==

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.

==

ગુજરાત હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ

આર/ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૧૭૭/૨૦૨૬

વિથ

સિવિલ એપ્લિકેશન (ફોર સ્ટે) નં. ૧/૨૦૨૫

ઈન આર/ ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૧૭૭/૨૦૨૬

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય શ્રીમતી ન્યાયમૂર્તિ એમ. કે. ઠક્કર

==

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર	**હા**	**ના**
	હા	

==

ગૌતમ નંદલાલ કપાસી

વિરુદ્ધ

અંબાલાલ શિવાભાઈ મિસ્ત્રી અને અન્ય

==

ઉપસ્થિતિઃ

અપીલકર્તા(ઓ) નં. ૧ તરફે સુશ્રી શિવાંગી એમ. રાણા (૭૦૫૩)

પ્રતિવાદી(ઓ) નં. ૧, ૨ તરફે શ્રી જયમિલ ડી. દોશી (૧૧૦૯૭)

==

કોરમ**: માનનીય શ્રીમતી ન્યાયમૂર્તિ એમ. કે. ઠક્કર**

તારીખ : ૦૬/૦૩/૨૦૨૬

ચુકાદો

૧. કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજર, ૧૯૦૮ ની કલમ ૯૬ હેઠળ વિદ્વાન એડિશનલ જજ, સિટી સિવિલ કોર્ટ, અમદાવાદ દ્વારા સિવિલ સ્યુટ નં. ૧૪૬/૨૦૧૭ માં પસાર કરવામાં આવેલા તારીખ ૨૮.૦૪.૨૦૨૫ ના ચુકાદા અને હુકમને પડકારતી હાલની અપીલ દાખલ કરવામાં આવી છે, જેના દ્વારા અપીલકર્તા–પ્રતિવાદી દ્વારા આંક ૧૮ નીચે દાવો બચાવવાની પરવાનગી માટે દાખલ કરવામાં આવેલી અરજી નામંજૂર કરવામાં આવી હતી અને સામાવાળા–વાદી દ્વારા આંક ૧૭ નીચે ચુકાદા માટેના સમન્સની દાખલ કરવામાં આવેલી અરજી મંજૂર કરવામાં આવી હતી. પરિણામે, હાલના અપીલકર્તા વિરુદ્ધ ૩૦ દિવસના સમયગાળામાં વ્યાજ સહિત રૂ. ૬૦,૦૦,૦૦૦/- ની ચુકવણી કરવાનો નિર્દેશ આપતો ચુકાદો અને હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યું હતું અને વધુમાં એવી જોગવાઈ

કરવામાં આવી હતી કે, સદર રકમ ચૂકવવામાં નિષ્ફળતાના કિસ્સામાં, અપીલકર્તા વાર્ષિક ૯% ના દરે વ્યાજ સહિત રૂ. ૨,૦૦,૦૦૦/- નું વળતર પણ ચૂકવશે. વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ હાલના અપીલકર્તા મૂળ પ્રતિવાદી હતા અને સામાવાળાઓ મૂળ વાદી હતા અને હવે પછી તેમને તેમના મૂળ દરજ્જા અનુસાર સંદર્ભિત કરવામાં આવશે. વાદીએ રૂ. ૬૦,૦૦,૦૦૦/- ની વસૂલાત માટે દીવાની દાવો દાખલ કર્યો હતો, જે રકમ ૧૪-એ, મહાલક્ષ્મી સોસાયટી, મહાલક્ષ્મી ચાર રસ્તા, પાલડી, અમદાવાદ ખાતે આવેલી "શ્રી શરણ" નામની સ્કીમમાં ફ્લેટ નં. ૧૦૧ અને ૨૦૧ માટે એડવાન્સ બુકિંગ રકમ તરીકે પ્રતિવાદીને ચૂકવવામાં આવી હતી, જેને હવે પછી "દાવાવાળી મિલકત" તરીકે સંદર્ભિત કરવામાં આવશે.

૨. દાવામાં એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વાદી ફ્લેટ નં. ૧૦૧ રૂ. ૧,૨૦,૦૦,૦૦૦/- ના વેચાણ અવેજ માટે, ફ્લેટ નં. ૨૦૧ રૂ. ૧,૧૫,૦૦,૦૦૦/- ના વેચાણ અવેજ માટે, તેમજ ચોથા માળે આવેલો એક ફ્લેટ રૂ. ૧,૦૦,૦૦,૦૦૦/- ના અવેજ માટે ખરીદવા સંમત થયા હતા. એડવાન્સ બુકિંગ પેટે, ફ્લેટ નં. ૧૦૧ અને ૨૦૧ પેટે રૂ. ૬૦,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ ચૂકવવામાં આવી હતી, એટલે કે પ્રત્યેક માટે રૂ. ૩૦,૦૦,૦૦૦/-. સદર રકમ તારીખ ૧૦.૦૯.૨૦૧૫ ના રોજ ચેક દ્વારા ચૂકવવામાં આવી હતી અને સદર ચુકવણીનો સ્વીકાર કરતી પહોંચ પ્રતિવાદી દ્વારા આપવામાં આવી હતી. વાદીના કેસ મુજબ, ચોથા માળે આવેલા ફ્લેટના

સંબંધમાં રૂ. ૧,૦૦,૦૦,૦૦૦/- ના અવેજ પેટે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવ્યો હતો અને તેનો કબજો પણ વાદીને સોંપવામાં આવ્યો હતો. ત્યારબાદ, વાદીએ તારીખ ૨૩.૧૧.૨૦૧૬ ની નોટિસ આપીને પ્રતિવાદી સમક્ષ રૂ. ૬૦,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ પરત કરવાની માંગણી કરી હતી, જેમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે ફ્લેટ્સ બુક કરવામાં આવ્યા હોવા છતાં, વર્ષ ૨૦૧૬ માં નોટબંધીના કારણે, વાદી સદર ફ્લેટ્સ ખરીદવાની સ્થિતિમાં ન હતા અને તેથી પ્રતિવાદીને સદર રકમ પરત કરવા વિનંતી કરી હતી.

૨.૧ પ્રતિવાદીએ તારીખ ૧૦.૧૨.૨૦૧૬ ના રોજ સદર નોટિસનો જવાબ આપ્યો હતો અને એડવાન્સ ચુકવણીનો ઈનકાર ન કરતાં જણાવ્યું હતું કે જો બાકીની રકમ નિર્ધારિત સમયમાં ચૂકવવામાં નહીં આવે, તો એડવાન્સ ચુકવણી જપ્ત ગણવામાં આવશે. તે પૃષ્ઠભૂમિમાં, પ્રતિવાદીએ એડવાન્સ રકમ પરત કરવાનો ઈનકાર કર્યો હતો. વાદીએ ત્યારબાદ વધુ એક જવાબ પાઠવીને રજૂઆત કરી હતી કે તેઓ ૮૦ વર્ષ કરતાં વધુ વયના સિનિયર સિટીઝન છે અને પ્રતિવાદીએ જુદા જુદા શીર્ષકો હેઠળ વધારાની રકમની માંગણી કરી હતી, જેના કારણે વાદીએ દાવાવાળી મિલકતની ખરીદી આગળ ન વધારવાનો નિર્ણય કર્યો હતો. પ્રતિવાદીએ તારીખ ૩૦.૧૨.૨૦૧૬ ના રોજ ફરીથી જવાબ આપ્યો હતો, જેનો જવાબ વાદી દ્વારા તારીખ ૦૬.૦૧.૨૦૧૭ ના રોજ આપવામાં આવ્યો હતો. આખરે,

વાદીએ કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજરના ઓર્ડર ૩૯ ના નિયમ ૧ અને ૨ હેઠળ મનાઈ હુકમની અરજી સાથે કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજરના ઓર્ડર ૩૭ હેઠળ દાવો દાખલ કર્યો હતો. પ્રતિવાદીને આંક ૧૦ નીચે સમન્સ બજાવવામાં આવ્યું હતું અને ત્યારબાદ તેઓ ઉપસ્થિત થયા હતા અને વિદ્વાન વકીલના વકાલતનામા સાથે આંક ૧૩ નીચે પુરસીસ દાખલ કરી હતી. પ્રતિવાદીએ આંક ૧૫ નીચે એક અરજી પણ દાખલ કરી હતી જેમાં દીવાની દાવાને રેગ્યુલર સિવિલ સ્યુટ તરીકે ગણવાની અરજ કરવામાં આવી હતી અને તેથી, દાવો બચાવવાની પરવાનગી માટેની અરજીના અભાવે, આંક ૧૮ નીચે લેખિત જવાબ (કેફિયત) દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો.

૨.૨ ચુકાદો પસાર કરતી વખતે, વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે લેખિત જવાબમાં કરવામાં આવેલા કથનો ધ્યાને લીધા હતા જેમાં મુખ્ય દલીલ એ કરવામાં આવી હતી કે દાવાવાળી મિલકતના બુકિંગ માટે એડવાન્સ ચુકવણી એ શરતને આધીન કરવામાં આવી હતી કે બાકીની રકમ ૩૦ દિવસના સમયગાળામાં ચૂકવવાની હતી, અને વાદી બાકીનો વેચાણ અવેજ ચૂકવવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હોવાથી, તેઓ દાવામાં માંગેલી દાદ મેળવવા માટે હકદાર ન હતા. વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે દાવામાં તેમજ લેખિત જવાબમાં ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલી દલીલોની સાથે રેકોર્ડ પરના દસ્તાવેજી પુરાવાઓ જેવા કે કરાર પહોંચો અને બેંક સ્ટેટમેન્ટ્સ ધ્યાને લીધા પછી, વાદીની તરફેણમાં દાવાનું

હુકમનામું કર્યું હતું, જે આ અદાલત સમક્ષ પડકારનો વિષય છે.

૩. અપીલકર્તા તરફે વિદ્ધાન વકીલ સુશ્રી શિવાંગી રાણા અને પ્રતિવાદીઓ તરફે વિદ્ધાન વકીલ શ્રી જયમિલ દોશીને સાંભળવામાં આવ્યા.

૪. વિદ્ધાન વકીલ સુશ્રી રાણા દ્વારા એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે વિદ્ધાન ટ્રાયલ કોર્ટે આંક ૧૮ નીચે દાવો બચાવવાની પરવાનગી માંગતી અરજી નામંજૂર કરવામાં અને આંક ૧૭ નીચે ચુકાદા માટેના સમન્સની અરજી મંજૂર કરવામાં કાયદાની તેમજ હકીકતોની ભૂલ કરી છે. વિદ્ધાન વકીલ સુશ્રી રાણા દ્વારા વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે ત્યાં નોંધપાત્ર અને વાસ્તવિક વિચારણાપાત્ર મુદ્દાઓ (ટ્રાયેબલ ઇશ્યૂઝ) અસ્તિત્વમાં હતા, તેમ છતાં, પ્રતિવાદી દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલા સંભવિત બચાવની ટ્રાયલ દરમિયાન તપાસ કે ચકાસણી કરવામાં આવી ન હતી. વિદ્ધાન વકીલ સુશ્રી રાણા દ્વારા વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે વાદીએ કથિત રકમ વસૂલવા માટે ટૂંકા માર્ગનો આશરો લીધો છે, કારણ કે રૂ. ૬૦,૦૦,૦૦૦/- ની વસૂલાતનો દાવો કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજરના ઓર્ડર ૩૭ ના વ્યાપ અને પરિમાણમાં આવતો નથી. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે દાવો અત્યંત વિવાદિત છે અને તેમાં હકીકતના તેમજ કાયદાના જટિલ પ્રશ્નો સમાવિષ્ટ છે, જેનો આખરી નિર્ણય સમરી રીતે થઈ શકે નહીં. તેથી એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે વિદ્ધાન ટ્રાયલ કોર્ટે વાદગ્રસ્ત ચુકાદો અને હુકમનામું પસાર કરતી વખતે

કાયદાની જોગવાઈઓનું ખોટું અર્થઘટન કર્યું છે, અને તેથી તે કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ થવાને પાત્ર છે અને હાલની પ્રથમ અપીલ મંજૂર થવાને પાત્ર છે.

૫. તેનાથી વિપરીત, વિદ્ધાન વકીલ શ્રી જયમિલ દોશી રજૂઆત કરે છે કે રૂ. ૬૦,૦૦,૦૦૦/- ની એડવાન્સ બુકિંગ રકમની ચુકવણી વિવાદમાં નથી અને તે પહોંચ તેમજ બેંક સ્ટેટમેન્ટ દ્ધારા વિધિવત સમર્થિત છે. વિદ્ધાન વકીલ શ્રી દોશી દ્ધારા એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે બચાવમાં પ્રતિવાદી દ્ધારા લેવાયેલી એકમાત્ર દલીલ એ છે કે સદર રૂ. ૬૦,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ દાવાવાળી મિલકતમાં બે ફ્લેટના બુકિંગ પેટે ચૂકવવામાં આવી હતી અને વાદી બાકીનો વેચાણ અવેજ ચૂકવવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હોવાથી, સદર બુકિંગ રકમ જપ્ત થવાને પાત્ર હતી, અને તેથી વાદી હુકમનામું મેળવવા માટે હકદાર ન હતા. વિદ્ધાન વકીલ શ્રી દોશી દ્ધારા વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે દાવાવાળી મિલકતના બુકિંગ પછી નોટબંધી અમલમાં આવી હતી અને ત્યારબાદ પ્રતિવાદીએ વધારાના નાણાંની માંગણી શરૂ કરી હતી. તેને ધ્યાનમાં રાખીને, વાદીએ બુક કરાવેલા બે ફ્લેટની ખરીદી આગળ ન વધારવાનો નિર્ણય કર્યો હતો.

૫.૧ વિદ્ધાન વકીલ શ્રી દોશી દ્ધારા એવી પણ રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે પ્રતિવાદી એક બિલ્ડર છે, જ્યારે વાદી આશરે ૮૫ વર્ષની વયના એક વયોવૃદ્ધ વ્યક્તિ છે જેમણે પોતાની મહેનતની કમાણીનું રોકાણ કર્યું હતું,

અને તેથી બુકિંગ રદ થતાં રકમ પરત કરવી જરૂરી હતી. તેથી વિદ્વાન વકીલ શ્રી દોશી દ્વારા એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે તમામ રજૂઆતો અને રેકોર્ડ પરની સામગ્રી ધ્યાને લીધા પછી યોગ્ય રીતે દાવાનું હુકમનામું કર્યું છે અને તેથી વાદગ્રસ્ત ચુકાદા અને હુકમનામામાં કોઈ હસ્તક્ષેપની જરૂર નથી. તે મુજબ, હાલની અપીલ નામંજૂર થવાને પાત્ર છે.

૬. સંબંધિત પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલો દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆતોને ધ્યાને લેતાં અને પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા રેકોર્ડ પર મૂકવામાં આવેલી પેપર-બુકનું અવલોકન કરતાં, એ બાબત સામે આવે છે કે દાવાની સુનાવણી કરતી વખતે વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે ઔપચારિક મુદ્દાઓ ઘડ્યા નથી અને સીધો જ એ મુદ્દો નક્કી કર્યો છે કે શું વાદી એડવાન્સ બુકિંગ પેટે ચૂકવેલી રકમ પરત મેળવવા માટે હકદાર છે કે કેમ.

૭. આ અદાલતના મતે, દાવામાં સમાવિષ્ટ વિવાદ મર્યાદિત સ્વરૂપનો હોવાથી અને પક્ષકારો દ્વારા ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલી દલીલો પણ સંકુચિત ક્ષેત્ર પૂરતી સીમિત હોવાથી, મુદ્દાઓ ઘડવામાં આવ્યા ન હોવા છતાં પણ, વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે દર્શાવેલા કારણોની તપાસ થવી જરૂરી છે. નિર્વિવાદપણે, વાદી દ્વારા ત્રણ ફ્લેટ બુક કરવામાં આવ્યા હતા, જે પૈકી સ્કીમના ચોથા માળે આવેલો એક ફ્લેટ ખરીદવામાં આવ્યો હતો. વિવાદ બાકીના બે ફ્લેટ સંબંધિત છે જેના માટે રૂ. ૬૦,૦૦,૦૦૦/- ની એડવાન્સ

બુકિંગ રકમ ચૂકવવામાં આવી હતી અને જે હવે વાદી દ્વારા વસૂલવાની માંગણી કરવામાં આવી છે.

૮. આ એક સ્વીકૃત સ્થિતિ છે કે પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ ઔપચારિક કરાર કરવામાં આવ્યો ન હતો. તેમ છતાં, ફ્લેટના બુકિંગ સમયે પ્રતિવાદીએ નીચે મુજબની રીતે ચુકવણીનો સ્વીકાર કરતી પહોંચો આપી હતી:

"અમે તમને પહેલા માળનું એપાર્ટમેન્ટ રૂ. ૧૨,૦૦૦,૦૦૦/- ના દરે વેચીએ છીએ જેમાં ૫ લાખ મેન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ અને ૫ લાખ ડોક્યુમેન્ટેશન ચાર્જનો સમાવેશ થાય છે. ૩૦ લાખ બુકિંગ રકમ પ્રાપ્ત થઈ.

અમે તમને બીજા માળનું એપાર્ટમેન્ટ ૧,૧૫,૦૦,૦૦૦/- ના દરે વેચીએ છીએ જેમાં ૫ લાખ મેન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ અને ૫ લાખ ડોક્યુમેન્ટેશન ચાર્જનો સમાવેશ થાય છે. ૩૦ લાખ બુકિંગ રકમ પ્રાપ્ત થઈ.

અમે તમને ચોથા માળનું એપાર્ટમેન્ટ ૧૦,૦૦૦,૦૦૦/- ના દરે વેચવા તૈયાર છીએ જેમાં માત્ર ૫ લાખ ડોક્યુમેન્ટેશન ચાર્જનો સમાવેશ થાય છે જે અનિવાર્ય છે."

૯. સદર પહોંચ પર બંને પક્ષકારો, એટલે કે વાદી અને પ્રતિવાદી દ્વારા

વિધિવત સહી કરવામાં આવી છે. ઉપરોક્ત પહોંચો/લખાણોનો સંદર્ભ લેતાં, આ અદાલત સમક્ષ વિચારણા માટે ઉદ્ભવતો મુખ્ય પ્રશ્ન એ છે કે શું ફ્લેટના બુકિંગ માટે ચૂકવવામાં આવેલી રકમને બાનાની રકમ ગણી શકાય કે માત્ર એડવાન્સ ચુકવણી ગણી શકાય, અને જો તેને એડવાન્સ ચુકવણી ગણવામાં આવે, તો શું બુકિંગ રદ થવાના સંજોગોમાં વાદી સદર રકમ વસૂલ કરવા માટે હકદાર રહેશે કે કેમ.

૧૦. ઉપરોક્ત પ્રશ્ન નક્કી કરવાના હેતુ માટે, આ અદાલતે ૨૦૨૫ એસ.સી.સી. ઓનલાઇન ૧૦૧૪ માં નોંધાયેલા કે.આર. સુરેશ વિ. આર. પૂર્ણિમા અને અન્ય ના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતે આપેલા ચુકાદા પર વિચાર કર્યો છે. સદર ચુકાદાનો સુસંગત ફકરો નીચે મુજબ પુનઃપ્રસ્તુત કરવામાં આવે છે:

> "૨૯. પુનરાવર્તનના ભોગે પણ, અમે એ જણાવવું જરૂરી માનીએ છીએ કે એ.ટી.એસ. માં એક સ્પષ્ટ જપ્તી કલમ અસ્તિત્વમાં હતી, જેમાં નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યું હતું કે ખરીદનાર દ્ધારા કરારની શરતો પૂર્ણ કરવામાં કસૂર કરવાના કિસ્સામાં ચૂકવવામાં આવેલી એડવાન્સ રકમ જપ્ત કરવામાં આવશે. તેવી જ રીતે, વેચનારના પક્ષે કસૂર થવાના કિસ્સામાં, એડવાન્સ રકમ બમણી કરીને ખરીદનારને પાછી ચૂકવવાની હતી. ઉપરોક્ત જપ્તી કલમના અનુસંધાનમાં, નિર્ધારિત ચાર મહિનાના સમયગાળામાં રૂ. ૩૫,૫૦,૦૦૦/- ની બાકીની

વેચાણ કિંમત ચૂકવવામાં અપીલકર્તા દ્વારા કસૂર કરવાના કારણે હાલના સામાવાળા નં. ૧-૪ એ એડવાન્સ રકમ જપ્ત કરી હતી.

૧. એડવાન્સ રકમની જપ્તીની માન્યતા

એ. બાનાની રકમ અને એડવાન્સ રકમ વચ્ચેનો તફાવત

૩૦. સૌપ્રથમ, "એડવાન્સ રકમ" અને "બાનાની રકમ" વચ્ચેનો તફાવત દર્શાવવો પ્રસ્તુત છે. સદર શબ્દોનો ઉપયોગ ઘણીવાર એકબીજાના સ્થાને કરવામાં આવે છે. આ તફાવત વધુ આવશ્યક બની જાય છે, કારણ કે એ.ટી.એસ. સ્પષ્ટપણે જપ્ત કરાયેલી રકમને "એડવાન્સ રકમ" તરીકે દર્શાવે છે.

૩૧. અહીં, સદર શબ્દોના અર્થોનો સંદર્ભ લેવો અમે યોગ્ય માનીએ છીએ. "એડવાન્સ" શબ્દનો અર્થ કરારના અવેજનો ભાગ બનતી રકમ, સંપૂર્ણ અથવા આંશિક રીતે, થાય છે જે તે સંપૂર્ણપણે ચૂકવવાપાત્ર બને તે પહેલાં ચૂકવવામાં આવે છે. બીજી બાજુ, "બાનાની રકમ" શબ્દ કરારને બાંધવાના હેતુ માટે આપવામાં આવેલી નાણાંની રકમ દર્શાવે છે, જે જો કરાર પાર ન

પડે તો જપ્ત થાય છે અને જો કરાર પૂર્ણ થાય તો કિંમતમાં સમાયોજિત થાય છે. [જુઓ: પી. રામનાથ ઐયર, "એડવાન્સ્ડ લો લેક્સિકોન", ૭મી આવૃત્તિ]

૩૨. "બાનાની રકમ" ની વ્યાપ્તિને સંચાલિત કરતા સિદ્ધાંતો શ્રી હનુમાન કોટન મિલ્સ વિ. ટાટા એર ક્રાફ્ટ લિમિટેડ, (૧૯૬૯) ૩ એસ.સી.સી. ૫૨૨ ના કેસમાં સંક્ષિપ્તમાં સમજાવવામાં આવ્યા હતા, જે નીચે મુજબ પુનઃપ્રસ્તુત કરવામાં આવે છે:

"૨૧. ઉપર ટાંકવામાં આવેલા નિર્ણયોની સમીક્ષા પરથી, 'બાનાની રકમ' અંગે નીચે મુજબના સિદ્ધાંતો ઉદ્ભવે છે:

'(૧) તે જે ક્ષણે કરાર પૂર્ણ થાય તે ક્ષણે જ આપવી આવશ્યક છે.

(૨) તે એક ગેરંટી દર્શાવે છે કે કરારનું પાલન કરવામાં આવશે અથવા, બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, કરારને બાંધવા માટે "બાનાની રકમ" આપવામાં આવે છે.

(૩) જ્યારે તે વ્યવહાર પાર પડે ત્યારે તે ખરીદ કિંમતનો ભાગ

બને છે.

(૪) જ્યારે ખરીદનારની કસૂર અથવા નિષ્ફળતાના કારણે વ્યવહાર અટકી જાય ત્યારે તે જપ્ત થાય છે.

(૫) કરારની શરતોમાં તેનાથી વિપરીત કંઈ ન હોય તો, ખરીદનાર દ્વારા કરવામાં આવેલી કસૂર પર, વેચનાર બાનાની રકમ જપ્ત કરવા માટે હકદાર બને છે.'"

(ભારપૂર્વક ઉમેરેલ)

૩૩. વિડિયોકોન પ્રોપર્ટીઝ લિમિટેડ વિ. ભાલચંદ્ર લેબોરેટરીઝ, (૨૦૦૪) ૩ એસ.સી.સી. ૭૧૧ ના કેસમાં, "એડવાન્સ" અને "બાનાની રકમ" વચ્ચેના તફાવતનું મૂલ્યાંકન કરતી વખતે, આ અદાલતે એવો મત વ્યક્ત કર્યો હતો કે માત્ર કરારમાં વપરાયેલા શબ્દો જ એડવાન્સ તરીકે અપાયેલી રકમના સાચા સ્વરૂપને નિર્ણાયક રીતે નક્કી કરી શકતા નથી. તેના બદલે, પક્ષકારોનો ઈરાદો અને આસપાસના સંજોગો વધુ યોગ્ય સૂચક તરીકે કામ કરે છે. વધુમાં, અદાલતે અવલોકન કર્યું હતું કે બાનાની રકમ દ્વિમુખી હેતુ પૂરો પાડે છે: પ્રથમ, તે ખરીદ

કિંમતની આંશિક ચુકવણી તરીકે કામ કરે છે અને; બીજું, કરાર આધારિત જવાબદારીઓના પાલન માટે જામીનગીરી તરીકે કામ કરે છે. આમ, તેનું સાચું સ્વરૂપ અને હેતુ કરારના બારીકાઈભર્યા વાંચન અને સંબંધિત સંદર્ભિત પરિબળો પરથી જ સમજી શકાય છે. સંબંધિત અવલોકનો નીચે મુજબ પુનઃપ્રસ્તુત કરવામાં આવે છે:

"૧૪. [...] વધુમાં, માત્ર કરારમાં વપરાયેલા શબ્દો દ્વારા વર્ણન જ રકમના સ્વરૂપને નિર્ધારિત કરનારું રહેશે નહીં, પરંતુ વાસ્તવમાં પક્ષકારોનો ઈરાદો અને આસપાસના સંજોગો પણ ધ્યાને લેવા પડશે, અને જેને એડવાન્સ કહેવામાં આવે તે વાસ્તવમાં ડિપોઝિટ અથવા બાનાની રકમ હોઈ શકે છે અને જેને 'ડિપોઝિટ અથવા બાનાની રકમ' તરીકે ઓળખવામાં આવે છે તે આખરે વાસ્તવમાં માત્ર એડવાન્સ અથવા ખરીદ કિંમતનો ભાગ હોવાનું સાબિત થઈ શકે છે. બાનાની રકમ અથવા ડિપોઝિટ પણ, આમ, ખરીદ કિંમતની આંશિક ચુકવણી હોવા અને સંબંધિત પક્ષકાર, જેણે તે ચૂકવી છે, તેના દ્વારા કરારના પાલન માટેની જામીનગીરી હોવાના બેવડા હેતુઓ પૂરા પાડે છે."

(ભારપૂર્વક ઉમેરેલ)

૩૪. સતીશ બત્રા વિ. સુધીર રાવલ, (૨૦૧૩) ૧ એસ.સી.સી. ૩૪૫ માં, આ અદાલતે ભારપૂર્વક ઠરાવ્યું હતું કે કરારના યોગ્ય પાલન માટે વચન તરીકે ચૂકવવામાં આવેલી માત્ર “બાનાની રકમ” જ ખરીદનારની કસૂરના કારણે વેચનાર દ્વારા જપ્ત કરી શકાય છે. તે જ રીતે, જો વેચનારની કસૂરના કારણે કરાર નિષ્ફળ જાય તો બાનાની રકમ બમણી કરીને ખરીદનારને પાછી પણ ચૂકવી શકાય છે. એવી રકમ કે જે “એડવાન્સ” ના સ્વરૂપમાં હોય અથવા ખરીદ કિંમતની આંશિક ચુકવણી તરીકે કામ કરતી હોય તે જપ્ત કરી શકાતી નથી સિવાય કે તે કરારના યોગ્ય પાલન માટેની ગેરંટી હોય. અદાલતે વધુમાં ઠરાવ્યું હતું કે સ્પષ્ટ જપ્તી કલમની હાજરી હોવા છતાં, જો કરારમાં નિર્ધારિત રકમ માત્ર ખરીદ કિંમતની આંશિક ચુકવણીના સ્વરૂપમાં હોવાનું જણાય તો તે લાગુ થશે નહીં. પરિણામે, બાનાની રકમના ભાગ તરીકે “એડવાન્સ રકમ” ની જપ્તી ત્યારે જ વાજબી ઠેરવી શકાય જો કરારની શરતો તે બાબતે સ્પષ્ટ અને ચોક્કસ હોય. સંબંધિત અવલોકનો નીચે મુજબ પુનઃપ્રસ્તુત કરવામાં આવે છે:

“૬. [...] ચિરંજિત સિંહ વિ. હર સ્વરૂપ, [(૧૯૨૬) ૨૩ એલ.ડબ્લ્યુ. ૧૭૨ : એ.આઇ.આર. ૧૯૨૬ પી.સી. ૧] માં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે (એલ.ડબ્લ્યુ. પાનું ૧૭૪) જ્યારે વ્યવહાર આગળ વધે છે ત્યારે બાનાની રકમ ખરીદ કિંમતનો ભાગ બને છે અને જ્યારે ખરીદનારની ભૂલ કે નિષ્ફળતાના કારણે વ્યવહાર અટકી જાય છે ત્યારે તે જપ્ત થાય છે. [...]

xx xx xx

૧૦. ડી.ડી.એ. વિ. ગૃહસ્થાપના કો-ઓપ. ગ્રૂપ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ, [૧૯૯૫ સપ્લી. (૧) એસ.સી.સી. ૭૫૧] માં, આ અદાલતે હર સ્વરૂપ [(૧૯૨૬) ૨૩ એલ.ડબ્લ્યુ. ૧૭૨ : એ.આઇ.આર. ૧૯૨૬ પી.સી. ૧] અને શ્રી હનુમાન કોટન મિલ્સ, [(૧૯૬૯) ૩ એસ.સી.સી. ૫૨૨] માં પ્રિવી કાઉન્સિલના ચુકાદાને અનુસરીને ઠરાવ્યું હતું કે બાનાની રકમની જપ્તી કાયદેસર હતી. વી. લક્ષ્મણન વિ. બી.આર. મંગલાગિરી, [૧૯૯૫ સપ્લી. (૨) એસ.સી.સી. ૩૩] માં આ અદાલતે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું: (એસ.સી.સી. પાનું ૩૬, પેરા ૫)

‘૫. ત્યારે પ્રશ્ન એ ઉપસ્થિત થાય છે કે શું સામાવાળાઓ સમગ્ર રકમ જપ્ત કરવા માટે હકદાર છે. એ જોવા મળે છે કે કરાર હેઠળની ચોક્કસ શરત એવી હતી કે સામાવાળાઓ કરાર હેઠળ

ચૂકવવામાં આવેલી રકમ જપ્ત કરવા હકદાર છે. તેથી જ્યારે અપીલકર્તા દ્વારા કરવામાં આવેલી કસૂરના કારણે કરાર નિષ્ફળ ગયો, ત્યારે કરારના ભાગરૂપે, તેઓ સમગ્ર રકમ જપ્ત કરવા માટે હકદાર છે.'

xx xx xx

૧૫. કાયદો તેથી સ્પષ્ટ છે કે "બાનાની રકમ" નો ભાગ બનતી એડવાન્સ રકમની જપ્તીને વાજબી ઠેરવવા માટે કરારની શરતો સ્પષ્ટ અને ચોક્કસ હોવી જોઈએ. બાનાની રકમ જ્યારે કરાર કરવામાં આવે ત્યારે ચૂકવવામાં આવે છે અથવા આપવામાં આવે છે અને તે જમા કરાવનાર દ્વારા કરારનું પાલન ન કરવાના કિસ્સામાં જપ્ત થવાને પાત્ર, તેના દ્વારા યોગ્ય પાલન માટેની ખાતરી તરીકે હોય છે. આનાથી વિપરીત પરિસ્થિતિ પણ હોઈ શકે છે કે જો વેચનાર કરારનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો ખરીદનાર પણ બમણી રકમ મેળવી શકે છે, જો તેવું નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યું હોય. કાયદો એવો પણ છે કે ખરીદ કિંમતની આંશિક ચુકવણી જપ્ત કરી શકાતી નથી સિવાય કે તે કરારના યોગ્ય પાલન માટેની ગેરંટી હોય. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, જો ચુકવણી માત્ર અવેજની આંશિક ચુકવણી તરીકે કરવામાં આવી

હોય અને બાનાની રકમ તરીકે અભિપ્રેત ન હોય તો જપ્તી કલમ લાગુ થશે નહીં.” (ભારપૂર્વક ઉમેરેલ)

૩૫. હાલના એ.ટી.એસ. માં રહેલી કલમ જેવી જ એક જપ્તી કલમ સતીશ બત્રા (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં જોવા મળી હતી. તેમાં ખરીદનારની કસૂરના કિસ્સામાં બાનાની રકમની જપ્તી તેમજ વેચનારની કસૂરના કિસ્સામાં બાનાની રકમ કરતાં બમણી રકમની ચુકવણીની જોગવાઈ હતી. જ્યારે ખરીદનારના વાંકને કારણે વ્યવહાર અટકી ગયો ત્યારે આ અદાલતે વેચનાર દ્વારા બાનાની રકમની જપ્તીને મંજૂરી આપી હતી, જેને કરારના યોગ્ય પાલન માટેની જામીનગીરી ગણવામાં આવી હતી. સંબંધિત જપ્તી કલમ અને અવલોકનો નીચે મુજબ પુનઃપ્રસ્તુત કરવામાં આવે છે:

“૫. [...] શું વેચનાર બાનાની રકમની સમગ્ર રકમ પોતાની પાસે રાખી શકે છે તે પ્રશ્ન કરારની શરતો પર આધાર રાખે છે. તારીખ ૨૯-૧૧-૨૦૦૫ ના વેચાણ કરારની સંબંધિત કલમ સરળ સંદર્ભ માટે નીચે મુજબ ટાંકવામાં આવી છે:

'(ઈ) જો સંભવિત ખરીદનાર ઉપરોક્ત શરત પૂર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય, તો વ્યવહાર રદ ગણાશે અને બાનાની રકમ જપ્ત કરવામાં આવશે. જો હું ઉપર જણાવ્યા મુજબ વ્યવહાર પૂર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાઉં, તો ખરીદનારને બાનાની રકમની બમણી રકમ મળશે. બંને શરતોમાં, ડીલરને કસૂર કરનાર પક્ષકાર પાસેથી ૪% કમિશન મળશે.'

કલમ, તેથી, નિર્ધારિત કરે છે કે જો ખરીદનાર કરારમાં ઉલ્લેખિત શરતો પૂર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય, તો વ્યવહાર રદ ગણાશે અને બાનાની રકમ જપ્ત કરવામાં આવશે. બીજી તરફ, જો વેચનાર વ્યવહાર પૂર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય, તો ખરીદનારને બાનાની રકમ કરતાં બમણી રકમ મળશે. નિર્વિવાદપણે, ખરીદનાર કરારનો પોતાનો ભાગ ભજવવામાં નિષ્ફળ ગયો, ત્યારે પ્રશ્ન એ છે કે શું વેચનાર સમગ્ર બાનાની રકમ જપ્ત કરી શકે છે.

xx xx xx

૧૭. અમે, તેથી, એવા મત પર છીએ કે સંબંધિત કલમ મુજબ રૂ. ૭,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ જપ્ત કરવામાં વેચનાર વાજબી હતો, કારણ કે બાનાની રકમ પ્રાથમિક રીતે કરારના યોગ્ય પાલન માટેની જામીનગીરી હતી અને, પરિણામે, વેચનાર સમગ્ર

ડિપોઝિટ જપ્ત કરવા માટે હકદાર છે.[...]" (ભારપૂર્વક ઉમેરેલ)

૩૬. આ અદાલતની ત્રણ ન્યાયાધીશોની પીઠે, જેમાં અમારા પૈકીના એક (જે.બી. પારડીવાલા, ન્યાયમૂર્તિ) સભ્ય હતા, સેન્ટ્રલ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા વિ. સન્મુગવેલુ, (૨૦૨૪) ૬ એસ.સી.સી. ૬૪૧ માં "બાનાની રકમ" અને "એડવાન્સ" વચ્ચેના તફાવતનો પુનરોચ્ચાર કર્યો હતો, અને એવું જણાવ્યું હતું કે "બાનાની રકમ" એ "એડવાન્સ રકમ" કરતાં અલગ છે, જોકે જો કરાર આધારિત શરતોનું યોગ્ય પાલન કરવામાં આવે તો અગાઉની રકમને વેચાણ અવેજની આંશિક ચુકવણી તરીકે ગણી શકાય છે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, જો કરાર પાર પડે તો કુલ વેચાણ અવેજ સામે બાનાની રકમ સમાયોજિત કરવામાં આવે છે. સંબંધિત અવલોકનો નીચે મુજબ પુનઃપ્રસ્તુત કરવામાં આવે છે:

"૮૪. બાનાની રકમ અથવા ડિપોઝિટ અને કિંમતની એડવાન્સ આંશિક ચુકવણી વચ્ચેનો તફાવત હવે કાયદામાં સુસ્થાપિત છે. બાનાની રકમ એ કરારની પૂર્ણતાની નિશાની રૂપે વચન મેળવનાર દ્વારા વચન આપનારને આપવામાં આવતી બાબત

છે. આ કિંમત કરતાં તદ્દન અલગ છે. જો કરાર પાર પડે તો તે આંશિક ચુકવણી તરીકે પણ ઉપયોગી થઈ શકે છે. પરંતુ તેમ છતાં તે બાનાની રકમ તરીકેનું પોતાનું સ્વરૂપ ગુમાવશે નહીં, જો હકીકતમાં અને સાચે જ તે સોદાના માત્ર પુરાવા તરીકે અભિપ્રેત હતી. એડવાન્સ એ અંતિમ ચુકવણી સમયે સમાયોજિત કરવાનો ભાગ છે. જો વચન મેળવનાર કરારનું પાલન કરવામાં કસૂર કરે છે, તો તે બાનાની રકમ ગુમાવે છે પરંતુ નુકસાની વસૂલવાના વચન આપનારના અધિકારને અકબંધ રાખીને આંશિક ચુકવણી પાછી મેળવી શકે છે. [...]"

(ભારપૂર્વક ઉમેરેલ)

૩૭. કાયદાના ઉપરોક્ત વિવેચન પરથી, એ સ્પષ્ટ થાય છે કે એ.ટી.એસ. માં "એડવાન્સ રકમ" તરીકે દર્શાવવામાં આવેલી રૂ. ૨૦,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ અનિવાર્યપણે "બાનાની રકમ" હતી. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, તે કરારના યોગ્ય પાલન માટેની ગેરંટીના સ્વરૂપમાં હતી. બાનાની રકમની સમાન પદ્ધતિથી, સદર રકમ એ.ટી.એસ. ના અમલ વખતે જ ચૂકવવામાં આવી હતી. જો વ્યવહાર પાર પડે તો તે રૂ. ૫૫,૫૦,૦૦૦/- ના કુલ

વેચાણ અવેજ સામે સમાયોજિત કરવાની હતી, જે એ.ટી.એસ. ની કલમ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે જેમાં બાકી રહેતો વેચાણ અવેજ રૂ. ૩૫,૫૦,૦૦૦/- દર્શાવવામાં આવ્યો છે. વધુમાં, જો ખરીદનારના પક્ષે કસૂર થવાના કારણે વ્યવહાર અટકી જાય તો તે જપ્ત થવાને પાત્ર હતી. પરિણામે, જ્યારે અપીલકર્તા-ખરીદનાર કરારની તારીખથી ચાર મહિનાના સમયગાળામાં બાકીનો વેચાણ અવેજ ચૂકવવાની કરાર આધારિત શરતનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ ગયો, ત્યારે સામાવાળા નં. ૧-૪ (વેચનારાઓ) એડવાન્સ રકમ જપ્ત કરવામાં વાજબી હતા.

૩૮. આ તબક્કે અમે એવી શરતોની નોંધ લેવી યોગ્ય માનીએ છીએ જે સમયને કરારનું મૂળ તત્વ બનાવે છે. આવી શરતો આ અદાલત દ્વારા ચાંદ રાની વિ. કમલારાણી, (૧૯૯૩) ૧ એસ.સી.સી. ૫૧૯ માં સ્પષ્ટપણે દર્શાવવામાં આવી હતી, જે નીચે મુજબ પુનઃપ્રસ્તુત કરવામાં આવે છે:

"૨૫. ઉપરોક્ત કેસ-લો ના વિશ્લેષણ પરથી એ સ્પષ્ટ થાય છે કે સ્થાવર મિલકતના વેચાણના કિસ્સામાં સમય એ કરારનું મૂળ તત્વ હોવા અંગે કોઈ અનુમાન નથી. જો તે કરારનું મૂળ તત્વ ન હોય તો પણ અદાલત એવું અનુમાન કરી શકે છે કે તેનું

વાજબી સમયમાં પાલન થવું જોઈએ જો શરતો નીચે મુજબ હોય:

૧. કરારની સ્પષ્ટ શરતો પરથી;

૨. મિલકતના સ્વરૂપ પરથી; અને

૩. આસપાસના સંજોગો પરથી, ઉદાહરણ તરીકે : કરાર કરવાનો ઉદ્દેશ.” (ભારપૂર્વક ઉમેરેલ)

૩૯. આ અદાલતે તાજેતરમાં વેલસ્પન સ્પેશિયાલિટી સોલ્યુશન્સ લિમિટેડ વિ. ઓ.એન.જી.સી., (૨૦૨૨) ૨ એસ.સી.સી. ૩૮૨ માં કરારમાં સમય એ મૂળ તત્વ છે કે કેમ તે ગણવા માટેના સિદ્ધાંતોની પુનઃપુષ્ટિ કરી હતી. તેમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે આ નિર્ણય આસપાસના સંજોગોને ધ્યાનમાં રાખીને સમગ્ર કરારને સંપૂર્ણ રીતે વાંચીને અને તેનું વિશ્લેષણ કરીને લેવો આવશ્યક છે. સમય એ મૂળ તત્વ છે તેમ દર્શાવતી સ્પષ્ટ કલમ માત્ર પોતાની મેળે પર્યાપ્ત નથી. અદાલતે વધુમાં અવલોકન કર્યું હતું કે કરાર હેઠળ મુદત લંબાવવાની પરવાનગી આપતી કોઈપણ જોગવાઈ અસરકારક રીતે આવી

કલમને નકારી કાઢે છે, જેથી એ દર્શાવે છે કે સમય એ મૂળ તત્વ નથી. સંબંધિત અવલોકનો નીચે મુજબ પુનઃપ્રસ્તુત કરવામાં આવે છે:

"૩૭. સમય-આધારિત શરતી જવાબદારીઓની સુસંગતતા પર વિચાર કરવા માટે, અમે કેટલાક મૂળભૂત સિદ્ધાંતો નોંધી શકીએ છીએ:

(એ) કરારના સ્વરૂપને આધીન, સામાન્ય નિયમ એ છે કે વચન આપનાર કરારમાં દર્શાવેલી પૂર્ણતાની તારીખ સુધીમાં જવાબદારી પૂર્ણ કરવા બંધાયેલો છે. [સંદર્ભ: પર્સી બિલ્ટન લિમિટેડ વિ. ગ્રેટર લંડન કાઉન્સિલ [પર્સી બિલ્ટન લિમિટેડ વિ. ગ્રેટર લંડન કાઉન્સિલ, [૧૯૮૨] ૧ ડબ્લ્યુ.એલ.આર. ૭૯૪ (હાઉસ ઓફ લોર્ડ્સ)]]

(બી) તે એ અપવાદને આધીન છે કે વચન મેળવનાર લિક્વિડેટેડ ડેમેજિસ મેળવવા માટે હકદાર નથી, જો પોતાના કૃત્ય અથવા ક્ષતિઓ દ્વારા તેણે વચન આપનારને પૂર્ણતાની તારીખ સુધીમાં કામ પૂર્ણ કરવામાં અડચણ ઊભી કરી હોય. [સંદર્ભ: હોલ્મ વિ. ગપ્પી [હોલ્મ વિ. ગપ્પી, (૧૮૩૮) ૩ એમ.

એન્ડ ડબ્લ્યુ. ૩૮૭ : ૧૫૦ ઈ.આર. ૧૧૯૫]]

(સી) આ કેસમાં નિર્ધારિત કર્યા મુજબ કરારની સ્પષ્ટ શરતો દ્વારા આ સામાન્ય સિદ્ધાંતોમાં સુધારો કરી શકાય છે.

૩૫. હવે એ સુસ્થાપિત છે કે "કરારમાં સમય એ મૂળ તત્વ છે કે કેમ", તે સમગ્ર કરાર તેમજ આસપાસના સંજોગોના વાંચન પરથી તારવવાનું રહે છે. માત્ર સ્પષ્ટ કલમ હોવી એ સમયને કરારનું મૂળ તત્વ બનાવવા માટે પર્યાપ્ત ન હોઈ શકે. જેમ કે કરાર લાંબા સમયગાળામાં ફેલાયેલો હતો, મુદત લંબાવવાની જોગવાઈ કરવાનો પક્ષકારોનો ઈરાદો ચોક્કસપણે એ હકીકતને મજબૂત બનાવે છે કે સમયસર કામગીરી જરૂરી હતી. આવી મુદત લંબાવવામાં આવી હતી તે હકીકત કરારને નકારી કાઢવાને બદલે તેની અખંડિતતા જાળવી રાખવાના ઓ.એન.જી.સી. ના પ્રયાસને દર્શાવે છે." (ભારપૂર્વક ઉમેરેલ)

૪૦. ઉપરોક્ત સત્તાધિકારીઓ, પક્ષકારોનો ઈરાદો અને હાલના કેસમાં આસપાસના સંજોગોને ધ્યાનમાં લેતાં, પૂરતા પ્રમાણમાં એવું અનુમાન લગાવી શકાય છે કે એ.ટી.એસ. માં જપ્તી કલમનો સમાવેશ કરવાનો હેતુ કરાર કરનાર પક્ષકારોને

બાંધવાનો અને કરારનું યોગ્ય પાલન સુનિશ્ચિત કરવાનો હતો. વેચાણ વ્યવહાર પૂર્ણ કરવા માટે નિર્ધારિત ચાર મહિનાનો સમયગાળો અને એ.ટી.એસ. ના અમલનો પ્રાથમિક ઉદ્દેશ, એટલે કે ઓ.ટી.એસ. અંગે સામાવાળા નં. ૧-૪ ની તાકીદ, જે બાબત અપીલકર્તા જાણતા હતા, જેમ કે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા નોંધવામાં આવ્યું છે, તેને જોતાં આ બાબત ખાસ કરીને નોંધપાત્ર બને છે. ટ્રાયલ કોર્ટના તારણો, સાથે સાથે વાદગ્રસ્ત ચુકાદો જેમાં પુષ્ટિ કરવામાં આવી છે કે સમય એ મૂળ તત્વ હતું, તે સદર ઈરાદાને વધુ સમર્થન આપે છે.

૪૧. તદુપરાંત, અપીલકર્તાએ કરારના પોતાના ભાગનું પાલન કરવા માટે કોઈ મુદત લંબાવવાની માંગણી કરી ન હતી કે ન તો સામાવાળા નં. ૧-૪ દ્વારા સમયની કોઈ મુદત લંબાવવામાં આવી હતી. તેનાથી વિપરીત, નિર્ધારિત સમયગાળો પૂરો થયાના બે મહિનાની અંદર, સામાવાળા નં. ૧-૪ એ સામાવાળા નં. ૫-૭ (ત્યારબાદના ખરીદદારો) ને દાવાવાળી મિલકતનું ડિસ્ટ્રેસ વેચાણ કર્યું હતું, જે કરાર પાછળ રહેલી તાકીદ પર વધુ ભાર મૂકે છે.

બી. જપ્તીની સ્વીકાર્ય મર્યાદા

૪૨. પ્રસ્તુત મુદ્દાને બીજા દ્રષ્ટિકોણથી પણ જોઈ શકાય છે. હાલના સામાવાળા નં. ૧-૪ દ્વારા એડવાન્સ રકમની જપ્તી કાયદેસર હતી તેવા ઉપરોક્ત નિષ્કર્ષ પર પહોંચ્યા પછી, તેઓ રૂ. ૨૦,૦૦,૦૦૦/- ની સમગ્ર રકમ મેળવવા માટે હકદાર હતા કે કેમ તે નક્કી કરવું યોગ્ય જણાય છે.

૪૩. આ તબક્કે, અમે ઈન્ડિયન કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટ, ૧૮૭૨ (ટૂંકમાં, "૧૮૭૨ નો અધિનિયમ") ની કલમ ૭૪ ની નોંધ લેવી યોગ્ય માનીએ છીએ. ૧૮૭૨ ના અધિનિયમની કલમ ૭૪ કરારના ભંગથી થયેલા નુકસાન અથવા હાનિ માટેના વળતર સાથે સંબંધિત છે જ્યારે કરારની શરતો હેઠળ લિક્વિડેટેડ ડેમેજિસ અથવા દંડની ચોક્કસ રકમ પહેલેથી જ નક્કી કરવામાં આવી હોય. તે વધુમાં જોગવાઈ કરે છે કે આવું વળતર વાજબી હોવું જોઈએ અને તે કોઈપણ સંજોગોમાં કરારમાં નિર્ધારિત રકમ કરતાં વધી શકે નહીં. તે નીચે મુજબ ટાંકવામાં આવે છે:

"૭૪. કરારભંગ માટે વળતર જ્યાં દંડની શરત નિર્ધારિત હોય. — જ્યારે કોઈ કરારનો ભંગ થયો હોય, જો કરારમાં આવા

ભંગના કિસ્સામાં ચૂકવવાપાત્ર રકમ તરીકે કોઈ રકમ દર્શાવવામાં આવી હોય, અથવા જો કરારમાં દંડના રૂપમાં અન્ય કોઈ શરત સમાવિષ્ટ હોય, તો જે પક્ષકાર ભંગની ફરિયાદ કરે છે તે, તેના કારણે વાસ્તવિક નુકસાન અથવા હાનિ થઈ હોવાનું સાબિત થયું હોય કે નહીં, ભંગ કરનાર પક્ષકાર પાસેથી વાજબી વળતર મેળવવા માટે હકદાર છે, જે દર્શાવેલી રકમથી અથવા, સંજોગો અનુસાર, દંડ તરીકે નિર્ધારિત કરેલી રકમથી વધુ ન હોવી જોઈએ.

[...]"

૪૪. ૧૮૭૨ ના અધિનિયમની કલમ ૭૪ અને જપ્તી કલમોના મૂળભૂત સિદ્ધાંતોનું સંયુક્ત વાંચન ફતેહ ચંદ વિ. બાલકિશન દાસ, ૧૯૬૩ એસ.સી.સી. ઓનલાઈન એસ.સી. ૪૯ ના કેસમાં કરવામાં આવ્યું હતું. આ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે ૧૮૭૨ ના અધિનિયમની કલમ ૭૪ દંડ સમાવિષ્ટ હોય તેવી દરેક શરતને લાગુ પડશે, પછી ભલે તે કરારભંગ પર ભવિષ્યની ચુકવણી માટે હોય અથવા અગાઉથી ચૂકવેલી રકમની જપ્તી માટે હોય. તેથી, કરારમાં રહેલી જપ્તી કલમ સામાન્ય રીતે "દંડના રૂપમાં અન્ય કોઈ શરત" શબ્દોના દાયરામાં આવશે. વધુમાં, એવું

ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે જપ્તીને વાજબી ઠેરવવા માટે ખરીદનાર દ્વારા કરારભંગના કારણે વેચનારને થયેલા નુકસાનના પુરાવા રજૂ કરવા ફરજિયાત રહેશે, અને આવા નુકસાનના પ્રમાણમાં માત્ર વાજબી રકમ જ જપ્ત કરી શકાય છે. સંબંધિત અવલોકનો નીચે મુજબ ટાંકવામાં આવે છે:

"૧૪. [...] પ્રથમ શરતમાં દેખાતા "ચૂકવવાપાત્ર" શબ્દો દંડના રૂપમાં શરત સંબંધિત બીજી શરતને મર્યાદિત કરતા નથી. "જો કરારમાં દંડના રૂપમાં અન્ય કોઈ શરત સમાવિષ્ટ હોય" શબ્દપ્રયોગ આ કલમની કામગીરીને વિસ્તૃત કરે છે જેથી તે દંડના રૂપમાં તમામ શરતોને લાગુ પડે, પછી ભલે તે શરત નાણાંની રકમ ચૂકવવાની હોય, અથવા અન્ય સ્વરૂપની હોય, જેમ કે, ઉદાહરણ તરીકે, અગાઉથી ચૂકવેલા નાણાંની જપ્તીની જોગવાઈ કરવી. આ શબ્દપ્રયોગમાં એવું કંઈ નથી જે સૂચવે છે કે કરાર તૂટ્યા પછી કંઈક આપવા માટેની જ આ શરત હોવી જોઈએ. એવું માનવા માટે કોઈ આધાર નથી કે 'જો કરારમાં દંડના રૂપમાં અન્ય કોઈ શરત સમાવિષ્ટ હોય' શબ્દપ્રયોગ કરારભંગ પર નાણાં ચૂકવવા અથવા મિલકત પહોંચાડવાના કરારના સ્વરૂપની શરતોના કેસો પૂરતો મર્યાદિત છે અને તેમાં કરાર હેઠળ ચૂકવેલી રકમ અથવા પહોંચાડેલી મિલકત કે જે

કરારની શરતો દ્વારા સ્પષ્ટપણે અથવા સ્પષ્ટ ગર્ભિતાર્થ દ્વારા જપ્ત થવાને પાત્ર છે તેવી શરતોનો સમાવેશ થતો નથી.

xx xx xx

૧૬. પ્રતિવાદી દ્વારા કરવામાં આવેલી કસૂરના પરિણામે વાદીને કોઈ નુકસાન થયું હોવાનો કોઈ પુરાવો નથી, સિવાય કે મિલકતના કબજાથી વંચિત રહેવાને કારણે તેને થયેલું નુકસાન. કરાર થયો તે તારીખથી મિલકતના મૂલ્યમાં ઘટાડો થયો હોવાનો કોઈ પુરાવો નથી; કે ન તો અન્ય કોઈ ખાસ નુકસાન થયું હોવાનો પુરાવો હતો. કરારમાં રૂ. ૨૫,૦૦૦/- ની જપ્તીની જોગવાઈ હતી જેમાં બાનાની રકમ તરીકે ચૂકવેલા રૂ. ૧૦૦૦/- અને ખરીદ કિંમતના ભાગરૂપે ચૂકવેલા રૂ. ૨૪,૦૦૦/- નો સમાવેશ થતો હતો. પ્રતિવાદીએ સ્વીકાર્યું છે કે વાદી રૂ. ૧૦૦૦/- ની રકમ જપ્ત કરવા હકદાર હતો જે બાનાની રકમ તરીકે ચૂકવવામાં આવી હતી. જોકે, અમે હાઇકોર્ટ સાથે સંમત થઈ શકતા નથી કે કિંમતના ૧૩ ટકા સમગ્ર કરારના મૂલ્યના સંબંધમાં વાજબી વળતર તરીકે ગણી શકાય, કારણ કે અમારા મતે તે મનસ્વી ધારણા પર આંકવામાં આવ્યું છે. પ્રતિવાદી દ્વારા કરવામાં આવેલા કરારભંગના પરિણામે પોતાને થયેલું નુકસાન સાબિત કરવામાં વાદી નિષ્ફળ ગયો અને વાદીને

સંમત થયેલી કિંમતના દસ ટકા જેટલું વળતર આપી શકાય તેવો કોઈ સિદ્ધાંત શોધવામાં અમે અસમર્થ છીએ. [...]" (ભારપૂર્વક ઉમેરેલ)

૭૫. અહીં એ ઉલ્લેખ કરવો અનિવાર્ય છે કે ફતેહ ચંદ (ઉપર મુજબ) માં, આ અદાલતે "બાનાની રકમ" ને "દંડ" થી અલગ રાખતાં ઠરાવ્યું હતું કે જ્યાં સુધી બાનાની રકમની જપ્તીનો સંબંધ છે, ત્યાં સુધી ૧૮૭૨ ના અધિનિયમની કલમ ૭૪ લાગુ પડશે નહીં. સંબંધિત અવલોકનો નીચે મુજબ પુનઃપ્રસ્તુત કરવામાં આવે છે:

"૭. પ્રતિવાદી વતી ઉપસ્થિત રહેલા એટર્ની જનરલે રૂ. ૧૦૦૦/- જપ્ત કરવાના વાદીના અધિકારને પડકાર્યો નથી કે જે સ્પષ્ટપણે બાનાની રકમ તરીકે દર્શાવવામાં આવ્યા હતા અને ચૂકવવામાં આવ્યા હતા. જોકે, તેમણે એવી દલીલ કરી છે કે જે શરતે વાદીને પ્રતિવાદી દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલી રકમમાંથી રૂ. ૨૪,૦૦૦/- જપ્ત કરવાનો અધિકાર આપ્યો હતો તે દંડના સ્વરૂપની શરત હતી, અને વાદી તે રકમ અથવા તેનો ભાગ માત્ર ત્યારે જ રાખી શકે જો તે સાબિત કરે કે પ્રતિવાદી દ્વારા કરારભંગના પરિણામે તેને નુકસાન થયું હતું, અને અદાલતના

મતે તે રકમ અથવા તેનો ભાગ તે નુકસાન માટે વાજબી વળતર છે. અમે એટર્ની જનરલ સાથે સંમત છીએ કે રૂ. ૨૪,૦૦૦/- ની રકમ બાનાની રકમના સ્વરૂપની ન હતી. કરારમાં સ્પષ્ટપણે બાનાની રકમ તરીકે રૂ. ૧૦૦૦/- ની ચુકવણીની જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી, અને તે રકમ પ્રતિવાદી દ્વારા ચૂકવવામાં આવી હતી. જ્યારે જમીન અને મકાનનો ખાલી કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારે રૂ. ૨૪,૦૦૦/- ની રકમ ચૂકવવાની હતી, અને તેને સ્પષ્ટપણે "વેચાણ કિંમતમાંથી" તરીકે દર્શાવવામાં આવી હતી. જો આ રકમને પણ બાનાની રકમ તરીકે ગણવાની હોત, તો પક્ષકારોએ વેચાણ કરારમાં તેનું તેવું નામ ન આપ્યું હોત તેનું કોઈ કારણ ન હતું. [...]" (ભારપૂર્વક ઉમેરેલ)

૪૬. તે જ અસર આ અદાલતના મૌલા બક્સ વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા, (૧૯૬૯) ૨ એસ.સી.સી. ૫૫૪ ના નિર્ણયની છે, જેમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે બાનાની રકમની જપ્તી દંડાત્મક ગણાતી નથી અને ૧૮૭૨ ના અધિનિયમની કલમ ૭૪ માત્ર ત્યારે જ લાગુ પડશે જ્યાં જપ્તી દંડના સ્વરૂપની હોય. સંબંધિત અવલોકનો નીચે મુજબ ટાંકવામાં આવે છે:

“૫. મિલકતના વેચાણના કરાર હેઠળ બાનાની રકમની જપ્તી — સ્થાવર કે જંગમ — જો રકમ વાજબી હોય, તો તે કલમ ૭૪ ની અંદર આવતી નથી. તે ઘણા કેસોમાં નક્કી કરવામાં આવ્યું છે: ચિરંજિત સિંહ વિ. હર સ્વરૂપ [ચિરંજિત સિંહ વિ. હર સ્વરૂપ, ૧૯૨૫ એસ.સી.સી. ઓનલાઇન પી.સી. ૬૩ : (૧૯૨૬) ૨૩ એલ.ડબ્લ્યુ. ૧૭૨] ; રોશન લાલ વિ. દિલ્હી ક્લોથ એન્ડ જનરલ મિલ્સ કો. લિમિટેડ [રોશન લાલ વિ. દિલ્હી ક્લોથ એન્ડ જનરલ મિલ્સ કો. લિમિટેડ, ૧૯૧૦ એસ.સી.સી. ઓનલાઈન અલ્હા. ૯૮ : આઈ.એલ.આર. (૧૯૧૧) ૩૩ અલ્હા. ૧૬૬] ; મોહમ્મદ હબીબ-ઉલ્લાહ વિ. મોહમ્મદ શફી [મોહમ્મદ હબીબ-ઉલ્લાહ વિ. મોહમ્મદ શફી, ૧૯૧૯ એસ.સી.સી. ઓનલાઈન અલ્હા. ૮૭ : આઈ.એલ.આર. (૧૯૧૯) ૪૧ અલ્હા. ૩૨૪] ; બિશન ચંદ વિ. રાધા કિશન દાસ [બિશન ચંદ વિ. રાધા કિશન દાસ, ૧૮૯૭ એસ.સી.સી. ઓનલાઈન અલ્હા. ૫૨ : આઈ.એલ.આર. (૧૮૯૭) ૧૯ અલ્હા. ૪૮૯ : ૧૮૯૭ એ.ડબ્લ્યુ.એન. ૧૨૩]. આ કેસો સરળતાથી સમજી શકાય તેવા છે, કારણ કે બાનાની રકમ તરીકે ચૂકવેલી વાજબી રકમની જપ્તી એ દંડ લાદવા સમાન નથી. પરંતુ જો જપ્તી દંડના સ્વરૂપની હોય, તો કલમ ૭૪ લાગુ પડે છે. જ્યાં કરારની શરતો હેઠળ ભંગ

કરનાર પક્ષકારે નાણાંની રકમ ચૂકવવાનું અથવા કરારભંગની ફરિયાદ કરનાર પક્ષકારને પોતે અગાઉથી ચૂકવેલી નાણાંની રકમ જપ્ત કરાવવાનું સ્વીકાર્યું હોય, ત્યાં આવી બાંયધરી દંડના સ્વરૂપની હોય છે.” (ભારપૂર્વક ઉમેરેલ)

૪૭. સન્મુગવેલુ (ઉપર મુજબ) માં, આ અદાલતે “બાનાની રકમ” ની જપ્તી અને “અન્ય કોઈપણ રકમ” ની જપ્તી વચ્ચેના મૂળભૂત તફાવત પર ભાર મૂક્યો હતો, જેમાં અગાઉની સામાન્ય જપ્તી કલમ બને છે, જ્યારે પછીની દંડાત્મક કલમ તરીકે યોગ્ય ઠરે છે. બાનાની રકમની જપ્તી માટેની કલમ, આમ, કરાર આધારિત જવાબદારીઓનું યોગ્ય પાલન સુનિશ્ચિત કરવા માટે માત્ર એક અવરોધક તરીકે અભિપ્રેત હોવાથી, સામાન્ય અર્થમાં દંડાત્મક ગણાશે નહીં. સંબંધિત અવલોકનો નીચે મુજબ પુનઃપ્રસ્તુત કરવામાં આવે છે:

“૮૧. તે સિવાય પણ, ફતેહ ચંદ [ફતેહ ચંદ વિ. બાલકિશન દાસ, ૧૯૬૩ એસ.સી.સી. ઓનલાઇન એસ.સી. ૪૯ : એ.આઇ.આર. ૧૯૬૩ એસ.સી. ૧૪૦૫], મૌલા બક્સ [મૌલા બક્સ વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા, (૧૯૬૯) ૨ એસ.સી.સી.

૫૫૪] અને સતીશ બત્રા [સતીશ બત્રા વિ. સુધીર રાવલ, (૨૦૧૩) ૧ એસ.સી.સી. ૩૪૫ : (૨૦૧૩) ૧ એસ.સી.સી. (સિવિલ) ૪૮૩] ના ઉપરોક્ત સંદર્ભિત નિર્ણયો પરથી જે સ્પષ્ટ થાય છે તે એ છે કે કોઈપણ રકમની જપ્તી અને બાનાની રકમની જપ્તી વચ્ચે તફાવત રહેલો છે જેમાં પ્રથમ દંડાત્મક કલમ છે અને બીજી સામાન્ય જપ્તી કલમ છે. કોઈ રકમની જપ્તીની જોગવાઈ કરતી કલમ મૂળભૂત રીતે દંડની કલમ અથવા કડક અર્થમાં જપ્તીની કલમ અથવા બંને હોઈ શકે છે, અને કરારના સ્વરૂપ અને તેના દ્વારા પરિકલ્પિત પરિણામના સ્વરૂપને ધ્યાનમાં રાખીને દરેક કેસની હકીકતોમાં તે નક્કી કરવાનું રહે છે.

૮૨. સામાન્ય રીતે, કડક અર્થમાં જપ્તી કલમ એ દંડાત્મક કલમ રહેશે નહીં, જો તેનું પરિણામ જવાબદારીના ભંગ માટેની શિક્ષા તરીકે નહીં પરંતુ જવાબદારીના પાલન માટેની જામીનગીરી તરીકે અભિપ્રેત હોય. આ જ કારણ છે કે ફતેહ ચંદ [ફતેહ ચંદ વિ. બાલકિશન દાસ, ૧૯૬૩ એસ.સી.સી. ઓનલાઈન એસ.સી. ૪૯ : એ.આઈ.આર. ૧૯૬૩ એસ.સી. ૧૪૦૫] મૌલા બક્સ [મૌલા બક્સ વિ. યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા, (૧૯૬૯) ૨ એસ.સી.સી. ૫૫૪] અને સતીશ બત્રા [સતીશ બત્રા વિ. સુધીર

રાવલ, (૨૦૧૩) ૧ એસ.સી.સી. ૩૪૫ : (૨૦૧૩) ૧ એસ.સી.સી. (સિવિલ) ૪૮૩] માં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે બાનાની રકમની ડિપોઝિટની જપ્તી એ દંડાત્મક કલમ નથી, કારણ કે બાનાની રકમની ડિપોઝિટ એ કરાર પ્રત્યે ખરીદનારની સંમતિ દર્શાવવા માટે અભિપ્રેત છે, અને તેની જપ્તી એ જવાબદારીનું પાલન સુનિશ્ચિત કરવા માટેના એક અવરોધક તરીકે પરિકલ્પિત છે.” (ભારપૂર્વક ઉમેરેલ)

૪૮. કૈલાશ નાથ એસોસિએટ્સ વિ. ડી.ડી.એ., (૨૦૧૫) ૪ એસ.સી.સી. ૧૩૬ માં આ અદાલત દ્વારા એક અલગ મત લેવામાં આવ્યો હતો, જેમાં ઠરાવાયું હતું કે ૧૮૭૨ ના અધિનિયમની કલમ ૭૪ બાનાની રકમની ડિપોઝિટની જપ્તીને લાગુ પડે છે. તેમાં વધુમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે વાસ્તવિક નુકસાન અથવા હાનિની સાબિતી એ સદર કલમનો આશરો લેવા માટે અનિવાર્ય શરત છે અને તેથી, કરારભંગ પર જપ્તી માટે માત્ર વાજબી રકમ જ સ્વીકાર્ય રહેશે. સંબંધિત અવલોકનો નીચે મુજબ પુનઃપ્રસ્તુત કરવામાં આવે છે:

“૪૩. [...]

xx xx xx

૭૩.૨. કરારના કાયદાને લાગુ પડતા સુપ્રસિદ્ધ સિદ્ધાંતો પર વાજબી વળતર નક્કી કરવામાં આવશે, જે અન્ય બાબતોની સાથે કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૩ માં જોવા મળે છે.

૭૩.૩. કલમ ૭૪ કરારભંગથી થયેલા નુકસાન અથવા હાનિ માટે વાજબી વળતર આપતી હોવાથી, થયેલ નુકસાન અથવા હાનિ એ કલમની ઉપયોગિતા માટે અનિવાર્ય શરત છે.

૭૩.૫. જે રકમની વાત કરવામાં આવી છે તે અગાઉથી ચૂકવેલી હોઈ શકે છે અથવા ભવિષ્યમાં ચૂકવવાપાત્ર હોઈ શકે છે.

૭૩.૬. "તેના કારણે વાસ્તવિક નુકસાન અથવા હાનિ થઈ હોવાનું સાબિત થયું હોય કે નહીં" શબ્દપ્રયોગનો અર્થ એ છે કે જ્યાં વાસ્તવિક નુકસાન અથવા હાનિ સાબિત કરવી શક્ય હોય, ત્યાં આવી સાબિતીમાંથી મુક્તિ મળતી નથી. માત્ર એવા કેસોમાં જ્યાં નુકસાન અથવા હાનિ સાબિત કરવી મુશ્કેલ અથવા અશક્ય હોય ત્યાં જ કરારમાં દર્શાવેલી લિક્વિડેટેડ રકમ, જો તે નુકસાન અથવા હાનિનો વાસ્તવિક પૂર્વ-અંદાજ હોય તો, મંજૂર કરી શકાય છે.

૪૩.૭. કલમ ૭૪ કરાર હેઠળ બાનાની રકમની જપ્તીના કેસોને લાગુ પડશે. [...]”

(ભારપૂર્વક ઉમેરેલ)

૪૯. આ અદાલતે લક્ષ્મણન વિ. બી.આર. મંગલાગિરી, ૧૯૯૫ સપ્લી. (૨) એસ.સી.સી. ૩૩ માં નુકસાનના પ્રશ્ન પર વિગતવાર છણાવટ કરી હતી, અને ઠરાવ્યું હતું કે જ્યારે અપીલકર્તા-ખરીદદારના પક્ષે થયેલી કસૂરના કારણે કરાર નિષ્ફળ જાય છે, અને પરિણામે સામાવાળા-વેચનારાઓને થયેલું નુકસાન કરાર હેઠળ જપ્ત કરાયેલી રકમ કરતાં વધી જાય છે, ત્યારે તે જપ્તીને, કોઈપણ રીતે, ગેરવાજબી ગણી શકાય નહીં. સંબંધિત અવલોકનો નીચે મુજબ ટાંકવામાં આવે છે:

“૫. ત્યારે પ્રશ્ન એ ઉપસ્થિત થાય છે કે શું સામાવાળાઓ સમગ્ર રકમ જપ્ત કરવા માટે હકદાર છે. એ જોવા મળે છે કે કરાર હેઠળની ચોક્કસ શરત એવી હતી કે સામાવાળાઓ કરાર હેઠળ ચૂકવવામાં આવેલી રકમ જપ્ત કરવા હકદાર છે. તેથી જ્યારે અપીલકર્તા દ્વારા કરવામાં આવેલી કસૂરના કારણે કરાર નિષ્ફળ

ગયો, ત્યારે કરારના ભાગરૂપે, તેઓ સમગ્ર રકમ જપ્ત કરવા માટે હકદાર છે. આ કેસમાં તે સિવાય પણ, અમને જણાય છે કે સામાવાળાઓને નુકસાન થયું હતું, પ્રથમ તો એક વર્ષ સુધી તેમને મિલકતનો ઉપભોગ કરતા અટકાવવામાં આવ્યા હતા અને અપીલકર્તાએ અન્ય વૃક્ષો કાપવા ઉપરાંત જમીન સમતળ કરવા માટે ૧૫૦ ફળ આપતા નાળિયેરના વૃક્ષો કાપી નાખ્યા હતા અને શેરડીનો પાક નષ્ટ કર્યો હતો. અપીલ પેન્ડિંગ હતી તે દરમિયાન, સામાવાળાઓએ મિલકતના વેચાણ માટે અદાલતની પરવાનગી માંગી હતી અને તેમને મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. તેના અનુસંધાનમાં, તેઓએ જમીન વેચી દીધી જેના માટે તેઓ કરાર હેઠળની રકમ પણ મેળવી શક્યા નહીં અને તેમને થયેલું નુકસાન આશરે રૂ. ૭૦,૦૦૦/- જેટલું હશે. તેવા સંજોગોમાં, તેમના દ્વારા રૂ. ૫૦,૦૦૦/- ની રકમ જપ્ત કરવી ગેરવાજબી કહી શકાય નહીં. તે અનુસાર ખર્ચ સાથે અપીલ નામંજૂર કરવામાં આવે છે.” (ભારપૂર્વક ઉમેરેલ)

૫૦. અમે આ અદાલતના ગોદરેજ પ્રોજેક્ટ્સ ડેવલપમેન્ટ લિમિટેડ વિ. અનિલ કારલેકર, ૨૦૨૫ એસ.સી.સી. ઓનલાઇન

એસ.સી. ૨૨૨ ના તાજેતરના ચુકાદાનો પણ સંદર્ભ લઈ શકીએ છીએ, જેમાં આ અદાલતે એકતરફી અને અયોગ્ય જપ્તી કલમોની તપાસ કરી હતી. એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે જો જપ્તી કલમ અયોગ્ય અને ગેરવાજબી જણાય, તો આ અદાલત દ્વારા તેનો અમલ કરાવી શકાતો નથી. વધુમાં, સતીશ બત્રા (ઉપર મુજબ) માં "બાનાની રકમની ડિપોઝિટની જપ્તી" ની જોગવાઈ કરતી કલમને ટાંકતી વખતે, એવું ઠરાવ્યું હતું કે સદર કલમને એકતરફી કહી શકાય નહીં અને તે મુજબ તેને માન્ય રાખી હતી. સંબંધિત અવલોકનો નીચે મુજબ ટાંકવામાં આવે છે:

"૨૬. સેન્ટ્રલ ઈનલેન્ડ વોટર ટ્રાન્સપોર્ટ કોર્પોરેશન લિમિટેડ વિ. બ્રોજો નાથ ગાંગુલી ના કેસમાં, આ અદાલતે, ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪ નો આશરો લઈને, એવું ઠરાવ્યું છે કે સોદાબાજીની શક્તિમાં અસમાન હોય તેવા પક્ષકારો વચ્ચે થયેલા અયોગ્ય અને ગેરવાજબી કરાર અથવા કરારમાં રહેલી અયોગ્ય અને ગેરવાજબી કલમનો અમલ અદાલતો કરાવશે નહીં. સદર કેસમાં આ અદાલતના નીચેના અવલોકનોનો સંદર્ભ લેવો સુસંગત રહેશે:

‘૮૯. [...] તે ત્યાં પણ લાગુ પડશે જ્યાં માણસ પાસે કોઈ વિકલ્પ ન હોય, અથવા તેના બદલે કોઈ અર્થપૂર્ણ વિકલ્પ ન હોય, પરંતુ કરાર માટે પોતાની સંમતિ આપવા અથવા નિર્ધારિત કે પ્રમાણભૂત ફોર્મમાં સહી કરવા અથવા કરારના ભાગરૂપે નિયમોના સેટને સ્વીકારવા સિવાય, તે કરાર અથવા ફોર્મ અથવા નિયમોમાં રહેલી કલમ ભલે ગમે તેટલી અયોગ્ય, ગેરવાજબી અને અંતઃકરણ વિરુદ્ધની હોય. આ સિદ્ધાંત, જોકે, ત્યાં લાગુ પડશે નહીં જ્યાં કરાર કરનાર પક્ષકારોની સોદાબાજીની શક્તિ સમાન અથવા લગભગ સમાન હોય. આ સિદ્ધાંત ત્યાં લાગુ ન પણ થઈ શકે જ્યાં બંને પક્ષકારો વેપારીઓ હોય અને કરાર વ્યાપારિક વ્યવહાર હોય.’

xx xx xx

૩૩. જ્યાં સુધી સતીશ બત્રા (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં ચુકાદાનો સંબંધ છે, “બાનાની રકમની ડિપોઝિટની જપ્તી” ની જોગવાઈ કરતી કલમને એકતરફી કહી શકાય નહીં. [...]

૩૪. આ રીતે જોઈ શકાય છે કે ઉપરોક્ત કેસમાં જોકે કરારની શરતમાં જો સંભવિત ખરીદનાર શરતો પૂર્ણ કરવામાં નિંષ્ફળ જાય તો બાનાની રકમની જપ્તીની જોગવાઈ કરવામા

આવી હતી, તેમ છતાં જો વેચનાર વ્યવહાર પૂર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો વેચનાર દ્વારા ખરીદનારને બાનાની રકમ કરતાં બમણી રકમ ચૂકવવાની પણ જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી. તેથી, સદર શરતને એકતરફી કહી શકાય નહીં." (ભારપૂર્વક ઉમેરેલ)

૫૧. ઉપરોક્ત સત્તાધિકારીઓના સર્વગ્રાહી અવલોકન પરથી, એ સ્પષ્ટ થાય છે કે બાનાની રકમની જપ્તી માટેની કલમ સામાન્ય અર્થમાં દંડાત્મક નથી, જેથી ૧૮૭૨ ના અધિનિયમની કલમ ૭૪ લાગુ પડતી નથી. હાલના કેસમાં, એ.ટી.એસ. હેઠળ નિર્ધારિત રકમ બાનાની રકમની ડિપોઝિટના સ્વરૂપમાં હતી અને તેથી, ૧૮૭૨ ના અધિનિયમની કલમ ૭૪ તેને લાગુ પડી શકે નહીં. વધુમાં, જપ્તી કલમ એકતરફી અને અંતઃકરણ વિરુદ્ધની હોવાને બદલે ન્યાયી અને સમાન હતી, કારણ કે તેણે અપીલકર્તા-ખરીદનાર અને સામાવાળા-વેચનારા બંને પર જવાબદારીઓ લાદી હતી, જેમાં વેચનાર પોતાની કસૂરના કિસ્સામાં ખરીદનાર દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલી એડવાન્સ રકમ કરતાં બમણી રકમ ચૂકવવા માટે બંધાયેલા હતા.

૫૨. દલીલ ખાતર પણ, જો આપણે કૈલાશ નાથ (ઉપર મુજબ) મુજબ હાલના કેસમાં ૧૮૭૨ ના અધિનિયમની કલમ ૭૪ હેઠળના સિદ્ધાંતને લાગુ કરવાનો હોય, તો પણ સામાવાળા નં. ૧-૪ દ્વારા એડવાન્સ રકમની સમગ્ર રકમની જપ્તી એ આધારે વાજબી રહેશે કે અપીલકર્તા દ્વારા કરારનો ભંગ થયો હતો, જેના પરિણામે સામાવાળા નં. ૧-૪ ને નાણાકીય નુકસાન થયું હતું. આવું નુકસાન, જે ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ રજૂ કરાયેલા પુરાવા દ્વારા સ્પષ્ટપણે પ્લીડ કરવામાં આવ્યું હતું અને સાબિત કરવામાં આવ્યું હતું, તે એ.ટી.એસ. હેઠળ જપ્ત કરાયેલી રકમ કરતાં ઘણું વધારે હતું, જે સ્થિતિ ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા યોગ્ય રીતે ધ્યાને લેવામાં આવી હતી અને સ્વીકારવામાં આવી હતી.

૨. ૧૯૬૩ ના અધિનિયમની કલમ ૨૨ હેઠળ બાનાની રકમ પરત મેળવવાની વૈકલ્પિક રાહત અંગેનો કાયદો

૫૩. હાઈકોર્ટે ૧૯૬૩ ના અધિનિયમની કલમ ૨૨(૨) દ્વારા ફરજિયાત કર્યા મુજબ દાવામાં અપીલકર્તાએ એડવાન્સ વેચાણ અવેજ પરત મેળવવા માટે વૈકલ્પિક અરજ કરી ન હતી તે હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને હાલના અપીલકર્તાને એડવાન્સ રકમ પરત કરવાની રાહત નકારી કાઢી હતી.

૫૪. પેરા ૨૭ માં અમારા દ્વારા ઘડવામાં આવેલા પ્રશ્નનો ઉત્તર આપવા આગળ વધીએ તે પહેલાં, અમે ૧૯૬૩ ના અધિનિયમની કલમ ૨૨ ની તપાસ કરવી જરૂરી માનીએ છીએ. તે નીચે મુજબ વંચાય છે:

“૨૨. કબજો, ભાગલા, બાનાની રકમ પરત વગેરે માટે રાહત આપવાની સત્તા.— (૧) સિવિલ પ્રોસિજર કોડ, ૧૯૦૮ (૧૯૦૮ નો ૫) માં સમાવિષ્ટ કોઈપણ વિપરીત બાબત છતાં, સ્થાવર મિલકતના સ્થાનાંતરણ માટેના કરારના સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ માટે દાવો કરનાર કોઈપણ વ્યક્તિ, યોગ્ય કેસમાં, નીચે મુજબની માંગણી કરી શકે છે—

(એ) આવી કામગીરી ઉપરાંત, મિલકતનો કબજો, અથવા ભાગલા અને અલગ કબજો; અથવા

(બી) અન્ય કોઈપણ રાહત જે માટે તે હકદાર હોય, જેમાં બાનાની રકમ અથવા તેના દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલી અથવા [કરેલી] ડિપોઝિટ પરત મેળવવાનો સમાવેશ થાય છે, જો સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ માટેનો તેનો દાવો નકારવામાં આવે તો.

(૨) પેટા-કલમ (૧) ની કલમ (એ) અથવા કલમ (બી) હેઠળ કોઈ રાહત અદાલત દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવશે નહીં સિવાય કે તે સ્પષ્ટપણે માંગવામાં આવી હોય:

પરંતુ જો વાદીએ દાવામાં આવી કોઈ રાહત માંગી ન હોય, તો અદાલત, કાર્યવાહીના કોઈપણ તબક્કે, આવી રાહત માટેનો દાવો સમાવિષ્ટ કરવા માટે યોગ્ય જણાય તેવી શરતો પર તેને દાવામાં સુધારો કરવાની પરવાનગી આપશે.

(૩) પેટા-કલમ (૧) ની કલમ (બી) હેઠળ રાહત આપવાની અદાલતની સત્તા કલમ ૨૧ હેઠળ વળતર આપવાની તેની સત્તાને બાધ પહોંચાડ્યા વિના રહેશે."

૫૫. સર ફ્રેડરિક પોલોક, ૩જા બેરોનેટ, પોલોક એન્ડ મુલ્લા : ધ ઇન્ડિયન કોન્ટ્રાક્ટ એન્ડ સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ્સ, ૧૬મી આવૃત્તિ માં, ૧૯૬૩ ના અધિનિયમની કલમ ૨૨ ના ઉદ્દેશ અને વ્યાપ્તિ તેમજ બાનાની રકમની ડિપોઝિટ પરત મેળવવાની વૈકલ્પિક રાહત અંગે નીચે મુજબ ચર્ચા કરી છે:

"[કલમ ૨૨.૬.૨] બાનાની રકમ અથવા ડિપોઝિટ પરત

મેળવવી

[...] બાનાની રકમ અથવા ડિપોઝિટ પરત મેળવવાની રાહત સ્પષ્ટપણે માંગવામાં ન આવી હોય તો આપી શકાતી નથી. વધુમાં આવી દલીલ બીજી અપીલમાં ધ્યાને લઈ શકાતી નથી, ખાસ કરીને જ્યારે કરારના અમલનો મુદ્દો સાબિત થયો ન હોવાનું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય.

જ્યારે વાદી દ્વારા અદાલતનો સંપર્ક કરવામાં અસ્પષ્ટ વિલંબના આધારે સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ નકારવામાં આવ્યું હોય ત્યારે ચૂકવેલી રકમ પરત કરવાનો હુકમ પણ થઈ શકે છે. વાદી માટે સુનાવણી વખતે અથવા સુનાવણી પહેલાં સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ માટેની પોતાની અરજ છોડી દેવી અને બાનાની રકમ અથવા ડિપોઝિટ પરત માંગવી પણ શક્ય છે.

જ્યાં કરારમાં બાનાની રકમ જપ્ત કરવાનો અધિકાર આપતી કલમ સમાવિષ્ટ હોય, ત્યાં કરારનો પોતાનો ભાગ ભજવવામાં નિષ્ફળ ગયેલા વાદીને તે પરત મળવાપાત્ર રહેશે નહીં. જ્યાં વેચનારને કોઈ નુકસાન થયું ન હોય, પરંતુ વાસ્તવમાં લાભ થયો હોય, એટલે કે કરાર નિષ્ફળ જવાના કારણે, ત્યાં બાનાની

રકમની જપ્તીની પરવાનગી આપવી જોઈએ નહીં. જ્યાં વેચાણ કરાર પછી જમીનની કિંમતમાં નોંધપાત્ર વધારો થયો હતો, ત્યાં અદાલતે, સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ માટેનું હુકમનામું નકારતી વખતે, એ આધારે બાનાની રકમ પરત કરવાનો હુકમ કર્યો હતો કે વાદીની કસૂરના કારણે વેચનારને કોઈ નુકસાન થયું ન હતું, પરંતુ લાભ થયો હતો.

xx xx xx

[કલમ ૨૨.૭] પ્લીડિંગ્સ અને પ્લીડિંગ્સમાં સુધારો

કલમ ૨૨ પ્લીડિંગનો એક નિયમ બનાવે છે. તે વાદીને સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ માટેના દાવામાં કબજો માંગવા સક્ષમ બનાવે છે અને અદાલતને હુકમનામામાં જ એવી જોગવાઈ કરવાની સત્તા આપે છે કે આપેલા સમયમાં વાદી દ્વારા અવેજના નાણાંની ચુકવણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રતિવાદીએ દસ્તાવેજ કરી આપવો જોઈએ અને વાદીને કબજો સોંપવો જોઈએ. જો સદર રાહત દાવામાં માંગવામાં ન આવી હોય, તો અદાલત વાદીને કાર્યવાહીના કોઈપણ તબક્કે, અમલબજવણીની કાર્યવાહી સહિત, તેને યોગ્ય જણાય તેવી શરતો પર દાવામાં

સુધારો કરવાની પરવાનગી આપશે. તેનો ઉદ્દેશ દાવાઓની બહુલતા ટાળવાનો છે. આ જોગવાઈ સી.પી.સી., ૧૯૦૮ ના ઓર્ડર ૬, રૂલ ૧૭ ની જોગવાઈઓ કરતાં અગ્રતા ધરાવે છે. વૈકલ્પિક રાહત માંગવામાં ક્ષતિ એ દાવાને નકારી કાઢવાનો આધાર નથી.

વાદી પ્રતિવાદીને ચૂકવેલી એડવાન્સ રકમ પરત મેળવવાના દાવાનો સમાવેશ કરવા માટે દાવામાં સુધારો કરી શકે છે. આ સુધારો અપીલના તબક્કા સહિત કાર્યવાહીના કોઈપણ તબક્કે કરી શકાય છે. વૈકલ્પિક રાહત માંગવાનો વિકલ્પ વાદી પાસે રહેલો છે, અને જ્યાં સુધી તે આવી રાહત ન માંગે ત્યાં સુધી અદાલત તેને મંજૂર કરવા સત્તા ધરાવતી નથી." (ભારપૂર્વક ઉમેરેલ)

૫૬. "કાર્યવાહીના કોઈપણ તબક્કે" શબ્દપ્રયોગનું અદાલતી રીતે અર્થઘટન અપીલના તબક્કાનો પણ સમાવેશ કરવા માટે કરવામાં આવ્યું છે, જે હાઇકોર્ટના શ્રેણીબદ્ધ નિર્ણયો દ્વારા સમર્થિત છે. આ અર્થઘટનનો અર્થ એ થાય છે કે સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ માટેના દાવામાં પસાર કરાયેલા મૂળ હુકમનામા સામેની પ્રથમ અપીલ દરમિયાન પણ બાનાની રકમ પરત

મેળવવાની વૈકલ્પિક રાહત માટેની અરજ સમાવિષ્ટ કરવા માટે દાવામાં સુધારો માંગી શકાય છે. ૧૯૬૩ ના અધિનિયમની કલમ ૨૨(૧) સાથે જોડાયેલી નોન-ઓબ્સ્ટેન્ટ કલમ તેને અગ્રતા આપતી અસર આપે છે, જેથી સિવિલ પ્રોસિજર કોડ, ૧૯૦૮ ની કામગીરી બાકાત રહે છે. વધુમાં, કલમ ૨૨(૨) ના પરંતુકમાં "શેલ (કરી આપશે)" શબ્દનો ઉપયોગ અદાલત પર કોઈપણ તબક્કે પક્ષકાર દ્વારા માંગ્યા મુજબ દાવામાં સુધારો મંજૂર કરવાનો આદેશ લાદે છે. [જુઓ: સાહિદા બીબી વિ. શેખ ગુલામ મુહમ્મદ, ૧૯૮૨ એસ.સી.સી. ઓનલાઇન કલ. ૫૯; તરિત ભૌમિક વિ. મુકુલ ડે, ૨૦૧૪ એસ.સી.સી. ઓનલાઇન કલ. ૫૩૬૧]

૫૭. માણિક્કમ વિ. વસંથા, ૨૦૨૨ એસ.સી.સી. ઓનલાઇન એસ.સી. ૨૦૯૬ માં, આ અદાલત એ પ્રશ્ન સાથે કામ કરી રહી હતી કે શું એક્ઝિક્યુટિંગ કોર્ટ એવા હુકમનામાની અમલબજવણીમાં કબજો સોંપી શકે છે જ્યાં સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ માટેના દાવામાં કબજા માટે કોઈ ચોક્કસ અરજ કરવામાં આવી ન હતી. તેણે ઠરાવ્યું હતું કે ૧૯૬૩ ના અધિનિયમની કલમ ૨૨ ની પેટા-કલમ (૨) સાથે જોડાયેલ

પરંતુક, જે અદાલતને કલમ ૨૨(૧) ની કલમ (એ) અથવા (બી) હેઠળ આવી રાહત માટેના દાવાનો સમાવેશ કરવા કાર્યવાહીના કોઈપણ તબક્કે દાવામાં સુધારો કરવાની મંજૂરી આપવાનો આદેશ આપે છે, તે જોગવાઈને ડિરેક્ટરી (માર્ગદર્શક) સ્વરૂપની બનાવે છે. અદાલતે એવો મત વ્યક્ત કર્યો હતો કે કલમ ૨૨(૨) એ "યોગ્ય કેસમાં" શબ્દપ્રયોગ દ્વારા મર્યાદિત છે, જે એવી પરિસ્થિતિઓનો સંદર્ભ આપે છે જ્યાં આવી રાહત વેચાણ કરારના સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ માટેના હુકમનામામાંથી અનિવાર્યપણે ઉદ્ભવતી નથી. તે અનુસાર, જો કલમ ૨૨(૧) ની કલમ (એ) અથવા (બી) હેઠળની આવી રાહત સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ માટેના હુકમનામાના અનિવાર્ય ગર્ભિતાર્થ તરીકે જણાય, તો આવી રાહત મેળવવા માટે કોઈ ચોક્કસ અરજ જરૂરી રહેશે નહીં. આ સિદ્ધાંતોના પ્રકાશમાં, આ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે કબજાની રાહત સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ માટેના હુકમનામામાં સ્વાભાવિક રીતે સમાવિષ્ટ હતી અને તેને અલગથી પ્લીડ કરવાની જરૂર નથી. વધુમાં, તેણે પુનરોચ્ચાર કર્યો હતો કે "કાર્યવાહીના કોઈપણ તબક્કે" શબ્દો વિશાળ વ્યાપ્તિ ધરાવે છે, જેમાં અપીલનો તબક્કો અને અમલબજવણીની કાર્યવાહી બંનેનો સમાવેશ થાય છે. સંબંધિત

અવલોકનો નીચે મુજબ પુનઃપ્રસ્તુત કરવામાં આવે છે:

“૨૨. બોમ્બે હાઈકોર્ટે લોટુ બંડુ સોનાવણે વિ. પુંડલિક નિંબા કોળી તરીકે નોંધાયેલા ચુકાદામાં ઠરાવ્યું હતું કે કબજાની રાહત “યોગ્ય કેસમાં” માંગવાની હોય છે. તેનો અર્થ એવો કેસ થાય છે જેમાં રાહત વેચાણ કરારના સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ માટેના હુકમનામામાંથી અનિવાર્યપણે વહેતી નથી. જો આવી રાહત સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ માટેના હુકમનામાની આનુષંગિક હોય અને અનિવાર્યપણે તેમાંથી વહેતી હોય, તો આવી રાહત સ્પષ્ટપણે માંગવી જરૂરી નથી અને કલમ ૨૨(૨) નો બાધ આકર્ષાશે નહીં. જો પ્રતિવાદી વેચવા માટે સંમત થયેલી મિલકતના કબજામાં હોય અને હુકમનામું વેચાણ કરારના સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સનો નિર્દેશ આપતું હોય, તો પ્રતિવાદી હુકમનામા મુજબ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા અને ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૫૫(૧)(એફ) દ્વારા પરિકલ્પિત કર્યા મુજબ વાદીને મિલકતનો કબજો સોંપવા બંધાયેલો છે. આવા કેસમાં દાવામાં કબજાની રાહત સ્પષ્ટપણે માંગવી જરૂરી નથી.

xx xx xx

૯. “કાર્યવાહી” શબ્દ ખૂબ જ વિશાળ અને વ્યાપક શબ્દ છે અને તેમાં અમલબજવણીની કાર્યવાહીનો પણ સમાવેશ થાય

છે. “કાર્યવાહીના કોઈપણ તબક્કે” શબ્દપ્રયોગ અદાલતને હુકમનામાની અમલબજવણી સહિત કાર્યવાહીના કોઈપણ તબક્કે સુધારાની પરવાનગી આપવાની વ્યાપક મંજૂરી આપે છે. પરવાનગી માટેની અરજ નકારતા એક્ઝિક્યુટિંગ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા હુકમમાંથી ઉદ્‌ભવતી અપીલમાં પણ સુધારાની પરવાનગી આપી શકાય છે. પરંતુક એ સુસ્થાપિત સ્થિતિને માન્યતા આપે છે કે સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ માટેનું હુકમનામું પસાર કરનાર અદાલત કેસમાં જ્યાં સુધી કંઈપણ કરવાનું બાકી રહે ત્યાં સુધી વિષયવસ્તુ પર નિયંત્રણ જાળવી રાખે છે.

xx xx xx

૨૬. આ બાબતને બીજા દ્રષ્ટિકોણથી પણ ચકાસી શકાય છે. અધિનિયમની કલમ ૨૨(૨), જોકે નકારાત્મક ભાષામાં ઘડવામાં આવી છે, “પેટા-કલમ (૧) ની કલમ (એ) અથવા કલમ (બી) હેઠળ કોઈ રાહત અદાલત દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવશે નહીં સિવાય કે તે સ્પષ્ટપણે માંગવામાં આવી હોય”, પરંતુ જ્યારે વાદીને “કાર્યવાહીના કોઈપણ તબક્કે” આવી રાહત માટે પ્લીન્ટનો સમાવેશ કરવા યોગ્ય જણાય તેવી શરતો પર પ્લીન્ટમાં સુધારો કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવે છે ત્યારે પરંતુક પેટા-કલમ (૨) ની મૂળ જોગવાઈમાંથી ફરજિયાત સ્વરૂપને દૂર કરે છે. “કાર્યવાહીના કોઈપણ તબક્કે” માં દાવાની

અથવા અપીલની કાર્યવાહી અને અમલબજવણીની કાર્યવાહીનો પણ સમાવેશ થશે. અધિનિયમની કલમ ૨૨ ની પેટા-કલમ (૨) નો પરંતુક પરિકલ્પના કરે છે કે અદાલત, કાર્યવાહીના કોઈપણ તબક્કે, વાદીને આવી રાહત માટેના દાવાનો સમાવેશ કરવા યોગ્ય જણાય તેવી શરતો પર પ્લીન્ટમાં સુધારો કરવાની મંજૂરી આપશે. સદર પરંતુક આ જોગવાઈને ડિરેક્ટરી (માર્ગદર્શક) બનાવે છે કારણ કે કલમ ૨૨ ની પેટા-કલમ (૨) હેઠળ કોઈ દંડાત્મક પરિણામો આવતા નથી. [...]

xx xx xx

૨૯. કોઈ જોગવાઈ ડિરેક્ટરી છે કે મેન્ડેટેરી તે ચકાસવા માટે, કસોટીઓ પૈકીની એક એ છે કે અદાલતે કાયદાની સમગ્ર યોજના પર કાળજીપૂર્વક ધ્યાન આપીને ધારાસભાના વાસ્તવિક ઈરાદાને જાણી લેવો જરૂરી છે. કાયદાની યોજનાને ધ્યાનમાં રાખીને, અમને જણાય છે કે અધિનિયમની કલમ ૨૨(૨) માત્ર ડિરેક્ટરી છે અને આમ, સ્પેસિફિક રિલીફ માટેના હુકમનામામાં આવી રાહત આપવામાં આવી ન હતી તે કારણસર ડિક્રી-હોલ્ડરને અદાલત બહાર કરી શકાય નહીં. ૩૦. પ્રતિવાદી કરારની શરતો મુજબ વેચવા માટે સંમત થયેલી જમીનનો કબજો સોંપવા બંધાયેલો છે. “કાર્યવાહીના કોઈપણ

તબક્કે" શબ્દપ્રયોગ એટલો વિશાળ છે કે જો આવી અરજ માંગવી જરૂરી હતી તો પણ અપીલના તબક્કે અથવા અમલબજવણીમાં પણ વાદીઓને કબજાની રાહત માંગવાની મંજૂરી આપે છે. આ અદાલતે બાબુ લાલ માં એવા સંજોગો સમજાવ્યા છે જ્યાં કબજાની રાહત જરૂરી હોઈ શકે જેમ કે ભાગલા માટેના દાવામાં અથવા અલગ કબજાના કેસમાં જ્યાં પહોંચાડવામાં આવેલી મિલકત સંયુક્ત મિલકત હોય. સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ માટેના દાવામાં, કબજો આવા દાવામાં સ્વાભાવિક છે, તેથી, અમને જણાય છે કે ડિક્રી-હોલ્ડર્સ તેમની તરફેણમાં કરવામાં આવેલા વેચાણ દસ્તાવેજના અનુસંધાનમાં વાસ્તવમાં કબજો મેળવવા માટે હકદાર છે." (ભારપૂર્વક ઉમેરેલ)

૫૮. કાયદાની આમ એક સુસ્થાપિત સ્થિતિ છે કે વાદીને બાનાની રકમ પરત મેળવવા સહિતની વૈકલ્પિક રાહત મેળવવા સક્ષમ બનાવવા માટે કાર્યવાહીના કોઈપણ તબક્કે દાવામાં સુધારો કરી શકાય છે, અને આવા સુધારાની પરવાનગી આપવા માટે અદાલતોને વિશાળ અદાલતી વિવેકાધીન સત્તા આપવામાં આવી છે. જોકે, ૧૯૬૩ ના અધિનિયમની કલમ ૨૨ હેઠળ, અદાલતો સુઓ મોટો (પોતાની મેળે) આવી રાહત આપી

શકતી નથી, કારણ કે આવી રાહત આપવા માટે અરજ કલમનો સમાવેશ અનિવાર્ય શરત (સિને ક્વા નોન) રહે છે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, જ્યારે આ જોગવાઈ હેઠળ સદર રાહત મેળવવા માટે "યોગ્ય કેસ" અસ્તિત્વમાં હોય, ત્યારે તે મૂળ દાવામાં અથવા સુધારા દ્વારા ચોક્કસપણે માંગવામાં આવવી જોઈએ. આ અદાલત દ્વારા દેશ રાજ વિ. રોહતાશ સિંહ, (૨૦૨૩) ૩ એસ.સી.સી. ૭૧૪ માં આ બાબત ભારપૂર્વક ઠરાવવામાં આવી છે. સંબંધિત અવલોકનો નીચે મુજબ પુનઃપ્રસ્તુત કરવામાં આવે છે:

"૩૫. ઉપર પુનઃપ્રસ્તુત કરેલી જોગવાઈના સાદા વાંચન પરથી, અમને શંકા કરવાનું કોઈ કારણ નથી કે કરારના સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સ માટેના પોતાના દાવામાં વાદી માત્ર સ્થાવર મિલકતના સ્થાનાંતરણ માટેના કરારના સ્પેસિફિક પરફોર્મન્સની માંગણી કરવા માટે જ હકદાર નથી પરંતુ તે કોઈપણ બાનાની રકમ પરત મેળવવા સહિત વૈકલ્પિક રાહત(તો) પણ માંગી શકે છે, જો કે આવી રાહત દાવામાં ખાસ કરીને સમાવિષ્ટ કરવામાં આવી હોય. અદાલતને, જોકે, કાર્યવાહીના પછીના તબક્કે પણ દાવામાં સુધારો કરવાની અને બાનાની રકમ પરત મેળવવાની વૈકલ્પિક રાહત માંગવાની

વાદીને પરવાનગી આપવા માટે વિશાળ અદાલતી વિવેકાધીન સત્તા આપવામાં આવી છે. નિર્ણાયક કસોટી એ જણાય છે કે જ્યાં સુધી વાદી દાવો દાખલ કરતી વખતે અથવા સુધારા દ્વારા બાનાની રકમ પરત મેળવવાની ચોક્કસ માંગણી ન કરે ત્યાં સુધી, તેને આવી કોઈ રાહત આપી શકાતી નથી. બાનાની રકમ પરત કરવાનો હુકમનામું આપવા માટે અરજ કલમ એ અનિવાર્ય શરત (સિને ક્વા નોન) છે.

૩૬. હાથ પરના કેસની હકીકતો પર આ સિદ્ધાંતો લાગુ કરતાં, અમને જણાય છે કે સામાવાળાએ મૂળ દાવામાં બાનાની રકમ પરત મેળવવાની રાહત માટે ન તો કોઈ અરજ કરી હતી કે ન તો તેણે પછીના તબક્કે કોઈ સુધારો માંગ્યો હતો. આવી અરજના અભાવે, એ સ્વીકારવું મુશ્કેલ છે કે એસ.આર.એ. એક્ટ ની કલમ ૨૨(૨) નું અર્થઘટન ડિરેક્ટરી કરવું કે મેન્ડેટેરી તે હકીકતને ધ્યાનમાં લીધા વિના અદાલતો પોતાની મેળે બાનાની રકમ પરત મંજૂર કરશે.” (ભારપૂર્વક ઉમેરેલ)

૧૧. ઉપરોક્ત ચુકાદાને ધ્યાનમાં લેતાં, જેમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે એડવાન્સ ચુકવણી અને બાનાની રકમ વચ્ચેનો તફાવત આંકવા માટે,

કરારમાં વપરાયેલા શબ્દો, પક્ષકારોનો ઈરાદો અને આસપાસના સંજોગોને ધ્યાનમાં લેવા જરૂરી છે, તે જોતાં એ સ્પષ્ટ થાય છે કે હાલના કેસમાં પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ ઔપચારિક કરાર થયો નથી. તેમ છતાં, જો ઉપરોક્ત લખાણો/પહોંચોને કરાર તરીકે ગણવામાં આવે તો પણ એવું જણાય છે કે બે ફ્લેટ માટે બુકિંગ રકમ પેટે પ્રત્યેક રૂ. ૩૦ લાખ ચૂકવવામાં આવ્યા હતા. સદર રકમની ચુકવણીની નોંધ સિવાય, કોઈ સમયગાળા અંગે કોઈ શરત નથી, કે ન તો તે સદર રકમ જપ્ત કરવા અંગેની કોઈ ચોક્કસ શરત દર્શાવે છે.

૧૨. નિઃશંકપણે, બાનાની રકમ દ્વિમુખી હેતુ પૂરો પાડે છે, એટલે કે: (૧) તે ખરીદ કિંમતની આંશિક ચુકવણી તરીકે કામ કરે છે; અને (૨) તે કરાર આધારિત જવાબદારીઓના યોગ્ય પાલન માટે જામીનગીરી તરીકે કામ કરે છે. તેમ છતાં, ઉપરોક્ત લખાણો/પહોંચોના બારીકાઈભર્યા વાંચન પરથી, એવું જણાતું નથી કે પક્ષકારોનો ઈરાદો સદર ચુકવણીને કોઈપણ કરાર આધારિત જવાબદારીના પાલન માટે જામીનગીરી તરીકે ગણવાનો હતો. જો પક્ષકારોનો ઈરાદો રકમને બાનાની રકમ તરીકે ગણવાનો હોત, તો જો વેચનારની કસૂરના કારણે કરાર નિષ્ફળ ગયો હોત, તો ખરીદનાર સામાન્ય રીતે બમણી રકમનો દાવો કરવા માટે હકદાર બન્યો હોત, જ્યારે જો ખરીદનારની કસૂરના કારણે કરાર નિષ્ફળ ગયો હોત, તો રકમ જપ્તીને પાત્ર બની શકત. તેમ છતાં, ખરીદ કિંમતની એડવાન્સ ચુકવણી કે આંશિક

ચુકવણીના સ્વરૂપમાં રહેલી રકમ જપ્ત કરી શકાતી નથી સિવાય કે તેને કરારના યોગ્ય પાલન માટેની ગેરંટી તરીકે સ્પષ્ટપણે નિર્ધારિત કરવામાં આવી હોય. સ્પષ્ટ જપ્તી કલમની હાજરીમાં પણ, જો કરાર હેઠળ નિર્ધારિત રકમ બાનાની રકમ કરતાં ખરીદ કિંમતની આંશિક ચુકવણીના સ્વરૂપમાં માત્ર હોવાનું જણાય તો આવી કલમ લાગુ કરી શકાતી નથી.

૧૩. ઉપર ચર્ચા કર્યા મુજબ, નોટબંધીની અસર અને સંજોગોમાં થયેલા ફેરફારના કારણે, તેમજ પ્રતિવાદીએ વધુ રકમની માંગણી કરી હોવાની હકીકત સાથે મળીને, વાદીએ અગાઉ બુક કરાવેલા ફ્લેટ્સની ખરીદી આગળ ન વધારવાનો નિર્ણય કર્યો હતો. તેમ છતાં, કરાર કરનાર પક્ષકારોને બાંધવા અથવા કરારનું યોગ્ય પાલન સુરક્ષિત કરવા માટે નિશાની ૪/૩ નીચે રજૂ કરાયેલા લખાણમાં દર્શાવેલા કોઈપણ ઈરાદાના અભાવે, આ અદાલતનો એવો મત છે કે પ્રતિવાદી એડવાન્સ બુકિંગ રકમ જપ્ત કરવા માટે હકદાર નથી.

૧૪. સુનાવણી દરમિયાન બંને પક્ષકારો દ્વારા એવી પણ રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે પ્રશ્નવાળા ફ્લેટ્સ પાછળથી અન્ય ખરીદદારોને વેચી દેવામાં આવ્યા હતા અને પ્રતિવાદીને સદર ફ્લેટ્સનો અવેજ અગાઉથી જ પ્રાપ્ત થઈ ચૂક્યો છે. તે પૃષ્ઠભૂમિમાં પણ, ઉપરોક્ત રકમ પોતાની પાસે રાખી મૂકવા માટે પ્રતિવાદી દ્વારા કોઈ માન્ય દાવો કરી શકાય નહીં. તેથી, આ અદાલતને જણાય છે કે નીચેની વિદ્વાન અદાલતે વાદીની તરફેણમાં

દાવાનું હુકમનામું કરવામાં કોઈ ભૂલ કરી નથી.

૧૫. ઉપરોક્ત સંજોગોને ધ્યાનમાં લેતાં, હાલની અપીલ, હકીકતો તેમજ કાયદા બંનેની દ્રષ્ટિએ ગુણદોષ વિનાની હોવાથી, નામંજૂર થવાને પાત્ર છે.

૧૬. પરિણામે, હાલની અપીલ નામંજૂર કરવામાં આવે છે. વિદ્વાન એડિશનલ જજ, સિટી સિવિલ કોર્ટ, અમદાવાદ દ્વારા સિવિલ સ્યુટ નં. ૧૪૬/૨૦૧૭ માં પસાર કરવામાં આવેલા તારીખ ૨૮.૦૪.૨૦૨૫ ના ચુકાદા અને હુકમને આથી બહાલી આપવામાં આવે છે. સિવિલ એપ્લિકેશનનો પણ તે મુજબ નિકાલ કરવામાં આવે છે.

(એમ. કે. ઠક્કર, ન્યાયમૂર્તિ)

This judgment has been translated using an AI-assisted translation tool.

==

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

==