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.

==========

એસ. કલાદેવી

વિરુદ્ધ

વી.આર. સોમસુંદરમ અને અન્યો

(સિવિલ અપીલ નં. ૩૧૯૨/૨૦૧૦)

૧૨ એપ્રિલ, ૨૦૧૦

[ન્યાયમૂર્તિ આર.વી. રવીન્દ્રન અને ન્યાયમૂર્તિ આર.એમ. લોઢા]

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮: કલમ ૪૯, પરંતુક – કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટેના દાવામાં બિન–નોંધાયેલ વેચાણ ખત પુરાવામાં ગ્રાહ્ય છે – એવિડન્સ એક્ટ, ૧૮૭૨ – વિશિષ્ટ પાલન – ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨.

પ્રસ્તુત અપીલમાં વિચારણા માટે ઉપસ્થિત થયેલ પ્રશ્ન એ હતો કે શું નીચલી કોર્ટોએ એવું ઠેરવવામાં ભૂલ કરી હતી કે કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટેના દાવામાં બિન–નોંધાયેલ વેચાણ ખત પુરાવામાં ગ્રાહ્ય નથી.

અપીલ મંજૂર કરતાં, કોર્ટે

ઠેરવ્યુ: રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ની કલમ ૭૯ના પરંતુકને ધ્યાનમાં લેતાં ટ્રાયલ કોર્ટે બિન–નોંધાયેલ વેચાણ ખતને પુરાવામાં દાખલ ન કરવામાં ભૂલ કરી હતી અને હાઇકોર્ટે ટ્રાયલ કોર્ટના હુકમને રદ કરીને સદર ભૂલ સુધારવી જોઈતી હતી. કલમ ૭૯માંની મુખ્ય જોગવાઈ એવું ઠરાવે છે કે જે કોઈ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવવી જરૂરી હોય, જો તેની નોંધણી કરવામાં ન આવે તો, તે તેમાં સમાવિષ્ટ કોઇપણ સ્થાવર મિલકતને અસર કરશે નહીં કે આવો દસ્તાવેજ આવી મિલકતને અસર કરતા કોઇપણ વ્યવહારના પુરાવા તરીકે સ્વીકારવામાં આવશે નહીં. જોકે, પરંતુક દર્શાવે છે કે સ્થાવર મિલકતને અસર કરતો અને ૧૯૦૮ના એક્ટ અથવા ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ દ્વારા નોંધણી કરાવવો જરૂરી હોય તેવો બિન–નોંધાયેલ દસ્તાવેજ વિશિષ્ટ પાલન માટેના દાવામાં કરારના પુરાવા તરીકે અથવા નોંધાયેલ ખત દ્વારા અમલમાં મૂકવો જરૂરી ન હોય તેવા કોઇપણ આનુષંગિક વ્યવહારના પુરાવા તરીકે સ્વીકારવામાં આવી શકે છે. તેથી, પરંતુકની રૂએ, રૂ. ૧૦૦/– અને તેથી વધુ કિંમતની સ્થાવર મિલકતનું બિન–નોંધાયેલ વેચાણ ખત કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટેના દાવામાં કરારના પુરાવા તરીકે પુરાવામાં દાખલ કરી શકાય છે. આવું બિન–નોંધાયેલ વેચાણ ખત

નોંધાયેલ દસ્તાવેજ દ્વારા અમલમાં મૂકવો જરૂરી ન હોય તેવા કોઈપણ આનુષંગિક વ્યવહારના પુરાવા તરીકે પણ પુરાવામાં દાખલ કરી શકાય છે. જ્યારે બિન–નોંધાયેલ વેચાણ ખત પૂર્ણ થયેલા વેચાણના પુરાવા તરીકે નહીં, પરંતુ વેચાણના મૌખિક કરારની સાબિતી તરીકે પુરાવામાં રજૂ કરવામાં આવે છે, ત્યારે ૧૯૦૮ના એક્ટની કલમ ૪૯ના પરંતુક હેઠળ તે માત્ર વેચાણના મૌખિક કરારના પુરાવા તરીકે જ સ્વીકારવામાં આવેલ છે તેવી નોંધ કરીને સદર ખતને પુરાવામાં સ્વીકારી શકાય છે. વિશિષ્ટ પાલન માટેના દાવામાં કરારના પુરાવા તરીકે બિન–નોંધાયેલ વેચાણ ખતને પુરાવામાં દાખલ કરવાથી, ૧૯૦૮ના એક્ટની કોઈપણ જોગવાઈઓને અસર થતી નથી; બલ્કે કોર્ટ ૧૯૦૮ના એક્ટની કલમ ૪૯ સાથે જોડાયેલા પરંતુકને સુસંગત રહીને કાર્ય કરે છે. [ફકરા ૮, ૧૧, ૧૬] [પ૧૯–સી–ડી; પ૨૧–એ–ઈ; પ૨૫–બી]

કે.બી. સાહા એન્ડ સન્સ પ્રાઈવેટ લિમિટેડ વિરુદ્ધ ડેવલપમેન્ટ કન્સલ્ટન્ટ લિમિટેડ (૨૦૦૮) ૮ એસ.સી.સી. પ૬૪, પર આધાર રાખવામાં આવ્યો.

કાલાવાકુર્તી વેંકટ સુબ્બૈયા વિરુદ્ધ બાલા ગુરપ્પાગારી ગુરુવી રેડ્ડી (૧૯૯૯) ૭ એસ.સી.સી. ૧૧૪, નો સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો.

કેસ લો સંદર્ભ:

(૨૦૦૮) ૮ એસ.સી.સી. પ૬૪ ફકરો ૧૨નો આધાર રાખવામાં આવ્યો.

(૧૯૯૯) ૭ એસ.સી.સી. ૧૧૪ ફકરો ૧૩નો સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો.

સિવિલ અપીલ હકૂમત : સિવિલ અપીલ નં. ૩૧૯૨/૨૦૧૦.

સી.આર.પી.(પીડી) નં. ૨૬૧/૨૦૦૮ માં મદ્રાસ ખાતેની હાઇકોર્ટ ઓફ જ્યુડીકેચરના તારીખ ૧૩.૧૧.૨૦૦૮ ના ચુકાદા અને હુકમમાંથી.

અપીલકર્તા તરફે કે.વી. વિશ્વનાથન, બી. રઘુનાથ, વિજય કુમાર.

સામાવાળા તરફે ટી.એસ.આર. વેંકટરમણા, જી.એસ. મણિ, આર. સતીશ.

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

ન્યાયમૂર્તિ આર.એમ. લોઢા. ૧. પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

૨. ટૂંકો પ્રશ્ન કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટેના દાવામાં બિન–નોંધાયેલ વેચાણ ખતની ગ્રાહ્યતા અંગેનો છે.

૩. ગોબીચેટ્ટીપલાયમના સબઓર્ડિનેટ જજની કોર્ટમાં રજૂ કરવામાં આવેલા દાવામાં અપીલકર્તા અને સામાવાળા અનુક્રમે વાદી અને પ્રતિવાદી નં. ૧, ૨ અને ૩ છે. વાદીએ દાવામાં એવી દાદ માગી હતી કે તારીખ ૨૭.૦૨.૨૦૦૬ ના વેચાણ કરાર અનુસાર કોર્ટ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે તારીખે અથવા તે પહેલાં દાવાવાળી મિલકત સંબંધે પ્રતિવાદીઓને નવું વેચાણ ખત કરી આપવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે અને તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો

કોર્ટ દ્વારા વેચાણ ખત કરી આપવામાં આવે. તેણીએ દાવાવાળી મિલકતના તેણીના શાંતિપૂર્ણ કબજા અને ભોગવટામાં ખલેલ પહોંચાડતા પ્રતિવાદીઓને અટકાવતો કાયમી મનાઈહુકમ આપવા માટે પણ અરજ કરી હતી.

૪. વાદીના જણાવ્યા અનુસાર, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ પોતે, પ્રતિવાદી નં. ૩ ના વાલી પિતા તરીકે અને પ્રતિવાદી નં. ૨ એ સંયુક્ત રીતે તારીખ ૨૭.૦૨.૨૦૦૬ ના રોજ રૂ. ૧,૮૩,૦૦૦/– ના અવેજ પેટે દાવાવાળી મિલકત વેચવા માટે તેણીની સાથે મૌખિક કરાર કર્યો હતો. એવું નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું કે વેચાણ માટેના મૌખિક કરાર અનુસાર, વેચાણ ખત તે જ દિવસે કરી આપવામાં આવશે અને નોંધવામાં આવશે. વાદીએ સ્ટેમ્પ પેપર્સ ખરીધા; પ્રતિવાદીઓને વેચાણ અવેજની સંપૂર્ણ રકમ ચૂકવી; પ્રતિવાદીઓએ વાદીને દાવાવાળી મિલકતનો કબજો સોંપ્યો અને તેણીની તરફેણમાં વેચાણ ખત પણ કરી આપ્યું. તારીખ ૨૭.૦૨.૨૦૦૬ ના રોજ જ, સદર વેચાણ ખતને સબ–રજીસ્ટ્રારની કચેરીએ લઈ જવામાં આવ્યું હતું. જોકે, સબ–રજીસ્ટ્રારે જાણ કરી કે દાવાવાળી મિલકતની જમીના હુકમને ધ્યાનમાં લેતાં વેચાણ ખતની નોંધણી થઈ શકશે નહીં. આમ, વેચાણ ખતની નોંધણી થઈ શકી નહીં. ત્યારબાદ પ્રતિવાદી નં. ૧ અને ૨ એ વાદીને વચન આપ્યું હતું કે જે સંબંધિત પક્ષકારે દાવાવાળી મિલકતની જમી મેળવી હતી તેની સાથે તેઓ સુખદ સમાધાન કરશે અને જમી ઉઠાવી લેવામાં આવે કે તરત જ વેચાણ ખતની નોંધણી કરાવી આપશે. વાદીએ કથન કર્યું હતું કે તેણીએ પ્રતિવાદીઓને વેચાણ ખતની નોંધણી કરાવવા જણાવ્યું હતું, પરંતુ પ્રતિવાદીઓએ દાવાવાળી મિલકત સંબંધે જમી

ચાલુ હોવાનું કારણ આગળ ધરીને તેમ કરવાનું ટાળ્યું હતું. જોકે, તારીખ ૦૪.૦૨.૨૦૦૭ ના રોજ વાદીએ પ્રતિવાદી નં. ૧ અને ૨ ને વેચાણ ખતની નોંધણી કરાવવામાં સહકાર આપવા જણાવ્યું હતું, પરંતુ તેમ કરવાને બદલે પ્રતિવાદીઓએ દાવાવાળી મિલકતના તેણીના કબજા અને ભોગવટામાં દખલગીરી કરવાનો પ્રયાસ કર્યો હતો, જેના કારણે દાવા મારફતે કાર્યવાહી કરવાની ફરજ પડી હતી.

૫. પ્રતિવાદી નં. ૧ એ લેખિત જવાબ રજૂ કર્યો અને વાદીના કેસનો ઇનકાર કર્યો. તેમણે આક્ષેપ મુજબ તારીખ ૨૭.૦૨.૨૦૦૬ ના રોજ પોતે અને પ્રતિવાદી નં. ૩ ના વાલી પિતા તરીકે તથા પ્રતિવાદી નં. ૨ એ સંયુક્ત રીતે વાદી સાથે વેચાણ માટે મૌખિક કરાર કર્યાનો ઇનકાર કર્યો. તેમણે વાદીને દાવાવાળી મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપ્યાનો પણ ઇનકાર કર્યો. પ્રતિવાદી નં. ૧ એ એવો બચાવ રજૂ કર્યો કે તેમણે સુબ્રમણ્યમ નામની વ્યક્તિ પાસેથી લોન લીધી હતી અને જ્યારે સુબ્રમણ્યમે તેની પરત ચુકવણીની માગણી કરી, ત્યારે તેમણે વાદીનો સંપર્ક કર્યો હતો અને તેણીને લોન તરીકે રૂ. ૧,૭૫,૦૦૦/– આપવા વિનંતી કરી હતી. પ્રતિવાદી નં. ૧ એ તેણીની તરફેણમાં વેચાણ કરાર કરી આપવો જોઈએ તેવા વાદીના આગ્રહ પર, તેમણે અને પ્રતિવાદી નં. ૨ એ તારીખ ૨૭.૦૨.૨૦૦૬ ના રોજ તે વેચાણ કરાર હોવાનું માનીને દસ્તાવેજ પર સહી કરી હતી અને વેચાણ કરારની નોંધણી કરાવવા માટે સબ–રજીસ્ટ્રારની કચેરીએ ગયા હતા. જોકે, જ્યારે સબ–રજીસ્ટ્રારે પ્રતિવાદી નં. ૧ ને પૂછ્યું કે શું અવેજ મળી ગયું છે અને વેચાણ ખતની નોંધણી કરી શકાય તેમ છે, ત્યારે તેમને અને પ્રતિવાદી

નં. ૨ ને જાણ થઈ કે વાદીએ તે માત્ર વેચાણ કરાર હોવાનું ખોટું જણાવીને કપટપૂર્વક વેચાણ ખત પર સહીઓ મેળવી લીધી હતી અને તેથી તેઓ સદર દસ્તાવેજની નોંધણી માટે સંમત થવાનો ઇનકાર કરીને ત્યાંથી ચાલ્યા ગયા હતા.

૬. પક્ષકારોના પ્લીડિંગ્સના આધારે, મુદ્દાઓ ઘડવામાં આવ્યા હતા. એવું જણાય છે કે તારીખ ૦૫.૧૨.૨૦૦૭ ના રોજ ફરિયાદપક્ષના સાક્ષી ૧ ની તપાસ સમયે, તારીખ ૨૭.૦૨.૨૦૦૬ નું બિન–નોંધાયેલ વેચાણ ખત આંક પાડવા માટે રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું. પ્રતિવાદીઓના વકીલે સદર દસ્તાવેજ બિન–નોંધાયેલ વેચાણ ખત હોવાના કારણે પુરાવામાં દાખલ થવા સામે વાંધો ઉઠાવ્યો હતો. ટ્રાયલ કોર્ટે તેના તારીખ ૧૧.૧૨.૨૦૦૭ ના હુકમ દ્વારા વાંધો માન્ય રાખ્યો અને વેચાણ ખતને પુરાવામાં દાખલ કરવાનો ઇનકાર કર્યો.

૭. વાદીએ હાઇકોર્ટ સમક્ષ રિવિઝન પિટિશન દાખલ કરીને ટ્રાયલ કોર્ટના તારીખ ૧૧.૧૨.૨૦૦૭ ના હુકમને અસફળતાપૂર્વક પડકાર્યો હતો અને તેથી ખાસ પરવાનગીથી આ અપીલ દાખલ કરવામાં આવી છે.

૮. અપીલકર્તા તરફે વિદ્વાન સિનિયર કાઉન્સેલ શ્રી કે.વી. વિશ્વનાથન અને સામાવાળા તરફે વિદ્વાન કાઉન્સેલ શ્રી ટી.એસ.આર. વેંકટરમણાને સાંભળ્યા પછી, અમે એવા મતના છીએ કે રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ (ટૂંકમાં, '૧૯૦૮નો એક્ટ') ની કલમ ૪૯ ના પરંતુકને ધ્યાનમાં રાખતાં, ટ્રાયલ કોર્ટે તારીખ ૨૭.૦૨.૨૦૦૬ ના બિન–નોંધાયેલ વેચાણ ખતને પુરાવામાં દાખલ ન

કરવામાં ભૂલ કરી હતી અને હાઇકોર્ટે ટ્રાયલ કોર્ટના હુકમને રદ કરીને સદર ભૂલ સુધારવી જોઈતી હતી.

૯. જોકે, સામાવાળા તરફે વિદ્વાન કાઉન્સેલ શ્રી ટી.એસ.આર. વેંકટરમણાએ ભારપૂર્વક રજૂઆત કરી હતી કે ૧૯૦૮નો એક્ટ પોતાની રીતે એક સંપૂર્ણ સંહિતા છે અને એક ખાસ કાયદો છે અને તેથી, કોઈપણ પક્ષકાર દ્વારા નોંધણી કરવાના ઇનકાર સહિત નોંધણી અંગેનો કોઈપણ વિવાદ સદર એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળ આવરી લેવામાં આવે છે અને તેનો ઉપાય માત્ર તે હેઠળ જ મેળવી શકાય છે. તેમણે ૧૯૦૮ના એક્ટની કલમો ૭૧ થી ૭૭ નો સંદર્ભ આપ્યો અને રજૂઆત કરી કે પક્ષકાર દ્વારા દસ્તાવેજની નોંધણી કરવાનો ઇનકાર સદર જોગવાઈઓ દ્વારા સર્વગ્રાહી રીતે હાથ ધરવામાં આવે છે અને સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ, ૧૯૬૩ (ટૂંકમાં, '૧૯૬૩નો એક્ટ') ની જોગવાઈઓ નોંધણીના અભાવ સિવાય અન્ય બાબતોમાં સંપૂર્ણ હોય તેવા દસ્તાવેજની નોંધણી કરવામાં નિષ્ફળતાના કિસ્સામાં લાગુ કરી શકાય નહીં અને લાગુ કરવી જોઈએ નહીં. સામાવાળા તરફે વિદ્વાન કાઉન્સેલે રજૂઆત કરી હતી કે અપીલકર્તા (વાદી) દ્વારા આચરવામાં આવેલ કપટના કારણે પ્રતિવાદીઓએ સંબંધિત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ સદર દસ્તાવેજ કરી આપ્યાનું સ્વીકારવાનો ઇનકાર કર્યો હતો કારણ કે વેચાણનો કરાર લખવાને બદલે તેણીએ કરાર અને સમજૂતીથી વિપરીત સંપૂર્ણ વેચાણ ખત તૈયાર કરાવ્યું હતું. તે મુજબ પ્રતિવાદીઓ વેચાણ ખત કરી આપ્યાનું સ્વીકાર્યા વિના સબ–રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાંથી બહાર નીકળી ગયા હતા અને આ સંજોગોમાં અપીલકર્તાને ઉપલબ્ધ એકમાત્ર ઉપાય "નોંધણીનો ઇનકાર

કરવામાં આવ્યો" તેવી નોંધ મેળવવાનો અને ત્યારબાદ ૧૯૦૮ના એક્ટની કલમ ૭૩ હેઠળ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ અરજી દાખલ કરવાનો હતો. તેમણે ૧૯૬૩ના એક્ટની કલમ ૩ નો પણ સંદર્ભ આપ્યો અને રજૂઆત કરી કે ૧૯૬૩ના એક્ટની જોગવાઈઓ ૧૯૦૮ના એક્ટની જોગવાઈઓ પર સર્વોપરી બનશે નહીં.

૧૦. ૧૯૦૮ના એક્ટની કલમ ૧૭ એ અસમર્થ બનાવતી કલમ છે. તેમાં ખંડ (એ) થી (ઈ) માં વ્યાખ્યાયિત દસ્તાવેજોની ફરજિયાતપણે નોંધણી કરાવવી જરૂરી છે. તે મુજબ, રૂ. ૧૦૦/– અને તેથી વધુ કિંમતની સ્થાવર મિલકતના વેચાણ માટે ફરજિયાત નોંધણી જરૂરી છે. ૧૯૦૮ના એક્ટનો ભાગ ૧૦ નોંધણી અને બિન–નોંધણીની અસરો સાથે કામ પાર પાડે છે. કલમ ૪૯ નોંધણી કરાવવા જરૂરી દસ્તાવેજોની બિન–નોંધણીની અસર પૂરી પાડીને કલમ ૧૭ ને બળ આપે છે. કલમ ૪૯ નીચે મુજબ વંચાય છે:

> *"કલમ ૪૯.– નોંધણી કરાવવા જરૂરી દસ્તાવેજોની બિન–નોંધણીની અસર.–* કલમ ૧૭ દ્વારા અથવા ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ (૧૮૮૨ નો ૪) ની કોઈપણ જોગવાઈ દ્વારા નોંધણી કરાવવો જરૂરી હોય તેવો કોઈપણ દસ્તાવેજ –
>
> (એ) તેમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ સ્થાવર મિલકતને અસર કરશે નહીં, અથવા
>
> (બી) દત્તક લેવાની કોઈ સત્તા પ્રદાન કરશે નહીં, અથવા

(સી) આવી મિલકતને અસર કરતા અથવા આવી સત્તા પ્રદાન કરતા કોઈપણ વ્યવહારના પુરાવા તરીકે સ્વીકારવામાં આવશે નહીં,

જ્યાં સુધી તેની નોંધણી કરવામાં આવી ન હોય:

પરંતુ સ્થાવર મિલકતને અસર કરતો અને આ એક્ટ અથવા ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ (૧૮૮૨ નો ૪) દ્વારા નોંધણી કરાવવો જરૂરી હોય તેવો બિન–નોંધાયેલ દસ્તાવેજ સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ, ૧૮૭૭ (૧૮૭૭ નો ૩) ના પ્રકરણ ૨ હેઠળ વિશિષ્ટ પાલન માટેના દાવામાં કરારના પુરાવા તરીકે, અથવા નોંધાયેલ ખત દ્વારા અમલમાં મૂકવો જરૂરી ન હોય તેવા કોઈપણ આનુષંગિક વ્યવહારના પુરાવા તરીકે સ્વીકારવામાં આવી શકશે."

૧૧. કલમ ૪૯ માંની મુખ્ય જોગવાઈ એવું ઠરાવે છે કે જે કોઈ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવવી જરૂરી હોય, જો તેની નોંધણી કરવામાં ન આવે તો, તે તેમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ સ્થાવર મિલકતને અસર કરશે નહીં કે આવો દસ્તાવેજ આવી મિલકતને અસર કરતા કોઈપણ વ્યવહારના પુરાવા તરીકે સ્વીકારવામાં આવશે નહીં. જોકે, પરંતુક દર્શાવે છે કે સ્થાવર મિલકતને અસર કરતો અને ૧૯૦૮ના એક્ટ અથવા ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ દ્વારા નોંધણી કરાવવો જરૂરી હોય તેવો બિન–નોંધાયેલ દસ્તાવેજ વિશિષ્ટ પાલન માટેના દાવામાં કરારના પુરાવા તરીકે અથવા નોંધાયેલ ખત દ્વારા અમલમાં મૂકવો જરૂરી ન હોય તેવા કોઈપણ આનુષંગિક વ્યવહારના પુરાવા તરીકે સ્વીકારવામાં આવી શકે છે. તેથી,

પરંતુકની રૂએ, રૂ. ૧૦૦/– અને તેથી વધુ કિંમતની સ્થાવર મિલકતનું બિન–નોંધાયેલ વેચાણ ખત કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટેના દાવામાં કરારના પુરાવા તરીકે પુરાવામાં દાખલ કરી શકાય છે. આવું બિન–નોંધાયેલ વેચાણ ખત નોંધાયેલ દસ્તાવેજ દ્વારા અમલમાં મૂકવો જરૂરી ન હોય તેવા કોઈપણ આનુષંગિક વ્યવહારના પુરાવા તરીકે પણ પુરાવામાં દાખલ કરી શકાય છે. જ્યારે બિન–નોંધાયેલ વેચાણ ખત પૂર્ણ થયેલા વેચાણના પુરાવા તરીકે નહીં, પરંતુ વેચાણના મૌખિક કરારની સાબિતી તરીકે પુરાવામાં રજૂ કરવામાં આવે છે, ત્યારે ૧૯૦૮ના એક્ટની કલમ ૪૯ ના પરંતુક હેઠળ તે માત્ર વેચાણના મૌખિક કરારના પુરાવા તરીકે જ સ્વીકારવામાં આવેલ છે તેવી નોંધ કરીને સદર ખતને પુરાવામાં સ્વીકારી શકાય છે.

૧૨. તાજેતરમાં કે.બી. સાહા એન્ડ સન્સ *પ્રાઈવેટ લિમિટેડ વિરુદ્ધ ડેવલપમેન્ટ કન્સલ્ટન્ટ લિમિટેડ*[1] ના કેસમાં, આ કોર્ટે મુદ્દાના તેમના ઈન્ડિયન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૭મી આવૃત્તિમાં, પૃષ્ઠ ૧૮૯ ખાતેના નીચેના નિવેદનને ધ્યાનમાં લીધું હતું:–

> ".....કલકત્તા, બોમ્બે, અલ્હાબાદ, મદ્રાસ, પટણા, લાહોર, આસામ, નાગપુર, પેપ્સુ, રાજસ્થાન, ઓરિસ્સા, રંગૂન અને જમ્મુ અને કાશ્મીરની હાઈકોર્ટો; અવધની ભૂતપૂર્વ ચીફ કોર્ટ; પેશાવર, અજમેર અને હિમાચલ પ્રદેશ ખાતેની જ્યુડિશિયલ કમિશનરની કોર્ટ અને સુપ્રિમ કોર્ટે ઠેરવેલ કે જે દસ્તાવેજની કલમ ૧૭ હેઠળ નોંધણી જરૂરી હોય અને જે બક્ષિસ અથવા

1 (૨૦૦૮) ૮ એસ.સી.સી. ૫૬૪

ગીરો અથવા વેચાણ અથવા ભાડાપટ્ટો સાબિત કરવા માટે નોંધણીના અભાવે ગ્રાહ્ય ન હોય, તે તેમ છતાં તે હેઠળ ધારણ કરનાર વ્યક્તિના કબજાનું સ્વરૂપ સાબિત કરવા માટે ગ્રાહ્ય છે.....”

આ કોર્ટે ત્યારબાદ નીચેના સિદ્ધાંતો તારવ્યા હતા:–

“૧. નોંધણી કરાવવો જરૂરી હોય તેવો દસ્તાવેજ, જો બિન–નોંધાયેલ હોય તો રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૪૯ હેઠળ પુરાવામાં ગ્રાહ્ય નથી.

૨. જોકે, આવા બિન–નોંધાયેલ દસ્તાવેજનો ઉપયોગ રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૪૯ ના પરંતુકમાં જોગવાઈ કર્યા મુજબ આનુષંગિક હેતુના પુરાવા તરીકે થઈ શકે છે.

૩. આનુષંગિક વ્યવહાર એ વ્યવહારથી સ્વતંત્ર અથવા વિભાજ્ય હોવો જોઈએ કે જેને અમલમાં મૂકવા માટે કાયદા દ્વારા નોંધણી જરૂરી હોય.

૪. આનુષંગિક વ્યવહાર એવો વ્યવહાર હોવો જોઈએ જે પોતે નોંધાયેલ દસ્તાવેજ દ્વારા અમલમાં મૂકવો જરૂરી ન હોય, એટલે કે, એકસો રૂપિયા અને તેથી વધુ કિંમતની સ્થાવર મિલકતમાં કોઈપણ હક્ક, માલિકીહક્ક અથવા હિત ઊભું કરતો વગેરે વ્યવહાર ન હોય.

૫. જો કોઈ દસ્તાવેજ નોંધણીના અભાવે પુરાવામાં અગ્રાહ્ય હોય, તો તેની કોઈપણ શરતો પુરાવામાં દાખલ કરી શકાતી નથી અને મહત્વની કલમ

સાબિત કરવાના હેતુથી દસ્તાવેજનો ઉપયોગ કરવો એ તેનો આનુષંગિક હેતુ તરીકે ઉપયોગ ગણાશે નહીં."

ઉપરોક્ત સિદ્ધાંતોમાં, વધુ એક સિદ્ધાંત ઉમેરી શકાય, એટલે કે, નોંધણી કરાવવો જરૂરી હોય તેવો દસ્તાવેજ, જો બિન–નોંધાયેલ હોય, તો વિશિષ્ટ પાલન માટેના દાવામાં કરારના પુરાવા તરીકે પુરાવામાં દાખલ કરી શકાય છે.

૧૩. *કાલાવાકુર્તી વેંકટ સુબ્બૈયા વિરુદ્ધ બાલા ગુરપ્પાગારી ગુરુવી રેડ્ડી*[2] માં, આ કોર્ટ સમક્ષ રજૂ થયેલો પ્રશ્ન એ હતો કે શું વેચાણ ખતની નોંધણીનો અમલ કરાવવા માટે હુકમનામું આપી શકાય કે કેમ. તે એવો કેસ હતો જ્યાં તેમાંના સામાવાળાએ વેચાણ ખતની નોંધણી કરવાનો નિર્દેશ માગતો વિશિષ્ટ પાલન માટેનો દાવો દાખલ કર્યો હતો. જોકે, અપીલકર્તાની દલીલ એવી હતી કે બિન–નોંધાયેલ વેચાણ ખતના આધારે વિશિષ્ટ પાલન માટેનું હુકમનામું આપી શકાય નહીં. આ કોર્ટે ૧૯૦૮ના એક્ટના ભાગ ૧૨ માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓ, ખાસ કરીને કલમ ૭૭, અને આ પાસા પર વિવિધ હાઇકોર્ટો વચ્ચેના મતભેદને ધ્યાનમાં લીધા હતા અને અવલોકન કર્યું હતું:–

"આ બાબતના આ પાસા પર વિવિધ હાઇકોર્ટો વચ્ચેનો મતભેદ એ છે કે સદર એક્ટની કલમ ૭૭ એ દીવાની દાવો દાખલ કરીને દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવવાના હક્કના અમલીકરણ માટે જોગવાઈ કરતી પોતાની રીતે એક સંપૂર્ણ સંહિતા છે, જે દાવો તે કલમની ખાસ જોગવાઈ વિના ટકી

2 (૧૯૯૯) ૭ એસ.સી.સી. ૧૧૪

શકે તેમ ન હોત. આ ચુકાદાઓમાં અનેક મુશ્કેલીઓ ધ્યાનમાં લેવામાં આવી છે, જેમ કે, જ્યારે દસ્તાવેજ કરી આપ્યાની તારીખથી સમય વીતી ગયો હોય ત્યારે શું સબ–રજીસ્ટ્રારને દસ્તાવેજની નોંધણી કરવાનો નિર્દેશ આપતું હુકમનામું હોઈ શકે કે કેમ. બીજી તરફ, એ બાબત પણ ધ્યાનમાં લેવામાં આવી છે કે મિલકતની તબદીલી માટેનો કરાર માત્ર તબદીલીનું ખત કરી આપવાનો જ નહીં પરંતુ જ્યાં નોંધણી ફરજિયાત હોય ત્યાં નોંધણી અધિકારી સમક્ષ હાજર થવાનો અને ખત કરી આપ્યાનું સ્વીકારીને દસ્તાવેજની નોંધણી સુગમ બનાવવાનો કરાર પણ ગર્ભિત રીતે સમાવે છે. સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ અને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની જોગવાઈઓ અમુક હદ સુધી સમાન ક્ષેત્રને આવરી શકે છે પરંતુ એ રીતે કે એક બીજાનું સ્થાન લેશે નહીં. જ્યાં સદર એક્ટની કલમ ૭૭ માં દર્શાવેલ તબક્કો આવી પહોંચ્યો હોય અને દસ્તાવેજની નોંધણી માટેના નિર્દેશ સિવાય ખરેખર અન્ય કોઈ દાદ માગવામાં આવી ન હોય, ત્યાં સદર એક્ટની કલમ ૭૭ એકમાત્ર ઉપાય હોઈ શકે છે. જોકે, અન્ય કિસ્સાઓમાં તે લાગુ પડતી નથી, કારણ કે વિશિષ્ટ પાલન માટેનો દાવો વિશાળ વ્યાપ ધરાવે છે અને તે મુખ્યત્વે કરારના અમલીકરણ અને અન્ય આનુષંગિક અથવા વધારાની દાદ માટેનો હોય છે. જો કોઈ પક્ષકાર માત્ર વેચાણ ખતની નોંધણી જ નહીં, પરંતુ કબજો પરત મેળવવાની અને વચગાળાની ઉપજ અથવા નુકસાનીની પણ માગણી કરતો હોય, તો સદર એક્ટની કલમ ૭૭ હેઠળનો દાવો પર્યાપ્ત ઉપાય નથી."

૧૪. આ કોર્ટે ત્યારબાદ ઠેરવેલ કે પ્રથમ અપીલ કોર્ટે યોગ્ય રીતે જ એવો મત લીધો હતો કે ૧૯૦૮ના એક્ટની કલમ ૪૯ હેઠળ, પક્ષકારો વચ્ચેનો કરાર સાબિત કરવા માટે બિન–નોંધાયેલ વેચાણ ખતને પુરાવામાં સ્વીકારી શકાય છે, ભલે તે પોતે મિલકત તબદીલ કરવાનો કરાર ન બનતું હોય. એવું ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે:

> "……અપીલકર્તા દ્વારા વેચાણ ખત કરી આપવામાં આવ્યું હોવાનું જણાવવામાં આવ્યું હોવા છતાં, અપીલકર્તા તે સંબંધમાં તેમની સાથે સહકાર આપવાનો ઇનકાર કરતા હોવાથી સામાવાળા દ્વારા સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે દસ્તાવેજ બિલકુલ રજૂ કરવામાં આવ્યો નથી. તેથી, સદર એક્ટની કલમ ૭૭ હેઠળ વિચારવામાં આવેલા વિવિધ તબક્કાઓ પ્રસ્તુત કેસમાં બિલકુલ ઉપસ્થિત થયા નથી. અમે માનતા નથી કે, આવા કિસ્સામાં જ્યારે વેચનાર સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર થવાનો ઇનકાર કરે, ત્યારે સદર એક્ટની કલમ ૭૭ હેઠળ વિચારવામાં આવેલી પરિસ્થિતિ ઉપસ્થિત થશે. દસ્તાવેજ રજૂ કરવા પર જ અન્ય સંજોગો ઉપસ્થિત થશે. પ્રથમ અપીલ કોર્ટે યોગ્ય રીતે જ એવો મત લીધો હતો કે સદર એક્ટની કલમ ૪૯ હેઠળ પક્ષકારો વચ્ચેનો કરાર સાબિત કરવા માટે વેચાણ ખતને પુરાવામાં સ્વીકારી શકાય છે, ભલે તે પોતે મિલકત તબદીલ કરવાનો કરાર ન બનતું હોય…..".

૧૫. અમારી સમક્ષનો મુદ્દો માત્ર તારીખ ૨૭.૨.૨૦૦૬ ના બિન–નોંધાયેલ વેચાણ ખતની પુરાવામાં ગ્રાહ્યતા સંબંધિત જ છે અને, તેથી, વાદી દ્વારા ઘડવામાં આવેલા દાવાની ટકાઉપણા અંગે અથવા જે સંજોગોમાં વેચાણ ખત કરી આપવામાં આવ્યું હતું તે અંગે સામાવાળા તરફેના વિદ્વાન કાઉન્સેલ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલ પર વિચાર કરવો અમારા માટે ન તો યોગ્ય છે કે ન તો જરૂરી છે. જો ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા તે સંબંધમાં કોઈ મુદ્દો ઘડવામાં આવ્યો હોય, તો દેખીતી રીતે જ, આવો મુદ્દો કાયદા અનુસાર નક્કી કરવામાં આવશે. જોકે, એટલું કહેવું પૂરતું છે કે દાવાના સ્વરૂપને જોતાં, જે વિશિષ્ટ પાલન માટેનો દાવો છે, ટ્રાયલ કોર્ટ વાદી દ્વારા પુરાવામાં રજૂ કરવામાં આવેલા તારીખ ૨૭.૨.૨૦૦૬ ના બિન–નોંધાયેલ વેચાણ ખતને દાખલ કરવાનો ઇનકાર કરવામાં ન્યાયોચિત ન હતી.

૧૬. ૧૯૬૩ના એક્ટની કલમ ૩(બી) સંબંધે સામાવાળા તરફેના વિદ્વાન કાઉન્સેલની દલીલ નામંજૂર કરવા માટે નોંધવામાં આવે છે. અમે સમજી શકતા નથી કે સદર જોગવાઈ સામાવાળાને કેવી રીતે મદદરૂપ થાય છે કારણ કે સદર જોગવાઈ એવું ઠરાવે છે કે ૧૯૬૩ના એક્ટમાંનું કંઈપણ દસ્તાવેજો પર ૧૯૦૮ના એક્ટના અમલને અસર કરતું હોવાનું માનવામાં આવશે નહીં. વિશિષ્ટ પાલન માટેના દાવામાં કરારના પુરાવા તરીકે બિન–નોંધાયેલ વેચાણ ખતને પુરાવામાં દાખલ કરવાથી, ૧૯૦૮ના એક્ટની કોઈપણ જોગવાઈઓને અસર થતી નથી; બલ્કે કોર્ટ ૧૯૦૮ના એક્ટની કલમ ૪૯ સાથે જોડાયેલા પરંતુકને સુસંગત રહીને કાર્ય કરે છે.

૧૭. પરિણામ એ છે કે અપીલ મંજૂર કરવામાં આવે છે, હાઇકોર્ટનો તારીખ ૧૩.૧૧.૨૦૦૮ નો હુકમ અને ટ્રાયલ કોર્ટનો તારીખ ૧૧.૧૨.૨૦૦૭ નો હુકમ રદ કરવામાં આવે છે. ટ્રાયલ કોર્ટ વાદી દ્વારા તેણીના પુરાવામાં રજૂ કરવામાં આવેલા તારીખ ૨૭.૨.૨૦૦૬ ના બિન-નોંધાયેલ વેચાણ ખતને આંક આપશે અને તે મુજબ દાવાની કાર્યવાહી આગળ ચલાવશે. પક્ષકારો પોતપોતાનો ખર્ચ ભોગવશે.

ડી.જી. અપીલ મંજૂર કરવામાં આવે છે.

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.