

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.

=====

અમદાવાદ મધ્યે ગુજરાતની ઉચ્ચ અદાલતમાં

આર/પ્રથમ અપીલ નં. ૧૮૧૦/૨૦૨૧

સાથે

દીવાની અરજી (સ્ટે માટે) નં. ૧/૨૦૨૦

ઈન

આર/પ્રથમ અપીલ નં. ૧૮૧૦/૨૦૨૧

મંજૂરી અને હસ્તાક્ષર અર્થે :

માનનીય ન્યાયમુર્તિ શ્રી જે.બી.પારડીવાલા

અને

માનનીય ન્યાયમુર્તિ શ્રી વૈભવી ડી. નાણાવટી

=====

૧.	શું સ્થાનિક અખબારોના પત્રકારોને ચુકાદો જોવાની મંજૂરી આપવામાં આવે?	હા.
૨.	પત્રકારને જોવા દેવામાં આવે ?	હા.
૩.	શું ન્યાયમૂર્તિ ચુકાદાની વાજબી નકલ જોવા માંગે છે?	ના.
૪.	શું આ કેસમાં ભારતના બંધારણના અર્થઘટન અથવા તે હેઠળ કરવામાં આવેલા કોઈપણ આદેશ અંગે કાયદાના નોંધપાત્ર પ્રશ્નનો સમાવેશ થાય છે?	ના.
	આ ચુકાદાને સબોર્ડિનેટમાં રજૂ કરો ન્યાયપાલિકા	

=====

સરફરાઝ અબ્દુલસત્તર પટેલ
વિરુદ્ધ
ચિમનભાઈ પુરષોત્તમભાઈ પટેલ

=====

ઉપસ્થિત રહ્યા :

અપીલકર્તા (ઓ) નં. ૧, ૨, ૩, ૪ તરફથી શ્રી અભિષ્ટ કે. ઠાકર (૭૦૧૦).

પ્રતિવાદી(ઓ) નં. ૪ તરફથી: શ્રી પાર્થ વાય. પાઠક (૭૫૨૮).

પ્રતિવાદી(ઓ) નં. ૧, ૧.૧, ૧.૧.૧, ૧.૧.૨, ૧.૧.૨.૧, ૧.૧.૨.૨, ૨, ૩
તરફથી...

પ્રતિવાદી (ઓ) નંબર ૪ માટે શ્રી પાર્થ વાય પાઠક (૭૫૨૮)

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે.બી.પારડીવાલા

અને

માનનીય એમ. જસ્ટિસ વૈભવી ડી. નાનાવતી

તારીખ:૧૯/૦૭/૨૦૨૧

મૌખિક ચુકાદો

(દ્વારા:માનનીય ન્યાયમુર્તિ શ્રી જે.બી.પારડીવાલા)

૧ સિવિલ પ્રોસિજર કોડની કલમ ૯૬ (ટૂંકમાં, 'સી. પી. સી.') હેઠળની આ પ્રથમ અપીલ સ્પેશિયલ સિવિલ સ્યુટના મૂળ વાદીના કહેવા પર છે અને વડોદરા ખાતેના રજમા એડિશનલ સિનિયર સિવિલ જજ દ્વારા ૬ માર્ચ, ૨૦૨૦ના રોજ પસાર કરાયેલા આદેશ સામે નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો છે.૯ ૨૦૧૯ ના સ્પેશિયલ સિવિલ સ્યુટ નં.૨૮૪ માં, જેમાં સિવિલ ન્યાયાધીશે સી. પી. સી. ના આદેશ ૭ નિયમ ૧૧ ની જોગવાઈઓ હેઠળ દાવાને નોંધપાત્ર રીતે આ આધાર પર નકારી કાઢ્યો હતો કે દાવો સમય પ્રતિબંધિત છે.

૨ આ અપીલને જન્મ આપતી હકીકતો નીચે પ્રમાણે સારાંશિત કરી શકાય છે:

૩ સગવડતા માટે, હાલના અપીલકર્તાઓ "મૂળ વાદી" તરીકે ઓળખવામાં આવશે અને અહીં પ્રતિવાદીઓને "મૂળ પ્રતિવાદીઓ" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

જ વાદીઓએ ૧૧ મી માર્ચ ૨૦૧૨ ના રોજ નોંધાયેલા વેચાણ કરાર દ્વારા પ્રતિવાદી નંબર ૧ (મૃત હોવાથી) સાથે દાવાની મિલકતોના સંદર્ભમાં વેચાણ માટે કરાર કર્યો હતો.વેચાણ માટેનો કરાર આ રીતે વાંચે છે:

“વેચાણ માટે કરાર ”

વેચાણ કરાર મિલકત માટેનો વેચાણ કરાર, જે હેઠળ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર દુકાન નં. ૧ અને ૨, પ્રથમ માળ પર બે શો-રૂમ અને ત્રીજા માળ પર બે ફ્લેટનું બાંધકામ આવેલું છે, જેને "સી.પી. પોર્ટન્ટ" નામ આપવામાં આવ્યું છે, જે અકોટા, જિલ્લો - વડોદરા ખાતે આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૩ પૈકી સિટી સર્વે નં. ૭૫૬/ એ ની જમીન પર નિર્માણ પામેલ "સામ્રાજ્ય" નામની સ્કીમમાં પ્લોટ નં. એફ-૪૧/બી પર સ્થિત છે :-

આજ તારીખ ૧૧ માર્ચ ૨૦૧૨ ના રોજ.

આ વેચાણ કરાર કરી આપનાર / પ્રથમ પક્ષકાર :-

વેચાણ/પ્રથમ પક્ષ માટે આ કરારનો અમલ કરનાર:

- (૧) સરફરાજ અબ્દુલસત્તર પટેલ, ધર્મ:મુસ્લિમ, લગભગ ઉંમર:પુખ્ત,
વ્યવસાય:ખેતી, વેપાર
- (૨) આશા અબ્દુલસત્તર પટેલ, ધર્મ:મુસ્લિમ, લગભગ ઉંમર:પુખ્ત,
વ્યવસાય:ખેતી, વેપાર
- (૩) ઈરફાન અબ્દુલસત્તર પટેલ, ધર્મ:મુસ્લિમ, લગભગ ઉંમર:પુખ્ત,
વ્યવસાય:ખેતી, વેપાર
- (૪) આઝાજ ગુલાબભાઈ પટેલ, ધર્મ:મુસ્લિમ, લગભગ ઉંમર:પુખ્ત,
વ્યવસાય:ખેતી, વેપાર

બધા મસ્જિદ ફળિયા, અકોટા ગામ, જિલ્લા ખાતે રહે છે.વડોદરા.

(જેમને હવે પછી અહિંયા “તમે લખાણ કરી આપનાર” અથવા “પ્રથમ પક્ષકાર” અથવા “તમે” તરીકે સંબોધવામાં આવ્યા છે, જેમાં તમે લખાણ કરી આપનાર, તમારા વારસદારો, ઉત્તરાધિકારીઓ, વહીવટકર્તાઓ, સોંપણીદારો (અસાઈનીઓ), નામાંકિત(નોમિની) વ્યક્તિઓ વગેરેનો સમાવેશ થાય છે.)

વહીવટકર્તા/સેકન્ડ પાર્ટી:

ચિમનભાઈ પુરુષોત્તમભાઈ પટેલ, ધર્મ:હિંદુ, લગભગ વૃદ્ધ:પુખ્ત,
વ્યવસાય:વ્યવસાય, ૬, ચિનારવુડ, ઓ. પી. ખાતે રહે છે. આર. સી. પટેલ

એસ્ટેટ, અકોટા મુખ્ય માર્ગ, અકોટા, વડોદરા (જેને હવે પછી "અમે વહીવટકર્તા" અથવા "બીજો પક્ષ" અથવા "અમે" તરીકે ઓળખવામાં આવે છે જેમાં અમે વહીવટકર્તા, અમારા વારસદારો, અનુગામીઓ, વહીવટકર્તાઓ, સોંપણી કરનારાઓ, નામાંકિત વગેરેનો સમાવેશ થાય છે)અમે વહીવટકર્તા, અમારી ઈચ્છા સાથે, તમારી તરફેણમાં વેચવા માટે આ કરારને અમલમાં મૂકીએ છીએ;

અમારો એકમાત્ર વ્યવસાય અને માલિકી ધરાવતી મિલકત જેમાં પ્લોટ નં. "સામ્રાજ્ય" તરીકે ઓળખાતી યોજનામાં એફ-૪૧/બી બિન-કૃષિ જમીન ધરાવતા શહેર સર્વેક્ષણ નંબર પર સ્થિત છે. મહેસૂલ સર્વેક્ષણ નંબર પર જમીનમાંથી ૭૫૬/એ. ૩૩ અકોટા ગામ, તા. અને જિલ્લા ખાતે.વડોદરા.

અમે, વહીવટકર્તાએ પ્લોટ નંબર પર ખુદ્દા પ્લોટ તરીકે મિલકત ખરીદી હતી. એફ-૪૧/બી તેના મૂળ માલિક, મેસર્સ હિન્દુસ્તાન અર્થમૂવર્સ પ્રા. લિ. ના ચેરમેન, જયેશ જગદીશચંદ્ર હવે પાસેથી સેલ ડીડ નં. ૭૮૭૧.તેના આધારે, અમે, વહીવટકર્તા મિલકતનો એકમાત્ર કાનૂની માલિક અને માલિક છીએ.અમારું નામ સિટી સર્વે રેકૉર્ડ્સમાં માલિક અને રહેનાર તરીકે ૧૯.૦૪.૨૦૦૫ તારીખની એન્ટ્રી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવ્યું હતું અને તે ચાલુ

છે.અમારા ખર્ચે તેની જરૂરી પરવાનગી મેળવ્યા પછી જમીન પર એક સંકુલનું નિર્માણ કરવામાં આવ્યું છે.

મહેસૂલ સર્વેક્ષણ નંબર ધરાવતી જમીન પર બાંધકામની મંજૂરી. ૩૩ વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા ડેવલપમેન્ટ પરમિશન/આર. જે. ચિટ્ટી નંબર દ્વારા આપવામાં આવ્યું હતું. વોર્ડ.૬/એલ-૮૬/૧૯૯૭-૯૮ તારીખ ૦૭.૧૦.૧૯૯૭ અને સુધારેલી પરવાનગી/આર. જે. ચિટ્ટી નંબર. વોર્ડ.૬/L-૫૨/૧૯૯૮-૯૯ તારીખ ૨૦.૦૭.૧૯૯૮ જેમાં લેઆઉટ પ્લાન અને બિલ્ડિંગ પ્લાનને પણ મંજૂરી આપવામાં આવી હતી.જમીનને બિન-કૃષિ જમીનમાં રૂપાંતરિત કરવાની મંજૂરી કલેક્ટર, વડોદરા દ્વારા ઓર્ડર નં. એન. એ./વાશી/૧૫૫/૧૯૮ તારીખ ૨૬.૦૨.૧૯૯૮.

વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને પ્લોટ/યુનિટ નંબર પર બાંધકામની મંજૂરી આપી હતી. એફ-૪૧/બી, જેને 'સામ્રાજ્ય' નામ આપવામાં આવ્યું છે, વિકાસ મંજૂરી/આર. જે. ચિટ્ટી કોમ્પ્લેક્સ નં. વોર્ડ-૬/૭૧/૨૦૦૩-૨૦૦૪ તારીખ ૨૮.૦૭.૨૦૦૩ અમારી તરફેણમાં અને તેના નકશાને મંજૂરી આપી.જણાવેલી જમીન પર, અમે ચાર દુકાનો અને પાર્કિંગની જગ્યા ધરાવતો ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર બનાવ્યો, પ્રથમ માળે બે શો-રૂમ અને બીજા અને ત્રીજા માળે દરેક માળે બે ફ્લેટ હતા, જેમાં કુલ ચાર ફ્લેટ હતા, જેમાં સીડી-કેબિન હતી.આધારસ્તંભ

ચકાસણી પ્રમાણપત્ર નં. વોર્ડ-૬/૨૦૮ ૨૦૦૭-૨૦૦૮ તારીખ
૨૬.૦૨.૨૦૦૮ અને સમાપ્તિ પ્રમાણપત્ર નં. ૧૬૬ તારીખનું ૨૦.૧૧.૨૦૦૮
પણ અમને આપવામાં આવ્યું હતું.

સંકુલમાં અમારી ઉપર જણાવેલી મિલકતમાંથી, અમે વહીવટકર્તા,
અમારા પરિવારની જરૂરિયાતોને ધ્યાનમાં રાખીને, દુકાન નં.૧ અને ગ્રાઉન્ડ
ફ્લોર પર ૨, શો રૂમ નં.૧ અને પ્રથમ માળે ૨ અને બીજા માળે સિવાય ત્રીજા
માળે સંપૂર્ણ બાંધકામ. જેમ તમે વહીવટકર્તા વર્ણવ્યા મુજબ મિલકત ખરીદવાનો
ઈરાદો ધરાવો છો (જોડાણમાં), અમે નીચે જોડાણમાં દર્શાવેલ નિયમો અને
શરતો પર મિલકત વેચવા માટે સંમત થયા છીએ અને વેચાણ માટે આ કરારને
અમલમાં મૂકવા માટે સંમત થયા છીએ. મિલકતનું વર્ણન નીચે મુજબ છે: _

-:સમયપત્રક:-

વેચવાના કરારની મિલકતનું વર્ણન

વિસ્તારની વિગત અને વેચવાનો નિર્ણય લેવામાં આવેલી મિલકતની
અન્ય વિગતો મહેસૂલ સર્વેક્ષણ નં.૩૩ પાઈકી શહેર સર્વેક્ષણ No.૭૫૬ ગામ
અકોટા તાલુકા જિલ્લાનું A.વડોદરા, વિભાગ (અકોટા), પેટા જિલ્લો વડોદરા,
રેગી.વડોદરા જિલ્લો, ગુજરાત રાજ્ય. તેના ૩૮૬.૫૬ ચોરસ મીટર (૪૧૬૨.૦૦
ચોરસ ફૂટ) વિસ્તાર પર બાંધકામ કરવામાં આવ્યું છે, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર દુકાન

નંબર ૧ અને ૨ અને પ્રથમ માળ પર બે (૨) શોરૂમ અને "સી. પી. પોર્લન્ટ" નામના સંકુલના બીજા માળને બાદ કરતાં ત્રીજા માળે બંને ફ્લેટ બનાવવામાં આવ્યા છે.

નં. ૧	મિલકતની વિગતો	બાંધકામ વિસ્તાર
૧.	દુકાન નંબર ૧ અને દુકાન નંબર.૨ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર	૨૪.૭૮ સ્પેર મીટર
૨.	પ્રથમ માળના બે શોરૂમ	૧૨૬.૨૮ સ્પેર મીટર
૩.	ફ્લેટ નં.૧ અને ફ્લેટ નં.૨ ત્રીજા માળે	૧૨૬.૨૮ સ્પેર મીટર

અમે ઉપરોક્ત તમામ બાંધવામાં આવેલી મિલકતને તેના વહેંચણી વિનાની જમીનના હિસ્સાની માલિકી સાથે અને કરારની જમીનના તમામ અધિકારો સાથે વેચવાનો નિર્ણય લીધો છે, જેમાં સામાન્ય પાર્કિંગ અને સીડીનો ઉપયોગ કરવાનો અધિકાર સામેલ છે.અમે તેના માટે વેચવાનો કરાર અમલમાં મૂક્યો છે.તેની સીમાઓ નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ: ત્યાં પ્લોટ નં. સામ્રાજ્ય યોજનાનું એફ-૫૩.પશ્ચિમ:અકોટા-પડારા મુખ્ય માર્ગ.

ઉત્તર: દિશા:અકોટા-પડારા મુખ્ય માર્ગ.

દક્ષિણ: 'સામ્રાજ્ય' અને અશ્વમેઘ III સંકુલના વિસ્તરણનો આંતરિક માર્ગ ત્યાં છે.

૧. અમે, વિકેતાએ, અનુસૂચિમાં ઉલ્લેખિત અમારી મિલકતનું સંપૂર્ણ વેચાણ કરવાનું નક્કી કર્યું છે અને તે વહેંચણી વિનાની જમીનના હિસ્સાની માલિકી છે અને અનુસૂચિમાં ઉલ્લેખિત જમીન અને તેની મૂળ સીમાચિહ્ન અને માપવાળી મિલકતને લગતા તમામ અધિકારો સાથે સામાન્ય પાર્કિંગ જમીનનો ઉપયોગ કરવાનો કાયમી અધિકાર છે.એટલે કે અનુસૂચિમાં ઉલ્લેખિત મિલકત અને સામાન્ય પ્રવેશદ્વાર અને સામાન્ય સીડીનો ઉપયોગ કરવાના અધિકારો સાથે વરસાદી પાણીનો નિકાલ કરવાનો સામાન્ય અધિકાર અને અનુસૂચિમાં ઉલ્લેખિત મિલકત પર અમારો તમામ અધિકાર, તમને ખરીદદાર રૂ.૧,૫૩,૦૦૦/- રૂપિયા ૮૧ લાખ ૫૩ હજાર. વળતરની સંપૂર્ણ રકમમાંથી, રૂ. ૫,૦૦,૦૦૦ (પાંચ લાખ) ના પાંચ ચેકના રૂપમાં રૂ. ૧,૨૫,૦૦૦-(એક લાખ પચીસ હજાર) દરેકને તમે ખરીદનાર દ્વારા અમને ખરીદનાર તરીકે ચૂકવવામાં આવ્યા છે.

૨. અમે અનુસૂચિમાં જણાવેલ અમારી મિલકત તેને લગતા તમામ હકો સાથે તેમજ તેની મૂળ સીમાચિહ્નો અને માપણી સાથે, એટલે કે અનુસૂચિ A થી C માં દર્શાવેલ તમામ મિલકત, સામાન્ય પ્રવેશદ્વારનો ઉપયોગ કરવાના હક, વરસાદી પાણીના નિકાલના હક અને મિલકત પરના અમારા તમામ હકો સહિત તમને ખરીદનારને રૂ. ૮૧,૫૩,૦૦૦/- (અક્ષરે રૂપયા એસી લાખ ત્રેપન હજાર) માં સંપૂર્ણ વેચાણ કરવાનો નિર્ણય કર્યો છે, જેમાંથી રૂ. ૫,૦૦,૦૦૦/- (પાંચ લાખ) સાટા પેટે (બાના પેટે/ડિપોઝિટ તરીકે) રૂ. ૧,૨૫,૦૦૦/- (એક લાખ પચીસ હજાર) ના પાંચ ચેક સ્વરૂપે ચૂકવવામાં આવ્યા છે. અમે વેચનાર સ્વીકારવા તૈયાર છીએ કે, તમે અવેજની બાકીની રકમ મને તારીખ ૩૦ મી મે ૨૦૧૨ સુધીમાં ચૂકવી દેશો. એવું નક્કી કરવામાં આવ્યું છે કે, જો તમે નિર્ધારિત સમયમર્યાદામાં અવેજની રકમ ચૂકવવામાં નિષ્ફળ જશો, તો આ વેચાણ કરાર રદ થયેલ ગણાશે અને સાટા પેટે આપેલી રકમ જપ્ત કરવામાં આવશે. એવું પણ નક્કી કરવામાં આવ્યું છે કે, રૂ. ૪૫,૦૦,૦૦૦/- (પિસ્તાલીસ લાખ) નો ચેક "જયેશભાઈ ચિમનભાઈ પટેલ" ના નામે લખવાનો રહેશે. તદુપરાંત, વેચાણ દસ્તાવેજ (સેલ ડીડ) નોંધાવતા પહેલાં રૂ. ૧૧,૦૦,૦૦૦/- (અગિયાર લાખ) "બેંક ઓફ ઈન્ડિયા" માં જમા કરાવવાના રહેશે. ત્યારબાદ, વેચાણની બાકીની રકમ ચિમનભાઈ પરસોત્તમભાઈ પટેલને ચૂકવવાની રહેશે. પરંતુ, આ તમામ રકમને વેચાણની રકમ ગણવાની રહેશે.

૩. એવું નક્કી કરવામાં આવ્યું છે કે, અનુસૂચિમાં જણાવેલ મિલકતનો કબજો અવેજની રકમ ચૂકવાઈ જાય ત્યારે અથવા વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે તમને ખરીદનારને સોંપવામાં આવશે. અમે એ બાબતની ખાતરી આપતા આ વેચાણ કરાર કરી આપ્યો છે કે, હવે પછી નક્કી કરેલી રકમમાંથી બાકી રહેતી રકમ સિવાય તમારી પાસેથી કોઈ વધારાની રકમ માંગવામાં આવશે નહીં અને અમે પૂર્ણ ખાતરી આપીએ છીએ કે, અમે એવી કોઈ માંગણી કરીશું નહીં.

૪. ઉપર જણાવ્યા મુજબ અવેજની રકમ મળી ગઈ છે. તમારા દ્વારા નક્કી કરેલી બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ ચૂકવવામાં આવેથી, અમે તમારી સૂચના મુજબ, તમારા નામે અથવા તમારા દ્વારા જણાવવામાં આવેલ નામે આ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું અને કોઈ પણ વિવાદ ઊભો કર્યા વગર અમારી સહી અને અંગૂઠાનું નિશાન કરીને તેને નોંધણી (નોંધાવી) કરી આપીશું, અને અમે વેચનાર તેને નોંધાવી આપવા માટે બંધાયેલા છીએ.

૫. તમે ખરીદનાર ઉપર સૂચવ્યા મુજબ વેચાણની બાકીની રકમ ચૂકવ્યા પછી, અનુસૂચિમાં ઉલ્લેખિત આ મિલકતનો નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ મેળવવા માટે હકદાર છો. પરંતુ, કોઈપણ સમયે જ્યારે અમે, વિક્રેતા તમારા માટે ખરીદદાર માટે વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકતા નથી અથવા આમ કરવા માટે અનિરછા દર્શાવતા નથી, પછી ભલે તમે ખરીદદાર વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવા માટે

તૈયાર હોવ, તે સમયે, તમે ખરીદદાર સેલને આ કરારના ચોક્કસ પ્રદર્શન માટે અને અદાલતની પ્રક્રિયા દ્વારા નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવા માટે કોઈપણ યોગ્ય અદાલતમાં મારી સામે દાવો દાખલ કરવા માટે હકદાર છો.અમે, વિક્રેતા આવા સંજોગોમાં તમારા દ્વારા કરવામાં આવેલા તમામ ખર્ચની ચૂકવણી કરવા માટે જવાબદાર છીએ.

૬. વિક્રેતાએ વેચવાનો નિર્ણય લીધેલી મિલકત પર બેંક ઓફ ઇન્ડિયા, આર.વી. દેસાઈ રોડ શાખા, વડોદરા પાસેથી લોન લીધી છે અને હાલમાં આ લોન માટે રૂ.૧૧,૦૦,૦૦૦/- (માત્ર અગિયાર લાખ રૂપિયા) ની રકમ બાકી છે.દરમિયાન, અમે, વિક્રેતાએ દુકાન નં.૩ અને બેંકની પરવાનગી સાથે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના જ.આમ, ઉપરોક્ત મિલકત ઉપરોક્ત બેંક સિવાય કોઈ બોજ અથવા ચાજ ને આધિન નથી.આમ, અનુસૂચિમાં વર્ણવેલ મિલકત સ્પષ્ટ માલિકી ધરાવે છે અને ઉપરોક્ત બેંક સિવાય કોઈપણ બોજોથી મુક્ત છે.

૭. વેચવાનો નિર્ણય લેવામાં આવેલી મિલકત માટે વેચાણ, હસ્તાંતરણ અથવા સોંપણી માટેના કોઈ વ્યવહારો અથવા દસ્તાવેજો વિક્રેતા દ્વારા બેંકની તરફેણમાં બોજ સિવાય અન્ય કોઈ વ્યક્તિ સાથે આજે સુધી ચલાવવામાં આવ્યા નથી અને હવે પછી, અમે, વિક્રેતા આવા વ્યવહારો કરીને આવા કોઈ અધિકારો બનાવીશું

નહીં.વેચવાનો આ કરાર આવી ખાતરી, વિશ્વાસ અને વચન પર અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો છે.તેમ છતાં, જો આવા અધિકારો અંગે દાવાઓ થાય તો અમે અમારા ખર્ચે અને જોખમ પર આવા દાવાઓ દૂર કરાવીશું.

૮. અનુસૂચિમાં વર્ણવેલ અને વેચવાનો નિર્ણય લેવામાં આવેલી મિલકત અમારા પરિવારના તમામ સભ્યો, વિકેતા એટલે કે વડીલો, વારસદારોનું વ્યાજ ધરાવે છે.અમે ઉપરોક્ત મિલકતને તેમના હિતમાં અને તેમની જાણમાં વેચવાનો નિર્ણય લીધો છે અને ઉપરોક્ત મિલકત વેચવાનો વ્યવહાર વિકેતા અને તેના આખા પરિવારને બંધનકર્તા છે.

૯. આવકવેરો, કરવેરાની રકમ વગેરે વિકેતા દ્વારા ચૂકવવામાં આવે છે જ્યાં સુધી સૂચિમાં વર્ણવેલ મિલકત માટે વેચાણ ખત અમલમાં ન આવે અને વેચવાનો નિર્ણય લેવામાં ન આવે પરંતુ તે પછી, તમામ આવકવેરાની રકમ ખરીદનાર દ્વારા ચૂકવવાની હોય છે.

૧૦. તમામ ખર્ચ એટલે કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, લેખન ફી, ટાઈપિંગ ખર્ચ, સૂચિમાં વર્ણવેલ અને વેચવા માટે નક્કી કરેલી મિલકત માટે વેચાણ દસ્તાવેજના અમલ સમયે નોંધણી ખર્ચ ખરીદનાર દ્વારા ઉઠાવવામાં આવે છે.

આમ, વેચવાના કરારમાં ઉદ્દેશિત વેચવાની મિલકત નિર્વિવાદ રીતે બોજમુક્ત છે; તેનું શીર્ષક સ્પષ્ટ અને વેચાણપાત્ર છે અને વેચાણકર્તાને સમયપત્રકમાં ઉદ્દેશિત મિલકત વેચવાનો સંપૂર્ણ અધિકાર છે.વિક્રેતાએ ઉપરોક્ત જણાવેલી હકીકતો માટે સંપૂર્ણ ખાતરી આપ્યા પછી ઉપરોક્ત મિલકત વેચવાનો કરાર અમલમાં મૂક્યો છે.તેમ છતાં, જો વેચવાના કરારમાં ઉદ્દેશિત મિલકત અંગે કોઈ પ્રકારનો દાવો અથવા વિવાદ ઊભો થાય તો વિક્રેતા તેના ખર્ચે અને જોખમ પર આવા દાવાઓ, વિવાદો દૂર કરશે.વધુમાં, જો તે સંબંધમાં કોઈને વળતર ચૂકવવાનું હોય તો તે વિક્રેતા દ્વારા ચૂકવવામાં આવશે અને હું તે સંબંધમાં સંપૂર્ણ ખાતરી અને વચન આપું છું.તેમ છતાં, જો વિક્રેતા આવા વિવાદો દૂર કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ખરીદદાર દ્વારા આવા વિવાદો દૂર કરવામાં આવે તો આવા કિસ્સામાં, ખરીદદાર દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલા ખર્ચની ચૂકવણી કરવાની જવાબદારી વિક્રેતાની રહેશે.

વેચાણ કરવા માટેનો ઉપરોક્ત કરાર વિક્રેતા દ્વારા વાંચન પછી, તેને સમજીને, શરીર અને મનની સંપૂર્ણ સ્વસ્થ સ્થિતિમાં, કોઈપણ પ્રકારના નશો, દબાણ અથવા પ્રભાવ વિના, ઉપરોક્ત કરારમાં ઉદ્દેશિત નિષ્ઠાવાન નાણાં સ્વીકાર્યા પછી સ્વેચ્છાએ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો છે. તે જ વિક્રેતા, તેના વડીલો, વારસદારો વગેરે અને જાયેશભાઈ ચિમનભાઈ પટેલ અને અલ્પેશ ચિમનભાઈ પટેલ માટે બંધનકર્તા અને સ્વીકાર્ય છે અને રહેશે.

તારીખ:-

સ્થળ:વડોદરા

વિકેતા

એસ. ડી./- (ગેરકાયદેસર)

(ચિમનભાઈ પુરુષોત્તમભાઈ પટેલ)

સાક્ષી

૧. એસ. ડી./-

(ગેરકાયદેસર)

૨. એસ. ડી./-

(ગેરકાયદેસર) "

પ આમ, વેચાણ માટેના ઉપરોક્ત કરાર પરથી એવું જણાય છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ દાવાની મિલકતોને કુલ ૫૩,૦૦૦/- (માત્ર ૮૧ લાખ ૫૩ હજાર રૂપિયા) ના વેચાણ માટે વેચવા માટે સંમત થયો હતો.વેચાણ કરારના અમલ સમયે, વાદીઓ દ્વારા પ્રતિવાદી નંબર ૧ ની તરફેણમાં રૂ. ૧,૨૫,૦૦૦ ની રકમમાંથી પાંચ ચેક જારી કરવામાં આવ્યા હતા.વેચાણ માટેના કરારમાં સમાવિષ્ટ નિયમો અને શરતો અનુસાર પક્ષો વચ્ચે સમજાયું હતું કે વેચાણની વિચારણા માટે બાકીની રકમ વાદી દ્વારા પ્રતિવાદી નંબર ૧ ને ૩૦ મે ૨૦૧૨ સુધીમાં ચૂકવવામાં આવશે.એવું પણ સમજવામાં આવ્યું હતું કે જો અહીંના વાદી કરારમાં નિર્ધારિત સમયગાળાનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જશે, તો કરાર રદ થઈ જશે અને બાકીની રકમ પણ જમ થઈ જશે.

૬ એવું લાગે છે કે પક્ષકારો વચ્ચે વિવાદો ઉભા થયા હતા, જેના કારણે આખરે વાદીઓ દ્વારા પરિષ્ક્રિય દીવાની ન્યાયાધીશ, વડોદરાની અદાલતમાં ૨૦૧૯નો વિશેષ દીવાની દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. વાદીઓએ નીચેની રાહત મેળવવા માટે વિશેષ દીવાની દાવો દાખલ કર્યો હતો:

“૧. સામાવાળા નંબર ૧ એ અમારી તરફેણમાં વેચવા માટે નોંધાયેલ કરાર અમલમાં મૂક્યો છે-પ્લેનૉટના પેરા-૨ માં ઉદ્દેશિત વિવાદિત મિલકતોમાં પ્રથમ માળે શો-૩મ અને ફ્લેટ નંબર ૧ અને ત્રીજા માળે ૨ બંને માટે વાદી.સામાવાળા નંબર ૧ અને ૪ દ્વારા અમારી તરફેણમાં નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજને વેચવા અને અમલમાં મૂકવાના કરારના વધુ અમલ માટે આદેશ પસાર કરવા માટે ખુશ રહો અને અમારી તરફેણમાં હુકમનામું પસાર કરો.

૨. અમે-વાદીઓ વેચાણના કરાર દ્વારા ઉપરોક્ત પેરા નંબર ૧ માં ઉદ્દેશિત મિલકતોનો માલિક બની ગયા છીએ અને તે મુજબ, અમારી તરફેણમાં હુકમનામું પસાર કરીએ છીએ-વાદી.

૩. વૈકલ્પિક રીતે, કોર્ટ કમિશનરની નિમણૂક કરીને વાદીની તરફેણમાં ઉપરોક્ત મિલકતોના વેચાણ-દસ્તાવેજને અમલમાં મૂકવા

માટે હુકમનામું પસાર કરો અને જો સામાવાળા નંબર ૧ અને ૪ વિવાદિત મિલકત વચ્ચેના પ્રથમ માળ પરના શો-રૂમ અને ફ્લેટ નંબર ૧ અને ૨ બંને માટે નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકશે નહીં અને મિલકતનો વાસ્તવિક, શાંતિપૂર્ણ અને ખાલી કબજો સોંપશે નહીં તો વાદીને કબજો આપવાનો હુકમનામું પસાર કરો.

૪. ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પરની દુકાન નંબર ૧ અને ૨ સામાવાળા નંબર ૧ ની માલિકીની ન હોવા છતાં, તેણે ખોટી માલિકી દર્શાવતા વાદીની તરફેણમાં વેચાણ કરવા માટે નોંધાયેલ કરાર અમલમાં મૂક્યો છે અને દુકાન માટે રકમ પ્રાપ્ત કરી છે, જે સામાવાળા નંબર ૧ પ્રાપ્ત કરવા માટે હકદાર નથી.તેથી, મહેરબાની કરીને સામાવાળાને વાદીને વ્યાજ સહિત દુકાન નંબર ૧ અને ૨ ની સરેરાશ કિંમત ચૂકવવાનો આદેશ આપો અને અમારી-વાદીની તરફેણમાં આદેશ અનુસાર હુકમનામું પસાર કરો.જો સામાવાળા નંબર ૧ ઉપરોક્ત હુકમનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો વ્યક્તિ પાસેથી વ્યાજ અને સામાવાળાઓની સંપત્તિ સહિત ઉપરોક્ત રકમની વસૂલાત કરવા માટે મહેરબાની કરીને વાદીની તરફેણમાં હુકમનામું પસાર કરો.

૫. મહેરબાની કરીને જાહેર કરો કે સામાવાળા નંબર ૧ અને ૪ ને રાહત નંબર ૧ માં ઉલ્લેખિત મિલકતોને કોઈ પણ વ્યક્તિ અથવા સંસ્થાને વેચાણ, ગીરો, ભેટ, બોજ અથવા અન્ય કોઈ રીતે સ્થાનાંતરિત કરવાનો અથવા મિલકતોના કબજા અથવા ભૌતિક માળખામાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો કોઈ અધિકાર નથી.

૬. મહેરબાની કરીને વાદીની તરફેણમાં કાયમી મનાઈ હુકમ પસાર કરો કે જે સામાવાળા નંબર ૧ અને ૪ ને રાહત નંબર ૧ માં ઉલ્લેખિત મિલકતોને કોઈપણ વ્યક્તિ અથવા સંસ્થાને વેચાણ, ગીરો, ભેટ, બોજ અથવા અન્ય કોઈ રીતે સ્થાનાંતરિત કરવા અથવા મિલકતોના કબજા અથવા ભૌતિક માળખામાં કોઈ ફેરફાર કરવા પર પ્રતિબંધ મૂકે.

૭. મહેરબાની કરીને પ્રતિવાદીઓ પાસેથી દાવાની કિંમત આપો.

૮. મહેરબાની કરીને કોર્ટને યોગ્ય અને ન્યાયી લાગે તેવી અન્ય કોઈ રાહત પ્રદાન કરો."

૭ ફરિયાદમાં વિનંતી કરવામાં આવી છે તેમ કાર્યવાહીનું કારણ આ રીતે વાંચે છે:

“(૯) દવાનો સબબ (કોઝ ઓફ એક્શન) :- સામાવાળા (રેસ્પોન્ડન્ટ) નં. ૧ અને ૪ એ તારીખ ૨૫/૧૧/૨૦૧૧ ના રોજ અમારી - વાદીઓ પાસેથી વિવાદિત મિલકત માટે ટોકન પહોંચ દ્વારા અવેજની રકમ સ્વીકારી હતી અને તારીખ ૧૧/૦૪/૨૦૧૨ ના રોજ મિલકત માટે રજિસ્ટર્ડ વેચાણ કરાર (સાટાખત) કરી આપ્યો હતો. તેઓએ એવી જાણ કરી હતી કે સામાવાળા નં. ૧ અને ૪ વચ્ચેની વિવાદિત મિલકત સંબંધિત કૌટુંબિક દાવો (ફેમિલી સુટ) નિપટી ગયા પછી અને મિલકતના ટાઈટલ ક્લિયર થયા પછી તેઓ વેચાણ દસ્તાવેજ (સેલ ડીડ) કરી આપશે. વિવાદિત મિલકત માટે અવેજની પૂરેપૂરી રકમ સ્વીકાર્યા પછી, સામાવાળા નં. ૧ એ બહાના બતાવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં વિલંબ કર્યો હતો. ત્યારબાદ, જ્યારે મને સામાવાળા નં. ૧ અને ૪ ના વર્તન પર શંકા ગઈ, ત્યારે મેં કૌટુંબિક દાવાઓ અને વિવાદિત મિલકતના ટાઈટલ અંગે તપાસ કરી અને જાણવા મળ્યું કે, વિવાદિત મિલકતો પૈકીની દુકાન નં. ૧ અને ૨ સામાવાળા નં. ૧ ની માલિકીની ન હોવા છતાં, તેમણે ખોટો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપ્યો હતો. સામાવાળાએ અવેજની પૂરેપૂરી રકમ મેળવી લીધી છે અને આપસમાં મળી જઈને દાવાનો નિકાલ કરતા નથી અને વિવાદિત મિલકતનો ઉપયોગ કરી રહ્યા છે તથા વાદીઓ

પાસેથી અવેજની પૂરેપૂરી રકમ મેળવ્યા પછી પણ વિવાદિત મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપતા નથી. આમ, અમે-વાદીઓએ અગાઉ વેચવામાં આવેલી દુકાનના સરેરાશ મૂલ્યની વસૂલાત માટે આ દાવો દાખલ કર્યો છે અને અન્ય વિવાદિત મિલકતો માટે વેચાણ કરવાના કારણની વધુ ચોક્કસ કામગીરી અને પ્રતિવાદીઓના ગેરકાયદેસર વર્તનને કારણે કાર્યવાહીનું કારણ ઊભું થયું છે."

૮ એવું લાગે છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ દ્વારા ૧૪ સપ્ટેમ્બર ૨૦૧૨ ના રોજ વાદીઓને વેચાણના કારણને સમાપ્ત કરવાની નોટિસ જારી કરવામાં આવી હતી. નોટિસ આ રીતે વાંચે છે:

"તારીખ: ૧૪/૦૯/૧૨

રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટ દ્વારા

પ્રતિ

- (૧) સરફરાજ અબ્દુલ સત્તાર પટેલ
- (૨) આશ અબ્દુલ સત્તાર પટેલ
- (૩) ઈરફાન અબ્દુલ સત્તાર પટેલ
- (૪) એઝાઝ ગુલાબભાઈ પટેલ

નંબર-૧ થી ૪ બધા વડોદરા, અકોટા ગામ, મસ્જિદ ફાલિયુ, વડોદરા ખાતે રહે છે.

::નોંધાયેલ સૂચના::

હું, વકીલ પ્રકાશ આઈ. પટેલ, વડોદરા, ૬-ચિનારવુડ, આર. સી. પટેલ એસ્ટેટની સામે, અકોટા મુખ્ય માર્ગ, અકોટા, વડોદરા ખાતે રહેતા મારા ક્લાયન્ટ ચિમનભાઈ પુરુષોત્તમભાઈ પટેલ વતી તમને આ નોટિસ દ્વારા જાણ કરું છું કે;

(૧) મારા ક્લાયન્ટ પાસે પ્લોટ નંબર-એફ-૪૧/બી સાથે તેની સ્વતંત્ર માલિકી અને કબજાની જમીનની મિલકત છે અને શહેર સર્વેક્ષણ નંબર- ૭૫૬/એ સાથે બિન-કૃષિ જમીન પર સામ્રાજ્ય યોજનામાં ત્રણ માળનું રાજ્ય કેબિન સંકુલનું નિર્માણ છે, જેમાં મહેસૂલ સર્વેક્ષણ નંબર-૩૩ પાઈકી સાથે અકોટા ગામ મર્યાદાની મોજે અકોટા, તાલુકા-જિલ્લા-વડોદરા નોંધણી જિલ્લા-વડોદરા, પેટા જિલ્લા-વડોદરા ખાતે છે.

તમે આ જમીન ખરીદવા માંગતા હોવાથી, તમે તેના માટે તમારી ઈચ્છા દર્શાવી હતી.મારા ક્લાયન્ટે પણ આ માટે પોતાની ઈચ્છા દર્શાવી હતી અને આ મિલકતને રૂ. ૮૧, ૫૩, ૦૦૦/- અને ૧૧/૦૪/૨૦૧૨ પર વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો હતો.આ કરારમાં વેચવાનો નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો કે વેચાણ કિંમતની બાકીની રકમ ચૂકવવામાં આવશે અને ૩૦/૦૫/૨૦૧૨ ને

વેચવાના કરારની તારીખના સમયગાળાની અંદર વેચાણ કરારનો અમલ કરવામાં આવશે. તમારે નોંધ લેવી જોઈએ કે વેચવાનો આ કરાર તમારી સાથે આ શરત પર અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો. વડોદરા તાલુકા-જિલ્લાના મોજે અકોટા ખાતે મહેસૂલ સર્વેક્ષણ નંબર-૩૩ પાઈકી સાથે સિટી સર્વે નંબર-૭૫૬/એ સાથે જમીન પર બાંધવામાં આવેલી "સામ્રાજ્ય" યોજનાના પ્લોટ નંબર-એફ-૪૧/બી પર સ્થિત "સી. પી. પોઈન્ટ" સંકુલના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર દુકાન નંબર-૧ અને રનું સંપૂર્ણ બાંધકામ, પ્રથમ માળ પર બે શોરૂમ અને સમગ્ર ત્રીજા માળે બંને ફ્લેટ સાથે મિલકતો વેચવા માટે કરાર કરવામાં આવ્યો હતો.

(૨) વેચાણ માટેના આ કરાર હેઠળ, તમે ૪ ચેક આપ્યા છે, જેમાં રૂ. ૫૦૦, ૦૦૦/- નિષ્ઠાવાન નાણાં તરીકે તેની વિગતો નીચે આપવામાં આવી છે.

શ્રી · નં. ૧	બેંકનું નામ	આ રકમ રૂ.	ચેક નં.	તારીખ
૧.	બેંક ઓફ બરોડા, અકોટા શાખા, બરોડા	૧,૨૫૦૦૦/ -	૦૦૦૦૫૮	૧૯/૦૪/૨૦૧૨
૨.	- એજ -	૧,૨૫૦૦૦/ -	૦૦૦૦૬૪	૧૯/૦૪/૨૦૧૨

૩.	- એજ -	૧,૨૫૦૦૦/ -	૦૦૦૧૭૬	૧૯/૦૪/૨૦૧૨
૪.	ભારતીય સ્ટેટ બેંક, મુજમ્મોદા શાખા, બરોડા	૧,૨૫૦૦૦/ -	૫૫૮૫૩૯	૧૯/૦૪/૨૦૧૨
કુલ રૂ. ૫,૦૦,૦૦૦ -				

આ રીતે, તમે મારા ક્લાયન્ટની વિનંતી પર મારા ક્લાયન્ટના પુત્ર જયેશ ચિમનભાઈ પટેલનાં નામે ઉપરોક્ત ચેક જારી કર્યા.કારણ કે તે વેચવા માટે ઉપરોક્ત કરારમાં સ્પષ્ટ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે કે "ઉપરોક્ત વેચાણ કિંમતમાંથી રૂ. ૪, ૫૦૦, ૦૦૦/- (માત્ર ૪૫ લાખ) ની રકમ ચેક દ્વારા જયેશ સી. પટેલને ચૂકવવામાં આવશે." અને આ માટે, તમે મારા ક્લાયન્ટના પુત્રના નામે ઉપરોક્ત ચેક જારી કર્યા.વધુમાં, ઉપરોક્ત કરારમાં, સ્પષ્ટપણે જણાવવામાં આવ્યું છે કે "વેચાણ ખત અમલમાં મૂકવાની તારીખ ૩૦/૦૫/૨૦૧૨ તરીકે ઉલ્લેખિત છે અને જો વેચાણ ખત નિર્ધારિત તારીખે અમલમાં મૂકવામાં ન આવે, તો બાકીની રકમ જમ કરવામાં આવશે." તે એક મહત્વપૂર્ણ શરત છે.વધુમાં, કરારમાં એ પણ સ્પષ્ટ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે કે "ઉપરોક્ત મિલકત બેંક ઓફ ઈન્ડિયામાં ગીરવે મૂકવામાં આવી છે અને RS.૧૧,૦૦,૦૦૦/- (માત્ર અગિયાર લાખ) તેમાં ચૂકવવાની છે અને ૩૦/૦૫/૨૦૧૨ ની અંદર તેની

ચુકવણીની શરતનો કરારમાં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે".આ સ્થિતિ પણ ખૂબ જ મહત્વપૂર્ણ છે.

(૩) તમે અને મારા ગ્રાહક વેચાણ માટેના કરાર અને તેમાં ઉલ્લેખિત તમામ શરતોનું પાલન કરવા માટે બંધાયેલા છો.પછી પણ, તમારામાં વિશ્વાસ રાખીને, રૂ. ૫,૦૦,૦૦૦-બાકીની રકમ માટે, જેમાંથી દરેક રૂ. ૧,૨૫,૦૦૦-મારા ગ્રાહકના પુત્રના નામે જારી કરાયેલ, તમારા ખાતામાં પૂરતા ભંડોળના અભાવને કારણે તમને પરત કરવામાં આવ્યા છે.આ રીતે, તમે વેચવાના કરારની શરતનો સ્પષ્ટપણે ભંગ કર્યો છે.એટલું જ નહીં, તમે રૂ. ૧૧,૦૦,૦૦૦-(માત્ર અગિયાર લાખ), જે "બેંક ઓફ ઇન્ડિયા" માં જમા કરાવવાની જરૂર હતી.આ રીતે, નોંધ લો કે તમે કરારની તમામ શરતોનું ઉલ્લંઘન કર્યું છે.એ પણ નોંધ લો કે મારા ગ્રાહકે તમારું ધ્યાન ખેંચ્યું છે અને આ સંબંધમાં વિનંતીઓ કરી છે.

(૪) આમ, તમે વેચાણ કરારની શરતોનો ભંગ કર્યો છે અને ૩૦/૦૫/૨૦૧૨ ને ઘણા મહિનાઓ વીતી ગયા છે, જેના દ્વારા બાકીની રકમ ચૂકવવાની હતી અને વેચાણ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ કરારનો અમલ કરવાનો હતો.તેથી, નોંધ લો કે વેચવાનો કરાર હવે અસ્તિત્વમાં નથી અને તે હવે રદબાતલ છે.

તેથી, તમને આ સૂચના દ્વારા જાણ કરવામાં આવે છે કે વેચાણનો કરાર સમાપ્ત થઈ ગયો છે અને તમને તેના સંબંધમાં કોઈ અધિકાર નથી. વધુમાં, બાકીની રકમનો ચેક પણ પરત કરવામાં આવ્યો છે. તેથી, તમે વેચાણ કરવાના કરારના આધારે કોઈ વ્યવહારો કરશો નહીં અથવા કરશો નહીં કારણ કે વેચાણનો કરાર ૩૧/૦૫/૨૦૧૨ થી રદ કરવામાં આવ્યો છે.

તારીખ: ૧૪/૦૮/૨૦૧૨

વડોદરા.

એસ.ડી./- (અવાર્ય)
ગ્રાહકની સૂચના અને વિનંતી દ્વારા.
એસ. ડી./- (અવાર્ય)
(પ્રકાશ આઈ. પટેલ)
વકીલ "

૯ અમને જાણ કરવામાં આવે છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ નું અવસાન થયું છે. પ્રતિવાદી નંબર ૪ પ્રતિવાદી નંબર ૧ નો પુત્ર છે. પ્રતિવાદી નંબર ૪ એ પ્રતિવાદીઓ Nos.૨ અને ૩ ની તરફેણમાં દાવાની મિલકતોને આંશિક રીતે સ્થાનાંતરિત કરી હોવાનું કહેવાય છે.

૧૦ નીચેની અદાલતમાં (કોર્ટ બિલો) પ્રતિવાદી નં. ૪ દ્વારા સિવિલ પ્રોસિજર કોડ ના ઓર્ડર ૭ રૂલ ૧૧ ની જોગવાઈઓ હેઠળ વાદીઓ દ્વારા કરારના વિશિષ્ટ પાલન અને સાટા પેટે આપેલી રકમ પરત મેળવવા માટે દાખલ કરેલ દાવો

સમયાંતર (ટાઈમ બાર્ડ / મુદત બહાર) છે તેવા ગ્રાઉન્ડ પર દાવો રદ કરવાની માંગણી કરતી અરજી આંક : ૯ રજૂ કરવામાં આવી હતી. નીચેની અદાલતે આંક : ૯ ની અરજીનો નિર્ણય કર્યો અને તારીખ ૬ ફેબ્રુઆરી ૨૦૨૦ ના રોજનો હુકમ કરીને આંક : ૯ ની અરજી મંજૂર કરી તથા દાવો રદ કર્યો.

૧૧ નીચેની અદાલતે, ફરિયાદને નકારી કાઢતી વખતે, નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું:

“[૮] દાવામાં કરવામાં આવેલા દાવાઓ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે હાલનો દાવો વાદીઓની તરફેણમાં અમલમાં મૂકાયેલા વેચાણ કરાર પર આધારિત છે. હવે, દાવાની સામગ્રીમાંથી પ્રથમ દૃષ્ટિએ સ્પષ્ટ થાય છે કે વર્તમાન દાવો મર્યાદામાં દાખલ કરવામાં આવ્યો છે અને વાદી કાર્યવાહીનું કારણ પણ જાહેર કરે છે તેનો બોજ વાદીના ખભા પર છે. આ તબક્કે, જો આપણે સીધા જ દાવાના પેરા-૪ પર જઈએ, તો વાદીઓ તરફથી તે સ્વીકૃત સ્થિતિ છે કે વેચાણ માટે નોંધાયેલ કરાર ૧૧.૦૪.૨૦૧૨ પર રૂ. ૮૧,૫૩,૦૦૦/- ના વેચાણ પર અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો અને વાદીઓએ ચેક દ્વારા રૂ. ૫૫૦૦૦/-, ઉપરોક્ત ફકરામાંથી એ સ્પષ્ટ થાય છે કે વેચાણ માટેના કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ ઉપરોક્ત ચેક અપૂરતા ભંડોળના કારણે અપવિત્ર કરવામાં આવ્યા હતા. એટલું જ નહીં,

વાદીઓએ ફરિયાદમાં સ્વીકાર્યું છે કે પ્રતિવાદીઓ પાસેથી વેચાણ કરાર રદ કરવા અને બાકીની રકમ જમ કરવા માટે ૧૪.૦૮.૨૦૧૨ તારીખની નોટિસ પ્રાપ્ત થઈ હતી. વધુમાં, તે ફરિયાદના ઉપરોક્ત પેરા પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ તેની નોટિસમાં વર્ષ ૨૦૧૧ થી ૧૧.૦૪.૨૦૧૨ સુધીના સમયગાળા દરમિયાન વેચાણની વિચારણા સામે મળેલી આંશિક ચુકવણીની સ્પષ્ટતા કરી નથી. આ સંદર્ભમાં, જો આપણે માર્ક ૪/૨ પરના વેચાણ કરારની તપાસ કરીએ, જેમાંથી તે સ્પષ્ટ છે કે તે સબ-રજિસ્ટ્રાર, વડોદરાની કચેરી સાથે ૧૧.૦૪.૨૦૧૨ પર સીરીયલ No. ૪૫૭૪ પર નોંધાયેલ છે અને મૃતક પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ ઉપરોક્ત વેચાણ કરારમાં વિકેતા તરીકે હસ્તાક્ષર કર્યા છે. આ અદાલતે દાવાની કાર્યવાહીના સમગ્ર રેકૉર્ડની ઝીણવટપૂર્વક તપાસ કરી છે પરંતુ આ અદાલતને સમયગાળાના વિસ્તરણ અથવા વેચાણ માટેના નવા કરારના અમલ માટે વેચાણ માટે અન્ય કોઈ કરાર મળ્યો નથી. જો આપણે તારીખ મુજબની ઘટનાઓમાંથી પસાર થઈએ તો વસ્તુઓને વધુ સ્ફટિક અને વધુ સારી રીતે સમજવા માટે, તે સ્પષ્ટ થાય છે કે વેચાણ માટેનો કરાર ૧૧.૦૪.૨૦૧૨ પર અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો, જ્યારે વેચાણ માટેના કરારની શરત ૩૦.૦૫.૨૦૧૨ પર અથવા તે પહેલાં વેચાણની વિચારણાની સંપૂર્ણ ચુકવણી કરવાની હતી. ત્યારબાદ, વેચાણ માટેના કરારની જમીની સૂચના ૧૪.૦૭.૨૦૧૮ પર જારી કરવામાં આવી હતી,

જ્યારે, હાલનો દાવો ૩૧.૦૭.૨૦૧૯ પર દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો.આ અદાલતનો ઢઢ મત છે કે અન્ય કોઈપણ પાસાઓ પર આગળ વધવાને બદલે મર્યાદાઓના મુદ્દાને નક્કી કરવા માટે ઘટનાઓની તારીખો વધુ મહત્વપૂર્ણ છે.આ અદાલતનો મત છે કે વેચાણ કરારની શરતો અને નિયમો અનુસાર, તે ૩૦.૦૫.૨૦૧૨ પછી બિનઅસરકારક અથવા અમાન્ય હતું અને તે પણ નક્કી કરી શકાય છે કે પ્રતિવાદીઓએ વેચાણની વિચારણા માટે ૪ મહિના સુધી રાહ જોઈ છે જે વાદી તેમજ તેની સાથે રજૂ કરેલા દસ્તાવેજોમાંથી નક્કી કરી શકાય છે.વધુમાં, આ અદાલતનો મત છે કે જો આપણે જમી માટે જારી કરવામાં આવેલી નોટિસની તારીખ અથવા વેચાણ માટેના કરારને રદ કરવાની તારીખને ધ્યાનમાં લઈએ, તો વાદીએ ઉપરોક્ત તારીખથી ત્રણ વર્ષમાં દાવો દાખલ કરવો પડશે.અહીં ઉલ્લેખ કરવો યોગ્ય છે કે તે ફરિયાદમાંથી જાહેર કરતું નથી કે કાર્યવાહીનું સતત કારણ અસ્તિત્વમાં છે.આમ, આ અદાલતનો મત છે કે વાદી ૬ વર્ષ ૧૦ મહિના અને ૧૭ દિવસના અંતરાલ પર વર્તમાન દાવો સાથે આવ્યા છે.આ સાંઠગાંઠમાં, પ્રતિવાદીઓના વિદ્વાન વકીલે મર્યાદા અધિનિયમની કલમ ૫૪ તરફ કોર્ટનું ધ્યાન દોર્યું છે અને આ કોર્ટ એલ. ડી. દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી દલીલો સાથે સંપૂર્ણ સંમત છે. પ્રતિવાદીઓ માટે વકીલ. વધુ સારી સમજણ માટે, મર્યાદા અધિનિયમની કલમ ૫૪ અહીં નીચે પુનઃઉત્પાદિત કરવામાં આવી છે:

આર્ટિકલ	દાવાનું વર્ણન	મર્યાદા સમયગાળો	જે સમયથી સમયગાળો શરૂ થાય છે
૫૪	કરારના વિષેશ પાલન માટે	ત્રણ વર્ષ	પાલન માટે નક્કી કરવામાં આવેલી તારીખ, અથવા, જો આવી કોઈ તારીખ નક્કી કરવામાં ન આવે, જ્યારે વાદીએ નોટિસ આપી હોય કે પાલન નકારવામાં આવ્યું છે.

[૮] અગાઉ ચર્ચા કરવામાં આવી છે તેમ, એવું કહી શકાય કે વાદી ૬ વર્ષથી વધુ સમયથી બેદરકારી રાખે છે, તેથી આ અદાલતનો મત છે કે કાયદો આવા બેદરકારીભર્યા વાદીને મદદરૂપ થતો નથી. એલડી દ્વારા રજૂ કરાયેલી દલીલો દરમિયાન. વાદીઓના વકીલ, તેમણે સ્પષ્ટપણે રજૂઆત કરી છે કે વાદીને

સંપૂર્ણ રીતે વાંચવી જોઈએ. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, તેમણે રજૂઆત કરી છે કે ફરિયાદને ટુકડાઓમાં ન વાંચવી જોઈએ. આ અદાલત એલ. ડી. દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી દલીલોથી વિપરીત અભિપ્રાય ધરાવે છે. વાદીઓ માટે વકીલ કારણ કે તે સ્પષ્ટ છે કે વાદીઓ વેચાણની ચૂકવણી અથવા વાદીઓ પર લાદવામાં આવેલા વેચાણ કરારના નિયમો અને શરતોનું પાલન કરવા માટે નિષ્ક્રિય રહ્યા છે. તેના બદલે આ અદાલતનો મત છે કે વાદીઓએ ઘણી ચૂકવણીઓ કરવામાં આવી હોવાનું દર્શાવીને વાદીમાં કાર્યવાહીનું ભ્રામક કારણ બનાવવાનો પ્રયાસ કર્યો છે. આ સંબંધમાં, વાદીઓએ કુલ વેચાણ વિચારણા સામે પ્રતિવાદીઓને કરવામાં આવેલી આંશિક ચૂકવણીના ઘણા વાઉચર્સ રજૂ કર્યા છે. જો આપણે ફરિયાદમાંથી પસાર થઈએ, તો આ અદાલતને પ્રતિવાદીઓને ચૂકવણીના દસ્તાવેજોના સંદર્ભમાં ચોક્કસ દાવાઓ મળતા નથી, તેથી તે વિશ્વસનીય ન હોઈ શકે અને તેથી તે કહી શકાતું નથી કે કાર્યવાહીનું કારણ સમયાંતરે લંબાવવામાં આવ્યું છે. તે પ્રશંસનીય છે કે વાદીઓએ માર્ક ૪/૧૭ પર ૧૪.૦૯.૨૦૧૨ તારીખની નોટિસ રજૂ કરી છે, જે વેચાણ કરારના નિયમો અને શરતોના ઉલ્લંઘનને કારણે વેચાણ કરાર રદ કરવામાં આવ્યો હતો. તેથી, આ અદાલતનો દ્રઢ મત છે કે, વાદીઓ તરફથી તે સ્વીકૃત સ્થિતિ છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ એ સંબંધિત સમયે વેચાણ કરવાના કરારને રદ કર્યો છે.

[૧૦] આ અદાલતે ફરિયાદના પેરા ૧૪ (૪) દ્વારા માંગવામાં આવેલી રાહતની તપાસ કરી છે, જેમાંથી તે સ્પષ્ટ થાય છે કે વાદીઓએ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર સ્થિત દુકાન નંબર ૧ અને ૨ ના વેચાણના વ્યવહાર સામે પ્રતિવાદી નંબર ૧ ને ચૂકવવામાં આવેલી બાકી રકમની વસૂલાત માટે પ્રાર્થના કરી છે. આ અદાલતનો મત છે કે ઉપરોક્ત વિનંતી વેચાણ માટેના કરારને રદ કરવાથી ઉદ્ભવે છે જેથી વેચાણ માટેના કરારને રદ કરવા માટે જારી કરવામાં આવેલી નોટિસની તારીખથી કાર્યવાહીનું કારણ ચાલવાનું શરૂ થયું. વધુમાં, આ અદાલતનો મત છે કે વાદીના પેરા-૧૪ (૪) માં માંગવામાં આવેલી ઉપરોક્ત વિનંતી માટે કોઈ પુરાવા લેવાની જરૂર નથી. ઉપરોક્ત પ્રાર્થનાનું બીજું પાસું એ છે કે પ્રતિવાદી નંબર ૧ પાસે શીર્ષક ન હોવા છતાં, વેચાણ કરારનો અમલ કરવામાં આવ્યો હતો. આ સંબંધમાં, આ અદાલતનો મત છે કે "કેવિએટ એમ્પ્ટર" (ખરીદનારને સાવચેત રહેવા દો) નો સિદ્ધાંત લાગુ પડે છે. તેથી, આ અદાલતનો અભિપ્રાય છે કે ખરીદી કરવામાં આવે તે પહેલાં સ્યુટ પ્રોપર્ટીના શીર્ષકની તપાસ કરવા માટે એકલા ખરીદનાર જવાબદાર છે.

[૧૨] આ અદાલતે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા આધાર રાખેલા ઉપરોક્ત કેસ-કાયદાઓ પર આદરપૂર્વક ધ્યાન આપ્યું છે, જે મર્યાદાના કાયદાના આધારે દાવાને નકારી કાઢવાની તેમની હાલની અરજીને સંપૂર્ણપણે લાગુ પડે છે. ઉપરોક્ત કેસ-કાયદામાં નિર્ધારિત ગુણોત્તરને ધ્યાનમાં રાખીને, અહીં પુનરાવર્તન કરવું જોઈએ

કે વિવાદિત મિલકતનો વેચાણ વ્યવહાર વેચાણ માટેના લેખિત નોંધાયેલા કરારના આધારે થયો હતો અને તે પછી, વેચાણ માટેના કરારનું વિસ્તરણ કરવામાં આવ્યું ન હતું. વધુમાં, તે સ્પષ્ટ કરે છે કે નોટિસની સામગ્રીને ધ્યાનમાં રાખીને કે વેચાણ કરારમાં ઉલ્લેખિત તરીકે જારી કરાયેલા ચેકનું અપમાન કરવામાં આવ્યું હતું, તેથી તે માનવામાં આવે છે કે વાદી વેચાણ કરારની શરતો અને નિયમોનું પાલન કરવામાં ઘોર નિષ્ફળ રહ્યા છે. વધુમાં, દાવાના દાવાઓ પરથી તે સ્પષ્ટ છે કે વાદીઓએ ૬ વર્ષ વીતી ગયા પછી વર્તમાન દાવો દાખલ કર્યો છે. એટલું જ નહીં, આ અદાલતનો મત છે કે વાદીની ફરિયાદ કાર્યવાહીનું કારણ જાહેર કરતી નથી.

[૧૪] ઉપરોક્ત ચર્ચાઓ અને રેકૉર્ડ પર ઉપલબ્ધ સામગ્રીને ધ્યાનમાં રાખીને, આ અદાલતનો દ્રઢ મત છે કે વાદીનો દાવો મર્યાદિત કાયદા દ્વારા પ્રતિબંધિત નથી અને વાદી કાર્યવાહીનું કારણ જાહેર કરતી નથી તે સ્થાપિત કરવામાં વાદીઓ ઘોર નિષ્ફળ ગયા છે. તેથી, ન્યાયના વ્યાપક હિતમાં, નીચેનો આદેશ પસાર કરવામાં આવે છે."

૧૨ વિવાદિત હુકમનો અમલી ભાગ આ મુજબ વંચાય છે:

“હુકમ

સિવિલ પ્રોસિજર કોડના આદેશ ૭, નિયમ ૧૧ (એ) (ડી) હેઠળ પ્રતિવાદી નં. ૪ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલ હાલની અરજી આંક.૯ આથી મંજૂર કરવામાં આવે છે.

વધુમાં, ફરિયાદને નકારી કાઢવાનો આદેશ આપવામાં આવ્યો છે.

તે મુજબ હુકમનામું બહાર પાડવામાં આવે.

વાદીઓએ પોતાનો ખર્ચ અને પ્રતિવાદીઓનો ખર્ચ પોતે ઉઠાવવો પડે છે."

૧૩ નીચેની અદાલત દ્વારા પસાર કરાયેલા વિવાદિત આદેશથી અસંતુષ્ટ હોવાને કારણે, વાદીઓ વર્તમાન અપીલ સાથે આ અદાલત સમક્ષ છે.

- એપેલેન્ટ્સ-પ્લેઈન્ટ્સના પોતાના પર રજૂઆતો

૧૪ વાદીઓ વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી ઠાકરે ભારપૂર્વક રજૂઆત કરી હતી કે નીચેની અદાલત દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલો વિવાદિત આદેશ સી. પી. સી. ના આદેશ ૭ નિયમ ૧૧ની જોગવાઈઓ અને દાવાના અસ્વીકારને સંચાલિત કરતા સારી રીતે સ્થાપિત સિદ્ધાંતો અનુસાર નથી.

૧૫ શ્રી ઠાકરના જણાવ્યા અનુસાર, મૂળ પ્રતિવાદી નંબર ૧ દ્વારા ૧૪મી સપ્ટેમ્બર ૨૦૧૨ના રોજ વેચાણ કરારને સમાપ્ત કરતી નોટિસના આધારે જ ફરિયાદ નકારી કાઢવામાં આવી હતી.તેઓ રજૂઆત કરશે કે નીચેની અદાલતે ૧૪ સપ્ટેમ્બર ૨૦૧૨ એટલે કે ઉપર ઉલ્લેખિત નોટિસની તારીખને મર્યાદા અધિનિયમની કલમ ૫૪ અનુસાર કરારની ચોક્કસ કામગીરી માટે દાવો દાખલ કરવા માટે મર્યાદાના સમયગાળાની ગણતરી કરવાના હેતુથી પ્રારંભિક બિંદુ તરીકે ધ્યાનમાં લીધી છે. જો કે, શ્રી ઠાકરે રજૂઆત કરી હતી કે નીચેની અદાલત સમગ્ર રીતે ફરિયાદને વાંચવામાં નિષ્ફળ રહી છે.શ્રી ઠાકરે ધ્યાન દોર્યું હતું કે ફરિયાદમાં એવો દાવો કરવામાં આવ્યો છે કે ૧૪મી સપ્ટેમ્બર ૨૦૧૨ના રોજ વેચાણ કરાર સમાપ્ત થયા પછી, વાદીઓએ ફરી એકવાર પ્રતિવાદી નંબર ૧ સાથે વાટાઘાટો કરી હતી અને સમાધાન થયું હતું અને આવા સમાધાનને અનુસરીને, વેચાણ માટેના મૂળ કરાર સાથે આગળ વધવાનો નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો અને વાદીઓ દ્વારા પ્રતિવાદી નંબર ૧ ને ચેક અને રોકડ દ્વારા નોંધપાત્ર ચુકવણી પણ કરવામાં આવી હતી.શ્રી ઠાકરના જણાવ્યા અનુસાર, જ્યારે કોર્ટને ફરિયાદને નકારી કાઢવાની માંગ કરતી અરજીનો નિર્ણય લેવા માટે બોલાવવામાં આવે ત્યારે વાદીમાં આવી દલીલો મહત્વ ધારણ કરશે.શ્રી ઠાકર રજૂ કરશે કે વાદીઓ દ્વારા મુકવામાં આવેલા કેસને પ્રતિવાદીઓ દ્વારા નકારી કાઢવામા ન આવે ત્યાં સુધી વાદીમાંના દાવાઓને સામાન્ય રીતે સાચા માનવામાં આવે છે:

“વર્ષ ૨૦૧૨ની શરૂઆતમાં સામાવાળાઓને ચૂકવવામાં આવેલા વળતરના સંદર્ભમાં, જ્યારે વાદીએ દાવામાં મિલકતની વેચાણ દસ્તાવેજને અમલમાં મૂકવાનું કહ્યું હતું, ત્યારે સામાવાળા નંબર-૧એ જણાવ્યું હતું કે દાવામાં મિલકતની વેચાણ દસ્તાવેજને અમલમાં મૂકી શકાતી નથી કારણ કે તેનું શીર્ષક સાફ કરવામાં આવ્યું નથી.તેથી, જ્યારે વાદીઓએ સામાવાળાઓને વાદીઓ દ્વારા સામાવાળાઓને ચૂકવવામાં આવેલી રકમની સુરક્ષા માટે લેખિતમાં આપવાનું કહ્યું, ત્યારે સામાવાળા નંબર-૧એ વાદીની તરફેણમાં ૧૧/૦૪/૨૦૧૨ પર દાવામાં મિલકત માટે નંબર-૪૫૭૪ દ્વારા વેચવા માટે નોંધાયેલ કરાર કર્યો.વેચાણ કરવાના આ કરારમાં, વાદીએ રૂ. ૫, ૦૦, ૦૦૦/- (માત્ર પાંચ લાખ) સામાવાળાને દાવામાં મિલકતના વેચાણ માટેની વિચારણા રકમ પૈકીની નિષ્ઠાપૂર્વકની રકમ તરીકે.દાવામાં મિલકત માટે વેચાણ કરવાના કરારના અમલ પહેલાં અને ઉપરોક્ત કરારના અમલ પછી, સામાવાળા નંબર-૧ અને ૪ એ મિલકતના વેચાણ માટેના વિચારણા તરીકે વાદીઓ પાસેથી નીચેની રકમ સ્વીકારી છે.

શ્રી. ના.	રકમ	વિગતો	તારીખ
૧.	૧,૦૦,૦૦૦ = ૦૦	કેશ દ્વારા, જયેશભાઈ પટેલને	૦૮/૧૧/૨૦૧૧
૨.	રૂ.૧૦,૦૦,૦૦૦ = ૦૦	કેશ દ્વારા, જયેશભાઈ પટેલને	૨૨/૧૨/૨૦૧૧
૩.	રૂ.૧૦,૦૦,૦૦૦	જયશભાઈ પટેલ વતી વર્ષાબેનને	૧૨/૧૨/૨૦૧૧

	૦૦ = ૦૦	રોકડમાં	
૪.	રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦ = ૦૦	વાહક ચેક નં.૯૯૩૫૫, સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા, સામાવાળા નંબર ૧ વતી ગણેશભાઈ દેસાઈને	૨૩/૧૨/૨૦૧૧
૫.	રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦ = ૦૦	વાહક ચેક નં.૦૦૦૦૮૭, બેંક ઓફ બરોડા તરફથી ગણેશભાઈ દેસાઈને સામાવાળા નંબર ૧	૨૩/૧૨/૨૦૧૧
—	રૂ. ૩,૫૦,૦૦૦ = ૦૦	વાહક ચેક નં.૦૦૦૦૪૯, માંથી બેંક ઓફ બરોડા ઓફ શિરજનું ખાતું પઠાણ, જયેશભાઈ પટેલ	૨૧/૦૧/૨૦૧૨
....	રૂ. ૩,૫૦,૦૦૦ = ૦૦	વાહક ચેક નં.૦૦૦૦૫૦, માંથી બેંક ઓફ બરોડા ઓફ અફઝલનું ખાતું આદમ, થી જયેશભાઈ પટેલ	૨૧/૦૧/૨૦૧૨
૮	Rs.૧૧,૫૦, ૦૦૦ = ૦૦	કેશ દ્વારા, જયેશભાઈ પટેલને	૧૦/૦૨/૨૦૧૨
૯	રૂ. ૫,૦૦,૦૦૦ = ૦૦	કેશ દ્વારા, જયેશભાઈ પટેલને	૧૮/૦૨/૨૦૧૨
૧૦	રૂ. ૨,૫૦,૦૦૦ = ૦૦	જયશભાઈ પટેલને, ચે દ્વારા. એચ. ડી. એફ. સી. બેંકનું નં.૦૦૦૦૬૪	૧૮/૦૨/૨૦૧૨
૧૧	Rs.૧૦,૦૦, ૦૦૦ = ૦૦	રોકડ દ્વારા, વર્ષાબેન વતી જયશભાઈ પટેલ	૨૫/૦૨/૨૦૧૨
૧૨	રૂ. ૨,૫૦,૦૦૦ = ૦૦	બેંક ઓફ બરોડાના ખાતામાંથી સરફરાજ, જયેશભાઈ પટેલ (કરારના ચેક રિટર્ન અંગે વેચાણ માટે)	૦૬/૧૧/૨૦૧૨
૧૩	રૂ.	બેંક ઓફ બરોડાના ખાતામાંથી	૦૬/૧૧/૨૦૧૨

	રૂ. ૫૦,૦૦૦ = ૦૦	એઝાજ, થી જાયેશભાઈ પટેલ	
૧૪	રૂ. ૫૦,૦૦૦ = ૦૦	બેંક ઓફ બરોડાના ખાતામાંથી આસ, જયશભાઈ પટેલ (સંબંધિત) વેચાણ માટેના કરારનું ચેક રિટર્ન)	૦૬/૧૧/૨૦૧૨
૧૫	રૂ. ૫૦,૦૦૦ = ૦૦	ઈરફાનના સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના ખાતામાંથી, જયેશભાઈ પટેલ સુધી	૦૫/૧૧/૨૦૧૨
૧૬	રૂ. ૨૦,૦૦,૦૦૦ = ૦૦	રોકડ દ્વારા, વર્ષના હપ્તામાં ૨૦૧૨ વર્ષ ૨૦૧૫ સુધી	
કુલ	રૂ. ૮૫,૦૦,૦૦૦ = ૦૦	શબ્દોમાં કહીએ તો માત્ર ૮૫ લાખ રૂપિયા	

આમ, વેચાણ માટેના કરારની શરતો અનુસાર, વાદીએ ઉપરોક્ત અનુસૂચિમાં વર્ણવ્યા મુજબ રૂ. ૮૫,૦૦,૦૦૦/- (માત્ર ૮૫ લાખ રૂપિયા) અને ટોકન રસીદ દ્વારા રૂ. ૨૦,૦૦,૦૦૦/- (માત્ર ૨૦ લાખ રૂપિયા) ની રકમ ચૂકવી છે, જે આજે આ કેસના પ્રતિવાદીઓને કુલ રૂ. ૧,૧૫,૦૦,૦૦૦/- (માત્ર એક કરોડ ૧૫ લાખ રૂપિયા) છે.

(૪) પ્રતિવાદીઓએ ૧૧/૦૪/૨૦૧૨ પર વેચવાનો કરાર અમલમાં મૂક્યો અને રૂ. ૮૧,૫૩,૦૦૦/- (માત્ર ૮૧ લાખ ૫૩ હજાર રૂપિયા) ની એક સામટી રકમ વિચારણા રકમ તરીકે નક્કી કરવામાં આવી હતી. રૂ. ૫,૦૦,૦૦૦-ના ચેક મૂળ નાણાં તરીકે આપવામાં આવ્યા હતા. ઉપરોક્ત ચેક પ્રદાન કર્યા પછી, અમે, વાદીઓનો સામાવાળા નં. ૧ દાવાની મિલકતની વિચારણા રકમ અંગે વિવાદને પગલે, અમે તે ખાતાઓમાં ભંડોળની વ્યવસ્થા કરી ન હતી જેમાંથી

પ્રતિવાદીઓને ચેક જારી કરવામાં આવ્યા હતા અને ત્યારબાદ ઉપરોક્ત ચેક પરત કરવામાં આવ્યા હતા.તેથી, સામાવાળા નં.૧ ચેકનું અપમાન કરવા અને વેચવાના કરારની શરતોનું ઉલ્લંઘન કરવા બદલ આર. પી. એ. ડી. દ્વારા તેમના વકીલ પ્રકાશ આર. પટેલ દ્વારા ૧૪/૦૮/૨૦૧૨ પર નોટિસ જારી કરવામાં આવી હતી, જેના કારણે આ કરાર જમ કરવામાં આવ્યો હતો.પરંતુ, સામાવાળા દ્વારા પ્રાપ્ત રકમ નં.૧ જ્યાં સુધી નોટિસમાં ઉપરોક્ત વ્યવહારમાં ૧૧/૦૪/૨૦૧૨ નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો ન હતો.ઉપરોક્ત નોટિસ મળ્યા પછી, અમે, વાદીઓએ સામાવાળા નં.૧ પરંતુ સામાવાળા નં.૧ તે જ માટે ઇનકાર કર્યો હતો.ત્યારબાદ, અમે, વાદીઓએ પ્રતિવાદીઓ સાથે દાવાની મિલકતના મૂલ્ય અંગે સમાધાન કર્યું હતું અને દાવાની સંપત્તિની વિચારણા રકમમાં વધારો કરવામાં આવ્યો હતો અને ઓક્ટોબર, ૨૦૧૨માં દાવાની મિલકતો માટે વિચારણા રકમ તરીકે રૂ.એવો પણ નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો કે, બેંકને ચૂકવવા માટેની વધેલી રકમમાંથી, RS.૧૧,૦૦,૦૦૦/-, સામાવાળા નં.૧ પોતે.ત્યારબાદ, સામાવાળા નં.૧, સામાવાળા નં.૪ અને તેમની પત્ની વર્ષાબેનને ચેક અને વાઉચર્સ દ્વારા વારંવાર વધેલી રકમ મળી છે.અમે-વાદીઓ દ્વારા ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટમાં તેનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.આમ, વાદીઓ અને સામાવાળાઓ વાદીની તરફેણમાં સામાવાળા દ્વારા તૈયાર કરાયેલ વેચાણની કરારની જમીની નોટિસને સ્વેચ્છાએ અને પરસ્પર સંમતિ સાથે રદ કરીને વેચાણ કરવાના કરાર સાથે આગળ વધ્યા.આમ, અમે-

વાદીઓએ સમયમર્યાદામાં વેચવા માટેના કરારમાં જણાવેલી
RS.૮૧,૫૩,૦૦૦/- ની વિચારણા રકમ અને બાકીની વધારાની રકમ
નવેમ્બર, ૨૦૧૫ સુધીમાં સામાવાળાને હામાં રોકડમાં ચૂકવી દીધી.જ્યારે
અમે-વાદીએ રકમની રસીદ માંગી, ત્યારે સામાવાળાએ કહ્યું કે, આ રકમ માટે
રસીદ આપી શકાતી નથી કારણ કે તે વેચવાના કરારમાં નક્કી કરેલી રકમની
વધારાની રકમ છે.આમ, સામાવાળાએ અમારા દ્વારા-વાદી દ્વારા ચૂકવવામાં
આવેલી કિંમતમાં વધારાની રકમની રસીદ આપી ન હતી, પરંતુ કહેવાતી રકમ
સામાવાળા દ્વારા પ્રાપ્ત થઈ છે અને અમે-વાદી પાસે સામાવાળા નંબર ૧ ને
ચૂકવવાની કોઈ રકમ નથી."

૧૬ શ્રી ઠાકર રજૂ કરશે કે જેમ જેમ પક્ષો વાટાઘાટો કરે છે અને કોઈ અલગ સમજણ પર પહોંચે છે, તે જ આવશ્યકપણે સૂચવે છે કે પક્ષો ક્યારેય સમયને કરારનો સાર બનવા માંગતા નથી.

૧૭ શ્રી ઠાકરના જણાવ્યા અનુસાર, ચોક્કસ કામગીરી માટે રાહતને સમય પ્રતિબંધિત કહી શકાય તે સ્વીકાર્યા વિના આ ક્ષણે એમ ધારી રહ્યા છીએ કે, વાદીઓ બાકીની રકમ પરત મેળવવાનો હકદાર છે અને બાકીની રકમ પરત મેળવવાની મર્યાદાનો સમયગાળો મર્યાદા અધિનિયમની કલમ ૬૨ દ્વારા સંચાલિત થશે અને સમયગાળો ૧૨ વર્ષનો હશે.તે રજૂઆત કરશે કે જે ક્ષણે

વેચાણ કિંમત ચૂકવવામાં આવે છે, ખરીદનારની તરફેણમાં નાણાં ખરીદવા માટે મિલકત પર વૈધાનિક ચાર્જ બનાવવામાં આવે છે.તેથી, વિદ્વાન વકીલની દલીલ છે કે જ્યાં સુધી સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૫૫ (૬) (બી) માં નિર્ધારિત શરતો સ્થાપિત ન થાય ત્યાં સુધી કરારના આધારે બનાવેલ વૈધાનિક ચાર્જ ખોવાઈ જશે નહીં.તેઓ રજૂઆત કરશે કે તેમના ગ્રાહકો સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૫૫ (૬) (બી) હેઠળ સંચાલિત સિદ્ધાંતના આધારે અગાઉથી રકમ પરત કરવા માટે હકદાર છે, જે ન્યાય, સમાનતા અને સદ્ભાવના એક સામાન્ય સિદ્ધાંત છે.

૧૮ ઉપર ઉલ્લેખિત આવા સંજોગોમાં, શ્રી ઠાકર રજૂઆત કરશે કે જો રાહતમાંથી એક સમય પ્રતિબંધિત ન હોવાનું જણાયું હોય, તો પણ ફરિયાદને નકારી શકાતી નથી.

૧૯ ઉપર ઉલ્લેખિત આવા સંજોગોમાં, શ્રી ઠાકર પ્રાર્થના કરે છે કે તેમની અપીલમાં યોગ્યતા હોવાથી, તેને મંજૂરી આપવામાં આવે અને વિવાદિત આદેશને રદ કરી શકાય અને રદ કરી શકાય.

• રક્ષકોની પોતાની ભૂમિકાઓ પર રજૂઆતો:

૨૦ બીજી તરફ પ્રતિવાદીઓ વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી પાર્થ પાઠકે હાલની અપીલનો ઉગ્ર વિરોધ કર્યો છે.તેઓ રજૂઆત કરશે કે ફરિયાદને નકારી કાઢતો વિવાદિત આદેશ પસાર કરવામાં નીચેની અદાલત દ્વારા કાયદાની કોઈપણ ભૂલની વાત ન કરી શકાય.તેઓ એવી દલીલ કરશે કે દાવો નિરાશાજનક રીતે સમય પ્રતિબંધિત હોવાનું કહી શકાય, ખાસ કરીને જ્યારે વાદીઓએ પોતે ૧૪ સપ્ટેમ્બર ૨૦૧૨ ના રોજ પ્રતિવાદી નંબર ૧ દ્વારા વેચાણ માટેના કરારને સમાપ્ત કરતી નોટિસ રજૂ કરી હોય.તેઓ એવી દલીલ કરશે કે ૧૪મી સપ્ટેમ્બર, ૨૦૧૨ના રોજ નોટિસ મળતાં જ મર્યાદાનો સમયગાળો શરૂ થયો હોવાનું કહી શકાય.મર્યાદા અધિનિયમની કલમ ૫૪ હેઠળ સૂચવ્યા મુજબ નોટિસ પ્રાપ્ત થયાની તારીખથી ત્રણ વર્ષની અંદર દાવો દાખલ થવો જોઈએ.

૨૧ ઉપર ઉલ્લેખિત આવા સંજોગોમાં, શ્રી પાઠક પ્રાર્થના કરે છે કે વર્તમાન અપીલમાં કોઈ યોગ્યતા ન હોવાને કારણે તેને બરતરફ કરી શકાય.

• વિશ્લેષણ:

૨૨ પક્ષકારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલને સાંભળ્યા પછી અને રેકૉર્ડ પરની સામગ્રીમાંથી પસાર થયા પછી, એકમાત્ર પ્રશ્ન જે અમારી વિચારણા માટે આવે છે તે એ છે કે શું નીચેની અદાલતે દાવાને નકારી કાઢતાં વિવાદિત આદેશ પસાર કરવામાં કોઈ ભૂલ કરી છે.

૨૩ અમે એ હકીકતની નોંધ લઈએ છીએ કે વાદીઓએ વેચાણ માટેના કરારના આધારે કરારની ચોક્કસ કામગીરી માટે વિનંતી કરી હતી અને વૈકલ્પિક રીતે, પ્રતિવાદી નંબર ૧ ને સમયાંતરે ચૂકવવામાં આવેલા નિષ્ઠાવાન નાણાં પરત કરવા માટે વિનંતી કરી હતી.આ તબક્કે, તે કહેવું અયોગ્ય ન હોઈ શકે કે આ સંબંધમાં રાહત એટલે કે દાવાના પેરા ૧૪ (૪) ની દ્રષ્ટિએ ખૂબ જ અસામાન્ય ભાષા અથવા શબ્દોમાં જોડવામાં આવી છે.જો કે, આપણે રાહતના સ્વરૂપમાં ન પણ જઈ શકીએ પરંતુ પદાર્થની તપાસ કરવી જોઈએ.પ્રાર્થનાનો સાર એ છે કે વાદી તેમના દ્વારા પ્રતિવાદી નંબર ૧ ને ચૂકવવામાં આવેલી ખરીદી કિંમતની રિફંડ ઈચ્છે છે.

૨૪ મર્યાદાના મુદ્દાને ઉકેલવાની એક રીત નીચે મુજબ હોઈ શકે છે.

૨૫ અપીલકર્તાઓ માટે વિદ્વાન વકીલ રજૂ કરશે કે સી. પી. સી. ના આદેશ VII નિયમ ૧૧ ની જોગવાઈઓ. જ્યાં તે કાર્યવાહીનું કારણ જાહેર કરતું નથી; જ્યાં દાવો કરાયેલ રાહતનું ઓછું મૂલ્યાંકન કરવામાં આવે છે અને અદાલતના નિર્દેશ છતાં વાદી મૂલ્યાંકનમાં સુધારો કરતો નથી; જ્યાં દાવો કરાયેલ રાહત યોગ્ય રીતે મૂલ્યવાન છે પરંતુ યોગ્ય કોર્ટ ફી ચૂકવવામાં આવતી નથી; જ્યાં દાવામાંના નિવેદનમાંથી દાવો કોઈપણ કાયદા દ્વારા પ્રતિબંધિત હોવાનું જણાય છે; જ્યાં તે ડુપ્લિકેટમાં દાખલ કરવામાં આવ્યો નથી; જ્યાં વાદી નિયમ ૯ ના પેટા-નિયમ

(૨) નું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય છે અને જ્યાં વાદી નિયમ ૯ ના પેટા-નિયમ (૩) નું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય છે. રજૂઆત એ છે કે કોર્ટ નિયમ ૧૧ ના પેટા-નિયમ (ડી) હેઠળ કાર્યવાહી કરી હતી, પરંતુ કોઈ કાયદા હેઠળ દાવો પ્રતિબંધિત ન હતો તેની પ્રશંસા કર્યા વિના. રજૂઆત એ છે કે દાવો મર્યાદા દ્વારા પ્રતિબંધિત થઈ શકે છે પરંતુ જો દીવાની અદાલત પાસે પક્ષકારો વચ્ચેના વિવાદનો નિર્ણય લેવાનો અધિકારક્ષેત્ર હોય તો એવું ન કહી શકાય કે આવા દાવો કોઈપણ કાયદા દ્વારા પ્રતિબંધિત છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે આપેલ કેસમાં જો દાવો મર્યાદામાં ન હોય તો સિવિલ કોર્ટ દાવાને ધ્યાનમાં લેવાનો ઈનકાર કરી શકે નહીં પરંતુ હુકમનામું આપી શકે છે અથવા ન પણ આપી શકે. રજૂઆત એ છે કે મર્યાદાનો પ્રશ્ન સિવિલ પ્રોસિજર કોડના ઓર્ડર VII ના નિયમ ૧૧ ની કલમ (ડી) ના વ્યાપક અને અવકાશમાં નહીં આવે.

૨૬ બીજી બાજુ પ્રતિવાદીઓ માટેના વિદ્વાન વકીલે ભારપૂર્વક રજૂઆત કરી હતી કે જો દાવો દલીલોમાં કરવામાં આવેલી દલીલો અને નિવેદનની મર્યાદા દ્વારા પ્રતિબંધિત હોવાનું જણાય તો સુનાવણીની અગ્રિપરીક્ષા સાથે આગળ વધવાથી કોઈ ઉપયોગી હેતુ પૂરો થશે નહીં અને અન્યથા પણ દાવો કાયદા દ્વારા પ્રતિબંધિત કરવામાં આવશે કારણ કે તેને મર્યાદાઓ દ્વારા પ્રતિબંધિત કરવામાં આવશે અને તેથી કેટલાક કાયદા દ્વારા પ્રતિબંધિત કરવામાં આવશે.

૨૭ આદેશ ૭ નિયમ ૧૧ (આ અપીલના હેતુ માટે) અવલોકન કરે છે કે નીચેના કિસ્સાઓમાં ફરિયાદ નકારી કાઢવામાં આવશે:

“કલમ (એ), (બી), [સી].

કલમ (ડી) જ્યાં દાવામાંના નિવેદનમાંથી દાવો કોઈપણ કાયદા દ્વારા પ્રતિબંધિત હોવાનું જણાય છે.”

૨૮ મર્યાદા દ્વારા પ્રતિબંધિત દાવાને કોઈ પણ કાયદા દ્વારા પ્રતિબંધિત દાવો ન કહી શકાય; અદાલતને દાવાને ધ્યાનમાં લેવાનો અધિકારક્ષેત્ર છે પરંતુ આવા વ્યક્તિને કોઈ રાહત આપવાથી બાકાત રાખવામાં આવશે કારણ કે તેણે સમય જતાં તેનો ઉપાય ગુમાવી દીધો છે. જો દીવાની અદાલત અન્યથા દાવો કરી શકે અને રાહત આપવા માટે પણ હકદાર હોય તો દાવાને કોઈ પણ કાયદા દ્વારા પ્રતિબંધિત કહી શકાતો નથી. એવી દલીલ કરી શકાતી નથી કે જો ચોક્કસ કામગીરી માટેનો દાવો મર્યાદામાં દાખલ કરવામાં આવે તો દાવો જાળવવા યોગ્ય રહેશે નહીં. આપેલ કેસમાં કોર્ટ વાદીની તરફેણમાં હુકમનામું આપી શકે છે અથવા ન પણ આપી શકે છે અને આપેલ કેસમાં પણ જ્યાં તે હુકમનામું આપતું નથી ત્યાં તે એમ નહીં કહે કે દાવો કોઈ કાયદા અથવા કોઈ કાયદા દ્વારા પ્રતિબંધિત છે. દીવાની અદાલત પાસે નાગરિક વિવાદો નક્કી કરવાનો અધિકારક્ષેત્ર હશે અને કરારની ચોક્કસ કામગીરીને લગતી બાબત પક્ષકારો વચ્ચેનો નાગરિક વિવાદ હશે.

૨૯ મર્યાદા અધિનિયમની કલમ ૫૪ વાદીની તરફેણમાં કાર્યવાહીનું કારણ પ્રાપ્ત થાય તે તારીખથી કરારની ચોક્કસ કામગીરી માટે દાવો દાખલ કરવા માટે ૩ વર્ષની મર્યાદા પ્રદાન કરે છે, તે કરારની તારીખથી ૩ વર્ષની અંદર અથવા છેલ્લા વિસ્તરણની તારીખથી ૩ વર્ષની અંદર અથવા ઇનકારની તારીખથી ૩ વર્ષની અંદર હોઈ શકે છે.આ પ્રશ્ન એક મુદ્દો તરીકે નક્કી થનાર પ્રશ્ન હશે જે તેને મુક્યા પછી નક્કી કરવામાં આવશે અને આદેશ ૭ નિયમ ૧૧ હેઠળ નહીં.અસંખ્ય ઉદાહરણો હોઈ શકે છે પરંતુ થોડા ઉદાહરણો આપવા માટે આપણે કહી શકીએ કે વેચાણ વેરો, આવકવેરો અથવા મિલકત વેરો હેઠળ આકારણીને પડકારતો દાવો મર્યાદા દ્વારા પ્રતિબંધિત છે.કામદારો અને નોકરીદાતાઓ વચ્ચેના દાવાઓ કે જેની સુનાવણી શ્રમ અદાલત દ્વારા થઈ શકે છે તે દીવાની અદાલત દ્વારા સ્વીકારવામાં આવશે નહીં કારણ કે તે કાયદા દ્વારા પ્રતિબંધિત હશે.લોક પ્રતિનિધિત્વ અધિનિયમ હેઠળ યોજનારી ચૂંટણીને પડકારવા માટેનો દાવો પ્રતિબંધિત કરવામાં આવશે.આવા અન્ય પ્રકારના દાવાને પ્રતિબંધિત કરવામાં આવશે, જેમાં એવા દાવાનો સમાવેશ થાય છે જેમાં ફોજદારી અદાલત દ્વારા દોષિત ઠેરવવામાં આવે અને સજા આપવામાં આવે તેને દીવાની અદાલતમાં પડકારવામાં આવે.કેટલાક કાયદા હેઠળ મનોરંજનપાત્ર ન હોય તેવા દાવાઓ ઉપરોક્ત કાયદામાં વાંચવા જોઈએ, સહાય અને મર્યાદાની મદદ દ્વારા નહીં.વર્તમાન બાબતમાં મુદ્દાઓ મૂક્યા વિના વિદ્વત ટ્રાયલ કોર્ટ સિવિલ

પ્રોસિજર કોડના આદેશ ૭ નિયમ ૧૧ હેઠળ દાખલ કરેલી અરજીને ધ્યાનમાં લેવા માટે આગળ વધ્યું.

૩૦ જ્યારે પક્ષકારોએ તેમની દલીલો દાખલ કરી હોય ત્યારે કોર્ટ પર મુદ્દાઓ મૂકવાની અને પછી સુનાવણી સાથે આગળ વધવાની ફરજ પાડવામાં આવે છે. જો કોર્ટનો અભિપ્રાય હોય કે ચોક્કસ મુદ્દાઓ કાયદાનો શુદ્ધ પ્રશ્ન છે અને કોઈ પુરાવા નોંધ્યા વિના તેનો નિર્ણય લઈ શકાય છે, તો આવા મુદ્દાઓને આદેશ ૧૪ના નિયમ ૨ હેઠળ પ્રારંભિક મુદ્દાઓ તરીકે નક્કી કરી શકાય છે અને જો કોર્ટ અન્યથા માને તો તમામ મુદ્દાઓ પર એકસાથે સુનાવણી કરવામાં આવશે.

૩૧ અમે ૨૦૦૫ (૬) એસ. સી. સી. ૬૧૪ માં અહેવાલિત નરને રામ મૂર્તિ વિરુદ્ધ રવુલા સોમસુંદરમ કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણયનો ઉલ્લેખ કરી શકીએ છીએ અને તેના પર આધાર રાખી શકીએ છીએ, જેમાં સુપ્રીમ કોર્ટે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું છે:

“અમને એ દલીલમાં પણ કોઈ તથ્ય દેખાતું નથી કે દાવો મર્યાદા દ્વારા પ્રતિબંધિત હતો અને નીચેની અદાલતોએ મર્યાદાના પ્રશ્નનો નિર્ણય લેવો જોઈએ. જ્યારે મર્યાદા એ કાયદાનો શુદ્ધ પ્રશ્ન છે અને દલીલોમાંથી જ તે સ્પષ્ટ થાય છે કે દાવો મર્યાદા દ્વારા પ્રતિબંધિત છે, ત્યારે, અલબત્ત,

અરજીની ગેરહાજરીમાં પણ શરૂઆતમાં મર્યાદા નક્કી કરવાની અદાલતની ફરજ છે. જો કે, એવા કિસ્સાઓમાં કે જ્યાં મર્યાદાનો પ્રશ્ન હકીકત અને કાયદાનો મિશ્ર પ્રશ્ન હોય અને દાવો તેના ચહેરા પર મર્યાદા દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય તેવું લાગતું નથી, તો પછી મર્યાદા સાબિત કરવા માટે જરૂરી તથ્યોની દલીલ કરવી આવશ્યક છે, એક મુદ્દો ઉઠાવવામાં આવે છે અને પછી સાબિત થાય છે. આ કિસ્સામાં મર્યાદાનો પ્રશ્ન એ પ્રશ્ન સાથે જટિલ રીતે જોડાયેલો છે કે શું વેચાણનો કરાર બધા વતી કરવામાં આવ્યો હતો અને શું કબજો બધા વતી હતો. તે પ્રતિકૂળ કબજાની દલીલ સાથે પણ જોડાયેલું છે. એકવાર હકીકતો પર એવું જાણવા મળ્યું છે કે ખરીદી બધા વતી હતી અને કબજો બધા વતી હતો, પછી, કોઈપણ ખુદ્દા, પ્રતિકૂળ અને ખુદ્દાઆમ કૃત્યની ગેરહાજરીમાં, કોઈ પ્રતિકૂળ કબજો હોઈ શકે નહીં અને દાવો પણ મર્યાદા દ્વારા પ્રતિબંધિત કરવામાં આવશે નહીં. એકમાત્ર પ્રતિકૂળ કૃત્ય જે દર્શાવી શકાયું તે ૧૯૮૯માં બહાર પાડવામાં આવેલી જાહેરાત હતી. ત્યારબાદ લગભગ તરત જ દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. "

૩૨ વર્તમાન બાબતમાં, નીચેની અદાલત મુદ્દાઓ મૂકવા અને કાયદા અનુસાર આ બાબતનો નિર્ણય લેવા માટે બંધાયેલી હતી. નીચેની અદાલતે, આ

અદાલતના માનવામાં આવેલા અભિપ્રાયમાં, પ્રતિવાદી નંબર ૪ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અરજીનું મનોરંજન કરવામાં ગેરકાયદેસર રીતે કામ કર્યું હતું.

• મર્યાદાનો મુદ્દો પણ એક અલગ ઢ્રષ્ટિકોણથી શોધી શકાય છે:

૩૩ આપણે બે સંબંધિત તારીખો ધ્યાનમાં રાખવી જોઈએ:પ્રથમ, દાવો દાખલ કરવાની તારીખ એટલે કે ૧૧મી એપ્રિલ ૨૦૧૮ અને બીજું, પ્રતિવાદી નંબર ૧ દ્વારા કરારને સમાપ્ત કરવા અથવા કરારને રદ કરવાની નોટિસની તારીખ એટલે કે ૧૪મી સપ્ટેમ્બર ૨૦૧૨.નીચેની અદાલતે મર્યાદા અધિનિયમની કલમ ૫૪ અનુસાર મર્યાદાના સમયગાળાની ગણતરી કરવાના હેતુથી નોટિસની તારીખ એટલે કે ૧૪ સપ્ટેમ્બર ૨૦૧૨ નક્કી કરી હતી, પરંતુ આ પ્રક્રિયામાં, ઉપર ઉલ્લેખિત દાવાના અનુક્રમે પેરા ૪ અને ૫ માં કરવામાં આવેલા દાવાઓ પર ધ્યાન આપવાનું સંપૂર્ણપણે ચૂકી ગયું હતું.દાવાના પેરા ૪ માં, વાદીઓએ ખાસ કરીને તેમની અને પ્રતિવાદી નંબર ૧ વચ્ચે થયેલી સમજણ વિશે કહ્યું છે અને પ્રતિવાદી નંબર ૧ ને તેમના દ્વારા કરવામાં આવેલી સંપૂર્ણ ચુકવણી અંગે પણ વિનંતી કરી છે.તે વાદીનો ચોક્કસ કેસ છે (એવો કેસ સાચો છે કે ખોટો તેની તપાસ તે સમયે ન થવી જોઈએ જ્યારે કોર્ટ વાદીને નકારી કાઢવાની અરજી પર વિચારણા કરી રહી છે) અને આવી ચોક્કસ અરજી ૧૪ સપ્ટેમ્બર ૨૦૧૨ પછી

પ્રતિવાદી નંબર ૧ ને ચૂકવણી કરવા વિશે છે.ફરિયાદમાં ચૂકવણીના નિવેદનની નીચેની અદાલત દ્વારા તપાસ થવી જોઈએ.

૩૪ મર્યાદા અધિનિયમની સંબંધિત કલમ એટલે કે કલમ ૫૪ આ રીતે વાંચે છે:

"કરારની ચોક્કસ કામગીરી માટે-ત્રણ વર્ષ-કામગીરી માટે નક્કી કરવામાં આવેલી તારીખ, અથવા જો આવી કોઈ તારીખ નક્કી કરવામાં ન આવે, જ્યારે વાદીએ નોટિસ આપી હોય કે કામગીરી નકારવામાં આવી છે.

૩૫ ઉપરોક્ત કલમ હેઠળ, કરારની ચોક્કસ કામગીરી માટે મર્યાદાનો સમયગાળો ત્રણ વર્ષનો છે અને ઉપરોક્ત કલમ હેઠળ, સમયના બે વૈકલ્પિક મુદ્દાઓ છે જે મર્યાદા માટે પ્રારંભિક બિંદુઓ હશે-એક કરારની કામગીરી માટે નક્કી કરેલી તારીખથી; અને બીજું, જો તારીખ નક્કી ન હોય તો, જ્યારે વાદીએ નોંધ્યું હતું કે અન્ય પક્ષ દ્વારા કામગીરીનો ઇનકાર કરવામાં આવ્યો હતો.અમે વિદ્વાન વકીલ શ્રી પાઠક સાથે સંમત છીએ કે પછીની ચુકવણી જો માનવામાં આવે તો પણ તે મર્યાદાના સમયગાળાને લંબાવવાની અસર નહીં કરે જેમાંથી દાવાની સ્થાપના માટેનો સમય ચાલવાનું શરૂ થાય છે.અમારું માનવું છે કે તે મની સ્યુટ નથી, પરંતુ તે કરારની ચોક્કસ કામગીરી માટેનો દાવો છે અને મર્યાદાના સમયગાળાની

ગણતરી કરતી વખતે અનુગામી ચુકવણીની કોઈ અસર થતી નથી.જો કે, અમારું માનવું છે કે વિનંતી મુજબની અનુગામી ચુકવણી એ પ્રશ્નને ધ્યાનમાં લેવા માટે સુસંગત છે કે શું પક્ષોનો ઈરાદો તે સમય કરારનો સાર છે.૧૪મી સપ્ટેમ્બર ૨૦૧૨ પછી નાણાં મેળવવામાં પ્રતિવાદી નંબર ૧ ના વર્તન પરથી એમ કહી શકાય કે પક્ષકારોનો ઈરાદો ક્યારેય નહોતો કે તે સમય કરારનો સાર છે.

૩૬ પંચાનન ધારા અને અન્યો વિરુદ્ધ સુપ્રીમ કોર્ટ. એલ. આર. દ્વારા મોનમાતા નાથ મૈતી (મૃત) અને (૨૦૦૬) ૫ એસ. સી. સી. ૩૪૦ માં નોંધાયેલા અન્ય અહેવાલમાં ખાસ કરીને એવું માનવામાં આવ્યું છે કે "મર્યાદાની અરજી એ કાયદો અને હકીકતનો મિશ્ર પ્રશ્ન છે.કરારની ચોક્કસ કામગીરી માટેના દાવાને મર્યાદા દ્વારા પ્રતિબંધિત કરવામાં આવશે કે નહીં તે પ્રશ્ન માત્ર કરારની પ્રકૃતિ પર જ નહીં પણ પક્ષકારોના વર્તન પર અને તેઓ કરારની શરતો અને નિયમોને કેવી રીતે સમજે છે તેના પર પણ આધાર રાખે છે.આ ચુકાદામાં, સુપ્રીમ કોર્ટે વધુમાં જણાવ્યું છે કે મર્યાદા અધિનિયમ, ૧૯૬૩ની કલમ ૫૪ના પ્રથમ કે બીજા ભાગની લાગુતા નક્કી કરતી વખતે, કોર્ટે પહેલા જોવું જોઈએ કે વેચાણના કરારની કામગીરી માટે કોઈ સમય નક્કી કરવામાં આવ્યો હતો કે કેમ અને જો તે આ રીતે નક્કી કરવામાં આવ્યો હતો કે કેમ, જો કામગીરી માટે સમય લંબાવવાનો કોઈ કેસ દાખલ કરવામાં ન આવ્યો હોય અને સ્થાપિત કરવામાં ન આવ્યો હોય તો દાવો નિર્ધારિત સમયગાળાની બહાર દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો કે કેમ.જો

કે, જ્યારે કરારની કામગીરી માટે કોઈ સમય નક્કી કરવામાં ન આવે, ત્યારે અદાલત તે તારીખ નક્કી કરી શકે છે કે જેના પર વાદીને પ્રતિવાદી તરફથી કરાર કરવાની ના પાડવાની નોટિસ મળી હતી અને તે ઘટનામાં દાવો ત્રણ વર્ષના સમયગાળાની અંદર દાખલ કરવો જરૂરી છે.સૌથી અગત્યનું, અહીં ઉપર ઉલ્લેખિત ચુકાદામાં એવું માનવામાં આવ્યું છે કે કોઈ પણ સ્થાવર મિલકતના સંદર્ભમાં કરારની ચોક્કસ કામગીરી માટેના દાવામાં, સમય સામાન્ય રીતે કરારનો સાર નહીં હોય.

૩૭ પંચાનન ધારાના કેસમાં (ઉપરોક્ત) સુપ્રીમ કોર્ટે પણ નીચે મુજબ ચુકાદો આપ્યો છે:

"૨૦.મર્યાદા અધિનિયમની કલમ ૫૪ના પ્રથમ કે બીજા ભાગની લાગુ થવાના સંદર્ભમાં શ્રી મિશ્રાની દલીલનો નિર્ણય ઉપરોક્ત તથ્યોના તારણોને ધ્યાનમાં રાખીને કરવો પડશે.મર્યાદાની દલીલ એ કાયદો અને હકીકતનો મિશ્ર પ્રશ્ન છે.કરારની ચોક્કસ કામગીરી માટેના દાવાને મર્યાદા દ્વારા પ્રતિબંધિત કરવામાં આવશે કે નહીં તે પ્રશ્ન માત્ર કરારની પ્રકૃતિ પર જ નહીં પરંતુ પક્ષોના વર્તન પર પણ આધાર રાખે છે અને તે પણ કે તેઓ કરારની શરતો અને નિયમોને કેવી રીતે સમજે છે.તે વિવાદમાં નથી કે કરારની ચોક્કસ કામગીરી માટેનો દાવો મર્યાદા

અધિનિયમ, ૧૯૬૩ની કલમ ૫૪ દ્વારા સંચાલિત થશે.ઉપરોક્ત જોગવાઈના પ્રથમ કે બીજા ભાગની લાગુતા નક્કી કરતી વખતે, અદાલત સૌપ્રથમ એ જોશે કે વેચાણના કરારની કામગીરી માટે કોઈ સમય નક્કી કરવામાં આવ્યો હતો કે કેમ અને જો તે નક્કી કરવામાં આવ્યો હતો કે કેમ, દાવો નિર્ધારિત સમયગાળાની બહાર દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો કે કેમ, સિવાય કે કામગીરી માટે સમય લંબાવવાનો કોઈ કેસ દાખલ કરવામાં આવ્યો હોય અને સ્થાપિત કરવામાં આવ્યો હોય.જો કે, જ્યારે કરારની કામગીરી માટે કોઈ સમય નક્કી કરવામાં ન આવે, ત્યારે અદાલત તે તારીખ નક્કી કરી શકે છે કે જેના પર વાદીને પ્રતિવાદી તરફથી કરાર કરવાની ના પાડવાની નોટિસ મળી હતી અને તે ઘટનામાં દાવો ત્રણ વર્ષના સમયગાળાની અંદર દાખલ કરવો જરૂરી છે."

૩૮ જો કે સી. પી. સી. નો આદેશ ૭ નિયમ ૧૧ અદાલતને દાવાને નકારી કાઢવા માટે સક્ષમ બનાવે છે, તેમ છતાં આ જોગવાઈ દ્વારા જે વિચારણા કરવામાં આવી છે તે એ છે કે સમગ્ર રીતે દાવાને નકારી કાઢવા માટે ખુલ્લું છે.શ્રી ઠાકર તેમની રજૂઆતમાં સાચા છે કે જો વાદીઓ દ્વારા માંગવામાં આવેલી રાહતમાંથી એકને આ જોગવાઈ હેઠળ નકારી શકાતી નથી, તો પણ ફરિયાદને નકારી શકાતી નથી.

૩૯ આપણે એ. આઈ. આર. ૧૯૯૯ એસ. સી. ૧૧૨૮માં નોંધાયેલા ડી. રામચંદ્રન વિરુદ્ધ આર. પી. જાનકીરમન અને અન્યોના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણયનો સંદર્ભ લઈ શકીએ છીએ અને તેના પર આધાર રાખી શકીએ છીએ.અમે સંબંધિત અવલોકનો ટાંકીએ છીએ:

“૧૦. બીજી બાજુ, આદેશ ૭ નો નિયમ ૧૧ અદાલતને ફરિયાદને નકારી કાઢવાનો આદેશ આપે છે જ્યાં તે કાર્યવાહીનું કારણ જાહેર કરતું નથી.આ નિયમ હેઠળ દલીલના કોઈ પણ ભાગને રદ કરવાનો કોઈ પ્રશ્ન જ નથી.ઓ. એ. નંબર <આઈ. ડી. ૧> માં પ્રથમ સામાવાળા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અરજી એ આધાર પર છે કે ચૂંટણી અરજીમાં કરવામાં આવેલા દાવાઓમાં તે ભૌતિક તથ્યો ન હતા કે જે સુનાવણીના મુદ્દાને જન્મ આપે અથવા કાર્યવાહીનું કારણ જાહેર કરે.આદેશ ૭, નિયમ ૧૧ (એ) ની જોગવાઈઓ પર ભાર મૂકતા, પ્રથમ સામાવાળાના વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલે અમને સમગ્ર ચૂંટણી અરજીમાં લઈ ગયા અને રજૂઆત કરી કે તેમાંના દાવાઓ કાર્યવાહીનું કારણ જાહેર કરતા નથી.અરજી વાંચીને, અમને તેની સાથે સહમત થવું શક્ય લાગતું નથી.આ રીતે ચૂંટણી અરજી કાર્યવાહીનું કારણ જાહેર કરે છે, જે જો રદ કરવામાં ન આવે તો ચૂંટણીને રદબાતલ કરી શકે છે અને તેથી આ કેસમાં આદેશ ૭, નિયમ ૧૧ (એ) સી. પી. સી. ની જોગવાઈઓ લાગુ કરી શકાતી નથી.આ દલીલમાં કોઈ યોગ્યતા નથી કે કેટલાક આક્ષેપો ભૌતિક તથ્યોથી વંચિત છે અને જેમ કે કાર્યવાહીનું કારણ જાહેર કરતા નથી.તે પ્રાથમિક બાબત છે કે આદેશ ૭ નિયમ ૧૧ (એ) સી. પી. સી. હેઠળ, કોર્ટ દલીલને ઘણા ભાગોમાં વિભાજિત કરી શકતી નથી અને તેમાંથી દરેક કાર્યવાહીનું કારણ જાહેર કરે છે કે કેમ તે ધ્યાનમાં લઈ શકે છે.નિયમ હેઠળ, ફરિયાદ અથવા અરજીનો

આંશિક અસ્વીકાર કરી શકાતો નથી. રૂપ લાલ સાથી વિરુદ્ધ નછતર સિંહ ગિલ (૧૯૮૨) ૩ એસ. સી. સી. ૪૮૭ જુઓ. અમે સંતુષ્ટ છીએ કે આ કેસમાં ચૂંટણી અરજી ટ્રાયલ વિના મર્યાદિત રીતે નકારી શકાતી ન હતી. "

૪૦ આમ, ઉપરોક્તમાંથી કાયદાનો સિદ્ધાંત સ્પષ્ટ થાય છે કે આદેશ ૭ નિયમ ૧૧ (ડી) સિવિલ પ્રોસિજર કોડ હેઠળ, કોર્ટ દલીલને ઘણા ભાગોમાં વિભાજિત કરી શકતી નથી અને તેમાંથી દરેક કાર્યવાહીનું કારણ જાહેર કરે છે કે કેમ તે ધ્યાનમાં લઈ શકે છે. નિયમ હેઠળ, દાવાને આંશિક રીતે નકારી શકાય નહીં.

૪૧ અમે પંજાબ અને હરિયાણા હાઈકોર્ટના એ. બી. એન. એમરો બેંક વિરુદ્ધ પંજાબ અર્બન પ્લાનિંગ એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટીના કેસમાં એ. આઈ. આર. ૨૦૦૦ પી. એન્ડ એચ. ૪૪માં નોંધાયેલા નિર્ણયનો પણ ઉલ્લેખ કરી શકીએ છીએ, જેમાં માનનીય ન્યાયમૂર્તિ સ્વતંત્ર કુમાર (તે સમયે તેમના સ્વામી તરીકે) નું નીચે મુજબ અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું:

“૨૧. આમ, વાદી બેંકનો ઉપરોક્ત મર્યાદિત હદ સુધી રકમ વસૂલ કરવાનો અધિકાર, જો એવું માનવામાં આવે કે ૭મી જુલાઈ, ૧૯૯૩નો પત્ર માન્ય અને યોગ્ય છે, તો પણ તેને નકારી શકાય નહીં, કારણ કે તે રકમ દાવામાં દાવો કરવામાં આવેલી રકમ કરતાં ઓછી છે. આમ, કોઈ

પણ કિસ્સામાં મર્યાદિત હદ સુધી વાદી વાદી બેંકની તરફેણમાં અને પ્રતિવાદી સામે કાર્યવાહીનું કારણ જાહેર કરે છે. આ દાવાની યોગ્યતા શું હશે તે ફરીથી કોર્ટ દ્વારા યોગ્ય તબક્કે અને પુરાવાના નિષ્કર્ષ પર જવા માટેનો પ્રશ્ન છે. દાવાની આંશિક અસ્વીકૃતિ સ્વીકાર્ય નથી. સિવિલ પ્રોસિજર કોડના આદેશ ૭, નિયમ ૧૧ની જોગવાઈઓનો હેતુ તે નિયમમાં જણાવેલા મર્યાદિત આધારો પર અગાઉના તબક્કે પક્ષકારોના અધિકારો નક્કી કરવાનો છે. બંસીલાલ વિરુદ્ધ સોમ પ્રકાશ, એમ. એ. એન. યુ./પી. એચ./<આઈ. ડી. ૧> ના કેસમાં આ અદાલતની ખંડપીઠે નીચે મુજબ ચુકાદો આપ્યો હતો:--

આ નિયમ (આદેશ ૭, નિયમ ૧૧) દાવાના કોઈ ચોક્કસ ભાગને નકારી કાઢવાને યોગ્ય ઠેરવતો નથી. આ નિવેદનના સમર્થનમાં વિદ્વાન લેખકે રઘુબંસ પુરી વિરુદ્ધ જ્યોતિ સ્વરૂપ, MANU/UP/૦૦૫૪/૧૯૦૭ પર આધાર રાખ્યો છે: આઈ. એલ. આર. ૧૯૦૭ ઓલ ૩૨૫, અપ્પા રાવ વિ. સેક્રેટરી ઓફ સ્ટેટ, એમ. એ. એન. યુ./ટી. એન./૦૦૬૯/૧૯૩૦ અને મકસૂદ અહમદ વિ. મથુરા દત્ત એન્ડ કંપની, એ. આઈ. આર. ૧૯૩૬ લાહ ૧૦૨૧.

"તેથી મારો અભિપ્રાય છે કે વિદ્વાન વરિષ્ઠ ગૌણ ન્યાયાધીશે એક ભાગ તરીકે અસ્વીકારને સમર્થન આપીને અને બીજા ભાગ અંગે અસ્વીકારને બાજુએ મૂકીને ભૂલ કરી હતી. આ અપીલ કે જેને હું પુનરાવર્તન માટેની અરજી તરીકે ગણું છું, તેને મંજૂરી આપવી

જોઈએ અને નિયમને સંપૂર્ણ બનાવવો જોઈએ, અને હું તે મુજબ આદેશ આપું છું.

૨૨. આંશિક અસ્વીકારનો ખ્યાલ દેખીતી રીતે સિવિલ પ્રોસિજર કોડના આદેશ ૭, નિયમ ૧૧ ની જોગવાઈઓને લાગુ પડતો નથી, કોડના આદેશ ૬, નિયમ ૧૬ ની જોગવાઈઓના સંદર્ભમાં તેનો મર્યાદિત ઉપયોગ હશે. દલીલોમાંથી આંશિક હડતાળ થઈ શકે છે પરંતુ દાવાને નકારી શકાય નહીં. તે અસર માટે કોઈ ચોક્કસ નિયમની ગેરહાજરીમાં આંશિક સ્વીકૃતિ અથવા અસ્વીકાર અથવા અપીલનો સ્વીકાર પણ ભારતની માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે અધિકારક્ષેત્રની યોગ્ય ક્વાયત ન હોવાનું વર્ણવ્યું હતું. આ સંબંધમાં, રામજી ભાગલા વિરુદ્ધ કૃષ્ણરાવ કરિરાવ બાગરે, એમ. એ. એન. યુ./એસ. સી./<આઈ. ડી. ૧> ના કેસનો સંદર્ભ આપી શકાય છે: AIR ૧૯૮૨ SC ૧૨૨૩. વર્તમાન કેસમાં પક્ષકારો વચ્ચે આ મુખ્ય વિવાદ પણ નથી. આમ, મને આ વિવાદની વધુ સ્પષ્ટતામાં ચર્ચા કરવાનું કોઈ કારણ દેખાતું નથી.

૨૩. કાર્યવાહીનું કારણ બહાર લાવવા માટે, વાદીએ દાવો જાળવવા માટે જરૂરી શરતો જણાવવી આવશ્યક છે. આવી અરજીની વિચારણા માટે તે શરતો અને/અથવા શરતોની યોગ્યતા તબક્કે અસંગત છે. વાદી પોતાનો

કેસ સાબિત કરવા માટે કયા પુરાવા તરફ દોરી જશે અથવા પ્રતિવાદી શું સંભવિત બચાવ ઉઠાવશે તે કાર્યવાહીના તે પ્રારંભિક તબક્કે અદાલતની ચિંતા નથી.કારણ એ યોગ્ય સામાન્ય શબ્દ છે.દરેક કેસની હકીકતો અને સંજોગોને ધ્યાનમાં રાખીને તેનું નિર્માણ નક્કી કરવું જોઈએ અને કરવું જોઈએ.મુકદ્દમામાં લેવામાં આવેલા પગલાં કાયદામાં યોગ્ય છે અને કેસની હકીકતો પર, તેઓ માન્ય ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને ફરીથી લેવાની જરૂર નથી. "

જરૂર આમ, અદાલતે કોઈ અનિશ્ચિત શરતોમાં એવું માન્યું છે કે દલીલોમાંથી આંશિક હડતાળ થઈ શકે છે પરંતુ દાવાને નકારી શકાય નહીં.કાર્યવાહીનું કારણ બહાર લાવવા માટે, વાદીએ દાવો જાળવવા માટે જરૂરી શરતો જણાવવી આવશ્યક છે.તે શરતો અને/અથવા શરતોના ગુણદોષ દાવાને નકારી કાઢવા માટે પ્રતિવાદીઓના કહેવા પર કોઈપણ અરજીની વિચારણા માટેના તબક્કે અસંગત છે.વાદી પોતાનો કેસ સાબિત કરવા માટે કયા પુરાવા તરફ દોરી જશે અથવા પ્રતિવાદીઓ કયા સંભવિત બચાવનો મુદ્દો ઉઠાવશે તે કાર્યવાહીના તે પ્રારંભિક તબક્કે અદાલતની ચિંતા નથી.

• સાટા પેટે આપેલી રકમ (અર્નેસ્ટ મની) અથવા અંશતઃ ચુકવણી (પાર્ટ પેમેન્ટ) પરત મેળવવાનો દાવો:

૪૩ ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને, હવે આપણે દાવામાં વિનંતી કરવામાં આવી છે તેમ બાકીની રકમ અથવા આંશિક ચુકવણી પરત કરવા માટેની રાહત પર ધ્યાન આપીએ છીએ.તે વાદીનો કેસ છે કે કુલ મળીને, તેઓએ પ્રતિવાદી નંબર ૧ ને દાવાની મિલકતોના વેચાણ માટેના કરાર માટે Rs.૯૫ લાખ ચૂકવ્યા છે.જોકે પેરા ૧૪ (૪) ની શરતોમાં પ્રાર્થના અલગ ભાષામાં કરવામાં આવી છે, પરંતુ હકીકતમાં, એવું લાગે છે કે વાદી ઈચ્છે છે કે આંશિક ચુકવણી અથવા નિષ્ઠાપૂર્વકના નાણાં દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલી રકમ પરત કરવામાં આવે.જો આવી રાહત માટે વિનંતી કરવામાં આવી હોય, તો શું તેને મર્યાદા અધિનિયમની કલમ ૫૪ ને ધ્યાનમાં રાખીને સમય પ્રતિબંધિત કહી શકાય.શ્રી ઠાકરના જણાવ્યા અનુસાર, એડવાન્સ રકમના રિફંડ માટે, એકલા મર્યાદા અધિનિયમની કલમ ૬૨ લાગુ કરવાની છે કારણ કે મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૫૫ (૬) (બી) હેઠળ દાવાની મિલકતો પર ચાર્જ બનાવવામાં આવ્યો હોવાનું કહી શકાય.

૪૪ બીજી બાજુ, શ્રી પાઠક દલીલ કરશે કે જ્યારે દાવો કરાર પોતે લાગુ કરવા યોગ્ય નથી, ત્યારે વાદી ફરિયાદમાં વિનંતી મુજબ અગાઉથી રકમ પરત કરવા માટે જવાબદાર નથી.હકીકતમાં શ્રી પાઠકના જણાવ્યા અનુસાર, તેમના ગ્રાહકોને અગાઉથી કોઈ રકમ ચૂકવવામાં આવી નથી.તેમણે ધ્યાન દોર્યું હતું કે

કરારના અમલની તારીખે પાંચ ચેક દ્વારા વેચાણ માટે ચૂકવવામાં આવેલા રૂ. ૫ લાખ પણ તેમના ગ્રાહકોના ખિસ્સામાં આવ્યા નથી કારણ કે તે ચેકનું અપમાન કરવામાં આવ્યું હતું.

૪૫ મર્યાદા અધિનિયમની કલમ ૬૨ નીચે મુજબ વાંચે છે:

દાવાનું વર્ણન	મર્યાદા સમયગાળો	જે સમયથી સમયગાળો શરૂ થાય છે
૬૨. ચુકવણી લાગુ કરવા માટે ગીરો દ્વારા સુરક્ષિત કરાયેલ નાણાં અથવા અન્યથા સ્થાવર મિલકત પર વસૂલવામાં આવેલ નાણાં.	બાર વર્ષ	જ્યારે નાણાં બનવા માટે દાવો કર્યો ચૂકવવાપાત્ર.

૪૬ મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૫૫ (ક) (બી) નીચે મુજબ વાંચે છે:

“૫૫. ખરીદનાર અને વેચનારના અધિકારો અને જવાબદારીઓ:તેનાથી વિપરીત કરારની ગેરહાજરીમાં, સ્થાવર મિલકત ખરીદનાર અને વેચનાર અનુક્રમે જવાબદારીઓને આધીન છે, અને નીચેના નિયમોમાં ઉલ્લેખિત અધિકારો ધરાવે છે અથવા તેમાંથી જે વેચવામાં આવેલી મિલકતને લાગુ પડે છે:

“(ક) ખરીદનાર હકદાર છે –

(ક) મિલકતમાં કોઈ સુધારો થયો હોય અથવા તેના મૂલ્યમાં વધારો થયો હોય અને તેના ભાડા અને નફાના લાભ માટે મિલકતની માલિકી તેને આપવામાં આવી હોય;

(બી) જ્યાં સુધી તેણે મિલકતની ડિલિવરી સ્વીકારવાનો અયોગ્ય રીતે ઇનકાર કર્યો ન હોય ત્યાં સુધી, વેચાણકર્તા અને તેના હેઠળ દાવો કરતી તમામ વ્યક્તિઓ સામે મિલકતમાં વિકેતાના હિતની હદ સુધી, ખરીદદાર દ્વારા ડિલિવરીની અપેક્ષાએ અને આવી રકમ પર વ્યાજ માટે યોગ્ય રીતે ચૂકવવામાં આવેલી કોઈપણ ખરીદી-નાણાંની રકમ માટે; અને, જ્યારે તે ડિલિવરી સ્વીકારવાનો યોગ્ય રીતે ઇનકાર કરે છે, ત્યારે કરારના ચોક્કસ પ્રદર્શનને દબાણ કરવા અથવા તેના રદબાતલ માટે હુકમનામું મેળવવા માટે દાવાના નિષ્ઠાપૂર્વક (જો કોઈ હોય તો) અને ખર્ચ (જો કોઈ હોય તો) માટે પણ.

આ કલમ, ફકરો (૧), કલમ (એ) અને ફકરો (૫), કલમ (એ) માં ઉલ્લેખિત જાહેરાતો કરવાની ચૂક કપટપૂર્ણ છે.”

૪૭ મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૫૫ (ક) (બી) અને મર્યાદા અધિનિયમની કલમ ૬૨ની જોગવાઈઓ સાથે વ્યવહાર કરતી વખતે, સર્વોચ્ચ

અદાલતે ૨૦૦૦ (૧) સી. ટી. સી. ૫૦૭, દિલ્લી વિકાસ સત્તામંડળ વિરુદ્ધ સ્કિપર કન્સ્ટ્રક્શન કંપની (પી) લિમિટેડમાં અહેવાલ આપતા તેના નિર્ણયમાં ફક્ત <આઈ. ડી. ૧> થી ૩૩માં નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું છે:

“૨૯.આ મુદ્દાઓ સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૫૫ની પેટા-કલમ (૬) ની જોગવાઈઓની અસર પર આધારિત છે. તે વિભાગ “તેનાથી વિપરીત કરારની ગેરહાજરીમાં” શબ્દોથી શરૂ થાય છે, અને આ રીતે વાંચે છે (જ્યાં સુધી તે આપણા હેતુ માટે સામગ્રી છે):

“કલમ ૫૫ (૬) (બી):ખરીદનાર હકદાર છે

(અ).

(બી) જ્યાં સુધી તેણે મિલકતની ડિલિવરી સ્વીકારવાનો અયોગ્ય રીતે ઇનકાર કર્યો ન હોય ત્યાં સુધી, વેચાણકર્તા અને તેના હેઠળ દાવો કરતી તમામ વ્યક્તિઓ સામે મિલકતમાં વિકેતાના હિતની હદ સુધી, ખરીદદાર દ્વારા ડિલિવરીની અપેક્ષાએ અને આવી રકમ પર વ્યાજ માટે ચૂકવવામાં આવેલી કોઈપણ ખરીદી-નાણાંની મિલકતની રકમ માટે; અને જ્યારે તે ડિલિવરી સ્વીકારવાનો યોગ્ય રીતે ઇનકાર કરે છે, ત્યારે કરારના ચોક્કસ પ્રદર્શનને દબાણ કરવા અથવા તેના રદબાતલ માટે હુકમનામું મેળવવા માટે દાવાના નિષ્ઠાપૂર્વક (જો કોઈ હોય તો) અને તેને આપવામાં આવેલા ખર્ચ (જો કોઈ હોય તો) માટે પણ.

ઉપરોક્ત જોગવાઈ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે, તેનાથી વિપરીત કરારની ગેરહાજરીમાં, ખરીદદાર પાસે મિલકતમાં વિકેતાના હિત પર ચાર્જ હશે, જે ખરીદીના નાણાં અને આવી રકમ પરના વ્યાજની બાબતમાં વેચાણ કરારનો વિષય છે, સિવાય કે ખરીદનારે ડિલિવરી સ્વીકારવાનો અયોગ્ય રીતે ઇનકાર કર્યો હોય. વિકેતા અને તેના હેઠળ દાવો કરતી તમામ વ્યક્તિઓ સામે આરોપ ઉપલબ્ધ છે. ખરીદનારની તરફેણમાં આ ચાર્જ કલમ ૫૫ (૪) (બી) હેઠળ વેચનારના ચાર્જની વિરુદ્ધ છે. આ વિભાગ હેઠળ ખરીદનારનો ચાર્જ એક વૈધાનિક ચાર્જ છે અને કરારના ચાર્જથી અલગ છે, જે ખરીદદાર અલગ કરાર હેઠળ દાવો કરવા માટે હકદાર હોઈ શકે છે (ચેટ્ટિયાર ફર્મ વિ. ચેટ્ટિયાર) (AIR ૧૯૪૧ P. C. ૪૭). જ્યાં સુધી કરાર સાચો ન હોય ત્યાં સુધી કોઈ ચાર્જ ઉપલબ્ધ નથી. (ટી. એન. હરદાસ વિ. બાબુલાલ) (એ. આઈ. આર. ૧૯૭૩ એસ. સી. ૧૩૬૩) જેમ કે મુદ્દાની કોમેન્ટરી ઓન ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૮મી આવૃત્તિમાં દર્શાવવામાં આવ્યું છે. (P. ૪૧૧), કલમ ૫૫ (૬) (બી) હેઠળ મિલકત પરનો ચાર્જ માત્ર વિકેતા સામે જ નહીં પરંતુ તેના હેઠળ દાવો કરતી તમામ વ્યક્તિઓ સામે પણ લાગુ કરી શકાય છે. ૧૯૨૯ના સુધારેલા કાયદા પહેલાં, 'ચુકવણીની સૂચના સાથે' શબ્દો "તેમના હેઠળ દાવો કરતી તમામ વ્યક્તિઓ" શબ્દો પછી આવતા

હતા.આ શબ્દો અવગણવામાં આવ્યા હતા કારણ કે તેઓ નોટિસ વિના ટ્રાન્સફર કરનારને ભાગી જવાની મંજૂરી આપતા હતા.૧૯૨૯ના સુધારા પછી, ખરીદનારને નોટિસ હવે અપ્રસ્તુત બની ગઈ છે.

૩૦. જ્યારે મિલકત કે જેના પર ચાર્જ બનાવવામાં આવે છે તે અન્ય સ્વરૂપમાં રૂપાંતરિત થાય છે, ત્યારે ખરીદનાર અવેજી સુરક્ષા સામે આગળ વધવાનો હકદાર રહેશે.આ કાયદાનો સામાન્ય સિદ્ધાંત છે અને સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૭૩ એ ઉપરોક્ત સિદ્ધાંતનું માત્ર એક ઉદાહરણ છે.ઉપરોક્ત સિદ્ધાંત અવેજી જામીનગીરીઓ પર ગીરો લાગુ કરવા માટે લાગુ કરવામાં આવ્યો છે (જુઓ બરહમ દેવ પ્રસાદ વિરુદ્ધ તારા ચંદ (૧૯૧૩) ૪૧ આઈ. એ. ૪૫ (પી. સી.) અને મુનિયપ્પા વિ. સુબ્બૈયા (એઆઈઆર ૧૯૧૭ મદ.૮૮૦).એ જ સિદ્ધાંત જે ગીરોને લાગુ પડે છે તે કલમ ૫૫ (૬) (બી) હેઠળ વૈધાનિક ચાર્જના કેસોને લાગુ પડે છે.જો સ્થાવર મિલકત પર ચાર્જ લેવામાં આવે અને તેને અન્ય મિલકત અથવા નાણાંમાં રૂપાંતરિત કરવામાં આવે, તો પછી મિલકત અથવા નાણાં પર ચાર્જ નક્કી કરવામાં આવશે જેમાં કરારની વિષયવસ્તુ રૂપાંતરિત કરવામાં આવે છે.

૩૧. કલમ ૫૫ની ઉપરોક્ત પેટા-કલમ એ પણ સ્પષ્ટ કરે છે કે ખરીદદાર ખરીદીના નાણાં ચૂકવવામાં આવેલી રકમ પર વ્યાજ મેળવવા માટે હકદાર છે.ખરીદદારને મિલકતની ડિલિવરીની તારીખ સુધી અથવા વેચાણ ખતનો અમલ થાય ત્યાં સુધી, જે પણ પહેલાં હોય ત્યાં સુધી, વેચાણકર્તાને ખરીદીના નાણાંની ચુકવણીની તારીખથી વ્યાજ ચૂકવવાપાત્ર છે.પોઈન્ટ ૧ અને ૨ ખરીદદારોની તરફેણમાં નક્કી કરવામાં આવે છે.

બિંદુ ૩:

૩૨. મર્યાદા અધિનિયમ, ૧૯૬૩ની કલમ ૬૨ (જે મર્યાદા અધિનિયમ, ૧૯૦૮ની કલમ ૧૩૨ને અનુરૂપ છે) "ગીરો આપનાર દ્વારા સુરક્ષિત કરાયેલ અથવા અન્યથા સ્થાવર મિલકત પર વસૂલવામાં આવેલા નાણાંની ચુકવણીને લાગુ કરવા માટે" ૧૨ વર્ષનો સમયગાળો પ્રદાન કરે છે.સમય "જ્યારે નાણાં બાકી હોય" તે તારીખથી ચાલે છે.

૩૩. ઉપરોક્ત કલમ પરથી એ સ્પષ્ટ થાય છે કે કલમ ૫૫ (૬) (બી) હેઠળ બનાવેલ વૈધાનિક આરોપના અમલીકરણ માટેની મર્યાદાનો સમયગાળો બાકી હોય તે તારીખથી ૧૨ વર્ષનો છે, ૩ વર્ષનો નહીં.અવેજી સુરક્ષા પર ચાર્જ લાગુ કરવા માટે પણ સમયગાળો સમાન રહે છે.પોઈન્ટ ૩ તે મુજબ નક્કી કરવામાં આવે છે.(ભાર આપવામા આવ્યો છે)

૪૮ તેવી જ રીતે ૨૦૦૪ (એસ. સી. સી.) ૭૧૧માં નોંધાયેલા અન્ય એક નિર્ણયમાં, વીડિયોકોન પ્રોપર્ટીઝ લિમિટેડ વિરુદ્ધ.ડૉ. ભાલચંદ્ર લેબોરેટરીઝ, મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૫૫ (૬) (બી) ના અવકાશને ધ્યાનમાં લેતી વખતે, સુપ્રીમ કોર્ટે ફકરા No.૧૩ પર નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું છે:

“મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૫૫ના ફકરા ૬ના ખંડ (બી) માં અંકિત ખરીદનારનો ચાર્જ ખરીદદાર દ્વારા મિલકતની ડિલિવરી સ્વીકારવાનો અયોગ્ય રીતે ઇનકાર કર્યો હોય અથવા જ્યારે તે યોગ્ય રીતે ડિલિવરી સ્વીકારવાનો ઇનકાર કરે, જેમાં ખરીદીના નાણાં પરના વ્યાજ અને દાવાના ખરીદનારને કરારની ચોક્કસ કામગીરી માટે દબાણ કરવા અથવા તેને રદ કરવા માટે હુકમનામું મેળવવા માટેના ખર્ચનો સમાવેશ થાય છે, ત્યાં સુધી મિલકતમાં ખરીદનારના હિત પર ખરીદદાર દ્વારા માલિકી હક પાસ અને મિલકત વેચનારને પહોંચાડવામાં આવે તે પહેલાં ચૂકવવામાં આવેલા ખરીદી-નાણાં અથવા બાકી નાણાં સુધી વિસ્તરશે અને તેની ખાતરી કરશે.ઉપરોક્ત જોગવાઈ અંતર્ગત રહેલો સિદ્ધાંત ન્યાય, સમાનતા અને સારા અંતઃકરણનો એક સામાન્ય સિદ્ધાંત છે.જ્યાં સુધી વિક્રેતા દ્વારા વાહન ચલાવવામાં ન આવે અને ખરીદદારને કબજો

પણ આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ચાર્જ ચાલશે અને તે પછી જ બંધ થશે.માત્ર કબજો સ્વીકારવાથી જ ચાર્જ ગુમાવશે નહીં.આ ચાર્જ ખરીદદારની તરફેણમાં એક વૈધાનિક ચાર્જ છે અને તે કરારના ચાર્જથી અલગ છે, જેના માટે ખરીદદાર કરારની શરતો હેઠળ હકદાર બની શકે છે, અને હકીકતમાં કલમ ૫૫ (જ) (બી) હેઠળ વેચનારની તરફેણમાં બનાવવામાં આવેલા ચાર્જથી વિપરીત છે.પરિણામે, ખરીદનાર મિલકત સામે ઉપરોક્ત ચાર્જ લાગુ કરવા માટે હકદાર છે અને તે હેતુ માટે ત્રીજા પક્ષકારોના હાથમાં પણ મિલકતને શોધી કાઢે છે અને જ્યારે મિલકતને અવેજી જામીનગીરી સામે કાર્યવાહી કરીને અન્ય સ્વરૂપમાં રૂપાંતરિત કરવામાં આવે ત્યારે પણ, કારણ કે ત્રીજા પક્ષ ખરીદનાર સહિત વિકેતા હેઠળ દાવો કરનાર કોઈ પણ વ્યક્તિ ચાર્જની નોટિસના અભાવે પણ કોઈપણ અરજીનો લાભ લઈ શકે નહીં. ખરીદદાર જે ફાળો ખરીદીના નાણાંનો કોઈ પણ ભાગ ચૂકવે છે તે જ ફાળો ખરીદદારના લાભ માટે ઉપરોક્ત વૈધાનિક ચાર્જ આકર્ષિત થાય છે અને મિલકત સાથે જોડાય છે અને તે ખરીદનારની પોતાની ડિફોલ્ટ અથવા ડિલિવરી સ્વીકારવાનો અયોગ્ય ઇનકાર કરવાના કિસ્સામાં જ ખોવાઈ જાય છે.જ્યાં સુધી વ્યાજની ચુકવણીની વાત છે, આ વિભાગમાં ખાસ કરીને ખરીદી-નાણાં/પૂર્વચુકવણી કિંમત પર વ્યાજની ચુકવણીની કલ્પના કરવામાં આવી છે, જોકે ખાસ કરીને અર્ની મની ડિપોઝિટ પર નહીં, દેખીતી રીતે

આ કારણોસર કે અર્ની મની સિમ્પ્લિસિટર તરીકે ચૂકવવામાં આવેલી રકમ, કરાર અથવા કરાર સમાપ્ત થાય ત્યાં સુધી માત્ર યોગ્ય કામગીરી માટેની સુરક્ષા તરીકે ચૂકવવાપાત્ર નથી અને તે દર્શાવવામાં આવે છે કે ખરીદનાર કરારના તેના ભાગને અમલમાં મૂકવામાં નિષ્ફળ ગયો નથી, અને સમાપ્તિ તેની ભૂલને કારણે કરવામાં આવી ન હતી, ખરીદનારનો અર્ની મની ડિપોઝિટના રિફંડ માટેનો દાવો દાવો કરવામાં આવશે નહીં."

૪૯ સૈદ્ધાંત નેસા હક અને અન્યો વિરુદ્ધ કલકત્તા વ્યાપાર પ્રતિષ્ઠાન લિમિટેડે એઆઈઆર ૧૯૭૮ કલ. ૨૮૫માં અહેવાલ આપ્યો હતો, જેમાં કલકત્તા ઉચ્ચ અદાલતે ફકરા ૪૪માં નીચે મુજબ ચુકાદો આપ્યો છે:

"૪૪. મને એવું લાગે છે કે ટી. પી. અધિનિયમની કલમ ૫૫ હેઠળ જે ક્ષણે બાકી રકમ ચૂકવવામાં આવે છે તે જ ક્ષણે તે સ્થાવર મિલકત પર ચાર્જ બનાવે છે. ભારતીય કાયદા હેઠળ આ સ્થિતિ છે. તે અનુસરે છે કે તે બાકીની રકમની ચુકવણી માટેનો ચાર્જ છે.જો એમ હોય તો, અંગ્રેજી કેસોમાં ચુકાદામાં નિર્ધારિત થાપણ જમ કરવાના અધિકાર સાથે આ ક્યાં સુધી સુસંગત છે?કલમ ૫૫ (૬) હેઠળ ખરીદદાર પાસે સ્થાવર મિલકત પર માત્ર ખરીદીના નાણાં માટે જ નહીં પણ ખરીદદાર માટે પણ ચાર્જ હોય છે.તે એક વૈધાનિક ચાર્જ છે.ખરીદદાર ખરીદીના નાણાંના સંદર્ભમાં

વૈધાનિક ચાર્જ મેળવવા માટે હકદાર રહેશે, સિવાય કે તેણે મિલકતની ડિલિવરી સ્વીકારવાનો અયોગ્ય રીતે ઇનકાર કર્યો હોય અને જ્યારે તે યોગ્ય રીતે ડિલિવરી સ્વીકારવાનો ઇનકાર કરે છે.તેથી, તે અનુસરે છે કે પેટા કલમ હેઠળ જ્યાં સુધી ખરીદદાર ડિલિવરી સ્વીકારવાનો યોગ્ય રીતે ઇનકાર ન કરે ત્યાં સુધી બાકી નાણાં માટેનો ચાર્જ ચુકવણીના સમયથી જ રહેશે.જોકે, આ વિભાગ "કરારની ગેરહાજરીમાં તેનાથી વિપરીત" શબ્દોથી શરૂ થાય છે.તેથી, જો કલમ ૫૫ (૬) ની વિરુદ્ધ કોઈ કરાર હોય, એટલે કે, જો પક્ષો સ્પષ્ટપણે નક્કી કરે કે ખરીદીના નાણાં મિલકત પર ચાર્જ નહીં બનાવે અથવા તેને અમુક સંજોગોમાં ચાર્જમાંથી મુક્ત કરવામાં આવશે અથવા તે બાકી નાણાં અમુક સંજોગોમાં પેટા-સેકની જોગવાઈઓ હેઠળ જમ કરવામાં આવશે.(૬) આકર્ષિત નહીં થાય.પરંતુ માત્ર હકીકત એ છે કે નાણાંને નિષ્ઠાવાન તરીકે વર્ણવવામાં આવે છે તે આ પેટા-કલમના અર્થમાં કરારને વિપરીત બનાવતા નથી.મને એવું લાગે છે કે માત્ર 'નિષ્ઠાવાન' શબ્દનો ઉપયોગ કલમ ૫૫ (૬) ની કામગીરીને બાકાત રાખવા માટે પૂરતો નથી.એ સાચું છે કે, વર્તમાન કેસની હકીકતોમાં તેનાથી વિપરીત કોઈ સ્પષ્ટ શબ્દ નથી.પક્ષોએ 'બેર્નિયસ' શબ્દનો ઉપયોગ કરીને પેટા-સેકની કામગીરીને બાકાત રાખી છે કે કેમ તે અંગે પણ કોઈ પુરાવા નથી.(૬).આ બધા વાસ્તવિકતાના પ્રશ્નો છે.તેથી, પેટા-સેકમાં નિયમ.(૬) આકર્ષિત થશે, એટલે કે., જ્યાં સુધી ખરીદનાર

યોગ્ય રીતે (અયોગ્ય રીતે?) ન હોય ત્યાં સુધી ખરીદદાર ચાર્જનો લાભ મેળવવા માટે હકદાર રહેશે.ડિલિવરી સ્વીકારવાનો ઇનકાર કરે છે.તે અનુસરે છે, તેથી, જો ખરીદદાર અયોગ્ય રીતે 'સ્વીકારવાનો ઇનકાર કરે છે' તો તે પેટા-સેક હેઠળ ચાર્જ માટે હકદાર નથી.(૬).તેથી, જો કે, આ કલમ ૫૫ (૬) હેઠળ એક વૈધાનિક ચાર્જ છે, પરંતુ જવાબ આપવા માટે કે શું વિકેતા બાકીની રકમ જમ કરી શકે છે, આખરે, તે જ પ્રશ્ન ઊભો થાય છે, એટલે કે., શું ખરીદદારે કરારનો અસ્વીકાર કર્યો છે?

૪૫. શ્રી ભાબરાએ ચિરનજીત સિંહ વિરુદ્ધ હર સ્વરૂપ, એ. આઈ. આર. ૧૯૨૬ પી. સી. ૧માં પ્રિવી કાઉન્સિલના નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો છે અને રજૂઆત કરી છે કે તે કેસમાં સ્થાવર મિલકતના કિસ્સામાં બાકીની રકમ જમ કરવામાં આવી હતી.પરંતુ એ નોંધવું જોઈએ કે તે કિસ્સામાં હકીકતોમાં સ્થાવર મિલકતનો ખરીદનાર અમુક અનિવાર્ય સંજોગોને કારણે તે ખરીદી કરવામાં અસમર્થ હતો અને તેને તાર દ્વારા વેચનારને જાણ કરી હતી.તે કેસની સ્વીકૃત હકીકતો પર, ખરીદનારની ડિફોલ્ટ અથવા નિષ્ફળતાને કારણે વ્યવહાર નિષ્ફળ ગયો.તેથી, ટી. પી. અધિનિયમની કલમ ૫૫ (૬) હેઠળ આરોપનો કોઈ પ્રશ્ન ઊભો થયો ન હતો અથવા તે કેસની હકીકતો હેઠળ ઊભો થઈ શક્યો ન હતો.

૫૦ મીસ્ટર માં. અંચી અને અન્યો વિરુદ્ધ મૈદા રામે એ. આઈ. આર. ૧૯૮૭ રાજ
૧૧માં અહેવાલ આપ્યો હતો કે, રાજસ્થાનની ઉચ્ચ અદાલતે પણ આવો જ મત
રાખ્યો છે. ફક્ત ૯ માં, તે નીચે મુજબ રાખવામાં આવ્યું છે:

“૯.....મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૫૫ ખરીદદાર અને
વેચનારના અધિકારો અને જવાબદારી સાથે સંબંધિત છે અને પેટા-કલમ
(૬) ની પેટા-કલમ (બી) ખરીદદારના અધિકારો સાથે વ્યવહાર કરતી
વખતે જણાવે છે કે "જ્યાં સુધી તેણે મિલકતની ડિલિવરી સ્વીકારવાનો
અયોગ્ય રીતે ઇનકાર કર્યો ન હોય ત્યાં સુધી, વિક્રેતા અને તેના હેઠળ
દાવો કરતી તમામ વ્યક્તિઓ સામે, મિલકતમાં વેચનારના હિતની હદ
સુધી, કોઈપણ ખરીદીની રકમ માટે-ડિલિવરીની અપેક્ષાએ અને આવી
રકમ પર વ્યાજ માટે ખરીદનાર દ્વારા યોગ્ય રીતે ચૂકવવામાં આવેલી રકમ
માટે; અને, જ્યારે તે ડિલિવરી સ્વીકારવાનો યોગ્ય રીતે ઇનકાર કરે છે,
ત્યારે મિલકત પર ચાર્જ પણ. (જો કોઈ હોય તો) અને કરારની ચોક્કસ
કામગીરી માટે દબાણ કરવા અથવા તેને રદ કરવા માટે હુકમનામું
મેળવવા માટે દાવો કરવા માટે તેને આપવામાં આવેલા ખર્ચ (જો કોઈ
હોય તો) માટે.

ઉપરોક્ત ચુકાદાઓ અને મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૫૫ (૬) (બી) નું સંયુક્ત વાંચન એ સ્પષ્ટ કરે છે કે ખરીદદાર દ્વારા માલિકી હક પસાર થાય તે પહેલાં ચૂકવવામાં આવેલા નાણાં માટે, એક વૈધાનિક ચાર્જ બનાવવામાં આવશે અને મિલકત સાથે જોડવામાં આવશે અને ખરીદદારના પોતાના ડિક્લોલ્ટના કિસ્સામાં અને જો તેણે ડિલિવરી સ્વીકારવાનો ઇનકાર કર્યો હોય તો આવા ચાર્જ ગુમાવશે.ખરીદનાર ખરીદીના નાણાં ચૂકવે તે ક્ષણથી મિલકત સાથે ચાર્જ જોડાય છે અને તે ફક્ત તેના પોતાના અનુગામી ડિક્લોલ્ટના કિસ્સામાં ખોવાઈ જાય છે.તેથી, કલમ ૫૫ (૬) (બી) હેઠળ જ્યાં સુધી ખરીદદાર ડિલિવરી સ્વીકારવાનો અયોગ્ય રીતે ઇનકાર ન કરે અથવા ડિલિવરી સ્વીકારવાનો યોગ્ય રીતે ઇનકાર ન કરે ત્યાં સુધી ચૂકવણીની રકમ માટેનો ચાર્જ ચુકવણીના સમયથી જ રહેશે.ઉપરોક્ત ઉલ્લેખિત ચુકાદાઓ એ પણ સ્પષ્ટ કરે છે કે વૈધાનિક ચાર્જ ત્યારે જ ઊભો થાય છે જ્યારે ખરીદનાર દર્શાવે છે કે તેણે મિલકતની ડિલિવરી સ્વીકારવાનો અયોગ્ય રીતે ઇનકાર કર્યો નથી અથવા તેણે ડિલિવરી સ્વીકારવાનો યોગ્ય રીતે ઇનકાર કર્યો નથી.

૫૧ મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૫૪ સૂચવે છે કે માત્ર સમજૂતી જ મિલકતમાં કોઈ વ્યાજ અથવા ચાર્જ પેદા કરતી નથી.કલમ ૫૪, હકીકતમાં, આવી કોઈ પણ મિલકતમાં કોઈ અધિકાર અથવા હિતનું સર્જન કરવા માટે પક્ષકારોના કાર્યની જરૂર પડે છે, એટલે કે, વેચાણ માટે માત્ર સરળ કરાર કોઈ

ચાર્જ પેદા કરશે નહીં.જ્યારે મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૫૫ (૬) (બી), અન્યથા વૈધાનિક આરોપ બનાવે છે, જે પક્ષકારોના કૃત્ય દ્વારા બનાવવામાં આવ્યો હોવાનું કહી શકાય.કલમ ૫૫ (૬) (બી) હેઠળ બનાવવામાં આવેલ ચાર્જ અમુક આકસ્મિકતાઓ પર પણ આધાર રાખે છે, એટલે કે જ્યારે ખરીદનારે મિલકતની ડિલિવરી સ્વીકારવાનો અયોગ્ય રીતે ઇનકાર કર્યો હોય અથવા જ્યારે તે ડિલિવરી સ્વીકારવાનો યોગ્ય રીતે ઇનકાર કરે છે.પહેલેથી જ ટાંક્યા મુજબ, વીડિયોકોન પ્રોપર્ટીઝ લિમિટેડ વિરુદ્ધના ચુકાદામાં.ડૉ. ભાલચંદ્ર લેબોરેટરીઝ (ઉપર ટાંકવામાં આવેલ) એ સ્પષ્ટપણે જોવામાં આવ્યું છે કે **ખરીદનારના લાભ માટે જે ક્ષણે ખરીદદાર ખરીદીના નાણાં ચૂકવે છે તે જ ક્ષણે વૈધાનિક ચાર્જ આકર્ષાય છે અને તે માત્ર તેના પોતાના ડિફોલ્ટ અથવા ડિલિવરી સ્વીકારવાનો અયોગ્ય ઇનકાર કરવાના કિસ્સામાં ખોવાઈ જાય છે.**

પર અમે આ તબક્કે સ્પષ્ટતા કરી શકીએ છીએ કે આખરે, બંને પક્ષો દ્વારા મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવાઓના આધારે સંપૂર્ણ સુનાવણી પછી, ટ્રાયલ કોર્ટ એવો મત લઈ શકે છે કે વાદીના વર્તનને ધ્યાનમાં રાખીને એટલે કે તેમના પોતાના ડિફોલ્ટને ધ્યાનમાં રાખીને, મિલકત પર બનાવેલ આરોપ ખોવાઈ ગયો છે અને નાણાંની વસૂલાત માટેનો દાવો નિષ્ફળ થવો જોઈએ.જો કે, એમ ધારીને કે ફરિયાદને નકારી શકાતી ન હતી.ઉપર ઉલ્લેખિત **વીડિયોકોન પ્રોપર્ટીઝ લિમિટેડ** (ઉપરોક્ત) માં, સુપ્રીમ કોર્ટે સ્પષ્ટ રીતે જણાવ્યું છે કે ખરીદદાર

ખરીદીના નાણાંનો કોઈ પણ ભાગ ચૂકવે તે જ ક્ષણે તેના લાભ માટે ચાર્જ લેવામાં આવે છે અને ખરીદદારના ડિફોલ્ટ અથવા ડિલિવરી સ્વીકારવાનો અયોગ્ય ઇનકાર કરવાના કિસ્સામાં જ તે ખોવાઈ જાય છે.આવા સંજોગોમાં, ટ્રાયલ કોર્ટે અન્ય ઘણા મુદ્દાઓ પર વિચાર કરવો પડશે જેમ કે શું વાદી કારણના તેમના ભાગનું પાલન કરવા માટે તૈયાર અને તૈયાર હતા, વગેરે.

પરંતુ મર્યાદા અધિનિયમની અનુક્રમે કલમ ૫૪ અને ૬૨નું અવલોકન સૂચવે છે કે આ બંને કલમ અલગ છે અને વિવિધ ક્ષેત્રોમાં કાર્યરત છે.બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, તેઓ માત્ર તે જ દાવાના સંદર્ભમાં લાગુ થવાના છે કે જેના માટે સંબંધિત કલમ છે.કહેવાની જરૂર નથી કે મર્યાદા અધિનિયમની કલમ ૫૪ મુજબ, કારણની ચોક્કસ કામગીરી માટે દાવો કામગીરી માટે નક્કી કરેલી તારીખથી ત્રણ વર્ષના સમયગાળાની અંદર દાખલ કરવો પડે છે અથવા જો આવી કામગીરીના ઇનકારની તારીખથી આવી કોઈ તારીખ નક્કી કરવામાં ન આવે તો.તે જ સમયે, એ નોંધવું જોઈએ કે વાદીઓ અગાઉથી રકમની રિફંડ માટે વૈકલ્પિક વિનંતી કરવાથી બાકાત નથી.આવી વૈકલ્પિક પ્રાર્થના, ચોક્કસપણે, ચોક્કસ પ્રદર્શનની અન્ય રાહત માટે પરિણામી પ્રાર્થના નથી અને બીજી બાજુ, આવી વૈકલ્પિક પ્રાર્થના પોતે મુખ્ય રાહતની લાક્ષણિકતા ધરાવે છે, જો કે, વૈકલ્પિક રીતે માંગવામાં આવે છે.જો ચોક્કસ કામગીરી માટેના દાવામાં અગાઉથી નાણાં પરત કરવા માટે આવી વૈકલ્પિક વિનંતી પણ માંગવામાં આવે છે, તો અમારા મતે,

આવી રાહતના સંદર્ભમાં ધ્યાનમાં લેવાનો સમય મર્યાદા અધિનિયમની કલમ ૬૨ હશે, નહીં કે ચોક્કસ કામગીરી માટે નિર્ધારિત મર્યાદા સમયગાળો.મર્યાદા અધિનિયમની કલમ ૬૨ સ્થાવર મિલકત પર ગીરો અથવા અન્યથા ચાર્જ દ્વારા સુરક્ષિત નાણાંની લાગુ કરી શકાય તેવી ચુકવણી માટે ૧૨ વર્ષનો સમય આપે છે.

પ૪ મામલાના એકંદર દૃષ્ટિકોણમાં, અમને ખાતરી છે કે નીચેની અદાલતે દાવાને સમય પ્રતિબંધિત હોવાના આધારે દાવાને નકારી કાઢવો જોઈએ નહીં.હાથ પરનો કેસ એવો નથી કે જેમાં વાદીમાં કરવામાં આવેલા દાવાઓને ધ્યાનમાં રાખીને ચોક્કસ કામગીરી માટેના દાવાને સમય પ્રતિબંધિત કહી શકાય.વાદીઓ દ્વારા આધાર રાખવા માંગવામાં આવેલી દલીલો અને દસ્તાવેજ પુરાવાને ધ્યાનમાં રાખીને, અમારા મતે, મર્યાદાનો મુદ્દો કાયદો અને હકીકતનો મિશ્ર પ્રશ્ન બની જાય છે.મર્યાદાનો આ મુદ્દો સંપૂર્ણ સુનાવણી પછી નક્કી કરવો પડશે.

પપ શક્તિ ભોગ ફૂડ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ લિમિટેડ વિરુદ્ધના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના તાજેતરના ચુકાદામાં. સેન્ટ્રલ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા અને અન્ય [૨૦૨૦ની સિવિલ અપીલ નં.૨૫૧૪ એ ૫ જૂન ૨૦૨૦ના રોજ નિર્ણય લીધો], કોર્ટે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું:

“તે સારી રીતે સ્થાપિત સ્થિતિ છે કે દાવો દાખલ કરવા માટે કાર્યવાહીનું કારણ તથ્યોના સમૂહનો સમાવેશ કરશે.વધુમાં, દાવાને મર્યાદા દ્વારા પ્રતિબંધિત કરવાની હકીકત, સામાન્ય રીતે, હકીકત અને કાયદાનો મિશ્ર પ્રશ્ન હશે.તે કારણોસર પણ, સી. પી. સી. ના આદેશ VIII નિયમ ૧૧ નો ઉપયોગ કરવાની ના પાડવામાં આવે છે.”

૫૬ જો કે તે વર્તમાન કેસના હેતુ માટે સુસંગત ન હોઈ શકે, તેમ છતાં ગૌણ અદાલતોના માર્ગદર્શન માટે, અમે કંઈક મહત્વપૂર્ણ અવલોકન કરવા માંગીએ છીએ.કાયદો અને હકીકતનો મિશ્ર પ્રશ્ન પણ પ્રારંભિક મુદ્દા તરીકે નક્કી કરી શકાતો નથી.

૫૭ સંહિતાના આદેશ ૧૪ ના નિયમ ૨ ને સિવિલ પ્રોસિજર કોડ (સુધારા) અધિનિયમ, ૧૯૭૬ ની કલમ ૬૪ દ્વારા બદલવામાં આવ્યો હતો.સુધારા પહેલા આ નિયમ નીચે મુજબ હતો –

“જ્યાં એક જ દાવામાં કાયદા અને હકીકત બંનેના મુદ્દાઓ ઉદ્ભવે છે અને અદાલતનો અભિપ્રાય છે કે કેસ અથવા તેના કોઈપણ ભાગનો નિકાલ માત્ર કાયદાના મુદ્દાઓ પર જ થઈ શકે છે, તો તે પહેલા તે મુદ્દાઓનો પ્રયાસ કરશે અને તે હેતુ માટે, જો તે યોગ્ય લાગે, તો કાયદાના મુદ્દાઓ નક્કી થાય ત્યાં સુધી હકીકતના મુદ્દાઓના સમાધાનને મુલતવી રાખી શકે છે.”

૫૮ ૧૯૬૪માં ઉપરોક્ત ઉલ્લેખિત નિયમ મેજર એસ. એસ. ખન્ના વિરુદ્ધ બ્રિગેડિયરના કેસમાં વિચારણા માટે સુપ્રીમ કોર્ટ સમક્ષ આવ્યો હતો.એ. આઈ. આર. ૧૯૬૪ એસ. સી. ૪૯૭માં એફ. જે. ડિલને અહેવાલ આપ્યો હતો, જેમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે જ્યાં અદાલતનો અભિપ્રાય હોય કે સમગ્ર દાવાનો નિકાલ માત્ર કાયદાના મુદ્દાઓ પર જ થઈ શકે છે, ત્યાં જ હકીકતના મુદ્દાઓ સિવાય કાયદાના મુદ્દાઓ પર સુનાવણી કરવાના અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરી શકાય છે.જો કે, એ નોંધવું યોગ્ય છે કે સંહિતા અદાલતને કાયદા અને હકીકતના મિશ્ર મુદ્દાઓ પર પ્રારંભિક રીતે દાવાની સુનાવણી કરવા માટે કોઈ અધિકારક્ષેત્ર પ્રદાન કરતી નથી.તેણે વધુમાં જણાવ્યું હતું કે સામાન્ય રીતે દાવાના તમામ મુદ્દાઓ અદાલત દ્વારા ચલાવવામાં આવે છે અને તે એવી પરિસ્થિતિમાં આવું કરશે નહીં કે જ્યાં મુદ્દાઓ, કાયદાના મુદ્દાઓ પણ, હકીકતના મુદ્દાઓ પર આધાર રાખે છે, પરિણામે દાવાની એકતરફી સુનાવણી થશે.

અવેજી નિયમ ૧ ફેબ્રુઆરી, ૧૯૭૭ના રોજ અમલમાં આવ્યો હતો.આ નિયમને એવી જોગવાઈ કરવા માટે બદલવામાં આવ્યો હતો કે પ્રારંભિક મુદ્દા પર દાવાનો નિકાલ કરી શકાય છે, તેમ છતાં કોર્ટ સામાન્ય રીતે તમામ મુદ્દાઓ પર તેનો ચુકાદો સંભળાવશે; પરંતુ જ્યાં કોઈ મુદ્દો કોર્ટના અધિકારક્ષેત્ર અથવા હાલમાં અમલમાં રહેલા કોઈપણ કાયદા દ્વારા બનાવવામાં આવેલા અવરોધ સાથે

સંબંધિત હોય, ત્યાં કોર્ટ અન્ય મુદ્દાઓના સમાધાનને ત્યાં સુધી મુલતવી રાખી શકે છે જ્યાં સુધી કોર્ટના અધિકારક્ષેત્ર અથવા આવા અવરોધને લગતા પ્રારંભિક મુદ્દા નક્કી ન થાય અને કોર્ટ આવા પ્રારંભિક મુદ્દાના નિર્ધારણ અનુસાર દાવાની કાર્યવાહી કરી શકે.

જો કે સુધારા અધિનિયમ, ૧૯૭૬ દ્વારા આદેશ ૧૪, સિવિલ પ્રોસિજર કોડના નિયમ ૨ની ભાષામાં થોડો સુધારો કરવામાં આવ્યો છે, પરંતુ **મેજર એસ. એસ. ખન્ના** કેસ (ઉપરોક્ત) માં નિર્ણયમાં પ્રતિપાદિત સિદ્ધાંત હજુ પણ એ સિદ્ધાંતના સંદર્ભમાં આધાર રાખે છે કે સંહિતા અદાલતને પ્રારંભિક મુદ્દા તરીકે કાયદા અને હકીકતના મિશ્ર મુદ્દાઓ પર દાવાની સુનાવણી કરવા માટે કોઈ અધિકારક્ષેત્ર પ્રદાન કરતી નથી અને જ્યાં કાયદાના મુદ્દા પરનો નિર્ણય હકીકતના નિર્ણય પર આધાર રાખે છે, ત્યાં તેને પ્રારંભિક મુદ્દા તરીકે અજમાવી શકાતો નથી.

૫૯ રામદયાળ ઉમરોમલ વિ. માં. પન્નાલાલ જગન્નાથજી [૧૯૭૯ એમ.પી.એલ.જે. ૭૩૬], મધ્ય પ્રદેશ હાઈકોર્ટની પૂર્ણ ખંડપીઠે અવલોકન કર્યું છે કે આદેશ ૧૪, નિયમ ૨ હેઠળ, કાયદાના મિશ્ર પ્રશ્નો અને પુરાવા નોંધવાની જરૂર હોય તેવા તથ્યોને પ્રારંભિક મુદ્દા તરીકે અજમાવી શકાતા નથી.

૬૦ રમેશ બી. દેસાઈ અને અન્યો વિરુદ્ધ બિપિન વાડીલાલ મહેતા અને અન્યોની બાબતમાં સર્વોચ્ચ અદાલતે [(૨૦૦૬) ૫ એસસીસી ૬૩૮] એવું માન્યું હતું કે હકીકતના વિવાદિત પ્રશ્નના કિસ્સામાં, પક્ષકારો દ્વારા રજૂ કરવાના પુરાવાના આધારે તથ્યો પર નિર્ણય લીધા વિના મર્યાદાના પ્રશ્નનો નિર્ણય પ્રારંભિક મુદ્દા તરીકે કરી શકાતો નથી.કાયદાના આદેશ XIV, કોડના નિયમ ૨ હેઠળ કોર્ટને પ્રારંભિક મુદ્દા તરીકે કાયદા અને હકીકતના મિશ્ર પ્રશ્નનો નિર્ણય લેવાનો કોઈ અધિકારક્ષેત્ર નથી.

૬૧ શું કોર્ટને મર્યાદાને પ્રારંભિક મુદ્દો ગણવાની મંજૂરી છે?સંહિતાના આદેશ ૭, નિયમ ૧૧ (ડી) હેઠળ દાવાને નકારી કાઢવા માટેના તથ્યોથી છૂટાછેડા લીધેલા કાયદાના અમૂર્ત સિદ્ધાંત તરીકે મર્યાદાની અરજીનો નિર્ણય લઈ શકાતો નથી.ઉપર સૂચવ્યા મુજબ, કાયદા અને તથ્યોના મિશ્ર પ્રશ્નને પ્રારંભિક મુદ્દા તરીકે નક્કી કરી શકાતો નથી; તેથી મર્યાદાના આવા પ્રશ્નો પ્રારંભિક રીતે નક્કી કરવાના નથી.સર્વોચ્ચ અદાલતે સત્તી પરદેસી સમાધિ અને પિલ્લયાર મંદિર વિરુદ્ધ એમ. શકુંતલા (મૃત)કાનૂની પ્રતિનિધિઓ અને અન્ય લોકો દ્વારા [(૨૦૧૫) ૫ એસસીસી ૬૭૪]ના કેસમાં તેની પુષ્ટિ કરી છે, જ્યાં તેણે અવલોકન કર્યું છે કે હકીકતોની તપાસની જરૂર હોય તેવા મર્યાદાના મુદ્દાને પ્રારંભિક મુદ્દા તરીકે અજમાવી શકાતો નથી અને પુનરાવર્તન કર્યું છે કે કાયદા

અને તથ્યોના મિશ્ર પ્રશ્નોને પ્રારંભિક મુદ્દા તરીકે નક્કી કરી શકાતા નથી.અમે સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા કરવામાં આવેલા અવલોકનોને નીચે ટાંકતા હોઈએ છીએ:

“૧૧ વિચારણા માટે જે મુખ્ય પ્રશ્ન ઊભો થાય છે તે એ છે કે શું મર્યાદાના મુદ્દાને પ્રારંભિક મુદ્દા તરીકે લઈ શકાયો હોત.

૧૨ રામરામેશ્વરી દેવી અને અન્યો વિરુદ્ધ નિર્મલા દેવી અને અન્યો [(૨૦૧૧) ૮ એસ. સી. સી. ૨૪૯] માં આદેશ ૧૪, નિયમ ૨ સાથે વ્યવહાર કરતી વખતે અવલોકન કર્યું હતું કે:

“૨૫. [આદેશ ૧૪] ના પેટા-નિયમ (૨) એ અદાલતને આપવામાં આવેલી વિવેકબુદ્ધિનો ઉલ્લેખ કરે છે જ્યાં અદાલત અદાલતના અધિકારક્ષેત્રને લગતા મુદ્દાની સુનાવણી કરી શકે છે અથવા પ્રારંભિક મુદ્દા તરીકે હાલમાં અમલમાં રહેલા કોઈપણ કાયદા દ્વારા બનાવેલા દાવાને અટકાવી શકે છે.”

૧૩ આદેશ ૧૪ નિયમ ૨ માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓને લગતા વિવાદ મેજર એસ. એસ. ખન્ના વિરુદ્ધ બ્રિગેડિયર કેસમાં આ અદાલત સમક્ષ વિચારણા માટે આવ્યો હતો.એફ. જે. ડિલન [એ. આઈ. આર. ૧૯૬૪ એસ. સી. ૪૯૭] જેમાં તેનો ચુકાદો આ રીતે આપવામાં આવ્યો છે:—

“૧૮.....આદેશ ૧૪ નિયમ ૨ હેઠળ, જ્યાં એક જ દાવામાં કાયદા અને હકીકત બંનેના મુદ્દાઓ ઉદ્ભવે છે, અને અદાલતનો અભિપ્રાય છે કે કેસ અથવા તેના કોઈપણ ભાગનો નિકાલ માત્ર કાયદાના મુદ્દા પર જ થઈ શકે છે, તે પહેલા તે મુદ્દાઓનો પ્રયાસ કરશે, અને તે હેતુ માટે, જો તે યોગ્ય લાગે, તો કાયદાના મુદ્દાઓ નક્કી થાય ત્યાં સુધી હકીકતના મુદ્દાઓનું સમાધાન મુલતવી રાખી શકે છે. હકીકતના મુદ્દાઓ સિવાય કાયદાના મુદ્દાઓ પર સુનાવણી કરવાના અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ માત્ર ત્યારે જ થઈ શકે છે જ્યાં અદાલતના અભિપ્રાયમાં સમગ્ર દાવાનો નિકાલ માત્ર કાયદાના મુદ્દાઓ પર જ થઈ શકે, પરંતુ સંહિતા અદાલતને પ્રારંભિક મુદ્દાઓ તરીકે કાયદા અને હકીકતના મિશ્ર મુદ્દાઓ પર દાવાની સુનાવણી કરવા માટે કોઈ અધિકારક્ષેત્ર પ્રદાન કરતી નથી. સામાન્ય રીતે દાવાના તમામ મુદ્દાઓ પર અદાલત દ્વારા સુનાવણી થવી જોઈએ: આવું ન કરવું, ખાસ કરીને જ્યારે કાયદાના મુદ્દાઓ પરનો નિર્ણય હકીકતના મુદ્દાઓના નિર્ણય પર આધારિત હોય, ત્યારે દાવાની એકતરફી સુનાવણીમાં પરિણમશે.”

એવું કહેવામાં આવે કે, ઉપરોક્ત ઘોષણા ૧૯૭૬માં સિવિલ પ્રોસિજર કોડમાં સુધારા પહેલા કરવામાં આવી હતી.

૧૪ રમેશ ડી. દેસાઈ અને અન્યો વિરુદ્ધ બિપિન વાડીલાલ મહેતા અને અન્યો

[(૨૦૦૬) ૫ એસસીસી ૬૩૮] માં, મર્યાદાના મુદ્દા સાથે વ્યવહાર કરતી

વખતે, કોર્ટે અભિપ્રાય આપ્યો હતો કે:

“૧૯. મર્યાદાની અરજીને હકીકતોથી અલગ કાયદાના અમૂર્ત સિદ્ધાંત તરીકે નક્કી કરી શકાતી નથી કારણ કે દરેક કિસ્સામાં મર્યાદાના પ્રારંભિક બિંદુની ખાતરી કરવી પડે છે જે સંપૂર્ણપણે હકીકતનો પ્રશ્ન છે.”

કોર્ટે આગળ કહ્યું કે મર્યાદાની અરજી એ હકીકત અને કાયદાનો મિશ્ર પ્રશ્ન છે. આદેશ ૧૪ના પેટા-નિયમ (૨) માં ઉપયોગમાં લેવાતી ભાષાને સ્પષ્ટ રીતે ધ્યાનમાં રાખીને ખાતરીપૂર્વક કહી શકાય કે જ્યારે કોઈ મુદ્દાને તથ્યોની તપાસની જરૂર હોય ત્યારે તેને પ્રારંભિક મુદ્દા તરીકે અજમાવી શકાતો નથી. આ ચુકાદામાં કોર્ટે નીચે મુજબ અભિપ્રાય આપ્યો હતો:—

“૧૩. આદેશ ૧૪ નિયમ ૨ સી. પી. સી. નો પેટા-નિયમ (૨) જણાવે છે કે જ્યાં એક જ દાવામાં કાયદો અને હકીકત બંનેના મુદ્દાઓ ઉદ્ભવે છે, અને અદાલતનો અભિપ્રાય છે કે કેસ અથવા તેના કોઈપણ ભાગનો નિકાલ માત્ર કાયદાના મુદ્દા પર જ થઈ શકે છે, તો તે પહેલા તે મુદ્દાનો પ્રયાસ કરી શકે છે જો તે મુદ્દો (એ) અદાલતના અધિકારક્ષેત્ર સાથે સંબંધિત હોય, અથવા (બી) હાલમાં અમલમાં રહેલા કોઈપણ કાયદા દ્વારા બનાવવામાં આવેલા દાવાને અવરોધે છે. આ નિયમની જોગવાઈઓ મેજર એસ. એસ. ખન્ના વિરુદ્ધ બ્રિગેડિયર કેસમાં આ અદાલત સમક્ષ વિચારણા માટે આવી હતી. એફ. જે. ડિલન અને તે નીચે મુજબ યોજાયો હતો: (એસસીઆર પી. ૪૨૧)

“૧૮.....આદેશ ૧૪ નિયમ ૨, સિવિલ પ્રોસિજર કોડ હેઠળ જ્યાં એક જ દાવામાં કાયદો અને હકીકત બંનેના મુદ્દાઓ ઉદ્ભવે છે, અને અદાલતનો અભિપ્રાય છે કે કેસ અથવા તેના કોઈપણ ભાગનો નિકાલ માત્ર કાયદાના મુદ્દાઓ પર જ થઈ શકે છે, તે પહેલાં તે મુદ્દાઓનો પ્રયાસ કરશે, અને તે હેતુ માટે, જો તે યોગ્ય લાગે, તો કાયદાના મુદ્દાઓ નક્કી થાય ત્યાં સુધી હકીકતના મુદ્દાઓનું સમાધાન મુલતવી રાખી શકે છે. હકીકતના મુદ્દાઓ સિવાય કાયદાના મુદ્દાઓ પર સુનાવણી કરવાના અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ માત્ર ત્યારે જ થઈ શકે છે જ્યાં અદાલતના મતે સમગ્ર દાવાનો નિકાલ માત્ર કાયદાના મુદ્દાઓ પર જ થઈ શકે, પરંતુ સંહિતા અદાલતને પ્રારંભિક મુદ્દાઓ તરીકે કાયદા અને હકીકતના મિશ્ર મુદ્દાઓ પર દાવાની સુનાવણી કરવા માટે કોઈ અધિકારક્ષેત્ર પ્રદાન કરતી નથી. સામાન્ય રીતે દાવાના તમામ મુદ્દાઓ અદાલત દ્વારા ચલાવવા જોઈએ; આમ ન કરવા માટે, ખાસ કરીને જ્યારે કાયદાના મુદ્દાઓ પરનો નિર્ણય હકીકતના મુદ્દાઓના નિર્ણય પર આધારિત હોય, ત્યારે દાવાની એકતરફી સુનાવણીમાં પરિણમશે.”

જો કે સુધારા અધિનિયમ, ૧૯૭૬ દ્વારા આદેશ ૧૪ નિયમ ૨ સી. પી. સી. ની ભાષામાં થોડો સુધારો કરવામાં આવ્યો છે, પરંતુ ઉપરોક્ત

નિર્ણયમાં પ્રતિપાદિત સિદ્ધાંત હજુ પણ સારો છે અને તે સિદ્ધાંતથી અલગ ન હોઈ શકે કે સંહિતા પ્રાથમિક મુદ્દા તરીકે કાયદા અને હકીકતના મિશ્ર મુદ્દાઓ પર દાવાની સુનાવણી કરવા માટે અદાલતને કોઈ અધિકારક્ષેત્ર પ્રદાન કરતી નથી અને જ્યાં કાયદાના મુદ્દા પરનો નિર્ણય હકીકતના નિર્ણય પર આધારિત હોય, તો તેને પ્રારંભિક મુદ્દા તરીકે અજમાવી શકાતો નથી."

૧૫ હાથમાં રહેલા કેસમાં, આપણે જોઈએ છીએ કે જ્યાં સુધી તે હકીકતનો નિર્ધાર ન થાય કે જે મર્યાદા અધિનિયમની કલમ ૧૦ હેઠળ વાદીને રક્ષણ નહીં આપે ત્યાં સુધી દાવાને મર્યાદાના આધારે બરતરફ કરી શકાતો નથી.તે એવો કેસ નથી કે જે આદેશ ૧૪ નિયમ ૨ ની મર્યાદામાં આવે અને અદાલતને તેના ચુકાદા માટે પ્રારંભિક મુદ્દો ઘડવા માટે સક્ષમ બનાવશે.વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશ, જેમ દેખાય છે તેમ, ઉપરોક્ત પાસાથી સંપૂર્ણપણે અજાણ રહ્યા છે અને આ મુદ્દાને ચુકાદો આપ્યો છે જાણે કે તે આદેશ ૧૪ નિયમ ૨ હેઠળ આવે છે."

૬૨ આપણે એઆઈઆર ૨૦૧૮ એસસી ૫૧૨૫ માં નોંધાયેલા નુસ્લી નેવિલ વાડિયા વિરુદ્ધ આઈવરી પ્રોપર્ટીઝ અને અન્યના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણય પર પણ ધ્યાન આપવું જોઈએ, જેમાં સુપ્રીમ કોર્ટે અવલોકન કર્યું છે કે એક કેસમાં

મર્યાદાના પ્રશ્નનો નિર્ણય સ્વીકૃત તથ્યોના આધારે કરી શકાય છે, તેને આદેશ ૧૪ નિયમ ૨ (૨) (બી) હેઠળ પ્રારંભિક મુદ્દા તરીકે નક્કી કરી શકાય છે. એકવાર મર્યાદાને લગતી હકીકતો વિવાદિત થઈ જાય પછી, મર્યાદાના પ્રશ્નનો નિર્ણય પણ આદેશ ૧૪ નિયમ ૨ (૨) હેઠળ પ્રારંભિક મુદ્દા તરીકે અથવા કાયદાના અન્ય કોઈ મુદ્દા તરીકે કરી શકાતો નથી જેમાં વિવાદિત તથ્યોની તપાસની જરૂર હોય. અમે સંબંધિત અવલોકનો ટાંકીએ છીએ:

“૪૭. કોઈ કિસ્સામાં મર્યાદાનો પ્રશ્ન સ્વીકૃત તથ્યોના આધારે નક્કી કરી શકાય છે, તે આદેશ ૧૪ નિયમ ૨ (૨) (બી) હેઠળ પ્રારંભિક મુદ્દા તરીકે નક્કી કરી શકાય છે. એકવાર મર્યાદા વિશે હકીકતો વિવાદિત થઈ જાય, પછી મર્યાદાના પ્રશ્નનો નિર્ણય પણ આદેશ ૧૪ નિયમ ૨ (૨) હેઠળ પ્રારંભિક મુદ્દા તરીકે અથવા કાયદાના અન્ય કોઈ મુદ્દા તરીકે કરી શકાતો નથી, જેમાં વિવાદિત તથ્યોની તપાસની જરૂર હોય. હકીકતો અંગેના વિવાદના કિસ્સામાં, કાયદાના પ્રશ્ન પર તારણ આપવા માટે નિર્ધારિત થવું જરૂરી છે. આવા પ્રશ્નનો નિર્ણય પ્રારંભિક મુદ્દા તરીકે કરી શકાતો નથી. એક કેસમાં, અધિકારક્ષેત્રનો પ્રશ્ન વિવાદિત હકીકતોના પુરાવા પર પણ આધાર રાખે છે. જો હકીકતો વિવાદિત હોય અને કાયદાનો પ્રશ્ન તથ્યોની તપાસના પરિણામ પર આધારિત હોય, તો તે પ્રારંભિક મુદ્દા તરીકે નક્કી કરી શકાતો નથી, કાયદાના આવા પ્રશ્નનો

નિર્ણય પ્રારંભિક મુદ્દા તરીકે કરી શકાતો નથી, તે સી. પી. સી. ના સુધારા પહેલા અને વર્ષ ૧૯૭૬ માં સુધારા પછી કાયદાની દરખાસ્ત છે.

૪૮. દાવો/અરજી કે જે મર્યાદા દ્વારા પ્રતિબંધિત છે તે દાવાને ધ્યાનમાં લેવા માટે અદાલતના અધિકારક્ષેત્રનો આધાર નથી.જો મર્યાદા અધિનિયમની કલમ ૬૫ હેઠળ પ્રતિકૂળ કબજાની અરજી લેવામાં આવી હોય, તો જો તે તથ્યો પર સફળતાપૂર્વક સાબિત થાય તો દાવો રદ કરવો પડશે.જો કે, તે અદાલતના અધિકારક્ષેત્રનો અભાવ નથી કે જે દાવાને મર્યાદાના આધારે બરતરફ કરવો પડે, પરંતુ ૧૨ વર્ષ માટે પ્રતિકૂળ કબજાના પુરાવા પછી દાવાને મર્યાદા દ્વારા પ્રતિબંધિત કરવામાં આવશે જેમ કે મર્યાદા જેવા પ્રશ્નનો નિર્ણય પ્રારંભિક મુદ્દા તરીકે કરી શકાતો નથી.

૫૬. ગુલાવંતભાઈ મૂલચંદ શાહ વિરુદ્ધ એન્ટોન એલિસ ફેરેલ અને અન્યો, (૨૦૦૬) ૩ એસ. સી. સી. ૬૩૪ માં, ચોક્કસ કામગીરી માટે દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો.કોર્ટે એવું માન્યું હતું કે હકીકતોમાં મર્યાદાનો પ્રશ્ન પ્રારંભિક મુદ્દા તરીકે નક્કી કરી શકાયો ન હોત.ચોક્કસ કામગીરીની રાહત માટે મર્યાદા દ્વારા પ્રતિબંધિત તરીકે દાવાને બરતરફ કરી શકાયો ન હોત.જો કે કોર્ટે એવું માન્યું હતું કે અધિકારક્ષેત્ર છે, પક્ષોએ પુરાવા રજૂ કર્યા પછી મર્યાદા સહિત તમામ મુદ્દાઓ નક્કી કરવા માટે આ બાબત ટ્રાયલ કોર્ટને મોકલવામાં આવી હતી. ઇન્ડિયન બેંક વિ.

મહારાષ્ટ્ર સ્ટેટ કો-ઓપરેટિવ માર્કેટિંગ ફેડરેશન લિમિટેડ, (૧૯૯૮) ૫ એસ. સી. સી. ૬૯ માં, એવું જોવા મળ્યું છે કે જ્યારે કલમ ૧૦ લાગુ થવાનો પ્રશ્ન હોય ત્યારે મનોરંજન કરવાનો અધિકારક્ષેત્ર છે. સ્નેહ લતા ગોયલ વિરુદ્ધ પુષ્પલતા અને અન્યો, (૨૦૧૯) ૩ એસ. સી. સી. ૫૯૪ કેસમાં આ અદાલતે અવલોકન કર્યું હતું કે સી. પી. સી. ની કલમ ૨૧ની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં રાખીને, જ્યાં સુધી ન્યાયની પરિણામી નિષ્ફળતા ન હોય ત્યાં સુધી અપીલ અદાલત દ્વારા દાવાના સ્થળ અંગે કોઈ વાંધાને મંજૂરી આપવી જોઈએ નહીં. ચુકાદો આપતી અદાલતમાં ઉઠાવવામાં આવેલો વાંધો પ્રાદેશિક અધિકારક્ષેત્રને લગતો હતો, જે મુકદ્દમાને ધ્યાનમાં લેવા માટે નાગરિક અદાલતના અધિકારક્ષેત્રના મૂળ અથવા સહજ અભાવ સુધી પહોંચતો ન હતો. સ્નેહ લતા ગોયલ (ઉપરોક્ત) માં ઉલ્લેખિત હીરાલાલ પટણી વિરુદ્ધ કાલી નાથ, એ. આઈ. આર. ૧૯૬૨ એસ. સી. ૧૯૯માં કેસ ચલાવવાની ક્ષમતાને ધ્યાનમાં લેવામાં આવી છે, જેમાં આ અદાલતે આ રીતે અવલોકન કર્યું છે:

“૧૩. કલમ ૨૧ની પેટા-કલમ (૧) એ જોગવાઈ કરે છે કે અપીલ અથવા પુનરીક્ષણ અદાલત સમક્ષ પ્રાદેશિક અધિકારક્ષેત્ર સામે વાંધો ઉઠાવતા પહેલા, પૂર્વવર્તી બે શરતો પૂરી કરવી આવશ્યક છે:

(i) શક્ય તેટલી વહેલી તકે પ્રથમ વખતની અદાલતમાં વાંધો ઉઠાવવો જોઈએ; અને

(૨) પરિણામે ન્યાયની નિષ્ફળતા થઈ છે.

આ જોગવાઈ જે વિધાનસભાએ યોજનાબદ્ધ રીતે અપનાવી છે તે સ્પષ્ટપણે સ્પષ્ટ કરશે કે પ્રાદેશિક અધિકારક્ષેત્રની અછત સામે વાંધો મુકદ્દમાને ધ્યાનમાં લેવા માટે દીવાની અદાલતના અધિકારક્ષેત્રના મૂળ અથવા સહજ અભાવની મુસાફરી કરતું નથી.તેથી, તેને વહેલી તકે પ્રથમ વખતની અદાલત સમક્ષ ઉઠાવવી પડશે, અને તમામ કિસ્સાઓમાં જ્યાં મુદ્દાઓનું સમાધાન થાય છે, આવા સમાધાન પર અથવા તે પહેલાં.વધુમાં, જ્યાં ન્યાયની પરિણામી નિષ્ફળતા હોય ત્યાં જ દાવાના સ્થળ અંગેના વાંધાને ધ્યાનમાં લઈ શકાય છે.આ બંને શરતો સંતોષવી પડશે.

૧૪. પ્રતિવાદીઓ વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી છે કે પ્રાદેશિક અધિકારક્ષેત્રના અભાવ અંગેનો વાંધો ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ લેખિત નિવેદનમાં ઉઠાવવામાં આવ્યો હતો.પરંતુ દેખીતી રીતે, પ્રતિવાદીઓ કાર્યવાહીમાં ભાગ લેવામાં નિષ્ફળ ગયા પછી દાવો એક તરફ જાહેર કરવામાં આવ્યો હતો.કલમ ૨૧ (૧) ની જોગવાઈઓમાં સ્પષ્ટ કાયદાકીય આદેશ છે કે મુદ્દાઓનું સમાધાન થાય તે પહેલાં આ પ્રકારના વાંધાને શક્ય તેટલી વહેલી તકે ઉઠાવવો પડશે. વધુમાં, જ્યાં

સુધી શરતોના બંને સેટ પૂરા ન થાય ત્યાં સુધી અપીલ અથવા પુનરાવર્તિત અધિકારક્ષેત્ર દ્વારા પણ આવા કોઈ વાંધાને ઉઠાવવાની મંજૂરી આપી શકાતી નથી." તે દાવાને ધ્યાનમાં લેવા માટે અધિકારક્ષેત્રના સહજ અભાવના સંદર્ભમાં છે, કલમ ૮A માં અભિવ્યક્તિનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો છે.

૬૨. અમારા મતે, આદેશ ૭ નિયમ ૧૧ (ડી) હેઠળ કાયદાની દરખાસ્ત તરીકે તે નિર્ધારિત કરી શકાતું નથી કે વાદીને મર્યાદા દ્વારા પ્રતિબંધિત તરીકે નકારી શકાય નહીં. એવું કહી શકાય કે મુખ્યત્વે એવા કેસમાં આવું કરવાની મંજૂરી છે કે જ્યાં વાદીનો દાવો પોતે જ કાર્યવાહીનું કારણ મર્યાદા દ્વારા પ્રતિબંધિત હોવાનું સૂચવે છે અને મુદ્દાને ન્યાય આપવા માટે વધુ પુરાવાની જરૂર નથી."

૬૩ પરિણામે, આ અપીલ સફળ થાય છે અને આથી તેને મંજૂરી આપવામાં આવે છે. વડોદરાના ૨૭મા એડિશનલ સિનિયર સિવિલ જજ દ્વારા ૨૦૧૯ ના સ્પેશિયલ સિવિલ સ્યુટ નં. ૨૮૪ માં આંક-૯ હેઠળ પસાર કરાયેલ વિવાદિત આદેશ આથી રદ કરવામાં આવે છે અને અલગ રાખવામાં આવે છે. કાયદા અનુસાર કાર્યવાહી કરવા માટે ફરિયાદને ટ્રાયલ કોર્ટની ફાઇલમાં તેના મૂળ નંબર પર પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે છે. બંને પક્ષો માટે ઉપલબ્ધ તમામ દલીલો ખુદ્દી રાખવામાં આવે છે, જેમાં લેખિત નિવેદનમાં લેવામાં આવેલી અરજીના આધારે અન્ય મુદ્દાઓ સાથે નિર્ણય લેવાના મર્યાદાનો મુદ્દો અને તે વતી પક્ષો દ્વારા રજૂ

કરાયેલા પુરાવા, જે વર્તમાન ચુકાદામાં કરવામાં આવેલા અવલોકનોથી પ્રભાવિત નથી.

૬૪ પરિણામે, રહેવા માટેની સંલગ્ન નાગરિક અરજીનો પણ નિકાલ કરવામાં આવે છે.

(જે. બી. પારડીવાલા, ન્યાયમૂર્તિ)

(વૈભવી ડી. નાણાવટી, ન્યાયમૂર્તિ.)

વિષય:—કરારના વિશિષ્ટ પાલન અને રકમ પરત મેળવવા અંગેના દાવો રદ કરવા સામેની પ્રથમ અપીલ.

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.