અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઇ 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.

[૨૦૧૫] ૧૪ એસ.સી.આર. ૯૨૭

સત્ય પાલ આનંદ

વિરુદ્ધ

મધ્ય પ્રદેશ રાજ્ય અને અન્ય

(સિવીલ અપિલ નં. ૬૬૭૩ /૨૦૧૪)

ઓગસ્ટ ૨૫, ૨૦૧૫

[દીપક મિશ્રા અને વી. ગોપાલા ગૌડા, ન્યાયામુર્તિશ્રી]

નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ — કલમ ૬૯ — અધિનિયમ હેઠળની સત્તાઓનો અધિકારક્ષેત્ર — જમીનનો એક પ્લોટ સામાવાળા નં. ૪–સોસાયટી દ્વારા અપીલકર્તાની માતાને ફાળવવામાં આવ્યો હતો — અપીલકર્તાની માતાના અવસાન પછી, સામાવાળા નં. ૪–સોસાયટીએ, તેના પદાધિકારી મારફતે, એકતરફી રીતે ઉક્ત ફાળવણી રદ કરતી હક્ક–નિવૃત્તિ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકી અને આવા દસ્તાવેજના આધાર પર સામાવાળા નં. ૫ ના પક્ષે નોંધાયેલ વેચાણખત અમલમાં મૂક્યું, જેણે અનુસંધાને સામાવાળા નં. ૬ અને ૭ના પક્ષે વેચાણખત અમલમાં મૂક્યું — અપીલકર્તાએ હક્ક–નિવૃત્તિ દસ્તાવેજ રદ કરવા માટે સબ–રજિસ્ટ્રાર (નોંધણી) સમક્ષ અરજી કરી — ઉપ–રજિસ્ટ્રારે ઉક્ત અરજ બે આધારો પર નકારી, એટલે કે, પક્ષકારો વચ્ચેનો વિવાદ મધ્ય પ્રદેશ સહકારી સોસાયટીઓ અધિનિયમ હેઠળની સક્ષમ સત્તા સમક્ષ લંબિત હતો અને બીજું, તેનો અધિકારક્ષેત્ર માત્ર દસ્તાવેજોની નોંધણી સુધી મર્યાદિત હતો અને જો કોઈ પક્ષ તેની રદીકરણ ઇચ્છે, તો તે માટે યોગ્ય સ્ટેમ્પ કાગળ પર રદીકરણ દસ્તાવેજ નોંધાયેલ છે કે નહીં તેની જ ચકાસણી કરી શકાય — અપીલકર્તાએ નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૬૯ હેઠળ અરજી દાખલ કરી, જેને ઇન્સ્પેક્ટર જનરલ (નોંધણી) એ આ કહીને નકારી કે તેને સોંપવામાં આવેલી સત્તાઓ નોંધણી કચેરી ઉપર સામાન્ય પર્યવેક્ષણ અને નિયમો બનાવવામાં મર્યાદિત છે — ઇન્સ્પેક્ટર જનરલે તેને વધુમાં જાણ કરી કે સબ–રજિસ્ટ્રારના આદેશ વિરુદ્ધ

અપીલકર્તાને સક્ષમ અધિકારક્ષેત્ર ધરાવતી અદાલત સમક્ષ યોગ્ય કાર્યવાહી શરૂ કરવાની મુક્તતા છે — અપીલકર્તાએ હક્ક-નિવૃત્તિ દસ્તાવેજ તથા અનુવર્તી વેચાણખતોને પ્રારંભથી જ શૂન્ય અને અમાન્ય જાહેર કરવાની અરજ સાથે રિટ અરજી દાખલ કરી — વડી અદાલતે ઠરાવ્યું કે અપીલકર્તા દ્વારા ઉઠાવાયેલ વિવાદનો રિટ કાર્યવાહીમાં નિર્ણય કરી શકાતો નથી; અને અધિનિયમ હેઠળની સત્તાઓએ યોગ્ય રીતે જણાવ્યું છે કે હક્ક-નિવૃત્તિ દસ્તાવેજ અથવા વેચાણખતોની નોંધણીની માન્યતા અંગે નિર્ણય કરવા તથા તેમને શૂન્ય અને અમાન્ય જાહેર કરવાનો તેમને અધિકારક્ષેત્ર નથી — શું સબ-રજિસ્ટ્રાર દ્વારા અધિનિયમ હેઠળ નોંધાયેલ હક્ક-નિવૃત્તિ દસ્તાવેજ અને અનુવર્તી વેચાણખતોને સબ-રજિસ્ટ્રાર પોતે અથવા અધિનિયમ હેઠળ પ્રદાન થયેલી સત્તાઓનો ઉપયોગ કરીને તેની ઉચ્ચ સત્તા દ્વારા રદ કરી શકાય — ઠરાવાયું *(મિશ્રા, ન્યાયમુર્તિશ્રી મુજબ):* થોટા ગંગા લક્ષ્મી કેસમાં, સર્વોચ્ચ અદાલતે એક વિશિષ્ટ નિયમ, એટલે કે, આંધ્ર પ્રદેશ રાજ્ય દ્વારા નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૬૯ હેઠળ બનાવાયેલ નિયમ ૨૬(કે)(૧) નો ઉલ્લેખ કર્યા પછી એવો અભિપ્રાય વ્યક્ત કર્યો હતો કે રદીકરણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકી શકાય નહીં અથવા નોંધવામાં આવી શકે નહીં — વિચારણા માટે ઊભો થતો પ્રશ્ન એ છે કે મધ્ય પ્રદેશ રાજ્યમાં કોઈ વિશિષ્ટ નિયમના અભાવે, થોટા ગંગા લક્ષ્મી કેસમાં પ્રતિપાદિત સામાન્ય સિદ્ધાંત લાગુ પડશે કે નહીં — કોઈ નિયમના અભાવે, એ મત આપવો કે કલ્પનાની કોઈ પણ સીમા સુધી રદીકરણ દસ્તાવેજને નોંધણી સત્તાધિકારી દ્વારા સ્વીકારી કે નોંધાવી શકાય નહીં, તે યોગ્ય જણાતું નથી —

તેથી, થોટા ગંગા લક્ષ્મી કેસમાં સામાન્ય અવલોકનો સ્વરૂપે જણાવાયેલ સિદ્ધાંતને વધુ મોટી ખંડપીઠ દ્વારા વિચારવાની આવશ્યકતા છે — ઠરાવાયું *(ગૌડા, ન્યાયમુર્તિશ્રી મુજબ):* વડી અદાલતે જવાબદારીપૂર્વક તેની અસાધારણ ન્યાયધિકારક્ષેત્ર વાપરવી જોઈતી હતી અને મધ્ય પ્રદેશ સહકારી સોસાયટીઓ અધિનિયમ તથા નિયમો, ૧૯૬૨ અને સોસાયટીના ઉપનિયમોની સંબંધિત જોગવાઈઓના પરિપ્રેક્ષ્યમાં વેચાણખતના દસ્તાવેજોની તપાસ કરવી જોઈએ હતી — અપીલકર્તાની માતાના પક્ષે વર્ષ ૧૯૬૨માં અમલમાં મૂકાયેલા વેચાણખતને હક્ક-નિવૃત્તિ દસ્તાવેજ દ્વારા રદ કરવાનો પ્રયત્ન સબ-રજિસ્ટ્રાર દ્વારા નોંધાઈ શક્યો ન હોત કારણ કે તેને એવી સત્તા પ્રાપ્ત નહોતી — તેથી, આવા દસ્તાવેજની નોંધણી કરતી વખતે સક્ષમ અધિકારક્ષેત્રના અભાવે, વડી અદાલતે પોતાની અસાધારણ ન્યાયધિકારક્ષેત્ર વાપરી હક્ક-નિવૃત્તિ દસ્તાવેજ અને અનુવર્તી વેચાણખતોના વ્યવહારોને રદ કરવા જોઈએ હતા, જે તેણે કર્યું નથી — આમ, વડી અદાલત પોતાની વૈકલ્પિક સત્તાનો ઉપયોગ કરવામા નિષ્ફળ ગઈ છે, જેના પરિણામે ગંભીર ન્યાયભ્રંશ થયો છે અને તેથી બંધારણની કલમ ૩૦૦એ હેઠળ અપીલકર્તાને બાંહેધરી આપવામાં આવેલ મૂલ્યવાન બંધારણીય હકથી તેને વંચિત કરવામાં આવ્યો છે — વડી અદાલતનો આદેશ અનુરૂપ રીતે રદ કરવામાં આવે છે અને પડકારાયેલ દસ્તાવેજો, એટલે કે હક્ક-નિવૃત્તિ દસ્તાવેજ અને અનુવર્તી વેચાણખતો રદ કરવામાં આવે છે, તથા સામાવાળા નં. ૬ અને ૭ને ઉક્ત મિલ્કત ખાલી કરી તેનો કબજો અપીલકર્તાને સોંપવાનો વધુ નિર્દેશ આપવામાં આવે છે — વધુમાં, સામાવાળાઓને

અપીલકર્તાને રૂ. ૧૦ લાખની વળતર રકમ ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે, કારણ કે છેલ્લા ૧૪ વર્ષથી સોસાયટી દ્વારા તેને થયેલી યાતના અને અન્યાયને લીધે તે સંબંધિત મિલ્કતનો ઉપભોગ કરવાનો પોતાના હકથી વંચિત રહ્યો હતો, જે તેની સ્વર્ગસ્થ માતાના પક્ષે અમલમાં મૂકાયેલા સંબંધિત મિલ્કતના વેચાણખતને સોસાયટીએ મનમાની અને એકતરફી કાર્યવાહી કરીને રદ કરતાં થયું — ઠરાવાયું *(સર્વસંમતિથી):* મતભેદને ધ્યાનમાં રાખીને, યોગ્ય ખંડપીઠની રચના કરવા બાબતે મામલો માનનીય ભારતના મુખ્ય ન્યાયમૂર્તિ સમક્ષ મુકવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે — મધ્ય પ્રદેશ સહકારી સોસાયટીઓ અધિનિયમ, ૧૯૬૦ — મધ્ય પ્રદેશ સહકારી સોસાયટીઓ નિયમો, ૧૯૬૨ — ભારતનું બંધારણ, ૧૯૫૦ — કલમ ૩૦૦એ.

<u>દીપક મિશ્રા, ન્યાયમુર્તિશ્રી ના ચુકાદામાં</u>

થોટા ગંગા લક્ષ્મી અને અન્ય એક વિ. આંધ્ર પ્રદેશ સરકાર અને અન્ય (૨૦૧૦) ૧૫ એસ.સી.સી. ૨૦૭ — એમ ઠરાવવામાં આવ્યું કે, વિશાળ પીઠ દ્વારા વિચારણા આવશ્યક છે.

ચનાલા મલ્લેશ્વરી વિ. અનંતુલા સયમ્મા **એ.આઈ.આર. ૨૦૦૭ એ.પી. ૫૭ ઈ.આર.**; કલૈવન વિ. રજિસ્ટ્રેશનના ઈન્સ્પેક્ટર જનરલ, ચેન્નઈ અને અન્ય એક **એ.આઈ.આર. ૨૦૧૦ મદ્રાસ ૧૮**; એમ. રામકૃષ્ણા રેડ્ડી વિ. સબ રજિસ્ટ્રાર, બેંગલોર અને અન્ય એક **એ.આઈ.આર. ૨૦૦૦ કર્ણાટક ૪૬**; પાર્ક વ્યૂ એન્ટરપ્રાઈઝિસ વિ. તમિલનાડુ રાજ્ય **એ.આઈ.આર. ૧૯૯૦ મદ્રાસ ૨૫૧;**

સત્ય પાલ આનંદ વિ. પંજાબી હાઉસિંગ કોઓપરેટિવ સોસાયટી અને અન્ય **૨૦૧૩ (૯) સ્કેલ ૩૫૫** — નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો.

<u>ન્યાયમુર્તિશ્રી ગોપાલા ગૌડાના ચુકાદામાં:</u>

યાનલા મલ્લેશ્વરી વિ. અનંતુલા સાયમ્મા **એ.આઈ.આર. ૨૦૦૭ એ.પી. ૫૭;** ઈ.આર. કલાઈવાન વિ. નોંધણીના ઈન્સ્પેક્ટર જનરલ, ચેન્નઈ અને અન્ય એક **એ.આઈ.આર. ૨૦૧૦ મદ્રાસ ૧૮;** એમ. રામકૃષ્ણા રેડ્ડી વિ. સબ રજિસ્ટ્રાર, બેંગલોર અને અન્ય એક **એ.આઈ.આર. ૨૦૦૦ કર્ણાટક ૪૬;** થોટા ગંગા લક્ષ્મી અને અન્ય એક વિ. આંધ્ર પ્રદેશ સરકાર અને અન્યગણ **(૨૦૧૦) ૧૫ એસ.સી.સી. ૨૦૭;** ઈ.આર. કલાઈવાન વિ. નોંધણીના ઈન્સ્પેક્ટર જનરલ **એ.આઈ.આર. ૨૦૧૦ મદ્રાસ ૧૮;** ઉત્તર પ્રદેશ સરકાર વિ. રાજા મોહમ્મદ અમીર અહમદ ખાન **એ.આઈ.આર. ૧૯૬૧ એસ.સી. ૭૮૭ : ૧૯૬૨ એસ.સી.આર. ૯૭;** ઉત્તર પ્રદેશ સરકાર વિ. ખાન, પ્રતાપ સિંહ વિ. પંજાબ રાજ્ય **એ.આઈ.આર. ૧૯૬૪ એસ.સી. ૭૨ : ૧૯૬૪ એસ.સી.આર. ૭૩૩;** અરુણાચલમ વિ. પી.એસ.આર. સાધાનન્તમ અને અન્ય એક **(૧૯૭૯) ૨ એસ.સી.સી. ૨૯૭ : ૧૯૭૯ (૩) એસ.સી.આર. ૪૮૨;** ગંગા કુમાર શ્રીવાસ્તવ વિ. બિહાર રાજ્ય **(૨૦૦૫) ૬ એસ.સી.સી. ૨૧૧;** સી.એ.જી. વિ. કે.એસ. જગન્નાથન **(૧૯૮૬) ૨ એસ.સી.સી. ૬૭૯ : ૧૯૮૬ (૨) એસ.સી.આર. ૧૭;** આંડી મુક્તા સદગુરુ શ્રી મુક્તાજી વંદાસ સ્વામી સુવર્ણ જયંતિ મહોત્સવ સ્મારક ટ્રસ્ટ વિ. વી.આર. રુદાણી **(૧૯૮૯) ૨ એસ.સી.સી. ૬૯૧ : ૧૯૮૯ (૨) એસ.સી.આર. ૬૯૭;** હરિ વિષ્ણુ કામથ વિ. અહમદ ઈશાક **એ.આઈ.આર.**

૧૯૫૫ એસ.સી. ૨૩૩ : ૧૯૫૫ એસ.સી.આર. ૧૧૦૪ — ઉલ્લેખિત.

ચુકાદાનો સંદર્ભ

દીપક મિશ્રા, ન્યાયમુર્તિશ્રીના ચુકાદામાં.

એ.આઈ.આર. ૨૦૦૭ એ.પી. ૫૭ નો પરિછેદ ૧૫ માં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

એ.આઈ.આર. ૨૦૧૦ મદ્રાસ ૧૮નો ઉલ્લેખ ફકરા ૧૮માં કરવામાં આવ્યો

એ.આઈ.આર. ૨૦૦૦ કર્ણાટક ૪૬ નો પરા ૧૯ માં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

(૨૦૧૦) ૧૫ એસ.સી.સી. ૨૦૭ માં આપેલો નિર્ણય, વધુ મોટી પીઠ દ્વારા વિચારણા માંગે છે પરિચ્છેદ ૨૦

એ.આઈ.આર. ૧૯૯૦ મદ ૨૫૧ નો પરિચ્છેદ ૨૩ માં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો

૨૦૧૩ (૯) સ્કેલ ૩૫૫ નો પરિચ્છેદ ૨૮ માં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો

<u>વી. ગોપાલા ગૌડા, ન્યાયમુર્તિશ્રી ના ચુકાદામાં :</u>

એ.આઈ.આર. ૨૦૦૭ એ.પી. ૫૭ નો ઉલ્લેખ પરિચ્છેદ ૨ માં કરવામાં આવ્યો હતો।

એ.આઈ.આર. ૨૦૧૦ મદ્રાસ ૧૮ નો ઉલ્લેખ ફકરા ૨ માં કરવામાં આવ્યો હતો.

એ.આઈ.આર. ૨૦૦૦ કર્ણાટક ૪૬ નો પરિછેદ ૨ માં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો.

(૨૦૧૦) ૧૫ એસસીસી ૨૦૭ નો પરા ૨ માં સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો

એ.આઈ.આર. ૨૦૧૦ મદ્રાસ ૧૮ નો પરિછેદ ૧૧ માં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો

૧૯૬૨ એસ.સી.આર. ૯૭ નો ઉલ્લેખ પરિચ્છેદ ૧૧ માં કરવામાં આવ્યો

૧૯૬૪ એસ.સી.આર. ૭૩૩ નો પરિછેદ ૧૯ માં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે

૧૯૭૯ (૩) એસ.સી.આર. ૪૮૨ નો પરિછેદ ૨૨માં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે

(૨૦૦૫) ૬ એસ.સી.સી. ૨૧૧ નો પરા ૨૨માં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો

૧૯૮૬ (૨) એસસીઆર ૧૭ નો પરા ૨૫ માં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે

૧૯૮૯ (૨) એસ.સી.આર. ૬૯૭ નો ઉલ્લેખ પેરા ૨૬ માં કરવામાં આવ્યો છે

૧૯૫૫ એસસીઆર ૧૧૦૪ નો પરા ૨૭ માં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો દીવાની અપીલી અધિકારક્ષેત્ર: દીવાની અપીલ નં. ૬૬૭૩/૨૦૧૪.

મધ્ય પ્રદેશ વડી અદાલત, જબલપુર દ્વારા ડબલ્યુ.પી. નં. ૧૩૫૦૫/૨૦૦૮ માં તા. ૦૩/૦૮/૨૦૧૧ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

સત્ય પાલ આનંદ (અપીલકર્તા–વ્યક્તિગત રીતે).

એસ.કે. દુબે, વરિષ્ઠ વકીલ, સી. ડી. સિંહ, યોગેશ તિવારી, શ્રેયા દુબે, મિશ્રા સૌરભ, સત્યજિત એ. દેસાઈ, સુશ્રી અનાઘા એસ. દેસાઈ, સોમનાથ પધાન, સ્વેતાબ કુમાર, આકાશ કે., વકીલો સામાવાળાઓ તરફથી.

અદાલતના ચુકાદાઓ અને આદેશ લોર્ડશીપ્સ દ્વારા આપવામાં આવ્યા

હતા

દીપક મિશ્રા, ન્યાયમુર્તિશ્રી.

૧. અપીલકર્તા, જે સિત્તેરથી વધુ વયના છે, તેમણે અહીંના તૃતીય સામાવાળા એવા ભોપાલના સબ–રજિસ્ટ્રારના કચેરીમાં તા. ૦૪/૦૨/૨૦૦૮ના રોજ અરજી દાખલ કરી હતી, જેમાં તા. ૦૯/૦૮/૨૦૦૧, ૨૧/૦૪/૨૦૦૪ અને ૧૧/૦૭/૨૦૦૬ના નોંધાયેલ દસ્તાવેજો રદ કરવાની માંગ કરવામાં આવી હતી, જે ભોપાલના રાયસેન રોડ, પંજાબી બાગ, પ્લોટ નં. ૭–બી પર સ્થિત અચળ મિલકતના નોંધણી સંબંધિત છે. અપીલકર્તાએ પોતાની અરજીમાં રજૂ કર્યા મુજબ, ઉક્ત પ્લોટ તેમની માતા શ્રીમતી વીરાવલી આનંદને અહીંના ચતુર્થ સામાવાળા પંજાબી હાઉસિંગ કોઓપરેટિવ સોસાયટી લિમિટેડ (સંક્ષેપમાં, "સોસાયટી") દ્વારા તા. ૨૨/૦૩/૧૯૬૨ના વેચાણખત દ્વારા, જેનું નોંધણી તા. ૩૦/૦૩/૧૯૬૨ના રોજ કરવામાં આવ્યું હતું, ફાળવવામાં આવ્યો હતો. શ્રીમતી વીરાવલી આનંદનું તા. ૧૨/૦૬/૧૯૮૮ના રોજ અવસાન થયું હતું. તેમના અવસાન પછી, ચતુર્થ સામાવાળાએ તેના પદાધિકારી મારફતે તા. ૦૯/૦૮/૨૦૦૧ના રોજ એકતરફી રીતે નિરસ્તીકરણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકી ઉપરોક્ત ફાળવણી રદ કરી હતી અને આવા દસ્તાવેજના આધારે અહીંની સામાવાળા નં. ૫ શ્રીમતી મનજીત કૌરના પક્ષમાં તા. ૨૧/૦૪/૨૦૦૪નું નોંધાયેલ વેચાણખત અમલમાં મૂક્યું હતું. ત્યારબાદ શ્રીમતી મનજીત કૌરે પોતાના વારમાં અહીંના સામાવાળા નં. ૬ અને ૭, શ્રીમતી મીનાક્ષી અને શ્રી

એસ.સી. શર્માના પક્ષમાં તા. ૧૧/૦૭/૨૦૦૬નું વધુ એક વેચાણખત અમલમાં મૂક્યું હતું.

૨. જેમ સ્પષ્ટ છે, આ પરિસ્થિતિઓમાં અપીલકર્તાએ તા. ૦૯/૦૮/૨૦૦૧ના નિરસ્તીકરણના દસ્તાવેજને રદ કરવાની માંગ સાથે સબ-રજિસ્ટ્રાર (રજીસ્ટ્રેશન) સમક્ષ અરજી કરી. ઉપ-રજિસ્ટ્રારે ઉક્ત અરજ બે આધાર પર નામંજૂર કરી, એટલે કે, પક્ષકારો વચ્ચેનો વિવાદ મધ્ય પ્રદેશ સહકારી સોસાયટીઓ અધિનિયમ, ૧૯૬૦ (સંક્ષેપમાં '૧૯૬૦નો અધિનિયમ') હેઠળ સક્ષમ સત્તાધિકારી સમક્ષ લંબિત હતો અને બીજું, તેની ન્યાયધિકારક્ષેત્ર માત્ર દસ્તાવેજોની નોંધણી કરવાની મર્યાદા સુધી સીમિત હતી અને જો કોઈ પક્ષકાર તેને રદ કરાવવા ઇચ્છે, તો રદબાતલ દસ્તાવેજ યોગ્ય સ્ટેમ્પ કાગળ પર નોંધાયેલ છે કે નહીં તેની ચકાસણી કરવાની જ તેની સત્તા હતી. ત્યારબાદ, અપીલકર્તાએ રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ, ૧૯૦૮ (સંક્ષેપમાં, "અધિનિયમ") ની કલમ ૬૯ હેઠળ અરજી કરી, જે ઇન્સ્પેક્ટર જનરલ (રજીસ્ટ્રેશન) એ આ કહીને નામંજૂર કરી કે અધિનિયમની કલમ ૬૯ હેઠળ ઇન્સ્પેક્ટર જનરલ (રજીસ્ટ્રેશન) ને અપાયેલી સત્તાઓ નોંધણી કચેરીના સામાન્ય અધિપર્યવક્ષણ અને નિયમો બનાવવાની મર્યાદા સુધી સીમિત છે, સબ-રજિસ્ટ્રાર દ્વારા કોઈ સુનાવણી પ્રદાન કરવાની નહીં. ઇન્સ્પેક્ટર જનરલે આગળ તેને જાણ કરી કે સબ-રજિસ્ટ્રારના આદેશ વિરુદ્ધ અપીલકર્તા માટે સક્ષમ ન્યાયધિકારક્ષેત્રવાળી અદાલત સમક્ષ યોગ્ય કાર્યવાહી શરૂ કરવી ખુલ્લી હતી.

૩. ઉપરોક્ત આદેશોથી વ્યથિત થઈ, અપીલકર્તાએ વડી અદાલત સમક્ષ રિટ પિટીશન નં. ૧૩૫૦૫/૨૦૦૮ દાખલ કરી. રિટ પિટીશનમાં કરવામાં આવેલી અરજ એ હતી કે એક્સ્ટિંગ્વિશમેન્ટ ડીડ તેમજ અનુગામી વેચાણ દસ્તાવેજોને આરંભથી જ શૂન્ય અને અમાન્ય જાહેર કરવામાં આવે તથા પ્રતિસાદીઓને આવા દસ્તાવેજોની રદબાતલની નોંધ કરવા માટે વધુમાં નિર્દેશ આપવામાં આવે. વડી અદાલત સમક્ષ એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે એક્સ્ટિંગ્વિશમેન્ટ ડીડનો નોંધણીકરણ અધિનિયમની કલમ ૧૭(૧)(બી) માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓના વિરુદ્ધ સબ-રજિસ્ટ્રાર દ્વારા કરવામાં આવ્યો હતો અને તેથી, અધિનિયમની કલમ ૬૯ હેઠળની સત્તાઓનો ઉપયોગ કરતાં ઉચ્ચ અધિકારીઓ માટે ઉક્ત કાર્યવાહી આરંભથી જ શૂન્ય અને અમાન્ય જાહેર કરવી ફરજિયાત હતી અને પરિણામે અનુગામી વેચાણ દસ્તાવેજોને પણ શૂન્ય અને અમાન્ય જાહેર કરવાના હતા.

૪. અપીલકર્તાનો ઉપરોક્ત અભિગમ અને વલણનો વિરોધ કરનારા સામાવાળાઓએ, અન્ય બાબતો ઉપરાંત, એવી દલીલ કરી હતી કે પ્રારંભિક ફાળવણીધારક સુશ્રી વીરાવલી આનંદે પ્રશ્નાસ્પદ પ્લોટ પર કોઈ બાંધકામ ઊભું કરવા માટે ૩૫ વર્ષ સુધી કોઈ પગલાં લીધા નહોતાં, તેથી સામાવાળા નં. ૪ એ ૦૯/૦૮/૨૦૦૧ના રોજ અધિકાર લોપ દસ્તાવેજનું નોંધણીકરણ કરાવ્યું. ઉક્ત દસ્તાવેજના આધારે, સામાવાળા સોસાયટીએ ૨૧.૪.૨૦૦૪ના રોજના

વેચાણદસ્તાવેજનું મંજિત કૌરના હિતમાં અમલીકરણ કરી તેનું નોંધણીકરણ કરાવ્યું. તે તબક્કે, કોઈ વિવાદ ટાળવા માટે, અપીલકર્તા અને સામાવાળાઓએ ૦૬/૦૭/૨૦૦૪ના રોજના સમાધાન દસ્તાવેજમાં પ્રવેશ કર્યો, જેના હેઠળ અપીલકર્તાએ રૂ. ૬,૫૦,૦૦૦/- (માત્ર રૂપિયા છ લાખ પચાસ હજાર)નું પ્રતિફળ પ્રાપ્ત કર્યું; જેમાં રૂ. ૪,૫૦,૦૦૦/- ડિમાન્ડ ડ્રાફ્ટ દ્વારા અને રૂ. ૨,૦૦,૦૦૦/- પોસ્ટ-ડેટેડ ચેક દ્વારા મળ્યા. ત્યારબાદ, અપીલકર્તાએ ૧૯૬૦ના અધિનિયમની કલમ ૬૪ હેઠળ ડેપ્યુટી રજિસ્ટ્રાર, સહકારી સોસાયટીઓ સમક્ષ અરજી દાખલ કરી, જે વિવાદ નં. ૮૧ ઓફ ૨૦૦૫નો વિષય બન્યો. ઉક્ત અરજી સાથે, ૧૯૬૦ના અધિનિયમની કલમ ૫૭(૧) હેઠળ વચગાળાના પ્રતિબંધાજ્ઞા માટે અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી, જે સત્તાધિકારીએ ૦૧/૦૨/૨૦૦૬ના રોજ મંજૂર કરી હતી અને સામાવાળાઓને ઉક્ત મિલકત ઉપર કોઈપણ બાંધકામ કરવા સામે પ્રતિબંધિત કર્યા હતા. ઉક્ત પ્રતિબંધાજ્ઞાનો આદેશ ૧૨/૦૪/૨૦૦૬ના રોજના આદેશથી રદ થયો. પ્રતિબંધાજ્ઞાનો આદેશ રદ કરનાર ઉક્ત આદેશને સંયુક્ત રજિસ્ટ્રારે યથાવત્ રાખ્યો હતો અને ડેપ્યુટી રજિસ્ટ્રારને વિવાદનો અંતિમ નિર્ણય કરવા દિશા આપવામાં આવી હતી।

૫. હકીકતી પરિસ્થિતિઓમાંથી જેમ પ્રકાશિત થાય છે તેમ, અપીલકર્તાએ સામાવાળાઓ વિરુદ્ધ અનેક કાનૂની કાર્યવાહી શરૂ કરેલ હોવાથી, તેમણે તા. ૧૨/૦૭/૨૦૦૭ના રોજ તેને રૂ. ૬ લાખની પ્રતિફળ રકમ પરત કરવા માટે

નોટિસ આપી હતી. વિવિધ આદેશો સામે, અપીલકર્તાએ ત્રણ વિશેષ અનુમતિ અરજીઓ, અર્થાત્, એસ.એલ.પી.(સી) નં. ૩૪૮૫૭ / ૨૦૧૦, એસ.એલ.પી.(સી) નં. ૧૩૨૫૫ / ૨૦૧૨ અને હાલની આ અપીલ, જે એસ.એલ.પી.(સી) નં. ૯૫૦૨ / ૨૦૧૨માંથી ઉદ્ભવી છે, દાખલ કરી હતી. એસ.એલ.પી.(સી) નં. ૩૪૮૫૭ / ૨૦૧૦ પુનર્વિચાર અરજીની જાળવાપાત્રતા પડકારતા દાખલ કરવામાં આવી હતી અને ઉક્ત એસ.એલ.પી. લંબિત છે. એસ.એલ.પી.(સી) નં. ૧૩૨૫૫ / ૨૦૧૨ તેના હિતના રક્ષણ માટે રિસીવર ની નિમણૂક સાથે સંબંધિત છે, જે તા. ૧૭/૦૭/૨૦૧૩ના આદેશથી ફગાવી દેવામાં આવી હતી. યોગ્ય સમયે હું ઉક્ત આદેશનો વિગતવાર ઉલ્લેખ કરીશ.

૬. વડી અદાલતે હકીકતી દાવાઓનો નોંધ લીધો, અધિનિયમની સંબંધિત જોગવાઈઓનું અવલોકન કર્યું, અપીલકર્તા દ્વારા ઉલ્લેખિત સત્તાપ્રમાણોનો નોંધ લીધો અને અંતે એવો નિષ્કર્ષ કર્યો કે અપીલકર્તા દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલ વિવાદનો યોગ્ય મંચ સમક્ષ નિર્ણય થઈ શકે છે અને રિટ કાર્યવાહીમાં નહીં. વડી અદાલતે વધુમાં એવું ઠરાવ્યું કે અધિનિયમ હેઠળના સત્તાધિકારીઓએ યોગ્ય રીતે જણાવ્યું હતું કે રજિસ્ટ્રેશન કરાયેલ અધિકાર–સમાપ્તિ દસ્તાવેજ અથવા વેચાણ દસ્તાવેજોની માન્યતા અંગે નિર્ણય કરવાની અને તેઓને રદબાતલ તથા અમાન્ય જાહેર કરવાની અધિકારક્ષેત્ર તેમને નથી.

૭. મેં અપીલકર્તા–વ્યક્તિગત રીતે હાજર શ્રી સત્ય પાલ આનંદ,

સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ તરફથી હાજર વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી એસ.કે. દુબે તથા સામાવાળા નં. ૫ થી ૭ તરફથી હાજર વિદ્વાન વકીલ શ્રી સત્યજિત એ. દેસાઈને સાંભળ્યા છે।

૮. અપિલકર્તા તરફથી અનેક પ્રકારના દાવા કરવામાં આવ્યા છે અને તેના પ્રતિસાદરૂપે વિવિધ ક્ષેત્રોને આવરી લેતા પ્રતિવચનો પણ રજૂ કરવામાં આવ્યા છે, તેમ છતાં વર્તમાન તથ્યાત્મક પરિસ્થિતિમાં વિચારણા માટે ઉદ્‌ભવતો મૂળ પ્રશ્ન એ છે કે અધિનિયમ હેઠળ સબ–રજિસ્ટ્રાર દ્વારા નોંધાયેલ હક્ક–સમાપ્તિ દસ્તાવેજ અને તે બાદના વેચાણ દસ્તાવેજો અધિનિયમ હેઠળ પ્રદાન થયેલી સત્તાનો ઉપયોગ કરીને સબ–રજિસ્ટ્રાર દ્વારા અથવા તેના ઉપરસ્ત અધિકારી દ્વારા રદ કરી શકાય કે નહીં. હક્ક–સમાપ્તિ દસ્તાવેજનો નોંધણીકરણ ૦૯/૦૮/૨૦૦૧ના રોજ કરવામાં આવ્યો હતો અને ત્યારબાદના વેચાણ દસ્તાવેજો ત્યારપછી નોંધાયા હતા, એ બાબતે કોઈ વિવાદ નથી. સામાવાળાઓનો અભિપ્રાય એ છે કે તેમણે અપિલકર્તાને રકમ ચૂકવી દીધી હતી અને તે બાબતે વિશેષ અનુમતિ અરજીમાં એવો નિષ્કર્ષ નોંધાયેલ છે, જેને આ સર્વોચ્ચ અદાલતે નામંજૂર કરી છે.

૯. હાલમાં, હું અધિનિયમની યોજનાનો વિચાર કરીશ. અધિનિયમના ભાગ ૩ માં આવતી કલમ ૧૭ એ એવા દસ્તાવેજો અંગે છે જેઓનું નોંધણીકરણ ફરજિયાત છે. અપીલકર્તા દ્વારા દલીલ કરાયા મુજબનો વિવાદ અધિનિયમની

કલમ ૧૭(૧)(બી) ને સંબંધિત છે. ઉક્ત જોગવાઈ આ મુજબ છે:-

> ૧૭(૧)(બી) અન્ય બિન-વસિયતનામાકીય દસ્તાવેજો, જે સ્થાવર મિલ્કત અંગે, વર્તમાનમાં કે ભવિષ્યમાં, રૂપિયા એકસો અથવા તેથી વધુ મૂલ્યના કોઈપણ હક, માલિકીહક અથવા હિત, ભલે તે નિર્વિવાદપણે પ્રાપ્ત હોય કે આકસ્મિક શરતે નિર્ભર હોય, રચવા, જાહેર કરવા, સોંપવા, મર્યાદિત કરવા અથવા સમાપ્ત કરવા માટે હોવાનો દાવો કરે છે અથવા તે પ્રમાણે કાર્ય કરે છે;

૧૦. અધિનિયમની કલમ ૧૮ એવા દસ્તાવેજો અંગે વ્યવસ્થા કરે છે કે જેઓનું નોંધણીકરણ વૈકલ્પિક છે. અધિનિયમની કલમ ૨૦ એવા દસ્તાવેજો અંગે વ્યવસ્થા કરે છે જેમાં પંક્તિઓ વચ્ચે ઉમેરાઓ, ખાલી જગ્યાઓ, કાટછાંટ અથવા ફેરફારો સમાવિષ્ટ હોય. ઉક્ત જોગવાઈ નીચે પુનઃઉત્પાદિત કરવામાં આવે છે:-

> "૨૦. આંતરરેખીય નોંધો, ખાલી જગ્યાઓ, કાટકામ અથવા ફેરફારો ધરાવતા દસ્તાવેજો.
>
> (૧) નોંધણી અધિકારી પોતાની વિવેકબુદ્ધિ મુજબ એવી કોઈપણ દસ્તાવેજને નોંધણી માટે સ્વીકારવાનો ઇનકાર કરી શકે છે, જેમાં કોઈપણ અંતરલેખન, ખાલી જગ્યા, કાપકૂપ અથવા ફેરફાર દેખાતો હોય, સિવાય કે દસ્તાવેજનો અમલ કરનાર વ્યક્તિઓ આવા અંતરલેખન, ખાલી

જગ્યા, કાપકૂપ અથવા ફેરફારને પોતાની સહી અથવા નામના પ્રારંભિક અક્ષરો દ્વારા પ્રમાણિત કરે.

(૨) જો નોંધણી અધિકારી એવો કોઈ દસ્તાવેજ નોંધણી કરે, તો તે તેની એવી નોંધણી કરતી વખતે, તેવી અંતરલેખન, ખાલી જગ્યા, કાટછાંટ અથવા ફેરફારની નોંધ નોંધપોથીમાં કરશે.

૧૧. અધિનિયમની કલમ ૨૧ સંપત્તિના વર્ણન તથા નકશા અથવા યોજનાઓ અંગે જોગવાઈ કરે છે. ઉક્ત જોગવાઈ નીચે મુજબ છે:–

"૨૧. સંપત્તિનું વર્ણન અને નકશાઓ અથવા યોજનાઓ.

(૧) સ્થાવર મિલકત સંબંધિત કોઈ બિનવસીયતી દસ્તાવેજ નોંધણી માટે સ્વીકારવામાં આવશે નહીં, જો સુધી તેમાં એવી મિલકતનું વર્ણન તે જ મિલકતની ઓળખ કરવા માટે પૂરતું સમાયેલું ન હોય.

(૨) નગરોમાં આવેલા મકાનોનું વર્ણન તે જે માર્ગ અથવા રસ્તા (જેનો નિર્દેશ કરવો જોઈએ) તરફ મુખ ધરાવે છે તેના ઉત્તર અથવા અન્ય કયા બાજુએ આવેલ છે તે રીતે, તેમજ તેમની વર્તમાન અને પૂર્વ કબજેદારીઓ દ્વારા, અને જો આવા માર્ગ અથવા રસ્તા પરના મકાનોને નંબરો આપવામાં આવેલા હોય તો તેમના નંબરો દ્વારા કરવું.

(૩) અન્ય મકાનો અને જમીનનું, જો કોઈ નામ હોય તો તે નામથી, તથા જે પ્રાદેશિક વિભાગમાં તે સ્થિત હોય તે રીતે, અને તેમના ક્ષેત્રફળથી, જે

રસ્તાઓ અને અન્ય મિલકતોને તે અડીને આવેલાં હોય તે દર્શાવીને, તેમજ તેમની વર્તમાન કબજેદારી દર્શાવીને વર્ણન કરવું; અને ઉપરાંત, જ્યારે પણ તે વ્યવહાર્ય હોય ત્યારે, સરકારના નકશા અથવા સર્વેના સંદર્ભથી પણ તેમનું વર્ણન કરવું.

(૪) તેમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ સંપત્તિના નકશા અથવા યોજનાને સમાવેશ કરતો કોઈ બિનવસિયતી દસ્તાવેજ, તે નકશા અથવા યોજનાની સાચી નકલ સાથે જોડાયેલ ન હોય ત્યાં સુધી નોંધણી માટે સ્વીકારવામાં આવશે નહીં; અથવા, જો આવી સંપત્તિ અનેક જિલ્લાઓમાં આવેલી હોય, તો એવા જિલ્લાઓની સંખ્યાને બરાબર જેટલી નકશાની અથવા યોજનાઓની સાચી નકલો સાથે જોડાયેલ ન હોય ત્યાં સુધી તેને નોંધણી માટે સ્વીકારવામાં આવશે નહીં."

૧૨. કલમ ૨૨માં સરકારી નકશાઓ અથવા સર્વેના સંદર્ભ દ્વારા મકાનો અને જમીનની વર્ણના અંગે જોગવાઈ કરવામાં આવી છે. ઉક્ત જોગવાઈ નીચે મુજબ છે:–

૨૨. મકાનો અને જમીનનું વર્ણન સર્વેક્ષણના સરકારી નકશાઓના સંદર્ભથી. –

(૧) જ્યાં રાજ્ય સરકારના અભિપ્રાય મુજબ, શહેરોમાં આવેલી મકાનો સિવાયના મકાનો અને જમીનોનું વર્ણન સરકારી નકશા અથવા સર્વેના

સંદર્ભથી કરવું વ્યવહાર્ય હોય, ત્યાં રાજ્ય સરકાર આ અધિનિયમ હેઠળ બનાવેલા નિયમ દ્વારા, કલમ ૨૧ના હેતુઓ માટે, ઉપરોક્ત એવા મકાનો અને જમીનોનું તે રીતે વર્ણન કરવામાં આવે તેવી આવશ્યકતા મૂકી શકે છે.

(૨) ઉપકલમ (૧) હેઠળ બનાવવામાં આવેલા કોઈ નિયમ દ્વારા અન્યથા જોગવાઈ કરવામાં આવી હોય તે સિવાય, કલમ ૨૧ ની ઉપકલમ (૨) અથવા ઉપકલમ (૩) ના પ્રાવધાનોનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળતા, જો દસ્તાવેજ જે મિલકતને સંબંધિત છે તેની ઓળખ કરવા માટે તે મિલકતનું વર્ણન પૂરતું હોય, તો તે દસ્તાવેજને નોંધણી માટે અયોગ્ય ઠરાવશે નહીં."

૧૩. અધિનિયમની કલમ ૩૨, જે ભાગ ૬ માં આવે છે, નોંધણી માટે દસ્તાવેજો રજૂ કરનાર વ્યક્તિઓ અંગે જોગવાઈ કરે છે. ઉક્ત જોગવાઈ નીચે પુનઃઉત્પાદિત કરવામાં આવે છે:–

"૩૨. નોંધણી માટે દસ્તાવેજો રજૂ કરનાર વ્યક્તિઓ – કલમો ૩૧, ૮૮ અને ૮૯ માં ઉલ્લેખિત કેસોને બાદ કરતાં, આ અધિનિયમ હેઠળ નોંધણી કરાવવાનો દરેક દસ્તાવેજ, ભલે એવી નોંધણી ફરજિયાત હોય કે વૈકલ્પિક, યોગ્ય નોંધણી કચેરી ખાતે રજૂ કરવામાં આવશે–

(એ) તે જનું અમલીકરણ કરનાર અથવા તે જના આધારે હકનો દાવો

કરનાર કોઈ વ્યક્તિ દ્વારા, અથવા, ડિક્રી અથવા આદેશની નકલના કિસ્સામાં, ડિક્રી અથવા આદેશના આધારે હકનો દાવો કરનાર દ્વારા, અથવા

(બી) એવા વ્યક્તિના પ્રતિનિધિ અથવા હકહસ્તાંતરગ્રાહી દ્વારા, અથવા

(સી) આવા વ્યક્તિના, પ્રતિનિધિના અથવા હકહસ્તાંતરપ્રાપ્તના એજન્ટ દ્વારા, જેને અહીં નીચે દર્શાવેલ રીતસર નિષ્પાદિત અને પ્રમાણિત કરાયેલ સત્તાપત્ર દ્વારા યથાવિધિ અધિકૃત કરવામાં આવ્યો હોય."

૧૪. અધિનિયમની કલમ ૩૨અ, જે ૨૪/૦૯/૨૦૦૧ થી અમલમાં મૂકવામાં આવી છે, તેમાં ફોટોગ્રાફ વગેરે અનિવાર્ય રીતે ચોંટાડવાની જોગવાઈ કરવામાં આવી છે. અધિનિયમની કલમ ૩૩ માં કલમ ૩૨ ના હેતુઓ માટે માન્ય ગણાતું મુખત્યારનામું અંગે જોગવાઈ કરવામાં આવી છે. અધિનિયમની કલમ ૩૪ માં નોંધણી અધિકારી દ્વારા નોંધણી પહેલાં તપાસ અંગે જોગવાઈ કરવામાં આવી છે.

૧૫. મેં નોંધણીની યોજનાને અને નોંધણી અધિકારીની ભૂમિકાને સમજવા માટે ઉપરોક્ત જોગવાઈઓનો ઉલ્લેખ કર્યો છે. અપીલકર્તાની તરફથી એવો આગ્રહ કરવામાં આવ્યો છે કે અધિકારનિવૃત્તિ દસ્તાવેજનું નોંધણીકરણ અધિનિયમની કલમ ૧૭(૧)(બી) માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓના વિરુદ્ધ અને કપટપૂર્ણ રીતે કરવામાં આવ્યું હતું. કલમ ૧૭(૧)(બી) એવી કેટલીક શ્રેણીના દસ્તાવેજો

નિર્ધારિત કરે છે, જેઓનું નોંધણીકરણ આવશ્યક છે. તે એવી બિન-વસિયતી દસ્તાવેજોની નોંધણી નિર્ધારિત કરે છે, જે વર્તમાનમાં હોય કે ભવિષ્યમાં, અચલ મિલકત અંગે એકસો રૂપિયા અને તેથી વધુ મૂલ્યના કોઈપણ અધિકાર, માલિકીહક અથવા હિતને, તે નિશ્ચિત હોય કે શરતી, સર્જવાનો, જાહેર કરવાનો, સોંપવાનો, મર્યાદિત કરવાનો અથવા સમાપ્ત કરવાનો દાવો કરે છે અથવા તે રીતે કાર્ય કરે છે. અપીલકર્તાનું એવું કહેવું છે કે કપટના આધારે સત્તાધિકારી આ દસ્તાવેજોને રદબાતલ અને અમાન્ય જાહેર કરી શકે છે. ઉક્ત વલણને મજબૂત બનાવવા માટે તેમણે ચનાલા મલ્લેશ્વરી વિ. અનંતુલા સયામ્મા, એ.આઈ.આર. ૨૦૦૭ એ.પી. ૫૭ (પૂર્ણ પીઠ) ના અધિકરણમાંથી આધાર લીધો છે. પૂર્ણ પીઠ સમક્ષ એવો પ્રશ્ન ઉભો થયો હતો કે શું કોઈ વ્યક્તિ રદકરણ દસ્તાવેજનું અમલીકરણ અને નોંધણી કરીને વેચાણને રદ કરી શકે, અને શું રાજ્ય સરકાર દ્વારા નિયુક્ત જિલ્લા રજિસ્ટ્રાર અને/અથવા સબ-રજિસ્ટ્રાર જેવા નોંધણી અધિકારી, જ્યારે રદકરણ દસ્તાવેજ રજૂ કરવામાં આવે ત્યારે, નોંધણી કરવાનો ઈનકાર કરવા માટે બંધાયેલા છે. રાવ, ન્યાયાધીશે, અધિનિયમ તથા નિયમોની જોગવાઈઓનો ઉલ્લેખ કરીને અને કપટના સિદ્ધાંત પર વિસ્તૃત વિચાર કરીને આ પ્રમાણે ધાર્યું હતું:-

> જે વ્યક્તિને પ્રાથમિક દ્રષ્ટિએ હક છે, તે હક નોંધાયેલો હોય કે ન હોય, તે હંમેશાં નોંધણી સત્તાધિકારી સમક્ષ આવી વિનંતી સાથે જઈ શકે છે કે એવો વેચાણદસ્તાવેજ રદ કરવામાં આવે, જે એવો નોંધણી સત્તાધિકારીએ અગાઉ નોંધ્યો હતો, અને તે દર્શાવી શકે છે કે અનુવર્તી નોંધણી

છેતરપિંડીથી એવી વ્યક્તિએ પ્રાપ્ત કરી હતી જેને મિલકત હસ્તાંતરિત કરવાનો અધિકાર ન હતો, અથવા એવો હસ્તાંતર માલિક પર અથવા તૃતીય વ્યક્તિ પર છેતરપિંડી આચરીને નોંધવામાં આવ્યો હતો. હાલની વૈધાનિક વ્યવસ્થામાં, એટલે કે, મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, કરાર અધિનિયમ, વિશિષ્ટ ઉપશમ અધિનિયમ અને નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ, અદાલતને એવો કોઈ પ્રતિબંધ કાર્યરત જણાતો નથી કે જે નોંધણી સત્તાધિકારીને પોતાની આંતરિક સત્તાનો ઉપયોગ કરીને અગાઉ નોંધાયેલા વેચાણદસ્તાવેજને રદ કરવામાં અવરોધે, જ્યારે એવો દસ્તાવેજ સચ્ચા માલિક તેમજ સમસ્ત જનતાને વ્યાપક રીતે હાનિ પહોંચાડવાની સંભાવના ધરાવતો હોય.

રાવ, ન્યાયમુર્તિશ્રી સાથે સહમતિ વ્યક્ત કરતાં ચંદ્રૈચાહ, ન્યાયાધીશે એવો અભિપ્રાય વ્યક્ત કર્યો કે:-

હું પુનરોચ્ચાર કરવા માંગું છું કે નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ (સંક્ષેપમાં 'અધિનિયમ') હેઠળ રદબાતલ દસ્તાવેજની નોંધણી કરવા અંગે કોઈ વિશિષ્ટ મનાઈ નથી. નોંધણી અધિકારી કલમો ૧૯ – ૨૨, ૩૨ અને ૩૫ હેઠળ ઊભી થતી પરિસ્થિતિઓમાં નોંધણી નકારવી શકે છે અને સંબંધિત નિયમો નિયમ ૨૬, ૫૮ અને ૧૧૭ છે. પરંતુ અન્ય તમામ કિસ્સાઓમાં, જ્યાં અધિનિયમ હેઠળની શરતો, અર્થાત્ અધિનિયમની કલમો ૧૭ અને ૧૮, પૂર્ણ થયેલી હોય, ત્યાં નોંધણી અધિકારી દસ્તાવેજની નોંધણી કરવા માટે બંધાયેલ છે અને એ બાબતે કોઈ વિવાદ નથી કે રદબાતલ

દસ્તાવેજ નોંધણીના હેતુ માટેની શરતો પૂર્ણ કરે છે. તેમ છતાં, અધિનિયમ નોંધણી અધિકારીને નોંધણી માટે દસ્તાવેજ રજૂ કરનાર પક્ષકારના હકશીર્ષક અંગે તપાસ કરવાની પરવાનગી આપતું નથી અને ઉપરોક્ત જોગવાઈઓ હેઠળ દર્શાવેલી જે પરિસ્થિતિઓમાં નોંધણી નકારી શકાય છે તે ભિન્ન હેતુ માટે છે અને માત્ર તેવી જ આકસ્મિક પરિસ્થિતિઓમાં તે ઈનકાર કરી શકે. આ અદાલત કાયદાની જોગવાઈઓના અર્થઘટનના બહાને આ જોગવાઈઓનો વ્યાપ વિસ્તારી શકતી નથી. વધુમાં, જ્યારે અધિનિયમ હેઠળ કોઈ મનાઈ નથી ત્યારે નોંધણી અધિકારીએ કાયદા અનુસાર નોંધણી માટે રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજોની નોંધણી કરવી જ પડે અને આ અદાલત ન્યાયિક અર્થઘટન દ્વારા તેવી બાબત કાયદામાં દાખલ કરી શકતી નથી. આ સુસ્થાપિત છે કે જે બાબત માટે કાયદામાં જોગવાઈ કરવામાં આવી નથી તે અદાલતો દ્વારા પૂરી પાડી શકાતી નથી અને એમ કરવું કાયદેસર્જન કરવા બરાબર ગણાશે, જે અદાલતોનું કાર્ય નથી.

૧૬. ઉક્ત કેસમાં, અલ્પમતનું મત નીચે મુજબ છે:-

ટીપી અધિનિયમ અને નોંધણી અધિનિયમની આ જોગવાઈઓ નોંધવાનો હેતુ એ નિષ્કર્ષે પહોંચવાનો છે કે શું વેચનાર તે સંપત્તિમાં, જે તેણે વેચી દીધી છે અને જેના સંબંધે વેચાણખત અમલમાં મૂકાઈ અને નોંધાયેલું છે, કોઈ હિત જાળવી રાખે છે કે નહીં. તેનો જવાબ સ્પષ્ટરૂપે 'ના' છે. તેથી,

મારા મત અનુસાર, જ્યારે કોઈ વ્યક્તિ પોતાના તમામ હકોનું હસ્તાંતરણ કરે છે, ત્યારે સંબંધિત સંપત્તિમાં તેના હકો લુપ્ત થઈ જાય છે અને જો તે સંપત્તિ પાછી મેળવવાનો પ્રયત્ન કરે, તો તેણે પોતે અમલમાં મૂકેલ અને સબ-રજિસ્ટ્રાર દ્વારા નોંધાયેલ વેચાણખતને પડકાર કરીને જ તે કરવું પડે છે.

૧૭. અહીં નોંધવું યોગ્ય છે કે ઉક્ત કેસમાં બહુમતીએ એવો અભિપ્રાય અપનાવ્યો હતો કે જો કોઈ વ્યક્તિ રદકરણના દસ્તાવેજથી પીડિત હોય, તો તેનો ઉપાય દીવાની અદાલતમાં યોગ્ય રાહત મેળવવાનો છે અને રિટ અરજિ યોગ્ય ઉપાય નથી.

૧૮. પડકારવામાં આવેલા આદેશમાં વડી અદાલતે મદ્રાસ વડી અદાલતના વિભાગીય ખંડપીઠના **ઈ.આર. કલાઈવન વિ. ઇન્સ્પેક્ટર જનરલ ઓફ રજીસ્ટ્રેશન, ચેન્નઈ અને અન્ય**, એ.આઈ.આર. ૨૦૧૦ મદ્રાસ ૧૮, ના નિર્ણયનો પણ ઉલ્લેખ કર્યો છે. ઉક્ત કેસમાં, વિભાગીય ખંડપીઠે યાનાલા મલ્લેશ્વરી (ઉપરોક્ત) ના નિર્ણય તેમજ પૂર્ણ ખંડપીઠના ચુકાદા બાદ રજૂ કરવામાં આવેલ આંધ્ર પ્રદેશ રજીસ્ટ્રેશન નિયમોના નિયમ ૨૬(કે) નો વિચાર કર્યો હતો. વિભાગીય ખંડપીઠે આંધ્ર પ્રદેશની વડી અદાલતના નિર્ણય અને નવા સુધારાયેલા નિયમની બંધારણીય માન્યતા અંગે વિચારણા કરી હતી, જે એકતરફી રદ કરવાની દસ્તાવેજ રજૂ કરવામાં આવે ત્યારે કુદરતી ન્યાયના

સિદ્ધાંતોનું પાલન કરવાની જોગવાઈ કરે છે. મદ્રાસ વડી અદાલતે નિરીક્ષણ કર્યું કે આવી સ્થિતિ આંધ્ર પ્રદેશમાં નિયમોની સ્થિતિને કારણે પ્રવર્તે છે અને ત્યારબાદ આ રીતે જણાવ્યું:-

> આ સંદર્ભમાં, અમે આ અદાલતના વિદ્ધાન એકલ ન્યાયમુર્તિશ્રી દ્વારા જી.ડી. સુબ્રમણિયમ વિ. ધ સબ-રજિસ્ટ્રાર, કોનુર, ૨૦૦૯ સીઆઇજે ૨૪૩ મદ્રાસ માં આપવામાં આવેલ ચુકાદાનો ઉપયોગી રીતે ઉલ્લેખ પણ કરી શકીએ. વિદ્ધાન ન્યાયાધીશે વેચાણ દસ્તાવેજના રદકરણની નોંધણીના વ્યાપને વિસ્તૃત રીતે વિચાર્યો છે અને અંતે એવો નિષ્કર્ષ આપ્યો છે કે રજિસ્ટ્રારને આવું કરવા માટેની કોઈ વિશિષ્ટ જોગવાઈના અભાવે દસ્તાવેજનું એવું એકતરફી રદકરણ કરી શકાય નહીં. વિદ્ધાન એકલ ન્યાયાધીશે સ્વીકારેલ ઉપરોક્ત મત સાથે અમે સંપૂર્ણપણે સહમત છીએ.

આ રીતે નોંધ કર્યા પછી, વિભાગીય ખંડપીઠે આ મુજબ મત વ્યક્ત કર્યો:-

> તે ઉપરાંત, આ કેસના તથ્યો પર, નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ એવી કોઈ વિશિષ્ટ જોગવાઈ તરફ અમારું ધ્યાન દોરવામાં આવ્યું નથી કે જે નોંધણી અધિકારીને આ આધાર પર નોંધણી માટે રદબાતલ દસ્તાવેજ સ્વીકારવાની સત્તા આપે કે વેચાણ પરિહાર ચૂકવવામાં આવ્યો નહોતો અને પરિણામે વેચનાર દ્વારા પ્રાપ્ત થયો નહોતો. વધુમાં, અમારા મત મુજબ, જ્યારે નોંધણી અધિકારી દસ્તાવેજના અવલોકન પરથી પોતાને સંતોષે છે, જેમાં એવો ઉલ્લેખ હોય છે કે સંપૂર્ણ વેચાણ પરિહાર પ્રાપ્ત થયો

છે, અને આવા સંતોષના આધારે નોંધણી માટે દસ્તાવેજ સ્વીકારે છે, ત્યારે ત્યારબાદ તેને આ આધાર પર દસ્તાવેજ રદ કરવાની સત્તા સોંપી શકાય નહીં કે સંપૂર્ણ વેચાણ પરિહાર ચૂકવવામાં આવ્યો નહોતો અને વેચનાર દ્વારા પ્રાપ્ત થયો નહોતો. નોંધણી અધિકારીને આવી સત્તા સોંપવાનો અર્થ વિવાદિત પ્રશ્નોનો નિર્ણય કરવાની સત્તા સોંપવા સમાન થશે. તે ઉપરાંત, જેમ અગાઉથી જણાવાયું છે, નોંધણી અધિકારીને નોંધણી માટે રદબાતલ દસ્તાવેજ સ્વીકારવાની વિશિષ્ટ સત્તા આપતી કોઈ જોગવાઈના અભાવે, વેચનાર અને ખરીદદાર બન્નેના હસ્તાક્ષર વિના એવો દસ્તાવેજ સ્વીકારવામાં આવી શકતો નથી. ઉપરોક્ત કારણસર, નોંધણી મહાનિરીક્ષક દ્વારા જારી કરાયેલા આક્ષેપિત પરિપત્રમાં અમને કોઈ દોષ જણાતો નથી.

૧૯. આ સંદર્ભે, કર્ણાટક વડી અદાલતના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે **એમ. રામકૃષ્ણ રેડ્ડી વિ. સબ–રજિસ્ટ્રાર, બેંગલોર અને અન્ય,** એ.આઈ.આર. ૨૦૦૦ કર્ણાટક ૪૬ માં ઉલ્લેખિત ચુકાદાનો ઉપયોગી રીતે સંદર્ભ આપી શકું છું. ઉક્ત કેસમાં, તે કેસના અરજદારે એવો દાવો કર્યો હતો કે તે મિલ્કતનો કાયદેસર માલિક હતો અને સંબંધિત સહકારી મંડળીને ઉક્ત સ્થળ પર કોઈ અધિકાર ન હતો તેમજ તે મંડળી ખાનગી સામાવાળાઓના હિતમાં તેનો વેચાણ પણ કરી શકતી ન હતી. એવો વિવાદ રજૂ કરવામાં આવ્યો હતો કે બીજા સામાવાળાના હિતમાં ઉક્ત સ્થળ સંબંધિત વેચાણખતનું નોંધણીકરણ સબ–રજિસ્ટ્રારે કરી

શક્યું ન હોત. અરજદારે સબ–રજિસ્ટ્રારને નોટિસ મોકલીને સ્થળના ખરીદદાર તરીકે બીજા સામાવાળાનું નામ દૂર કરવા માંગણી કરી હતી, પરંતુ સંબંધિત સબ–રજિસ્ટ્રારે ઉક્ત વિનંતીનું પાલન કર્યું ન હતું. ઉક્ત નિષ્ક્રિયતાથી અસંતોષ અનુભવી, નોટિસમાં સમાવિષ્ટ માંગણી પર વિચાર કરવા યોગ્ય દિશાનિર્દેશ માંગતી રિટ અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી. વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે, અધિનિયમ હેઠળ દસ્તાવેજોના નોંધણીકરણની સંકલ્પના વિષે વિચાર કરતાં, નીચે મુજબ નિરીક્ષણ કર્યું હતું:–

> અધિનિયમ હેઠળ દસ્તાવેજોની નોંધણી માટે જોગવાઈ કરવાનો હેતુ અને અભિપ્રાય એ છે કે અચલ મિલકતો સંબંધિત વ્યવહારોનો જાહેર અભિલેખ સર્જવામાં અને જાળવવામાં આવે, જેના આધારે અચલ મિલકત સાથે વ્યવહાર કરનાર દરેક વ્યક્તિ તેની અચલ મિલકત ઉપરના હક્કને અસર કરી શકે એવા વ્યવહારોનો સંપૂર્ણ અને સર્વાંગી હિસાબ વિશ્વાસપૂર્વક મેળવી શકે. અધિનિયમની કલમ ૧૭ એવા દસ્તાવેજોનું ઉલ્લેખ કરે છે જેઓની નોંધણી ફરજિયાત છે. તમામ દસ્તાવેજો (વસિયતનામા સિવાય) જે વર્તમાનમાં કે ભવિષ્યમાં, અચલ મિલકત સંબંધે કોઈ હક, માલિકીહક અથવા હિત, તે સ્થિર હોય કે સંભવિત, ઊભું કરવા, જાહેર કરવા, સોંપવા, મર્યાદિત કરવા અથવા સમાપ્ત કરવા માટે બનાવવામાં આવ્યા હોય અથવા અમલમાં આવતા હોય, અને જે અચલ મિલકતનું મૂલ્ય રૂ. ૧૦૦/– અથવા તેથી વધુ હોય, તેમજ તમામ દાનખત અને એક વર્ષથી વધુ અવધિ માટેની અચલ મિલકત સંબંધિત ભાડાપટ્ટાની

દસ્તાવેજો, તેમની નોંધણી ફરજિયાત છે.

ત્યારબાદ, માનનીય ન્યાયાધીશે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી અધિનિયમ, ૧૮૮૫ની તથા અધિનિયમની પણ વિવિધ જોગવાઈઓનો ઉલ્લેખ કર્યો અને નીચે મુજબ નિષ્કર્ષ આપ્યો:–

> ....જ્યારે કોઈ વ્યક્તિ, જે પોતે સ્થાવર મિલ્કતનો માલિક અથવા તેમાં હિત ધરાવતી વ્યક્તિ હોવાનો દાવો કરે છે, એ જાણે છે કે કોઈ અન્ય વ્યક્તિએ તેની મિલ્કત અંગે પોતે માલિક અથવા તેમાં હિત ધરાવતી વ્યક્તિ હોવાનો દાવો કરીને વેચાણખત અથવા અન્ય દસ્તાવેજ બનાવી અને નોંધણી કરાવી છે, ત્યારે તેના માટે યોગ્ય ઉપાય ઘોષણાની માંગણી તથા અનુસંગિક રાહતો માટે દાવો દાખલ કરવાનો છે. જો તેને એવું સંતોષ થાય કે આવો વેચાણખત એવા વ્યક્તિ દ્વારા કરવામાં આવ્યો છે જેને કોઈ હકસત્તા જ નહોતી અને તે દસ્તાવેજ આરંભથી જ શૂન્ય છે, તો તે તેને અવગણવાનો વિકલ્પ પણ પસંદ કરી શકે છે અને આવા દસ્તાવેજ હેઠળ હકસત્તાનો દાવો કરતી વ્યક્તિએ યોગ્ય કાર્યવાહીમાં પોતાની હકસત્તા સ્થાપિત કરવી તે માટે છોડી શકે છે. કાયદાની અદાલતને કોઈ દસ્તાવેજને શૂન્ય જાહેર કરવાની અથવા દસ્તાવેજ રદ કરવાની ન્યાયધિકારક્ષેત્ર છે. પરંતુ કોઈપણ પરિસ્થિતિમાં, મિલ્કતનો માલિક હોવાનો દાવો કરતી વ્યક્તિ અથવા મિલ્કતનો ધારક, નોંધણી સત્તાધિકારીને કોઈ દસ્તાવેજની નોંધણી રદ કરવા માટે કહી શકતો નથી.

૨૦. આ સંદર્ભમાં, અમે આ અદાલતના બે-ન્યાયાધીશોની પીઠના નિર્ણયનો ઉલ્લેખ કરી શકીએ છીએ, જે ઠોટા ગંગા લક્ષ્મી અને અન્ય વિ. આંધ્ર પ્રદેશ સરકાર અને અન્ય, (૨૦૧૦) ૧૫ એસ.સી.સી. ૨૦૭ માં આપવામાં આવ્યો હતો. ઉક્ત કેસમાં, આંધ્ર પ્રદેશ વડી અદાલતે ચાનાલા મલ્લેશ્વરી (ઉપરોક્ત) ના પૂર્ણ પીઠના નિર્ણય પર આધાર રાખીને રિટ અરજી નામંજૂર કરી હતી. તે કેસમાં અપીલકર્તાઓના પિતાએ જથા સામાવાળા પાસેથી દિનાંક ૨૧/૦૬/૧૯૮૩ ની નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા પ્રશ્નાસ્પદ પ્લોટ ખરીદ્યો હતો અને ત્યારથી તેઓ ઉક્ત સંપત્તિના કબજા અને ભોગવટામાં હતા. ત્યારબાદ, જથા સામાવાળાએ અપીલકર્તાઓને કોઈ નોટિસ આપ્યા વિના એકતરફી રીતે રદબાતલ દસ્તાવેજનું નોંધણી કરાવ્યું હતું. રદબાતલ દસ્તાવેજ ગેરકાયદેસર હોવાનું જાહેર કરવાની માગણી સાથે રિટ અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી, પરંતુ અપીલકર્તાઓએ દીવાની અદાલતનો આશરો લેવો જોઈએ એમ ઠરાવીને ઉક્ત રિટ અરજી નામંજૂર કરવામાં આવી હતી. આ અદાલતે, ઉક્ત હકીકતી પરિસ્થિતિમાં, આ અભિપ્રાય વ્યક્ત કર્યો હતો:-

> અમારા મત અનુસાર, અપીલકર્તાઓએ દીવાની અદાલતનો આશરો લેવાની કોઈ જરૂર નહોતી, કારણ કે તા. ૪-૮-૨૦૦૫નું ઉક્ત રદકરણ દસ્તાવેજ તેમજ તેનું નોંધણીકરણ સર્વથા શૂન્ય અને અસ્તિત્વહીન હતું અને તેને સંપૂર્ણપણે અવગણી શકાય છે. ઉદાહરણરૂપે, જો એ કોઈ જમીનનો ભાગ બીને નોંધાયેલ વેચાણખતથી હસ્તાંતર કરે, તો, જો એ બાબતે વિવાદ ન હોય કે એ પાસે તે જમીન અંગે માલિકીહક હતો, તો

વેચાણખતના નોંધણીકરણથી તે માલિકીહક બીને પસાર થાય છે (તેના અમલની તારીખથી પૂર્વલક્ષી અસર સાથે) અને ત્યારબાદ બી તે જમીનનો માલિક બને છે. જો એ ઈચ્છે કે [પિક] ત્યારબાદ તે વેચાણખત રદ કરાવવું, તો તેને રદકરણ માટે દીવાની દાવો દાખલ કરવો પડે અથવા તો તે બીને જમીન પાછી એને વેચવા વિનંતી કરી શકે, પરંતુ કોઈપણ રીતે કલ્પના કરવામાં આવે તેમ રદકરણ દસ્તાવેજ ન તો અમલમાં મૂકાઈ શકે અને ન તો નોંધાઈ શકે. કાયદામાં આવું અજાણ્યું છે.

ત્યારબાદ, અદાલતે અધિનિયમની કલમ ૬૯ હેઠળ ઘડવામાં આવેલા આંધ્ર પ્રદેશ નોંધણી નિયમોનો નિયમ ૨૬(કે)(૧) નો ઉલ્લેખ કર્યો, જે નીચે મુજબ છે:-

"(૧) નોંધણી અધિકારીએ, પોતાના સમક્ષ અગાઉ નોંધાયેલ વેચાણ દ્વારા હસ્તાંતરણના દસ્તાવેજના રદ દસ્તાવેજોની નોંધણી માટે તૈયારી કરતી વેળાએ, એ સુનિશ્ચિત કરવું કે આવા રદ દસ્તાવેજો અગાઉ નોંધાયેલ વેચાણ દ્વારા હસ્તાંતરણના દસ્તાવેજના તમામ કર્તા અને દાવેદાર પક્ષકારો દ્વારા અમલમાં મૂકવામાં આવ્યા હોય અને એવો રદ દસ્તાવેજ સ્વાભાવિક સંમતિ દર્શાવતી ઘોષણા અથવા સક્ષમ દીવાની અદાલત અથવા વડી અદાલત અથવા રાજ્ય અથવા કેન્દ્રીય સરકારના, અગાઉ નોંધાયેલ વેચાણ દ્વારા હસ્તાંતરણના દસ્તાવેજમાં સમાવિષ્ટ વ્યવહારને રદ કરતી આજ્ઞાઓ સાથે સંલગ્ન હોય:

પરંતુ શરતે કે જો રદકરણ દસ્તાવેજ સિવિલ ન્યાયમુર્તિશ્રી દ્વારા અથવા

અગાઉ નોંધાયેલ વેચાણ દ્વારા હસ્તાંતરણના દસ્તાવેજોમાં સમાવિષ્ટ મિલ્કતોને સરકારની અથવા ફાળવેલ અથવા દેવસ્થાનની જમીનો અથવા કાયદાની કોઈ જોગવાઈ હેઠળ નોંધણીયોગ્ય ન હોય તેવી મિલ્કતો તરીકે જાહેર કરતા સરકારી આદેશો જારી કરવા સક્ષમ સરકારી અધિકારી દ્વારા તેના સમક્ષ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હોય, તો નોંધણી અધિકારી અગાઉ નોંધાયેલા વેચાણ દ્વારા હસ્તાંતરણના દસ્તાવેજોના અમલકર્તા અને દાવેદાર પક્ષકારો દ્વારા રદકરણ દસ્તાવેજના અમલની આવશ્યકતા માફ કરશે.

નિયમનું પુનરુત્પાદન કર્યા પછી, અદાલતે આ રીતે જણાવવાનું આગળ વધ્યું:–

ઉપરોક્ત નિયમનું વાંચન પણ અમે ઉપર કરેલ અવલોકનોને સમર્થન આપે છે. માત્ર ત્યારે જ, જ્યારે વેચાણખત સક્ષમ અદાલત દ્વારા રદ કરવામાં આવે, ત્યારે જ રદકરણખતનું નોંધણીકરણ થઈ શકે અને તે પણ સંબંધિત પક્ષકારોને નોટિસ આપ્યા બાદ જ. વર્તમાન કેસમાં, ન તો સક્ષમ અદાલત દ્વારા કોઈ ઘોષણા કરવામાં આવી હતી અને ન તો પક્ષકારોને કોઈ નોટિસ આપવામાં આવી હતી. તેથી, આ નિયમ પણ સ્પષ્ટ કરે છે કે રદકરણખત તેમજ તેનું નોંધણીકરણ બન્ને સંપૂર્ણપણે શૂન્ય, રદબાતલ અને અસ્તિત્વહીન તથા નિરર્થક વ્યવહારો હતા.

૨૧. ઉપરોક્ત ચુકાદાના વાંચન પરથી બે પાસાઓ ધ્યાનમાં આવે છે. ચુકાદાના

પરિછેદ ૪ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે અદાલતે એવો અભિપ્રાય વ્યક્ત કર્યો છે કે રદનો દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકી શકાતો નથી અથવા નોંધણી કરી શકાતી નથી; અને ઉક્ત ચુકાદાના પરિછેદ ૫ માં નિયમ ૨૬(કે)(૧) નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે, જે રાજ્ય આંધ્ર પ્રદેશે અધિનિયમની કલમ ૬૯ હેઠળ ઘડ્યો છે, અને તે આધારે એવો નિર્ણય આપવામાં આવ્યો છે કે ઉક્ત નિયમ અદાલતે કરેલ અવલોકનોને સમર્થન આપે છે. અહીં નોંધવું યોગ્ય છે કે આ મામલો આંધ્ર પ્રદેશ રાજ્યમાંથી ઉદ્ભવ્યો હતો, જ્યાં ચનાલા મલ્લેશ્વરી (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં પૂર્ણ પીઠ દ્વારા ઉચ્ચારણા કર્યા પછી વિશિષ્ટ નિયમ અમલમાં આવ્યો હતો. તે ઉપરાંત, નિર્ણયના પરિછેદ ૪ માં કરવામાં આવેલ અવલોકનો સામાન્ય વ્યાપ ધરાવે છે.

૨૨. આ તબક્કે, અધિનિયમની કલમ ૬૯ નો ઉલ્લેખ કરવો યોગ્ય છે એમ હું માનું છું, જે નીચે મુજબ છે:-

> "૬૯. નોંધણી કચેરીઓ પર મહાનિરિક્ષકની અધિક્ષા રાખવાની અને નિયમો બનાવવાની સત્તા –
>
> (૧) નિરીક્ષક-જનરલ રાજ્ય સરકાર હેઠળના પ્રદેશોમાં આવેલ તમામ નોંધણી કચેરીઓ પર સામાન્ય અધીક્ષણનો ઉપયોગ કરશે, અને તેને સમયાંતરે આ અધિનિયમ સાથે સુસંગત એવા નિયમો બનાવવાની સત્તા રહેશે-

(એ) પુસ્તકો, કાગળો અને દસ્તાવેજોની સુરક્ષિત કસ્ટડી માટે જોગવાઈ કરવી;

(એએ) કલમ ૧૬એની ઉપકલમ (૧) હેઠળ જે રીતે અને જે સુરક્ષા–ઉપાયો આધીન પુસ્તકો કોમ્પ્યુટર ફ્લોપીઓ અથવા ડિસ્કેટ્સમાં અથવા અન્ય કોઈ ઈલેક્ટ્રોનિક સ્વરૂપમાં રાખવામાં આવી શકે તે રીતની જોગવાઈ કરવી;]

(બી) દરેક જિલ્લામાં કઈ ભાષા સામાન્ય રીતે પ્રચલિત હોવાનું માનવામાં આવશે તે જાહેર કરવું;

(સી) કલમ ૨૧ હેઠળ કયા પ્રાદેશિક વિભાગોને માન્ય ગણવામાં આવશે તે જાહેર કરવું;

(ડી) અનુક્રમે કલમ ૨૫ અને ૩૪ હેઠળ લાદવામાં આવતા દંડની રકમનું નિયમન કરવું;

(ઈ) કલમ ૬૩ દ્વારા નોંધણી અધિકારીને સોંપાયેલ વિવેકાધિકારના પ્રયોગનું નિયમન કરવું;

(એફ) તે સ્વરૂપનું નિયમન કરવું કે જેમાં નોંધણી અધિકારીઓએ દસ્તાવેજોના નોંધલેખો કરવાની હોય;

(જી) કલમ ૫૧ હેઠળ પોતાના સંબંધિત કચેરીઓમાં રાખવામાં આવતાં પુસ્તકોનું રજિસ્ટ્રારો અને ઉપ–રજિસ્ટ્રારો દ્વારા પ્રમાણીકરણ નિયંત્રિત કરવું;

(ગગ) કલમ ૮૮ ની ઉપકલમ (૨) માં ઉલ્લેખિત દસ્તાવેજો નોંધણી માટે કઈ રીતથી રજૂ કરી શકાય તે અંગે નિયમન કરવું;

(એચ) અનુક્રમે અનુક્રમણિકા નં. ૧, ૨, ૩ અને ૪ માં સમાવવાનાં વિગતવાર મુદ્દાઓ જાહેર કરતાં;

(૧) નોંધણી કચેરીઓમાં જે રજાઓ પાળવાની રહેશે તેવી રજાઓ જાહેર કરવી; અને

(જે) સામાન્ય રીતે, રજિસ્ટ્રારો અને ઉપ–રજિસ્ટ્રારોની કાર્યવાહીનું નિયમન કરવું.

(૨) આ રીતે બનાવાયેલા નિયમો મંજૂરી માટે રાજ્ય સરકાર સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવશે અને તેમની મંજૂરી મળ્યા પછી તેઓ સત્તાવાર રાજપત્રમાં પ્રકાશિત કરવામાં આવશે, અને પ્રકાશન થતાં જ તેઓને એમ માન્ય અસર થશે જાણે કે આ અધિનિયમમાં જ ઘડવામાં આવ્યા હોય."

૨૩. મેં પુનઃઉત્પાદિત કર્યો છે તે નિયમ ઉપરોક્ત જોગવાઈ હેઠળ ઘડવામાં આવ્યો છે અને નિયમ ૨૬(કે)(૧) તરીકે સમાવેશ કરવામાં આવ્યો છે. વિચારણા માટે ઊભો થતો પ્રશ્ન એ છે કે મધ્ય પ્રદેશ રાજ્યમાં કોઈ વિશિષ્ટ નિયમના અભાવે, **થોટા ગંગા લક્ષ્મી** (ઉપરોક્ત) કેસમાં નિર્ધારિત સામાન્ય સિદ્ધાંત લાગુ પડશે કે નહીં.

૨૪. અધિનિયમની જોગવાઈઓનું સાવધાનીપૂર્વક વાચન કરતા મને એવો કોઈ પ્રતિબંધ દેખાતો નથી કે રદ કરવાની દસ્તાવેજી નોંધણી અથવા અધિકારના લોપનું દસ્તાવેજ નોંધણી કરી શકાય નહીં. અધિનિયમની કલમ ૩૫, જે પ્રક્રિયા સાથે સંબંધિત છે, તેનું એવું અર્થઘટન કરી શકાય નહીં કે તે નોંધણી સત્તાધિકારીને અર્ધ–ન્યાયિક સત્તા પ્રદાન કરે. કર્ણાટકની વડી અદાલતના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે **એમ. રામકૃષ્ણ રેડ્ડી** (સુપ્રા) માં આ રીતે અવલોકન કર્યું છે કે:–

> ... જો યોગ્ય રીતે સ્ટેમ્પલગાવેલ દસ્તાવેજ જરૂરી નોંધણી ફી સાથે નોંધણી માટે રજૂ કરવામાં આવે (કર્ણાટક સ્ટેમ્પ અધિનિયમ, ૧૯૫૭ હેઠળ મૂલ્યાંકન અને સ્ટેમ્પ શુલ્કની ચૂકવણી સંબંધિત જોગવાઈઓનું પાલન થાય તે માટે જરૂરી આધારરૂપ જોડાણો સાથે તથા આવકવેરા અધિનિયમ, ૧૯૬૧ ની કલમ ૨૩૦–એ અથવા ૨૬૯–યુએલ અને નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૨૨–એ તથા અર્બન લેન્ડ (સીલિંગ એન્ડ રેગ્યુલેશન) અધિનિયમ, ૧૯૭૬ ની કલમ ૨૬ અને અન્ય કોઈ સંબંધિત વૈધાનિક જોગવાઈઓની આવશ્યકતાઓ સાથે), તો ઉપ–નોંધણી અધિકારી દસ્તાવેજની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરશે. નોંધણી પહેલાં, નોંધણી અધિકારી નોંધણી થનાર દસ્તાવેજ અને આધારરૂપ દસ્તાવેજો (જેમ કે કરચુકવણીની રસીડો, મહેસૂલી નોંધપોથીના ઉતારા અને અગાઉના હકદસ્તાવેજોની નકલો પણ)નું અવલોકન કરશે. પરંતુ આવી આકસ્મિક તપાસનો હેતુ દસ્તાવેજ કરનારના હક્કની ખાતરી કરવો

અથવા તેની ચકાસણી કરવો એવો નથી, પરંતુ માત્ર એટલું સુનિશ્ચિત કરવાનું છે કે અધિનિયમની કલમ ૨૨–એ નો કોઈ ભંગ થતો નથી અને સ્ટેમ્પ કાયદા, કરવેરા કાયદા, જમીન સીલિંગ તથા જમીન સુધારણા કાયદા વગેરે હેઠળની વૈધાનિક આવશ્યકતાઓનું પાલન થયું છે.

અહીં નોંધવું યોગ્ય છે કે વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે **પાર્ક વ્યૂ એન્ટરપ્રાઈઝિસ વિ. તમિલનાડુ રાજ્ય**, એ.આઈ.આર. ૧૯૯૦ મદ્રાસ ૨૫૧ માં મદ્રાસ વડી અદાલતના એક નિર્ણયનો ઉલ્લેખ કર્યો છે, જેમાં એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે નોંધણીના હેતુઓ માટે સબ–રજિસ્ટ્રારના કાર્યો સંપૂર્ણપણે વહીવટી સ્વરૂપના છે અને અર્ધ–ન્યાયિક નથી અને તેથી, દસ્તાવેજમાં વર્ણવ્યા મુજબ હક ધરાવતી વ્યક્તિ દ્વારા નોંધાયેલ દસ્તાવેજનો અમલ કરવામાં આવ્યો છે કે નહીં તે તેઓ નક્કી કરી શકતા નથી.

૨૫. આ રીતે, નોંધણી સત્તાને કોઈપણ પાસા અંગે નિરાકરણ કરવાનો કોઈ અધિકાર સોંપવામાં આવેલો ન હોય તેવી સ્થિતિમાં, **થોડા ગંગા લક્ષ્મી** (ઉપરોક્ત) માં વ્યક્ત કરાયેલ આ મત સાથે સહમત થવું મુશ્કેલ છે કે નોંધણી સત્તા એકતરફી રીતે રદકરણનો દસ્તાવેજ નોંધણી કરી શકતી નથી. મારા વિચારીને બનાવેલા મત મુજબ, આંધ્ર પ્રદેશ રાજ્યમાં પ્રચલિત એવા નિયમ જેવો કોઈ નિયમ અસ્તિત્વમાં ન હોય, જે નોંધણી અધિકારીને તેની સમક્ષ અગાઉ નોંધાયેલ વેચાણ દ્વારા હસ્તાંતરણના દસ્તાવેજના રદકરણના દસ્તાવેજોની નોંધણી માટેની તૈયારી કરતી વખતે એ સુનિશ્ચિત કરવા આદેશ આપે છે કે આવા

રદકરણના દસ્તાવેજો અગાઉ નોંધાયેલા વેચાણ દ્વારા હસ્તાંતરણના તમામ કર્તા અને દાવેદાર પક્ષકારો દ્વારા અમલમાં મૂકવામાં આવ્યા છે અને એવો રદકરણનો દસ્તાવેજ સ્વાભાવિક સંમતિ દર્શાવતી જાહેરખબર સાથે જોડાયેલો છે, તેવી સ્થિતિમાં, નોંધણી સત્તા અથવા ઉચ્ચ સત્તા માત્ર આ આધાર પર રદકરણનો દસ્તાવેજ નોંધણી કરવાનું નકારી શકતી નથી કે અગાઉ નોંધાયેલા વેચાણ દ્વારા હસ્તાંતરણના દાવેદાર પક્ષકારો હાજર નથી અથવા તેમણે સંમતિ આપી નથી.

૨૬. કલમ ૬૯ ઈન્સ્પેક્ટર જનરલને અધિનિયમ સાથે સુસંગત એવા નિયમો બનાવવા સત્તા આપે છે. તેમને નિયમો ઘડવા માટે કેટલાક ક્ષેત્રો ફાળવવામાં આવ્યા છે. અધિનિયમની કલમ ૬૯ હેઠળ આંધ્ર પ્રદેશ સંબંધિત નિયમ ૨૬(કે)(૧) આવા કોઈપણ નિયમનાત્મક ઉપાય હેઠળ આવી શકે છે. હું નિયમની વૈધતા અંગે કોઈ મત વ્યક્ત કરવાનો ઈરાદો રાખતો નથી. નિયમ વાસ્તવમાં અમલની ચકાસણી કરવાની રીત નિર્ધારિત કરે છે. તે અમલ અને નોંધણીના હેતુ માટે પૂર્વશરત છે. કોઈ નિયમના અભાવે, એવી મંતવ્ય વ્યક્ત કરવું કે કલ્પનાની કોઈપણ હદે રદકરણ દસ્તાવેજને નોંધણી સત્તાધિકારી દ્વારા સ્વીકારી અથવા નોંધણી કરી શકાય નહીં, તે યોગ્ય જણાતું નથી. મને લાગે છે કે આ વાત વ્યાપક રીતે કહી દેવામાં આવી છે. તેથી, મારું મત છે કે **થોટા ગંગા લક્ષ્મી** (ઉપરોક્ત) માં કરાયેલ સામાન્ય અવલોકનોનો વિશાળ ખંડપીઠ દ્વારા વિચાર કરવો જરૂરી છે.

૨૭. આમ કહીને, હું રજિસ્ટ્રીને માનનીય મુખ્ય ન્યાયમુર્તિશ્રી સમક્ષ કાગળો વિશાળ ખંડપીઠની રચના માટે મુકવા નિર્દેશ આપ્યો હોત, પરંતુ મને કેટલાક અન્ય તથ્યોનો ઉલ્લેખ કરવાનો બાધ્ય થયો છે, જે જણાવવા અત્યાવશ્યક છે. વર્તમાન કેસમાં જે તથ્યાત્મક સ્થિતિ સ્પષ્ટપણે પ્રગટ થાય છે તે એવી છે કે સોસાયટીએ અપીલકર્તાની માતાના હિતમાં ૨૨/૨/૧૯૬૨ના રોજ વેચાણખત અમલમાં મૂક્યો હતો. બાંધકામ કરવામાં આવ્યું ન હતું અને સોસાયટીના દાવા મુજબ શરતોનું ઉલ્લંઘન થયું હોવાથી, તેણે ૦૯/૦૮/૨૦૦૧ તારીખનું નિરસ્તીકરણખત અમલમાં મૂક્યું અને ૨૨/૦૨/૧૯૬૨ના વેચાણખતને રદ કર્યું. આ નિરસ્તીકરણખતના આધાર પર, સોસાયટીએ અન્ય ખાનગી સામાવાળાઓના હિતમાં વેચાણખત અમલમાં મૂકીને તેની નોંધણી કરાવી અને ત્યારબાદ વધુ વ્યવહારો થયા. તથ્યાત્મક પરિસ્થિતિ દર્શાવે છે તેમ, અપીલકર્તાએ ૧૯૬૦ના અધિનિયમની કલમ ૬૪ હેઠળ ઉઠાવેલો વિવાદ હજી પણ નિર્ણય માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી સમક્ષ બાકી છે. ઉક્ત સત્તાધિકારીને એ નક્કી કરવાની અધિકૃતિ છે કે અપીલકર્તાની માતાના હિતમાં કરાયેલ ફાળવણીનું રદકરણ કાયદેસર રીતે યોગ્ય હતું કે નહીં. ઉક્ત આદેશ અપીલ તથા અન્ય કાર્યવાહી માટે વધુમાં આધીન હોવાથી, હું તેના વિષે વધુ ચર્ચા કરવાનું ટાળું છું.

૨૮. આ સંદર્ભમાં, હું સામાવાળાઓ દ્વારા આધારરૂપે રજૂ કરાયેલા, સત્ય પાલ આનંદ વિ. પંજાબી હાઉસિંગ કોઓપરેટિવ સોસાયટી અને અન્ય, એસ.એલ.પી.

(સી) નં. ૧૩૨૫૫ / ૨૦૧૨ માં પસાર થયેલ, તા. જુલાઈ ૧૭, ૨૦૧૩ ના આદેશનો લાભદાયક રીતે ઉલ્લેખ કરી શકું છું. ઉક્ત મામલામાં, અદાલતે ૧૯૬૦ના અધિનિયમની કલમ ૬૪ હેઠળ રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ બાકી રહેલા વિવાદની નોંધ લીધી હતી, જેમાં એક્સટિંગ્વિશમેન્ટ ડીડના અમલીકરણની કાયદેસરતા તેમજ વિવાદાસ્પદ મિલકતનું અન્ય સામાવાળાઓના પક્ષે થયેલ ફાળવણીને પડકારવામાં આવી હતી. રિસીવરની નિયુક્તિના તથ્ય પર વિચાર કરતાં, અદાલતે આ મુજબ અવલોકન કર્યું હતું:-

> "અમે અહીં એ પણ ઉલ્લેખ કરવો જોઈએ કે આ કાર્યવાહી બાકી રહેલી દરમિયાન, દ્વિતીય સામાવાળાએ તા. ૧૧.૭.૨૦૦૬ ના વેચાણખત દ્વારા સામાવાળા નં. ૪ અને ૫ ના હિતમાં મિલકત વેચી દીધી હતી. એવું જણાય છે કે સબ-રજિસ્ટ્રારે વિવાદિત પ્લોટની તપાસ દરમિયાન એવું નોંધ્યું કે તપાસની તારીખે એટલે કે ૧૩.૦૩.૨૦૦૭ ના રોજ ત્યાં બે બાંધકામ કરાયેલા ડુપ્લેક્સ હતા અને વધુ બે લગભગ પૂર્ણતાની નજીક હતા, જેમાંથી એકનો કબજો સામાવાળા નં. ૪ પાસે હતો.
>
> એ યાદ રાખવું જોઈએ કે વર્તમાન કાર્યવાહી અહીંના અરજદારની પ્રેરણાએ રીસીવર ની નિમણૂક માંગતી વચગાળાની કાર્યવાહીમાંથી ઉદ્ભવે છે. આ હકીકતને ધ્યાનમાં લેતા કે સામાવાળા નં. ૪ સ્વીકાર્ય રીતે ઓછામાં ઓછા ૧૩.૦૩.૨૦૦૭ થી વિવાદિત મિલકતના કબજામાં હતો અને આ હકીકતને પણ ધ્યાનમાં લેતા કે અરજદારે રૂ. ૬,૫૦,૦૦૦/- ની રકમ પ્રાપ્ત કરી હતી, રીસીવર ની નિમણૂક માટે અમને કોઈ ન્યાયસંગત કારણ

જણાતું નથી."

૨૯. મેં આ પાસું નોંધ્યું છે, કારણ કે સામાવાળાની તરફથી વકીલે ઉક્ત પાસું બે હેતુઓ માટે ઉજાગર કર્યું છે, એટલે કે, યોગ્ય મંચ સમક્ષ વિવાદ નિરાકરણ માટે બાકી છે અને અપીલકર્તાએ સામાવાળાઓ સાથે સમાધાન કર્યું હતું. એ પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે શાંતિ સ્થાપિત કરવા માટે આ સમાધાન કરવામાં આવ્યું હતું. તેથી, અપીલકર્તાએ વિવાદ ઊભો કર્યો, અનુગામી ખરીદદારો પાસેથી રકમ સ્વીકારી અને અધિનિયમ હેઠળ દસ્તાવેજના નાશના રદ માટે સત્તાધિકારી સમક્ષ અરજદારી કરી. આવી પરિસ્થિતિમાં, મારા મત મુજબ, રિટ અદાલતે અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવાનો ઇનકાર યોગ્ય રીતે કર્યો છે.

૩૦. ઉપરોક્ત વિશ્લેષણના દ્દષ્ટિકોણથી, વડી અદાલતે રિટ અરજિ ફગાવવાની બાબતમાં તથ્યાત્મક પાસા પર કોઈ ભૂલ થયેલ હોવાનું હું માનતો નથી, તેમ છતાં, અગાઉ જણાવ્યા મુજબ, થોડા ગંગા લક્ષ્મી (ઉપરોક્ત) માં સામાન્ય અવલોકનો રૂપે પ્રતિપાદિત સિદ્ધાંતને વધુ વિશાળ બેંચ દ્વારા વિચારણા કરવાની આવશ્યકતા છે એવું મારું મત છે અને તેથી, વધુ વિશાળ બેંચની રચના માટે માનનીય મુખ્ય ન્યાયમુર્તિશ્રી સમક્ષ દસ્તાવેજો મુકવામાં આવે.

વી. ગોપાલ ગૌડા, ન્યાયમુર્તિશ્રી.

૧. મેં મારા માનનીય ભાઈ ન્યાયમુર્તિશ્રી, ન્યાયમૂર્તિ દીપક મિશ્રના ચુકાદાનું અવલોકન કર્યું છે, જેમાં પક્ષકારોની તરફેથી ઉઠાવવામાં આવેલા વિવાદાસ્પદ

કાનૂની મુદ્દાઓ સંદર્ભે મારા માનનીય ભાઈએ કેટલાક સંબંધિત તથ્યોનો ઉલ્લેખ કર્યો છે. મારા માનનીય ભાઈએ ભારતીય નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૨૦, ૨૧, ૨૨ અને ૩૨ હેઠળની સંબંધિત જોગવાઈઓનો પણ ઉલ્લેખ કર્યો છે.

૨. મારા માનનીય સહન્યાયાધીશે પણ આંધ્ર પ્રદેશ વડી અદાલતના પૂર્ણ ખંડપીઠના **ચનાલા મલ્લેશ્વરી વિ. અનંતુલા સાયમ્મા** ના મામલાના નિર્ણયનો, મદ્રાસ વડી અદાલતના ઈ.આર. કલૈવાન વિ. રજિસ્ટ્રેશનના ઇન્સ્પેક્ટર જનરલ, ચેન્નઈ અને અન્ય૯ના મામલાના ચુકાદાનો તથા કર્ણાટક વડી અદાલતના **એમ. રામકૃષ્ણ રેડ્ડી વિ. સબ–રજિસ્ટ્રાર, બેંગલોર અને અન્ય** ના મામલાના ચુકાદાનો ઉલ્લેખ કર્યો છે. મારા માનનીય સહન્યાયાધીશે આ અદાલતના **થોટા ગંગા લક્ષ્મી અને અન્ય વિ. આંધ્ર પ્રદેશ સરકાર અને અન્ય**૧ના મામલાના નિર્ણયનો પણ ઉલ્લેખ કર્યો છે, જેમાં આંધ્ર પ્રદેશ વડી અદાલતે **ચનાલા મલ્લેશ્વરી** (ઉપરોક્ત)ના પૂર્ણ ખંડપીઠના નિર્ણય પર આધાર રાખીને ત્યાંના અપીલકર્તાની રિટ અરજિ ફગાવી દીધી હતી.

૩. મેં આ હકીકતને પણ ધ્યાનમાં લીધી છે કે વિવાદગ્રસ્ત સંપત્તિનું વેચાણ દસ્તાવેજ આ કાર્યવાહી સાથે સંકળાયેલા પ્લોટ સંબંધે અપીલકર્તાની માતાના હિતમાં સોસાયટી દ્વારા ૨૨/૦૩/૧૯૬૨ના રોજ અમલમાં મુકવામાં આવ્યું હતું. સોસાયટી તરફથી આગળ ધપાવવામાં આવેલો તર્ક એવો છે કે ઉક્ત જમીનના પ્લોટ પર અપીલકર્તા અથવા તેની અવસાન પામેલ માતા દ્વારા કોઈ બાંધકામ ઉભું કરવામાં આવ્યું ન હતું અને તેથી, સોસાયટીનો દાવો મુજબ, સોસાયટીના ઉપનિયમોનો ભંગ થયો હતો, અને આ કારણે સોસાયટીએ ઉક્ત જમીનના પ્લોટ

અંગે ૦૯/૦૮/૨૦૦૧ તારીખનો નિર્વાપણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂક્યો હતો તથા અપીલકર્તાની માતાના હિતમાં ૨૨/૦૩/૧૯૬૨નો અગાઉથી નોંધાયેલ સંપૂર્ણ વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કર્યો હતો.

૪. ઉક્ત જમીનના પ્લોટ સંબંધિત હકનાશ દસ્તાવેજની નોંધણીના આધારે, ઉક્ત જમીનના પ્લોટનું અનુગામી ફાળવણી કાર્ય થયું અને સોસાયટીએ સામાવાળા નં. ૫ શ્રીમતી મંજીત કૌરનાં હિતમાં વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણી કરી, જેમણે ત્યારબાદ ઉક્ત પ્લોટનું વધુ હસ્તાંતરણ કરીને સામાવાળા નં. ૬ અને ૭નાં હિતમાં અન્ય એક વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવી.

૫. મારા વિદ્વાન સહોદર ન્યાયાધીશે પણ ઉક્ત જમીનના પ્લોટ અંગે રિસીવર ની નિયુક્તિના સંબંધમાં જબલપુર સ્થિત એમ.પી.ની વડી અદાલત દ્વારા રિટ પિટિશન નં. ૧૪૫૪૮/૨૦૦૮ માં તા. ૦૩.૦૮.૨૦૧૧ ના રોજ આપવામાં આવેલ આદેશમાંથી ઉદ્ભવેલ એસ.એલ.પી. (સી) નં. ૧૩૨૫૫/૨૦૧૨ **(સત્ય પાલ આનંદ વિ. પંજાબી હાઉસિંગ કોઓપરેટિવ સોસાયટી અને અન્ય)** માં આ અદાલત દ્વારા તા. ૧૭/૦૭/૨૦૧૩ ના રોજ કરવામાં આવેલ આદેશનો પણ ઉલ્લેખ કર્યો છે. આ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે સામાવાળા નં. ૫–શ્રીમતી મંજીત કૌર વિવાદિત મિલ્કતના કબજામાં પહેલેથી જ હતી અને અપીલકર્તાએ સમાધાનખત દ્વારા રૂપિયા ૬,૫૦,૦૦૦/– ની રકમ પ્રાપ્ત કરી હતી, તેથી સોસાયટીઓના રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ એમ.પી. કોઓપરેટિવ સોસાયટીઝ અધિનિયમ, ૧૯૬૦ ની કલમ ૬૯ હેઠળ પક્ષકારો વચ્ચે વિવાદ બાકી પડેલો હોવા છતાં, રિસીવર ની નિયુક્તિ માટે કોઈ યુક્તિપૂર્ણ કારણ નહોતું. તેથી,

અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરાયેલ વિશેષ અનુમતિ અરજી આ અદાલત દ્વારા નામંજૂર કરવામાં આવી હતી. મારા વિદ્વાન સહોદર ન્યાયાધીશે વર્તમાન મામલામાં પણ સમાન કારણો પર પોતાની નોંધો આધારિત કરી છે.

૬. હું નીચે દર્શાવેલ કારણો આપીને મારા માનનીય સહોદર ન્યાયમુર્તિશ્રી દ્વારા લેવામાં આવેલા ઉક્ત અભિપ્રાય સાથે સવિનય અસહમતિ વ્યક્ત કરું છું.

૭. આ નિર્વિવાદ હકીકત છે કે સામાવાળા નં. ૪–પંજાબી હાઉસિંગ સહકારી સોસાયટી લિમિટેડ, ભોપાલ (સંક્ષેપમાં "સોસાયટી") એ ઉક્ત જમીનનો પ્લોટ અપીલકર્તાની માતા, અર્થે, શ્રીમતી વીરાવલી આનંદ, ના હિતમાં ફાળવ્યો હતો અને ઉક્ત જમીનના પ્લોટ અંગે તેમના હિતમાં તા. ૨૨/૦૩/૧૯૬૨ ની સંપૂર્ણ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકી હતી અને તે જ તા. ૩૦/૦૩/૧૯૬૨ ના રોજ અધિકારક્ષેત્ર ધરાવતા ઉપ–નોંધણી અધિકારી સમક્ષ નોંધાયેલ થયો હતો. અપીલકર્તાની માતાનું તા. ૧૨/૦૬/૧૯૮૮ ના રોજ અવસાન થયું હતું, અને તેઓ પાછળ અપીલકર્તા તથા તેની બહેનને તેમના કાયદેસર વારસદારો તરીકે છોડી ગયા હતા, જેથી તેઓ ઉક્ત જમીનના પ્લોટને આવરી લેતી તેમની વસિયત વિના રહેલી મિલકતમાં વારસાઈ હકથી અનુગામી બને.

૮. અપીલકર્તાની માતાના અવસાન પછી, સોસાયટીએ, તેના પદાધિકારી દ્વારા પ્રતિનિધિત્વ પામી, તા. ૦૯/૦૮/૨૦૦૧નો એક નિર્વાપણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂક્યો, જેના દ્વારા ઉક્ત જમીનના પ્લોટ અંગે અગાઉથી જ નોંધાયેલ તેમના વેચાણખતને એકતરફી રીતે રદ કર્યો. ત્યારબાદ, આ નિર્વાપણ દસ્તાવેજના આધારે, સોસાયટીએ સામાવાળા નં. ૫– શ્રીમતી મનજીત કૌરના

પક્ષમાં તા. ૨૧.૦૪.૨૦૦૪નો નોંધાયેલ વેચાણખત અમલમાં મૂક્યો, અને તેમણે અનુક્રમે સામાવાળા નં. ૬ અને ૭ (શ્રીમતી મીનાક્ષી અને શ્રી એસ.સી. શર્મા)ના પક્ષમાં તા. ૧૧/૦૭/૨૦૦૬નો વધુ એક વેચાણખત અમલમાં મૂક્યો. ઉક્ત દસ્તાવેજો તેમણે કપટપૂર્વક નોંધાવ્યા છે, જે ઉક્ત જમીનના પ્લોટ અંગે અપીલકર્તાના પ્રાપ્ત કાનૂની હકોના વિરોધમાં છે; કાયદાની દૃષ્ટિએ તે આરંભથી જ શૂન્ય છે, કારણ કે તે ભારતીય નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ની જોગવાઈઓ સાથે સ્પેસિફિક રિલીફ અધિનિયમ, ૧૯૬૩ની કલમ ૩૧ વાંચતાં અનુમત્ય નથી.

૯. અપીલકર્તાએ દિનાંક ૦૬/૦૭/૨૦૦૪ના સમાધાનખતના અમલ દ્વારા સામાવાળા નં. ૫ પાસેથી રૂ. ૬,૫૦,૦૦૦/- ની પ્રતિફળ રકમ સ્વીકારી હોવા બાબતે પણ એક ઉલ્લેખ છે. અપીલકર્તાએ તે સંદર્ભમાં ઉક્ત જમીનખંડ બાબતે મધ્ય પ્રદેશ સહકારી સંસ્થાઓ અધિનિયમ, ૧૯૬૦ ની કલમ ૬૪ હેઠળ સબ-રજિસ્ટ્રાર, સહકારી સંસ્થા, ભોપાલ સમક્ષ પણ વિવાદ ઉઠાવ્યો છે, જે હાલમાં બાકી છે. આ ઉપરાંત, પક્ષકારો વચ્ચેના કેટલાક વિવાદો વિવિધ મંચો, એટલે કે સંયુક્ત રજિસ્ટ્રાર, સહકારી સંસ્થા, રાજ્ય સહકારી ટ્રિબ્યુનલ તથા વડી અદાલત સમક્ષ બાકી છે।

૧૦. અપીલકર્તાએ સબ-રજિસ્ટ્રાર (રજિસ્ટ્રેશન) સમક્ષ અરજી દાખલ કરી હતી, જેમાં સોસાયટીએ અપીલકર્તાના જમીનના પ્લોટ અંગે અમલમાં મૂકેલ તા. ૦૯/૦૮/૨૦૦૧ ના અધિકાર-સમાપ્તિ દસ્તાવેજને રદ કરવાની માંગણી કરવામાં આવી હતી. તા. ૨૮/૦૬/૨૦૦૮ ના આદેશથી સબ-રજિસ્ટ્રાર

(રજિસ્ટ્રેશન) એ અપીલકર્તાની અરજી નામંજૂર કરી હતી અને એવું ઠરાવ્યું હતું કે તા. ૦૯/૦૮/૨૦૦૧ ના અધિકાર–સમાપ્તિ દસ્તાવેજની ટકાઉપણાની બાબત તથા સોસાયટીના બાય–લૉઝની કલમ ૪૩(૧) ના અર્થઘટનનો પ્રશ્ન હજી પણ સબ–રજિસ્ટ્રાર, સહકારી સોસાયટી અને અન્ય વિવિધ સક્ષમ મંચો સમક્ષ લંબિત હોવાથી, સબ–રજિસ્ટ્રારની ન્યાયધિકારક્ષેત્ર માત્ર દસ્તાવેજનું નોંધણીકરણ કરવાની મર્યાદા સુધી જ સીમિત છે. ઉપ–રજિસ્ટ્રારે વધુમાં એવું ઠરાવ્યું હતું કે જો પક્ષકારોમાંથી કોઈ પક્ષ તેને રદ કરાવવો ઇચ્છે, તો સંબંધિત પક્ષકાર ઉપરોક્ત જમીનના પ્લોટ સંદર્ભે રદના દસ્તાવેજના નોંધણીકરણ માટે અરજી કરી શકે. અપીલકર્તાએ એમ.પી. સહકારી સોસાયટીઓ અધિનિયમ, ૧૯૬૦ ની કલમ ૬૯ હેઠળ ઇન્સ્પેક્ટર જનરલ, રજિસ્ટ્રેશન સમક્ષ અરજી કરી હતી અને તે એ આધાર પર નામંજૂર કરવામાં આવી હતી કે તે જાળવવા યોગ્ય નથી, તેમજ આગળ અપીલકર્તાને આ બાબતમાં સક્ષમ અદાલતનો સંપર્ક કરવા દિશાનિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો. તેથી, ઉપરોક્ત રિટ અરજી અપીલકર્તા દ્વારા વડી અદાલત સમક્ષ દાખલ કરવામાં આવી હતી, જેમાં તેણે ભોપાલના ઇન્સ્પેક્ટર જનરલ, રજિસ્ટ્રેશન દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ તા. ૧૫.૦૯.૨૦૦૮ ના આદેશની યોગ્યતા અંગે પ્રશ્ન ઉઠાવ્યો હતો, જેમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે ઇન્સ્પેક્ટર જનરલ ઑફ રજિસ્ટ્રેશન પાસે નોંધણી અધિકારીઓ ઉપર માત્ર સામાન્ય દેખરેખની સત્તાઓ છે અને તે અંગે નિયમો બનાવવાની સત્તા છે. જોકે, સબ–રજિસ્ટ્રારના આદેશ વિરુદ્ધ કોઈ પણ કાર્યવાહી સાંભળવાની સત્તા તેમને પ્રાપ્ત નથી.

૧૧. આંધ્ર પ્રદેશ વડી અદાલતની પૂર્ણ ખંડપીઠના **ચનાલા મલ્લેશ્વરી (ઉપરોક્ત)** ના ચુકાદા તથા મદ્રાસ વડી અદાલતના **ઈ.આર. કલાઈવન વિ. ઇન્સ્પેક્ટર જનરલ ઑફ રજિસ્ટ્રેશન** ના કેસના ચુકાદાની નોંધ લઈને અને ઉપરોક્ત તથ્યો તરફ ધ્યાન દોરીને, તેમજ નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૧૭(૧)(બી) ને નિયમ ૬૯ સાથે વાંચીને અને આ સર્વોચ્ચ અદાલતના **યુ.પી. સરકાર વિ. રાજા મોહમ્મદ અમીર અહમદ ખાન** અને ગવર્નમેન્ટ ઑફ ઉત્તર પ્રદેશ વિ. ખાન ના કેસોમાં આપેલા અન્ય ચુકાદાઓનો ઉલ્લેખ કરીને, વડી અદાલતે એવો નિષ્કર્ષ આપ્યો છે કે નોંધણી અધિકારીએ તેની સમક્ષ નોંધણી માટે રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજોની નોંધણી કરી દીધી હોય ત્યારથી, તેના સમક્ષ રજૂ થયેલા એવા દસ્તાવેજ બાબતે તેની કામગીરી પૂર્ણ થઈ જાય છે અને તેથી તે પછી તે કાર્યસત્તાથી વંચિત બની જાય છે અને નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૩ હેઠળ તે દસ્તાવેજ જપ્ત કરવાની સત્તા પણ તેને રહેતી નથી. આગળ, વડી અદાલતે કર્ણાટક વડી અદાલતના એમ. રામકૃષ્ણ રેડ્ડી (ઉપરોક્ત) ના કેસના ચુકાદાનો પણ ઉલ્લેખ કરીને સામાવાળા સોસાયટીના પક્ષમાં અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરાયેલ રિટ અરજી ફગાવી દીધી હતી. તેની યોગ્યતા વિવિધ કાનૂની આધાર રજૂ કરીને આ સિવીલ અપિલમાં પડકારવામાં આવી છે.

૧૨. હકીકતો, પરસ્પર વિરોધી કાનૂની દલીલો તથા પક્ષકારોના વતી રિટ અરજમાં અને આ કાર્યવાહીઓમાં રજૂ કરાયેલા આધારને ધ્યાનમાં લેતા, મારા વિચાર માટે નીચેનો કાનૂની પ્રશ્ન ઉદ્ભવે છે:

શું અપીલકર્તા અચલ સંપત્તિ, એટલે કે પ્લોટ નં. ૭–બી, પંજાબી બાગ,

રાયસેન રોડ, ભોપાલ સંબંધે નોંધાયેલ દસ્તાવેજો તા. ૦૯/૦૮/૨૦૦૧, ૨૧.૦૪.૨૦૦૪ અને ૧૧.૦૭.૨૦૦૬ના રદ કરવાની રાહત માગવા હકદાર છે કે નહીં–

૧૩. નીચેના કારણોસર ઉક્ત મુદ્દાનો જવાબ અપીલકર્તાના પક્ષમાં આપવો આવશ્યક છે:

આ નિર્વિવાદ હકીકત છે કે સોસાયટીએ અપીલકર્તાની અવસાન પામેલ માતા, સુશ્રી વીરાવલી,ના હિતમાં તારીખ ૨૨/૦૩/૧૯૬૨ની પૂર્ણ વેચાણખત અમલમાં મૂકી હતી, જેનું નોંધણીકરણ તારીખ ૩૦/૦૩/૧૯૬૨ના રોજ થયું હતું. આ બાબત પણ વિવાદિત નથી કે તેમનું અવસાન તારીખ ૧૨.૦૬.૧૯૮૮ના રોજ થયું હતું અને તેમણે પોતાની બિનવસિયત મિલકતના વારસામાં અપીલકર્તા તથા તેમની બહેનને પાછળ રાખ્યા હતા. સામાવાળા–સોસાયટીએ પણ આ હકીકતનો વિવાદ કર્યો નથી કે અપીલકર્તા અવસાન પામેલ સુશ્રી વીરાવલી આનંદના કાનૂની વારસદાર છે, જેઓના હિતમાં ઉક્ત જમીનના પ્લોટ અંગે વેચાણખત અમલમાં મૂકવામાં આવી હતી.

૧૪. ઉક્ત વેચાણખતને સંસ્થાએ એકતરફી રીતે રદ કર્યું હતું, તે માટે ઉક્ત જમીનના પ્લોટ અંગે તા. ૦૯/૦૮/૨૦૦૧નું હકનાશક દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યું હતું અને ત્યારબાદ, આવા હકનાશક દસ્તાવેજના આધારે, સંસ્થાએ ફરીથી તા. ૨૧.૦૪.૨૦૦૪ના રોજ સામાવાળા નં. ૫ના હિતમાં નોંધાયેલ વેચાણખત અમલમાં મૂક્યું, જેમણે અનુસંધાને સામાવાળા નં. ૬ અને ૭ના હિતમાં તા. ૧૧.૦૭.૨૦૦૬નું અન્ય એક વેચાણખત અમલમાં મૂક્યું.

૧૫. અપીલકર્તા દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલ દલીલ એવી છે કે સોસાયટી અને સબ–રજિસ્ટ્રારની કાર્યવાહી, જેઓએ સુશ્રી વીરાવલી આનંદના હિતમાં પ્રારંભે નોંધાયેલ વેચાણખતને એકતરફી રીતે નિરસ્તીકરણ દસ્તાવેજ નોંધાવીને રદ કર્યું છે, તે ભારતીય નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ ની વૈધાનિક જોગવાઈઓના વિરુદ્ધ છે. આ સંદર્ભે, આ અદાલતના **થોટા ગંગા લક્ષ્મી અને અન્ય** (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં આપેલ ચુકાદા પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે, જેમાં આ અદાલતે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું છે:

> "૪. અમારી દૃષ્ટિએ, અપીલકર્તાઓને નાગરિક અદાલતનો આશરો લેવાની કોઈ જરૂર નહોતી, કારણ કે ઉક્ત રદીકરણ દસ્તાવેજ તારીખ ૦૪–૦૮–૨૦૦૫ તથા તેનું નોંધણીકરણ બંને સંપૂર્ણપણે શૂન્ય, રદબાતલ અને કાનૂની અસ્તિત્વવિહોણાં હતા અને તેમને સંપૂર્ણપણે અવગણવામાં આવી શકે. ઉદાહરણરૂપે, જો અ એ નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા જમીનનો એક ભાગ બ ને હસ્તાંતરિત કરે, તો જો આ બાબત વિવાદિત ન હોય કે અ ને તે જમીન પર માલિકીહક હતો, તો વેચાણ દસ્તાવેજનું નોંધણીકરણ થતાં જ (તેના અમલની તારીખથી અનુપ્રભાવક રીતે) તે માલિકીહક બ ને પસાર થાય છે અને ત્યારબાદ બ તે જમીનનો માલિક બને છે. જો અ ત્યારબાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરાવવા માંગતો હોય, તો તેને રદીકરણ માટે નાગરિક દાવો દાખલ કરવો પડે, અથવા તે બ ને જમીન પાછી અ ને વેચવા વિનંતી કરી શકે; પરંતુ કોઈપણ રીતે કલ્પના કરી શકાય તેમ નથી કે રદીકરણ દસ્તાવેજ

અમલમાં મુકાઈ શકે અથવા તેનું નોંધણીકરણ થઈ શકે. કાયદામાં આવી બાબત અજાણી છે.

૫. આ સંદર્ભમાં, અમે નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૬૯ હેઠળ આંધ્ર પ્રદેશ સંબંધિત નિયમ ૨૬(કે)(૧) નો પણ ઉલ્લેખ કરી શકીએ છીએ, જેમાં આ મુજબ જણાવવામાં આવ્યું છે:

"(૧) નોંધણી અધિકારીએ તેની સમક્ષ અગાઉ નોંધાયેલ વેચાણ દ્વારા હસ્તાંતરણના દસ્તાવેજના રદકરણ દસ્તાવેજોની નોંધણી માટે તૈયારી કરવામાં આવે ત્યારે એ સુનિશ્ચિત કરવું કે આવા રદકરણ દસ્તાવેજો અગાઉ નોંધાયેલ વેચાણ દ્વારા હસ્તાંતરણના દસ્તાવેજના તમામ કર્તા અને દાવેદાર પક્ષકારો દ્વારા અમલમાં મૂકવામાં આવ્યા હોય અને એવો રદકરણ દસ્તાવેજ સ્વાભાવિક સંમતિ દર્શાવતી ઘોષણા અથવા સક્ષમ નાગરિક અદાલત અથવા વડી અદાલત અથવા રાજ્ય અથવા કેન્દ્ર સરકારના એવા આદેશો સાથે જોડાયેલો હોય કે જે અગાઉ નોંધાયેલ વેચાણ દ્વારા હસ્તાંતરણના દસ્તાવેજમાં સમાવિષ્ટ વ્યવહારને રદ કરે છે:

પરંતુ શરત એવી રહેશે કે જો રદીકરણનો દસ્તાવેજ કોઈ નાગરિક ન્યાયમુર્તિશ્રી દ્વારા અથવા અગાઉ નોંધાયેલ વેચાણ દ્વારા હસ્તાંતરણના દસ્તાવેજોમાં સમાવિષ્ટ સંપત્તિઓને સરકારની, અસાઇન કરાયેલી અથવા એન્ડાવમેન્ટની જમીન તરીકે, અથવા કાયદાની કોઈ જોગવાઈ હેઠળ નોંધણીયોગ્ય ન હોય તેવી મિલ્કત તરીકે જાહેર કરતા સરકારી આદેશો જારી કરવા સક્ષમ એવા કોઈ સરકારી અધિકારી દ્વારા નિષ્પાદિત કરવામાં

આવ્યો હોય, તો નોંધણી અધિકારી સમક્ષ અગાઉ નોંધાયેલા વેચાણ દ્વારા હસ્તાંતરણના દસ્તાવેજોના નિષ્પાદક અને દાવેદાર પક્ષકારો પાસેથી આવા રદીકરણના દસ્તાવેજના નિષ્પાદનની જરૂરિયાતમાંથી મુક્તિ આપશે.

ઉપરોક્ત નિયમનું વાચન પણ અમે ઉપર કરેલી ટિપ્પણીઓને સમર્થન આપે છે. વેચાણખત માત્ર ત્યારે જ સક્ષમ અદાલત દ્વારા રદ કરવામાં આવે ત્યારે જ રદકરણખતનું નોંધણીકરણ થઈ શકે અને તે પણ સંબંધિત પક્ષકારોને નોટિસ આપ્યા બાદ જ થઈ શકે. હાલના કેસમાં, ન તો સક્ષમ અદાલત દ્વારા કોઈ ઘોષણા કરવામાં આવી હતી અને ન તો પક્ષકારોને કોઈ નોટિસ આપવામાં આવી હતી. તેથી, આ નિયમ પણ સ્પષ્ટ કરે છે કે રદકરણખત તેમજ તેની નોંધણી બંને સંપૂર્ણપણે શૂન્ય, અસ્તિત્વહીન અને નિરર્થક વ્યવહારો હતા."

૧૬. વધુમાં, મદ્રાસ વડી અદાલતે **ઈ.આર. કલૈવન વિ. ધ ઇન્સ્પેક્ટર જનરલ ઑફ રજિસ્ટ્રેશન, ચેન્નાઈ અને અન્ય** (ઉપરોક્ત) કેસમાં આપેલા નિર્ણય પર પણ આધાર મૂકવામાં આવ્યો છે, જેમાં દસ્તાવેજ રદ કરવાની બાબતે રજિસ્ટ્રારની સત્તાઓ અંગે વિસ્તૃત ચર્ચા કરવામાં આવી છે. કેસના સંબંધિત પરિચ્છેદો આ મુજબ છે:

૧૨. આ સંદર્ભમાં, અમે ભારતીય નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૩૨એ નો પણ ઉલ્લેખ કરી શકીએ છીએ, જે મુજબ આવા તમામ દસ્તાવેજો પર વેચનાર તેમજ ખરીદનાર બન્નેએ હસ્તાક્ષર કરવાના રહેશે અને તે પર

અંગૂઠાના નિશાન તથા ફોટોગ્રાફ્સ પણ હોવા જોઈએ. અધિનિયમની કલમ ૩૪ નો પણ ઉલ્લેખ જરૂરી છે, જેના દ્વારા નોંધણી સત્તાધિકારીને નોંધણી માટે રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજની માન્યતા અંગે તપાસ હાથ ધરવાની ફરજ સોંપવામાં આવી છે. ઉપરોક્ત જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં લેતાં, અમારી મતે, જો કોઈ નોંધાયેલ વેચાણદસ્તાવેજ રદ કરાવવાનો હોય, તો એવા દસ્તાવેજની નોંધણીનું રદકરણ બન્ને પક્ષકારોની પ્રેરણાથી, અર્થાત્ દ્વિપક્ષીય રીતે, થવું જોઈએ; એકપક્ષીય રીતે નહીં. અધિનિયમની કલમ ૩૪એ મુજબ નોંધણી સત્તાધિકારીએ એ બાબતે તપાસ કરવી રહે છે કે એવો દસ્તાવેજ જેમના દ્વારા કરવામાં આવ્યો હોવાનું દર્શાવવામાં આવે છે, તેમના દ્વારા વાસ્તવમાં કરવામાં આવ્યો હતો કે નહીં. વેચાણ મૂળભૂત રીતે પરસ્પર સંમત શરતો પર બે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલો સંપન્ન કરાર છે. પ્રશ્ન એ છે કે શું એવો કરાર એકપક્ષીય રીતે રદ કરી શકાય, ખાસ કરીને વેચાણદસ્તાવેજના મામલામાં. આ સંદર્ભમાં, અમે ભારતીય કરાર અધિનિયમ, ૧૮૭૨ ની કલમ ૬૨ નો ઉલ્લેખ કરી શકીએ છીએ, જે એવી જોગવાઈ કરે છે કે કરારનું પાલન કરવું આવશ્યક ન રહે તેવી પરિસ્થિતિ કઈ રીતે ઊભી થાય. તે જોગવાઈ મુજબ, કરારનું નવસર્જન, રદકરણ અને ફેરફાર ફક્ત દ્વિપક્ષીય રીતે જ થઈ શકે. રદકરણનો દસ્તાવેજ કરારના રદકરણ સમાન ગણાશે અને જો વિવાદિત મુદ્દાને ભારતીય કરાર અધિનિયમની કલમ ૬૨ ના લાગુ પડતા પરિપ્રેક્ષ્યમાં જોવામાં આવે, તો કોઈપણ રદકરણ ફક્ત દ્વિપક્ષીય રીતે જ

હોવું આવશ્યક છે. સીટી બેંક એન.એ. વિ. સ્ટાન્ડર્ડ ચાર્ટર્ડ બેંક અને અન્ય (૨૦૦૪ (૧) એસ.સી.સી. ૧૨) જુઓ.

XXX XXX XXX

૧૯. તે ઉપરાંત, આ કેસના તથ્યોના આધારે, રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ હેઠળ એવી કોઈ ચોક્કસ જોગવાઈ તરફ અમારું ધ્યાન દોરવામાં આવ્યું નથી, જે વેચાણ મૂલ્ય ચૂકવવામાં આવ્યું ન હતું અને પરિણામે વેચનારને પ્રાપ્ત થયું ન હતું, એવા આધાર પર રદ કરવાની દસ્તાવેજી નોંધણી માટે રજિસ્ટ્રારને સ્વીકારવાની સત્તા આપે. વધુમાં, અમારા મત મુજબ, જ્યારે રજિસ્ટ્રાર દસ્તાવેજના અવલોકનથી પોતાને સંતુષ્ટ કરે છે, જેમાં સંપૂર્ણ વેચાણ મૂલ્ય પ્રાપ્ત થયાનું દર્શાવવામાં આવ્યું છે અને આવી સંતુષ્ટિના આધારે નોંધણી માટે દસ્તાવેજ સ્વીકારે છે, ત્યારે ત્યારબાદ સંપૂર્ણ વેચાણ મૂલ્ય ચૂકવવામાં આવ્યું ન હતું અને વેચનારને મળ્યું ન હતું, એવા આધાર પર દસ્તાવેજ રદ કરવાની સત્તા તેને આપવામાં આવી શકે નહિ. રજિસ્ટ્રારને આવી સત્તા આપવી એ વિવાદિત પ્રશ્નોનો નિર્ણય કરવાની સત્તા આપવાના સમકક્ષ બનશે. તે ઉપરાંત, અગાઉ જણાવ્યા મુજબ, વેચનાર અને ખરીદનાર બન્નેના હસ્તાક્ષર વિના, નોંધણી માટે રદ કરવાની દસ્તાવેજી નોંધણી સ્વીકારવા બાબતે રજિસ્ટ્રારને વિશેષરૂપે સત્તા આપતી કોઈ જોગવાઈના અભાવે, એવો દસ્તાવેજ સ્વીકારવામાં આવી શકતો નથી. જણાવેલ કારણસર, રજીસ્ટ્રેશનના ઈન્સ્પેક્ટર જનરલ દ્વારા જારી કરાયેલ આક્ષેપિત પરિપત્રમાં અમને કોઈ ખામી જણાતી નથી."

૧૭. તેથી, ઉપરોક્ત સંદર્ભિત કેસોમાં આ અદાલત તથા મદ્રાસ વડી અદાલતનો નિર્ણય વર્તમાન કેસની તથ્યપરિસ્થિતિ પર યથાર્થ રીતે લાગુ પડે છે. વર્તમાન કેસમાં પણ એવો નિર્વાપન દસ્તાવેજ, જે એકતરફી રીતે નોંધાયેલો હોય, તે રદ કરવામાં આવશે, વિશેષ કરીને વેચાણદસ્તાવેજ અથવા નિર્વાપન દસ્તાવેજના કેસમાં. આ સંદર્ભમાં ભારતીય કરાર અધિનિયમ, ૧૮૭૨ ની કલમ ૬૨ લાગુ પડશે, જેમાં જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે જો કરારના પક્ષકારો તેના સ્થાને નવો કરાર કરવાનું, અથવા તેને રદ કરવાનું અથવા તેમાં ફેરફાર કરવાનું સ્વીકારે, તો મૂળ કરારનું પાલન કરવું આવશ્યક રહેતું નથી. તેથી, કરારમાં કોઈપણ નવસ્થાપન, રદકરણ અને ફેરફાર માત્ર દ્વિપક્ષીય રીતે અને બંને પક્ષોની સૌહાર્દપૂર્ણ સંમતિથી જ થઈ શકે. તેથી, સુશ્રી વીરાવલી આનંદના હિતમાં કરવામાં આવેલા અગાઉના નોંધાયેલ વેચાણદસ્તાવેજના રદકરણનો દસ્તાવેજ નિર્વિવાદ વેચાણદસ્તાવેજનું ગેરકાયદેસર રદકરણ ગણાશે, કારણ કે જો પ્રશ્નાસ્પદ મુદ્દાને ભારતીય કરાર અધિનિયમ, ૧૮૭૨ ની કલમ ૬૨ ના અમલના દૃષ્ટિકોણથી જોવામાં આવે, તો સ્પષ્ટ થાય છે કે કોઈપણ રદકરણ માત્ર દ્વિપક્ષીય રીતે જ કરવામાં આવવું જોઈએ.

૧૮. હાલના મામલામાં, નિર્વિવાદ રીતે, આ કેસમાં સંકળાયેલ ઉક્ત જમીનના પ્લોટ બાબતે તા. ૦૯/૦૮/૨૦૦૧નો હક-સમાપ્તિ દસ્તાવેજ અને તા. ૨૨/૦૩/૧૯૬૨ના વેચાણખતનું રદકરણ, સોસાયટીના બાય-લોઝની કલમ ૪૩(૧), જેને વર્ષ ૧૯૯૧માં સુધારવામાં આવી હતી અને જે નં. પંજી/ ગ્રામ નિર્માણ ૯૦/૨૪ તા. ૦૨.૦૧.૧૯૯૨ મુજબ, ઉપ-રજીસ્ટ્રાર, સહકારી

સોસાયટી, ભોપાલ દ્વારા સોસાયટીને સંપ્રેષિત કરવામાં આવી હતી, તેનો અવલંબ લઈને એકતરફી રીતે કરવામાં આવ્યું છે. ઉક્ત કલમને અપીલકર્તાની માતાના નામે રહેલા વેચાણખતના રદકરણ અને ઉક્ત જમીનના પ્લોટ બાબતે હક–સમાપ્તિ દસ્તાવેજના અમલ સંબંધે પૂર્વલક્ષી અસર હોઈ શકે નહીં, કારણ કે તા. ૦૯/૦૮/૨૦૦૧એ નોંધાયેલ રદકરણ દસ્તાવેજ માત્ર એક ઢાંકપીછોડો છે. સોસાયટીના બાય–લોઝની ઉક્ત કલમ, વિશિષ્ટ ઉપચાર અધિનિયમ, ૧૯૬૩ની કલમ ૩૧ હેઠળની કાયદેસર જોગવાઈઓને અતિક્રમિત કરી શકતી નથી. વિશિષ્ટ ઉપચાર અધિનિયમની કલમ ૩૧ આ મુજબ છે:

"૩૧. રદ કરવાનું ક્યારે આદેશિત કરી શકાય:

(૧) જે કોઈ વ્યક્તિ વિરુદ્ધ કોઈ લેખિત દસ્તાવેજ રદબાતલ અથવા રદ કરી શકાય તેવો હોય, અને જેને એવી યુક્તિસંગત ભીતિ હોય કે એવો દસ્તાવેજ, જો બાકી રહેલો રહે, તો તેને ગંભીર નુકસાન પહોંચાડી શકે, તે તેને રદબાતલ અથવા રદ કરી શકાય તેવો હોવાનું નિર્ધારિત કરાવવા માટે દાવો કરી શકે; અને અદાલત પોતાની વિવેકસત્તા મુજબ તેમ નિર્ધારિત કરી શકે અને તેને સોંપી દેવા તથા રદ કરવાની આજ્ઞા આપી શકે.

(૨) જો દસ્તાવેજનું ભારતીય નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ (૧૯૦૮નું ૧૬) હેઠળ નોંધણી કરવામાં આવ્યું હોય, તો અદાલત તેના હુકમનામાની એક નકલ તે અધિકારીને પણ મોકલશે, જેના કાર્યાલયમાં તે દસ્તાવેજની આવી રીતે નોંધણી કરવામાં આવી હોય; અને એવો અધિકારી પોતાના પુસ્તકોમાં રહેલી દસ્તાવેજની નકલ પર તેના રદ કરવામાં આવેલ હોવાનો

હકીકતલેખ નોંધશે."

૧૯. તેથી, ઉક્ત જમીનખંડ અંગે અપીલકર્તા વિરુદ્ધ વેચાણખતનું એકતરફી રદ કરવું, વિશિષ્ટ રાહત અધિનિયમ, ૧૯૬૩ ની કલમ ૩૧ ને મર્યાદા અધિનિયમ, ૧૯૬૩ ના અનુચ્છેદ ૫૯ સાથે વાંચતાં, તેમાં નિર્ધારિત જોગવાઈઓના વિરુદ્ધ છે, જેમાં કોઈપણ દસ્તાવેજનું રદ કરવું માત્ર ત્રણ વર્ષની અંદર જ થઈ શકે છે, 'જ્યારે દસ્તાવેજ અથવા ડિક્રી રદ કરાવવા અથવા રદ ગણાવાવવા અથવા કરાર રદ કરાવવા માટે વાદીને હકદાર બનાવતાં તથ્યો પ્રથમ વખત તેના જ્ઞાનમાં આવે'. તેથી, સામાવાળા–સોસાયટીને વર્ષ ૧૯૬૨ માં અપીલકર્તાની માતાના હિતમાં ઉક્ત જમીનખંડ અંગે કરાયેલ સંપૂર્ણ વેચાણખતને ૩૯ વર્ષથી વધુ સમય વીતી ગયા પછી વર્ષ ૨૦૦૧ માં એકતરફી રીતે રદ કરવાનો કોઈ હક નહોતો, જે સોસાયટી તથા ઉપ–નોંધણી અધિકારી બંને માટે કાયદામાં સંપૂર્ણપણે અગ્રાહ્ય છે. સામાવાળાને નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ ની જોગવાઈઓ હેઠળ કે વિશિષ્ટ રાહત અધિનિયમ, ૧૯૬૩ ની કલમ ૩૧ ને મર્યાદા અધિનિયમ, ૧૯૬૩ ના અનુચ્છેદ ૫૯ સાથે વાંચતાં, કાયદાની સત્તા વિના વેચાણખતને એકતરફી રીતે રદ કરવાની કોઈ સત્તા નથી, અને તેથી ઉપ–નોંધણી અધિકારીએ દસ્તાવેજની કરેલી નોંધણી એ કાયદા હેઠળ તેને આપવામાં આવેલી સત્તા પર છેતરપિંડી કરવા સમાન છે, જે સંબંધિત વૈધાનિક જોગવાઈઓ અને ભારતના બંધારણની સીમા બહારની છે. વધુમાં, આ અદાલતની બંધારણીય પીઠના પ્રતાપ સિંહ વિ. પંજાબ રાજ્ય ૧૪ ના ચુકાદા પર આધાર મુકવામાં આવ્યો છે, જેમાં બંધારણીય પીઠે, હાઉસ ઓફ લોર્ડ્સના સંદર્ભ સાથે, ઉપરોક્ત સિદ્ધાંતને નીચે મુજબ

સ્પષ્ટપણે પ્રતિપાદિત કર્યો છે :

"૬. જો આ બાબતને બાજુએ મુકવામાં આવે, તો આદેશો પર આક્ષેપનો બીજો આધાર બે સંબંધિત પાસાંઓમાંથી જોવામાં આવી શકે છે — એક તો સત્તાતીતતાનો સીધો અને સરળ આધાર અને બીજું, એ નિયમના ભંગરૂપે કે જાહેર સંસ્થા અથવા સત્તાધિકારીમાં નિહિત દરેક સત્તાનો ઉપયોગ ઈમાનદારીપૂર્વક, સદ્ભાવનાથી અને યુક્તિપૂર્ણ રીતે થવો જોઈએ, જોકે આ બંને બાબતો ઘણીવાર પરસ્પર એકમેકમાં સરકી જાય છે. તેથી સર લાયમન ડફે, (મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ ઓફ સિડની વિ. કેમ્પબેલ) માં, તેવા આક્ષેપના સંદર્ભમાં કે મિલકત હસ્તગત કરવાની મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં નિહિત કાયદેસર સત્તાનો ઉપયોગ દુર્ભાવનાપૂર્વક કરવામાં આવ્યો હતો, અને જે આક્ષેપ સિદ્ધ થયેલો માનવામાં આવ્યો હતો, એમ જણાવ્યું હતું:

"સિડનીની મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ જેવી સંસ્થા, જેને નિર્દિષ્ટ હેતુઓ માટે ફરજિયાત રીતે જમીન હસ્તગત કરવાની સત્તા આપવામાં આવી હોય, તેને ભિન્ન હેતુઓ માટે પોતાની સત્તાઓનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવશે નહીં, અને જો તે આવું કરવાનો પ્રયાસ કરશે, તો અદાલતો હસ્તક્ષેપ કરશે. જેમ કે લોર્ડ લોરબર્ને, માર્ક્વેસ ઑફ ક્લાનરિકાર્ડ વિ. કોન્જેસ્ટેડ ડિસ્ટ્રિક્ટ્સ બોર્ડ માં જણાવ્યું હતું

તે આવું કરે છે કે નહીં તે હકીકતનો પ્રશ્ન છે.' જ્યાં કાઉન્સિલની કાર્યવાહી પર આ આધાર પર આક્ષેપ કરવામાં આવે છે, ત્યાં એવી કાર્યવાહી પર

> આક્ષેપ કરનાર પક્ષે નિઃસંદેહ એ સાબિત કરવું પડે કે કાઉન્સિલ, ભલે તે પોતાની સત્તાઓનો ઉપયોગ કાયદેસર હેતુ માટે કરતી હોવાનું દર્શાવે છે, પરંતુ હકીકતમાં તે સત્તાઓનો ઉપયોગ કોઈ ગૌણ ગુપ્ત હેતુને આગળ વધારવા માટે કરી રહી છે.

તે જ રીતે, શોર્ટ વિ. પૂલ કોર્પોરેશનમાં પોલોક એમ.આર. એ નોંધ્યું:

> અપીલકર્તાઓ (અદાલત સમક્ષ મૉઘમ કે.સી.– ત્યારબાદ લોર્ડ મૉઘમ દ્વારા પ્રતિનિધિત થયેલા) આ પ્રસ્તાવનો વિવાદ કરતા નથી કે જ્યાં કોઈ સત્તાધિકારીને કાયદા હેઠળ તેના ઉપર સોંપવામાં આવેલી કાનૂની સત્તાઓનો અમલ કરવા માટે રચવામાં આવ્યો હોય, ... ત્યાં જો લાંચના પ્રભાવ હેઠળ અથવા દુરભાવનાથી જેવી ભ્રષ્ટ રીતે, કોઈ ગેરયોગ્ય હેતુ માટે તે સત્તાઓનો ઉપયોગ કરવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવે, તો એવો પ્રયાસ નિષ્ફળ જ જવો જોઈએ. તે રદબાતલ અને શૂન્ય છે: જુઓ રેજી. વિ. ગવર્નર્સ ઑફ ડાર્લિંગ્ટન સ્કૂલ

તે જ કેસમાં વોરિંગ્ટન, એલ.ન્યાયમુર્તિશ્રી એ કહ્યું:

> "કોઈપણ જાહેર સંસ્થાને દુર્ભાવનાથી અથવા ભ્રષ્ટ હેતુઓથી કાર્ય કરવાની કાયદેસરની સત્તા ધરાવતી માનવામાં આવી શકતી નથી, અને સંસ્થાની તરીકે દર્શાવવામાં આવેલી કોઈપણ કાર્યવાહી, પરંતુ જે દુર્ભાવના અથવા ભ્રષ્ટ હેતુઓથી કરવામાં આવી હોવાનું સાબિત થાય, તે નિશ્ચિતપણે અમલઅયોગ્ય ગણવામાં આવશે.

આપણું એવું સાબિત કરવું પણ શક્ય હોઈ શકે કે કોઈ જાહેર સંસ્થાનું કૃત્ય, ભલે તે સદ્ભાવે અને ભ્રષ્ટાચારના કલંક વિના કરવામાં આવ્યું હોય, તેમ છતાં તે એટલું સ્પષ્ટ રીતે પરકિયા અને અસંગત આધાર પર આધારિત હતું કે તે સંસ્થાને પ્રદાન કરવામાં આવેલી સત્તાની હદ બહાર હતું, અને તેથી બિનઅસરકારક હતું. આ પ્રકારના મથાળાના હેઠળ, ભલે કૃત્ય પ્રામાણિક સદ્ભાવે કરવામાં આવ્યું હોય, તો પણ તેને અધિકારાતીત ગણવામાં આવે એવું કોઈ કૃત્ય સૂચવવું મુશ્કેલ છે.""

૨૦. ઉપરોક્ત કારણોસર, હું આ નિષ્કર્ષે પહોંચ્યો છું કે અપીલકર્તાની માતાના પક્ષે વર્ષ ૧૯૬૨માં પહેલેથી જ નોંધાયેલ, જે સંપૂર્ણ વેચાણખત હતું, તે વેચાણખત રદ કરીને સામાવાળા નં. ૫ના હિતમાં ઉક્ત જમીનખંડનું પુનઃફાળવણી કરવાનો કોઈ હક સોસાયટીને નથી. વધુમાં, સામાવાળા નં. ૫ના હિતમાં ૨૧.૦૪.૨૦૦૪ના રોજ વેચાણખતની નોંધણી કરવી, જેણે બાદમાં ઉક્ત જમીનખંડ સામાવાળા નં. ૬ અને ૭ના હિતમાં વેચી દીધો, તે આરંભથી જ શૂન્ય છે, કારણ કે સોસાયટીના ઉપનિયમો અનુસાર શ્રીમતી મંજીત–સામાવાળા નં. ૫ને પ્રાથમિક રીતે જ ઉક્ત જમીનખંડનો કબજો મળી શક્યો ન હોત, કેમ કે તેના પતિને એ જ સોસાયટીમાં પહેલેથી જ એક જમીનખંડ ફાળવવામાં આવ્યો છે. તેથી, અનુગામી વેચાણખતો દ્વારા ઉક્ત જમીનખંડનું હસ્તાંતરણ કાયદાની દ્રષ્ટિએ આરંભથી જ શૂન્ય છે અને તેથી તેને રદ કરવામાં આવવા યોગ્ય છે.

૨૧. ઉપર દર્શાવેલ કારણોસર, સ્પષ્ટ થાય છે કે અપીલકર્તાને ઉક્ત જમીનના પ્લોટ ઉપર ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૩૦૦એ હેઠળ ખાતરી આપવામાં

આવેલ માન્ય બંધારણીય અધિકાર પ્રાપ્ત છે, જેમાં જણાવવામાં આવ્યું છે કે કાનૂનની સત્તા વિના સંપત્તિથી વંચિત કરવું કાનૂન મુજબ સંપૂર્ણપણે અસ્વીકાર્ય છે. માત્ર એટલા માટે કે ઉક્ત જમીનના પ્લોટ સંબંધિત શૂન્ય રદબાતલ દસ્તાવેજના રદકરણ તથા તે પછી સામાવાળા નં. પના પક્ષમાં કરવામાં આવેલ વેચાણખતના રદકરણ માટે અપીલકર્તાએ નાગરિક અદાલતનો આશરો લઈ માગણી કરી નથી, તે કારણે તે ઉક્ત જમીનના પ્લોટ સંબંધિત રાહત માગવાથી વંચિત થતો નથી, કારણ કે તા. ૩૦.૦૩.૧૯૬૨ના વેચાણખતનું ૩૯ વર્ષના વિલંબ બાદ કરવામાં આવેલ રદકરણ સોસાયટી દ્વારા કાનૂનની સત્તા વિના કરવામાં આવ્યું હતું. તે પછી સામાવાળા નં. પના પક્ષમાં વેચાણખતનું પુનઃનોંધણીકરણ કરવાની અને ત્યારબાદ સામાવાળા નં. ૬ અને ૭ના પક્ષમાં કરવાની અનુવર્તી કાર્યવાહી કાનૂન મુજબ આરંભથી જ શૂન્ય છે. તેથી, હાલના કેસના વિશિષ્ટ તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓને ધ્યાનમાં રાખીને, આ અદાલતને આ કાર્યવાહીમાં તેની નજીકથી તપાસ કરવાની સત્તા છે।

૨૨. ભારતના સંવિધાનના અનુચ્છેદ ૧૩૬ હેઠળ આ અદાલતની સત્તાઓનો વ્યાપ કેસોની એક શ્રેણીમાં ચર્ચાયો છે. અરુણાચલમ વિ. પી.એસ.આર. સાધાનન્થમ અને અન્ય ૧૫ ના કેસમાં, ચિન્નપ્પા રેડ્ડી, ન્યાયાધીશે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું:

> ૪.... ભારતના સંવિધાનનો અનુચ્છેદ ૧૩૬ સર્વોચ્ચ અદાલતને ભારતમાં આવેલી તમામ અદાલતો અને ટ્રિબ્યુનલ્સ ઉપર પૂર્ણ, અપીલીય સત્તાનો વ્યાપક અધિકાર પ્રદાન કરે છે. આ સત્તા એ અર્થમાં પૂર્ણ છે કે

અનુચ્છેદ ૧૩૬માં જ તે સત્તાને મર્યાદિત કરતાં કોઈ શબ્દો નથી. પરંતુ, આ સત્તાના સ્વરૂપને લીધે અદાલતે આવી સત્તાનો ઉપયોગ કરવા માટે પોતાની ઉપર એવી મર્યાદાઓ નિર્ધારિત કરી છે, જેઓની અંદર રહીને તે સત્તાનો ઉપયોગ કરવામાં આવે. હવે આ સર્વોચ્ચ અદાલતની સુસ્થાપિત પ્રથા એવી બની ગઈ છે કે અનુચ્છેદ ૧૩૬ હેઠળની સત્તાનો આશ્રય માત્ર અતિ વિશિષ્ટ પરિસ્થિતિઓમાં જ મંજૂર કરવામાં આવે છે, જેમ કે જ્યારે સામાન્ય જાહેર મહત્વનો કોઈ કાનૂની પ્રશ્ન ઊભો થાય અથવા કોઈ નિર્ણય અદાલતના અંતઃકરણને આઘાત પહોંચાડે. પરંતુ, પોતાની ઉપર લાદેલી મર્યાદાઓની અંદર રહીને, આ અદાલતને તથ્યસંબંધિત નિષ્કર્ષોમાં પણ હસ્તક્ષેપ કરવાની નિર્વિવાદ સત્તા છે, જેમાં નિર્દોષ છૂટકારાના ચુકાદા અને દોષિત ઠરાવાના ચુકાદા વચ્ચે કોઈ ભેદ કરવામાં આવતો નથી, જો વડી અદાલતે એવા નિષ્કર્ષો પર પહોંચતી વખતે "તર્કવિરુદ્ધ રીતે અથવા અન્યથા અયોગ્ય રીતે" કાર્ય કર્યું હોય....

તાજેતરમાં વધુમાં, ગંગા કુમાર શ્રીવાસ્તવ વિ. સ્ટેટ ઓફ બિહાર ૧૬ ના કેસમાં, આ અદાલતે અનુચ્છેદ ૧૩૬ હેઠળ આ અદાલતની સત્તા સંબંધે નીચેના સિદ્ધાંતો નિર્ધારિત કર્યા:

"૧૦. .....

૧) સંવિધાનના અનુચ્છેદ ૧૩૬ હેઠળ આ અદાલતની સત્તાઓ અત્યંત વ્યાપક છે, પરંતુ ફોજદારી અપીલોમાં આ અદાલત અપવાદરૂપ પરિસ્થિતિઓ સિવાય તથ્ય અંગેના સમવર્તી નિષ્કર્ષોમાં હસ્તક્ષેપ કરતી

નથી.

૨) જો વડી અદાલતે તર્કવિરુદ્ધ રીતે અથવા અન્યથા અયોગ્ય રીતે કાર્ય કર્યું હોય, તો વડી અદાલતે આપેલ હકીકત સંબંધિત નિષ્કર્ષોમાં આ અદાલત હસ્તક્ષેપ કરી શકે તે આ અદાલત માટે ખુલ્લું છે.

૩) જ્યારે અને જેમ સામાન્ય જનહિતના મહત્વનો કાયદાનો પ્રશ્ન ઊભો થાય અથવા કોઈ નિર્ણય અદાલતના અંતરાત્માને ઝંઝોળી નાખે, ત્યારે માત્ર અત્યંત અપવાદરૂપ પરિસ્થિતિઓમાં જ આ અદાલત માટે અનુચ્છેદ ૧૩૬ હેઠળની સત્તાનો આશ્રય લેવો ખુલ્લો છે.

૪) જ્યારે ફરિયાદ પક્ષ દ્વારા રજૂ કરાયેલ પુરાવો વિશ્વસનીયતા અને સ્વીકાર્યતાની કસોટી પર અધૂરો પડ્યો હોય અને તેથી તેના આધાર પર કાર્યવાહી કરવી અત્યંત અસુરક્ષિત છે.

૫) જ્યાં પુરાવાની મૂળવણી અને તારણ કાયદા અથવા પ્રક્રિયાની કોઈ ભૂલને કારણે દૂષિત થયેલ હોય અથવા કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતોના વિરુદ્ધ, નોંધની ભૂલો તથા પુરાવાના ખોટા વાંચનથી પ્રભાવિત થયેલ હોવાનું જણાય, અથવા જ્યાં વડી અદાલતના નિષ્કર્ષો નોંધ પર રહેલા પુરાવાથી સ્પષ્ટપણે તર્કવિરુદ્ધ અને અસહનીય હોય."

ઉપરોક્ત કેસ કાયદામાંથી જોઈ શકાય છે તેમ, આ અદાલતમાં નિહિત સત્તા અત્યંત વ્યાપક છે અને ન્યાયનો ભંગ થતો અટકાવવા માટે અદાલત કોઈપણ કેસની તપાસ કરી શકે છે.

૨૩. તેથી, વડી અદાલતે અપીલકર્તાને રાહત આપવી જોઈતી હતી અને એવો નિષ્કર્ષ આપવો જોઈએ હતો કે અપીલકર્તાના ઉલ્લેખિત જમીનના પ્લોટ અંગે ૦૯/૦૮/૨૦૦૧ના રોજ કરવામાં આવેલ વિલુપ્તિ દસ્તાવેજ, સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ, ૧૯૬૩ ની કલમ ૩૧(૧) અને (૨) તેમજ ટ્રાન્સફર ઑફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૫૪ હેઠળ અવલોકિત પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યા વિના કરવામાં આવેલ હોવાથી, કાયદાની દૃષ્ટિએ પ્રારંભથી જ શૂન્ય છે. આ સર્વોચ્ચ અદાલતે પોતાની અપીલીય અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરીને તેમાં હસ્તક્ષેપ કરવો આવશ્યક છે, કારણ કે ગંભીર ન્યાયવિફળતા થઈ છે અને સિત્તેર વર્ષથી વધુ વયના અપીલકર્તાએ છેલ્લા ૧૪ વર્ષથી સોસાયટી અને સબ-રજિસ્ટ્રારના હાથે અનાવશ્યક પીડા ભોગવી છે, જેઓએ કાયદાની જોગવાઈઓનું ઉલ્લંઘન કરીને ભારતના સંવિધાનના અનુચ્છેદ ૩૦૦એ હેઠળ ઉલ્લેખિત મિલકત સંબંધિત અપીલકર્તાને બાંયધરાયેલ તેના મૂલ્યવાન બંધારણીય અધિકારથી વંચિત કર્યો છે. તેથી, આ અપીલમાં જેમ અરજ કરવામાં આવી છે તેવી રાહત મેળવવા અપીલકર્તા હકદાર છે.

૨૪. સામાવાળાઓ તરફથી રજૂ કરવામાં આવેલી આ દલીલ કે, અપીલકર્તા દ્વારા અગાઉ દાખલ કરાયેલ એસ.એલ.પી. નં. ૧૩૨૫૫ ઓફ ૨૦૧૨ આ અદાલતે પહેલેથી જ નામંજૂર કરી દીધી છે, જેમાં સામાવાળાઓની અરજીએ, એમ.પી. રાજ્ય સહકારી સમાજો અધિનિયમ, ૧૯૬૦ ની કલમ ૬૪ હેઠળ રિસીવર ની નિયુક્તિ સંબંધે, સંયુક્ત રજિસ્ટ્રારે પોતાની પુનર્વિચાર ન્યાયધિકારક્ષેત્ર વાપરીને તા. ૦૮.૧૧.૨૦૦૮ ના રોજ પારિત કરેલા આદેશની યોગ્યતાની આ અદાલતે

તપાસ કરી હતી, તે હાલની અપીલમાં માંગવામાં આવેલી રાહતો માટે કોઈ પ્રાસંગિકતા ધરાવતી નથી. હાલની અપીલમાં માંગવામાં આવેલી અરજ વિલુપ્તિ દસ્તાવેજના રદકરણ તથા ત્યારબાદ સોસાયટી દ્વારા સામાવાળા નં. ૫ ના પક્ષે કરાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગે છે, અને તે સામાવાળા નં. ૫ એ આગળ જઈને તે જ જમીનના પ્લોટ અંગે સામાવાળા નં. ૬ અને ૭ ના પક્ષે વધુ એક વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યો છે. તેથી, હાલની અપીલમાં કરવામાં આવેલી અરજ એસ.એલ.પી. નં. ૧૩૨૫૫ ઓફ ૨૦૧૨ માં કરવામાં આવેલી અરજથી સંપૂર્ણપણે ભિન્ન છે. આ અદાલત દ્વારા એસ.એલ.પી. નં. ૧૩૨૫૫ ઓફ ૨૦૧૨ માં તા. ૧૭.૦૭.૨૦13 એ પારિત કરાયેલા આદેશના પરિચ્છેદ ૪ માં વિલુપ્તિ દસ્તાવેજ અંગેની સ્થિતિ અત્યંત સ્પષ્ટ છે, જે આ પ્રમાણે છે:

> ૪. એવું જણાય છે કે ૪૦ વર્ષ વીતી ગયા પછી, પ્રથમ સામાવાળાએ અરજદારની અવસાન પામેલ માતાના પક્ષે કરવામાં આવેલ વેચાણ રદ કર્યું હોવાનો દાવો કર્યો. ૦૯/૦૮/૨૦૦૧ના રોજ, પ્રથમ સામાવાળા દ્વારા સબ–રજિસ્ટ્રાર, ભોપાલ સમક્ષ 'અધિકાર–સમાપ્તિ દસ્તાવેજ' તરીકે ઓળખાતો એક દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો — જે દસ્તાવેજની કાયદેસરતા અલગથી તપાસવાની આવશ્યકતા છે. તેમ છતાં, આ તબક્કે અમે આ અંગે કંઈ કહેવાનો પ્રસ્તાવ રાખતા નથી.

૨૫. જ્યાં સુધી ૦૬.૦૭.૨૦૦૪ના સમાધાનખતના દસ્તાવેજનો સંબંધ છે, ત્યાં સુધી જણાવેલ મિલ્કત અંગેના વિવાદનો અંત લાવવા માટે સામાવાળા નં. ૫ પાસેથી અપીલકર્તાએ કથિત રીતે સ્વૈચ્છિક રીતે પ્રાપ્ત કરેલી રૂપિયા

૬,૫૦,૦૦૦/- ની રકમ પણ રદબાતલ વ્યવહાર છે, કારણ કે તે જ વિવાદના સંદર્ભમાં સબ-રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ કાર્યવાહી ચાલુ હોવા દરમ્યાન કરવામાં આવ્યો હતો. જણાવેલ સમાધાનખત કાયદાની દૃષ્ટિએ આરંભથી જ રદબાતલ છે અને હાલની અપીલમાં અપીલકર્તાએ માગેલી રાહત તેને નકારવા માટે તે અપીલકર્તા વિરુદ્ધ વાપરી શકાતો નથી. જણાવેલ કારણ ઉપરાંત, સામાવાળા નં. ૫ના વકીલ દ્વારા અપીલકર્તાને બજાવાયેલી ૧૨.૦૭.૨૦૦૭ની નોટિસ દ્વારા ૦૬.૦૭.૨૦૦૪નો કરાર રદ કરવામાં આવ્યો છે અને તેણીએ રૂપિયા ૬,૫૦,૦૦૦/- ની પરતફેરનો દાવો કર્યો છે, જે તેને વ્યાજ સહિત પરત અપાવવાના છે, અને એવું ન કરવામાં આવે તો તે વ્યાજ સહિત રૂપિયા ૬,૫૦,૦૦૦/- ની ચૂકવણી માટે દાવા અંગેનો દાવો દાખલ કરશે. જણાવેલ નોટિસ કાર્યવાહી સાથે અનુબંધ 'પી-૬' તરીકે રજૂ કરાયેલ છે. જણાવેલ નોટિસની સંબંધિત કલમ ૪ નીચે ઉતારવામાં આવે છે, જે આ મુજબ વાંચે છે:-

"૪. તમારાથી રકમ પ્રાપ્ત થયા પછી, તમારાથી નિરર્થક વિવાદો ઉભા કરવામાં આવી રહ્યા છે. અનાવશ્યક વિવાદો ઉભા કરીને તમે તા. ૦૬/૦૭/૨૦૦૪ના સમાધાનનો ભંગ કર્યો છે. તેથી, મારો અસીલ મજબૂર બનીને (તમને ચૂકવવામાં આવેલી રકમની માંગ કરે છે). તેથી, તમે મારા અસીલને રૂ. ૬,૫૦,૦૦૦/- (રૂપિયા છ લાખ પચાસ હજાર) ની રકમ પરત આપવા અને ચૂકવવા માટે જવાબદાર છો.

આથી, આ નોટિસ દ્વારા તમને જાણ કરવામાં આવે છે કે રૂ. ૬,૫૦,૦૦૦/- (રૂપિયા છ લાખ પચાસ હજાર) ની રકમ તથા તેની

ઉપર પ્રાપ્તીની તારીખથી ચુકવણીની તારીખ સુધી બેંકના દરે વ્યાજ આ નોટિસ પ્રાપ્ત થયાના ૩૦ દિવસની અંદર મારા અસીલને પરત ચૂકવો અને તેની લેખિત પહોંચ મેળવી લો; અન્યથા જણાવેલ અવધિ પૂર્ણ થયા બાદ મારા અસીલને તમારા વિરુદ્ધ કાયદા મુજબ અદાલતમાં કાર્યવાહી કરવાનો હકદાર ગણવામાં આવશે.

ઉપરોક્ત માંગણી નોટિસને ધ્યાનમાં લેતા, કારણ કે કરાર રદ કરવામાં આવ્યો છે, તેથી તે અમલમાં રહ્યો નથી અને વડી અદાલતે તેના પર આધાર રાખીને હકીકત અને કાયદા બંનેમાં ભૂલ કરી છે અને અપીલકર્તાને રાહત આપવાનો અન્યાયપૂર્વક ઇનકાર કર્યો છે, જોકે અપીલકર્તાએ તેની સમક્ષ ચાલતી કાર્યવાહી દરમિયાન આ બાબત વડી અદાલતના ધ્યાન પર મૂકી હતી. ઉપર જણાવેલ કારણોસર, અપીલકર્તાએ જે પ્રમાણે અરજ કરી છે તે મુજબ મને તેની તરફેણમાં રાહતો આપવી પડે છે અને દિનાંક ૦૯/૦૮/૨૦૦૧ ના અધિકાર–વિનાશ દસ્તાવેજને, તથા અનુસંગિક વેચાણ દસ્તાવેજોને, જે સામાવાળા નં. ૫ ના પક્ષે નોંધાયા હતા અને જેણે બાદમાં કાયદાની સત્તા વિના સામાવાળા નં. ૬ અને ૭ ના પક્ષે મિલ્કત વેચી હતી, રદ કરવાના થાય છે. વિશિષ્ટ રાહત અધિનિયમ, ૧૯૬૩ ની કલમ ૩૧ હેઠળ, સક્ષમ દીવાની અદાલત દ્વારા વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરી શકાય છે, જો તેને મર્યાદા અધિનિયમ, ૧૯૬૩ ના અનુચ્છેદ ૫૯ હેઠળ નિર્ધારિત મર્યાદાકાળમાં પડકારવામાં આવે. હાલના પ્રકરણમાં હકીકતો અવિવાદિત છે અને સામાવાળા સોસાયટીએ ૩૯ વર્ષના વિલંબ પછી અપીલકર્તાની માતાના પક્ષે નોંધાયેલા પૂર્ણ અને નિરપેક્ષ

વેચાણ દસ્તાવેજને ભૂલથી અને ગેરકાયદેસર રીતે રદ કર્યો છે, તેથી અપીલકર્તાએ વિવાદિત મિલ્કત પર માન્ય અને નિરપેક્ષ હક્ક મેળવ્યો છે અને તે સામાવાળા સોસાયટી તથા સબ-રજિસ્ટ્રાર દ્વારા રદ કરવામાં આવી શક્યો ન હોત, કારણ કે કાયદાની દૃષ્ટિએ તે મૂળથી જ શૂન્ય છે. તેથી, વડી અદાલતે જવાબદારીપૂર્વક પોતાની અસાધારણ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવો જોઈએ હતો અને એમ.પી. સહકારી સોસાયટીઓ અધિનિયમ તથા નિયમો, ૧૯૬૨ અને સોસાયટીના ઉપનિયમોની સંબંધિત જોગવાઈઓના સંદર્ભમાં વેચાણ દસ્તાવેજોના દસ્તાવેજોની તપાસ કરવી જોઈએ હતી. અપીલકર્તાની માતાના પક્ષે વર્ષ ૧૯૬૨ માં કરવામાં આવેલા વેચાણ દસ્તાવેજનું અધિકાર-વિનાશ દસ્તાવેજ દ્વારા રદકરણ સબ-રજિસ્ટ્રાર દ્વારા નોંધાઈ શક્યું ન હોત, કારણ કે તે માટે તે સત્તાધિકૃત નથી. તેથી, આવા દસ્તાવેજનું નોંધણીકરણ કરવા માટે સક્ષમ અધિકારક્ષેત્રના અભાવે, વડી અદાલતે પોતાના અસાધારણ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરીને અધિકાર-વિનાશ દસ્તાવેજ અને અનુસંગિક વેચાણ દસ્તાવેજોના વ્યવહારોને રદબાતલ કરવા જોઈએ હતું, જે તેણે કર્યું નથી. આ અદાલતના સી.એ.જી. વિ. કે.એસ. જગન્નાથન ૧૭ ના કેસના નિર્ણય પર આધાર મૂકવામાં આવ્યો છે, જેમાં આ પ્રમાણે ઠરાવવામાં આવ્યું છે:

> "૧૯. ભલે દ્વિ-ન્યાયમુર્તિશ્રી પીઠે તે દ્વારા આપવામાં આવેલી દિશાઓ આપતો પરમાદેશનો રિટ જારી કર્યો હોત, તો પણ જો કેસની પરિસ્થિતિઓ એવી દિશાઓને ન્યાયસંગત ઠરાવતી હોત, તો વડી અદાલતને કાયદેસર રીતે તેમ કરવા અધિકાર હોત, કારણ કે ઇંગ્લેન્ડની

અદાલતો પણ આવી દિશાઓ આપતો પરમાદેશનો રિટ જારી કરી શકતી હતી. લગભગ એકસો ત્રીસ વર્ષ પહેલાં, મેયર ઑફ રોચેસ્ટર વિ. રેજિના મામલામાં માર્ટિન, બી.એ જણાવ્યું હતું:

પરંતુ, જો આ વિષય પર કોઈ સત્તાધિક નિર્દેશ ન હોત, તો પણ અમે સિદ્ધાંતના આધારે ક્વીન્સ બેન્ચની અદાલતના ચુકાદાને સમર્થન આપવા તૈયાર હોત. તે અદાલતને, મેન્ડેમસના રાજાધિકારી રિટ દ્વારા, એવા તમામ દોષો સુધારવાની સત્તા છે કે જેઓ પ્રજાજનની પીડા અથવા અન્ય દુર્વહીવટ તરફ દોરી જાય છે, અને જ્યારે કાયદાએ કોઈ નિશ્ચિત ઉપાય પ્રદાન કર્યો ન હોય, તથા ન્યાય અને સુશાસન એવી માંગ કરતા હોય કે સામાન્ય કાયદાના અમલીકરણ અથવા કોઈ વિધાનની જોગવાઈઓના અમલ માટે એવો ઉપાય હોવો જોઈએ, ત્યારે તેનો ઉપયોગ કરવો જોઈએ:

કોમિન્સ ડાયજેસ્ટ, મેન્ડેમસ (એ).... ભૂલ અને દુર્વ્યવસ્થાપન માટેના આ મહાન બંધારણીય ઉપચારને લાગુ ન કરવાની કારણો શોધવામાં ચતુર બનવાને બદલે, અમને એવું લાગે છે કે કોઈપણ વાજબી અર્થઘટન દ્વારા જે જે કેસોમાં તેને લાગુ કરી શકાય, તે દરેક કેસમાં તેને લાગુ કરવામાં સતર્ક રહેવું અમારી ફરજ છે."

ઉપરોક્ત કેસમાં ઉચ્ચારવામાં આવેલ સિદ્ધાંતને <u>કિંગ વિ. રિવાઈઝિંગ બેરિસ્ટર ફોર ધ બરો ઓફ હેનલી કેસમાં મંજૂરી આપવામાં આવી હતી અને તેનું અનુસરણ કરવામાં આવ્યું હતું. હોખટીફ ગેમન કેસમાં આ અદાલતે સૂચવ્યું હતું કે સરકારના આદેશો અથવા સરકારના એવા અધિકારીના આદેશો સંબંધે, જેને કોઈ વિધાન</u>

હેઠળ કોઈ સત્તા સોંપવામાં આવી હોય, અને જે સત્તા દેખીતી રીતે તેમને સંપૂર્ણ વિવેકાધીન સત્તા પ્રદાન કરતી હોય, તેવા મામલાઓમાં અદાલતોની સત્તાઓ માત્ર એવા કિસ્સાઓ સુધી મર્યાદિત નથી જ્યાં આવી સત્તાનો ઉપયોગ અથવા તેનો ઉપયોગ કરવાને ઇનકાર અસંગત વિચારણાઓના આધારે, અથવા ભૂલભર્યા આધાર પર, અથવા દુર્ભાવનાપૂર્વક કરવામાં આવ્યો હોય; અને એવા કિસ્સામાં કોઈ પક્ષકારને વડી અદાલતમાં મૅન્ડેમસના રિટ માટે અરજી કરવાનો હક રહે છે. પેડફિલ્ડ વિ. મિનિસ્ટર ઓફ એગ્રીકલ્ચર, ફિશરીઝ એન્ડ ફૂડ કેસમાં હાઉસ ઓફ લોર્ડ્સે ઠરાવ્યું હતું કે જ્યાં પાર્લામેન્ટે મિનિસ્ટર ઓફ એગ્રીકલ્ચર, ફિશરીઝ એન્ડ ફૂડને તપાસ સમિતિ નીમવાની વિવેકસત્તા એ હેતુસર આપી હતી કે તેનો ઉપયોગ એગ્રીકલ્ચરલ માર્કેટિંગ એક્ટ, ૧૯૫૮ ની નીતિ અને હેતુઓને પ્રોત્સાહન આપવા માટે થઈ શકે, અને તે નીતિ તથા હેતુઓનું નિર્ધારણ અધિનિયમના અર્થઘટન દ્વારા થવાનું હતું, જે અદાલત માટે કાનૂની પ્રશ્ન હતો; અને યદ્યપિ એવી કારણો હોઈ શકે જે મંત્રીને કોઈ ફરિયાદને તપાસ સમિતિને મોકલવાનો ઇનકાર કરવા માટે ન્યાયસંગત ઠરાવે, તેમ છતાં મંત્રીની વિવેકસત્તા અમર્યાદિત નહોતી, અને જો એવું દેખાતું હોય કે તપાસ સમિતિ નીમવાનો તેમનો ઇનકાર અધિનિયમની નીતિને નિષ્ફળ બનાવે છે, તો અદાલતને મૅન્ડેમસના આદેશ દ્વારા હસ્તક્ષેપ કરવાનો અધિકાર હતો. હેલ્સબરીઝ લૉઝ ઓફ ઇંગ્લેન્ડ, ૪મી આવૃત્તિ, ખંડ ૧, અનુચ્છેદ ૮૯ માં એવું જણાવવામાં આવ્યું છે કે મૅન્ડેમસના આદેશનો હેતુ

તે ન્યાયની ખામીઓનું નિવારણ કરવા માટે છે; અને તે અનુરૂપ, ન્યાય

થઈ શકે તે હેતુથી, એવા તમામ કિસ્સાઓમાં તે જારી થશે જ્યાં કોઈ નિશ્ચિત કાનૂની હક હોય અને તે હકનો અમલ કરાવવા માટે કોઈ નિશ્ચિત કાનૂની ઉપાય ન હોય; અને તે એવા કિસ્સાઓમાં પણ જારી થઈ શકે છે જ્યાં, ભલે વૈકલ્પિક કાનૂની ઉપાય ઉપલબ્ધ હોય, તથાપિ તે નિવારણનો માર્ગ ઓછો સુવિધાજનક, ઓછો હિતકારક અને ઓછો અસરકારક હોય.

૨૦. આમ, તેમાં કોઈ શંકા રહેતી નથી કે ભારતની વડી અદાલતો, જે અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ તેમની અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરે છે, તેઓને મૅન્ડેમસનો રિટ અથવા મૅન્ડેમસ સ્વરૂપનો રિટ જારી કરવાની અથવા જ્યાં સરકાર અથવા જાહેર સત્તાધિકારીએ કાયદા કે નિયમ અથવા સરકારના નીતિ–નિર્ણય દ્વારા તેને પ્રદાન કરાયેલ વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ કરવામાં નિષ્ફળતા દર્શાવી હોય અથવા તેનો ખોટી રીતે ઉપયોગ કર્યો હોય અથવા એવો વિવેકાધિકાર દુર્ભાવનાપૂર્વક અથવા અસંગત વિચારણાઓના આધારે અથવા સંબંધિત વિચારણાઓ અને દસ્તાવેજી સામગ્રીને અવગણીને અથવા એવી રીતે ઉપયોગ કર્યો હોય કે જેના પરિણામે એવો વિવેકાધિકાર પ્રદાન કરવાનો હેતુ અથવા જે નીતિના અમલીકરણ માટે એવો વિવેકાધિકાર પ્રદાન કરવામાં આવ્યો હોય તે નિષ્ફળ બને, એવા સંજોગોમાં આદેશો આપવા તથા આવશ્યક દિશાનિર્દેશો આપવાની સત્તા છે. આવા તમામ કેસોમાં અને અન્ય કોઈ યોગ્ય તથા સુસંગત કેસમાં, વડી અદાલત અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળની પોતાની અધિકારક્ષેત્રના ઉપયોગમાં મૅન્ડેમસનો રિટ અથવા મૅન્ડેમસ સ્વરૂપનો રિટ જારી કરી શકે છે અથવા સરકાર અથવા જાહેર

સત્તાધિકારીને પ્રદાન કરાયેલ વિવેકાધિકારનો યોગ્ય અને કાયદેસર રીતે અમલ કરાવવા માટે આદેશો આપી શકે છે તથા દિશાનિર્દેશો આપી શકે છે, અને યોગ્ય કેસમાં, સંબંધિત પક્ષકારોને થતી અનીયાયતાને અટકાવવા માટે, અદાલત પોતે એવો આદેશ પણ કરી શકે છે અથવા એવા દિશાનિર્દેશો આપી શકે છે, જે સરકાર અથવા જાહેર સત્તાધિકારીએ તેના વિવેકાધિકારનો યોગ્ય અને કાયદેસર રીતે ઉપયોગ કર્યો હોત તો કર્યા હોત."

(ભારમૂક નોંધ મુકી)

૨૬. વધુમાં, આ અદાલતના **આંદી મુક્તા સદગુરુ શ્રી મુક્તાજી વંદાસ સ્વામી સુવર્ણ જયંતિ મહોત્સવ સ્મારક ટ્રસ્ટ વિ. વી.આર. રુદાની** ના મામલામાં આપવામાં આવેલા નિર્ણય પર પણ આધાર મૂકવામાં આવ્યો છે, જેમાં આ મુજબ ઠરાવવામાં આવ્યું છે:

> "૨૦. કલમ ૨૨૬ માં વપરાયેલ "પ્રાધિકરણ" શબ્દને, તેના સંદર્ભમાં, કલમ ૧૨ માં આવેલા શબ્દથી ભિન્ન રીતે ઉદાર અર્થ આપવામાં આવવો જોઈએ. કલમ ૧૨ માત્ર કલમ ૩૨ હેઠળના મૂળભૂત અધિકારોના અમલીકરણના હેતુ માટે જ સંબંધિત છે. કલમ ૨૨૬ વડી અદાલતોને મૂળભૂત અધિકારો તેમજ અમૂલભૂત અધિકારોના અમલીકરણ માટે રિટો જારી કરવાની સત્તા પ્રદાન કરે છે. તેથી, કલમ ૨૨૬ માં વપરાયેલા "કોઈપણ વ્યક્તિ અથવા પ્રાધિકરણ" શબ્દોને માત્ર કાયદેસર પ્રાધિકરણો અને રાજ્યના સાધનો સુધી મર્યાદિત રાખવાના નથી. તે જાહેર ફરજ બજાવતી કોઈપણ અન્ય વ્યક્તિ અથવા સંસ્થાને આવરી લઈ શકે છે.

સંબંધિત સંસ્થાનું સ્વરૂપ ખાસ મહત્વનું નથી. મહત્વનું એ છે કે સંસ્થા પર લાદવામાં આવેલી ફરજનું સ્વરૂપ શું છે. અસરગ્રસ્ત પક્ષ પ્રત્યે વ્યક્તિ અથવા પ્રાધિકરણ પર આવેલી સકારાત્મક બાધ્યતાના પ્રકાશમાં આ ફરજનું નિર્ધારણ થવું જોઈએ. ફરજ કયા સાધનોથી લાદવામાં આવી છે તે મહત્વનું નથી; જો સકારાત્મક બાધ્યતા અસ્તિત્વમાં હોય, તો પરમાદેશ નકારવામાં આવી શકતો નથી.

૨૧. પ્રાગા ટૂલ્સ કોર્પ્ન. વિ. સી.એ. ઇમાન્યુઅલ માં આ અદાલતે જણાવ્યું હતું કે, મેન્ડેમસનો રિટ કોઈ વ્યક્તિ અથવા સંસ્થા વિરુદ્ધ પણ જારી થઈ શકે છે જેથી તેઓ પર વિધિઓ દ્વારા મૂકવામાં આવેલી ફરજોનું પાલન કરાવવામાં આવે, ભલે તેઓ જાહેર અધિકારીઓ કે વૈધાનિક સંસ્થા ન હોય. એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું:

તથાપિ, જે વ્યક્તિ અથવા સત્તાધિકારી ઉપર કાનૂની ફરજ લાદવામાં આવી હોય તે જાહેર અધિકારી અથવા સત્તાવાર સંસ્થા જ હોવી આવશ્યક નથી. ઉદાહરણ તરીકે, સમાજના કોઈ અધિકારી વિરુદ્ધ પરમાદેશનો રિટ જારી થઈ શકે છે જેથી તે તે અધિનિયમની શરતોનું પાલન કરે જેના હેઠળ અથવા જેના દ્વારા સમાજની રચના કરવામાં આવી હોય અથવા તેનું શાસન થતું હોય, તેમજ એવી કંપનીઓ અથવા નિગમો વિરુદ્ધ પણ, જેથી તેઓ પોતાના ઉપક્રમોને અધિકૃત કરતા અધિનિયમો દ્વારા તેમની ઉપર મૂકવામાં આવેલી ફરજો બજાવે. જાહેર જવાબદારીઓનું નિર્વહ કરવા માટે અધિનિયમ દ્વારા રચાયેલ કંપની વિરુદ્ધ પણ પરમાદેશનો રિટ જારી

થઈ શકે.

૨૨. અહીં ફરી એકવાર અમે દર્શાવી શકીએ છીએ કે જે ફરજનો અમલ કરાવવાનો હોય તે અધિનિયમ દ્વારા લાદવામાં આવી નથી, એ આધાર પર પરમાદેશ આપવાનો ઈનકાર કરી શકાય નહિ. આ કાયદાના વિકાસ અંગે ટિપ્પણી કરતાં પ્રોફેસર ડી સ્મિથ કહે છે: "પરમાદેશ દ્વારા અમલયોગ્ય બનવા માટે જાહેર ફરજ અનિવાર્ય રીતે અધિનિયમ દ્વારા લાદવામાં આવેલી હોવી જ જોઈએ એવું નથી. તે ફરજ ચાર્ટર, સામાન્ય કાયદો, પ્રથા કે અત્રે સુધી કે કરાર દ્વારા લાદવામાં આવેલી હોય તો પણ પૂરતું થઈ શકે છે."૭ અમે આ દૃષ્ટિકોણ સાથે સહમત છીએ. લોકોના હકોને અસર કરતી સંસ્થાઓના ઝડપી વિસ્તરતા જટિલ જાળ ઉપરનું ન્યાયિક નિયંત્રણ જળરોધક ખાંચાઓમાં મૂકી દેવામાં આવવું જોઈએ નહીં. બદલાતી પરિસ્થિતિઓની આવશ્યકતાઓ પૂરી કરવા માટે તે લવચીક રહેવું જોઈએ. પરમાદેશ અત્યંત વ્યાપક ઉપાય છે, જે "અન્યાય જ્યાં ક્યાંય જોવા મળે ત્યાં સુધી પહોંચવા માટે" સહેલાઈથી ઉપલબ્ધ હોવો જ જોઈએ. અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ તે રાહત મંજૂર કરવામાં ટેકનિકલ વાંધાઓ આડે આવવા જોઈએ નહીં. તેથી, રિટ અરજીની જાળવણીયોગ્યતા અંગે અપીલકર્તાઓ તરફથી રજૂ કરવામાં આવેલ દલીલ અમે નામંજૂર કરીએ છીએ."

૨૭. વધુમાં, આ અદાલતે **હરિ વિષ્ણુ કામથ વિ. અહમદ ઈશાક** ના કેસમાં ૭

ન્યાયાધીશોની ખંડપીઠના નિર્ણયમાં પ્રમાણપત્ર લેખ અંગે નીચેના સિદ્ધાંતો નિર્ધારિત કર્યા છે:

"..(૧) અધિકારક્ષેત્રની ભૂલો સુધારવા માટે સર્ટિયોરારી જારી કરવામાં આવશે, જેમ કે જ્યારે કોઈ નીચલી અદાલત અથવા ટ્રિબ્યુનલ અધિકારક્ષેત્ર વિના અથવા તેના અતિરેકમાં કાર્ય કરે, અથવા તેનો ઉપયોગ કરવામાં નિષ્ફળ જાય.

(૨) જ્યારે અદાલત અથવા અધિકરણ તેની નિર્વિવાદ ન્યાયધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરતી વખતે ગેરકાયદેસર રીતે કાર્ય કરે છે ત્યારે પણ સર્ટિયોરારી જારી કરવામાં આવશે; જેમ કે, જ્યારે તે પક્ષકારોને સાંભળવાની તક આપ્યા વિના નિર્ણય કરે, અથવા કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતોનું ઉલ્લંઘન કરે.

(૩) પ્રમાણપત્રી લેખ જારી કરતી અદાલત અપિલીય નહીં પરંતુ પર્યવેક્ષી અધિકારક્ષેત્રના પ્રયોગમાં કાર્ય કરે છે. તેનું એક પરિણામ એ છે કે નીચલી અદાલત અથવા અધિકરણ દ્વારા કરવામાં આવેલા તથ્યના નિષ્કર્ષોની અદાલત સમીક્ષા કરશે નહીં, ભલે તે ભુલભર્યા હોય.

(૪) નિર્ણય અથવા નિર્ધારણમાં સ્વયં થયેલી ભૂલ પણ "સર્ટિયોરારી" ના રિટ દ્વારા ઉપચારપાત્ર થઈ શકે છે, જો તે કાર્યવાહી ના મુખપૃષ્ઠ પર જ સ્પષ્ટ દેખાતી પ્રગટ ભૂલ હોય; ઉદાહરણ તરીકે, જ્યારે તે કાયદાની જોગવાઈઓ અંગેની સ્પષ્ટ અજ્ઞાનતા અથવા અવગણના પર આધારિત હોય. અન્ય શબ્દોમાં કહીએ તો, તે એવી પ્રત્યક્ષ ભૂલ છે જેને

"સર્ટિયોરારી" દ્વારા સુધારી શકાય, પરંતુ માત્ર ખોટો નિર્ણય એવો નથી. નોંધપોથીના મુખપૃષ્ઠ પર પ્રગટ થતી ભૂલ શું ગણાય તેની ચોક્કસ અથવા સંપૂર્ણ વ્યાખ્યા આપી શકાય તેમ નથી, કારણ કે તેના સ્વભાવમાં જ અનિશ્ચિતતાનો એક તત્વ અંતર્નિહિત છે, અને તેથી તે દરેક કેસના તથ્યોના આધારે ન્યાયિક રીતે નક્કી કરવામાં આવવું જોઈએ."

૨૮. આ રીતે, વડી અદાલતે પોતાની વિવેકાધીન સત્તાનો ઉપયોગ કરવામાં નિષ્ફળ ગઈ છે, જેના પરિણામે ન્યાયનો ગંભીર ભંગ થયો છે અને તેથી ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૩૦૦એ હેઠળ અપીલકર્તાને બાંહેધરી આપવામાં આવેલ મૂલ્યવાન બંધારણીય અધિકારથી તેને વંચિત કરવામાં આવ્યો છે. તેથી, હું વડી અદાલતના માનનીય એકલ ન્યાયમુર્તિશ્રીના ઉક્ત આદેશને રદ કરું છું અને પડકારાયેલ દસ્તાવેજો, એટલે કે તા. ૦૯/૦૮/૨૦૦૧નું અધિકાર સમાપ્તિ દસ્તાવેજ અને અનુગામી વેચાણખત તા. ૨૧/૦૪/૨૦૦૪ અને ૧૧/૦૭/૨૦૦૬ને રદ કરું છું, તથા વધુમાં સામાવાળા નં. ૬ અને ૭ને ઉક્ત મિલકત ખાલી કરીને તેનો કબજો અપીલકર્તાને સોંપવા નિર્દેશ કરું છું. સામાવાળાઓને વધુમાં એવો પણ નિર્દેશ કરવામાં આવે છે કે, છેલ્લા ૧૪ વર્ષથી સોસાયટી દ્વારા અપીલકર્તાની અવસાન પામેલ માતાના હિતમાં કરવામાં આવેલ પ્રશ્નાધીન મિલકત સંબંધિત વેચાણખતને રદ કરવાની મનસ્વી અને એકપક્ષીય કાર્યવાહી લીધાના કારણે અપીલકર્તા પોતાની મિલકતનો ભોગવટો કરવાનો અધિકાર ગુમાવી બેઠો હતો, તેથી તેને થયેલ પીડા અને તેની સામે થયેલ

અન્યાય બદલ રૂપિયા ૧૦ લાખનું વળતર અપીલકર્તાને ચુકવે.

૨૯. ઉપરોક્ત શરતો મુજબ અપીલ મંજૂર કરવામાં આવે છે.

આદેશ

અમારી વચ્ચે મતભેદ હોવાને કારણે, રજિસ્ટ્રીને આદેશ આપવામાં આવે છે કે તે આ મામલો માનનીય ભારતના મુખ્ય ન્યાયમુર્તિશ્રી સમક્ષ રજૂ કરે, જેથી મામલાની સુનાવણી માટે યોગ્ય પીઠની રચના કરી શકાય.

બિભૂતિ ભૂષણ બોઝ

યોગ્ય ખંડપીઠની રચના કરવા માટે બાબત/કેસ માનનીય મુખ્ય ન્યાયમૂર્તિશ્રી સમક્ષ રજૂ કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો.

The translation of this judgment has been provided by M/s. Hyperlink E-Solutions Pvt. Ltd.

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઇ 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.