

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.

=====

[૨૦૧૬] ૯ એસ.સી.આર. ૭૪૨

રામવિલાસ (મૃતક) વારસદારો મારફતે અને અન્ય.

વિ.

કરીમ ખાન અને અન્ય.

(સિવિલ અપીલ નંબર ૨૦૭૮ ઓફ ૨૦૦૮)

ડિસેમ્બર ૦૧, ૨૦૧૬

[આર. કે. અગ્રવાલ અને આર. ભાનુમતી, ન્યાયમૂર્તિશ્રીઓ]

ગીરો – શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો – ક્યારે વ્યવહાર, જોકે, દેખીતી રીતે વેચાણનો હોવા છતાં તેને ક્યારે ગીરો ગણી શકાય – પક્ષકારોનો ઈરાદો આસપાસના સંજોગોના પ્રકાશમાં અર્થઘટન કરાયેલા દસ્તાવેજની ભાષા પરથી

મેળવવાનો હોય છે - શું પ્રશ્ન હેઠળનો વેચાણ દસ્તાવેજ, આંક ડી/૧ જે અપીલકર્તા-પ્રતિવાદીઓની તરફેણમાં કરવામાં આવ્યો હતો તે માત્ર પ્રતિવાદી-વાદી દ્વારા લેવામાં આવેલી લોનની પરત ચુકવણી માટે સુરક્ષા તરીકે ગીરો હતો અને જમીન વેચવાનો પક્ષકારોનો ક્યારેય ઇરાદો નહોતો - ઠરાવ્યું: આંક ડી/૧ વેચાણ દસ્તાવેજમાં, એવી કોઈ શરત સામેલ કરવામાં આવી નથી જે સૂચવે કે તે શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો ગણાશે - આંક ડી/૧ વેચાણ દસ્તાવેજ માત્ર લોન માટેની સુરક્ષા તરીકે નિષ્પાદિત કરવામાં આવ્યો હતો અને મિલકત હસ્તાંતરિત કરવાનો પક્ષકારોનો ક્યારેય ઇરાદો નહોતો - કારણ કે ૧-લા પ્રતિવાદી-વાદીએ લોનની રકમ પરત ચૂકવી દીધી હતી જે કરાર-આંક પી/૨ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે, નીચેની અદાલતોએ યોગ્ય રીતે હકીકતના સમવર્તી તારણો નોંધ્યા છે કે આંક ડી/૧ વેચાણ દસ્તાવેજ ૧-લા પ્રતિવાદી-વાદી પર બંધનકર્તા નથી - વેચાણ અવેજની અપૂરતીતા એ બીજો એક સંજોગ છે જે સૂચવે છે કે ૧-લા પ્રતિવાદી-વાદીનો ઇરાદો અપીલકર્તા-પ્રતિવાદીઓને મિલકત વેચવાનો હોઈ શકે નહીં - મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ કલમ ૫૮(ઈ).

અપીલ ફગાવી દેતા, અદાલતે ઠરાવ્યું:

૧.૧ આંક ડી/૧ વેચાણ દસ્તાવેજમાં, એવી કોઈ શરત સામેલ કરવામાં આવી ન હતી જે સૂચવે કે તે શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો ગણાશે. તે સ્પષ્ટ હતું કે ૧-લા

પ્રતિવાદી-વાદીનો ઇશદો અપીલકર્તા-પ્રતિવાદીઓને મિલકત વેચવાનો ક્યારેય નહોતો. જેવી રીતે નીચેની અદાલતો દ્વારા યોગ્ય રીતે નિર્દેશ કરવામાં આવ્યો છે તેમ, ૧૪.૦૬.૧૯૭૨ ના રોજ કરાયેલ આંક પી/૧ કરારમાં સ્પષ્ટપણે જણાવવામાં આવ્યું હતું કે જો ૧-લા પ્રતિવાદી-વાદી ૧૪.૦૬.૧૯૭૩ સુધીમાં ૫૦૦૦/- રૂપિયા પરત ચૂકવે, તો વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવામાં આવશે અને ૧-લા પ્રતિવાદી-વાદીને અપીલકર્તા-પ્રતિવાદીઓને વેચવામાં આવેલી જમીન પાછી મળી જશે. જેવું કે નીચેની અદાલતો દ્વારા ઠરાવવામાં આવ્યું છે, જો મિલકત વેચવાનો પક્ષકારોનો ઇશદો હોત, તો પક્ષકારો ૧૪.૦૬.૧૯૭૩ સુધીમાં ૫૦૦૦/- રૂપિયાની ચુકવણી પર જમીન પરત કરવા માટે સંમત થયા ન હોત. [પેરા ૭][૭૪૭-સી-ઈ]

૧.૨ નીચેની અદાલતોએ હકીકતના સમવર્તી તારણો પણ નોંધ્યા છે કે આંક ડી/૧ વેચાણ દસ્તાવેજ માત્ર લોન માટે સુરક્ષા તરીકે નિષ્પાદિત કરવામાં આવ્યો હતો અને દાવાવાળી મિલકત હસ્તાંતરિત કરવાનો ૧-લા પ્રતિવાદી-વાદીનો ક્યારેય ઇશદો નહોતો. કારણ કે ૧-લા પ્રતિવાદી-વાદીએ લોનની રકમ એટલે કે ૬,૭૦૦/- રૂપિયા પરત ચૂકવી દીધી હતી જે ૦૫.૦૬.૧૯૭૪ ના રોજ કરાયેલ અનુગામી કરાર આંક પી/૨ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે, નીચેની અદાલતોએ યોગ્ય રીતે હકીકતના સમવર્તી તારણો નોંધ્યા છે કે આંક ડી/૧ વેચાણ દસ્તાવેજ ૧-લા પ્રતિવાદી-વાદી પર બંધનકર્તા ન હતો. એકવાર પરત

ચુકવણી થઈ ગયા પછી, ૧-લા પ્રતિવાદી-વાદી માંગ્યા મુજબના જાહેરનામા માટે હકદાર હતા. [પેરા ૧૦][૭૪૮-ઈ, એફ]

૧.૩ આંક ડી/૧ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ વેચાણ અવેજની અપૂરતીતા એ બીજો એક સંજોગ હતો જે સૂચવે છે કે ૧-લા પ્રતિવાદી-વાદીનો ઇરાદો અપીલકર્તા-પ્રતિવાદીઓને મિલકત વેચવાનો હોઈ શકે નહીં. [પેરા ૧૧][૭૪૯-એ]

ભાસ્કર વામન જોશી (મૃતક) અને અન્ય વિ. શ્રીનારાયણ રામબિલાસ અગ્રવાલ (મૃતક) અને અન્ય એઆઈઆર ૧૯૬૦ એસસી ૩૦૧ : ૧૯૬૦ એસસીઆર ૧૧૭- પર ભરોસો મૂક્યો.

બિશ્વનાથ પ્રસાદ સિંઘ વિ. રાજેન્દ્ર પ્રસાદ અને અન્ય (૨૦૦૬) ૪ એસસીસી ૪૩૨: ૨૦૦૬ (૨) એસસીઆર ૫૬૬; રાજ કિશોર (મૃતક) વારસદારો મારફતે વિ. પ્રેમ સિંઘ અને અન્ય (૨૦૧૧) ૧ એસસીસી ૬૫૭ : ૨૦૧૦ (૧૪) એસસીઆર ૧૦૧૯; ગૌરી શંકર પ્રસાદ અને અન્ય વિ. બ્રહ્મા નંદ સિંઘ (૨૦૦૮) ૮ એસસીસી ૨૮૭: ૨૦૦૮ (૧૦) એસસીઆર ૮૩૯ - નો સંદર્ભ લીધો.

કેસ લો સંદર્ભ:

૨૦૦૬ (૨) એસસીઆર ૫૬૬ – સંદર્ભ લીધો – પેરા ૩

૨૦૦૮ (૧૦) એસસીઆર ૮૩૯ – સંદર્ભ લીધો – પેરા ૩

૧૯૬૦ એસસીઆર ૧૧૭ – ભરોસો મૂક્યો – પેરા ૫

૨૦૧૦ (૧૪) એસસીઆર ૧૦૧૯ – સંદર્ભ લીધો – પેરા ૮

સિવિલ અપીલીય અધિકારક્ષેત્ર: સિવિલ અપીલ નંબર ૨૦૭૮ ઓફ ૨૦૦૮.

મધ્ય પ્રદેશ હાઈકોર્ટ, ગ્વાલિયર બેંચના સેકન્ડ અપીલ નંબર ૩૭૪ ઓફ ૧૯૯૮ માં તારીખ ૨૨.૦૬.૨૦૦૫ ના ચુકાદા અને આદેશ પરથી.

પુનીત જૈન, મનુ મહેશ્વરી, સુશ્રી છાયા કીર્તિ, અભિનવ ગુપ્તા અને સુશ્રી પ્રતિભા, અપીલકર્તાઓ માટેના એડવોકેટ્સ.

રાજેશ, પ્રતિવાદી માટેના એડવોકેટ.

અદાલતનો ચુકાદો નીચે મુજબ જાહેર કરવામાં આવ્યો હતો:

આર. ભાનુમતી, ન્યાયમૂર્તિ. ૧. પ્રસ્તુત અપીલ મધ્ય પ્રદેશ હાઈકોર્ટ, જબલપુર: ગ્વાલિયર બેંચના સેકન્ડ અપીલ નંબર ૩૭૪ ઓફ ૧૯૯૮ માં તારીખ ૨૨.૦૬.૨૦૦૫ ના ચુકાદામાંથી ઉદ્ભવે છે; જેણે નીચેની અદાલતોના તારણોની પુષ્ટિ કરી હતી કે અપીલકર્તા-પ્રતિવાદીઓની તરફેણમાં નિષ્પાદિત કરવામાં આવેલ વેચાણ દસ્તાવેજ માત્ર ૧-લા પ્રતિવાદી-વાદી દ્વારા લેવામાં આવેલી લોનની પરત ચુકવણી માટે સુરક્ષા તરીકેનો ગીરો હતો.

૨. અમારા માટે ૧-લા પ્રતિવાદી-વાદી અને અપીલકર્તા-પ્રતિવાદીઓના પ્લીડિંગ્સનો સંદર્ભ લેવો જરૂરી નથી કારણ કે નીચેની અદાલતોના ચુકાદાઓમાં તેનો વિગતવાર સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો છે.

૩. નીચેની અદાલતોના સમવર્તી તારણોને પડકારતા, અપીલકર્તા-પ્રતિવાદીઓના વિદ્વાન વકીલ શ્રી પુનીત જૈને રજૂઆત કરી હતી કે જ્યારે પણ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા મિલકતનું હસ્તાંતરણ અલગ દસ્તાવેજ સાથે કરવામાં આવે છે, ત્યારે તેને પુનઃ-હસ્તાંતરણ તરીકે લેવું જોઈએ અને તે ગીરો ન હતો

અને નીચેની અદાલતોએ એવું ઠરાવવામાં ભૂલ કરી છે કે ૧-લા પ્રતિવાદી-
 વાદી દ્વારા લેવામાં આવેલી લોન માટે અપીલકર્તા-પ્રતિવાદીઓની તરફેણમાં
 ૧૪.૦૬.૧૯૭૨ ના રોજનો વેચાણ દસ્તાવેજ એ સુરક્ષા હતી. વિદ્વાન વકીલે
 વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે વેચાણ દસ્તાવેજની સાથે ૧૪.૦૬.૧૯૭૨ નો કરાર
 આંક પી/૧ હતો જે હેઠળ ૧-લા પ્રતિવાદી-વાદી ૧૪.૦૬.૧૯૭૩ સુધીમાં
 ૫૦૦૦/- રૂપિયાની રકમ ચૂકવવા માટે સંમત થયા હતા, જેનું ૧-લા
 પ્રતિવાદી-વાદીએ પાલન કર્યું ન હતું, અને ત્યારબાદ ૦૫.૦૬.૧૯૭૪ ના રોજ
 કરાર આંક પી/૨ નિષ્પાદિત કરવામાં આવ્યો હતો જે હેઠળ ૧-લા પ્રતિવાદી-
 વાદીએ ૬૭૦૦/- રૂપિયાની રકમ ચૂકવી હતી; અને લગભગ ૧૭ વર્ષના
 ગાળા પછી, ૧-લા પ્રતિવાદી-વાદીએ વેચાણ દસ્તાવેજ શૂન્ય અને રદબાતલ
 છે તેવા જાહેરનામા માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો. વધુમાં રજૂઆત કરવામાં આવી
 હતી કે ૧૪.૦૬.૧૯૭૨ ના વેચાણ દસ્તાવેજને રદ કરવાની પ્રાર્થનાના અભાવે,
 ૧-લા પ્રતિવાદી-વાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ દાવો ફગાવી દેવો જોઈતો
 હતો, ખાસ કરીને ત્યારે જ્યારે દાવો વેચાણ દસ્તાવેજના નિષ્પાદનની તારીખ
 એટલે કે ૧૪.૦૬.૧૯૭૨ થી લગભગ ૧૭ વર્ષના અંતરાલ પછી દાખલ કરવામાં
 આવ્યો હતો. તેમની દલીલના સમર્થનમાં, વિદ્વાન વકીલે બિશ્વનાથ પ્રસાદ
 સિંઘ વિ. રાજેન્દ્ર પ્રસાદ અને અન્ય (૨૦૦૬) ૪ એસસીસી ૪૩૨, રાજ કિશોર
 (મૃતક) વારસદારો મારફતે વિ. પ્રેમ સિંઘ અને અન્ય - (૨૦૧૧) ૧
 એસસીસી ૬૫૭ અને ગૌરી શંકર પ્રસાદ અને અન્ય વિ. બ્રહ્મા નંદ સિંઘ -

(૨૦૦૮) ૮ એસસીસી ૨૮૭ તરીકે નોંધાયેલા આ અદાલતના અનેક ચુકાદાઓ પર ભરોસો મૂક્યો હતો.

૪. બીજી તરફ, અમને નીચેની અદાલતોના ચુકાદાઓ બતાવતા, ૧-લા પ્રતિવાદી-વાદીના વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે મૌખિક અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓના આધારે, નીચેની અદાલતોએ યોગ્ય રીતે હકીકતના સમવર્તી તારણો નોંધ્યા છે કે ૧૪.૦૬.૧૯૭૨ ના રોજનો આંક ડી/૧ વેચાણ દસ્તાવેજ ૧-લા પ્રતિવાદી-વાદી દ્વારા લેવામાં આવેલી લોન માટે સુરક્ષા તરીકે નિષ્પાદિત કરવામાં આવ્યો હતો. ૧-લા પ્રતિવાદી-વાદીના વિદ્વાન વકીલે ટ્રાયલ કોર્ટના તારણ તરફ અમારું ધ્યાન દોર્યું છે કે જે સૂચવે છે કે સંબંધિત સમયે, ૧૪.૦૬.૧૯૭૨ ના વેચાણ દસ્તાવેજ હેઠળની જમીનની કિંમત ૧૫૦૦૦/- રૂપિયાથી વધુ હોત અને આંક ડી/૧ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવ્યા મુજબ ૩૦૦૦/- રૂપિયાનો અપૂરતો અવેજ પોતે જ દર્શાવે છે કે તે માત્ર લોન માટેની સુરક્ષા તરીકે નિષ્પાદિત કરવામાં આવ્યો હતો અને જમીન વેચવાનો પક્ષકારોનો ક્યારેય ઇરાદો નહોતો. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે નીચેની અદાલતો દ્વારા નોંધાયેલા સમવર્તી તારણોમાં કોઈ ખામી નથી જે કોઈપણ હસ્તક્ષેપની માંગ કરે.

૫. અમે હરીફ રજૂઆતો પર ધ્યાનપૂર્વક વિચાર કર્યો છે અને વિવાદિત ચુકાદા

અને રેકૉર્ડ પરની સામગ્રીનું અવલોકન કર્યું છે. ભાસ્કર વામન જોશી (મૃતક) અને અન્ય વિ. શ્રીનારાયણ રામબિલાસ અગ્રવાલ (મૃતક) અને અન્ય - એઆઈઆર ૧૯૬૦ એસસી ૩૦૧ તરીકે નોંધાયેલ જે ચુકાદા પર ૧-લા પ્રતિવાદી-વાદીના વિદ્વાન વકીલે ભરોસો મૂક્યો છે, આ અદાલતે તે પ્રશ્ન પર ટૂંકમાં વિચાર કર્યો છે કે શું દેખીતી રીતે વેચાણનો વ્યવહાર ગીરો તરીકે ગણી શકાય અને ઠરાવ્યું છે કે તે પક્ષકારોના ઈરાદાનો વિષય છે જે આસપાસના સંજોગોના પ્રકાશમાં અર્થઘટન કરાયેલા દસ્તાવેજની ભાષા પરથી મેળવવાનો હોય છે.

૬. અમે ચુકાદાના સંબંધિત ભાગનો ઉપયોગી રીતે સંદર્ભ લઈ શકીએ છીએ જે નીચે મુજબ છે:

"૭. આ કલમનો પ્રતિબંધ ૧૯૨૯ ના અધિનિયમ ૨૦ દ્વારા ઉમેરવામાં આવ્યો હતો. સુધારા પહેલા, આ પ્રશ્ન પરના નિર્ણયોમાં વિરોધાભાસ હતો કે શું અલગ દસ્તાવેજમાં સમાવિષ્ટ શરતને ધ્યાનમાં લઈ શકાય કે કેમ તે નક્કી કરવા માટે કે મુખ્ય દસ્તાવેજ દ્વારા ગીરોનો ઈરાદો હતો કે નહીં. ધારાસભાએ આ વિરોધાભાસનો ઉકેલ એવું ઘડીને લાવ્યો કે કોઈ વ્યવહારને ગીરો ગણવામાં આવશે નહીં જ્યાં સુધી કલમમાં ઉલ્લેખિત શરત તે દસ્તાવેજમાં મૂર્ત ન હોય

જે વેચાણ કરે છે અથવા વેચાણ કરવાનો ઉદ્દેશ્ય રાખે છે. પરંતુ તે અનુસરતું નથી કે જો વેચાણ કરતા અથવા વેચાણ કરવાનો ઉદ્દેશ્ય રાખતા દસ્તાવેજમાં શરત સામેલ કરવામાં આવી હોય તો ગીરો વ્યવહારનો જ ઈરાદો હોવો જોઈએ. પ્રશ્ન એ છે કે આવી શરત સામેલ કરવાથી શું દેખીતી રીતે વેચાણનો વ્યવહાર ગીરો તરીકે ગણી શકાય કે કેમ તે પક્ષકારોના ઈરાદાનો પ્રશ્ન છે જે આસપાસના સંજોગોના પ્રકાશમાં અર્થઘટન કરાયેલા દસ્તાવેજની ભાષા પરથી મેળવવાનો હોય છે. વેચાણ દસ્તાવેજમાં શરત સામેલ કરવામાં આવી છે તે સંજોગોને નિઃશંકપણે ધ્યાનમાં લેવા જોઈએ, પરંતુ તેની સાથે જોડાયેલ મૂલ્ય વ્યવહાર સાથે જોડાયેલી ઔપચારિકતાની ડિગ્રી સાથે બદલાઈ શકે છે. શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરોની વ્યાખ્યા ગીરો આપનાર અને ગીરો રાખનારના સંબંધના હસ્તાંતરણ દ્વારા નિર્માણની ધારણા કરે છે, જેમાં હસ્તાંતરિત મિલકત પર કિંમત વસૂલવામાં આવે છે. પુનઃ-હસ્તાંતરણના કરાર સાથે જોડાયેલા વેચાણમાં દેવાદાર અને લેણદારનો કોઈ સંબંધ હોતો નથી અને હસ્તાંતરિત મિલકત પર કિંમત વસૂલવામાં આવતી નથી, પરંતુ વેચાણ નિર્દિષ્ટ સમયગાળામાં મિલકતને પાછી ટ્રાન્સફર કરવાની જવાબદારીને આધીન હોય છે. જે બે વ્યવહારોને અલગ પાડે છે તે દેવાદાર અને લેણદારનો સંબંધ છે અને હસ્તાંતરણ એ દેવા માટેની

સુરક્ષા છે. દસ્તાવેજ જે સ્વરૂપમાં સજ્જ છે તે નિર્ણાયક નથી. શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરોની વ્યાખ્યા પોતે જ મિલકતના દેખીતી વેચાણની કલ્પના કરે છે. જેવું કે નરસિંગરજી જ્ઞાનગેરજી વિ. પી. પાર્થસારથી, ૫૧ ઈન્ડ એપ ૩૦૫: (એઆઈઆર ૧૯૨૪ પીસી ૨૨૬) માં પ્રિવી કાઉન્સિલની જ્યુડિશિયલ કમિટી દ્વારા નિર્દેશ કરવામાં આવ્યો છે કે, વ્યવહાર દસ્તાવેજમાં જે રીતે લખાયેલ છે તે દેખીતી રીતે વેચનારના પુનઃખરીદીના અધિકાર સાથેનું વેચાણ છે, જેમાં હસ્તાંતરણના શબ્દો દ્વારા સંપૂર્ણ હિતના વર્ણનનું બિનજરૂરી પુનરાવર્તન કરીને દેખાવ મહેનતપૂર્વક જાળવવામાં આવ્યો હોય અથવા પુનઃખરીદીનો અધિકાર એવા અધિકાર જેવો દેખાય છે જેના ઉપયોગ માટે સમય એ અર્ક હતો, તે નિર્ણાયક નથી. દરેક કિસ્સામાં પ્રશ્ન એ છે કે વ્યવહારના સાચા સ્વરૂપનું નિર્ધારણ કરવું જે આસપાસના સંજોગોના પ્રકાશમાં જોવામાં આવેલ દસ્તાવેજની જોગવાઈઓ પરથી નક્કી કરવાનું હોય છે. જો શબ્દો સ્પષ્ટ અને અસ્પષ્ટ હોય તો તેમને આસપાસના સંજોગોના પુરાવાઓના પ્રકાશમાં તેમની સાચી કાનૂની અસર આપવી જોઈએ. જો વપરાયેલી ભાષામાં અસ્પષ્ટતા હોય, તો દસ્તાવેજની વિગતો પરથી તેવા બાહ્ય પુરાવાઓ સાથે ઈરાદો નક્કી કરી શકાય છે જે કાયદા દ્વારા એ બતાવવા માટે રજૂ કરવાની પરવાનગી આપી શકાય કે દસ્તાવેજની

ભાષા અસ્તિત્વમાં રહેલી હકીકતો સાથે કઈ રીતે સંબંધિત હતી. દસ્તાવેજના કરારોનું અર્થઘટન કરવામાં ઈરાદાના મૌખિક પુરાવા સ્વીકાર્ય નથી પરંતુ દસ્તાવેજની શરતોથી અલગ વિગતોને સમજાવવા અથવા તો વિરોધાભાસ કરવા માટેના પુરાવા ચોક્કસપણે આપી શકાય છે. સમકાલીન આચરણના પુરાવા હંમેશા આસપાસના સંજોગો તરીકે સ્વીકાર્ય હોય છે, પરંતુ પક્ષકારોના અનુગામી આચરણ અંગેના પુરાવા અસ્વીકાર્ય છે."

૭. ઉપરોક્ત સુસ્થાપિત સિદ્ધાંતોના પ્રકાશમાં, હવે અમે ૧૪.૦૬.૧૯૭૨ ના આંક ડી/૧ વેચાણ દસ્તાવેજ અને આંક પી/૧ કરાર બંને પર વિચાર કરી શકીએ છીએ. આંક ડી/૧ વેચાણ દસ્તાવેજમાં એવી કોઈ શરત સામેલ કરવામાં આવી નથી જે સૂચવે કે તે શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો ગણાશે. તે સ્પષ્ટ છે કે ૧-લા પ્રતિવાદી-વાદીનો ઈરાદો અપીલકર્તા-પ્રતિવાદીઓને મિલકત વેચવાનો ક્યારેય નહોતો. જેવું કે નીચેની અદાલતો દ્વારા યોગ્ય રીતે નિર્દેશ કરવામાં આવ્યો છે, ૧૪.૦૬.૧૯૭૨ ના આંક પી/૧ કરારમાં સ્પષ્ટપણે જણાવવામાં આવ્યું છે કે જો ૧-લા પ્રતિવાદી-વાદી ૧૪.૦૬.૧૯૭૩ સુધીમાં ૫૦૦૦/- રૂપિયા પરટ ચૂકવે, તો વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવામાં આવશે અને ૧-લા પ્રતિવાદી-વાદીને અપીલકર્તા-પ્રતિવાદીઓને વેચવામાં આવેલી જમીન પાછી મળશે. જેવું કે નીચેની અદાલતો દ્વારા ઠરાવવામાં આવ્યું છે, જો મિલકત

વેચવાનો પક્ષકારોનો ઈરાદો હોત, તો પક્ષકારો ૧૪.૦૬.૧૯૭૩ સુધીમાં ૫૦૦૦/- રૂપિયાની ચુકવણી પર જમીન પરત કરવા માટે સંમત થયા ન હોત.

૮. અપીલકર્તાઓના વિજ્ઞાન વકીલ દ્વારા ટાંકવામાં આવેલા ચુકાદાઓ ઠરાવે છે કે વ્યવહારને શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો ગણવા માટે, તે જરૂરી છે કે તે દસ્તાવેજમાં શરત મૂર્ત હોય જે વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો ઉદ્દેશ્ય રાખે છે. રાજ કિશોર (મૃતક) વારસદારો મારફતે વિ. પ્રેમ સિંઘ અને અન્ય - (૨૦૧૧) ૧ એસસીસી ૬૫૭ માં, નીચે મુજબ ઠરાવવામાં આવ્યું હતું:

"૧૫. ઉપરોક્તનું કેવળ વાંચન બતાવશે કે વ્યવહારને શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો ગણવા માટે તે જરૂરી છે કે શરત તે દસ્તાવેજમાં મૂર્ત હોય જે વેચાણ કરવાનો ઉદ્દેશ્ય રાખે છે. તે જરૂરિયાત પ્રતિબંધ દ્વારા નિર્ધારિત કરવામાં આવી છે જે કોઈ અપવાદ સ્વીકારતું નથી.

૧૮. આ અદાલતે કે. સિમરથમુલ કેસમાં અવલોકન કર્યું:
(એઆઈઆર પેજ ૧૧૮૩, પેરા ૪)

'૪. વેચાણ દસ્તાવેજ, પુનઃ-દસ્તાંતરણનો દસ્તાવેજ એક્સ્ટ. એ-૧ અને ભાડાની નોંધ એક્સ્ટ. બી-૧ નિઃશંકપણે એક જ

વ્યવહારના ભાગો હતા. વાદીની દલીલ કે વેચાણ દસ્તાવેજ એક્સ્ટ.
એ-૧ એ શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરોનો વ્યવહાર હતો તે અસ્વીકાર્ય
છે, કારણ કે વેચાણ દસ્તાવેજ અને પુનઃ-હસ્તાંતરણ માટેનો કરાર
અલગ દસ્તાવેજોમાં સમાયેલ છે.'

૧૯. મિલકતને પુનઃ ટ્રાન્સફર કરવા માટેના કરાર પછીના વેચાણના
વ્યવહારની કાનૂની અસર અંગે હાઈકોર્ટનું તારણ, તેથી, કાયદેસર
રીતે યોગ્ય નથી."

૯. અગાઉ નિર્દેશ કર્યા મુજબ, વર્તમાન કેસમાં ૧-લા પ્રતિવાદી-વાદી દ્વારા
નિષ્પાદિત આંક ડી/૧ વેચાણ દસ્તાવેજ મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ,
૧૮૮૨ ની કલમ ૫૮ (ઈ) માં નિર્ધારિત કર્યા મુજબની કોઈ શરત મૂર્ત કરતું
નથી. હકીકતો અને પુરાવા પર, નીચેની અદાલતોએ યોગ્ય રીતે ઠરાવ્યું છે કે
આંક ડી/૧ વેચાણ દસ્તાવેજ શરતી વેચાણ દ્વારા ગીરો ગણાશે નહીં.

૧૦. મૌખિક અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓના આધારે, નીચેની અદાલતોએ નોંધ્યું
હતું કે ૧૪.૦૬.૧૯૭૨ નો આંક ડી/૧ વેચાણ દસ્તાવેજ અને ૧૪.૦૬.૧૯૭૨
નો આંક પી/૧ કરાર એક જ દિવસે નિષ્પાદિત થયા હોવાથી બંનેને સાથે

વાંચવા જોઈએ. નીચેની અદાલતોએ હકીકતના સમવર્તી તારણો પણ નોંધ્યા છે કે આંક ડી/૧ વેચાણ દસ્તાવેજ માત્ર લોન માટે સુરક્ષા તરીકે નિષ્પાદિત કરવામાં આવ્યો હતો અને દાવાવાળી મિલકત હસ્તાંતરિત કરવાનો ૧-લા પ્રતિવાદી-વાદીનો ક્યારેય ઈરાદો નહોતો. કારણ કે ૧-લા પ્રતિવાદી-વાદીએ લોનની રકમ એટલે કે ૬,૭૦૦/- રૂપિયા પરત ચૂકવી દીધી છે જે ૦૫.૦૬.૧૯૭૪ ના અનુગામી કરાર આંક પી/૨ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે, નીચેની અદાલતોએ યોગ્ય રીતે હકીકતના સમવર્તી તારણો નોંધ્યા છે કે આંક ડી/૧ વેચાણ દસ્તાવેજ ૧-લા પ્રતિવાદી-વાદી પર બંધનકર્તા નથી. એકવાર પરત ચુકવણી થઈ ગયા પછી, ૧-લા પ્રતિવાદી-વાદી માંગ્યા મુજબના જાહેરનામા માટે હકદાર હતા.

૧૧. હાઈકોર્ટના વિવાદિત ચુકાદાને બહાલી આપવા માટે હજુ બીજું એક કારણ નિર્દેશ કરી શકાય છે. ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે દાવાવાળી મિલકત વેચતી વખતે તેની મર્યાદા ૧૦ વીધાથી વધુ હતી એટલે કે કુલ જમીનના ૨.૮૫૬ હેક્ટરમાં ૧-લા પ્રતિવાદી-વાદીનો ૧/૩ ભાગ હતો. ૧-લા પ્રતિવાદી-વાદીના સાક્ષી અજય સિંઘના મૌખિક અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓનો સંદર્ભ લેતા, ટ્રાયલ કોર્ટે એક તારણ નોંધ્યું હતું કે ૧૯૭૨ માં જમીનના વેચાણ સમયે પદરિયામાં જમીનનું બજાર મૂલ્ય ૨૦૦૦/- રૂપિયા પ્રતિ વીધા હતું અને વેચાણ સમયે મિલકતની કિંમત ૧૫૦૦૦/- રૂપિયાથી

ઓછી નહીં હોય. આંક ડી/૧ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ વેચાણ અવેજની અપૂરતીતા એ બીજો એક સંજોગ છે જે સૂચવે છે કે ૧-લા પ્રતિવાદી-વાદીનો ઇરાદો અપીલકર્તા-પ્રતિવાદીઓને મિલકત વેચવાનો હોઈ શકે નહીં.

૧૨. નીચેની અદાલતોના સમવર્તી તારણોને ધ્યાનમાં રાખીને, અમને વિવાદિત ચુકાદામાં હસ્તક્ષેપ કરવાનું કોઈ કારણ જણાતું નથી.

૧૩. તે મુજબ, અપીલ ફગાવી દેવામાં આવે છે. પક્ષકારોએ પોતપોતાનો ખર્ચ ભોગવવો રહેશે.

અપીલ ફગાવી દેવામાં આવી.

દિવ્યા પાંડે

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.