

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.

=====

[૨૦૧૦] ૮ એસ.સી.આર. ૨૯૯

સુભદ્રા અને અન્ય

વિ.

થંકમ

(સિવિલ અપીલ નં. ૨૯૧-૨૯૨/૨૦૦૬)

જુલાઈ ૮, ૨૦૧૦

[ડૉ. બી.એસ. ચૌહાણ અને સ્વતંત્ર કુમાર, ન્યાયમૂર્તિઓ]

ધ સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ, ૧૯૬૩ – કલમ ૨૬ – ની લાગુ પડવા અંગે – વેચાણ કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટેનો દાવો – હુકમનામું કરવામાં આવેલ – હુકમનામાને પડકારવામાં આવેલ – પ્રતિવાદીની દલીલ કે પ્રશ્નગત કરારમાં મિલકતના વર્ણનને લગતી સંદિગ્ધતા હતી અને તેથી વિશિષ્ટ પાલન માટે હુકમનામું પસાર કરવા માટે કલમ ૨૬ હેઠળ કરારની સુધારણા એ પૂર્વ શરત હતી – કોર્ટે ઠેરવેલ કે: દલીલ ટકી શકે તેવી નથી – જ્યારે પક્ષકારો વચ્ચે કપટ અથવા પરસ્પર ભૂલના કારણે દસ્તાવેજમાં પક્ષકારોનો સાચો ઈરાદો વ્યક્ત થતો ન હોય ત્યારે સુધારણાની દાદ માંગી શકાય છે – હકીકતો પરથી, પ્રશ્નગત કરાર

ચોક્કસ મિલકતના વેચાણને લગતો હતો અને તેમાં કોઈ સંદિગ્ધતા કે પરસ્પર ભૂલ નહોતી.

અપીલકર્તાએ નાણાકીય અવેજ માટે સામાવાળાની તરફેણમાં મિલકત (આંક એ૧) વેચવા માટે કરાર કર્યો હતો. સામાવાળાએ બાનાની રકમ ચૂકવી હતી અને ત્યારબાદ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા માટે બાકીના અવેજ સાથે અપીલકર્તાનો સંપર્ક કર્યો હતો. જો કે, અપીલકર્તા દ્વારા સામાવાળાની તરફેણમાં વેચવા માટે સંમત થયેલી મિલકતના સાચા ક્ષેત્રફળ/ઓળખ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે વિવાદ ઊભો થયો હતો. અપીલકર્તાએ એવું વલણ અપનાવ્યું હતું કે સામાવાળાને માત્ર ૫ સેન્ટ જમીન વેચવા માટે સંમતિ આપવામાં આવી હતી, જ્યારે સામાવાળાએ જણાવ્યું હતું કે વેચવા માટે સંમત થયેલી જમીન ૫ સેન્ટ હોવા છતાં, તે ઉપરાંત આંક બી૧ માં દર્શાવ્યા મુજબના અન્ય બાંધકામો પણ અવેજ માટે વેચવાના હતા.

સામાવાળાએ વિશિષ્ટ પાલન માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો. ટ્રાયલ કોર્ટે દાવા અંગે હુકમનામું પસાર કર્યું હતું. હાઈકોર્ટે હુકમનામાને માન્ય રાખ્યું હતું.

પ્રસ્તુત અપીલોમાં, એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે આંક એ૧ ની ભાષા સંદિગ્ધ અને અનિશ્ચિત હતી અને સામાવાળાએ ધ સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ ૧૯૬૩ ની કલમ ૨૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ મિલકતના તે ભાગના સંબંધમાં દસ્તાવેજની સુધારણા માંગવી જોઈતી હતી, અને સામાવાળા દ્વારા સુધારણા માટે આવી કોઈ અરજ કરવામાં આવી ન હોવાથી, વિશિષ્ટ પાલન માટે હુકમનામું મંજૂર કરવું જોઈતું ન હતું.

અપીલો કાઢી નાખતા, કોર્ટે ઠેરવેલ કે:

૧.૧. ધ સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ, ૧૯૬૩ ની કલમ ૨૬ ની જોગવાઈઓ મર્યાદિત કેસોમાં આકર્ષિત થશે અને તેનો સામાન્ય અમલ થતો નથી. આ જોગવાઈઓ માત્ર એવા કેસોમાં આકર્ષિત થઈ શકે છે જ્યાં કલમમાં જણાવેલ

આવશ્યક તત્વો સંતોષાય છે. જ્યારે પક્ષકારો વચ્ચે કપટ અથવા પરસ્પર ભૂલના કારણે દસ્તાવેજમાં પક્ષકારોનો સાચો ઇરાદો વ્યક્ત થતો ન હોય ત્યારે સુધારણાની દાદ માંગી શકાય છે. તો પણ દાદ માંગનાર પક્ષકારે ચોક્કસ પ્લીડિંગ્સ (દલીલો) રજૂ કરવી પડશે અને તે વતી મુદ્દાની માંગણી કરવી પડશે. [ફકરો ૭]

૧.૨. અપીલકર્તાની એ દલીલ કે સુધારણા માટે કોઈ અરજ કરવામાં આવી ન હોવાથી, વિશિષ્ટ પાલન માટે હુકમનામું મંજૂર કરવું જોઈતું નથી, તે ટકી શકે તેમ નથી. અધિનિયમની કલમ ૨૬(જ) માત્ર એટલું જ કહે છે કે જ્યાં સુધી ચોક્કસપણે માંગણી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી આ કલમ હેઠળ કોઈપણ પક્ષકારને દસ્તાવેજની સુધારણા માટે કોઈ દાદ મંજૂર કરવામાં આવશે નહીં. જો કે, અધિનિયમની કલમ ૨૬(જ) ની શરત સ્પષ્ટ કરે છે કે જ્યારે સંબંધિત પક્ષકારો દ્વારા આવી દાદ માંગવામાં આવી ન હોય, ત્યારે કોર્ટ, કાર્યવાહીના કોઈપણ તબક્કે તેને યોગ્ય લાગે તેવી શરતો પર, આવા દાવાનો સમાવેશ કરવા માટે પ્લીડિંગ્સ (દલીલો) માં સુધારો કરવાની મંજૂરી આપશે અને પક્ષકાર માટે અલગ દાવો દાખલ કરવો જરૂરી રહેશે. આથી, આ જોગવાઈનો સમાવેશ કરવાનો કાયદાકીય આશય સંદિગ્ધતા વિનાનો અને સ્પષ્ટ છે. તેનો હેતુ મુકદ્દમાઓની બહુલતા ઊભી કરવાનો નથી પરંતુ જો આપેલ કેસની હકીકતોમાં અધિનિયમની કલમ ૨૬ ની જોગવાઈઓ આકર્ષિત થતી હોય તો તેના સંબંધિત તમામ મુદ્દાઓનો તે જ દાવામાં નિર્ણય કરવાનો છે. [ફકરો ૮]

૧.૩. વર્તમાન કેસમાં, રેકૉર્ડ પરની સામગ્રીના માત્ર વાંચન પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે માત્ર જમીન ઉપરાંત બીજું કંઈક વેચવાનો ઇરાદો હતો. આંક બી૧ માં સમગ્ર મિલકતનું વર્ણન આપવામાં આવ્યું છે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, ૫ સેન્ટ અને આંક બી૧ નું સંપૂર્ણ વર્ણન આંક એ૧ ની શરતો મુજબ વેચાણનો વિષયવસ્તુ હતો. કેસનું આ પાસું સંપૂર્ણપણે સ્પષ્ટ છે અને કમિશનરના રિપોર્ટ દ્વારા આંક એ૧ સંપૂર્ણ નિશ્ચિતતા સાથે સ્પષ્ટ કરવામાં આવ્યો છે, જેના પર

ટ્રાયલ કોર્ટે આધાર રાખ્યો હતો. આ બાબતો સંદિગ્ધતાની બહાર હોવાથી, આ કોર્ટ માટે હકીકતના આ તારણમાં દખલ કરવાનું કોઈ કારણ નથી. [ફકરો ૭]

૧.૪. પ્રસ્તુત કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં અધિનિયમની કલમ ૨૬ ની જોગવાઈઓ આકર્ષિત થતી નથી. તેનાથી વિપરીત, સામાવાળાએ ચોક્કસપણે એવું વલણ અપનાવ્યું હતું કે આંક એ૧ અને બી૧ ચોક્કસ મિલકતના વેચાણને લગતા છે અને તેમાં કોઈ સંદિગ્ધતા કે પરસ્પર ભૂલ નહોતી. નીચેની બંને અદાલતોએ સામાવાળાની તરફેણમાં એક સમાન તારણ આપ્યું છે અને તે તારણને ખતેલ પહોંચાડવાનું કોઈ કારણ નથી. પુરાવાઓના મૂલ્યાંકનમાં કોઈ વિવાદ નથી અને નીચેની અદાલતોએ તેમની સમક્ષ રજૂ કરાયેલ દસ્તાવેજ અને મૌખિક પુરાવાના આધારે એક સમાન તારણ નોંધ્યું છે અને કાયદા અનુસાર માન્ય એવો અભિગમ અપનાવ્યો છે. [ફકરો ૮]

પુરમ રામ વિ. ભગુરામ, (૨૦૦૮) ૪ એસ.સી.સી. ૧૦૨, સમજાવવામાં આવેલ.

કેસ કાયદાનો સંદર્ભ:

(૨૦૦૮) ૪ એસ.સી.સી. ૧૦૨ સમજાવવામાં આવેલ ફકરો ૮

સિવિલ અપીલ અધિકારક્ષેત્ર: સિવિલ અપીલ નં. ૨૯૧-૨૯૨/૨૦૦૬.

કેરળ હાઈકોર્ટ, એર્નાકુલમના એ.એસ. ૩૫૪/૧૯૯૪ અને ૬૬૭/૧૯૯૫ ના તારીખ ૧૧.૧૧.૨૦૦૩ ના ચુકાદા અને હુકમમાંથી.

અપીલકર્તાઓ વતી રોમી ચાકો.

સામાવાળા વતી કે. પરમેશ્વર, એ. રઘુનાથ.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ સ્વતંત્ર કુમાર દ્વારા આપવામાં આવેલ.

૧. રામકૃષ્ણ મેનન, જેઓ કમનસીબે મુકદ્દમાની પડતર સ્થિતિ દરમિયાન અવસાન પામ્યા હતા, તેમણે પેરિંગાવુ ગામમાં સર્વે નં. ૪૬૦/૩ માં આશરે ૫ સેન્ટ જમીન ધરાવતી મિલકત પરના સંપૂર્ણ અધિકારો અને શ્રિસુર સબ રજિસ્ટ્રાર કચેરીના પુસ્તક નં. ૧ ના વોલ્યુમ ૫૪ ના ફકરા ૨૮૩ થી ૨૮૫ માં નોંધાયેલા દસ્તાવેજ નં. ૧૮૮૭/૧૯૬૯ હેઠળ તેમણે ખરીદેલ અને કબજામાં લીધેલ તમામ સુધારાઓ રૂ. ૪૫,૨૫૦/- ના કુલ અવેજ માટે વેચવા થંકમની તરફેણમાં ૨૦મી જૂન, ૧૯૭૯ ના રોજ વેચાણ કરાર કર્યો હતો. બાનાની રકમ તરીકે રૂ. ૫,૦૦૦/- ચૂકવવામાં આવ્યા હતા અને એવું નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું કે કરારના અમલની તારીખથી છ મહિનાની અંદર પૂર્વગામી ની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવશે. કરારમાં એવું પણ જણાવવામાં આવ્યું હતું, જેને પુરાવા નોંધતી વખતે આંક એ૧ તરીકે રજૂ કરવામાં આવ્યો હતો, કે વેચાણ દસ્તાવેજના અમલ સમયે તમામ રસીદો, બોજા પ્રમાણપત્ર વગેરે મેળવીને પૂર્વગામીને સોંપવા જોઈએ. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, વેચાણ દસ્તાવેજ ૨૦મી ડિસેમ્બર, ૧૯૭૯ ના રોજ અથવા તે પહેલાં કરવાનો હતો. થંકમે વેચનારને ૧૦મી ડિસેમ્બર, ૧૯૭૯ ની રજિસ્ટર્ડ નોટિસ બજાવી હતી જેમાં જણાવવામાં આવ્યું હતું કે તેઓ મિલકત ખરીદવા માટે હંમેશા તૈયાર અને રાજી હતા અને તેમની તરફેણમાં બોજા મુક્ત વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા તૈયાર હતા. ઉપરોક્ત નોટિસનો ૧૨મી ડિસેમ્બર ૧૯૭૯ ના રોજ જવાબ આપવામાં આવ્યો હતો, જેમાં કહેવામાં આવ્યું હતું કે વેચનાર સ્પષ્ટ રીતે વ્યાખ્યાયિત ચાર સરહદોની અંદર આવેલી જમીન આપવા તૈયાર હતા, પરંતુ વાદીને માત્ર ૫ સેન્ટ જ આપવામાં આવશે. ત્યારબાદ, પ્રતિવાદીએ ઉત્તર તરફની સરહદની દીવાલ તોડવાનો પ્રયાસ કર્યો અને તેને દક્ષિણ તરફ ખસેડવાનો પ્રયાસ કર્યો. માત્ર આ દુષ્કૃત્યને રોકવા માટે થંકમ દ્વારા ઓ.એસ. નં. ૧૩૮૭/૧૯૭૯ તરીકે દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો, જેમાં મિલકતનું નિરીક્ષણ કર્યા પછી રિપોર્ટ ફાઇલ કરવા માટે કમિશનરની નિમણૂક કરવામાં આવી હતી.

ત્યારબાદ, હિત ધરાવતા પૂર્વગામી અને તેમના પતિએ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા માટે બાકીના અવેજ સાથે પ્રતિવાદીનો સંપર્ક કર્યો, જે કરવામાં આવ્યો ન હતો અને પછી તેમણે વિશિષ્ટ પાલન માટે દાવો દાખલ કર્યો, જે ઓ.એસ. નં. ૩/૧૯૮૦ તરીકે નોંધવામાં આવ્યો.

૨. આ દાવામાં વાદી થંકમ, આ કોર્ટ સમક્ષ સામાવાળા છે, જ્યારે અરજદારો મૃતક વેચનારના કાનૂની વારસદારો છે જેઓ, અગાઉ નોંધ્યા મુજબ, રેકૉર્ડ પર લાવવામાં આવ્યા હતા. વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે નીચે મુજબના મુદ્દાઓ ઘડ્યા હતા:

(i) વેચવા માટે સંમત થયેલી મિલકતનું સાચું ક્ષેત્રફળ અથવા ઓળખ શું છે?

(ii) શું પ્રતિવાદીએ કરારનો ભંગ કર્યો છે?

(iii) શું વાદી કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટે હકદાર છે?

૩. ઉપરોક્ત બંને દાવાઓ સાથે ચલાવવામાં આવ્યા હતા અને છેવટે, રજમી માર્ચ, ૧૯૯૪ ના રોજ તેના ચુકાદા અને હુકમનામા દ્વારા, બંને દાવાઓમાં સામાવાળાની તરફેણમાં હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યું હતું. વિશિષ્ટ પાલન માટે હુકમનામું મંજૂર કરતી વખતે, કોર્ટે વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણી વખતે રૂ. ૪૫,૨૫૦/- ની બાકીની કિંમત ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો. જો અપીલકર્તા વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં નિષ્ફળ જાય, તો અપીલકર્તાના ખર્ચે કોર્ટ મારફતે દસ્તાવેજ કરી આપવાનો હતો. ટ્રાયલ કોર્ટના આ ચુકાદા અને હુકમનામાને અપીલકર્તાઓ દ્વારા કેરળ હાઇકોર્ટ, એર્નાકુલમ સમક્ષ અપીલ નં. ૩૫૪/૧૯૯૪ અને ૬૬૭/૧૯૯૫ તરીકે બે અલગ-અલગ અપીલ દાખલ કરીને પડકારવામાં આવ્યો હતો. હાઇકોર્ટે બંને અપીલો ફગાવી દીધી હતી અને કમિશનરના રિપોર્ટ આંક સી૧ પર આધાર રાખતા, તેણે ઠેરવ્યું કે કરારમાં, પક્ષકારોનો ઈશાદો આંક બી૧ મુજબ તેમણે પ્રાપ્ત કરેલી સંપૂર્ણ મિલકત વેચવાનો

હતો, જેમાં મિલકતનું સંપૂર્ણ વર્ણન કરવામાં આવ્યું હતું અને ૫ સેન્ટ એ કરાર આંક એ૧ ની શરતો હેઠળ વેચવા માટે સંમત થયેલા સમગ્ર વિષયવસ્તુનો સંદર્ભ આપતો નથી. હાઈકોર્ટના તારીખ ૧૧મી નવેમ્બર, ૨૦૦૩ ના ચુકાદાથી નારાજ થઈને, અપીલકર્તાએ સિવિલ અપીલ નં. ૨૯૧-૨૯૨/૨૦૦૬ તરીકે હાલની બે અપીલો દાખલ કરી છે. અમારી સમક્ષ ઉઠાવવામાં આવેલી મુખ્ય દલીલો એ છે કે કરાર આંક એ૧ ની ભાષા સંદિગ્ધ અને અનિશ્ચિત છે અને સામાવાળાએ ધ સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ ૧૯૬૩ (જે હવે પછી 'અધિનિયમ' તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ની કલમ ૨૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ મિલકતના તે ભાગના સંબંધમાં દસ્તાવેજની સુધારણા માંગવી જોઈતી હતી. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે અપીલ હેઠળના ચુકાદાઓમાં અદાલતો દસ્તાવેજો અને મૌખિક પુરાવાઓને તેના સાચા પરિપ્રેક્ષ્યમાં સમજવામાં નિષ્ફળ રહી છે કારણ કે અપીલકર્તા અને/અથવા હિત ધરાવતા તેમના પૂર્વગામી દ્વારા સામાવાળાને માત્ર ૫ સેન્ટ જમીન વેચવા માટે સંમતિ આપવામાં આવી હતી અને તેટલી જમીન ઉપલબ્ધ ન હતી.

૪. શરૂઆતમાં જ, અમે નોંધી શકીએ છીએ કે પેપર બુકના પાના ૧૮ પર આંક એ૧ ની અનુવાદિત નકલ ફાઈલ કરવામાં આવી છે. આ દસ્તાવેજમાં વેચવા માટે દલીલ કરાયેલ સર્વે નંબરની ૫ સેન્ટ જમીન અંગે કોઈ સંદર્ભ કે ઉલ્લેખ નથી. જો કે, સુનાવણી દરમિયાન અમને જે મૂળ દસ્તાવેજ બતાવવામાં આવ્યો હતો તે જમીનનું માપ ૫ સેન્ટ તરીકે દર્શાવે છે. સામાવાળા વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલે જણાવ્યું હતું કે વેચવા માટે સંમત થયેલી જમીન ૫ સેન્ટ હતી, પરંતુ તે ઉપરાંત, આંક બી૧ માં વિચાર્યા મુજબના અન્ય બાંધકામો પણ આંક એ૧ માં જણાવેલ અવેજ માટે વેચવાના હતા. આમ, સામાવાળા વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલના જણાવ્યા મુજબ, ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ સામાવાળાના દાવા સામે ભાગ્યે જ કોઈ વિવાદ અથવા યોગ્ય બચાવ ઉભો કરવામાં આવ્યો હતો, તેથી સામાવાળાની તરફેણમાં હુકમનામું કાયદા મુજબ પસાર કરવામાં આવ્યું છે અને આ કોર્ટ દ્વારા તેમાં કોઈ દખલની જરૂર નથી.

૫. શરૂઆતમાં જ, અમે નોંધી શકીએ છીએ કે વાદગ્રસ્ત યુકાદાઓમાં અદાલતો દ્વારા હકીકતોના સમાન તારણો નોંધવામાં આવ્યા છે, તેથી અમે હકીકતોના આવા તારણોમાં દખલ કરવાનો પ્રસ્તાવ મૂકતા નથી. અમે કાયદાકીય વિવાદ નક્કી કરવાના હેતુસર કેસની જરૂરી હકીકતોનો જ સંદર્ભ લઈશું કે શું કરારમાં કોઈ સંદિગ્ધતા છે અને શું કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં દસ્તાવેજની સુધારણા એ વિશિષ્ટ પાલન માટે હુકમનામું પસાર કરવા માટે પૂર્વ શરત હતી. અમે મિલકતના વર્ણન અને અન્ય હકીકતો અંગે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા નોંધાયેલા તારણોનો સંદર્ભ લઈ શકીએ છીએ જે પક્ષકારો વચ્ચેના મુખ્ય વિવાદને નક્કી કરવાના હેતુઓ માટે સુસંગત હોઈ શકે છે જે નીચે મુજબ વાંચી શકાય છે:

"૧૬. આ દસ્તાવેજ આંક બી૧ તરીકે ચિહ્નિત થયેલ છે. આંક બી૧ માં આપવામાં આવેલ મિલકતનું વર્ણન દર્શાવશે કે તે સર્વે નં. ૪૬૦/૩ માં આવેલી આશરે ૫ સેન્ટ જમીન છે. તે વેચવામાં આવેલી સમગ્ર મિલકતનો દક્ષિણ તરફનો ભાગ છે. દસ્તાવેજમાં મિલકતમાં રહેલા મકાન અને કબજેદારો પાસેથી ભાડું વસૂલવાના અધિકારનો સંદર્ભ છે.....

કમિશનરે ઉપરોક્ત દસ્તાવેજના આધારે વેચવા માટે વચન આપેલી મિલકતની ઉત્તર સરહદ નક્કી કરવાનો પ્રયાસ કર્યો. જ્યારે તેણે ૫ સેન્ટ જમીન માપી, ત્યારે તેનો એવો રિપોર્ટ છે કે ઉત્તર તરફની જૂની સરહદની દીવાલ ૫ સેન્ટના વિસ્તાર સુધી મિલકત માપીને નક્કી કરવામાં આવેલી સરહદથી ઉત્તર તરફ વધુ આશરે ૧/૨ દંત્રુ થી ૧૬ દંત્રુ સુધી હોવાનું જાણવા મળ્યું. કુટુંબના માસ્ટરની પૂર્વ તરફની મિલકત ૫ સેન્ટ જમીનની પૂર્વ સરહદથી ૨.૪ દંત્રુ દૂર હોવાનું જાણવા મળ્યું હતું. પરંતુ કમિશનરને મિલકતની લંબાઈ અને પહોળાઈ શોધવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો ન હતો જે આંક બી૧ માં ૪ દંત્રુ અને ૬ ¼ દંત્રુ તરીકે

આપવામાં આવેલ છે. કમિશનરનો રિપોર્ટ એવો પણ છે કે જ્યારે ૫ સેન્ટ જમીન અલગથી માપવામાં આવી હતી, ત્યારે આ રીતે નક્કી કરાયેલી ઉત્તર સરહદ હયાત શૌચાલય અને બાથરૂમમાંથી પસાર થતી હતી, જે ઉત્તર સરહદની નજીકનું જૂનું બાંધકામ હતું. આમ તે ખૂબ જ સ્પષ્ટ છે કે જ્યારે આંક બી૧ માં દર્શાવેલ વિસ્તારના આધારે મિલકત માપવામાં આવે છે, ત્યારે આંક બી૧ દસ્તાવેજમાં મિલકતના વર્ણનના સંબંધમાં વિસંગતતા છે. આંક બી૧ દસ્તાવેજમાં ભાડૂતો દ્વારા મકાનના કબજાનો ઉલ્લેખ છે અને તે સ્વીકૃત હકીકત છે કે મિલકતની ઉત્તર દિશામાં જૂનું શૌચાલય અને બાથરૂમ અસ્તિત્વમાં છે જેનો ઉપયોગ ભાડૂતો કરે છે. વાદીનો એવો દાવો છે કે મિલકતમાં બે ભાડૂતો છે જેઓ એક જ છત નીચે બંધાયેલ મકાનના બે ભાગમાં રહે છે. પ્રતિવાદીની એ સ્વીકૃત હકીકત છે કે તેણે મકાનમાં રહેલા ભાડૂતો સાથે ભાડાના વ્યવહારો રિન્યુ કર્યા હતા. અગાઉનો કમિશન રિપોર્ટ દર્શાવે છે કે ઉત્તર દીવાલ પર પ્રતિવાદીની સાસુની માલિકીની બાકીની મિલકતમાંથી દાવા મુજબની મિલકતમાં પ્રવેશવા માટે એક ખાલી જગ્યા છે. આંક સી૧ ના રિપોર્ટમાં કમિશનરે તે બહુ સ્પષ્ટ કર્યું છે કે મિલકત આશરે ૪ દંત્રુ અને ૧ ૧/૨ કોલ પહોળાઈ ધરાવે છે. બીજા રિપોર્ટમાં એવું જણાવાયું છે કે મિલકતની લંબાઈ આંક બી૧ માં જે જણાવવામાં આવ્યું છે તેના કરતાં ૨.૪ દંત્રુ વધારે છે. પરંતુ જ્યાં સુધી પૂર્વ સરહદનો સવાલ છે, આંક બી૧ દસ્તાવેજમાં તે સ્પષ્ટ રીતે જણાવવામાં આવ્યું છે કે તે કુટુંબન માસ્ટરની માલિકીની મિલકત છે. જ્યાં સુધી મિલકતની પહોળાઈનો સવાલ છે, ૪ દંત્રુનું માપ લગભગ સચોટ છે. જ્યારે મિલકતના સર્વે નં., ક્ષેત્રફળ અને સરહદો વચ્ચે વિસંગતતા હોય, ત્યારે જે વધુ નિશ્ચિત હોય તે માન્ય ગણાશે.

૧૭. મિલકત વેચનારની એ જાણવા માટે તપાસ કરવામાં આવી ન હતી કે તેણી દાવામાં ઉત્તર કમ્પાઉન્ડ દીવાલ તરીકે દર્શાવેલ દક્ષિણ કમ્પાઉન્ડ દીવાલથી દક્ષિણ તરફ વધુ મિલકત ધરાવે છે. જ્યાં સુધી વેચનારની તપાસ કરવામાં ન આવી હોય ત્યાં સુધી એમ ન કહી શકાય કે તે દક્ષિણ કમ્પાઉન્ડ દીવાલની બહાર કોઈ મિલકત હોવાનો દાવો કરે છે જે આંક બી૧ દ્વારા વેચવામાં આવેલી મિલકતની ઉત્તર સરહદ છે. એવું અગાઉથી જ જાણવા મળ્યું છે કે આંક એ૧ કરારમાં મિલકતનું કોઈ અલગ વર્ણન નથી. આંક બી૧ દસ્તાવેજના આધારે ખરીદેલી મિલકતનો ઉલ્લેખ છે. આંક બી૧ દસ્તાવેજમાં ઇરાદાપૂર્વક વેચનાર દ્વારા જાળવી રાખવાની બાકી મિલકત વિશે કંઈ જ જણાવાયું નથી જે આંક બી૧ ના આધારે પ્રાપ્ત થયેલ છે. મિલકતની પ્રતિ સેન્ટ કિંમતનો કોઈ ઉલ્લેખ નથી. આમ આંક એ૧ કરાર આંક બી૧ દસ્તાવેજના આધારે પ્રતિવાદી દ્વારા પ્રાપ્ત થયેલ સમગ્ર મિલકત વેચવાના ઇરાદા સાથે કરવામાં આવ્યો હતો. જો એવું હોય, તો વાદીનો એ દાવો કે તે બાકીનો અવેજ ચૂકવ્યા બાદ દસ્તાવેજ કરી આપવા તૈયાર હતો તે માન્ય રાખવો પડશે. પ્રતિવાદીનો આગ્રહ કે મિલકતનું માપ લેવું જોઈએ જેથી તેનું ક્ષેત્રફળ એટલે કે ૫ સેન્ટ નક્કી કરી શકાય, તે માત્ર દસ્તાવેજ કરી આપવાથી બચવાનો પ્રયાસ છે. પક્ષકારોનો માત્ર ૫ સેન્ટ માટે કોઈ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો ઇરાદો ક્યારેય ન હતો કારણ કે ઇરાદો આંક બી૧ દ્વારા આવરી લેવાયેલી સમગ્ર મિલકત વેચવાનો છે: જો એવું હોય, તો વાદી કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટે હુકમનામું મેળવવા માટે હકદાર છે. વાદી દ્વારા માંગવામાં આવેલ મનાઈહુકમ પણ માન્ય રાખવાનો છે કારણ કે ઉત્તર સરહદની દીવાલ સાથે ચેડાં કરવા એ માત્ર આંક એ૧ કરારના આધારે દસ્તાવેજ કરી આપવાના વાદીના કાયદેસરના અધિકારને નિષ્ફળ બનાવવાના

દિશાદાથી છે. તેથી, બંને દાવાઓમાં હુકમનામું પસાર કરવાનું છે.
મુદ્દાઓના જવાબ તે મુજબ આપવામાં આવ્યા છે."

૬. હાઈકોર્ટ દ્વારા તેના અપીલ અધિકારક્ષેત્રના ઉપયોગમાં હકીકતોના ઉપરોક્ત તારણને સમર્થન આપવામાં આવ્યું હતું. દાખલ કરાયેલા બંને દાવાઓમાં ૩૧મી જાન્યુઆરી, ૧૯૮૪ ના સામાન્ય ચુકાદા દ્વારા હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યું છે. હાઈકોર્ટે તેના ૨૨મી ઓગસ્ટ, ૧૯૯૦ ના હુકમ દ્વારા હુકમનામું રદ કર્યું હતું જેમાં તેણે વિવાદિત મિલકતની સરહદો નક્કી કર્યા પછી દાવાને નવેસરથી નિકાલ માટે પાછો મોકલ્યો હતો. ટ્રાયલ કોર્ટે આ નિર્દેશના અનુસંધાનમાં નવેસરથી ટ્રાયલ હાથ ધરી અને તેના ૨૪મી માર્ચ, ૧૯૯૪ ના ચુકાદા દ્વારા નવેસરથી હુકમનામું પસાર કર્યું. આંક પી૧ નો સંબંધિત ફરો નીચે મુજબ વંચાય છે:

"પ્રથમ પક્ષકાર આથી પેરિંગાવુ ગામના સર્વે નં. ૪૬૦/૩ ની મિલકત પરના તેમના સંપૂર્ણ અધિકારો અને શ્રિસુર સબ રજિસ્ટ્રાર કચેરીના પુસ્તક ૧ વોલ્યુમ ૫૪ ના ફરો ૨૮૩ થી ૨૮૫ માં નોંધાયેલા દસ્તાવેજ નં. ૧૮૮૭/૧૯૬૯ હેઠળ પ્રથમ પક્ષકાર દ્વારા ખરીદવામાં અને કબજામાં લેવામાં આવેલ તમામ સુધારાઓ બીજા પક્ષકારને કોઈપણ બોજા મુક્ત રીતે રૂ. ૪૫,૨૫૦/- ની કિંમતે વેચવા માટે સંમત થાય છે."

૭. આ ભાગનું માત્ર વાંચન દર્શાવે છે કે માત્ર જમીન ઉપરાંત બીજું કંઈક વેચવાનો દિશાદો હતો. આંક બી૧ માં સમગ્ર મિલકતનું વર્ણન આપવામાં આવ્યું છે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, ૫ સેન્ટ અને આંક બી૧ નું સંપૂર્ણ વર્ણન આંક એ૧ ની શરતો મુજબ વેચાણનો વિષયવસ્તુ હતો. કેસનું આ પાસું સંપૂર્ણપણે સ્પષ્ટ છે અને કમિશનરના રિપોર્ટ દ્વારા આંક એ૧ સંપૂર્ણ નિશ્ચિતતા સાથે સ્પષ્ટ કરવામાં આવ્યો છે, જેના પર ટ્રાયલ કોર્ટે આધાર રાખ્યો હતો. આ બાબતો સંદિગ્ધતાની બહાર હોવાથી, આ કોર્ટ માટે હકીકતના આ તારણમાં દખલ

કરવાનો કોઈ પ્રસંગ રહેતો નથી. વધુમાં, અધિનિયમની કલમ ૨૬ મુજબ સુધારણાનો પ્રશ્ન, આ રીતે, ઊભો થશે નહીં. અધિનિયમની કલમ ૨૬ ની જોગવાઈઓ મર્યાદિત કેસોમાં આકર્ષિત થશે. આ કલમની જોગવાઈઓ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતી નથી. આ જોગવાઈઓ માત્ર એવા કેસોમાં આકર્ષિત થઈ શકે છે જ્યાં કલમમાં જણાવેલ આવશ્યક તત્વો સંતોષાય છે. જ્યારે પક્ષકારો વચ્ચે કપટ અથવા પરસ્પર ભૂલના કારણે દસ્તાવેજના સંબંધમાં પક્ષકારોનો સાચો ઈરાદો વ્યક્ત થતો ન હોય ત્યારે સુધારણાની દાદ માંગી શકાય છે. તો પણ દાદ માંગનાર પક્ષકારે ચોક્કસ પ્લીડિંગ્સ (દલીલો) રજૂ કરવી પડશે અને તે વતી મુદ્દાની માંગણી કરવી પડશે.

૮. અપીલકર્તા વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલે પુરમ રામ વિ. ભગુરામ, [(૨૦૦૮) ૪ એસ.સી.સી. ૧૦૨] ના કેસ પર આધાર રાખ્યો હતો અને દલીલ કરી હતી કે સુધારણા માટે કોઈ અરજ કરવામાં આવી ન હોવાથી, વિશિષ્ટ પાલન માટે હુકમનામું મંજૂર કરવું જોઈતું નથી. આ રજૂઆત આ કોર્ટના ચુકાદાને ખોટી રીતે વાંચવા પર આધારિત છે. ચુકાદામાં માત્ર એટલું જ જણાવવામાં આવ્યું છે કે અધિનિયમની કલમ ૨૬ (૪) માત્ર એટલું જ કહે છે કે જ્યાં સુધી ચોક્કસપણે માંગણી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી આ કલમ હેઠળ કોઈપણ પક્ષકારને દસ્તાવેજની સુધારણા માટે કોઈ દાદ મંજૂર કરવામાં આવશે નહીં. જો કે, અધિનિયમની કલમ ૨૬ (૪) ની શરત સ્પષ્ટ કરે છે કે જ્યારે સંબંધિત પક્ષકારો દ્વારા આવી દાદ માંગવામાં આવી ન હોય, ત્યારે કોર્ટ, કાર્યવાહીના કોઈપણ તબક્કે તેને યોગ્ય લાગે તેવી શરતો પર, આવા દાવાનો સમાવેશ કરવા માટે પ્લીડિંગ્સ (દલીલો) માં સુધારો કરવાની મંજૂરી આપશે અને પક્ષકાર માટે અલગ દાવો દાખલ કરવો જરૂરી બનશે. આથી, આ જોગવાઈનો સમાવેશ કરવાનો કાયદાકીય આશય સંદિગ્ધતા વિનાનો અને સ્પષ્ટ છે. તેનો હેતુ મુકદ્દમાઓની બહુલતા ઊભી કરવાનો નથી પરંતુ જો આપેલ કેસની હકીકતોમાં અધિનિયમની કલમ ૨૬ ની જોગવાઈઓ આકર્ષિત થતી હોય તો તેના સંબંધિત તમામ મુદ્દાઓનો તે જ દાવામાં નિર્ણય કરવાનો છે. અમે અગાઉથી જ જણાવ્યું છે કે

પ્રસ્તુત કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં અધિનિયમની કલમ ૨૬ ની જોગવાઈઓ આકર્ષિત થતી નથી. તેનાથી વિપરીત, સામાવાળાએ ચોક્કસપણે એવું વલણ અપનાવ્યું હતું કે આંક એ૧ અને બી૧ ચોક્કસ મિલકતના વેચાણને લગતા છે અને તેમાં કોઈ સંદિગ્ધતા કે પરસ્પર ભૂલ નહોતી. અદાલતોએ સામાવાળાની તરફેણમાં એક સમાન તારણ આપ્યું છે અને અમને તે તારણને ખલેલ પહોંચાડવાનું કોઈ કારણ જણાતું નથી. હાઈકોર્ટે ખાસ નોંધ્યું છે કે આંક બી૧ ના અવલોકન પરથી જાણવા મળે છે કે પૂર્વ સરહદ એ કુટુંબન માસ્ટરની માલિકીની મિલકત છે અને ઉત્તર સરહદ બાકીની મિલકત તરીકે જૂની છે તેવું દર્શાવવામાં આવ્યું છે. પુરાવાઓના મૂલ્યાંકનમાં કોઈ વિવાદ નથી અને અદાલતોએ તેમની સમક્ષ રજૂ કરાયેલ દસ્તાવેજો અને મૌખિક પુરાવાના આધારે સમાન તારણ નોંધ્યું છે અને કાયદા અનુસાર માન્ય એવો અભિગમ અપનાવ્યો છે. અપીલકર્તા વતી અમારી સમક્ષ ઉઠાવવામાં આવેલ કાયદાની દલીલમાં, કોઈપણ કિસ્સામાં, અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોઈ તથ્ય નથી.

૯. અગાઉ નોંધેલા કારણોસર, અમને વર્તમાન અપીલોમાં કોઈ તથ્ય જણાતું નથી અને તે કાઢી નાખવામાં આવે છે. અદાલતોના સમાન ચુકાદામાં દખલ કરવાનો ઈનકાર કરતા, અમે આ અપીલો કાઢી નાખીએ છીએ. જો કે, પક્ષકારોએ પોતપોતાનો ખર્ચ જાતે ભોગવવાનો રહેશે.

અપીલો કાઢી નાખવામાં 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.