

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.

=====

[૨૦૧૯] ૧૩ એસ.સી.આર. ૧૦૬૯

સરદાર કે.બી. રામચંદ્ર રાજ અર્સ (મૃતક)

કાનૂની વારસદારો મારફત.

વિરુદ્ધ

સારા સી. અર્સ અને અન્ય.

(સિવિલ અપીલ નં. ૬૦૪૯/૨૦૦૭)

ઓક્ટોબર ૨૪, ૨૦૧૯

[અરુણ મિશ્રા અને એસ. અબ્દુલ નઝીર, ન્યાયમૂર્તિશ્રીઓ]

એસ્ટોપેલ (વિબંધન) – ક્યારે આકર્ષિત ન થાય – દાવો વાળી મિલકત સ્વર્ગસ્થ પિતા દ્વારા પ્રતિવાદી નં. ૧ અને પ્રતિવાદી નં. ૧ ના મુખત્યારનામા તરીકે રજૂ કરાયેલા પ્રતિવાદી નં. ૧ ના પિતા દ્વારા વાદી નં. ૨ ને ભાડે આપવામાં આવી હતી, જેણે વાદીઓ સાથે મિલકત વેચવા માટે રૂ. ૧,૫૦,૦૦૦/- નો કરાર કર્યો હતો, જેમાંથી રૂ. ૧,૦૦,૦૦૦/- તે જ દિવસે પ્રાપ્ત થયા હતા વાદીઓએ કરારના આંશિક પાલનમાં દાવો વાળી મિલકતનો કબજો ચાલુ રાખ્યો હતો અને ભાડું ચૂકવવાનું બંધ કર્યું હતું પ્રતિવાદી નં. ૧ એ વાદી નં. ૨ પાસેથી બાકી વેચાણ અવેજ મેળવ્યો હતો અને કન્વેયન્સ ડીડ (હસ્તાંતરણ લેખ) કરી આપવાની બાંહેધરી આપી હતી પ્રતિવાદી નં. ૧ રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનું મુલતવી રાખતા હતા વિશિષ્ટ પાલનની માંગણી કરતો દાવો દાખલ કરાયો ટ્રાયલ કોર્ટ દાવો મંજૂર કર્યો હાઈકોર્ટ દ્વારા તેની પુષ્ટિ કરવામાં આવી પ્રતિવાદીઓ-અપીલકર્તાઓનો બચાવ કે આ કરાર પ્રતિવાદી નં. ૧ ના પિતા સાથે હતો અને પ્રતિવાદી નં. ૧ સાથે નહોતો, જેમણે પોતાના હિસ્સાનો કરાર કર્યો ન હતો અને આથી, દાવો સંપૂર્ણપણે (ઇન ટોટો) મંજૂર કરી શકાય નહીં ઠરાવ્યું: કરારના માત્ર વાંચનથી એ સ્પષ્ટ થાય છે કે "વેચનાર" પ્રતિવાદી નં. ૧ ના સ્વર્ગસ્થ પિતા હતા અને પ્રતિવાદી નં. ૧ નહોતા – પ્રતિવાદી નં. ૧ એ પાવર ઓફ એટર્ની (મુખત્યારનામા) તરીકે કામ કર્યું હતું – ઉક્ત સ્થિતિ કદાચ એ દર્શાવે છે કે વાદીઓને ગેરમાર્ગે દોરવામાં આવ્યા હતા કે માત્ર પ્રતિવાદી નં. ૧ ના પિતા જ મિલકતના એકમાત્ર માલિક હતા – જો કે,

વાદી નં. ૨ નું નિવેદન સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે તેઓ એ હકીકતથી સારી રીતે વાકેફ હતા કે મિલકત સમાન હિસ્સામાં આવી છે અને તે સંયુક્ત કૌટુંબિક મિલકત હતી પ્રતિવાદી નં. ૧ ની માલિકી વાદીઓ માટે જાણીતી હતી અને તેમ છતાં તેમણે તેમના હિસ્સાને બંધનકર્તા બનાવવાનો કેસ ઊભો કર્યો ન હતો તેમણે દાવામાં એવી રજૂઆત કરી ન હતી કે પ્રતિવાદી નં. ૧ મિલકતના માલિક હતા દાવામાં, વાદીઓએ એસ્ટોપેલ (વિબંધન) નો બચાવ લીધો ન હતો અને હવે એવો કેસ ઊભો કરવામાં આવ્યો હતો કે પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા તેમની હેસિયતમાં મિલકત વેચવામાં આવી હતી કરાર અને વાદીઓ દ્વારા કરવામાં આવેલી કબૂલાતને ધ્યાનમાં લેતા, નીચેની અદાલતો દ્વારા પસાર કરાયેલા હુકમનામામાં પ્રતિવાદી નં. ૧ ના સ્વર્ગસ્થ પિતાના ૫૦ ટકા હિસ્સા સુધી સુધારો કરવામાં આવે છે અને પ્રતિવાદી નં. ૧ ના બાકીના હિસ્સાના સંબંધમાં તેને રદ કરવામાં આવે છે – ટ્રાયલ કોર્ટે મિલકતને બે સમાન ભાગમાં વહેંચવી અને તે પક્ષકારોને આપવામાં આવે – હિન્દુ ઉત્તરાધિકાર અધિનિયમ, ૧૯૫૬ ની કલમ ૧૫ આવકવેરા અધિનિયમ, ૧૯૬૧ ની કલમ ૨૩૦-એ.

અપીલોનો નિકાલ કરતા, અદાલતે

ઠરાવ્યું: ૧.૧ અવેજની પ્રાપ્તિ અને વેચાણના કરારના અમલીકરણ અંગે સહવર્તી તારણો નોંધાયેલા છે. તેમાં કોઈ શંકા નથી કે વાદી નં. ૨ અગાઉ પ્રતિવાદી નં. ૧

ના પિતાના કાઉન્સિલ અને કાનૂની સલાહકાર હતા, પરંતુ જ્યારે કરાર કરવામાં આવ્યો ત્યારે તેઓ વકીલ નહોતા અને હાઇકોર્ટના જજ બન્યા હતા. કરારના અમલીકરણ અંગે સહવર્તી તારણો નોંધાયેલા છે, અને તે યોગ્ય રીતે સ્થાપિત થયેલું જણાયું છે કે કોરા કાગળો પર સહીઓ મેળવવામાં આવી ન હતી. નીચેની અદાલતો દ્વારા સહવર્તી તારણો નોંધવામાં આવ્યું છે કે અવેજ ચૂકવવામાં આવ્યો છે. આમ, ઉપરોક્ત તારણોમાં હસ્તક્ષેપ કરવા માટે કોઈ કેસ બનતો નથી. નીચેની અદાલતોએ શોધી કાઢ્યું છે કે ઇન્કમ ટેક્સ કિલચરન્સ મેળવવા માટે પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવ્યો હતો. દાવાને સમય મર્યાદા (લિમિટેશન) થી બાધિત ગણવામાં આવ્યો નથી. હકીકતો અને રેકૉર્ડ પર મૂકવામાં આવેલી સામગ્રીને ધ્યાનમાં લેતા, તે તારણોમાં પણ કોઈ હસ્તક્ષેપની જરૂર નથી. (પેરા ૧૬, ૧૭)(૧૦૭૬-એ-સી)

૧.૨ કરારના માત્ર વાંચનથી એ સ્પષ્ટ થાય છે કે કરાર પ્રતિવાદી નં. ૧ ના પાવર ઓફ એટર્ની, પ્રતિવાદી નં. ૧ મારફત તેમના સ્વર્ગસ્થ પિતા વચ્ચે છે. "વેચનાર" તરીકે પ્રતિવાદી નં. ૧ ના સ્વર્ગસ્થ પિતાનો ઉલ્લેખ છે અને પ્રતિવાદી નં. ૧ નો નથી. આમ, એમ કહી શકાય નહીં કે પ્રતિવાદી નં. ૧ એ મિલકતમાં તેમના હિસ્સાના સંબંધમાં, પોતાની વતી કરાર કર્યો હતો. કરારમાં આ અંગે કોઈ ઉલ્લેખ નથી. ઉપર જણાવેલી સ્થિતિ કદાચ એ દર્શાવે છે કે વાદીઓને પાવર ઓફ એટર્ની ધારક દ્વારા ગેરમાર્ગે દોરવામાં આવ્યા હતા કે માત્ર પ્રતિવાદી નં. ૧ ના

સ્વર્ગસ્થ પિતા જ મિલકતના એકમાત્ર માલિક હતા. જ્યારે વાદી નં. ૨ ના નિવેદનને ધ્યાનમાં લેવામાં આવે છે, ત્યારે તે સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે તેઓ એ હકીકતથી સારી રીતે વાકેફ હતા કે પ્રિન્સેસ લીલાવતી મિલકતની માલિકી ધરાવતા હતા અને તેમના અવસાન પર મિલકત સમાન હિસ્સામાં આવી હતી અને તેઓ અન્ય કરાચેલા વેચાણ દસ્તાવેજો (એક્ઝિઝિટ્સ પી-૪૩, પી-૪૪, પી-૪૫, પી-૪૬) થી વાકેફ હતા. તે સ્પષ્ટ છે કે વાદી નં. ૨ મિલકતમાં પ્રતિવાદી નં. ૧ ના વર્તમાન હક હિસ્સા (ટાઈટલ) વિશે અને તે સંયુક્ત કૌટુંબિક મિલકત હતી તે હકીકત વિશે પણ વાકેફ હતા. દાવામાં, વાદીઓએ એસ્ટોપેલ (વિબંધન) નો બચાવ લીધો નથી, અને હવે એવો કેસ ઊભો કરવામાં આવ્યો હતો કે દાવામાં આવી કોઈ રજૂઆત વિના પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા તેમની હેસિયતમાં મિલકત વેચવામાં આવી હતી. આમ, વાદી નં. ૨ મિલકતમાં પ્રતિવાદી નં. ૧ ના હક હિસ્સા (ટાઈટલ) ની હકીકતથી સારી રીતે વાકેફ હતા અને પ્રતિવાદી નં. ૧ ના સ્વર્ગસ્થ પિતા જ મિલકતના એકમાત્ર માલિક નહોતા. (પેરા ૨૦)(૧૦૭૯-એ-ડી)

૧.૩ મિલકતમાં હકની સ્થિતિ અંગે વાદીઓના મનમાં ભૂલભરેલી માન્યતા હોવાની કોઈ શક્યતા નહોતી. તેમાં કોઈ શંકા નથી કે પ્રતિવાદી નં. ૧ એ પાવર ઓફ એટર્ની તરીકે કામ કર્યું હતું, પરંતુ તે જ સમયે, મિલકતના માલિક તરીકેની પોતાની હેસિયતમાં કામ કર્યું ન હતું. પ્રતિવાદી નં. ૧ ની માલિકી વાદીઓ માટે

જાણીતી હતી. તેમ છતાં વાદીઓએ પ્રતિવાદી નં. ૧ ના હિસ્સાને બંધનકર્તા બનાવવાનો કેસ ઊભો કર્યો નથી. તેમણે દાવામાં એવી રજૂઆત કરી નથી કે પ્રતિવાદી નં. ૧ મિલકતના માલિક હતા. દાવામાં તેમના હક હિસ્સા (ટાઈટલ) અંગે કોઈ ઉદ્દેખ નથી. એસ્ટોપેલ (વિબંધન) ના બચાવને આકર્ષિત કરવા માટે તેમણે હકીકતોની રજૂઆત કરવાની જરૂર હતી. તે કરવામાં આવ્યું નથી. આમ, જે કરાર કરવામાં આવ્યો હતો તે પ્રતિવાદી નં. ૧ ના હિસ્સાના સંબંધમાં નહોતો, પરંતુ તેમના સ્વર્ગસ્થ પિતાના પાવર ઓફ એટર્ની તરીકેનો હતો. (પેરા ૨૨) (૧૦૮૧-એફ-જી)

૧.૪ કરાર અને વાદીઓ દ્વારા કરવામાં આવેલી કબૂલાતને ધ્યાનમાં લેતા, નીચેની અદાલતો દ્વારા પસાર કરાયેલા હુકમનામામાં પ્રતિવાદી નં. ૧ ના મૃતક સ્વર્ગસ્થ પિતાના ૫૦ ટકા હિસ્સા સુધી સુધારો કરવો અને મિલકતમાં પ્રતિવાદી નં. ૧ ના બાકીના હિસ્સાના સંબંધમાં તેને રદ કરવો યોગ્ય છે, કારણ કે મિલકત હિન્દુ ઉત્તરાધિકાર અધિનિયમ, ૧૯૫૬ ની કલમ ૧૫ હેઠળ આવી છે. વાદીઓ દાવો વાળી મિલકતમાં માત્ર ૧/૨ હિસ્સા સુધી હકદાર રહેશે. બાકીના હિસ્સા સુધીનું હુકમનામું રદ કરવામાં આવે છે. વાદીઓ કોઈપણ અવેજના રિફંડ (પરત મેળવવા) માટે હકદાર રહેશે નહીં કારણ કે અત્યાર સુધીમાં મિલકતની કિંમત ઘણી ગણી વધી ગઈ છે. ટ્રાયલ કોર્ટે મિલકતને બે સમાન ભાગમાં વહેંચવી અને તે પક્ષકારોને આપવામાં આવે. ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા ચાર મહિનાની અંદર વહેંચણી

કરવામાં આવે. (પેરા ૨૩-૨૫)(૧૦૮૧-એચ; ૧૦૮૨-એ-સી)

આર.એસ. મદનપ્પા (મૃતક) વિ. ચંદ્રમ્મા અને અન્ય, એઆઈઆર ૧૯૬૫
એસસી ૧૮૧૨: [૧૯૬૫] એસસીઆર ૨૮૩ પર આધાર રાખ્યો.

કેસ લો રેફરન્સ

[૧૯૬૫] એસસીઆર ૨૮૩ પર આધાર રાખ્યો પેરા ૧૮

સિવિલ એપેલેટ જ્યુરિસ્ડિક્શન: સિવિલ અપીલ નં. ૬૦૪૯/૨૦૦૭.

બેંગલોર ખાતેની કર્ણાટક હાઈકોર્ટના આર.એફ.એ. નં. ૧૪૩/૨૦૦૦ માં તારીખ
૧૩.૦૮.૨૦૦૭ ના ચુકાદા અને હુકમ સામે.

સાથે

સિવિલ અપીલ નં. ૬૦૫૦/૨૦૦૭.

એ. કે. ગાંગુલી, વી. કૃષ્ણમૂર્તિ, સિનિયર એડવોકેટ્સ, ટી. હરીશ કુમાર,
યુધિષ્ઠિર સિંઘ, નવનીત ડુગાર, પારિજાત સિન્હા, એડવોકેટ્સ અપીલકર્તાઓ

વતી.

જયદીપ ગુપ્તા, સિનિયર એડવોકેટ, કુમારી અનુશ્રી મેનન, વિકાસ મહેતા, અભિષેક, એડવોકેટ્સ પ્રતિવાદીઓ વતી.

અદાલતનો ચુકાદો નીચે મુજબ જાહેર કરવામાં આવ્યો:

અરુણ મિશ્રા, ન્યાયમૂર્તિશ્રી દ્વારા –

૧. વેચાણના કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટે વાદી દ્વારા દાખલ કરાયેલા દાવાને મંજૂર કરતા ટ્રાયલ કોર્ટના ચુકાદા અને હુકમની પુષ્ટિ કરતા, હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા તારીખ ૧૩.૮.૨૦૦૭ ના ચુકાદા અને હુકમ સામે અપીલો દાખલ કરવામાં આવી છે.

૨. વાદીઓએ સ્વર્ગસ્થ કે. બસવરાજા અર્સના પત્ની પ્રિન્સેસ લીલાવતી દ્વારા વારસામાં મળેલી દાવો વાળી અનુસૂચિત મિલકતના સંબંધમાં દાવો દાખલ કર્યો હતો. તેણીએ પ્રતિવાદી નં. ૧ ને દત્તક લીધા હતા અને વર્ષ ૧૯૫૮-૫૯ દરમિયાન તેમનું અવસાન થયું હતું. દાવો વાળી અનુસૂચિત મિલકત તેની નજીકની મિલકતો સાથે હિન્દુ ઉત્તરાધિકાર અધિનિયમ, ૧૯૫૬ ની કલમ ૧૫

ના આધારે પ્રતિવાદી નં. ૧, કે.બી. રામચંદ્ર રાજ અર્સના પિતા, સ્વર્ગસ્થ કે. બસવરાજા અર્સને મળી હતી. વાદી નં. ૧ અને ૨ સ્વર્ગસ્થ કે. બસવરાજા અર્સના પરિવારના નજીકના સંબંધીઓ અને મિત્ર હતા અને બીજા વાદી પ્રતિવાદી નં. ૧ ના નજીકના સંબંધી અને મિત્ર હોવા ઉપરાંત, સ્વર્ગસ્થ કે. બસવરાજા અર્સના કાનૂની સલાહકાર અને વકીલ પણ હતા.

૩. આ મિલકત વર્ષ ૧૯૬૯ માં સ્વર્ગસ્થ કે. બસવરાજા અર્સ અને પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા વાદી નં. ૨ ને ભાડે આપવામાં આવી હતી. સ્વર્ગસ્થ કે. બસવરાજા અર્સ અને પ્રતિવાદી નં. ૧ એ રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજો દ્વારા વિવિધ વ્યક્તિઓને નજીકની મિલકત વેચી દીધી હતી. સ્વર્ગસ્થ કે. બસવરાજા અર્સ એ વાદીઓને દાવો વાળી અનુસૂચિત મિલકત વેચવાની ઓફર કરી હતી. તારીખ ૨૪.૪.૧૯૭૯ ના રોજ, સ્વર્ગસ્થ કે. બસવરાજા અર્સ વતી તેમના પુત્ર, એટલે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ પાવર ઓફ એટર્ની તરીકે, વાદીઓ સાથે રૂ. ૧,૫૦,૦૦૦/- ના અવેજ માટે વેચાણનો કરાર કર્યો, જેમાંથી રૂ. ૧,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ તે જ દિવસે પ્રાપ્ત થઈ હતી. પ્રતિવાદી નં. ૧ આવકવેરા અધિનિયમની કલમ ૨૩૦- એ હેઠળ તેમજ અર્બન લેન્ડ સીલિંગ એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળ કિલચરન્સ સર્ટિફિકેટ મેળવવા માટે સંમત થયા હતા. વાદીઓએ તારીખ ૨૪.૦૪.૧૯૭૯ ના કરારના આંશિક પાલનમાં દાવો વાળી મિલકતનો કબજો ચાલુ રાખ્યો અને ભાડું ચૂકવવાનું બંધ કર્યું.

જ. પ્રતિવાદી નં. ૧ એ વાદીઓને હંમેશા ખાતરી આપી હતી કે આવકવેરા વિભાગ અને અર્બન લેન્ડ સીલિંગ એક્ટ હેઠળ કિલચરન્સ સર્ટિફિકેટ મેળવ્યા પછી દાવાના કરાર મુજબ રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે. તારીખ ૧.૬.૧૯૮૩ ના રોજ, પ્રતિવાદી નં. ૧ એ બીજા વાદી પાસેથી રૂ. ૫૦,૦૦૦/- નો બાકી વેચાણ અવેજ મેળવ્યો અને હસ્તાંતરણ લેખ (કન્વેયન્સ ડીડ) કરી આપવાની બાંહેધરી સાથે વાદીઓની તરફેણમાં સ્ટેમ્પવાળી રસીદ લખી આપી.

પ. પ્રતિવાદી નં. ૧ એ ઇન્કમ ટેક્સ કિલચરન્સ મેળવવા માટે આવકવેરા વિભાગ સાથે પત્રવ્યવહાર કર્યો હતો. જો કે, અર્બન લેન્ડ સીલિંગ ઓથોરિટી હેઠળ પરવાનગી મેળવવાની જરૂરિયાત ઉક્ત કાયદાની કલમ ૨૭ ના સંબંધમાં આ અદાલતના નિર્ણય મુજબ નાબૂદ થઈ ગઈ હતી કારણ કે પ્રતિવાદી નં. ૧ કોઈને કોઈ બહાને રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનું મુલતવી રાખતા હતા. તારીખ ૫.૬.૧૯૯૦ ની કાનૂની નોટિસ બજાવવામાં આવી હતી, અને તે પછી, વિશિષ્ટ પાલનની માંગણી કરતો દાવો તારીખ ૧૯.૯.૧૯૯૦ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો.

ડ. પ્રતિવાદી નં. ૧, ૨ અને જ એ તેમના લેખિત નિવેદનો (જવાબો) માં દલીલ કરી હતી કે બીજા વાદીએ સ્વર્ગસ્થ કે. બસવરાજ અર્સના નજીકના સંબંધી

હોવાનો દાવો કર્યો હતો. તેઓ તેમના વકીલ અને સ્વ-ઘોષિત ટ્રસ્ટી હતા. તેમણે કોરા કાગળો પર પ્રતિવાદી નં. ૧ ની સહીઓ મેળવી હતી, જેનો બીજા વાદી દ્વારા તારીખ ૨૪.૪.૧૯૭૯ ના પ્રશ્નવાળા કરારને ઊભો કરવા માટે દુરુપયોગ કરવામાં આવ્યો છે. એવી ખાતરી આપવામાં આવી હતી કે પ્રોફેશનલ ફી (વ્યવસાયિક શુલ્ક) સુરક્ષિત કરવા માટે સંપાર્શ્વિક દસ્તાવેજ (કોલેટરલ ડોક્યુમેન્ટ) તરીકે કરાર મેળવવામાં આવ્યો હતો, જે વાદીના જણાવ્યા મુજબ, ચૂકવ્યા વગરનો રહ્યો હતો.

૭. પ્રતિવાદીઓએ તારીખ ૨૪.૪.૧૯૭૯ અને ૧.૬.૧૯૮૩ ના રોજ વેચાણ અવેજની પ્રાપ્તિ અને વાદી નં. ૨ અને પ્રતિવાદી નં. ૧ અને તેમના ટેક્સ કન્સલ્ટન્ટ વચ્ચેના ત્યારપછીના પત્રવ્યવહારનો પણ ઇનકાર કર્યો હતો. બીજા વાદીને પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા મિલકત પર બાંધકામ કરવાની ક્યારેય મંજૂરી આપવામાં આવી ન હતી. પ્રિન્સેસ લીલાવતીના અવસાન પછી, દાવો વાળી મિલકત સ્વર્ગસ્થ કે. બસવરાજ અર્સ અને પ્રતિવાદી નં. ૧ પર આવી હતી. ૧ લા પ્રતિવાદીએ દાવો વાળી મિલકતમાં પોતાનો હિત હિસ્સો વાદીઓની તરફેણમાં હસ્તાંતરિત કર્યો નથી. પ્રતિવાદીઓએ દલીલ કરી હતી કે વાદીઓ સાથે કોઈ કરાર કરવામાં આવ્યો ન હતો. દાવો સમય મર્યાદાથી બાધિત છે.

૮. પ્રતિવાદી નં. ૫ એ પોતાના લેખિત નિવેદનમાં એવો બચાવ લીધો હતો કે

મિલકત વડવાજિત હોવાથી પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા ૫ મા પ્રતિવાદીના તુકસાન માટે વેચી શકાય નહીં. મિલકત વેચવાની કોઈ કાનૂની જરૂરિયાત નહોતી.

૯. ટ્રાયલ કોર્ટે દાવો મંજૂર કર્યો અને એવું તારણ નોંધ્યું કે કરાર તારીખ ૨૪.૪.૧૯૭૯ ના રોજ કરવામાં આવ્યો હતો. પ્રતિવાદી નં. ૧ એ તારીખ ૨૪.૪.૧૯૭૯ ના દાવાના કરાર અને તારીખ ૧.૬.૧૯૮૩ ની રસીદ પર પોતાની સહીઓ સ્વીકારી છે. પ્રતિવાદી નં. ૧ એ પોતાના માટે અને સ્વર્ગસ્થ કે. બસવરાજા અર્સના પાવર ઓફ એટર્ની ધારક તરીકે દાવાનો કરાર કર્યો હતો અને તેથી, તેમને એવી દલીલ કરવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં કે તેઓ તેમની વ્યક્તિગત હેસિયતમાં દાવાના કરારના પક્ષકાર નથી. તેઓએ ઇન્કમ ટેક્સ કિલયરન્સ સર્ટિફિકેટ મેળવવાનું હતું અને તે પછી રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો હતો, જેમાં તેઓ નિષ્ફળ રહ્યા છે. સ્વર્ગસ્થ કે. બસવરાજા અર્સ બેંગલોર અને મૈસૂર ખાતે વિશાળ જમીન અને મકાન મિલકતો ધરાવતા હતા. તેઓ આવકવેરા વિભાગ પાસેથી કિલયરન્સ સર્ટિફિકેટ મેળવવા માટે કાયદાકીય રીતે બંધાયેલા હતા, અને કારણ કે તેઓ તે મેળવવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા, તેથી તેમને એવી દલીલ કરવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં કે દાવો સમય મર્યાદાથી બાધિત છે. હાઇકોર્ટે ટ્રાયલ કોર્ટના તારણોની પુષ્ટિ કરી છે.

૧૦. હાઇકોર્ટે પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા ઊભા કરાયેલા કેસને અસ્વીકાર્ય ગણાવ્યો છે

કે તેણે કોરા કાગળ પર સહી કરી હતી. વાદી નં. ૨ ની સપ્ટેમ્બર ૧૯૭૮ દરમિયાન હાઇકોર્ટના જજ તરીકે નિમણૂક કરવામાં આવી હતી; તેથી, તારીખ ૨૪.૪.૧૯૭૯ ના રોજ, તેમની વચ્ચે કોઈ વૈશ્વાસી સંબંધ (ફિડુશિયરી રિલેશનશિપ) નહોતો. વાદીઓએ તારીખ ૧.૬.૧૯૮૩ ની મૂળ સ્ટેમ્પવાળી રસીદ (એક્ઝિબિટ પી-૧૯) પણ રજૂ કરી છે જેમાં પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા બાકીના રૂ. ૫૦,૦૦૦ મેળવ્યા હોવાનું સ્વીકારવામાં આવ્યું છે, જેમાંથી રૂ. ૪૨,૦૦૦ રોકડા ચૂકવવામાં આવ્યા હતા અને રૂ. ૮,૦૦૦ ચેક દ્વારા ચૂકવવામાં આવ્યા હતા. પ્રતિવાદી નં. ૧ એ એક્ઝિબિટ પી-૧૯ પર પોતાની સહીઓ સ્વીકારી હતી. પ્રતિવાદી નં. ૧ એ એ પણ સ્વીકાર્યું હતું કે તેમણે ચેક વટાવ્યો હતો. ૧ લા પ્રતિવાદીનો બચાવ ખોટો છે અને તેથી તે સ્વીકારી શકાય નહીં. હાઇકોર્ટે ઇન્કમ ટેક્સ એપેલેટ ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશનો પણ ઉલ્લેખ કર્યો છે જેમાં બાકીના વેચાણ અવેજ પેટે ૧ લા પ્રતિવાદીને ચૂકવવામાં આવેલા રૂ. ૫૦,૦૦૦ ની આવકવેરા અધિનિયમ હેઠળ મુક્તિ માટેના બીજા વાદીના દાવાને આવકવેરા અધિનિયમની કલમ ૫૪(એફ) ના આધારે મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો.

૧૧. હાઇકોર્ટે વધુમાં શોધી કાઢ્યું છે કે પ્રતિવાદીએ અસંગત અને વિરોધાભાસી વલણ અપનાવ્યું છે. પ્રતિવાદી સતત બીજા વાદીની મુલાકાત લેતા હતા અને ઇન્કમ ટેક્સ કિલચરન્સ સર્ટિફિકેટ મેળવવાનો આગ્રહ રાખતા હતા, જેને

પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા કોઈને કોઈ બહાને મુલતવી રાખવામાં આવતું હતું. તારીખ ૨૪.૪.૧૯૭૯ ના કરાર હેઠળ અવેજ ચૂકવવામાં આવ્યો છે.

૧૨. હાઈકોર્ટે શોધી કાઢ્યું છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ એ કરાર માત્ર તેમના પિતાના પાપર ઓફ એટર્ની તરીકે જ નહીં પરંતુ સ્વર્ગસ્થ કે. બસવરાજા અર્સના પુત્ર તરીકે પણ કર્યો છે. પ્રતિવાદી નં. ૧ નું વલણ અસંગત છે. પ્રતિવાદી નં. ૧ એ વાદીઓને દાવો વાળી મિલકતમાં બાંધકામ કરવાની મંજૂરી આપી હતી. આમ, તેમને એવી દલીલ કરતા અટકાવવામાં આવ્યા હતા કે તેઓ કરારના પક્ષકાર નહોતા. હાઈકોર્ટે એવું પણ ઠરાવ્યું છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ એ કરાર કર્યો છે અને સમગ્ર અવેજ પ્રાપ્ત થઈ ગયો છે, તેથી કરારના ભંગ માટે લિક્વિડેટેડ ડેમેજિસ (નિયત નુકસાની) કે દંડ મંજૂર કરવાનું યોગ્ય જણાતું નથી. હાઈકોર્ટે એવું પણ ઠરાવ્યું છે કે મિલકત સ્વર્ગસ્થ કે. બસવરાજા અર્સના પત્ની પ્રિન્સેસ લીલાવતી પાસે હતી, અને તેમના અવસાન પછી, દાવો વાળી મિલકત હિન્દુ ઉત્તરાધિકાર અધિનિયમ, ૧૯૫૬ ની કલમ ૧૫ હેઠળ સ્વર્ગસ્થ કે. બસવરાજા અર્સ અને પ્રતિવાદી નં. ૧ પર આવી હતી.

૧૩. અપીલકર્તાઓ વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલશ્રી દ્વારા એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે વાદી નં. ૨, એમ.પી. ચંદ્રકાંત રાજ અર્સ, હાઈકોર્ટના જજ તરીકે પદોન્નત થયા હતા. અગાઉ, તેઓ સ્વર્ગસ્થ કે. બસવરાજા અર્સના કાનૂની

સલાહકાર હતા. આમ, તેઓ મિલકત ખરીદી શક્યા ન હોત. કરાર યોગ્ય રીતે કરવામાં આવ્યો ન હતો, અને દાવો સમય મર્યાદાથી બાધિત હતો. એવા તારણો નોંધવામાં આવ્યા છે કે મિલકત કે.બી. રામચંદ્ર રાજ અર્સ, એટલે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ ને પ્રિન્સેસ લીલાવતી પાસેથી વારસામાં મળી હતી. કરાર સ્વર્ગસ્થ કે. બસવરાજા અર્સ સાથે હતો અને પ્રતિવાદી નં. ૧ સાથે નહોતો. પ્રતિવાદી નં. ૧ એ પોતાના હિસ્સાનો કરાર કર્યો ન હતો. નીચેની અદાલતોએ દાવો સંપૂર્ણપણે (ઇન ટોટો) મંજૂર કરવામાં ભૂલ કરી છે. દાવો મિલકતમાં સ્વર્ગસ્થ કે. બસવરાજા અર્સના હિસ્સા સુધી જ મંજૂર કરી શકાયો હોત.

૧૪. પ્રતિવાદીઓ વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન સિનિયર વકીલશ્રીએ નીચેની અદાલતો દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને હુકમનામાનું સમર્થન કર્યું છે. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે નીચેની અદાલતો દ્વારા નોંધવામાં આવેલા હકીકતોના સહવર્તી તારણોને ધ્યાનમાં લેતા અપીલોમાં હસ્તક્ષેપ કરવા માટે કોઈ કેસ બનતો નથી. અપીલો નકારી કાઢવાને પાત્ર છે.

૧૫. અમે રેકૉર્ડ પર મૂકવું યોગ્ય સમજીએ છીએ કે પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલોએ જો સમાધાન થાય તો તે દાખલ કરવા માટે સમય લીધો હતો. અમને જણાવવામાં આવ્યું છે કે પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ સમાધાન થઈ શક્યું નથી. ગમે તે હોય. અમે ગુણદોષના આધારે અપીલોનો નિર્ણય કરવા આગળ વધીએ છીએ.

૧૬. અવેજની પ્રાપ્તિ અને વેચાણના કરારના અમલીકરણ અંગે સહવર્તી તારણો નોંધાયેલા છે. તેમાં કોઈ શંકા નથી કે એમ.પી. ચંદ્રકાંત રાજ અર્સ (વાદી નં. ૨) અગાઉ કે. બસવરાજા અર્સના કાઉન્સિલ અને કાનૂની સલાહકાર હતા, પરંતુ જ્યારે કરાર કરવામાં આવ્યો ત્યારે તેઓ વકીલ નહોતા અને હાઈકોર્ટના જજ બન્યા હતા. કરારના અમલીકરણ અંગે સહવર્તી તારણો નોંધાયેલા છે, અને તે યોગ્ય રીતે સ્થાપિત થયેલું જણાયું છે કે કોરા કાગળો પર સહીઓ મેળવવામાં આવી ન હતી. નીચેની અદાલતો દ્વારા સહવર્તી તારણો નોંધવામાં આવ્યું છે કે અવેજ ચૂકવવામાં આવ્યો છે. આમ, ઉપરોક્ત તારણોમાં હસ્તક્ષેપ કરવા માટે કોઈ કેસ બનતો નથી.

૧૭. નીચેની અદાલતોએ શોધી કાઢ્યું છે કે ઇન્ડમ ટેક્સ કિલચરન્સ મેળવવા માટે પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવ્યો હતો. દાવાને સમય મર્યાદાથી બાધિત ગણવામાં આવ્યો નથી. હકીકતો અને રેકૉર્ડ પર મૂકવામાં આવેલી સામગ્રીને ધ્યાનમાં લેતા, તે તારણોમાં પણ કોઈ હસ્તક્ષેપની જરૂર નથી.

૧૮. વિદ્વાન સિનિયર વકીલશ્રીએ રજૂઆત કરી હતી કે તારીખ ૨૪.૪.૧૯૭૯ ના રોજનો વેચાણનો કરાર "સ્વર્ગસ્થ કે. બસવરાજા અર્સ અને એમ.પી.

ચંદ્રકાંતરાજ અર્સના પત્ની 'શ્રીમતી સારા સી. અર્સ' અને સ્વર્ગસ્થ આર. પુત્તરાજ અર્સના પુત્ર પી. ચંદ્રકાંતરાજ અર્સ" વચ્ચે હતો. કે.બી. રામચંદ્ર રાજ અર્સ (સામાવાળા નં. ૧) ના ½ હિસ્સા અંગે કોઈ વિવાદ નહોતો, જે તેમને પ્રિન્સેસ લીલાવતી પાસેથી વારસામાં મળ્યો હતો. આમ, દાવો સંપૂર્ણપણે (ઇન ટોટો) મંજૂર કરી શકાયો ન હોત; તે મિલકતમાં સ્વર્ગસ્થ કે. બસવરાજ અર્સના હિસ્સા સુધી જ મંજૂર કરી શકાયો હોત. પોતાની દલીલના સમર્થનમાં, તેમણે આ અદાલતના આર.એસ. મદનપ્પા (મૃતક) વિ. ચંદ્રમ્મા અને અન્ય, એઆઈઆર ૧૯૬૫ એસસી ૧૮૧૨ ના નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો છે.

૧૯. વાદી નં. ૨ ના નિવેદન તરફ ધ્યાન દોરવામાં આવ્યું છે, જે દર્શાવે છે કે તેઓ વાકેફ હતા કે મિલકતમાં કે. બસવરાજ અર્સ અને કે.બી. રામચંદ્ર રાજ અર્સ (પ્રતિવાદી નં. ૧) ના સમાન હિસ્સા હતા. આમ, વાદી નં. ૨ એવી દલીલ કરી શકે નહીં કે કરાર કરતી વખતે પ્રતિવાદી નં. ૧ ના વર્તન દ્વારા તેઓ ભૂલભરેલી માન્યતા તરફ દોરાયા હતા. આથી, એસ્ટોપેલ (વિબંધન) નો બચાવ આકર્ષિત થતો નથી. પ્લીડિંગ્સ (અભિવચનો) માં એસ્ટોપેલના બચાવ અંગે કોઈ યોગ્ય આધાર નથી. પ્રતિવાદી વતી વિદ્વાન વકીલશ્રી દ્વારા રજૂ કરાયેલી દલીલ એ છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ એ તેમના પિતાના પાવર ઓફ એટર્ની ધારક તરીકે કામ કર્યું હતું અને વેચાણ અવેજ પણ મેળવ્યો હતો. જેમ કે તેઓ તેની વિરુદ્ધ દલીલ કરવા માટે એસ્ટોપેલના બચાવથી બંધાયેલા છે.

૨૦. કરારને ધ્યાનમાં લેવો જરૂરી છે. કરાર નીચે મુજબ ઉદ્ધૃત કરવામાં આવ્યો છે:

"આ વેચાણનો કરાર તારીખ ૨૪ એપ્રિલ ૧૯૭૯ ના રોજ એક પક્ષે શ્રી કે. બસવરાજ અર્સ, સ્વર્ગસ્થ શ્રી મુદ્દરાજ અર્સના પુત્ર, ઉંમર આશરે ૮૪ વર્ષ, રહેવાસી ૧-એ (જૂનો નં. ૫), પેલેસ રોડ, બેંગલોર - ૫૬૦ ૦૦૧ (જેમને અહીંથી આગળ "વેચનાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે, જે પદમાં સંદર્ભ અન્યથા અપેક્ષિત ન હોય તો વેચનારના વારસદારો, નામિતો, વહીવટકર્તાઓ, ઉત્તરાધિકારીઓ અને કાનૂની પ્રતિનિધિઓનો સમાવેશ થશે) અને બીજા પક્ષે શ્રીમતી સારા સી. અર્સ, શ્રી એમ.પી. ચંદ્રકાંતરાજ અર્સના પત્ની અને શ્રી પી. ચંદ્રકાંતરાજ અર્સ, સ્વર્ગસ્થ શ્રી આર. પુત્તરાજ અર્સના પુત્ર, રહેવાસી ૧બી પેલેસ રોડ, બેંગલોર - ૫૬૦ ૦૦૧, (જેમને અહીંથી આગળ "ખરીદદારો" તરીકે ઓળખવામાં આવશે, જે પદમાં સંદર્ભ અન્યથા અપેક્ષિત ન હોય તો તેમના વારસદારો, નામિતો, વહીવટકર્તાઓ, ઉત્તરાધિકારીઓ અને કાનૂની પ્રતિનિધિઓનો સમાવેશ થશે) વચ્ચે કરવામાં આવ્યો છે.

જ્યારે વેચનાર ૧બી, પેલેસ રોડ, બેંગલોર ૫૬૦૦૦૧ ખાતેની

મિલકતના નિરપેક્ષ (એબ્સોલ્યુટ) માલિક છે, અને જ્યારે વેચનાર રૂ. ૧,૫૦,૦૦૦/- (રૂપિયા એક લાખ પચાસ હજાર પૂરા) માં પ્લોટ, ફિક્સર, ફિટિંગ વગેરે સાથે ઉક્ત મકાનનો નિકાલ કરવા ઇચ્છે છે અને ખરીદદારો ઉક્ત કિંમતે તે ખરીદવા માટે સંમત છે.

તેથી હવે, આ લેખ નીચે મુજબ સાક્ષી પૂરે છે:

(૧) વેચનાર ઉક્ત મિલકત જે ૧-બી પેલેસ રોડ, બેંગલોર - ૫૬૦ ૦૦૧ ખાતે આવેલી છે, તેને બોજા મુક્ત કરશે, અને ખરીદદારો તેને ઉક્ત કિંમતે અને અહીંથી આગળ જણાવેલ શરતો પર ખરીદશે;

(૨) ઉક્ત મિલકત નીચેની સીમાઓ ધરાવતું એક માળનું મકાન છે:-

પૂર્વમાં: નં. ૧-સી

પશ્ચિમમાં: વેચનારની ખાલી જમીન

ઉત્તરમાં: સ્ટોર્મ ડ્રેન (કાંસ)

દક્ષિણમાં: કોમન રોડ (સામાન્ય રસ્તો)

(૩) મકાનનો અવેજ નીચે મુજબ ચૂકવવાપાત્ર રહેશે:-

આ કરારની તારીખે રૂ. ૧,૦૦,૦૦૦/- (રૂપિયા એક લાખ પૂરા) ચૂકવવામાં આવ્યા છે અને બાકીના રૂ. ૫૦,૦૦૦/- (રૂપિયા પચાસ હજાર પૂરા) તારીખ ૨૩.૪.૧૯૮૪ ના રોજ અથવા તે પહેલાં ચૂકવવાપાત્ર રહેશે.

(૪) વેચનારે આજના દિવસે ખરીદદારોને મકાનનો કબજો સોંપ્યો છે, જે આ કરારનો વિષય વસ્તુ છે.

(૫) આ કરાર અર્બન લેન્ડ (સીલિંગ એન્ડ રેગ્યુલેશન) એક્ટ હેઠળ પરવાનગી, સ્પષ્ટ અથવા ગર્ભિત, મંજૂર થવાને આધીન રહેશે. જો આવી પરવાનગી મંજૂર કરવામાં ન આવે, તો ચૂકવવામાં આવેલ રૂ. ૧,૦૦,૦૦૦/- (રૂપિયા એક લાખ પૂરા) નું એડવાન્સ વેચનાર દ્વારા ખરીદદારોને પરત કરવામાં આવશે:

(૬) વેચનારની કસૂરના કારણે જો વેચાણ સફળ ન થાય, તો રૂ. ૧,૦૦,૦૦૦/- (રૂપિયા એક લાખ પૂરા) ની રકમ ખરીદદારોને આજની તારીખથી રિફંડની તારીખ સુધી વાર્ષિક ૧૦ ટકા વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં આવશે;

(૭) ખરીદદારોની કસૂરના કારણે જો વેચાણ સફળ ન થાય, તો અવેજની રકમના ૧૦ ટકા અર્નેસ્ટ મની (બાનાની રકમ) તરીકે જમ કરવામાં આવશે અને બાકીની રકમ વેચનાર દ્વારા ખરીદદારોને અગાઉ પ્રાપ્ત થયેલા રૂ. ૧,૦૦,૦૦૦/- (રૂપિયા એક લાખ પૂરા)

ના એડવાન્સમાંથી પરત કરવામાં આવશે;

(૮) આ કરારની શરતો હેઠળ ટાઇટલ (હક) ના વાસ્તવિક ટ્રાન્સફર (હસ્તાંતરણ) પહેલાં પ્રિમાઇસીસ (પરિસર) માં કરવાના થતા કોઈપણ ઉમેરા કે ફેરફારો માટે વેચનાર અથવા તેમના પાવર ઓફ એટર્ની તમામ લાયસન્સ વગેરે મંજૂર કરાવશે.

જેના સાક્ષી તરીકે પક્ષકારોએ ઉપર જણાવેલ દિવસે અને વર્ષે પોતાના હસ્તાક્ષર કર્યા છે.

સહી/ -

વેચનાર

સાક્ષીઓ:

૧. સહી/ -

૨. સહી/ -

ખરીદદારો"

ઉપર વર્ણવેલા કરારના માત્ર વાંચનથી એ સ્પષ્ટ થાય છે કે કરાર પાવર ઓફ એટર્ની, કે.બી. રામચંદ્ર રાજ અર્સ મારફત સ્વર્ગસ્થ કે. બસવરાજા અર્સ વચ્ચે છે. "વેચનાર" તરીકે કે. બસવરાજા અર્સનો ઉલ્લેખ છે અને કે.બી. રામચંદ્ર રાજ

અર્સનો નથી. આમ, એમ કહી શકાય નહીં કે કે.બી. રામચંદ્ર રાજ અર્સ એ મિલકતમાં તેમના હિસ્સાના સંબંધમાં, પોતાની વતી કરાર કર્યો હતો. કરારમાં આ અંગે કોઈ ઉલ્લેખ નથી. ઉપર જણાવેલી સ્થિતિ કદાચ એ દર્શાવે છે કે વાદીઓને પાવર ઓફ એટર્ની ધારક દ્વારા ગેરમાર્ગે દોરવામાં આવ્યા હતા કે માત્ર સ્વર્ગસ્થ કે. બસવરાજા અર્સ જ મિલકતના એકમાત્ર માલિક હતા. જ્યારે આપણે એમ.પી. ચંદ્રકાંત રાજ અર્સ (વાદી નં. ૨) ના નિવેદનને ધ્યાનમાં લઈએ છીએ, ત્યારે તે સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે તેઓ એ હકીકતથી સારી રીતે વાકેફ હતા કે પ્રિન્સેસ લીલાવતી મિલકતની માલિકી ધરાવતા હતા અને તેમના અવસાન પર મિલકત સમાન હિસ્સામાં આવી હતી અને તેઓ અન્ય કરાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજો (એક્ઝિઝિટ્સ પી-૪૩, પી-૪૪, પી-૪૫, પી-૪ code ૬) થી વાકેફ હતા. તે સ્પષ્ટ છે કે વાદી નં. ૨ મિલકતમાં કે.બી. રામચંદ્ર રાજ અર્સના વર્તમાન હક હિસ્સા (ટાઇટલ) વિશે અને તે સંયુક્ત કૌટુંબિક મિલકત હતી તે હકીકત વિશે પણ વાકેફ હતા. દાવામાં, વાદીઓએ એસ્ટોપેલ (વિબંધન) નો બચાવ લીધો નથી, અને હવે એવો કેસ ઊભો કરવામાં આવ્યો હતો કે દાવામાં આવી કોઈ રજૂઆત વિના પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા તેમની હેસિયતમાં મિલકત વેચવામાં આવી હતી. આમ, વાદી નં. ૨ મિલકતમાં કે.બી. રામચંદ્ર રાજ અર્સના હક હિસ્સા (ટાઇટલ) ની હકીકતથી સારી રીતે વાકેફ હતા અને સ્વર્ગસ્થ કે. બસવરાજા અર્સ મિલકતના એકમાત્ર માલિક નહોતા.

૨૧. આ અદાલતના આર.એસ. મદનપ્પા (મૃતક) વિ. ચંદ્રમ્મા અને અન્ય, (ઉપરોક્ત) ના નિર્ણયને ધ્યાનમાં લેતા એસ્ટોપેલ (વિબંધન) નો બચાવ આકર્ષિત થતો નથી, જેમાં અદાલતે ઠરાવ્યું છે કે જ્યારે સંબંધિત વ્યક્તિ તેના કબજા હેઠળની મિલકતના હક (ટાઈટલ) સંબંધિત સાચી સ્થિતિ જાણતી હોય ત્યારે વર્તન દ્વારા એસ્ટોપેલ ઊભું થઈ શકતું નથી, તે એવી દલીલ કરી શકે નહીં કે તે મિલકતના વાસ્તવિક માલિકના વર્તનને કારણે ભૂલભરેલી માન્યતા ધરાવવા માટે પ્રેરાયો હતો. આ અદાલતે આ મુજબ અવલોકન કર્યું છે:

"૬. અમે એસ્ટોપેલના પ્રશ્ન પર પહેલા વિચાર કરીશું. ૧ લા પ્રતિવાદીનું વર્તન જેમાંથી વિદ્વાન વકીલશ્રી ઈચ્છે છે કે અમે એસ્ટોપેલનું અનુમાન કરીએ તેમાં તેણીનું વલણ સામેલ છે જ્યારે તેણીને વાદી દ્વારા નોટિસ બજાવવામાં આવી હતી, બેંગલોરની મિલકતો અંગેનું તેણીનું સામાન્ય વલણ જે તારીખ ૧૭ જાન્યુઆરી ૧૯૪૧ ના પત્રમાં વ્યક્ત કરવામાં આવ્યું હતું, જે તેણીએ તેણીની સાવકી માતાને લખ્યો હતો અને મદનપ્પા દ્વારા તારીખ ૨૫ જાન્યુઆરી ૧૯૪૧ ના રોજ કરાયેલા વિલ (વસિયતનામા) પર તારીખ ૩ ઓક્ટોબર ૧૯૪૪ ના રોજ તેણી અને તેણીના પતિ દ્વારા કરાયેલું શાક્ષીકરણ (એટેસ્ટેશન) છે. વાદીના વકીલ દ્વારા ૧ લા પ્રતિવાદીને આપવામાં આવેલી તારીખ ૨૬ જાન્યુઆરી ૧૯૪૮ ની

નોટિસમાં જણાવાયું હતું કે વાદી અને ૧ લા પ્રતિવાદી દાવો વાળી મિલકતોના સંયુક્ત માલિકો હતા જે તેમના પિતાના કબજામાં હતી અને મિલકતોની વહેંચણી કરવા માટે ૧ લા પ્રતિવાદીના સહકારની વિનંતી કરી હતી. આ નોટિસની એક નકલ મદનપ્પાને મોકલવામાં આવી હતી, અને તેમણે વાદીના વકીલોને તેનો જવાબ મોકલ્યો હતો. જો કે, ૧ લા પ્રતિવાદીએ કોઈ જવાબ મોકલ્યો ન હતો. નોટિસનો જવાબ ન આપવા અને મિલકતોનો કબજો મેળવવા માટે દાવો દાખલ કરવામાં વાદીને સહકાર ન આપવાના ૧ લા પ્રતિવાદીના વર્તનને એસ્ટોપેલના અનુમાનને ન્યાયી ઠેરવતા હોય તે રીતે અર્થઘટન કરવું અમને મુશ્કેલ લાગે છે. તેનો અર્થ એ નથી કે તેણીએ ગર્ભિત રીતે સ્વીકાર્યું હતું કે તેણીને મિલકતોમાં કોઈ રસ નહોતો. તે સાચું છે કે એક્ઝિબિટ ૧૫ માં, જે તારીખ ૧૭ જાન્યુઆરી ૧૯૪૧ ના રોજ તેણી દ્વારા તેણીની સાવકી માતાને મોકલવામાં આવેલો પત્ર છે, તેમાં તેણીએ આ મુજબ અવલોકન કર્યું છે:

"બેંગલોર ખાતે આવેલી મિલકતોના સંબંધમાં મારી કોઈ ઈચ્છા નથી. બધું મારા પિતાનું છે. તેમને કંઈપણ કરવાનો એકમાત્ર અધિકાર છે.... અમારા પિતા દ્વારા કરવામાં

આવેલા કોઈપણ કાર્ય માટે અમે અમારી સંમતિ આપીએ છીએ. અમે કંઈ કરીશું નહીં."

પરંતુ આ નિવેદનો પણ અપીલકર્તાઓને મદદ કરી શકતા નથી કારણ કે સ્વીકાર્યપણે, પિતા સાચી કાનૂની સ્થિતિ જાણતા હતા. એટલે કે; પિતા જાણતા હતા કે આ મિલકતો પુટ્ટનંજમ્માની હતી અને તેમને આ મિલકતો સાથે વ્યવહાર કરવાનો કોઈ અધિકાર નહોતો. કોઈ શંકા નથી કે, તેમના લેખિત નિવેદનમાં, મદનપ્પાએ એવો કેસ ઊભો કર્યો હતો કે પુટ્ટનંજમ્મા દ્વારા તેમના મૃત્યુ સમયે કરવામાં આવેલી જાહેરાતના આધારે મિલકતો તેમની હતી, પરંતુ તે કેસ નીચેની અદાલતો દ્વારા નકારી કાઢવામાં આવ્યો છે. તેથી, પિતાનો કબજો, તેમની જાણકારી મુજબ, વાદી અને ૧ લા પ્રતિવાદી વતી હોવાનું માનવું જ જોઈએ. આથી ૧ લા પ્રતિવાદીએ તેણીની સાવકી માતાને લખેલા પત્રમાં જે કહ્યું હતું તેના કારણે મદનપ્પાના મનમાં તેમના હક (ટાઈટલ) વિશે ભૂલભરેલી માન્યતા ઊભી થવાની કોઈ શક્યતા નહોતી.

૭. જ્યાં સુધી વિલ (વસિયતનામા) ના શાક્ષીકરણનો સંબંધ છે, અપીલકર્તાઓની સ્થિતિ વધુ સારી નથી. આ "વિલ" મદનપ્પા

દ્વારા પ્રતિવાદીઓ ૩ થી ૮ ની તરફેણમાં અન્ય મિલકતો સાથે દાવો વાળી મિલકતોની વ્યવસ્થા કરવાનો હેતુ ધરાવે છે. ૧ લા પ્રતિવાદી અને તેણીના પતિ દ્વારા વિલનું શાક્ષીકરણ, નિઃશંકપણે તેઓને મદનપ્પા શું કરી રહ્યા હતા તેની જાણકારી સાથે જોડશે, પરંતુ તે તેમની વિરુદ્ધ અને પ્રતિવાદીઓ ૩ થી ૮ ની તરફેણમાં અથવા મદનપ્પાની તરફેણમાં પણ એસ્ટોપેલ તરીકે કામ કરી શકતું નથી. વિલ માત્ર મદનપ્પાના અવસાન પર જ અમલમાં આવી શકે છે અને તેથી, દાવાની તારીખે પણ પ્રતિવાદીઓ ૩ થી ૮ ને મિલકતમાં કોઈ હિત બિલકુલ પ્રાપ્ત થયું ન હતું. જ્યાં સુધી મદનપ્પાનો સંબંધ છે, તેઓ, અગાઉ જણાવ્યા મુજબ, સાચી સ્થિતિ જાણતા હતા અને તેથી, એમ કહી શકતા નથી કે ૧ લા પ્રતિવાદી અને તેણીના પતિના દસ્તાવેજ પર શાક્ષીકરણ કરવાના વર્તનને કારણે તેમના મનમાં મિલકતો પરના તેમના હક વિશે ભૂલભરેલી માન્યતા ઊભી થઈ હતી. તે સિવાય, રેકૉર્ડ પર એવું દર્શાવવા માટે કંઈ નથી કે ૧ લા પ્રતિવાદીના વર્તનને કારણે મદનપ્પાએ પોતાની સ્થિતિને પોતાના ગુકસાનમાં બદલી નાખી હતી.

૮. શ્રી વેંકટરંગાઈએંગર, જો કે, કહે છે કે વિલના અમલીકરણ

પછી, તેમણે મિલકતોમાં વધુ સુધારા કર્યા હતા અને આ હેતુ માટે પોતાના નાણાં ખર્ચ્યા હતા. તેમના જણાવ્યા મુજબ, જો ૧ લા પ્રતિવાદી અને તેણીના પતિ દ્વારા આપવામાં આવેલી ખાતરી જેવી ખાતરી ન હોત કે તેઓ ગમે તે રીતે દાવો વાળી મિલકતોની વ્યવસ્થા કરે તેમાં તેઓને કોઈ વાંધો નથી, તો તેમણે આવું કર્યું ન હોત. આનો ટૂંકો જવાબ એ છે કે મદનપ્પા, પોતાના આરોપો મુજબ, પુટ્ટનંજમ્માના અવસાન પછીથી માત્ર આ મિલકતોના કબજા અને ભોગવટામાં જ નહોતા પરંતુ વિલના અમલીકરણ પહેલા પછા મિલકતોમાં સુધારા કર્યા હતા. આ સંજોગોમાં, તે સ્પષ્ટ છે કે ઇન્ડિયન એવિડન્સ એક્ટ (ભારતીય પુરાવા અધિનિયમ) ની કલમ ૧૧૫ ની જોગવાઈઓ, જે રજૂઆત દ્વારા એસ્ટોપેલનો કાયદો ધરાવે છે, તેમને મદદ કરતી નથી."

૨૨. આમ, તે સ્પષ્ટ છે કે મિલકતમાં હકની સ્થિતિ અંગે વાદીઓના મનમાં ભૂલભરેલી માન્યતા હોવાની કોઈ શક્યતા નહોતી. તેમાં કોઈ શંકા નથી કે પ્રતિવાદી નં. ૧ એ પાવર ઓફ એટર્ની તરીકે કામ કર્યું છે, પરંતુ તે જ સમયે, મિલકતના માલિક તરીકેની પોતાની હેસિયતમાં કામ કર્યું ન હતું. કે.બી. રામચંદ્ર રાજ અર્સની માલિકી વાદીઓ માટે જાણીતી હતી. તેમ છતાં વાદીઓએ કે.બી. રામચંદ્ર રાજ અર્સના હિસ્સાને બંધનકર્તા બનાવવાનો કેસ ઊભો કર્યો નથી.

તેમણે દાવામાં એવી રજૂઆત કરી નથી કે કે.બી. રામચંદ્ર રાજ અર્સ મિલકતના માલિક હતા. દાવામાં કે.બી. રામચંદ્ર રાજ અર્સના હક હિસ્સા (ટાઈટલ) અંગે કોઈ ઉલ્લેખ નથી. એસ્ટોપેલ (વિબંધન) ના બચાવને આકર્ષિત કરવા માટે તેમણે હકીકતોની રજૂઆત કરવાની જરૂર હતી. તે કરવામાં આવ્યું નથી. આમ, જે કરાર કરવામાં આવ્યો હતો તે પ્રતિવાદી નં. ૧ ના હિસ્સાના સંબંધમાં નહોતો, પરંતુ સ્વર્ગસ્થ કે. બસવરાજા અર્સના પાવર ઓફ એટર્ની તરીકેનો હતો.

૨૩. કરાર અને વાદીઓ દ્વારા કરવામાં આવેલી કબૂલાતને ધ્યાનમાં લેતા, અમારો એવો અભિપ્રાય છે કે નીચેની અદાલતો દ્વારા પસાર કરાયેલા હુકમનામામાં મૃતક સ્વર્ગસ્થ કે. બસવરાજા અર્સના ૫૦ ટકા હિસ્સા સુધી સુધારો કરવો અને મિલકતમાં કે.બી. રામચંદ્ર રાજ અર્સ (પ્રતિવાદી નં. ૧) ના બાકીના ૧/૨ હિસ્સાના સંબંધમાં તેને રદ કરવો યોગ્ય રહેશે, કારણ કે મિલકત હિન્દુ ઉત્તરાધિકાર અધિનિયમની કલમ ૧૫ હેઠળ આવી છે.

૨૪. આમ, અમે ઠરાવીએ છીએ કે વાદીઓ દાવો વાળી મિલકતમાં માત્ર હિસ્સા સુધી હકદાર રહેશે. બાકીના હિસ્સા સુધીનું હુકમનામું રદ કરવામાં આવે છે. વાદીઓ કોઈપણ અવેજના રિફંડ (પરત મેળવવા) માટે હકદાર રહેશે નહીં કારણ કે અત્યાર સુધીમાં મિલકતની કિંમત ઘણી ગણી વધી ગઈ છે.

રપ. અમે ટ્રાયલ કોર્ટને મિલકતને બે સમાન ભાગમાં વહેંચવા અને તે પક્ષકારોને આપવાનો આદેશ કરીએ છીએ. ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા ચાર મહિનાની અંદર વહેંચણી કરવામાં આવે. ઉપર જણાવેલ હદ સુધી અપીલો મંજૂર કરવામાં આવે છે. કોઈ ખર્ચ નહીં.

દિવ્યા પાંડે

અપીલોનો નિકાલ કરવામાં આવ્યો.

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.