

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 judgement 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 judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====

રામભાઉ નામદેવ ગજરે

વિરુદ્ધ

કાયદાકીય પ્રતિનિધિઓ દ્વારા નારાયણ બાપૂજી ધોત્રા (મૃતક)

૨૫ ઓગસ્ટ, ૨૦૦૫

[ન્યાયમૂર્તિ અશોક ભાન અને એસ. એચ. કાપડિયા]

મિલકત હસ્તાંતરણ કાયદો, ૧૮૮૨:

કલમ ૫૩-એ અને ૫૪-આંશિક કામગીરી-સૂચિત વેપારીની તરફેણમાં વેચાણ કરવા માટેનો કરાર-વાંડી ત્રીજી વ્યક્તિની તરફેણમાં વેચાણ કરવા માટેના કરારનો અમલ કરે છે-કહેવાતી ત્રીજી વ્યક્તિ સામે મૂળ હસ્તાંતરણકર્તા દ્વારા કબજો મેળવવા માટે દાવો-કલમ ૫૩-એ-હેલ્ડનો લાભ લેનાર સામાવાળા, આંશિક કામગીરીનો સિદ્ધાંત પ્રસ્તાવિત હસ્તાંતરણકર્તા દ્વારા તેના સ્થાનાંતરણકર્તા અથવા તેના હેઠળ દાવો કરતી કોઈપણ વ્યક્તિ સામે મેળવી

શકાય છે, ત્રીજી વ્યક્તિ દ્વારા નહીં કે જેની સાથે મૂળ સ્થાનાંતરણકર્તાને કરારની ગોપનીયતા નથી-આંશિક કામગીરીનો સિદ્ધાંત.

સામાવાળા-અપીલકર્તાના હિતમાં પૂર્વવર્તીએ, પોતાને ચોક્કસ કૃષિ જમીનનો માલિક હોવાનો દાવો કરીને, કબજો માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો, જેમાં જણાવ્યું હતું કે સામાવાળા-અપીલકર્તાએ તેને ખોટી રીતે ઉક્ત જમીનમાંથી હાંકી કાઢ્યો હતો. સામાવાળાનું વલણ એ હતું કે વાદીએ એક 'પી' ની તરફેણમાં દાવાની જમીનના વેચાણના કરારને અમલમાં મૂક્યો હતો, સૂચિત હસ્તાંતરણકર્તા, વિચારણાની સંપૂર્ણ રકમની પ્રાપ્તિ પછી અને બાદમાં સામાવાળાની તરફેણમાં વેચાણના વધુ કરારને અમલમાં મૂક્યો હતો અને કરારની આંશિક કામગીરીમાં તેને દાવાની જમીનના કબજામાં મૂક્યો હતો; અને તેથી સામાવાળા મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૫૩-એ માં સમાવિષ્ટ ભાગની કામગીરીના ન્યાયી સિદ્ધાંતના આધારે તેના કબજાની સુરક્ષા કરવાનો હકદાર હતો. મુકદ્દમાનો ચુકાદો ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો પરંતુ પ્રથમ અપીલ કોર્ટ દ્વારા તેને રદ કર્યો હતો. જો કે, વડી અદાલત એવું માન્યું હતું કે સામાવાળા કાયદાની કલમ ૫૩-એ હેઠળ તેના કબજાની સુરક્ષા માટે હકદાર નથી. તેનાથી અસંતુષ્ટ સામાવાળાએ હાલની અપીલ દાખલ કરી હતી.

અરજી નામંજૂર કરતાં કોર્ટે

ઠરાવ્યું:૧. ૧. મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ની કલમ ૫૩-

Aમાં સૂચિત આંશિક કામગીરીના સિદ્ધાંતનો લાભ પ્રસ્તાવિત હસ્તાંતરણકર્તા તેના હસ્તાંતરણકર્તા અથવા તેના હેઠળ દાવો કરતી કોઈપણ વ્યક્તિ સામે લઈ શકે છે, ત્રીજી વ્યક્તિ સામે નહીં કે જેની સાથે તેની પાસે કરારની ગોપનીયતા નથી. તે ઇક્વિટીમાં મૂળ ધરાવે છે અને પ્રસ્તાવિત હસ્તાંતરણ મેળવનારને મૂળ માલિક સામે કબજામાં રહેવા માટે રક્ષણ પૂરું પાડે છે, જે પ્રસ્તાવિત હસ્તાંતરણ મેળવનાર કલમ ૫૩-એની અન્ય શરતોને સંતોષે તો હસ્તાંતરણ મેળવનારને વેચવા માટે સંમત થયા છે. તે કરારની આંશિક કામગીરીમાં સૂચિત વિકેતાને આપવામાં આવેલી મિલકતનો કબજો મેળવવા માટે મૂળ માલિક સામે ન્યાયી અવરોધ તરીકે કામ કરે છે. તાત્કાલિક કેસમાં, અપીલકર્તા અને સામાવાળા, મૂળ માલિક વચ્ચે દાવાની જમીનના સંબંધમાં કોઈ કરાર થયો ન હતો. અપીલકર્તાને દાવાની જમીનનો કબજો સામાવાળા દ્વારા નહીં પરંતુ સૂચિત હસ્તાંતરણકર્તા દ્વારા વેચાણ કરારના આધારે આપવામાં આવ્યો છે; તેથી, કરારની ગોપનીયતા સૂચિત હસ્તાંતરણકર્તા અને અપીલકર્તા વચ્ચે હોય છે, અપીલકર્તા અને સામાવાળા વચ્ચે નહીં. અપીલકર્તા ત્રીજો પક્ષ હોવાથી અને જે વ્યવહાર પર રોક લગાવાય છે તેની ગુપ્ત માહિતી ન હોવાથી તેનો કોઈ લાભ લઈ શકતો નથી. [૮૨૩-C-E; ૮૨૫-C-E]

શ્રીમંત શામરાવ સૂર્યવંશી અને અન્ય વિ. પ્રહલાદ ભૈરોબા સૂર્યવંશી,
(૨૦૦૨) ૩ એસસીસી ૬૭૬, નો સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો.

૧.૨. વેચવાનો કરાર દાવાની મિલકતમાં સૂચિત વિકેતા પર વ્યાજ પેદા કરતું નથી. સૂચિત હસ્તાંતરણકર્તા પાસે હસ્તાંતરણીય વ્યાજ નહોતું જે તે અપીલકર્તા સાથે વેચાણનો કરાર કરીને અપીલકર્તાને પહોંચાડી શકે. સંજોગો હેઠળ અપીલકર્તાને જમીનના માલિક એટલે કે સામાવાળા સામે તેના કબજાની સુરક્ષા કરવાનો ન્યાયી અધિકાર નથી. અપીલકર્તા કલમ ૫૩-A ના અર્થમાં હસ્તાંતરણકર્તા નથી. અપીલકર્તાને સૂચિત હસ્તાંતરણકર્તા દ્વારા દાવાની જમીનનો માલિકી અથવા ન્યાયી હક મળ્યો ન હતો કારણ કે પત્રને પોતે મિલકતમાં કોઈ અધિકાર નહોતો. [૮૨૩-એફ; ૮૨૫-ઈ-એફ]

યુપી રાજ્ય v. જિલ્લા ન્યાયાધીશ અને અન્યો, [૧ ૯૯૭] ૧ એસ. સી.
સી. ૪૯૬, પર આધાર રખાયો.

દીવાની અપીલીય હક્કમત: દીવાની અપીલ નંબર ૪૬૧૦/૨૦૦૦.

બોમ્બે વડી અદાલતની બીજી અપીલ નંબર ૨૦૫/૧૯૮૪ માં ૦૭. ૧૦.
૧૯૯૯ ના રોજનાયુકાદા અને આદેશમાંથી.

અપીલકર્તા તરફે એસ. એમ. જાધવા માટે બી. એન. દેશમુખ, વેંકટેશ્વર રાવ અનુમોલુ.

સામાવાળાઓ તરફે ડૉ. એન. એમ. ઘાટતે, એસ. વી. દેશપાંડે અને સુશ્રી અનુરાધા રુસ્તોગી.

અદાલતનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તી ભાન દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો.

સામાવાળા/અપીલકર્તા (ત્યારબાદ "અપીલકર્તા" તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) એ બીજી અપીલ નંબર ૨૦૫/૧૯૮૪ માં ઉચ્ચ અદાલતના ચુકાદા સામે આ અપીલ દાખલ કરી છે, જેમાં વડી અદાલત પ્રથમ અપીલ અદાલત દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને હુકમને ઉલટાવીને દીવાની કોર્ટ, જાલના દ્વારા દાવો નંબર ૧૮૪/૧૯૭૪ માં પસાર કરાયેલા આદેશને પુનઃસ્થાપિત કર્યો છે. ટ્રાયલ કોર્ટે નારાયણ બાપૂજી ધોત્રા (મૃત) દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા દાવાનો ચુકાદો આપ્યો હતો, જે હવે તેમના કાનૂની પ્રતિનિધિઓ (ત્યારબાદ "સામાવાળા" તરીકે ઓળખાય છે) દ્વારા રજૂ થાય છે.

વિવાદાસ્પદ મિલકત મહારાષ્ટ્ર રાજ્યમાં તાલુકા જાલના ખાતે જામ્બવાડી ગામમાં આવેલી ૧૮ એકર અને ૨૩ ગુંઠાની જમીન ધરાવતી સર્વે નંબર ૯૪

ધરાવતી કૃષિ જમીન છે. સામાવાળા જે દાવાની જમીનનો માલિક હતો તેણે જમીનના કબજા માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો કે અપીલકર્તાએ તેને એપ્રિલ, ૧૯૬૫માં દાવાની જમીનમાંથી ખોટી રીતે બેદખલ કરી હતી. તેમના જણાવ્યા અનુસાર, તેઓ સૂટની જમીનના માલિક હતા, જે તેમની સ્વ-હસ્તગત મિલકત હતી. એવું દર્શાવવામાં આવ્યું હતું કે તેમના ભાઈ દ્વારા પૂર્વજોની મિલકતના ભાગલા અને કબજા માટે દાખલ કરવામાં આવેલા સ્પેશિયલ દીવાની સ્યુટ નંબર ૨૦/૧૯૬૨ માં અન્ય જમીનો સાથે દાવાની જમીન તેમના હિસ્સામાં છોડી દેવામાં આવી હતી.

અપીલકર્તાએ દાવાનો વિરોધ કરતા દલીલ કરી હતી કે, અન્ય બાબતોની સાથે સાથે, નારાયણ બાપૂજી ધોત્રા, મૂળ વાદી અને તેમના ભાઈ મનોહર, તારીખ ૧૬. ૦૬. ૧૯૬૧ના રોજના વેચાણ કરાર હેઠળ, દાવાની જમીન પીશોરીલાલ પંજાબીને વેચવા માટે સંમત થયા હતા, જેમણે સંપૂર્ણ રકમ ચૂકવી હતી અને વેચાણ કરારના ભાગરૂપે જમીનનો કબજો મેળવ્યો હતો. તે પિશોરીલાલે ૦૧. ૦૮. ૧૯૬૧ના રોજ અપીલકર્તાની તરફેણમાં દાવાની જમીનના વેચાણના કરારને અમલમાં મૂક્યો. કે તેણે પીશોરીલાલને વળતરની સંપૂર્ણ રકમ ચૂકવી હતી અને તારીખ ૦૧. ૦૮. ૧૯૬૧ના રોજના કરારના આંશિક પ્રદર્શનમાં પીશોરીલાલ દ્વારા દાવાની જમીનનો કબજો આપવામાં આવ્યો હતો. એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે કરારની આંશિક કામગીરીમાં તે

દાવાની જમીનનો કબજો ધરાવતો હોવાથી, તે મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૫૩-એ (ત્યારબાદ "અધિનિયમ" તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) ની દ્રષ્ટિએ તેના કબજાની સુરક્ષા માટે હકદાર છે.

ટ્રાયલ કોર્ટ રેકૉર્ડ પરના પુરાવાને ધ્યાનમાં લીધા પછી એવા નિષ્કર્ષ પર આવી હતી કે માત્ર વેચાણનો કરાર હસ્તાંતરણકર્તાની તરફેણમાં કોઈ અધિકાર અથવા હક પેદા કરવામાં અસમર્થ છે. તે કે ૧૬. ૦૬. ૧૯૬૧ ના વેચાણ કરારના આધારે પિશોરીલાલની તરફેણમાં દાવાની જમીનમાં કોઈ અધિકાર કે વ્યાજ બનાવવામાં આવ્યું ન હતું. નારાયણ બાપૂજી ધોત્રા અને પિશોરીલાલ વચ્ચે વેચાણનો મૂળ કરાર નોંધમાં મૂકવામાં આવ્યો ન હતો અને પ્રદર્શન ૧૬/૧ D તરીકે રજૂ કરાયેલી પ્રમાણિત નકલ સાબિત થઈ ન હતી. અપીલકર્તા તેની સાથે વેચાણનો કરાર કરતા પહેલા પિશોરીલાલનું બિરુદ નક્કી કરવામાં યોગ્ય કાળજી લેવામાં નિષ્ફળ ગયો હતો. તે ખૂબ જ અસંભવિત હતું કે અપીલકર્તાને વાદી અને તેના ભાઈ અને પિશોરીલાલ વચ્ચેના દાવાની પેન્ડન્સી વિશે કોઈ જાણકારી નહોતી. એવું પણ માનવામાં આવ્યું હતું કે અપીલકર્તા વાદી/સામાવાળા સામે કાયદાની કલમ ૫૩-એ હેઠળ તેના કબજાનો બચાવ કરી શકતો નથી. નોંધાયેલા તારણોને ધ્યાનમાં રાખીને ટ્રાયલ કોર્ટે સામાવાળાની તરફેણમાં કબજો કરવા માટે હુકમનામું પસાર કરવા માટે આગળ વધ્યું.

ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને હુકમ સામે નારાજ, અપીલકર્તાએ અપીલ દાખલ કરી. પ્રથમ અપીલ અદાલતે અલગ ઢ્રષ્ટિકોણ અપનાવીને ટ્રાયલ કોર્ટના ચુકાદાને રદ કર્યો હતો અને વાદી/સામાવાળા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા દાવાને ફગાવી દીધો હતો. પ્રથમ અપીલ અદાલત એવા નિષ્કર્ષ પર આવી હતી કે અપીલકર્તાએ કિશોરીલાલ દ્વારા તેની તરફેણમાં કરવામાં આવેલા વેચાણ કરારના આધારે દાવાની જમીનનો ન્યાયી/માલિકી હક મેળવ્યો હતો. તેથી, કાયદાની કલમ ૫૩-એ હેઠળ તેના કબજાની સુરક્ષા કરવાનો હકદાર છે.

મૂળ વાદી/સામાવાળા મૃત્યુ પામ્યા હતા. તેમના કાનૂની પ્રતિનિધિઓ (હવે સામાવાળા) એ વડી અદાલતમાં બીજી અપીલ દાખલ કરી હતી. જો કે, બીજી અપીલ દાખલ કરતી વખતે કાયદાના સંખ્યાબંધ પ્રશ્નો ઘડવામાં આવ્યા હતા પરંતુ અંતિમ નિકાલ સમયે કાયદાનો એકમાત્ર નોંધપાત્ર પ્રશ્ન વિચારણા યોગ્ય હોવાનું જણાયું હતું:

"શું સામાવાળા, જે પીશોરીલાલ પંજાબી દ્વારા ચલાવવામાં આવેલા તારીખ ૦૧. ૦૯. ૧૯૬૧ ના વેચાણ કરારના આધારે દાવાની જમીનનો કબજો ધરાવે છે, જે પોતે, બદલામાં, વાદી દ્વારા ચલાવવામાં આવેલા તારીખ ૧૬. ૦૬. ૧૯૬૧ ના સમાન કરારના આધારે દાવાની જમીનનો કબજો મેળવ્યો હતો, તે

તેના કબજાની સુરક્ષા માટે મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૫૩-A માં જણાવ્યા મુજબ આંશિક કામગીરીના ન્યાયી સિદ્ધાંતનો લાભ મેળવી શકે છે.

ઉપરોક્ત નોંધાયેલા પ્રશ્નનો જવાબ વડી અદાલત નકારમાં આપ્યો હતો. એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે અપીલકર્તા કાયદાની કલમ ૫૩-A માં સમાવિષ્ટ આંશિક કામગીરીના ન્યાયી સિદ્ધાંતના લાભનો દાવો કરીને તેના કબજાની સુરક્ષા માટે હકદાર નથી. નોંધાયેલ વેચાણ કરારનો અમલ કરીને દાવાની મિલકતમાં માલિકી કિશોરીલાલની તરફેણમાં જણાવવામાં આવી ન હતી. મિલકતમાં માલિકીની ગેરહાજરીમાં પિશોરીલાલ કાયદાની કલમ ૫૩-એ હેઠળ કરારની આંશિક કામગીરીમાં અપીલકર્તાને વેચાણનો કરાર કરી શકતો ન હતો કે મિલકતનો કબજો ટ્રાન્સફર કરી શકતો ન હતો. અપીલકર્તા તેની સાથે વ્યવહાર કરતા પહેલા દાવાની જમીન પર પિશોરીલાલનું શીર્ષક નક્કી કરવા માટે યોગ્ય કાળજી અને સાવચેતી રાખવામાં નિષ્ફળ ગયો.

કલમ ૫૩-એ ૧૯૨૯માં સંપત્તિ હસ્તાંતરણ (સુધારા) અધિનિયમ, ૧૯૨૯ દ્વારા ઘડવામાં આવી હતી અને ભારતમાં આયાતને સુધારેલા સ્વરૂપમાં આંશિક કામગીરીની સમાનતા તરીકે રજૂ કરવામાં આવી હતી, જે વર્ષોથી ઇંગ્લેન્ડમાં વિકસી હતી. કાયદાની કલમ ૫૩-A માં જણાવ્યા મુજબ આંશિક કામગીરીનો સિદ્ધાંત એ એક ન્યાયી સિદ્ધાંત છે જે હસ્તાંતરણકર્તા સામે હસ્તાંતરણકર્તાની તરફેણમાં અવરોધ ઊભો કરે છે.

એવું જોવા મળે છે કે ઘણી વખત હસ્તાંતરણકર્તા કરારની આંશિક કામગીરીમાં મિલકતનો કબજો લે છે અને તે કરારના પોતાના ભાગનું પાલન કરવા તૈયાર હોય છે. જો કે, હસ્તાંતરણકર્તા કાયદા હેઠળ જરૂરી હોય તેવા હસ્તાંતરણકર્તાની તરફેણમાં નોંધાયેલા ખતને અમલમાં મૂકીને વ્યવહારને કેવી રીતે અથવા અન્ય રીતે પૂર્ણ કરતું નથી. કેટલીકવાર તે મિલકતનો કબજો પાછો મેળવવાનો પ્રયાસ કરે છે. ઇકિપટીમાં ઇંગ્લેન્ડની અદાલતોએ એવું માન્યું હતું કે હસ્તાંતરણકર્તાને તેની પોતાની ભૂલનો લાભ લેવાની અને હસ્તાંતરણકર્તાને મિલકતમાંથી બહાર કાઢવાની મંજૂરી આપવી અયોગ્ય રહેશે. આંશિક કામગીરીના સિદ્ધાંતનો ઉદ્દેશ આવા હસ્તાંતરણકર્તાના કબજાની સુરક્ષા કરવાનો છે, જો કે કલમ ૫૩-એ દ્વારા ધ્યાનમાં લેવામાં આવેલી કેટલીક શરતો પૂર્ણ થાય છે. જો કોઈ હસ્તાંતરણકર્તા કાયદાની કલમ ૫૩-એ હેઠળ તેના કબજાનો બચાવ અથવા રક્ષણ કરવા માંગે છે તો જે આવશ્યક શરતો પૂર્ણ કરવી જરૂરી છે તે શ્રીમંત શામરાવ સૂર્યવંશી અને અન્ય વિરુદ્ધ પ્રલ્હાદ ભૈરોબા સૂર્યવંશી, ૨૦૦૨ (૩) એસસીસી ૬૭૬ માં આ અદાલતમાંથી દૂર કરવામાં આવી છે:

"(૧) કોઈપણ સ્થાવર મિલકતની વિચારણા માટે હસ્તાંતરણનો કરાર હોવો આવશ્યક છે;

(૨) કરાર લેખિતમાં હોવો જોઈએ, હસ્તાંતરણકર્તા દ્વારા અથવા તેના પત્ની કોઈ વ્યક્તિ દ્વારા હસ્તાક્ષરિત હોવો જોઈએ;

(૩) લેખન એવા શબ્દોમાં હોવું જોઈએ કે જેમાંથી સ્થાનાંતરણનો અર્થ કાઢવા માટે જરૂરી શરતો નક્કી કરી શકાય;

(૪) હસ્તાંતરણકર્તાએ કરારની આંશિક કામગીરીમાં મિલકતનો અથવા તેના કોઈપણ ભાગનો કબજો લેવો આવશ્યક છે;

(૫) હસ્તાંતરણકર્તાએ કરારને આગળ વધારવા માટે કોઈ કાર્ય કર્યું હોવું જોઈએ; અને (૬) હસ્તાંતરણકર્તાએ કરારનો પોતાનો ભાગ ભજવ્યો હોવો જોઈએ અથવા તે કરવા તૈયાર હોવો જોઈએ.

જો આ શરતો પૂર્ણ થાય તો આપેલ કિસ્સામાં સૂચિત હસ્તાંતરણકર્તાની તરફેણમાં ઇક્વિટી હોય છે, જે પ્રસ્તાવિત હસ્તાંતરણકર્તા સામે તેના કબજાની સુરક્ષા કરી શકે છે, તેમ છતાં શીર્ષક દર્શાવતું નોંધાયેલ ખત પ્રસ્તાવિત હસ્તાંતરણકર્તા દ્વારા ચલાવવામાં આવતું નથી. આવી સ્થિતિમાં કલમ ૫૩-એ હેઠળ પૂરા પાડવામાં આવેલ આંશિક કામગીરીનો ન્યાયી સિદ્ધાંત અમલમાં આવે છે અને જોગવાઈ કરે છે કે "હસ્તાંતરણકર્તા અથવા તેના હેઠળ દાવો કરતી કોઈપણ વ્યક્તિ અને તેના હેઠળ દાવો કરતી વ્યક્તિઓ સામે કરારની શરતો દ્વારા સ્પષ્ટ રીતે પૂરા પાડવામાં આવેલા અધિકાર સિવાય, જે મિલકતનો હસ્તાંતરણકર્તાએ કબજો લીધો છે અથવા કબજો ચાલુ રાખ્યો છે તેના સંબંધમાં કોઈપણ અધિકારને લાગુ કરવા પર પ્રતિબંધ મૂકવામાં આવશે".

પ્રસ્તાવિત હસ્તાંતરણકર્તાને કાયદાની કલમ ૫૩-એ હેઠળ આપવામાં આવેલ રક્ષણ એ ફક્ત હસ્તાંતરણકર્તા સામે રક્ષણ છે. તે હસ્તાંતરણકર્તાને સૂચિત હસ્તાંતરણકર્તાના કબજામાં ખલેલ પહોંચાડવા માટે અયોગ્ય બનાવે છે, જેને આવા કરારના અનુસરણમાં કબજામાં મૂકવામાં આવે છે. તેને સૂચિત હસ્તાંતરણકર્તાની માલિકી સાથે કોઈ લેવાદેવા નથી, જે મિલકતનો સંપૂર્ણ માલિક રહે છે, જ્યાં સુધી તે હસ્તાંતરણકર્તાની તરફેણમાં નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકીને કાયદેસર રીતે વ્યક્ત કરવામાં ન આવે. સૂચિત વિકેતા સામે કબજો સુરક્ષિત કરવાના આવા અધિકારને ત્રીજા પક્ષ સામે સેવામાં દબાવી શકાતો નથી.

જે પ્રશ્ન આપણા ધ્યાનમાં આવે છે તે છે:"શું આંશિક કામગીરીના સિદ્ધાંતનો લાભ સામાવાળા દ્વારા લઈ શકાય કે જેની સાથે સામાવાળાએ ક્યારેય વેચાણનો કરાર કર્યો ન હતો?તે પક્ષકારોનો સ્વીકૃત કેસ છે કે વાદી/સામાવાળાએ ૧૬. ૬. ૧૯૬૧ પર પિશોરીલાલ સાથે વેચાણનો કરાર કર્યો હતો અને જેમણે દાવાની જમીનનો આંશિક અમલમાં કબજો લીધો હતો. વેચાણ કરારનો અમલ કરવામાં આવ્યો ન હતો અને તેની તરફેણમાં નોંધવામાં આવ્યો ન હતો. પિશોરીલાલે વેચાણના કરારને ખાસ અમલમાં મૂકવા અને દાવાની જમીનના સંદર્ભમાં નોંધાયેલ વેચાણ ખત મેળવવા માટે કોઈ પગલાં લીધાં ન હતાં. દોઢ મહિનાના સમયગાળાની અંદર પિશોરીલાલે અપીલકર્તાની તરફેણમાં ૧. ૯. ૧૯૬૧ તારીખના વેચાણના સમાન કરારને અમલમાં મૂક્યો અને તેને

દાવાની જમીનના કબજામાં મૂક્યો. પિશોરીલાલને અપીલકર્તા સાથે વેચાણ કરાર કરવાનો કોઈ અધિકાર નહોતો કારણ કે તે દાવાની જમીનનો માલિક નહોતો. અપીલકર્તાએ તેની સાથે વ્યવહાર કરતા પહેલા દાવાની જમીન પર પિશોરીલાલનો હક મેળવવાની કાળજી લીધી ન હતી.

દાવાની જમીનના સંબંધમાં સામાવાળા અને અપીલકર્તા વચ્ચે કોઈ કરાર થયો ન હતો. કાયદાની કલમ ૫૩-એ માં સમાવિષ્ટ આંશિક કામગીરીના સિદ્ધાંતનો લાભ પીશોરીલાલ દ્વારા વાદી/સામાવાળા સામે કેટલીક શરતોની પરિપૂર્ણતાને આધિન મેળવી શકાયો હોત, પરંતુ અપીલકર્તા દ્વારા વાદી/સામાવાળા સામે તેનો લાભ લઈ શકાયો ન હતો, જેની સાથે તેને કરારની કોઈ ગોપનીયતા નથી. કલમ ૫૩-એ દ્વારા માનવામાં આવેલ આંશિક કામગીરીના સિદ્ધાંતનો લાભ હસ્તાંતરણકર્તા અથવા તેના હેઠળ દાવો કરનાર કોઈપણ વ્યક્તિ લઈ શકે છે. અપીલકર્તા કાયદાની કલમ ૫૩-A ના અર્થમાં હસ્તાંતરણકર્તા ન હોવાથી વાદી/સામાવાળા સામે તેના કબજાને સુરક્ષિત રાખવા માટે આંશિક કામગીરીના ન્યાયી સિદ્ધાંતનો ઉપયોગ કરી શક્યો ન હતો.

વેચવાનો કરાર દાવાની મિલકતમાં સૂચિત વિકેતાનું હિત સર્જતો નથી. કાયદાની કલમ ૫૪ મુજબ, સ્થાવર મિલકતમાં માલિકીનું મૂલ્ય રૂ. ૧૦૦/- માત્ર નોંધાયેલ વેચાણ ખત અમલમાં મૂકીને પહોંચાડી શકાય છે. કલમ ૫૪

ખાસ જોગવાઈ કરે છે કે સ્થાવર મિલકતના વેચાણ માટેનો કરાર એ હકીકતનો પુરાવો આપતો કરાર છે કે આવી મિલકતનું વેચાણ પક્ષો વચ્ચે પતાવટની શરતો પર થશે, પરંતુ તે પોતે જ આવી મિલકતમાં કોઈ વ્યાજ પેદા કરતું નથી અથવા તેના પર કોઈ ચાર્જ લેતું નથી. અમારી સમક્ષ એ વાત વિવાદિત નથી કે જે દાવાની જમીન પહોંચાડવા માંગવામાં આવી છે તેની કિંમત રૂ. ૧૦૦ થાય છે. તેથી, જ્યાં સુધી પિશોરીલાલ (પ્રસ્તાવિત હસ્તાંતરણકર્તા) ની તરફેણમાં વેચાણનો નોંધાયેલો દસ્તાવેજ ન હોય ત્યાં સુધી દાવાની જમીનનો હક નારાયણ બાપુજી ધોત્રા (મૂળ વાદી) પાસે રહે છે અને તેની માલિકીમાં રહે છે. આ અદાલત દ્વારા યુ. પી. રાજ્ય વિરુદ્ધ આ મુદ્દાની વિગતવાર તપાસ કરવામાં આવી હતી. જિલ્લા ન્યાયાધીશ અને અન્યો, ૧૯૯૭ (૧) એસ. સી. સી. ૪૯૬, અને તે આ રીતે નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું:

"હરીફ દલીલો પર અમારી ચિંતાને ધ્યાનમાં લીધા પછી અમે શોધી કાઢીએ છીએ કે વડી અદાલત મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૫૩-એ ને કારણે જમીનના સૂચિત હસ્તાંતરણકર્તાઓએ જમીનમાં વ્યાજ મેળવ્યું હતું, જેના પરિણામે આ જમીનોને નિયત દિવસે કાર્યકાળ-હસ્તાંતરણકર્તાના માલિકીની ગણતરીમાંથી બાકાત રાખવામાં આવશે. તે સ્પષ્ટ છે કે વેચવાનો કરાર જમીનમાં કોઈ રસ પેદા કરતો નથી. મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૫૪ મુજબ, જમીનમાં મિલકત માત્ર નોંધાયેલ વેચાણ ખત દ્વારા

પહોંચાડવામાં આવે છે. તે વિવાદમાં નથી કે આવરી લેવા માંગવામાં આવેલી જમીનની કિંમત રૂ. ૧૦૦ થાય છે. તેથી, જ્યાં સુધી સૂચિત હસ્તાંતરણ કરાર ધારકોની તરફેણમાં વેચાણનો નોંધાયેલ દસ્તાવેજ ન હોય ત્યાં સુધી જમીનનો હક વિક્રેતા પાસેથી વેચવામાં નહીં આવે અને તેની માલિકીમાં રહેશે. આ બાબતમાં કોઈ વિવાદ નથી. જો કે, મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૫૩-એ પર સામાવાળા ૩ માટે વિદ્વાન વકીલ દ્વારા મજબૂત નિર્ભરતા મૂકવામાં આવી હતી. અપીલકર્તા-રાજ્ય જેવા તૃતીય પક્ષ સામે તે કલમ કેવી રીતે સુસંગત હોઈ શકે છે તેની અમે પ્રશંસા કરવામાં નિષ્ફળ રહીએ છીએ. તે કલમ પ્રસ્તાવિત હસ્તાંતરણકર્તાને મૂળ માલિક સામે કબજામાં રહેવા માટે રક્ષણ કવચ પૂરું પાડે છે, જે પ્રસ્તાવિત હસ્તાંતરણકર્તા કલમ ૫૩-એની અન્ય શરતોને સંતોષે તો આ જમીન હસ્તાંતરણકર્તાને વેચવા માટે સંમત થયા છે. તે રક્ષણ માત્ર હસ્તાંતરણકર્તા, સૂચિત વિક્રેતા સામે ઢાલ તરીકે ઉપલબ્ધ છે અને તે આવા કરાર અનુસાર કબજામાં રાખવામાં આવેલા સૂચિત હસ્તાંતરણકર્તાઓના કબજાને ખલેલ પહોંચાડતા તેને ગેરલાયક ઠેરવશે. પરંતુ તેને સૂચિત હસ્તાંતરણકર્તાની માલિકી સાથે કોઈ લેવાદેવા નથી, જે પ્રસ્તાવિત હસ્તાંતરણકર્તાઓને વેચાણ કરાર દ્વારા કાયદેસર રીતે પહોંચાડવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપરોક્ત જમીનોનો સંપૂર્ણ માલિક રહે છે. સૂચિત વિક્રેતા સામે કબજો સુરક્ષિત કરવાના આવા અધિકારને અપીલકર્તા-રાજ્ય જેવા તૃતીય પક્ષ સામે સેવામાં દબાવી શકાતો

નથી જ્યારે તે આ જમીનોના કાર્યકાળ ધારક, પ્રસ્તાવિત હસ્તાંતરણકર્તા સામે કાયદાની જોગવાઈઓને લાગુ કરવા માંગે છે.

[મહત્વ દર્શાવાયું]

દાવાની જમીનના સંબંધમાં અપીલકર્તા અને સામાવાળા વચ્ચે કોઈ કરાર થયો ન હતો. આંશિક પ્રદર્શનના સિદ્ધાંતનો ઉપયોગ પિશોરીલાલ તેમના સૂચિત વિક્રેતા વિષય સામે, અલબત્ત, ઉપર ઉલ્લેખિત શરતોની પરિપૂર્ણતા માટે કરી શક્યા હોત. જેની સાથે તેને કરારની કોઈ ગોપનીયતા નથી, તે સામાવાળા સામે અપીલકર્તા દ્વારા તેનો લાભ લઈ શકાયો ન હતો. અપીલકર્તાને સામાવાળા દ્વારા નહીં પરંતુ પિશોરીલાલ દ્વારા વેચાણ કરારના આધારે દાવાની જમીનનો કબજો આપવામાં આવ્યો છે, તેથી કરારની ગોપનીયતા પિશોરીલાલ અને અપીલકર્તા વચ્ચે હોય છે, અપીલકર્તા અને સામાવાળા વચ્ચે નહીં. કલમ ૫૩-A માં વિચાર્યા મુજબ આંશિક કામગીરીના સિદ્ધાંતનો લાભ સૂચિત હસ્તાંતરણકર્તા તેના સ્થાનાંતરણકર્તા અથવા તેના હેઠળ દાવો કરતી કોઈપણ વ્યક્તિ સામે લઈ શકે છે, ત્રીજી વ્યક્તિ સામે નહીં કે જેની સાથે તેની પાસે કરારની ગોપનીયતા નથી.

આંશિક કામગીરીનો સિદ્ધાંત ઇક્વિટીમાં રહેલો છે અને પ્રસ્તાવિત હસ્તાંતરણકર્તા કલમ ૫૩-એની અન્ય શરતોને સંતોષે તો હસ્તાંતરણકર્તાને

વેચવા માટે સંમત થયેલા મૂળ માલિક સામે કબજામાં રહેવા માટે પ્રસ્તાવિત હસ્તાંતરણકર્તાને રક્ષણનું કવચ પૂરું પાડે છે. તે કરારની આંશિક કામગીરીમાં સૂચિત વિકેતાને આપવામાં આવેલી મિલકતનો કબજો મેળવવા માટે મૂળ માલિક સામે ન્યાયી અવરોધ તરીકે કામ કરે છે. અપીલકર્તા ત્રીજો પક્ષ હોવાથી અને જે વ્યવહાર પર રોક લગાવાય છે તેની ગુપ્ત માહિતી ન હોવાથી તેનો કોઈ લાભ લઈ શકતો નથી.

પિશોરીલાલ પાસે હસ્તાંતરણીય વ્યાજ નહોતું જે તે અપીલકર્તા સાથે વેચાણ કરાર કરીને અપીલકર્તાને પહોંચાડી શકે. સંજોગો હેઠળ અપીલકર્તાને જમીનના માલિક એટલે કે સામાવાળા સામે તેના કબજાની સુરક્ષા કરવાનો ન્યાયી અધિકાર નથી. અપીલકર્તા કલમ ૫૩-A ના અર્થમાં હસ્તાંતરણકર્તા નથી. અપીલકર્તાને પિશોરીલાલ દ્વારા દાવાની જમીનનો માલિકી અથવા ન્યાયી હક મળ્યો ન હતો કારણ કે પિશોરીલાલને પોતે મિલકતમાં કોઈ અધિકાર નહોતો. કલમ ૫૩-એ હેઠળ પિશોરીલાલ પાસે એકમાત્ર અધિકાર તેના સૂચિત ખરીદદાર સામે તેના કબજાની સુરક્ષા કરવાનો હતો. મિલકતમાં તેમનો અભિવ્યક્ત હિત નહોતો, જેને તેઓ મિલકતનો કબજો સહિત ત્રીજા પક્ષને હસ્તાંતરિત કરી શકે.

ઉપર જણાવેલા કારણોસર, અમને આ અપીલમાં કોઈ યોગ્યતા જણાતી નથી અને ખર્ચ સાથે તેને રદ કરીએ છીએ.

આર. પી.

અપીલ રદ કરવામાં આવી.

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 judgement 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 judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.