

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.

=====

અનામત રાખેલ: ૧૧/૦૨/૨૦૨૬

જાહેર કરેલ: ૧૮/૦૨/૨૦૨૬

અમદાવાદ ખાતે ગુજરાત હાઈકોર્ટમાં

આર/સેકન્ડ અપીલ નંબર ૯૩/૨૦૦૬

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે. સી. દોશી

=====

રિપોર્ટિંગની મંજૂરી	હા	ના

=====

પટેલ હસનભાઈ અલીભાઈ આદમભાઈ

વિરુદ્ધ

પટેલ જયેશકુમાર ઈશ્વરભાઈ અને અન્ય

=====

ઉપસ્થિત:

વકીલ શ્રી હૃદય બુચ (૨૩૭૨), અપીલકર્તા નંબર ૧ તરફે

વકીલ શ્રી રાહુલ કે. દવે (૩૯૭૮), સામાવાળા નંબર ૧ તરફે

સામાવાળા નંબર ૩ માટે અરજ/અપીલ પરત ખેંચાયેલ/રદ થયેલ

સામાવાળા નંબર ૨ પર રૂલની બજવાણી થયેલ

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે. સી. દોશી

સીએવી જજમેન્ટ

૧. ધ કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજર, ૧૯૦૮ (જે હવે પછી "સદર કોડ" તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ની કલમ ૧૦૦ હેઠળ હાલની સેકન્ડ અપીલ દાખલ કરેલ છે, જેમાં ભરૂચના વિદ્વાન પ્રેસાઈડિંગ ઓફિસર, ફાસ્ટ ટ્રેક કોર્ટ નંબર ૮ દ્વારા રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નંબર ૧૭/૧૯૮૮ માં તારીખ ૦૬/૦૮/૨૦૦૫ ના રોજ પસાર કરવામાં આવેલ વાદગ્રસ્ત હુકમ અને ડિક્રીને પડકારવામાં આવેલ છે, જેના દ્વારા વિદ્વાન પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટ જંબુસરના વિદ્વાન સિવિલ જજ (જ્યુનિયર ડિવિઝન) દ્વારા રેગ્યુલર સિવિલ સૂટ નંબર ૧૦૩/૧૯૮૮ માં તારીખ ૩૧/૧૨/૧૯૯૭ ના રોજ પસાર કરેલ વાદગ્રસ્ત હુકમ અને ડિક્રી ઉલટાવેલ હતી

અને વાદીઓની તરફેણમાં દાવો મંજૂર કરતા તેઓને મોર્ગેજના નાણાં પેટે રૂ. ૧૪૬૧૦/- જમા કરાવવાનો આદેશ આપ્યો હતો અને પ્રતિવાદી નંબર ૧ ને સદર પરિસરનું શાંતિપૂર્ણ કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીને વાદીઓને સોંપવા નિર્દેશ આપ્યો હતો.

૨. વાદ્યસ્ત હુકમમાંથી ટૂંકમાં ફલિત થતી હકીકતો મુજબ, જંબુસરના કાવા ભાગોળ વિસ્તારમાં વાદીઓના પરિસરના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર આવેલી સીટી સર્વે નંબર ૨૫૮૧/એ પૈકીની જપ્ત ચોરસ મીટર માપની દુકાન (જે હવે પછી "સદર પરિસર" તરીકે ઉલ્લેખિત છે) પ્રતિવાદીઓને તારીખ ૨૪/૦૯/૧૯૭૯ ના શરતી વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા ગીરો આપવામાં આવી હતી, જેમાં એવી શરતો નક્કી કરવામાં આવી હતી કે ૭ વર્ષ પૂર્ણ થતાં, રૂ. ૧૩,૦૦૦/- ની વેચાણ અવેજ પ્રાપ્ત કરી કબજો વાદીઓને પરત સોંપવામાં આવશે અને તે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ પણ વાદીઓની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે.

૩. વાદીઓ ૭ વર્ષ પૂર્ણ થતાં પ્રતિવાદીઓને રૂ. ૧૩,૦૦૦/- ચૂકવવા તૈયાર અને તત્પર હતા. જોકે, પ્રતિવાદીઓએ સદર રકમ સ્વીકારવાનો ઇનકાર કર્યો હતો અને સદર પરિસર વાદીઓને ફરીથી સોંપવાનો તેમજ કબજો સોંપવાનો પણ ઇનકાર કર્યો હતો. આમ, વાદીઓએ મોર્ગેજ છોડાવવા માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો અને પ્રતિવાદીઓને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા તથા સદર પરિસરનો શાંતિપૂર્ણ કબજો સોંપવા નિર્દેશ આપવા માટે પણ અરજ કરી હતી. પ્રતિવાદીઓને બજવણી થતાં, તેઓએ એવા બચાવ સાથે રજૂઆત કરી કે

પ્રતિવાદી નંબર ૨ એ સદર પરિસરમાંથી પોતાનો હિસ્સો છોડી દીધો છે અને તેથી પ્રતિવાદી નંબર ૧ તેના પૂર્ણ માલિક બન્યા છે. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે તારીખ ૨૪/૦૯/૧૯૭૯ ના રોજ થયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ એ પ્રતિવાદી નંબર ૧ ની તરફેણમાં પૂર્ણ વેચાણ છે, જેઓ શરૂઆતમાં રૂ. ૩૦૦/- ના માસિક ભાડે ભાડુઆત હતા અને તે ઉપરાંત એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૨ એ વાદીઓને રૂ. ૨૫,૦૦૦/- ચૂકવ્યા હતા પરંતુ તે અંગેનો કોઈ દસ્તાવેજ / રસીદ મેળવવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા. મર્યાદાના કાયદાનો પણ એક બચાવ તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો અને સાથે હકુમતનો બચાવ પણ લેવામાં આવ્યો હતો. વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે પક્ષકારોને પુરાવા રજૂ કરવાની પરવાનગી આપી, મુદ્દાઓ ઘડ્યા બાદ વાદીઓનો દાવો રદ કર્યો હતો.

૪. તેનાથી નારાજ અને અસંતુષ્ટ થઈને, વાદીઓએ સદર કોડની કલમ ૯૬ હેઠળ વિદ્વાન પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટ સમક્ષ રેગ્યુલર સિવિલ અપીલ નંબર ૧૭/૧૯૯૮ દાખલ કરેલ. ઉપર નોંધ્યા મુજબ, વિદ્વાન પ્રેસાઈડિંગ ઓફિસર, ફાસ્ટ ટ્રેક કોર્ટ નંબર ૮ એ, પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટ તરીકે, અપીલ મંજૂર કરી હતી અને વાદીઓની તરફેણમાં દાવો મંજૂર કર્યો હતો. તેનાથી નારાજ થઈને, પ્રતિવાદી નંબર ૧ હાલની સેકન્ડ અપીલ દ્વારા આ અદાલત સમક્ષ ઉપસ્થિત છે. સેકન્ડ અપીલને તારીખ ૨૦/૦૭/૨૦૦૬ ના આદેશથી નીચે મુજબના કાયદાના પ્રશ્નોને કાયદાના સારભૂત પ્રશ્નો તરીકે ઘડીને દાખલ કરવામાં આવી છે.

"(૧) શું કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં, એપેલેટ કોર્ટ એવું અવલોકન કર્યા પછી કે હાલનો કેસ શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરોનો કેસ નથી પરંતુ પુનઃખરીદીના સ્વતંત્ર અધિકારનો કેસ હતો, તે વાદીની તૈયાર અને તત્પરતાને લગતા પ્રશ્ન પર વિચાર ન કરવામાં ન્યાયી હતી?

(૨) શું કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં, એપેલેટ કોર્ટ વાદીની તરફેણમાં સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સની ડિક્કી મંજૂર કરવામાં ન્યાયી હતી?"

૫. અપીલકર્તા તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી હૃદય બુચ અને સામાવાળા નંબર ૧ તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી રાહુલ કે. દવેને સાંભળવામાં આવ્યા. બજવણી થઈ હોવા છતાં, સામાવાળા નંબર ૨ માટે કોઈ ઉપસ્થિત રહ્યું નથી. સામાવાળા નંબર ૩ માટે અપીલ પરત ખેંચવામાં આવી હતી.

૬. ઉપરોક્ત હકીકતોની પૃષ્ઠભૂમિમાં, અપીલકર્તા તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી હૃદય બુચે મુખ્યત્વે એવી દલીલ કરી હતી કે વિદ્વાન એપેલેટ કોર્ટ એવા ગ્રાઉન્ડ પર ગંભીર ભૂલ અને કાયદાની ક્ષતિ કરી છે કે પ્રશ્નાધીન દસ્તાવેજ શરતી વેચાણ દ્વારા મોર્ગેજ નથી પરંતુ પુનઃખરીદીના સ્વતંત્ર અધિકારનો કેસ છે તેવી રજૂઆત પછી, વાદીઓની તૈયાર અને તત્પરતાના પ્રશ્ન પર વિચાર ન કરવો તે તદ્દન ગેરવાજબી હતું.

૬.૧ તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરે છે કે પક્ષકારો વચ્ચેનો વ્યવહાર પુનઃખરીદીની શરત સાથેનું વેચાણ હોવાથી, વાદીઓએ ધ સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ ૧૯૬૩ ની

કલમ ૧૯ અને ૨૦ હેઠળ સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સના દાવામાં રાહત મેળવવા માટે આવશ્યક જરૂરિયાત મુજબ તૈયારી અને તત્પરતાનું કથન કરવું અને સાબિત કરવું જરૂરી હતું.

૬.૨ વિદ્વાન વકીલ શ્રી હૃદય બુચ દ્વારા વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વિદ્વાન એપેલેટ કોર્ટ વાદીઓની તરફેણમાં સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સની ડિકી મંજૂર કરવામાં ગેરવાજબી છે.

૬.૩ વિદ્વાન વકીલ શ્રી હૃદય બુચે, ઉપરોક્ત દલીલોના ક્ષેત્રમાં, વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટના ચુકાદા અને ડિકીને સમર્થન આપ્યું છે અને રજૂઆત કરી છે કે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા દસ્તાવેજી તેમજ મૌખિક પુરાવાઓના આધારે આ મુદ્દાની વિશદ અને વ્યાપક ચર્ચા કરવામાં આવી છે જ્યાં વાદીઓ પ્રશ્નાધીન દસ્તાવેજ શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો હોવાનું સાબિત કરવામાં સદંતર નિષ્ફળ રહ્યા હતા.

૬.૪ વિદ્વાન વકીલ શ્રી હૃદય બુચ દ્વારા વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે વિદ્વાન એપેલેટ કોર્ટે એવું માનવાનું ચાલુ રાખ્યું કે પ્રશ્નાધીન દસ્તાવેજ શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો નથી, તેમ છતાં વિદ્વાન એપેલેટ કોર્ટે પુનઃ દસ્તાંતરણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો આદેશ પસાર કર્યો અને તે રીતે ગંભીર ભૂલ કરી.

૬.૫ મુખ્યત્વે, ઉપરોક્ત રજૂઆતો પર, વિદ્વાન વકીલ શ્રી હૃદય બુચે હાલની સેકન્ડ અપીલ મંજૂર કરવા અને વિદ્વાન પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં

આવેલ ચુકાદા અને ડિક્રીને રદ કરવા અને વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલ ચુકાદા અને ડિક્રીને પુનઃસ્થાપિત કરવા વિનંતી કરી.

૭. તેનાથી વિપરીત, સામાવાળા નંબર ૧ તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી રાહુલ દવેએ વિદ્વાન એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલ ચુકાદા અને ડિક્રીને સમર્થન આપ્યું છે અને વધુમાં રજૂઆત કરી છે કે વિદ્વાન એપેલેટ કોર્ટ ધ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૫૮(સી) તેમજ ધ સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ ૧૯૬૩ ની કલમો ૧૦, ૧૯ અને ૨૦ ના સંદર્ભમાં આ મુદ્દાનું સંપૂર્ણ મૂલ્યાંકન કર્યું છે અને એવું માન્યું છે કે આ એક એવો દસ્તાવેજ છે જેમાં વાદીઓને સદર મિલકત પુનઃ પ્રાપ્ત કરવાનો અધિકાર આપવામાં આવ્યો છે. આથી, વિદ્વાન એપેલેટ કોર્ટના તારણો સાચા, યોગ્ય અને વ્યાજબી છે.

૭.૧ વિદ્વાન વકીલ શ્રી દવેએ વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ એ કહેવામાં અયોગ્ય હતી કે પ્રતિવાદીઓ કેસ સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા છે.

૭.૨ વિદ્વાન વકીલ શ્રી દવેએ એમ પણ રજૂઆત કરી હતી કે આ બાબતમાં કાયદાનો કોઈ સારભૂત પ્રશ્ન ઉભો થતો નથી. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે સેકન્ડ અપીલના પ્રવેશ સમયે ઘડવામાં આવેલા કાયદાના પ્રશ્નો ઉચ્ચ અદાલત દ્વારા નક્કી ન કરાયેલા કાયદાના સારભૂત પ્રશ્નોના ધોરણોને પૂર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા છે, બલ્કે તેમના મતે આ પ્રશ્નો હકીકતના પ્રશ્નો છે. આમ, તેઓએ

રજૂઆત કરી હતી કે સેકન્ડ અપીલ ગ્રાહ્ય રાખવી જોઈએ નહીં અને તેને રદ કરવી જોઈએ.

૮. બંને પક્ષોના વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા અને વાદગ્રસ્ત ચુકાદાઓ તેમજ દાવાના રેકૉર્ડ અને કાર્યવાહીનું પણ નિરીક્ષણ કર્યું.

૯. પક્ષકારો વચ્ચેના વિવાદનો નિર્ણય લેવા માટેનો મુખ્ય મુદ્દો એ છે કે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ આંક ૨૬ પર રજૂ કરાયેલ તારીખ ૨૪/૦૯/૧૯૭૯ નો દસ્તાવેજ શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો સાબિત થાય છે અથવા તે પુનઃખરીદીની શરત સાથેનું વેચાણ છે અથવા તે સીધું વેચાણ છે.

૧૦. કાયદાનો એ સ્થાપિત સિદ્ધાંત છે કે દસ્તાવેજનું અર્થઘટન તેના અક્ષરશઃ અર્થ સાથે જેવું તે દેખાય છે તે રીતે કરવું જોઈએ. દસ્તાવેજનું સમગ્ર રીતે અર્થઘટન થવું જોઈએ. પ્લેઇન્ટ, તેની ભાષાના સ્વરૂપ અને સામાન્ય અર્થ પર ધ્યાન કેન્દ્રિત કરતા, જે સ્પષ્ટ અને અસ્પષ્ટ હોય, પ્રાથમિક ધ્યેય અન્ય ભાગ પર ધ્યાન કેન્દ્રિત કરવાને બદલે દસ્તાવેજને તેની સંપૂર્ણતામાં વાંચીને પક્ષકારોનો સાચો હેતુ નક્કી કરવાનો છે. "લિટરલ રૂલ" ના સિદ્ધાંતને લાગુ કરતા, શબ્દોને તેમનો કુદરતી સામાન્ય અર્થ આપવો જોઈએ ખાસ કરીને જ્યારે ભાષા અસ્પષ્ટ હોય. શબ્દો સંદર્ભમાંથી તેમનો રંગ મેળવે છે અને જો ભાષા સ્પષ્ટ હોય તો લખાણ અને સંદર્ભના આધારે દસ્તાવેજ સમજવો જોઈએ. દસ્તાવેજને સમગ્ર રીતે વાંચતા, અદાલતે તેનું અલગ રીતે અર્થઘટન કરવાનો

પ્રયાસ કરવો જોઈએ નહીં, બલ્કે અદાલતે સારભૂત હેતુ આપવો જોઈએ અને દસ્તાવેજ શું પ્રતિબિંબિત કરે છે અને પક્ષકારો વચ્ચે શું સમજાયું છે તે વાંચવું જોઈએ. કમલ કિશોર સહગલ (ડી) વારસદારો મારફતે અને અન્ય વિરુદ્ધ મૂર્તિ દેવી (મૃતક) વારસદારો મારફતે, ૨૦૨૪ એસ.સી.સી. ઓનલાઈન એસ.સી. ૨૫૮૨ માં રિપોર્ટ થયેલ કેસમાં, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે દસ્તાવેજના અર્થઘટનના પાયાના સિદ્ધાંતોનો ઉલ્લેખ કર્યો છે. ચુકાદાનો પેરેગ્રાફ ૧૮ સુસંગત હોવાથી નીચે મુજબ તેની સહાય લેવામાં આવી છે.

"અર્થઘટનનો આ એક પાયાનો સિદ્ધાંત છે કે જ્યાં દસ્તાવેજમાં વપરાયેલી ભાષા સ્પષ્ટ અને અસ્પષ્ટ હોય, ત્યાં તેના અર્થઘટનમાં સામાન્ય સાહિત્યિક અર્થ આપવો જોઈએ અને કોઈએ અન્ય કોઈ અનુમાન પર નિર્ભર રહેવું જોઈએ નહીં. માત્ર દસ્તાવેજમાં સમાવિષ્ટ સ્પષ્ટ શબ્દોમાં અભિવ્યક્તિ પર જ વિચાર કરવો જોઈએ અને આસપાસના સંજોગો પર નહીં. ટૂંકમાં, જો દસ્તાવેજની ભાષા સ્પષ્ટ અને અસ્પષ્ટ હોય, તો દસ્તાવેજમાં જે કહેવામાં આવ્યું છે તેની પાછળના હેતુમાં જવાને બદલે સૌ પ્રથમ અક્ષરશઃ અર્થઘટન પર વિચાર કરવો જોઈએ."

૧૧. નોંધાયેલ દસ્તાવેજ હોવાને કારણે આંક ૨૬ ના દસ્તાવેજનું અમલીકરણ વિવાદમાં નથી, પરંતુ તેનું અર્થઘટન વિવાદમાં છે. જો આપણે આંક ૨૬ વાંચીએ, તો તે વિવાદિત પક્ષકારો વચ્ચે સદર પરિસંબંધમાં તારીખ ૨૪/૦૯/૧૯૭૯ ના રોજ કરવામાં આવ્યો હતો જેમાં વાદીઓને ઘરખર્ચ અને

ખેતીના ખર્ચની જરૂર હોવાથી તેઓએ પ્રતિવાદીઓ પાસેથી રૂ. ૧૩,૦૦૦/- પ્રાપ્ત કર્યા હતા. તે સદર પરિસરના કબજાની સોંપણી સાથેનું શરતી વેચાણ હતું. વધુ શરત એવી નક્કી કરેલ છે કે પ્રતિવાદી એક બારી અને એક દરવાજો જે સામાન્ય દીવાલમાં ખુલે છે તે બંધ કરશે. વધુમાં, ખરીદનારને સામાન્ય વિસ્તારમાં બીજો દરવાજો મૂકતા રોકવામાં આવ્યા હતા. તે વધુ શરત નક્કી કરે છે કે આ શરત ૭ વર્ષના સમયગાળા માટે રહેશે અને ૭ વર્ષના અંતે, વાદીઓ અથવા તેમના વારસદારો પ્રતિવાદીને ૭ વર્ષની અંદર રૂ. ૧૩,૦૦૦/- ચૂકવશે અને પ્રતિવાદીએ આવી રકમ સ્વીકારીને દસ્તાવેજ કરી આપીને કબજો વાદીઓને પુનઃ સોંપવો જરૂરી હતો. દસ્તાવેજનો સરળ અને અક્ષરશઃ અર્થ સૂચવે છે કે સંબંધિત સમયે, વાદીઓએ સદર પરિસરનું ટાઈટલ પ્રતિવાદીને તબદીલ કર્યું હતું. વાદીઓએ, જોકે ઉદ્દેખ કર્યો છે કે તે રૂ. ૧૩,૦૦૦/- ની "અવેજ" હતી, જે સ્વીકારવામાં આવી છે, તેમ છતાં દસ્તાવેજ વધુમાં શરત રાખે છે કે રૂ. ૧૩,૦૦૦/- ઘરખર્ચ અને ખેતીના ખર્ચને પહોંચી વળવા માટે પ્રતિવાદી પાસેથી લેવામાં આવ્યા હતા જે દેવાદાર અને લેણદારના સંબંધની રચનાની છાપ આપે છે. દસ્તાવેજની વધુ શરતો મિલકતના ભોગવટાના અધિકારને મર્યાદિત કરે છે અને પ્રતિવાદીની તરફેણમાં ટાઈટલ આપતી નથી. આમ, આ દસ્તાવેજ ધ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૫૮(સી) હેઠળ વ્યાખ્યાયિત કર્યા મુજબ શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરોની છાપ ઊભી કરે છે.

૧૨. વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદા અને ડિક્રીની તપાસ કરતા એવું જણાય છે કે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે એક જ શ્વાસે પોતાનું વલણ એક છેડાથી બીજા છેડા સુધી બદલ્યું છે. વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે એવું માન્યું કે તે શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો છે અને ધ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૫૮(સી) નો પણ ઉલ્લેખ કર્યો. વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે ધ સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ ૧૯૬૩ ની કલમ ૧૯ અને ૨૦ નો પણ ઉલ્લેખ કર્યો, તેની ચર્ચા કરી પરંતુ પછી મૌખિક પુરાવામાં નાની વિસંગતતાઓ પર દાવો રદ કર્યો. વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે પક્ષકારો વચ્ચેના વિવાદને સમજવા માટે શ્રેષ્ઠ પ્રયાસ કર્યો પરંતુ અંતે, વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે મૂંઝવણભરી સ્થિતિમાં હોવાથી દાવો રદ કર્યો.

૧૩. વિદ્વાન પ્રથમ એપેલેટ કોર્ટ ફરી ઉત્તરથી દક્ષિણ તરફ દોડી પરંતુ અંતે તે સાચા નિષ્કર્ષ પર પહોંચી કે વાદીઓ ડિક્રી માટે હકદાર છે કારણ કે તે સીધું વેચાણ નથી, પરંતુ વિદ્વાન એપેલેટ કોર્ટે "શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો" અને "પુનઃખરીદીની શરત સાથેનું વેચાણ" વચ્ચેનો તફાવત સમજવામાં નિષ્ફળ રહી. વિદ્વાન એપેલેટ કોર્ટે વાદીઓની તરફેણમાં દસ્તાવેજ પુનઃ કરી આપવાની તેમજ કબજો સોંપવાની ડિક્રી પસાર કરી હતી અને તે રીતે ગર્ભિત રીતે એવું ઠરાવ્યું હતું કે તે શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો હતો પરંતુ તે કાયદાની જોગવાઈઓ તેમજ પક્ષકારો દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલા પુરાવાઓને સમજી શકી નહીં અથવા આંક ૨૬ ના સાચા હેતુને ધ્યાને લેવામાં નિષ્ફળ રહી. વિદ્વાન એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા

પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદો અને હુકમ અસ્પષ્ટ જણાય છે પરંતુ ગમે તેમ કરીને વિદ્વાન એપેલેટ કોર્ટ સાચા નિષ્કર્ષ પર પહોંચી છે.

૧૪. હાલની હકીકતો પર પાછા આવતા, એ નિર્વિવાદ છે કે વાદીઓએ રૂ. ૧૩,૦૦૦/- પ્રાપ્ત કર્યા હતા. તેઓએ આંક ૨૬ નો દસ્તાવેજ કરી આપ્યો હતો. પ્રતિવાદી નંબર ૨ એ પ્રતિવાદી નંબર ૧ ની તરફેણમાં પોતાનો હિસ્સો જતો કર્યો હતો. વાદીઓ આંક ૨૬ ના દસ્તાવેજમાં જણાવેલ સમયમર્યાદામાં રૂ. ૧૩,૦૦૦/- પરત ચૂકવવા માટે તૈયાર અને તત્પર હતા. નીચેની બંને અદાલતોએ પ્રતિવાદી નંબર ૧ ના ભાડુઆત હોવાના અને સદર પરિસર સીધા વેચાણથી ખરીદા હોવાના બચાવ પર વિચાર કર્યો નથી. આંક ૨૬ ના દસ્તાવેજમાં એવી કોઈ કલમ નથી કે જે સદર પરિસરનું ટાઈટલ પ્રતિવાદીની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કરે. રૂ. ૧૩,૦૦૦/- લેવા તે વાદીઓ દ્વારા પ્રતિવાદી પાસેથી ઉધાર લેવામાં આવ્યા હોવાનું જણાય છે જે તેમની વચ્ચે દેવાદાર અને લેણદારનો સંબંધ ઉભો કરે છે જે શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો સ્થાપિત કરવાની આવશ્યક શરત છે.

૧૫. મિલકતના ભોગવટા પર નિયંત્રણ રાખવું એ બીજું સ્પષ્ટ પાસું છે જે નક્કી કરે છે કે આંક ૨૬ નો દસ્તાવેજ પુનઃખરીદીની શરત સાથેનું વેચાણ નથી પરંતુ તે શરતી વેચાણ સાથેનું ગીરો છે. ભોજુ મંડળ અને અન્ય વિરુદ્ધ દેબનાથ ભગત અને અન્ય, એ.આઈ.આર. ૧૯૬૩ એસ.સી. ૧૯૦૬ માં રિપોર્ટ થયેલ કેસમાં, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે બે ખ્યાલો, એટલે કે, "શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો"

અને "પુનઃખરીદીની શરત પર વેચાણ" વચ્ચેના કાયદાકીય તફાવતને સમજાવ્યો છે. પેરેગ્રાફ ૪ નીચે મુજબ ટાંકવામાં આવ્યો છે.

"૪. બે ખ્યાલો, શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો અને પુનઃખરીદીની શરત સાથે વેચાણ વચ્ચે સ્પષ્ટ કાયદાકીય તફાવત છે. પ્રથમ ગીરો છે, દેવાદાર અને લેણદારનો સંબંધ અસ્તિત્વમાં રહે છે અને ગીરો છોડાવવાનો અધિકાર દેવાદાર પાસે રહે છે. બાદમાં એક સંપૂર્ણ વેચાણ છે જેના દ્વારા માલિક મિલકતમાં તેના તમામ અધિકારો ખરીદનારને ટ્રાન્સફર કરે છે અને પુનઃખરીદીનો વ્યક્તિગત અધિકાર અનામત રાખે છે. દસ્તાવેજ કઈ શ્રેણીમાં આવે છે તે પ્રશ્ન એક વાસ્તવિક મુશ્કેલી રજૂ કરે છે જે માત્ર દસ્તાવેજની વિગતો અને અન્ય સંબંધિત સંજોગો પર વિચાર કરીને પક્ષકારોના હેતુને શોધીને જ ઉકેલી શકાય છે. નક્કી થયેલા કેસોએ પક્ષકારોના હેતુઓ જાણવા માટે ઘણા પરીક્ષણો નક્કી કર્યા છે પરંતુ તે માત્ર ઉદાહરણરૂપ છે અને સંપૂર્ણ નથી. તેથી ચાલો આપણે ઉપર ટાંકેલા દસ્તાવેજની શરતો જોઈએ."

૧૬. પટેલ સ્વજીભાઈ ભુલાભાઈ (મૃતક) વારસદારો મારફતે વિરુદ્ધ રહેમાનભાઈ એમ. શેખ (મૃતક) વારસદારો મારફતે અને અન્ય, (૨૦૧૬) ૧૨ એસ.સી.સી. ૨૧૬ માં રિપોર્ટ થયેલ અન્ય એક ચુકાદામાં, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે સર મુલ્લાના ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટમાં દર્શાવ્યા મુજબ "શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો" અને "પુનઃખરીદીના વિકલ્પ સાથે વેચાણ" વચ્ચેની વિશિષ્ટ

લાક્ષણિકતાઓનો ફરીથી ઉલ્લેખ કર્યો છે. ધ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૫૮(સી) ને રજૂ કર્યા પછી, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું છે.

"૭. ધ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૫૮(સી) "શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો" ને વ્યાખ્યાયિત કરે છે, અને તે નીચે મુજબ છે:—

'૫૮.(સી) શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો.—

જ્યાં ગીરો રાખનાર ગીરો રાખેલી મિલકતને દેખીતી રીતે વેચે છે—

એવી શરતે કે નિશ્ચિત તારીખે ગીરો નાણાંની ચુકવણી કરવામાં કસૂર થવા પર વેચાણ પૂર્ણ થશે, અથવા

એવી શરતે કે આવી ચુકવણી કરવામાં આવતા વેચાણ રદબાતલ ગણાશે, અથવા

એવી શરતે કે આવી ચુકવણી કરવામાં આવતા ખરીદનાર મિલકત વેચનારને ટ્રાન્સફર કરશે,

તો આવા વ્યવહારને શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો કહેવામાં આવે છે, અને ગીરો લેનારને, શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો લેનાર કહેવાય છે:

પરંતુ શરત એ છે કે જ્યાં સુધી વેચાણ કરે છે અથવા વેચાણ કરવાનો હેતુ ધરાવે છે તે દસ્તાવેજમાં શરતનો સમાવેશ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી આવા કોઈ વ્યવહારને ગીરો માનવામાં આવશે નહીં.'

ધ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૬૦ ગીરો રાખનારને મિલકત છોડાવવાનો અધિકાર આપે છે.

૮. મુદ્દાના ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ (૧૧મી આવૃત્તિ) માં "શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો" અને "પુનઃખરીદીના વિકલ્પ સાથે વેચાણ" વચ્ચેની વિશિષ્ટ લાક્ષણિકતાઓ નીચે મુજબ ગણાવવામાં આવી છે:—

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

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

(૩) શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરોમાં દેવું અસ્તિત્વમાં રહે છે કારણ કે તે ઉધાર લેવાની વ્યવસ્થા છે, જ્યારે પુનઃખરીદીના વિકલ્પ સાથે વેચાણમાં, કોઈ દેવું હોતું નથી પરંતુ વેચાણ માટેની અવેજ હોય છે.

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

(૫) શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરોમાં, કારણ કે આ ગીરોનો વ્યવહાર છે, તેની ચુકવણી માટે કરારમાં નિર્ધારિત સમયની સમાપ્તિ હોવા છતાં ગીરો રાખનારની તરફેણમાં ગીરો છોડાવવાનો અધિકાર અસ્તિત્વમાં રહે છે. ગીરો રાખનાર પાસે ગીરો છોડાવવાનો અને નિર્દિષ્ટ સમય પછી, ગીરોના નાણાંની ચુકવણી પર મિલકત પાછી લેવાનો વિકલ્પ હોય છે, પરંતુ પુનઃખરીદીના વિકલ્પ સાથે વેચાણમાં, મૂળ વેચનારે નિર્ધારિત સમયગાળામાં મિલકત પુનઃખરીદવી જોઈએ. જો તે કસૂર કરે તો પુનઃખરીદીનો વિકલ્પ ગુમાવાય છે.'

૯. તુલસી અને અન્ય વિરુદ્ધ ચંદ્રિકા પ્રસાદ અને અન્ય, (૨૦૦૬) ૮ એસ.સી.સી. ૩૨૨ માં આ અદાલતે શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો અથવા પુનઃખરીદીની શરત સાથે વેચાણ વચ્ચેનો તફાવત સમજાવતા નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું છે: (એસ.સી.સી. પાના ૩૨૭-૨૮, પેરા ૧૫)

'૧૫. શરતી વેચાણના માધ્યમથી ગીરો અને પુનઃખરીદીની શરત સાથેના વેચાણ વચ્ચે તફાવત અસ્તિત્વમાં છે. પ્રથમમાં દેવું અસ્તિત્વમાં રહે છે

અને ગીરો છોડાવવાનો અધિકાર દેવાદાર પાસે રહે છે પરંતુ બાદમાં વ્યવહાર ઉધાર લેવા અને આપવાની ગોઠવણનો પુરાવો આપતો નથી અને આમ, ગીરો છોડાવવાનો અધિકાર તેના દ્વારા અનામત રાખવામાં આવતો નથી'.

૧૦. પી. એલ. બાપુસ્વામી વિરુદ્ધ એન. પટ્ટા ગૌંડર, એ.આઈ.આર. ૧૯૬૬ એસ.સી. ૯૦૨ માં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે: (એ.આઈ.આર. પાનું ૯૦૩, પેરા ૫)

'૫.....શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરોની વ્યાખ્યા ગીરો રાખનાર અને ગીરો લેનારના સંબંધના ટ્રાન્સફર દ્વારા સર્જનની માંગ કરે છે, જે કિંમત ટ્રાન્સફર કરેલી મિલકત પર લેવામાં આવે છે. પુનઃ સોંપણી માટેના કરાર સાથે જોડાયેલા વેચાણમાં દેવાદાર અને લેણદારનો કોઈ સંબંધ હોતો નથી અને ટ્રાન્સફર કરેલી મિલકત પર કિંમત વસૂલવામાં આવતી નથી, પરંતુ વેચાણ નિર્દિષ્ટ સમયગાળામાં મિલકતને પુનઃ ટ્રાન્સફર કરવાની જવાબદારીને આધીન હોય છે. બે વ્યવહારો વચ્ચેનો તફાવત દેવાદાર અને લેણદારનો સંબંધ અને દેવા માટેની સુરક્ષા તરીકેનું ટ્રાન્સફર છે. જે સ્વરૂપમાં દસ્તાવેજ બનાવવામાં આવ્યો છે તે નિર્ણાયક નથી. દરેક કેસમાં પ્રશ્ન એ છે કે વ્યવહારના વાસ્તવિક સ્વરૂપનું નિર્ધારણ આસપાસના સંજોગોના પ્રકાશમાં દસ્તાવેજની જોગવાઈઓ પરથી નક્કી કરવાનું છે. જો

ભાષા સાદી અને અસ્પષ્ટ હોય તો તેને આસપાસના સંજોગોના પુરાવાના પ્રકાશમાં તેની સાચી કાયદાકીય અસર આપવી જોઈએ'.

૧૧. વિશ્વનાથ દડોબા કરાલે વિરુદ્ધ પારીસા શાંતપ્પા ઉપાધ્યાય, (૨૦૦૮) ૧૧ એસ.સી.સી. ૫૦૪ માં કેસની હકીકતો કંઈક અંશે વર્તમાન કેસ જેવી જ હતી, અને સદર કેસમાં પેરેગ્રાફ ૨ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે તેમ, અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે દસ્તાવેજ શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો હતો, અને ગીરો છોડાવવા માટેની ડિક્રીને માન્ય રાખી હતી.

૧૨. સી. ચેરિયાથન વિરુદ્ધ પી. નારાયણન એમ્બ્રાનિથરી, (૨૦૦૯) ૨ એસ.સી.સી. ૬૭૩ માં, વેચાણ એ શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો છે કે પુનઃખરીદીની શરત સાથેનું વેચાણ છે તે અંગેના દસ્તાવેજના અર્થઘટન સંબંધિત સિદ્ધાંતની ચર્ચા કરવામાં આવી હતી, અને આ અદાલતે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું:

'૧૨. દસ્તાવેજ, જે સર્વવિદિત છે તેમ, તેની સંપૂર્ણતામાં વાંચવો જોઈએ. જ્યારે દસ્તાવેજનું સ્વરૂપ પ્રશ્નમાં હોય, ત્યારે તેનું મથાળું નિર્ણાયક ન હોવા છતાં, તે મહત્વની ભૂમિકા ભજવે છે. પક્ષકારોનો હેતુ દસ્તાવેજ પરથી જ મેળવવો જોઈએ પરંતુ તેના માટે તેની સાથે જોડાયેલા સંજોગો પણ સુસંગત હશે; ખાસ કરીને જ્યારે પક્ષકારો વચ્ચેનો સંબંધ પ્રશ્નમાં

હોય. સદર હેતુ માટે, એ આવશ્યક છે કે દસ્તાવેજના તમામ ભાગો તેની સંપૂર્ણતામાં વાંચવા જોઈએ'."

૧૭. તાજેતરમાં, આ અદાલતે સેકન્ડ અપીલ નંબર ૧૮૬/૨૦૧૮ માં વ્હોરા અહમદભાઈ ઇબ્રાહીમભાઈ વિરુદ્ધ ઓગસ્ટિન ઉર્ફે અનિલકુમાર આનંદભાઈ ખ્રિસ્તી અને અન્ય વચ્ચેના કેસમાં દસ્તાવેજ શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો છે કે પુનઃખરીદીની શરત સાથેનું વેચાણ છે તેની પણ તપાસ કરી છે.

૧૮. વર્તમાન કેસની હકીકતોમાં કાયદાના ઉપરોક્ત સિદ્ધાંતો લાગુ કરતા, કારણ કે આ શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરોનો સ્પષ્ટ કેસ છે, મોર્ગેજ મની તરીકે નાણાં સ્વીકાર્યા પછી ટાઈટલ પુનઃ સોંપવા માટે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા ડિક્રી પસાર કરવી એ ન્યાયી અને સાચો નિર્ણય છે અને તેમાં કોઈ દખલગીરીની જરૂર નથી, ખાસ કરીને, જયચંદ (મૃતક) વારસદારો મારફતે વિરુદ્ધ સહાનુલાલ, ૨૦૨૪ આઈ.એન.એસ.સી. ૯૯૬ માં રિપોર્ટ થયેલ કેસમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે સારી રીતે સમજાવેલ સદર કોડની કલમ ૧૦૦ ના વ્યાપને ધ્યાનમાં લેતા.

૧૯. ઉપરોક્ત કારણોને ધ્યાનમાં લેતા, પ્રવેશના તબક્કે ઉભા કરવામાં આવેલા કાયદાના સારભૂત પ્રશ્નોને બીજી બાજુના વિદ્વાન વકીલે સફળતાપૂર્વક નકાર્યા છે કારણ કે તે કાયદાના સારભૂત પ્રશ્નો નથી.

૨૦. ઉપરોક્ત કારણોસર, સેકન્ડ અપીલ ગુણદોષ વિનાની હોવાથી રદ કરવાને પાત્ર છે અને તે મુજબ, તેને રદ કરવામાં આવે છે. વચગાળાની રાહત, જો કોઈ

અગાઉ આપવામાં આવી હોય, તો તે રદ થાય છે. રેકૉર્ડ અને કાર્યવાહી તાત્કાલિક વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટને પરત મોકલવી.

(જે. સી. દોશી, ન્યાયમૂર્તિ)

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 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.