

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.

=====

કલવકુર્તી વેંકટ સુબ્બૈયાહ – વિરુદ્ધ – બાલા ગુરુપાગરી ગુરુવી રેડ્ડી

૫ ઓગસ્ટ, ૧૯૯૯

[ન્યાયાધીશો—એસ. રાજેન્દ્ર બાબુ અને એ. પી. મિશ્રા]

નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮—કલમ ૭૭—વિશિષ્ટ રાહત અધિનિયમ, ૧૯૬૩:

સ્થાવર મિલકત માટે મનાઈ હુકમ અથવા કબજો મેળવવા માટે રાહતની સાથે વેચાણ પત્રની નોંધણી માટે અરજી કરવી—શું દાવો નોંધણી અધિનિયમ—ધારાની કલમ ૭૭ હેઠળ છે, જો કોઈ પક્ષ માત્ર વેચાણ પત્રની નોંધણી જ નહીં, પરંતુ કબજો અને નફો અથવા નુકસાનની વસૂલાત પણ માંગે છે, તો કલમ ૭૭ હેઠળ દાવો પૂરતો નથી.

કલમ ૪૮: નોંધણી વગરનું વેચાણખત પક્ષકારો વચ્ચેના કરારને સાબિત કરવા માટે પુરાવા તરીકે પ્રાપ્ત કરી શકાય છે, જો કે તે પોતે મિલકત—ભારતીય પુરાવા અધિનિયમ, ૧૮૭૨ ના સ્થાનાંતરણ માટેના કરારની રચના કરી શકશે નહીં.

અપીલકર્તા દ્વારા પ્રતિવાદીની તરફેણમાં વેચાણ કરારનો યોગ્ય રીતે અમલ કરવામાં આવ્યો હતો, જે અપીલકર્તાએ સહકાર આપવાનો ઇકાર કર્યો હોવાથી નોંધણી કરાવી શકાયો ન હતો. પ્રતિવાદીએ રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે દસ્તાવેજ રજૂ કર્યા વિના ચોક્કસ કામગીરી માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો જેમાં યોગ્ય રીતે અમલમાં મૂકાયેલા વેચાણ ખતની નોંધણી કરવા અને સ્થાવર મિલકત પર મનાઈ હુકમ અથવા કબજો મેળવવા માટે નિર્દેશ માંગવામાં આવ્યો હતો. અપીલકર્તાએ મૌખિક રીતે વેચાણ દસ્તાવેજને અમલમાં મૂકવાનો દાવો કર્યો હતો.

ટ્રાયલ કોર્ટે દાવો એ આધાર પર ફગાવી દીધો કે દાવો ચોક્કસ રાહત અધિનિયમ હેઠળ જાળવવા યોગ્ય નથી અને

નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૭૭ હેઠળ ઉપાય ઉપલબ્ધ છે. અપીલને એ આધાર પર મંજૂરી આપવામાં આવી હતી કે ચોક્કસ કામગીરી માટે હુકમનામું મંજૂર કરવામાં નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૭૭ રસ્તામાં નહીં આવે. બીજી અપીલ અને તેની સામેની સમીક્ષા ફગાવી દેવામાં આવી હતી. તેથી, આ અપીલ.

અપીલને ફગાવી દેતા, આ અદાલતે કહ્યું:

૧.૧.જો કોઈ પક્ષ માત્ર વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણી જ નહીં, પરંતુ કબજો અને નફો અથવા નુકસાનની વસૂલાત પણ માંગે છે, તો કલમ ૭૭ હેઠળનો દાવો પૂરતો ઉપાય નથી. ચોક્કસ રાહત અધિનિયમ અને નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઈઓ અમુક હદ સુધી એક જ ક્ષેત્રને આવરી શકે છે પરંતુ જેથી એક બીજાનું સ્થાન ન લે. જ્યાં કાયદાની કલમ ૭૭ માં દર્શાવેલ તબક્કો પહોંચી ગયો છે અને દસ્તાવેજની નોંધણી માટેના નિર્દેશ સિવાય અન્ય કોઈ રાહત ખરેખર કાયદાની કલમ ૭૭ માટે પૂછવામાં આવી નથી તે એક વિશિષ્ટ ઉપાય હોઈ શકે છે. અન્ય કિસ્સાઓમાં તેનો કોઈ ઉપયોગ નથી, કારણ કે ચોક્કસ કામગીરી માટેનો દાવો વ્યાપક કંપન વિસ્તારનો હોય છે અને તે મુખ્યત્વે કરારના અમલીકરણ અને અન્ય પરિણામી અથવા વધુ રાહત માટે હોય છે. [૮૦-એફ; ૮૦-ઈ]

નો ઉલ્લેખ કર્યો છે.

મણિકા ગૌડર વિ. એલુમલાઈ ગૌડર, (૧૯૫૬) ૨ એમએલજે ૫૩૬ અને
વીરન અંબલમ વિ. વેલ્લૈયામ્મલ, AIR (૧૯૬૦) મેડ. ૨૪૪,

ટાંકવામાં આવ્યું છે.

એલ્લમ્મલ વિ. રંગાસ્વામી ગૌડર અને અન્ય, ૯૫ એલ. ડબલ્યુ. ૫૪૬;
મથાઈ વિ. જોસેફ;એર (૧૯૭૦) કેર. ૨૬૧ અને
વીરપ્પા નાયડુ વિ. વેકૈયા, આકાશવાણી (૧૯૬૧) એ. પી. ૫૩૪,

૧.૨.જ્યારે વિકરેતા સબ-રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર થવાનો ઇનકાર કરે છે ત્યારે નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૭૭ હેઠળ માનવામાં આવતી પરિસ્થિતિ ઊભી થશે નહીં. (૮૧-એ-બી)

૨. નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૪૯ હેઠળ, પક્ષકારો વચ્ચેના કરારને સાબિત કરવા માટે પુરાવા તરીકે વેચાણખત પ્રાપ્ત કરી શકાય છે, જો કે તે પોતે મિલકતને સ્થાનાંતરિત કરવાના કરારની રચના કરી શકશે નહીં. દાવામાં સ્થાવર મિલકત વેચવાનો આ પ્રકારનો કરાર ખાસ કરીને ચોક્કસ રાહત અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ લાગુ કરી શકાય છે.

(૮૧-બી-સી)

ઉલ્લેખ કર્યો છે :-રામચંદ્ર નાયડુ અને અનર વી.રામૈયા નાયડુ, એર (૧૯૬૯) મેડ ૪૧૮,

=====

દીવાની અપીલીય ન્યાયધીકારક્ષેત્ર — સિવિલ અપીલ નંબર ૨૧૯૪/૧૯૮૬.

આંધ્રપ્રદેશ ઉચ્ચ ન્યાયાલયની બીજી અપીલ નંબર ૯૩/૧૯૮૬ માં.

તારીખ ૧૧-૭-૮૮ ના ચુકાદા અને હુકમમાંથી.

આર. સુંદરવરદન, સુશ્રી શાંતિ નારાયણન અને કે. રામ કુમાર — અપીલકર્તા માટે.

એ. સુબ્બા રાવ માટે કે. સુબ્બા રાવ-પ્રતિવાદી માટે.

અદાલતનો ચુકાદો ન્યાયાધીશ દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો — રાજેન્દ્ર બાબુ :

પ્રતિવાદીએ વિશિષ્ટ પાલન માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો, જેમાં તારીખ ૨ જુલાઈ, ૧૯૭૯ [પ્રદર્શન એ-૬] ના વેચાણ પત્રની નોંધણી કરવા અને તેમાં ઉલ્લેખિત સ્થાવર મિલકત પર મનાઈ હુકમ અથવા કબજો મેળવવા માટે નિર્દેશની માંગ કરવામાં આવી હતી. તેમનો કેસ એ છે કે અપીલકર્તાએ દાવાના પરિસરના સંબંધમાં ૩,૨૦૦/- ના વેચાણ માટે તેની તરફેણમાં વેચાણ કરારનો યોગ્ય અમલ કર્યો હતો, પરંતુ અપીલકર્તાએ તે પછી દસ્તાવેજ નોંધાવ્યો ન હતો.

અપીલકર્તા દ્વારા સ્થાપિત કેસ એ છે કે તે અભણ હોવાના કારણે તેનો ગેરલાભ લઈ પ્રતિવાદી દ્વારા તેને ગેરમાર્ગે દોરી ૨ જુલાઈ ૧૯૭૯ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ પર તેની સહીઓ કરાવેલ હતી. દ્રાચલ કોર્ટે પ્રતિવાદીનો દાવો આ આધાર પર ફગાવી દીધો હતો કે પ્રતિવાદીએ નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ની કલમ ૭૭ [ત્યારબાદ અધિનિયમ તરીકે ઓળખવામાં આવે છે] હેઠળ ઉપાયનો લાભ લેવો પડશે વિશિષ્ટ પાલન માટે દાવો લાવવો નહીં. આ મામલાને અપીલમાં લેવામાં આવ્યો હતો.

પ્રથમ અપીલ અદાલતે અપીલને મંજૂરી આપી અને દાવાને આ આધાર પર ચુકાદો આપ્યો કે દસ્તાવેજના પછીના ભાગમાં ચોક્કસ કામગીરી માટેના હુકમનામા તરીકે રાહત આપી શકાય અને કાયદાની કલમ ૭૭ માર્ગમાં નહીં આવે.

પ્રથમ અપીલ અદાલતના ચુકાદા અને હુકમ વિરુદ્ધ બીજી અપીલ કરવામાં આવી હતી અને ઉચ્ચ અદાલતે પ્રથમ અપીલ અદાલત દ્વારા લેવામાં આવેલો મત સાચો હોવાનું માન્યું હતું અને બીજી અપીલને ફગાવી દીધી હતી. ત્યારબાદ સમીક્ષા અરજીને એ આધાર પર પણ પસંદ કરવામાં આવી હતી કે ઉચ્ચ અદાલતે એ અભિપ્રાય પર કાર્યવાહી કરી હતી કે નીચેની અદાલતોના ચુકાદાઓ સહવર્તી હતા અને આ બાબતમાં માત્ર હકીકતના શુદ્ધ તારણો સામેલ છે. આ પુનર્વિચાર અરજી હાઈકોર્ટ દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી હતી.

ત્યારબાદ આ બાબતને બંધારણની કલમ ૧૩૬ હેઠળ આ અદાલત સમક્ષ લાવવામાં આવી છે અને આ અદાલતે રજા આપ્યા બાદ હવે તેને અપીલ તરીકે નોંધવામાં આવી છે. સ્વીકારવામાં આવેલી હકીકતો પર દસ્તાવેજના અમલ પર શંકા કરી શકાતી નથી.

જોકે, ટ્રાયલ કોર્ટ એવો મત વ્યક્ત કર્યો હતો કે તે પીડબ્લ્યુ ૨ અને ૩ના પુરાવા પર આધાર રાખી શકે નહીં. પ્રથમ અપીલીય અદાલતે તેની વિવેચનાત્મક રીતે તપાસ કરી હતી અને એવું માન્યું હતું કે પીડબ્લ્યુ ૨ અને ૩ ની સીધી જુબાની દોષમુક્ત હતી અને તેઓ દસ્તાવેજના અમલ સમયે વાદી દ્વારા પ્રતિવાદીને ખતમાં પઠન કરાયેલ ખરીદીના નાણાંની ચુકવણીના સાક્ષી હતા જે પીડબ્લ્યુ ૨ અને ૩ ની વિશ્વસનીય અને સીધી જુબાની દ્વારા સ્પષ્ટપણે સાબિત થઈ હતી. RS.૧૬,૦૦૦/- ની મૂલ્યવાન અવેજ માટે વાદીને દાવાની જમીન વેચવાનો પ્રતિવાદીનો મૌખિક દાવો સાધનની મુદતમાં ફેરફાર અથવા વિરોધાભાસ કરવાનો હતો અને તેથી, પુરાવા અધિનિયમની કલમ ૯૨ને ધ્યાનમાં રાખીને તેને મંજૂરી નહોતી.

તેથી, પ્રથમ અપીલ અદાલત ટ્રાયલ કોર્ટના નિષ્કર્ષ સાથે સહમત ન હતી અને એવા નિષ્કર્ષ પર આવી હતી કે જમીનનું મૂલ્ય પ્રદર્શન એ-૬ હેઠળ પ્રાપ્ત થયું હતું અને વાદી ઉપરોક્ત દસ્તાવેજની નોંધણી માટે હકદાર ન હતો.

આ અપીલમાં ઉઠાવવામાં આવેલો પ્રશ્ન એ છે કે શું પ્રતિવાદી દ્વારા દસ્તાવેજની નોંધણી લાગુ કરવા માટે રાહત માંગવામાં આવી છે, ખાસ કરીને જ્યારે અપીલકર્તાની દલીલ તે દસ્તાવેજ હતી [ઉદા. એ-૬] એ વેચાણનો દસ્તાવેજ છે અને નોંધણી વગરનો હોવાથી, તેના આધારે ચોક્કસ કામગીરી માટે હુકમનામું મંજૂર કરી શકાતું નથી.

આ પ્રશ્ન પર, વિવિધ ઉચ્ચ અદાલતો વચ્ચે અભિપ્રાયમાં તીવ્ર વિભાજન છે. કેસોની સૂચિ તૈયાર કરવાને બદલે, અમે તેમાં વ્યક્ત કરેલા વિચારોનો સારાંશ આપીશું. આ નિર્ણયોનું સર્વેક્ષણ દર્શાવે છે કે વાદી પાસે અધિનિયમ હેઠળ સંપૂર્ણ ઉપાય છે અને તેનું પાલન કરવાનું પસંદ ન કર્યા પછી, માત્ર પોતાને જ દોષિત ઠેરવવાનો છે; તે દસ્તાવેજ કાયદામાં કોઈ અસરકારકતા ધરાવતો નથી કારણ કે તે નોંધાયેલ નથી; કે કરારના પક્ષને કરારના અનુસરણમાં દસ્તાવેજ અમલમાં મૂક્યા પછી કરારની ચોક્કસ કામગીરી મેળવવાનો કોઈ અધિકાર નથી, પરંતુ દસ્તાવેજ નોંધાયેલ નથી અને કરારનો પક્ષ કરારના અનુસરણમાં દસ્તાવેજનો યોગ્ય રીતે અમલ કરનાર અન્ય પક્ષને નવા દસ્તાવેજો અમલમાં મૂકવા માટે દબાણ કરવાનો હકદાર નથી, ચોક્કસ કામગીરી માટે દાવાનો આશરો લઈને. જ્યાં સુધી કોઈ દસ્તાવેજની નોંધણી કરવામાં ન આવી હોય.

સત્તાની બીજી રેખા મહિકા ગૌન્ડર વિ. એલુમલાઈ ગૌન્ડર કેસમાં મદ્રાસ હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચના નિર્ણય છે, ૧૯૫૬-૨-એમ. એલ. જે. ૫૩૬, નીચે પ્રમાણે અવલોકન કર્યું :

"તે સારું છે કે ખરીદનાર નોંધણી અધિનિયમ અને એસ. ૭૭ અમલમાં મૂકાયેલા દસ્તાવેજની નોંધણી મેળવવા માટે તે અધિનિયમ હેઠળ વિશેષ વૈધાનિક ઉપાય કાર્યવાહીનો આશરો લઈ શકે છે.. પરંતુ, જો કોઈ પણ કારણોસર આવી કાર્યવાહીનો આશરો લીધા પછી નોંધણી મેળવવી અશક્ય બની જાય અથવા અન્ય સંજોગોને કારણે કે જે અધિનિયમ હેઠળ આવી કાર્યવાહીનો કોઈ પણ ઉપાયને અટકાવે છે, તો નિશંકપણે વિકરેતા

કરારના ચોક્કસ પરદર્શન માટે તેની તરફેણમાં વેચાણ કરવા માટે દાવો લાવવાનો હકદાર છે. જોકે, આનો અર્થ એ નથી કે આવા દરેક દાવાનો ચુકાદો આપવો જોઈએ.

એવું પણ જોવામાં આવે છે કે અદાલત અધિનિયમમાં ઉલ્લેખિત સમયગાળાની સમાપ્તિ પછી દસ્તાવેજની નોંધણીનો નિર્દેશ આપી શકતી નથી કારણ કે આ નિર્દેશ કાયદાની વિરુદ્ધ હશે.

પ્રતિવાદીએ રામચંદ્ર નાયડુ અને એન. આર. વી. માં મદ્રાસ હાઈકોર્ટના નિર્ણયનો ઉલ્લેખ કર્યો હતો. રમૈયા નાયડુ, એર ૧૯૬૯ મેડ. ૪૧૮. તે કિસ્સામાં, એવો નિષ્કર્ષ કાઢવામાં આવ્યો હતો કે મિલકતને વધુ સારી રીતે સુરક્ષિત કરવા માટે પ્રતિવાદી દ્વારા કરવામાં આવેલા તમામ કાર્યો અને લખાણો પર સહી કરવા અને અમલ કરવાના વચનના અમલીકરણમાં, વાદી વાદીના ખર્ચ પર પ્રતિવાદી દ્વારા ચલાવવામાં આવેલ વાહનનું યોગ્ય ખત મેળવવા માટે હકદાર છે અને નોંધાયેલ છે અને આવા દસ્તાવેજમાં બે ભાગો છે, એક માત્ર વેચવાનો કરાર છે અને તેથી, તેના પર આધારિત ચોક્કસ કામગીરી માટેના દાવાને કોઈ વાંધો નથી અને બીજું, જો તે વેચાણ ખત હોવાનું માનવામાં આવે તો પણ તે પુરાવામાં સ્વીકાર્ય રહેશે અને અગાઉના દસ્તાવેજ ભાગને પછીના ભાગથી અલગ કરી શકાય છે, જેમાં પ્રતિવાદીઓ વાહનવ્યવહારના ઔપચારિક ખતને અમલમાં મૂકવા માટે સંમત થયા છે અને વાહનવ્યવહારના ઔપચારિક ખતને અમલમાં મૂકવાના કરારને ખાસ લાગુ કરી શકાય છે.

વીરન અંબલમ વિ. વેલ્લેયામ્મલ, AIR ૧૯૬૦ મેડ. ૨૪૪, એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે કાયદાની કલમ ૭૭ હેઠળ પૂરા પાડવામાં આવેલ ઓછો ઉપાય ચોક્કસ રાહત અધિનિયમ હેઠળ પૂરા પાડવામાં આવેલ મોટા ઉપાયને દૂર કરી શકતો નથી અને તે કાયદો હુકમનામું પસાર કરવા માટે દીવાની અદાલતો દ્વારા મેળવેલા ન્યાયી અધિકારક્ષેત્રને સ્પર્શતું નથી અથવા અસર કરતું નથી, ચોક્કસ કામગીરી માટે જ્યાં સંજોગો અસ્તિત્વમાં છે જે વાદીને હુકમનામું પસાર કરવા માટે હકદાર બનાવે છે અને જો કાયદાની કલમ ૭૭ હેઠળ ઉપાય ઉપલબ્ધ નથી અને જો ઉપલબ્ધ હોય તો પણ, અસરકારક નથી અને કાર્યવાહી શરૂ કરવી નિર્રર્થક છે, તો અધિનિયમ હેઠળ, વિકરેતા પાસે ચોક્કસ કામગીરી માટે તેનો ઉપાય હોઈ શકે છે.

મદ્રાસ હાઈકોર્ટ દ્વારા એલ્લમ્મલ વિરુદ્ધ રંગારામી કૌડર અને અન્ય, ૯૫ એલ. ૬૦૮. ૫૪૬ માં આ દ્રષ્ટિકોણનો પુનરોચાર કરવામાં આવ્યો હતો. એ નોંધવું જોઈએ કે મથાઈ વિ. જોસેફ, AIR ૧૯૭૦ કેર. ૧૬૧, કેરળ ઉચ્ચ ન્યાયાલય વીરપ્પા નાયડુ વિરુદ્ધ વેંકેયા, એ. આઈ. આર. ૧૯૬૧ એ. પી. ૫૩૪ માં વ્યક્ત કરેલા દૃષ્ટિકોણ સાથે સંમત થયું હતું, જેમાં એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે ખાલી નોંધણી સિવાય રાહત માંગતી વ્યક્તિ દાવો દાખલ કરીને અદાલતનો સંપર્ક કરી શકે છે અને દીવાની અદાલતમાં દાવો દાખલ કરવાનો તેનો અધિકાર કાયદાની કલમ ૭૭ દ્વારા અવરોધિત નથી.

લેવામાં આવેલો મત એ છે કે કાયદાની કલમ ૭૭ એ માત્ર પીડિત પક્ષ માટે ઉપલબ્ધ સુવિધા છે અને અદાલતની સત્તા પર બંધનકર્તા નથી અને વાદીએ નોંધણી લાગુ કરવા માટે મશીનરી પહેલેથી જ શરૂ કરી દીધી છે કે નહીં તે મહત્વનું નથી અને કાયદાની કલમ ૭૭ના દાવાને અટકાવી શકતું નથી.

હવે લોક એક ચરમસીમાથી બીજી તરફ વળ્યું હોય તેવું લાગે છે કે કાયદાની કલમ ૭૭ હેઠળ પૂરા પાડવામાં આવેલ વૈકલ્પિક ઉપાય હોવા છતાં દસ્તાવેજની નોંધણી દ્વારા ચોક્કસ કામગીરી માટેનો દાવો જાળવવા યોગ્ય છે.

અમે કાયદાની કલમ ૭૭ની જાહેરાત કરી શકીએ છીએ. કાયદાની કલમ ૭૭ હેઠળ દાવો દાખલ કરી શકાય તે પહેલાં ઘણા પગલાં લેવા પડે છે અને તે છે :

- એ) કાયદાની કલમ ૨૩-૨૬ દ્વારા નિર્ધારિત સમયની અંદર નોંધણી માટે દસ્તાવેજ રજૂ કરવો પડશે;
- બી) કાયદાની કલમ ૩૨ હેઠળ આવું કરવા માટે અધિકૃત વ્યક્તિ દ્વારા દસ્તાવેજ રજૂ કરવો પડશે;
- સી) સબ-રજિસ્ટ્રારે નોંધણી માટે તેમને રજૂ કરેલા દસ્તાવેજની નોંધણી કરવાનો ઇનકાર કર્યો છે;
- ડી) પેટા-નિબંધકના આદેશના ૩૦ દિવસની અંદર કાયદાની કલમ ૭૨ અથવા ૭૩ હેઠળ આવા ઇનકાર સામે અપીલ અથવા અરજી કરવામાં આવી છે;
- ઈ) સબ-રજિસ્ટ્રારે કાયદાની કલમ ૭૬ હેઠળ નોંધણી કરવાનો ઇનકાર કર્યો છે; અને
- એફ) પેટા-નિબંધકના આદેશના ૩૦ દિવસની અંદર દાવો દાખલ કરવામાં આવે છે.

આ બાબતના આ પાસા પર વિવિધ ઉચ્ચ અદાલતો વચ્ચે અભિપ્રાયનો તફાવત એ છે કે કાયદાની કલમ ૭૭ એ પોતે જ એક સંપૂર્ણ સંહિતા છે જે દીવાની દાવો દાખલ કરીને દસ્તાવેજ નોંધાવવાના અધિકારના અમલીકરણની જોગવાઈ કરે છે, પરંતુ તે કલમની વિશેષ જોગવાઈ માટે તે જાળવી શકાતી નથી. આ નિર્ણયોમાં ઘણી મુશ્કેલીઓ ધ્યાનમાં લેવામાં આવી છે, જેમ કે, જ્યારે દસ્તાવેજના અમલની તારીખથી સમય સમાપ્ત થઈ ગયો છે કે શું દસ્તાવેજની નોંધણી કરવા માટે પેટા-નિબંધકને નિર્દેશ આપવા માટે કોઈ હુકમનામું હોઈ શકે છે કે કેમ.

બીજી બાજુ, એવું પણ નોંધવામાં આવ્યું છે કે મિલકતના હસ્તાંતરણ માટેના કરારનો અર્થ માત્ર સ્થાનાંતરણના ખતને અમલમાં મૂકવાનો કરાર નથી, પરંતુ નોંધણી અધિકારી સમક્ષ હાજર થવાનો અને અમલ સ્વીકારવાનો પણ છે, જેનાથી જ્યાં પણ તે ફરજિયાત હોય ત્યાં દસ્તાવેજની નોંધણીની સુવિધા મળે છે. ચોક્કસ રાહત અધિનિયમ અને નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઈઓ અમુક હદ સુધી એક જ ક્ષેત્રને આવરી શકે છે પરંતુ જેથી એક બીજાનું સ્થાન ન લે. જ્યાં કાયદાની કલમ ૭૭ માં દર્શાવેલ તબક્કો પહોંચી ગયો છે અને દસ્તાવેજની નોંધણી માટેના નિર્દેશ સિવાય અન્ય કોઈ રાહત ખરેખર માંગવામાં આવી નથી, ત્યાં કાયદાની કલમ ૭૭ એક વિશિષ્ટ ઉપાય હોઈ શકે છે.

જો કે, અન્ય કિસ્સાઓમાં તેનો કોઈ ઉપયોગ નથી, કારણ કે ચોક્કસ કામગીરી માટેનો દાવો વ્યાપક કંપન વિસ્તારનો હોય છે અને તે મુખ્યત્વે કરારના અમલીકરણ અને અન્ય પરિણામી અથવા વધુ રાહત માટે હોય છે. જો કોઈ પક્ષ માત્ર

વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણી જ નહીં, પરંતુ કબજો અને નફો અથવા નુકસાનની વસૂલાત પણ માંગે છે, તો કાયદાની કલમ ૭૭ હેઠળનો દાવો પૂરતો ઉપાય નથી.

અમારા દ્વારા ઉપર કરવામાં આવેલી કાયદાની કલમ ૭૭ની જોગવાઈઓનું વિશ્લેષણ સૂચવે છે કે તે ત્યારે જ લાગુ થશે જ્યારે કોઈ બાબત દસ્તાવેજની નોંધણી સાથે સંબંધિત હોય અને વ્યાપક દાવો માટે નહીં, કારણ કે વર્તમાન કેસમાં જ્યાં રાહત માટે વિનંતી કરવામાં આવી છે તે પ્રતિવાદીને વાદીની તરફેણમાં ૨ જુલાઈ, ૧૯૭૯ના રોજ વાદીની અનુસૂચિ મિલકતના સંદર્ભમાં વેચાણ ખત નોંધાવવા માટે નિર્દેશ આપે છે અને જો તે વાદીની તરફેણમાં કાયમી મનાઈ હુકમ માટે અથવા ઉલ્લેખિત મિલકતનો દાવો અનુસૂચિ કબજો પહોંચાડવાના વિકલ્પમાં નોંધણી મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય છે. પ્રતિવાદી દ્વારા નોંધણી માટે સબ-રજિસ્ટ્રારને દસ્તાવેજ મિલકત રજૂ કરવામાં આવ્યો નથી, જો કે અપીલકર્તા દ્વારા વેચાણ ખતનો અમલ કરવામાં આવ્યો હોવાનું કહેવાય છે કારણ કે તે તે સંબંધમાં તેની સાથે સહકાર આપવાનો ઇનકાર કરે છે.

તેથી, વર્તમાન કેસમાં કાયદાની કલમ ૭૭ હેઠળ વિચારણા કરાયેલા વિવિધ તબક્કાઓ ઉદ્ભવ્યા નથી. અમને નથી લાગતું કે, આવા કિસ્સામાં જ્યારે વિક્ષેપ પેટા-નિબંધક સમક્ષ હાજર થવાનો ઇનકાર કરે છે, ત્યારે કાયદાની કલમ ૭૭ હેઠળ વિચારણા કરાયેલી પરિસ્થિતિ ઊભી થશે. તે માત્ર દસ્તાવેજની રજૂઆત પર જ અન્ય સંજોગો ઊભી થશે. પ્રથમ અપીલ અદાલતે સાચો મત વ્યક્ત કર્યો હતો કે કાયદાની કલમ ૪૯ હેઠળ પક્ષકારો વચ્ચેના કરારને સાબિત કરવા માટે પુરાવા તરીકે વેચાણ ખત પ્રાપ્ત કરી શકાય છે, જો કે તે પોતે મિલકતને સ્થાનાંતરિત કરવાના કરારની રચના ન પણ કરી શકે. ઉક્ત અદાલતે નોંધ્યું હતું કે પ્રતિવાદી દ્વારા દાવામાં સ્થાવર મિલકતને વેચાણ કરારમાં જણાવેલી શરતો પર વાદીને ટ્રાન્સફર કરવાની સમજૂતી હતી. દાવામાં સ્થાવર મિલકત વેચવાનો આ પ્રકારનો કરાર ખાસ કરીને ચોક્કસ રાહત અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ લાગુ કરી શકાય છે. તેથી, પ્રથમ અપીલ અદાલતનો અભિપ્રાય હતો કે વાદી વૈકલ્પિક રીતે વેચાણ માટે વિનંતી કરાયેલ મૌખિક કરાર પર ચોક્કસ કામગીરીના તેના દાવાને આધારે હકદાર છે અને વધુ રાહત માંગવામાં આવી હોવાથી, તે અમલમાં મૂકાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજમાં સમાવિષ્ટ કરારની ચોક્કસ કામગીરી માટે રાહત સહિત એક વ્યાપક દાવો હતો, પરંતુ નોંધાયેલ નથી અને તેથી, એવું માન્યું હતું કે ચોક્કસ કામગીરી માટે આવી રાહત આપી શકાય છે.

આ સંજોગોમાં, અમારો અભિપ્રાય છે કે પ્રથમ અપીલ અદાલત અને ઉચ્ચ અદાલત વાદીના દાવાને સમર્થન આપવામાં ન્યાયી હતી. આમ અમને અપીલમાં કોઈ યોગ્યતા મળતી નથી અને તેથી, તે સમગ્ર ખર્ચ સાથે ખર્ચ કરવામાં આવે છે.

અરજી ફગાવી દેવામાં આવી છે.

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.