

=====

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.

=====

ઈન્દિરા બાઈ
વિરુદ્ધ
નંદ કિશોર

૫ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૯૦

[કે. જગન્નાથ શેટ્ટી અને આર. એમ. સહાય, ન્યાયમૂર્તિઓ]

ભારતીય પુરાવા અધિનિયમ, ૧૮૭૨: કલમ ૧૧૫ – પ્રતિબંધ
(એસ્ટોપલ) – સિદ્ધાંતનો આધાર – અગ્રક્રમ અધિકારના સંબંધમાં પ્રયોજ્યતા
– જાહેર અધિકાર અથવા હિત સંકળાયેલું હોય તેવા કિસ્સામાં અપવાદ.

રાજસ્થાન પ્રી-એમ્પશન એક્ટ, ૧૯૬૬: કલમ ૮ – અગ્રક્રમ અધિકાર
ધરાવનારના અધિકારો – આવા અધિકારો સામે પ્રતિબંધ અથવા અધિકાર
ત્યાગના નિયમનો અમલ – વેચનાર દ્વારા નોટિસ ન આપવાની અસર.

અપીલકર્તાએ નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજો દ્વારા અમુક મિલકતો ખરીદી
હતી. તેણે સામાવાળાની જાણકારી અને સહાયતાથી તેમાં એક ગોડાઉન અને બે

માળનું મકાન બાંધ્યું હતું, જેમણે સામાન્ય રસ્તા વિશે કંઈપણ કહ્યું ન હતું અને વેચાણ સામે અગ્રજ્ય અધિકાર વાપરવાનો પોતાનો ઈશાદો ક્યારેય વ્યક્ત કર્યો ન હતો.

બાંધકામ પૂર્ણ થયા પછી તરત જ, સામાવાળાએ અપીલકર્તાને વેચાણ સામે પોતાના અગ્રજ્ય અધિકારનો દાવો કરતી નોટિસ મોકલી હતી. અપીલકર્તાએ નોટિસનો જવાબ આપ્યો હતો. જોકે, સામાવાળાએ સદરહુ મિલકતોના સંબંધમાં અગ્રજ્ય અધિકાર માટેનો દાવો દાખલ કર્યો હતો. અપીલકર્તાએ એવી દલીલ કરી હતી કે સામાવાળા અગ્રજ્ય અધિકારનો દાવો કરવાથી પ્રતિબંધિત છે. અધિકાર ત્યાગના સિદ્ધાંતની પણ રજૂઆત કરવામાં આવી હતી. ટ્રાયલ કોર્ટે સામાવાળાનો દાવો ફગાવી દીધો હતો, અને તેમણે ડિસ્ટ્રિક્ટ જજ સમક્ષ અપીલ દાખલ કરી હતી જે પણ ફગાવી દેવામાં આવી હતી. સામાવાળાએ હાઈકોર્ટ સમક્ષ નિયમિત બીજી અપીલ દાખલ કરી હતી. હાઈકોર્ટે એવું ઠરાવીને અપીલ મંજૂર કરી હતી કે અગ્રજ્ય અધિકાર ધરાવનાર સામે પ્રતિબંધ અને અધિકાર ત્યાગના સિદ્ધાંતો દાવો કરવા માટે લાગુ પડતા નથી, અને નીચેની અદાલતોના હુકમો રદ કર્યા હતા. હાઈકોર્ટના હુકમથી નારાજ થઈને અપીલકર્તાએ ખાસ પરવાનગી અરજી દ્વારા આ અપીલ દાખલ કરી છે.

અપીલ મંજૂર કરતા, આ કોર્ટે,

ઠેરવ્યું: ૧.૧ પ્રતિબંધ એ સદ્ભાવના રહિત વર્તન પર તરતપ મારતી

ન્યાયીકતામાંથી ઉદ્ભવતો સામ્યનો નિયમ છે. તે પ્રેરનાર વ્યક્તિને લાભ લેતો અટકાવીને અને પહેલેથી જ પૂર્ણ થયેલી જમીને પડકારવાથી અટકાવીને બનાવટી વર્તન પર અંકુશ તરીકે કામ કરે છે. ન્યાય વહીવટમાં કાયદાને સહાય કરવા માટે તેનો ઉપયોગ અને અમલ કરવામાં આવે છે. જો તે ન હોત તો ઘણો મોટો અન્યાય થયો હોત. [૧૬૨ ડી-ઈ]

૧.૨ હાઈકોર્ટનો કાનૂની અભિગમ, કે જ્યાં સુધી રાજસ્થાન પ્રી-એમ્પશન એક્ટની કલમ ૮ હેઠળ વેચનાર દ્વારા નોટિસ આપવામાં ન આવી હોય અને અગ્રક્રય અધિકાર ધરાવનાર પાસે કિંમત ચૂકવવાનો કે રજૂ કરવાનો પ્રસંગ ન આવ્યો હોય ત્યાં સુધી કોઈ પ્રતિબંધ ઊભો થઈ શકે નહીં, તે એ ભ્રમણાની અવગણના કરે છે કે પ્રતિબંધ ખાસ પૂરો પાડવાની જરૂર નથી કારણ કે તેનો હંમેશા બચાવના શસ્ત્ર તરીકે ઉપયોગ થઈ શકે છે. [૧૬૨ જી-એચ]

૨. કાયદા સામે કોઈ પ્રતિબંધ હોઈ શકે નહીં. સામ્ય સામાન્ય રીતે કાયદાને અનુસરે છે. તેથી, જે ગેરકાયદેસર છે તેને પ્રતિબંધના નિયમનો આશરો લઈને લાગુ કરી શકાય નહીં. આવો વિસ્તાર જાહેર નીતિ વિરુદ્ધ હોઈ શકે છે. માન્યતા અને ગેરકાયદેસરતા અથવા વ્યવહાર રદબાતલ હોવા વચ્ચેનો તફાવત સ્પષ્ટ અને જાણીતો છે. પ્રથમનો સ્પષ્ટ અથવા ગર્ભિત સમજૂતી અથવા વર્તન દ્વારા ત્યાગ કરી શકાય છે. પરંતુ બીજાનો નહીં. [૧૬૩ ડી અને એફ-જી]

શાલીમાર ટાર પ્રોડક્ટ્સ લિ. વિરુદ્ધ એચ. સી. શર્મા, એ.આઈ.એર. ૧૯૮૮ એસસી ૧૪૫; ઈક્વિટેબલ લાઈફ એશ્યોરન્સ સોસાયટી ઓફ ધ

યુનાઈટેડ સ્ટેટ્સ વિરુદ્ધ રીડ, ૧૪ એસી ૫૮૭; બિશન સિંહ વિરુદ્ધ ખઝાન સિંહ, એ.આઈ.એર. ૧૯૫૮ એસસી ૮૩૮ અને રાધા કિશન વિરુદ્ધ શ્રીધર, એ.આઈ.એર. ૧૯૬૦ એસસી ૧૩૬૯, નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો.

૩. પ્રી-એમ્પશન એક્ટમાં વેચનારને અગ્રક્રય અધિકાર ધરાવતી વ્યક્તિઓ પર નોટિસ આપવાની જોગવાઈ એ તબદીલીની માન્યતાની શરત છે, અને તેથી અગ્રક્રય અધિકાર ધરાવનાર તેનો ત્યાગ કરી શકે છે. કાયદા હેઠળ જરૂરી નોટિસ આપવામાં નિષ્ફળતા વેચનાર દ્વારા ખરીદનારની તરફેણમાં કરાયેલા વેચાણને અધિકારક્ષેત્ર બહારનું બનાવતી નથી. હિતનું સ્વરૂપ, અર્થાત્ ખાનગી કે જાહેર, તે નક્કી કરવાની કસોટી એ છે કે જે અધિકારનો ત્યાગ કરવામાં આવ્યો છે તે માત્ર પક્ષકારનો પોતાનો અધિકાર છે કે સમગ્ર સમાજના સામાન્ય કલ્યાણના સંદર્ભમાં જાહેર જનતાનો પણ છે. જો જવાબ પછીનો હોય તો બચાવ તરીકે પ્રતિબંધ મૂકવો મુશ્કેલ બની શકે છે. કાયદો એવી જોગવાઈ કરતો નથી કે જો કોઈ નોટિસ આપવામાં ન આવે તો વ્યવહાર શૂન્ય ગણાશે. ઉદ્દેશ્ય અગ્રક્રય અધિકાર ધરાવનારને જાણ કરવાનો છે કે જે પોતાને બદલી લેવા ઈચ્છુક હોઈ શકે છે. તે અગ્રક્રય અધિકાર ધરાવનારને આ અધિકાર જતો કરવાથી રોકતો નથી. બલકે નાણાકીય કારણોસર બે મહિનામાં તેનો ઉપયોગ ન કરવાના કિસ્સામાં, આ અધિકાર સમાપ્ત થઈ જાય છે. તે અન્ય કોઈને મળતો નથી. તેનાથી કોઈ સામાજિક ખલેલ પહોંચતી નથી. તે ખરીદનાર પાસે સ્થિર થાય છે. તેથી, સ્પષ્ટ અથવા ગર્ભિત રીતે આવા અધિકારનો ત્યાગ કરવાથી સમુદાયના કોઈ હિત અથવા જાહેર કલ્યાણનો સમાવેશ થતો નથી જેથી તે જાહેર નીતિની

વિરુદ્ધ હોય. [૧૬૩ એચ; ૧૬૪ એ-સી]

જેઠમલ વિરુદ્ધ સજનુમલ, [૧૯૪૭] મેવાડ લો રિપોર્ટ્સ ૩૬, ઉલટાવવામાં આવ્યો.

આતમ પ્રકાશ વિરુદ્ધ હરિયાણા રાજ્ય, એ.આઈ.એર. ૧૯૮૬ એસસી ૮૫૯; બિશન સિંહ વિરુદ્ધ ખઝાન સિંહ, એ.આઈ.એર. ૧૯૫૮ એસસી ૮૩૮; રાધા કિશન વિરુદ્ધ શ્રીધર, એ.આઈ.એર. ૧૯૬૦ એસસી ૧૩૬૮; નૌનિહાલ સિંહ વિરુદ્ધ રામ રતન, આઈ.એલ.આર. ૩૯ અલ્હાબાદ ૧૨૭; રામ રાઠી વિરુદ્ધ એમટી ધીરાજી, [૧૯૪૭] અવધ ૮૧; ગોપીનાથ વિરુદ્ધ આર. એસ. નંદ કિશોર, એ.આઈ.એર. ૧૯૫૨ અજમેર ૨૬; અબ્દુલ કરીમ વિરુદ્ધ બાબુલાલ, એ.આઈ.એર. ૧૯૫૩ ભોપાલ ૨૬ અને કાંશી રામ શર્મા વિરુદ્ધ લાહોરી રામ, એ.આઈ.એર. ૧૯૩૮ લાહોર ૨૭૩, માન્ય રાખવામાં આવ્યા. પટેશ્વરી પ્રતાપ નારાયણ સિંહ વિરુદ્ધ સીતારામ, એ.આઈ.એર. ૧૯૨૯ પીસી ૨૫૯, નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો.

૪. પ્રસ્તુત કેસમાં, એ હકીકત કે સામાવાળા વેચાણ દસ્તાવેજ વિશે જાણતા હતા, બાંધકામ કરવામાં અપીલકર્તાને મદદ કરી હતી અને જૂન મહિનામાં બાંધકામ પૂર્ણ થયા પછી તેમણે અધિકાર વાપરવા માટે જુલાઈ મહિનામાં નોટિસ આપી હતી અને જાન્યુઆરીમાં દાવો દાખલ કર્યો હતો, તે પોતે જ દર્શાવે છે કે સામાવાળાનું વર્તન અન્યાયી હતું અને આ દેશની અદાલતો જે પ્રાથમિક રીતે સામ્ય, ન્યાય અને શુદ્ધ અંતઃકરણની અદાલતો છે તે સામાવાળાને

અપીલકર્તાના અધિકારને પરાજિત કરવાની અને જે અધિકારને નબળો અને અન્યાયી અધિકાર કહેવામાં આવ્યો છે તે અધિકારનો આશરો લેવાની મંજૂરી આપી શકે નહીં. [૧૬૪ ડી-ઈ]

સિવિલ અપીલીય હુકમત: સિવિલ અપીલ નં. ૧૦૫ / ૧૯૯૦.
એસ.બી. સિવિલ સેકન્ડ અપીલ નં. ૩૨૭ / ૧૯૭૬ માં રાજસ્થાન હાઇકોર્ટના તા. ૧૦.૩.૧૯૮૮ ના ચુકાદા અને હુકમ સામે.

અપીલકર્તા તરફથી સી. એમ. લોઢા, એચ. એમ. સિંહ અને આર. એસ. યાદવ.

સામાવાળા તરફથી એસ. કે. ઘોષ, એમ. કમરુદ્દીન અને શ્રીમતી એમ. કમરુદ્દીન.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ આર. એમ. સહાય દ્વારા આપવામાં આવેલ.

શું પ્રતિબંધ (એસ્ટોપલ) એ 'પ્રાચીન' (આતમ પ્રકાશ વિરુદ્ધ હરિયાણા રાજ્ય, એ.આઈ.એર. ૧૯૮૬ એસસી ૮૫૯), અગ્રક્રય અધિકાર સામે સારો બચાવ છે જે એક 'નબળો અધિકાર' છે (બિશન સિંહ વિરુદ્ધ ખઝાન સિંહ, એ.આઈ.એર. ૧૯૫૮ એસસી ૮૩૮), અને કોઈપણ 'કાયદેસર' પદ્ધતિ દ્વારા તેને પરાજિત કરી શકાય છે (રાધા કિશન વિરુદ્ધ શ્રીધર, એ.આઈ.એર. ૧૯૬૦ એસસી ૧૩૬૮).

રાજસ્થાન હાઇકોર્ટ અને તત્કાલીન મેવાડ રાજ્ય (જેઠમલ વિરુદ્ધ

સજનુમલ, [૧૯૪૭] મેવાડ લો રિપોર્ટ્સ ૩૬) ને બાદ કરતાં, મોટાભાગની અન્ય હાઈકોર્ટો, અર્થાત્ અલ્હાબાદ (નૌનિહાલ સિંહ વિરુદ્ધ રામ રતન, ૩૯ આઈ.એલ.આર. ૧૨૭), અવધ (રામ રાઠી વિરુદ્ધ એમટી ધીરાજી, [૧૯૪૭] અવધ ૮૧), અજમેર (ગોપીનાથ વિરુદ્ધ આર. એસ. નંદ કિશોર, એ.આઈ.એર. ૧૯૫૨ અજમેર ૨૬), ભોપાલ (અબ્દુલ કરીમ વિરુદ્ધ બાબુલાલ, એ.આઈ.એર. ૧૯૫૩ ભોપાલ), અને લાહોર (કાંશી રામ શર્મા અને અન્ય વિરુદ્ધ લાહોરી રામ અને અન્ય, એ.આઈ.એર. ૧૯૩૮ લાહોર ૨૭૩) એ આ પ્રશ્નનો હકારાત્મક જવાબ આપ્યો છે. પ્રિવી કાઉન્સિલ [૧૯૨૯] પીસી એ.આઈ.એર. ૨૫૯ એ પણ એવા અગ્રજ્ય અધિકાર ધરાવનારને બિન-દાવો કરવા માટે આ સિદ્ધાંત લાગુ કર્યો હતો જે જાણતા હતા કે મિલકત લાંબા સમયથી બજારમાં વેચાણ માટે હતી પરંતુ તેમણે ઘણા બ્લોકસમાંથી માત્ર એક જ ખરીદવાની રજૂઆત કરી હતી. તેણે ઠરાવ્યું હતું:

"એવું માની લઈએ કે અપીલકર્તા દ્વારા અગાઉ પૂર્ણ થયેલી ખરીદીએ અન્ય સંજોગોમાં તેમને દાવાવાળા બ્લોકસના સંદર્ભમાં અગ્રજ્ય અધિકાર આપ્યો હોત, તો પણ તેમના વર્તન પરથી તેમણે આ અધિકારનો ત્યાગ કર્યો હોવાનું માનવું જ જોઈએ, અને હવે તેમને તેનો પુનરોચ્ચાર કરવાની પરવાનગી આપવી તે અન્યાયી ગણાશે."

મુસ્લિમ કાયદામાં પણ, જે આ અધિકારનો ઉદ્ભવસ્થાન છે, કારણ કે તે હિન્દુ કાયદા માટે અજાણ્યો હતો અને મોહમ્મદ શાસનના આગમન સાથે આવ્યો હતો, તે સુસ્થાપિત છે કે અગ્રજ્ય અધિકાર પ્રતિબંધ અને સંમતિ દ્વારા ગુમાવી

દેવાય છે.

પ્રતિબંધ એ સદ્ભાવના રહિત વર્તન પર તરાપ મારતી ન્યાયીકતામાંથી ઉદ્ભવતો સામ્યનો નિયમ છે. તે પ્રેરનાર વ્યક્તિને લાભ લેતો અટકાવીને અને પહેલેથી જ પૂર્ણ થયેલી જમીને પડકારવાથી અટકાવીને બનાવટી વર્તન પર અંકુશ તરીકે કામ કરે છે. ન્યાય વહીવટમાં કાયદાને સહાય કરવા માટે તેનો ઉપયોગ અને અમલ કરવામાં આવે છે. જો તે ન હોત તો ઘણો મોટો અન્યાય થયો હોત. વર્તમાન કેસ તેનું એક જવલંત ઉદાહરણ છે. એ સાચું છે કે વેચનાર દ્વારા કોઈ નોટિસ આપવામાં આવી ન હતી પરંતુ ટ્રાયલ કોર્ટ અને અપીલ કોર્ટે સંમતપણે સ્વીકાર્યું હતું કે અગ્રક્રય અધિકાર ધરાવનારને માત્ર વેચાણની તરત જ જાણ થઈ ન હતી પરંતુ તેમણે ખરીદનાર-અપીલકર્તાને બાંધકામ કરવામાં મદદ કરી હતી જે પાંચ મહિના સુધી ચાલ્યું હતું. આમ પોતાના વર્તનથી ખરીદનારને ખાતરી કરાવીને, બલકે ગેરમાર્ગે દોરીને કે તેઓ તેમની માલિકી સ્વીકારે છે, તેમણે પોતાનો દાવો માંડીને અને કાયદાનો આશરો લઈને પોતાના જ વર્તનની કાનૂની અસરને અસ્થિર કરવાનો પ્રયાસ કરીને બાંધકામો સાથેની મિલકત હડપ કરવા માટે પલટી મારી હતી. આવા અયોગ્ય વર્તનને રોકવા અને નિયંત્રિત કરવા માટે અદાલતોએ અન્યાય ટાળવા માટે સ્પષ્ટ કે ગર્ભિત વ્યવહારો અને ખાતરીઓ માટે સામ્યની વ્યાપક અને સર્વોચ્ચ વિચારણાઓનો વિસ્તાર કર્યો છે.

આમ હાઈકોર્ટનો કાનૂની અભિગમ, કે જ્યાં સુધી રાજસ્થાન પ્રી-એમ્પશન એક્ટ (સંક્ષિપ્તમાં 'ધ એક્ટ') ની કલમ ૮ હેઠળ વેચનાર દ્વારા નોટિસ આપવામાં

ન આવી હોય અને અગ્રક્રય અધિકાર ધરાવનાર પાસે કિંમત ચૂકવવાનો કે રજૂ કરવાનો પ્રસંગ ન આવ્યો હોય ત્યાં સુધી કોઈ પ્રતિબંધ ઊભો થઈ શકે નહીં, તે એ ભ્રમણાની અવગણના કરે છે કે પ્રતિબંધ ખાસ જોગવાઈ કરવાની જરૂર નથી કારણ કે તેનો હંમેશા બચાવના શસ્ત્ર તરીકે ઉપયોગ કરી શકાય છે. અગાઉ ઉલ્લેખિત પ્રિવી કાઉન્સિલના નિર્ણયમાં, કોર્ટ અવધ લોઝ એક્ટ (૧૮૭૬ નો ૧૮) સાથે સંબંધ ધરાવતી હતી જેમાં પણ વેચનાર દ્વારા નોટિસ આપવાની સમાન જોગવાઈ હતી. કોઈ નોટિસ આપવામાં આવી ન હતી પરંતુ અગ્રક્રય અધિકાર ધરાવનાર જાણતા હતા કે મિલકત વેચાણ માટે છે અને તેમણે લોટની વિગતો પણ મેળવી લીધી હતી તેથી તેમને અગ્રક્રય અધિકાર પર તેમનો દાવો આધારિત કરવાથી બાકાત રાખવામાં આવ્યા હતા.

આ સાર્વત્રિક નિયમનો અપવાદ અથવા તેની બિન-ઉપલબ્ધતા, કાયદામાં તેના અમલને બાકાત રાખતી કોઈ જોગવાઈના અભાવને કારણે નથી પરંતુ સમાજના કલ્યાણ અથવા સામાજિક અને સામાન્ય સુખાકારીને કારણે છે. પરિણામે, હાઈકોર્ટ દ્વારા અપનાવવામાં આવેલા તર્કના આધારે સંરક્ષણ માંગવામાં આવ્યું ન હતું કે કાયદાની કલમ ૮ હેઠળ નોટિસના અભાવે પ્રતિબંધ ઊભો થઈ શકે નહીં પરંતુ જાહેર નીતિના ઓછા હેઠળ સંરક્ષણ માંગવામાં આવ્યું હતું. શાલીમાર ટાર પ્રોડક્ટ્સ વિરુદ્ધ એચ. સી. શર્મા, એ.આઈ.એર. ૧૯૮૮ એસસી ૧૪૫, અધિકાર ત્યાગ પરના નિર્ણય પર, અને ઈકિવટેબલ લાઈફ એશ્યોરન્સ સોસાયટી ઓફ ધ યુનાઈટેડ સ્ટેટ્સ વિરુદ્ધ રીડ, ૧૪ અપીલ કેસિસ ૫૮૭ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો, જેમાં ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે કાયદા

સામે કોઈ પ્રતિબંધ હોઈ શકે નહીં. સામ્ય સામાન્ય રીતે કાયદાને અનુસરે છે. તેથી જે કાનૂની રીતે ગેરકાયદેસર અને રદબાતલ છે તેને પ્રતિબંધના નિયમનો આશરો લઈને લાગુ કરી શકાય નહીં. આવા નિયમનો વિસ્તાર જાહેર નીતિ વિરુદ્ધ હોઈ શકે છે. તો પછી કાયદાની કલમ ૯ દ્વારા આપવામાં આવેલા અધિકારનું સ્વરૂપ શું છે? બિશન સિંહ વિરુદ્ધ ખઝાન સિંહ, એ.આઈ.એર. ૧૯૫૮ એસસી ૮૩૮ માં આ કોર્ટે ગોવિંદ દયાલ વિરુદ્ધ ઈનાયતુલ્લાહ, આઈ.એલ.આર. ૭ અલ્હાબાદ ૭૭૫ (એફ.બી.) માં ન્યાયમૂર્તિ મહમૂદના ઉત્તમ ચુકાદાને માન્ય રાખતાં, 'કે અગ્રજ્ય અધિકાર માત્ર અવેજીકરણનો અધિકાર હતો', અપલોકન કર્યું કે, 'અદાલતોએ આ અધિકારને બહુ અનુકૂળ નજરે જોયો નથી, સંભવતઃ એ કારણસર કે તે માલિકના પોતાની મિલકતનું હસ્તાંતરણ કરવાના અધિકાર પર અવરોધ તરીકે કામ કરતો હતો'. રાધા કિશન વિરુદ્ધ શ્રીધર, એ.આઈ.એર. ૧૯૬૦ એસસી ૧૩૬૯ માં આ કોર્ટે ફરીથી એ દાવાને ફગાવી દેતાં કે વેચનાર અને ખરીદનારે કિંમત સ્વીકારીને અને વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણી કર્યા વિના કબજો સોંપીને અગ્રજ્ય અધિકારને નિષ્ફળ બનાવવા માટે કપટપૂર્વક આશરો લીધો હતો, અપલોકન કર્યું કે, 'અગ્રજ્ય અધિકાર ધરાવનારની તરફેણમાં કોઈ સામ્ય ન હતું, જેનો એકમાત્ર ઉદ્દેશ્ય કાયદા દ્વારા પોતાનામાં સર્જાયેલા અધિકારોના આધારે માન્ય વ્યવહારને ખલેલ પહોંચાડવાનો છે. કોઈપણ કાયદેસર માધ્યમથી પ્રી-એમ્પશનના કાયદાને પરાજિત કરવો એ વેચનાર અથવા ખરીદનાર તરફથી છેતરપિંડી નથી અને વ્યક્તિ તમામ કાયદેસર માધ્યમો દ્વારા પ્રી-એમ્પશનના કાયદાથી દૂર રહેવા માટે

હકદાર છે'. અધિકારનું સ્વરૂપ આપું હોવાથી એવો દાવો કરવો કઠોર છે કે વર્તન દ્વારા તેનું સમાપ્ત થવું એ કાનૂની ગેરકાયદેસરતા સમાન ગણાશે અથવા જાહેર નીતિની વિરુદ્ધ હશે. માન્યતા અને ગેરકાયદેસરતા અથવા વ્યવહાર રદબાતલ હોવા વચ્ચેનો તફાવત સ્પષ્ટ અને જાણીતો છે. પ્રથમનો સ્પષ્ટ અથવા ગર્ભિત સમજૂતી અથવા વર્તન દ્વારા ત્યાગ કરી શકાય છે. પરંતુ બીજાનો નહીં. કાયદામાં વેચનારને અગ્રક્રય અધિકાર ધરાવતી વ્યક્તિઓ પર નોટિસ આપવાની જોગવાઈ એ તબદીલીની માન્યતાની શરત છે, અને તેથી અગ્રક્રય અધિકાર ધરાવનાર તેનો ત્યાગ કરી શકે છે. કાયદા હેઠળ જરૂરી નોટિસ આપવામાં નિષ્ફળતા વેચનાર દ્વારા ખરીદનારની તરફેણમાં કરાયેલા વેચાણને અધિકારક્ષેત્ર બહારનું બનાવતી નથી. હિતનું સ્વરૂપ, અર્થાત્ ખાનગી કે જાહેર, તે નક્કી કરવાની કસોટી એ છે કે જે અધિકારનો ત્યાગ કરવામાં આવ્યો છે તે માત્ર પક્ષકારનો પોતાનો અધિકાર છે કે સમગ્ર સમાજના સામાન્ય કલ્યાણના સંદર્ભમાં જાહેર જનતાનો પણ છે. જો જવાબ પછીનો હોય તો બચાવ તરીકે પ્રતિબંધ મૂકવો મુશ્કેલ બની શકે છે. પરંતુ જો તે માત્ર પક્ષકારનો જ અધિકાર હોય તો તે લેખિતમાં અથવા વર્તન દ્વારા ત્યાગ કરવા માટે સક્ષમ છે. કાયદો એવી જોગવાઈ કરતો નથી કે જો કોઈ નોટિસ આપવામાં ન આવે તો વ્યવહાર શૂન્ય ગણાશે. ઉદ્દેશ્ય અગ્રક્રય અધિકાર ધરાવનારને જાણ કરવાનો છે કે જે પોતાને બદલી લેવા ઈચ્છુક હોઈ શકે છે. કાયદો અગ્રક્રય અધિકાર ધરાવનારને આ અધિકાર જતો કરવાથી રોકતો નથી. બલકે નાણાકીય કારણોસર બે મહિનામાં તેનો ઉપયોગ ન કરવાના કિસ્સામાં, આ અધિકાર સમાપ્ત થઈ જાય છે. તે અન્ય કોઈને મળતો નથી. તેનાથી કોઈ

સામાજિક ખલેલ પહોંચતી નથી. તે ખરીદનાર પાસે સ્થિર થાય છે. તેથી, સ્પષ્ટ અથવા ગર્ભિત રીતે આવા અધિકારનો ત્યાગ કરવાથી સમુદાયના કોઈ હિત અથવા જાહેર કલ્યાણનો સમાવેશ થતો નથી જેથી તે જાહેર નીતિની વિરુદ્ધ હોય.

તદ્ઉપરાંત પુરવાર થયેલા તથ્યો પરથી કે સામાવાળા વેચાણ દસ્તાવેજ વિશે જાણતા હતા, તેમણે અપીલકર્તાને બાંધકામ કરવામાં મદદ કરી હતી અને જૂન મહિનામાં બાંધકામ પૂર્ણ થયા પછી તેમણે અધિકાર વાપરવા માટે જુલાઈ મહિનામાં નોટિસ આપી હતી અને જાન્યુઆરીમાં દાવો દાખલ કર્યો હતો તે પોતે જ દર્શાવે છે કે સામાવાળાનું વર્તન અન્યાયી હતું અને આ દેશની અદાલતો જે પ્રાથમિક રીતે સામ્ય, ન્યાય અને શુદ્ધ અંતઃકરણની અદાલતો છે તે સામાવાળાને અપીલકર્તાના અધિકારને પરાજિત કરવાની અને જે અધિકારને નબળો અને અન્યાયી અધિકાર કહેવામાં આવ્યો છે તે અધિકારનો આશરો લેવાની મંજૂરી આપી શકે નહીં.

પરિણામે આ અપીલ સફળ થાય છે અને મંજૂર કરવામાં આવે છે. હાઈકોર્ટનો હુકમ રદ કરવામાં આવે છે અને પ્રથમ અપીલ કોર્ટનો હુકમ પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે છે. અપીલકર્તા તેના ખર્ચ માટે હકદાર રહેશે.

અપીલ મંજૂર કરવામાં આવી.

This judgment has been translated using an AI-assisted translation tool.

=====

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.

=====