<u>અસ્વીકરણ</u>: 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.

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

==

અમદાવાદ ખાતે ગુજરાત ઉચ્ચ ન્યાયાલયમાં

આર/ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૧૮૫૬/૨૦૧૮

અને

સિવિલ એપ્લિકેશન નંબર ૧/૧૮

મંજૂરી અને હસ્તાક્ષર માટેઃ

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે. બી. પારડીવાલા

==

૧	શું સ્થાનિક સમાવારપત્રોના રિપોર્ટર્સને ચુકાદો જોવાની મંજૂરી આપવામાં આવે છે?	હા
૨.	રિપોર્ટર્સને મોકલવું કે નહિ?	હા
૩.	શું ન્યાયમૂર્તિ ચુકાદાની આખરી નકલ જોવાં ઇચ્છે છે?	ના
૪.	શું આ કેસમાં ભારતના બંધારણના અર્થઘટન કે તેનાં હેઠળ કરવામાં આવેલ કોઇ હુકમ સબબ કોઇ મહત્વપૂર્ણ કાયદાકીય પ્રશ્ન સમાવિષ્ટ છે?	ના
	તાબાના ન્યાયાલયોમાં આ ચુકાદો પરિપત્રિત કરવો	

==

ભરતભાઈ પરશોતમભાઈ ગોહેલ. અપીલકર્તા

વિરુદ્ધ

નિરવકુમાર જીતેન્દ્રભાઈ જેઠવા અને ૧. સામાવાળાઓ

==

ઉપસ્થિતિ:

અરજદાર(ઓ) નં. ૧ માટે શ્રી સાવન એન. પંડ્યા(૫૬૦૦)

અરજદાર(ઓ) નં. ૧ માટે નિષિધકુમાર એમ. પટેલ(૮૩૩૫)

સામાવાળા નં. ૧ માટે શ્રી જય એમ. ઠાકર(૬૬૭૭)

સામાવાળા નં. ૨ માટે નોટિસ પરત મળેલ નથી(૩)

==

કોરમઃ **માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે. બી. પારડીવાલા**

તારીખ:૧૮/૦૬/૨૦૧૮

મૌખિક ચુકાદો

૧ કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજર, ૧૯૦૮ ની કલમ ૯૬ હેઠળની આ ફર્સ્ટ અપીલ મૂળ સામાવાળા નં. ૧ ની વિનંતી પર છે અને આણંદના ૫ માં એડિશનલ સીનિયર સિવિલ જજ દ્વારા રજિસ્ટર્ડ વેચાણ કરારના આધારે કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટે અહીંના સામાવાળા નં. ૧ – મૂળ વાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ સ્પેશિયલ સિવિલ સુટ નં. ૨૩/૨૦૧૩ માં પસાર કરાયેલા તારીખ ૧૯ માર્ચ

૨૦૧૮ ના ચુકાદા અને હુકમનામા સામે નિર્દેશિત છે.

૨ અહીંના એપેલેન્ટ મૂળ સામાવાળા નં. ૧ (પછીના ખરીદનાર) છે. અહીંના સામાવાળા નં. ૧ મૂળ વાદી છે અને અહીંના સામાવાળા નં. ૨ મૂળ સામાવાળા નં. ૨ (મિલકતના માલિક, જેમણે રજિસ્ટર્ડ વેચાણ કરાર કરી આપ્યો હતો) છે.

૩ વાદીના કેસ મુજબ, સામાવાળા નં. ૨ એ દાવો કરેલી મિલકત સંબંધમાં તારીખ ૨૨ ડિસેમ્બર ૨૦૧૧ ના રોજ રજિસ્ટર્ડ વેચાણ કરાર કરી આપ્યો હતો. દાવો કરેલી મિલકત આણંદ, તાલુકો અને જિલ્લો : આણંદ ખાતે સ્થિત સર્વે નં. ૯૩૭ ધરાવતું ત્રણ માળનું મકાન છે. નક્કી કરવામાં આવેલ કુલ વેચાણ અવેજ રૂ. ૧૫ લાખ હતું. વેચાણ કરાર કરી આપ્યાની તારીખે, વાદીએ સામાવાળા નં. ૨ ને રૂ. ૧૧ લાખ રોકડા ચૂકવ્યા હતા. કરારની શરતો અનુસાર, બાકીની રૂ. ૪ લાખની રકમ વાદી દ્વારા વેચાણ કરારની તારીખથી છ મહિનાની અંદર સામાવાળા નં. ૧ ને ચૂકવવાની હતી અને બાકીની રૂ. ૪ લાખની રકમ ચૂકવાઈ જતાં, સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા વાદીની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો હતો.

૪ એવું જણાય છે કે છ મહિનાની મુદત પૂરી થાય તે પહેલાં, સામાવાળા નં. ૨ એ તારીખ ૨૨ ડિસેમ્બર ૨૦૧૧ ના રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા અહીંના

એપેલેન્ટ – મૂળ સામાવાળા નં. ૧ ની તરફેણમાં મિલકત ટ્રાન્સફર કરી દીધી હતી. વાદીને સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા સામાવાળા નં. ૧ ની તરફેણમાં દાવો કરેલી મિલકતના ટ્રાન્સફર અંગે જાણ થઈ, અને આવી પરિસ્થિતિમાં, રજિસ્ટર્ડ વેચાણ કરારના આધારે કરારના વિશિષ્ટ પાલન અને મનાઈહુકમ માટે દાવો દાખલ કરવા સિવાય બીજો કોઈ વિકલ્પ બચ્યો ન હતો.

૫ પ્લેઇન્ટમાં, વાદીએ નીચે મુજબની રાહતો માટે અરજ કરેલ છે:

"(એ) દાવો કરેલી કલમ (૧) માં દર્શાવેલ આણંદ, તાલુકો અને જિલ્લો – આણંદના મોજે આણંદ ગામની સીમમાં આવેલી સર્વે નં. ૯૩૭ ની અને હેક્ટર ૦.૫૦.૬૦ ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બિન–ખેતીની જમીન પરના પ્લોટ નં. ૪૦ કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૮.૩૦ ચો.મી. છે તેના પર બાંધવામાં આવેલ ૧૦૨ ચો.મી. નો ક્ષેત્રફળ ધરાવતો પક્કો મકાન (વેચાણ કરાર નં. ૧૦૩૩૫/૧૧ મુજબ) અથવા ૨૭.૪૪ ચો.મી. નો બિલ્ટ અપ વિસ્તાર (વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૪૭૭૯ મુજબ) સંબંધમાં સામાવાળા નં. ૨ અથવા સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ અથવા સંબંધિત સામાવાળાઓ/સામાવાળા વાદીની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે તે માટે દાવામાં જણાવ્યા મુજબના કરાર અને વ્યવહારના અમલ માટેનું હુકમનામું પસાર કરવા મહેરબાની કરશો. જો તેઓ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી ન આપે તો કોર્ટ દ્વારા કમિશનરની નિમણૂક કરીને હુકમનામાનો અમલ કરવાનો હુકમ કરવા

મહેરબાની કરશો.

(બી) પેરા (૧) માં દર્શાવેલ રાહત ધ્યાને લેતાં, સામાવાળા નં. ૧ દ્વારા સામાવાળા નં. ૨ ની તરફેણમાં કરી આપેલ દાવો કરેલી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ, જે તારીખ ૨૨/૦૫/૨૦૧૨ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૪૭૭૯/૧૨ થી રજિસ્ટર્ડ થયો હતો તે વાદીના હિતની વિરુદ્ધ અને હકના ભંગમાં તથા ગેરકાયદેસર હોવાથી તેને રદ કરવા મહેરબાની કરશો. સદર વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા સામાવાળા કોઈ પણ પ્રકારનો માલિકી કે કબજા ભોગવટાનો હક પ્રાપ્ત કરતા નથી તેવું ઠરાવીને ઉપરોક્ત વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવાનું હુકમનામું અને હુકમ પસાર કરવા મહેરબાની કરશો.

(સી) હુકમનામાનો અમલ ન થાય ત્યાં સુધી સામાવાળાઓ/સામાવાળાને દાવો કરેલી મિલકત વેચાણ, બક્ષિસ કે અન્ય કોઈ પણ રીતે અન્ય વ્યક્તિને ટ્રાન્સફર કરતા અથવા લોન લઈને કે તેને ગીરો મૂકીને મિલકત પર બોજો ઊભો કરતા અટકાવતો કાયમી મનાઈહુકમનો હુકમ પસાર કરવા મહેરબાની કરશો.

(ડી) વાદીની તરફેણમાં કોર્ટને યોગ્ય અને વ્યાજબી લાગે તેવી અન્ય કોઈ રાહત પસાર કરવા મહેરબાની કરશો.

(ઈ) સામાવાળાઓ પાસેથી ખર્ચ અપાવતો હુકમ પસાર કરવા મહેરબાની કરશો.”

૬ ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા કાઢવામાં આવેલ સમન્સ બંને સામાવાળાઓને બજાવાયા હતા. જોકે, સામાવાળા નં. ૨ એટલે કે મિલકતના માલિકે લેખિત જવાબ દાખલ કર્યા પછી સિવિલ કોર્ટ સમક્ષ હાજર રહ્યા ન હતા. સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા દાવાનો કોઈ પણ રીતે વિરોધ કરવામાં આવ્યો ન હતો. સામાવાળા નં. ૧ હાજર થયા અને તેમણે પોતાનો લેખિત જવાબ દાખલ કર્યો. ટ્રાયલ કોર્ટે, તેના ચુકાદા અને હુકમમાં, આંક : ૧૭ થી અહીંના એપેલેન્ટ – મૂળ સામાવાળા નં. ૧ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ લેખિત જવાબનો સાર નોંધ્યો છે. તે નીચે મુજબ ટાંકવામાં આવેલ છે:

“દવાના સમન્સ સામાવાળાને બજવાતાં તેઓ તેમના વકીલ મારફતે હાજર થયેલા. સામાવાળા નં. ૧ એ દાવા અને મનાઈહુકમની અરજીનો સંયુક્ત જવાબ આંક–૧૭ થી દાખલ કરેલ છે. તેને ધ્યાને લેવામાં આવે તો એવું જણાય છે કે સામાવાળા નં. ૧ એ વાદીના દાવાની હકીકતોનો ઈનકાર કર્યો છે અને સાચી હકીકત જણાવી છે કે દાવો કરેલી મિલકતના ટાઈટલ ક્લિયર અને માર્કેટેબલ હોવાથી, સામાવાળા નં. ૧ એ સદર મિલકત સામાવાળા નં. ૨ ને અવેજની પૂરી રકમ ચૂકવીને રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા ખરીદેલ છે. સક્ષમ સત્તાધિકારીએ

વેચાણને માન્ય રાખેલ છે અને રેવન્યુ રેકોર્ડમાં સામાવાળા નં. ૧ નું નામ દાખલ કરેલ છે. વાદી અને સામાવાળા નં. ૨ એ, એકબીજાની સાથે મિલાપીપણું કરીને, સામાવાળા નં. ૧ ને તેમના કાયદેસરના હકોથી વંચિત રાખવા અને સામાવાળા નં. ૧ પાસેથી નાણાકીય લાભ મેળવવાના હેતુથી આ ખોટો દાવો દાખલ કરેલ છે. વાદીનો કોઈ પ્રથમ દર્શનીય કેસ નથી. સુવિધાનું સંતુલન પણ વાદીની તરફેણમાં નથી. તદુપરાંત, વાદીને કોઈ પણ પ્રકારનું નુકસાન થવાની શક્યતા નથી, તેથી, તેમણે વાદીનો દાવો અને મનાઈહુકમની અરજી રદ કરવા અને સામાવાળા નં. ૧ ને રૂ. ૨૫,૦૦૦/– નો વળતરનો ખર્ચ અપાવવા અરજ કરેલ છે."

૭ આમ, ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ અહીંના એપેલેન્ટ વલણ એવું હતું કે તેઓ નોટિસ વિના, અવેજ ચૂકવીને દાવો કરેલી મિલકતના સદ્ભાવનાપૂર્વકના ખરીદનાર છે. તેમના જણાવ્યા મુજબ, તેમણે દાવો કરેલી મિલકતના વેચાણ અવેજ પેટે સામાવાળા નં. ૨ ને રૂ. ૪ લાખની રકમ ચૂકવી હતી અને પોતાની તરફેણમાં રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધો હતો. એપેલેન્ટના જણાવ્યા મુજબ, તેઓ નોટિસ વિના, અવેજ ચૂકવીને મિલકતના સદ્ભાવનાપૂર્વકના ખરીદનાર હોવાથી, ધ સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ, ૧૯૬૩ ની કલમ ૧૯(બી) ને ધ્યાનમાં રાખીને ટ્રાયલ કોર્ટે વાદીની તરફેણમાં વિશિષ્ટ પાલનનું હુકમનામું આપવું જોઈતું ન હતું.

૮ ટ્રાયલ કોર્ટે આંક : ૨૫ થી નીચે મુજબના મુદ્દાઓ ઘડ્યા હતા:

“૧) શું વાદી સાબિત કરે છે કે સામાવાળા નં. ૨ એ દાવો કરેલી મિલકત સંબંધમાં તારીખ ૨૨/૧૨/૨૦૧૧ ના રોજ રજિસ્ટ્રેશન નં. ૧૦૩૩૫ થી સબ રજિસ્ટ્રારની કચેરીમાં વેચાણ કરાર કરી આપ્યો હતો અને તેને રજિસ્ટર્ડ કરાવ્યો હતો તથા બાનાના નાણાં પેટે રૂ. અગિયાર લાખની રકમ પણ મેળવી હતી?

૨) શું વાદી સાબિત કરે છે કે સામાવાળા નં. ૨ એ ગેરકાયદેસર રીતે વિવાદિત મિલકત સામાવાળા નં. ૧ ને વેચી દીધી છે?

૩) શું વાદી માંગ્યા મુજબની રાહત મેળવવા માટે હકદાર છે?

૪) શો હુકમ અને હુકમનામું?”

૯ ઉપર દર્શાવેલ મુદ્દાઓનો ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા નીચે મુજબ જવાબ આપવામાં આવ્યો હતો:

“૧) હકારાત્મક.

૨) હકારાત્મક.

૩) અંશતઃ હકારાત્મક.

૪) આખરી હુકમ મુજબ."

૧૦ ટ્રાયલ કોર્ટે દાવો મંજૂર કર્યો અને વાદીની તરફેણમાં વિશિષ્ટ પાલનનું હુકમનામું પસાર કર્યું. ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ આખરી હુકમ નીચે મુજબ છે:

"૧) વાદીનો દાવો અંશતઃ મંજૂર કરવામાં આવે છે. વાદી દ્વારા પેરા ૮(એ) અને ૮(કે) માં માંગવામાં આવેલી રાહતો મંજૂર કરવામાં આવે છે અને પેરા ૮(બી) માં માંગવામાં આવેલી રાહત અંશતઃ મંજૂર કરવામાં આવે છે. પેરા ૮(ડી) માં માંગવામાં આવેલી રાહત મુજબ કોઈ વિશેષ હુકમ પસાર કરવામાં આવતો નથી અને પેરા ૯(ઈ) માં વાદી દ્વારા માંગવામાં આવેલી રાહત મંજૂર કરવામાં આવે છે.

૨) સી.પી.સી. ના ઓર્ડર ૨૦, રૂલ ૧૨એ ની જોગવાઈ મુજબ, વાદીને હુકમની તારીખથી ૩૦ દિવસની મુદતમાં કોર્ટ સમક્ષ રજૂ કરેલ આંક ૩૮ વાળા કબજા વગરના વેચાણ બાનાખત કરાર મુજબની બાકીની અવેજ રકમ પેટે રૂ. ૪,૦૦,૦૦૦/- (અંકમાં રૂપિયા ચાર લાખ પૂરા) ની રકમ જમા કરાવવાનો હુકમ કરવામાં આવે છે અને સદર રકમ જમા થયેથી, સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ ને રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. મારફતે જાણ કરવામાં આવે. સામાવાળા નં. ૨ વાદીની

તરફેણમાં દાવાની પેરા ૧ માં જણાવેલ દાવો કરેલી મિલકત અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપ્યેથી આ રકમ મેળવવા માટે હકદાર રહેશે.

૩) સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ ને અનુક્રમે સંમતિ આપનાર પક્ષકાર અને વેચનાર તરીકે વાદીની રકમ જમા કરાવ્યાની હકીકતની જાણ થાય તે તારીખથી ૩૦ દિવસની મુદતમાં દાવાની અરજીના પેરા નં. ૧ માં જણાવ્યા મુજબ દાવો કરેલી મિલકત સંબંધમાં વાદીની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા હુકમ કરવામાં આવે છે. કોઈ પણ સામાવાળાની નિષ્ફળતાના કિસ્સામાં, કસૂરવાર સામાવાળા વતી કોર્ટ કમિશનરની નિમણૂક કરાવીને વાદી દાવો કરેલી જમીન સંબંધમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા માટે હકદાર રહેશે.

૪) એવું ઠરાવવામાં આવે છે કે દાવો કરેલી મિલકત અંગે સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા સામાવાળા નં. ૧ ની તરફેણમાં કરી આપેલ સબ રજિસ્ટ્રાર, આણંદની કચેરીમાં રજિસ્ટર્ડ થયેલ તારીખ ૨૨/૦૫/૨૦૧૨ નો અનુક્રમ નં. ૪૭૭૯/૨૦૧૨ વાળો વેચાણ દસ્તાવેજ ગેરકાયદેસર અને વાદીના હક વિરુદ્ધનો છે અને આ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા સામાવાળા નં. ૧ ને દાવો કરેલી મિલકતમાં માલિકી અને કબજા ભોગવટાના હકો પ્રાપ્ત થતા નથી.

૫) ઉપરોક્ત હુકમ મુજબ વાદીની તરફેણમાં દાવો કરેલી મિલકત અંગેનો વેચાણ

દસ્તાવેજ ન થાય ત્યાં સુધી સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ ને દાવો કરેલી મિલકત કોઈ પણ વ્યક્તિને વેચાણ, ગીરો, બક્ષિસ કે ટ્રાન્સફર નહીં કરવા અથવા તેમ ન કરાવવા અને તેના પર કોઈ લોન નહીં મેળવવા કે બોજો ઊભો નહીં કરવા અથવા તેમ ન કરાવવા હુકમ કરવામાં આવે છે.

૬) સામાવાળા સંયુક્ત રીતે અને વિભક્ત રીતે વાદીને દાવાનો ખર્ચ ચૂકવે અને પોતાનો ખર્ચ જાતે ભોગવે તેવો હુકમ કરવામાં આવે છે.

૭) તે મુજબ હુકમનામું ઘડવું."

૧૧ ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદા અને હુકમનામાથી અસંતોષ પામીને, મૂળ સામાવાળા નં. ૧ હાલની ફર્સ્ટ અપીલ સાથે આ માનનીય અદાલત સમક્ષ ઉપસ્થિત થયા છે.

૧૨ એપેલેન્ટ તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલે ભારપૂર્વક રજૂઆત કરી હતી કે ટ્રાયલ કોર્ટે વાદીની તરફેણમાં ચુકાદો અને હુકમનામું પસાર કરીને ગંભીર ભૂલ કરી છે. વિદ્વાન વકીલના જણાવ્યા મુજબ, અહીંના એપેલેન્ટ નોટિસ વિના, અવેજ ચૂકવીને દાવો કરેલી મિલકતના સદ્‌ભાવનાપૂર્વકના ખરીદનાર છે. સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા વાદીની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવેલ વેચાણ કરાર

અંગે એપેલેન્ટને કોઈ ખ્યાલ કે જાણકારી ન હતી. વિદ્વાન વકીલના જણાવ્યા મુજબ, નીચલી કોર્ટ ૧૯૬૩ ના એક્ટની કલમ ૧૯(બી) ની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં લેવામાં નિષ્ફળ ગઈ છે.

૧૩ વિદ્વાન વકીલ રજૂઆત કરશે કે વેચાણ કરાર કરતી વખતે વાદી દ્વારા સામાવાળા નં. ૨ ને રૂ. ૧૧ લાખની રકમ ચૂકવવામાં આવી હોવા છતાં, ત્યાર પછી વાદી સામાવાળા નં. ૨ ને બાકીની રૂ. ૪ લાખની રકમ ચૂકવવા અને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા માટે તૈયાર અને આતુર હતા તે દર્શાવતું કશુંય નથી. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, વિદ્વાન વકીલના જણાવ્યા મુજબ, વાદી કરારના પોતાના ભાગનું પાલન કરવા માટે તૈયાર અને આતુર ન હતા.

૧૪ વિદ્વાન વકીલ રજૂઆત કરશે કે વાદીની તરફેણમાં વિશિષ્ટ પાલનના હુકમનામાના કારણે અહીંના એપેલેન્ટને જે મુશ્કેલી પડવાની છે તેને ધ્યાનમાં લેવામાં ટ્રાયલ કોર્ટ નિષ્ફળ ગઈ છે. વિદ્વાન વકીલ રજૂઆત કરશે કે વિશિષ્ટ પાલનની રાહત કોર્ટના વિવેકાધિકારમાં છે અને માત્ર તે તેમ કરવું કાયદેસર છે તે કારણોસર જ હંમેશા વિશિષ્ટ પાલન મંજૂર કરવું જરૂરી નથી. વિદ્વાન વકીલના જણાવ્યા મુજબ, જો વેચાણ કરાર રજિસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ હોય તો પણ, તે પોતાના આપમેળે દાવો કરેલી મિલકત પર કોઈ હક, ટાઇટલ કે હિત આપતો નથી. બીજી

બાજુ, એપેલેન્ટની તરફેણમાં એક માન્ય વેચાણ દસ્તાવેજ છે. આજે, તેઓ દાવો કરેલી મિલકતના માલિક છે અને આવી પરિસ્થિતિમાં, ટ્રાયલ કોર્ટે વિશિષ્ટ પાલનની રાહત આપવી જોઈતી ન હતી.

૧૫ ઉપર દર્શાવેલ આવી પરિસ્થિતિમાં, એપેલેન્ટ તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ અરજ કરે છે કે આ ફર્સ્ટ અપીલમાં ગુણદોષ હોવાથી, તેને એડમિટ કરવા મહેરબાની કરશો.

૧૬ બીજી બાજુ, આ ફર્સ્ટ અપીલનો સામાવાળા નં. ૧ – મૂળ વાદી તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી જય ઠાકર દ્વારા ભારપૂર્વક વિરોધ કરવામાં આવ્યો છે. શ્રી ઠાકર, વિદ્વાન વકીલ આ માનનીય અદાલત દ્વારા કાઢવામાં આવેલી નોટિસના અનુસંધાને સામાવાળા નં. ૧ – મૂળ વાદી વતી ઉપસ્થિત થયા છે.

૧૭ શ્રી ઠાકરે રજૂઆત કરી હતી કે વિશિષ્ટ પાલનનું હુકમનામું મંજૂર કરવામાં ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા કોઈ ભૂલ, કાયદાની ભૂલની તો વાત જ શું કરવી, કરવામાં આવી છે તેમ કહી શકાય નહીં. શ્રી ઠાકરના જણાવ્યા મુજબ, સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા અહીંના એપેલેન્ટની તરફેણમાં દાવો કરેલી મિલકતનું ટ્રાન્સફર એ બીજું કંઈ નહીં પણ સીધેસીધી છેતરપિંડી છે. સમગ્ર વ્યવહાર માત્ર વાદીને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવાથી વંચિત રાખવાના હેતુથી કરવામાં આવેલ

કપટપૂર્ણ હતો. શ્રી ઠાકરના જણાવ્યા મુજબ, એપેલેન્ટનો એવો બચાવ કે તેઓ નોટિસ વિના, અવેજ ચૂકવીને મિલકતના સદ્ભાવનાપૂર્વકના ખરીદનાર છે તે અપ્રામાણિક છે અને ટ્રાયલ કોર્ટે આવી લીલને ખૂબ જ યોગ્ય રીતે ફગાવી દીધી હતી. શ્રી ઠાકરના જણાવ્યા મુજબ, વેચાણ કરાર એ એક રજિસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ છે અને એકવાર દસ્તાવેજ રજિસ્ટર્ડ થઈ જાય પછી, અહીંના એપેલેન્ટને તેની જાણ હોવાનું માનવામાં આવે છે. આવી પરિસ્થિતિમાં, તેઓ પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી શક્યા ન હોત.

૧૮ ઉપર દર્શાવેલ આવી પરિસ્થિતિમાં, શ્રી ઠાકરે રજૂઆત કરી હતી કે આ ફર્સ્ટ અપીલમાં કોઈ ગુણદોષ ન હોવાથી, તેને પ્રાથમિક તબક્કે જ ફગાવી દેવા મહેરબાની કરશો.

૧૯ શ્રી ઠાકરની રજૂઆતોના પ્રત્યુત્તરમાં એપેલેન્ટ તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલે દલીલ કરી હતી કે વાદી માટે ધ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૩ ની લીલ લેવી ગ્રાહ્ય નથી. એપેલેન્ટ તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલના જણાવ્યા મુજબ, ધ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૩ ની સ્પષ્ટતા ૧ એ બાબત ખૂબ જ સ્પષ્ટ કરે છે કે માત્ર જો સ્થાવર મિલકતને લગતો કોઈ વ્યવહાર કાયદા દ્વારા રજિસ્ટર્ડ સાધન દ્વારા કરવાનો જરૂરી હોય અને કરવામાં આવ્યો હોય, તો જ આવી મિલકત અથવા તેનો કોઈ ભાગ, અથવા તેમાં કોઈ હિસ્સો કે હિત પ્રાપ્ત કરનાર

કોઈ પણ વ્યક્તિ રજિસ્ટ્રેશનની તારીખથી જ સદર સાધનની જાણ ધરાવે છે તેમ માનવામાં આવશે. વિદ્વાન વકીલ રજૂઆત કરશે કે જોકે હાલના કેસમાં, વેચાણ કરાર રજિસ્ટર્ડ છે, છતાં સ્થાવર મિલકતના વેચાણ કરારનું ફરજિયાત રજિસ્ટ્રેશન જરૂરી નથી. ધ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૩ ની સ્પષ્ટતા ૧ એવા દસ્તાવેજ વિશે વાત કરે છે કે જેનું રજિસ્ટ્રેશન કાયદા દ્વારા જરૂરી હોય. આવી પરિસ્થિતિમાં, વિદ્વાન વકીલના જણાવ્યા મુજબ, સબ રજિસ્ટ્રારની કચેરીમાં રજિસ્ટર્ડ થયેલા આવા વેચાણ કરારની જાણ એપેલેન્ટને ધરાવતા હોવાનું માનવામાં આવી શકે નહીં. વાદી તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલના જણાવ્યા મુજબ, જાણ હોવાની ધારણાની કલ્પના (deeming fiction) શરતે લાગુ પડશે કે દસ્તાવેજનું ફરજિયાત રજિસ્ટ્રેશન જરૂરી હોય. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે કબજા વગરનો સ્થાવર મિલકતનો વેચાણ કરાર કોઈ હક, ટાઇટલ કે હિત ઊભું કરતો નથી, અને તેથી, આવી પરિસ્થિતિમાં, તેનું ફરજિયાત રજિસ્ટ્રેશન જરૂરી નથી. વિદ્વાન વકીલે, પોતાની રજૂઆતોના સમર્થનમાં, બોમ્બે હાઈકોર્ટના ડિવિઝન બેન્ચના હીરાચંદ હિમતલાલ મારવાડી વિ. કાશીનાથ ઠાકુરજી જાધવ [એ.આઈ.આર. (૨૯) ૧૯૪૨ બોમ્બે ૩૩૯] ના કેસમાં આપેલા ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો છે, જેમાં વિષયવસ્તુ ગીરો માટેનો કરાર હતો અને ધ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૩ હેઠળ માની લીધેલી નોટિસનો મુદ્દો ડિવિઝન બેન્ચની વિચારણા માટે આવ્યો હતો. કોર્ટે અવલોકન કર્યું:

"એપેલેન્ટ – સામાવાળા ૩ ની પછીની દલીલ એ છે કે તેમના હકો એ હકીકતથી સુરક્ષિત છે કે તેમને ગીરો માટેના વાદીના કરારની કોઈ નોટિસ ન હતી. સ્વીકાર્યપણે તેમને પ્રત્યક્ષ નોટિસ મળી ન હતી. પરંતુ પ્લેઇન્ટમાં વાદીના કરાર રજિસ્ટર્ડ થયાની હકીકતનો સામાવાળા ૩ ને પરોક્ષ નોટિસ આપવામાં આવી હોવાના એક કારણ તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો; અને એવો પણ આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો હતો કે તારીખ ૧ લી જૂન ૧૯૩૭ ના તેમના અન્ય કરાર હેઠળ વાદીને મિલકતનો કબજો મળ્યો હોવાની હકીકતથી તેમને પરોક્ષ નોટિસ હતી. વાદીનો કબજો, અસ્પષ્ટ હોવા ઉપરાંત, આ કેસમાં ટી.પી. એક્ટની કલમ ૩ ના અર્થમાં સામાવાળા ૩ ને પરોક્ષ નોટિસ આપશે નહીં કારણ કે સ્વીકાર્યપણે તે સામાવાળા ૩ નો લીઝ દસ્તાવેજ થયો તે પહેલાં સમાપ્ત થઈ ગયો હતો. તે રજિસ્ટર્ડ હોવાની હકીકત સામાવાળા ૩ ને પરોક્ષ નોટિસ આપે છે કે કેમ તે અંગે (અને સ્વીકાર્યપણે તે તમામ જરૂરી ઔપચારિકતાઓ સાથે રજિસ્ટર્ડ થયો હતો), પ્રશ્નનો જવાબ, ટી.પી. એક્ટની કલમ ૩ માં આપેલી વ્યાખ્યા અનુસાર, વાદીનો ગીરો માટેનો કરાર ફરજિયાતપણે રજિસ્ટ્રેશન યોગ્ય હતો કે નહીં તેના પર નિર્ભર રહેશે. જો તે ફરજિયાતપણે રજિસ્ટ્રેશન યોગ્ય હતો અને વાસ્તવમાં યોગ્ય રીતે રજિસ્ટર્ડ થયો હતો, તો સામાવાળા ૩ ને પરોક્ષ નોટિસ મળી હોવાનું માનવું જ જોઈએ; અન્યથા નહીં. આખરે પ્રશ્ન એ બાબત પર નિર્ભર કરે છે કે શું વાદીનો કરાર મિલકત પર બોજો ઊભો કરે છે. જો તે બોજો ઊભો કરે છે, તો તેને રજિસ્ટર્ડ કરાવવો પડશે. પરંતુ હું નિર્દેશ કરી શકું છું કે અગ્રતાનો કોઈ પ્રશ્ન બિલકુલ ઊભો

થતો નથી, સિવાય કે વાદીનો તેના કરારના કારણે મિલકત પર બોજો હોય. જો તે તેને કોઈ બોજો આપતો નથી, તો તે માત્ર એક દસ્તાવેજ છે જે તેને અન્ય દસ્તાવેજ મેળવવાનો હક આપે છે, અને સ્પષ્ટપણે મિલકતના સામાવાળા ૩ ના રજિસ્ટર્ડ લીઝ પર તેને અગ્રતા આપી શકે નહીં.

ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા બોજાના પ્રશ્ન સાથે કામ કરતો એક મુદ્દો ઘડવામાં આવ્યો હતો, અને ઔપચારિક નિષ્કર્ષ એવો છે કે ગીરો માટેના કરારે વાદીને મિલકત પર બોજો આપ્યો હતો. પરંતુ ચુકાદામાં આ નિષ્કર્ષના સમર્થનમાં માત્ર એક જ ફકરો જણાય છે જેમાં વિદ્વાન જજ કહે છે કે કરારે વાદીને સમન્યાયી ગીરો આપ્યો હતો કારણ કે નાણાં અગાઉથી જ આપી દેવામાં આવ્યા હતા. અહીં તેઓ સ્પષ્ટપણે ખોટા જણાય છે. તે સાચું છે કે ૩૦ બોમ્બ. એલ.આર. ૩૦૫ માં પ્રિવી કાઉન્સિલે ગીરો માટેના કરારને મિલકત પર બોજો ઊભો કરતો માન્ય કરાર તરીકે વર્ણવ્યો હતો. પરંતુ બોજાનો પ્રશ્ન તેમના લોર્ડશિપ સમક્ષ ન હતો અને કરારના વિશિષ્ટ પાલનને મંજૂર કરવાનું કારણ એ હતું કે તે એક માન્ય કરાર હતો, નહીં કે તેણે બોજો ઊભો કર્યો હતો. ૨૯ બોમ્બ. એલ.આર. ૨૫૩ ના પૃષ્ઠ ૨૬૩ પર ગીરો માટેનો કરાર મિલકત પર બોજો આપે છે કે કેમ તે પ્રશ્ન પર વિચાર કરવામાં આવ્યો હતો, જોકે ચોક્કસપણે નક્કી કરવામાં આવ્યો ન હતો; અને આ મુદ્દા પરના ચુકાદામાં જોવા મળતી ટિપ્પણી સૂચવે છે કે, અંગ્રેજી કાયદામાં ગમે તે સ્થિતિ હોય, ભારતીય કાયદા હેઠળ આવો કરાર બોજાને જન્મ આપતો નથી. તે

સામાન્ય રીતે સમન્યાયી ગીરો અથવા બોજાને જન્મ આપતો નથી તેવું ૪૦ બોમ્બ. એલ.આર. ૫૪૫ ના પૃષ્ઠ ૫૪૭ પર સ્પષ્ટપણે જણાવવામાં આવ્યું હતું. ખરેખર, પ્રેસિડેન્સી ટાઉન બહાર ટાઇટલ ડીડ્સ જમા કરાવવાથી પણ સમન્યાયી ગીરો ઊભો થશે નહીં: જુઓ ૨૮ મદ્રાસ ૫૪. તેથી, પ્રથમ દર્શનીય રીતે, વાદી મિલકત પર બોજો મેળવતો નથી અને પરિણામે તેના ગીરો માટેના કરારના કારણે સામાવાળા ૩ પર અગ્રતા મેળવતો નથી."

૨૦ પક્ષકારો તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલને સાંભળ્યા પછી અને રેકોર્ડ પરની સામગ્રીને ધ્યાનમાં લીધા પછી, મારા નિર્ણય માટે નીચે મુજબના મુદ્દાઓ ઉપસ્થિત થાય છે:

[૧] શું વાદી આંક : ૩૮ ના રજિસ્ટર્ડ વેચાણ કરારનું વિશિષ્ટ પાલન કરાવવા માટે હકદાર છે?

[૨] શું અહીંના એપેલેન્ટ – મૂળ સામાવાળા નં. ૧ દાવો કરેલી મિલકતના શુદ્ધ બુદ્ધિથી અને મૂળ સામાવાળાની નોટિસ વિના પોતાના વેચાણ અવેજની ચૂકવણી કરનાર સદ્ભાવનાપૂર્વકના ખરીદનાર છે?

[૩] શું ટ્રાયલ કોર્ટે આંક : ૩૮ ના રજિસ્ટર્ડ વેચાણ કરારના વિશિષ્ટ પાલનને

મંજૂર કરવા માટે વાદીની તરફેણમાં પોતાના વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ કરવામાં કોઈ કાયદાકીય ભૂલ કરી છે?

૨૧ નીચે મુજબની હકીકતો વિવાદરહિત છે:

[૧] મૂળ સામાવાળા નં. ૨, જેમણે વાદી દ્વારા દાખલ કરાયેલા દાવામાં હાજર રહેવું અને વિરોધ કરવો યોગ્ય ન માન્યું, તેમણે તારીખ ૨૨ ડિસેમ્બર ૨૦૧૧ ના રોજ રજિસ્ટર્ડ વેચાણ કરાર કરી આપ્યો હતો.

[૨] નક્કી કરવામાં આવેલ કુલ વેચાણ અવેજ રૂ. ૧૫ લાખ હતું.

[૩] આંક : ૩૮ ના વેચાણ કરાર કરી આપ્યાની તારીખે, સામાવાળા નં. ૨ એ વાદી પાસેથી રૂ. ૧૧ લાખની રકમ મેળવી હતી.

[૪] બાકીની રૂ. ૪ લાખની રકમ વેચાણ કરારની તારીખથી છ મહિનાની અંદર ચૂકવવાની હતી. બાકીની રૂ. ૪ લાખની રકમ ચૂકવાઈ જતાં, સામાવાળા નં. ૨ એ વાદીની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો હતો.

[૫] વેચાણ કરારમાં દર્શાવેલ છ મહિનાની મુદત પૂરી થાય તે પહેલાં,

સામાવાળા નં. ૨ એ તારીખ ૨૨ મે ૨૦૧૨ ના વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા અહીંના એપેલેન્ટની તરફેણમાં દાવો કરેલી મિલકત કપટપૂર્વક ટ્રાન્સફર કરી દીધી હતી.

૨૨ હું પ્રથમ ધ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૩ અંગેની રજૂઆત સાથે કામ કરવાનો પ્રસ્તાવ મૂકું છું. ધ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૩ તપાસવી જરૂરી છે કારણ કે એપેલેન્ટનો કેસ એવો છે કે તેઓ નોટિસ વિના, અવેજ ચૂકવીને શુદ્ધ બુદ્ધિથી મિલકતના સદ્ભાવનાપૂર્વકના ખરીદનાર છે. જ્યારે, વાદીના જણાવ્યા મુજબ, એપેલેન્ટને શુદ્ધ બુદ્ધિથી અવેજ ચૂકવીને નોટિસ વિના મિલકતના સદ્ભાવનાપૂર્વકના ખરીદનાર કહી શકાય નહીં કારણ કે તેઓ વેચાણ કરારના રજિસ્ટ્રેશનની જાણ ધરાવે છે તેમ કહી શકાય. એકવાર એપેલેન્ટ અગાઉના વેચાણ કરારની જાણ ધરાવે છે તેમ માની લેવામાં આવે, તો પછીથી, જો તેઓ દાવો કરેલી મિલકત ખરીદે છે, તો તેઓ ૧૯૬૩ ના એક્ટની કલમ ૧૯(બી) પર આધાર રાખીને સદ્ભાવનાપૂર્વકના ખરીદનાર હોવાનો બચાવ લઈ શકે નહીં.

૨૩ એપેલેન્ટનો નોટિસ વિના અવેજ ચૂકવીને દાવો કરેલી મિલકતના સદ્ભાવનાપૂર્વકના ખરીદનાર હોવાનો કેસ સીધેસીધો ફગાવી દેવાને પાત્ર છે.

૨૪ ધ સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ, ૧૯૬૩ ની કલમ ૧૯, તે જે હદ સુધી સુસંગત

છે, તે વાંચતાં:

"૧૯. પક્ષકારો અને તેમની પાસેથી પછીના ટાઇટલ દ્વારા દાવો કરનાર વ્યક્તિઓ સામે રાહત. – આ પ્રકરણ દ્વારા અન્યથા જોગવાઈ કરવામાં આવી હોય તે સિવાય, કરારનું વિશિષ્ટ પાલન –

(એ) તેના કોઈ પણ પક્ષકાર સામે;

(બી) શુદ્ધ બુદ્ધિથી અને મૂળ કરારની નોટિસ વિના પોતાના નાણાં ચૂકવનાર અવેજ માટેના ટ્રાન્સફરી સિવાય, કરાર પછીથી ઉપસ્થિત થતા ટાઇટલ દ્વારા તેની હેઠળ દાવો કરતી અન્ય કોઈ પણ વ્યક્તિ સામે;

(સી) થી (ઈ) . . . . સામે કરાવી શકાય છે."

ઉપર ટાંકવામાં આવેલ કલમ ૧૯ (એ) અને (બી) માંથી જોઈ શકાય છે તેમ કરારનું વિશિષ્ટ પાલન (એ) તેના કોઈ પણ પક્ષકાર સામે અને (બી) શુદ્ધ બુદ્ધિથી અને મૂળ કરારની નોટિસ વિના પોતાના નાણાં ચૂકવનાર અવેજ માટેના ટ્રાન્સફરી સિવાય, કરાર પછીથી ઉપસ્થિત થતા ટાઇટલ દ્વારા તેની હેઠળ દાવો કરતી કોઈ પણ વ્યક્તિ સામે કરાવી શકાય છે. કલમ ૧૯(બી) મૂળ કરારની નોટિસ વિના અવેજ માટે શુદ્ધ બુદ્ધિથી ખરીદી કરનાર સદ્ભાવનાપૂર્વકના ખરીદનારનું રક્ષણ કરે છે. આ રક્ષણ સામાન્ય નિયમના અપવાદના સ્વરૂપમાં છે. તેથી શુદ્ધ બુદ્ધિ સાબિત કરવાનો બોજો તે ખરીદનાર પર છે જે એવો બચાવ લે છે કે તેઓ નિર્દોષ ખરીદનાર છે. શુદ્ધ બુદ્ધિ એ હકીકતનો પ્રશ્ન છે જે દરેક કેસની

હકીકતો પર ધ્યાને લેવાનો અને નક્કી કરવાનો છે. ધ પીનલ કોડ ની કલમ પર શુદ્ધ બુદ્ધિના સંબંધમાં યોગ્ય કાળજી અને ધ્યાન પર ભાર મૂકે છે. ધ જનરલ ક્લોઝીસ એક્ટ માં અપ્રામાણિકતા ન હોવા પર ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે.

૨૫ નોટિસને ધ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૩ માં વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવી છે. તે પ્રત્યક્ષ હોઈ શકે છે જ્યાં પક્ષકારને હકીકતની પ્રત્યક્ષ જાણકારી હોય અથવા પરોક્ષ હોઈ શકે છે. "વ્યક્તિને નોટિસ છે તેમ કહેવાય" જ્યારે તે વાસ્તવમાં તે હકીકત જાણે છે, અથવા જ્યારે, તેણે કરવી જોઈતી તપાસ કે શોધખોળમાંથી સ્વેચ્છાએ દૂર રહ્યા ન હોત, અથવા ગંભીર બેદરકારી ન દાખવી હોત, તો તે જાણી શક્યો હોત. સદર કલમ ૩ ની સ્પષ્ટતા ૨ વાંચતાં:

"સ્પષ્ટતા ૨ – સ્થાવર મિલકત અથવા આવી કોઈ મિલકતમાં કોઈ હિસ્સો કે હિત પ્રાપ્ત કરનાર કોઈ પણ વ્યક્તિ તે સમયે તેનો વાસ્તવિક કબજો ધરાવતી કોઈ પણ વ્યક્તિના ટાઇટલની, જો કોઈ હોય તો, નોટિસ ધરાવે છે તેમ માનવામાં આવશે."

કલમ ૩ માં 'નોટિસ' ની વ્યાખ્યાના સંબંધમાં ૧૯૨૯ ના સુધારા અધિનિયમ દ્વારા સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો. વ્યાખ્યામાં સુધારો કરવામાં આવ્યો છે અને ત્રણ સ્પષ્ટતાઓ દ્વારા પૂરક બનાવવામાં આવી છે, જે ખૂબ મહત્વની કેટલીક

બાબતોમાં કાયદાનો ઉકેલ લાવે છે.

૨૬ આંક : ૩૮ નો વેચાણ કરાર એ એક રજિસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ છે. આ અંગે કોઈ વિવાદ નથી. ૧૯૬૩ ના એક્ટની કલમ ૧૯(બી) અને ૧૮૮૨ ના એક્ટની કલમ ૩ હેઠળ સમાવિષ્ટ "નોટિસ" ની વ્યાખ્યાને ધ્યાનમાં લેતાં, એવું કહી શકાય નહીં કે અહીંના એપેલેન્ટ (પછીના ખરીદનાર) મૂળ કરારની નોટિસ વિના અવેજ માટે શુદ્ધ બુદ્ધિથી ખરીદી કરનાર સદ્‌ભાવનાપૂર્વકના ખરીદનાર છે. અહીંના એપેલેન્ટ માટે તે સમયે જ્યારે તેઓ વેચાણ વ્યવહારમાં પ્રવેશા, ત્યારે દાવો કરેલી મિલકત પર અન્ય પક્ષકારના કબજા અથવા ટાઇટલના સ્વરૂપ અથવા આગળના હિતની, જો કોઈ હોય તો, જરૂરી તપાસ કરવાની ફરજ હતી. માત્ર રેવન્યુ રેકોર્ડ્સ જોઈને, એવું કહી શકાય નહીં કે અહીંના એપેલેન્ટ તરફથી યોગ્ય તપાસ કરવામાં આવી હતી. આવી પરિસ્થિતિમાં, એપેલેન્ટ ૧૯૬૩ ના એક્ટની કલમ ૧૯(બી) ની જોગવાઈઓનો લાભ લઈ શકે નહીં.

૨૭ કોઈ વ્યક્તિ નોટિસ વિના અવેજ ચૂકવીને સદ્‌ભાવનાપૂર્વકના ખરીદનાર છે તે હકીકત સાબિત કરવાનો બોજો તે વ્યક્તિ પર રહેશે જે તેનો દાવો કરે છે. [જુઓ: જોરાવરસિંહ વિ. સરવાનસિંહ (૨૦૦૨) ૪ એસ.સી.સી. ૪૬૦].

૨૮ હું એપેલેન્ટ તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલની એ રજૂઆત સાથે સંમત થાઉં

છું કે ધ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૩ ત્યારે જ અમલમાં આવશે જો કાયદામાં દસ્તાવેજનું ફરજિયાત રજિસ્ટ્રેશન જરૂરી હોય. જોકે, ગુજરાત રાજ્યમાં કબજા સાથેના કે કબજા વગરના સ્થાવર મિલકતના વેચાણ કરારનું ફરજિયાતપણે રજિસ્ટ્રેશન કરાવવું પડે છે.

૨૯ ધ રજિસ્ટ્રેશન (ગુજરાત એમેન્ડમેન્ટ) એક્ટ, ૧૯૮૨ દ્વારા, ધ રજિસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ માં સુધારો કરવામાં આવ્યો છે અને હવે આવા દસ્તાવેજોનું રજિસ્ટ્રેશન જરૂરી છે. કલમ ૧૭ ની સબ–સેક્શન (૧) ની ક્લોઝ (એ) પછી ક્લોઝ (એએ) ઉમેરીને, આવા દસ્તાવેજોનું રજિસ્ટ્રેશન જરૂરી બનાવવામાં આવ્યું છે. ક્લોઝ (એએ) નીચે મુજબ વંચાય છે:

“(એએ) સ્થાવર મિલકતના ટ્રાન્સફર માટેના કોઈ પણ કરારને અસર કરવા માટેનો આશય ધરાવતા કે પરિણમતા સાધનો."

સદર સુધારાને કલમ ૧૭ ની સબ–સેક્શન (૧) પછી સબ–સેક્શન (૧–એ) ઉમેરીને પાછલી અસર આપવામાં આવી હતી. સબ–સેક્શન ૧–એ નીચે મુજબ વંચાય છે:

“કલમ ૨૩ ની જોગવાઈઓ સબ–સેક્શન (૧) ની ક્લોઝ (એએ) માં નિર્દેશિત અને ધ રજિસ્ટ્રેશન (ગુજરાત એમેન્ડમેન્ટ) એક્ટ, ૧૯૮૨ ના પ્રારંભ પહેલાં કરી

આપેલા સાધનને લાગુ પડશે જાણે કે તે કલમમાં, તેના કરી આપ્યાની તારીખથી" શબ્દોના સ્થાને, ૧ લી માર્ચ, ૧૯૮૨ થી" શબ્દો, આંકડા અને અક્ષરો મૂકવામાં આવ્યા હોય".

ગુજરાત એમેન્ડમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૮૨ દ્વારા, કલમ ૧૭ ની સબ–સેક્શન (૨) માં સમાવિષ્ટ સ્પષ્ટતા રદ કરવામાં આવી હતી.

૩૦ આમ, ધ રજિસ્ટ્રેશન (ગુજરાત એમેન્ડમેન્ટ) એક્ટ, ૧૯૮૨ દ્વારા ધ રજિસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૧૭ ના સુધારાને ધ્યાનમાં લેતાં, 'વેચાણ કરાર' નું રજિસ્ટ્રેશન થવું જરૂરી છે. એટલું જ નહીં, સબ–સેક્શન (૧–એ) ઉમેરીને, કલમ ૨૩ ના પરંતુક હેઠળ, સુધારા પહેલાં કરી આપે આપેલા દસ્તાવેજોને રજિસ્ટર્ડ કરાવવા માટે ૧ લી માર્ચ, ૧૯૮૨ થી શરૂ કરીને ૪ મહિનાનો સમય આપવામાં આવ્યો હતો.

૩૧ સ્પષ્ટતા–૧ સાથે સદર એક્ટની કલમ ૩ ના સાદા વાચનથી, એવું ફલિત થાય છે કે વ્યક્તિને કોઈ હકીકતની નોટિસ છે તેમ ત્યારે કહેવાય જ્યારે તે વાસ્તવમાં તે હકીકત જાણે છે, અથવા જ્યારે સામાન્ય રીતે વ્યક્તિએ કરવી જોઈતી તપાસ કરવાથી સ્વેચ્છાએ દૂર રહ્યા ન હોત તો તે જાણી શક્યો હોત. આવા કિસ્સાઓમાં વ્યક્તિઓ નોટિસ ધરાવે છે તેમ પણ માની શકાય છે.

સ્પષ્ટતા–૧ અનુસાર, જ્યાં કાયદા અનુસાર વ્યવહાર નોંધાવો અથવા દાખલ કરવો, રજિસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ દ્વારા પૂર્ણ કરવો જરૂરી હોય ત્યાં બે શરતો સંતોષતા આવા વ્યવહારોના સંદર્ભમાં એટલે કે કાયદાની જરૂરિયાત કે વ્યવહાર માત્ર રજિસ્ટર્ડ સાધન દ્વારા જ કરવાનો છે અને તે રજિસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ દ્વારા પૂર્ણ કરવામાં આવ્યો છે, તો વ્યક્તિઓ રજિસ્ટ્રેશનની તારીખથી તે સાધનની જાણકારી ધરાવે છે તેમ માનવામાં આવશે. દસ્તાવેજના રજિસ્ટ્રેશનને સમગ્ર દુનિયા માટે પૂરી નોટિસ ગણવામાં આવે છે. ધ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ હેઠળ, રૂપિયા એકસોથી વધુ મૂલ્યની સ્થાવર મિલકતનો વેચાણ કરાર રજિસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ દ્વારા કરવાનો રહે છે.

૩૨ અહીંના એપેલેન્ટ – મૂળ સામાવાળા નં. ૧ તારીખ ૨૨ ડિસેમ્બર ૨૦૧૧ ના વેચાણ કરારના વ્યવહારની નોટિસ ધરાવે છે તેમ માનવામાં આવશે. આમ, કાયદામાં માની લીધેલી જાણકારી ધરાવતા અહીંના એપેલેન્ટને, તારીખ ૨૨ ડિસેમ્બર ૨૦૧૧ ના વ્યવહારની નોટિસ વિના અવેજ માટેના સદ્ભાવનાપૂર્વકના ખરીદનાર કહી શકાય નહીં. આમ, મને વેચાણના આ પ્રશ્ન પર નીચલી કોર્ટના નિષ્કર્ષોમાં કશું ખોટું કે ગેરકાયદેસર જણાતું નથી.

૩૩ ઉપરોક્ત સંદર્ભમાં, હું ભૂપ નારાયણ સિંહ વિ. ગોખુલ ચંદ મહતો [(૧૯૩૪) ૩૬ બોમ્બ. એલ.આર. ૪૨૧] ના કેસમાં બોમ્બે હાઇકોર્ટના ત્રણ–

જજોની બેન્ચના ચુકાદા પર નિર્દેશ અને આધાર રાખી શકું છું. સદર કેસમાં, બોમ્બે હાઈકોર્ટ ધ સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ, ૧૮૭૭ હેઠળ ઉપસ્થિત થતી બાબત સાથે કામ કરી રહી હતી. કોર્ટને ધ સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ, ૧૮૭૭ (જૂનો એક્ટ) ની કલમ ૨૭(બી) હવે ૧૯૬૩ ના એક્ટની કલમ ૧૯(બી) પર વિચાર કરવાનો પ્રસંગ મળ્યો હતો. હું સુસંગત અવલોકનો ટાંકી શકું છું:

"૧૧. સેક્શનના મહત્વના ભાગો જણાવવા અનુકૂળ રહેશે, જે નીચે મુજબ છે:

"૨૭. આ પ્રકરણ દ્વારા અન્યથા જોગવાઈ કરવામાં આવી હોય તે સિવાય, કરારનું વિશિષ્ટ પાલન

(એ) તેના કોઈ પણ પક્ષકાર સામે;

(બી) શુદ્ધ બુદ્ધિથી અને મૂળ કરારની નોટિસ વિના પોતાના નાણાં ચૂકવનાર અવેજ માટેના ટ્રાન્સફરી સિવાય, કરાર પછીથી ઉપસ્થિત થતા ટાઈટલ દ્વારા તેની હેઠળ દાવો કરતી અન્ય કોઈ પણ વ્યક્તિ સામે કરાવી શકાય છે."

૧૨. તેમના લોર્ડશિપના મતે, સેક્શન એક સામાન્ય નિયમ નક્કી કરે છે કે મૂળ કરાર પછીના ટ્રાન્સફરી સામે વિશિષ્ટ રીતે કરાવી શકાય છે, પરંતુ તે સામાન્ય નિયમમાં અપવાદની મંજૂરી આપે છે, ટ્રાન્સફરરને નહીં, પરંતુ ટ્રાન્સફરીને, અને, તેમના લોર્ડશિપના મતે, ટ્રાન્સફરી માટે એવી પરિસ્થિતિઓ સ્થાપિત કરવાની

રહે છે જે તેમને ટ્રાન્સફરનો લાભ જાળવી રાખવાની મંજૂરી આપશે જે મેળવવાનો, પ્રથમ દર્શનીય રીતે, તેમને કોઈ હક ન હતો. વધુમાં, પછીનો ટ્રાન્સફરી તે વ્યક્તિ છે જેની જાણકારીમાં તેમણે ચૂકવણી કરી છે કે કેમ અને તેમને મૂળ કરારની નોટિસ હતી કે કેમ તે અંગેની હકીકતો રહેલી છે, અને ધ ઈન્ડિયન એવિડન્સ એક્ટ, ૧૮૭૨ ની કલમો ૧૦૩ અને ૧૦૬ ની જોગવાઈઓ આ પ્રશ્ન પર સંબંધ ધરાવે છે. વાદી પાસે અનિવાર્યપણે બેમાંથી કોઈ બાબતની જાણકારી હોતી નથી. આ બોર્ડ સમક્ષ ૧૮૬૨ ના એક કેસ વર્ડન સેથ સામ વિ. લકપતિ રોયજી લાલા (૧૮૬૨) ૨ એમ.આઈ.એ. ૩૦૩ માં, મિલકતના પછીના ટ્રાન્સફરી સામે ટાઇટલ–ડીડ્સ જમા કરાવીને સમન્યાયી બોજો લાદવામાં આવ્યો હતો. આ બોર્ડનો ચુકાદો આપતાં, લોર્ડ કિંગ્સડાઉને જણાવ્યું (પૃ. ૩૧૯):

જોકે ત્રીજા અને છેલ્લા સામાવાળા બંનેએ, પરિણામ સ્વરૂપે, એવી દલીલ કરી હતી કે તેઓ નોટિસ વિના, અવેજ માટેના સદ્ભાવનાપૂર્વકના ખરીદદારો હતા, છતાં તેમણે તે બચાવ સાબિત કર્યો ન હતો, જોકે વાદીએ પ્રથમ સામાવાળા સાથે નોટિસ અને મિલાપીપણાનો આક્ષેપ કર્યો હતો.

૧૩. અને, પછીથી (પૃ. ૩૨૨):

વિચારવાનો પ્રશ્ન એ છે કે, શું અનુક્રમે ત્રીજા અને છઠ્ઠા સામાવાળા સદર બોજાથી મુક્ત જમીન ધરાવતા હતા, તેનું સ્વરૂપ ગમે તે હોય. જે કોઈ વ્યક્તિ બોજાને આધીન મિલકત ધરાવે છે તે, સામાન્ય રીતે, પોતાના કરતા ઉચ્ચ અથવા વધુ

મુક્ત ટાઇટલ ટ્રાન્સફર કરી શકતી ન હોવાથી, આવા પૂર્વ બોજાને નિષ્ફળ બનાવવા માટે કેસ બનાવવાની જવાબદારી હંમેશા સફળ માલિક પર રહે છે. ચાલો એ સ્વીકારી લઈએ કે અવેજ માટેનો, શુદ્ધ બુદ્ધિથી, અને આ બોજાની નોટિસ વગરનો ખરીદનાર, કાયદાકીય કે સમન્યાયી ગમે તે હોય, આ કોર્ટમાં વાદી કરતાં ચડિયાતી સમન્યાયી સ્થિતિ ધરાવતો હોત, છતાં આટલી નિર્દોષ ખરીદી માત્ર દાવો જ નહીં, પરંતુ કેસમાં સાબિત થવી જોઈએ, અને આ કેસ એવું કોઈ પ્રમાણ પૂરું પાડતો નથી.

૧૪. જોકે ધ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૫૪ હેઠળ, એપેલેન્ટનો વેચાણ કરાર પોતાના આપમેળે મિલકતમાં કોઈ હિત કે બોજો ઊભો કરતો નથી, છતાં તેમના લોર્ડશિપનો એવો અભિપ્રાય છે કે લોર્ડ કિંગ્સડાઉન દ્વારા દર્શાવેલ કાર્યવાહીનો નિયમ સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૨૭(બી) હેઠળ હાલના કેસને લાગુ પડે છે. સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ હેઠળ આ વલણ ભારતમાં સંખ્યાબંધ કિસ્સાઓમાં લેવામાં આવ્યું છે, જેમાંથી હિમતલાલ વિ. વાસુદેવ ગણેશ (૧૯૧૨) આઈ.એલ.આર. ૩૬ બોમ્બ. ૪૪૬ એસ.સી. : ૧૪ બોમ્બ. એલ.આર. ૬૩૪, બાબુરામ બાગ વિ. માધબ ચંદ્ર પોદ્દે (૧૯૧૩) આઈ.એલ.આર. ૪૦ કલકત્તા ૫૬૫, તિરુવેંકટાચારિયાર વિ. વેંકટાચારિયાર, નૌબત રાય વિ. ધૌંકલ સિંહ (૧૯૧૬) આઈ.એલ.આર. ૩૮ અલ્હાબાદ ૧૮૪ અને મુહમ્મદ સાદિક ખાન વિ. મસીહન બીબી (૧૯૩૦) આઈ.એલ.આર. ૯

પટના ૪૧૭ નો નિર્દેશ કરવો પૂરતો છે.

૧૫. તેમના લોર્ડશિપનું ધ્યાન વિપરીત અસર ધરાવતા માત્ર એક જ નિર્ણય તરફ દોરવામાં આવ્યું હતું, એટલે કે, પીરખા વિ. બાપુ, પરંતુ તેમના લોર્ડશિપ હિમતલાલના કેસમાં અગાઉના બોમ્બેના નિર્ણયને પસંદ કરે છે.

૧૬. સામાવાળા નં. ૪ ના વકીલે નાદારીના કાયદાઓની અમુક અંશે સમાન જોગવાઈઓ પરના કેટલાક નિર્ણયોની મદદ માટે અરજ કરી હતી. આમાંથી પહેલો કિસ સ્ટ્રેટ્સ સેટલમેન્ટ્સના બેન્કરૂપ્સી ઓર્ડિનન્સની કલમ ૫૦(૧) હેઠળનો ઓફિશિયલ એસાઇની વિ. ખો સાવ ચો [૧૯૩૧] એ.સી. ૬૭ હતો, જે, જ્યાં સુધી સુસંગત છે ત્યાં સુધી, જોગવાઈ કરે છે:

મિલકતનું કોઈ પણ સેટલમેન્ટ, ખરીદનારની તરફેણમાં શુદ્ધ બુદ્ધિથી અને મૂલ્યવાન અવેજ માટે કરવામાં આવેલ સેટલમેન્ટ ન હોય,... જો સેટલર સેટલમેન્ટની તારીખ પછીના બે વર્ષની અંદર નાદાર જાહેર થાય, તો ઓફિશિયલ એસાઇની સામે સંપૂર્ણપણે રદબાતલ ગણાશે.

17. આ બોર્ડ દ્વારા, સેક્શનના અર્થઘટન પર, એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે ઓફિશિયલ એસાઇની પર સાબિત કરવાની જવાબદારી છે કે તે જે કન્વેયન્સ રદ

કરવા માંગે છે તે શુદ્ધ બુદ્ધિથી અને મૂલ્યવાન અવેજ માટે કરવામાં આવ્યું ન હતું. તેમના લોર્ડશિપના મતે, તે સેક્શન અસંખ્ય બાબતોમાં સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટના સેક્શન સાથે સમાન સ્થિતિમાં નથી. પ્રથમ તો, તે સેક્શનનું માળખું અલગ છે, જેમાં તે મંજૂર અપવાદ સાથે સામાન્ય નિયમ પૂરો પાડતું નથી, પરંતુ રદબાતલતાનો વિસ્તાર વ્યાખ્યાયિત કરે છે, અને તે વિસ્તારની બહારના પૂર્વ સેટલમેન્ટ્સને ઓર્ડિનન્સની કલમ ૫૨ દ્વારા અમાન્યતામાંથી સ્પષ્ટપણે બાકાત રાખવામાં આવ્યા છે. બીજું, સેક્શનની કામગીરી સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૨૭ ની કામગીરીથી વિપરીત છે, જેમાં તે પછીના હકની તરફેણમાં અગાઉના હકને રદબાતલ કરે છે. તે નિર્ણયનો પી.એલ.કે.એમ.આર.એમ. ચેટિયાર ફર્મ વિ. ઓફિશિયલ રિસીવર (૧૯૩૦) એલ.આર. ૫૮ આઈ.એ. ૧૧૫ એસ.સી. : ૩૩ બોમ્બ. એલ.આર. ૮૬૭ માં અનુસરણ કરવામાં આવ્યું હતું, જે ધ પ્રોવિન્શિયલ ઇન્સોલ્વન્સી એક્ટ, ૧૯૨૦ ની કલમ ૫૩ હેઠળ ઉપસ્થિત થયો હતો, અને પોપ વિ. ઓફિશિયલ એસાઈની (૧૯૩૩) એલ.આાર. ૬૦ આઈ.એ. ૩૬૨ એસ.સી. : ૩૬ બોમ્બ. એલ.આર. ૧૩૭ માં, જે ધ પ્રેસિડેન્સી–ટાઉન્સ ઇન્સોલ્વન્સી એક્ટ, ૧૯૦૯ ની કલમ ૫૫ હેઠળ ઉપસ્થિત થયો હતો. આ બે એક્ટની જોગવાઈઓ સ્ટ્રેટ્સ સેટલમેન્ટ્સ ઓર્ડિનન્સ જેવી જ છે. વધુમાં એવું અવલોકન કરી શકાય કે, દાવો દાખલ કરવાનો નિર્ણય લેતા પહેલાં, ઓફિશિયલ એસાઈની અથવા રિસીવર પાસે નાદાર પાસેથી મેળવવા માટેની કોઈ પણ માહિતી ઉપલબ્ધ હોય છે, અને, સ્ટ્રેટ્સ સેટલમેન્ટ્સ ઓર્ડિનન્સ

(કલમ ૩૧) અને પ્રેસિડેન્સી–ટાઉન્સ ઇન્સોલ્વન્સી એક્ટ (કલમ ૩૬) ના કિસ્સામાં, તેમની પાસે, કોર્ટ મારફતે, પૂરી માહિતી મેળવવાની સત્તા હોય છે.

૧૮. તેમના લોર્ડશિપ તે મુજબ સબઓર્ડિનેટ જજના એ વલણ સાથે સંમત થાય છે કે સામાવાળા નં. ૪ પર સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૨૭ ના અપવાદમાં પોતાને લાવવાની જવાબદારી છે, અને, અગાઉ દર્શાવ્યા મુજબ, તેમના લોર્ડશિપ હાઇકોર્ટના વિદ્વાન જજો સાથે સંમત થાય છે કે ચૂકવણીના પ્રશ્ન પર અથવા નોટિસના પ્રશ્ન પર કોઈ પૂરતા પુરાવા નથી. તેથી, એપેલેન્ટ તેણે માગેલી રાહત મેળવવા માટે હકદાર છે."

૩૪ ચાલો હું ઘનશ્યામભાઈ ધીરુભાઈ બારવાળિયા વિ. રસિકભાઈ ધીરુભાઈ અંબાલિયા [અપીલ ફ્રોમ ઓર્ડર નં. ૪૫૭/૨૦૧૬ નિર્ણય તારીખ ૧૦ મી જાન્યુઆરી ૨૦૧૭] ના કેસમાં આ માનનીય અદાલતના નિર્ણયનો પણ નિર્દેશ અને આધાર લઉં. સુસંગત અવલોકનો નીચે મુજબ છે:

"૧૪. હવે, આ બાબત કોર્ટને એ નક્કી કરવા તરફ દોરી જાય છે કે પછીના ખરીદદારો પૈકીના એક એટલે કે અહીંના એપેલેન્ટ વિષયવસ્તુ જમીનના સદ્‌ભાવનાપૂર્વકના ખરીદનાર છે કે નહીં. આ પાસાની તપાસ કરવા માટે, તારીખ ૦૩.૦૯.૨૦૧૪ ના વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલાં પછીના ખરીદદારોના વર્તન

પર વિચાર કરવો જરૂરી છે. ધ સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૧૯(બી) હેઠળ કાયદાનો સ્થાપિત સિદ્ધાંત છે કે કરારનું વિશિષ્ટ પાલન કરાર પછીથી ઉપસ્થિત થતા ટાઇટલ દ્વારા તેની હેઠળ દાવો કરતી અન્ય કોઈ પણ વ્યક્તિ સામે કરાવી શકાય છે. જો કોઈ વ્યક્તિએ, મિલકતના માલિક તરીકે, વેચાણ કરાર કર્યો હોય, તો તે ત્યાર પછી તે જ મિલકત અન્ય કોઈ વ્યક્તિને આપી શકે નહીં, કારણ કે અગાઉના વેચાણ કરાર પછી, તેને મિલકતનો મુક્ત માલિક કહી શકાય નહીં. જો માલિક મિલકતનું હસ્તાંતરણ કરે છે, તો તે માત્ર અગાઉના વેચાણ કરાર હેઠળ ઊભા થયેલા હકોને આધીન રહીને જ હસ્તાંતરણ કરી શકે છે. એપેલેન્ટ એટલે કે પછીના ખરીદનારનો એવો કેસ છે કે તેમને વાદી અને સામાવાળા નં. ૧ વચ્ચેના વેચાણ કરાર અંગે કોઈ જાણકારી ન હતી અને, તેથી, તેમણે અગાઉના વેચાણ કરારોની નોટિસ વિના તારીખ ૦૩.૦૯.૨૦૧૪ ના રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સદ્ભાવનાપૂર્વક પ્રવેશ કર્યો હતો અને શુદ્ધ બુદ્ધિથી પૂરો અવેજ ચૂકવ્યો હતો. તારીખ ૦૩.૦૯.૨૦૧૪ ના રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલાં અને પછી બનેલી ઘટનાઓનું પુનઃમૂલ્યાંકન કરતા, તે દર્શાવે છે કે સામાવાળાઓએ અસાધારણ ઉતાવળ સાથે વેચાણ દસ્તાવેજ પાર પાડ્યો હતો. સ્પષ્ટ કારણ એવું છે કે તારીખ ૦૩.૦૯.૨૦૧૪ ના રોજ કરાયેલ અને રજિસ્ટર્ડ થયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ પ્રગટ કરે છે કે એપેલેન્ટ સામાવાળા નં. ૧ અને તેમના પૂર્વાધિકારી વચ્ચેની પેન્ડિંગ કાર્યવાહી એટલે કે સ્પેશિયલ સિવિલ સુટ નં. ૪૦૫/૨૦૦૮ થી માહિતગાર હતા. સ્વીકાર્યપણે, સદર દાવાના પક્ષકારો વચ્ચે તારીખ

૧૨.૦૯.૨૦૧૪ ના રોજ વિવાદનો ઉકેલ આવ્યો હતો અને તે પહેલાં, વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવ્યો હતો અને રજિસ્ટર્ડ થયો હતો. સદર વેચાણ દસ્તાવેજ સૂચવે છે કે એપેલેન્ટ અને અહીંના સામાવાળા નં. ૩ એ તારીખ ૦૧.૦૯.૨૦૧૪ થી ૦૪.૦૯.૨૦૧૪ ના વિવિધ ચેકો દ્વારા અવેજની રકમ ચૂકવી હતી. સ્વીકાર્યપણે, સુનાવણી દરમિયાન આ કોર્ટ સમક્ષ રજૂ કરાયેલ સોગંદનામા સાથે જોડેલ ખાતાના સ્ટેટમેન્ટ મુજબ સામાવાળા નં. ૧ દ્વારા તારીખ ૧૬.૦૯.૨૦૧૪ અને ૧૭.૦૯.૨૦૧૪ ના રોજ ચેકની રકમો ઉપાડી લેવામાં આવી હતી. એ હકીકતની બાબત છે કે તારીખ ૧૨.૦૯.૨૦૧૪ ના રોજ વિવાદનો ઉકેલ આવી ગયો હોવા છતાં, દાવો માત્ર તારીખ ૦૨.૧૦.૨૦૧૪ ના રોજ જ નિકાલ કરવામાં આવ્યો હતો. સામાન્ય રીતે, મૂળ માલિક સામાવાળા નં. ૧ ના ભાગે રકમ ઉપાડી લેવા અંગે વિચારવાનું કોઈ કારણ નથી પરંતુ, આ કેસની વિશિષ્ટ હકીકતોને ધ્યાનમાં લેતાં, સામાવાળાઓનું વર્તન એવું સૂચવે છે કે સામાવાળા નં. ૧ અને તેમના પૂર્વાધિકારી વચ્ચેના પેન્ડિંગ દાવામાં મુદ્દાનો ઉકેલ આવે તે પહેલાં, વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવ્યો હતો અને રજિસ્ટર્ડ થયો હતો અને તે દરમિયાન, મૂળ માલિક એટલે કે સામાવાળા નં. ૧ દ્વારા અવેજની રકમ રોકડમાં ઉપાડી લેવામાં આવી હતી અને ત્યાર પછી, કોર્ટે તારીખ ૦૨.૧૦.૨૦૧૪ ના રોજ દાવો નિકાલ કરવાનો હુકમ પસાર કર્યો છે. આ સામાવાળાઓના વર્તન વિશે ઘણું બધું કહી જાય છે, જેમણે મિલાપીપણું કરીને, પ્રશ્ન હેઠળના વેચાણ કરારોને નિષ્ફળ બનાવવા માટે હાથ મિલાવ્યા હતા. અહીં

એ વિચારવું જરૂરી છે કે સામાવાળાઓએ અસાધારણ ઉતાવળ સાથે વેચાણ દસ્તાવેજ પાર પાડ્યો, જ્યાં આવા વ્યવહારો, નિયમ તરીકે, યોગ્ય તપાસ સાથે અને, ખાસ કરીને, ટાઇટલ ક્લિયરન્સ સર્ટિફિકેટ મેળવ્યા પછી અને ખરીદી કરતા પહેલા વર્તમાનપત્રમાં નોટિસ પ્રસિદ્ધ કરીને પાર પાડવામાં આવે છે. સ્વીકાર્યપણે, પછીના ખરીદદારો એટલે કે અહીંના એપેલેન્ટ અને સામાવાળા નં. ૩ દ્વારા આવા કોઈ પગલાં લેવામાં આવ્યા નથી. એટલું જ નહીં, તેમણે મૂળ ટાઇટલ ડીડ્સ ક્યાં છે તે અંગે તપાસ કરવાની તસ્દી પણ લીધી નથી. કેસનું વધુ એક મહત્વનું પાસું વિચારવું જરૂરી છે કે સામાવાળા નં. ૧ એ વાદીને રૂ. ૫૧ લાખના અવેજ માટે વિષયવસ્તુ જમીન વેચવા સંમતિ આપી હતી જે વર્ષ ૨૦૦૮ માં નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું જ્યારે, સામાવાળાઓએ આપસમાં વર્ષ ૨૦૧૪ માં વિષયવસ્તુ જમીનની વેચાણ કિંમત રૂ. ૧૭,૫૦,૦૦૦/- નક્કી કરી હતી. જેનો અર્થ એ થાય કે, ૨૦૦૮ થી ૨૦૧૪ સુધીમાં, વિષયવસ્તુ જમીનની કિંમતમાં લગભગ ૬૬% નો ઘટાડો થયો છે જેને સ્થાવર મિલકતના વ્યવહારમાં કામ કરતી કોઈ પણ વિવેકી વ્યક્તિ દ્વારા ક્યારેય માની શકાય નહીં અને વધુમાં, કોર્ટ પ્રશ્ન હેઠળના સમયગાળા દરમિયાન જમીનની કિંમતો વિશે માર્કેટમાં પ્રવર્તમાન પરિસ્થિતિને અવગણી કે અણદેખી કરી શકે નહીં.

૧૫. ધ સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૧૯ ની સબ-સેક્શન (બી) ની સાદી ભાષા દર્શાવે છે કે પછીનો ટ્રાન્સફરી ખરીદી દ્વારા ટ્રાન્સફરનો લાભ જાળવી રાખી

શકે છે, જે મેળવવાનો, પ્રથમ દર્શનીય રીતે, તેને હક હતો, માત્ર બે શરતો સંતોષ્યા પછી જ એટલે કે (૧) તેણે પૂરી કિંમત ચૂકવેલી હોવી જોઇએ જેના માટે તેણે મિલકત ખરીદી હતી અને; (૨) તેણે તે શુદ્ધ બુદ્ધિથી અને પૂર્વ કરારની નોટિસ વિના ચૂકવી હોવી જોઈએ. આ બે શરતોનું અસ્તિત્વ સ્થાપિત કરવાનો પુરાવાનો બોજો પછીના ખરીદનાર પર છે જેથી તેનું હક પૂર્વ વેચાણ કરાર પર પ્રવર્તે. હાથ પરના કેસમાં, સામાવાળાઓના પોતાના વર્તનથી જ એવું સૂચવાય છે કે અહીંના એપેલેન્ટ સદ્ભાવનાપૂર્વકના ખરીદનાર નથી કારણ કે, વેચાણ દસ્તાવેજ અસાધારણ ઝડપ સાથે કરી આપવામાં આવ્યો હતો અને રજિસ્ટર્ડ થયો હતો. સામાન્ય રીતે સ્થાવર મિલકતની ખરીદ/વેચાણની પ્રક્રિયા નિયમ તરીકે એવી હોતી નથી જે હાલના કેસમાં અપનાવવામાં આવી છે. તેથી, ધ સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૧૯(બી) ના જરૂરી ઘટકો આ કેસમાં ગેરહાજર છે અને તેથી, કલમ ૧૯(બી) નું રક્ષણ પછીના ખરીદનાર એટલે કે અહીંના એપેલેન્ટને ઉપલબ્ધ નથી."

૩૫ ઉપરોક્ત સંદર્ભમાં, ચાલો હું રામ નિવસ (મૃત્યુ પામનાર) વારસદારો વિ. બાનો (શ્રીમતી) અને અન્ય [(૨૦૦૦) ૬ એસ.સી.સી. ૬૮૫] ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણયનો પણ નિર્દેશ અને આધાર લઉં. સુપ્રીમ કોર્ટ સમક્ષ સદર કેસમાં, ધ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૩ ની સ્પષ્ટતા II સાથે વાંચતા ધ સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૧૯(બી) ના વ્યાપ અને ધ સ્પેસિફિક રિલીફ

એક્ટ, ૧૯૬૩ ની કલમ ૨૦(૨) ની જોગવાઈઓ વિચારણા હેઠળ આવી હતી. હું ચુકાદામાં કરાયેલા કેટલાક સુસંગત અવલોકનો ટાંકી શકું છું:

"૩ સેક્શન ૧૯ એવી વ્યક્તિઓની કેટેગરી પૂરી પાડે છે જેની સામે કરારનું વિશિષ્ટ પાલન કરાવી શકાય છે. તેઓની વચ્ચે, ક્લોઝ (બી) હેઠળ, વેચનાર હેઠળ કરાર પછીથી ઉપસ્થિત થતા ટાઇટલ દ્વારા દાવો કરનાર કોઈ પણ ટ્રાન્સફરીનો સમાવેશ થાય છે, જેનું વિશિષ્ટ પાલન માંગવામાં આવ્યું છે. જોકે, અવેજ માટેનો ટ્રાન્સફરી, જેણે શુદ્ધ બુદ્ધિથી અને મૂળ કરારની નોટિસ વિના પોતાના નાણાં ચૂકવ્યા છે, તેને સદર ક્લોઝના વ્યાપમાંથી બાકાત રાખવામાં આવ્યો છે. બાકાત રાખેલી કેટેગરીમાં આવવા માટે, ટ્રાન્સફરીએ દર્શાવવું આવશ્યક છે કે :

(એ) તેણે અવેજ માટે મિલકત (જે કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટેના દાવાની વિષયવસ્તુ છે) ખરીદી છે;

(બી) તેણે શુદ્ધ બુદ્ધિથી વેચનારને પોતાના નાણાં ચૂકવ્યા છે; અને

(સી) તેને અગાઉના વેચાણ કરારની (જેનું વિશિષ્ટ પાલન તેની સામે કરાવવા માંગવામાં આવ્યું છે) કોઈ નોટિસ ન હતી.

૪ સદર જોગવાઈ અંગ્રેજી કાયદાના સિદ્ધાંત પર આધારિત છે જે કાયદાકીય હક

અને સમન્યાયી હક વચ્ચે અગ્રતા નક્કી કરે છે. જો એ, બી પાસેથી કોઈ મિલકત ખરીદે છે અને ત્યાર પછી બી તે જ મિલકત સી ને વેચે છે, તો એ ની તરફેણનું વેચાણ, સમયમાં અગાઉનું હોવાથી, સી ની તરફેણના વેચાણ પર પ્રવર્તે છે કારણ કે એ અને સી બંનેએ કાયદાકીય હકો પ્રાપ્ત કર્યા છે. પરંતુ જ્યાં એક કાયદાકીય હક છે અને બીજો સમન્યાયી હક છે

"મૂલ્યવાન અવેજ માટેનો સદ્ભાવનાપૂર્વકનો ખરીદનાર જે પૂર્વ સમન્યાયી હકની નોટિસ વિના પોતાની ખરીદીના સમયે કાયદાકીય એસ્ટેટ પ્રાપ્ત કરે છે તે સમન્યાયમાં તેમજ કાયદામાં અગ્રતા માટે હકદાર છે. [સ્નેલ્સ ઈક્વિટી ત્રીસમી આવૃત્તિ પૃ.૪૮].

આ સિદ્ધાંત સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૧૯(બી) માં સમાવિષ્ટ છે.

૫ અહીં એ નોંધાશે કે નોટિસ (૧) પ્રત્યક્ષ, (૨) પરોક્ષ અથવા (૩) આરોપિત હોઈ શકે છે.

૬ ધ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૩ વ્યાખ્યાયિત કરે છે, અન્ય બાબતો સાથે,

"વ્યક્તિને નોટિસ છે તેમ કહેવાય જ્યારે તે વાસ્તવિક રીતે તે હકીકત જાણે છે, અથવા જ્યારે, તેણે કરવી જોઈતી તપાસ કે શોધખોળમાંથી સ્વેચ્છાએ દૂર રહ્યા ન હોત, અથવા ગંભીર બેદરકારી ન દાખવી હોત, તો તે જાણી શક્યો હોત."

અને આ વ્યાખ્યાત્મક ક્લોઝ સાથે જોડેલી સ્પષ્ટતા II કહે છે :

"સ્થાવર મિલકત અથવા આવી કોઈ મિલકતમાં કોઈ હિસ્સો કે હિત પ્રાપ્ત કરનાર કોઈ પણ વ્યક્તિ તે સમયે તેનો વાસ્તવિક કબજો ધરાવતી કોઈ પણ વ્યક્તિના ટાઇટલની, જો કોઈ હોય તો, નોટિસ ધરાવે છે તેમ માનવામાં આવશે."

૭ આમ, એવું જોવા મળે છે કે સ્થાવર મિલકત અથવા તેમાં કોઈ હિસ્સો કે હિત પ્રાપ્ત કરનાર કોઈ પણ વ્યક્તિ સામે તે સમયે તેનો વાસ્તવિક કબજો ધરાવતી વ્યક્તિના ટાઇટલની, જો કોઈ હોય તો, નોટિસની કાયદાકીય ધારણા ઊભી થાય છે.

૮ વાસ્તવિક કબજો ધરાવતા ભાડૂઆત પાસે હોઈ શકે તેવા કોઈ પણ ટાઇટલની પરોક્ષ નોટિસનો સિદ્ધાંત ડેનિયલ્સ વિ. ડેવિસન [(૧૮૦૯) ૧૬ વેસ. ૨૪૯ પૃ.૨૫૪ પર] માં લોર્ડ એલ્ડન દ્વારા રજૂ કરવામાં આવ્યો હતો. વિદ્વાન લોર્ડ કાયદાશાસ્ત્રીએ અવલોકન કર્યું,

“આ કેસના એક મુદ્દા પર હું જે અભિપ્રાય ધરાવું છું તેના માટે નોંધપાત્ર સત્તા છે; કે, જ્યાં લીઝ અથવા કરાર હેઠળ કબજામાં ભાડૂઆત હોય, ત્યાં એસ્ટેટનો ભાગ ખરીદતી વ્યક્તિ, તે વ્યક્તિ કઈ શરતો પર કબજો ધરાવે છે તેની તપાસ કરવા માટે બંધાયેલી હોવી જોઈએ.”

“૧૮ વિદ્વાન સિંગલ જજ તેમજ હાઈકોર્ટના ડિવિઝન બેન્ચના વિદ્વાન જજો બંનેએ ખરીદદારો પાસે એક્ઝિબિટ ૧, અગાઉના કરારની પ્રત્યક્ષ જાણકારી હતી કે કેમ તે પ્રશ્ન સાથે કામ કર્યું હતું, અને પુરાવા પર એવું શોધી કાઢ્યું હતું કે ખરીદદારો પાસે તેની કોઈ જાણકારી ન હતી. પરંતુ તેઓ ધ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૩ ની સ્પષ્ટતા II ની જોગવાઈઓ ધ્યાને લેવામાં નિષ્ફળ ગયા જે નોટિસના મુદ્દા પર સંબંધિત છે. ખરેખર, મુદ્દા નં. ૧૦ યોગ્ય રીતે ઘડવામાં આવ્યો ન હતો. મુદ્દા નં. ૧૦ માં જાણકારીના બદલે નોટિસ શબ્દ વાપરવો જોઈતો હતો કારણ કે કલમ ૧૯(બી) નોટિસ શબ્દ વાપરે છે. વ્યાખ્યા પરથી, ધ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૩ માં વ્યક્તિને નોટિસ છે તેમ કહેવાય તે અભિવ્યક્તિ પરથી, એ સ્પષ્ટ છે કે નોટિસ શબ્દ જાણકારી શબ્દ કરતાં વ્યાપક અર્થ ધરાવે છે. વ્યક્તિ પાસે હકીકતની પ્રત્યક્ષ જાણકારી ન હોઈ શકે પરંતુ ઉપરોક્ત વ્યાખ્યા અને તેની સ્પષ્ટતા II ને ધ્યાનમાં રાખીને તેની પાસે તેની નોટિસ હોઈ શકે છે. જો ખરીદદારોએ વેચનારની રજૂઆત પર કે પોતાની

જાણકારી પર આધાર રાખ્યો હોય અને ભાડૂઆતના કબજાના વાસ્તવિક સ્વરૂપમાં તપાસ કરવાથી દૂર રહ્યા હોય, તો તેઓ ધ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૩ ની સ્પષ્ટતા II હેઠળ માની લીધેલી નોટિસના પરિણામોમાંથી છટકી શકે નહીં. આ મુદ્દા પર, ઉપરોક્ત ચર્ચાના પ્રકાશમાં, અમે ઠરાવીએ છીએ કે ખરીદદારો એક્ઝિબિટ ૧ ની નોટિસ ધરાવે છે તેમ માનવામાં આવશે, જો તે સાચો અને માન્ય માલૂમ પડે."

૩૬ એપેલેન્ટ વેચાણ અવેજ પેટે સામાવાળા નં. ૨ ને રૂ. ૪ લાખ ચૂકવ્યા તે માત્ર હકીકત અહી કે તહી રહેશે નહીં. માત્ર વેચાણ અવેજ પેટે રકમ ચૂકવવાનો દાવો કરીને, એપેલેન્ટ એવું કહી શકે નહીં કે સમન્યાય તેમની તરફેણમાં વધુ છે. ફરીથી, સમન્યાયનો દાવો કરનાર વ્યક્તિએ સ્વચ્છ હાથ સાથે આવવું જોઈએ. હાલના કેસમાં, એપેલેન્ટ માત્ર મેં વિગતવાર ચર્ચા કરી છે તે પરિસ્થિતિઓમાં આ વેચાણ કરાવીને વાદી પર સરસાઈ મેળવવાનો પ્રયાસ જ કર્યો નથી, પરંતુ તેઓ દાવામાં ખોટા બચાવ ઊભા કરવા સુધી ગયા છે. આવી પરિસ્થિતિમાં, એપેલેન્ટની તરફેણમાં સમન્યાયનો કોઈ પ્રશ્ન ઊભો થઈ શકે નહીં અને હું ટ્રાયલ કોર્ટના નિષ્કર્ષો સાથે સંપૂર્ણપણે સંમત થાઉં છું.

૩૭ હવે હું ટ્રાયલ કોર્ટે વિશિષ્ટ પાલનની રાહત આપતી વખતે કોઈ ભૂલ કરી છે કે કેમ તે પ્રશ્ન તપાસીશ.

૩૮ ધ સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ, ૧૯૬૩ ની કલમ ૨૦ નીચે મુજબ જોગવાઈ કરે છે :

"૨૦. વિશિષ્ટ પાલનનું હુકમનામું આપવા અંગેનો વિવેકાધિકાર–

(૧) વિશિષ્ટ પાલનનું હુકમનામું આપવાની હકુમત વિવેકાધીન છે, અને માત્ર તેમ કરવું કાયદેસર છે તે કારણોસર જ કોર્ટ આવી રાહત આપવા માટે બંધાયેલી નથી; પરંતુ કોર્ટનો વિવેકાધિકાર સ્વેચ્છાચારી નથી પરંતુ વિવેકી અને વ્યાજબી છે, જે ન્યાયિક સિદ્ધાંતો દ્વારા માર્ગદર્શિત થાય છે અને અપીલ કોર્ટ દ્વારા સુધારવાને પાત્ર છે.

(૨) નીચે દર્શાવેલા એવા કિસ્સાઓ છે જેમાં કોર્ટ વિશિષ્ટ પાલનનું હુકમનામું ન આપવા માટે પોતાના વિવેકાધિકારનો યોગ્ય રીતે ઉપયોગ કરી શકે છે–

(એ) જ્યાં કરારની શરતો અથવા કરારમાં પ્રવેશતી વખતે પક્ષકારોનું વર્તન અથવા અન્ય પરિસ્થિતિઓ કે જે હેઠળ કરારમાં પ્રવેશ કરવામાં આવ્યો હતો તે એવી છે કે કરાર, રદબાતલ કરવા યોગ્ય ન હોવા છતાં, વાદીને સામાવાળા પર અયોગ્ય લાભ આપે છે; અથવા

(બી) જ્યાં કરારનું પાલન સામાવાળા પર એવી કેટલીક મુશ્કેલી આપશે જેની

તેણે અગમચેતી રાખી ન હતી, જ્યારે તેના બિન–પાલનથી વાદી પર આવી કોઈ મુશ્કેલી આવશે નહીં;

(સી) જ્યાં સામાવાળાએ એવી પરિસ્થિતિઓ હેઠળ કરારમાં પ્રવેશ કર્યો હતો જે કરારને રદબાતલ કરવા યોગ્ય બનાવતી ન હોવા છતાં, વિશિષ્ટ પાલન કરાવવું અસમનાચી બનાવે છે.

સ્પષ્ટતા ૧. –– અવેજની માત્ર અપૂરતતા, અથવા માત્ર એ હકીકત કે કરાર સામાવાળા માટે બોજારૂપ છે અથવા તેના સ્વરૂપમાં અવિચારી છે, તેને ક્લોઝ (એ) ના અર્થમાં અયોગ્ય લાભ અથવા ક્લોઝ (બી) ના અર્થમાં મુશ્કેલી ઊભી કરતો ગણવામાં આવશે નહીં.

સ્પષ્ટતા ૨. –– ક્લોઝ (બી) ના અર્થમાં સામાવાળા પર કરારનું પાલન મુશ્કેલી આપશે કે કેમ તે પ્રશ્ન, કરાર પછી વાદીના કોઈ કૃત્યના પરિણામે મુશ્કેલી ઊભી થઈ હોય તેવા કિસ્સાઓ સિવાય, કરારના સમયે પ્રવર્તમાન પરિસ્થિતિઓના સંદર્ભમાં નક્કી કરવામાં આવશે.

(૩) કોર્ટ કોઈ પણ કેસમાં વિશિષ્ટ પાલનનું હુકમનામું આપવા માટે વિવેકાધિકારનો યોગ્ય રીતે ઉપયોગ કરી શકે છે જ્યાં વાદીએ વિશિષ્ટ પાલન માટે સક્ષમ કરારના પરિણામે નોંધપાત્ર કૃત્યો કર્યા હોય અથવા નુકસાન સહન

કર્યું હોય.

(૪) કોર્ટ માત્ર એ કારણસર કોઈ પણ પક્ષકારને કરારના વિશિષ્ટ પાલનનો ઈનકાર કરશે નહીં કે કરાર અન્ય પક્ષકારની વિનંતી પર અમલ કરવા યોગ્ય નથી."

૩૯ વિશિષ્ટ પાલનની રાહત સમન્યાયમાં મૂળ ધરાવતી હોવાથી, ધ સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ, ૧૯૬૩ એ, કરાર કાયદામાં વિશિષ્ટ રીતે પાલન કરવા યોગ્ય હોવા છતાં, રાહત ન આપવાનો કોર્ટનો વિવેકાધિકાર જાળવી રાખ્યો છે. વિવેકાધિકારના ઉપયોગ પર કાયદા દ્વારા લાદવામાં આવેલા માત્ર મર્યાદાઓ એ છે કે વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ સ્વેચ્છાચારી રીતે નહીં પરંતુ વિવેકી અને વ્યાજબી રીતે તથા ન્યાયિક સિદ્ધાંતો દ્વારા માર્ગદર્શિત થઈને થવો જોઈએ. "અપીલ કોર્ટ દ્વારા સુધારવાને પાત્ર" વાક્યપ્રયોગ ટ્રાયલ કોર્ટ માટે ચોક્કસ રીતે તેના વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ કરવાના કારણો જણાવવાની જરૂરિયાત દર્શાવવા માટે સંગ્રહિત કરવામાં આવ્યો છે. સબ–સેક્શન (૨) ની ક્લોઝ (એ), (બી) અને (સી) માં દર્શાવેલ વિશિષ્ટ પાલન ક્યારે મંજૂર ન કરી શકાય તે પરિસ્થિતિઓ સંપૂર્ણપણે સર્વગ્રાહી નથી. તે એવી પરિસ્થિતિઓ સૂચવે છે જેમાં કોર્ટ વિશિષ્ટ પાલનનું હુકમનામું ન આપવા માટે પોતાના વિવેકાધિકારનો યોગ્ય રીતે ઉપયોગ કરી શકે છે. જોકે, અમુક બાબતોને સુસંગત પરિબળો તરીકે બાકાત રાખવામાં

આવી છે. આ વિભાગની સ્પષ્ટતા ૧ અને ૨ માં તેમજ કલમ ૨૦(૪) માં સમાવિષ્ટ છે. તે નોંધવું જરૂરી છે કે આ દરેક બાકાત અગાઉ "માત્ર" શબ્દ મૂકવામાં આવ્યો છે. સંદર્ભમાં "માત્ર" શબ્દનો અર્થ "એકમાત્ર" થાય છે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, આમાંનું કોઈ એક પરિબળ તેના આપમેળે વિશિષ્ટ પાલન મંજૂર ન કરવા સામે વિવેકાધિકારના ઉપયોગને ન્યાયી ઠેરવશે નહીં. પરિબળો સંચિત રીતે અથવા અન્ય પરિબળો સાથે વિશિષ્ટ પાલન ન આપવાના નિર્ણયનો આધાર બની શકે છે.

૪૦ સામાવાળાની મુશ્કેલી એ એવા કારણોમાંનું એક હોઈ શકે છે જેનો ઉપયોગ કોર્ટ દ્વારા કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટે હુકમનામું આપવાનો ઇનકાર કરવા માટે પોતાના વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ કરવા માટે ધ્યાનમાં લઈ શકાય છે.

૪૧ સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૨૦ સામાન્ય કાયદાને મૂર્ત સ્વરૂપ આપે છે કે કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટેનું હુકમનામું આપવું એ વિવેકાધીન બાબત છે. કોર્ટ, આપેલ પરિસ્થિતિમાં, પછીની ઘટનાઓને ધ્યાનમાં લઈ શકે છે.

૪૨ હાથ પરના કેસમાં લાંબા વર્ષો વીતી ગયા છે અને વિશિષ્ટ પાલન માટેનું હુકમનામું આપતી વખતે ટ્રાયલ જજે આ હકીકતને ધ્યાનમાં લીધી હોય તેમ જણાતું નથી.

૪૩ સ્પ્રી ના ઇક્વિટેબલ રેમેડીઝ માં, એવું જણાવવામાં આવ્યું છે:--

"સિદ્ધાંત મુજબ, ખરેખર, સમન્યાયની કોર્ટોએ તે તમામ પરિસ્થિતિઓનો હિસાબ લેવો જોઈએ જે તે સમયે અસ્તિત્વમાં હોવાનું જણાય છે જ્યારે હુકમ માગવામાં આવે છે તેમજ પરિસ્થિતિઓ જે પાછળથી બનવાની શક્યતા હોય છે, જ્યારે તેમને વિશિષ્ટ પાલનનો હુકમ આપવાની અસર એવી મોટી મુશ્કેલી ઊભી કરશે કે જે અન્યાય સમાન બનશે કે કેમ તે નક્કી કરવા માટે કહેવામાં આવે છે. મુશ્કેલીના કારણને માત્ર એટલા માટે અવગણવું જોઈએ તેવું કોઈ પૂરતું કારણ નથી કારણ કે તે સમયે અસ્તિત્વમાં ન હતું જ્યારે સંબંધિત કરાર કરવામાં આવ્યો હતો. નિશ્ચિતપણે એ હકીકત કે તે પાછળથી બની છે તે વજનની બાબત હોઈ શકે છે, અને જો એવું જણાય કે પક્ષકારોએ વિચાર્યું હતું કે ઘટનાઓ બની શકે છે જેવી કે વાસ્તવમાં બની છે તો મુશ્કેલીના કથિત કારણો સામાન્ય રીતે ખરેખર બહુ ઓછા મહત્વના રહેશે. પરંતુ આનો અર્થ એ નથી કે તેઓ અસંગત છે અથવા ક્યારેક તેઓ નિર્ણાયક બની શકતા નથી જેથી રાહત આપવા સામે ન્યાયનું સંતુલન ઝૂકી જાય.

સૌભાગ્યે, જોકે, આ બાબત માત્ર સિદ્ધાંત પર નિર્ભર કરતી નથી, કારણ કે ત્યાં અસંખ્ય નિર્ણયો મળી શકે છે જ્યાં પ્રશ્નમાં રહેલા કરારમાં પ્રવેશની તારીખ પછી

બનતી ઘટનાઓને સુસંગત તરીકે ગણવામાં આવી છે. વધુમાં, તે પાછળથી જોવા મળશે કે સામાવાળાની કોઈ પણ મુશ્કેલી, જો વિશિષ્ટ પાલનનો હુકમ આપવામાં આવ્યો હોય, તો વાદીને થતી અસુવિધા કે મુશ્કેલી સામે તોળવી જોઈએ જો વિશિષ્ટ પાલનનો ઇનકાર કરવામાં આવ્યો હોય. અને વાદીને આવી કોઈ પણ મુશ્કેલી કે અસુવિધા કેવડી મોટી હશે તે નક્કી કરવામાં ફરી એકવાર સુનાવણીની તારીખે જાણીતી ઘટનાઓ અને સંભવિત ઘટનાઓને ધ્યાનમાં લેવામાં આવે છે અને મટીરીયલ કરારમાં પ્રવેશના સમયે બનતી ઘટનાઓ સુધી કોઈ સ્વેચ્છાચારી મર્યાદા કે મર્યાદા નથી.

એ ભૂલવું ન જોઈએ કે દાવો અને અન્ય કાયદાકીય ઉપાયો અપર્યાપ્ત છે તે દર્શાવતાંની સાથે જ અરજદારને પ્રથમ દર્શનીય રીતે માન્ય અને અમલ કરવા યોગ્ય કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટે હકદાર ગણવામાં આવશે. માત્ર એટલા માટે વિશિષ્ટ પાલનનો ઇનકાર કરવામાં આવશે નહીં કારણ કે તેનાથી સામાવાળાને અસુવિધા અથવા મુશ્કેલી પણ થશે. પરંતુ જો સામાવાળા દ્વારા સહન કરવામાં આવતી મુશ્કેલી, જો વિશિષ્ટ અમલીકરણ થાય, તો વાદી દ્વારા સહન કરવામાં આવતા નુકસાન કરતાં એટલી બધી વધારે હશે જો તે કાયદામાં તેના ઉપાય સુધી મર્યાદિત હોય કે રાહત આપવી અયોગ્ય અને દમનકારી બનશે, તો વિશિષ્ટ અમલીકરણનો ઇનકાર કરવામાં આવશે."

૪૪ ડો. એસ.સી. બેનર્જીના સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ, ૧૦ મી આવૃત્તિ પૃષ્ઠ ૩૫૭ પર, એવું જણાવવામાં આવ્યું છે :––

"તે લગભગ સાર્વત્રિક રીતે સિકૃત છે કે કરારનું વિશિષ્ટ પાલન આપવું જોઈએ નહીં, જો કેસની પરિસ્થિતિઓમાં, તેમ કરવું અસમનાયી હોય. ક્લોઝ સાર્વત્રિક નિયમને અનુસરે છે અને કાયદાકીય માન્યતા આપે છે. તે ઘડે છે કે જ્યાં સામાવાળા એવી પરિસ્થિતિઓ હેઠળ કરારમાં પ્રવેશે છે, જે, જોકે તેઓ કરારને રદબાતલ કરવા યોગ્ય બનાવતી નથી, છતાં વિશિષ્ટ પાલન કરાવવું અસમનાયી બનાવે છે, કોર્ટ વિશિષ્ટ પાલનનું હુકમનામું ન આપવા માટે વિવેકાધિકારનો યોગ્ય રીતે ઉપયોગ કરી શકે છે. શું અસમનાયી બનશે કે નહીં તે દરેક કેસની હકીકતો અને પરિસ્થિતિઓ પર નિર્ભર કરશે."

૪૫ ઓમપ્રકાશ વિ. અમરજીતસિંહ, ૧૯૮૮ સપ્લી. એસ.સી.સી. ૭૮૦ માં અહેવાલ થયેલ, કાયદો નીચે મુજબના શબ્દોમાં દર્શાવેલ છે:

"આ વેચાણ કરાર પર વિશિષ્ટ પાલન માટેનો દાવો છે. રાહત આપવી એ વિવેકાધીન છે. કોર્ટે તમામ સુસંગત પરિસ્થિતિઓ પર વિચાર કર્યા પછી વિશિષ્ટ અમલીકરણની તરફેણમાં પોતાની સમન્યાયી અને વિવેકાધીન હકુમતનો ઉપયોગ કરવા માટે પ્રેરાવું જોઈએ. હકુમત તમામ શરતોને આધીન છે જેને તમામ

વિવેકાધીન હકુમતો આધીન છે. રાહત માટે અમુક વ્યક્તિગત મર્યાદાઓ છે. સામાવાળા ૧, જેઓ દાવામાં વાદી હતા, તેમણે સાક્ષીના બોક્સમાં પ્રવેશ કર્યો ન હતો અને પુરાવા આપ્યા ન હતા. દાવાની વિષયવસ્તુ ૬૮ ચો.વારની મિલકતનો નાનો ટુકડો છે અને એપેલેન્ટની એકમાત્ર સાંસારિક મિલકત હોવાનું કહેવાય છે."

૪૬ તે કાયદાનો સ્થાપિત સિદ્ધાંત છે કે ધ સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૨૦ ની જોગવાઈઓ સંપૂર્ણ નથી. તેની કલમ ૧૪ સાથે તેને વિચારવાની અને વાંચવાની રહે છે. તે વધુ સ્થાપિત છે કે વાદી પાસે કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટે હુકમનામું મેળવવાનો નિરપેક્ષ હક નથી.

૪૭ ચોહનાન અને અન્ય વિ. હરિક્રિષ્નન નાયર અને અન્ય, એ.આઈ.આાર. ૧૯૯૨ કેરળ ૪૯ માં અહેવાલ થયેલ, માં જણાવાયું છે :

"જે કિસ્સાઓમાં કોર્ટ વિશિષ્ટ પાલનનું હુકમનામું ન આપવા માટે પોતાના વિવેકાધિકારનો યોગ્ય રીતે ઉપયોગ કરી શકે છે તે સબ-સેક્શન (૨) માં ગણાવેલ છે. તેઓ (એ) જ્યાં કરારની શરતો અથવા કરારમાં પ્રવેશતી વખતે પક્ષકારોનું વર્તન અથવા અન્ય પરિસ્થિતિઓ કે જે હેઠળ કરારમાં પ્રવેશ કરવામાં આવ્યો હતો તે એવી છે કે કરાર, રદબાતલ કરવા યોગ્ય ન હોવા છતાં, વાદીને

સામાવાળા પર અયોગ્ય લાભ આપે છે, અથવા

(બી) જ્યાં કરારનું પાલન સામાવાળા પર એવી કેટલીક મુશ્કેલી આપશે જેની તેણે અગમચેતી રાખી ન હતી, જ્યારે તેના બિન–પાલનથી વાદી પર આવી કોઈ મુશ્કેલી આવશે નહીં, (સી) જ્યાં સામાવાળાએ એવી પરિસ્થિતિઓ હેઠળ કરારમાં પ્રવેશ કર્યો હતો જે કરારને રદબાતલ કરવા યોગ્ય બનાવતી ન હોવા છતાં, વિશિષ્ટ પાલન કરાવવું અસમનાચી બનાવે છે."

૪૮ આ બાબતમાં કોર્ટનો વિવેકાધિકાર, આમ, એક્ટની કલમ ૨૦ ના ચાર ખૂણાઓ સુધી જ સીમિત નથી.

૪૯ ડો. એસ.સી. બેનર્જીના સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ, ૧૦ મી આવૃત્તિ પૃષ્ઠ ૩૨૬ પર, કાયદો નીચે મુજબના શબ્દોમાં દર્શાવેલ છે:

"વિવેકાધિકાર ન્યાયિક સિદ્ધાંતો દ્વારા માર્ગદર્શિત થાય છે. અભિવ્યક્તિનો અર્થ એ થાય છે કે વિવેકાધિકારનો સ્વેચ્છાચારી રીતે ઉપયોગ કરવાનો નથી, પરંતુ તે વ્યાજબી, યોગ્ય અને ન્યાયિક સિદ્ધાંતો પર આધારિત હોવો જોઈએ, એટલે કે, વિવેકાધિકાર જજના માત્ર આનંદ પર આધારિત હોવો જોઈએ નહીં પરંતુ વ્યાજબી અને ન્યાયિક સિદ્ધાંતો દ્વારા યોગ્ય રીતે માર્ગદર્શિત હોવો જોઈએ. કોર્ટે દરેક વિશિષ્ટ કેસની પરિસ્થિતિઓ અનુસાર રાહત આપવી કે રોકી રાખવી જોઈએ, જ્યારે સામાન્ય નિયમો અને સિદ્ધાંતો પક્ષકારો વચ્ચે ન્યાયનું ચોક્કસ માપ પૂરૂં

પાડતા નથી."

૫૦ રાહત આપતી વખતે કે રોકી રાખતી વખતે, કોર્ટે નીચે મુજબની પરિસ્થિતિઓ, શરતો અને ઘટનાઓને ધ્યાનમાં લેવી જોઈએ :

"(૧) કરાર ચોક્કસ, અસ્પષ્ટ અને મૂલ્યવાન અવેજ પર હોવો જોઈએ;

(૨) કરાર તેના તમામ ભાગોમાં સંપૂર્ણપણે ન્યાયી હોવો જોઈએ;

(૩) કરાર કોઈ પણ છેતરપિંડી, ખોટી રજૂઆત, લાદણ કે ભૂલથી મુક્ત હોવો જોઈએ;

(૪) કરાર અવિવેકી કે સખત સોદો લાદતો હોવો જોઈએ નહીં;

(૫) કરારનું પાલન સામાવાળા પર એવી કોઈ મુશ્કેલી લાદતું હોવું જોઈએ નહીં, જેની તે અગમચેતી રાખી શક્યો ન હોય;

(૬) કરાર કોર્ટના હુકમનામા દ્વારા વિશિષ્ટ રીતે અમલ કરવા માટે સક્ષમ હોવો જોઈએ,"

૫૧ અપીલ કોર્ટે ટ્રાયલ કોર્ટના ચુકાદામાં માત્ર એટલા માટે દખલગીરી કરવી જોઈએ નહીં કે તે સાચો નથી પરંતુ જ્યારે તે સ્પષ્ટપણે ખોટો હોય. નિયમિત દાવાઓમાં પણ, અપીલ કોર્ટો મૌખિક પુરાવાના આધારે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પહોંચેલા હકીકતના નિષ્કર્ષોમાં દખલગીરી કરવા અનિચ્છુક હોય છે. (જુઓ

રતનલાલ નહાટા વિ. નંદિતા બોઝ ૧૯૯૭(૧) સી.એચ.એન. ૩૯૨ માં અહેવાલ થયેલ).

૫૨ એવો કોઈ વિવાદ નથી કે વિશિષ્ટ પાલનનો હુકમ એ વિવેકાધીન બાબત છે. આવા હુકમ સામેની અપીલમાં, અપીલ કોર્ટ સામાન્ય રીતે ટ્રાયલ જજ દ્વારા ઉપયોગમાં લેવાયેલા વિવેકાધિકારમાં દખલગીરી કરતી નથી સિવાય કે એવું જણાય કે આવા વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ કરતી વખતે ટ્રાયલ જજે આવા વિવેકાધિકાર આપવાના સિદ્ધાંતોને ખોટી રીતે લાગુ કર્યા છે અથવા સિવાય કે એ સ્થાપિત થાય કે આવા વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ અયોગ્ય રીતે કે મનસ્વી રીતે કરવામાં આવ્યો છે. આ સંબંધમાં ઉત્તર પ્રદેશ કો–ઓપરેટિવ ફેડરેશન લિમિટેડ વિ. સુંદર બ્રધર્સ ઓફ દિલ્હી, એ.આઈ.આર. ૧૯૬૭ ૨૪૯ માં અહેવાલ થયેલ સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણયનો નિર્દેશ કરી શકાય. તે નિર્ણયમાં સુપ્રીમ કોર્ટ આર્બિટ્રેશન એક્ટની કલમ ૩૪ હેઠળ સત્તાના ઉપયોગમાં સ્ટે આપતા હુકમ સામેની અપીલ સાથે કામ કરી રહી હતી, જે નિઃશંકપણે વિવેકાધીન સત્તા છે. સદર અપીલના વ્યાપની ચર્ચા કરતી વખતે સુપ્રીમ કોર્ટે ઠરાવ્યું કે જ્યાં નીચલી કોર્ટ દ્વારા કોર્ટમાં નિહિત વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો હોય, ત્યાં અપીલ કોર્ટ તેના વિવેકાધિકારના ઉપયોગમાં દખલગીરી કરવામાં ધીમી રહેશે. અપીલ તબક્કે તેની સમક્ષ ઉપસ્થિત કરાયેલી બાબત સાથે કામ કરતી વખતે, અપીલ કોર્ટ માત્ર એવા કારણસર અપીલ હેઠળના વિવેકાધિકારમાં દખલગીરી કરવામાં ન્યાયી ઠરશે નહીં કે જો તેણે ટ્રાયલ તબક્કે બાબત પર વિચાર કર્યો હોત તો તે વિપરીત નિષ્કર્ષ પર

આવી શકી હોત. જો વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા વ્યાજબી રીતે અને ન્યાયિક રીતે કરવામાં આવ્યો હોય, તો એ હકીકત કે અપીલ કોર્ટ અલગ વલણ લઈ શકી હોત તે ટ્રાયલ કોર્ટના વિવેકાધિકારના ઉપયોગમાં આવી દખલગીરીને ન્યાયી ઠેરવી શકે નહીં. જો અપીલ કોર્ટને એવું જણાય કે પોતાના વિવેકાધિકારના ઉપયોગમાં ટ્રાયલ કોર્ટે અયોગ્ય કે મનસ્વી રીતે કામ કર્યું છે અથવા સુસંગત હકીકતને અવગણી છે, તો ટ્રાયલ કોર્ટના વિવેકાધિકારના ઉપયોગમાં દખલગીરી કરવાનું અપીલ કોર્ટ માટે ખુલ્લું રહેશે.

૫૩ રેકોર્ડ પરના પુરાવાઓને ધ્યાનમાં લેતાં, કલ્પનાના કોઈ પણ અતિરેક દ્વારા એવું કહી શકાય નહીં કે પોતાના વિવેકાધિકારના ઉપયોગમાં, ટ્રાયલ કોર્ટે અયોગ્ય કે મનસ્વી રીતે કામ કર્યું છે અથવા સુસંગત હકીકતો કે પુરાવાના કોઈ પણ સુસંગત ટુકડાને અવગણ્યા છે.

૫૪ ચાલો હું હવે એપેલેંત વતી રજૂ કરાયેલી છેલ્લી દલીલ સાથે કામ કરું. એપેલેન્ટ તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલના જણાવ્યા મુજબ, વાદી કરારના પોતાના ભાગનું પાલન કરવા માટે તૈયાર અને આતુર ન હતા. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, જોકે એ વિવાદરહિત છે કે વાદીએ રૂ. ૧૫ લાખના કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી સામાવાળા નં. ૨ ને રૂ. ૧૧ લાખ ચૂકવ્યા હતા, છતાં રેકોર્ડ પર એવું દર્શાવતું કશુંય નથી કે વાદી બાકીની રૂ. ૪ લાખની રકમ ચૂકવવા અને

વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા માટે તૈયાર અને આતુર હતા. એપેલેન્ટ તરફે ઉપસ્થિત વિદ્ધાન વકીલના જણાવ્યા મુજબ, વિશિષ્ટ પાલનનું હુકમનામું માગતા વાદીએ સમગ્ર સમય દરમિયાન પોતાની તૈયારી અને આતુરતા દર્શાવવાની જરૂર રહે છે. એપેલેન્ટ તરફે ઉપસ્થિત વિદ્ધાન વકીલની આ દલીલના પ્રત્યુત્તરમાં, સામાવાળા નં. ૧ – મૂળ વાદીના વિદ્ધાન વકીલનો જવાબ એવો છે કે પછીનો ખરીદનાર વાદી કરારના પોતાના ભાગનું પાલન કરવા માટે તૈયાર અને આતુર નથી તેવી દલીલ લઈ શકે નહીં, ખાસ કરીને ત્યારે જ્યારે સામાવાળા નં. ૨ એ વાદીના દાવામાં હાજર રહેવું અને વિરોધ કરવો યોગ્ય ન માન્યું હોય.

૫૫ આ સંબંધમાં કાયદાની સ્થિતિની વાત છે ત્યાં સુધી, વાદી તરફે ઉપસ્થિત વિદ્ધાન વકીલ શ્રી ઠાકર ખોટા છે.

૫૬ એમ.એમ.એસ. ઇન્વેસ્ટમેન્ટ્સ, મદુરાઈ અને અન્ય વિ. વી. વીરપ્પન અને અન્ય [(૨૦૦૭) ૯ એસ.સી.સી. ૬૬૦] માં, પૃષ્ઠભૂમિની હકીકતો જણાવતી વખતે, વિદ્ધાન જજોએ વિશિષ્ટ પાલન માટેના દાવાનો નિર્દેશ કર્યો હતો જેના પરિણામે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્ધારા હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યું હતું. હુકમનામું પસાર થયા પછી, સામાવાળાઓએ પોતાના પાવર ઓફ એટોર્ની મારફતે સુપ્રીમ કોર્ટ સમક્ષ એપેલેન્ટ હોય તેવી અન્ય વ્યક્તિઓની તરફેણમાં દાવાની વિષયવસ્તુ

સહિત મિલકતોનો મોટો ભાગ વેચી દીધો હતો. તે કેસમાં, હાઇકોર્ટે ઠરાવ્યું હતું કે ધ સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૧૬(સી) માં જોગવાઈ કર્યા મુજબની તૈયારી અને આતુરતાના બચાવ સિવાય તે કેસની હકીકતો પર અપીલના ગુણદોષ પર કોઈ પણ મુદ્દો ઉપસ્થિત કરવા માટે એપેલેન્ટ માટે કોઈ અવરોધ રહેશે નહીં.

૫૭ સુપ્રીમ કોર્ટે રામ અવધ (મૃત્યુ પામનાર) વારસદારો દ્વારા અને અન્ય વિ. અછાઈબર દુબે અને અન્ય [(૨૦૦૦) ૨ એસ.સી.સી. ૪૨૮] ના ત્રણ-જજોની બેન્ચના ચુકાદાને અલગ તારવ્યો અને નીચે મુજબ ઠરાવ્યું:

“૬. તૈયારી અને આતુરતાની દલીલ સામે પ્રશ્ન ઉઠાવવો એ કરારને લગતી संकल्पના છે. કન્વેયન્સ પછી તૈયારી અને આતુરતાનો પ્રશ્ન ખરેખર સુસંગત નથી. તેથી, ધ સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ, ૧૯૬૩ (ટૂંકમાં "એક્ટ") ની જોગવાઈ લાગુ પડતી નથી. એ નોંધવું જરૂરી છે કે રામ અવધ કેસનો નિર્ણય એવા કેસને લગતો છે જ્યાં માત્ર એક કરાર હતો. કન્વેયન્સ પછી, નિર્ણાયક કરવાનો એકમાત્ર પ્રશ્ન એ છે કે શું ખરીદનાર નોટિસ વિના અવેજ માટેનો સદ્ભાવનાપૂર્વકનો ખરીદનાર હતો. હાલના કેસમાં નિર્ણાયક કરી શકાય તેવો એકમાત્ર મુદ્દો એ છે કે શું એપેલેન્ટ્સ નોટિસ વિના અવેજ માટેના સદ્ભાવનાપૂર્વકના ખરીદદારો હતા. એપેલેન્ટ્સ તૈયાર અને આતુર હતા કે કેમ તે પ્રશ્ન ખરેખર કોઈ પરિણામ ધરાવતો નથી. રામ અવધ કેસમાં પૂર્ણ થયેલા વેચાણની અસરનો પ્રશ્ન ન હતો. તેથી, તે નિર્ણય હાલના કેસને સંબંધિત છે ત્યાં

સુધી કોઈ ઉપયોગ ધરાવી શકે નહીં. એકવાર કન્વેયન્સ થઈ જાય પછી સંકલ્પના અલગ હશે અને પ્રાથમિક રાહત માત્ર રદ્દીકરણની જ હોઈ શકે."

૫૮ રામ અવધ (ઉપરોક્ત) સુપ્રીમ કોર્ટના ત્રણ જજો દ્વારા જુગરાજના સિંહ વિ. લાભ સિંહ [(૧૯૯૫) ૨ એસ.સી.સી. ૩૧] ને ઓવરરૂલ કરતો ચુકાદો છે, જેમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે વાદી કરારનું પાલન કરવા માટે તૈયાર અને આતુર નથી તેવી દલીલ માત્ર વેચનાર-સામાવાળા માટે જ વ્યક્તિગત છે. પછીના ખરીદદારો આ દલીલ લઈ શકે નહીં. ત્રણ જજની બેન્ચ દ્વારા આ કાયદાનું ખોટું વલણ હોવાનું જણાવાયું હતું, અને જુગરાજ સિંહના ચુકાદાને નીચે મુજબ રદ કરવામાં આવ્યો હતો:

"૬. સેક્શન ૧૬ દ્વારા લાદવામાં આવેલી જવાબદારી કોર્ટ પર છે કે તે એવા વાદીને વિશિષ્ટ પાલન મંજૂર ન કરે જેણે તેની ક્લોઝ (એ),(બી) અને (સી) ની જરૂરિયાતો પૂર્ણ કરી નથી. તેથી, કોર્ટ એવા વાદીને વિશિષ્ટ પાલન મંજૂર કરી શકે નહીં જે દાવો કરે છે તેવા કરારના પોતાના ભાગનું પાલન કર્યું છે અથવા હંમેશા તૈયાર અને આતુર રહ્યો છે તેવો આક્ષેપ કરવામાં અને સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયો છે. તેથી, દલીલ એક સામાવાળા માટે ઉપલબ્ધ હોય અને બીજા માટે નહીં તેવો પ્રશ્ન ઊભો થતો નથી. કોઈ પણ સામાવાળા માટે એ દલીલ કરવી અને સ્થાપિત કરવું ખુલ્લું છે કે સેક્શન ૧૬(સી) ની ફરજિયાત જરૂરિયાતનું

પાલન કરવામાં આવ્યું નથી અને કોર્ટે નક્કી કરવાનું રહે છે કે તેનું પાલન કરવામાં આવ્યું છે કે નહીં અને, તેના નિષ્કર્ષના આધારે, દાવો મંજૂર કરવો કે મંજૂર કરવાનો ઇનકાર કરવો. અમારો એવો અભિપ્રાય છે કે જુગરાજ સિંહ કેસમાં નિર્ણય ખોટો છે."

૫૯ જોકે, હકીકતો પર, હું શ્રી ઠાકર સાથે એકમત છું કે અહીંના એપેલેન્ટ દ્વારા રજૂ કરાયેલા પુરાવામાં એવું સૂચવતું કશુંય નથી કે વાદી કરારના પોતાના ભાગનું પાલન કરવા માટે તૈયાર અને આતુર ન હતા. વેચાણ અવેજના લગભગ ૯૦% રકમ ચૂકવી દીધી હોવાથી, ત્યાર પછી વાદી માટે બાકીની રૂ. ૪ લાખની રકમ ન ચૂકવવા અને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ ન કરાવવા માટે કોઈ સારું કારણ ન હતું.

૬૦ આવી પરિસ્થિતિમાં, કરારના પોતાના ભાગનું પાલન કરવા માટે વાદીના ભાગે તૈયારી અને આતુરતા અંગેની દલીલ, જેમ કે એપેલેન્ટ દ્વારા ઉપસ્થિત કરવામાં આવી છે, નિષ્ફળ જવી જોઈએ.

૬૧ બાબતના એકંદર વિહંગાવલોકનમાં, હું એ નિષ્કર્ષ પર પહોંચ્યો છું કે મારે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા ચુકાદા અને હુકમનામામાં દખલગીરી કરવી જોઈએ નહીં. મારા મતે, એકવાર ટ્રાયલ કોર્ટે, રેકોર્ડ પરની સામગ્રીના

આધારે, વિશિષ્ટ પાલન મંજૂર કરવા માટે વાદીની તરફેણમાં વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ કરવો યોગ્ય માન્યો હોય, તો પછી અપીલમાં બેઠેલી આ કોર્ટે આવી વિવેકાધીન રાહતમાં દખલગીરી કરવા અનિચ્છુક હોવું જોઈએ અને, ખાસ કરીને ત્યારે જ્યારે એપેલેન્ટ એ સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયા હોય કે તેઓ નોટિસ વિના અવેજ માટે દાવો કરેલી મિલકતના શુદ્ધ બુદ્ધિથી સદ્ભાવનાપૂર્વકના ખરીદનાર છે.

૬૨ જો અહીંના એપેલેન્ટનો એવો અભિપ્રાય હોય કે સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા તેમની સાથે છેતરપિંડી કરવામાં આવી છે, તો તેમણે સામાવાળા નં. ૨ ને તેમના દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની વસૂલાત માટેના એક સહિત કાયદા અનુસાર યોગ્ય ફોરમ સમક્ષ યોગ્ય કાયદાકીય કાર્યવાહી હાથ ધરવી જોઈએ.

૬૩ ઉપરોક્ત ચર્ચાને ધ્યાનમાં રાખીને, આ ફર્સ્ટ અપીલ નિષ્ફળ જાય છે અને આથી ફગાવી દેવામાં આવે છે.

૬૪ મુખ્ય બાબતના નિકાલને ધ્યાનમાં રાખીને, જોડેલી સિવિલ એપ્લિકેશન ટકી શકશે નહીં અને તેનો પણ નિકાલ કરવામાં આવે છે.

(ન્યાયમૂર્તિ જે. બી. પારડીવાલા)

ચંદ્રેશ

This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.

==

<u>અસ્વીકરણ</u>: 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.

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