

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/ her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====

સોની લાલજી જેઠા અને અન્યો.

વિરુદ્ધ

સોની કાલીદાસ દેવચંદ અને અન્યો.

૧૪ ઓક્ટોબર, ૧૯૬૬

[માનનીય મુખ્ય ન્યાયમુર્તિ શ્રી કે. સુબ્બા રાવ,

માનનીય ન્યાયમુર્તિ શ્રી આર. એસ. બચાવત

અને

માનનીય ન્યાયમુર્તિ શ્રી જે. એમ. શેલત]

પ્રતિકૂળ કબજો-ગીરવે મૂકેલી મિલકતો વેચવાનો કરાર-કબજામાં ગીરવે મૂકનારને અનુગામી વેચાણ-ગીરવે મૂકનારનો કબજો, જો પ્રતિકૂળ હોય તો-

ટ્રસ્ટ અધિનિયમ (૧૮૮૨ નો ૨), કલમ ૯૧-મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ (૧૮૮૨ નો ૪), કલમ ૪૦, પેરા ૨.

એક સંયુક્ત હિન્દુ પરિવારના કર્તાએ ૧૯૦૭માં અમુક પારિવારિક મિલકતોના સંબંધમાં કબજો સાથે ગીરો કરાર કર્યો હતો. કર્તાના મૃત્યુ પછી, સહ-ભાગીદારો, ૧૯૩૦ માં વેચાણની સમજૂતી દ્વારા, ગીરોને આધિન, પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨ ને મિલકતો વેચવા માટે સંમત થયા. બાદમાં, સહભાગીઓએ નોંધાયેલા વેચાણ કરાર દ્વારા મૂળ ગીરવે રાખનારના પુત્રો એલ અને કે ને મિલકતો વેચી દીધી હતી. પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨ એ અગાઉના કરારની ચોક્કસ કામગીરી માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો. દાવો નક્કી કરવામાં આવ્યો હતો. કોર્ટ પાસેથી મેળવેલા વેચાણ દસ્તાવેજમાં, હુકમનામા અનુસાર, કે ને મોકલનાર પક્ષકારોમાંનો એક પક્ષબનાવવામાં આવ્યો ન હતો, પરંતુ તેને પ્રમાણિત સાક્ષી બનાવવામાં આવ્યો હતો. ૧૯૪૭માં, પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨ એ એલ. અને કે. ની સામે વળતર અને કબજો મેળવવામાં દાવો દાખલ કર્યો હતો, જેમાં દલીલ કરવામાં આવી હતી કે, અન્ય બાબતોની સાથે સાથે, તે અને કે સંપૂર્ણ માલિકો બની ગયા હતા અને ગીરો આપનારાઓ અને તેમના દ્વારા દાવો કરનારાઓ દ્વારા વિમોચનનો અધિકાર સમાપ્ત થઈ ગયો હતો; કે તેમનો કબજો, પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨ ની જાણકારી મુજબ, તેમની વિરુદ્ધ પ્રતિકૂળ હતો અને તેથી દાવો મર્યાદા દ્વારા પ્રતિબંધિત હતો; અને ચોક્કસ કામગીરી માટેનો હુકમનામું કે અને એલના

કબજાના પ્રતિકૂળ સ્વભાવને અસર કરી શકતો નથી કારણ કે ,કે તે પહોંચાડનાર પક્ષોમાંનો એક ન હતો, પરંતુ માત્ર એક સાક્ષીપ્રમાણપત્ર હતું. એલ દ્વારા કરવામાં આવેલી અપીલમાં, આ અદાલત ,

ઠેરવ્યુ કે:અગાઉના વેચાણ કરાર અસ્તિત્વમાં હોવા છતાં, નોટિસ સાથે પણ અનુગામી ખરીદનાર વેચાણ માટેરદબાતલ નથી, પરંતુ પક્ષ અગાઉના કરાર હેઠળ ખરીદી કરવા માટે સંમત થાય છે અને ટ્રસ્ટ અધિનિયમની કલમ ૯૧ અને મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૪૦ ના ફકરા ૨ માંથી ઉદ્ભવતા જવાબદારી સિવાય, મિલકતનો હક વિકેતા પાસેથી અનુગામી હસ્તાંતરણકર્તાને પસાર થશે.[૮૭૯ જી-એચ]

કે અને એલ ની તરફેણમાં વેચાણ તેમના અગાઉના કરારને કારણે પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨ ના કહેવા પર ન તો રદબાતલ હતું પરંતુ રદબાતલ હતું અને જો કે ગીરો આપનારાઓ અને કે અને એલ વચ્ચે વેચાણ માન્ય અને બંધનકર્તા હતું, તે ચોક્કસ પ્રદર્શનના અધિકારને આધિન હતું જે પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨ એ હસ્તગત કર્યું હતું અને કે અને એલ વિશ્વાસપાત્ર સ્થિતિમાં હોવાથી, તેમનો કબજો પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨ સામે પ્રતિકૂળ ન હતો.તેથી કાયદાકીય સમયગાળો ખરાબ સમાપ્ત થયો હોવા છતાં રીડેમ્પશન -વિમોચનમાટેનો દાવો પ્રતિબંધિત કરવામાં આવ્યો ન હતો.[૮૮૦ ઈ-એફ]

વધુમાં, પ્રમાણિત સાક્ષી હોવાને કારણે, કે, પોતાના માટે અને એલ વતી, બંનેને સંપૂર્ણ રીતે જાણ કરવામાં આવી હતી કે મિલકતનો હક દર્શાવતો વેચાણ દસ્તાવેજ પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨ ની તરફેણમાં પસાર કરવામાં આવી રહ્યો છે અને તેમાં એકમાત્ર અધિકાર ગીરો રકમ મેળવવાનો છે અને તેનાથી વધુ નહીં.
[૮૮૧ બી-સી]

લાલા દુર્ગા પ્રસાદ વિરુદ્ધ લાલા દીપ ચંદ, [૧૯૫૪] એસ. સી. આર. ૩૬૦, પર આધાર રાખ્યો હતો.

ગકુર વિરુદ્ધ ભુકાજિર ગોવિંદ, આઈ. એલ. આર. ૨૬ બોમ. ૧૫૯, સતીરાજુ વિ. વેન્કેના એ. આઈ. આર. ૧૯૩૫ મેડ. ૩૩૩ અને અપ્પા રાવ વિ. કીરાના, એ. આઈ. આર. ૧૯૫૩ મેડ. ૪૦૯, મંજૂર.

સિવિલ અપીલેટ જ્યુરિસડીક્શન:

સિવિલ અપીલ નંબર ૭૨૭/૧૯૬૪.

સિવિલ અપીલ નંબર ૨/૧૯૫૬ માં બોમ્બે હાઈકોર્ટના ૯ ડિસેમ્બર, ૧૯૫૭ ના ચુકાદા અને હુકમનામાથી વિશેષ પરવાનગી દ્વારા અપીલ.

અપીલકર્તાઓ તરફે સરજૂ પ્રસાદ અને ડી. એન. મુખર્જી.જે. એ. બક્ષી, એ. રહેમાન અને કે. એલ. હાથી, સામાવાળાઓ નંબર ૧ અને ૨ તરફે.

અદાલતનો ચુકાદો ન્યાયમુર્તિ શ્રી શેલત દ્વારા આપવામાં આવ્યો. સોની વિરજી સુંદરજીએ પોતાના માટે અને હિન્દુ સંયુક્ત પરિવાર વતી આપ્યો હતો, જેમાં તેઓ કર્તા હતા અને જેઠા રૂપચંદની તરફેણમાં જામનગરની બે દુકાનોના સંબંધમાં ૧૧ ડિસેમ્બર, ૧૯૦૭ના રોજ ગીરો કરાર કર્યો હતો, જેથી રૂ. ૮૦૦/. આ પરિવારને આપવામાં આવ્યા હતા.આ ગીરો કબજો સાથે નો હતો અને ૮ વર્ષમાં તેને પરત કરી શકાય તેમ હતું.૨૫ ઓગસ્ટ, ૧૯૩૦ના રોજ વિરજીના સહ-ભાગીદારો, કે જેઓ તે સમય દરમિયાન મૃત્યુ પામ્યા હતા, કે જેઓવેચાણની સમજૂતી દ્વારા વેચવા માટે સંમત થયા હતા અને પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨ આ બે દુકાનોને કેટલીક અન્ય મિલકતો સાથે રૂ. ૩, ૨૦૦/., અલબત્ત કહેવાતા ગીરોને આધિન છે.વેચાણની આ સમજૂતી હોવા છતાં, ૧૦ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૩૦ના રોજ નોંધાયેલા વેચાણ કરાર દ્વારા વિરજીના સહ-ભાગીદારોએ આ દુકાનો અને આ મિલકતો જેઠા રૂપચંદના પુત્રો લાલજી જેઠા અને કાંજી જેઠાને રૂ. ૩, ૪૦૦/..ઉપરોક્ત લાલજી અને કાંજી બંને મૃત્યુ પામ્યા હતા અને અપીલકર્તાઓ અને પ્રતિવાદીઓ ૩ (૧) થી ૩ (૯) અનુક્રમે ઉપરોક્ત લાલજી અને કાંજીના વારસદારો અને કાનૂની પ્રતિનિધિઓ છે.

ઓક્ટોબરમાં.૧, ૧૯૩૦, પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨ એ ૨૫ ઓગસ્ટ, ૧૯૩૦ ના રોજ ઉપરોક્ત કરારની ચોક્કસ કામગીરી માટે સમવત વર્ષ ૧૯૮૭ (૧૯૩૧ એ. ડી.) ના દાવો નંબર ૨૬૩ તરીકે દાવો દાખલ કર્યો હતો, જેમાં કથિત ગીરવે રાખનારાઓ અને આરોપી કાંજી, જેમાં પ્રતિવાદી નંબર ૫ છે.જોકે, લાલજીને પક્ષકાર પ્રતિવાદી ને તરીકે જોડવામાં આવ્યા ન હતા.પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨ એ દાવામાંતહેમત મૂક્યો હતો કે કાંજી ઉપરોક્ત દુકાનો ખરીદવા માટે ઉત્સુક હોવાથી, તેમણે ઉપરોક્ત ગીરો આપનારાઓ સાથે સાંઠગાંઠ કરીને અને દુર્ભાવનાપૂર્ણ ઈરાદા સાથે, તેમના દ્વારા સંમત થયેલી રકમ કરતાં વધુ રકમ માટે ઉપરોક્ત મિલકતો ખરીદવાની માંગ કરી હતી અને ગીરો આપનારાઓને ઉપરોક્ત કરારનો ભંગ કરવા માટે કહ્યું હતું જેથી તેઓ ઉપરોક્ત કરારના લાભથી વંચિત રહી શકે.ફરિયાદમાં ૧ થી ૪ પ્રતિવાદીઓ હોવા સામે ચોક્કસ કામગીરી માટે અને પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨ પર ઉપરોક્ત ગીરો હેઠળ બાકી રકમની ચૂકવણી કરવા પર ઉપરોક્ત દુકાનોનો કબજો સોંપવા માટે કાંજી સામે હુકમનામા માટે વિનંતી કરવામાં આવી હતી.આમ દાવાનો આધાર એ હતો કે કાંજીએ ઉપરોક્ત દુકાનોમાં કોઈ માલિકી મેળવી ન હતી અને તેમાં માત્ર ગીરો આપનારાઓના અધિકારો ધરાવતા હતા.ટ્રાયલ કોર્ટે ચોક્કસ કામગીરી આપવાનો ઇનકાર કર્યો હતો અને નુકસાની ચૂકવી હતી.પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨ દ્વારા કરવામાં આવેલી અપીલ પર સંયુક્ત દીવાની ન્યાયાધીશે ૧૬ ઓગસ્ટ, ૧૯૪૩ના તેમના ચુકાદા અને હુકમનામા દ્વારા ટ્રાયલ કોર્ટના ચુકાદા અને હુકમને ઉલટાવી દીધો હતો અને

દાવાને ફગાવી દીધો હતો અને અપીલને મંજૂરી આપીને ઉપરોક્ત ગીરવે રાખનારાઓ સામે ચોક્કસ કામગીરી માટે હુકમનામું પસાર કર્યું હતું.કાંજીનો બચાવ એ હતો કે તે નોટિસ વિના એક પ્રામાણિક ખરીદનાર હતો અને તેને નકારી કાઢવામાં આવ્યો હતો.સંયુક્ત દીવાની ન્યાયાધીશે તેમના ચુકાદામાં નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું: _

"આ કેસમાં તમામ ઇકિવટી વાદીની તરફેણમાં છે અને તેથી હું કરારની ચોક્કસ કામગીરી માટે હુકમનામું પસાર કરું છું, જેમ કે તેમની ફરિયાદમાં તેમના દ્વારા વિનંતી કરવામાં આવી છે, અલબત્ત ઉપર ઉલ્લેખિત ફેરફારને આધિન, પમા પ્રતિવાદી પાસેથી તેને મુક્ત કર્યા પછીથી દુકાનોનો કબજો મેળવવાનો તેમનો વિલંબિત અધિકાર.

પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨ દ્વારા કાંજી ને રૂ. ૨,૦૬૫ ચૂકવી આપવા ને ઉપરોક્ત દુકાનોનો કબજો સોંપવા માટે અને સાથેએ પણ નિર્દેશ આપ્યો કે:"તમામ પ્રતિવાદીઓના પ્રતિવાદીઓએ વાદીની તરફેણમાં તમામ પાંચ મિલકતો વિશે જરૂરી નોંધાયેલ ઔપચારિક વેચાણ દસ્તાવેજો અમલમાં મૂકવા જોઈએ, જે કાંજી જેઠાના ૧૯૦૭ના ભૂતપૂર્વ ગીરો પરત ન કરે ત્યાં સુધી બંને દુકાનોનો કબજો ચાલુ રાખવાના અધિકારને આધિન છે. આંક ૨૧ ".કાંજી કે જે ગીરવે

રાખનારાઓએ ઉપરોક્ત ચુકાદા અને હુકમનામા સામે કોઈ અપીલ દાખલ કરી ન હતી અને તેથી તે હુકમનામું પક્ષકારો વચ્ચે અંતિમ અને બંધનકર્તા બન્યું હતું.

૮ ઓક્ટોબર, ૧૯૪૭ના રોજ પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨એ કાંજી અને લાલજી સામે મુક્તિ અને કબજો મેળવવા માટે ૧૯૪૯નો દાવો નંબર ૨૮૩ દાખલ કર્યો હતો.તેમના લેખિત નિવેદનમાં લાલજીએ આક્ષેપ કર્યો હતો કે તેઓ ન હતા

—અગાઉના દાવાના પક્ષકાર માટે ઉપરોક્ત હુકમનામું તેમના પર બંધનકર્તા ન હતું, કે ૧૦ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૩૦ ના રોજ વેચાણના કહેવાતા ખતના પરિણામે તેઓ અને કાન્જી સંપૂર્ણ માલિકો બની ગયા હતા અને ગીરો આપનારાઓ અને તેમના દ્વારા દાવો કરનારાઓ દ્વારા વિમોચનનો અધિકાર નાબૂદ થઈ ગયો હતો, કે કાન્જીએ મૌખિક વેચાણ દ્વારા તેનો અધિકાર, શીર્ષક અને વ્યાજ તેમને સ્થાનાંતરિત કર્યું હતું અને તેથી તે સંપૂર્ણ માલિક હતો, અને છેલ્લે કે વેચાણ કરારના પરિણામે તેણે માલિકી મેળવી હતી, કે તેનો કબજો વાદીની જાણમાં હતો અને તે તેમની વિરુદ્ધ પ્રતિકૂળ હતો અને તેથી દાવો મર્યાદા દ્વારા પ્રતિબંધિત હતો.કાંજીએ લાલજીને ટેકો આપતા લેખિત નિવેદન માં પણ દાખલ કર્યું હતું કે તેમણે ઉપરોક્ત દુકાનોમાં તેમનો અધિકાર, શીર્ષક અને હિત તેમને ટ્રાન્સફર કર્યા હતા.

ટ્રાયલ કોર્ટે ચુકાદો આપ્યો હતો કે લાલજી અગાઉના દાવામાં પક્ષકાર ન હોવાથી ઉપરોક્ત હુકમનામું તેમના માટે બંધનકર્તા ન હતું, કારણ કે ઉપરોક્ત વેચાણ દસ્તાવેજ પસાર થવા પર કાંજી અને લાલજીએ માલિક તરીકે તેમનો કબજો હોવાનો દાવો કર્યો હતો, કે તેમનો કબજો પ્રતિકૂળ હતો, કે આ હુકમનામાથી લાલજીના હકને અસર થઈ ન હતી, જે પ્રતિકૂળ કબજાના પરિણામે પાક્યો હતો, કે વર્તમાન દાવો ૧૯૪૨ પહેલાં નો હતો અને ત્યાં દાખલ થવો જોઈએ.મુકિત માટેનો પ્રારંભિક હુકમ માત્ર કાંજી સામે જ પસાર થઈ શક્યો હતો.આ આધાર પર ટ્રાયલ કોર્ટે લાલજી સામેનો દાવો ફગાવી દીધો હતો.આ હુકમનો અર્થ એ હતો કે ટ્રાયલ કોર્ટે કાંજી અને લાલજીની એ દલીલને સ્વીકારી ન હતી કે કાંજીએ તેમના દ્વારા આરોપ લગાવ્યા મુજબ લાલજીની તરફેણમાં પોતાનો અધિકાર, પદવી અને હિત સાથે ભાગ લીધો હતો.પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨એ જામનગરની જિલ્લા અદાલતમાં ૧૯૫૧ની અપીલ નંબર. ૧૦૪ દાખલ કરી હતી.લાલજીએ આ આધાર પર પણ વાંધાઓ દાખલ કર્યા હતા કે તેમણે કાંજીનો અધિકાર, શીર્ષક અને વ્યાજ ખરીદ્યા હતા.હુકમનામા પહેલાંની મિલકતો અગાઉના દાવામાં પસાર કરવામાં આવી હતી અને તેથી હુકમનામું માત્ર કાંજી વિરુદ્ધ હોવાથી તે તેના પર બંધનકર્તા ન હતું.૧૮ નવેમ્બર, ૧૯૫૨ના તેમના ચુકાદા અને હુકમનામા દ્વારા જિલ્લા ન્યાયાધીશે પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨ની અપીલને મંજૂરી આપી હતી, જેમાં એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે કાંજી મોટો ભાઈ હોવાથી, ઉક્ત જેઠાના મૃત્યુ પર ઉપરોક્ત સંયુક્ત પરિવારનો કર્તા અને વ્યવસ્થાપક બન્યો હતો, કે કાંજી સંયુક્ત

પરિવારનું પ્રતિનિધિત્વ કરે છે અને તેથી લાલજીને ઉપરોક્ત દાવામાં પક્ષકાર તરીકે જોડવાની જરૂર નહોતી અને હુકમનામું બંને ભાઈઓ માટે માન્ય અને બંધનકર્તા હતું. – જિલ્લા ન્યાયાધીશે લાલજીની અરજીને પણ નકારી કાઢી હતી કે તેણે ઉપરોક્ત દુકાનોમાં કાંજીનું હિત મેળવ્યું હતું અને તેના વાંધાઓને ફગાવી દીધા હતા. જિલ્લા ન્યાયાધીશે ચુકાદો આપ્યો હતો કે લાલજી અને કાંજીની તરફેણમાં વેચાણ ખતમાં પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨ સામે તેમને કોઈ અધિકાર આપવામાં આવ્યો નથી અને તેમનો કરાર ઉપરોક્ત વેચાણ ખત કરતાં અગાઉનો હોવાથી તેઓ ચોક્કસ કામગીરી માટે હુકમનામું મેળવવા માટે હકદાર છે. તેમણે એવું પણ માન્યું હતું કે ઉપરોક્ત ખતને અમલમાં મૂક્યા પછી ૧૨ વર્ષ વીતી ગયા હોવા છતાં લાલજી પ્રતિકૂળ કબજા દ્વારા તે મિલકતોનો માલિક ન બની શકે કારણ કે ગીરવે રાખનાર અમાન્ય વેચાણ હેઠળ માત્ર માલિક તરીકે કબજો હોવાનો દાવો કરીને તેના કબજાને પ્રતિકૂળ કબજામાં રૂપાંતરિત કરી શકતો નથી.

લાલજીએ ૧૯૫૩ની બીજી અપીલ નંબર. ૨૦ દાખલ કરી હતી. તે સમય સુધીમાં સૌરાષ્ટ્રના વિવિધ રાજ્યોએ સૌરાષ્ટ્રના સંયુક્ત રાજ્યોમાં પોતાની રચના કરી લીધી હતી. આ અપીલ સૌરાષ્ટ્રની તત્કાલીન હાઈકોર્ટમાં દાખલ કરવામાં આવી હતી અને તે હાઈકોર્ટના સિંગલ જજ દ્વારા સુનાવણી કરવામાં આવી હતી અને તેનો નિકાલ કરવામાં આવ્યો હતો. ૩ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૫૫ના તેમના ચુકાદા અને હુકમનામા દ્વારા વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે અપીલને મંજૂરી આપી હતી અને

દાવો ફગાવી દીધો હતો કે જો સામાન્ય સંમતિથી ગીરો આપનારાઓ અને ગીરો લેનારાઓ દ્વારા ગીરો લેનારાઓની સંપત્તિનો અંત લાવવા માટે સંમત થાય અને ગીરો લેનારાઓ આવા વેચાણ હેઠળ માલિકી દ્વારા તેમના અધિકારનો દાવો કરે, ભલે આવા વેચાણને તેમના કબજાને અમાન્ય જાહેર કરવામાં આવે. પ્રતિકૂળ બને છે અને જો તે વૈધાનિક સમયગાળા સુધી ચાલુ રહે તો આવા પ્રતિકૂળ કબજો શીર્ષકમાં પરિણમે છે.તેમણે એવું પણ માન્યું હતું કે ઉપરોક્ત વેચાણને અમાન્ય જાહેર કરતી ચોક્કસ કામગીરી માટે ઉપરોક્ત હુકમનામું આવા કબજાની પ્રતિકૂળ ગુણવત્તાને ખલેલ પહોંચાડવાની અસર કરતું નથી અને તેનાથી વિપરીત તેની અસર આવા કબજાની પ્રતિકૂળ પ્રકૃતિને વધુ તીવ્ર બનાવતી હતી.

ઉપરોક્ત ચુકાદા અને હુકમનામાથી વ્યથિત પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨ એ લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ દાખલ કરી.આ અપીલ સુનાવણી માટે આવી ત્યાં સુધીમાં સૌરાષ્ટ્ર રાજ્ય- રાજ્ય ના પુનર્ગઠન અધિનિયમ હેઠળ બોમ્બે રાજ્યમાં ભળી ગયું હતું અને રાજકોટ ખાતે બોમ્બે હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા અપીલની સુનાવણી કરવામાં આવી હતી.ડિવિઝન બેન્ચે અપીલને મંજૂરી આપી, વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને હુકમને પલટાવી દીધો અને જિલ્લા જજ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને હુકમને પુનઃસ્થાપિત કર્યો.ડિવિઝન બેન્ચે એ હકીકતને ધ્યાનમાં લીધી હતી કે ૨૯ એપ્રિલ, ૧૯૪૭ના રોજ કરાયેલ હસ્તાંતરણના ખતને ગીરવે રાખનારાઓ દ્વારા ચોક્કસ કામગીરી માટે ઉપરોક્ત

દુકમના અનુસરણમાં અદાલત દ્વારા અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો.અને કાંજી દ્વારા પ્રમાણિત સાક્ષી તરીકે સહી કરી હતી.આ દસ્તાવેજના આધારે ડિવિઝન બેન્ચે ચુકાદો આપ્યો હતો કે કાંજી અને લાલજીએ ઉપરોક્ત દુકાનોને તેમની ક્ષમતામાં માત્ર ગીરો તરીકે રાખી હતી, કારણ કે ઉપરોક્ત દુકાનો હવે પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨ સુધી પહોંચાડવામાં આવી હતી.પરંતુ ડિવિઝન બેન્ચે એવું પણ માન્યું હતું કે ૨૯ એપ્રિલ, ૧૯૪૭ના રોજ આ ખતનો અમલ કરવામાં આવ્યો તે પહેલાં પણ કાંજી અને લાલજી પ્રતિકૂળ કબજામાં નહોતા કારણ કે તેમનો કબજો ક્યારેય કાયદામાં પ્રતિકૂળ કબજો ન હોઈ શકે અને તેથી કાંજી અને લાલજી કોઈ પણ સમયે ઉપરોક્ત દુકાનોના પ્રતિકૂળ કબજામાં નહોતા.

ત્યારબાદ અપીલકર્તાઓએ હાઈકોર્ટમાં પ્રમાણપત્ર માટે અરજી કરી હતી અને તેના ઈનકાર પર આ કોર્ટ પાસેથી વિશેષ રજા મેળવી હતી અને આ રીતે આ અપીલ સુનાવણી અને અંતિમ નિકાલ માટે અમારી સમક્ષ આવી છે.

અપીલકર્તાઓ વતી શ્રી સરજોપ્રસાદે ડિવિઝન બેન્ચના ચુકાદાની ટીકા કરી હતી અને તેને ખોટો ગણાવ્યો હતો અને અમારા મતે તેમની ટીકાને અમુક વાજબી ઠેરવવામાં આવી છે.કારણ કે, કાંજી અને લાલજીનો કબજો કોઈ પણ સમયે પ્રતિકૂળ ન હોઈ શકે તેવું નિરીક્ષણ કરતી વખતે ડિવિઝન બેન્ચે ૧૦ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૩૦ના રોજ થયેલા વેચાણની કાનૂની અસરને ધ્યાનમાં લેવામાં નિષ્ફળ રહેવામાં ભૂલ કરી હતી.એ વાત સાચી છે કે ગીરવે રાખનારાઓ તરીકે કાંજી અને

લાલજીએ ગીરવે રાખનારાઓ દ્વારા અને ઉપરોક્ત ગીરવે હેઠળના તેમના અધિકારોના આધારે કબજો મેળવ્યો હતો.તેથી તેઓ કહેવાતા ગીરો હેઠળ કબજો ચાલુ રાખવા માટે હકદાર હતા અને જ્યાં સુધી તે અસ્તિત્વમાં છે.ઉપરોક્ત દુકાનોમાં માત્ર માલિકીના અધિકારોનો દાવો કરીને તેઓ તેમના કબજાને ગીરો તરીકે રૂપાંતરિત કરી શક્યા ન હતા અને એકપક્ષીય રીતે તેમના કાયદેસર કબજાને ગીરો તરીકે ગીરો આપનારાઓ સામે પ્રતિકૂળ કબજામાં બદલી શક્યા ન હતા.પરંતુ તે એક સારી રીતે સ્થાપિત દરખાસ્ત છે કે ગીરો આપનાર તેના ગીરો આપનારને ગીરો કરેલી મિલકત વેચી શકે છે અને આ રીતે ગીરો આપનારની સંપત્તિનો અંત લાવી શકે છે અને ત્યારબાદ મિલકતમાં તમામ અધિકાર, હક અને વ્યાજ ગીરો આપનારમાં નિહિત થશે.આવા વેચાણ તેમની વચ્ચે માન્ય અને બંધનકર્તા રહેશે અને હવેથી ગીરો આપનાર તરીકે કબજાની પ્રકૃતિને સંપૂર્ણ માલિક તરીકે કબજામાં રૂપાંતરિત કરવામાં આવશે.જો આવા વેચાણને રદબાતલ ગણવામાં આવે અને તે પછીના ખરીદાર પર બંધનકર્તા ન હોય તો પણ ગીરો લેનાર દ્વારા સંપૂર્ણ માલિકીના દાવાના આધારે કબજાની પ્રકૃતિમાં ફેરફાર થતો નથી, અને જો તે કબજો વૈધાનિક સમયગાળા દરમિયાન ચાલુ રહે તો તે મિલકતના હકમાં પરિણમે છે.સુબ્બૈયા પંડરામ વિ. મોહમ્મદ મુસ્તફા મરકાચારમાં ૧૯૧૩માં અપીલકર્તા દ્વારા પ્રતિવાદીઓ સામે સ્થાવર મિલકતનો કબજો કરવા માટે દાવો કરવામાં આવ્યો હતો, જે ૧૮૮૦માં અપીલકર્તાના દાદા દ્વારા ચલાવવામાં આવેલા ટ્રસ્ટના કાર્યો દ્વારા ચત્તરમની દાન માટે સમર્પિત

કરવામાં આવી હતી.૧૮૯૮માં પ્રથમ સામાવાળાએ અપીલકર્તાના પિતા અને ખરીદનાર અને તેમના હેઠળ દાવો કરનારા અન્ય સામાવાળાઓ સામેના હુકમના અમલમાં વેચાણ પર મિલકતનો એક ભાગ ખરીદ્યો હતો.૧૯૦૪ માં, એક દાવામાં જેમાં પ્રથમ સામાવાળા તેની પોતાની વિનંતી પર પક્ષકાર તરીકે જોડાયો હતો, એક હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યું હતું જેમાં ઉક્ત ટ્રસ્ટની માન્યતા જાહેર કરવામાં આવી હતી પરંતુ તાત્કાલિક દાવો પહેલાં તે હુકમના પરિણામે કોઈ પગલાં લેવામાં આવ્યા ન હતા.પ્રિવી કાઉન્સિલે અવલોકન કર્યું હતું કે અપીલકર્તાની તરફેણમાં વાસ્તવિક દલીલ એ હતી કે ખરીદનારની હાજરીમાં તે જાહેર કરવામાં આવ્યું હતું કે ઉપરોક્ત ટ્રસ્ટ માન્ય છે અને ઉપરોક્ત મિલકત ટ્રસ્ટની મિલકત છે, એવી દલીલ કે ઉપરોક્ત ઘોષણા પ્રતિવાદીઓ વિરુદ્ધ રેઝ જુડિકાટા તરીકે કામ કરે છે અને તેમને મિલકત તેમની હોવાનું ભારપૂર્વક જણાવવાથી અટકાવે છે.

"જે ક્ષણે તે પસાર કરવામાં આવ્યું હતું તે સમયે ખરીદનારનો કબજો પ્રતિકૂળ હતો, અને મિલકત ને ટ્રસ્ટના સ્વભાવને આધિન કરવામાં આવી હતી અને તેથી તેને જપ્ત ન કરવી જોઈએ તેવી ઘોષણા, તેના કબજાની ગુણવત્તાને ખલેલ પહોંચાડી ન હતી અથવા અસર કરી ન હતી, તે માત્ર એ હકીકત પર ભાર મૂકે છે કે તે પ્રતિકૂળ હતી.તે ઘોષણાના પરિણામે જ્યાં સુધી હાલની કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં ન

આવી ત્યાં સુધી આગળ કોઈ પગલું લેવામાં આવ્યું ન હતું, જ્યારે તે ખૂબ મોડું થઈ ગયું હતું.

આ નિર્ણયને દગડાભાઈ વિરુદ્ધ સખારામ (૨) માં અનુસરવામાં આવ્યો હતો, જ્યાં બોમ્બેની ઉચ્ચ અદાલતે ચુકાદો આપ્યો હતો કે જો વાદીની તરફેણમાં કબજો કરવાના હુકમનામા હકીકતમાં પ્રતિવાદીને મિલકતનો કબજો છોડવામાં અથવા તેની પાસેથી લેવામાં આવેલી મિલકતનો કબજો મેળવવામાં પરિણમતું નથી, તો એવું ન કહી શકાય કે તેણે કબજામાં વિશેષ પાડ્યો હતો; ન તો તે કાયદાકીય રીતે કબજાના સ્વરૂપને અસર કરી શકે છે, સિવાય કે તે હકીકતમાં આવું કરે. આ આધાર પર ઉચ્ચ અદાલતે એવું માન્યું હતું કે પ્રતિવાદીનો કબજો સમગ્ર રીતે પ્રતિકૂળ હોવાનું માનવામાં આવવું જોઈએ અને ગીરો હુકમનામા દ્વારા તેમાં વિશેષ પડ્યો હોવાનું કહી શકાય નહીં. (બોગીલાલ વિ. રતનલાલ) પણ જુઓ. (૩) કાંજી અને લાલજીનો કબજો કોઈ પણ સમયે પ્રતિકૂળ ન હતો તેવું હાઈકોર્ટ દ્વારા કરવામાં આવેલું નિરીક્ષણ સ્પષ્ટપણે પ્રિવી કાઉન્સિલના નિર્ણય અને બોમ્બે હાઈકોર્ટના બે નિર્ણયોની વિરુદ્ધ છે, જે તેમના માટે બંધનકર્તા હતા. હકીકત એ છે કે એસ. વાય. ૧૯૮૭ ના દાવો નંબર ૨૬૩ માં ચોક્કસ કામગીરી માટે હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યું હતું તે કાંજી અને લાલજીના કબજાના સ્વરૂપને અસર કરશે નહીં અને ન તો તેમાં જાહેરાત કરવામાં આવશે કે તેમની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ ન હતો.

પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨ પર માન્ય અને બંધનકર્તા તેમના કબજાના પાત્રને બદલવાની અસર ધરાવે છે.તેથી, ઓગસ્ટ ૧૯૩૦ ના વેચાણ કરારના આધારે પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨ ની તરફેણમાં અધિકારો અને ઇક્વિટી સિવાય, ગીરો આપનારાઓ દ્વારા કાંજ અને લાલજની તરફેણમાં વેચાણ એક માન્ય વેચાણ હતું અને તેમની તરફેણમાં દુકાનોમાં માલિકી દર્શાવી હતી.અત્યાર સુધી શ્રી સરજોપ્રસાદના માર્ગમાં કોઈ મુશ્કેલી નહીં આવે.

પરંતુ ફરો ૨.૪૦ મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ સ્પષ્ટ શબ્દોમાં તે ત્રીજા સ્થાને મૂકે છે.વ્યક્તિ કરારમાંથી ઉદ્ભવેલી અને સ્થાવર મિલકતની માલિકી સાથે જોડાયેલી જવાબદારીનો લાભ મેળવવા માટે હકદાર છે, પરંતુ તેમાં વ્યાજની રકમ નહીં, આવા અધિકાર અથવા જવાબદારીને અસરગ્રસ્ત મિલકતના હસ્તાંતરણકર્તા સામે લાગુ કરી શકાય છે, પરંતુ વિચારણા માટે અને અધિકાર અથવા જવાબદારીની સૂચના વિના અથવા તેના હાથમાં આવી મિલકત સામે નહીં.તેમાં કોઈ શંકા નથી કે તે કરારમાંથી ઉદ્ભવતો અધિકાર છે અને જે વ્યક્તિ તે હેઠળ મિલકત ખરીદવા માટે સંમત થાય છે તે મિલકતમાં કોઈ વ્યાજ મેળવતું નથી.મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૫૪ એ શરતોમાં જોગવાઈ કરે છે કે વેચાણનો આવો કરાર અંગ્રેજી કાયદાની જેમ સ્થાવર મિલકતમાં કોઈ ન્યાયી સંપત્તિ બનાવતો નથી કે જે કરારનો વિષય છે.પરંતુ ઉપરોક્ત મુજબ, કરાર એક

જવાબદારી બનાવે છે જેને વિશિષ્ટ રાહત અધિનિયમ, ૧૮૭૭ની કલમ ૩ અને ભારતીય ટ્રસ્ટ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ની કલમ ૯૧ દ્વારા માન્યતા આપવામાં આવી છે. ચોક્કસ રાહત અધિનિયમની કલમ ૩ "જવાબદારી" ને કાયદા દ્વારા લાગુ કરી શકાય તેવી દરેક ફરજ અને "ટ્રસ્ટી" તરીકે વ્યાખ્યાયિત કરે છે, જેમાં સ્પષ્ટપણે, સૂચિત અથવા રચનાત્મક રીતે વિશ્વાસપાત્ર પાત્ર ધરાવતી દરેક વ્યક્તિનો સમાવેશ થાય છે. તે વિભાગનું ચિત્ર (જી) નીચે મુજબ છે:

"એ બી પાસેથી ચોક્કસ જમીન ખરીદે છે, નોટિસ સાથે કે બી એ તેને ખરીદવા માટે પહેલેથી જ કરાર કર્યો છે. આ અધિનિયમના અર્થમાં એ એ ટ્રસ્ટી છે, જ્યારે બી એ આ રીતે ખરીદેલી જમીનનો ટ્રસ્ટી છે.

આ સિદ્ધાંત ભારતીય ટ્રસ્ટ અધિનિયમની કલમ ૯૧માં અંકિત છે જે જણાવે છે કે જ્યાં કોઈ વ્યક્તિ નોટિસ સાથે મિલકત મેળવે છે કે અન્ય વ્યક્તિએ તે મિલકતને અસર કરતા હાલના કરારમાં પ્રવેશ કર્યો છે, જેમાંથી ચોક્કસ કામગીરી લાગુ કરી શકાય છે, ત્યારે કરારને અમલમાં મૂકવા માટે જરૂરી હદ સુધી મિલકતને અન્યના લાભ માટે રાખવી આવશ્યક છે.

લાલા દુર્ગા પ્રસાદ એન્ડ અનર, વિરુદ્ધ લાલા દીપ ચંદ અને અન્ય (૧) માં—આ અદાલતે આ જોગવાઈઓ પર વિચાર કર્યા પછી અવલોકન કર્યું હતું કે અગાઉના

વેચાણના કરાર અસ્તિત્વમાં હોવા છતાં, નોટિસ સાથે પણ અનુગામી ખરીદનારને વેચાણ રદબાતલ નથી પરંતુ પક્ષકાર અગાઉના કરાર હેઠળ ખરીદી કરવા માટે સંમત થવાના સંકેત પર રદબાતલ છે અને ટ્રસ્ટ અધિનિયમની કલમ ૯૧ અને મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૪૦ ના ફકરા ૨ થી ઉદ્ભવતા જવાબદારી સિવાય મિલકતનો હક વિક્રેતા પાસેથી અનુગામી હસ્તાંતરણકર્તાને પસાર થશે. ગુરુ વિરુદ્ધ ભીકાજી ગોવિંદ અને અન્ય (૨) માં હકીકતો વર્તમાન કેસની હકીકતો સાથે લગભગ સમાન હતી. ત્યાંના પ્રથમ પ્રતિવાદીએ ૨૫ જૂન, ૧૮૯૫ના રોજ વાદીને ચોક્કસ જમીન વેચવા માટે કરાર કર્યો હતો. ૧૯ ડિસેમ્બર, ૧૮૯૫ના રોજ તેમણે નોંધાયેલા ખત દ્વારા બીજા પ્રતિવાદીને જમીન વેચી દીધી હતી. ત્યારબાદ વાદીએ પ્રથમ પ્રતિવાદી સામે ચોક્કસ કામગીરી માટે દાવો માંડ્યો હતો અને ૮ માર્ચ, ૧૮૯૭ ના રોજ હુકમનામું મેળવ્યું હતું, જેના અમલમાં અદાલત દ્વારા તેને જમીનનું હસ્તાંતરણ કરવામાં આવ્યું હતું. બીજા પ્રતિવાદી પાસેથી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ રહેવા પર તેણે દાવો દાખલ કર્યો. તે હકીકત તરીકે જાણવા મળ્યું હતું કે બીજા પ્રતિવાદીએ વાદી સાથે જૂન ૧૮૯૫ના અગાઉના કરારની નોટિસ સાથે ડિસેમ્બર ૧૮૯૫માં આ જમીન ખરીદી હતી. ઉચ્ચ અદાલતે એવું માન્યું હતું કે વાદી કબજો મેળવવા માટે હકદાર છે અને બીજા પ્રતિવાદીએ વાદીના કરારની નોટિસ સાથે ખરીદી કરી હોવાથી તેણે તે કરારને અમલમાં મૂકવા માટે જરૂરી હદ સુધી વાદીના લાભ માટે મિલકત રાખી હતી. સતીરાજી વિ. વેંકટ્રામાં મદ્રાસની ઉચ્ચ અદાલતે

એ જ રીતે અવલોકન કર્યું હતું કે કલમ.૯૧ અન્ય વ્યક્તિની તરફેણમાં અગાઉના કરારની સૂચના સાથે મિલકત ખરીદતી વ્યક્તિનું કુદરતી પરિણામ એ છે કે ખરીદાર કરારને અમલમાં મૂકવા માટે જરૂરી હદ સુધી તેના લાભ માટે મિલકત ધરાવે છે.પરંતુ અન્ય તમામ હેતુઓ માટે અને ખરીદાર અને વિક્રેતા વચ્ચેની જેમ, ખરીદાર માલિક છે અને તે જ કારણ છે કે આવા સંજોગોમાં ચોક્કસ કામગીરી માટેના દાવામાં હુકમનામાએ ખરીદારને વાહનના અમલમાં જોડાવા માટે નિર્દેશ આપવો આવશ્યક છે.(અપ્પા રાવ વિ. વીરન્ના) પણ જુઓ.(૨)

આમ એ સ્પષ્ટ છે કે કાંજી અને લાલજીની તરફેણમાં વેચાણ તા. ૧૦ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૩૦ના રોજ થયેલું તેમના અગાઉના કરારને કારણે પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨ના કહેવા પર રદબાતલ નહીં પણ રદબાતલ કરી શકાય તેમ હતું, તેમ છતાં ગીરો આપનારાઓ અને કાંજી અને લાલજી વચ્ચેની જેમ વેચાણ માન્ય અને બંધનકર્તા હતું, તે ચોક્કસ કામગીરીના અધિકારને આધિન હતું જે પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨એ મેળવ્યો હતો અને કાંજી અને લાલજી વિશ્વાસપાત્ર સ્થિતિમાં હતા, તેમનો કબજો પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨ સામે પ્રતિકૂળ ન હતો.તેથી કાયદાકીય સમયગાળો સમાપ્ત થઈ ગયો હોવા છતાં મુક્તિ માટેના તેમના દાવાને પ્રતિબંધિત કહી શકાય નહીં.આ રીતે આપણે તે જ પરિણામ પર પહોંચીએ છીએ જે ઉચ્ચ અદાલત વિવિધ કારણોસર પહોંચી હતી.

જો કે, શ્રી સરજોપ્રસાદની દલીલ હતી કે ચોક્કસ કામગીરી માટે ઉપરોક્ત હુકમ કાંજી અને લાલજીના કબજાની પ્રતિકૂળ આદેશ ને અસર કરી શકતો નથી કારણ કે જ્યારે પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨એ એપ્રિલ ૧૯૪૭માં અદાલતમાંથી વેચાણનો દસ્તાવેજ મેળવ્યો હતો ત્યારે પણ કાંજીને મોકલનાર પક્ષકારોમાંનો એક પક્ષ બનાવવામાં આવ્યો ન હતો પરંતુ તેને પ્રમાણિત સાક્ષી બનાવવામાં આવ્યો હતો.લાલા દુર્ગા પ્રસાદના (૩) કેસમાં દર્શાવ્યા મુજબ તાર્કિક માર્ગ એ છે કે આવા હુકમનામામાં એવી જોગવાઈ કરવામાં આવે કે વિકેતાઓ અને અનુગામી ખરીદનાર બંનેએ વાહનના દસ્તાવેજમાં જોડાવું જોઈએ.ચોક્કસ કામગીરી માટેના હુકમનામામાં હકીકતમાં એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી કે કાંજી સહિત તે દાવાના તમામ પ્રતિવાદીઓએ હસ્તાંતરણના ખત પર સહી કરવી જોઈએ.પરંતુ એવું લાગે છે કે અમુક ગેરસમજો દ્વારા કાંજીને તે વાહનમાં જોડાવા માટે બનાવવામાં આવ્યો ન હતો અને માત્ર તે દસ્તાવેજને પ્રમાણિત કરવા માટે બનાવવામાં આવ્યો હતો.પરંતુ અમારા મતે તેનાથી આ નિષ્કર્ષમાં કોઈ ફરક પડશે નહીં કે એક તરફ કાંજી અને લાલજી અને બીજી તરફ પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨ વચ્ચે કાંજીનો કબજો પ્રતિકૂળ ન હોઈ શકે અને તેથી પ્રતિવાદીઓ ૧ અને ૨ના વળતર માટેના દાવાને મર્યાદા દ્વારા પ્રતિબંધિત કરવાનો કોઈ પ્રશ્ન જ નહોતો.વધુમાં, પ્રમાણિત સાક્ષી હોવાના કારણે, કાંજીને પોતાના માટે અને લાલજી વતી સંપૂર્ણ રીતે જાણ કરવામાં આવી હતી કે મિલકતનો હક દર્શાવતો વેચાણ દસ્તાવેજ પ્રતિવાદી ૧ અને ૨ ની તરફેણમાં પસાર કરવામાં આવી રહ્યો

છે અને હવેથી તેમને એકમાત્ર અધિકાર ગીરો રકમ મેળવવાનો છે અને તેનાથી વધુ નહીં.

ઉપરોક્ત કારણોસર, અપીલ નિષ્ફળ જાય છે અને ખર્ચ સાથે રદ કરવામાં આવે છે.

અપીલ ફગાવી દેવામાં આવે છે.

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 judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/ her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.*