

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgement in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====

અનામત રાખેલ તારીખ: ૦૮/૦૧/૨૦૨૬

જાહેર કરેલ તારીખ: ૨૮/૦૧/૨૦૨૬

અમદાવાદ ખાતેની ગુજરાતની ઉચ્ચ અદાલતમાં

આર/સેકન્ડ અપીલ નંબર ૧૮૬/૨૦૧૮

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમુર્તી શ્રી જે. સી. દોશી સહી/—

=====

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર: હા

=====

વોહરા અહેમદભાઈ ઈબ્રાહીમભાઈ

વિરુદ્ધ

ઓગસ્ટીન ઉર્ફે અનિલકુમાર આનંદભાઈ ખ્રિસ્તી અને અન્ય

=====

હાજરી:

અપીલકર્તા નંબર ૧ તર્ફે શ્રી નિરવ સી. ઠક્કર (૨૨૦૬)

સામાવાળા નંબર ૧, ૨ તર્ફે શ્રી હિરેન એમ. મોદી (૩૭૩૨)

કોરમ: માનનીય ન્યાયમુર્તીશ્રી જે. સી. દોશી

સી.એ.વી. ચુકાદો

૧. દિવાની કાર્યરીતિ સંહિતા (ત્યારબાદ 'સંહિતા' તરીકે ઉલ્લેખિત) ની કલમ ૧૦૦ હેઠળની આ સેકન્ડ અપીલ નીચેની વિદ્વાન અદાલતના સહવર્તી ચુકાદાને પડકારે છે, જેમાં વાદીનો દાવો એટલે કે રેગ્યુલર દિવાની મુકદમા નંબર ૪૪/૨૦૦૭, તારીખ ૨૪/૦૭/૨૦૧૭ ના ચુકાદા અને હુકમનામા દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો, જેને વિદ્વાન એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા રેગ્યુલર દિવાની અપીલ નંબર ૧૨૨/૨૦૧૭ માં તારીખ ૦૭/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજ બહાલી આપવામાં આવી હતી.

૨. પક્ષકારોને સગવડ માટે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષના તેમના દરજ્જા મુજબ વાદી અને પ્રતિવાદી તરીકે સંબોધવામાં આવ્યા છે.

૩. આ સેકન્ડ અપીલનો નિર્ણય કરવા માટે જરૂરી હકીકતો ટૂંકમાં નીચે મુજબ છે:—

૩.૧ વાદીએ બોરસદ ગામ, જિલ્લો: આણંદમાં આવેલી મુકદમોં સર્વે નંબર ૨/૧૨૦૬ વાળી દુકાન (દાવો કરેલ દુકાન) ના ગીરોને છોડાવવા માટે પ્રતિવાદી વિરુદ્ધ દાવો દાખલ કર્યો હતો, જેનો કબજો 'શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો' ના દસ્તાવેજ કરી પ્રતિવાદીને સોંપવામાં આવ્યો હતો.

૩.૨ વાદી દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી હકીકત એવી છે કે, વાદીએ તારીખ ૦૨/૦૨/૧૯૯૧ ના રોજ પ્રતિવાદી પાસેથી ૧૫,૦૦૦/- રૂપિયા મેળવીને શરતી વેચાણનો ગીરો દસ્તાવેજ કરી દાવો કરેલ દુકાનનો કબજો સોંપ્યો હતો, જેમાં ૧૫,૦૦૦/- રૂપિયાની રકમ પરત ચૂકવ્યેથી પુનઃ ટ્રાન્સફર નો દસ્તાવેજ કરી આપવાની શરત હતી.

૩.૩ તારીખ ૩૧/૦૫/૧૯૯૬ ના રોજ વધારાની ૧૫,૦૦૦/- રૂપિયાની રકમ મેળવ્યા બાદ બીજું શરતી વેચાણખત કરવામાં આવ્યું હતું, જેના દ્વારા વાદી અને પ્રતિવાદી એકબીજા સાથે બંધાયા હતા કે વાદી દ્વારા કુલ ૩૦,૦૦૦/- રૂપિયા મેળવવામાં આવ્યા છે, જે જો તે તારીખથી ૫ વર્ષની અંદર પ્રતિવાદીને પરત ચૂકવવામાં આવે, તો પુનઃ ટ્રાન્સફરનો દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવશે. બંને દસ્તાવેજો સબ-રજિમુકદમોરાર, બોરસદ સમક્ષ નોંધાયેલા હતા.

૩.૪ ત્રીજો કરાર તારીખ ૦૯/૦૭/૨૦૦૧ ના રોજ કરવામાં આવ્યો હતો, જે દિવસે વાદી અને પ્રતિવાદીએ અંદરોઅંદર પુનઃ ટ્રાન્સફરના દસ્તાવેજ માટેની સમયમર્યાદા ૩૦ વર્ષ સુધી લંબાવવાનું નક્કી કર્યું હતું. જો તે તારીખથી ૩૦ વર્ષની અંદર વાદી ૩૦,૦૦૦/- રૂપિયા પ્રતિવાદીને પરત ચૂકવે, તો પ્રતિવાદીએ વાદીની તરફેણમાં પુનઃ ટ્રાન્સફરનો દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૩.૫ વાદીએ એવી રજૂઆત કરી કે તારીખ ૦૪/૦૧/૨૦૦૭ ના રોજ વાદીએ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ દ્વારા પ્રતિવાદીને નોટિસ આપી હતી અને જણાવ્યું હતું કે તે પ્રતિવાદીને ૩૦,૦૦૦/- રૂપિયા પરત ચૂકવવા માટે તૈયાર અને ઉત્સુક છે અને તેના બદલામાં તેણે પ્રતિવાદી પાસે પુનઃ ટ્રાન્સફરનો દસ્તાવેજ કરીને ટાઈટલ પરત આપવાની માંગ કરી હતી. નોટિસનો કોઈ જવાબ આપવામાં આવ્યો ન હતો. આથી, વાદીએ પ્રતિવાદી સામે શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો મુકેલી મિલકત

છોડાવવા અને ૩૦,૦૦૦/- રૂપિયા સ્વીકારી વાદીની તરફેણમાં પુનઃ ટ્રાન્સફરનો દસ્તાવેજ કરી આપવાની દાદ માંગતો રેગ્યુલર દિવાની મુકદમો નંબર ૪૪/૨૦૦૭ વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ દાખલ કર્યો હતો.

૩.૬ દાવામાં પ્રતિવાદીએ એવો બચાવ કર્યો હતો કે જે દસ્તાવેજો શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરોના હોવાનું કહેવાય છે, તે ખરેખર વાદી દ્વારા પ્રતિવાદીને દુકાન ભાડે આપતી વખતે 'પગડી' ની રકમ સ્વીકારવાના બદલામાં કરવામાં આવ્યા હતા. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે પક્ષકારો વચ્ચે મકાનમાલિક અને ભાડૂઆતનો સંબંધ છે, જે 'બોમ્બે રેન્ટ, હોટલ એન્ડ લોજિંગ હાઉસ રેટ્સ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭' (ત્યારબાદ 'રેન્ટ એક્ટ' તરીકે ઉલ્લેખિત) ની જોગવાઈઓ હેઠળ આવે છે. વાદીને નિયમિતપણે ભાડું ચૂકવવામાં આવતું હતું; જો કે વાદીએ કોઈ રસીદ આપી ન હતી, પરંતુ હિસાબી ચોપડાઓમાં વાદીના નામે જરૂરી એન્ટ્રીઓ કરવામાં આવી હતી, જે દર્શાવે છે કે વાદીને ભાડું ચૂકવવામાં આવ્યું હતું. બચાવમાં વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે વાદીએ 'રેન્ટ એક્ટ' હેઠળ ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહીથી બચવા માટે જાણી જોઈને દાવો કરેલ દુકાન શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો હોવાનો દાવો કરતો દાવો દાખલ કર્યો છે.

૩.૭ બંને પક્ષો દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલો અંગે વિદ્વાન એડિશનલ સિવિલ જજ, બોરસદ દ્વારા બંને પક્ષોને પુરાવા રજૂ કરવાની મંજૂરી આપીને કાર્યવાહી કરવામાં આવી હતી. વિદ્વાન સેકન્ડ એડિશનલ સિવિલ જજે વાદીની

તરફેલામાં રેગ્યુલર દિવાની મુકદમો મંજૂર કર્યો હતો અને ગીરો છોડાવવા માટેનું પ્રાથમિક હુકમનામું તૈયાર કર્યું હતું, જેમાં વાદીને ૩૦,૦૦૦/- રૂપિયાની ગીરો રકમ પ્રતિવાદીને ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો અને બદલામાં પ્રતિવાદીને પુનઃ ટ્રાન્સફરનો દસ્તાવેજ કરી આપવા અને દાવો કરેલ દુકાનનો શાંત અને ખાલી કબજો વાદીને સોંપવા નિર્દેશ આપ્યો હતો.

૩.૮ તેનાથી નારાજ થઈને, પ્રતિવાદીએ આણંદની થર્ડ એડિશનલ ડીસ્ટ્રીક્ટ જજની અદાલત સમક્ષ રેગ્યુલર દિવાની અપીલ નંબર ૧૨૨/૨૦૦૭ દાખલ કરી હતી, જે અસફળ રહી હતી. વિદ્વાન એપેલેટ કોર્ટ રેકૉર્ડ પરના પુરાવાઓનું પુનઃમૂલ્યાંકન કર્યા પછી વિદ્વાન દિવાની કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને હુકમનામાને બહાલી આપી હતી.

૩.૯ તેનાથી વધુ નારાજ થઈને, પ્રતિવાદી સેકન્ડ અપીલ દ્વારા આ અદાલત સમક્ષ આવ્યા છે.

૪. તારીખ ૦૫/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ, આ અદાલતની બેન્ચે નીચે મુજબના કાયદાના નોંધપાત્ર પ્રશ્નો નક્કી કરીને આ સેકન્ડ અપીલ દાખલ કરી હતી:—

(એ) શું નીચેની અદાલતોએ રેકૉર્ડ પરના દસ્તાવેજો તેમજ મૌખિક પુરાવાઓનું મૂલ્યાંકન કરવામાં ગંભીર ભૂલ કરી છે, જે સ્થાપિત કરે છે કે

દુકાન ખરેખર અપીલકર્તાને ભાડે આપવામાં આવી હતી અને વાદી દ્વારા ગીરો મૂકવામાં આવી ન હતી?

(બી) શું નીચેની અદાલતોએ એ હકીકતની નોંધ લેવામાં ગંભીર ભૂલ કરી છે કે હાલના કેસની હકીકતોમાં 'ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ'ની કલમ ૫૮ લાગુ પડતી નથી કારણ કે વાદી દ્વારા જે કરારો પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે તેમાં કલમ ૫૮ ની ફરજિયાત જરૂરિયાતોનો સમાવેશ કરવામાં આવ્યો નથી?

(સી) શું નીચેની અદાલતોએ તારીખ ૦૯/૦૭/૨૦૦૧ ના બિન-નોંધાયેલ દસ્તાવેજના આધારે વાદીની દલીલને ગ્રાહ્ય રાખવી જોઈતી હતી?

(ડી) શું નીચેની અદાલતોએ એવું ઠરાવવું જોઈતું હતું કે વાદી દ્વારા જે દસ્તાવેજો પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે તે માત્ર રેન્ટ એક્ટની જોગવાઈઓમાંથી છટકવા માટે જ હતા અને તે શરતી ગીરો ન હતો?

પ. અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલ શ્રી નિરવ સી. ઠક્કર રજૂઆત કરે છે કે નીચેની અદાલતે આંક ૨૪(સી), ૨૪(ડી) અને ૨૪(ઈ) પરના દસ્તાવેજોની શરતો અને નિયમોનું અર્થઘટન કર્યા વિના તેને શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો તરીકે ગણવામાં ગંભીર ભૂલ કરી છે. તેઓ એવી રજૂઆત કરે છે કે, વાસ્તવમાં નીચેની અદાલતે એ નક્કી કરવાની જરૂર હતી કે આંક ૨૪(સી), ૨૪(ડી) અને ૨૪(ઈ) પર રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજો શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો હતા કે પુનઃખરીદીની શરત સાથેનું વેચાણ.

પ.૧ તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરે છે કે નીચેની અદાલતે 'ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨' (ત્યારબાદ 'ટી.પી. એક્ટ' તરીકે ઉલ્લેખિત) ની કલમ ૫૮(સી) ના અર્થઘટનમાં ગંભીર ભૂલ કરી છે.

પ.૨ તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરે છે કે રેકૉર્ડ પરના ત્રણેય દસ્તાવેજોની શરતો અને વિગતો સ્પષ્ટપણે સૂચવે છે કે તે પુનઃખરીદીની શરત સાથેનું વેચાણ હતું. પક્ષકારો વચ્ચે દેવાદાર અને લેણદારનો કોઈ સંબંધ ન હતો, જે શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો સ્થાપિત કરવા માટે આવશ્યક છે. આ તમામ પાસાઓ પર નીચેની અદાલત દ્વારા ધ્યાન આપવામાં આવ્યું ન હોવાથી, તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટનો હુકમ કાયદાકીય રીતે ખામીયુક્ત છે અને કાયદાના પ્રસ્થાપિત સિદ્ધાંતોની વિરુદ્ધ છે.

ક. પ્રતિવાદીએ દાવાની કાર્યવાહીમાં જે બચાવ કર્યો છે તે અંગે વિદ્વાન વકીલ શ્રી નિરવ સી. ઠક્કરે રજૂઆત કરી કે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ એ તપાસવાની જરૂર હતી કે પક્ષકારો વચ્ચે દેવાદાર અને લેણદારના સંબંધના અભાવે, આંક ૬૬ થી ૧૩૫ દ્વારા રજૂ કરાયેલ હિસાબી ચોપડાઓની એન્ટ્રીઓ પક્ષકારો વચ્ચે મકાનમાલિક અને ભાડૂઆતનો સંબંધ પૂરતા પ્રમાણમાં સ્થાપિત કરે છે, જે વધુમાં સ્થાપિત કરે છે કે સામાન્ય દિવાની કોર્ટને મકાનમાલિક અને ભાડૂઆત વચ્ચે ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહી નક્કી કરવાની સત્તા નથી.

ક.૧ તેઓ રજૂઆત કરે છે કે 'રેન્ટ એક્ટ', જે પક્ષકારો વચ્ચે મકાનમાલિક અને ભાડૂઆતના સંબંધને સંચાલિત કરે છે અને ભાડૂઆતને કઈ શરતોમાં ખાલી કરાવી શકાય તે નક્કી કરે છે, તેને નીચેની અદાલતોએ સંપૂર્ણપણે અવગણ્યો છે.

ક.૨ તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરે છે કે પ્રતિવાદી, જે આ સેકન્ડ અપીલમાં અપીલકર્તા છે, તેમણે ભાડાની તમામ બાકી રકમ ચૂકવી દીધી છે, જે હકીકત સામાન્ય રીતે મકાનમાલિકને ભાડે આપેલ જગ્યાનો કબજો લેતા અટકાવે છે,

તેને અવગણવામાં આવી છે. આમ, તેઓ રજૂઆત કરે છે કે નીચેની અદાલતે અપીલકર્તા વિરુદ્ધ ચુકાદો અને હુકમનામું પસાર કરવામાં ગંભીર ભૂલ કરી છે.

૬.૩ સામા પક્ષે પ્રતિવાદી (વાદી) ના વિદ્વાન વકીલ શ્રી હિરેન એમ. મોદીએ ઉક્ત રજૂઆતની વિરુદ્ધમાં આંક ૨૪(સી), આંક ૨૪(ડી) અને આંક ૨૪(ઈ) નો સંદર્ભ આપ્યો અને રજૂઆત કરી કે આ ત્રણ દસ્તાવેજો ક્રમશઃ જોતા તે શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો હોવાનું સ્પષ્ટ જણાય છે. વાદીએ સૌપ્રથમ ૧૫,૦૦૦/- રૂપિયા લીધા હતા અને દુકાનનું ટાઈટલ ટ્રાન્સફર કર્યા વિના અથવા પ્રતિવાદીને દુકાન અન્યને સોંપતા અટકાવ્યા વિના મિલકત પ્રતિવાદીને ગીરો આપી હતી. ગીરોની ૧૫,૦૦૦/- રૂપિયાની રકમ દાવો કરેલ દુકાનની બજાર કિંમત કરતા ઘણી ઓછી હતી, જે એ વાત પરથી જાણી શકાય છે કે બીજું દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યું હતું જેના દ્વારા વાદીએ તે જ દુકાન માટે વધુ ૧૫,૦૦૦/- રૂપિયા મેળવ્યા હતા. આમ, વાદી દ્વારા કુલ ૩૦,૦૦૦/- રૂપિયા મેળવવામાં આવ્યા હતા અને તે શરતે વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યો હતો કે જો વાદી બીજા દસ્તાવેજની તારીખથી ૫ વર્ષની અંદર ગીરો રકમ પરત ચૂકવે, તો તે પ્રતિવાદી પાસેથી દાવો કરેલ દુકાનનો કબજો પરત મેળવવા અને પુનઃ ટ્રાન્સફરનો દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હકદાર બનશે.

૬.૪ તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરે છે કે તે જ ૩૦,૦૦૦/- રૂપિયાની ગીરો રકમ માટે, પ્રતિવાદીએ ત્રીજો દસ્તાવેજ કરીને સમયમર્યાદા ૩૦ વર્ષ સુધી લંબાવવાની

તૈયારી બતાવી હતી. તેથી, તેમણે રજૂઆત કરી કે પક્ષકારો વચ્ચેનો વ્યવહાર શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો સાબિત થયો હતો અને તે દુકાન પુનઃખરીદીની શરત સાથેનું વેચાણ નહોતું.

૬.૫ તેમ છતાં, તેમણે રજૂઆત કરી કે પ્રતિવાદીએ એવી કોઈ દલીલ કરી નહોતી કે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલા દસ્તાવેજો શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો નથી, પરંતુ તે સીધું વેચાણ અથવા પુનઃખરીદીના અધિકારના વિકલ્પ સાથેનું વેચાણ છે. તેમણે રજૂઆત કરી કે પ્રતિવાદીએ એવો નવો બચાવ રજૂ કર્યો હતો કે પ્રતિવાદી દાવો કરેલ દુકાનનો ભાડૂઆત છે, વાદી મકાનમાલિક છે અને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલા ત્રણ દસ્તાવેજો મકાનમાલિક અને ભાડૂઆત બનાવવા માટે કરવામાં આવેલા વ્યવહારને છુપાવે છે, જેના દ્વારા ભાડૂઆત દ્વારા મકાનમાલિકને સિક્યોરિટી ડિપોઝિટ અથવા પગડી આપવામાં આવી હતી. તેથી, તેમણે રજૂઆત કરી કે લેખિત નિવેદનમાં આવી કોઈ દલીલ ઉઠાવવામાં આવી ન હોવાથી, સેકન્ડ અપીલમાં અપીલકર્તા પ્રથમ વખત એવી દલીલ કરી શકે નહીં કે આંક ૨૪(સી), આંક ૨૪(ડી) અને આંક ૨૪(ઈ) સાથે જોડાયેલા દસ્તાવેજો શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો નથી, પરંતુ તે પુનઃખરીદીની શરત સાથેનું વેચાણ છે.

૬.૬ છેલ્લે, વિજ્ઞાન વકીલ શ્રી હિરેન એમ. મોદી વધુમાં રજૂઆત કરે છે કે આ સેકન્ડ અપીલમાં નીચેની અદાલત દ્વારા આપવામાં આવેલા સહવર્તી તારણોને

પડકારવામાં આવ્યા છે. તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરે છે કે જ્યાં સુધી રેકૉર્ડ પર એવું સ્થાપિત ન થાય કે નીચેની અદાલતે કાયદાની જોગવાઈ અથવા હકીકત સમજવામાં ભૂલ કરી છે અને વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટના સહવર્તી તારણો 'પરવર્સ' અને કાયદાના પ્રસ્થાપિત સિદ્ધાંતોની વિરુદ્ધ છે, ત્યાં સુધી આ અદાલતે સહવર્તી તારણોમાં દખલગીરી ન કરવી જોઈએ.

૬.૭ ઉપરોક્ત રજૂઆત પર, વિદ્વાન વકીલ શ્રી હિરેન એમ. મોદીએ રજૂઆત કરી કે હાલની અપીલમાં, અપીલકર્તા સેકન્ડ અપીલની ઉક્ત આવશ્યક જરૂરિયાતો સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા છે. આથી, તેમણે આ સેકન્ડ અપીલ ફગાવી દેવા રજૂઆત કરી હતી.

૭. મેં બંને પક્ષોના વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા છે અને પેપર-બુકની સાથે રેકૉર્ડ અને પ્રોસીડિંગ્સ તપાસ્યા છે અને નીચેની બંને અદાલતો દ્વારા આપવામાં આવેલા ચુકાદાઓનું પણ અવલોકન કર્યું છે.

૮. નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે જયચંદ (મૃતક) વારસદારો મારફતે અને અન્ય વિરુદ્ધ સાહનુલક્ષ અને અન્ય, ૨૦૨૪ એસસીસી ઓનલાઈન એસસી ૩૮૬૪

માં અહેવાલ થયેલ કેસમાં નીચેની અદાલતોના સહવર્તી તારણો વિરુદ્ધ સેકન્ડ અપીલના વ્યાપ અંગે અવલોકન કર્યું છે, જે નીચે મુજબ છે:—

"૨૮. તેથી તે સ્પષ્ટ છે કે સી.પી.સી. ની કલમ ૧૦૦ હેઠળ, હાઈકોર્ટ પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલા હકીકતના તારણોમાં દખલ કરી શકતી નથી, જે હકીકતો માટેની અંતિમ અદાલત છે, સિવાય કે એવા કિસ્સાઓમાં જ્યાં આવા તારણો કાયદાની ફરજિયાત જોગવાઈઓ અથવા સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા આપવામાં આવેલા પ્રસ્થાપિત નિર્ણયોની વિરુદ્ધ હોય અથવા અસ્વીકાર્ય પુરાવા પર અથવા પુરાવા વગર આધારિત હોય."

૯. કન્હૈયા લાલ વિરુદ્ધ બાબુ રામ (મૃતક) વારસદારો મારફતે, ૧૯૯૯ (૮) એસસીસી ૫૨૯ માં અહેવાલ થયેલ કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે સેકન્ડ અપીલમાં ટ્રાયલ કોર્ટ અને પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટના હકીકતના સહવર્તી તારણોમાં હાઈકોર્ટની દખલગીરી અયોગ્ય છે. ફકરા ૭ માં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે:—

"૭. અમે પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા છે અને અમારા મતે હાઈકોર્ટ ટ્રાયલ કોર્ટ અને નીચલી એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં

આવેલા હકીકતના સહવર્તી તારણોમાં દખલ કરવામાં ખોટી હતી. નીચેની અદાલતોએ રેકૉર્ડ પરના પુરાવાના આધારે હકીકત તરીકે એવું શોધી કાઢ્યું હતું કે પ્રશ્નવાળો દરવાજો છેલ્લા ૬૦ વર્ષથી ઉપયોગમાં લેવાતો હતો. આથી, હાઈકોર્ટ માટે એવું અવલોકન કરવાનું કોઈ કારણ નહોતું કે ૧૯૧૮ માં શું પરિસ્થિતિ હતી અને જ્યાં 'એક્સ' દરવાજો હતો ત્યાં કોઈ રસ્તો હતો કે કેમ તે જાણી શકાયું નથી. હાઈકોર્ટ, સેકન્ડ અપીલ સાંભળતી વખતે, નીચેની અદાલતો દ્વારા સહવર્તી રીતે પહોંચેલા હકીકતના તારણોથી બંધાયેલી હતી, એટલે કે દરવાજો અસ્તિત્વમાં હતો અને દુર્ગા પ્રસાદ અને તેમના વારસદારો દ્વારા છેલ્લા ૬૦ વર્ષથી તેનો ઉપયોગ કરવામાં આવતો હતો."

૧૦. અન્ય એક કિસ્સામાં, *સત્ય ગુપ્તા ઉર્ફે મધુ ગુપ્તા વિરુદ્ધ બ્રિજેશ કુમાર, ૧૯૯૮ (૬) એસસીસી ૪૨૩* માં અહેવાલ થયેલ કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે જ્યારે પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટના હકીકતના તારણો સંબંધિત પુરાવાઓના યોગ્ય મૂલ્યાંકન પર આધારિત હોય ત્યારે હાઈકોર્ટ સેકન્ડ અપીલમાં દખલ કરી શકતી નથી. સંબંધિત ફરો ૧૭ નીચે મુજબ છે:—

"૧૭. શરૂઆતમાં, અમે એ નિર્દેશ કરવા માંગીએ છીએ કે હકીકતો પરની અંતિમ અદાલત તરીકે નીચલી એપેલેટ કોર્ટના હકીકત પરના

તારણો પુરાવાના મૂલ્યાંકન પર આધારિત છે અને તેને 'પરવર્સ' અથવા પુરાવા વિનાના તરીકે ગણી શકાય નહીં. તે સ્થિતિ હોવાને કારણે, અમારો એવો અભિપ્રાય છે કે હાઈકોર્ટે પુરાવાઓનું પુનઃમૂલ્યાંકન કર્યા પછી અને નીચલી એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા પહોંચેલા નિષ્કર્ષો પુરાવા પર આધારિત નહોતા તેવું શોધ્યા વિના, માત્ર એ આધારે હકીકતના નિષ્કર્ષો ઉલટાવી દીધા કે તેણે લીધેલો વ્યુ પાછા હકીકતો પર શક્ય વ્યુ હતો. સી.પી.સી. ની કલમ ૧૦૦ હેઠળના અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરતી વખતે હાઈકોર્ટ નીચલી એપેલેટ કોર્ટના હકીકતના તારણો માત્ર એ આધારે ઉલટાવી શકતી નથી કે નીચલી એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા મળેલ હકીકતો પર અન્ય વ્યુ શક્ય હતો."

૧૧. ઉક્ત કાયદાના દૃષ્ટિકોણથી, ચાલો તપાસીએ કે સેકન્ડ અપીલમાં ઉઠાવવામાં આવેલો કોઈ પણ ગ્રાઉન્ડ એવું પૂરતા પ્રમાણમાં સ્થાપિત કરે છે કે નિર્ણય કાયદાની વિરુદ્ધ છે; અથવા નિર્ણય કાયદાનું બળ ધરાવતી પ્રથાની વિરુદ્ધ છે; કાયદાના કોઈ મહત્વના મુદ્દાને નક્કી કરવામાં નિષ્ફળતા; પ્રક્રિયામાં નોંધપાત્ર ભૂલ અથવા ખામી, જેણે કેસના મેરિટ પરના નિર્ણયને અસર કરી હોય, તે હાલના કિસ્સામાં અપીલકર્તા માટે ઉપલબ્ધ છે કે કેમ.

૧૨. ટૂંકમાં, બંને પક્ષોનો કેસ એવો છે કે, એક તરફ વાદી આંક રજ(સી), આંક રજ(ડી) અને આંક રજ(ઈ) પરના ત્રણ દસ્તાવેજોને શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો ગણાવીને ગીરો છોડાવવાની માંગણી કરે છે, જ્યારે બીજી તરફ પ્રતિવાદીએ એવો બચાવ કર્યો છે કે તે ત્રણેય દસ્તાવેજો વાદીને ડિપોઝિટ 'પગડી' લેવામાં મદદ કરવા અને પક્ષકારો વચ્ચેના મકાનમાલિક અને ભાડૂઆતના સંબંધ પર પડદો પાડવા માટે કરવામાં આવ્યા હતા.

૧૩. ઉપરોક્ત સંજોગોમાં, આંક રજ(સી), આંક રજ(ડી) અને આંક રજ(ઈ) પર રજૂ કરવામાં આવેલા ત્રણ દસ્તાવેજો પક્ષકારો વચ્ચેના વિવાદના કેન્દ્રમાં છે.

૧૪. સૌપ્રથમ, વાદી આંક રજ(સી), આંક રજ(ડી) અને આંક રજ(ઈ) પરના દસ્તાવેજોને શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો ગણાવીને ગીરો છોડાવવાની દાદ માંગે છે, તેથી ચાલો 'ટી.પી. એક્ટ' ની કલમ ૫૮(સી) નો સંદર્ભ લઈએ:—

"૫૮. 'ગીરો', 'ગીરો આપનાર' , 'ગીરો રાખનાર', 'ગીરો રકમ' અને 'ગીરો દસ્તાવેજ' ની વ્યાખ્યા.—

(સી) શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો.— જ્યાં ગીરો આપનાર દેખીતી રીતે ગીરો રાખેલ મિલકતનું વેચાણ કરે છે—

તે શરતે કે અમુક તારીખે ગીરો રકમ ચૂકવવામાં નિષ્ફળતાના કિસ્સામાં
વેચાણ સંપૂર્ણ બનશે, અથવા

તે શરતે કે આવી ચૂકવણી કરવામાં આવે ત્યારે વેચાણ રદબાતલ બનશે,
અથવા

તે શરતે કે આવી ચૂકવણી કરવામાં આવે ત્યારે ખરીદનાર મિલકત
વેચનારને પરત ટ્રાન્સફર કરશે, તે વ્યવહારને 'શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો'
કહેવામાં આવે છે અને ગીરો રાખનારને 'શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો
રાખનાર' કહેવામાં આવે છે:

[પરંતુ શરત એ છે કે જ્યાં સુધી વેચાણ કરનાર અથવા વેચાણ કરવાનો
ઈશદો ધરાવતા દસ્તાવેજમાં જ આ શરતનો સમાવેશ કરવામાં આવ્યો ન
હોય ત્યાં સુધી તે વ્યવહારને ગીરો ગણવામાં આવશે નહીં.]"

૧૫. ઉક્ત જોગવાઈ, એટલે કે 'ટી.પી. એક્ટ' ની કલમ ૫૮(સી) ના
અવલોકન પરથી એ સ્પષ્ટ જણાય છે કે, વ્યવહારને 'શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો'
ની વ્યાખ્યામાં લાવવા માટે, પ્રથમ શરત એ છે કે ગીરો આપનાર દેખીતી રીતે
ગીરો રાખેલી મિલકતનું વેચાણ કરે અને શરત એ હોય કે આવી ચૂકવણી કરવામાં
આવે ત્યારે ખરીદનાર મિલકત વેચનારને પરત ટ્રાન્સફર કરશે.

૧૬. પુનઃ ટ્રાન્સફરની શરત તે જ દસ્તાવેજમાં હોવી જોઈએ કે તે સમયે કરવામાં આવેલા અન્ય કોઈ દસ્તાવેજમાં હોવી જોઈએ તે વિવાદનો અંત લાવવા માટે, ૧૯૨૯ ના એક્ટ ૨૦ દ્વારા 'ટી.પી. એક્ટ' ની કલમ ૫૮(સી) માં પ્રોવિઝો ઉમેરવામાં આવ્યો હતો અને તેમાં ટાઈટલ પુનઃ ટ્રાન્સફર કરવાની શરત તે જ દસ્તાવેજમાં હોવી આવશ્યક હોવાનું નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું.

૧૭. **નિશ્વનાથ પ્રસાદ સિંઘ વિરુદ્ધ રાજેન્દ્ર પ્રસાદ અને અન્ય, (૨૦૦૬) ૪ એસસીસી ૪૩૨** માં અહેવાલ થયેલ કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતે 'ટી.પી. એક્ટ' ની કલમ ૫૮(સી) ના વ્યાપ અંગે ફરિયાદી ૨૭ થી ૩૩ માં વિગતવાર વિચારણા કરી છે, જે નીચે મુજબ છે:—

"૨૭. ઉક્ત જોગવાઈનું અવલોકન સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો એક જ દસ્તાવેજ દ્વારા સાબિત થયેલો હોવો જોઈએ જ્યારે પુનઃ ટ્રાન્સફરની શરત સાથેનું વેચાણ એક કરતા વધુ દસ્તાવેજો દ્વારા સાબિત થઈ શકે છે. પુનઃ ટ્રાન્સફરની શરત સાથેનું વેચાણ એ ગીરો નથી. તે આંશિક ટ્રાન્સફર નથી. આવા ટ્રાન્સફરને કારણે તમામ હકો ટ્રાન્સફર થઈ ગયા હોય છે અને માત્ર વેચનાર પાસે વ્યક્તિગત હક અનામત રહે છે, અને જો તે નિર્ધારિત સમયમાં તેનો ઉપયોગ ન કરવામાં આવે તો આવો વ્યક્તિગત હક ખોવાઈ જાય છે.

૨૮. પંડિત ચુનચુન ઝા વિરુદ્ધ એસ.કે. ઈબાદત અલી [(૧૯૫૫) ૧ એસસીઆર ૧૭૪ : એઆઈઆર ૧૯૫૪ એસસી ૩૪૫] માં આ અદાલતે સ્પષ્ટપણે ઠરાવ્યું હતું: (એસસીઆર પાનું ૧૭૭)

'અમે વિચારીએ છીએ કે તે એક નિર્ણયકાર્ય છે કારણ કે બે દસ્તાવેજો ભાગ્યે જ એકસમાન શબ્દોમાં વ્યક્ત કરવામાં આવે છે અને જ્યારે તેની સાથે જોડાયેલા સંજોગોને ધ્યાનમાં લેવા જરૂરી હોય ત્યારે જે ચલ પરિબલો આવે છે તે એક કેસની બીજા કેસ સાથે સરખામણી કરવાનું અશક્ય બનાવે છે. દરેક કેસનો નિર્ણય તેની પોતાની હકીકતો પર થવો જોઈએ.'

૨૯. ફરીથી મુશીર મોહમ્મદ ખાન વિરુદ્ધ સાજેદા બાનો [(૨૦૦૦) ૩ એસસીસી ૫૩૬] માં આ અદાલતે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૫૮(સી) ના અર્થઘટન પર અભિપ્રાય આપ્યો હતો: (એસસીસી પાના ૫૪૧-૪૨, ફકરો ૯)

'૯. આ કલમનો પ્રોવિઝો ૧૯૨૯ ના એક્ટ ૨૦ દ્વારા ઉમેરવામાં આવ્યો હતો જેથી તે પ્રશ્ન પરના નિર્ણયોના વિરોધાભાસનો અંત લાવી શકાય કે શું શરતો, ખાસ કરીને પુનઃ ટ્રાન્સફર સંબંધિત શરત જે અલગ દસ્તાવેજમાં હોય તેને મુખ્ય દસ્તાવેજ દ્વારા ગીરો બનાવવાનો ઇશાદો હતો કે કેમ તે જાણવા માટે ધ્યાનમાં લઈ શકાય. વિધાનમંડળે એવું ઠરાવ્યું કે

વ્યવહારને ત્યાં સુધી ગીરો ગણવામાં આવશે નહીં જ્યાં સુધી પુનઃ ટ્રાન્સફરની શરત તે જ દસ્તાવેજમાં ન હોય જે વેચાણની અસરમાં છે.'

૩૦. ચુનચુન ઝા [(૧૯૫૫) ૧ એસસીઆર ૧૭૪: એઆઈઆર ૧૯૫૪ એસસી ૩૪૫] નો સંદર્ભ આપતા ઠરાવવામાં આવ્યું હતું: (એસસીસી પાનું ૫૪૪, ફકરો ૧૪)

'૧૪. ઉપર જણાવેલા સિદ્ધાંતો લાગુ પાડતા, સાથે વંચાતા બે દસ્તાવેજો 'ગીરો' ગણાશે નહીં કારણ કે પુનઃખરીદીની શરત તે જ દસ્તાવેજમાં નથી જેના દ્વારા મિલકત વેચવામાં આવી હતી. કલમ ૫૮ ના કલોઝ (સી) નો પ્રોવિઝો હાલના કિસ્સામાં પણ લાગુ પડશે અને પક્ષકારો વચ્ચેના વ્યવહારને 'શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો' ગણી શકાય નહીં.'

૩૧. ઉમાબાઈ વિરુદ્ધ નીલકંઠ ધોંડીબા ચવ્હાણ [(૨૦૦૫) ૬ એસસીસી ૨૪૩] જેમાં અમારામાંથી એક પક્ષકાર હતા, આ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું: (એસસીસી પાનું ૨૫૪, ફકરો ૨૧)

'૨૧. શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો અને પુનઃખરીદીની શરત સાથેના વેચાણ વચ્ચે તફાવત છે. ગીરોમાં દેવું અસ્તિત્વમાં રહે છે અને ગીરો છોડાવવાનો

હક દેવાદાર પાસે રહે છે; પરંતુ પુનઃખરીદીની શરત સાથેનું વેચાણ એ લેણ-દેણની વ્યવસ્થા નથી. તેમાં કોઈ દેવું અસ્તિત્વમાં નથી હોતું અને ગીરો છોડાવવાનો કોઈ હક અનામત હોતો નથી. વેચાણનો કરાર માત્ર એક વ્યક્તિગત હક આપે છે જેનો દસ્તાવેજની શરતો મુજબ અને નક્કી કરેલા સમયે જ અમલ કરાવી શકાય છે. કલમ ૫૮(સી) સાથે જોડાયેલ પ્રોવિઝો જો કે જણાવે છે કે જો પુનઃ ટ્રાન્સફરની શરત તે જ દસ્તાવેજમાં સામેલ ન હોય જે વેચાણની અસરમાં છે, તો વ્યવહારને ગીરો તરીકે ગણવામાં આવશે નહીં. (જુઓ: પંડિત યુનયુન ઝા વિરુદ્ધ એસ.કે. ઈબ્રાદત અલી [(૧૯૫૫) ૧ એસસીઆર ૧૭૪ : એઆઈઆર ૧૯૫૪ એસસી ૩૪૫], ભાસ્કર વામન જોશી વિરુદ્ધ નારાયણ રામબિલાસ અગ્રવાલ [(૧૯૬૦) ૨ એસસીઆર ૧૧૭ : એઆઈઆર ૧૯૬૦ એસસી ૩૦૧], કે સિમરથમુલ વિરુદ્ધ એસ નંજલિંગૈયા ગૌડર [૧૯૬૨ સપ. (૩) એસસીઆર ૪૭૬ : એઆઈઆર ૧૯૬૩ એસસી ૧૧૮૨], મુશીર મોહમ્મદ ખાન [(૨૦૦૦) ૩ એસસી ૫૩૬] અને તંબોલી રમણલાલ મોતીલાલ [તંબોલી રમણલાલ મોતીલાલ વિરુદ્ધ ઘાંચી ચીમનલાલ કેશવલાલ, ૧૯૯૩ સપ. (૧) એસસી ૨૯૫].)'

૩૨. હાઈકોર્ટે ઈન્દિરા કૌર વિરુદ્ધ શિયો લાલ કપૂર [(૧૯૮૮) ૨ એસસી ૪૮૮ : એઆઈઆર ૧૯૮૮ એસસી ૧૦૭૪] પર આધાર રાખ્યો હતો.

તેમાં અદાલતે તેમાં જણાવેલા પરિબલોને ધ્યાનમાં લીધા હતા, ખાસ કરીને મિલકત પરત ટ્રાન્સફર કરવા માટેની ૧૦ વર્ષની લાંબી સમયમર્યાદા અને ખરીદનારને ૧૦ વર્ષ સુધી તેના હક, ટાઈટલ અને હિત વેચવા કે અલગ કરવા પર પ્રતિબંધ હતો. વેચનારને દર મહિને ૮૦ રૂપિયાના ભાડા પર ભાડૂઆત તરીકે મિલકત રાખવાની મંજૂરી હતી. તેની તરફેણમાં મ્યુટેશનનો કોઈ હુકમ કરવામાં આવ્યો ન હતો. એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે:

'૬. ... હાલના કેસમાં પક્ષકારોના વાસ્તવિક ઇરાદાને ધ્યાનમાં રાખીને વ્યવહાર ગીરોનો હતો કે કેમ તે અંગેની ચર્ચામાં પ્રકાશ પાડવામાં આવેલા હકીકતો અને સંજોગોને જોતા એવું માનવું મુશ્કેલ છે કે પ્રતિવાદી દ્વારા વાદીની તરફેણમાં કરવામાં આવેલો વેચાણ કરાર 'સંમતિ' ના સ્વરૂપમાં હતો. તે એક વ્યવહાર હતો જે પ્રતિવાદી દ્વારા કરવામાં આવ્યો હતો જે એક કુશળ બિઝનેસમેન હતા અને પ્રશ્નવાળા દસ્તાવેજો કાયદાની સંબંધિત જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં રાખીને કાયદાકીય પરિભાષામાં કાળજીપૂર્વક તૈયાર કરવામાં આવ્યા છે. આ વ્યવહાર પ્રતિવાદીની ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૫૮(સી) અંગેની જાગૃતિ પણ દર્શાવે છે કારણ કે પુનઃ ટ્રાન્સફરનો કલોઝ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જ સામેલ નથી. વેચાણ કરારમાં વેચાણના વ્યવહારનો કોઈ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો

નથી તેમ છતાં તે તે જ સમયે કરવામાં આવ્યો છે. પ્રતિવાદી જેણે વાદીને આશરે ૧૩.૫ ટકા વ્યાજ સમાન ભાડું ભરીને કબજો ચાલુ રાખવાની મંજૂરી આપી હતી અને દેખીતી રીતે જ બાબતના તમામ પાસાઓથી વાકેફ હતા તેમણે કોઈ છૂટછાટ આપી ન હોત અથવા છૂટછાટ તરીકે કરાર કર્યો ન હોત. કરાર દેખીતી રીતે એટલા માટે કરવામાં આવ્યો હતો કારણ કે વાદી ત્યાં સુધી વેચાણ દસ્તાવેજ ન કરત જ્યાં સુધી પુનઃ ટ્રાન્સફરનો કરાર પણ તે જ સમયે ન કરવામાં આવે જેથી વાદી દસ વર્ષની અંદર સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સનો અમલ કરાવી શકે. તેથી તે પ્રતિવાદી દ્વારા ખુદી આંખે કરવામાં આવેલો વ્યવહાર હતો અને તેમાં કોઈ છૂટછાટ આપવાનો પ્રશ્ન જ નહોતો.'

૩૩. હાલના કિસ્સામાં, અગાઉ નોંધ્યું છે તેમ, ટ્રાન્સફર સંપૂર્ણ છે અને આંશિક નથી, એવી કોઈ શરત મૂકવામાં આવી નથી કે અપીલકર્તા મિલકત ટ્રાન્સફર કરી શકતા નથી. એટલું જ નહીં, અપીલકર્તાને જમીનનો કબજો આપવામાં આવ્યો હતો, તેનું નામ પણ મ્યુટેશનમાં નોંધવામાં આવ્યું હતું."

આમ, ગીરોમાં દેવું અસ્તિત્વમાં રહે છે અને ગીરો છોડાવવાનો અધિકાર ગીરો આપનાર પાસે રહે છે; જ્યારે પુનઃખરીદીની શરત સાથેનું વેચાણ એ લેણા-દેણની વ્યવસ્થા નથી. 'ટી.પી. એક્ટ' ની કલમ ૫૮(સી) નો પ્રોવિઝો એવી

શરત પૂરી પાડે છે કે, જો પુનઃ ટ્રાન્સફરની શરત તે જ દસ્તાવેજમાં સામેલ ન હોય જે વેચાણની અસરમાં છે, તો વ્યવહારને ગીરો તરીકે ગણવામાં આવશે નહીં.

૧૮. ધામજી શંકર શિંદે અને અન્ય વિરુદ્ધ રાજારામ શ્રીપાદ જોષી (મૃતક) વારસદારો મારફતે અને અન્ય, ૨૦૧૯ (૮) એસસીસી ૪૦૧ નો કેસ સંદર્ભ લેવા યોગ્ય છે, જેમાં સર્વોચ્ચ અદાલતે ફરીથી એ ગૂંચવણભર્યા પ્રશ્નનો નિર્ણય કરવા માટે 'ટી.પી. એક્ટ' ની કલમ ૫૮(સી) ના વ્યાપની તપાસ કરી હતી કે વ્યવહાર શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો છે કે પુનઃખરીદીની શરત સાથેનું વેચાણ. 'ટી.પી. એક્ટ' ની કલમ ૫૮(સી) ટાંક્યા પછી, સર્વોચ્ચ અદાલતે તેના અગાઉના અધિકૃત ચુકાદાઓનો સંદર્ભ આપીને કાયદાની વિગતવાર સમજ આપી હતી. સંબંધિત ફકરા ૧૨, ૧૩, ૧૪, ૧૫ નીચે મુજબ છે:—

૧૨. કલમ ૫૮(સી) નો પ્રોવિઝો ૧૯૨૯ ના એક્ટ ૨૦ દ્વારા ઉમેરવામાં આવ્યો હતો. સુધારા પહેલા, એ પ્રશ્ન પર નિર્ણયોમાં વિરોધાભાસ હતો કે શું અલગ દસ્તાવેજમાં રહેલી શરત મુખ્ય દસ્તાવેજ દ્વારા ગીરો બનાવવાનો ઇરાદો હતો કે કેમ તે નક્કી કરવામાં ધ્યાનમાં લઈ શકાય. કલમ ૫૮(સી) માં પ્રોવિઝો ઉમેરીને આ વિરોધાભાસ દૂર કરવામાં આવ્યો હતો. ૧૯૨૯ ના એક્ટ ૨૦ દ્વારા ઉમેરવામાં આવેલા કલમ ૫૮(સી) ના પ્રોવિઝોના વ્યાપને ધ્યાનમાં લેતા અને 'શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો' અને

‘પુનઃખરીદીના કરાર સાથેના વેચાણ’ વચ્ચેના તફાવતને વિગતવાર સમજાવતા, ભાસ્કર વામન જોશી (મૃતક) વિરુદ્ધ શ્રી નારાયણ રામબિલાસ અગ્રવાલ (મૃતક) (૧૯૬૦) ૨ એસસીઆર ૧૧૭ : એઆઈઆર ૧૯૬૦ એસસી ૩૦૧ માં ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે:—

‘૬. આ કલોઝનો પ્રોવિઝો ૧૯૨૯ ના એક્ટ ૨૦ દ્વારા ઉમેરવામાં આવ્યો હતો. સુધારા પહેલા એ પ્રશ્ન પર નિર્ણયોમાં વિરોધાભાસ હતો કે શું અલગ દસ્તાવેજમાં રહેલી શરત મુખ્ય દસ્તાવેજ દ્વારા ગીરો બનાવવાનો ઇરાદો હતો કે કેમ તે નક્કી કરવામાં ધ્યાનમાં લઈ શકાય. વિધાનમંડળે એવું ઠરાવીને આ વિરોધાભાસ દૂર કર્યો કે વ્યવહારને ત્યાં સુધી ગીરો ગણવામાં આવશે નહીં જ્યાં સુધી કલોઝમાં ઉદ્દેશિત શરત તે જ દસ્તાવેજમાં સામેલ ન હોય જે વેચાણની અસરમાં છે. પરંતુ તેનો અર્થ એવો નથી થતો કે જો શરત વેચાણના દસ્તાવેજમાં સામેલ હોય તો ગીરો વ્યવહાર જ હોવો જોઈએ. આવી શરતના સમાવેશ દ્વારા દેખીતી રીતે વેચાણનો વ્યવહાર ગીરો તરીકે ગણી શકાય કે કેમ તે પક્ષકારોના ઇરાદાનો પ્રશ્ન છે જે દસ્તાવેજની ભાષા અને આસપાસના સંજોગો પરથી જાણી શકાય છે. વેચાણ દસ્તાવેજમાં શરત સામેલ હોવાની હકીકત ચોક્કસપણે ધ્યાનમાં લેવી જોઈએ, પરંતુ તેને આપવાનું મૂલ્ય વ્યવહાર સાથે જોડાયેલી ઔપચારિકતાના આધારે બદલાઈ શકે છે. શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરોની

વ્યાખ્યા ગીરો આપનાર અને ગીરો રાખનારના સંબંધના સર્જનની કલ્પના કરે છે, જેમાં કિંમત ટ્રાન્સફર કરાયેલી મિલકત પર ચાર્જ તરીકે હોય છે. પુનઃ ટ્રાન્સફરના કરાર સાથેના વેચાણમાં દેવાદાર અને લેણદારનો કોઈ સંબંધ હોતો નથી અને કિંમત ટ્રાન્સફર કરાયેલી મિલકત પર ચાર્જ હોતી નથી, પરંતુ વેચાણ ચોક્કસ સમયગાળામાં મિલકત પરત ટ્રાન્સફર કરવાની જવાબદારીને આધીન હોય છે. જે બાબત આ બે વ્યવહારોને અલગ પાડે છે તે દેવાદાર અને લેણદારનો સંબંધ અને ટ્રાન્સફર દેવા માટેની સિક્યોરિટી તરીકે હોવું તે છે. દસ્તાવેજ કયા સ્વરૂપમાં છે તે નિર્ણાયક નથી. શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરોની વ્યાખ્યા પોતે જ મિલકતના દેખીતી રીતે વેચાણની કલ્પના કરે છે. '

૧૩. કલમ ૫૮(સી) ના પ્રોવિઝો મુજબ, જો વેચાણ અને પુનઃખરીદીનો કરાર અલગ-અલગ દસ્તાવેજોમાં સામેલ હોય તો તે વ્યવહાર 'શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો' હોઈ શકે નહીં ભલે દસ્તાવેજો એક જ સમયે કરવામાં આવ્યા હોય; પરંતુ તેની વિરુદ્ધ સાચું નથી. માત્ર એક જ દસ્તાવેજ હોવાની હકીકતનો અર્થ એવો નથી થતો કે તે ગીરો જ હોવો જોઈએ અને વેચાણ ન હોઈ શકે, યુનયુન ઝા વિરુદ્ધ ઈબાદત અલી અને અન્ય એઆઈઆર ૧૯૫૪ એસસી ૩૪૫ માં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે:-

'૬. પ્રથમ એ કે પક્ષકારોનો ઇરાદો નિર્ણાયક પરિબળ છે: જુઓ બાલકિશન દાસ વિરુદ્ધ લેગે ૨૭ /A ૫૮. પરંતુ આ પ્રકારના કેસોમાં તેમાં

કંઈ ખાસ નથી અને અહીં, બીજા કોઈ પણ કિસ્સાની જેમ જ્યાં દસ્તાવેજનું અર્થઘટન કરવાનું હોય, ત્યાં ઈરાદો સૌપ્રથમ દસ્તાવેજ પરથી જ જાણવો જોઈએ. જો શબ્દો સ્પષ્ટ હોય, તો તેનો અમલ થવો જોઈએ અને પક્ષકારો શું વિચારતા હતા કે શું ઈચ્છતા હતા તેની બહારની કોઈ તપાસ કરવામાં આવશે નહીં. આવા કિસ્સામાં સાચો પ્રશ્ન એ નથી કે પક્ષકારોનો ઈરાદો કે અર્થ શું હતો પરંતુ તેમણે જે શબ્દો વાપર્યા છે તેની કાયદેસરની અસર શું છે. જો કે, જો વાપરવામાં આવેલી ભાષામાં અસ્પષ્ટતા હોય, તો શું ઈરાદો હતો તે નક્કી કરવા માટે આસપાસના સંજોગો જોવાની મંજૂરી છે. જેવું લોર્ડ કેનવર્થ દ્વારા એલ્ડરસન વિરુદ્ધ વ્હાઈટ જ્જ ઈઆર ૨૯૪ માં ૯૨૮ પર કહેવામાં આવ્યું છે: "આ વિષય પરનો કાયદાનો નિયમ સામાન્ય સમજ દ્વારા નક્કી થયેલો છે; કે પ્રાથમિક રીતે સંપૂર્ણ વેચાણ , જેમાં પક્ષકારો વચ્ચે દેવાદાર અને લેણદારનો સંબંધ અસ્તિત્વમાં હોવાનું દર્શાવતું કંઈ ન હોય, તે માત્ર એટલા માટે ગીરો બની જતું નથી કારણ કે વેચનારે એવી શરત મૂકી છે કે તેની પાસે પુનઃખરીદીનો હક રહેશે.... દરેક આવા કિસ્સામાં પ્રશ્ન એ છે કે, યોગ્ય અર્થઘટન પર, દસ્તાવેજોનો અર્થ શું છે?"

૭. પ્રિવી કાઉન્સિલના લોર્ડશિપ્સે આ નિયમ ભારત માટે ભગવાન સહાય વિરુદ્ધ ભગવાન દીન ૧૭ આઈએ ૯૮ અને ઝંડા સિંઘ વિરુદ્ધ વાહિદ-ઉદ-દીન ૪૩ આઈએ ૨૮૪ માં લાગુ પાડ્યો હતો.

૮. તેની વિરુદ્ધની બાબત પણ સાચી છે અને જો દેખીતી રીતે કોઈ દસ્તાવેજ ગીરો હોવાનું જણાય છે તો તેને અનેક બાહ્ય અને અસંગત કારણોનો સંદર્ભ આપીને વેચાણમાં ફેરવી શકાય નહીં. મુશ્કેલી માત્ર એવા કિસ્સાઓમાં આવે છે જ્યાં અસ્પષ્ટતા હોય. કમનસીબે, આ પ્રકારના વ્યવહારો મોટા પ્રમાણમાં હોય છે.

૯. વિરોધાભાસી નિર્ણયોને કારણે ઉભી થયેલી મૂંઝવણને કારણે વિધાનમંડળે દખલ કરી અને ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૫૮(સી) માં સુધારો કર્યો. કમનસીબે તેનાથી સત્તાવાર વિરોધાભાસમાં વધારો થયો. પરંતુ હવે આટલું સ્પષ્ટ છે. જો વેચાણ અને પુનઃખરીદીનો કરાર અલગ દસ્તાવેજોમાં હોય, તો વ્યવહાર ગીરો હોઈ શકે નહીં ભલે દસ્તાવેજો એક જ સમયે કરવામાં આવ્યા હોય કે ન હોય. પરંતુ તેની વિરુદ્ધ સાચું નથી, એટલે કે માત્ર એક જ દસ્તાવેજ હોવાની હકીકતનો અર્થ એ નથી કે તે ગીરો જ હોવો જોઈએ અને વેચાણ ન હોઈ શકે. જો પુનઃખરીદીની શરત તે જ દસ્તાવેજમાં સામેલ હોય જે વેચાણની અસરમાં

છે, તો તે અર્થઘટનનો વિષય છે કે તેનો અર્થ શું હતો. વિધાનમંડળે સ્પષ્ટ વર્ગીકરણ કર્યું છે અને એક કરતા વધુ દસ્તાવેજોમાં રહેલા વ્યવહારોને ગીરોની શ્રેણીમાંથી બાકાત રાખ્યા છે, તેથી એવું માની શકાય કે જે વ્યક્તિઓ સુધારા પછી બે દસ્તાવેજો ન વાપરવાનું નક્કી કરે છે, તેઓ વ્યવહારને વેચાણ માનવાનો ઈશાદો ધરાવતા નથી, સિવાય કે તેઓ સ્પષ્ટ શબ્દો દ્વારા તે ધારણાને દૂર કરે; અને જો કલમ ૫૮(સી) ની શરતો પૂરી થતી હોય, તો અમારા અભિપ્રાય મુજબ દસ્તાવેજને ગીરો તરીકે ગણવો જોઈએ. (ભાર મૂક્યો) યુનયુન ઝા માં, દસ્તાવેજની વિગતો અને આસપાસના સંજોગો ધ્યાનમાં લીધા પછી, સર્વોચ્ચ અદાલતે ઠરાવ્યું કે દાવાના વ્યવહાર સમયે પક્ષકારો વચ્ચે દેવાદાર અને લેણદારનો સંબંધ અસ્તિત્વમાં હતો.'

૧૪. દરેક કિસ્સામાં પ્રશ્ન એ છે કે વ્યવહારના વાસ્તવિક સ્વરૂપને આસપાસના સંજોગોના પ્રકાશમાં જોતા દસ્તાવેજની જોગવાઈઓ પરથી નક્કી કરવું. જો શબ્દો સ્પષ્ટ અને અસ્પષ્ટ ન હોય તો આસપાસના સંજોગોના પુરાવાના આધારે તેની સાચી કાયદેસરની અસર આપવી જોઈએ. જો વાપરવામાં આવેલી ભાષામાં અસ્પષ્ટતા હોય, તો ઈશાદો દસ્તાવેજની વિગતો પરથી નક્કી કરવાનો રહે છે અને પક્ષકારોનો ઈશાદો જાણવા માટે દસ્તાવેજની ભાષા ધ્યાનમાં લેવી જોઈએ. પક્ષકારોના તે

સમયના વર્તનનો પુરાવો આસપાસના સંજોગો તરીકે ધ્યાનમાં લેવો જોઈએ

૧૫. સંખ્યાબંધ ચુકાદાઓનો સંદર્ભ આપ્યા બાદ અને 'શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો' તરીકે પાત્ર ઠરવા માટેની સમજૂતીના આવશ્યક તત્વો અંગે, વિક્કલ તુકારામ કદમ અને અન્ય વિરુદ્ધ વામનરાવ દિવાનીરામ ભોસલે અને અન્ય (૨૦૧૮) ૧૧ એસસીસી૧૭૨ માં, નીચે મુજબ ઠરાવવામાં આવ્યું હતું:—

“૧૪. શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો તરીકે પાત્ર ઠરવા માટેની સમજૂતીના આવશ્યક તત્વોનો ટૂંકમાં વ્યાપકપણે સારાંશ આપી શકાય છે. કાયદાની કલમ ૫૮(સી) મુજબ પુનઃ તબદીલી માટેની કલમ ધરાવતું, કબજો અને માલિકીની તબદીલી સાથેનું ઉપરછઠ્ઠું વેચાણ , તે સમજૂતીને શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો તરીકે પ્રસ્થાપિત કરશે. પુનઃ તબદીલી માટે અલગ સમજૂતીનું અમલીકરણ, પછી ભલે તે સમકાલીન હોય કે ત્યારબાદ, તે સમજૂતી શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો હોવા વિરુદ્ધ જશે. ત્યાં દેવાદાર અને લેણદારનો સંબંધ અસ્તિત્વમાં હોવો જોઈએ. મિલકતનું મૂલ્યાંકન અને વ્યવહારનું મૂલ્ય તેમજ પુનઃ તબદીલી માટેના સમયગાળાની અવધિ એ સમજૂતીનું સ્વરૂપ નક્કી કરવા માટે મહત્વના પાસાઓ છે. સમજૂતીમાં લખાણો, પક્ષકારોનો ઈરાદો અને અન્ય આનુષંગિક સંજોગોની સાથે આ

પરિબળોનો સર્વગ્રાહી રીતે સંચિત વિચાર કરવો પડશે.' વિવિધ નિર્ણયોમાં લેવામાં આવેલા સુસંગત વ્યુહને ધ્યાનમાં રાખીને, ચાલો આપણે વિચાર કરીએ કે આંક પી-૭૩ એ 'શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો' છે કે 'પુનઃ તબદીલીની શરત સાથેનું વેચાણ' અને શું ત્યાં કોઈ દેવાદાર અને લેણદારનો સંબંધ અસ્તિત્વમાં છે."

૧૯. ઉપરોક્ત વૈધાનિક જોગવાઈ અને નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા કરવામાં આવેલ તેના અર્થઘટનના પ્રકાશમાં, ચાલો તે ત્રણ દસ્તાવેજોનો સંદર્ભ લઈએ જે વિવાદના કેન્દ્રમાં છે. પક્ષકારો વચ્ચે થયેલો પ્રથમ દસ્તાવેજ તારીખ ૦૨/૦૨/૧૯૯૧ નો છે જે સબ-રજિમુકદમોરાર કચેરી, બોરસદ ખાતે નોંધાયેલ છે. વાદીએ મિલકતના અન્ય કેટલાક માલિકો સાથે મળીને દાવો કરેલી દુકાન અંગે આ શરતી વેચાણ તે શરતે કર્યું હતું કે તે રૂપિયા ૧૫,૦૦૦/- નું શરતી વેચાણ છે, જેમાં રૂપિયા ૮,૦૦૦/- તે દિવસે રોકડા આપવામાં આવ્યા હતા અને રૂપિયા ૭,૦૦૦/- શ્રી પ્રવીણચંદ્રના નામે ચેક દ્વારા આપવામાં આવ્યા હતા. વધુમાં, જે શરત નક્કી કરવામાં આવી છે તે એ છે કે તે શરતી વેચાણ છે. ખરીદનારને માત્ર દાવો કરેલી દુકાનનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હતો. તે વધુમાં એવી શરત નક્કી કરે છે કે જો વાદી અથવા તેના વારસદાર ૨૮/૦૨/૧૯૯૬ પછી રૂપિયા ૧૫,૦૦૦/- ની રકમ પાછી ચૂકવે, તો પ્રતિવાદી અથવા તેમના વારસદારે વાદીની તરફેણમાં પુનઃ તબદીલીનો દસ્તાવેજ કરી આપવો પડશે. દસ્તાવેજમાં એવી શરત હતી કે દાવો કરેલી

દુકાનનો ઉપયોગ પ્રતિવાદી અથવા તેના વારસદાર દ્વારા વ્યક્તિગત રીતે કરવામાં આવશે. તે કોઈ ત્રીજા પક્ષકારને ભાડે આપી શકાશે નહીં કે તેનો કબજો કોઈ ત્રીજા પક્ષકારને સોંપી શકાશે નહીં. અગાસી પર બાંધકામ કરવાનો અધિકાર પણ વાદી અથવા તેના વારસદાર પાસે રાખવામાં આવ્યો હતો અને આ દસ્તાવેજ દ્વારા આગળ વેચાણ કરવાનો કોઈ અધિકાર આપવામાં આવ્યો ન હતો.

૨૦. આંક ૨૪(સી) દસ્તાવેજ પછી આંક ૨૪(ડી) પરનો બીજો દસ્તાવેજ આવે છે જે ૩૧/૦૫/૧૯૯૬ ના રોજ અમલમાં આવ્યો હતો, જે પ્રથમ દસ્તાવેજની પાકતી તારીખ એટલે કે ૨૮/૦૨/૧૯૯૬ પછી તરત જ થયો હતો. હરોળમાં બીજો દસ્તાવેજ, આંક ૨૪(ડી) અમલમાં લાવતી વખતે, વાદીને અગાઉની રૂપિયા ૧૫,૦૦૦/- ની રકમ ઉપરાંત વધુ રૂપિયા ૧૫,૦૦૦/- મળ્યા હતા અને સમયમર્યાદામાં વધુ ૫ વર્ષનો વધારો કરવામાં આવ્યો હતો. તેથી, શરતમાં એ હદ સુધી સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો કે જે વાદી અથવા તેના વારસદાર તેના ૫ વર્ષની અંદર રૂપિયા ૩૦,૦૦૦/- પાછા ચૂકવે, તો પ્રતિવાદીએ વેચાણ દસ્તાવેજ/તબદીલી દસ્તાવેજ કરી આપીને વાદીને ટાઈટલ (હક) પુનઃ સોંપવું પડશે. પ્રથમ દસ્તાવેજની બાકીની શરતો ચાલુ રાખવામાં આવી હતી, જે પક્ષકારો વચ્ચે અસ્તિત્વમાં છે અને અમલમાં છે.

૨૧. ત્રીજો દસ્તાવેજ આંક ૨૪(ઈ) છે. તે બિન-નોંધાયેલ દસ્તાવેજ છે, પરંતુ તે પક્ષકારો વચ્ચે સમયમર્યાદા લંબાવવા સિવાય કોઈ અલગ, નવી કે નવીન શરત જણાવતો નથી અથવા નક્કી કરતો નથી, જેના દ્વારા પ્રતિવાદીને રૂપિયા ૩૦,૦૦૦/- પાછા ચૂકવવાની સમયમર્યાદા ૩૦ વર્ષ માટે લંબાવવામાં આવી હતી. અગાઉના દસ્તાવેજોની અન્ય તમામ શરતો યથાવત રાખવામાં આવી હતી.

૨૨. આમ, ઉપરોક્ત પાસું સૂચવે છે કે ત્રણેય દસ્તાવેજો એવું જાહેર કરતા નથી કે પ્રતિવાદીને દાવો કરેલી દુકાનનું ટાઈટલ અથવા માલિકી હક આપવામાં આવ્યો છે, આ ત્રણેય દસ્તાવેજો દ્વારા પ્રતિવાદીને પુનઃ પ્રાપ્તિની શરત સાથે માત્ર કબજાનો હક આપવામાં આવ્યો હતો. દસ્તાવેજ કરી આપીને રૂપિયા ૧૫,૦૦૦/- લેવા, તે પક્ષકારો વચ્ચે દેવાદાર અને લેણદારનો સંબંધ સ્થાપિત કરે છે. કબજાનો હક પણ પ્રતિવાદીના કબજામાં ચાલુ રહ્યો હતો. દાવો કરેલી દુકાન ભાડે આપવાનો કોઈ અધિકાર આપવામાં આવ્યો ન હતો. કુલ મળીને, ત્રણેય દસ્તાવેજો ઉપરછદ્ધું વેચાણ સૂચવે છે, તેનાથી વિશેષ કંઈ નહીં.

૨૩. એ સાચું છે કે અદાલતે દસ્તાવેજને તેની સપાટી પર વાંચીને પક્ષકારોનો ઈરાદો શોધી કાઢવો જોઈએ અને દસ્તાવેજમાં વર્ણવેલ શીર્ષકથી દોરાવવું જોઈએ નહીં, તે પક્ષકારનો ઈરાદો છે જે લખાણ પરથી નક્કી કરવાનો હોય છે, જે કેસ દર કેસ બદલાય છે. વર્તમાન કેસમાં, આ અદાલત હરોળમાં રહેલા ત્રણેય

દસ્તાવેજોના શાબ્દિક વાંચન પરથી માલે છે કે તે ગીરો હતો, જેના દ્વારા પક્ષકારો વચ્ચે દેવાદાર અને લેણદારનો સંબંધ ઊભો થયો હતો. પ્રથમ, વાદીએ પ્રતિવાદી પાસેથી રૂપિયા ૧૫,૦૦૦/- મેળવ્યા અને તે જ દસ્તાવેજમાં ૫ વર્ષની અંદર ઉછીની લીધેલી રકમ પાછી ચૂકવવા પર ટાઈટલ પુનઃ સોંપવાની શરત સાથે દસ્તાવેજ કર્યો, ત્યારબાદ તે જ શરત સાથે બીજો દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યો, ફરીથી અગાઉની રૂપિયા ૧૫,૦૦૦/- ની રકમ ઉપરાંત રૂપિયા ૧૫,૦૦૦/- મેળવ્યા અને હવે શરતમાં સુધારો કરવામાં આવ્યો કે ટાઈટલ પુનઃ પ્રાપ્ત કરવા માટે ૫ વર્ષની અંદર રૂપિયા ૩૦,૦૦૦/- પાછા ચૂકવવા પડશે. તે તેમની વચ્ચે દેવાદાર અને લેણદારનો સંબંધ ઊભો કરવાનો પક્ષકારનો ઈરાદો દર્શાવે છે. તે વધુમાં સમજાવે છે કે દાવો કરેલી દુકાનની કિંમત રૂપિયા ૧૫,૦૦૦/- નહોતી, તે વાસ્તવિક કિંમત કરતાં ઘણી ઓછી હતી, અને તેથી, પ્રતિવાદીએ વાદીને વધુ રૂપિયા ૧૫,૦૦૦/- ચૂકવતી વખતે દાવો કરેલી દુકાનની જામીનગીરી ચાલુ રાખી અને ત્રીજું, પુનઃ તબદીલી માટેની શરત ૩૦ વર્ષ માટે લંબાવવામાં આવી છે. આ બધું પક્ષકારોના 'શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો' ઊભો કરવાના ઈરાદા છે અને પુનઃ ખરીદીની શરત સાથેનું વેચાણ નથી. તે માત્ર એક જ દસ્તાવેજ છે જે પુનઃ ખરીદીની શરત ધરાવે છે. મુખ્ય દસ્તાવેજ આંક ૨૪(સી) સાથેના અન્ય બે દસ્તાવેજો, એટલે કે આંક ૨૪(સી) અને આંક ૨૪(ડી) પરના દસ્તાવેજો, મુખ્ય દસ્તાવેજ આંક ૨૪(સી) ના વધારાના અને પૂરક દસ્તાવેજો છે. આમ, આ 'શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો' નો સ્પષ્ટ કેસ છે.

૨૪. સર્વોચ્ચ અદાલતે શંકર સખારામ કેંજલે (મૃત્યુ પામેલ) તેમના કાયદેસરના વારસદારો દ્વારા વિરુદ્ધ નારાયણ કૃષ્ણ ગડે અને અન્ય, ૨૦૨૧ (૧૩) એસસી ૩૦૯ માં નોંધાયેલ કેસમાં, સુસ્થાપિત સિદ્ધાંતનું અવલોકન કર્યું કે ગીરો દસ્તાવેજ હેઠળનો ગીરો મુક્તિનો અધિકાર માત્ર કાયદા દ્વારા જાણીતા સિદ્ધાંતો દ્વારા જ સમાપ્ત અથવા નાબૂદ થઈ શકે છે. એકવાર જે ગીરો છે તે હંમેશા ગીરો જ રહે છે. તેના પેરા ૧૪ માં, સર્વોચ્ચ અદાલતે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું:—

"૧૪. તે સુસ્થાપિત છે કે ગીરો દસ્તાવેજ હેઠળનો ગીરો મુક્તિનો અધિકાર માત્ર કાયદા દ્વારા જાણીતી પ્રક્રિયા દ્વારા જ સમાપ્ત અથવા નાબૂદ થઈ શકે છે, એટલે કે, પક્ષકારો વચ્ચે તે અસરના કરાર દ્વારા, વિલીનીકરણ દ્વારા, અથવા ગીરો મુક્તિથી ગીરો મૂકનારને અટકાવતી વૈધાનિક જોગવાઈ દ્વારા. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, જે ગીરો રાખનાર ગીરો રાખેલી મિલકતના કબજામાં આવ્યો છે, તેણે ગીરો મુક્તિનો દાવો દાખલ કરવામાં આવે ત્યારે આવો કબજો છોડવો પડશે, સિવાય કે તે સાબિત કરવામાં સક્ષમ હોય કે ગીરો મુક્તિનો અધિકાર કાયદા મુજબ સમાપ્ત થઈ ગયો છે. આ તમામ ગીરોને લાગુ પડતા કાયદાકીય સિદ્ધાંત – 'એકવાર ગીરો, હંમેશા ગીરો' માંથી ઉદભવે છે."

૨૫. કાયદાના નિરૂપણ અને 'એકવાર જે ગીરો છે તે હંમેશા ગીરો જ રહે છે' તેવા નિર્વિવાદ સિદ્ધાંતની સમજ સાથે વિવિધ અધિકૃત ઘોષણાઓ દ્વારા અનુમાનિત દસ્તાવેજના ઉપરોક્ત અર્થઘટનની પૃષ્ઠભૂમિમાં, જો આપણે પ્રતિવાદી દ્વારા લેખિત નિવેદન (આંક ૧૬) માં લેવાયેલ બચાવ તપાસીએ, તો કોઈ પણ સમયે પ્રતિવાદી એવા કેસ સાથે આવ્યા નથી કે ત્રણ દસ્તાવેજો આંક ૨૪(સી), આંક ૨૪(ડી) અને આંક ૨૪(ઈ) 'શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો' ના નામાભિધાનવાળા દસ્તાવેજ નથી, પરંતુ પ્રતિવાદીએ પક્ષકારો વચ્ચેના મકાનમાલિક અને ભાડૂતના સંબંધોમાંથી છટકી જવાના હેતુથી આ દસ્તાવેજો કરવામાં આવ્યા છે તેવી દલીલ કરીને તે દસ્તાવેજો પર પડેલો પાડવાનો પ્રયાસ કર્યો હતો. લેખિત નિવેદનના પેરા ૫, ૬ અને ૭ નીચે મુજબ છે:—

"૫. જ્યારે વાદીએ મને, પ્રતિવાદીને, દાવો કરેલી દુકાનનો કબજો સોંપ્યો, ત્યારે દુકાન નવી બાંધવામાં આવી હતી. વાદીએ મને, પ્રતિવાદીને, ૦૨/૦૨/૧૯૯૧ ના રોજ શરતી વેચાણ પર દાવો કરેલી દુકાન આપી ન હતી, પરંતુ વાદીએ મને, પ્રતિવાદીને, રૂપિયા ૧,૫૦૦/- ના માસિક દરે ભાડે આપી હતી. જો કે, વાદીએ મને, પ્રતિવાદીને જાણ કરી હતી કે જો હું દુકાનને શરતી વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે ગીરો રાખવા તૈયાર હોઉં, તો જ દુકાન મને ભાડે આપવામાં આવશે; મારે રૂપિયા ૧,૫૦૦/- ના દરે માસિક ભાડું પણ ચૂકવવું

પડશે; રૂપિયા ૧૫,૦૦૦/- ની રકમ ડિપોઝિટ તરીકે ચૂકવવી પડશે; અને જ્યારે હું દુકાનનો કબજો પાછો સોંપું, ત્યારે ડિપોઝિટ મને પરત કરવામાં આવશે - તેવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી. જો કે, આ સંદર્ભમાં, એવી શરત સાથે કે શરતી વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો હતો અને જ્યારે કબજો પાછો સોંપવામાં આવે ત્યારે ગીરો પેટે ડિપોઝિટ તરીકે લીધેલી રકમ પરત કરવામાં આવશે, તેવા ઇશિદા સાથે કપટપૂર્વક શરતી વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યો હતો કે હું, પ્રતિવાદી, ભવિષ્યમાં રેન્ટ એક્ટ હેઠળ વિવાદ ઉભો ન કરી શકું. તેમ છતાં, વાદીએ સંપૂર્ણપણે ખોટી હકીકતો જણાવીને આ દાવો દાખલ કર્યો છે અને તેથી, દાવો રદબાતલ થવાને પાત્ર છે.

૬. વાદીએ રૂપિયા ૧૫,૦૦૦/- ની વધારાની રકમ લીધા પછી ૩૧/૦૫/૧૯૯૬ ના રોજ શરતી વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યો હોવાની હકીકત પણ ખોટી છે. જો કે, વાદીએ મને, પ્રતિવાદીને જાણ કરી હતી કે વાદી અત્યંત આર્થિક મુશ્કેલીમાં હોવાથી, મારે પહેલેથી જ ચૂકવેલી રૂપિયા ૧૫,૦૦૦/- ની ડિપોઝિટની રકમમાં વધારો કરવો જોઈએ અને ડિપોઝિટ તરીકે વધુ રૂપિયા ૧૫,૦૦૦/- ની રકમ ચૂકવવી જોઈએ અને જ્યારે હું કબજો પાછો સોંપું, ત્યારે રૂપિયા ૩૦,૦૦૦/- ની કુલ ડિપોઝિટ રકમ મને પરત કરવામાં આવશે. જો કે, વાદીએ જણાવ્યું હતું કે

રૂપિયા ૧૫,૦૦૦/- ની રકમ માટે શરતી વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવશે અને મારે દર મહિને રૂપિયા ૧,૫૦૦/- ના દરે ભાડું ચૂકવવાનું ચાલુ રાખવું જોઈએ અને તેમ જણાવીને વાદીએ કપટપૂર્વક મારી તરફેણમાં શરતી વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યો હતો. આમ, વાદીએ કપટપૂર્વક વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યો હોવાથી, દાવો કરેલી મિલકત મારા કબજામાં ગીરો રાખનાર તરીકે નથી, 'પરંતુ ભાડૂત તરીકે' છે અને તેથી, વાદીનો દાવો સંપૂર્ણપણે ગેરકાયદે હોવાથી રદબાતલ થવાને પાત્ર છે.

૭. ૦૯/૦૭/૨૦૦૧ ની આસપાસ, વાદી મને મળ્યા અને પાંચ વર્ષની મુદત પૂરી થઈ ગઈ હોવાની જાણ કરીને, મારી પાસેથી તારીખ ૦૯/૦૭/૨૦૦૧ ની સમજૂતી કપટપૂર્વક એવી જાણ કરીને કરાવી કે હું ત્રીસ વર્ષની અંદર જગ્યાનો કબજો વાદીને સોંપી દઈશ. ઉક્ત સમજૂતી મારી પાસેથી બદલેશાદા સાથે કરાવવામાં આવી હતી કે જો હું, પ્રતિવાદી, ભવિષ્યમાં રેન્ટ એક્ટ હેઠળ વિવાદ ઉભો કરું, તો આવો વિવાદ રેન્ટ એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળ આગળ ન વધી શકે. કારણ કે, કાયદા હેઠળ, શરતી વેચાણ પર આપ્યા પછી, ગીરોનો સમયગાળો ગીરો દસ્તાવેજની તારીખથી ત્રીસ વર્ષ સુધી કાયદેસર રીતે રહી શકે છે, આવી સમજૂતી કરવાની કોઈ આવશ્યકતા જ નહોતી. તેથી એ સાબિત થાય છે કે ૦૯/૦૭/૨૦૦૧ ની સમજૂતી વાદી દ્વારા માત્ર રેન્ટ એક્ટની

જોગવાઈઓમાંથી બચવા માટે જ કરવામાં આવી હતી. દાવો કરેલી મિલકતના સંબંધમાં મારી અને વાદી વચ્ચે ગીરો રાખનાર અથવા ગીરો મૂકનારનો કોઈ સંબંધ નથી, પરંતુ સંબંધ માલિક અને ભાડૂતનો છે; તેથી, વાદીનો દાવો સંપૂર્ણપણે ગેરકાયદે હોવાથી રદબાતલ થવાને પાત્ર છે."

૨૬. ઉપરોક્ત હકીકતોના પરિપ્રેક્ષ્યમાં, આંક ૨૪(સી), આંક ૨૪(ડી) અને આંક ૨૪(ઈ) પર રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજો શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો ઊભો કરતા દસ્તાવેજો નથી, પરંતુ તેઓ 'રેન્ટ એક્ટ' ની કઠોરતામાંથી છૂટવા માટે પક્ષકારો વચ્ચેના સંબંધોને છુપાવતા દસ્તાવેજો છે તે સાબિત કરવાની તમામ જવાબદારી પ્રતિવાદી પર હતી; જો કે, પ્રતિવાદી સાબિત કરવા માટે જરૂરી એવા અનેક પાસાઓમાંથી થોડા પણ સ્થાપિત કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા.

૨૭. વિદ્વાન એપેલેટ કોર્ટે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા સંબોધિત અને નક્કી કરવામાં આવેલી દલીલોને ધ્યાનમાં રાખીને આ દલીલનું નિરાકરણ કર્યું છે. એપેલેટ કોર્ટના ચુકાદાના પેરા ૨૦ માં, વિદ્વાન એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે પ્રતિવાદીએ, જો કે આંક ૬૬ થી ૧૩૫ પર હિસાબી ચોપડાઓ રજૂ કર્યા છે એ જવાબદારી નિભાવવા માટે કે દાવો કરેલી દુકાન અંગે પ્રતિવાદીનો કબજો ભાડૂત તરીકેનો છે, પરંતુ હિસાબી ચોપડાઓને કોઈ સચોટ

અને સુસંગત સહાયક પુરાવા દ્વારા સમર્થન મળતું નથી અને આવા કોઈ પુરાવાની ગેરહાજરીમાં, માત્ર હિસાબી ચોપડાઓ મકાનમાલિક અને ભાડૂતનો કોઈ સંબંધ ઊભો કરી શકતા નથી, મને વિદ્વાન એપેલેટ કોર્ટ અથવા વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટના તારણમાં કોઈ ભૂલ જણાતી નથી. તેના બદલે, મને જણાય છે કે પ્રતિવાદી દ્વારા આવી દલીલ માત્ર 'ટીપી એક્ટ' ની કલમ ૫૮(સી) ની કઠોરતામાંથી છટકી જવા અને વાદીની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ પુનઃ કરી આપવા અને વાદીને દાવો કરેલી દુકાનનો કબજો પાછો સોંપવામાંથી બચવા માટે ઊભી કરવામાં આવી છે. વાદીના દાવાને તોડી પાડવા માટે પ્રતિવાદીનો આ એક અવિચારી પણ નિષ્ફળ પ્રયાસ છે.

૨૮. છેલ્લે, એપેલેટ કોર્ટે 'સંહિતા' ના ઓર્ડર ૪૧ રૂલ ૩૧ ની ફરજિયાત જોગવાઈનું પાલન કર્યું નથી તે દલીલના સંદર્ભમાં, **લલિતેશ્વર પ્રસાદ સિંઘ વિરુદ્ધ એસ. પી. શ્રીવાસ્તવ (ડી), ૨૦૧૭ (૨) એસસીસી ૪૧૫** માં અહેવાલ થયેલ કેસમાંથી યોગ્ય સહાય લઈએ, સર્વોચ્ચ અદાલતે 'સંહિતા' ના ઓર્ડર ૪૧ રૂલ ૩૧ ની લાગુ પડવાની બાબત અંગે ઠરાવ્યું કે જ્યારે એપેલેટ કોર્ટ પુરાવા પર ટ્રાયલ કોર્ટના વ્યુ સાથે સંમત થાય, ત્યારે તેણે હકીકતો કે પુરાવાઓ ફરીથી જણાવવાની કે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલા કારણોનું પુનરાવર્તન કરવાની જરૂર નથી; ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલા કારણો સાથે સામાન્ય સહમતીની અભિવ્યક્તિ સામાન્ય રીતે પૂરતી રહેશે. સર્વોચ્ચ અદાલતે વધુમાં

ઠરાવ્યું છે કે, કાયદાના નિર્ધારણ માટેના અલગ મુદ્દાઓ ન ઘડવાથી એપેલેટ કોર્ટનો ચુકાદો કાયદાના સુસ્થાપિત સિદ્ધાંત વિરુદ્ધનો બની જતો નથી, بشرط કે ચુકાદો કેસમાં સંકળાયેલા તમામ મહત્વના પ્રશ્નોને આવરી લેતો હોય અને તે સામાન્ય અને અસ્પષ્ટ ન હોવો જોઈએ. તેના પેરા ૧૨ અને ૧૩ નીચે મુજબ છે:-

"૧૨. એપેલેટ કોર્ટ એ હકીકતોની અંતિમ અદાલત છે. તેથી એપેલેટ કોર્ટના ચુકાદામાં અદાલતની વિવેકબુદ્ધિનો ઉપયોગ પ્રતિબિંબિત થવો જોઈએ અને કારણો દ્વારા સમર્થિત તેના તારણો નોંધવા જોઈએ. પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટની સત્તાઓ અને ફરજો સંબંધિત કાયદો વૈધાનિક જોગવાઈઓ અને ન્યાયિક ઘોષણાઓ દ્વારા સુદૃઢ છે. પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટની ફરજના સ્વરૂપ અને વ્યાપને ધ્યાનમાં લેતા, વિનોદ કુમાર વિરુદ્ધ ગંગાધર, ૨૦૧૫(૧) R.C.R.(Civil) ૫૯૮ માં ઠરાવ્યું હતું કે:-

'૧૨. સંતોષ હઝારી વિરુદ્ધ પુરુષોત્તમ તિવારી, ૨૦૦૧(૩) R.C.R. (Civil) ૨૪૩ માં, આ અદાલતે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું:

'૧૫. ... એપેલેટ કોર્ટ પાસે ટ્રાયલ કોર્ટના તારણોને ઉલટાવવા અથવા પુષ્ટિ આપવાનું અધિકારક્ષેત્ર છે. પ્રથમ અપીલ એ પક્ષકારોનો મૂલ્યવાન

અધિકાર છે અને જ્યાં સુધી કાયદા દ્વારા પ્રતિબંધિત ન હોય ત્યાં સુધી, સમગ્ર કેસ તેમાં હકીકત અને કાયદાના બંને પ્રશ્નો પર પુનઃ સુનાવણી માટે ખુલ્લો છે. તેથી, એપેલેટ કોર્ટના ચુકાદામાં તેની સભાન વિવેકબુદ્ધિનો ઉપયોગ પ્રતિબિંબિત થવો જોઈએ અને પક્ષકારો દ્વારા નિર્ણય માટે રજૂ કરાયેલ અને આગ્રહ રાખવામાં આવેલ તમામ મુદ્દાઓ પર કારણો દ્વારા સમર્થિત તારણો નોંધવા જોઈએ. ... હકીકતના તારણને ઉલટાવતી વખતે એપેલેટ કોર્ટે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલા તર્કની નજીકથી તપાસ કરવી જોઈએ અને પછી અલગ તારણ પર આવવા માટે પોતાના કારણો આપવા જોઈએ. આનાથી આગળની અપીલ સાંભળતી અદાલતને સંતોષ થશે કે પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટે તેની અપેક્ષિત ફરજ બજાવી છે.'

ઉપરોક્ત વ્યુને આ અદાલતની ત્રણ ન્યાયમુર્તિશ્રીની બેન્ચના મધુકર વિરુદ્ધ સંગ્રામ, ૨૦૦૧(૨) આર.સી.આર ૭૦૪ ના નિર્ણય દ્વારા અનુસરવામાં આવ્યો છે, જેમાં પુનરોચ્ચાર કરવામાં આવ્યો હતો કે પ્રથમ અપીલ અદાલત તરીકે બેસતી વખતે, હાઈકોર્ટની ફરજ છે કે તે તારણો નોંધતા પહેલા પક્ષકારો દ્વારા રજૂ કરાયેલા તમામ મુદ્દાઓ અને પુરાવાઓ સાથે કામ કરે.

૧૩. એચ. કે. એન. સ્વામી વિરુદ્ધ ઇરશાદ બાસિત, (૨૦૦૫) ૧૦ એસસીC ૨૪૩ માં, આ અદાલતે નીચે મુજબ જણાવ્યું હતું:

'૩. પ્રથમ અપીલનો નિર્ણય હકીકતો તેમજ કાયદા પર લેવાનો હોય છે. પ્રથમ અપીલમાં પક્ષકારોને કાયદાના પ્રશ્નો તેમજ હકીકતો પર સાંભળવાનો અધિકાર છે અને પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટે તમામ મુદ્દાઓ પર ધ્યાન આપીને કારણો આપીને કેસનો નિર્ણય લેવો જરૂરી છે. કમનસીબે, હાઈકોર્ટે વર્તમાન કેસમાં હકીકત કે કાયદા પર કોઈ તારણ નોંધ્યું નથી. પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટ તરીકે બેસતી વખતે ટાઈટલ અંગે તારણ નોંધતા પહેલા પક્ષકારો દ્વારા રજૂ કરાયેલા તમામ મુદ્દાઓ અને પુરાવાઓ સાથે કામ કરવું એ હાઈકોર્ટની ફરજ હતી.'

૧૪. ફરીથી જગન્નાથ વિરુદ્ધ અરુલપ્પા (૨૦૦૫) ૧૨ એસસીC ૩૦૩ માં, દિવાની પ્રોસિજર કોડ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૯૬ ના વ્યાપને ધ્યાનમાં લેતા, આ અદાલતે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું:

૧૫. ફરીથી બી. વી. નાગેશ વિરુદ્ધ એચ. વી. શ્રીનિવાસ મૂર્તિ, ૨૦૧૧(૧) આર.સી. આર.(સીવીલ) ૮૦૨ માં, આ અદાલતે આ

અદાલતના અગાઉના તમામ ચુકાદાઓની નોંધ લઈને આ શબ્દો સાથે ઉપરોક્ત સિદ્ધાંતનો પુનરોચ્ચાર કર્યો:

'૩. એપેલેટ કોર્ટ/હાઈકોર્ટ દ્વારા નિયમિત પ્રથમ અપીલનો નિકાલ કેવી રીતે કરવાનો છે તે આ અદાલત દ્વારા વિવિધ નિર્ણયોમાં વિચારવામાં આવ્યું છે. ઓર્ડર ૪૧ સીપીસી મૂળ હુકમનામા સામેની અપીલ સાથે કામ કરે છે. વિવિધ નિયમોમાં, નિયમ ૩૧ આદેશ આપે છે કે એપેલેટ કોર્ટનો ચુકાદો નીચે મુજબ જણાવશે:

(એ) નિર્ધારણ માટેના મુદ્દાઓ; (બી) તેના પરનો નિર્ણય; (સી) નિર્ણય માટેના કારણો; અને (ડી) જ્યાં અપીલ કરવામાં આવેલ હુકમનામું ઉલટાવવામાં આવ્યું છે અથવા બદલવામાં આવ્યું છે, ત્યાં અપીલકર્તા જે રાહત માટે હકદાર છે તે.

૪. એપેલેટ કોર્ટ પાસે ટ્રાયલ કોર્ટના તારણોને ઉલટાવવા અથવા પુષ્ટિ આપવાનું અધિકારક્ષેત્ર છે. પ્રથમ અપીલ એ પક્ષકારોનો મૂલ્યવાન અધિકાર છે અને જ્યાં સુધી કાયદા દ્વારા પ્રતિબંધિત ન હોય ત્યાં સુધી, સમગ્ર કેસ તેમાં હકીકત અને કાયદાના બંને પ્રશ્નો પર પુનઃ સુનાવણી માટે ખુલ્લો છે. તેથી, એપેલેટ કોર્ટના ચુકાદામાં તેની સભાન વિવેકબુદ્ધિનો

ઉપયોગ પ્રતિબિંબિત થવો જોઈએ અને પક્ષકારો દ્વારા નિર્ણય માટે રજૂ કરાયેલ અને આગ્રહ રાખવામાં આવેલ તમામ મુદ્દાઓ પર કારણો દ્વારા સમર્થિત તારણો નોંધવા જોઈએ. પ્રથમ અપીલ અદાલત તરીકે બેસતી વખતે, તારણો નોંધતા પહેલા પક્ષકારો દ્વારા રજૂ કરાયેલા તમામ મુદ્દાઓ અને પુરાવાઓ સાથે કામ કરવું એ હાઈકોર્ટની ફરજ હતી. પ્રથમ અપીલ એ મૂલ્યવાન અધિકાર છે અને પક્ષકારોને કાયદા અને હકીકતના પ્રશ્નો પર સાંભળવાનો અધિકાર છે અને પ્રથમ અપીલના ચુકાદામાં કાયદા અને હકીકતના તમામ મુદ્દાઓ પર ધ્યાન આપીને તારણોના સમર્થનમાં કારણો આપીને તેનો નિર્ણય લેવો જોઈએ.

૫. ઉપરોક્ત હિતકારી સિદ્ધાંતોને ધ્યાનમાં રાખીને, આક્ષેપિત ચુકાદામાંથી પસાર થતાં, અમને લાગે છે કે હાઈકોર્ટ પ્રથમ અપીલ અદાલત તરીકે તેના પર મૂકવામાં આવેલી જવાબદારી નિભાવવામાં નિષ્ફળ રહી છે. અમારા વ્યુ મુજબ, અપીલ હેઠળનો ચુકાદો અસ્પષ્ટ છે અને કોઈ પણ સંબંધિત પાસાઓની નોંધ પણ લેવામાં આવી નથી. અપીલનો અસંતોષકારક રીતે નિર્ણય લેવામાં આવ્યો છે. નિયમિત પ્રથમ અપીલના ચુકાદાનું અમારું કાળજીપૂર્વકનું નિરીક્ષણ બતાવે છે કે તે પ્રથમ અપીલની અદાલત પાસેથી જે અપેક્ષિત છે તે ધ્યાનમાં લેવામાં ઓછું પડે છે. તે મુજબ, બંને પક્ષોના દાવાની ગુણવત્તામાં ગયા વિના, અમે

હાઈકોર્ટના આક્ષેપિત ચુકાદા અને હુકમનામાને બાજુ પર રાખીએ છીએ અને નિયમિત પ્રથમ અપીલને હાઈકોર્ટમાં કાયદા અનુસાર નવેસરથી નિકાલ માટે મોકલીએ છીએ.'

૧૩. પ્રથમ અપીલની અદાલત દ્વારા નિર્ધારિત કરવા માટેના મુદ્દાઓએ કેસમાં સંકળાયેલા તમામ મહત્વના પ્રશ્નોને આવરી લેવા જોઈએ અને તે સામાન્ય અને અસ્પષ્ટ ન હોવા જોઈએ. જો કે અપીલ અદાલત હકીકતના પ્રશ્ન પર અલગ વ્યુ લેવા માટે ન્યાયી ઠરશે, તે પ્રશ્નમાં રહેલા તારણ પર પહોંચવા માટે ટ્રાયલ જજ દ્વારા આપવામાં આવેલા કારણોનો ઉલ્લેખ કર્યા પછી થવું જોઈએ. જ્યારે અપીલ અદાલત પુરાવા પર ટ્રાયલ કોર્ટના મંતવ્યો સાથે સંમત થાય છે, ત્યારે તેણે પુરાવાની અસર ફરીથી જણાવવાની અથવા ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલા કારણોનું પુનરાવર્તન કરવાની જરૂર નથી; ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલા કારણો સાથે સામાન્ય સહમતીની અભિવ્યક્તિ સામાન્ય રીતે પૂરતી રહેશે. જો કે, જ્યારે પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટ ટ્રાયલ કોર્ટના તારણો ઉલટાવે છે, ત્યારે તેણે ટ્રાયલ કોર્ટના તર્ક કેવી રીતે ભૂલભરેલા છે તે સ્પષ્ટ શબ્દોમાં સમજાવતા તારણો નોંધવા જોઈએ."

૨૯. કાયદાના પ્રથમ નોંધપાત્ર પ્રશ્નના સંબંધમાં, એવો જવાબ આપી શકાય કે, નીચેની વિદ્વાન અદાલતે તેના પરના દસ્તાવેજ પુરાવાઓનું મૂલ્યાંકન કરવામાં ભૂલ કરી નથી, અને સ્પષ્ટપણે સ્થાપિત કર્યું છે કે દાવો કરેલી દુકાન વાસ્તવમાં વાદી દ્વારા ગીરો રાખવામાં આવી હતી અને પ્રતિવાદીને ભાડે આપવામાં આવી ન હતી.

૩૦. બીજા પ્રશ્ન અંગે, યોગ્ય રીતે નોંધ્યું છે કે 'ટીપી એક્ટ' ની કલમ ૫૮(સી) ની ફરજિયાત જરૂરિયાત સંતોષાય છે.

૩૧. કાયદાના ત્રીજા નોંધપાત્ર પ્રશ્નના સંબંધમાં, પ્રથમ તો, વર્તમાન કેસમાં, વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે ત્રણ દસ્તાવેજોનું મૂલ્યાંકન કરવામાં ભૂલ કરી નથી, જે 'ટીપી એક્ટ' ની કલમ ૫૮(સી) ને આકર્ષે છે. આંક ૨૪(ઈ) પરનો દસ્તાવેજ, ભલે તે બિન-નોંધાયેલ દસ્તાવેજ હોય, તે પ્રતિવાદી દ્વારા તેના લેખિત નિવેદનમાં સ્વીકારવામાં આવ્યો છે (જુઓ આંક ૧૬ પર પેરા ૭) અને બીજું, તારીખ ૦૯/૦૭/૨૦૦૧ નો દસ્તાવેજ પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ નવો હક, ટાઈટલ કે હિત ઉભું કરતો નથી, પરંતુ તે અગાઉના બે દસ્તાવેજોના પૂરક તરીકે છે, જેના દ્વારા ગીરોની રકમ પાછી ચૂકવવાની સમયમર્યાદા લંબાવવામાં આવી છે. આમ, આવા દસ્તાવેજને કોઈ નોંધણીની જરૂર નથી.

૩૨. જ્યાં સુધી ચોથા પ્રશ્નનો સંબંધ છે, તે એવું ઠરાવવાનું છે કે 'ટીપી એક્ટ' ની કલમ ૫૮(સી) ના અમલીકરણમાંથી છટકવા માટે 'રેન્ટ એક્ટ' નો બચાવ ઉભો કરવામાં આવ્યો છે.

ઉપરોક્ત જોતા, પ્રતિવાદી – વાદી કાયદાના કોઈપણ નોંધપાત્ર પ્રશ્નના અસ્તિત્વને સફળતાપૂર્વક નકારી શક્યા છે.

૩૩. ઉપરોક્ત કારણોના આધારે, તે ભારપૂર્વક સાબિત થાય છે કે પક્ષકારો વચ્ચેનો વ્યવહાર 'શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો' હતો. દસ્તાવેજ પોતે પક્ષકારો વચ્ચે દેવાદાર અને લેણદારનો સંબંધ ઉભો કર્યો છે અને દસ્તાવેજમાં જ વાદી દ્વારા લેવામાં આવેલી રકમ પાછી ચૂકવવા પર ચોક્કસ સમયગાળાના અંતે ટાઈટલ પુનઃ સોંપવાની શરત સમાવિષ્ટ છે. એ પણ નોંધવું જોઈએ કે પ્રતિવાદીએ બચાવ નિવેદનમાં કોઈ ચોક્કસ પ્લીડિંગ વિના, વાદીના પ્લીડિંગ્સ કે વ્યવહાર એ શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો છે, જે આંક ૨૪(સી), આંક ૨૪(ડી) અને આંક ૨૪(ઈ) પરના દસ્તાવેજો સાબિત કરીને યોગ્ય રીતે સાબિત થયો છે તેની સામે કોઈ દસ્તાવેજ પુરાવા વિના માત્ર મૌખિક રજૂઆત પર 'રેન્ટ એક્ટ' ના અમલીકરણનો બચાવ ઉભો કરવાનો ઈશદો રાખ્યો હતો.

૩૪. આ પાસાઓના પ્રકાશમાં, હાલની બીજી અપીલ વિવાદને ત્રીજી ટ્રાયલમાં ફેરવવાનો પ્રયાસ હોવાનું જણાય છે, જે સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા **ગુરદેવ કૌર અને અન્ય વિરુદ્ધ કાકી અને અન્ય, (૨૦૦૭) ૧ એસસીસી ૫૪૬** માં ઠરાવવામાં આવ્યું છે, જેમાં અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે:—

"વૈધાનિક ઈશદો બહુ સ્પષ્ટ હતો કે ધારાસભા ક્યારેય ઈચ્છતી ન હતી કે બીજી અપીલ 'હકીકતો પરની ત્રીજી ટ્રાયલ' અથવા 'જુગારમાં વધુ એક દાવ' બની જાય."

૩૫. ઉપરોક્ત કારણોને ધ્યાનમાં લેતા, આ બીજી અપીલ નિષ્ફળ જાય છે અને સમગ્ર ખર્ચ સાથે રદબાતલ કરવામાં આવે છે. વચગાળાની રાહત બંધ કરવામાં આવે છે.

રેકૉર્ડ અને પ્રોસીડિંગ્સ તુરંત જ સંબંધિત અદાલતને પાછા મોકલવામાં આવે.

સહી/—

(જે. સી. દોશી, ન્યાયમુર્તીશ્રી)

ચુકાદો જાહેર કર્યા પછી, વિદ્વાન વકીલ શ્રી નીરવ સી. ઠક્કરે ૦૬ અઠવાડિયા માટે વચગાળાની રાહત ચાલુ રાખવા પ્રાર્થના કરી. જો કે, અહીં ઉપર જણાવેલ કારણોસર, વિનંતી નકારવામાં આવે છે.

સહી/-

(જે. સી. દોશી, ન્યાયમુર્તીશ્રી)

વિષય:શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો મુકાયેલી મિલકતના ગીરોમુકિતના હક તથા શરતી વેચાણ અને પુનઃખરીદીની શરત સાથેના વેચાણ વચ્ચેના ભેદ અંગે

This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.

=====

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgement in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.