

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.

=====

વિમલેશ્વર નાગપ્પા શેટ

વિરુદ્ધ

નૂર અહમદ શરીફ અને અન્ય

(સિવિલ અપીલ નં. ૪૨૭૯-૪૨૮૦/૨૦૧૧)

૧૧ મે, ૨૦૧૧

[પી. સથાસિવમ અને એચ. એલ. ગોખલે, ન્યાયમૂર્તિઓ]

કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજર, ૧૯૦૮ – કલમ ૯૬(૩) – પ્રશ્નવાળી મિલકતના મૂળ માલિકના અવસાન બાદ, તેમના પુત્રો, પુત્રીઓ તેમજ સગીર પૌત્ર મિલકતમાં પોતાના સંબંધિત હિસ્સાના ઉત્તરાધિકારી બન્યા – સહ-હિસ્સેદારો – પુત્રો અને પુત્રીઓ અપીલકર્તા-ખરીદદાર સાથે સમગ્ર મિલકત વેચવા માટેનો બાનાખત કરતા – અમુક રકમ પ્રાપ્ત કરી હોવા છતાં સહ-હિસ્સેદારો દ્વારા વેચાણ દસ્તાવેજ કરી ન આપવો – વિશિષ્ટ પાલન માટેનો દાવો – ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા દાવો મંજૂર કરાયો – હાઈકોર્ટ સમક્ષ અપીલ – હાઈકોર્ટ દ્વારા મિલકતની

બજાર કિંમત નક્કી કરવામાં આવી – પ્રતિવાદી નં. ૩-સગીર પૌત્ર, જે બાનાખતમાં પક્ષકાર નહોતા, તેમણે અપીલકર્તાને રકમ ચૂકવીને સહ-હિસ્સેદારોનો હિસ્સો ખરીદવાનો પ્રસ્તાવ મૂક્યો – અપીલકર્તા તરફથી મળેલી સૂચનાઓના આધારે અપીલકર્તાના વકીલ સદર પ્રસ્તાવ સાથે સંમત થયા – હાઇકોર્ટે સહ-હિસ્સેદારોને દાવાવાળી મિલકતમાં તેમના હિસ્સા પૂરતો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા નિર્દેશ આપ્યો – અપીલ પર, ઠેરવ્યું: હાઇકોર્ટનો હુકમ દર્શાવે છે કે તે સંમતિ આધારિત હુકમ છે – પક્ષકારોની સંમતિથી કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા હુકમનામા સામે કોઈ અપીલ ચાલવાપાત્ર નથી – પ્રતિવાદી નં. ૩ ને ખરીદી કરવાનો અધિકાર છે, જેથી અન્ય પ્રતિવાદીઓના હિસ્સા ખરીદવાનો ન્યાયિક હક ધરાવતી બહારની વ્યક્તિને બાકાત રાખી શકાય – તેઓ પોતાના હિસ્સા પૂરતા અન્ય પ્રતિવાદીઓ દ્વારા કરાયેલા બાનાખતથી બંધાયેલા નહોતા – પ્રતિવાદી નં. ૩ અન્ય સહ-હિસ્સેદારો સાથે જોડાયા ન હોવાથી, સગીરના હિસ્સા સહિત સમગ્ર મિલકત માટે અપીલકર્તા સાથે વેચાણનો કોઈ કરાર થઈ શક્યો ન હોત – આમ, સમગ્ર મિલકતને આવરી લેતો બાનાખત વ્યર્થ અને નિષ્પ્રભાવી હતો – વળી, હાઇકોર્ટ સમક્ષ, અપીલકર્તા સહિત બંને પક્ષકારો વ્યાજબી બજાર મૂલ્યાંકન માટે સંમત થયા હતા – હાઇકોર્ટ સમક્ષ વકીલ દ્વારા કરવામાં આવેલા નિવેદનને સુપ્રિમ કોર્ટ સમક્ષ પડકારી શકાય નહીં – પાર્ટિશન એક્ટ, ૧૮૮૩ – કલમ ૪.

કન્સેશન (કબૂલાત) – હકીકતના પ્રશ્ન પર વકીલ દ્વારા કરવામાં આવેલ કબૂલાત – ની અસર – ઠેરવ્યું: અસીલ પર બંધનકર્તા છે – જો કે, કાયદાના પ્રશ્ન પર આપવામાં આવેલ કબૂલાત બંધનકર્તા નથી.

‘એમ’ ના અવસાન પછી, તેમના હયાત પુત્રો-પ્રતિવાદી નં. ૧, ૨ અને ૪ મિલકતમાં ૨/૧૧ માં હિસ્સાના અને તેમની હયાત પુત્રીઓ-પ્રતિવાદી નં. ૫ થી ૭ મિલકતમાં ૧/૧૧ માં હિસ્સાના ઉત્તરાધિકારી બન્યા. ‘એમ’ ના પૌત્ર પ્રતિવાદી નં. ૩ સગીર છે અને તેઓ ૨/૧૧ માં હિસ્સાના ઉત્તરાધિકારી બન્યા. અનુસૂચિત મિલકતનું વિભાજન વ્યવહારુ ન હતું અને તેથી પ્રતિવાદી નં. ૧, ૨ અને ૪ થી ૭ મિલકત વેચવા અને વેચાણની ઉપજ પોતાની વચ્ચે વહેંચવા ઇચ્છતા હતા. પ્રતિવાદી નં. ૧, ૨ અને ૪ થી ૭ એ અપીલકર્તાની તરફેણમાં બાનાખત કરી આપ્યો અને એડવાન્સ રકમ મેળવી. ત્યારબાદ, ‘એમ’ ના પત્નીનું અવસાન થયું. પ્રતિવાદીઓએ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપ્યો નહીં અને પરિણામે અપીલકર્તાએ વિશિષ્ટ પાલન માટે દાવો દાખલ કર્યો. ટ્રાયલ કોર્ટે દાવો મંજૂર કર્યો અને પ્રતિવાદીઓને બાનાખતની શરતો અનુસાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા નિર્દેશ આપ્યો. પ્રતિવાદી નં. ૨, ૩ અને ૭ એ અપીલ દાખલ કરી. પ્રતિવાદી નં. ૩ બાનાખતમાં પક્ષકાર નહોતા અને તેમણે અપીલકર્તાને કિંમત ચૂકવીને ૯/૧૧ મો હિસ્સો ખરીદવાનો પ્રસ્તાવ મૂક્યો. હાઇકોર્ટે મિલકતની બજાર કિંમત નક્કી કરી. અપીલકર્તાના વકીલે અપીલકર્તાની સૂચના મુજબ સદર પ્રસ્તાવ પર એવી શરતે સંમતિ આપી કે પ્રતિવાદી નં. ૩ ત્રણ મહિનાની અંદર સદર રકમ ચૂકવશે, અને કસૂર થાય તો, અપીલકર્તા વિશિષ્ટ પાલનની દાદ

મેળવવા માટે હકદાર બનશે. હાઈકોર્ટે પ્રતિવાદી નં. ૧, ૨, ૪ થી ૭ ને મિલકતનું અનુકૂળ વિભાજન કરીને દાવાવાળી મિલકતમાં ૯/૧૧ વિસ્તાર પૂરતા તેમના હિસ્સાનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા નિર્દેશ આપ્યો. ત્યારબાદ, ચુકાદામાંથી કેટલાક શબ્દો રદ કરવા માટે અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી અને તે રદ કરવામાં આવી હતી. તેથી, અપીલકર્તાએ પ્રસ્તુત અપીલો દાખલ કરી.

અપીલો રદ કરતા, કોર્ટે

ઠેરવ્યું: ૧.૧. પ્રતિવાદી નં. ૩ વેચાણ કરાર (બાનાખત) માં પક્ષકાર ન હોવાથી, તેઓ પોતાના હિસ્સા પૂરતા અન્ય પ્રતિવાદીઓ દ્વારા કરવામાં આવેલા કરારથી બંધાયેલા નથી. પુરાવા અને સામગ્રી પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે દાવાવાળી મિલકત રહેણાંક મકાન છે. પાર્ટિશન એક્ટ, ૧૮૮૩ ની કલમ ૪ ને ધ્યાનમાં રાખીને, પ્રતિવાદી નં. ૩ ને ખરીદી કરવાનો અધિકાર છે જેથી અન્ય પ્રતિવાદીઓના હિસ્સા ખરીદવાનો ન્યાયિક હક ધરાવનાર બહારની વ્યક્તિને બાકાત રાખી શકાય. [પેરા ૫ અને ૬]

૧.૨. અપીલકર્તા વાકેફ હતા કે સગીર વયના પ્રતિવાદી નં. ૩ નો મિલકતમાં હિસ્સો હતો અને સદર સગીરના વાલી તરીકે પ્રતિવાદી નં. ૨ ની નિમણૂક માટે અન્ય પ્રતિવાદીઓ દ્વારા સિવિલ કોર્ટ સમક્ષ કરવામાં આવેલી અરજી આગળ ચલાવવામાં આવી નહોતી અને તે રદ થઈ હતી, પરિણામે, તેમનો હિસ્સો અપીલકર્તાને વેચાણ વિનાનો રહ્યો હતો. વાસ્તવમાં, બાનાખતમાં પ્રતિવાદી નં. ૩ નો અથવા મિલકતમાં તેમના હિસ્સાનો બિલકુલ ઉદ્દેખ કરવામાં આવ્યો

નહોતો. જો કે, દાવામાં, અપીલકર્તાએ સ્પષ્ટપણે પ્રતિવાદી નં. ૩ નો હિસ્સો સ્વીકાર્યો હતો કે જેઓ સગીર હતા અને એ હકીકત પણ સ્વીકારી હતી કે સગીર માટે કોઈ વાલી નીમવામાં આવ્યા ન હતા અને પ્રતિવાદી નં. ૨ તેમના કુદરતી વાલી ન હતા. પ્રતિવાદી નં. ૩ અન્ય સહ-હિસ્સેદારો સાથે જોડાયા વિના, સગીરના હિસ્સા સહિત સમગ્ર મિલકત માટે અપીલકર્તા સાથે વેચાણનો કોઈ કરાર થઈ શક્યો ન હોત. પરિણામે, સમગ્ર મિલકતને આવરી લેતો બાનાખત વ્યર્થ અને નિષ્પ્રભાવી હતો. [પેરા ૭ અને ૮]

૧.૩. સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ, ૧૯૬૩ ની કલમ ૨૦ વિવેકાધીન સત્તાઓ પ્રદાન કરે છે. શહેરી વિસ્તારોમાં મિલકતના મૂલ્યમાં ખૂબ ઝડપથી વધારો થાય છે અને લાંબા સમયગાળા પછી વિશિષ્ટ પાલનની મંજૂરી આપવી ન્યાયસંગત રહેશે નહીં. તમામ ભૌતિક પાસાઓ ઉપરાંત, હાઇકોર્ટ સમક્ષ અપીલકર્તા સહિત બંને પક્ષકારો વ્યાજબી બજાર મૂલ્યાંકન માટે સંમત થયા હતા. [પેરા ૯, ૧૦]

એમ. મીનાક્ષી અને અન્ય વિરુદ્ધ મેતાદિન અગ્રવાલ (૨૦૦૬) ૭ એસ.સી.સી. ૪૭૦; નિર્મલા આનંદ વિરુદ્ધ એડવેન્ટ કોર્પોરેશન (પી) લિ. અને અન્ય (૨૦૦૨) ૫ એસ.સી.સી. ૪૮૧; પરકુન્નન વીટિલ જોસેફ્સ સન મેથ્યુ વિરુદ્ધ નેદુમ્બરા કરુવિલાસ સન અને અન્ય (૧૯૮૭) પૂરક એસ.સી.સી. ૩૪૦ – આધાર રાખ્યો

૧.૪. હકીકતના પ્રશ્ન પર વકીલ દ્વારા કરવામાં આવેલી કબૂલાત અસીલ પર બંધનકર્તા છે, પરંતુ જો તે કાયદાના પ્રશ્ન પર હોય, તો તે બંધનકર્તા નથી.

હાઈકોર્ટે વાદગ્રસ્ત ચુકાદામાં નોંધ્યું છે કે વકીલે વાદી તરફથી મળેલી સૂચનાઓ સાથે સંમતિ દર્શાવી હતી અને અરજીમાં પસાર કરેલા પોતાના હુકમમાં આ હકીકતનો પુનરોચ્ચાર કર્યો હતો જ્યારે અપીલકર્તાના વકીલની એવી દલીલ નકારી કાઢી હતી કે તેમણે સંમતિ આપી ન હતી કે તેમની પાસે તેમના અસીલ તરફથી કોઈ સૂચનાઓ ન હતી. વાદગ્રસ્ત ચુકાદા અને હુકમમાં નોંધાયા મુજબ હાઈકોર્ટ સમક્ષ વકીલ દ્વારા કરવામાં આવેલા નિવેદનને આ કોર્ટ સમક્ષ પડકારી શકાય નહીં. [પેરા ૧૧ અને ૧૨]

સ્ટેટ ઓફ મહારાષ્ટ્ર વિરુદ્ધ રામદાસ શ્રીનિવાસ નાયક અને અન્ય (૧૯૮૨) ૨ એસ.સી.સી. ૪૬૩; શંકર કે. મંડલ અને અન્ય વિરુદ્ધ સ્ટેટ ઓફ બિહાર અને અન્ય (૨૦૦૩) ૯ એસ.સી.સી. ૫૧૯; રૂપ કુમાર વિરુદ્ધ મોહન થેદાની (૨૦૦૩) ૬ એસ.સી.સી. ૫૯૫; ગુરુવાયુર દેવસ્વમ મેનેજિંગ કમિટી અને અન્ય વિરુદ્ધ સી. કે. રાજન અને અન્ય (૨૦૦૩) ૭ એસ.સી.સી. ૫૪૬; નેદુનુરી કામેશ્વરમ્મા વિરુદ્ધ સંપતિ સુબ્બા રાવ અને અન્ય (૧૯૬૩) ૨ એસ.સી.આર. ૨૦૮, ૨૨૫; બી. એસ. બાજવા અને અન્ય વિરુદ્ધ સ્ટેટ ઓફ પંજાબ અને અન્ય (૧૯૯૮) ૨ એસ.સી.સી. ૫૨૩ – આધાર રાખ્યો.

૧.૫. કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજરની કલમ ૯૬(૩) મુજબ, પક્ષકારોની સંમતિથી કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા હુકમનામા સામે કોઈ અપીલ ચાલવાપાત્ર નથી. હાઈકોર્ટના વાદગ્રસ્ત ચુકાદા અને હુકમનું, ખાસ કરીને સમાપન ફકરાનું વાંચન સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે તે સંમતિ આધારિત હુકમ છે. આમ, અનુચ્છેદ

૧૩૬ હેઠળ, સામાન્ય રીતે આ કોર્ટ હાઇકોર્ટના હુકમમાં હસ્તક્ષેપ કરશે નહીં જેણે યોગ્ય ન્યાય કર્યો છે. [પેરા ૧૩ અને ૧૪]

૧.૬. નોટિસનો આદેશ કરતી વખતે હાઇકોર્ટના વાદગ્રસ્ત હુકમ પર મનાઈહુકમ આપવામાં આવ્યો હોવાથી, પ્રતિવાદી નં. ૩ ને રૂ. ૧૧,૪૨,૫૯૦/- ચૂકવવા માટે આજથી ૩ મહિનાનો સમય આપવામાં આવે છે અને કસૂર થાય તે સંજોગોમાં હાઇકોર્ટના નિર્દેશો લાગુ અને અમલમાં મૂકવાના રહેશે. પ્રતિવાદી નં. ૧, ૨, ૪ થી ૭ ને વેચાણ અવેજ પેટે મળેલી રૂ. ૧,૫૩,૦૦૦/- ની રકમ ચૂકવણીની તારીખથી ૯ ટકાના દરે વ્યાજ સાથે આજથી આઠ અઠવાડિયાના સમયગાળામાં વાદીને પરત કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે. [પેરા ૧૫]

કેસ લો સંદર્ભ:

ચુકાદાનો સંદર્ભ	પરિણામ / અસર	પેરા
(૨૦૦૬) ૭ એસ.સી.સી. ૪૭૦	આધાર રાખ્યો	પેરા ૯
(૨૦૦૨) ૫ એસ.સી.સી. ૪૮૧	આધાર રાખ્યો	પેરા ૯
(૧૯૮૭) પૂરક એસ.સી.સી. ૩૪૦	આધાર રાખ્યો	પેરા ૯
(૧૯૮૨) ૨	આધાર રાખ્યો	પેરા ૧૧

એસ.સી.સી. ૪૬૩		
(૨૦૦૩) ૯ એસ.સી.સી. ૫૧૯	આધાર રાખ્યો	પેરા ૧૧
(૨૦૦૩) ૬ એસ.સી.સી. ૫૯૫	આધાર રાખ્યો	પેરા ૧૧
(૨૦૦૩) ૭ એસ.સી.સી. ૫૪૬	આધાર રાખ્યો	પેરા ૧૧
(૧૯૬૩) ૨ એસ.સી.આર. ૨૦૮	આધાર રાખ્યો	પેરા ૧૨
(૧૯૯૮) ૨ એસ.સી.સી. ૫૨૩	આધાર રાખ્યો	પેરા ૧૨

સિવિલ એપેલેટ જ્યુરિસ્ટિક્શન: સિવિલ અપીલ નં. ૪૨૭૯-૪૨૮૦/૨૦૧૧

આર.એફ.એ. નં. ૫૨/૨૦૦૦ માં કર્ણાટક હાઈકોર્ટ, બેંગ્લોરના તારીખ ૦૩.૦૩.૨૦૦૯ ના ચુકાદા અને હુકમ તેમજ પરચૂરણ સિવિલ નં. ૧૩૪૭૪/૨૦૦૯ માં તારીખ ૨૮.૦૮.૨૦૦૯ ના હુકમ સામે.

અપીલકર્તા તરફથી: એસ. એન. ભટ, અધિવક્તા.

સામાવાળાઓ તરફથી: પી. પી. રાવ, મહાલક્ષ્મી પવાની, ઉત્સવ સિદ્ધુ, ફિલ્ડા મુનીસ, જી. બાલાજી, અપેક્ષા શરણ, અધિવક્તાઓ.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ પી. સથાસિવમ દ્વારા આપવામાં આવેલ:

૧. રજા આપવામાં આવે છે.

૨. આ અપીલો આર.એફ.એ. નં. ૫૨/૨૦૦૦ માં કર્ણાટક હાઈકોર્ટ, બેંગ્લોરની ડિવિઝન બેન્ચના આખરી ચુકાદા અને હુકમ તારીખ ૦૩.૦૩.૨૦૦૯ તેમજ આર.એફ.એ. નં. ૫૨/૨૦૦૦ માં પરચૂરણ સિવિલ નં. ૧૩૪૭૪/૨૦૦૯ માં તારીખ ૨૮.૦૮.૨૦૦૯ ના હુકમ સામે નિર્દેશિત છે, જેના દ્વારા હાઈકોર્ટે અનુક્રમે અપીલનો નિકાલ કર્યો હતો અને અરજી રદ કરી હતી.

૩. ટૂંકી હકીકતો:

(એ) પ્રશ્નવાળી મિલકત મૂળ સી. એસ. અબ્દુલ મોમિન શરીફની માલિકીની હતી અને તેઓ તેમના પત્ની હઝીબા તબસ્સુમ અને પ્રતિવાદી નં. ૧, ૨ અને ૪ (પુત્રો), પ્રતિવાદી નં. ૫ થી ૭ (પુત્રીઓ) અને અબ્દુલ મોમિન શરીફના પુત્ર સ્વર્ગસ્થ ઈસ્માઈલ શરીફના પુત્ર એવા પ્રતિવાદી નં. ૩ ને પાછળ છોડીને અવસાન પામ્યા હતા. તેમના અવસાન પછી, દરેક હયાત પુત્ર ૨/૧૧ માં હિસ્સાના અને દરેક પુત્રી મિલકતમાં ૧/૧૧ માં હિસ્સાના ઉત્તરાધિકારી બન્યા. અનુસૂચિત મિલકતનું વિભાજન અવ્યવહારુ હોવાથી, પ્રતિવાદી નં. ૧, ૨ અને ૪ થી ૭ અનુસૂચિત મિલકત વેચવા અને વેચાણની ઉપજ પોતાની વચ્ચે

વહેંચવા ઈચ્છતા હતા. તારીખ ૦૨.૦૫.૧૯૮૮ ના રોજ, તેઓએ રૂ. ૩,૧૦,૦૦૦/- ના અવેજ પેટે વિમલેશ્વર નાગપ્પા શેટ-વાદી (અહીં અપીલકર્તા) ને મિલકત વેચવા સંમતિ આપી, બાનાખત કરી આપ્યો અને રૂ. ૧૦,૦૦૦/- નો એડવાન્સ અવેજ મેળવ્યો. ત્યારબાદ, તારીખ ૦૬.૦૫.૧૯૮૮ ના રોજ સી. એસ. અબ્દુલ મોમિન શરીફના પત્નીનું અવસાન થયું.

(બી) તારીખ ૧૫.૦૬.૧૯૮૮ સુધીમાં, વાદીએ જુદી જુદી તારીખોએ કુલ મળીને રૂ. ૧,૫૩,૦૦૦/- ની રકમ ચૂકવી હતી. પ્રતિવાદીઓએ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપ્યો ન હોવાથી, વાદીએ ચિકમંગલુર ખાતે સિવિલ જજની કોર્ટમાં ઓ.એસ. નં. ૯૧/૧૯૮૧ થી વિશિષ્ટ પાલન માટે દાવો દાખલ કર્યો. તારીખ ૦૧.૧૦.૧૯૮૮ ના હુકમ દ્વારા, ટ્રાયલ કોર્ટે વાદીની તરફેણમાં દાવો મંજૂર કર્યો અને પ્રતિવાદીઓને તારીખ ૦૨.૦૫.૧૯૮૮ ના બાનાખતની શરતો અનુસાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા નિર્દેશ આપ્યો. ટ્રાયલ કોર્ટના સદર ચુકાદા અને હુકમનામાથી વ્યથિત થઈને, પ્રતિવાદી નં. ૨, ૩ અને ૭ એ કર્ણાટક હાઈકોર્ટ, બેંગ્લોર સમક્ષ આર.એફ.એ. નં. ૫૨/૨૦૦૦ થી અપીલ દાખલ કરી.

(સી) હાઈકોર્ટે અપીલકર્તાઓ અને સામાવાળાઓના વકીલની રજૂઆત ધ્યાને લઈને, મિલકતની બજાર કિંમત રૂ. ૩૦૦/- પ્રતિ ચોરસ ફૂટ નક્કી કરી. મિલકતનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૪,૬૫૫ ચોરસ ફૂટ (૪૮' x ૯૦') છે, તેથી, મિલકતની

કુલ બજાર કિંમત રૂ. ૧૩,૯૬,૫૦૦/- થશે. હાઈકોર્ટે તેના તારીખ ૦૩.૦૩.૨૦૦૯ ના ચુકાદા દ્વારા એવું ઠેરવતા કે પ્રતિવાદી નં. ૩ બાનાખતમાં પક્ષકાર નહોતા અને તેઓ વાદીને કિંમત ચૂકવીને ૯/૧૧ મો હિસ્સો ખરીદવાનો પ્રસ્તાવ મૂકે છે અને ૯/૧૧ માં હિસ્સાની કિંમત રૂ. ૧૧,૪૨,૫૯૦/- થશે અને વાદી તરફથી મળેલી સૂચનાથી વાદીના વકીલે એવી શરતે સદર પ્રસ્તાવ સ્વીકાર્યો હતો કે પ્રતિવાદી નં. ૩ ત્રણ મહિનાની અંદર સદર રકમ ચૂકવશે, અને કસૂર થાય તો વાદી વિશિષ્ટ પાલનની દાદ મેળવવા માટે હકદાર બનશે, મિલકતનું અનુકૂળ વિભાજન કરીને દાવાવાળી મિલકતમાં ૯/૧૧ વિસ્તાર પૂરતા તેમના હિસ્સાનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા પ્રતિવાદી નં. ૧, ૨ અને ૪ થી ૭ ને નિર્દેશ આપીને અપીલનો નિકાલ કર્યો હતો.

(ડી) ત્યારબાદ, આર.એફ.એ. નં. ૫૨/૨૦૦૦ માં પરચૂરણ સિવિલ નં. ૧૩૪૭૪/૨૦૦૯ થી ચુકાદામાંથી કેટલાક શબ્દો રદ કરવા માટે અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી અને તે રદ કરવામાં આવી હતી. અપીલમાં હાઈકોર્ટના ચુકાદાને અને અરજીમાં કરાયેલા હુકમને પડકારતા, અપીલકર્તા-વાદીએ આ કોર્ટ સમક્ષ વિશેષ રજા અરજીઓ દ્વારા આ અપીલો દાખલ કરી છે.

૪. અપીલકર્તા તરફથી વિદ્વાન વકીલ શ્રી એસ. એન. ભટ અને સામાવાળાઓ તરફથી વિદ્વાન વરિષ્ઠ અધિવક્તા શ્રી પી. પી. રાવને સાંભળવામાં આવ્યા.

૫. એ બાબત નિર્વિવાદ છે કે પ્રશ્નવાળી મિલકત અબ્દુલ મોમિન શરીફની માલિકીની હતી. તેમના અવસાન પછી, દરેક હયાત પુત્ર ૨/૧૧ માં હિસ્સાના અને દરેક પુત્રી ૧/૧૧ માં હિસ્સાના ઉત્તરાધિકારી બન્યા. એ બાબત પણ નિર્વિવાદ છે કે બાનાખત માત્ર પ્રતિવાદી નં. ૧, ૨ અને ૪ થી ૭ દ્વારા જ કરી આપવામાં આવ્યો હતો. પ્રતિવાદી નં. ૧, ૨ અને ૪ થી ૭ નો કુલ હિસ્સો ૮/૧૧ થાય છે અને પ્રતિવાદી નં. ૩ કે જેઓ બાનાખત કરી આપવામાં જોડાયા ન હતા તેમનો હિસ્સો ૨/૧૧ થાય છે. પ્રતિવાદી નં. ૩ બાનાખતમાં પક્ષકાર ન હોવાથી, તેઓ પોતાના હિસ્સા પૂરતા અન્ય પ્રતિવાદીઓ દ્વારા કરવામાં આવેલા બાનાખતથી બંધાયેલા નથી.

૬. પુરાવા અને સામગ્રી પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે દાવાવાળી મિલકત રહેણાંક મકાન છે. તે સંજોગોમાં, પાર્ટિશન એક્ટ, ૧૮૮૩ ની કલમ ૪ સુસંગત છે જે નીચે મુજબ વંચાય છે:—

“૪. રહેણાંક મકાનમાં હિસ્સાના તબદીલદાર દ્વારા ભાગલાનો દાવો.—

(૧) જ્યાં અવિભાજિત કુટુંબના રહેણાંક મકાનનો હિસ્સો એવી વ્યક્તિને તબદીલ કરવામાં આવ્યો હોય કે જે આવા કુટુંબની સભ્ય ન હોય અને આવો તબદીલદાર ભાગલા માટે દાવો માંડે, તો જો કુટુંબનો કોઈપણ સભ્ય હિસ્સેદાર હોઈ આવા તબદીલદારનો હિસ્સો ખરીદવાની બાંધધરી આપે, તો કોર્ટ યોગ્ય જણાય તે રીતે આવા હિસ્સાનું મૂલ્યાંકન કરશે અને આવા હિસ્સેદારને તે હિસ્સો વેચવાનો નિર્દેશ કરશે, અને તે સંબંધે તમામ

જરૂરી અને યોગ્ય નિર્દેશો આપી શકશે.

(૨) જો પેટા-કલમ (૧) માં વર્ણવેલ કોઈપણ કિસ્સામાં કુટુંબના બે કે તેથી વધુ સભ્યો આવા હિસ્સેદાર હોઈ વ્યક્તિગત રીતે આવો હિસ્સો ખરીદવાની બાંયધરી આપે, તો કોર્ટ છેલ્લી પૂર્વગામી કલમની પેટા-કલમ (૨) દ્વારા નિર્ધારિત પ્રક્રિયાને અનુસરશે.”

ઉપરોક્ત જોગવાઈને ધ્યાને લેતા, પ્રતિવાદી નં. ૩ ને ખરીદી કરવાનો અધિકાર છે જેથી અન્ય પ્રતિવાદીઓના હિસ્સા ખરીદવાનો ન્યાયિક હક ધરાવતી બહારની વ્યક્તિને બાકાત રાખી શકાય.

૭. એ નિર્દેશ કરવો સુસંગત છે કે વાદી વાકેફ હતા કે સગીર વયના પ્રતિવાદી નં. ૩ નો મિલકતમાં હિસ્સો હતો અને સદર સગીરના વાલી તરીકે પ્રતિવાદી નં. ૨ ની નિમણૂક માટે અન્ય પ્રતિવાદીઓ દ્વારા સિવિલ કોર્ટ સમક્ષ કરવામાં આવેલી અરજી આગળ ચલાવવામાં આવી નહોતી અને વાસ્તવમાં તે રદ કરવામાં આવી હતી, પરિણામે, તેમનો હિસ્સો વાદીને વેચાયા વગરનો રહ્યો હતો.

૮. વાસ્તવમાં, તારીખ ૦૨.૦૫.૧૯૮૮ ના બાનાખતમાં પ્રતિવાદી નં. ૩ નો અથવા મિલકતમાં તેમના હિસ્સાનો બિલકુલ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો નથી. તેમ છતાં, દાવામાં વાદીએ સ્પષ્ટપણે પ્રતિવાદી નં. ૩ નો હિસ્સો સ્વીકાર્યો હતો કે જેઓ સગીર હતા અને એ હકીકત પણ સ્વીકારી હતી કે સગીર માટે કોઈ વાલી નીમવામાં આવ્યા ન હતા અને પ્રતિવાદી નં. ૨ તેમના કુદરતી વાલી ન હતા.

પ્રતિવાદી નં. ૩ અન્ય સહ-હિસ્સેદારો સાથે જોડાયા વિના, સગીરના હિસ્સા સહિત સમગ્ર મિલકત માટે વાદી સાથે વેચાણનો કોઈ કરાર થઈ શક્યો ન હોત. પરિણામે, સમગ્ર મિલકતને આવરી લેતો બાનાખત વ્યર્થ અને નિષ્પ્રભાવી હતો.

૯. એ પ્રસ્થાપિત કાયદો છે કે સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ, ૧૯૬૩ ની કલમ ૨૦ વિવેકાધીન સત્તાઓ પ્રદાન કરે છે. [જુઓ: એમ. મીનાક્ષી અને અન્ય વિરુદ્ધ મેતાદિન અગ્રવાલ (૨૦૦૬) ૭ એસ.સી.સી. ૪૭૦, નિર્મલા આનંદ વિરુદ્ધ એડવેન્ટ કોર્પોરેશન (પી) લિ. અને અન્ય (૨૦૦૨) ૫ એસ.સી.સી. ૪૮૧, પરકુન્નન વીટિલ જોસેફ્સ સન મેથ્યુ વિરુદ્ધ નેદુમ્બરા કરુવિલાસ સન અને અન્ય (૧૯૮૭) પૂરક એસ.સી.સી. ૩૪૦]. એ પણ સુસ્થાપિત છે કે શહેરી વિસ્તારોમાં મિલકતના મૂલ્યમાં ખૂબ ઝડપથી વધારો થાય છે અને લાંબા સમયગાળા પછી વિશિષ્ટ પાલનની મંજૂરી આપવી ન્યાયસંગત રહેશે નહીં.

૧૦. હાઈકોર્ટ સમક્ષના આ તમામ ભૌતિક પાસાઓ ઉપરાંત, વાદી/હાલના અપીલકર્તા સહિત બંને પક્ષકારો વ્યાજબી બજાર મૂલ્યાંકન માટે સંમત થયા હતા. આ હકીકતલક્ષી સ્થિતિ હાઈકોર્ટના ચુકાદાના પેરા ૭ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે જે નીચે મુજબ વંચાય છે:—

“૭. અપીલકર્તાઓ અને સામાવાળાઓના વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે મિલકતની બજાર કિંમત રૂ. ૩૦૦/- પ્રતિ ચોરસ ફૂટ છે. મિલકતનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૪,૬૫૫ ચોરસ ફૂટ (૪૮' x ૯૦') છે. મિલકતની કુલ બજાર કિંમત રૂ. ૧૩,૯૬,૫૦૦/- થશે. ૯/૧૧ માં હિસ્સાની કિંમત રૂ.

૧૧,૪૨,૫૯૦/- થશે. પ્રતિવાદી નં. ૩ વાદીને કિંમત ચૂકવીને ૯/૧૧ મો હિસ્સો ખરીદવાનો પ્રસ્તાવ મૂકે છે. વાદીના વકીલે વાદીની સૂચનાઓ અનુસાર એવી શરતે સદર પ્રસ્તાવ સ્વીકાર્યો હતો કે પ્રતિવાદી નં. ૩ એ ત્રણ મહિનાની અંદર સદર રકમ ચૂકવવી જોઈએ. કસૂર થાય તો, વાદી વિશિષ્ટ પાલનની દાદ મેળવવા હકદાર બનશે. પ્રતિવાદી નં. ૧, ૨ અને ૪ થી ૭ મિલકતનું અનુકૂળ વિભાજન કરીને દાવાવાળી મિલકતમાં ૯/૧૧ વિસ્તાર પૂરતા તેમના હિસ્સાનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે. તદનુસાર, અપીલનો નિકાલ કરવામાં આવે છે.”

૧૧. વાદગ્રસ્ત ચુકાદા અને હુકમમાં નોંધાયા મુજબ હાઈકોર્ટ સમક્ષ વકીલ દ્વારા કરવામાં આવેલા નિવેદનને આ કોર્ટ સમક્ષ પડકારી શકાય નહીં. [જુઓ: સ્ટેટ ઓફ મહારાષ્ટ્ર વિરુદ્ધ રામદાસ શ્રીનિવાસ નાયક અને અન્ય (૧૯૮૨) ૨ એસ.સી.સી. ૪૬૩, શંકર કે. મંડલ અને અન્ય વિરુદ્ધ સ્ટેટ ઓફ બિહાર અને અન્ય (૨૦૦૩) ૯ એસ.સી.સી. ૫૧૯, રૂપ કુમાર વિરુદ્ધ મોહન થેદાની (૨૦૦૩) ૬ એસ.સી.સી. ૫૯૫, ગુરુવાયુર દેવસ્વમ મેનેજિંગ કમિટી અને અન્ય વિરુદ્ધ સી. કે. રાજન અને અન્ય (૨૦૦૩) ૭ એસ.સી.સી. ૫૪૬]

૧૨. એ પણ સ્પષ્ટ છે કે હાઈકોર્ટે તારીખ ૦૩.૦૩.૨૦૦૯ ના વાદગ્રસ્ત ચુકાદામાં નોંધ્યું છે કે વકીલ વાદી તરફથી મળેલી સૂચનાઓ સાથે સંમત થયા હતા અને ઉપરોક્ત આર.એફ.એ. માં પરચૂરણ સિવિલ નં. ૧૩૪૭૪/૨૦૦૯ માં તારીખ ૨૮.૦૮.૨૦૦૯ ના પોતાના હુકમમાં આ હકીકતનો પુનરોચ્ચાર કર્યો

હતો જ્યારે અહીં અપીલકર્તાના વકીલની એવી દલીલ નકારી કાઢી હતી કે તેમણે સંમતિ આપી ન હતી કે તેમની પાસે તેમના અસીલ તરફથી કોઈ સૂચનાઓ ન હતી. હકીકતના પ્રશ્ન પર વકીલ દ્વારા કરવામાં આવેલી કબૂલાત અસીલ પર બંધનકર્તા છે, પરંતુ જો તે કાયદાના પ્રશ્ન પર હોય, તો તે બંધનકર્તા નથી. [જુઓ: નેદુનુરી કામેશ્વરમ્મા વિરુદ્ધ સંપતિ સુબ્બા રાવ અને અન્ય (૧૯૬૩) ૨ એસ.સી.આર. ૨૦૮, ૨૨૫, બી. એસ. બાજવા અને અન્ય વિરુદ્ધ સ્ટેટ ઓફ પંજાબ અને અન્ય (૧૯૯૮) ૨ એસ.સી.સી. ૫૨૩, ૫૨૫-૫૨૬]

૧૩. અગાઉ જણાવ્યા મુજબ અને હાઈકોર્ટના વાદગ્રસ્ત ચુકાદા અને હુકમનું, વધુ ખાસ કરીને પેરા ૭ નું વાંચન, જે સમાપન ફરો છે, તે સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે તે સંમતિ આધારિત હુકમ છે. કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજરની કલમ ૯૬(૩) મુજબ, પક્ષકારોની સંમતિથી કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા હુકમનામા સામે કોઈ અપીલ ચાલવાપાત્ર નથી.

૧૪. આ તમામ કારણોસર, ખાસ કરીને હાઈકોર્ટના વાદગ્રસ્ત ચુકાદા અને હુકમના પેરા ૭ માં નોંધાયેલી હકીકતના નિવેદનને આધારે, અનુચ્છેદ ૧૩૬ હેઠળ, સામાન્ય રીતે આ કોર્ટ હાઈકોર્ટના એવા હુકમમાં હસ્તક્ષેપ કરશે નહીં જેણે યોગ્ય ન્યાય કર્યો છે.

૧૫. આ કોર્ટે તારીખ ૦૮.૦૭.૨૦૧૦ ના રોજ નોટિસનો આદેશ કરતી વખતે હાઈકોર્ટના વાદગ્રસ્ત હુકમ પર મનાઈહુકમ આપ્યો હોવાથી, પ્રતિવાદી નં. ૩ ને વાદગ્રસ્ત ચુકાદાના પેરા ૭ માં દર્શાવેલ રકમ ચૂકવવા માટે આજથી ૩

મહિનાનો સમય આપવામાં આવે છે અને કસૂર થાય તે સંજોગોમાં તે જ પેરામાં આપેલા હાઈકોર્ટના નિર્દેશો લાગુ અને અમલમાં મૂકવાના રહેશે. પ્રતિવાદી નં. ૧, ૨, ૪ થી ૭ ને વેચાણ અવેજ પેટે મળેલી રૂ. ૧,૫૩,૦૦૦/- ની રકમ ચૂકવણીની તારીખથી ૯ ટકાના દરે વ્યાજ સાથે આજથી આઠ અઠવાડિયાના સમયગાળામાં વાદીને પરત કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે.

૧૬. તદનુસાર, અપીલો નિષ્ફળ જાય છે અને ઉપરોક્ત નિર્દેશ સાથે રદ કરવામાં આવે છે. ખર્ચ અંગે કોઈ આદેશ નથી.

અપીલો રદ 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.