્તાવેજના નોંધણી અંગેનું પ્રમાણપત્ર દસ્તાવેજનું નોંધણી થયેલ હોવાનો કેટલોક પુરાવો ગણાશે. પ્રિવી કાઉન્સિલે , (૧૯૦૬) આઈ.એલ.આર. ૩૩ કેલ ૫૩૭ માં આ મુજબ ઠરાવ્યું છે :

૩૩ ઇન્ડ એપ ૬૦ (પી.સી.), તેમાં એવો સિદ્ધાંત રજૂ થયો હતો કે યોગ્ય નોંધણી થયાનો પુરાવો પોતે જ એ વ્યક્તિ વિરુદ્ધ દસ્તાવેજના અમલનો કેટલોક પુરાવો છે, જેના દ્વારા તે દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકાયેલ હોવાનું પ્રતિપાદિત કરે છે. સર ફોર્ડ નોર્થએ તેમાં આ પ્રમાણે અવલોકન કર્યું હતું : "નોંધણી એક ગંભીર

સત્તાવાર કાર્ય છે, જે રજિસ્ટ્રાર તરીકે કાર્ય કરવા માટે નિયુક્ત સક્ષમ અધિકારીની હાજરીમાં કરવામાં આવવાનું હોય છે, અને તેનું કર્તવ્ય નોંધણી દરમિયાન પક્ષકારો પર ધ્યાન રાખવાનું, હાજર યોગ્ય વ્યક્તિઓ કાર્ય કરવા સક્ષમ છે કે નહીં તે જોવા તથા તેઓ તેની સંતોષ મુજબ ઓળખાયેલા છે તે નિશ્ચિત કરવાની છે, અને તેના હસ્તાક્ષર પહેલાં થયેલ તમામ કાર્યો યોગ્ય રીતે અને નિયમસર થયેલ હોવાનું અનુમાન કરવામાં આવશે. નિશ્ચિતપણે, એવું કહેવામાં આવી શકે કે તેની સામે ઇરાદાપૂર્વકનો છેતરપિંડીપૂર્વકનો પ્રપંચ સફળતાપૂર્વક આચરવામાં આવ્યો છે, પરંતુ તે માત્ર અત્યારે ઉપલબ્ધ હોય તેનાથી ઘણાં વધુ મજબૂત પુરાવાથી જ સાબિત થઈ શકે". ઉપરોક્ત અવલોકનો સ્પષ્ટપણે પુરાવા અધિનિયમ, ૧૮૭૭ ની સરકારી કાર્યની નિયમિતતાના અનુમાન સાથે સંબંધિત દૃષ્ટાંત (ઈ) ને સંબોધે છે.

૨૬. ઉપર ભારતમાં પ્રહારના કાનૂની સ્થિતિ અને અંગ્રેજી કાયદા હેઠળની તેનાથી અનુરૂપ સ્થિતિ વચ્ચે પણ ઘનિષ્ઠ સમાનતા છે.

૨૭. હેલ્સબરીઝ લોઝ ઓફ ઇંગ્લેન્ડ (જથ એડ્. વોલ્. ૧૭) માં જણાવવામાં આવ્યું છે કે જાહેર દસ્તાવેજો અથવા જાહેર રજીસ્ટ્રોની નોંધોની દ્વિતીયક સાબિતી સ્વીકાર્ય છે (પરા ૧૪૫, ૧૫૦, ૧૬૮, ૧૬૯, ૧૭૬). પરા ૧૬૮ માં જણાવવામાં આવ્યું છે કે જન્મ, લગ્ન અથવા મૃત્યુના રજીસ્ટ્રોમાં કરેલી નોંધો, તે નોંધોની પ્રમાણિત નકલો અથવા તે રજીસ્ટ્રો પ્રથમદ્રષ્ટિએ સાબિતી છે, જોકે તે નિર્ણાયક સાબિતી નથી. પરા ૧૬૯ માં જણાવાયું છે કે અન્ય જાહેર

રજીસ્ટરોમાં કરેલી નોંધો તેમાં નોંધાયેલા હકીકતોની સાબિતી છે, શરતે કે આવા રજીસ્ટરો કાયદા મુજબ જાહેર સંદર્ભ માટે રાખવાના આવશ્યક હોય અને નોંધો તાત્કાલિક તથા યોગ્ય અધિકારી દ્વારા કરવામાં આવેલી હોય. પરા ૧૭૬ માં જણાવાયું છે કે જમીન નોંધણીના રજીસ્ટરો સહિતના અન્ય રજીસ્ટરો આ વગ માં આવે છે. (વધુમાં ફિલિપ્સન ઓન એવિડન્સ, ૧૩થ એડ્. ૧૯૮૨, પરા ૩૬.૧૧ અને કોસ ઓન એવિડન્સ, ૬થ એડ્. ૧૯૮૫, પૃ. ૬૦૪ પણ જુઓ).”

૬૯. ઉપરોક્ત આંદ્ર પ્રદેશ વડી અદાલતના સંપૂર્ણ પીઠના નિર્ણયમાંથી જે સ્પષ્ટ થાય છે તે એ છે કે સબ-રજિસ્ટ્રાર દ્વારા આપવામાં આવેલી પ્રમાણિત નકલ, નકલની નકલ છે. પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૬૩(૧) ને કલમ ૭૯ સાથે વાંચતા, મૂળ દસ્તાવેજના અભાવે નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ “દ્વિતીયક પુરાવા” તરીકે રજૂ કરી શકાય.

૭૦. ઓરિસ્સા વડી અદાલતના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશ, એસ.સી. મહાપાત્રા, ન્યાયમૂર્તિ, (ત્યારે જેમના લોર્ડશીપ હતા), એ રામા ચંદ્ર માઝી વિ. હમ્બાઈ માઝી, જેનો ઉલ્લેખ એ.આઈ.આર. ૧૯૮૯ ઓરિસ્સા ૨૭ માં અહેવાલિત છે, તે મામલામાં, વિષય સંબંધિત કાયદાની સ્થિતિ નીચે મુજબ સમજાવી છે:

“૮. પુરાવા અધિનિયમ, ૧૮૭૨ ની કલમ ૬૨ હેઠળ, દસ્તાવેજો પ્રાથમિક પુરાવાથી સાબિત કરવામાં આવે છે. જોકે, કલમ ૬૫ તેમાં દર્શાવેલ પરિસ્થિતિઓ હેઠળ દસ્તાવેજના અસ્તિત્વ, સ્થિતિ અથવા વિષયવસ્તુ અંગે

દ્વિતીયક પુરાવો આપવાની મંજૂરી આપે છે. કલમ ૬૫ હેઠળ, મૂળ દસ્તાવેજ ગુમ થઈ ગયો હોય ત્યાં દસ્તાવેજની વિષયવસ્તુનો દ્વિતીયક પુરાવો ગ્રાહ્ય બને છે. કલમ ૬૫ હેઠળ, જ્યારે દસ્તાવેજ કલમ ૭૪ ના અર્થમાં જાહેર દસ્તાવેજ હોય ત્યારે પણ દ્વિતીયક પુરાવો ગ્રાહ્ય બને છે; અને કલમ ૭૪ અન્ય બાબતો ઉપરાંત એ જોગવાઈ કરે છે કે ખાનગી દસ્તાવેજોના જાહેર અભિલેખો જાહેર દસ્તાવેજો છે. નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૫૧ મુજબ નોંધણી માટે સ્વીકારવામાં આવેલ દરેક દસ્તાવેજ તેની માટે નિયત પુસ્તકમાં નકલ કરવામાં આવશે. તેની ઉપકલમ (૨) વેચાણખત પુસ્તક ૧ માં દાખલ કરવામાં આવશે તેવી જોગવાઈ કરે છે. તેથી, નોંધણી કચેરીમાં જે પુસ્તકમાં નોંધણી માટે સ્વીકારાયેલા વેચાણખતોની નકલો કરવામાં આવે છે તે જાહેર દસ્તાવેજ છે. ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૫૭ હેઠળ, રજિસ્ટરમાં થયેલી એન્ટ્રીની પ્રમાણિત નકલ આપવા સત્તા અપાઈ છે. જ્યારે મૂળ વેચાણખત, જેની નકલ નોંધણી કચેરીમાં જાળવવામાં આવે છે, ગુમ થઈ જાય, ત્યારે નોંધણી કચેરીના રજિસ્ટરમાં થયેલી એન્ટ્રી સાબિત કરીને તેની વિષયવસ્તુ અંગે દ્વિતીયક પુરાવો આપી શકાય છે. રજિસ્ટરમાં થયેલી મૂળ એન્ટ્રી સાબિત કરવાની બદલે, આવા રજિસ્ટરમાં વેચાણખતની એન્ટ્રીની પ્રમાણિત નકલ સાબિત કરી શકાય છે. તેથી, જ્યાં દ્વિતીયક પુરાવો સ્વીકારવાનો આધાર સ્થાપિત થાય છે, ત્યાં વેચાણખતની વિષયવસ્તુના દ્વિતીયક પુરાવા તરીકે નોંધણી કચેરીમાં જાળવવામાં આવેલા પુસ્તકની એન્ટ્રીની પ્રમાણિત નકલ સ્વીકારવા સામે કોઈ વાંધો ઉઠાવી શકાય નહીં.

૯. નોંધાયેલ દસ્તાવેજ ચલણી નોટ નથી કે જેમાં રહેલા સંપત્તિના હકના નુકસાન સાથે તે હક લુપ્ત થઈ જાય. પુરાવા અધિનિયમનો હેતુ એવા વ્યક્તિઓનું સંરક્ષણ કરવાનું છે, જે પોતાના શ્રેષ્ઠ પ્રયત્નો છતાં પોતાના નિયંત્રણથી પરિસ્થિતિઓને કારણે, જરૂરી મુજબ અદાલત સમક્ષ પ્રાથમિક પુરાવો રજૂ કરવામાં અસમર્થ હોય. એટલું જ નહીં, તેનો હેતુ એવા લાભાર્થી વ્યક્તિઓને સહાયતા કરવાનું પણ નથી, જેઓ ઇચ્છાપૂર્વક અથવા પ્રાથમિક પુરાવો મેળવવા માટે કોઈ પ્રયત્ન કર્યા વિના, અથવા દુર્ભાવનાપૂર્ણ હેતુથી, એવો દસ્તાવેજ અદાલતમાં રજૂ કરતા નથી, જે તેઓ પ્રયત્ન કરતાં રજૂ કરી શકતા. જ્યારે એવો ગૌણ પુરાવો સ્વીકારવામાં આવે છે, ત્યારે તેની સામગ્રી પણ સાબિત ગણાય છે. વેચાણખતની સામગ્રીના ગૌણ પુરાવાનો પુરાવો કરવાની પદ્ધતિ એ છે કે તે માટેનો આધાર ઉભો કરવામાં આવે અને પરિસ્થિતિ સાબિત કરવામાં આવે રખ કટ એલ.ટી. ૬૬ : (એ.આઈ.આર. ૧૯૫૯ ઓરિસા ૧૨૬), , (૧૯૭૦) ૩૬ કટ એલ.ટી. ૧૨૧૧, અહુ, આધાર ઉભો કરવામાં આવ્યો છે કે નહીં તે પુરાવાનો પ્રશ્ન છે. એકવાર હેઠળ ગૌણ પુરાવો આપવામાં આવે, ત્યારે તેની સામગ્રી પણ ગ્રાહ્ય બને છે. નો સંબંધિત ભાગ નીચે મુજબ છે : --

"૬૫. એવા કેસો જેમાં દસ્તાવેજ સંબંધિત ગૌણ પુરાવો આપી શકાય --નીચે દર્શાવેલ કેસોમાં દસ્તાવેજના અસ્તિત્વ, સ્થિતિ અથવા વિષયવસ્તુ અંગે ગૌણ પુરાવો આપી શકાય --

અનુવાદ ઉપલબ્ધ નથી.

(સી) જ્યારે મૂળ દસ્તાવેજ નષ્ટ કરી દેવામાં આવ્યો હોય અથવા ગુમ થઈ ગયો હોય, અથવા જ્યારે તેની સામગ્રીનો પુરાવો રજૂ કરતી પક્ષકાર પોતાનાં જ દોષ અથવા બેદરકારીથી ઉત્પન્ન ન થયેલા અન્ય કોઈ કારણસર, તે યોગ્ય સમયમાં રજૂ કરી શકતો ન હોય;

(ડી) થી (જી) સુધી એક્સ એક્સ એક્સ એક્સ એક્સ એક્સ એક્સ “ કેસો (એ), (સી) અને (ડી) માં દસ્તાવેજની વિષયવસ્તુ અંગેનું કોઈપણ ગૌણ પુરાવું ગ્રાહ્ય છે. એક્સ એક્સ એક્સ એક્સ એક્સ એક્સ એક્સ એક્સ એક્સ ”

૭૧. ઓરિસ્સા વડી અદાલતના ઉપરોક્ત નિર્ણયનો સિદ્ધાંત એવો છે કે કલમ ૬૫(સી) હેઠળ, જ્યાં મૂળ દસ્તાવેજ ગુમ થઈ ગયો હોય ત્યાં દસ્તાવેજોની વિષયવસ્તુ અંગેનો ગૌણ પુરાવો ગ્રાહ્ય છે. જ્યારે મૂળ વેચાણખત, જેની નકલ નોંધણી કચેરીમાં જાળવવામાં આવે છે, ગુમ થઈ જાય છે, ત્યારે નોંધણી કચેરીમાં થયેલી નોંધને સાબિત કરીને તેની વિષયવસ્તુ અંગે ગૌણ પુરાવો આપી શકાય છે.

૭૨. પાવર ઓફ એટર્ની ધારક તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી દેસાઈએ જોરશોરથી રજૂઆત કરી કે વેચાણખતની પ્રમાણિત નકલ, જો નોંધમાં મૂળ વેચાણખત ઉપલબ્ધ ન હોય, તો ગૌણ પુરાવા તરીકે સ્વીકાર્ય હોઈ શકે. તેમ છતાં, શ્રી દેસાઈએ આ બાબતે ઘણો ભાર મૂક્યો કે વેચાણખતની પ્રમાણિત નકલને પુરાવામાં રજૂ કરતા અથવા ઉતારતા પહેલાં, તે માટે આધારભૂત પાચો ઊભો કરવો સામાવાળાઓ માટે ફરજિયાત હતો. અન્ય શબ્દોમાં કહીએ તો, શ્રી

દેસાઈના કહેવા મુજબ, માત્ર એટલું કહી દેવું કે મૂળ દસ્તાવેજ ખોવાઈ ગયો છે, તે સામાવાળાઓ માટે પૂરતું નહોતું. આવી રજૂઆતને સમર્થન આપવા માટે, શ્રી દેસાઈએ સર્વોચ્ચ અદાલતના બેંગા બહેરા અને અન્ય વિ. બ્રજા કિશોર નંદા અને અન્ય, એ.આઈ.આર. ૨૦૦૭ એસ.સી. ૧૯૭૫ માં અહેવાલિત, કેસના નિર્ણય પર દઢ નિર્ભરતા મૂકી છે, જેમાં સર્વોચ્ચ અદાલત સમક્ષનો મુદ્દો મૂળ વસિયતનામું ગુમ થવા અને ભારતીય નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઈઓ મુજબ આપવામાં આવેલી વસિયતનામાની પ્રમાણિત નકલના રજૂકરણ સંબંધિત હતો. શ્રી દેસાઈએ સર્વોચ્ચ અદાલતે કરેલી નીચેની નોંધણીઓ પર નિર્ભરતા મૂકી;

૨૯. આ બાબતનો બીજો એક મહત્વપૂર્ણ પાસો પણ અવગણવામાં આવી શકતો નથી. સામાવાળા નં. ૧ એ પોતાના પુરાવામાં સ્વીકાર્યું હતું કે તેણે ૩૦.૧.૧૯૮૨ના રોજ ‘ટિકિટ’ રજૂ કરીને સબ-રજિસ્ટ્રારના કચેરીમાંથી નોંધાયેલ વસિયતનામું મેળવ્યું હતું. વસિયતનામું પ્રાપ્ત કર્યા પછી તેણે તે સરાજુમણી દાસીને બતાવ્યું હતું. વસિયતનામું કેવી રીતે ગુમ થયું તે તેણે જણાવ્યું નહોતું, ખાસ કરીને ત્યારે જ્યારે તેણે મૂળ વસિયતનામું વસિયતકર્તાને બતાવ્યું જ નહોતું માત્ર, પરંતુ તે સંદર્ભે એક વકીલની સલાહ પણ લીધી હતી. દસ્તાવેજ ગુમ થવા અંગે કોઈપણ સત્તાધિકારી સમક્ષ કોઈ માહિતી નોંધાવવામાં આવી નહોતી. વસિયતનામું કયા અંદાજિત સમયે ગુમ થયું હતું તે પણ જણાવાયું નહોતું. પોતાની જરૂરમાં તેણે જણાવ્યું હતું: “હું કહી શકતો નથી કે મૂળ વસિયતનામું ક્યાં અને કેવી રીતે ગુમ થયું.

૩૦. તેથી, મૂળ વસીયતનામું ગુમ થયાનું સંતોષકારક રીતે સાબિત કરવામાં આવ્યું નહોતું.

૩૧. જે દસ્તાવેજના આધારે માલિકીહક દાવો કરવામાં આવે છે, તે દસ્તાવેજનો પુરાવો પ્રાથમિક પુરાવાથી કરવો આવશ્યક છે; પુરાવા અધિનિયમ હેઠળ ગૌણ પુરાવો આપી શકાય છે. ઉક્ત કલમમાં નીચે મુજબ જોગવાઈ છે: "જ્યારે મૂળ દસ્તાવેજ નષ્ટ થઈ ગયો હોય અથવા ખોવાઈ ગયો હોય, અથવા જ્યારે તેની સામગ્રીનો પુરાવો રજૂ કરનાર પક્ષકાર પોતાની જ ભૂલ અથવા બેદરકારીમાંથી ઉત્પન્ન ન થતા અન્ય કોઈ કારણસર, ચુકિતસંગત સમયમાં તે રજૂ કરી શકતો ન હોય." તેથી, મૂળ દસ્તાવેજ ખોવાઈ ગયો હોવાનો પુરાવો કરવો આવશ્યક હતો.

૩૨. આ સ્વરૂપના કેસમાં, પ્રથમ સામાવાળા માટે મૂળ વસીયતના ગુમ થવાનું તમામ ચુકિતસંગત શંકાથી પર સ્થાપિત કરવું ફરજિયાત હતું. તે બાબતમાં તેની સાક્ષી અસંમર્થિત રહી. "

૭૩. શ્રી દેસાઈએ સર્વોચ્ચ અદાલતના એચ. સિદ્ધીકી (મૃતક) તેમના કાનૂની વારસદારો દ્વારા વિ. એ. રામલિંગમ, (૨૦૧૧) ૪ એસ.સી.સી. ૨૪૦ માં અહેવાલિત, એવા અન્ય એક નિર્ણય પર પણ આધાર મૂક્યો હતો, જેમાં પરિચ્છેદ-૧૨માં નીચે મુજબ અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે:-

૧૦. અધિનિયમ ૧૮૭૨ ની કલમ ૬૫ ની જોગવાઈઓ પક્ષકારોને દ્વિતીયક પુરાવો રજૂ કરવાની પરવાનગી આપવા અંગે છે. પરંતુ, આવી પ્રક્રિયા અનેક

મર્યાદાઓને આધીન છે. જે મામલામાં મૂળ દસ્તાવેજો ક્યારેય રજૂ કરવામાં આવ્યા નથી, તેમજ દ્વિતીયક પુરાવો આપવા માટે કોઈ તથ્યાત્મક આધાર પણ રજૂ કરવામાં આવ્યો નથી, એવા મામલામાં અદાલત માટે કોઈ પક્ષકારને દ્વિતીયક પુરાવો રજૂ કરવાની મંજૂરી આપવી માન્ય નથી. તેથી, દસ્તાવેજના વિષયવસ્તુ સંબંધિત દ્વિતીયક પુરાવો, મૂળ દસ્તાવેજ રજૂ ન કરવાનો યોગ્ય હિસાબ આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, જેથી તે કલમમાં નિર્ધારિત કોઈ એક અથવા અન્ય પરિસ્થિતિની અંદર આવે, સ્વીકાર્ય નથી. દ્વિતીયક પુરાવો મૂળભૂત પુરાવાથી પ્રમાણિત થવો આવશ્યક છે કે આક્ષેપિત નકલ હકીકતમાં મૂળ દસ્તાવેજની સાચી નકલ છે. માત્ર કોઈ દસ્તાવેજને પુરાવામાં સ્વીકારી લેવાથી તે સાબિત થયો ગણાતો નથી. તેથી, દસ્તાવેજ પુરાવો કાનૂન અનુસાર સાબિત કરવો આવશ્યક છે. અદાલત પર દ્વિતીયક પુરાવામાં દસ્તાવેજની સ્વીકાર્યતા અંગેનો પ્રશ્ન તેના પર કરવામાં આવેલી નોંધના તબક્કે નક્કી કરવાની ફરજ છે. (જુઓ: ૬૬ એસસી ., એઆઈઆર ૨૦૦૦ એસસી ૧૭૫૯; લાઈફ ઇન્શ્યોરન્સ કોર્પોરેશન ઓફ ઇન્ડિયા એન્ડ એ વિ. રામ પાલ સિંહ બિસેન, (૨૦૧૦) ૪ એસસીસી ૪૯૧; અને . થંગામુથુ એન્ડ અન્ય., (૨૦૧૦) ૯ એસસીસી ૭૧૨).

૭૪. સામાવાળાઓએ ગૌણ પુરાવા રજૂ કરવા માટે કોઈ આધારભૂત પાચો મૂકવામાં નિષ્ફળતા દર્શાવી હોવાના સંદર્ભમાં શ્રી દેસાઈએ ઉપસ્થિત કરેલ ઉપરોક્ત દલીલ માત્ર આ સીધા આધાર પર નિષ્ફળ જવી જોઈએ કે પુરાવા

અધિનિયમની કલમ ૬૫(ઈ) અથવા ૬૫(એફ) હેઠળ જાહેર દસ્તાવેજના ગૌણ પુરાવા તરીકે પ્રમાણિત નકલનું ઉત્પાદન અને તેને આંક આપવું, ગૌણ પુરાવાની સ્વીકાર્યતા માટે પૂર્વે કોઈ આધારભૂત પાયો મૂકવાથી અનિવાર્ય રીતે પૂર્વવર્તી હોવું જરૂરી નથી. પુનરાવર્તન થવાનું જોખમ સ્વીકારીને હું જણાવું છું કે બુક-૧ માંથી નકલ કરીને નોંધણી અધિકારીએ જારી કરેલ નોંધાયેલ લેખ/દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ, જાહેર દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ છે. તેથી, જે જાહેર દસ્તાવેજ અથવા તેના ભાગની નકલ હોવાનું તે દર્શાવે છે, તેના વિષયવસ્તુના પુરાવા તરીકે તે રજૂ કરી શકાય છે. પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૬૫(ઈ) ને કલમ ૭૭ સાથે વાચવાથી, તે જાહેર દસ્તાવેજના (બુક ૧ માંની નોંધણીઓના) ગૌણ પુરાવા તરીકે રજૂ કરી શકાય છે

૭૫. ઉપરોક્ત સંદર્ભમાં, હું સિમેન્ટ કોર્પોરેશન ઓફ ઇન્ડિયા લિમિટેડ વિ. પુર્યા, ૨૦૦૪ (૮) એસ.સી.સી. ૨૭૦ કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતની બંધારણીય પીઠના નિર્ણયનો ઉલ્લેખ કરી શકું છું અને તેના પર આધાર રાખી શકું છું, જેમાં સર્વોચ્ચ અદાલતે જમીન સંપાદન અધિનિયમની કલમ ૫૧-એના સંદર્ભમાં નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું;

“૨૨. સામાન્ય રીતે વેચાણનો દસ્તાવેજ એ એવા વ્યવહારનો પુરાવો હોય છે, જેના કારણે તેમાં ઉલ્લેખિત પ્રતિફળના બદલામાં તેમાં નિર્દિષ્ટ અચલ મિલકતમાંનો હક અને હિત વેચનાર દ્વારા ખરીદનારને હસ્તાંતરિત કરવામાં આવે છે. આવા વ્યવહારની પ્રામાણિકતા પ્રશ્નાધીન બની શકે છે. યોગ્ય પરિસ્થિતિમાં

પ્રતિફળની માત્રા અથવા તેની પુરેપુરતા અંગે પણ નિર્ણય માટે મુદ્દો ઊભો થઈ શકે છે. અદાલતોને, બહુમતી પ્રસંગોમાં, વ્યવહારના સ્વરૂપ અંગે વિચાર કરવા માટે આમંત્રિત કરવામાં આવે છે. જ્યારે પણ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા સાબિત થતો કોઈ વ્યવહાર નોંધ પર લાવવાનો આવશ્યક હોય, ત્યારે તેનું સંપાદન કાયદા મુજબ સાબિત કરવું પડે છે. એવો વ્યવહાર સાબિત કરવા માટે, મૂળ વેચાણ દસ્તાવેજને પ્રાથમિક પુરાવા તરીકે નોંધ પર લાવવો આવશ્યક છે. માત્ર ત્યારે જ, જ્યારે પ્રાથમિક પુરાવો ઉપલબ્ધ ન હોય, વેચાણ દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ નોંધ પર લેવાઈ શકે છે. આવા કોઈપણ વ્યવહારનું સાક્ષ્ય આપતી એવી પ્રમાણિત નકલો ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની જોગવાઈઓ મુજબ તેની માટેની પૂર્વશરતો પૂર્ણ થયેલી હોય તો ગ્રાહ્ય બને છે. વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા સાબિત થતો વ્યવહાર કાયદા મુજબ સાબિત કરવો જ જોઈએ.

૨૩. પુરાવાઓ વિવિધ પ્રકારના હોય છે. તે પ્રત્યક્ષ, પરોક્ષ અથવા વાસ્તવિક પુરાવો હોઈ શકે છે. કોઈ નિર્ધારિત વસ્તુ અથવા તથ્યનું અસ્તિત્વ તેની વાસ્તવિક રજૂઆત દ્વારા અથવા તેને સ્વયં અવગત કરનાર કોઈ વ્યક્તિની સાક્ષી અથવા ગ્રાહ્ય ઘોષણા દ્વારા સાબિત કરવામાં આવે છે. આવો પુરાવો પ્રત્યક્ષ પુરાવો ગણાશે. અનુમાનાત્મક પુરાવો, જે પરોક્ષ પુરાવો છે, તેનો અર્થ એ થાય છે કે જ્યારે અન્ય હકીકતો આ રીતે સાબિત થાય, ત્યારે નિર્ધારિત તથ્યનું અસ્તિત્વ તર્કસંગત રીતે અનુમાનિત કરી શકાય. યદ્યપિ ફેક્ટમ પ્રોબેન્ડમ અને

ફેક્ટમ પ્રોબેન્ટિયા પ્રત્યક્ષ પુરાવાનો અર્થ સૂચવે છે, તેમ છતાં પહેલું સ્વરૂપે શ્રેષ્ઠ છે.

૨૪. 'મૂળ અને ગૌણ પુરાવા' એવા પુરાવાના પ્રકારોને લાગુ પડે છે કે જે દસ્તાવેજની સામગ્રી સાબિત કરવા માટે આપી શકાય, ભલે આવી સામગ્રી સાબિત થયા પછી તે કયા હેતુ માટે સ્વીકારવામાં આવી શકે. મૂળ પુરાવો એવો પુરાવો છે, જે કાયદા મુજબ પ્રથમ આપવો આવશ્યક છે; ગૌણ પુરાવો એવો પુરાવો છે, જે વધુ શ્રેષ્ઠ પુરાવાની ગેરહાજરીમાં, તેની ગેરહાજરી અંગે યોગ્ય સમજણ આપવામાં આવી હોય ત્યારે, આપી શકાય. જોકે, ઉપરોક્ત નિયમના અપવાદો છે.

૨૮. એલ.એ. અધિનિયમની એ કલમનો શાબ્દિક અર્થઘટનથી વાંચન કરી શકાય અને વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા પુરવાર થયેલ વ્યવહારને લગતા 'પુરાવાના સ્વીકાર' શબ્દપ્રયોગને જે સામાન્ય અર્થ આપવામાં આવી શકે તે અર્થમાં જોવામાં આવે, તો તેનો પુરાવા તરીકે સ્વીકાર્યપણા વિષે કોઈ પ્રશ્ન જ ઊભો થતો નથી. અમને આ હકીકતની પૂરી જાગૃતિ છે કે માત્ર દસ્તાવેજી પુરાવાને નોંધપોથીમાં મૂકવાથી તે આપોઆપ નોંધપોથીનો ભાગ બની જતો નથી. દસ્તાવેજી પુરાવાને નોંધપોથીમાં લાવવા માટે તે માત્ર સ્વીકાર્ય હોવું પૂરતું નથી, પરંતુ તેના અંતર્વિષયોને કાયદા અનુસાર સાબિત પણ કરવાં પડે. પરંતુ જ્યારે વિધાન એવો પ્રબંધ કરે છે કે અદાલત વ્યવહારને પુરવાર કરતો વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધપોથીમાં સ્વીકારી શકે, ત્યારે ત્યારપછી વધુ કંઈ કરવાની આવશ્યકતા રહેતી નથી.

વેચાણ દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલનો સ્વીકાર્યપણા માત્ર એ કારણસર અસ્વીકાર્ય ગણાવી શકાય નહીં કે પ્રાથમિક પુરાવાની ગેરહાજરી સાબિત કર્યા વિના ગૌણ પુરાવો નોંધપોથીમાં લાવવામાં આવ્યો છે. એટલું જ નહીં, તેના અંતર્વિષયોને સાબિત કરવા માટે વેચનાર અથવા ખરીદનારને પોતે તપાસાવવાની પણ જરૂર પડતી નથી. તેમ છતાં, તેનો અર્થ એવો નથી કે નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા પુરવાર થયેલ વ્યવહારના અંતર્વિષયો આપોઆપ સ્વીકારી લેવામાં આવશે. વિધાનમંડળે વિચારપૂર્વક 'મે' શબ્દનો ઉપયોગ કર્યો છે. તેથી, અદાલતને વિવેકાધિકાર સોંપવામાં આવ્યો છે, અને તેનો ઉપયોગ ન્યાયસંગત રીતે, એટલે કે સંબંધિત પરિબલોને ધ્યાનમાં લઈને, કરવો જરૂરી છે.

૩૩. શ્રી જી. ચંદ્રશેખર દ્વારા કરવામાં આવેલું એ નિવેદન કે વેચાણખતની અંદરની વિષયવસ્તુ તેમાં સમાયેલ વ્યવહાર અંગે નિર્ણાયક પુરાવો ગણાવવી જોઈએ અથવા અધિનિયમની જોગવાઈઓ મુજબ અદાલતે તેના સંબંધમાં અનુમાન ઉપસ્થિત કરવું જ જોઈએ, સ્વીકારી શકાય તેમ નથી; કારણ કે અદાલત વેચાણખતની પ્રમાણિત નકલને પુરાવામાં સ્વીકારી પણ શકે અને સ્વીકાર્યા વિના પણ રહી શકે. તે વિવેકાધીન સ્વરૂપનું છે. માત્ર એટલા કારણો કે કોઈ દસ્તાવેજ પુરાવામાં ગ્રાહ્ય છે, જેમ કે ઉપરોક્ત ચર્ચાઓમાંથી પ્રગટ થાય છે, એટલેથી માત્ર એ અર્થ થતો નથી કે તેની વિષયવસ્તુ સ્વયં પ્રમાણિત થઈ જાય છે. બીજું, નોંધ પર લાવવામાં આવેલી અન્ય સામગ્રીને ધ્યાનમાં લેતાં, અદાલત

વેચાણખતમાં સમાવાયેલ પુરાવાને સ્વીકારશે જ એવું નથી. જ્યારે વિવાદમાં રહેલા પક્ષકારો દ્વારા નોંધ પર સામગ્રી લાવવામાં આવે છે, ત્યારે અદાલત સમક્ષ ઉઠાવવામાં આવેલા મુદ્દાઓના નિર્ધારણ માટે નોંધ પર લાવવામાં આવેલા પુરાવાની મૂલવણી કરવાનો અધિકાર અદાલતને છે અને તે પ્રક્રિયામાં, તે પુરાવાનો એક ભાગ સ્વીકારી શકે છે અને બીજા ભાગને નકારી શકે છે.”

૭૬. એસ. મદાસન્ય થેવર વિ. એ.એમ. અર્જુન રાજા, જેનો અહેવાલ એ.આઈ.આર. ૨૦૦૦ મદ્રાસ ૪૬૫ માં પ્રસિદ્ધ થયો છે, તેમાં મદ્રાસ હાઈકોર્ટે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું: “માં , , જેમાં આવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું (પરિચ્છેદ ૪) --

એક વાર ગૌણ પુરાવા રજૂ કરવાની બાબત સ્થાપિત થઈ જાય પછી, રજિસ્ટ્રારની કચેરીમાંથી પ્રાપ્ત થયેલી પ્રમાણિત નકલને . ની ઉપકલમ (૫) હેઠળ સ્વીકારી શકાય છે, જેમાં રજિસ્ટ્રારનું નકલની સાચાઈ વિષયક પ્રમાણપત્ર એ પુરાવા તરીકે ગણાશે અને તેને સાચી નકલ તરીકે સ્વીકારવામાં આવશે. કારણ કે રજિસ્ટ્રારની કચેરીમાંથી પ્રાપ્ત થયેલી પ્રમાણિત નકલ , , હેઠળ દસ્તાવેજો સાબિત કરવા માટે ગ્રાહ્ય છે, તેથી આવી નકલનું માત્ર રજૂકરણ, તેને સમર્થન આપવા માટે કોઈ અધિક મૌખિક પુરાવા વિના, મૂળ દસ્તાવેજમાં શું સમાવિષ્ટ હતું તે દર્શાવવા માટે પૂરતું ગણાશે.

પદ્મનાભાચારી વિ. સિથપથિરાવ (૧૯૫૪) ૨ મદ એલ જે ૭૫ માં. એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું -- પ્રમાણિત નકલ . ની હેઠળ અને (એફ) મુજબ ગ્રાહ્ય

છે. તેથી, પ્રમાણિત નકલ રજિસ્ટ્રારના કચેરીમાં રાખવામાં આવેલા ગીરવે દસ્તાવેજના જાહેર અભિલેખનો દ્વિતીયક પુરાવો છે. ફરીથી, નો આશ્રય લઈ, ઉક્ત નકલ મૂળ દસ્તાવેજની જ સામગ્રી સાબિત કરવા માટે ગ્રાહ્ય બને છે. ”

૭૭. કર્ણાટક વડી અદાલતના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે કે.એમ. શાફ્ટી વિ. સુશ્રી દયામથી બાઈ, જેનો અહેવાલ ૧૯૯૯ એ.આઈ.એચ.સી. ૪૦૭૧ માં પ્રકાશિત થયેલો છે, તે કેસમાં વેચાણખતની પ્રમાણિત નકલને પુરાવામાં રજૂ કરવા માટે ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૬૫(સી) હેઠળ મૂળ દસ્તાવેજ ગુમ થયાનો પુરાવો આવશ્યક છે કે નહીં, તે પ્રશ્ન પર વિચાર કરવાની તક પ્રાપ્ત થઈ હતી. વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે ઉક્ત પ્રશ્નનો નકારાત્મક ઉત્તર આપતાં નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું;

“અતએવ, સબ-રજિસ્ટ્રારની કચેરીમાં રાખવામાં આવતા જાહેર અભિલેખમાં વેચાણખત જેવા ખાનગી દસ્તાવેજની કરવામાં આવેલી નોંધ જાહેર દસ્તાવેજ છે. ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૬૫(સી) હેઠળ પુરાવામાં વેચાણખતની પ્રમાણિત નકલ રજૂ કરવા માટે મૂળ દસ્તાવેજ ગુમ થયાનું પ્રમાણ આવશ્યક છે કે કેમ, એવો પ્રશ્ન ઉદ્ભવે છે. મારા મત પ્રમાણે, તે આવશ્યક નથી, કારણ કે આ મેટર પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૬૫-એ હેઠળ, ખાસ કરીને હાથવગા આ કેસમાં, આવરી લેવાયો છે.

મારા અભિપ્રાય મુજબ, વેચાણખતની સામગ્રી નીચે દર્શાવેલ રીતથી પ્રમાણિત નકલ રજૂ કરીને સાબિત કરી શકાય છે:-

’ (એ) સબ-રજિસ્ટ્રારના કાર્યાલયમાં પુસ્તક નં. ૧ માં નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ ભારતીય સાક્ષ્ય અધિનિયમની કલમ ૭૪ હેઠળ જાહેર દસ્તાવેજ છે.

(બી) કારણ કે ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૬૫(ઈ) હેઠળ, જ્યારે મૂળ દસ્તાવેજ જાહેર દસ્તાવેજ હોય ત્યારે ગૌણ પુરાવો આપી શકાય; અને

(સી) કારણ કે ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૭૭ હેઠળ, જાહેર દસ્તાવેજની સામગ્રીના પુરાવા માટે પ્રમાણિત નકલો રજૂ કરી શકાય છે.”

૭૮. હું કેરળ વડી અદાલતના ઉપેન્દ્ર રાવ એસ/ઓ. રાયા શેટ્ટી વિ. એમ.કે. અમ્મિની, ૬૫૮૫/ઓ. શ્રીધરન, નિયમિત દ્વિતીય અપીલ નં. ૮૬૧ સન ૨૦૦૫, જેનો નિર્ણય ૩૦.૧૧.૨૦૧૬ના રોજ કરવામાં આવ્યો હતો, તે કેસમાં આપેલા નિર્ણયનો પણ ઉલ્લેખ કરી શકું છું અને તેના પર આધાર રાખું છું, જેમાં વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું:

“૨૧. કાયદાનો સુસ્થાપિત સિદ્ધાંત એવો છે કે નોંધાયેલ દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ, દસ્તાવેજની સામગ્રી સાબિત કરવા માટે, પુરાવા અધિનિયમ હેઠળ સ્વીકાર્ય નથી, જો સુધી ગૌણ પુરાવો સ્વીકારવા માટેનો મેટર સ્થાપિત કરવામાં ન આવે. યાદ રાખવું યોગ્ય છે કે અધિનિયમની કલમ માત્ર એટલું જ જાહેર કરે છે કે તે કલમ હેઠળ આપવામાં આવેલી નકલો, મૂળ દસ્તાવેજની સામગ્રી સાબિત કરવાની હેતુસર સ્વીકાર્ય રહેશે, અને એ નિર્વિવાદ છે કે આવી નકલો દસ્તાવેજના અમલીકરણને સાબિત કરવા માટે નિર્ધારિત નથી. પુરાવા

અધિનિયમની કલમમાંથી સ્પષ્ટ થાય છે કે ગૌણ પુરાવો રજૂ કરવા માટે કેટલાક પરિમાણો સ્થાપિત કરવાના રહે છે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, તે માટેનો પાયો મુકી દેવાયા પછી જ ગૌણ પુરાવો રજૂ કરી શકાય.

૨૨. નોંધાયેલ દસ્તાવેજના કિસ્સામાં, નોંધણી પુસ્તકમાં થયેલી નોંધ એક 'મેન્ટ' છે, જે શબ્દની વ્યાખ્યા પુરાવા અધિનિયમમાં કરવામાં આવી છે. પુરાવા અધિનિયમના આધારે જોવામાં આવે તો તેમાં ઉલ્લેખિત દસ્તાવેજો સિવાયના અન્ય દસ્તાવેજો ખાનગી દસ્તાવેજો છે. દસ્તાવેજની નોંધણી વખતે જે રજૂ કરવામાં આવે છે તે નોંધણી માટે રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજની માત્ર સાચી નકલ જ હોય છે. સામાન્ય રીતે, નકલની નકલ પુરાવા અધિનિયમ હેઠળ ગ્રાહ્ય નથી, જો સુધી તેનું મૂળ સાથે સરખામણ ન કરવામાં આવ્યું હોય અથવા જેના સાથે તેની સરખામણ કરવામાં આવી તે નકલ કોઈ ચાંત્રિક પ્રક્રિયાથી બનાવવામાં આવેલી ન હોય, જે પોતાની જાતે એવી નકલની ચોકસાઈ સુનિશ્ચિત કરે. અધિનિયમની સ્પષ્ટ જોગવાઈ મુજબ, રજિસ્ટ્રારની કચેરીમાંથી મળતી દસ્તાવેજોની પ્રમાણિત નકલો, ભલે તે ગૌણ પુરાવો હોય, તો પણ ગ્રાહ્ય છે. અધિનિયમની જોગવાઈ એટલું જ દર્શાવે છે કે જ્યારે ગૌણ પુરાવો કોઈ પણ રીતે રજૂ કરવામાં આવ્યો હોય, જેમ કે મૂળ દસ્તાવેજ ગુમ થયાનું પુરાવું રજૂ કરીને, ત્યારે રજિસ્ટ્રાર દ્વારા પ્રમાણિત નકલ મૂળ દસ્તાવેજની સામગ્રી સાબિત કરવા માટે ગ્રાહ્ય રહેશે. નોંધણી પુસ્તકમાં જે નોંધાયું છે તેની પ્રમાણિત નકલ પણ મૂળ દસ્તાવેજની સામગ્રી સાબિત કરવા માટે ગ્રાહ્ય છે, જ્યારે મૂળ દસ્તાવેજ તે પક્ષકાર પાસે હોવા

છતાં દબાવી રાખવામાં આવ્યો હોય અથવા તેની કબજામાં હોવાનું અનુમાન થાય.

૨૩. પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૨૩ એ જાહેર કરે છે કે, જ્યારે મૂળ દસ્તાવેજ ના અર્થમાં જાહેર દસ્તાવેજ હોય ત્યારે, દસ્તાવેજના અસ્તિત્વ, સ્થિતિ અથવા વિષયવસ્તુ અંગે દ્વિતીયક પુરાવો આપી શકાય.

૨૪. પુરાવા અધિનિયમની પણ વિશેષ નોંધ લેવાની જરૂર છે. તેમાં એવો ઉલ્લેખ છે કે જ્યારે મૂળ દસ્તાવેજ એવો હોય કે તેની પ્રમાણિત નકલને ભારતમાં અમલમાં રહેલા કાયદા દ્વારા, અથવા અન્ય કોઈ કાયદા દ્વારા, પુરાવા તરીકે રજૂ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવી હોય, ત્યારે એવી નકલને પણ ગોંધા પુરાવા તરીકે માનવામાં આવે છે. ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ, રજીસ્ટ્રારના કચેરીમાંથી જારી કરાયેલ નકલનો ઉપયોગ ગોંધા પુરાવાના સ્વરૂપમાં કરી શકાય છે.

૨૫. અધિનિયમ તથા , અને પુરાવા અધિનિયમનું સંયુક્ત વાંચન કરતાં, યોગ્ય રીતે પક્ષકારો દ્વારા અમલમાં મુકાયેલ દસ્તાવેજ જાહેર દસ્તાવેજ નથી, તે સ્પષ્ટ થાય છે. નિશ્ચિતપણે તે ખાનગી દસ્તાવેજ છે. શંકા નથી કે તે પક્ષકારો વચ્ચે પૂર્ણ થયેલ કરાર હોવાથી, પક્ષકારો તેની શરતોથી બંધાયેલ છે. નોંધણી માટે રજૂ કરાયેલ દસ્તાવેજની સાચી નકલ, જે નોંધણીની પુસ્તકોમાં દાખલ કરવામાં આવી હોય અને જે કાયદા મુજબ રાખવામાં આવે છે (જેમ અધિનિયમ અને નિયમો દ્વારા ફરમાવવામાં આવ્યું છે), તે જાહેર દસ્તાવેજ છે અને પુરાવા અધિનિયમની કલમ હેઠળ આવે છે. જો એવું હોય, તો નોંધાયેલ દસ્તાવેજની

પ્રમાણિત નકલ, જે નોંધણી અધિકારીના કાર્યાલયમાં રાખવામાં આવેલી સાચી નકલમાંથી ઉતારવામાં આવી હોય અને નોંધણી અધિકારી દ્વારા જારી કરવામાં આવી હોય, તે ન તો જાહેર દસ્તાવેજ ગણાવી શકાય અને ન તો ખાનગી દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ ગણાવી શકાય. પરંતુ ઉપર દર્શાવેલ જોગવાઈઓમાં નિર્ધારિત શરતો મુજબ, તે જાહેર દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ છે. એટલું જ નહીં, ઉપરોક્ત કારણોને આધારે મૂળ દસ્તાવેજની અંદરની બાબતો સાબિત કરવા માટે તેને ક્ષિત્તીયક પુરાવા તરીકે સ્વીકારી શકાય છે. ”

૭૯. તેથી, આ સ્પષ્ટ છે કે પુરાવા અધિનિયમની કલમો (એ), (બી) અને (સી) નો આશ્રય લઈને ગૌણ પુરાવો આપવા પ્રસ્તાવ કરનાર વ્યક્તિએ સૌપ્રથમ એ પ્રકારનો આધાર સ્થાપિત કરવો પડે છે કે દસ્તાવેજ તેની કબજામાં નથી અને જે વ્યક્તિ તેની કબજામાં રાખે છે તેને નોટિસ આપ્યા છતાં તે રજૂ કરવામાં આવ્યો નથી; અથવા મૂળ દસ્તાવેજનું અસ્તિત્વ, સ્થિતિ અથવા અંતર્વસ્તુઓ લેખિતમાં સ્વીકારવામાં આવી હોવાનું સાબિત કરવામાં આવ્યું છે; અથવા અનુક્રમે, મૂળ દસ્તાવેજ નષ્ટ થઈ ગયો છે, ગુમ થઈ ગયો છે અથવા રજૂ કરી શકાય તેમ નથી. વધુમાં, (ડી) અને (એફ) ના અવલોકનથી પણ આ સ્પષ્ટ થાય છે કે ઉપરોક્ત આવશ્યકતાઓ, જે (એ), (બી) અને (સી) માં નિર્ધારિત કરવામાં આવી છે, તે ત્યારે સ્થાપિત કરવી આવશ્યક નથી જ્યારે વ્યક્તિ માત્ર દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ રજૂ કરીને, અને અન્ય કોઈ પ્રકારનો ગૌણ પુરાવો નહીં, એવો દસ્તાવેજ જે પુરાવા અધિનિયમના અર્થમાં જાહેર દસ્તાવેજ છે, તેનો

ગૌણ પુરાવો આપવા ઈચ્છે; અથવા માત્ર દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ આપી, અને અન્ય કોઈ પ્રકારનો ગૌણ પુરાવો નહીં, એવો દસ્તાવેજ જે મૂળની પ્રમાણિત નકલ છે અને જેને અથવા અન્ય કોઈ કાયદા દ્વારા પુરાવા અધિનિયમ હેઠળ પુરાવા તરીકે આપવા માટે અનુમતિ આપવામાં આવી છે, તેનો ગૌણ પુરાવો આપવા ઈચ્છે, કારણ કે , (બી) અને (સી) માં ઉલ્લેખિત પૂર્વશરતોને કાયદાકીય વ્યાખ્યાના કોઈપણ પ્રયત્નથી (ડી) અથવા (એફ) માં વાંચી શકાતી નથી.

૮૦. ઉપરોક્ત વિશ્લેષણના પ્રકાશમાં, હું વિચારપૂર્વકના મતનો છું કે વેચાણદસ્તાવેજ સ્વયંમાં એક ખાનગી દસ્તાવેજ છે, પરંતુ એકવાર તેનું નોંધણીકરણ થઈ જાય અને નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નોંધણી અધિકારી દ્વારા પુસ્તક-૧ માં તેની નોંધ કરવામાં આવે, ત્યારે એવા નોંધણી અધિકારી દ્વારા જાળવવામાં આવતા તેના રેકૉર્ડો પુરાવા અધિનિયમ મુજબ વ્યાખ્યાયિત જાહેર દસ્તાવેજ બને છે અને તેથી તેની અસ્તિત્વ, સ્થિતિ અથવા વિષયવસ્તુના ગૌણ પુરાવા તરીકે તેની પ્રમાણિત નકલ આપી શકાય છે.

૮૧. ઉપરોક્ત બાબતથી સંપૂર્ણપણે અલગ રાખીને જોવામાં આવે તો પણ, નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઈઓનું અવલોકન કરતાં એ પણ સ્પષ્ટ થાય છે કે તેની જોગવાઈઓ હેઠળ જાળવવામાં આવતા પુસ્તકો અને અનુક્રમણિકાઓ કોઈપણ વ્યક્તિ માટે સર્વકાળ નિરીક્ષણ માટે ખુલાં હોય છે અને આવા પુસ્તકો તથા અનુક્રમણિકાઓમાં થયેલી નોંધોની નકલો, તેવી નકલો માટે અરજદાર તમામ વ્યક્તિઓને, નોંધણી અધિકારીની સહી અને મુદ્રા સાથે આપવામાં

આવવી જોઈએ અને નોંધણી અધિકારીની સહી અને મુદ્રા ધરાવતી આવી તમામ પ્રમાણિત નકલો, મૂળ દસ્તાવેજોની સામગ્રી સાબિત કરવાની હેતુસર ગ્રાહ્ય ગણાશે. નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઈઓને પુરાવા અધિનિયમની જોગવાઈઓ સાથે સંયુક્ત રીતે વાંચતાં એ સ્પષ્ટ થાય છે કે વેચાણ દસ્તાવેજની એવી પ્રમાણિત નકલ, જેનો નોંધણી કરાવવો ફરજિયાત છે અને જેની નોંધ તેની હેઠળ જાળવવામાં આવતા પુસ્તકો તથા અનુક્રમણિકાઓમાં કરવામાં આવે છે, અને જે નોંધણી અધિકારીની સહી તથા મુદ્રા હેઠળ જારી કરવામાં આવી છે, તે ઉપરોક્ત કલમ, એટલે કે નોંધણી અધિનિયમ તથા પુરાવા અધિનિયમની જોગવાઈઓ અનુસાર, દસ્તાવેજની સામગ્રીના પુરાવા તરીકે રજૂ કરવાની મંજૂરીપ્રાપ્ત છે; અને આ તે હકીકતથી ભિન્ન અને તેની ઉપરાંત છે કે જાહેર દસ્તાવેજોની પ્રમાણિત નકલો પણ પુરાવા અધિનિયમ હેઠળ પુરાવામાં રજૂ કરી શકાય છે."

૮૨. તેથી, ઉપરોક્ત ચર્ચાને ધ્યાનમાં લેતા, પાવર ઓફ એટર્ની ધારક તરફથી શ્રી દેસાઈ દ્વારા જોરશોરથી કરવામાં આવેલી આ રજૂઆત કે વેચાણ દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલને, આવા દ્વિતીય પુરાવા રજૂ કરવા માટે કોઈ પાયો સ્થાપિત કરવામાં આવ્યો ન હોવા છતાં, દ્વિતીય પુરાવા તરીકે સ્વીકારી શકાય તેમ નહોતું, તે નિષ્ફળ જવી જોઈએ અને તેથી અહીંથી નામંજૂર કરવામાં આવે છે.

૮૩. ઉપરોક્ત સંદર્ભમાં, હું નીચલી અદાલતોના હિતાર્થે કંઈક કહેવા ઇચ્છું છું. મેં નોંધ્યું છે કે ગૌણ પુરાવા રજૂ કરવા બાબતે નીચલી અદાલતોના પીઠાસીન

અધિકારીઓના મનમાં કાયદા અંગે ગંભીર ગેરસમજ છે. હાલના મામલામાં પણ, એક તબક્કે એવી દલીલ કરવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો હતો કે મૂળ વેચાણખત ખોવાઈ જવાને કારણે ઉપલબ્ધ ન હોવાથી, સામાવાળાઓએ ગૌણ પુરાવા તરીકે વેચાણખતની પ્રમાણિત નકલ રજૂ કરવાની પરવાનગી માંગતી યોગ્ય લેખિત અરજ કરવી જોઈતી હતી. વધુમાં એવી દલીલ પણ કરવામાં આવી હતી કે ગૌણ પુરાવા રજૂ કરવાની ઈચ્છા ધરાવતો પક્ષ, અરજમાં દઢ કારણો દર્શાવે અને તે દ્વારા ગૌણ પુરાવા પૂરાં પાડવાના હેતુસર આધારભૂત પાચો મૂકે. હું એટલું જ કહી શકું કે ગૌણ પુરાવા રજૂ કરવા માટે કોઈ નિર્ધારિત પ્રક્રિયા નિર્દેશિત કરવામાં આવી નથી. આ સંદર્ભમાં, પ્રાથમિક તબક્કે ગૌણ પુરાવા રજૂ કરવાની અદાલતની પરવાનગી માંગતી કોઈ લેખિત અરજ કરવાની કણમાત્ર જરૂર નથી.

૮૪. બોમ્બે હાઈકોર્ટે ઇન્ડિયન ઓવરસીઝ બેંક વિ. ટ્રાયોકા ટેક્સટાઈલ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ, ૨૦૦૭ (એ.આઈ.આર.) (બોમ્બે) ૨૪ ના મામલામાં એવો નિર્ણય કર્યો છે કે ગૌણ પુરાવો રજૂ કરવાની પરવાનગી માટે અલગ અરજી આવશ્યક નથી. નીચે મુજબ નિર્ણય કરવામાં આવ્યો હતો:—

“૨. ગૌણ પુરાવો રજૂ કરવાની પરવાનગી માંગતું ચેમ્બર સમન્સ જરૂરી નથી. હકીકતમાં, આ કાર્યવાહી ભ્રમિત ધારણાથી પ્રેરિત છે. ગૌણ પુરાવો રજૂ કરવા ઈચ્છતી પક્ષકારે તે પુરાવો પુરાવા નોંધતા ન્યાયાધીશ સમક્ષ રજૂ કરવો આવશ્યક છે. જો કોઈ વાંધો ઉઠાવવામાં આવે, તો ગૌણ પુરાવાને પુરાવા તરીકે સ્વીકારવો કે નહીં તેનો નિર્ણય પુરાવા નોંધતા ન્યાયાધીશે જ કરવો રહે છે. જો કમિશનર

સમક્ષ પુરાવો રજૂ કરવામાં આવે, તો ગૌણ પુરાવા અંગેનો વાંધો સ્વાભાવિક રીતે માત્ર નોંધવામાં જ આવી શકે અને તેનો નિર્ણય કમિશનર દ્વારા થઈ શકતો નથી. ત્યારબાદ, દાવાની સુનાવણી કરતા ન્યાયાધીશ તે વાંધાનો નિર્ણય કરે છે.

૩. ચેમ્બર સમન્સ અથવા નોટિસ ઓફ મોશનના સ્વરૂપે સ્વતંત્ર અરજી કરવી ન તો આવશ્યક છે અને ન તો ઈચ્છનીય છે. આવી અરજી કર્યા વિના પુરાવા નોંધતા ન્યાયાધીશ/પ્રકરણની સુનાવણી કરતા ન્યાયાધીશ સમક્ષ દ્વિતીયક પુરાવો રજૂ કરવો પક્ષકાર માટે હંમેશા ખુલ્લું રહે છે.”

૮૫. ત્યારબાદ, ફરીથી પરસનબાઈ ધનરાજ જૈન અને અન્ય વિ. સુનંદા મધુકાર જાધવ અને અન્ય, ૨૦૧૭ એસ.સી.સી. ઓનલાઈન બોમ્બે ૯૮૭૫ના મામલામાં, બોમ્બે હાઈકોર્ટ ટ્રાયોકા ટેક્સટાઈલ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ (ઉપરોક્ત) માં પ્રતિપાદિત કાનૂની સિદ્ધાંતનું પુનરોચ્ચાર કર્યું હતું અને નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું:-

૧૧. મેં તાજેતરમાં આ વિષયક કાયદો સ્પષ્ટ કર્યો છે અને હું ફરી એકવાર તેને સંક્ષેપમાં રજૂ કરું છું: તો દ્વિતીયક પુરાવો રજૂ કરવામાં આવે છે અથવા રજૂ કરવામાં આવતો નથી. તો કલમ ૬૫ ની જોગવાઈઓ પૂર્ણ થાય છે અથવા પૂર્ણ થતી નથી. કોઈપણ પ્રકારનો પુરાવો રજૂ કરવા માટે અદાલતની કોઈ મંજૂરી આવશ્યક નથી. આ વડી અદાલતને અધિનસ્ત ન્યાયતંત્રમાં કોઈપણ ન્યાયાધીશ હવે પછી કોઈપણ પરિસ્થિતિમાં આવી કોઈ અરજી પર આગ્રહ રાખશે નહીં. મને લાગતું નથી કે હું આથી વધુ સ્પષ્ટ શબ્દોમાં વાત મૂકી શકું. આવો

કોઈપણ હુકમ સંપૂર્ણપણે ગેરકાયદેસર છે અને રદ કરવામાં આવવા યોગ્ય છે. આ હુકમની એક નકલ હવે મહારાષ્ટ્ર રાજ્યના દરેક સિવિલ ન્યાયાધીશને પરિભ્રમિત કરવામાં આવે. સ્પષ્ટતા માટે: ઓર્ડર ૧૮ હેઠળના પુરાવાના સોગંદનામામાં, સાક્ષી કોઈ નિર્ધારિત દસ્તાવેજ અંગે એવું કહી શકે છે કે તે તેને પ્રત્યક્ષ પુરાવાથી સાબિત કરી શકતો નથી અને ત્યારબાદ પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૬૫ નું પાલન કરીને દ્વિતીયક પુરાવો રજૂ કરી શકે છે. નીચલી અદાલતે તે પુરાવાનો, અર્થાત્, પ્રત્યક્ષ પુરાવો રજૂ ન કરવાનો દર્શાવેલો કારણ અને રજૂ કરાયેલ દ્વિતીયક પુરાવાનો, વિચાર કરવાનો છે અને ત્યારબાદ રજૂ કરાયેલ દ્વિતીયક પુરાવો પર્યાપ્ત છે કે નહીં તે નક્કી કરવાનું છે. બસ એટલું જ. દ્વિતીયક પુરાવો રજૂ કરવા માટે ‘મંજૂરી’ બાબતે, તે આંતરિમ અરજી તરીકે ઓળખાવવામાં આવી હોય કે ‘મર્જ’ અરજી તરીકે, અરજીનો કોઈ પ્રશ્ન જ ઊભો થતો નથી. અદાલત આવી મંજૂરી નકારી શકતી નથી, અને આવી કોઈ મંજૂરી માટે અરજી કરવા પર પણ આગ્રહ રાખી શકતી નથી.

૮૬. તાજેતરમાં પણ, કાર્તિક ગંગાધર ભટ્ટ વિ. નિર્મલા નામદેવ વાગ અને અન્ય, ૨૦૧૮ (૧) એમએચએલજે ૭૨૬ ના મામલામાં, બોમ્બે હાઈકોર્ટે ફરીથી એ જ સિદ્ધાંતનું પુનરોચ્ચાર કર્યું હતું અને નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું:—

“૧૧. કલમ ૬૫(એ) અને (સી) હેઠળની બે પરિસ્થિતિઓ લો. પ્રથમ પરિસ્થિતિમાં, મૂળ દસ્તાવેજ રજૂ કરવા માટે સામી બાજુને નોટિસ આપવામાં આવે છે; સામી બાજુ તે નોટિસ હોવા છતાં મૂળ દસ્તાવેજ રજૂ કરતી નથી. કલમ

૬૬ એવી નોટિસની માંગ કરે છે, પરંતુ તેમાં અપવાદો પણ સમાવેશ પામે છે. તેમાંનો એક ઉપખંડ (૨) માં છે, “જ્યારે, પ્રકરણના સ્વભાવથી, પ્રતિકૂળ પક્ષને અવશ્ય ખબર હોવી જોઈએ કે તેને તે રજૂ કરવા માટે આવશ્યક કરવામાં આવશે”. અન્ય અપવાદો પણ છે. તેથી, દરેક પ્રકરણમાં આવી નોટિસ ફરજિયાત હોય એવું નથી. તેનો એક સરળ દાખલો એ છે કે પક્ષ એ દ્વારા પક્ષ બીને લખાયેલ પત્ર. તેનો મૂળ દસ્તાવેજ પક્ષ બી પાસે છે. તેને ખબર છે, અથવા પ્રકરણના સ્વભાવથી ખબર હોવી જ જોઈએ, કે તેને મૂળ દસ્તાવેજ રજૂ કરવા માટે કહેવામાં આવશે. તે તેમ કરતો નથી. કોઈ નોટિસ જરૂરી નથી, અને પક્ષ એ તે પત્રની પોતાની કાર્યાલય નકલ સીધી જ રજૂ કરી શકે છે. આવું કરવા માટે કોઈ ‘રજા’ અથવા ‘પરવાનગી’ આવશ્યક નથી. કલમ ૬૫(સી) હેઠળ, જ્યાં મૂળ દસ્તાવેજ ગુમ થયો હોય, ત્યાં ગૌણ પુરાવો રજૂ કરવા ઈચ્છનાર પક્ષે હલફપૂર્વક કહેવું જોઈએ કે મૂળ દસ્તાવેજ ગુમ થયો છે અને તે ઉપખંડમાં દર્શાવેલ અન્ય શરતો અંગે પણ હલફપૂર્વક કહેવું જોઈએ, અર્થાત્ કે તે ચૂક અથવા બેદરકારીનો દોષી નથી. કલમ પોતે જ કહે છે કે ૬૫(સી) હેઠળના પ્રકરણમાં, વિષયવસ્તુ અંગેનો કોઈપણ પુરાવો ગ્રાહ્ય છે. ફરીથી, ‘રજા’ જરૂરી હોવાનો પ્રશ્ન જ ઉદ્ભવતો નથી.

૧૨. હાલના કેસમાં, આક્ષેપિત હુકમ દ્વારા, વાદીઓને નોંધાયેલ લીઝ ડીડની પ્રમાણિત નકલ સંબંધે ગૌણ પુરાવો રજૂ કરવાની દેખીતી રીતે ‘પરવાનગી’ આપવામાં આવી હતી, પરંતુ ગિફ્ટ ડીડ સંબંધે ગૌણ પુરાવો રજૂ કરવાની તેમને મંજૂરી આપવામાં આવી નહોતી.

૧૩. સમગ્ર હુકમ એવો છે કે જે ટકી શકતો નથી. તેમાં અમારી કાનૂની વ્યવસ્થા અને ન્યાયશાસ્ત્રને અજાણી એવી પ્રક્રિયા અપનાવવામાં આવી છે અને તે આ અદાલતના નિર્ણયોનું સીધું ઉલ્લંઘન કરે છે.

૧૪. મને જાણ કરવામાં આવી છે કે આ અરજી દાખલ કરવાનો એકમાત્ર કારણ એટલું હતું કે પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૬૬ હેઠળ મૂળ દસ્તાવેજો રજૂ કરવા માટેની નોટિસ આપવામાં આવી નહોતી. જેમ આપણે જોયું છે તેમ, તે 'ગૌણ પુરાવો રજૂ કરવાની મંજૂરી' માટે અરજી માંગવાનો કોઈ કારણ નથી. અદાલતે કરવાનું એટલું જ જરૂરી હતું કે કલમ ૬૬ હેઠળ યોગ્ય નોટિસ જારી કરવા માટે થોડો સમય મંજૂર કરવો, તે માન્ય રાખીને કે આવી નોટિસ આવશ્યક હતી, જ્યારે હંમેશા એવું હોવું જરૂરી નથી. હવે મને જણાવવામાં આવે છે કે કલમ ૬૬ હેઠળની નોટિસ પહેલેથી જ આપવામાં આવી ચૂકી છે.”

૮૭. તેથી, ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં લેતાં, ગૌણ પુરાવા રજૂ કરવાની અનુમતિ માગતી કોઈ અલગ અરજી દાખલ કરવાની આવશ્યકતા નથી અને પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૬૫ અનુસાર નીચલી અદાલત સમક્ષ ગૌણ પુરાવા રજૂ કરવા ઈચ્છુક પક્ષકારને, જો બીજી બાજુ તરફથી કોઈ વાંધો હોય તો તેને આધીન રહી, તેવું કરવા માટે ખુલ્લું છે, અને તે વાંધાનું તે સમયે નીચલી અદાલતે વિચારણા કરવાનું રહેશે.

૮૮. જોકે, હાલના કેસમાં, વાદીઓએ સ્પષ્ટ શબ્દોમાં પ્રશ્નાધીન વેચાણ દસ્તાવેજના અમલનો ઈનકાર કર્યો છે. વેચાણ દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ

પુરાવામાં ગ્રાહ્ય છે એવું માન્ય રાખતાં, એ ધ્યાનમાં રાખવું જોઈએ કે દસ્તાવેજોની ગ્રાહ્યતા અને તેમની પ્રમાણમૂલ્યમાં મૂળભૂત તફાવત છે. દસ્તાવેજની ગ્રાહ્યતા એક બાબત છે અને તેનું પ્રમાણમૂલ્ય બીજી સર્વથા ભિન્ન બાબત છે. આ બે બાબતોને એકસાથે ભેળવી શકાય નહીં. હાલના કેસમાં વેચાણ દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ જેવા દસ્તાવેજ પુરાવામાં ગ્રાહ્ય હોઈ શકે, છતાં તેને કોઈ વજન ન હોઈ શકે. દસ્તાવેજનો પુરાવો એ દસ્તાવેજના પુરાવાકીય મૂલ્યથી સ્વતંત્ર બાબત છે. કારણ કે વાદીઓએ પ્રશ્નાધીન વેચાણ દસ્તાવેજના અમલનો ઈનકાર કર્યો છે, આવી પરિસ્થિતિમાં, પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૬૭ મુજબ તે અમલ સાબિત કરવો આવશ્યક છે. માત્ર વેચાણ દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ રજૂ કરવી પૂરતી નહીં થાય. માત્ર અદાલતમાં દસ્તાવેજ દાખલ કરવાથી જ તે દસ્તાવેજ નોંધપોથીનો ભાગ બની જતો નથી. દસ્તાવેજની સામગ્રીને પુરાવા તરીકે વાંચી શકાય તે પહેલાં હજી એક પ્રાથમિક બાબત પૂર્ણ કરવી બાકી રહે છે. તેને લેખનની પ્રમાણિકતા સ્થાપિત કરવી અથવા પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૬૭ મુજબ તેની અસલિયતનો પુરાવો આપવો કહેવામાં આવે છે. એવું કોઈ વિધાનસભાકીય હુકમ નથી કે પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૬૭ હેઠળ હસ્તલેખનનો પ્રત્યક્ષ પુરાવો હંમેશાં આવશ્યક જ હોય. આ કલમમાં કયા પ્રકારનો પુરાવો આપવો તે અંગે પણ કોઈ નિયમ નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યો નથી. કલમ ૬૭માંથી એવું અનુસરે છે કે દસ્તાવેજના અમલની હકીકત અથવા તેની સામગ્રી સ્થાપિત કરવા માટે કોઈ વિશિષ્ટ પ્રકારનો પુરાવો આવશ્યક નથી. તેમ છતાં, જે નિશ્ચિત હકીકતો સ્થાપિત કરવાના હોય તે અદાલતના સંતોષાર્થે

દર્શાવવામાં આવવા જ જોઈએ. પુનરુક્તિનો ભોગ બને તેમ હોવા છતાં, હું જણાવું છું કે વિધિસર અમલનો પુરાવો એ રીતે આપી શકાય કે અમલના ચિહ્નરૂપે જે હસ્તાક્ષર દસ્તાવેજ પર કરવામાં આવ્યું છે, તે દસ્તાવેજનો અમલ કરનાર તરીકે જણાવવામાં આવેલ વ્યક્તિએ જ કર્યું હતું, તે સ્થાપિત કરવામાં આવે. સામાન્ય રીતે આ કામ નીચે મુજબ પૈકી કોઈ એક રીતે કરવામાં આવે છે;

(૧) દસ્તાવેજનો નિષ્પાદક વ્યક્તિની પરીક્ષા કરીને; અથવા

(૨) તે દસ્તાવેજ પર જેના સમક્ષ હસ્તાક્ષર/નિશાની કરવામાં આવી હતી, એવા વ્યક્તિની તપાસ કરીને; અથવા

(૩) હસ્તલેખ નિષ્ણાતને દસ્તાવેજ મોકલીને અને આવા નિષ્ણાતની તપાસ કરીને; અથવા

(૪) દસ્તાવેજ લખનાર/સહી કરનાર હોવાનું મનાતી વ્યક્તિના હસ્તલેખન/સહીથી પરિચિત વ્યક્તિની તપાસ કરીને; અથવા

(૫) દસ્તાવેજમાં રહેલી નિષ્પાદકની સહીની, નિષ્પાદક તરીકે દર્શાવવામાં આવેલ વ્યક્તિની કોઈ સ્વીકારેલી સહી સાથે તુલના કરવા અદાલતને વિનંતી કરીને; અથવા

(૬) તે વ્યક્તિ, જેણે દસ્તાવેજ પર હસ્તાક્ષર કર્યા હોવાનું કહેવાય છે, તેણે હસ્તાક્ષર કર્યા છે તેવો સ્વીકાર સાબિત કરીને. ૮૯.. નીચેની બન્ને અદાલતોએ,

વેચાણ દસ્તાવેજની ખરાઈ અને અમલને પડકારતી ફરીયાદીઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી દાવાને, મુખ્યત્વે આ દષ્ટિએ ફગાવી દીધી હતી કે સામાવાળાઓ નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ રજૂ કરવાની સ્થિતિમાં હતા અને તે ગૌણ પુરાવા તરીકે ગ્રાહ્ય હોવાથી, ફરીયાદીઓ વ્યવહાર બનાવટી અને ખોટો હતો તે સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયા હોવાનું કહી શકાય અને સામાવાળાઓએ તેમના હિતમાં વેચાણ દસ્તાવેજનો માન્ય અમલ સાબિત કર્યો હોવાનું કહી શકાય. ૯૦.. શ્રી દેસાઈએ રજૂ કર્યું હતું કે દસ્તાવેજને માત્ર આંકિત કરવાથી તેના વિષયવસ્તુનો પુરાવો થતો નથી અને નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ રજૂ કરીને ગૌણ પુરાવો રજૂ કરવા માટે સામાવાળાઓને આપવામાં આવેલી મંજૂરી, હકીકતો તથા કાયદા મુજબ જરૂરી હોય તે પ્રમાણે આવશ્યક કક્ષાના પુરાવા રજૂ કરીને પોતાનો કેસ સાબિત કરવાની તેમની કાનૂની ફરજમાંથી તેમને મુક્ત કરતી નથી. તેમણે વધુમાં રજૂ કર્યું હતું કે કાયદાની સ્થિર થયેલી કાનૂની સ્થિતિ એવી છે કે મૂળ દસ્તાવેજ પરના હસ્તાક્ષર અથવા અંગૂઠાના નિશાનની ખરાઈ માત્ર પ્રમાણિત નકલ રજૂ કરીને સાબિત કરી શકાતી નથી.

૯૧. શ્રી દેસાઈના મતે, સમર્થન નોંધ ધરાવતા મૂળ વેચાણ દસ્તાવેજ અથવા તેની પ્રમાણિત નકલના અભાવે, હાલના કેસમાં તે અંગેની કાનૂની અનુમાનધારણા કોઈપણ રીતે ઊભી કરી શકાય નહીં. માત્ર એટલા માટે કે વેચાણ દસ્તાવેજની પ્રમાણિત ફોટોસ્ટેટ નકલને આંક તરીકે ચિહ્નિત કરવામાં

આવી છે, તે વેચાણના પુરાવા અથવા નોંધણી થયાની હકીકત સાબિત કરવાની આવશ્યકતાને દૂર કરતી નથી. (, એ.આઈ.આર. ૧૯૭૧ એસ.સી. ૧૮૬૫).

૯૨. શ્રી દેસાઈએ રજૂ કર્યું કે સામાવાળાઓ આંક ૧૪૦ તરીકે આવેલી વેચાણખતની નકલની વિધિસર અમલવારી સાબિત કરવામાં પણ સફળ રહ્યા નથી, કારણ કે તેના લેખક કે પ્રમાણિત સાક્ષીઓ પૈકી કોઈની પણ તપાસ કરવામાં આવી નથી. કાયદા હેઠળ દસ્તાવેજના નોંધણીનો પુરાવો, કાયદાના અર્થમાં તે દસ્તાવેજની વિધિસર અમલવારીનો પુરાવો કહેવાઈ શકતો નથી, , .

૯૩. પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૬૭ ના અથ માં દસ્તાવેજના વિધિસર અમલીકરણના પુરાવા અને નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૬૦(૨) હેઠળ તે અંગેની અનુમાનિત ધારણા વિષે પ્રશ્ન આવે ત્યારે, ભિન્ન અદાલતોના પરસ્પર વિરોધી નિર્ણયો ઉપલબ્ધ છે. કાયદા હેઠળ દસ્તાવેજની નોંધણી થઈ હોવાનો માત્ર પુરાવો, અને તે સિવાય કંઈ વધુ ન હોય, તો તેને પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૬૭ ના અથ માં દસ્તાવેજના વિધિસર અમલીકરણનો પુરાવો કહી શકાય છે એવો મત સ્વીકારનાર થોડાં નઝીરાત્મક નિર્ણયો હું અવલોકન કરું છું.

૯૪. મમન્દ્ર કુમારદે વિ. મહેન્દ્ર શુક્લાબૈધના કેસમાં, જે જીએચુએલઆર ૧૯૯૯ ૨૨૧૯ માં અહેવાલિત છે, ગૌહાટી વડી અદાલતના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું;

સર્વોચ્ચ અદાલતે એ.આઈ.આર. ૧૯૭૧ એસ.સી. ૨૫૪૮ (દત્તાત્રિય-વિ.-રાજ નાથ) માં દર્શાવ્યા મુજબ, દસ્તાવેજના અમલને સાબિત કરવા કયા હકીકતો અને પરિસ્થિતિઓ સ્થાપિત કરવી જરૂરી છે તે આગળ ધરવામાં આવેલી દલીલ પર આધાર રાખે છે. જો એકમાત્ર દલીલ એવી લેવાઈ હોય કે અમલકર્તાએ દસ્તાવેજ પર હસ્તાક્ષર કર્યા નથી અને દસ્તાવેજ જાળસાજીનો છે, તો દસ્તાવેજના અમલને સાબિત કરવા માંગતી પક્ષકારને એવો પુરાવો રજૂ કરવાની જરૂર રહેતી નથી કે દસ્તાવેજ પર હસ્તાક્ષર કરનાર પક્ષકારને તેના વિષયવસ્તુની જાણ હતી. જો વિષયવસ્તુ અંગે દલીલ હોય, તો વિષયવસ્તુ અંગે અને અમલકર્તાને તેની વિષયવસ્તુની જાણ હતી તે અંગે સામગ્રી રજૂ કરવી જરૂરી બની શકે. આગળનો પ્રશ્ન નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ અમલ અંગેની અનુમાનધારણા અને તે કેટલા અંશે પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૬૭ હેઠળ આવશ્યક પુરાવાનો બદલો બની શકે તે છે. આ મુદ્દે પ્રકાશ પાડતી કલમો નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૫૮, ૫૯ અને ૬૦ છે. કલમ ૫૮ નોંધણી માટે સ્વીકારવામાં આવેલા દસ્તાવેજો પર કરવાનાં વિવરોના પ્રમાણીકરણની જોગવાઈ કરે છે, કલમ ૫૯ પ્રમાણે તે પ્રમાણીકરણો તારીખિત અને નોંધણી અધિકારી દ્વારા હસ્તાક્ષરિત હોવા જોઈએ, અને કલમ ૬૦ નોંધણીના પ્રમાણપત્રની જોગવાઈ કરે છે. આ મુદ્દે કાનૂની સ્થિતિ એવી છે કે નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૬૦(૨) હેઠળની અનુમાનધારણા, જ્યારે પુરાવા અધિનિયમમાં નિર્ધારિત રીત મુજબ દસ્તાવેજ સાબિત કરવા માટે સાક્ષીઓ ઉપલબ્ધ હોય, ત્યારે પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૬૭ મુજબ આવશ્યક પુરાવાનો સ્થાને આવી શકતી નથી. જો તેનું પાલન ન

કરવામાં આવે, તો તે છેતરપિંડી માટે વ્યાપક દ્વાર ખોલી શકે છે અને તેને બંધ કરવાની ફરજ/જવાબદારી અદાલત પર છે. પ્રમાણિત નકલ સામાન્ય રીતે નબળા પ્રકારનો પુરાવો ગણાય છે અને તે મૂળ દસ્તાવેજનો ક્યારેય બદલો બની શકતી નથી; મૂળ દસ્તાવેજનું પુરાવાના ભાગરૂપે પોતાનું સ્વતંત્ર મહત્વ અને મૂલ્ય હોય છે. નોંધણી માર્ગદર્શિકા મુજબ, અમલકર્તાના હસ્તાક્ષર/અંગૂઠાનો છાપ નોંધણી અધિકારી દ્વારા એક રજિસ્ટરમાં લેવામાં આવવાનો હોય છે; અને પ્રમાણિત નકલના કિસ્સામાં તે પણ સાબિત કરી શકાય છે.

૯૫. ., એ.આઈ.આર. ૧૯૮૩ એસ.સી. ૬૮૪, સર્વોચ્ચ અદાલતે દસ્તાવેજો અથવા તેમના સમાવિષ્ટોની ગ્રાહ્યતા અંગેનો પ્રશ્ન વિચાર્યો હતો અને નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું:

દસ્તાવેજની ગ્રાહ્યતા એક બાબત છે અને તેની પ્રમાણક કિંમત સંપૂર્ણપણે બીજી બાબત છે – આ બે પાસાઓને એકત્રિત કરી શકાય નહીં. દસ્તાવેજ ગ્રાહ્ય હોઈ શકે, છતાં તે કોઈ વિશ્વાસ ઉપજાવતું ન હોય અને તેની પ્રમાણક કિંમતનું વજન શૂન્ય હોઈ શકે.

૯૬. આંધ્ર પ્રદેશ વડી અદાલતની ઢિ-ન્યાયાધીશ પીઠે , એ.આઈ.આર. ૧૯૬૧ આંધ્ર પ્ર ૩૬૧ માં નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું :--

તેનો પ્રભાવ એવો નથી કે પુરાવા અધિનિયમની જોગવાઈ મુજબ અમલને સાબિત કરે, પરંતુ માત્ર એટલું સાબિત કરે છે કે દસ્તાવેજ કરનારએ ગાંભીર્યપૂર્ણ

પરિસ્થિતિઓમાં નોંધણી માટે સ્વીકાર કર્યો હતો. નોંધણી અધિકારીનું પ્રમાણપત્ર દસ્તાવેજના અમલને સાબિત કરવા માટે ગ્રાહ્ય નથી, પરંતુ માત્ર અમલના સ્વીકારને સાબિત કરવા માટે જ ગ્રાહ્ય છે, અને આવા સ્વીકારનો પ્રભાવ દરેક કેસમાં અલગ પ્રશ્ન રહે છે.

૯૭. ભૂતકાલી નાથ વિ. કમલેશ્વરી, એ.આઈ.આર. ૧૯૭૨ આસામ ૧૫ માં આસામ અને નાગાલેન્ડ વડી અદાલતની વિભાગીય ખંડપીઠ દ્વારા આવો જ અભિપ્રાય લેવામાં આવ્યો હતો. એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું :--

તથાપિ, એ સુસ્થાપિત છે કે જ્યારે કોઈ દસ્તાવેજના નિષ્પાદનને પડકારવામાં આવે છે ત્યારે માત્ર નોંધણીનું પ્રમાણપત્ર દસ્તાવેજના યથાવિધિ નિષ્પાદનનો પૂરતો પુરાવો ગણાશે નહીં. જ્યારે તે જ બાબતનો ઇનકાર કરવામાં આવે ત્યારે નોંધણી નિષ્પાદનના પુરાવાની આવશ્યકતાથી મુક્તિ આપતી નથી. એ સાચું છે કે વેચાણખતને કાયદા મુજબ સાક્ષીપૂર્વક પ્રમાણિત કરાવવું આવશ્યક નથી. તેમ છતાં, જ્યારે વેચાણખતના નિષ્પાદનનો ઇનકાર કરવામાં આવે ત્યારે, પુરાવા અધિનિયમ હેઠળના અન્ય કોઈ પણ દસ્તાવેજના કેસની જેમ, તેના નિષ્પાદનનો પુરાવો રજૂ કરવો પડશે.

૯૮. ઉપરોક્ત સિદ્ધાંતને અનુસરીને, બૉંબે વડી અદાલતની વિભાગીય ખંડપીઠે , એ.આઈ.આર. ૧૯૭૩ બૉંબે ૨૪૨ માં, આ મુજબ ઠરાવ્યું છે :-- નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ આપવામાં આવેલ નોંધણીનું પ્રમાણપત્ર દસ્તાવેજના વિધિસર અમલને સાબિત કરવા માટે પૂરતું નથી અને જ્યારે દસ્તાવેજના અમલનો ઇનકાર

કરવામાં આવે ત્યારે પુરાવા અધિનિયમની કલમ મુજબ આવશ્યક હોય તેવો પુરાવો રજૂ કરવો જ પડે. ફરીયાદીઓ દ્વારા નોંધ પર રજૂ કરાયેલા અન્ય કોઈપણ પુરાવાના અભાવે, માત્ર નોંધણી અધિકારીના અનુમોદનના આધારે જ શેખ મેલિયાતાબ દ્વારા વકફ દસ્તાવેજનો અમલ પુરાવા અધિનિયમની કલમ મુજબ સાબિત થયો છે એવું માનવું શક્ય નથી. ”

૯૯. શિવ લાલ વિ. છેતરામ, ૧૯૭૦ (૨) એસ.સી.સી. ૭૭૫ માં, સર્વોચ્ચ અદાલતે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું:

અમે સૌપ્રથમ ૨૧ ડિસેમ્બર, ૧૮૯૫ના રોજ અમલમાં મૂકાયેલ હોવાનું કહેવાતું ગીરો વિચારણા હેઠળ લઈશું. પ્રથમદ્રષ્ટિએ આ મિલ્કત સંબંધિત દાવો સમયમર્યાદાથી અવરોધિત છે, પરંતુ એવો દાવો કરવામાં આવે છે કે ૨૨.૬.૧૯૦૬ના તારીખવાળા આંક પી-૫ના મૂળ દસ્તાવેજ હેઠળ ગીરોદાતાઓ દ્વારા કરવામાં આવેલી કબૂલાતને ધ્યાને લેતાં દાવો સમયમર્યાદાની અંદર છે. આંક પી-૫ પ્રસ્તુત ગીરા સાથે સંબંધિત છે એવું દર્શાવતું કોઈ સંતોષકારક સામગ્રી ઉપલબ્ધ નથી. તે પ્રશ્નમાં વિગતવાર જવાની જરૂર નથી, કારણ કે અમારા મત મુજબ કબૂલાતના હેતુસર આંક પી-૫ પર આધાર રાખવો નીચલી અદાલતો માટે માન્ય નહોતો. આંક પી-૫ મ્યુટેશન કાર્યવાહી દરમિયાન કરવામાં આવ્યું હોવાનું કહેવાતું નિવેદનનો પ્રમાણિત નકલપ્રતિ છે. તેનું મૂળ રજૂ કરવામાં આવ્યું નથી. મૂળ પર જેમણે હસ્તાક્ષર કર્યા હોવાનું દર્શાવવામાં આવ્યું છે, તે વ્યક્તિઓએ વાસ્તવમાં તે જ પર હસ્તાક્ષર કર્યા હતા અથવા તે વ્યક્તિઓ

ગીરોદાતા હતા કે તેમના પ્રતિનિધિઓ હતા, એ હકીકત બાબતે કહેવા માટે કોઈ સાક્ષીની તપાસ કરવામાં આવી નથી. મૂળ પરનું હસ્તાક્ષર માત્ર પ્રમાણિત નકલપ્રતિ રજૂ કરીને સાબિત થઈ શકતું નથી. તેમ જ, તે સંદર્ભમાં અદાલતો પુરાવા અધિનિયમ હેઠળ કોઈ અનુમાન પણ ઊભું કરી શકતી નથી; જુઓ હરિહર પ્રસ સિંહ અને અન્ય વિ. મુનશી નાથ પ્રસાદની એમ.એસ્ટી., ૧૯૫૬ એસ.સી.આર. ૧ (એ.આઈ.આર. ૧૯૫૬ એસ.સી. ૩૦૫). વડી અદાલત તથા પ્રથમ અપીલીય અદાલતે ભૂલથી એવું માન્યું હતું કે તેઓ નકલમાં અમલકર્તા તરીકે દર્શાવવામાં આવેલી વ્યક્તિઓએ મૂળ પર હસ્તાક્ષર કર્યા હતા એવું પંજાબ જમીન મહેસૂલ અધિનિયમની કલમ ૪૪ તથા ૫ જાબ જમીન મહેસૂલ અધિનિયમની .ની (ઈ) ના આધારે અનુમાન કરી શકે, કારણ કે તે હકોના નોંધવહીમાં નોંધ અંગે છે. અહીં અમે હકોના નોંધવહીની કોઈ નોંધ સાથે સંબંધિત નથી. અહીં અમારો સંબંધ આંક પી-૫ના મૂળમાં આવેલા હસ્તાક્ષરની સત્યતા અને તેને કરનાર વ્યક્તિઓની ઓળખ સાથે છે. તેથી તે કલમ કોઈ મદદરૂપ થતી નથી. પુરાવા અધિનિયમની કલમ મુજબ અદાલત એવું માની શકે છે કે ન્યાયિક અને સત્તાવાર કૃત્યો નિયમિત રીતે કરવામાં આવ્યા છે. અહીં અમારો સંબંધ કોઈ સત્તાવાર કૃત્યના નિયમિત નિર્વહ સાથે નથી. કોઈ અધિકારી સમક્ષ દાખલ કરાયેલા નિવેદનમાં અમલકર્તાની ઓળખ અથવા હસ્તાક્ષરની સત્યતા, જ્યાં સુધી એવું દર્શાવવામાં ન આવે કે હસ્તાક્ષર કરનાર વ્યક્તિની ઓળખ કરવાની અને વધુમાં તેની હાજરીમાં હસ્તાક્ષર લેવાની ફરજ તેની હતી, ત્યાં સુધી તેના કૃત્યની નિયમિતતા સાથે કોઈ સંબંધ ધરાવતી નથી. તેથી આંક

પી-પ ગીરાની કબૂલાત તરીકે કામ આપી શકતો નથી. પરિણામે, અરજપત્રકની મુદ્દા નં. ૨ની મિલ્કત અંગે ગીરો મુક્ત કરાવવા માટેનો વાદીઓનો દાવો નિષ્ફળ જવો જોઈએ.

૧૦૦. ભૂકાની નાથ અને અન્ય વિ. મટી. કમલેશ્વરી નાથ અને અન્યના મામલે, એ.આઈ.આર. ૧૯૭૨ આસામ અને નાગાલેન્ડ ૧૫ માં અહેવાલિત, આસામ અને નાગાલેન્ડ વડી અદાલતની ઢિ-ન્યાયાધીશ ખંડપીઠે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું;

અદાલતે ઠરાવ્યું કે યોગ્ય રીતે અમલ ન થવાને કારણે અને પ્રતિફળનું હસ્તાંતરણ ન થવાને કારણે વેચાણ દસ્તાવેજ રદબાતલ હતો. અપીલકર્તાઓ તરફથી હાજર વિદ્વાન વકીલ શ્રી પી. ચૌધુરી રજૂ કરે છે કે વિદ્વાન સબઓર્ડિનેટ ન્યાયાધીશે લખીરામ નાથે વેચાણ દસ્તાવેજનો યોગ્ય રીતે અમલ કર્યો ન હતો એવો નિષ્કર્ષ કાઢવામાં કાયદેસર ભૂલ કરી હતી. તેઓ રજૂ કરે છે કે દસ્તાવેજ નોંધાયેલ હોવાથી કાયદા હેઠળ એવો અનુમાન ઊભો થાય છે કે તે યોગ્ય રીતે નોંધાયેલ છે તેમજ તેનો યોગ્ય રીતે અમલ પણ કરવામાં આવ્યો છે. તેઓ ભારતીય નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૬૦ પર આધાર રાખે છે. તેમ છતાં, આ બાબત સુસ્થાપિત છે કે જ્યારે દસ્તાવેજના અમલને પડકારવામાં આવે છે ત્યારે માત્ર નોંધણીનું પ્રમાણપત્ર જ દસ્તાવેજના યોગ્ય અમલનો પૂરતો પુરાવો ગણાઈ શકશે નહીં. જ્યારે અમલનો ઇનકાર કરવામાં આવે છે ત્યારે નોંધણીથી અમલના પુરાવાની આવશ્યકતા દૂર થતી નથી. એ સાચું છે કે કાયદા મુજબ વેચાણ

દસ્તાવેજનું સાક્ષીપૂર્વક પ્રમાણ કરાવવું આવશ્યક નથી. તેમ છતાં, વેચાણ દસ્તાવેજના અમલનો ઇનકાર કરવામાં આવે ત્યારે, પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૬૭ હેઠળ અન્ય કોઈપણ દસ્તાવેજની જેમ તેના અમલનો પુરાવો આપવો જ પડશે.

૧૦૧. એન.એમ. રામચન્દ્રેયા અને અન્ય વિ. કર્ણાટક રાજ્ય અને અન્ય, એ.આઈ.આર. ૨૦૦૭ કર્ણાટક ૧૬૪ માં અહેવાલિત, તેમાં કર્ણાટક વડી અદાલતના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે, ભુતકની નાથ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં આસામ અને નાગાલેન્ડ વડી અદાલતના ઉપરોક્ત વિભાગીય ખંડપીઠના નિર્ણયનો ઉલ્લેખ કરીને, નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું;

“૧૫. તેથી, કાયદો સુસ્થાપિત છે. દસ્તાવેજનું નિષ્પાદન એટલે માત્ર હસ્તાક્ષર કરવું નહીં, પરંતુ દસ્તાવેજમાં સમાવવામાં આવેલ કરારની શરતો પ્રત્યે સંમતિ દર્શાવવાના રૂપે હસ્તાક્ષર કરવું. નિષ્પાદનમાં એવો દસ્તાવેજ હસ્તાક્ષરિત કરવો સમાવેશ પામે છે, જે લખવામાં આવ્યો હોય, વાંચી સંભળાવવામાં આવ્યો હોય અને સમજી લેવાયો હોય, અને તે માત્ર કાગળની ખાલી પાનખંડ પર નામથી હસ્તાક્ષર કરી દેવામાં સમાતું નથી. તે નિષ્પાદકનું એક ગૌરવપૂર્ણ કૃત્ય છે, જેને દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ નિવેદનોનો સ્વીકાર કરવો આવશ્યક છે અને તે દસ્તાવેજની વિગતો સંપૂર્ણ રીતે જાણી લીધા પછી જ તેણે હસ્તાક્ષર કર્યા હોવાના સ્પષ્ટ પુરાવા હોવા જોઈએ. નિષ્પાદિત થવા માટે દસ્તાવેજ અસ્તિત્વમાં હોવો આવશ્યક છે; જ્યાં અસ્તિત્વમાં કોઈ દસ્તાવેજ જ નથી, ત્યાં નિષ્પાદન થઈ શકે

નહીં. માત્ર એટલો પુરાવો અથવા સ્વીકાર કે કોઈ વ્યક્તિના હસ્તાક્ષર દસ્તાવેજ પર દેખાય છે, તે પોતે જ દસ્તાવેજના નિષ્પાદન સમાન ગણાઈ શકે નહીં. જ્યારે નિષ્પાદનનો ઇનકાર કરવામાં આવે ત્યારે નોંધણી નિષ્પાદનના પુરાવાની આવશ્યકતાને દૂર કરતી નથી. આથી, દસ્તાવેજનું નિષ્પાદન એટલે માત્ર તેના પર હસ્તાક્ષર કરવું નહીં. “

૧૦૨. બોમ્બે વડી અદાલતના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે, બેંક ઓફ ઇન્ડિયા વિ. એમ/એસ. અલીભોય મોહમ્મદ એન્ડ

અન્ય., જેનો અહેવાલ એ.આઈ.આર. ૨૦૦૮ બોમ્બે ૮૧ માં પ્રકાશિત થયો છે,
તેમણે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું;

“૩૩. દસ્તાવેજોની સામગ્રી સાબિત કરવાની પદ્ધતિ અંગે કલમો ૬૧-૬૬ માં વિચારવામાં આવ્યું છે. ઉપર પહેલેથી જ જણાવ્યા મુજબ, કોઈ નિશ્ચિત વ્યક્તિએ સહી કરેલ અથવા લખેલ હોવાનું દર્શાવતો દસ્તાવેજ રજૂ કરવો માત્ર તેના કર્તૃત્વનો પુરાવો નથી. તેની અસલિયત અને અમલસ્વરૂપતા સાબિત કરવી આવશ્યક છે. તેથી, દસ્તાવેજની હસ્તલેખ, સહી અને અમલસ્વરૂપતાનો પુરાવો આપવો પડે. કોઈ લખાણને અસલી લખાણ તરીકે પુરાવામાં સ્વીકારી શકાય નહીં જ્યાં સુધી તે અસલી હોવાનું સાબિત ન થાય, અને કોઈ લખાણને બનાવટી તરીકે પણ ત્યાં સુધી માન્ય ગણી શકાય નહીં જ્યાં સુધી તે બનાવટી હોવાનું સાબિત ન થાય. કોઈ લખાણ, પોતે જ, આમાંથી કોઈ એક બાબતનો પુરાવો

નથી. કોઈ લખાણ, પોતે જ, કશાનો પણ પુરાવો નથી, અને તેથી, જો તે કોઈ પ્રકારના પુરાવા સાથે સમર્થિત ન હોય તો, તે પુરાવા તરીકે ગ્રાહ્ય નથી.

૩૪. કલમ ૬૭ એવો દસ્તાવેજ, જે કાયદા મુજબ સાક્ષીપૂર્વક પ્રમાણિત કરાવવો આવશ્યક હોય તેવા દસ્તાવેજો સિવાયના દસ્તાવેજો, અંગે છે. તેમાં જણાવવામાં આવ્યું છે કે જે વ્યક્તિએ દસ્તાવેજ પર હસ્તાક્ષર કર્યા હોવાનો આક્ષેપ થાય છે, તેના હસ્તાક્ષરનો પુરાવો એવો સાક્ષ્ય રજૂ કરીને કરવો જરૂરી છે કે અમલકર્તાના હોવાનું દર્શાવાતા હસ્તાક્ષર વાસ્તવમાં તેના જ હસ્તલેખમાં છે, જેમ કે વેંકટાયલા વિ. થિમ્માજમ્મા, (એ.આઈ.આર. ૧૯૫૯ એસ.સી. ૪૪૩) માં સર્વોચ્ચ અદાલતે નિર્ધારિત કર્યું છે; અને દસ્તાવેજમાં રહેલી અન્ય સામગ્રી (અર્થાત્ તેનું મુખ્ય લખાણ) નો પુરાવો પણ તે દસ્તાવેજ લખનાર તરીકે દર્શાવાતી વ્યક્તિ અથવા વ્યક્તિઓના હસ્તલેખના પુરાવાથી કરવો જરૂરી છે. અમલનો પુરાવો પ્રથમ બાબતથી (અર્થાત્ હસ્તલેખના પુરાવાથી) થાય છે, અને દસ્તાવેજની અસલિયતનો પુરાવો બીજી બાબતથી (અર્થાત્ હસ્તલેખના પુરાવાથી) થાય છે, જો સુધી વિરોધી પક્ષ દ્વારા તે સ્વીકારવામાં ન આવ્યા હોય. "અમલ" શબ્દ કોઈ પણ અધિનિયમમાં વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવેલ નથી. તેનો અર્થ પૂર્ણતા થાય છે, અર્થાત્ તે અંતિમ ક્રિયા અથવા ક્રિયાઓ, જે દસ્તાવેજને પૂર્ણ બનાવે છે; અને અંગ્રેજી કાયદામાં તેને "હસ્તાક્ષર કરવું, મુદ્રાંકિત કરવું અને સુપરત કરવું" તરીકે ઉલ્લેખિત છે. દસ્તાવેજનો અમલ કરવાનો સામાન્ય અર્થ એ છે કે તેમાં સંમતિ આપનાર પક્ષ તરીકે તેના પર હસ્તાક્ષર કરવાં.

૩૫. દસ્તાવેજના કર્તૃત્વનું નિષ્પાદન હકીકતનો પ્રશ્ન હોવાથી, તે અન્ય કોઈપણ હકીકતની જેમ પ્રત્યક્ષ અથવા પરિસ્થિતિજન્ય પુરાવાથી સાબિત કરી શકાય છે. દસ્તાવેજ દ્વારા ઉપલબ્ધ થતો આંતરિક પુરાવો પણ અમુક હદ સુધી મદદરૂપ થઈ શકે છે. મોટા ભાગના કેસોમાં પુરાવાનું સ્વરૂપ દસ્તાવેજોના સ્વરૂપ અને દરેક કેસની પરિસ્થિતિઓ પર આધારિત રહેશે. કલમ ૬૭ એ એવું આવશ્યક બનાવતી નથી કે કોઈ લખાણ અથવા હસ્તાક્ષર કોઈ નિશ્ચિત વ્યક્તિના હસ્તે થયેલ છે તે સાબિત કરવા માટે કોઈ વિશેષ રીત જ અપનાવવી પડે. જો તે પત્ર હોય, તો તે કોણે લખ્યો અને તેના પર કોણે હસ્તાક્ષર કર્યા તે બાબત સાબિત કરવી આવશ્યક છે. જો તે ડાયરી અથવા નોંધપોથીમાંની નોંધ હોય, તો તેનું કર્તૃત્વ સાબિત કરવું આવશ્યક છે, અર્થાત્ જે વ્યક્તિનું નિવેદન તેમાં સમાવાયેલ હોવાનું આક્ષેપિત થાય છે, તે વ્યક્તિની જ તે ડાયરી અથવા નોંધપોથી છે તે બતાવવું પડશે. માલના વેચાણના હિસાબે રકમ વસૂલવા માટેના દાવામાં, લેજરો, ચલણો અને અનુરૂપ બીલો તે લખનાર વ્યક્તિના હસ્તલેખમાં જ લખાયેલા છે તે બાબત સાબિત કરવી પડશે.

૩૬. કલમ ૩ હેઠળ આપવામાં આવેલી "સાબિત" ની વ્યાખ્યા કલમ ૬૭ સાથે વાંચવી આવશ્યક છે, જે મુજબ એવો નિર્દિષ્ટ પુરાવો હોવો જોઈએ કે જે હસ્તાક્ષર કરનારનું હોવાનું દર્શાવવામાં આવે છે તે હસ્તાક્ષર હસ્તાક્ષર કરનારના જ હસ્તલેખમાં છે. આ બાબત સાબિત ન થાય ત્યાં સુધી અદાલત એ વિચારણા કરવા આગળ પડી શકતી નથી કે અમલ સાબિત થયો છે કે નહીં. બીજા શબ્દોમાં

કહીએ તો, કલમ ૬૭ દસ્તાવેજના અમલના પુરાવાને દસ્તાવેજના અમલ સિવાયની અન્ય બાબતોના પુરાવા કરતાં વધુ કઠિન બનાવે છે. જાહેર દસ્તાવેજનું મૂળ અધિનિયમની જોગવાઈઓ મુજબ જે રીત નિર્ધારિત કરવામાં આવી છે તે મુજબ સાબિત કરવું આવશ્યક છે (જુઓ સી.એચ. શાહ વિ. એસ.એસ. મલપઠક, એ.આઈ.આર. ૧૯૭૩ બોમ્બે, ૧૪).

૩૭. કલમ ૬૭ અનુસાર, જો કોઈ દસ્તાવેજ કોઈ વ્યક્તિ દ્વારા હસ્તાક્ષરિત હોવાનું આક્ષેપિત કરવામાં આવે, તો કલમો ૪૫ અને ૪૭માં નિર્ધારિત રીતથી ઉક્ત વ્યક્તિના હસ્તાક્ષર તેના હસ્તલેખમાં છે તે સાબિત કરવું આવશ્યક છે (વેનકટાયલા વિ. થિમ્માજમ્મા, એ.આઈ.આર. ૧૯૫૯ એસ.સી. ૪૪૩).

૩૮. કોઈ દસ્તાવેજના અમલને સાબિત કરવા ઈચ્છતી પક્ષકારને, જ્યારે અમલકર્તા તે પર પોતાની સહી કર્યાનું નકારે છે અને બનાવટનો અભિપ્રાય લે છે, ત્યારે અમલકર્તાને તેના વિષયવસ્તુની જાણ હતી તે સાબિત કરવાની આવશ્યકતા નથી; પરંતુ જો અમલકર્તા અજ્ઞાનતાનો અભિપ્રાય લે, તો કેટલીક પરિસ્થિતિઓમાં અમલકર્તાને વિષયવસ્તુની જાણ હતી તે બાબતે અદાલતને સંતોષ આપવો આવશ્યક બની શકે છે (દત્તાત્રય વિ. રંગનાથ, એ.આઈ.આર. ૧૯૭૧ એસ.સી. ૨૫૪૮). તેથી, જ્યાં દસ્તાવેજની વિષયવસ્તુની સાચાશ વિવાદમાં હોય, ત્યાં તે દસ્તાવેજનો અમલ કરનાર વ્યક્તિને બોલાવીને તે બાબત સાબિત કરવી જોઈએ. માત્ર કોઈ સાક્ષી દ્વારા તે પર સહી કરનાર અથવા તે લખનાર વ્યક્તિની સહી કે હસ્તલિખિત લખાણ સાબિત કરવું પૂરતું નથી

(મધોલાલ વિ. એશિયન એશ્યોરન્સ કંપની લિમિટેડ એ.આઈ.આર. ૧૯૫૪ બોમ્બે ૩૦૫; એમ.ડી. યુસુફ વિ. ડી. એ.આઈ.આર. ૧૯૬૮ બોમ્બે ૧૧૨). વેચાણખતના અમલકર્તાની સહી, તેને પુરાવામાં સ્વીકારવામાં આવે તે પહેલાં, સાબિત કરવી ફરજિયાત છે. નોંધણી કચેરીમાં જેમાં તેની નકલ ઉતારવામાં આવી હોય તે નોંધપોથી માત્ર રજૂ કરીને વેચાણખત સાબિત કરી શકાતું નથી. પરિણામે, પુરાવા અધિનિયમ અનુસાર દસ્તાવેજો સાબિત થયેલા કહેવાઈ શકતા નથી. ભાગીદારીના પત્ર અંગે પણ સ્થિતિ સમાન છે. તેથી, મૂળ દસ્તાવેજો અથવા પ્રાથમિક પુરાવા હોવા છતાં, કાનૂની પુરાવાના અભાવે નોંધપોથી પર રજૂ થયેલા દસ્તાવેજો પુરાવામાં વાંચી શકાય તેમ નથી. આથી, તેમને વિચારણામાંથી બહાર રાખવા જરૂરી છે.”

૧૦૩. મધ્ય પ્રદેશ વડી અદાલતની દ્વિ-ન્યાયાધીશોની ખંડપીઠને સુશ્રી રેખા રાણા (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં બે મુદ્દાઓ પર વિચાર કરવાનો અવસર મળ્યો હતો. તે બે મુદ્દાઓ નીચે મુજબ છે:

(૧) શું જાહેર દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ કોઈ વધુ પુરાવા વિના પુરાવામાં સ્વીકારી શકાય?

(૨) વેચાણખતની પ્રમાણિત નકલ રજૂ કરી તેને આંકિત કરવાથી શું અસર અને પ્રભાવીતા થાય છે ?

૧૦૪. બન્ને મુદ્દાઓના જવાબ નીચે મુજબ આપવામાં આવ્યા;

૧૦૫. આગળનો પ્રશ્ન એ છે કે નોંધણી અધિકારી દ્વારા જારી કરાયેલ જાહેર દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ, કોઈ વધુ પુરાવા વિના, પુરાવામાં સ્વીકારી શકાય કે કેમ.

૧૦૬. આ સંદર્ભે નીચે ઉદ્ઘૃત કરાયેલા , અને પુરાવા અધિનિયમના સંબંધિત અંશોનો હું ઉલ્લેખ કરી શકું છું:

“૭૬. જાહેર દસ્તાવેજોની પ્રમાણિત નકલો – દરેક જાહેર અધિકારી, જેના કબજામાં એવો જાહેર દસ્તાવેજ હોય કે જેનું નિરીક્ષણ કરવાનો કોઈ વ્યક્તિને અધિકાર હોય, તે એવો વ્યક્તિ માંગણી પર અને તે માટેની કાયદેસરની ફી ચુકવ્યા બાદ, તેને તેની નકલ આપશે, તથા તેવી નકલના તળિયે લખાયેલું એવું પ્રમાણપત્ર સાથે આપશે કે તે એવો દસ્તાવેજ અથવા તેની સંબંધિત ભાગની, જે પ્રમાણે બાબત હોય તે પ્રમાણે, સાચી નકલ છે...અને આ રીતે પ્રમાણિત કરાયેલ તેવી નકલોએ પ્રમાણિત નકલો કહેવાશે.

૭૭. પ્રમાણિત નકલોના રજૂઆત દ્વારા દસ્તાવેજોનો પુરાવો – આવી પ્રમાણિત નકલો, જે જાહેર દસ્તાવેજો અથવા જાહેર દસ્તાવેજોના ભાગોની નકલો હોવાનું દર્શાવે છે, તેવા જાહેર દસ્તાવેજો અથવા તેમના ભાગોની સામગ્રીના પુરાવા તરીકે રજૂ કરી શકાય છે.

૭૮. પ્રમાણિત નકલોના અસલી હોવા અંગેની ધારણા – અદાલત એવા દરેક દસ્તાવેજને અસલી હોવાનું માની લેશે, જે પ્રમાણપત્ર, પ્રમાણિત નકલ અથવા

અન્ય દસ્તાવેજ હોવાનું દર્શાવે છે અને જેને કાયદા દ્વારા કોઈ વિશિષ્ટ હકીકતના પુરાવા તરીકે ગ્રાહ્ય જાહેર કરવામાં આવ્યો હોય અને જે કેન્દ્રીય સરકારના અથવા રાજ્ય સરકારના કોઈ અધિકારી દ્વારા વિધિપૂર્વક પ્રમાણિત કરવામાં આવ્યો હોવાનું દર્શાવે છે.... ”

૧૦૭. હું અગાઉથી જ એવો નિષ્કર્ષ આપી ચૂક્યો છું કે નોંધણી અધિકારી દ્વારા પુસ્તક ૧ માંથી નકલ કરીને અપાયેલી નોંધાયેલ દસ્તાવેજ/લેખની પ્રમાણિત નકલ જાહેર દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ છે. તેથી, જે જાહેર દસ્તાવેજ અથવા તેના ભાગની નકલ હોવાનું તે દર્શાવે છે, તેના અંતર્વસ્તુના પુરાવા માટે તે રજૂ કરી શકાય છે. પુરાવા અધિનિયમની સાથે વાંચતા જોગવાઈ હેઠળ, તે જાહેર દસ્તાવેજના (પુસ્તક ૧ માંની એન્ટ્રીઓના) દ્વિતીયક પુરાવા તરીકે, અન્ય કંઈ વધુ વિના રજૂ કરી શકાય છે. અથવા (એફ) હેઠળ દ્વિતીયક પુરાવા તરીકે પ્રમાણિત નકલ રજૂ કરવા માટે કોઈ પાયો સ્થાપિત કરવાની જરૂર નથી. પરંતુ તે માત્ર મૂળ દસ્તાવેજના અંતર્વસ્તુને જ સાબિત કરશે, મૂળ દસ્તાવેજના નિષ્પાદનનો પુરાવો બનશે નહીં. (નોંધણી અધિનિયમની સાથે વાંચતા જોગવાઈ અને પુરાવા અધિનિયમની સાથે વાંચતા જોગવાઈ જુઓ). આવું એટલા માટે છે કે દસ્તાવેજની નોંધણી એ વાતનો પુરાવો છે કે પોતાને ‘એક્સ’ તરીકે દર્શાવનાર નિષ્પાદકે નિષ્પાદન સ્વીકાર્યું હતું, પરંતુ તે ‘એક્સ’ એ દસ્તાવેજનું નિષ્પાદન કર્યું હતું તેનો પુરાવો નથી. મુદ્દા નં. (જ) પર વિચાર કરતી વખતે હું આ પાસાનું વધુ સ્પષ્ટીકરણ કરીશ. સંદર્ભે: પ્રશ્ન (જ)

૧૦૮. આગળનો પ્રશ્ન એ છે કે વેચાણ દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ રજૂ કરવી અને તેને આંકિત કરવી, શું તે વેચાણ દસ્તાવેજ પોતે જ સાબિત કરવા સમાન ગણાય. જો નહીં, તો તેનું શું પ્રભાવ થાય. હું સૌપ્રથમ આ પાસા સાથે સંબંધિત નિર્ણયો અને ગ્રંથોનો ઉલ્લેખ કરીશ.

૧૦૮.૧. , એ.આઈ.આર. ૧૯૫૪ મેડ. ૪૮૬, મદ્રાસ વડી અદાલતના એક વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે (ગોવિંદ મેનન, ન્યાયમૂર્તિ, તે સમયે જેમના લોર્ડશીપ હતા) નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું:

“ભારતીય નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૫૭ પ્રમાણિત નકલોના પ્રદાન સહિતની અન્ય બાબતો સાથે સંકળાયેલી છે, અને ઉપકલમ (૫) માં એવો નિર્ધાર કરવામાં આવ્યો છે કે તે કલમ હેઠળ આપવામાં આવતી બધી નકલો નોંધણી અધિકારી દ્વારા હસ્તાક્ષરિત અને સીલબંધ કરવામાં આવશે અને મૂળ દસ્તાવેજોની વિષયવસ્તુ સાબિત કરવા માટે ગ્રાહ્ય ગણાશે. પરંતુ કાયદો એવો છે કે નોંધણીની પુસ્તકોમાં જે નકલ કરવામાં આવી છે તેની પ્રમાણિત નકલ મૂળ દસ્તાવેજની વિષયવસ્તુ સાબિત કરવા માટે માત્ર ત્યારે જ ગ્રાહ્ય બને છે જ્યારે ગૌણ પુરાવા રજૂ કરવા માટેનો કેસ સ્થાપિત કરવામાં આવે, અર્થાત્ મૂળ ગુમ થયાનું સાબિત કરવામાં આવે અથવા જ્યાં મૂળ તે પક્ષકાર દ્વારા રોકી રાખવામાં આવ્યું હોય, જેના કબજામાં તે છે અથવા હોવાનો અનુમાન થાય છે. આ કેસમાં, મૂળ રજૂ કરવા માટે સામાવાળા નં. ૩ અને ૪ ને નોટિસ આપી ફરીયાદીઓએ તેઓ જે કંઈ કરી શકે તે બધું કર્યું છે, પરંતુ તે નોટિસનું પાલન કરવામાં આવ્યું

નથી. તેથી, ગૌણ પુરાવા રજૂ કરવા માટેની આવશ્યક શરતોનો યોગ્ય રીતે પાલન કરવામાં આવ્યો છે. એકવાર ગૌણ પુરાવા રજૂ કરવા માટેનો કેસ સ્થાપિત થઈ જાય, ત્યારબાદ નોંધણી અધિકારીના કાર્યાલયની પ્રમાણિત નકલ ભારતીય નોંધણી અધિનિયમની ઉપકલમ (૫) હેઠળ, નકલની ચોકસાઈ અંગે નોંધણી અધિકારીના પ્રમાણપત્ર સિવાય અન્ય કોઈ પુરાવા વિના ગ્રાહ્ય બની શકે છે અને તેને સાચી નકલ તરીકે સ્વીકારવામાં આવશે. મને એવું જણાય છે કે ફરીયાદીઓએ અદાલતને સંતોષ આપ્યો છે કે પુરાવા અધિનિયમ હેઠળ કલ્પિત ગૌણ પુરાવા રજૂ કરવા માટેની આવશ્યક પૂર્વશરતો સ્થાપિત કરવામાં આવી છે. એકવાર એ સાબિત થઈ જાય કે પક્ષકાર ગૌણ પુરાવા રજૂ કરવા માટે હકદાર છે, ત્યારબાદ પ્રશ્ન ઊભો થાય છે: "પ્રમાણિત નકલ સાબિત કરવાની પદ્ધતિ શું છે?" જેમ પહેલેથી જ જણાવાયું છે, ભારતીય નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૫૭(૫) હેઠળ નોંધણી અધિકારીના કાર્યાલયમાંથી પ્રાપ્ત થયેલી પ્રમાણિત નકલ મૂળ દસ્તાવેજની વિષયવસ્તુ સાબિત કરવા માટે ગ્રાહ્ય ગણાશે. તેનો અર્થ એ થાય છે કે પ્રમાણિત નકલને આધાર આપવા માટે કોઈ વધુ મૌખિક પુરાવા વિના તેની માત્ર રજૂઆતથી જ મૂળ દસ્તાવેજમાં શું સમાવાયેલ હતું તે દર્શાવવા પૂરતું થશે. એ કે , ની ઉપકલમ (૨) હેઠળ કલ્પિત જાહેર દસ્તાવેજની નોંધણી નકલ નિર્વિવાદ છે અને આવા જાહેર દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલની નકલ ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની કલમ હેઠળ જાહેર દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ ગણાય છે.

"

૧૦૮.૨ પદ્મનાભાચારી વિ. અન્નમરાજુ સિલાપથિરાવ, ૧૯૫૪(૨) મદ્રાસ લૉ જર્નલ ૭૫ માં, આંધ્ર પ્રદેશ હાઇકોર્ટે ૧૮-૧૧-૧૯૭૬ તારીખના ગીરવે બોન્ડની પ્રમાણિત નકલ (આંક પી/૧ તરીકે ચિહ્નિત) અંગે વિચારણા કરી હતી. તે કેસમાં, નીચલી અદાલતની કાર્યવાહી શરૂ થાય તે પહેલાં, વાદીએ સામાવાળાઓને ઉપરોક્ત ગીરવે દસ્તાવેજ સ્વીકારવા માટે નોટિસ આપી હતી. ઉક્ત નોટિસ પર, પ્રથમ સામાવાળાના વકીલે તેવી નોંધ કરી હતી કે નકલની ખરાઈ સ્વીકારવામાં આવે છે; ત્યારબાદ પ્રથમ સામાવાળા તરફથી એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે માત્ર રજિસ્ટ્રારની કચેરીમાં રહેલી નકલની નકલ તરીકેની પ્રમાણિત નકલની ખરાઈ જ સ્વીકારવામાં આવી હતી, અને તે એ વાતનું સ્વીકાર નથી ગણાતું કે તે મૂળની સાચી નકલ હતી, અને તેથી વાદીએ મૂળના દ્વિતીયક પુરાવા તરીકે નકલની સ્વીકાર્યતા માટેનો કેસ સ્થાપિત કરવો આવશ્યક હતો. વધુમાં, એવી દલીલ પણ કરવામાં આવી હતી કે ઉક્ત સ્વીકારથી વાદી ગીરવે દસ્તાવેજના અમલીકરણને સાબિત કરવાની ફરજમાંથી મુક્ત થતો નથી. ઉક્ત રજૂઆતને ધ્યાનમાં લઈ, કે. સુબ્બા રાવ, સી. જે. (ત્યારે તેમના લોર્ડશીપ હતા તે મુજબ) એ નીચે મુજબ ઠરાવ્યું:

મારા મત મુજબ, આંક પી-૧ ના ગૌણ પુરાવાના દસ્તાવેજો તેમજ હેઠળ પણ ગ્રાહ્ય છે. પ્રથમ સામાવાળાએ પ્રમાણિત નકલની સચ્ચાઈ સ્વીકારી હતી. તે એક સ્વીકાર છે—અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલ આ સ્થિતિનો વિવાદ કરતા નથી—મૂળ દસ્તાવેજના અસ્તિત્વ, સ્થિતિ અથવા વિષયવસ્તુ સંબંધે, એટલે કે

રજિસ્ટ્રારના કાર્યાલયમાં જાળવવામાં આવેલી ગીરણ દસ્તાવેજની નકલ અંગે. જો એટલું માન્ય કરવામાં આવ્યું હોય, તો નોંધણી અધિનિયમની આ નકલને મૂળ દસ્તાવેજની વિષયવસ્તુ સાબિત કરવા માટે ગ્રાહ્ય બનાવે છે. પુરાવા અધિનિયમની ની જોગવાઈઓ અને નોંધણી અધિનિયમની નો સંયુક્ત વાચન આ રીતે મૂકી શકાય. પ્રથમ સામાવાળાએ પુરાવા અધિનિયમની ના અર્થમાં પ્રમાણિત નકલ અંગે જે સ્વીકાર કર્યો તેના પરિણામે, તે પ્રમાણિત નકલ હેઠળ ગોણ પુરાવા તરીકે પુરાવામાં ગ્રાહ્ય બની. નોંધણી અધિનિયમની ના કારણે, ઉક્ત નકલ મૂળ દસ્તાવેજની વિષયવસ્તુને જ સાબિત કરવા માટે ગ્રાહ્ય છે. હું વધુમાં એમ પણ કહું છું કે પ્રમાણિત નકલ અને (એફ) હેઠળ પણ ગ્રાહ્ય છે.

જો મૂળ દસ્તાવેજ અર્થની હદમાં જાહેર દસ્તાવેજ હોય, તો ગોણ પુરાવો આપી શકાય છે. હેઠળના જાહેર દસ્તાવેજની વ્યાખ્યામાં કોઈપણ રાજ્યમાં રાખવામાં આવતા ખાનગી દસ્તાવેજોના જાહેર અભિલેખોનો સમાવેશ થાય છે. રજિસ્ટ્રારનું કચેરી નિશ્ચિતપણે તે કચેરીમાં નોંધાયેલા તમામ વેચાણખતનો જાહેર અભિલેખ રાખે છે. દસ્તાવેજની કસ્ટડી ધરાવતા અધિકારીને પ્રમાણિત નકલ આપવાની સત્તા આપે છે. તેથી પ્રમાણિત નકલ અને ના (એફ) હેઠળ બંને રીતે ગ્રાહ્ય છે. તેથી પ્રમાણિત નકલ રજિસ્ટ્રારની કચેરીમાં રાખવામાં આવેલા ગીર્ણખતના જાહેર અભિલેખનો ગોણ પુરાવો બને છે. ફરીથી, ઉક્ત નો આશ્રય લેતાં, મૂળ દસ્તાવેજની સામગ્રી સાબિત કરવા માટે પણ ઉક્ત નકલ ગ્રાહ્ય બને છે. તેથી હું એવો મત ધરાવું છું કે પ્રમાણિત નકલ પુરાવામાં ગ્રાહ્ય છે. પરંતુ આથી આંક પી –

૧ ના અમલીકરણનો પુરાવો આપવાની ફરજમાંથી મુક્તિ મળશે નહીં. ” (ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે)

૧૦૮.૩ નાગપુર વડી અદાલતની ઢિ-ન્યાયાધીશ પીઠે . એ.આઈ.આર. ૧૯૫૧ નાગપુર રપપ માં, સામાન્ય સભા અથવા કંપનીના શેરહોલ્ડરોની બેઠક બાદ કંપનીઓના રજિસ્ટ્રારને મોકલવામાં આવેલી બેલેન્સ શીટની નકલ પુરાવામાં ગ્રાહ્ય છે કે નહીં, તે પ્રશ્ન પર વિચાર કરતાં, આ મુજબ અવલોકન કર્યું હતું:

”, તે પરિસ્થિતિઓ દર્શાવે છે જેમાં ગૌણ પુરાવો ગ્રાહ્ય છે. એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે આ ખંડ (ઈ) હેઠળ આવે છે ”જ્યારે મૂળ દસ્તાવેજ ”ના અર્થમાં જાહેર દસ્તાવેજ હોય ” કારણ કે તેમાં જણાવે છે કે મુક્ત જાહેર દસ્તાવેજો, એટલે કે, ”(૨) બ્રિટિશ ઇન્ડિયામાં રાખવામાં આવેલ ખાનગી દસ્તાવેજોના જાહેર રેકૉર્ડ ”. આ દલીલ સુસ્થાપિત નથી. તે માત્ર ત્યારે જ લાગુ પડે છે જ્યારે મૂળ દસ્તાવેજ જાહેર દસ્તાવેજ હોય. ઉદાહરણ તરીકે, એવો દાવો કરવો કે ખાનગી વેચાણખત અથવા ગીરણખત માત્ર ઉપ-નોંધણી અધિકારીના કાર્યાલયમાંથી મેળવેલી પ્રમાણિત નકલ રજૂ કરીને અને તેથી વધુ કશું નહીં, તે દ્વારા સાબિત કરી શકાય, તો તે વિસ્મયજનક ગણાય.

”(ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે)

૧૦૮.૪ સુબુધી પઢાન વિ. રઘુ ભુવન, ઓડિશા વડી અદાલતના એક વિજ્ઞાન એકલ ન્યાયાધીશે એવો નિર્ધાર કર્યો હતો કે નોંધાયેલ ગીર્ણખતની પ્રમાણિત

નકલ, જે ગૌણ પુરાવા તરીકે ગ્રાહ્ય છે, તેને આંકિત કરવાથી તેની વાસ્તવિક અમલવારીના પુરાવાની આવશ્યકતા દૂર થતી નથી. તેમણે આ રીતે નિરીક્ષણ કર્યું હતું:

“ફરીથી, ઉક્ત નકલનો આશ્રય લેતાં તે મૂળ દસ્તાવેજની સામગ્રી સાબિત કરવા માટે સ્વીકાર્ય બને છે. પરંતુ તેથી તેની બજવણીના પુરાવાની આવશ્યકતા દૂર થતી નથી... ગીર્ણપત્રની પ્રમાણિત નકલ ગૌણ પુરાવા તરીકે પુરાવામાં સ્વીકાર્ય હોઈ શકે, પરંતુ તેથી વાસ્તવિક બજવણીનો પુરાવો આપવાની આવશ્યકતા દૂર થતી નથી. ”

૧૦૮.૫ , એ.આઈ.આર. ૧૯૬૬ એસ.સી. ૧૪૫૭ સર્વોચ્ચ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે –

“જ્યાં મૂળ દસ્તાવેજો કોઈ પણ સમયે રજૂ કરવામાં આવ્યા નહોતા અને દ્વિતીયક પુરાવો આપવા હક્કની સ્થાપના માટે કોઈ આધાર પણ મૂકવામાં આવ્યો નહોતો, ત્યાં મૂળ દસ્તાવેજોની નકલો પુરાવામાં ગ્રાહ્ય નથી. ”

૧૦૮.૬ વુડ્રોફ અને અમીર અલીનું લો ઓફ એવિડન્સ (૧૪મી આવૃત્તિ, પંડ ૨) તે મુદ્દાને આ રીતે સમજાવે છે:

“આ કલમ હેઠળ (અર્થાત્ કલમ (૨) ની), ખાનગી દસ્તાવેજોની નકલોના પ્રવેશો ૩ અને નોંધણી કાર્યાલયના પુસ્તક ૪ માં, ખાનગી દસ્તાવેજોના જાળવારેલા જાહેર અભિલેખો હોવાનું કારણે, જાહેર દસ્તાવેજો છે, અને તેથી

તેમનો પુરાવો પ્રમાણિત નકલો દ્વારા આપી શકાય; અર્થાત્ તે પ્રવેશોના પુરાવા તરીકે પ્રમાણિત નકલો રજૂ કરી શકાય. પરંતુ આ પ્રવેશો કે આ પ્રવેશોની પ્રમાણિત નકલો, મૂળ દસ્તાવેજોની તેમ રીતે નોંધાયેલી વિષયવસ્તુના પુરાવા માટે સ્વીકાર્ય નથી, જો સુધી આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ દ્વિતીયક પુરાવો માન્ય ન હોય. (પાનું ૧૭૧૦ પર) નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ એવો દસ્તાવેજ નથી કે જેના અંગે કાયદા મુજબ પ્રથમ તબક્કામાં, અન્ય પુરાવાથી રજૂઆત કર્યા વિના, પ્રમાણિત નકલ આપી શકાય. નોંધણી અધિનિયમની માત્ર એટલી જ અસર છે કે જ્યારે દ્વિતીયક પુરાવો કોઈ પણ રીતે રજૂ કરવામાં આવ્યો હોય, જેમ કે મૂળ દસ્તાવેજ ગુમ થયાનો પુરાવો આપી, ત્યારે નોંધણીકર્તા દ્વારા પ્રમાણિત નકલ મૂળની વિષયવસ્તુ સાબિત કરવાની દૃષ્ટિએ સ્વીકાર્ય રહેશે; અર્થાત્ નકલની શુદ્ધતાના નોંધણીકર્તાના પ્રમાણપત્ર સિવાયના અન્ય પુરાવા વગર તે સ્વીકારવામાં આવશે અને તેને સાચી નકલ માનવામાં આવશે, પરંતુ તેથી એવી નકલ એવો દસ્તાવેજ બની જતી નથી કે જેને તેને રજૂ કરવા માટે અન્ય પુરાવા વિના જ પુરાવામાં આપી શકાય... અને ભલે આવી નકલને કાર્યાલયમાં નોંધાયેલ કોઈ દસ્તાવેજની સાચી નકલ માનવામાં આવે, તો પણ આ પરિસ્થિતિ તે નોંધાયેલા દસ્તાવેજને પુરાવો બનાવતી નથી કે તેની શરતોથી પ્રભાવિત જણાતા વ્યક્તિઓ સામે તેને પ્રહારના બનાવતી નથી. જાહેર નોંધણી કાર્યાલયમાં નોંધાયેલ અને ત્યાંથી લાવવામાં આવેલ દસ્તાવેજ, જ્યારે તેને તે પક્ષકાર સામે પુરાવા તરીકે ઉપયોગમાં લેવાનો હેતુ હોય જે તેને સ્વીકારતો નથી,

ત્યારે એટલો જ સાબિત કરવો જરૂરી બને છે જેટલો તે ખાનગી કબજામાંથી આવ્યો હોય ત્યારે જરૂરી બને. (પાનું ૧૬૧૨ પર). ”

૧૦૯. તેથી સ્થિતિ એવી છે કે નોંધણી અધિકારી દ્વારા જારી કરાયેલ વેચાણખતની પ્રમાણિત નકલને જાહેર દસ્તાવેજના ગોણ પુરાવા તરીકે (અર્થાત્ નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ જાળવવામાં આવતી બુક ૧ માં નોંધાયેલ દસ્તાવેજની નકલ સમાવી રહેલી નોંધો) રજૂ કરી શકાય અને આંકિત કરી શકાય. નોંધણી અધિકારી દ્વારા જારી કરાયેલ આવી પ્રમાણિત નકલ, તેમાં નકલ કરાયેલા પ્રમાણપત્રો તથા પ્રમાણિત નકલ જારી કરતી વેળાએ કરવામાં આવેલા પ્રમાણપત્રને ધ્યાનમાં લેતાં, (૧) કોઈ દસ્તાવેજ નોંધણી માટે નોંધણી અધિકારી સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવ્યો હતો; (૨) જે વ્યક્તિએ પોતે દસ્તાવેજનો નિષ્પાદક હોવાનો દાવો કર્યો હતો, તેણે તેના નિષ્પાદનની કબૂલાત કરી હતી; અને (૩) ત્યારબાદ તે દસ્તાવેજ નોંધણી કચેરીમાં નોંધાયેલ હતો અને બુક ૧ માં દાખલ (નકલ) કરવામાં આવ્યો હતો, તે સાબિત કરશે. પરંતુ તે આ હકીકતનો પુરાવો નથી કે મૂળ વેચાણખત વાસ્તવિક રીતે નિષ્પાદક તરીકે વર્ણવાયેલ વ્યક્તિ દ્વારા વિધિવત્ નિષ્પાદિત કરવામાં આવ્યો હતો. હેઠળ જાહેર દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ રજૂ કરવી અથવા હેઠળ પ્રમાણિત નકલ રજૂ કરવી, ખાનગી દસ્તાવેજના ગોણ પુરાવા તરીકે પ્રમાણિત નકલ રજૂ કરવાથી (ઉદાહરણ તરીકે, ની કલમો (એ), (બી) અને (સી) હેઠળનું વેચાણખત) સંપૂર્ણપણે ભિન્ન છે.

૧૧૦. નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજના અમલને સાબિત કરવા (અથવા એવો કોઈપણ અન્ય નોંધાયેલ દસ્તાવેજ, જેને કાયદા મુજબ સાક્ષાંકિત કરાવવો જરૂરી નથી) બે પગથિયા છે. પહેલું પગથિયું મૂળ વેચાણ દસ્તાવેજ રજૂ કરવાનો છે, અથવા કલમ (એ), (બી) અને (સી) માં ઉલ્લેખિત પરિસ્થિતિઓમાંથી કોઈ એકનું અસ્તિત્વ દર્શાવી, વેચાણ દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ દ્વારા, તે વેચાણ દસ્તાવેજ અંગે ગૌણ પુરાવો રજૂ કરવાની પાયાની સ્થાપના કરવાનો છે. અન્ય શબ્દોમાં, કલમ (એ) હેઠળ મૂળ વેચાણ દસ્તાવેજના ગૌણ પુરાવા તરીકે પ્રમાણિત નકલ રજૂ કરી શકાય, જો એ સ્થાપિત કરવામાં આવે કે મૂળ દસ્તાવેજ તે વ્યક્તિના કબજા અથવા સત્તામાં છે, જેના વિરોધમાં દસ્તાવેજ સાબિત કરવાનો પ્રયત્ન કરવામાં આવે છે, અથવા એવી કોઈ વ્યક્તિના કબજા અથવા સત્તામાં છે જે અદાલતની પ્રક્રિયાની પહોંચની બહાર છે અથવા અદાલતની પ્રક્રિયાને આધીન નથી, અથવા એવી વ્યક્તિના કબજામાં છે જેને કાયદેસર રીતે તે રજૂ કરવાની ફરજ છે, અને આવી વ્યક્તિ (આ ત્રણ શ્રેણીઓમાંથી કોઈ એક) અધિનિયમની કલમ હેઠળ નોટિસ આપવામાં છતાં તે રજૂ કરતી નથી. વેચાણ દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ કલમ (સી) હેઠળ પણ ગૌણ પુરાવા તરીકે રજૂ કરી શકાય, જો એ દર્શાવવામાં આવે કે મૂળ દસ્તાવેજ નષ્ટ થઈ ગયો છે અથવા ગુમ થયો છે (અથવા જ્યારે તેના વિષયવસ્તુનો પુરાવો રજૂ કરનાર પક્ષકાર પોતાની ભૂલ અથવા બેદરકારીથી ઉત્પન્ન ન થયેલા કોઈ અન્ય કારણસર યોગ્ય સમયમાં તે રજૂ કરી શકતો નથી). અંતે, કલમ (બી) હેઠળ પણ પ્રમાણિત નકલ ગૌણ પુરાવા તરીકે રજૂ કરી શકાય છે, જ્યાં (સિક)

નું અસ્તિત્વ, સ્થિતિ અથવા વિષયવસ્તુ તે વ્યક્તિ દ્વારા, જેના વિરોધમાં તે સાબિત કરવામાં આવે છે, અથવા તેના હિતના પ્રતિનિધી દ્વારા લેખિતમાં સ્વીકારવામાં આવ્યું હોય અને એવો સ્વીકાર સાબિત કરવામાં આવ્યો હોય.

૧૧૧. બીજું પગલું દસ્તાવેજના નિષ્પાદનને સાબિત કરવાનો છે (એટલે કે જે મૂળમાં, અથવા પ્રમાણિત નકલમાં, અથવા તેની અન્ય ગોપી સાક્ષીમાં, કલમ (એ), (બી) અથવા (સી) હેઠળ રજૂ કરવામાં આવ્યું હોય) જેમ અધિનિયમની જોગવાઈ મુજબ આવશ્યક છે, જ્યાં દસ્તાવેજ એવો ન હોય કે જેને કાયદા મુજબ સાક્ષી કરાવવો આવશ્યક હોય, અથવા અધિનિયમની જોગવાઈ મુજબ, જ્યાં દસ્તાવેજ એવો હોય કે જેને કાયદા મુજબ સાક્ષી કરાવવો આવશ્યક હોય. કારણ કે નોંધણી નિષ્પાદનનો પુરાવો નથી. ખાનગી દસ્તાવેજને સાક્ષીમાં ઉપયોગમાં લઈ શકાય નહીં, જો સુધી તેની સામે તેનો ઉપયોગ કરવાનું આશય હોય તે પક્ષકાર દ્વારા તેના નિષ્પાદનનો સ્વીકાર ન કરવામાં આવ્યો હોય, અથવા તે નિયમિત રીતે નિષ્પાદિત થયો છે તે પુરાવાથી સ્થાપિત ન કરવામાં આવ્યું હોય. યોગ્ય નિષ્પાદન તે સ્થાપિત કરીને સાબિત થાય છે કે નિષ્પાદનના ચિહ્નરૂપ હસ્તાક્ષર (અથવા નિશાની) દસ્તાવેજ પર તે વ્યક્તિએ મૂકી હતી, જેના વિષે એવું કહેવામાં આવે છે કે તેણે દસ્તાવેજનું નિષ્પાદન કર્યું હતું. આ સામાન્ય રીતે નીચે મુજબ કરવામાં આવે છે, એટલે કે, અથવા તો (૧) દસ્તાવેજના નિષ્પાદકની પૂછપરછ કરીને; અથવા (૨) જેના સમક્ષ દસ્તાવેજ પર હસ્તાક્ષર/નિશાની મૂકવામાં આવી હતી એવી વ્યક્તિની પૂછપરછ કરીને;

અથવા (૩) દસ્તાવેજને હસ્તલેખ નિષ્ણાત પાસે મોકલી અને આવા નિષ્ણાતની પૂછપરછ કરીને; અથવા (૪) જે વ્યક્તિએ દસ્તાવેજ લખ્યો/હસ્તાક્ષર કર્યો હોવાનું માનવામાં આવે છે તેની લખાવટ/હસ્તાક્ષરથી પરિચિત વ્યક્તિની પૂછપરછ કરીને; અથવા (૫) દસ્તાવેજમાં નિષ્પાદકના હસ્તાક્ષરની, નિષ્પાદક તરીકે દર્શાવાયેલ વ્યક્તિના સ્વીકારેલા કોઈ હસ્તાક્ષર સાથે અદાલત દ્વારા તુલના કરવામાં આવે તેવી વિનંતી કરીને; અથવા (૬) દસ્તાવેજ પર હસ્તાક્ષર કર્યાનું જે વ્યક્તિ વિશે કહેવામાં આવે છે, તે વ્યક્તિએ જ તે પર હસ્તાક્ષર કર્યા હતા એવો તેનો સ્વીકાર સાબિત કરીને.

૧૧૨. જો નોંધાયેલ દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ રજૂ કરનાર વ્યક્તિ, ની કલમ (એ), (બી) અથવા (સી) હેઠળના કોઈપણ આધારના અસ્તિત્વને સ્થાપિત કર્યા વિના, તે પ્રમાણિત નકલને આંકિત કરાવવા માંગે, તો તે મૂળ વેચાણ દસ્તાવેજનું ગૌણ પુરાવું ગણાશે નહીં, પરંતુ માત્ર જાહેર દસ્તાવેજમાં થયેલી નોંધોની, એટલે કે પ્રમાણિત નકલ જારી કરનાર નો ધણી કચેરીમાં પુસ્તક ૧ માં રહેલી નોંધોની, ગૌણ સાબિતી ગણાશે. આવી પ્રમાણિત નકલ, ગૌણ પુરાવો સ્વીકારવા માટેનો આધાર સ્થાપિત કર્યા વિના આંકિત કરવામાં આવી હોય, તો તે મૂળ દસ્તાવેજની સામગ્રી સાબિત કરવા માટે સ્વીકાર્ય હોવા છતાં, મૂળ દસ્તાવેજના અમલીકરણનો પુરાવો ગણાશે નહીં.

૧૧૩. થોડીક ગૂંચવણ તેથી ઊભી થાય છે કે પ્રમાણિત નકલને ગૌણ પુરાવા તરીકે અથવા તો ની કલમો (ઈ) અને (એફ) હેઠળ, અથવા તો ની કલમો

(એ), (બી) અથવા (સી) હેઠળ રજૂ કરી શકાય છે. પરંતુ તફાવત એટલો છે કે ની કલમો (ઈ) અથવા (એફ) હેઠળ આવતાં કેસોમાં પ્રમાણિત નકલ જ ગૌણ પુરાવાનો એકમાત્ર માન્ય પ્રકાર છે. પરંતુ ની કલમો (એ), (બી) અથવા (સી) હેઠળ આવતાં કેસોમાં, નોંધાયેલ દસ્તાવેજના સંદર્ભમાં ગૌણ પુરાવો પ્રમાણિત નકલ હોઈ શકે છે અથવા અનોધાયેલ દસ્તાવેજોના સંદર્ભમાં માં વર્ણવેલ અન્ય પ્રકારોથી પણ હોઈ શકે છે. [જુઓ સુશ્રી રેખા રાણા (ઉપરોક્ત)]

૧૧૪. કાયદાની સ્થિતિનો નીચે મુજબ સારાંશ આપી શકાય:

(૧) જાહેર દસ્તાવેજના દ્વિતીયક પુરાવા તરીકે પ્રમાણિત નકલનું ઉત્પાદન અને તેને આંકિત કરવું, તેવી દ્વિતીયક પુરાવાની સ્વીકૃતિ માટે કોઈ આધાર પૂર્વે સ્થાપિત કરવો આવશ્યક નથી. આ સ્થિતિ, તેમાં નકલ કરાયેલા ખાનગી દસ્તાવેજ સંબંધિત બુક ૧ માંની નોંધોની પ્રમાણિત નકલો અંગે પણ તેવી જ છે.

(૨) ખાનગી દસ્તાવેજની (ચાહે તે વેચાણખત જેવા નોંધાયેલ દસ્તાવેજ હોય કે કોઈ અનોધાયેલ દસ્તાવેજ હોય) પ્રમાણિત નકલને ગૌણ પુરાવા તરીકે રજૂ કરવી અને તેને આંકિત કરવી, માત્ર ત્યારબાદ જ માન્ય છે જ્યારે ગૌણ પુરાવાની સ્વીકાર્યતા માટેની પાચારચના . ની ખંડ (એ), (બી) અથવા (સી) હેઠળ સ્થાપિત કરવામાં આવી હોય.

(૩) કોઈ દસ્તાવેજની મૂળ નકલ અથવા પ્રમાણિત નકલનું રજૂકરણ અને તેને આંક તરીકે નોંધવામાં આવવું, દસ્તાવેજના નિષ્પાદનના પુરાવાની

આવશ્યકતાથી મુક્તિ આપતું નથી. નિષ્પાદન કાયદાને જાણીતી રીતથી સાબિત કરવું આવશ્યક છે (અને એવિડન્સ એક્ટના અધ્યાય ૫ માંની અનુગામી કલમો).

૧૧૫. એ.આઈ.આર. ૧૯૫૭ રાજસ્થાન ૨૩૧માં અહેવાલિત ઇન્દરનાથ મોદી વિ. નંદરામ અને અન્યના કેસમાં રાજસ્થાન વડી અદાલતની ક્ષિ-ન્યાયાધીશ પીઠે, કે.એન. વાનચૂ, સી.જે. દ્વારા (ત્યારે તેઓ લોર્ડશીપ હતા તે રીતે) નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું:

“૮. , એ.આઈ.આર. ૧૯૪૩ પી.સી. ૮૩ (સી) માં તેમની લોર્ડશીપ્સે નોંધણી અધિનિયમની બાબત સંદર્ભે કેટલીક ટિપ્પણીઓ કરી હતી. તે ૧૮૮૧ માં અમલમાં મૂકવામાં આવેલ દસ્તાવેજ સંબંધિત એક કેસ હતો, અને જેમાં પ્રશ્ન ઉભો થયો તે દાવો ૧૯૩૦ પહેલાંના કોઈક સમયે, દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકાયા બાદ ૪૦ વર્ષથી વધુ સમય પછી દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. તે સંદર્ભે, તેમની લોર્ડશીપ્સે નોંધણી અધિનિયમ હેઠળની અનુમાનધારણાનો ઉપયોગ કરતાં પૃષ્ઠ ૮૭ પર નીચે મુજબના નિરીક્ષણો કર્યા હતા: “એવું સ્પષ્ટ જણાય છે કે આ મુદ્દે પુરાવાની પૂરકતાને લગતો કોઈપણ આક્ષેપ નિષ્ફળ જ રહેત, કારણ કે પરિસ્થિતિ એવી હતી કે યથાવિધિ નોંધણી થયાનો પુરાવો પોતે જ વાદીઓ સામે અમલની બાબતમાં કંઈક પુરાવો ગણાય. વસિયતો અને એવા દસ્તાવેજો, જેઓને કાયદા મુજબ સાક્ષીપૂર્વક પ્રમાણિત કરવાના હોય, તે અન્ય પ્રશ્નો ઊભા કરે છે, પરંતુ આ રસીદ તે વર્ગની નહોતી.” તેમની લોર્ડશીપ્સના આ ઉક્ત

અવલોકનોથી સ્પષ્ટ થાય છે કે જ્યારે સાક્ષ્ય અધિનિયમની જોગવાઈ મુજબ અમલ સાબિત કરવાનો પુરાવો, અમલકર્તા અથવા હાશિયાના સાક્ષીઓના મૃત્યુ પામેલા હોવાને કારણે અથવા અન્ય કોઈ કારણસર ઉપલબ્ધ ન હોય, ત્યારે તેની હેઠળની અનુમાનધારણા ઉભી કરવામાં આવે છે. જ્યારે સાક્ષીઓ ઉપલબ્ધ હોય અને સાક્ષ્ય અધિનિયમમાં નિર્ધારિત રીત મુજબ દસ્તાવેજનો અમલ સાબિત કરી શકાય, ત્યારે તેની અનુમાનધારણા સાક્ષ્ય અધિનિયમ અનુસાર આવશ્યક પુરાવાના સ્થાને લઈ શકાતી નથી. ”

૧૧૬. હવે હું તે દષ્ટિકોણ અપનાવતાં કેટલાક નિર્ણયો પર વિચાર કરું છું કે જ્યાં દસ્તાવેજ નોંધાયેલ હોય, ત્યાં માત્ર તેની નોંધણીથી જ દસ્તાવેજના અમલીકરણનો પૂરતો પુરાવો સિદ્ધ થતો ન હોઈ શકે, છતાં નોંધણી અધિનિયમની અનુક્રમે કલમ ૫૭ અને ૬૦ના પ્રકાશમાં, પ્રમાણિત નકલ અને નોંધણી અધિકારી દ્વારા અપાયેલ પ્રમાણપત્ર દસ્તાવેજની વિષયવસ્તુ સાબિત કરવા માટે પૂરતો પુરાવો ગણાશે અને તે દસ્તાવેજના યોગ્ય અમલીકરણનો પણ, અમુક હદ સુધી, પુરાવો ગણાશે.

૧૧૭. કલકત્તા વડી અદાલતના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે, લક્ષ્મી કાંતો રોય વિ. નિશી કાંતો રોય અને અન્ય, જેનો અહેવાલ (૧૯૬૬-૬૭) ૭૧ સીડબલ્યુએન ૩૬૨ માં પ્રકાશિત થયેલો છે, તે કેસમાં નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું;

“તે મને ૧૩ જાન્યુઆરી, ૧૮૭૯ના ટ્રસ્ટખત સુધી લઈ જાય છે, જે દસ્તાવેજ વિધિવત નોંધાયેલ છે. મારી સમક્ષ આંક એ તરીકે જે છે તે મૂળ ટ્રસ્ટખત પોતે નથી, જેથી હું પુરાવા અધિનિયમ, ૧૮૭૨ની કલમ ૯૦નો સહારો લઈ આ અંદાજે ૮૫ વર્ષ જૂના દસ્તાવેજને અસલી હોવાનું અનુમાન કરી શકું. આંક એ માત્ર ૧૩ જાન્યુઆરી, ૧૮૭૯ના રોજના આ નોંધાયેલા ટ્રસ્ટખતની પ્રમાણિત નકલ છે. તેમ છતાં, મને તેમાં કોઈ મુશ્કેલી દેખાતી નથી. પ્રથમ તો, આવા દસ્તાવેજના અસ્તિત્વનો સ્વીકાર તો વાસ્તવમાં થઈ ચૂક્યો છે, જેમ અગાઉ નોંધવામાં આવ્યું છે. જે સ્વીકારવામાં આવ્યું હોય તે સાબિત કરવાની જરૂર રહેતી નથી. હકીકતમાં, આવા સ્વીકારના કારણે પ્રમાણિત નકલ દ્વારા પૂરો પાડવામાં આવેલ ગોણા પુરાવો પોતે જ મુખ્ય પુરાવાની ઊંચાઈએ પહોંચી જાય છે. બીજું તો, કલમ ૬૫ (એ) હેઠળ ગોણા પુરાવાના સ્વીકાર માટેનો આધાર સ્થાપિત કરવામાં આવ્યો છે. લક્ષ્મી કાન્તોનું સ્પષ્ટ સાક્ષ્ય એ છે કે તેણે મૂળ ટ્રસ્ટખત પ્રથમ સામાવાળા અને તેથી વિપક્ષી પક્ષકાર એવા નિશી કાન્તોના કબજામાં જોયો હતો (ક્યુ.ક્યુ. ૨૧ અને ૩૦). એવો વિપક્ષી પક્ષકાર નિશી કાન્તો, કેસની પ્રકૃતિથી જ, એ વાત જાણતો જ હોવો જોઈએ કે તેને તે રજૂ કરવા માટે કહેવામાં આવશે. આમ, કલમ ૬૬ના પ્રાવધાનની ઉપકલમ (૨) હેઠળ નિહિત નોટિસ અસ્તિત્વમાં છે. તેથી, કલમ ૬૫ (એ)ની આવશ્યકતા પૂર્ણ થાય છે અને ટ્રસ્ટખતની પ્રમાણિત નકલનું ઉત્પાદન, તે ખતના જ પૂરતા પુરાવા તરીકે દેખાય છે. ત્રીજું તો, ભલે કલમ ૯૦ હેઠળ મારી સમક્ષ પ્રાચીન દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલનું ઉત્પાદન તેની વિધિસર અમલવારી અંગેનું અનુમાન યોગ્ય ન ઠરાવતું

હોય, નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ની કલમ ૫૭(૫)ને ગણતરીમાં લેવી યોગ્ય છે, અને તેના બળે હાથવગી નકલ “મૂળ” ટ્રસ્ટખતની સામગ્રી સાબિત કરવા માટે ગ્રાહ્ય રહેશે. ચોથું તો, નોંધણી અધિનિયમની બીજી એક કલમ, એટલે કે કલમ ૬૦(૨), ઘણાં અંશે અમલવારી સાબિત કરે છે, અને સાબિત પણ કરે છે. ૨૯ જાન્યુઆરી, ૧૮૭૯ના રોજનો રજિસ્ટ્રારનો પ્રમાણપત્ર, જેમાં “નોંધાયેલ” શબ્દ છે, તથા જે પુસ્તકમાં દસ્તાવેજની નકલ કરવામાં આવી છે તેની સંખ્યા અને પાનાંનો ઉલ્લેખ છે, તે હાજર છે: જેમ કલમ ૬૦(૧)માં નિર્ધારિત છે. આ પ્રમાણપત્ર, તારીખ ધરાવતું હોવા ઉપરાંત, નોંધણી અધિકારી દ્વારા સહી કરાયેલ અને સીલબંધ પણ છે. આવું હોય ત્યારે, કલમ ૬૦(૨)ના બળે, આવું પ્રમાણપત્ર કલમ ૫૯માં ઉલ્લેખિત અનુમોદનોમાં દર્શાવાયેલા હકીકતો ત્યાં દર્શાવ્યા મુજબ બન્યા હતા તે સાબિત કરવા માટે ગ્રાહ્ય રહેશે. અને કલમ ૫૯ને પૂર્વવર્તી કલમ ૫૮ સાથે વાંચતાં જે હકીકતોનો ઉલ્લેખ થાય છે તેમાંનો એક તથ્ય એ છે કે દસ્તાવેજની અમલવારી તેમાંના તમામ ચાર પક્ષકારો દ્વારા સ્વીકારવામાં આવી હતી — ગોપાલ ચન્દર, હરિય કૃષ્ણ, ભૂબાન મોહિનેય અને રાજ કુમારી. જુઓ (૧) પાંડપ્પા મહાલિંગપ્પા વિ.

શિવલિંગપ્પા મુર્તપ્પા, એ.આઈ.આર. ૧૯૪૬ બોમ્બે ૧૯૩. ”

૧૧૮. હટચેગૌડા વિ. ચેન્નિગેગૌડ, એ.આઈ.આર. ૧૯૫૩ મૈસૂર ૪૯ ના મામલે મૈસૂર વડી અદાલતની વિભાગીય ખંડપીઠે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું;

“અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલે નીચલી અપીલી અદાલતના નિર્ણય પર જે મુખ્ય મુદ્દે આક્ષેપ કર્યો છે, તે માત્ર નોંધાયેલ દસ્તાવેજોની નકલો રજૂ થવાથી જ તે દસ્તાવેજોના મૂળો પુરવાર થયા હોવાનું માનવામાં આવ્યું છે, તે બાબત સંબંધિત છે. કોઈ દસ્તાવેજ નિયમિત રીતે નોંધાયેલ હતો તેવો પુરાવો, તે દસ્તાવેજ જેના દ્વારા કરવામાં આવ્યો હોવાનું તે દર્શાવે છે, તે વ્યક્તિએ તેનો અમલ કર્યો હતો તે બાબતનો કંઈક અંશે પુરાવો બને છે. આ મુદ્દાના આ પાસાં અંગે મૈસૂર બહારની ભારતની વડી અદાલતોમાં મતભેદ હતો. ‘ગંગામોચી દેબી વિ. ત્રૈલુખ્ય નાથ’, ૩૩ કેલ ૫૩૭ (સી), માં પ્રિવી કાઉન્સિલના નિર્ણયે આ બાબતને અંતિમરૂપે નિશ્ચિત કરી દીધી. સર ફોર્ડ નોર્થ, જેઓએ તે કેસમાં તેમના લોર્ડશીપ્સનો ચુકાદો આપ્યો હતો, તેમણે આ મુજબ અવલોકન કર્યું :

નોંધણી એક ગંભીર સત્તાવાર ક્રિયા છે, જે નોંધણી અધિકારી તરીકે કાર્ય કરવા માટે નિયુક્ત સક્ષમ અધિકારીની હાજરીમાં કરવામાં આવવાની હોય છે, અને જેનું કર્તવ્ય નોંધણી દરમિયાન પક્ષકારોની તરફ ધ્યાન આપવાનું તથા યોગ્ય વ્યક્તિઓ હાજર છે, તેઓ કાર્ય કરવા સક્ષમ છે અને તેની સંતોષપ્રમાણે તેમની ઓળખ સ્થાપિત કરવામાં આવી છે તે નિહાળવાનું છે; અને તેની સત્તાવાર હેસિયતમાં તેની સમક્ષ કરાયેલ તથા તેની સહીથી પ્રમાણિત તમામ કૃત્યો નિયમસર અને યોગ્ય રીતે કરવામાં આવ્યા હોવાનું અનુમાન કરવામાં આવશે. નિશ્ચિતપણે, એવું દર્શાવી શકાય કે તેની સામે જાણબૂઝીને કરવામાં આવેલ કપટ

સફળતાપૂર્વક આચરવામાં આવ્યું હતું; પરંતુ તે અહીં ઉપલબ્ધ થયેલા પુરાવા કરતાં ઘણાં જ વધુ શક્તિશાળી પુરાવાથી જ સાબિત થઈ શકે.

બી.પી. પિયારા વિ. ફટ્ટુ', એ.આઈ.આર. ૧૯૨૯ લેબ ૭૧૧ (ડી) માં ભીડે, ન્યાયાધીશ દ્વારા, જેમની સાથે ફફોર્ડે, ન્યાયાધીશ, સંમત થયા, તેમ નોંધવામાં આવ્યું છે :

"બીજી તરફ, સામાવાળાની તરફથી એવો તર્ક કરવામાં આવે છે કે નોંધણી અધિકારીનું પ્રમાણપત્ર માત્ર એટલું દર્શાવે છે કે નોંધણી સંબંધિત કાનૂની ઔપચારિકતાઓનું પાલન કરવામાં આવ્યું હતું અને તેને તેના નિષ્પાદનના પુરાવા તરીકે માનવામાં આવી શકતું નથી, કારણ કે નોંધણી અધિકારી સમક્ષ હાજર થયેલ અને પોતે નિષ્પાદક હોવાનું દાવો કરનાર વ્યક્તિ ખરેખર વાસ્તવિક નિષ્પાદક જ હતી તેની કોઈ ખાતરી નથી. આ અભિપ્રાયને સમર્થન આપતું અધિકારનું નોંધપાત્ર પ્રમાણમાં એક મજબૂત આધાર દેખાય છે; જુઓ 'કૃપાનાથ વિ. ભાશાયે મોદ્દાહ', ૬ ડબલ્યુ.આર. ૧૦૫ (ઈ) : 'ફ્યેઝ અલી વિ. ઓમેદી', ૨૧ ડબલ્યુ.આર. ૨૬૫ - 'કુઝલ અલી વિ. બિયા બીબી', ૭ કેલ. એલ.આર. ૨૭૬; 'સુલ્ત્રાતુલ વિ. કોયલાશપોટી', ૧૭ કેલ. ૯૦૩ અને - 'રાજમંગલ વિ. મથુરા દુબૈન', એ.આઈ.આર. ૧૯૧૫ ઓલ ૩૮૩. પરંતુ આ પૈકીના મોટાભાગના નિર્ણયો ૩૩ કેલ ૫૩૭ (સી) ના પ્રિવી કાઉન્સિલના નિર્ણય પહેલાંના હતા, અને જે પછીના નિર્ણયોનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેમાં તે નિર્ણયના પ્રભાવનો વિચાર કરવામાં આવ્યો હોય એવું જણાતું નથી." ફરીથી,

એ.આઈ.આર. ૧૯૨૨ પી.સી. ૫૬ (એ) માં તેમના લોર્ડશીપ્સનો ચુકાદો ઉચ્ચારનાર લોર્ડ ફિલિમોરે આ રીતે નિરીક્ષણ કર્યું છે:

આમાં કોઈ શંકા નથી કે દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો, કારણ કે તેનું નોંધણીકરણ થયું હતું, અને નિયમિત રીતે નોંધણીકરણ થયું હતું, અને નોંધણીકર્તાનું કર્તવ્ય છે કે નોંધણી કરતા પહેલાં તે દાતા, અથવા એવી કોઈ વ્યક્તિની તપાસ કરે કે જે દાતાનો યોગ્ય પ્રતિનિધિ હોવાનું તેને સંતોષ થાય, તે દસ્તાવેજનું નોંધણીકરણ થવા દે તે પહેલાં.

અતએવ, એ બાબતમાં કોઈ શંકા રહી શકતી નથી કે એહસાન અલી ખાનએ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂક્યો હતો અને તેની નોંધણીમાં પક્ષકાર હતો.” ‘ગોપાલ દાસ વિ. શ્રી ઠાકુરજી’, એ.આઈ.આર. ૧૯૪૩ પી.સી. ૮૩ (.૧) તરીકે અહેવાલિત કેસમાં, જેમણે લોર્ડશીપ્સનો ચુકાદો ઉચ્ચાર્યો હતો તે સર જ્યોર્જ રેન્કિને આ રીતે અવલોકન કર્યું છે:

રજિસ્ટ્રારની નોંધ દર્શાવે છે (જુઓ ઉપ-એસ.૨, ૮.૬૦, રજિસ્ટ્રેશન અધિનિયમ, ૧૮૭૭) કે ૧૮૮૧માં પોતે આ પરશોત્તમ દાસ હોવાનું અને તેની વિધવા માંડી બહુ દ્વારા કરાયેલ દત્તકથી હરીશ-ચંદ્રનો પુત્ર બન્યો હોવાનું દાવો કરનાર એક વ્યક્તિએ નોંધણી માટેની રસીદ રજૂ કરી હતી અને અમલનો સ્વીકાર કર્યો હતો. તેની ઓળખ બે વ્યક્તિઓએ કરી હતી, એક શેઓ પ્રસાદ અને બીજો ગિરજા પ્રસાદ, જે દસ્તાવેજનો લેખક હતો અને રજિસ્ટ્રારને ઓળખીતો હતો. હવે જે દર્શાવવાનું બાકી રહે છે તે એ છે કે રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ અમલનો સ્વીકાર કરનાર

વ્યક્તિ આ જ પરશોત્તમ દાસ હતો અને કોઈ ભેજાબાજ નહોતો. પ્રશ્ન હકીકતનો છે, સિવાય કે કાનૂની દૃષ્ટિએ નોંધણીની કાર્યવાહી નિયમસર અને પ્રામાણિકતાપૂર્વક હાથ ધરવામાં આવી હતી એવી અનુમાનધારણા હતી: ૩૩ ઈન્ડ એપ ૬૦ પૃષ્ઠ ૬૫ પર (સી) એ.આઈ.આર. ૧૯૨૨ પી.સી. ૫૬ પૃષ્ઠ ૫૮ પર (એ). સ્પષ્ટ જણાય છે કે આ મુદ્દે પુરાવાની પૂરતીતા અંગે કોઈ પણ વાંધો નિર્ણયક બન્યો હોત, કારણ કે પરિસ્થિતિ એવી હતી કે નિયમિત નોંધણીનો પુરાવો પોતે જ વાદીઓ વિરુદ્ધ અમલનો કંઈક પુરાવો છે.

એ.આઈ.આર. ૧૯૩૧ બોમ ૧૦૫ (બી) માં, બોમોન્ટ, સી.જે., અને બેકર, ૧., એક એવા મામલાની વિચારણા કરી રહ્યા હતા જેમાં પ્રથમ અપીલી અદાલતે નિરીક્ષણ કર્યું હતું

નીચલી અદાલતે તો મૃતક રામજી દ્વારા એવો કોઈ દસ્તાવેજ ક્યારેય અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો તે બાબતનો પુરાવો પણ માગ્યો નથી; સબ-રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ જેમણે તેમની ઓળખ કરી હોવાનું કહેવાય છે તે વ્યક્તિની તપાસ કરવામાં આવી નથી. સામાવાળાએ લેખક અને સાક્ષીઓનો ઉલ્લેખ કર્યો હતો, પરંતુ તેમની તપાસ કરી નહોતી. મામલાની આ અસાધારણ રીતે કરાયેલી કાર્યવાહીનું પરિણામ એ છે કે વાદીને કોઈ ચોક્કસ દસ્તાવેજ અંગે કોઈપણ પુરાવો આપ્યા વગર પોતાના વિરોધી પર આક્ષેપ કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવે છે, અને આ આક્ષેપના આધારે તેને દરેક લાભ લેવા દેવામાં આવે છે, અને તે રીતે તે

દસ્તાવેજના અમલીકરણનો પુરાવો આપવાની પોતાની ફરજમાંથી મુક્ત કરવામાં આવે છે.

પરંતુ વડી અદાલતનો ચુકાદો આપનાર બેઠક, ન્યાયમૂર્તિ, એ નોંધ્યું હતું :

પછી પુરાવા બાબતે, આ ખાસ પ્રસંગમાં દસ્તાવેજનું નોંધણીકરણ કરવામાં આવ્યું છે અને તેના પર સબ-રજીસ્ટ્રાર દ્વારા જરૂરી નોંધો કરવામાં આવી છે, જેના સમક્ષ ગામના કુલકર્ણીએ નિષ્પાદકની ઓળખ આપી હતી. નોંધણીકરણનો પ્રભાવ આ અદાલતે 'થમા વિ. ગોવિંદ', ૯ બોર્ન એલ.આર. ૪૦૧ (કે) માં વિચાર્યો હતો, જેમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે નોંધણી અધિનિયમની §૩.૫૮, ૫૯ અને ૬૦ મુજબ, જો \$.૬૦ ની જોગવાઈઓનું પાલન કરવામાં આવ્યું હોય તો નોંધમાં ઉલ્લેખિત હકીકતો આ નોંધોના આધારે સાબિત કરી શકાય. હાલના કેસમાં સબ-રજીસ્ટ્રારની નોંધ દર્શાવે છે કે નિષ્પાદક રામજીએ દસ્તાવેજના નિષ્પાદનનો સ્વીકાર કર્યો હતો અને પોતાના અંગૂઠાનો છાપ આપ્યો હતો અને સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની ઓળખ કેશવ હરિ તલાટી દ્વારા કરવામાં આવી હતી, જે સબ-રજીસ્ટ્રારને ઓળખતા હતા. આ પરિસ્થિતિઓમાં, દત્તકબતની નકલ પુરાવામાં ગ્રાહ્ય છે અને તે પૂરતી રીતે સાબિત થયેલી છે એવો પ્રથમ અદાલતનો અભિપ્રાય યોગ્ય જણાય છે.

આ નિર્ણયો પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે નીચલી અપિલીય અદાલતે બે નોંધાયેલા દસ્તાવેજોની નકલને તેમના મૂળ દસ્તાવેજોની પ્રામાણિકતાના કેટલાક પુરાવા તરીકે માનવામાં યોગ્યતા દાખવી હતી. ”

૧૧૯. મૈસુર વડી અદાલતના અમીર બી અને અન્ય વિ. નીલસંદ્રા મસ્જિદની મેનેજમેન્ટ સમિતિ, એ.આઈ.આર. ૧૯૬૯ મૈસુર ૧૦૩ ના કેસમાં વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું;

“૧૧. વાદપત્રના પરિછેદ ૨ માં એવું જણાવાયું છે કે અબ્દુલ્લા હુસૈને ૨૩-૩-૧૯૪૦ ના રોજ દસ્તાવેજનો અમલ કર્યો હતો. સામાવાળાઓએ તેમના લેખિત જવાબમાં માત્ર વાદપત્રના પરિછેદ ૨ માં કરાયેલા આક્ષેપોનો ઇનકાર કર્યો છે. અબ્દુલ્લા હુસૈન દ્વારા દસ્તાવેજના અમલનો કોઈ નિર્દિષ્ટ ઇનકાર કરવામાં આવ્યો નથી. નીચલી અદાલતે દસ્તાવેજના અમલના પુરાવા સંબંધિત કોઈ મુદ્દો ઘડ્યો નથી. તેથી, સ્પષ્ટ છે કે દસ્તાવેજના અમલ બાબતે નિર્દિષ્ટ વિવાદ કરવામાં આવ્યો ન હોવાથી કોઈ મુદ્દો ઊભો થતો નથી અને નીચલી અદાલતો દ્વારા તે વિષય પર કોઈ નિર્ણય કરવામાં આવ્યો નથી. તેથી, અપીલકર્તાઓના વિદ્વાન વકીલને આ અદાલતમાં પ્રથમ વખત દસ્તાવેજના અમલના પુરાવાનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત કરવાની છૂટ નથી. તે ઉપરાંત પણ, મારા મત મુજબ, નોંધ પરનું સાક્ષ્ય એટલું પૂરતું છે કે જેથી એવું ઠરાવી શકાય કે વાદીઓએ દસ્તાવેજનો અમલ સાબિત કર્યો છે.

૧૨. ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની જોગવાઈ કરે છે કે જો કોઈ દસ્તાવેજ પર કોઈ વ્યક્તિએ હસ્તાક્ષર કર્યા હોવાનું આક્ષેપિત કરવામાં આવે, તો તે દસ્તાવેજ પરના તે વ્યક્તિના હસ્તાક્ષર પુરવાર કરવાના રહે છે. આ કેસમાં, પી.ડબ્લ્યુ. જ, શેખ હૈદર, જેણે સબ-રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ કર્તા અબ્દુલ્લા હુસૈનને ઓળખાવ્યો હતો,

તથા પી.ડબ્લ્યુ. ૨, સબ-રજિસ્ટ્રારની કચેરીના એક લિપિકે અંગૂઠાના નિશાનનો રજિસ્ટર રજૂ કર્યો છે, જેને આંક પી-૧ તરીકે ચિહ્નિત કરવામાં આવ્યો છે, અને કહે છે કે તા. ૨૩-૪-૧૯૪૮ના દસ્તાવેજ સંબંધિત નોંધ આંક પી-૧ (એ) છે. જોકે, પી.ડબ્લ્યુ. ૪ને જ્યારે આંક પી-૧ બતાવવામાં આવ્યો, ત્યારે તેણે કર્તા અબ્દુલ્લા હુસૈનના હસ્તાક્ષર તરીકે આંક પી-૧ (બી) બતાવ્યો. આ સ્પષ્ટપણે ખોટું છે. આ સાક્ષર સાક્ષી છે કે નિરક્ષર, તે જાણીતું નથી. આંક પી-૧માં રહેલું હસ્તાક્ષર ઉર્દૂમાં છે અને જો આ સાક્ષી સાક્ષર હોત, તો અબ્દુલ્લા હુસૈનના હસ્તાક્ષર તરીકે આંક પી-૧ (એ) બતાવવાના બદલે આંક પી-૧ (બી) બતાવવાની ભૂલ તેણે નિશ્ચિતરૂપે ન કરી હોત. રજિસ્ટર દર્શાવે છે કે દસ્તાવેજનું નોંધણીકરણ તા. ૨૩-૪-૧૯૪૮ના રોજ કરવામાં આવ્યું હતું અને તેના પર કર્તાના અંગૂઠાનું નિશાન છે, જેણે તેના પર ઉર્દૂમાં હસ્તાક્ષર પણ કર્યા છે. પી.ડબ્લ્યુ. ૫ દસ્તાવેજનો એક સાક્ષી-પ્રમાણક છે. તેના પુરાવા મુજબ, કર્તાએ સબ-રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ અને તે વકીલની કચેરીમાં પણ, જ્યાં દસ્તાવેજ બનાવવામાં આવ્યો હતો, દસ્તાવેજ પર હસ્તાક્ષર કર્યા હતા. વધુમાં, કર્તાએ પોતે જ દસ્તાવેજ નોંધણી માટે રજૂ કર્યો હતો અને તેની બનાવટ સ્વીકારીને હિંદુસ્તાનીમાં તેના પર હસ્તાક્ષર કર્યા હતા. તેણે તેના પર પોતાના ડાબા અંગૂઠાનો નિશાન પણ મૂક્યો છે. તેમાંથી આ પણ દર્શાય છે કે તેને શેખ હૈદર, પી.ડબ્લ્યુ. ૪ દ્વારા ઓળખાવવામાં આવ્યો હતો.

૧૩. ભારતીય નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૫૮ મુજબ નોંધણી માટે સ્વીકારવામાં આવેલ દરેક દસ્તાવેજ પર દસ્તાવેજના અમલની સ્વીકૃતિ આપનારની સહી વગેરે વિગતનો અનુલેખ હોવો આવશ્યક છે. અધિનિયમ હેઠળ નોંધણી અધિકારીએ તે પર 'નોંધાયેલ' એવો શબ્દ ધરાવતું પ્રમાણપત્ર અનુલેખિત કરવાનું હોય છે અને તે કલમની ઉપકલમ (૨) મુજબ એવું પ્રમાણપત્ર નોંધણી અધિકારી દ્વારા સહી કરેલું, મુહરાંકિત અને તારીખવાળું હોવું જોઈએ, અને ત્યારબાદ તે અધિનિયમમાં નિર્ધારિત રીતસર દસ્તાવેજ યોગ્ય રીતે નોંધાયેલ છે તે તથા અધિનિયમમાં ઉલ્લેખિત અનુલેખોમાં દર્શાવેલ બાબતો તેમાં જણાવ્યા મુજબ બની છે તે સાબિત કરવા માટે ગ્રાહ્ય ગણાશે. તેવી બાબતોમાંથી એક, જે આ જોગવાઈના વિસ્તારમાં આવે છે, તે દસ્તાવેજ કરનારની સહી છે. વધુમાં, પી. ડબલ્યુ. ૪ અને ૫ એ અબ્દુલ્લા હુસૈનની સહી અંગે નિવેદન આપ્યું છે. મારા મત મુજબ, આ પુરાવો એ ઠરાવવા માટે પૂરતો છે કે દસ્તાવેજ પર અબ્દુલ્લા હુસૈનની સહી છે અને તે સાબિત થઈ ગઈ છે. નીચલી અપીલીય અદાલતે પણ પી. ડબલ્યુ. ૪ અને ૫ ના પુરાવા પર વિશ્વાસ રાખીને એવો નિષ્કર્ષ આપ્યો છે કે અબ્દુલ્લા હુસૈને દસ્તાવેજ પર સહી કરી છે.

૧૪. તેમ છતાં શ્રી ફરુખી દ્વારા એવો વિવાદ કરવામાં આવે છે કે માત્ર હસ્તાક્ષરની સાબિતી, પોતાની જાતે, દસ્તાવેજનું નિષ્પાદન સાબિત થયું હોવાનું માનવા માટે પૂરતી નથી અને તે પ્રસ્તાવના સમર્થનમાં તેમણે આ અદાલતના નારાયણપ્પા વિ. લચ્છમક્કા (૧૯૫૮) ૩૬ મૈસ એલ.જે. ૪૭૯ ના નિર્ણય પર

આધાર મૂક્યો હતો, જેમાં એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે દસ્તાવેજ પર પક્ષકારના હસ્તાક્ષરની માત્ર સાબિતી કરવી અને દસ્તાવેજના યથાવિધિ નિષ્પાદનની સાબિતી કરવી, બંને એક જ વાત નથી. તે અવલોકન એક એવા દસ્તાવેજના સંદર્ભમાં કરવામાં આવ્યું હતું, જે એક નિરક્ષર સ્ત્રી દ્વારા નિષ્પાદિત થયો હોવાનું આક્ષેપિત હતું; તે મામલામાં નીચલી અદાલતોએ એ નિષ્કર્ષ પર આવી હતી કે જ્યારે તેણીએ હસ્તાક્ષર કર્યા ત્યારે તેને દસ્તાવેજના વાસ્તવિક સ્વરૂપનો જ્ઞાન નહોતું અને એ જ પરિસ્થિતિમાં આ અદાલતે અવલોકન કર્યું હતું કે પક્ષકારના હસ્તાક્ષરની માત્ર સાબિતી કરવી અને દસ્તાવેજના યથાવિધિ નિષ્પાદનની સાબિતી કરવી, બંને એક જ વાત નથી. સ્પષ્ટ છે કે જો કોઈ વ્યક્તિ દસ્તાવેજનું સ્વરૂપ જાણ્યા વગર તેના પર હસ્તાક્ષર કરે, તો તે જાણે તેણે દસ્તાવેજનું નિષ્પાદન જ ન કર્યું હોય તેવું ગણાય અને તેથી તે પરિસ્થિતિમાં કરવામાં આવેલ અવલોકનનો હાલના કેસના હકીકતો સાથે કોઈ સંબંધ રહી શકતો નથી.

૧૫. ત્યારબાદ, શ્રી ફરુખીએ , (૧૯૫૯) ૩૭ મૈસ. એલજે ૯૨૦ માં થયેલા નિર્ણય પર આધાર મૂક્યો. તે નિર્ણયમાં ભારતીય પુરાવા અધિનિયમની જોગવાઈના પરંતુકનો પ્રભાવ વિચારવામાં આવ્યો હતો અને એવો નિષ્કર્ષ લેવામાં આવ્યો હતો કે તે દસ્તાવેજને તે કલમ મુજબ જરૂરી રીતે સાબિત કરવો આવશ્યક હતો, કારણ કે તેને સાક્ષાંકિત કરવો જરૂરી હતો અને આવા

દસ્તાવેજનો પુરાવો તે કલમની જોગવાઈઓ અનુસાર આપવો પડતો હતો. તે નિર્ણયનો પણ, ફરીથી, આ કેસના હકીકતો સાથે કોઈ સંબંધ નથી.

૧૬. શ્રી ફરુખીએ ત્યારબાદ નારાયણાચાર વિ. વેંકટનાથન, (૧૯૬૧) ૩૯ મૈસ એલ જે ૭૯૪ના નિર્ણય પર આ દલીલના સમર્થનમાં નિર્ભરતા મૂકી કે ભારતીય નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૬૦(૨) હેઠળ રજિસ્ટ્રાર દ્વારા અપાયેલ પ્રમાણપત્ર દસ્તાવેજનું નિષ્પાદન થયું હોવાનું ઠરાવવા માટે પૂરતું નથી. એ સાચું છે કે આ અદાલતે જણાવ્યું છે કે દસ્તાવેજનું નિષ્પાદન માત્ર દસ્તાવેજની નોંધણીથી જ સાબિત થયેલું માનવામાં આવી શકે નહીં. તે જે જોગવાઈ કરે છે તે એ છે કે નોંધણીનું પ્રમાણપત્ર દસ્તાવેજ વિધિસર નોંધાયેલ હતો તેનો પુરાવો છે, દસ્તાવેજ વિધિસર નિષ્પાદિત થયો હતો તેનો નહીં. તેમ છતાં એવું જણાય છે કે દસ્તાવેજ નોંધણી માટે સ્વયં નિષ્પાદક દ્વારા નહીં પરંતુ નિષ્પાદક પાસેથી પાવર ઓફ એટર્ની ધારણ કરનાર વ્યક્તિ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવ્યો હતો અને તે જ સંદર્ભમાં આ અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું. પરંતુ હાલના કેસમાં વાદીઓ માત્ર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળના પ્રમાણપત્ર પર જ નિર્ભર નથી. તેમણે અબ્દુલ્લા હુસૈનની સહી સાબિત કરવા માટે સાક્ષીઓ પણ રજૂ કર્યા છે—પી. ડબલ્યુઝ. જ અને પ. ભલે એ સાચું છે કે અદાલત રજિસ્ટ્રારની નોંધને તેના નિષ્પાદનના તથ્યનો નિશ્ચિત પુરાવો માનવા માટે બંધાયેલ નથી, તેમ છતાં, જો નિષ્પાદક નિષ્પાદન સ્વીકારે અને રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ તેના પર સહી કરે અને રજિસ્ટ્રાર નિષ્પાદકે નિષ્પાદન સ્વીકાર્યું હોવાનું દર્શાવી નિષ્પાદકની સહીની નોંધ કરતાં

પોતાની સહી મૂકી દસ્તાવેજનું પ્રમાણ કરે, તો આવી નોંધ અને પ્રમાણપત્ર, પી. ડબલ્યુ. ૪ અને પના પુરાવા સાથે વાંચતાં, એટલું ઠરાવવા પૂરતું છે કે દસ્તાવેજ નિષ્પાદક, એટલે કે અબ્દુલ્લા હુસૈન દ્વારા સહી કરવામાં આવ્યો હતો અને નિષ્પાદિત કરવામાં આવ્યો હતો. તેથી, અપીલકર્તાઓના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા જે નિર્ણયો પર નિર્ભરતા મૂકવામાં આવી છે તે દસ્તાવેજનું નિષ્પાદન સાબિત થયું નથી એવી તેમની દલીલ જાળવી રાખવામાં તેમને મદદરૂપ થતા નથી. ”

૧૨૦. ઈરુદયમ અંમલ અને અન્ય વિ. સલાયથ મેરીના કેસમાં, એ.આઈ.આર. ૧૯૭૩ મદ્રાસ ૪૨૧ માં અહેવાલિત, મદ્રાસ વડી અદાલતની વિભાગીય ખંડપીઠે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું;

૬. ઉપરોક્તમાંથી સ્પષ્ટ થશે કે આ એક એવો નિર્વિવાદ કેસ છે, જેમાં પ્રસિદ્ધ સુકિત “ઓમ્નિયા પ્રેઝુમ્પ્શુર કોન્ટ્રા સ્પોલિયાટોરેમ” લાગુ પડે છે (જુઓ બ્રૂક્સ લીગલ મેક્સિમ્સ ૧૯૩૯, ૧૦મી આવૃત્તિ, પૃષ્ઠો ૬૩૭ થી ૬૪૦). “જો કોઈ વ્યક્તિ પોતાના અપરાધજન્ય કૃત્ય દ્વારા તેવો પુરાવો અટકાવે, જેના દ્વારા તેના કેસનું સત્ય પ્રગટ થવાનું હોત, તો તેની હાનિકારક એવી દરેક અનુમાન સ્વીકારવામાં આવશે.” ઈરુદાયા ઉદયાર તથા વાદી, જે પૂર્વોક્તના હાથે એક સાધનમાત્ર છે, સ્પષ્ટપણે ખોટા કૃત્ય કરનાર છે અને તેમની વિરુદ્ધ દરેક પ્રતિકૂળ અનુમાન દોરવામાં આવશે, કારણ કે મૂળ વસીયતનામું રજૂ ન થવા બાબતે જવાબદારી તેમની જ છે. પ્રથમ સામાવાળાએ પણ મૂળ વસીયતનામું રજૂ

ન થવા તથા સહી સાક્ષીઓની તપાસ ન થવા અંગે સંતોષકારક રીતે કારણ
 બતાવ્યું છે, કારણ કે તેઓ અવસાન પામ્યા છે અને લેખક દ્વારા કોઈ ઉપયોગી
 પુરાવો આપી શકાય તેમ નહોતું. તેથી, પ્રથમ સામાવાળાએ અન્ય સ્વીકાર્ય અને
 સંતોષકારક પુરાવા દ્વારા, તેમજ પુરાવા અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ અને
 ભારતીય નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૬૦ હેઠળ વસીયતનામાના અમલ વિશે
 ઊભા થતા સામાન્ય અનુમાનના આધાર સાથે, વસીયતનામું સાબિત કર્યું છે
 (જુઓ મુદ્દાઝ ઇન્ડિયન રજિસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૭મી આવૃત્તિ, પૃષ્ઠ ૨૫૬). એ સાચું
 છે કે માત્ર નોંધણી, દરેક કેસમાં, અમલનો પુરાવો બની જતી નથી, પરંતુ જો
 અન્ય કોઈ પુરાવો ઉપલબ્ધ ન હોય, તો નોંધણીનું પ્રમાણપત્ર પ્રાથમિક દૃષ્ટિએ
 તેના અમલનો પુરાવો છે અને નોંધણી અધિકારીનું નોંધણી અધિનિયમ હેઠળનું
 પ્રમાણપત્ર સંબંધિત જોગવાઈ માટે પ્રસંગિક છે. (જુઓ સરકાર્ડ એવિડન્સ,
 મોડા પૃષ્ઠ ૬૪૦ પરની ચર્ચા). પ્રિવી કાઉન્સિલે , એ.આઈ.આર. ૧૯૨૨
 પી.સી. ૫૬ માં જે રીતે નોંધ્યું છે તે મુજબ, નોંધણી એક ગંભીર વિધિ છે અને
 જ્યાં અન્ય પુરાવો ઉપલબ્ધ ન હોય ત્યાં અદાલત એવો અનુમાન દોરી શકે કે
 નોંધણી અધિકારીએ પોતાની ફરજ નિભાવી હતી અને તેની સમક્ષ નોંધણી માટે
 રજૂ કરાયેલ દસ્તાવેજ દસ્તાવેજકાર દ્વારા યથાવિધિ અમલમાં મુકાયો હતો તથા
 દસ્તાવેજકાર તેની સમક્ષ યથાવિધિ અને યોગ્ય રીતે ઓળખાવવામાં આવ્યો
 હતો. એ જ દૃષ્ટિકોણ ગોપાલદાસ વિ. શ્રી થાંકુરજી, એ.આઈ.આર. ૧૯૪૩
 પી.સી. ૮૩ માં અપનાવવામાં આવ્યો હતો, *waarin* પ્રિવી કાઉન્સિલના
 અગાઉના એ.આઈ.આર. ૧૯૨૨ પી.સી. ૫૬ ના નિર્ણયનો (ઉપર ઉલ્લેખિત)

સંદર્ભ આપ્યા બાદ સર જ્યોર્જ રેન્કિને નોંધ્યું હતું કે યોગ્ય નોંધણીનો પુરાવો પોતે જ વિરોધી પક્ષ સામે અમલનો કંઈક અંશે પુરાવો છે. યોગ્ય નોંધણીના તથ્યમાંથી ઊભા થતા અનુમાન તથા ઇન્ડિયન એવિડન્સના હેઠળ ઊભા થતા અનુમાન અંગે મૈસૂર વડી અદાલતના , એ.આઈ.આર. ૧૯૫૩ મૈસૂર ૪૯ ના નિર્ણયમાં વિશદ ચર્ચા કરવામાં આવી છે, જેમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે દસ્તાવેજ યોગ્ય રીતે નોંધાયેલ હોવાનું તથ્ય એ વ્યક્તિ દ્વારા તેના અમલનો કંઈક અંશે પુરાવો છે, જેના દ્વારા તે અમલમાં મુકાયેલ હોવાનું તે દર્શાવે છે. તેમાં સંબંધિત ન્યાયપ્રસંગોની, જેમાં ઉપરોક્ત એ.આઈ.આર. ૧૯૨૨ પી.સી. ૫૬ માંનો પ્રિવી કાઉન્સિલનો નિર્ણય પણ સમાવેશ થાય છે, સંપૂર્ણ ચર્ચા કરવામાં આવી છે. , એ.આઈ.આર. ૧૯૫૨ મૈસૂર ૧૧૯ માં એવો અભિપ્રાય વ્યક્ત થયો હતો કે જ્યારે સંબંધિત તમામ વ્યક્તિઓના અવસાનને કારણે કોઈપણ વ્યક્તિ માટે દસ્તાવેજના અમલનો પુરાવો કરવો અશક્ય બની જાય, ત્યારે ઉપલબ્ધ રહી શકે તેવો શ્રેષ્ઠ અને એકમાત્ર સંભવિત પુરાવો નોંધાયેલ દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલનો હોય છે અને આવા કેસોમાં નોંધણી અધિનિયમની હેઠળ તથા પુરાવા અધિનિયમની હેઠળ અનુમાન ઊભું થઈ શકે (આ સાથે , પણ જુઓ). એમાંથી સ્પષ્ટ થશે કે અંતિમ ભાર દરેક કેસમાં આ મુદ્દા પર છે કે ‘દરેક કેસની હકીકતો અનુસાર શ્રેષ્ઠ પુરાવો રજૂ કરવામાં આવ્યો છે કે નહીં’; હાલના કેસમાં, સત્ય સુધી પહોંચવા માટેની આ આવશ્યક કસોટી પૂરતી કરતાં પણ વધારે પ્રમાણમાં પૂર્ણ થઈ છે એવો મત વ્યક્ત કરવામાં અમને ક્ષણમાત્ર પણ સંકોચ નથી.

૧૨૧. કુન્હમીના ઉમ્મા અને અન્ય વિ. સ્પેશિયલ તહસિલદાર અને અન્ય, અહેવાલિત એ.આઈ.આર. ૧૯૭૭ કેરળ ૪૧ના કેસમાં કેરળ વડી અદાલતની ઢિ-ન્યાયાધીશ પીઠે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું;

“૧૭. કેટલીક અન્ય અદાલતોએ એવો દષ્ટિકોણ અપનાવ્યો છે કે ધારા ૬૦ (૨) હેઠળ આપવામાં આવેલ નોંધણીનું પ્રમાણપત્ર, પુરાવા અધિનિયમની આવશ્યકતા મુજબ કોઈ દસ્તાવેજના યથાવિધિ અમલને સ્વયંસિદ્ધ રીતે પૂરતું સાબિત કરવા માટે પૂરતું નથી અને નોંધણીનો પ્રભાવ અમલ સાબિત કરવાનો નહિ પરંતુ ગંભીર ઔપચારિક પરિસ્થિતિઓમાં દસ્તાવેજ કરનાર દ્વારા નોંધણી બાબત કરવામાં આવેલ સ્વીકારને સાબિત કરવાનો માત્ર છે – જુઓ

(૧), એ.આઈ.આર. ૧૯૭૩ બોમ ૨૪૨.

(૨) રામના વિ. સંબમૂર્તિ, એ.આઈ.આર. ૧૯૬૧ આંધ્ર પ્ર. ૩૬૧.

(૩) ભૂતકણી નાથ વિ. કમલેશ્વરી, એ.આઈ.આર. ૧૯૭૨ આસામ અને નાગા ૧૫.

(૪) ધર્મ દાસ વિ. કાશી નાથ, એ.આઈ.આર. ૧૯૫૯ કેલ ૨૪૩.

૧૮. (એ.આઈ.આર. ૧૯૫૭ રાજ ૨૩૧) મુખ્ય ન્યાયાધીશ વાનચૂએ (તે વખતે જેમ હતા તેમ) જણાવ્યું હતું કે ઉદ્દેખિત પ્રમાણલેખોમાંથી, હેઠળનો પ્રમાણલેખ છે. હેઠળના પ્રમાણલેખમાં દસ્તાવેજના અમલની કબૂલાત કરનાર દરેક

વ્યક્તિની હાજરી અને કબૂલાતનો સમાવેશ થાય છે અને હેઠળ કરવામાં આવેલી આ અમલની કબૂલાત પરથી અદાલતોએ એવું ઠરાવ્યું છે કે દસ્તાવેજનું નોંધણીકરણ તેના અમલનો થોડોક પુરાવો છે. તે જ સમયે, આ વાત યાદ રાખવી જોઈએ કે આ રીત પુરાવા અધિનિયમની દ્વારા પ્રદાન કરાયેલા પુરાવાના સ્થાને આવી શકતી નથી, જેમાં એવું ઠેરવવામાં આવેલ છે કે જો કોઈ દસ્તાવેજ પર કોઈ વ્યક્તિએ હસ્તાક્ષર કર્યા હોવાનો અથવા સંપૂર્ણપણે કે આંશિક રીતે લખ્યો હોવાનો આક્ષેપ કરવામાં આવે, તો દસ્તાવેજના જેટલા ભાગના હસ્તાક્ષર અથવા હસ્તલેખ તે વ્યક્તિના હસ્તલેખમાં હોવાનું આક્ષેપિત હોય, તે તેના હસ્તલેખમાં હોવાનું સાબિત કરવું આવશ્યક છે. ”

૧૯. આ પ્રશ્નનો સવિસ્તાર વિચાર ન્યાયમૂર્તિ રમણ નાયર દ્વારા (ત્યારે તેઓ જે હતા તે રીતે) સુમતી અમ્મા વિ. કુંજુલેષ્મી અમ્મા (૧૯૬૪ કેર એલ.ટી. ૯૪૫) માં કરવામાં આવ્યો હતો. વિદ્વાન ન્યાયાધીશે (પૃષ્ઠ ૯૪૬ અને ૯૪૭ પર) આ મુજબ અવલોકન કર્યું હતું :-- , (૧૯૦૬) આઈ.એલ. પ્રસાદ (એ.આઈ.આર. ૧૯૨૨ પી.સી. ૫૬) અને (એ.આઈ.આર. ૧૯૪૩ પી.સી. ૮૩) માં લેવાયેલા નિર્ણય -- તેમજ (એ.આઈ.આર. ૧૯૩૧ બોમ ૧૦૫), ૪૬ બોમ ૧૯૩) અને કાલ (એ.આઈ.આર. ૧૯૫૦ નાગ ૬) પણ જુઓ -- આ પ્રસ્તાવના માટે સત્તાપ્રમાણરૂપ છે કે, એવા કેસોમાં જ્યાં પુરાવા અધિનિયમની જોગવાઈનો અમલ થતો નથી, ત્યાં નોંધણીનું પ્રમાણપત્ર, અધિનિયમના દૃષ્ટાંત (ઈ) માં નિર્ધારિત અનુમાનના પ્રકાશમાં, દસ્તાવેજના અમલીકરણનો પુરાવો છે અને

યોગ્ય કેસોમાં તેની સ્વીકાર્યતા તે બાબતના પુરાવા તરીકે કરી શકાય છે; અને ((૧૮૯૦) આઈ.એલ.આર. ૧૭ કલ ૯૦૩), (એ.આઈ.આર. ૧૯૨૩ બોમ ૨૫૩ (૨)) અને બુલાકીદાસ હરદાસ વિ. પાઈકન (એ.આઈ.આર. ૧૯૪૨ નાગ ૮૪) માં વ્યક્ત થયેલા વિરોધાભિપ્રાય સાથે -- પ્રિવી કાઉન્સિલના નિર્ણયોમાં જે કહેવામાં આવ્યું છે તેમાંથી કે (૨) ના શબ્દપ્રયોગમાંથી, છેલ્લે ઉલ્લેખિત કેસમાં કરાયેલા આ નિવેદનને કે પ્રમાણપત્ર માત્ર સમર્થનાત્મક છે અને મૂળભૂત પુરાવો નથી, અલ્પતમ આધાર પણ મળતો નથી; કલમ કહે છે કે તે પ્રમાણપત્ર અમુક હકીકતો સાબિત કરવા માટે ગ્રાહ્ય છે, જેનો એકમાત્ર અર્થ એ થઈ શકે કે તે હકીકતો વિષે તે મૂળભૂત પુરાવો છે -- તેથી, મને સન્માનપૂર્વક અસહમતિ વ્યક્ત કરવી જ પડે છે. આરા બેગમ વિ. ડેપ્યુટી કમિશનર, ગોંડા (એ.આઈ.આર. ૧૯૪૧ અવધ ૫૨૯, પૃષ્ઠ ૫૪૮), બુલાકીદાસ હરદાસ વિ. છોટુ પાઈકન (એ.આઈ.આર. ૧૯૪૨ નાગ ૮૪, પૃષ્ઠ ૮૫) અને રમત્રા વિ. સાંબમૂર્તિ (એ.આઈ.આર. ૧૯૬૧ આંધ્ર પ્ર ૩૬૧, પૃષ્ઠ ૩૬૯) માં નોંધાયેલ આ દલીલનો કે જો નોંધણીનું પ્રમાણપત્ર અમલીકરણના પુરાવા તરીકે સ્વીકારવામાં આવે, તો જેને દસ્તાવેજ સાબિત કરવો જરૂરી છે તે પક્ષકાર, જો દસ્તાવેજ નોંધાયેલ હોય, તો તેને સાબિત કરવા કોઈ સાક્ષીની તપાસ કરવાની આવશ્યકતાથી મુક્ત થઈ જશે અને માત્ર પ્રમાણપત્ર પર નિર્ભર રહી શકશે, જેના કારણે છેતરપિંડી અને બનાવટનો માર્ગ ખુલશે, તેનો જવાબ સ્પષ્ટ છે. તે એવો છે કે અદાલત એ પ્રમાણપત્રને પૂરતા પુરાવા તરીકે સ્વીકારવા માટે બંધાયેલ નથી અને, જ્યાં વધુ ઉત્તમ પુરાવો ઉપલબ્ધ હોય, ત્યાં તે વધુ ઉત્તમ પુરાવા પર

આગ્રહ રાખી શકે છે અને જે પક્ષકાર વધુ ઉત્તમ પુરાવો રજૂ કરતો નથી તેના વિરુદ્ધ પુરાવા અધિનિયમના દૃષ્ટાંત (જી) મુજબ અનુમાન ખેંચી શકે છે. એક્સ એક્સ એટલે કે (એ.આઈ.આર. ૧૯૫૭ રાજ ૨૩૧) માં પ્રિવી કાઉન્સિલના કેસોને આ આધાર પર અલગ પાડવાનો જે પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો કે તે કેસો માત્ર ત્યાં જ લાગુ પડે છે જ્યાં અમલકર્તા અથવા હાશિયાના સાક્ષીઓ મૃત્યુ પામ્યા હોય અથવા શોધી શકાતા ન હોય તે હકીકતને કારણે તેમાં દર્શાવેલી પદ્ધતિનો આશરો લેવો શક્ય ન હોય, અને ફક્ત આવા કેસોમાં જ નોંધણી અધિનિયમની (૨) હેઠળના અનુમાનનો આશરો લઈ શકાય, તે આ કલ્પનાથી દૂષિત બને છે કે પુરાવા અધિનિયમ પુરાવાની કોઈ ચોક્કસ રીત નિર્ધારિત કરે છે અને અમલકર્તા અથવા "હાશિયાના સાક્ષીઓ" ની તપાસ કરવી જરૂરી ઠરાવે છે. તેમાં એવો કોઈ ઉલ્લેખ નથી કે હકીકતો કઈ જાતના પુરાવાથી સાબિત થવી જોઈએ, અને , થી ભિન્ન રીતે, તે કોઈ વિશિષ્ટ પુરાવો નિર્ધારિત કરતું નથી. હેઠળ સાબિત કરવાની જરૂરી હકીકતો કોઈપણ જાતના પુરાવાથી સાબિત કરી શકાય છે, અને નોંધણી અધિનિયમની કલમની ઉપકલમ (૨) ના બળે તથા પુરાવા અધિનિયમની દૃષ્ટાંત (ઈ) મુજબના અનુમાનના આધારે પ્રમાણપત્ર દ્વારા મળતા પુરાવાને બહાર રાખવાનો વિભાગમાં કંઈ સંકેત નથી." જો અમે સન્માનપૂર્વક એમ કહી શકીએ તો, આ પ્રશ્ન અંગેનો યોગ્ય કાયદો વિદ્વાન ન્યાયાધીશે જ પ્રતિપાદિત કર્યો છે એ મતનું સમર્થન કરવામાં અમને કોઈ હચકાટ નથી. તેથી, અમારે એવું ઠરાવવું પડે છે કે આ કેસમાં આંક એ૧૫ અને એ૧૬ ના નિયમિત અમલીકરણનો યોગ્ય રીતે પુરાવો કરવામાં આવ્યો છે."

૧૨૨. પંજાબ અને હરિયાણા હાઈકોર્ટે શિવ દાસ અને અન્ય વિ. સુશ્રી દેવકી અને અન્યના મામલામાં, જેનો અહેવાલ એ.આઈ.આર. ૧૯૭૮ પંજાબ અને હરિયાણા ૨૮૫ માં પ્રકાશિત થયો છે, નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું;

૧૪. ભારતીય નોંધણી અધિનિયમની કલમો ૫૮, ૫૯ અને ૬૦નું સાદું વાચન કરતાં એવો નિષ્કર્ષ થાય છે કે દસ્તાવેજની નોંધણી એ એક ગંભીર અને વિધિવત કૃત્ય છે, જે સક્ષમ અધિકારીની હાજરીમાં કરવામાં આવવાનું હોય છે, જેના કાર્યમાં એ સુનિશ્ચિત કરવાનું સમાવેશ થાય છે કે યોગ્ય વ્યક્તિઓ તેની સમક્ષ હાજર છે અને તેની સંતોષ મુજબ તેમની ઓળખ કરવામાં આવી છે, તથા વધુમાં એ કે તેની સત્તાવાર હેસિયતમાં તેની સમક્ષ કરવામાં આવેલ અને તેની સહીથી ચકાસાયેલ તમામ કૃત્યો નિયમસર અને યથાવિધી કરવામાં આવ્યા હોવાનું અનુમાન કરવામાં આવશે. તેથી, અધિનિયમ હેઠળ નોંધણી અધિકારી દ્વારા દસ્તાવેજ પર કરવામાં આવેલ પ્રમાણપત્ર તેની અમલવારી સાબિત કરવા માટે સંબંધિત પુરાવાનો એક ભાગ બને છે. ઉપરાંત, અધિનિયમની ઉપકલમ (૫) નિર્દેશ કરે છે કે રજીસ્ટ્રારના કાર્યાલય દ્વારા જારી કરાયેલ નોંધાયેલ દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ મૂળ દસ્તાવેજની વિષયવસ્તુ સાબિત કરવા માટે ગ્રાહ્ય રહેશે.

૧૨૩. પંજાબ અને હરિયાણા વડી અદાલતના ચંદર વિ. નિહાલીના કેસમાં નોંધાયેલા ૧૯૯૨ (૧) કરએલજે ૫૭૯ના અન્ય એક નિર્ણયમાં નીચે મુજબ ઠરાવવામાં આવ્યું છે:

ઉપરાંત, રજિસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ ૬૦ હેઠળ રજિસ્ટ્રારનું પ્રમાણપત્ર વસીયતનામાના યથાવિધી અમલને સાબિત કરવા માટે સંબંધિત પુરાવાનો એક ભાગ છે. દસ્તાવેજનું રજિસ્ટ્રેશન એ એક ગૌરવપૂર્ણ ક્રિયા છે, જે રજિસ્ટ્રાર તરીકે કાર્ય કરવા માટે નિયુક્ત સક્ષમ અધિકારીની હાજરીમાં કરવામાં આવવાની હોય છે, જેઓનું કર્તવ્ય રજિસ્ટ્રેશન દરમિયાન પક્ષકારોની કામગીરી પર ધ્યાન આપવાનું અને યોગ્ય વ્યક્તિઓ હાજર છે, તેઓ કાર્ય કરવા સક્ષમ છે અને તેમની ઓળખ તેમની સંતોષપ્રદ રીતે થયેલી છે તે જોવાનું છે; અને તેમની સમક્ષ તેમની અધિકૃત હેસિયતમાં જે કંઈ કરવામાં આવે અને તેમની સહીથી જેની ખાતરી કરવામાં આવે, તે તમામ બાબતો યથાવિધી અને નિયમસર કરવામાં આવેલી હોવાનું અનુમાન કરવામાં આવશે. (આ સંદર્ભે જુઓ – પિયારા વિ. ક્તુ, ૧૯૨૯ એ.આઈ.આર. (લાહ) ૭૧૧. પ્રથમ અપિલીય અદાલતે વસીયતનામું માન્ય રીતે અમલમાં મૂકવામાં આવ્યું નહોતું એમ ઠરાવવામાં ભૂલ કરી હતી. પ્રથમ અપિલીય અદાલત દ્વારા કરવામાં આવેલા નિષ્કર્ષો ઉલટાવવામાં આવે છે.

૧૨૪. બોમ્બે વડી અદાલતની ખંડપીઠે કાશીબાઈ માર્ટીડ વિ. વિનાયક ગણેશ અને અન્યના કેસમાં, જેનો અહેવાલ એ.આઈ.આર. ૧૯૫૬ બોમ્બે ૬૫ માં આપવામાં આવ્યો છે, દસ્તાવેજના અમલના પુરાવા અને નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૬૦ ની ઉપકલમ (૨) ના પ્રભાવ સંબંધિત મુદ્દા પર વિચાર કરવાનો અવસર મેળવ્યો હતો. ન્યાયમૂર્તિ પી.બી. ગજેન્દ્રગડકર (તત્કાલીન લોર્ડશીપ તરીકે) એ પોતાના અલગ ચુકાદામાં નીચે મુજબ નિરીક્ષણ કર્યું હતું:

‘૭. તે અધિનિયમની જોગવાઈઓ નોંધણી માટે સ્વીકારાયેલ દસ્તાવેજો પર કરવામાં આવનાર નોંધો અંગે છે. આ કલમની ઉપકલમ (૧) મુજબ, નોંધણી માટે સ્વીકારાયેલ દરેક દસ્તાવેજ પર, હુકમનામાની નકલ અથવા નોંધણી અધિકારીને હેઠળ મોકલવામાં આવેલી નકલ સિવાય, ઉક્ત ઉપકલમના ખંડો (એ), (બી) અને (સી) માં દર્શાવેલી વિગતો સમયાંતરે નોંધવામાં આવશે. ખંડ (એ) મુજબ, દસ્તાવેજના અમલને સ્વીકારનાર દરેક વ્યક્તિની સહી અને ઓળખ-વિગત, અને જો એવો અમલ કોઈ વ્યક્તિના પ્રતિનિધિ, હકદસ્તાંતરી અથવા એજન્ટ દ્વારા સ્વીકારવામાં આવ્યો હોય, તો એવા પ્રતિનિધિ, હકદસ્તાંતરી અથવા એજન્ટની સહી અને ઓળખ-વિગત નોંધવી આવશ્યક છે. ઉક્ત ઉપકલમના ખંડ (સી) મુજબ, દસ્તાવેજના અમલના સંબંધમાં નોંધણી અધિકારીની હાજરીમાં કરવામાં આવેલ નાણાંની કોઈપણ ચુકવણી અથવા માલની કોઈપણ સોંપણી, તેમજ આવા અમલના સંબંધમાં તેની હાજરીમાં સંપૂર્ણ અથવા આંશિક રીતે પરિશોધના પ્રાપ્તિની કોઈપણ સ્વીકૃતિ, નોંધવી આવશ્યક છે. ખંડ (બી) અધિનિયમની કોઈપણ જોગવાઈઓ હેઠળ આવા દસ્તાવેજના સંબંધમાં તપાસવામાં આવેલી દરેક વ્યક્તિની સહી અને ઓળખ-વિગત અંગે છે. નોંધણી અધિકારીએ હેઠળ કરવામાં આવેલી નોંધો પર પોતાની સહી મૂકવી આવશ્યક છે. અંતમાં, એ જોગવાઈ કરે છે કે, , , અને ની જે જોગવાઈઓ કોઈપણ દસ્તાવેજને લાગુ પડે છે, તેમનું પાલન થયા પછી, નોંધણી અધિકારી તે પર “નોંધાયેલ” એવો શબ્દ ધરાવતું પ્રમાણપત્ર, તેમજ તે પુસ્તકનો નંબર અને પાનું, જેમાં દસ્તાવેજની નકલ કરવામાં આવી છે, નોંધશે.

જ્યારે દસ્તાવેજની નોંધણી કરતી વખતે આ રીતે નિર્ધારિત પ્રક્રિયાનું પાલન કરવામાં આવ્યું હોય અને જે નોંધો કરવી આવશ્યક છે તે નોંધણી અધિકારી દ્વારા વિધિપૂર્ણ રીતે કરવામાં આવી હોય, ત્યારે ની ઉપકલમ (૨) કાયદેસરની અનુમાનજોગ ધારણા માટે જોગવાઈ કરે છે. તેમાં જણાવવામાં આવ્યું છે કે આવું પ્રમાણપત્ર નોંધણી અધિકારી દ્વારા સહીયુક્ત, મુદ્રાંકિત અને તારીખિત કરવામાં આવશે અને ત્યારબાદ તે આ બાબત સાબિત કરવા માટે ગ્રાહ્ય રહેશે કે દસ્તાવેજ અધિનિયમમાં નક્કી કરેલી પદ્ધતિ મુજબ વિધિપૂર્ણ રીતે નોંધાયેલ છે અને માં ઉલ્લેખિત નોંધોમાં દર્શાવાયેલા હકીકતો તે મુજબ બન્યા હતા. તેથી સ્પષ્ટ થાય છે કે ની ઉપકલમ (૨) નો પ્રભાવ એવો છે કે અદાલતને કાયદેસરનું અનુમાન ઉઠાવવાની સત્તા મળે છે કે નોંધોમાં દર્શાવાયેલા હકીકતો તેમાં જણાવ્યા મુજબ બન્યા હતા. અન્ય શબ્દોમાં કહીએ તો, જ્યાં નોંધણી અધિકારીની નોંધ પરથી એવું દર્શાય છે કે દસ્તાવેજના કર્તાએ તેની સમક્ષ દસ્તાવેજના અમલને સ્વીકાર્યો હતો અથવા દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલી રકમની પ્રાપ્તિ સ્વીકારી હતી, ત્યાં નોંધણી અધિકારી તે હકીકતોની નોંધ કરશે અને આ રીતે કરાયેલ નોંધો, જે પ્રમાણિત નકલમાં પણ દર્શાય છે, તે એ દર્શાવે છે એમ માનવા યોગ્ય ગણાય કે નોંધોમાં દર્શાવાયેલા હકીકતો તેમાં જણાવ્યા મુજબ બન્યા હતા. શ્રી કોટવાલ એ દલીલ કરવામાં યોગ્ય છે કે ની ઉપકલમ (૨) ની જોગવાઈઓ હેઠળ અદાલત માટે આ ઠરાવવું સક્ષમ રહેશે કે દસ્તાવેજનો અમલ કર્તા દ્વારા સબ-રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ સ્વીકારવામાં આવ્યો હતો. હાલની કાર્યવાહી દરમિયાન રજૂ કરવામાં આવેલી

પ્રમાણિત નકલમાં આવી જ નોંધ છે અને ની ઉપકલમ (૨) ની જોગવાઈઓને ધ્યાને લેતા, આ નોંધને તેનો કાયદેસર પ્રભાવ આપવો જ જોઈએ. ”

૧૨૫. ન્યાયાધીશ શાહે, પોતાના અલગ પરંતુ સહમતી દર્શાવતા ચુકાદામાં, નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું:

“પરંતુ દસ્તાવેજની સામગ્રીનો માત્ર પુરાવો ગિરવેના દસ્તાવેજના યથાવિધિ અમલીકરણનો પુરાવો થતો નથી. વાદિનીએ માત્ર દસ્તાવેજની સામગ્રી સાબિત કરવી પૂરતી નથી, પરંતુ તેને એ પણ સાબિત કરવું પડે કે દસ્તાવેજ મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની આવશ્યકતા મુજબ યથાવિધિ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો અને તે નોંધાયેલ હતો. કલમ (૧) હેઠળ જરૂરી નોંધો અને નોંધણીનું પ્રમાણપત્ર ધરાવતી પ્રમાણિત નકલ રજૂ કરવામાં આવે ત્યારે, દસ્તાવેજની યથાવિધિ નોંધણી સાબિત થવી આવશ્યક છે.

ગિરવી દસ્તાવેજનું યથાવિધિ નિષ્પાદન, તેમ છતાં, ત્યારે જ સાબિત થઈ શકે જ્યારે વાદી એ દર્શાવી શકે કે ગિરવીદારે તે જ દસ્તાવેજ નિષ્પાદિત કરવાની મનશા સાથે તેના પર હસ્તાક્ષર કર્યા હતા અને તે દસ્તાવેજને કાયદા દ્વારા આવશ્યક રીતે પ્રમાણિત કરવામાં આવ્યો હતો. દસ્તાવેજ પર ગિરવીદારના હસ્તાક્ષર સાબિત કરવા માટે વાદીએ , ની ઉપકલમ (૨) પર આધાર રાખ્યો. તે ઉપકલમ મુજબ, જ્યાં ની ઉપકલમ (૧) હેઠળનું નોંધણી પ્રમાણપત્ર નોંધણી અધિકારીએ હસ્તાક્ષરિત, મુદ્રાંકિત અને તારીખિત કર્યું હોય, ત્યાં તેમાં ઉદ્દેખિત મુજબ, માં ઉદ્દેખિત એન્ડોર્સમેન્ટોમાં દર્શાવેલ હકીકતો ઘટ્યાં હોવાનું

સાબિત કરવા માટે તે ગ્રાહ્ય રહેશે. મુજબ, નોંધણી અધિકારીએ અને હેઠળ કરાયેલ તમામ એન્ડોર્સમેન્ટો પર પોતાની સહી કરવી આવશ્યક છે. તથા મુજબ, દરેક દસ્તાવેજના નિષ્પાદનનો સ્વીકાર કરનાર દરેક વ્યક્તિનું નામ, હસ્તાક્ષર અને ઓળખનો ઉલ્લેખ નોંધણી અધિકારીએ કરવો આવશ્યક છે, અને જો આવા નિષ્પાદનનો સ્વીકાર કોઈ વ્યક્તિના પ્રતિનિધી, હકસોંપણધારક અથવા એજન્ટ દ્વારા કરવામાં આવ્યો હોય, તો એવા પ્રતિનિધી, હકસોંપણધારક અથવા એજન્ટનું હસ્તાક્ષર અને ઓળખનો ઉલ્લેખ પણ કરવો આવશ્યક છે. હાલના કેસમાં, ઉપ-નોંધણી અધિકારીએ ગિરવી દસ્તાવેજ પર કરેલ એન્ડોર્સમેન્ટ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે ગિરવી દસ્તાવેજ ગિરવીદારે નિષ્પાદિત કર્યો હોવાનું સ્વીકારવામાં આવ્યું હતું અને નોંધણી માટે તે તેની દ્વારા યથાવિધિ રજૂ કરવામાં આવ્યો હતો.

અતે, ગીરવેપત્ર પર ગીરવે મૂકુદારએ યથાવિધિ સહી કરી હતી તે હકીકત સાબિત કરવા માટે ફરીયાદીને નોંધણીના પ્રમાણપત્ર પર આધાર રાખવાનો અધિકાર છે. જ્યાં મૂળ ગીરવે દસ્તાવેજ રજૂ કરવામાં આવ્યો નથી અને તેની નકલ પર આધાર રાખીને ગીરવે હેઠળના હકો અમલમાં મૂકવા માટે દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો છે, ત્યાં ગીરવે મૂકુદારની સહી નોંધણીના પ્રમાણપત્ર પર આધાર રાખીને સાબિત કરી શકાય છે. આ દૃષ્ટિકોણને આ અદાલતના ૯ બોમ એલ.આર. ૪૦૧ (સી) માં અહેવાલિત નિર્ણયનો આધાર પ્રાપ્ત છે.

તે કેસમાં હેડ-નોટમાં જણાવાયું છે કે, અને, એવી જોગવાઈ કરે છે કે તેમાં ઉદ્દેખિત હકીકતો તે એન્ડોર્સમેન્ટ્સ દ્વારા સાબિત કરી શકાય, જો તેની આવશ્યકતાઓનું પાલન કરવામાં આવ્યું હોય. તે એવો કેસ હતો જેમાં ગીરણખત ૧૮૭૭નું હતું અને તે સમયે કાનૂન મુજબ ગીરણખતનું સાક્ષીપૂર્વક પ્રમાણિત થવું આવશ્યક ન હતું. તે કેસમાં અદાલતે નોંધણી અધિનિયમની કલમ હેઠળના નોંધણી પ્રમાણપત્રના આધારે માન્યું હતું કે ગીરણખત યોગ્ય રીતે સાબિત થયું હતું અને તે આધારે ગીરણખતના પક્ષમાં હુકમનામું આપવામાં આવ્યું હતું. “

૧૨૬. , ૩૩ ઇંડ એપ ૬૦ (પીસી) તેમના લોર્ડશીપ્સે કેસની હકીકતોનો ઉદ્દેખ કરતાં જણાવ્યું હતું કે "તેમના મૃત્યુના એક દિવસ પહેલાં, સામાવાળાઓના પુરાવા મુજબ, તે રજિસ્ટ્રી કચેરીએ ગયો હતો, અને ત્યાં સાંજે ૪ વાગ્યે વિવાદિત વસિયતને નોંધણી માટે રજૂ કરી હતી..... વસિયતના નિષ્પાદનનો સ્વીકાર બ્રોજો નાથ ચૌધરી દ્વારા કરવામાં આવ્યો હતો, જેમની ઓળખ બે સાક્ષીઓ દ્વારા કરવામાં આવી હતી, અને ત્યારબાદ વસિયતની નોંધણી કરવામાં આવી હતી." જોકે, લખી નાથ મઝુમદાર નામનો એક વ્યક્તિ હતો જેણે ખાતરીપૂર્વક જણાવ્યું હતું કે તેણે બ્રોજો નાથ ચૌધરીને દસ્તાવેજ પર પોતાની સહી કરતાં જોયા હતા. 'પરંતુ તેમના લોર્ડશીપ્સે નોંધ્યું:

લોર્ડશીપ્સના મત મુજબ, આ પુરાવો અધીનસ્થ ન્યાયાધીશની ટિપ્પણીઓનો જવાબ આપવા માટે સંપૂર્ણપણે પૂરતો ગણાય. પરંતુ તેઓ આ મામલાને વધુ ઉચ્ચ આધાર પર સ્થપિત કરવા ઇચ્છે છે. નોંધણી એક ગૌરવપૂર્ણ શાસકીય

કૃત્ય છે, જે નોંધણી અધિકારી તરીકે કાર્ય કરવા માટે નિયુક્ત સક્ષમ અધિકારીની હાજરીમાં કરવાનું હોય છે, અને જેના કર્તવ્યમાં નોંધણી દરમિયાન પક્ષકારોની ઉપસ્થિતિમાં ધ્યાન આપવું તથા યોગ્ય વ્યક્તિઓ હાજર છે અને કાર્ય કરવા સક્ષમ છે અને તેની સંતોષપ્રદ રીતે ઓળખ સ્થાપિત થયેલી છે તે નિશ્ચિત કરવું સામેલ છે; અને તેની સત્તાવાર હેસિયતમાં તેની સમક્ષ કરવામાં આવેલી તથા તેની હસ્તાક્ષરથી ચકાસાયેલ તમામ બાબતો નિયમસર અને યોગ્ય રીતે કરવામાં આવેલી હોવાનું અનુમાન કરાશે. નિશ્ચિતરૂપે, એવું દર્શાવી શકાય કે તેની સામે જાણપૂર્વકની છેતરપિંડી સફળતાપૂર્વક આચરવામાં આવી હતી; પરંતુ તે અહીં ઉપલબ્ધ થયેલા પુરાવા કરતાં ઘણાં વધુ શક્તિશાળી પુરાવાથી જ સાબિત થઈ શકે,

૧૨૭. તેવી જ રીતે ઇહિતશામ એ.એચ. વિ. જમના પ્રસાદ, ૪૮ ઇન્ડ એપ

૩૬૫ પર પૃ. ૩૭૨: (એ.આઈ.આર. ૧૯૨૨ પી.સી. ૫૬ પર પૃ. ૫૮) તેમના લોર્ડશીપ્સે અવલોકન કર્યું:

એ બાબતમાં કોઈ શંકા નથી કે દસ્તાવેજનું નિષ્પાદન કરવામાં આવ્યું હતું, કારણ કે તે નોંધાયેલ હતો, અને નિયમિત રીતે નોંધાયેલ હતો, અને નોંધણી કરતાં પહેલાં દસ્તાવેજના પ્રદાનકર્તાની, અથવા તેવા કોઈ વ્યક્તિની કે જે પ્રદાનકર્તાનો યોગ્ય પ્રતિનિધિ છે એવી બાબતે નોંધણીકર્તા સંતોષ પામે, તેની તપાસ કરવી નોંધણીકર્તાની ફરજ છે, તે પહેલાં કે તે દસ્તાવેજને નોંધવા દે.

તેથી, એ બાબતમાં કોઈ શંકા રહી શકતી નથી કે એહસાન એ.એચ. ખાનએ દસ્તાવેજનું નિષ્પાદન કર્યું હતું અને તેની નોંધણી વગેરે વગેરેમાં પક્ષકાર હતો.

૧૨૮. પ્રિવી કાઉન્સિલે એ.આઈ.આર. ૧૯૪૩ પી.સી. ૮૩ માં સ્થિતિને વધુ સ્પષ્ટ કરી હતી. લોર્ડશીપ્સે નિરીક્ષણ કર્યું હતું:

રજિસ્ટ્રારે 'એમીઈઈઈ' કલમ (૨) ની , , ૧૮૭૭), કે ૧૮૮૧માં પોતે આ પરશોતમ દાસ હોવાનું અને તેની વિધવા માંકી બહુએ કરેલા દત્તક દ્વારા હરિશ ચંદ્રનો પુત્ર બન્યો હોવાનું દાવો કરનાર એક વ્યક્તિએ નોંધણી માટે રસીદ રજૂ કરી અને કર્યાવહીનો સ્વીકાર કર્યો. તેની ઓળખ બે વ્યક્તિઓએ કરી હતી -- એક શેઓ પ્રસાદ અને બીજો ગિરજા પ્રા-સાદ, જે દસ્તાવેજનો લેખક હતો અને રજિસ્ટ્રારને ઓળખીતો હતો. હવે જે બતાવવાનું બાકી રહે છે તે એ છે કે રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ કર્યાવહીનો સ્વીકાર કરનાર વ્યક્તિ આ પુરશોતમ દાસ જ હતો અને કોઈ ભેજાબાજ નહોતો. આ પ્રશ્ન હકીકતનો છે, સિવાય કે કાયદાની દૃષ્ટિએ એવો અનુમાન હતો કે નોંધણીની કાર્યવાહી નિયમિત અને પ્રામાણિક રીતે હાથ ધરવામાં આવી હતી: ૩૩ ઇન્ડ એપ ૬૦ પૃષ્ઠ ૬૫ પર (પી.સી.); ૪૮ ઇન્ડ એપ ૩૬૫ પૃષ્ઠ ૩૭૨ પર : (એ.આઈ.આર. ૧૯૨૨ પી.સી. ૫૬ પૃષ્ઠ ૫૮ પર). એવું સ્પષ્ટ જણાય છે કે આ મુદ્દે પુરાવાની પૂરકતાને લગતો કોઈપણ આક્ષેપ નિરર્થક હોત, કારણ કે પરિસ્થિતિ એવી હતી કે યોગ્ય નોંધણીનો પુરાવો પોતે જ વાદીઓ વિરુદ્ધ અમલના પુરાવા તરીકે કંઈક પુરાવો છે. ઇચ્છાપત્રો અને તેવા દસ્તાવેજો,

જેઓને કાયદા મુજબ સાક્ષીપૂર્વક પ્રમાણિત કરાવવું આવશ્યક હોય, તે અલગ પ્રશ્નો ઊભા કરે છે, પરંતુ આ રસીદ તે વર્ગમાં આવતી નહોતી.

૧૨૯. ઉપર ચર્ચા કરવામાં આવી છે તેમાંથી એવું અનુસરે છે કે, જો , ની પેટાકલમ (૨) હેઠળ રજિસ્ટ્રારના પ્રમાણપત્રમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ સ્વીકારોક્તિ સિવાય, તે સ્વીકારોક્તિને સમર્થન આપતો અન્ય પુરાવો હોય, તો દસ્તાવેજનું નિષ્પાદન સાબિત થયેલું ગણાવી શકાય.

૧૩૦. શ્રી ડેવ, વિદ્વાન સિનિયર એડવોકેટ તેમજ સામાવાળાઓ તરફથી હાજર વિદ્વાન વકીલ શ્રી ચંદ્રાણી એ જોરશોરથી રજૂઆત કરી હતી કે સામાવાળાઓએ તેમના હિતમાં થયેલ વેચાણખતનું વિધિસર અમલીકરણ સાબિત કર્યું હોવાનું કહી શકાય. શ્રી ડેવ, વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલે, પોતાની રજૂઆતને સમર્થન આપવા માટે, સામાવાળા મોહનભાઈ પટેલના મૌખિક પુરાવાનો એક ભાગ, એટલે કે આંક ૧૩૭, વાંચ્યો હતો. શ્રી ડેવના જણાવ્યા મુજબ, સામાવાળા મોહનભાઈ પટેલે સ્પષ્ટ શબ્દોમાં જુબાની આપી છે કે વેચાણખત સ્વર્ગસ્થ કેસર સુલતાન સિપાઈએ તેમના એક પુત્ર વચના પુત્ર સાથે મળીને અમલમાં મૂક્યું હતું. શ્રી ડેવએ મૌખિક પુરાવામાંથી તે ભાગ દર્શાવ્યો જેમાં સામાવાળાએ જણાવ્યું છે કે કેસર સુલતાન સિપાઈએ પોતાના અંગૂઠાનો નિશાન મૂક્યો હતો અને તેમના એક પુત્ર વચના પુત્રએ પણ પોતાના અંગૂઠાનો નિશાન મૂક્યો હતો. બન્ને ઉપ-નોંધણીકર્તા સમક્ષ હાજર રહ્યા હતા અને ઉપ-નોંધણીકર્તાની હાજરીમાં વેચાણખત વિધિપૂર્વક અમલમાં મૂકવામાં આવ્યું હતું. શ્રી ડેવના જણાવ્યા

મુજબ, સામાવાળાઓ દ્વારા રજૂ કરાયેલ પુરાવો વેચાણખતનું વિધિસર અમલીકરણ સાબિત કરવા પૂરતો છે. શ્રી ડેવના જણાવ્યા મુજબ, વિરોધી પક્ષ જેવો દાવો કરે છે તેમ એ કહી શકાય નહીં કે વેચાણખતનું વિધિસર અમલીકરણ સાબિત થયું નથી અથવા સ્થાપિત થયું નથી. શ્રી ડેવએ રજૂ કર્યું કે નોંધાયેલ દસ્તાવેજ વિધિસર અમલમાં મૂકાયેલ છે એવી એક અનુમાનમાન્યતા રહે છે. તેમણે રજૂ કર્યું કે હાલના પ્રકરણમાં વેચાણખત જેવો નોંધાયેલ દસ્તાવેજ કાયદેસર રીતે માન્ય ગણાશે. તેમના જણાવ્યા મુજબ, આથી, આ અનુમાનમાન્યતાને ખંડિત કરવા માટે પુરાવો લાવનાર વ્યક્તિ પર પુરાવાનો ભાર આવશે. શ્રી ડેવની દલીલ એવી છે કે જો વાદીઓનો કેસ એવો હોય કે વેચાણખત પરનો અંગૂઠાનો નિશાન અથવા સહી અસલી નથી અથવા બનાવટી છે અથવા ખોટી છે, તો આ અનુમાનમાન્યતાને ખંડિત કરવા યોગ્ય પુરાવો રજૂ કરવાનો ભાર વાદીઓ પર હતો. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે હાલના પ્રકરણમાં વાદીઓ ઉક્ત અનુમાનમાન્યતાને ખંડિત કરવામાં સફળ રહ્યા નથી. શ્રી ડેવએ રજૂ કર્યું કે વિવાદિત નોંધાયેલ વેચાણખત ખોટું અને બોગસ છે તે સાબિત કરવાનો ભાર અપીલકર્તાઓ પર હતો (નીચલી અદાલતે ઘડેલ મુદ્દા નં. ૨ જુઓ). આ ભાર પુરાવા અધિનિયમ, ૧૮૭૨ ની કલમ ૧૦૧ ને ધ્યાનમાં લેતાં અપીલકર્તાઓ પર યોગ્ય રીતે મૂકવામાં આવ્યો હતો. તેથી, વિવાદિત નોંધાયેલ વેચાણખત ખોટું અને બોગસ છે તે સાબિત કરવાનો તેમનો ભાર ઉતારવા માટે અપીલકર્તાઓએ યોગ્ય પુરાવો રજૂ કરવો આવશ્યક હતો. વિવાદિત નોંધાયેલ વેચાણખત કેસર સિપાઈ અને મૂળ વાદી નં. ૧ અને ૩, જે કેસર

સિપાઈના પુત્રો છે, એમણે સંયુક્ત રીતે અમલમાં મૂક્યું હતું. એ સાચું છે કે કેસ દાખલ થયો ત્યારે કેસર સિપાઈ જીવિત નહોતા. તેમ છતાં, જ્યારે મૂળ વાદી નં. ૧ અને ૩ પણ કેસર સિપાઈ સાથે વેચનાર તરીકે વિવાદિત નોંધાયેલ વેચાણખતના પક્ષકાર હતા, ત્યારે હાલના પ્રશ્નમાં જણાવ્યા મુજબ એવું કહી શકાય નહીં કે વિવાદિત નોંધાયેલ વેચાણખતના વેચનાર જીવિત નહોતા. તેમણે આગળ રજૂ કર્યું કે વાદી નં. ૧ અને ૩ માંથી માત્ર વાદી નં. ૩ જ જુબાની આપવા સાક્ષીપેટીમાં આવ્યા હતા. તેમ છતાં, તેમની સમગ્ર જુબાનીમાં એવું કશું જણાવ્યું નથી કે જેના પરથી સમજાય કે વિવાદિત નોંધાયેલ વેચાણખત, દાવામાં જે રીતે આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો છે તે પ્રમાણે, ખોટું અને બોગસ કેવી રીતે ગણાય. તેમની જુબાનીમાં નોંધાયેલ વેચાણખતમાં વાદી નં. ૧ અને ૩ ની સહી અંગે પણ કશું જણાવાયું નથી. જો અપીલકર્તાઓ એવો મત ધરાવતા હોય કે સાક્ષીપત્રકાર સાક્ષીઓએ નોંધાયેલ વેચાણખતમાં પોતાની સહી મૂકી નથી, તો નોંધાયેલ વેચાણખતના સાક્ષીપત્રકાર સાક્ષીને સમન્સ કરીને બોલાવવું તેમના માટે ખુલ્લું હતું. રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે જ્યારે ઉપ-નોંધણીકર્તાના કાર્યાલયના સંબંધિત અધિકારીએ પોતાની જુબાનીમાં સ્પષ્ટ કર્યું હતું કે નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નોંધણીકર્તાના કાર્યાલય દ્વારા સંભાળવામાં આવતી નોંધપોથીમાં વાદી નં. ૧ અને ૩ ની મૂળ સહી તેમજ તેમના અંગૂઠાના નિશાનો ઉપલબ્ધ હતા (આંક ૧૫૭), ત્યારે જો તેઓ સાચા હોય તો તે વાદી નં. ૧ અને ૩ ની સહી અને અંગૂઠાના નિશાનો પ્રતિબિંબિત કરતા નથી તે બાબત વૈજ્ઞાનિક નિષ્ણાત મારફતે સાબિત કરવી, વાદી તરીકેના અપીલકર્તાઓ માટે ખુલ્લું હતું. પરંતુ તે

પ્રકારનું કશું કરવામાં આવ્યું નહોતું. તેમણે રજૂ કર્યું કે જો નીચલી અદાલતોના ચુકાદાઓને તેમના સાચા પરિપ્રેક્ષ્યમાં ધ્યાનમાં લેવામાં આવે, તો તેમાં દૂરથી પણ એવું સૂચિત થતું નથી કે નીચલી અદાલતોએ માત્ર એટલા માટે કે સંબંધિત દસ્તાવેજ નોંધાયેલ છે, તેના અમલીકરણના પુરાવાની આવશ્યકતા દૂર થઈ જાય છે એવો સીધો જ નિષ્કર્ષ કાઢી લીધો હતો. રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે હકીકતમાં, સામાવાળાઓએ રજૂ કરેલ આંક ૧૪૦ પરના નોંધાયેલ વેચાણખતની પ્રમાણિત નકલ, તેમજ નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ ઉપ-નોંધણીકર્તાના કાર્યાલય દ્વારા સંભાળવામાં આવેલા દસ્તાવેજોમાંથી ઉપ-નોંધણીકર્તાના કાર્યાલયના સંબંધિત અધિકારીએ આંક ૧૫૪ પર રજૂ કરેલ નોંધાયેલ વેચાણખતની નકલ, અને આંક ૧૩૭ પરના સામાવાળા નં. ૧ ની જુબાની તથા આંક ૧૫૨ પરના ઉપ-નોંધણીકર્તાના કાર્યાલયના અધિકારીની જુબાની અને અપીલકર્તાઓના વર્તનને ધ્યાનમાં લઈને, નીચલી અદાલતે એવો નિષ્કર્ષ નોંધ્યો હતો કે નોંધાયેલ વેચાણખતનું અમલીકરણ અને તેની વિષયવસ્તુ વિધિપૂર્વક સાબિત કરવામાં આવી હતી અને નીચલી અદાલતે ઘડેલ મુદ્દા નં. ૨ મુજબ જેનો ભાર અપીલકર્તાઓ પર હતો તે પ્રમાણે અપીલકર્તાઓ નોંધાયેલ વેચાણખત ખોટું અને બોગસ હતું તે સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા.

૧૩૧. શ્રી દવેએ, ઉપરોક્ત પરિસ્થિતિમાં, નિંગાવ્વા વિ. બાયરપ્પા શિદાપ્પા હિરેકનરાબર (ઉપરોક્ત), પ્રેમ સિંહ (ઉપરોક્ત) અને વિમલ ચંદ ચેવારચંદ જૈન

(ઉપરોક્ત) ના કેસોમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના નિર્ણયો પર આધાર મૂકી પોતાની રજૂઆતોને વધુ સશક્ત બનાવવાનો પ્રયત્ન કર્યો હતો.

૧૩૨. શ્રી ડેવના જણાવ્યા મુજબ કાનૂની સ્થિતિ એવી છે કે વ્યવહારને પડકારનાર વ્યક્તિ પર આ દર્શાવવાનો ભારે પુરાવાનો ભાર રહે છે કે તે બનાવટી અથવા કપટપૂર્ણ છે. શ્રી ડેવના જણાવ્યા મુજબ, એવા વ્યવહારના નામમાત્ર સ્વરૂપ વિશે, જે કાયદાની નજરે સર્વથા વ્યવહાર જ નથી, અને હસ્તાંતરણના દસ્તાવેજમાં પ્રતિબિંબિત થયેલા વ્યવહારના સ્વરૂપ અને લક્ષણ વિશેનો ભેદ ધ્યાનમાં રાખવો જરૂરી છે.

૧૩૩. અન્ય શબ્દોમાં કહીએ તો, શ્રી ડેવના કહેવા મુજબ, વ્યવહાર બોગસ અથવા છદ્મ હતો તે સાબિત કરવાનો પ્રારંભિક ભાર વાદીઓ પર હતો અને તેમણે આ બાબતમાં કોઈપણ પુરાવો રજૂ કરવામાં અત્યંત નિષ્ફળતા દર્શાવી છે. આવી પરિસ્થિતિમાં, વેચાણ દસ્તાવેજની કાયદેસર અમલવારી સ્થાપિત કરવા અથવા સાબિત કરવા માટેનો ભાર સામાવાળાઓ પર સ્થળાંતરિત થયો હોવાનું કહી શકાય નહીં. નોંધાયેલ દસ્તાવેજ અને વેચાણ દસ્તાવેજનું નોંધણીકરણ વેચાણ દસ્તાવેજની કાયદેસર અમલવારીને વધુ બળ આપે છે. શ્રી ડેવના જણાવ્યા મુજબ, નોંધાયેલ દસ્તાવેજ સાથે એવો અનુમાન જોડાયેલો હોય છે કે તેનું કાયદેસર રીતે અમલીકરણ કરવામાં આવ્યું હતું. વ્યવહારની પ્રામાણિકતાને પડકારનાર પક્ષ પર આવા અનુમાનનું ખંડન કરવાની જવાબદારી રહે છે.

૧૩૪. શ્રી દવેએ, વાદીઓ દ્વારા રજૂ કરાયેલા પુરાવાના સ્વરૂપ અંગે અમને યોગ્ય સમજ મળે તે હેતુસર, સાક્ષીપેટીમાં આવેલ વાદીઓમાંથી એકના ઉલટ-તપાસપૂર્વકના નિવેદન તરફ અમારું ધ્યાન દોર્યું. તેના ઉલટ-તપાસમાં, તેણે નીચે મુજબ નિવેદન આપ્યું હતું:

મને ખબર નથી કે મારા પિતાએ સન ૧૯૬૫ અને ૧૯૬૭માં મોહન અંબાભાઈ અને ભીખાલાલ રામજીભાઈ પટેલના પક્ષમાં વેચાણ દસ્તાવેજો અમલમાં મૂક્યા હતા. એ સાચું છે કે આ બે વેચાણ દસ્તાવેજો અંગે મને કંઈ જ જાણ નથી.

૧૩૫. સાક્ષીને એક વિશિષ્ટ પ્રશ્ન પૂછવામાં આવ્યો હતો કે તેમણે કયા આધાર પર એવો દાવો કર્યો કે કોઈ વેચાણખતનું નિષ્પાદન કરવામાં આવ્યું નહોતું. વાદીનો જવાબ નોંધ લેવા યોગ્ય છે. ઉલટ-તપાસમાંથી મને આ જ જાણવા મળે છે.

“પ્રશ્ન:- તમે કયા આધાર પર જણાવ્યું છે કે કોઈ વેચાણખત કરવામાં આવ્યું નથી ?

ઉત્તર:- જમીન અમારા કબજામાં છે અને ઉક્ત હકીકતના આધારે, હું નિવેદન કરું છું કે કોઈપણ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો નથી.”

૧૩૬. તે પછી, શ્રી દવેએ મને આંક ૧૫૨ પરના પરેશભાઈ કે. શુક્લાના પુરાવા તરફ રજૂ કર્યું. સંબંધિત સમયગાળા દરમિયાન, આ સાક્ષી રાજકોટ ખાતે સબ-

રજિસ્ટ્રારની કચેરીમાં લિપિક તરીકે ફરજ બજાવતા હતા. તેમની સરતપાસણી આ મુજબ વાંચાય છે:

“હું સબ રજિસ્ટ્રારની કચેરીમાં લિપિક તરીકે ફરજ બજાવું છું. આ અદાલત દ્વારા જારી કરવામાં આવેલ સમન્સ દસ્તાવેજ પુરાવાઓ રજૂ કરવાના હેતુસર તેમજ જુબાની નોંધવા માટે સબ રજિસ્ટ્રારની કચેરીમાં તામિલ કરવામાં આવ્યું હતું. સબ રજિસ્ટ્રાર દ્વારા સમન્સ સાથે આ માનનીય અદાલત સમક્ષ હાજર રહેવા જાણ કરવામાં આવી હતી. તેથી, હું આ અદાલત સમક્ષ હાજર રહ્યો છું. મને આ અદાલત સમક્ષ હાજર થવા નિયુક્ત કરતું પત્ર આ સાથે રજૂ કરવામાં આવે છે. ઉક્ત પત્રમાં સબ રજિસ્ટ્રાર, અર્થાત્ શ્રી એમ.એચ. જેઠવા, ની સહી છે. ઉક્ત પત્ર આંક ૧૫૩ પર કબૂલ કરવામાં આવે છે. વેચાણખત નંબર ૩૬૪, તા. ૨૫.૧.૬૬, તે સમયના સબ રજિસ્ટ્રાર શ્રી કે.જે. થન્ના સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું. તેમાં ભીખાલાલ રામજીનું નામ ખરીદદાર તરીકે દર્શાવવામાં આવ્યું છે અને કેસર સુલતાન તથા અન્યના નામ દાવાની જમીનના વેચનાર તરીકે દર્શાવવામાં આવ્યા છે. ઉક્ત વેચાણખત અમારી કચેરીમાં નોંધાયેલ છે. હું ઉક્ત વેચાણખતની સાચી નકલ લાવ્યો છું. તે અદાલતમાં રજૂ કરવામાં આવે છે અને આંક ૧૫૪ પર કબૂલ કરવામાં આવે છે. વેચાણખત નંબર ૧૨૦૧ તા. ૧૦.૪.૬૭ના રોજ સબ રજિસ્ટ્રારની કચેરીમાં નોંધાયેલ હતું. ઉક્ત વેચાણખત કેસર સુલતાન તથા અન્યોએ ભીખાલાલ રામજીના હિતમાં અમલમાં મૂક્યું હતું. વેચાણખત નંબર ૧૨૦૧ તા. ૧૦.૪.૬૭ સબ રજિસ્ટ્રારની કચેરીમાં નોંધાયેલ

હતું. હું ઉક્ત કરારની સાચી નકલ લાવ્યો છું. તે અદાલતમાં રજૂ કરવામાં આવે છે અને આંક ૧૫૫ પર કબૂલ કરવામાં આવે છે.

સંદર્ભિત સમયે ખરીદદારો, વેચાણકર્તાઓ અને બે સાક્ષીઓની હાજરીમાં વેચાણખત સબ રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધાયેલ હતું. જો ખરીદદાર હાજર ન રહે, તો વેચાણકર્તા કરારનો અમલ કરી તેની નોંધણી કરાવી શકે. ઉપરોક્ત વેચાણખત નોંધાયેલ ત્યારે તમામ પક્ષકારો હાજર હતા. પક્ષકારોની યોગ્ય ઓળખ પણ આપવામાં આવી હતી. જો વેચાણકર્તાઓમાંથી કોઈ એક પણ હાજર ન રહે, તો વેચાણખતનો અમલ થઈ શકતો નથી. બંને દસ્તાવેજોના પાનું નં. ૧ અને રના સ્તંભ નં. ૨માં વેચાણકર્તાઓના હસ્તાક્ષરો જોવા મળે છે. દસ્તાવેજોના છેલ્લા પાને વેચાણકર્તાના હસ્તાક્ષર/અંગૂઠાની છાપ પણ છે. સબ રજિસ્ટ્રારના કાર્યાલય દ્વારા જાળવવામાં આવતી અલગ નોંધપોથી (થંબ-બુક) માં પણ હસ્તાક્ષરો અને અંગૂઠાની છાપો લેવામાં આવે છે. આ કાયમી નોંધ છે અને અમારા કાર્યાલયમાં ઉપલબ્ધ છે. તે જ બાબત સુનાવણીની આગામી તારીખે રજૂ કરવામાં આવશે.

સાક્ષી પોતાને સાથે અંગુઠા-નોંધપોથી લાવ્યો નથી અને તે આ કેસમાં રજૂ કરવી જરૂરી છે. સાક્ષીએ ૧૫ થી ૨૦ દિવસનો સમય માંગ્યો છે. આગામી સુનાવણીની તારીખે નોંધપોથી રજૂ કરવાની શરતે મેટર મુલતવી રાખવામાં આવે છે.

સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ તરફથી વિજ્ઞાન એડવોકેટ બુધદેવભાઈ દ્વારા મુખ્ય પરીક્ષણ આગળ.

ઉપરોક્ત મુજબના દસ્તાવેજ પુરાવાઓ, જ્યારે અગાઉ છેલ્લે મેટર સાંભળવામાં આવ્યો હતો ત્યારે, નોંધપોથી પર લાવવામાં આવ્યા નહોતા. હવે, આજે હું તમામ દસ્તાવેજો સાથે અદાલતમાં હાજર રહ્યો છું. તે મુજબ, વેચાણકર્તાઓ સબ-રજિસ્ટ્રાર કચેરીમાં હાજર રહ્યા હતા અને તેમણે સબ-રજિસ્ટ્રારની હાજરીમાં પુસ્તિકા અને વેચાણખતમાં પોતાના અંગૂઠાના નિશાન કર્યા હતા. મૂળ પુસ્તિકા અદાલતમાં રજૂ કરવાની છે. તેની ઝેરોક્સ નકલ આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે અને આંક ૧૫૭ તરીકે સ્વીકારવામાં આવેલ છે. બીજો દસ્તાવેજ વર્ષ ૧૯૬૭માં અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો. તે મુજબ, વેચાણકર્તાઓ કચેરીમાં હાજર રહ્યા હતા અને તેમણે સબ-રજિસ્ટ્રારની હાજરીમાં દસ્તાવેજ પર પોતાના અંગૂઠાના નિશાન કર્યા હતા. મૂળ પુસ્તિકા અદાલતમાં રજૂ કરવાની છે. તેની ઝેરોક્સ નકલ આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે અને આંક ૧૫૮ તરીકે સ્વીકારવામાં આવેલ છે.”

૧૩૭. તેની ઉલટ-તપાસમાં, સામાવાળા નં. ૩, ૪ અને પની તરફથી, તેણે નીચે મુજબ નિવેદન આપ્યું:

તે સાચું છે કે ઉપરોક્ત દસ્તાવેજો અને કરારો સંબંધિત સમયે અમલમાં રહેલા નોંધણીના નિયમો અને વિનિયમો મુજબ નોંધાયેલા હતા અને તે કરારો ખરીદદારો અને વેચાણકર્તાઓની હાજરીમાં નોંધાયેલા હતા.

૧૩૮. બીજી બાજુ, પાવર ઓફ એટર્ની તરફથી હાજર રહેલા સિનિયર એડવોકેટ શ્રી દેસાઈએ રજૂ કર્યું કે વાદીઓએ અદાલતમાં એવો આક્ષેપ કરીને આવ્યાં હતાં કે

સામાવાળાઓએ એક બોગસ વેચાણખત બનાવ્યો હતો અને તે શંકાસ્પદ પરિસ્થિતિઓમાં લખાવી લીધો હતો. જ્યારે સામાવાળાઓ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલ વેચાણખતના અમલનો વાદીઓએ ઇનકાર કર્યો હતો, ત્યારે કાયદાની દૃષ્ટિએ એવું કહેવું યોગ્ય નહીં બને કે દસ્તાવેજ બનાવટી હતો અથવા ખોટી રીતે ઘડાયેલો હતો તે સ્થાપિત કરવાની જવાબદારી વાદીઓ પર હતી. શ્રી દેસાઈએ રજૂ કર્યું કે જે પક્ષ દસ્તાવેજ પર આધાર રાખે છે, તેને જ તે સાબિત કરવો પડે. વાદીઓએ આવા કોઈ વેચાણખતના અમલનો ઇનકાર કર્યો હોવાથી, વાદીઓએ વેચાણખત કર્યો નહોતો તે નકારાત્મક બાબત સાબિત કરવાની નહીં પરંતુ વાદીઓએ જ વેચાણખતનો અમલ કર્યો હતો તે સાબિત કરવાની જવાબદારી સામાવાળાઓ પર હતી.

૧૩૯. શ્રી દેસાઈએ, તેમના ઉપરોક્ત નિવેદનના સમર્થનમાં, આ અદાલતના થિરવેંગડમ પિલાઈ વિ. નવનીથમ્માલ કેસમાં આવેલા નિર્ણય પર આધાર મૂક્યો છે, જે (૨૦૦૮) ૪ એસ.સી.સી. ૫૩૦ : એ.આઈ.આર. ૨૦૦૮ એસ.સી. ૧૫૪૧ માં અહેવાલિત છે, જેમાં સર્વોચ્ચ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે જ્યારે વાદી દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલ અનરજિસ્ટર્ડ દસ્તાવેજના અમલનો ઇનકાર સામાવાળાઓએ કર્યો હોય, ત્યારે દસ્તાવેજ ખોટો અથવા બનાવટી હતો તે સ્થાપિત કરવાનો ભાર સામાવાળાઓ પર હતો એવું નિષ્કર્ષ યોગ્ય કાનૂની પ્રસ્તાવ નથી. પ્રથમ અપીલી અદાલતે આ આધારે કાર્યવાહી કરી હતી કે જે પક્ષ કોઈ બાબતનો દાવો કરે છે, તે બાબત સાબિત કરવાની જવાબદારી તેની હોય

છે; અને કારણ કે સામાવાળાઓએ એવો આક્ષેપ કર્યો હતો કે કરાર બનાવટી હતો, તેથી તે સાબિત કરવાનો ભાર તેઓ પર હતો. પરંતુ પ્રથમ અપીલી અદાલત આ હકીકત નજરઅંદાજ કરી ગઈ કે જે પક્ષ દસ્તાવેજ પર આધાર રાખે છે, તે પક્ષે જ તેને સાબિત કરવો પડે. વાદી જ એવો આક્ષેપ કરીને અદાલતમાં આવ્યો હતો કે પ્રથમ સામાવાળાએ તેના પક્ષમાં વેચાણનો કરાર અમલમાં મૂક્યો હતો. સામાવાળાએ તેનો ઇનકાર કર્યા બાદ, સામાવાળાએ કરાર અમલમાં મૂક્યો હતો તે સાબિત કરવાનો ભાર વાદી પર હતો, અને નકારાત્મક બાબત સાબિત કરવાનો ભાર સામાવાળા પર ન હતો.

૧૪૦. થિરુવેંગદમ પિલ્લૈ (ઉપરોક્ત) માં સર્વોચ્ચ અદાલતે સમજાવેલો કાનૂનનો સિદ્ધાંત હાલના કેસમાં લાગુ પડશે નહીં. થિરુવેંગદમ પિલ્લૈ (ઉપરોક્ત) માં અમલમાં મૂકાયેલ દસ્તાવેજ બિન-નોંધાયેલો હતો. હાલનો કેસ વેચાણ દસ્તાવેજના સ્વરૂપમાં નોંધાયેલ દસ્તાવેજનો છે. તે માન્ય અમલ બાબતે પણ વાસ્તવિકતા હોવાનો અનુમાન ઉપજાવે છે. એ.આઈ.આર. ૨૦૦૯ એસ.સી. ૮૫૧ માં અહેવાલિત . ના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતે શું અવલોકન કર્યું છે તે મને મારા મનમાં સંસ્મરાવવું જરૂરી છે. પરા-૧૯ માં, સર્વોચ્ચ અદાલતે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું;

“૧૯.... જ્યારે વિલના અમલીકરણ અંગે શંકાસ્પદ પરિસ્થિતિઓ હોય, ત્યારે તેને રજૂ કરનાર પર તે પરિસ્થિતિઓનું અદાલતના સંતોષાર્થે સ્પષ્ટીકરણ આપવાનો ભાર પણ હોય છે અને માત્ર ત્યારે જ, જ્યારે આવી જવાબદારીનું

નિર્વહણ કરવામાં આવે, અદાલત વિલને અસલી તરીકે સ્વીકારશે. એવું પણ હોય કે આવી કોઈ દલીલો ન હોય, છતાં પરિસ્થિતિઓ શંકા ઊભી કરે, ત્યારે અદાલતના અંતઃકરણને સંતોષ થાય તેવું સંતોષાવવાનું ભાર રજૂ કરનાર પર રહે છે. શંકાસ્પદ પરિસ્થિતિઓ અનેક કારણોસર ઊભી થઈ શકે છે, જેમ કે વસિયતકર્તાની સહીની અસલિયત અંગે, વસિયતકર્તાની માનસિક સ્થિતિ અંગે, વિલમાં કરાયેલ વ્યવસ્થાઓ અસ્વાભાવિક, અસંભવિત અથવા અન્યાયી હોવી, અથવા વિલમાં એવા અન્ય સંકેતો હોવા કે જેથી એ દર્શાય કે વસિયતકર્તાનું મન સ્વતંત્ર ન હતું.

આવી સ્થિતિમાં, અદાલત સ્વાભાવિક રીતે એવી અપેક્ષા રાખશે કે દસ્તાવેજને વસિયતકર્તાની અંતિમ વસિયત તરીકે સ્વીકારવામાં આવે તે પહેલાં તમામ વાજબી શંકાઓ સંપૂર્ણપણે દૂર કરવામાં આવી હોવી જોઈએ.” ૧૪૧. એર ૨૦૦૩ એસસી ૪૩૫૧ માં, સર્વોચ્ચ અદાલતે, પરિણેદ-૧૨ માં, નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું:

૧૨.... જ્યારે કોઈ દાવામાં કોઈ પક્ષકાર દ્વારા કપટ, ભ્રામક રજૂઆત અથવા અનુચિત પ્રભાવનો આક્ષેપ કરવામાં આવે છે, ત્યારે સામાન્ય રીતે, આવા કપટ, અનુચિત પ્રભાવ અથવા ભ્રામક રજૂઆતને સાબિત કરવાનો ભાર તેના પર જ હોય છે. પરંતુ, જ્યારે કોઈ વ્યક્તિ બીજી વ્યક્તિ સાથે વિશ્વાસાધારિત સંબંધમાં હોય અને બીજી વ્યક્તિ સક્રિય વિશ્વાસની સ્થિતિમાં હોય, ત્યારે કપટ, ભ્રામક રજૂઆત અથવા અનુચિત પ્રભાવનો અભાવ સાબિત કરવાનો ભાર પ્રભુત્વશાળી

સ્થિતિમાં રહેલી વ્યક્તિ પર હોય છે; તેને એ સાબિત કરવું પડે છે કે વ્યવહારમાં ન્યાયસંગતતા હતી અને જે દેખાય છે તે જ વાસ્તવિક છે, અન્ય શબ્દોમાં, એ કે વ્યવહાર અસલી અને સદ્ભાવપૂર્ણ છે. આવા કિસ્સામાં, વ્યવહારની સદ્ભાવનાને સાબિત કરવાનો ભાર પ્રભુત્વશાળી પક્ષ પર નાંખવામાં આવે છે, અર્થાત્ તે પક્ષ પર, જે સક્રિય વિશ્વાસની સ્થિતિમાં હોય.

૧૪૨. પુરાવાના ભાર અંગેનો મુદ્દો, મારા મત મુજબ, ગોણ બની જવો જોઈએ, કારણ કે બંને પક્ષોએ પોતાની પોતાની રીતથી પુરાવા રજૂ કરવાનો પ્રયાસ કર્યો છે. ફરીયાદીઓએ એવો સંકેત આપવા માટે પુરાવા રજૂ કરવાનો પ્રયાસ કર્યો કે વ્યવહાર ખોટો અને બોગસ હતો અને સામાવાળાઓએ જે રીતે દાવો કર્યો છે તે મુજબ કોઈ વેચાણખત અમલમાં મૂકવામાં આવ્યું ન હતું, જ્યારે સામાવાળાઓએ વેચાણખતની પ્રમાણિત નકલ રજૂ કરીને અને વેચાણખતનો કાયદેસર અમલ સાબિત કરવા માટે ઉપ-રજિસ્ટ્રારના કાર્યાલયના એક અધિકારીની તપાસ કરીને પોતાની રીતે પુરાવા રજૂ કર્યા. તેમ છતાં, પુરાવાના ભાર સંબંધિત કાનૂની યોગ્ય સ્થિતિ સર્વોચ્ચ અદાલતે અનિલ ઋષિ વિ. ગુરબક્ષ સિંહ, અપીલ (સિવિલ) ૨૪૧૩ ઓફ ૨૦૦૬, તા. ૨ મે, ૨૦૦૬ ના રોજ નિર્ધારિત, તે મામલે સમજાવી છે, જેમાં સ્વ. ન્યાયમૂર્તિ એસ.બી. સિંહાએ નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું:

“આ મુદ્દાનો બીજો એક પાસો પણ છે, જેને ધ્યાનમાં રાખવો જોઈએ. પુરાવાનો ભાર અને સાબિતીનો ભાર વચ્ચે ભેદ અસ્તિત્વમાં છે. શરૂઆત કરવાનો અધિકાર સાબિતીનો ભારને અનુસરે છે. કેસના પ્રારંભિક તબક્કામાં તેનું મહત્વ

રહે છે. કયો પક્ષ શરૂઆત કરશે, તે પ્રશ્ન ઊભો થાય ત્યારે સાબિતીનો ભારનો પ્રશ્ન વધુ પ્રબળ બને છે. પુરાવાનો ભાર શબ્દપ્રયોગ ત્રણ રીતે થાય છે : (૧) શરૂઆતમાં અથવા પછીના તબક્કે કોઈ પ્રસ્તાવના સમર્થનમાં પુરાવા રજૂ કરવાની ફરજ દર્શાવવા માટે; (૨) વિરુદ્ધના તમામ પુરાવા સામે કોઈ પ્રસ્તાવ સ્થાપિત કરવાની ફરજ દર્શાવવા માટે; અને (૩) અવિવેકપૂર્વક એવો ઉપયોગ, જેમાં તેનો અર્થ ઉપરોક્ત પૈકી કોઈ એક અથવા બન્ને અર્થમાં થઈ શકે. આ નિયમ અચળ છે. તેના અર્થમાં ભાર હંમેશા વાદી પર રહે છે અને જો તે તે ભાર ઉતારી દે અને એવો કેસ સ્થાપિત કરે જે તેને રાહત મેળવવા હકદાર બનાવે, તો વાદીને તે જ રાહતથી વંચિત કરનાર પરિસ્થિતિઓ, જો કોઈ હોય, તે સાબિત કરવાનો ભાર સામાવાળા પર ખસે છે.

જ્જ૨], કાયદો નીચેના શબ્દોમાં દર્શાવવામાં આવ્યો છે :

૨૯. માલિકી હક્કના આધારે કબજાની પુનઃપ્રાપ્તિ માટે દાખલ કરાયેલ દાવામાં, વાદીએ પોતાનો માલિકી હક્ક સાબિત કરવો તથા અદાલતને સંતુષ્ટ કરવું પડે છે કે કાયદા મુજબ તે સામાવાળાને દાવાની મિલ્કત પરના તેના કબજામાંથી કબજો ખસેડાવવા અને તે કબજો તેને પરત અપાવવા હકદાર છે. છતાં, જેમ ઠેરવવામાં આવેલ છે તેમ, સાબિતીના ભાર અને સાબિતીના ઉપભાર વચ્ચે એક આવશ્યક ભેદ છે: જે વ્યક્તિએ કોઈ તથ્ય સાબિત કરવાનું હોય તેના ઉપર સાબિતીનો ભાર રહેલો હોય છે અને તે ક્યારેય સ્થળાંતરિત થતો નથી. સાબિતીનો ઉપભાર સ્થળાંતરિત થાય છે. ઉપભારનું આવું સ્થળાંતરણ પુરાવાની મૂલવણીની

પ્રક્રિયામાં સતત ચાલતી પ્રક્રિયા છે. અમારી દષ્ટિએ, માલિકી હક્કના આધારે કબજાના દાવામાં, એકવાર વાદી સામાવાળા પર ઉપભાર સ્થળાંતરિત થાય એટલી ઊંચી કક્ષાની સંભાવના ઊભી કરવામાં સફળ થાય, ત્યારબાદ પોતાના ઉપર આવેલ ઉપભારનું નિર્વહન કરવું સામાવાળાનું કાર્ય બને છે, અને તે ન થાય તો વાદી ઉપર રહેલો સાબિતીનો ભાર પૂર્ણ થયો માનવો, જેથી તે વાદીના માલિકી હક્કના પુરાવા સમકક્ષ ગણાય.

૧૪૩. હું મૂળ વાદીઓ દ્વારા નીચલી બંને અદાલતો દ્વારા નોંધાયેલા સમવર્તી નિષ્કર્ષો સામે રજૂ કરાયેલ દ્વિતીય અપીલની સુનાવણી કરી રહ્યો છું. મૂળભૂત રીતે, સામાવાળાઓએ તેમની તરફેણમાં વેચાણખતનું માન્ય અમલીકરણ સાબિત કર્યું છે એવું કહી શકાય કે નહીં, તે મુદ્દો નિશ્ચિતપણે અભિલેખ પરના પુરાવાના આધિન તથ્યનો પ્રશ્ન ગણાશે. નીચલી બંને અદાલતોએ અભિલેખ પરના મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવાની યોગ્ય વિચારણા કર્યા પછી સમવર્તી નિષ્કર્ષ નોંધ્યો છે કે સામાવાળાઓ વેચાણખતની સામગ્રી તથા વેચાણખતના માન્ય અમલીકરણ બંને સાબિત કરવામાં સફળ રહ્યા છે. પાવર ઓફ એટર્ની ધારક તરફથી એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે વેચાણખતના માન્ય અમલીકરણ સંબંધિત પુરાવો અપૂર્ણ છે. અન્ય શબ્દોમાં કહીએ તો, વેચાણખતના માન્ય અમલીકરણ સંબંધિત નિષ્કર્ષોને સમર્થન આપે તેવો પુરાવો પૂરતો નથી. હું મારું અંતિમ નિષ્કર્ષ નીચે મુજબ સંક્ષેપમાં રજૂ કરું છું:

૧૪૪. એ સાચું છે કે ૩૦ વર્ષથી વધુ જૂના દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ માત્ર રજૂ કરવાથી, પુરાવા અધિનિયમ હેઠળ તેની પ્રામાણિકતા અથવા અમલ અંગે કોઈ અનુમાન માન્ય નથી. તે માટે જે ચોક્કસ દસ્તાવેજના અમલ અંગે અદાલતને કાયદેસરનું અનુમાન દોરવા વિનંતી કરવામાં આવે છે, તે દસ્તાવેજનું મૂળ અદાલતમાં રજૂ કરવું આવશ્યક છે. , એ.આઈ.આર. ૧૯૩૫ પી.સી. ૧૩૨ માં પ્રિવી કાઉન્સિલના લોર્ડશીપ્સે નોંધ્યું હતું:

તેમના લોર્ડશીપ્સ શ્રીપૂજા વિ. કંઠાયાલાલ, ૧૫ નાગ એલ.આર. ૧૯૨: એ.આઈ.આર. ૧૯૧૮ નાગ ૧૧૪ ના નિર્ણયને મંજૂરી આપે છે, જેમાં જુડિશિયલ કમિશનરે એવું ધાર્યું હતું કે મૂળ દસ્તાવેજના યોગ્ય નિષ્પાદન અંગેની ઉપધારણાને સમર્થન આપવા માટે માત્ર નકલનું ઉત્પાદન પૂરતું નહોતું , અને તેઓ ગોપીનાથ મહારાજ સંસ્થાન વિ. મોતી, ૩૦ નાગ એલ.આર. ૧૫૫: એ.આઈ.આર. ૧૯૩૪ નાગ ૬૭ માં તે નિર્ણયના અનુવર્તી ઉલટાવ સાથે સંમત થઈ શકતા નથી.

૧૪૫. આ દૃષ્ટિકોણને હરિહર પ્રસાદ વિ. દેઓનારાયણ પ્રસાદ, (એસ) એ.આઈ.આર. ૧૯૫૬ એસ.સી. ૩૦૫, પૃષ્ઠ ૩૧૦ માં સર્વોચ્ચ અદાલતે પુષ્ટિ આપી હતી. તેથી, દસ્તાવેજની વિષયવસ્તુ સાબિત કરવા માટે પ્રમાણિત નકલનો ઉપયોગ કરી શકાય તેમ હોવા છતાં, જ્યાં મૂળ રજૂ કરવામાં આવ્યું નથી અને માત્ર પ્રમાણિત નકલ જ રજૂ કરવામાં આવી છે, તેવા કેસમાં પુરાવા અધિનિયમની હેઠળ કોઈ વૈધાનિક અનુમાન ઉપલબ્ધ નથી.

૧૪૬. ઉપરોક્તમાંથી ઉદ્ભવતો આવશ્યક પ્રશ્ન એવો છે: શું રજીસ્ટ્રારના કાર્યાલય દ્વારા આપવામાં આવેલી વેચાણખતની પ્રમાણિત નકલ વેચાણખતના અમલને સાબિત કરવા માટે ગ્રાહ્ય છે? મારા મત મુજબ, આ બાબતનો ગંભીરતાપૂર્વક વિવાદ થઈ શકે તેમ નથી કે પ્રમાણિત નકલ, યદ્યપિ દ્વિતીયક પુરાવા તરીકે પુરાવામાં ગ્રાહ્ય હોય અને દસ્તાવેજની સામગ્રી સાબિત કરવા માટે પૂરતી હોઈ શકે, પરંતુ તેના અમલને સાબિત કરવા માટે પૂરતી નથી.

૧૪૭. તેમ છતાં, એવું દલીલ કરી શકાય નહીં કે પ્રમાણિત નકલ દસ્તાવેજની સામગ્રી પણ સાબિત કરવા પુરાવામાં ગ્રાહ્ય નથી. પુરાવા અધિનિયમની સામગ્રી એ સામાન્ય નિયમને અભિવ્યક્ત કરે છે કે દસ્તાવેજોની સામગ્રી પ્રાથમિક અથવા ગૌણ પુરાવા દ્વારા સાબિત કરી શકાય છે. "પ્રાથમિક" અને "ગૌણ પુરાવા" શબ્દોની સમજણ અને માં આપવામાં આવી છે. તે જ એવી જોગવાઈ કરે છે કે દસ્તાવેજો પ્રાથમિક પુરાવા દ્વારા જ સાબિત કરવા જોઈએ, સિવાય એવા કેસોમાં જ્યાં ગૌણ પુરાવાને ની હેઠળ મંજૂરી આપવામાં આવી હોય. આ કલમ એ મહાવાક્ય પર આધારિત છે કે 'શ્રેષ્ઠ પુરાવો' હંમેશા રજૂ થવો જોઈએ. પરંતુ જ્યારે એ સાબિત થાય કે મૂળ દસ્તાવેજ ગુમ થયો છે, અથવા જાણપૂર્વક દબાવી દેવામાં આવ્યો છે, અથવા વાદીના નિયંત્રણની બહારના કારણોસર રજૂ કરી શકાય તેમ નથી, ત્યારે ગૌણ પુરાવા પર નિશ્ચિતપણે વિચાર કરી શકાય.

૧૪૮. હવે કલમ ૬૫ હેઠળ, જ્યારે મૂળ દસ્તાવેજ જાહેર દસ્તાવેજ હોય ત્યારે દસ્તાવેજના અસ્તિત્વ, સ્થિતિ અથવા વિષયવસ્તુ અંગે દ્વિતીયક પુરાવો આપી

શકાય છે, જેનો અર્થ . અનુસાર જાહેર દસ્તાવેજ શું છે તે નિર્ધારિત થાય છે. ની ઉપકલમ (૨) એ દર્શાવે છે કે કોઈપણ રાજ્યમાં રાખવામાં આવતા ખાનગી દસ્તાવેજોના જાહેર અભિલેખો પણ જાહેર દસ્તાવેજો છે. તેથી આ કલમ એવા અભિલેખોને પણ સંદર્ભિત કરે છે જે ભારતીય નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ રાખવામાં આવે છે, ખાસ કરીને અને વિવિધ નોંધણી કચેરીઓમાં રાખવાના રજીસ્ટર-પુસ્તકોનો ઉલ્લેખ કરે છે. હેઠળ નોંધણી અધિકારીઓ ઉપર ચોક્કસ પુસ્તકો અને સૂચિઓના નિરીક્ષણની પરવાનગી આપવા તથા નોંધોની પ્રમાણિત નકલ આપવા કાનૂની ફરજ છે. ની ઉપકલમ (૫) હેઠળ ઉક્ત કલમ મુજબ આપવામાં આવતી બધી નકલો નોંધણી અધિકારી દ્વારા હસ્તાક્ષરિત અને મુહરબદ્ધ હોવી આવશ્યક છે. આવી પ્રમાણિત નકલો મૂળ દસ્તાવેજની વિષયવસ્તુ સાબિત કરવા માટે ગ્રાહ્ય ગણાશે.

૧૪૯. પુરાવા અધિનિયમ હેઠળ પણ જાહેર દસ્તાવેજોની સામગ્રી સાબિત કરવા માટે પ્રમાણિત નકલો ગ્રાહ્ય છે. તેમ છતાં, નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઈ અને પુરાવા અધિનિયમની જોગવાઈ વચ્ચે થોડો ફરક છે. જ્યાં નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઈ મૂળ દસ્તાવેજોની સામગ્રી સાબિત કરવા માટે પ્રમાણિત નકલોને ગ્રાહ્ય બનાવે છે, ત્યાં કલમ ૭૭ ની જોગવાઈ જાહેર દસ્તાવેજોની સામગ્રી સાબિત કરવા માટે પ્રમાણિત નકલોને ગ્રાહ્ય બનાવે છે. આ ફરકથી, હાલના કેસ સાથે સંબંધિત હદ સુધી, તેની અસર બદલાતી નથી. તેથી આ કલમ એટલે કે, , મૂળ દસ્તાવેજની સામગ્રી સાબિત કરવા માટે પ્રમાણિત નકલનો ઉપયોગ કરવાની

પરવાનગી આપે છે. તેવી જ રીતે નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઈ હેઠળ, ‘નોંધાયેલ’ શબ્દ ધરાવતું પ્રમાણપત્ર, સાથે દસ્તાવેજ જે પુસ્તકમાં નકલ કરવામાં આવ્યો હોય તેના નંબર અને પાના સાથે, નોંધણી અધિકારી દ્વારા હસ્તાક્ષરિત, સીલબદ્ધ અને તારીખિત કરવામાં આવશે. ઉપકલમ (૨) હેઠળનું આ પ્રમાણપત્ર, દસ્તાવેજ આ અધિનિયમમાં નિર્ધારિત રીતથી વિધિવત નોંધાયેલ હોવાનું અને જેમાં ઉલ્લેખ છે તે સમર્થન નોંધમાં દર્શાવેલ હકીકતો ત્યાં જણાવ્યા મુજબ બન્યા હોવાનું સાબિત કરવા માટે ગ્રાહ્ય છે.

૧૫૦. તેથી, માત્ર કોઈ દસ્તાવેજની નોંધણી થવી એ પોતે જ દસ્તાવેજના અમલનો પૂરતો પુરાવો ગણાય નહીં, છતાં નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં લેતાં નોંધણી અધિકારી દ્વારા આપવામાં આવેલી પ્રમાણિત નકલ અને પ્રમાણપત્ર, મારા નિષ્ણાત મત મુજબ, દસ્તાવેજની સામગ્રી સાબિત કરવા માટે પૂરતો પુરાવો બને છે અને અમુક હદ સુધી દસ્તાવેજના અમલનો પણ પુરાવો બને છે. શક્ય છે કે નોંધણી અધિકારી સમક્ષ અમલની સ્વીકૃતિનો પુરાવો, પુરાવા અધિનિયમની તે આવશ્યકતાઓને સંપૂર્ણ રીતે સંતોષતો ન હોય, જે મુજબ અમલકર્તાની સહી તેની જ હસ્તલિપીમાં હોવાનું સાબિત કરવું આવશ્યક છે. પરંતુ આવું દલીલ કરી શકાતું નથી કે નોંધણી અધિકારી સમક્ષ સહીની સ્વીકૃતિ કોઈ પણ સ્થિતિમાં દસ્તાવેજના અમલનો પુરાવો બની જ નહીં શકે. માન્ય રીતે એવી દલીલ થઈ શકે કે માત્ર નોંધણી અધિકારી સમક્ષ થયેલી સ્વીકૃતિના આધારે “દસ્તાવેજનો અમલ સાબિત થયો છે” એમ જાહેર કરવું

જોખમી થઈ શકે, પરંતુ નિશ્ચિતપણે જો અન્ય સમર્થક પુરાવો ઉપલબ્ધ હોય, તો નોંધણી અધિકારી સમક્ષ અમલની સ્વીકૃતિ એ સંબંધિત પુરાવાનો એક મહત્વનો ભાગ બની શકે છે, જેથી અમલ થયાનો અનુમાન કાયદેસર રીતે દોરી શકાય. અંતે, દસ્તાવેજની નોંધણી સાથે સંકળાયેલ ઔપચારિક ગાંભીર્યને અવગણવામાં આવી શકે નહીં. તેથી, નોંધણીની આ ઔપચારિક ગાંભીર્યમાંથી ઉદ્ભવતું કાનૂની અનુમાન અવગણવામાં આવી શકે નહીં,

૧૫૧. નોંધણી અધિનિયમ તથા પુરાવા અધિનિયમનું સંયુક્ત વાંચન મને આ નિષ્કર્ષે પહોંચાડે છે કે નોંધાયેલ દસ્તાવેજની પ્રમાણિત નકલ માત્ર રજૂ કરવાથી દસ્તાવેજના અમલનું પ્રમાણ પૂરતું થઈ શકે નહીં. પરંતુ દસ્તાવેજની સામગ્રી સાબિત કરવા માટે તે પૂરતી છે. હેઠળ રજિસ્ટ્રાર દ્વારા જારી કરાયેલ પ્રમાણપત્ર, અમલકર્તાએ રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ કરેલા અમલના સ્વીકારને અમુક હદ સુધી સાબિત કરવા પુરાવામાં સ્વીકાર્ય છે. એવું બની શકે કે કોઈ ખોટો વ્યક્તિ રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ ગયો હોય અને નોંધણી કરાવી હોય, પરંતુ હાલના કેસમાં એવો કોઈ આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો નથી. સાક્ષીપેટીમાં કોઈપણ વ્યક્તિને એવો સૂચન પણ કરવામાં આવ્યો નથી. જો નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૬૦(૨) હેઠળના રજિસ્ટ્રારના પ્રમાણપત્રમાં સમાવાયેલ સ્વીકાર ઉપરાંત, તે સ્વીકારને સમર્થન આપતો અન્ય પુરાવો પણ હોય, તો દસ્તાવેજનો અમલ સાબિત થયેલો માનવામાં આવી શકે. ઉપર જણાવ્યા મુજબ, નોંધાયેલ મૌખિક તથા દસ્તાવેજી પુરાવાની યોગ્ય વિચારણા કર્યા બાદ, નીચેનાં બંને અદાલતોએ વેચાણખતની અસલિયત તથા

વેચાણખતના યથાવત અમલ અંગે એકસરખું નિષ્કર્ષ નોંધ્યું છે. પાવર ઓફ એટર્ની તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલનો પ્રયાસ એવો છે કે તેઓ મને એવો અભિપ્રાય સ્વીકારવા પ્રેરિત કરે કે નોંધાયેલ પુરાવો ખામીયુક્ત છે અને વેચાણખતનો માન્ય અમલ થયેલો ઠરાવવા માટે પૂરતો નથી.

૧૫૨. સી.પી.સી.ની કલમ ૧૦૦ હેઠળની દ્વિતીય અપીલમાં વડી અદાલત કેટલી હદ સુધી જઈ શકે તે બાબતે સર્વોચ્ચ અદાલતના બે નિર્ણયોની મને પોતાને યાદ અપાવવી જોઈએ. સર્વોચ્ચ અદાલતે, મદામાંચી રામપ્પા અને અન્ય વિ. મુથાલુરા બોજપ્પા, એ.આઈ.આર. ૧૯૬૩ એસ.સી. ૧૬૩૩ માં અહેવાલિત કેસમાં, નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું;

અન્ય શબ્દોમાં કહીએ તો, માનનીય ન્યાયાધીશનો એવો અભિપ્રાય જણાય છે કે હકીકતના નિષ્કર્ષને ટકાવી રાખવા માટે પુરાવાની પર્યાપ્તતા અથવા પૂરકતા કાયદાનો એવો પ્રશ્ન છે, જેને દ્વિતીય અપીલમાં અસરકારક રીતે ઉઠાવી શકાય. અમારા મતે, આ સાચી કાનૂની સ્થિતિ વિષેનો સ્પષ્ટ ગેરસમજ છે. પુરાવાની ગ્રાહ્યતા નિઃસંદેહ કાયદાનો મુદ્દો છે, પરંતુ એકવાર તે દર્શાવવામાં આવે કે જેના આધારે હકીકતનિર્ધારક અદાલતો કાર્યરત રહી હતી તે પુરાવો ગ્રાહ્ય અને સંબંધિત હતો, ત્યારબાદ હકીકતનિર્ધારક અદાલતો દ્વારા નોંધાયેલા નિષ્કર્ષોથી વ્યથિત થયેલ કોઈ પક્ષકાર માટે વડી અદાલત સમક્ષ દ્વિતીય અપીલમાં આવી દલીલ કરવી ખુદી રહેતી નથી કે ઉક્ત પુરાવો સંબંધિત હકીકતના નિષ્કર્ષોને સમર્થન આપવા માટે પૂરતો નથી. હકીકતના નિષ્કર્ષને આધાર આપવા માટે

પુરાવાની પૂરકતા અથવા પર્યાપ્તતા એ હંમેશાં હકીકતનિર્ધારક અદાલત દ્વારા નક્કી કરવાનું વિષય તરીકે માન્ય કરવામાં આવ્યું છે અને તેને દ્વિતીય અપીલમાં વિવાદિત બનાવી શકાય નહીં. ક્યારેક આ સ્થિતિને એ રીતે વ્યક્ત કરવામાં આવે છે કે હકીકતના બધા પ્રશ્નોની જેમ, કોઈ કેસના સમર્થનમાં પુરાવાની પર્યાપ્તતા અથવા પૂરકતા પણ તેના નિર્ણય માટે જ્યુરીને સોંપવામાં આવે છે. આ સ્થિતિ હંમેશાં કોઈ ભિન્નમત વિના સ્વીકારવામાં આવી છે અને નિઃશંકપણે એવું કહી શકાય કે તે એવી બાબતનો ઉદ્દેશ કરે છે જેને યોગ્ય રીતે એક મૂળભૂત સિદ્ધાંત તરીકે વર્ણવી શકાય. તેથી, જ્યારે જ્યારે આ અદાલતને એ બાબતમાં સંતોષ થાય કે દ્વિતીય અપીલનો નિર્ણય કરતાં હાઈકોર્ટ, ભલે અજાણતાં અને સહજ રીતે, અથવા જેમ કે આ પ્રકરણમાં ઇરાદાપૂર્વક, કલમ ૧૦૦ દ્વારા નિર્ધારિત મર્યાદાઓનું ઉલ્લંઘન કર્યું છે, ત્યારે હસ્તક્ષેપ કરવો અને ઉક્ત જોગવાઈઓને અમલમાં મૂકવો આ અદાલતનું કર્તવ્ય બની જાય છે. શક્ય છે કે કેટલાક કેસોમાં દ્વિતીય અપીલનો નિર્ણય કરતી વડી અદાલત એવો અભિપ્રાય ધારણ કરવા પ્રેરાય કે હકીકતનિર્ધારક અદાલતો દ્વારા નોંધાયેલા હકીકતના નિષ્કર્ષો દ્વારા કેસમાં તે જે ન્યાય અથવા સમતુલ્યતા માને છે તેનો પાલન થયો નથી; પરંતુ આવી પ્રસંગોએ એ યાદ રાખવું જરૂરી છે કે અદાલતોમાં જે ન્યાય આપવામાં આવે છે તે કાયદા અનુસારનો ન્યાય છે, અને ન્યાયસંગતતા તથા સમતુલ્યતાના વિચાર, તેઓ કેટલા પણ મહત્વપૂર્ણ હોય, તેમ છતાં કાયદાની સ્પષ્ટ અને વ્યક્ત જોગવાઈઓને આધીન રહેવા જ પડે. જો વડી અદાલત દ્વિતીય અપીલોમાં પોતાના નિર્ણયો સુધી પહોંચતી વખતે કલમ ૧૦૦ ની સ્પષ્ટ જોગવાઈઓનું

ઉદ્ધંધન કરે, તો તે અનિવાર્ય રીતે એવા નિર્ણયોમાં વિચલિત કરનાર અનિશ્ચિતતાનું એક તત્વ પ્રવેશિત કરશે, જે સામાન્ય રીતે જુગાર સાથે સંકળાયેલું હોય છે; અને તેવો કલંક એવો છે, જેને ટાળવા માટે ન્યાયિક પ્રક્રિયાએ સદા અને અત્યંત કાળજીપૂર્વક પ્રયત્નશીલ રહેવું જોઈએ.

૧૫૩. સર્વોચ્ચ અદાલતે, ડેઈટી પટ્ટાભિરામસ્વામી વિ.

એસ. હન્યમર્યા, જે ૧૯૫૯ એ.આઈ.આર. (એસ.સી.) ૫૭ માં અહેવાલિત છે, નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું:

“ માલિકીહક્ક વિષેનો નિષ્કર્ષ વિદ્વાન જિલ્લા ન્યાયાધીશે કોઈપણ માલિકીહક્કના દસ્તાવેજના આધાર પર નહીં, પરંતુ પક્ષકારોએ રજૂ કરેલા સંબંધિત દસ્તાવેજ તથા મૌખિક પુરાવાની વિચારણા કરીને નોંધ્યો હતો. તેથી, અમારી દૃષ્ટિએ, ઉક્ત નિષ્કર્ષને રદ કરતાં વિદ્વાન ન્યાયાધીશે સ્પષ્ટપણે પોતાની અધિકારક્ષેત્રની હદ વટાવી હતી. કલમ ૧૦૦ની જોગવાઈઓ સ્પષ્ટ અને નિર્વિવાદ છે. ઇસવીસન ૧૮૯૧માં જ, દૂર્ગા ચૌધ્રાણી વિ. જવાહિર સિંઘ, ૧૭ ઇન્ડ. એપ ૧૨૨ (પીસી), માં ન્યાયિક સમિતિએ આ મુજબ જણાવ્યું હતું

તથ્ય અંગેના ત્રુટિપૂર્ણ નિષ્કર્ષના આધાર પર બીજી અપીલ સ્વીકારવાની અધિકારક્ષેત્રતા નથી, ભલે તે ભૂલ કેટલીય ગંભીર જણાતી હોય.

આ નિર્ણયમાં નિર્ધારિત સિદ્ધાંતને પ્રિવી કાઉન્સિલ તેમજ આ દેશમાં વિવિધ વડી અદાલતો દ્વારા અગણિત કેસોમાં અનુસરવામાં આવ્યો છે. ફરીથી,

મિડનાપુર જમીંદારી કો. લિ. વિ. ઉમા ચરણ, ૨૯ કેલ ડબલ્યુ.એન. ૧૩૧ : ૧૯૨૩ એ.આઈ.આર.(પી.સી.) ૧૮૭), મામલે ન્યાયિક સમિતિએ નીચે મુજબ દર્શાવીને તે સિદ્ધાંતનું વધુ સ્પષ્ટીકરણ કર્યું:

જો નક્કી કરવાનું પ્રશ્ન તથ્યનું હોય, તો માત્ર એટલા માટે કે જે દસ્તાવેજો હક્કના શીર્ષકરૂપ દસ્તાવેજો નથી અથવા અન્યથા હકોના પ્રત્યક્ષ આધાર નથી, પરંતુ માત્ર ઐતિહાસિક દસ્તાવેજો છે, તેમની વ્યાખ્યા કરવી પડે છે, તેથી તે કાયદાનો પ્રશ્ન બની જતો નથી.

ફર્સ્ટ અપીલની અદાલતનો નિષ્કર્ષ કેટલાક દસ્તાવેજો પુરાવા પર આધારિત છે એટલા માત્રથી તે હકીકતનો નિષ્કર્ષ ઓછો થતો નથી (જુઓ ૧૧ આઈ.એલ.આર. (લાહ) ૧૯૯ : ૧૯૩૦ એ.આઈ.આર. (પી.સી.) ૯૧). પરંતુ, કલમ ૧૦૦, દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતાની જોગવાઈઓના વ્યાપ અંગે આવા સ્પષ્ટ અને અધિકૃત ઉચ્ચાર હોવા છતાં, વડી અદાલતના કેટલાક વિદ્વાન ન્યાયાધીશો બીજી અપીલોનું નિરાકરણ એમ કરે છે જાણે તે પ્રથમ અપીલો હોય. આથી, વડી અદાલત તે પાસે ન હોય તેવી અધિકારિતા ધારણ કરે છે અને તેનો ઉપયોગ કરે છે તે બાબત ઉપરાંત, વિવાદપ્રક્રિયામાં જુગારનું તત્વ પ્રવેશે છે અને વાદી જનતાના મનમાં ગૂંચવણ ઊભી થાય છે. આ કેસ, દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતાની કલમ ૧૦૦ હેઠળની પોતાની અધિકારિતાથી વધીને વડી અદાલતના ન્યાયાધીશ દ્વારા કરાયેલા આવા હસ્તક્ષેપનું એક પ્રમાણભૂત દૃષ્ટાંત પૂરો પાડે છે. તેથી, સંબંધિત પુરાવાની મૂલવણીના આધારે ફર્સ્ટ અપીલની અદાલતે

આપેલા હકીકતના નિષ્કર્ષોમાં બીજી અપીલમાં હસ્તક્ષેપ કરવાની વડી અદાલતના વિદ્વાન ન્યાયાધીશને કોઈ અધિકારિતા ન હતી, તે સરળ આધાર પર વડી અદાલતની હુકમનામાને રદ કરવાથી વિના અમારી પાસે બીજો કોઈ વિકલ્પ નથી. પરિણામે, વડી અદાલતની હુકમનામું રદ કરવામાં આવે છે અને અપીલ સર્વ તબક્કાઓના ખર્ચ સાથે મંજૂર કરવામાં આવે છે.” ૧૫૪. આમ, નીચેની બન્ને અદાલતો દ્વારા નોંધાયેલા સમવર્તી નિષ્કર્ષોને ધ્યાનમાં લેતાં તેમજ નીચેની બન્ને અદાલતોના બન્ને ચુકાદાઓમાં થયેલી ચર્ચાને પણ ગણવામાં લેતાં, વેચાણદસ્તાવેજની અસલિયત અંગે, વિશેષ કરીને તેની સામગ્રી તેમજ તેના અમલના પુરાવા સંબંધે, નીચેની બન્ને અદાલતો જે હકીકતના નિષ્કર્ષે પહોંચી છે તેને સમર્થન આપવા પુરાવાની પૂરતાશ અથવા પર્યાપ્તતા વિષે મને પ્રવેશ કરવો જોઈએ નહીં.

૧૫૫. ઉપરોક્ત ચર્ચા આ અદાલત દ્વારા ઘડવામાં આવેલા પ્રશ્ન નં. ૧૨(એ), ૧૨(બી), ૧૨(સી), ૧૨(ડી), ૧૨(ઈ) અને ૧૨(એફ) ના ઉત્તર આપે છે.

૧૫૬. ઉપરોક્ત બાબત મને નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૨૩ સંબંધિત પ્રશ્ન તરફ દોરી જાય છે. નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૨૩ આ પ્રમાણે છે:

૨૩. દસ્તાવેજો રજૂ કરવાનો સમય.— કલમ ૨૪, ૨૫ અને ૨૬ માં સમાવાયેલ જોગવાઈઓને આધિન રહીને, વસીયત સિવાયનો કોઈપણ દસ્તાવેજ નોંધણી માટે સ્વીકારવામાં આવશે નહીં, જો તે હેતુસર તેના અમલની તારીખથી ચાર મહિનાની અંદર યોગ્ય અધિકારી સમક્ષ રજૂ કરવામાં ન આવ્યો હોય: પરંતું, કોઈ

હુકમનામા અથવા હુકમની નકલ, તે હુકમનામું અથવા હુકમ કરવામાં આવ્યો તે દિવસથી ચાર મહિનાની અંદર રજૂ કરી શકાશે, અથવા જ્યાં તે અપીલપાત્ર હોય ત્યાં, તે અંતિમ બને તે દિવસથી ચાર મહિનાની અંદર રજૂ કરી શકાશે.

૧૫૭. પાવર ઓફ એટર્ની માટે હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી દેસાઈએ જોરદાર રીતે રજૂઆત કરી કે વિવાદિત વેચાણખત તા. ૨૫મી ફેબ્રુઆરી, ૧૯૬૫ના રોજ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યું હતું. તે જ નોંધણીના હેતુસર ઉપ-નોંધકની કચેરીમાં તા. ૨૫મી જાન્યુઆરી, ૧૯૬૬ના રોજ રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું અને અંતે તેનું નોંધણીકરણ તા. ૨૦મી ઓગસ્ટ, ૧૯૬૬ના રોજ કરવામાં આવ્યું હતું. શ્રી દેસાઈની રજૂઆત એ છે કે નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૨૩ને ધ્યાનમાં લેતાં, સંપૂર્ણ વ્યવહારને રદબાતલ ગણાવી શકાય, કારણ કે વેચાણખતનો અમલ થયાની તારીખથી ચાર મહિનાની અંદર તેનું નોંધણીકરણ થવું આવશ્યક છે. શ્રી દેસાઈના મતે, ભલે વેચાણખત તા. ૨૫મી ફેબ્રુઆરી, ૧૯૬૫ના રોજ અમલમાં મૂકાયું હોવાનું દર્શાવવામાં આવ્યું હોય, તે તા. ૨૫મી જાન્યુઆરી, ૧૯૬૬ના રોજ, અર્થાત્ ચાર મહિનાની મર્યાદા બાદ ઘણો વિલંબથી રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું અને આવી પરિસ્થિતિમાં પ્રથમ દ્રષ્ટિએ તેનું નોંધણીકરણ થવું શક્ય જ ન હતું. આ હકીકતનો સામાવાળાઓએ વિવાદ કર્યો છે. સામાવાળાઓના મતે, વેચાણખત પોતે જ દર્શાવે છે કે સ્ટેમ્પ કાગળ તા. ૨૧મી જાન્યુઆરી, ૧૯૬૬ના રોજ ખરીદવામાં આવ્યો હતો અને તેથી તે તા. ૨૫મી ફેબ્રુઆરી, ૧૯૬૫ના રોજ અમલમાં મૂકાયેલું હોઈ શકે નહીં. આવી પરિસ્થિતિમાં, શ્રી દેવેના મતે, નોંધણી

અધિનિયમની કલમ ૨૩ સંબંધિત મુદ્દો અગત્યહીન બની જાય છે. તે ઉપરાંત, શ્રી દવેએ દર્શાવ્યું કે આ અંગે કોઈ આક્ષેપો જ કરવામાં આવ્યા નથી. સમગ્ર વાદપત્રમાં આ મુદ્દો ઉઠાવવામાં આવ્યો નથી. શ્રી દવેએ વધુમાં દર્શાવ્યું કે નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૨૩ના સંદર્ભમાં વેચાણની નોંધણીની કાયદેસરતા અને માન્યતા બાબતે કોઈ મુદ્દો ઘડવાની તક નીચલી અદાલતને પણ મળી નહોતી. આવી પરિસ્થિતિમાં, શ્રી દવેના મતે, આ મુદ્દાની બીજી અપીલમાં તપાસ કરવી યોગ્ય નથી.

૧૫૮. ઉપરોક્ત મર્યાદા સુધી, હું શ્રી ડેવ સાથે સહમત છું. એ સત્ય છે કે નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૨૩ સંબંધે વાદપત્રમાં નામમાત્રનું પણ યોગ્ય કથન નથી. આ બાબતમાં કોઈ આધાર રચવામાં આવ્યો નથી. યદ્યપિ, બે અદાલતોએ આ મુદ્દાને સ્પર્શ કર્યો હતો, પરંતુ અંતે આ બાબતમાં કોઈ નિશ્ચિત નિષ્કર્ષ નોંધવામાં આવ્યો નથી. આ કાયદા અને તથ્યનો મિશ્ર પ્રશ્ન હોવાથી, હું આ દ્વિતીય અપીલમાં તે જ બાબતમાં પ્રવેશ કરવાનું ઇચ્છતો નથી. એવું જણાય છે કે આ મુદ્દો પ્રથમ વખત નીચલી અદાલત સમક્ષ દલીલો દરમિયાન ઉઠાવવામાં આવ્યો હતો.

૧૫૯. ઉપરોક્ત સંદર્ભમાં, હું રામ સરુપ ગુપ્તા વિ. બિશુન નારાયણ ઇન્ટર કોલેજ ના પ્રકરણમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના એ.આઈ.આર. ૧૯૮૭ એસ.સી. ૧૨૪૨ માં અહેવાલિત નિર્ણયનો ઉલ્લેખ કરી શકું છું અને તેના પર આધાર રાખી શકું છું, જેમાં સર્વોચ્ચ અદાલતે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું:

પક્ષકાર દ્વારા પોતાના દ્વારા સ્થાપિત કરવામાં આવેલ કેસના સમર્થનમાં તમામ આવશ્યક અને મહત્વપૂર્ણ હકીકતોનું અભિવચન કરેલું હોવું જોઈએ. અભિવચનના અભાવે, જો કોઈ હોય તો, પક્ષકારો દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલ પુરાવાનો વિચાર કરી શકાતો નથી. કોઈપણ પક્ષકારને પોતાના અભિવચનથી પરે જવાની પરવાનગી આપવી જોઈએ નહીં. અભિવચનનો હેતુ અને ઉદ્દેશ્ય એ છે કે વિરોધી પક્ષકારને તે કયા કેસનો સામનો કરવો છે તેની જાણ થાય. ન્યાયસંગત વિચારણા થાય તે માટે પક્ષકારએ આવશ્યક મહત્વપૂર્ણ હકીકતો દર્શાવવો અનિવાર્ય છે જેથી બીજા પક્ષકારને અચાનક સ્થિતિમાં મૂકી દેવામાં ન આવે. જોકે, અભિવચનને ઉદાર અર્થઘટન મળવું જોઈએ; અતિસૂક્ષ્મ તકનીકી ભેદોથી ન્યાયને પરાજિત કરવા માટે દુરાગ્રહી અભિગમ અપનાવવો જોઈએ નહીં. ક્યારેક, અભિવચન એવા શબ્દોમાં વ્યક્ત કરવામાં આવે છે કે જે કાયદાની કડક વ્યાખ્યા અનુસાર સ્પષ્ટ રીતે કોઈ કેસ સ્થાપિત કરતા ન હોઈ શકે; તેવી સ્થિતિમાં કેસ અને તે મુદ્દાઓ નક્કી કરવા માટે, જેઓના આધારે પક્ષકારો વિચારણામાં ગયા હતા, અદાલતનું કર્તવ્ય અભિવચનના સ્વરૂપને નહીં પરંતુ તેના સારતત્ત્વને નિર્ધારિત કરવાનું છે. એકવાર એવું જણાય કે અભિવચનમાં ખામી હોવા છતાં પક્ષકારો કેસથી અવગત હતા અને તેઓએ તે મુદ્દાઓ પર પુરાવો રજૂ કરીને વિચારણા આગળ ધપાવી હતી, ત્યારે અપીલમાં અભિવચનના અભાવનો પ્રશ્ન ઉઠાવવો કોઈ પક્ષકાર માટે ખુલ્લો રહેતો નથી.

૧૬૦. ઉપરોક્ત ચર્ચા આ અદાલતે ઘડેલા પ્રશ્ન નં. ૧૨(જી) નો જવાબ આપે છે.

૧૬૧. હાલના બીજી અપીલમાં નિર્ધારિત થયેલા કાનૂનના મહત્વપૂર્ણ પ્રશ્નોમાંનો એક પ્રશ્ન, બે સગીર વ્યક્તિઓની સંમતિના અભાવ અંગે, તેમની પિતાએ કરેલા મિલકતના હસ્તાંતરણના સંદર્ભમાં છે. આ અદાલતે નિર્ધારિત કર્યોલો પ્રશ્ન નં. ૧૨(એચ) નીચે મુજબ છે:

શું બે સગીરોનાં સંમતિના અભાવે અને માનનીય જિલ્લા અદાલતની સંમતિ તથા મંજૂરી વિના મિલકતનું વેચાણ કરી શકાય તેમ હતું?

૧૬૨. હિંદુ અલ્પવયસ્કતા અને સંરક્ષકતા અધિનિયમ, ૧૯૫૬ ની કલમ ૮(૨)માં એવી જોગવાઈ છે કે અલ્પવયસ્કની કોઈપણ મિલકતના નિકાલ માટે સંરક્ષકે, તેવો નિકાલ કરાવવા પૂર્વે, જિલ્લાની અદાલતની પૂર્વ પરવાનગી મેળવવી આવશ્યક છે. તેમ છતાં, અપીલકર્તાઓ પર હિંદુ અલ્પવયસ્કતા અને સંરક્ષકતા અધિનિયમ, ૧૯૫૬ લાગુ પડતો નથી. અપીલકર્તાઓ મુસ્લિમ છે. હિંદુ અલ્પવયસ્કતા અને સંરક્ષકતા અધિનિયમ, ૧૯૫૬ લાગુ પડે તેવી પરિસ્થિતિમાં પણ, જિલ્લાની અદાલતની પૂર્વ પરવાનગી વિના સંરક્ષક દ્વારા અલ્પવયસ્કની મિલકતનો કરવામાં આવેલ નિકાલ શૂન્ય નહીં પરંતુ સંબંધિત અલ્પવયસ્કના વિકલ્પે અને તે પુખ્તવય પ્રાપ્ત કર્યા પછી રદ કરી શકાય એવો હોય છે. આવો વિકલ્પ અલ્પવયસ્કે પુખ્તવય પ્રાપ્ત કર્યાની તારીખથી ત્રણ વર્ષની અંદર એવા હસ્તાંતરણને રદ કરવા માટે યોગ્ય દીવાની દાવો દાખલ કરીને

અમલમાં મૂકવો આવશ્યક છે (જુઓ, હિંદુ અલ્પવયસ્કતા અને સંરક્ષકતા અધિનિયમ, ૧૯૫૬ ની કલમ ૮(૩) ને લિમિટેશન એક્ટ, ૧૯૬૩ ના અનુચ્છેદ ૬૦ સાથે વાંચતા).

૧૬૩. ઉપરોક્ત મુજબ આ અદાલતે ઘડેલા પ્રશ્ન નં. ૧૨(એચ) નો જવાબ મળી જાય છે.

૧૬૪. બીજી અપીલ સ્વીકારતી વખતે આ અદાલત દ્વારા ઘડવામાં આવેલા તમામ પ્રશ્નોના ઉત્તર તે મુજબ વાદીઓના વિરુદ્ધ આપવામાં આવે છે.

૧૬૫. ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ કારણોને કારણે, આ બીજી અપીલ નિષ્ફળ જવી જોઈએ અને ખર્ચ સહિત આથી નામંજૂર કરવામાં આવે છે. અપીલકર્તાઓ અદાલત ફી ચુકવશે.

(જે. બી. પારડીવાલા, ન્યાયમૂર્તિ)

૧૬૬. ચુકાદો ઉચ્ચારવામાં આવ્યા પછી, પાવર ઓફ એટર્ની ધારક તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી હૃદય બુચે એવી વિનંતી કરી કે આ અદાલતે અગાઉ આપેલો, દાવાની મિલકતના સ્વરૂપ, લક્ષણ અને કબજા બાબતે પક્ષકારોને યથાવત સ્થિતિ જાળવવા દિશા આપતો, અંતરિમ હુકમ આજથી વધુ ચાર અઠવાડિયાની અવધિ માટે ચાલુ રાખવામાં આવે. શ્રી બુચની વિનંતિને ધ્યાનમાં લેતાં, આ અદાલતે અગાઉ કર્યો હતો અને જે આજદિન સુધી ચાલુ રહ્યો છે તે અંતરિમ હુકમ વધુ ચાર અઠવાડિયાની અવધિ માટે ચાલુ રહેશે.

(જે. બી. પારડીવાલા, ન્યાયમૂર્તિ)

The translation of this judgment has been provided by M/s

Hyperlink E-Solutions Pvt. Ltd.

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.