

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

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

=====

ગુજરાત હાઈકોર્ટમાં, અમદાવાદ ખાતે.

આર/ફર્સ્ટ અપીલ નંબર ૨૩૩૧/૨૦૦૮.

વીથ

સિવિલ એપિલિકેશન (ઓર્ડર માટે) નંબર ૧/૨૦૦૯

ઈન

આર/ફર્સ્ટ અપીલ નંબર ૨૩૩૧/૨૦૦૮

વીથ

સિવિલ એપિલિકેશન (ઓર્ડર માટે) નંબર ૧/૨૦૧૬

ઈન

આર/ફર્સ્ટ અપીલ નંબર ૨૩૩૧/૨૦૦૮

વીથ

સિવિલ એપિલકેશન (ઓર્ડર માટે) નંબર ૨/૨૦૧૬

ઈન

આર/ફર્સ્ટ અપીલ નંબર ૨૩૩૧/૨૦૦૮

વીથ

સિવિલ એપિલકેશન (દિશાનિર્દેશ માટે) નંબર ૩/૨૦૧૩

ઈન

આર/ફર્સ્ટ અપીલ નંબર ૨૩૩૧/૨૦૦૮

મંજૂરી અને હસ્તાક્ષર માટે:.

માનનીય શ્રી ન્યાયમૂર્તિ હેમંત એમ. પ્રચ્છક સહી/—.

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર: હા ✓.

=====

નટુભાઈ ધીરુભાઈ નાઈક અને અન્ય

વિરુદ્ધ

અલ્લેશભાઈ કાશીરામ પટેલ અને અન્ય

=====

ઉપસ્થિતિ:

અપીલકર્તા(ઓ) નંબર ૧, ૨ માટે શ્રી શિવાંગ એમ. શાહ (૫૯૧૬) વતી વરિષ્ઠ વકીલ

શ્રી જાલ ઉનવાલા. પ્રતિવાદી(ઓ) નંબર ૧, ૨ માટે શ્રી ચિન્મય એમ. ગાંધી (૩૯૭૯).

કોરમ: માનનીય શ્રી ન્યાયમૂર્તિ હેમંત એમ. પ્રચ્છક.

તારીખ: ૨૯/૦૯/૨૦૨૫.

મૌખિક ચુકાદો.

પડકાર:-

૧. પ્રસ્તુત અપીલ અપીલકર્તાઓ (મૂળ પ્રતિવાદીઓ) દ્વારા સિવિલ પ્રોસિજર કોડ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૯૬ હેઠળ દાખલ કરવામાં આવી છે, જેમાં નવસારીના વિદ્વાન બીજા એડિશનલ સિનિયર સિવિલ જજ અને જે.એમ.એફ.સી. (ત્યારબાદ "ટ્રાયલ કોર્ટ" તરીકે ઓળખાશે) દ્વારા સ્પેશિયલ સિવિલ સ્યુટ નંબર ૩/૨૦૦૫ માં તારીખ ૩૧/૧૨/૨૦૦૭ ના રોજ પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદા અને હુકમનામાને પડકારવામાં આવ્યો છે, જેના દ્વારા ટ્રાયલ કોર્ટે મૂળ વાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ દાવો મંજૂર કર્યો છે અને

પ્રતિવાદીઓને ચુકાદાની તારીખથી એક મહિનાની અંદર રૂપિયા ૩,૫૯,૫૧૭/- ની બાકી રકમ સ્વીકારીને અબ્રામા ગામની સીમમાં આવેલી ૪ હેક્ટર ૧૭ આરે ૭૪ ચોરસ મીટરની બ્લોક નંબર ૨૪૦૯ ધરાવતી વાદગ્રસ્ત જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ, જેનું વર્ણન દાવા અરજીના ફકરા (૨) માં કરવામાં આવ્યું છે, તે કરી આપવાનો આદેશ આપ્યો છે.

ટૂંકી હકીકતો:-

૨. અહીંના સામાવાળાઓ - વાદીઓ (પિતા અને પુત્ર) એ નવસારી જિલ્લાના જલ્લાલપોર તાલુકાના અબ્રામા ગામમાં આવેલી ૪ હેક્ટર, ૧૭ આરે અને ૮૪ ચોરસ મીટરની બ્લોક નંબર ૨૪૦૯, નંબર ૧ અને ૨ ધરાવતી ખેતીલાયક જમીનના સંબંધમાં તારીખ ૧૭/૦૨/૨૦૦૪ ના વેચાણ કરારના વિશિષ્ટ પાલન અને કાયમી મનાઈ હુકમની માંગણી કરતો દાવો દાખલ કર્યો હતો. પ્રતિવાદીઓ સગા ભાઈઓ છે અને વાદગ્રસ્ત જમીનના નોંધાયેલા માલિકો છે.

૨.૧ વાદીઓનો કેસ એવો હતો કે પ્રતિવાદીઓએ રૂપિયા ૯,૦૦,૦૦૦/- ની કુલ અવેજ રકમ માટે વાદગ્રસ્ત મિલકત વેચવા સંમતિ આપી હતી. આમાંથી, વાદીઓ દ્વારા રૂપિયા ૫,૪૦,૫૮૩/- ની રકમ ચૂકવવામાં આવી હતી, અને વાદગ્રસ્ત મિલકતનો કબજો તેમને સોંપવામાં આવ્યો હતો. બાકીની રૂપિયા

૩,૫૯,૫૧૭/- ની રકમ બેંકના દેવા અને વાદગ્રસ્ત જમીન પરના બોજાઓ કિલચર કરવા માટે સમાયોજિત કરવા સંમત થયા હતા, જે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી પ્રતિવાદીઓએ લીધી હતી, અને ત્યારબાદ છ મહિનાની અંદર નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો હતો. વાદીઓએ આક્ષેપ કર્યો હતો કે વારંવારની વિનંતીઓ અને તારીખ ૨૧/૧૦/૨૦૦૪ ની નોટિસ છતાં, પ્રતિવાદીઓ કરારના તેમના ભાગનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા અને તેના બદલે ત્રાહિત પક્ષકારોને મિલકત વેચવાનો પ્રયાસ કર્યો, જોકે કબજો વાદીઓ પાસે ચાલુ રહ્યો હતો.

૨.૨ પ્રતિવાદીઓએ લેખિત નિવેદન દાખલ કરીને કોઈપણ વેચાણ કરાર કર્યાનો ઇનકાર કર્યો હતો. તેમનો કેસ એવો હતો કે વાદીઓએ, તેમની નબળી આર્થિક સ્થિતિનો લાભ લઈને, લોનની ચુકવણી માટે નાણાકીય સહાયના બહાને કોરા કાગળો પર સહીઓ મેળવી લીધી હતી. તેમના કહેવા મુજબ, વેચાણનો કોઈ નિશ્ચિત કરાર નહોતો, પરંતુ માત્ર નાણાં ધીરવાનો વ્યવહાર હતો, જેનો મોટો હિસ્સો પહેલેથી જ ચૂકવવામાં આવ્યો હતો. તેઓએ વાદગ્રસ્ત મિલકતનો કબજો વાદીઓને સોંપવામાં આવ્યો હોવાનો પણ ઇનકાર કર્યો હતો.

૨.૩ પ્લીડિંગ્સના આધારે, ટ્રાયલ કોર્ટ આંક ૨૩ હેઠળ મુદ્દાઓ નક્કી કર્યા જે નીચે મુજબ છે:-.

૧. શું વાદી સાબિત કરે છે કે તેઓએ તારીખ ૧૭/૦૨/૨૦૦૪ ના વેચાણ કરારમાં દર્શાવેલી શરતો મુજબ પ્રતિવાદીઓ પાસેથી વાદગ્રસ્ત મિલકત ખરીદી છે અને ત્યારથી તેઓ વાદગ્રસ્ત મિલકતની ઉત્તર બાજુની ૧૦ વીંદા જમીનના કબજા અને ભોગવટામાં છે?.

૨. શું વાદીઓ સાબિત કરે છે કે પ્રતિવાદીઓ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલા કરારની શરત પૂરી કરવામાં નિષ્ફળ ગયા છે?.

૩. શું વાદી સાબિત કરે છે કે પ્રતિવાદીઓ વેચાણ કરારની શરત પૂરી કરવામાં નિષ્ફળ ગયા તેથી વાદીએ કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટે તારીખ ૨૧/૧૦/૨૦૦૪ અને ૨૬/૧૦/૨૦૦૪ ની નોટિસ આપી અને પ્રતિવાદીઓ નોટિસનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ ગયા?.

૪. શું વાદી સાબિત કરે છે કે, પ્રતિવાદીઓ વાદગ્રસ્ત મિલકત કોઈપણ સ્વરૂપે ત્રાહિત પક્ષકારોને વેચવાનો કે તબદીલ કરવાનો પ્રયાસ કરી રહ્યા છે?.

૫. શું પ્રતિવાદીઓ સાબિત કરે છે કે તેમનું બેંકનું દેવું વધી ગયું છે અને તેમની નબળી આર્થિક સ્થિતિનો ગેરલાભ ઉઠાવવા માટે નાણાકીય સહાય પૂરી પાડવાના બહાને લલચાવીને અને દબાણ હેઠળ વાદીઓએ લખાણો કરાવી લીધા?.

૬. શું પ્રતિવાદીઓ સાબિત કરે છે કે વાદીઓ અને પ્રતિવાદીઓ વચ્ચે વેચાણનો કોઈ કરાર થયો નથી અથવા વાદીઓને વેચાણ કરાર હેઠળ વાદગ્રસ્ત જમીન વેચી નથી?.

૭. શું પ્રતિવાદીઓ સાબિત કરે છે કે તેઓએ બેંકનું દેવું ચૂકવવા વાદીઓ પાસેથી લોન લીધી છે અને વાદીઓ પાસેથી લીધેલી લોનનો મોટો હિસ્સો વાદીઓને પરત કરવામાં આવ્યો છે?.

૮. શું પ્રતિવાદીઓ સાબિત કરે છે કે તેઓ વાદગ્રસ્ત જમીનના કબજામાં છે?.

૯. શું વાદીઓ માંગ્યા મુજબ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા માટે હકદાર છે?.

૧૦. શું વાદીઓ માંગ્યા મુજબની દાદ મેળવવા માટે હકદાર છે?.

૧૧. શું હુકમ અને ચુકાદો?".

૨.૪ ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ, પોતાનો કેસ સાબિત કરવા માટે, વાદીઓ અને પ્રતિવાદીઓએ મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવા રજૂ કર્યા છે જે નીચે મુજબ છે:-.

વાદીઓના પુરાવા.

ક્રમ નં.	વિગતો	આંક નંબર
૧.	ફરીયાદપક્ષના સાક્ષી ૧ અલ્કેશભાઈ કાશીરામ પટેલે પુરાવા સ્વરૂપે સી.પી.સી. ના ઓર્ડર ૧૮ રૂલ ૪ હેઠળ સોગંદનામું દાખલ કર્યું	આંક ૩૩
૨.	વર્ષ ૧૯૯૦-૯૧ થી ૧૯૯૨-૯૩ ના સમયગાળા માટે બ્લોક નંબર ૨૪૯૦ ના ગામના નમૂના નંબર ૭-૧૨ નો ઉતારો	આંક ૩૪
૩.	વર્ષ ૧૯૯૩-૯૪ થી ૧૯૯૪-૯૫ માટે બ્લોક નંબર ૨૪૯૦ ના ગામના નમૂના નંબર ૭-૧૨ નો ઉતારો	આંક ૩૫
૪.	મહેસૂલ ચુકવણીની પહોંચ તારીખ ૦૭/૦૧/૨૦૦૫	આંક ૩૬
૫.	શિક્ષણ ઉપકર ચુકવણીની પહોંચ	આંક ૩૭
૬.	વાદીઓના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા પ્રતિવાદીઓને જારી કરાયેલ નોટિસ તારીખ ૨૧/૧૦/૨૦૦૪	આંક ૨૮

ક્રમ નં.	વિગતો	આંક નંબર
૭.	પ્રતિવાદી નંબર ૧ ને મળેલી નોટિસ સંબંધિત પોસ્ટલ એકનોલેજમેન્ટ પહોંચ	આંક ૩૯
૮.	પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને મળેલી નોટિસ સંબંધિત પોસ્ટલ એકનોલેજમેન્ટ પહોંચ	આંક ૪૦
૯.	ગામના નમૂના નંબર ૮-અ, ખાતા નંબર ૪૮ નો ઉતારો	આંક ૪૧
૧૦ .	બ્લોક નંબર ૨૪૦૯ ના ગામના નમૂના નંબર ૭-૧૨ નો ઉતારો તારીખ ૦૪/૦૭/૨૦૦૭	આંક ૪૨
૧૧ .	વેચાણ કરાર તારીખ ૧૭/૦૨/૨૦૦૪	આંક ૪૩
૧૨ .	વેચાણ કરાર તારીખ ૧૩/૦૧/૧૯૯૯	આંક ૪૪

ક્રમ નં.	વિગતો	આંક નંબર
૧૩.	બ્લોક નંબર ૨૪૦૯ ની ઉત્તર બાજુની ૧૦/૮ વીધા જમીનનો કરાર તારીખ ૧૮/૦૬/૨૦૦૧	આંક ૪૫
૧૪.	ફરીયાદપક્ષના સાક્ષી ૨ બાબુભાઈ જીવીદાસે સી.પી.સી. ના ઓર્ડર ૧૮ રૂલ ૪ હેઠળ સોગંદનામું દાખલ કર્યું	આંક ૪૮
૧૫.	વાદીઓની કલોઝિંગ પુરસીસ	આંક ૫૬

પ્રતિવાદીઓના પુરાવા.

ક્રમ નં.	વિગતો	આંક નંબર
૧.	બચાવપક્ષના સાક્ષી ૧ નટુભાઈ ધીરુભાઈ નાઈકે સી.પી.સી.ના ઓર્ડર ૧૮ રૂલ ૪ હેઠળ સોગંદનામું દાખલ કર્યું	આંક ૬૩
૨.	બચાવપક્ષના સાક્ષી ૨ સુમંતરાય ભીખાભાઈ	આંક ૬૯
૩.	પ્રતિવાદીઓની કલોઝિંગ પુરસીસ	આંક ૭૧

ક્રમ નં.	વિગતો	આંક નંબર

૨.૫ બંને પક્ષોના ઉપરોક્ત મૌખિક અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓની પ્રશંસા પર, ટ્રાયલ કોર્ટે વાદીઓની તરફેણમાં ચુકાદો આપ્યો, અને એવું ઠરાવ્યું કે તારીખ ૧૭/૦૨/૨૦૦૪ નો કરાર સાબિત થયો છે, જમીનનો કબજો વાદીઓ પાસે હતો, અને પ્રતિવાદીઓ તેમની જવાબદારીઓ નિભાવવામાં નિષ્ફળ ગયા છે. દબાણ, લોન વ્યવહાર અને કબજા અંગે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલા મુદ્દાઓને નકારી કાઢવામાં આવ્યા હતા.

૨.૬ તે મુજબ, સ્પેશિયલ સિવિલ સ્યુટ નંબર ૩/૨૦૦૫ માં પસાર કરાયેલા તારીખ ૩૧/૧૨/૨૦૦૭ ના ચુકાદા અને હુકમનામા દ્વારા ટ્રાયલ કોર્ટે વાદીઓની તરફેણમાં દાવો મંજૂર કર્યો.

૨.૭ ઉક્ત ચુકાદા અને હુકમનામાથી વ્યથિત અને અસંતુષ્ટ થઈને, મૂળ પ્રતિવાદીઓ-હાલના અપીલકર્તાઓએ પ્રસ્તુત અપીલ દાખલ કરી છે.

૩. અપીલકર્તાઓ તરફથી વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી જાલ ઉનવાલા, જેમને વિદ્વાન વકીલ શ્રી શિવાંગ એમ. શાહ મદદ કરી રહ્યા હતા, અને સામાવાળાઓ તરફથી વિદ્વાન વકીલ શ્રી ચિન્મય એમ. ગાંધીને સાંભળવામાં આવ્યા.

અપીલકર્તાઓ તરફથી રજૂઆતો:-

૩.૧ અપીલકર્તાઓ માટેના વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી જાલ ઉનવાલાએ એવી રજૂઆત કરી છે કે તારીખ ૨૧/૦૨/૨૦૦૪ ના વેચાણ કરારના વિશિષ્ટ પાલનની માંગણી કરતા સામાવાળાઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ દાવો કાયદાની દ્રષ્ટિએ ટકી શકે તેમ નહોતો અને ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ હુકમનામું સંપૂર્ણપણે અસ્વીકાર્ય છે. વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલે રજૂઆત કરી છે કે જે કરાર પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે તે જ એક નોંધણી વિનાનો વેચાણ કરાર છે જે કબજાના હસ્તાંતરણનું વર્ણન કરે છે. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે સ્થાયી કાનૂની સ્થિતિને ધ્યાનમાં રાખીને, આવા નોંધણી વિનાના દસ્તાવેજના આધારે વિશિષ્ટ પાલન માટે કોઈ હુકમનામું આપી શકાય નહીં, કારણ કે સ્પેશિફિક રિલીફ એક્ટની જોગવાઈઓ સાથે વંચાણમાં લેતા પુરાવા અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ તે પુરાવા તરીકે ગ્રાહ્ય નથી.

૩.૨ અપીલકર્તાઓ માટેના વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલે આગળ રજૂઆત કરી છે કે કથિત કરાર ગેરકાયદેસર અવેજ પર આધારિત હોવાથી કાયદાની જોગવાઈઓ દ્વારા બાધિત છે. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે કરારના લખાણો જ દર્શાવે છે કે

અવેજની રકમ બાકી લોનની રકમ અને જમા થયેલા વ્યાજ સામે સરભર કરવામાં આવી હતી. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે સામાવાળાઓ-વાદીઓએ બોમ્બે મની લેન્ડર્સ એક્ટ, ૧૯૪૬ હેઠળ જરૂરી એવું કોઈ માન્ય મની લેન્ડિંગ લાયસન્સ ધરાવતા હોવાનું ન તો પ્લીડિંગ્સમાં જણાવ્યું છે કે ન તો સાબિત કર્યું છે અને હકીકતમાં, ઉલટ-તપાસમાં વાદીએ નિખાલસપણે સ્વીકાર્યું હતું કે તેની પાસે આવું કોઈ લાયસન્સ નથી. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે ટ્રાયલ કોર્ટે પોતે દેવાની ચુકવણીના સંબંધમાં એક મુદ્દો ઘડ્યો હતો, પરંતુ વ્યાજ વસૂલવાની કાયદેસરતાની તપાસ કર્યા વિના, દાવો મંજૂર કરવા આગળ વધી હતી. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે બોમ્બે મની લેન્ડર્સ એક્ટની કલમ ૧૦, ૧૮ અને ૧૯ ની શરતો મુજબ, જ્યાં સુધી વાદી માન્ય લાયસન્સ હેઠળ વ્યાજની કાયદેસર લાદણી સાબિત ન કરે ત્યાં સુધી કોઈ હુકમનામું પસાર કરી શકાય નહીં. આમ, આવા કરારનું પાલન ઈન્ડિયન કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટ, ૧૮૭૨ ની કલમ ૨૩ અને ૨૪ હેઠળ બાધિત છે.

૩.૩ અપીલકર્તાઓ માટેના વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલે રજૂઆત કરી છે કે સામાવાળાઓ પોતે કરાર હેઠળ તેમના પર લાદવામાં આવેલી જવાબદારીઓનો ભંગ કરી રહ્યા હતા. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે સ્પેશિફિક રિલીફ એક્ટની યોજના પરસ્પર અધિકારો અને જવાબદારીઓ પર આધારિત છે, અને એવો સ્થાયી

કાયદો છે કે કોઈ પણ પક્ષકાર બીજા પક્ષકાર સામે પાલનનો અમલ કરાવી શકે નહીં જો તે પોતે પોતાની જવાબદારીઓ નિભાવવામાં નિષ્ફળ ગયો હોય.

૩.૪ અપીલકર્તાઓ માટેના વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલે આગળ રજૂઆત કરી છે કે સામાવાળાઓ સ્પેશિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૧૬(સી) હેઠળ ફરજિયાત "તૈયારી અને ઈચ્છા" ની આવશ્યક જરૂરિયાત સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયા છે. ન તો પ્લીડિંગ્સમાં કે ન તો પુરાવામાં વાદીઓએ કરારની તારીખથી દાવો નિકાલ થાય ત્યાં સુધી કરારના તેમના ભાગનું પાલન કરવાની સતત તૈયારી અને ઈચ્છા પ્રસ્થાપિત કરી છે.

૩.૫ કબજાના પાસા પર, અપીલકર્તાઓ માટેના વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલે રજૂઆત કરી છે કે કાયદો સુસ્થાપિત છે કે સ્થાવર મિલકતના સંબંધમાં કબજાની સોંપણી અને હસ્તાંતરણ ફક્ત કાયદેસર રીતે અમલમાં મુકાયેલા નોંધાયેલા દસ્તાવેજ દ્વારા જ થઈ શકે છે. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે વર્તમાન કેસમાં, વાદીએ કબજો સાબિત કરવા માટે આપો કોઈ માન્ય દસ્તાવેજ રજૂ કર્યો નથી. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે ૧૯૯૯, ૨૦૦૧ અને ૨૦૦૪ ના નોંધણી વિનાના કરારો પર આધાર રાખવો, જે પોતે કબજાના હસ્તાંતરણનું વર્ણન કરે છે, તે સંપૂર્ણપણે ગેરમાર્ગે દોરનારું છે કારણ કે આવા તમામ દસ્તાવેજો પુરાવા તરીકે ગ્રાહ્ય નથી.

૩.૬ અપીલકર્તાઓ માટેના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે આગળ રજૂઆત કરી છે કે ટ્રાયલ કોર્ટ લેખિત નિવેદનમાં ઉઠાવવામાં આવેલા બચાવને ધ્યાનમાં લેવામાં નિષ્ફળ ગઈ છે. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે કોરા કાગળો પર સહીઓ મેળવવા, વ્યવહારની ગેરકાયદેસરતા, કરારનું નોંધણી વિનાનું સ્વરૂપ, વ્યાજ સહિત અવેજની ગણતરી, અને કબજાના મુદ્દા અંગેની ચોક્કસ રજૂઆતને યોગ્ય નિર્ધારણ વિના ફગાવી દેવામાં આવી હતી. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે ભૌતિક મુદ્દાઓની આવી અવગણના બાબતના મૂળ સુધી જાય છે અને ચુકાદાને કાયદામાં અસ્વીકાર્ય બનાવે છે.

૩.૭ અપીલકર્તાઓ માટેના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે નીચેના ચુકાદાઓનો સંદર્ભ આપ્યો છે અને તેના પર આધાર રાખ્યો છે:—.

(૧) ૨૦૨૫ એસ.સી.સી ઓનલાઈન ૧૦૬૨=૨૦૨૫ આઈ.એન.એસ.સી ૬૪૬=૨૦૨૫ **LiveLaw** (એસ.સી) ૬૭૯ માં નોંધાયેલા મહનૂર ફાતિમા ઈમરાન અને અન્ય વિરુદ્ધ વિશ્વેશ્વરા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર પ્રાઇવેટ લિમિટેડના કેસમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદામાં, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું છે:—.

"૧૭. આ સંદર્ભમાં જ આપણે ૧૯.૦૩.૧૯૮૨ ના દસ્તાવેજની તપાસ કરવી જોઈએ, એક કરાર જેને વર્ષ ૨૦૦૬

માં પ્રમાણિત કરવામાં આવ્યો હોવાનું કહેવાય છે. આપણે તરત જ નોંધીએ છીએ કે રિટ અરજદારોની રજૂઆત માત્ર એટલી જ છે કે તેઓએ ભાવના સોસાયટી પાસેથી નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજો દ્વારા યોગ્ય કન્વેયન્સ મેળવ્યા છે, જેનો દાવો ૧૯૮૨ ના કરાર હેઠળ છે, જે આજ દિન સુધી નોંધવામાં આવ્યો નથી અને તેથી ઉપરોક્ત નિર્ણય મુજબ, સ્થાવર મિલકતના હસ્તાંતરણની માન્ય રીત અથવા સાધન તરીકે તેને માન્યતા આપી શકાય નહીં.

૨૫. અમે સ્પષ્ટ કરીએ છીએ કે અમે ૯૯.૦૭ એકરના કબજા વિશે કંઈ કહ્યું નથી જે યોગ્ય કાર્યવાહીમાં લડવું પડશે. રિટ પિટિશનમાં જ્યાં સુધી કબજો ન છીનવવા નિર્દેશની માંગણી છે, અમે જોઈએ છીએ કે રિટ અરજદારોએ માન્ય ટાઈટલ પ્રસ્થાપિત કર્યું નથી. અમને પ્રથમ દ્રષ્ટિએ ટાઈટલ શંકાસ્પદ લાગે છે, જે તેમને યોગ્ય કબજાનો દાવો કરવા માટે અપાત્ર બનાવશે, જે પણ સાબિત થયું નથી."

(૨) ૨૦૨૨ એસ.સી.સી ઓનલાઈન એસ.સી ૭૧=એ.આઈ.આર ૨૦૨૨ (એસ.સી) ૧૨૭૫ માં નોંધાયેલા શેનબાગમ અને અન્ય વિરુદ્ધ કેકે રત્નાવેલના કેસમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદામાં, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું છે:-.

"૨૫ ઉચ્ચ અદાલત સહિત ત્રણેય અદાલતોએ, વિશિષ્ટ પાલન માટેના દાવામાં આ વિવાદ પર જે રીતે ચુકાદો આપ્યો છે તેમાં મોટી ભૂલ કરી છે. પ્રથમ દાખલામાં, ટ્રાયલ કોર્ટ એ મુદ્દો ઘડવામાં નિષ્ફળ ગઈ કે શું સામાવાળો-વાદી કરાર હેઠળની તેની જવાબદારીઓ નિભાવવા માટે તૈયાર અને ઈચ્છુક હતો કે કેમ અને તેના બદલે તેણે મૂલ્યાંકન કર્યું કે શું તે વિશિષ્ટ પાલનની દાદ માટે હકદાર છે. આમ કરવામાં, ટ્રાયલ કોર્ટે કાનૂની મુદ્દાને ખોટા દ્રષ્ટિકોણથી જોયો. વિશિષ્ટ પાલન માટેના દાવાનો પાયો એ સુનિશ્ચિત કરવામાં રહેલો છે કે શું વાદી સ્વચ્છ હાથ સાથે અદાલતમાં આવ્યો છે અને તેણે, તેના આચરણ દ્વારા, દર્શાવ્યું છે કે તે હંમેશા કરારનું પાલન કરવા ઈચ્છુક રહ્યો છે. ટ્રાયલ કોર્ટના ચુકાદામાં સામાવાળા દ્વારા કરારનું પાલન કરવાની તેની ઈચ્છા દર્શાવવા માટે રજૂ કરાયેલા પુરાવાઓના કોઈપણ સંદર્ભનો સ્પષ્ટ અભાવ છે. ટ્રાયલ કોર્ટે માત્ર "વાદી વતી રજૂ કરાયેલ દસ્તાવેજ" નો સંદર્ભ આપ્યો અને તારણ કાઢ્યું કે તેની પાસે વાદગ્રસ્ત મિલકત ખરીદવા માટે પૂરતા સાધનો હતા. આ અવલોકન સિવાય, ચુકાદો કરારની શરતો, પક્ષકારોની જવાબદારીઓ અને સામાવાળા અથવા અપીલકર્તાના

આચરણનું વિશ્લેષણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય છે.

૨૬ કરાર હેઠળની પોતાની જવાબદારીઓનું પાલન કરવા માટે સામાવાળો તૈયાર અને ઈચ્છુક હોવો કે કેમ તેનું મૂલ્યાંકન કરતી વખતે, માત્ર એ જોવું જ જરૂરી નથી કે તેની પાસે બાકી અવેજ ચૂકવવાની નાણાકીય ક્ષમતા હતી કે કેમ, પરંતુ સમગ્ર વ્યવહાર દરમિયાન તેના આચરણનું પણ મૂલ્યાંકન કરવું જરૂરી છે.

૩૬ એ સાચું છે કે, સામાન્ય રીતે કહીએ તો, સ્થાવર મિલકતના વેચાણ માટેના કરારમાં સમય એ આવશ્યક તત્વ નથી. વિશિષ્ટ પાલનનો ઉપાય આપવો કે કેમ તે નક્કી કરતી વખતે, ખાસ કરીને સ્થાવર મિલકતના વેચાણને લગતા દાવાઓમાં, અદાલતોએ પક્ષકારોના આચરણ, વાદગ્રસ્ત મિલકતની કિંમતમાં થયેલો વધારો, અને શું કોઈ એક પક્ષકાર હુકમનામાથી અયોગ્ય રીતે લાભ મેળવશે કે કેમ તે બાબતોથી વાકેફ હોવું જોઈએ. પૂરો પાડવામાં આવેલ ઉપાય કોઈ પક્ષકારને અન્યાય ન કરતો હોવો જોઈએ, ખાસ કરીને જ્યારે તેઓનો કોઈ વાંક ન હોય. વર્તમાન કેસમાં, પક્ષકારો વચ્ચે વેચાણ કરાર થયાને ત્રણ દાયકા વીતી ગયા છે. વાદગ્રસ્ત મિલકતની કિંમતમાં નિઃશંકપણે વધારો થયો હશે.

સામાવાળા-વાદીના કરારનું પાલન કરવાની તેની ઈચ્છા દર્શાવવામાં તેના દોષિત આચરણને જોતાં, અમે કોઈપણ સંજોગોમાં કરારના વિશિષ્ટ પાલનનો ઉપાય આપવાનો ઇનકાર કરીએ છીએ. જોકે, અમે વાર્ષિક ૬% ના વ્યાજ સાથે અવેજ પરત કરવાનો આદેશ આપીએ છીએ."

(૩) ૨૦૨૪(૭) એસ.સી.સી ૫૧૫=૨૦૨૪ (એ.આઈ.આર) એસ.સી ૩૨૪૨ માં નોંધાયેલા પચડી રમના ઉર્ફે રામુલુ વિરુદ્ધ દેવરસેટી મનમધા રાવના કેસમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદામાં, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું છે:-.

"૧૩. વિશિષ્ટ પાલન માટે હુકમનામું મેળવવા માટે, વાદીએ દલીલ કરવી અને સાબિત કરવું જોઈએ કે તેણે કરારના તેના ભાગનું પાલન કર્યું છે અને તેણે હંમેશા કરારની તે શરતોનું પાલન કરવા માટે તૈયાર અને ઈચ્છુક રહ્યો છે જે તેણે બજાવવાની છે. સ્પેશિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૧૬(સી) વાદીની 'તૈયારી અને ઈચ્છા' ને દલીલ કરવા અને સાબિત કરવા માટે ફરજિયાત કરે છે અને તે વિશિષ્ટ પાલનની દાદ મેળવવા માટે પૂર્વશરત છે.

૧૪. 'તૈયારી' અને 'ઈચ્છા' શબ્દો વચ્ચે તફાવત છે. 'તૈયારી' એ કરારનું પાલન કરવાની વાદીની ક્ષમતા છે જેમાં વેચાણ

અવેજ ચૂકવવાની તેની નાણાકીય સ્થિતિનો સમાવેશ થાય છે. 'ઈચ્છા' એ પક્ષકારનું આચરણ છે. પ્રસ્તુત કેસમાં, નીચલી અદાલતો દ્વારા નોંધાયેલા સંમતિદર્શક તારણો મુજબ પણ, એ ઉભરી આવશે કે વાદી તારીખ ૦૭/૦૬/૧૯૯૩ ના વેચાણ કરાર આંક એ-૧ ને સફળતાપૂર્વક સાબિત કરી શક્યો છે, જે તારીખે વાદી દ્વારા પ્રતિવાદીને રૂપિયા ૨,૦૦૫/- ચૂકવવામાં આવ્યા હતા. વાદી દ્વારા રજૂ કરાયેલ રેકૉર્ડ પરના પુરાવાને તમામ અદાલતો દ્વારા સ્વીકારવામાં આવ્યો હતો અને નીચલી અદાલતોના ચુકાદાઓ પણ એ દર્શાવશે કે તારીખ ૨૩/૦૬/૧૯૯૩ ના રોજ વાદી દ્વારા પ્રતિવાદીને વેચાણ અવેજ પેટે રૂપિયા ૧૭,૦૦૦/- ની વધુ રકમ ચૂકવવામાં આવી હતી અને તે જ તેના દ્વારા શેરો મારીને સ્વીકારવામાં આવી હતી. કરારોમાંના લખાણ મુજબ, પ્રતિવાદીએ વાદગ્રસ્ત જમીનની મોજણી કરાવવાની હતી અને તેથી આવી મોજણી પછી કુલ અવેજ નક્કી કરવા માટે સંમત થયા હતા. એક તરફ, વાદી દલીલ કરે છે કે પ્રતિવાદીએ ક્યારેય વાદગ્રસ્ત જમીનની મોજણી કરાવી નથી. બીજી તરફ વાદીના પ્લીડિંગ્સ અને પુરાવાઓ વાદી દ્વારા એક વ્યાજબી વ્યક્તિ તરીકે અપેક્ષિત પગલાં લેવામાં આવ્યા હોવા અંગે મૌન છે જે પ્રસ્તુત કેસમાં

લેવામાં આવ્યા નથી, એટલે કે વાદીએ પ્રતિવાદી દ્વારા જમીનની મોજણી કરાવવા માટે તેના દ્વારા કોઈ માંગ કરવામાં આવી હતી તે પ્રસ્થાપિત કરવા માટે કોઈ મૌખિક અથવા દસ્તાવેજી પુરાવા રજૂ કર્યા નથી. વેચાણ કરાર આંક એ-૧ હેઠળ સંમત થયા મુજબ પ્રતિવાદીને વાદગ્રસ્ત જમીનની મોજણી કરાવવા માટે વાદી દ્વારા કોઈ પણ સમયે કોઈ માંગ કરવામાં આવી હોવાનું પ્રસ્થાપિત કરવા માટે વાદી વતી કોઈ સાક્ષીઓની તપાસ કરવામાં આવી નથી. કરાર આંક એ-૧ ની તારીખથી ૩ વર્ષના સમયગાળા પછી પ્રથમ વખત, એટલે કે ૩૦/૦૫/૧૯૯૬ ના રોજ કાનૂની નોટિસ (આંક એ-૩) જારી કરાવવામાં આવી હતી અથવા બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો વેચાણ કરારનો અમલ કરાવવામાં વાદી ૩ વર્ષના સમયગાળા માટે મૌન રહ્યો હતો. આ ચોક્કસ કારણોસર જ ટ્રાયલ કોર્ટે વિશિષ્ટ પાલનના હુકમનામા માટેની પ્રાર્થનાને નકારતી વખતે નીચેની અસરો દર્શાવતો સ્પષ્ટ તારણ નોંધ્યો છે:

૨૧. કરારની શરતો XXX એક વર્ષનો સમયગાળો. વાદીએ વ્યવહાર સાથે આગળ વધવાની તેની તૈયારી દર્શાવતી અને વેચનારાઓને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા જણાવતી ૩૦/૦૫/૧૯૯૬ આંક એ-૩ ના રોજ એક

કાનૂની નોટિસ જારી કરાવી. જેનો અર્થ થાય છે કે એક વર્ષનો સમયગાળો પૂરો થયાના લગભગ બે વર્ષ પછી. વાદી ખરીદનારે કરારને આગળ વધારવા માટે કંઈ કર્યું નથી. તે વેચનારાઓનો સંપર્ક કરી રહ્યો હતો પરંતુ તેઓ ટાળી રહ્યા હતા તેવા માત્ર એક પોકળ અને અસ્પષ્ટ દાવા સિવાય એવું કંઈપણ રેકૉર્ડ પર લાવવામાં આવ્યું નથી કે જે અદાલતને સંતુષ્ટ કરી શકે કે વાદી દરેક મહત્વના સમયે સોદો ફાઈનલ કરવામાં રસ ધરાવતો હતો અને કરારની આવશ્યક શરતોનું પાલન કરવાની તેની તૈયારી અને ઈચ્છા દર્શાવતો હતો. જોકે દાવો મર્યાદાના સમયગાળાની અંદર દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો, તે પૂરતું નથી. કરારના તેના ભાગનું પાલન કરવાની પક્ષકારની તૈયારી અને ઈચ્છાના પ્રશ્નનું મૂલ્યાંકન કરતી વખતે. વાદીના પક્ષે લાંબા અસ્પષ્ટ મૌન અને નિષ્ક્રિયતાને ધ્યાનમાં લેવું અત્યંત આવશ્યક છે.

૨૨. વાદીએ વ્યાજબી સમયની અંદર કરારના તેના ભાગનું પાલન કરવું જ જોઈએ. ૨ ૧/૨ વર્ષ સુધી વાદીના પક્ષે સંપૂર્ણ નિષ્ક્રિયતા હતી જે કરારની શરતો સાથે સુસંગત ન હતી. ૦૬/૦૬/૧૯૯૪ થી ૩૦/૦૫/૧૯૯૬ સુધી એટલે કે ૨૩ મહિનાના સમયગાળા માટે, વાદી કરાર

હેઠળના તેના ભાગનું પાલન કરવા માટે કોઈ પગલાં લીધા વિના શાંત બેઠો રહ્યો હતો, જોકે કરારમાં એક વર્ષનો સમયગાળો સ્પષ્ટ કરવામાં આવ્યો હતો, જેની અંદર તેની પાસે પ્રતિવાદી-વેચનારને જમીનના માપ લેવા અને વેચાણ કિંમત નક્કી કરવા અને બાકીની રકમ ચૂકવવા અને પ્રતિવાદીઓને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા અને મિલકતનો કબજો સોંપવા જણાવવાનો આગ્રહ રાખવાની અપેક્ષા હતી.

જેમ ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા યોગ્ય રીતે ધ્યાન દોરવામાં આવ્યું છે, સામાવાળા-વાદીએ તેની તૈયારી અને ઈચ્છા સાબિત કરવા માટે કોઈ સંતોષકારક પુરાવા રજૂ કર્યા નથી. કરારના તેના ભાગનું પાલન કરવાની વાદીની 'ઈચ્છા' અંગે, પાલનને સમર્થન આપતા વાદીના આચરણને જોવું પડશે. વાદીના નીચેના આચરણને ધ્યાનમાં લેવાની જરૂર છે:.

એ. કરારમાં નિર્ધારિત કર્યા મુજબ એક વર્ષનો સમયગાળો પૂરો થયાના લગભગ બે વર્ષ પછી વાદીએ કાનૂની નોટિસ જારી કરાવી.

બી. એક વર્ષનો સમયગાળો પૂરો થયા પછી તેણે પ્રતિવાદીનો સંપર્ક કર્યો હતો અને તે દસ્તાવેજ ફાઇનલ કરવામાં રસ ધરાવતો હતો તે સાબિત કરવા માટે વાદીએ રેકૉર્ડ પર કંઈપણ લાવ્યું

નથી.

સી. ૦૬/૦૬/૧૯૯૪ (એક વર્ષનો સમયગાળો પૂરો થવાની તારીખ) થી ૩૦/૦૫/૧૯૯૬ (કાનૂની નોટિસ જારી કરવાની તારીખ) સુધી વાદીની સંપૂર્ણ નિષ્ક્રિયતા હતી.

ડી. દાવો ૦૯/૦૬/૧૯૯૭ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો એટલે કે કાનૂની નોટિસ જારી કરવાની તારીખથી એક વર્ષથી વધુ સમયગાળા પછી. વાદી દ્વારા કહેવાતા વિલંબને પૂરતા પ્રમાણમાં સમજાવવામાં આવ્યો નથી.

વિશિષ્ટ પાલનની દાદ આપવા માટે સતત તૈયારી અને ઈચ્છા એ એક પૂર્વશરત છે. ટ્રાયલ કોર્ટે યોગ્ય રીતે ઠરાવ્યું છે કે વાદીએ પૂરતા પ્રમાણમાં સમજાવ્યું નથી અને સાબિત કર્યું નથી કે તે કરારના તેના ભાગનું પાલન કરવા માટે હંમેશા તૈયાર અને ઈચ્છુક હતો. આથી વાદીએ તેની તૈયારી અને ઈચ્છા સાબિત કરી હોવાનું ઠરાવવામાં હાઈકોર્ટ અને ફર્સ્ટ એપેલેટ કોર્ટે ભૂલ કરી હતી."

(૪) ૨૦૨૩(૧૧) એસ.સી.સી ૭૭૫=એ.આઈ.આર ૨૦૨૨ એસ.સી ૩૩૬૧ માં નોંધાયેલા યુ એન કૃષ્ણમૂર્તિ (મૃત્યુ પામેલ) વારસદારો મારફતે વિરુદ્ધ એ એમ કૃષ્ણમૂર્તિના કેસમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદામાં, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું છે:-.

"૨૪. સ્પેશિફિક રિલીફ એક્ટ, ૧૯૬૩ ની કલમ ૧૬ (સી) એવી વ્યક્તિની તરફેણમાં કરારના વિશિષ્ટ પાલનની દાદને અટકાવે છે, જે કરારના પોતાના ભાગનું પાલન કરવાની તેની તૈયારી અને ઈચ્છા દલીલ કરવામાં અને સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ જાય છે. કલમ ૧૬ ની કલમ (સી) ની સમજૂતી (i) ને ધ્યાનમાં લેતા, કરારની આવશ્યક શરતોનું પાલન કરવાની તૈયારી અને ઈચ્છા સાબિત કરવા માટે, જેમાં નાણાંની ચુકવણી સામેલ હોય, વાદી માટે પ્રતિવાદીને વાસ્તવમાં નાણાં ઓફર કરવા અથવા અદાલતમાં નાણાં જમા કરાવવા આવશ્યક ન હોઈ શકે, સિવાય કે અદાલત દ્વારા તેમ કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હોય. જોકે, સમજૂતી (ii) કહે છે કે વાદીએ કરારના સાચા અર્થઘટન મુજબ કરારનું પાલન અથવા પાલન કરવાની તૈયારી અને ઈચ્છા દલીલ કરવી જોઈએ.

૨૫. કરારની શરતો મુજબ નાણાં ચૂકવવાની જવાબદારી બજાવવાની તૈયારી અને ઈચ્છા દલીલ કરવા અને સાબિત કરવા માટે, વાદીએ દાવા અરજીમાં ચોક્કસ નિવેદનો કરવા પડશે અને સમયસર કરારની શરતો મુજબ ચુકવણી કરવા માટે ભંડોળની ઉપલબ્ધતા દર્શાવવા પુરાવા રજૂ કરવા પડશે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, વાદીએ એવી દલીલ કરવી પડશે કે વાદી પાસે પૂરતું ભંડોળ હતું અથવા કરાર

હેઠળની તેની જવાબદારી પૂરી કરવા માટે સમયસર ભંડોળ ઊભું કરવાની સ્થિતિમાં હતો. જો વાદી પાસે કરારની શરતો મુજબ તેની જવાબદારીઓ પૂરી કરવા માટે પૂરતું ભંડોળ ન હોય, જેમાં નાણાંની ચુકવણીની જરૂર હોય, તો વાદીએ ખાસ કરીને દલીલ કરવી પડશે કે ભંડોળ તેને કેવી રીતે ઉપલબ્ધ થશે. ઉદાહરણ તાંકવા માટે, વાદી પુરાવા રજૂ કરીને નાણાંની ચુકવણી સામેલ હોય તેવા કરારના નિયમો અને શરતોના સમયસર પાલન માટે પૂરતા ભંડોળના વિતરણ માટે ફાઈનાન્સર સાથેની વ્યવસ્થા દલીલ કરી શકે છે અને સાબિત કરી શકે છે.

૪૬. તે સ્થાયી કાયદો છે કે વિશિષ્ટ પાલનની દાદ માટે, વાદીએ સાબિત કરવું પડશે કે હંમેશા અને દાવાના અંતિમ નિર્ણય સુધી, તે કરારના તેના ભાગનું પાલન કરવા તૈયાર અને ઈચ્છુક હતો. પુરાવા રજૂ કરીને પોતાની તૈયારી અને ઈચ્છા સાબિત કરવાની વાદીની ફરજ છે. આ નિર્ણાયક પાસું ભંડોળની ઉપલબ્ધતા સહિતના તમામ સંજોગોને ધ્યાનમાં લઈને નક્કી કરવું પડશે અને દાવા અરજીમાં તૈયારી અને ઈચ્છાનું માત્ર નિવેદન અથવા દલીલ પૂરતી નથી.

૪૭. આ કેસમાં, સામાવાળો વાદી મજબૂત પુરાવા રજૂ કરીને,

કરારના તેના ભાગનું પાલન કરવાની તેની તૈયારી તેમજ ઈચ્છા સાબિત કરવાની પોતાની ફરજ નિભાવવામાં નિષ્ફળ ગયો છે. તેની તૈયારી અને ઈચ્છા સાબિત કરવા માટે સ્વીકાર્ય પુરાવા રેકૉર્ડ પર મૂકવામાં આવ્યા નથી. વધુમાં, સામાવાળા વાદીની બેલેન્સશીટ પરથી એ સ્પષ્ટ છે કે તેની પાસે માર્ચ ૨૦૦૩ માં કરારના તેના ભાગનું પાલન કરવા માટે પૂરતું ભંડોળ નહોતું. સાત વર્ષ વીતી ગયા પછી બાકી અવેજની અનુગામી જમા કરાવવાથી કરારના તેના ભાગનું પાલન કરવાની સામાવાળા વાદીની તૈયારી પ્રસ્થાપિત થશે નહીં. ઉમાબાઈ વિરુદ્ધ નીલકંઠ ધુંડીબા ચવ્હાણ (ઉપર મુજબ) પર આધાર રાખી શકાય જ્યાં જસ્ટિસ એસ.બી. સિંહા મારફતે બોલતા આ કોર્ટે ઠરાવ્યું હતું કે વાદી કરારના તેના ભાગનું પાલન કરવા તૈયાર અને ઈચ્છુક હતો તેવા તારણ પર પહોંચવા માટે અદાલતમાં રકમ જમા કરાવવી પૂરતી નથી. અદાલતમાં જમા કરાવવાથી સ્પેશિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૧૬(સી) ના અર્થમાં વાદીની તૈયારી અને ઈચ્છા પ્રસ્થાપિત થશે નહીં. ચુકાદાનો સંબંધિત ભાગ નીચે રજૂ કરવામાં આવ્યો છે:—.

"જપ. ...એપેલેટ તબક્કે વાદીઓ દ્વારા અદાલતમાં કોઈપણ રકમ જમા કરાવવાથી પોતે સ્પેશિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૧૬(સી) ના અર્થમાં કરારના તેમના ભાગનું પાલન કરવાની તેમની તૈયારી અને ઈચ્છા પ્રસ્થાપિત થશે નહીં...".

૪૯. સામાવાળો વાદી કરારના તેના ભાગનું પાલન કરવા તૈયાર હોઈ શકે છે. જોકે એવું જણાય છે કે તે ભંડોળ સાથે તૈયાર ન હતો. તે સંભવતઃ કરારના તેના ભાગનું પાલન કરવા માટે સમય કાઢવાનો પ્રયાસ કરી રહ્યો હતો."

(૫) ૨૦૨૪ એસ.સી.સી ઓનલાઈન એસ.સી ૨૯૩૭=૨૦૨૪ આઈ.એન.એસ.સી ૭૭૮=૨૦૨૪ LawSuit એસ.સી ૯૧૩ માં નોંધાયેલા જનાર્દન દાસ અને અન્ય વિરુદ્ધ દુર્ગા પ્રસાદ અગ્રવાલા અને અન્યના કેસમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદામાં, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું છે:-.

૮. સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ, ૧૯૬૩ ની કલમ ૧૬(સી) ફરજિયાત કરે છે કે કરારના વિશિષ્ટ પાલનની માંગ કરતા વાદીએ એવો દાવો કરવો અને સાબિત કરવું આવશ્યક છે કે તેમણે કરારની આવશ્યક શરતોનું પાલન કર્યું છે અથવા તો જેનું પાલન તેમણે કરવાનું છે તે કરવા માટે તેઓ હંમેશા તૈયાર અને રાજી રહ્યા છે. આ આવશ્યકતા એક પૂર્વશરત છે અને સમગ્ર કાર્યવાહી દરમિયાન વાદી દ્વારા તે પ્રસ્થાપિત થવી આવશ્યક છે. વાદીની તૈયારી અને રાજીપો દાવો દાખલ કરતા પહેલાં અને તે પછીના તેમના આચરણ પરથી, તેમજ કરારની શરતો અને આસપાસના સંજોગો પરથી નક્કી કરવામાં

આવે છે. આ જોગવાઈ પાછળનો તર્ક એ સુનિશ્ચિત કરવાનો છે કે સમાન રાહત માંગનાર પક્ષકારે પોતે સમાન રીતે વર્તન કર્યું છે. વિશિષ્ટ પાલન એ એક વિવેકાધીન રાહત છે, અને વાદીએ તેમની કરારબદ્ધ જવાબદારીઓ પૂરી કરવામાં પ્રામાણિકતા અને ઉત્સુકતા દર્શાવીને, સ્વચ્છ હાથે અદાલતમાં આવવું જોઈએ. કરારના તેમના ભાગનું પાલન કરવામાં કોઈપણ બેદરકારી, ઉદાસીનતા અથવા નિષ્ફળતા આવી રાહતનો ઈનકાર કરવાનું કારણ બની શકે છે. વિશિષ્ટ પાલનના અમલ માટે તૈયારી અને રાજીપાના મહત્વનો સારાંશ આ અદાલત દ્વારા યુ.એન. કૃષ્ણમૂર્તિ વિ. એ.એમ. કૃષ્ણમૂર્તિ^૧ માં નીચે મુજબ આપવામાં આવ્યો છે:

૨૩. સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ, ૧૯૬૩ ની કલમ ૧૬(સી) એવા વ્યક્તિની તરફેણમાં કરારના વિશિષ્ટ પાલનની રાહતને રોકે છે, જે કરારના પોતાના ભાગનું પાલન કરવાની પોતાની તૈયારી અને રાજીપો દાખલ કરવામાં અને સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ જાય છે. કલમ ૧૬ ના ખંડ (સી) ના ખુલાસા (૧) ને ધ્યાનમાં લેતા, વાદી માટે કરારની આવશ્યક શરતોનું પાલન કરવાની પોતાની તૈયારી અને રાજીપો સાબિત કરવા માટે વાસ્તવમાં પ્રતિવાદીને નાણાં ચૂકવવા અથવા અદાલતમાં નાણાં જમા કરાવવા આવશ્યક ન હોઈ શકે,

સિવાય કે અદાલત દ્વારા એવો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હોય, જેમાં નાણાંની ચુકવણી સામેલ હોય. જોકે, ખુલાસો (૨) જણાવે છે કે વાદીએ કરારના તેના સાચા અર્થઘટન મુજબ પાલન અથવા પાલન કરવાની તૈયારી અને રાજીપાનો દાવો કરવો આવશ્યક છે.

૨૪. (૨૦૨૩) ૧ એસ.સી.સી. ૭૭૫ કરારના સંદર્ભમાં નાણાં ચૂકવવાની જવાબદારી નિભાવવાની તૈયારી અને રાજીપો દાખલ કરવા અને સાબિત કરવા માટે, વાદીએ દાવામાં ચોક્કસ નિવેદનો કરવા પડશે અને સમયસર કરાર મુજબ ચુકવણી કરવા માટે ભંડોળની ઉપલબ્ધતા દર્શાવવા પુરાવા રજૂ કરવા પડશે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, વાદીએ એવી દલીલ કરવી પડશે કે વાદી પાસે પૂરતું ભંડોળ હતું અથવા કરાર હેઠળની તેમની જવાબદારી પૂરી કરવા માટે સમયસર ભંડોળ એકત્ર કરવાની સ્થિતિમાં હતા. જો વાદી પાસે કરારની શરતો મુજબ તેમની જવાબદારીઓ પૂરી કરવા માટે પૂરતું ભંડોળ ન હોય, જેમાં નાણાંની ચુકવણી જરૂરી હોય, તો વાદીએ વિશેષરૂપે દલીલ કરવી પડશે કે તેમને ભંડોળ કેવી રીતે ઉપલબ્ધ થશે. એક ઉદાહરણ ટાંકવા માટે, વાદી નાણાંની ચુકવણી સામેલ હોય તેવા કરારના નિયમો

અને શરતોના સમયસર પાલન માટે પર્યાપ્ત ભંડોળના વિતરણ માટે ફાઇનાન્સર સાથેની વ્યવસ્થા પુરાવા રજૂ કરીને દાખલ અને સાબિત કરી શકે છે.

XXX XXX XXX

જપ. એ પ્રસ્થાપિત કાયદો છે કે વિશિષ્ટ પાલનની રાહત માટે, વાદીએ સાબિત કરવું પડશે કે દાવાના અંતિમ નિર્ણય સુધી અને સતત, તે કારના પોતાના ભાગનું પાલન કરવા માટે તૈયાર અને રાજી હતો. પુરાવા રજૂ કરીને પોતાની તૈયારી અને રાજીપો સાબિત કરવાની વાદીની ફરજિયાત ફરજ છે. આ નિર્ણાયક પાસું ભંડોળની ઉપલબ્ધતા સહિતના તમામ સંજોગોને ધ્યાનમાં લઈને નક્કી કરવું પડશે અને દાવામાં તૈયારી અને રાજીપાનું માત્ર નિવેદન અથવા દાવો પૂરતો નથી.

૧૧. રેકૉર્ડ્સ અને રજૂઆતોનું વાંચન કરવા પર, અમને અપીલકર્તાઓની એ દલીલમાં યોગ્યતા જણાય છે કે વાદીઓ સ્પેશિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૧૬(સી) હેઠળ જરૂરી તેમની સતત તૈયારી અને ઈચ્છા સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયા છે. કારની શરતોએ વાદીઓ પર ચોક્કસ જવાબદારીઓ લાદી હતી, ખાસ કરીને એ સુનિશ્ચિત કરવામાં કે

પ્રતિવાદી નંબર ૬ થી ૮ ત્રણ મહિનાની અંદર વેચાણ દસ્તાવેજના અમલીકરણમાં ભાગ લેશે. આ બાબતે કોઈપણ પહેલ કરવામાં વાદીઓની નિષ્ફળતા એ કરારનું પાલન કરવાની તેમની પ્રતિબદ્ધતાનો અભાવ સૂચવે છે.

૧૩. ઉપરોક્ત તર્કના પ્રકાશમાં, અમે ટ્રાયલ કોર્ટના તારણો સાથે સહમત છીએ કે વાદીઓ સ્પેશિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૧૬(સી) હેઠળ ફરજિયાત મુજબ કરારના તેમના ભાગનું પાલન કરવાની તેમની સતત તૈયારી અને ઈચ્છા સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયા છે. હાઈકોર્ટે આ જટિલ પાસાને પર્યાપ્ત રીતે ધ્યાનમાં ન લેવામાં અને વાદીઓની નિષ્ક્રિયતા અને ખંતના અભાવને નજરઅંદાજ કરવામાં ભૂલ કરી છે. કરારની આવશ્યક શરતોનું પાલન કરવામાં અને નિર્ધારિત સમયમાં જરૂરી પગલાં લેવામાં વાદીઓની નિષ્ફળતા તૈયારી અને ઈચ્છાનો અભાવ દર્શાવે છે, જે વિશિષ્ટ પાલન માટેના તેમના દાવા માટે ઘાતક છે."

(૬) ૨૦૨૫ એસ.સી.સી ઓનલાઈન એસ.સી જજટ=૨૦૨૫ આઈ.એન.એસ.સી ૨૭૩=૨૦૨૫ LawSuit એસ.સી ૨૮૪ માં નોંધાયેલા એમ એસ અનંતમૂર્તિ વિરુદ્ધ જે મંજુલા વગેરેના કેસમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદામાં, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું છે:—.

"૪૭. એ એક સ્થાયી કાયદો છે કે વેચાણ દ્વારા સ્થાવર મિલકતનું હસ્તાંતરણ ફક્ત કન્વેયન્સ દસ્તાવેજ દ્વારા જ થઈ શકે છે. વેચાણ કરાર એ કન્વેયન્સ નથી. તે માલિકી હક્કનો દસ્તાવેજ અથવા મિલકતના હસ્તાંતરણના દસ્તાવેજનો હસ્તાંતરણ દસ્તાવેજ નથી અને માલિકી હક્ક અથવા ટાઈટલ પ્રદાન કરતો નથી. સૂરજ લેમ્પ (ઉપર મુજબ) માં આ કોર્ટે પુનરોચ્ચાર કર્યો હતો કે વેચાણ કરાર 'હસ્તાંતરણ' અમલમાં મૂકવા માટે TPA ની કલમ ૫૪ અને ૫૫ ની જરૂરિયાતોને પૂર્ણ કરતો નથી.

૫૩. POA અને વેચાણ કરારના સંયુક્ત વાંચન પરથી પણ, અપીલકર્તાઓની રજૂઆત નિષ્ફળ જાય છે કારણ કે બે દસ્તાવેજોના સંયુક્ત વાંચનનો અર્થ એ થશે કે વેચાણ કરાર સાથે POA અમલમાં મૂકીને, ધારક સ્થાવર મિલકતમાં હિત ધરાવતો હતો. જો લેખિત દસ્તાવેજ દ્વારા હિત ટ્રાન્સફર કરવામાં આવ્યું હોય, તો તેને રજિસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૧૭(૧)(બી) મુજબ ફરજિયાતપણે નોંધાવવું પડ્યું હોત. કાયદો વેચાણ દ્વારા હસ્તાંતરણની બે રીતોને માન્યતા આપે છે, પ્રથમ, નોંધાયેલા સાધન દ્વારા, અને બીજું, મિલકતની સોંપણી દ્વારા જો તેની કિંમત રૂપિયા ૧૦૦/- કરતા ઓછી હોય."

૩.૮ ઉપરોક્ત રજૂઆતો અને માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદાઓને ધ્યાનમાં રાખીને, અપીલકર્તાઓ માટેના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ કોર્ટ સમક્ષ વિનંતી કરે છે કે પ્રસ્તુત અપીલ મંજૂર કરવામાં આવે અને ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા આક્ષેપિત ચુકાદા અને હુકમનામાને રદ કરવામાં અને બાજુ પર રાખવામાં આવે.

સામાવાળાઓ તરફથી રજૂઆતો:-

૪. બીજી બાજુ, સામાવાળાઓ માટેના વિદ્વાન વકીલ શ્રી ચિન્મય ગાંધીએ રજૂઆત કરી છે કે અપીલ ગુણદોષવિહોણી છે અને નામંજૂર થવાને પાત્ર છે. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે અપીલકર્તાઓએ પોતે જલાલપોર તાલુકા, નવસારી જિલ્લાના અબ્રામા ગામના ૪ હેક્ટર ૧૭ આરે ૮૪ ચોરસ મીટરના બ્લોક નંબર ૨૪૦૯ ની માલિકી સ્વીકારી છે, અને તારીખ ૧૩/૦૧/૧૯૯૯ (આંક ૪૪) અને ૧૮/૦૬/૨૦૦૧ (આંક ૪૫) ના કરારોના અમલીકરણને પણ સ્વીકાર્યું છે. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે અપીલના પોતાના મેમોમાં આ વ્યવહારો સ્વીકાર્યા પછી, લેખિત નિવેદનમાં ઉઠાવવામાં આવેલી દબાણની દલીલ સ્પષ્ટપણે પાછળથી ઊભો કરેલો વિચાર છે અને તેને સ્વીકારી શકાય નહીં. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે તારીખ ૧૩/૦૧/૧૯૯૯ ના કરાર હેઠળ, સામાવાળાઓએ વાર્ષિક ૨૪% વ્યાજની શરત સાથે અપીલકર્તાઓને રૂપિયા ૩,૫૦,૦૦૦/- ની એડવાન્સ રકમ આપી હતી, અને અપીલકર્તાઓએ સ્પષ્ટપણે સંમતિ આપી હતી

કે ડિફોલ્ટના કિસ્સામાં, તેઓ એક રમેશભાઈ ખાપાભાઈ પાસેથી કબજો છોડાવ્યા પછી રૂપિયા ૫૦,૦૦૦/- પ્રતિ વીધાના ભાવે જમીન વેચશે. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે ત્યારબાદ, તારીખ ૧૮/૦૬/૨૦૦૧ ના કરાર હેઠળ, અપીલકર્તાઓએ રૂપિયા ૫,૪૦,૪૮૩/- ની જવાબદારી સ્વીકારી હતી, સામાવાળાઓને ૧૦.૮૦ વીધા જમીનનો કબજો સોંપવા સંમતિ આપી હતી, અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા બેંક ઓફ બરોડાનો બોજો કિલચર કરવાની જવાબદારી પણ લીધી હતી.

૪.૧ સામાવાળાઓ માટેના વિદ્વાન વકીલ શ્રી ગાંધીએ એ પણ રજૂઆત કરી છે કે ત્યારબાદ, તારીખ ૧૭/૦૨/૨૦૦૪ ના વેચાણ કરાર હેઠળ, અપીલકર્તાઓ સંપૂર્ણ બ્લોક નંબર ૨૪૦૯ ને રૂપિયા ૯,૦૦,૦૦૦/- માં વેચવા સંમત થયા હતા અને આમાંથી, રૂપિયા ૫,૪૦,૪૮૩/- ને આંશિક અવેજ તરીકે ગણવામાં આવ્યા હતા અને સામાવાળાઓએ બાકીના રૂપિયા ૩,૫૯,૫૧૭/- સીધા બેંકના દેવા કિલચર કરવા તરફ ચૂકવવાની જવાબદારી લીધી હતી અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા માટે છ મહિનાનો સમયગાળો નક્કી કરવામાં આવ્યો હતો. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે સામાવાળાઓએ, અપીલકર્તાઓના ડિફોલ્ટ થતાં જ, તારીખ ૨૧/૧૦/૨૦૦૪ ની નોટિસ જારી કરી હતી અને કરારના તેમના ભાગનું પાલન કરવાની તેમની તૈયારી અને ઈચ્છા સતત દર્શાવી હતી અને તેઓએ હુકમનામા મુજબ ટ્રાયલ કોર્ટમાં રૂપિયા

૩,૫૯,૫૧૭/- પણ જમા કરાવ્યા હતા, જે રકમ હજુ પણ ફિક્સ ડિપોઝિટમાં છે. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે સમગ્ર દરમિયાન, સામાવાળાઓએ તેમની જવાબદારીઓનું પાલન કર્યું છે જ્યારે અપીલકર્તાઓ તેમની જવાબદારીઓ નિભાવવામાં નિષ્ફળ ગયા છે. ૪.૨ સામાવાળાઓ માટેના વિદ્વાન વકીલ શ્રી ગાંધીએ રજૂઆત કરી છે કે ટ્રાયલ કોર્ટે પુરાવાઓની પ્રશંસા કરીને યોગ્ય રીતે ઠરાવ્યું છે કે જમીનનો કબજો સામાવાળાઓ પાસે હતો. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે બાબુભાઈ જીવીભાઈ પટેલ (આંક ૪૮) ની મૌખિક જુબાની સામાવાળાઓ દ્વારા ખેતી કરવામાં આવતી હોવાની હકીકતને સમર્થન આપે છે અને આ કોર્ટે પણ, સિવિલ એપ્લિકેશન નંબર ૩૦૨૪/૨૦૧૦ માં પસાર કરેલા તારીખ ૦૬/૦૫/૨૦૧૦ ના તેના આદેશમાં નોંધ્યું છે કે સામાવાળાઓ જમીન ખેડી રહ્યા હતા અને તેમને પાકના હિસાબો જાળવવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે બીજી તરફ, અપીલકર્તાઓનું આચરણ અત્યંત અયોગ્ય છે કારણ કે તેઓએ તે જ જમીન માટે એક ભરતકુમાર નાનુભાઈ દેસાઈની તરફેણમાં તારીખ ૦૮/૦૨/૨૦૦૦ નો બીજો વેચાણ કરાર કર્યો હતો, જેના કારણે સ્પેશિયલ સિવિલ સ્યુટ નંબર ૬/૨૦૦૫ દાખલ થયો હતો અને આ હકીકત ટ્રાયલ કોર્ટ તેમજ આ કોર્ટથી છુપાવવામાં આવી હતી. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે તેઓએ વધુમાં વર્ષ ૨૦૦૦ માં રૂપિયા ૬,૦૦,૦૦૦/- માટે નવસારી પીપલ્સ કો-ઓપરેટિવ બેંક લિમિટેડની તરફેણમાં ગીરો ઊભું કર્યું હતું જે પાછળથી રૂપિયા ૨૫,૦૦,૦૦૦/- ના બોજામાં વધારો પામ્યું હતું, અને આ પણ

છુપાવવામાં આવ્યું હતું. આવી બાબતો છુપાવવી એ અપીલકર્તાઓને કોઈપણ મુનસફીની દાદ માટે અપાત્ર બનાવે છે.

૪.૩ સામાવાળાઓ માટેના વિદ્વાન વકીલ શ્રી ગાંધીએ રજૂઆત કરી છે કે તારીખ ૧૭/૦૨/૨૦૦૪ નો વેચાણ કરાર નોંધણીના અભાવે અસ્વીકાર્ય છે તેવી દલીલ ગેરમાર્ગે દોરનારી છે કારણ કે રજિસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૪૯ ની શરત મુજબ, આર. હેમલતા વિરુદ્ધ કસ્તુરી (૨૦૨૩ એસ.સી.સી ઓનલાઇન એસ.સી ૩૮૧) ના કેસમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા ઠરાવ્યા મુજબ વિશિષ્ટ પાલન માટેના દાવાના હેતુ માટે નોંધાયેલ ન હોય તેવો વેચાણ કરાર પુરાવા તરીકે ગ્રાહ્ય છે. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે ટ્રાયલ કોર્ટે યોગ્ય રીતે ઠરાવ્યું છે કે સમય એ કરારનું આવશ્યક તત્વ નહોતું. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે એવો સ્થાયી કાયદો છે કે સ્થાવર મિલકતના વેચાણ માટેના કરારોમાં, જ્યાં સુધી ખાસ જોગવાઈ ન કરવામાં આવી હોય ત્યાં સુધી સમય આવશ્યક તત્વ નથી, જેમ કે ચાંદ રાની વિરુદ્ધ કમલ રાની (૧૯૯૩) ૧ એસ.સી.સી ૫૧૯ માં ઠરાવવામાં આવ્યું છે અને વર્તમાન કેસમાં, આવી કોઈ શરત અસ્તિત્વમાં નથી.

૪.૪ સામાવાળાઓ માટેના વિદ્વાન વકીલ શ્રી ગાંધીએ આ પ્રમાણે રજૂઆત કરી છે, સામાવાળાઓએ શુદ્ધ બુદ્ધિથી કામ કર્યું છે, નોંધપાત્ર અવેજ ચૂકવ્યો છે, તૈયાર અને ઈચ્છુક રહ્યા છે, અને વાદગ્રસ્ત જમીનના કબજામાં છે, જ્યારે

અપીલકર્તાઓએ અપ્રમાણિકતાથી કામ કર્યું છે, બહુવિધ કપટપૂર્ણ વ્યવહારોમાં સંડોવાયા છે, અને સામાવાળાઓના કાયદેસરના અધિકારોને હરાવવાનો પ્રયાસ કર્યો છે અને વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટના તારણો પુરાવાઓની યોગ્ય પ્રશંસા અને કાયદાના સ્થાયી સિદ્ધાંતો પર આધારિત છે.

વિશ્લેષણ:-

૫. કેસની હકીકતોને ધ્યાનમાં લેતા, આ કોર્ટ સમક્ષ વિચારણા માટે ઉદ્ભવતા મુદ્દાઓ નીચે મુજબ છે:-.

૧. શું ટ્રાયલ કોર્ટ નોંધણી વિનાના દસ્તાવેજો પર આધાર રાખીને વિશિષ્ટ પાલનનો આક્ષેપિત ચુકાદો અને હુકમનામું પસાર કરવામાં વાજબી હતી?.

૨. શું વાદી સાબિત કરે છે કે તેણે સંદર્ભિત કરેલા અને જેના પર આધાર રાખ્યો છે તે દસ્તાવેજોને વેચાણ કરાર તરીકે ગણી શકાય?.

૩. શું સ્વતંત્ર સાક્ષીઓ દ્વારા સમર્થિત કોઈ પુરાવાની ગેરહાજરીમાં, બંને પક્ષો દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલા મૌખિક પુરાવાઓના આધારે વિશિષ્ટ પાલનનો આક્ષેપિત ચુકાદો અને હુકમનામું પસાર કરવામાં ટ્રાયલ કોર્ટે કોઈ ભૂલ કરી છે?.

ક. ઉપરોક્ત સંદર્ભિત પ્રશ્નો નક્કી કરવાના હેતુ માટે, ચાલો પહેલા આપણે ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષના સાક્ષીઓના પુરાવા તરફ જઈએ.

ક.૧ વાદી અલ્કેશભાઈ આંક ૩૩ ની ઉલટ-તપાસ પરથી તે સ્પષ્ટ છે કે વાદીઓના કેસનો પાયો જ ગંભીર નબળાઈઓથી પીડાય છે. વાદીએ પોતે સ્વીકાર્યું છે કે તારીખ ૧૩/૦૧/૧૯૯૯ નો પ્રારંભિક વ્યવહાર આવશ્યકપણે રૂપિયા ૩,૫૦,૦૦૦/- ની રકમ માટેનો લોન વ્યવહાર હતો, જેના માટે વાદ્યસ્ત જમીન સુરક્ષા તરીકે રાખવામાં આવી હતી. તેણે વધુમાં સ્વીકાર્યું કે ૧૮/૦૬/૨૦૦૧ અને ૧૭/૦૨/૨૦૦૪ ના અનુગામી કરારો માત્ર વેચાણનો કોઈ નવો કરાર અમલમાં મૂક્યા વિના અથવા કબજો સોંપ્યા વિના બાકી લેણાં અને વ્યાજને નોંધતા હતા.

ક.૨ વાદીએ સ્પષ્ટપણે જણાવ્યું છે કે "અમારા વ્યવહારમાં નાણાં આપવા અને વ્યાજ સાથે તે વસૂલ કરવાનો સમાવેશ થતો હતો, જેમાં દેવા માટે જમીન સુરક્ષા તરીકે ગીરો મૂકવામાં આવી હતી." આવી કબૂલાત સંપૂર્ણ વેચાણ કરારના સિદ્ધાંતને નષ્ટ કરે છે અને એ પ્રસ્થાપિત કરે છે કે વાદીઓ લાઈસન્સ વિના નાણાં ધીરનારની ભૂમિકામાં હતા, જેમણે સ્થાવર મિલકત વેચવાના કરાર તરીકે નાણાં ધીરવાના વ્યવહારને છુપાવવાનો પ્રયાસ કર્યો હતો.

ક.૩ વાદીએ વધુમાં સ્વીકાર્યું છે કે કોઈપણ કરાર હેઠળ વાદગ્રસ્ત જમીનનો કોઈ કબજો તેને સોંપવામાં આવ્યો ન હતો. રમેશભાઈ બાપાભાઈ પાસે કબજો ચાલુ રહ્યો હતો, અને કબજો સોંપ્યાનો પુરાવો આપતો કોઈ સમકાલીન દસ્તાવેજ ક્યારેય રજૂ કરવામાં આવ્યો ન હતો. અનુગામી કરારોમાં પણ, કબજો ટ્રાન્સફર કરવામાં આવ્યો હોવાનો કોઈ ઉદ્દેશ નથી. કબજાની ગેરહાજરી – વ્યાજ અને હમ્મા સંમત થયા હતા તે કબૂલાત સાથે જોડાતા – પ્રતિવાદીઓના કેસને મજબૂત બનાવે છે કે વ્યવહારનું સાચું સ્વરૂપ લોન અને ગીરોનું હતું, અને વેચાણનું નહીં.

ક.૪ તારીખ ૧૭/૦૨/૨૦૦૪ ના કરારની શરતોનું જ પાલન ન કરવા અંગેની કબૂલાતો પણ સમાન રીતે નોંધપાત્ર છે. વાદીએ સ્વીકાર્યું કે તેણે શરત નંબરો ૨, ૩ અને ૪ નું પાલન કર્યું નથી, જેમાં છ મહિનાની અંદર બેંકના દેવાની ચુકવણી કરવાની જરૂર હતી. તેણે વધુમાં સ્વીકાર્યું કે પ્રતિવાદીઓને પાલન અંગેની કોઈ નોટિસ બજાવવામાં આવી ન હતી. કરારમાં જ નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યું હતું કે પાલન ન કરવાથી કરાર રદબાતલ બનશે. આ મહત્વપૂર્ણ કલમ, જે વાદી દ્વારા સ્વીકારવામાં આવી છે, તે કરારના અમલીકરણ પર જ પ્રહાર કરે છે.

ક.૫ ફરીયાદપક્ષના સાક્ષી બાબુભાઈ જીવીદાસ (આંક ૪૮) ની જુબાની પર આવતા, તેમની જુબાની વાદીઓના કેસને વધુ નબળો પાડે છે. જોકે તેણે

વાદીઓને ટેકો આપવાનો પ્રયાસ કર્યો હતો, પરંતુ તેની કબૂલાતો આવશ્યક પાસાઓ પર પુરાવાનો અભાવ છતી કરે છે. તેણે સ્વીકાર્યું કે તેણે આંક ૪૩ ના સાક્ષી તરીકે સહી કરી હતી, પરંતુ જમીનનો કબજો કેવી રીતે સોંપવામાં આવ્યો તે દર્શાવવા માટે ઉક્ત દસ્તાવેજમાં કંઈ જ નથી. તેણે એ પણ સ્વીકાર્યું કે તેણે કોઈપણ કબજાની પહોંચ પર સહી કરી નથી અને તેના દ્વારા આધાર રાખવામાં આવેલ સોગંદનામું રૂપિયા ૫,૪૦,૪૮૩/- ની કથિત રકમની ચુકવણી સ્પષ્ટ રીતે જાહેર કરતું નથી, સિવાય કે રૂપિયા ૩,૫૦,૦૦૦/- તેની હાજરીમાં ચૂકવવામાં આવ્યા હોવાનું કહેવાય છે.

૬.૬ સાક્ષીએ નિખાલસપણે સ્વીકાર્યું કે, હકીકતમાં, વ્યવહારની શરૂઆત વ્યાજ સાથે ચુકવણી કરવાની શરતે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા નાણાં ઉધાર લેવા તરીકે થઈ હતી, અને વાદીઓએ માત્ર લોનની ચુકવણી સુરક્ષિત કરવા માટે વેચાણ કરારના લખાણો દાખલ કર્યા હતા. તેણે વધુમાં સ્વીકાર્યું કે વાદીઓ દ્વારા બેંકના દેવા અથવા વ્યાજની ચુકવણી અંગે આંક ૪૩ માં કોઈ સ્પષ્ટ નોંધ નથી. વાદીના પોતાના સાક્ષી દ્વારા આવી કબૂલાત પ્રતિવાદીઓના વલણને સમર્થન આપે છે અને વ્યવહારને સાચા વેચાણ કરાર તરીકે દર્શાવવાના વાદીઓના પ્રયાસને ખોટો સાબિત કરે છે.

૬.૭ એ નોંધવું પણ અગત્યનું છે કે આ સાક્ષીએ સ્પષ્ટપણે સ્વીકાર્યું હતું કે જમીનનું બજાર મૂલ્ય ઊંચું હોવા છતાં, વાદીઓએ ખૂબ ઓછા અવેજ પર આધારિત કરારો હેઠળ અધિકારોનો દાવો કરવાનો પ્રયાસ કર્યો છે. ઓછા ભાવે કિંમતી જમીન હડપ કરવા માટે ખોટો દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો છે તેવું તેનું નિવેદન બચાવપક્ષના વર્જનને વધુ વિશ્વસનીયતા આપે છે.

૬.૮ આ કબૂલાતોના પ્રકાશમાં, આ કોર્ટનો એવો સ્પષ્ટ મત છે કે ટ્રાયલ કોર્ટે વિશિષ્ટ પાલન માટેનો દાવો મંજૂર કરવામાં ગંભીર ભૂલ કરી છે. વાદીઓ એ પ્રસ્થાપિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયા છે કે આક્ષેપિત કરારો સાચા વેચાણ કરારો હતા. તેનાથી વિપરીત, વાદી અલ્કેશભાઈ અને તેના સાક્ષી બાબુભાઈ બંનેની ઉલટ-તપાસ એ પ્રસ્થાપિત કરે છે કે અંતર્ગત વ્યવહાર એ નાણાં ધીરવાની ગોઠવણ હતી, જે કાયદામાં લાગુ કરી શકાય તેમ નથી, અને વાદીઓ પોતે જ કરારની શરતોનું પાલન કર્યું નથી.

નિષ્કર્ષ:-

૭. મેં કેસની હકીકતો અને રેકૉર્ડ પર રજૂ કરાયેલ સંબંધિત સામગ્રી ધ્યાનમાં લીધી છે. મેં ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા આક્ષેપિત ચુકાદા અને આદેશના સંદર્ભમાં રેકૉર્ડ અને કાર્યવાહી પણ જોઈ છે.

૮. રેકૉર્ડ પરથી એવું જણાય છે કે, તારીખ ૧૩/૦૧/૧૯૯૯ ના રોજ

અપીલકર્તાઓ અને સામાવાળાઓ (અનુક્રમે મૂળ પ્રતિવાદીઓ અને વાદીઓ) વચ્ચે અમલમાં મુકાયેલા પ્રથમ કરારમાં, જે આંક ૪૪ પર રજૂ કરવામાં આવ્યો છે, ૫ વર્ષનો ચોક્કસ સમયગાળો નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યો હતો, જેની અંદર અપીલકર્તાઓએ ઉધાર લીધેલી રકમ મૂળ વાદીને પાછી ચૂકવવાની હતી. જોકે, ઉક્ત ૫ વર્ષના સમયગાળાની પૂર્ણતાની રાહ જોયા વિના, ૧૧/૦૬/૨૦૦૧ ના રોજ એટલે કે અગાઉના કરારના ૨ વર્ષની અંદર બીજો દસ્તાવેજ અમલમાં મુકાયો. આમ, સંમત ૫ વર્ષના સમયગાળાની રાહ જોયા વિના, નવો દસ્તાવેજ તૈયાર કરવામાં આવ્યો અને સહી કરવામાં આવી. આ શરૂઆતથી જ ખૂબ જ ઓછી કિંમતે જમીન પચાવી પાડવાના મૂળ વાદીઓના ઇરાદાને સ્પષ્ટપણે પ્રતિબિંબિત કરે છે.

૯. ઉધાર લીધેલી રકમની વસૂલાત માંગવાને બદલે, મૂળ વાદીઓએ અપીલકર્તાના સહી કરેલા કોરા કાગળોનો દુરુપયોગ કર્યો હોય તેવું જણાય છે. આ હકીકતોની યોગ્ય પ્રશંસા કર્યા વિના, ટ્રાયલ કોર્ટે ભૂલભરેલી રીતે વાદીઓનો દાવો મંજૂર કર્યો છે અને પ્રતિવાદીઓને સામાવાળાઓ-મૂળ વાદીઓની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો નિર્દેશ આપ્યો છે, જે સંપૂર્ણપણે ગેરકાયદેસર, અન્યાયી અને અસ્વીકાર્ય છે. ઉક્ત દસ્તાવેજોના માત્ર અવલોકન પરથી પણ, જો તેને ધ્યાનમાં લેવામાં આવે અને માનવામાં આવે, તો તે સ્પષ્ટ

છે કે કરાર મુજબ, પ્રતિવાદીઓ માત્ર ૧૦.૮૦ વીધા જમીન સામાવાળાઓ-મૂળ વાદીઓને વેચવા સંમત થયા હતા.

૧૦. સંમત થયા મુજબની ૧૦.૮૦ વીધા ખેતીલાયક જમીનને બદલે, વાદીઓએ આખી ૧૮ વીધા જમીનનો કબજો લઈ લીધો, જે આંક ૪૫ પર રજૂ કરાયેલા પ્રથમ કરારની શરતોથી વિપરીત છે. તદુપરાંત, નિર્ધારિત ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, અપીલકર્તાઓ-મૂળ પ્રતિવાદીઓએ ૨૪% ના દરે વ્યાજ સાથે ઉક્ત રકમ પહેલેથી જ ચૂકવી દીધી હતી. જોકે, આ ભૌતિક હકીકતોને યોગ્ય રીતે ધ્યાનમાં લીધા વિના, ટ્રાયલ કોર્ટે ભૂલભરેલી રીતે આક્ષેપિત ચુકાદો અને હુકમનામું પસાર કર્યું છે.

૧૧. તારીખ ૧૧/૦૬/૨૦૦૧ ના રોજ ત્યારબાદ અમલમાં મુકાયેલા દસ્તાવેજના વાંચન પર, અને તેની સામગ્રીના સાદા વાંચન પર, પ્રથમ દ્રષ્ટિએ એવું જણાય છે કે તારીખ ૧૩/૦૧/૧૯૯૯ ના કરાર મુજબ ઉધાર લીધેલી રકમ પરત કરવામાં નિષ્ફળતાના કિસ્સામાં, સામાવાળાઓ-મૂળ વાદીઓ માત્ર ૧૦.૮૦ વીધા જમીનનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર હતા. જોકે આવો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોવાનું જણાવવામાં આવ્યું હતું, તેમ છતાં સામાવાળાઓ-મૂળ વાદીઓએ હકીકતમાં ૧૮ વીધાથી વધુની સમગ્ર ખેતીલાયક જમીનનો

કબજો લીધો હતો. આ સ્પષ્ટપણે સૂચવે છે કે શરૂઆતથી જ, સામાવાળાઓ-મૂળ વાદીઓનો ઈરાદો શુદ્ધ નહોતો.

૧૨. પરંતુ ઉપરોક્ત હકીકતોને તેમના સાચા અને યોગ્ય પરિપ્રેક્ષ્યમાં પ્રશંસા કર્યા વિના, એવું જણાય છે કે ટ્રાયલ કોર્ટ એ આધાર પર આગળ વધી હતી કે સામાવાળાઓ-મૂળ વાદીઓ અનુગામી દસ્તાવેજ મુજબ ૧૦.૮૦ વીધા જમીન ખરીદવા માટે હકદાર છે, જે અપીલકર્તા-મૂળ પ્રતિવાદીની સહીઓનો દુરુપયોગ કરીને કોરા કાગળો પર ઉભો કરવામાં આવ્યો હોય તેવું લાગે છે. મારા મતે, અપીલકર્તા-મૂળ પ્રતિવાદીને ૧૮ વીધાની સમગ્ર ખેતીલાયક જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો નિર્દેશ આપવામાં ટ્રાયલ કોર્ટ વાજબી ન હતી.

૧૩. મુદ્દા નંબર ૧, ૨, ૫, ૬, ૭ અને ૮ ને સંયુક્ત રીતે નક્કી કરતી વખતે, અને ખાસ કરીને ફક્ત ૭ માં દસ્તાવેજોનું અર્થઘટન કરતી વખતે, ટ્રાયલ કોર્ટે આંક ૪૪ અને ૪૫ પર રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજોને ખોટી રીતે વાંચ્યા છે અને તેનું ખોટું અર્થઘટન કર્યું છે. ટ્રાયલ કોર્ટે એ અસરના તારણો નોંધ્યા છે કે, જ્યાં સુધી બેંકના લેણાંનો સંબંધ છે, તે અપીલકર્તાઓ-મૂળ પ્રતિવાદીઓ વતી સામાવાળાઓ-વાદીઓ દ્વારા પતાવવાના હતા. જોકે, ઉક્ત દસ્તાવેજોમાં આવી કોઈ નોંધ કે શરતનો ઉલ્લેખ નથી. તેનાથી વિપરીત, પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ વેચાણ કરાર થયો ન હતો. જો આંક ૪૪ અને ૪૫ પરના દસ્તાવેજોને યોગ્ય રીતે

ધ્યાનમાં લેવામાં આવે, તો તેની સામગ્રી અનુગામી દસ્તાવેજના લખાણોથી સંપૂર્ણપણે વિપરીત છે. એવું જણાય છે કે ટ્રાયલ કોર્ટે ગીરો માટે બનાવાયેલ દસ્તાવેજને ભૂલભરેલી રીતે વેચાણ કરાર તરીકે ગણ્યો છે, જે કાયદાકીય રીતે ટકી શકે તેમ નથી.

૧૪. કોર્ટે સામાવાળાઓ-મૂળ વાદીઓના એ બચાવને ધ્યાનમાં લીધો છે કે તેઓ કોઈ નાણાં ધીરવાનું લાયસન્સ ધરાવતા ન હતા, અને તેથી હાલના અપીલકર્તાઓને કોઈ નાણાં ધિરાણ આપવાનો પ્રશ્ન જ નહોતો. તેમના કહેવા મુજબ, તે વેચાણનો વ્યવહાર હતો, અને તેઓ કુલ રૂપિયા ૯,૦૦,૦૦૦/- ના અવેજ માટે જમીન ખરીદવા સંમત થયા હતા, જેમાંથી રૂપિયા ૫,૪૦,૪૮૩/- ની રકમ પહેલેથી જ ચૂકવવામાં આવી હતી, અને બાકીની રૂપિયા ૩,૫૯,૩૧૭/- ની રકમ વ્યાજબી સમયની અંદર ચૂકવવાની હતી, જેના પર હાલના અપીલકર્તાઓ દ્વારા વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો હતો. જો આપણે માની લઈએ કે ઉક્ત દસ્તાવેજ તારીખ ૧૭/૧૨/૨૦૦૪ નો હતો, તો પણ તે નિર્ધારિત સમયગાળામાં અમલમાં મુકાયો ન હતો.

૧૫. રેકૉર્ડ પરના પુરાવાઓ, ખાસ કરીને અપીલકર્તા નંબર ૧ નટુભાઈની ઉલટ-તપાસ (આંક ૬૩) અને સાક્ષી સુમંતરાય ભીખુભાઈ નાઈકની જુબાની (આંક ૬૯) ની વ્યાપક પુનઃપ્રશંસા કર્યા પછી, આ કોર્ટેને જણાય છે કે વિદ્વાન

ટ્રાયલ કોર્ટે મૂળ વાદીઓ-હવે સામાવાળાઓ, અલ્કેશકુમાર અને કાશીરામના દાવાને મંજૂર કરવામાં ગંભીર ભૂલ કરી છે. અપીલકર્તા નટુભાઈના પુરાવા સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે સામાવાળાઓ દ્વારા આક્ષેપ કર્યા મુજબ પક્ષકારો વચ્ચે ક્યારેય કોઈ લોન વ્યવહાર થયો ન હતો. તેનાથી વિપરીત, રેકૉર્ડ પરની સામગ્રી દર્શાવે છે કે પ્રશ્ન હેઠળનો વ્યવહાર શુદ્ધ વેચાણ વ્યવહાર હતો, અને સામાવાળાઓ દ્વારા કોઈ લોન તરીકે અવેજ એડવાન્સ આપવામાં આવ્યો ન હતો. એવું પણ સ્પષ્ટપણે જણાવવામાં આવ્યું છે કે અપીલકર્તાઓ કોઈ પણ નાણાં ધીરવાના વ્યવસાયમાં રોકાયેલા ન હતા કે તેઓ નાણાં ધીરવા માટે કોઈ લાઈસન્સ ધરાવતા ન હતા, જે સામાવાળાઓના દાવાના પાયાને અસંભવિત અને કાયદાકીય રીતે અસમર્થનક્ષમ બનાવે છે. તદુપરાંત, સામાવાળાઓ દ્વારા આધાર રાખવામાં આવેલ દસ્તાવેજ નિર્ધારિત સમયગાળાની અંદર અમલમાં મુકાયો ન હતો અને કાયદેસર રીતે લાગુ કરી શકાય તેવા લોન કરારના લક્ષણો ધરાવતો નથી. પ્રતિવાદી નંબર ૧ - નટુભાઈ (આંક ૬૩) ની ઉલટ-તપાસ પરથી, એવું ઉભરી આવે છે કે તેની સહીઓ કોરા કાગળો અને સ્ટેમ્પ પેપર પર તેમાંની સામગ્રીની તેની જાણ વગર લેવામાં આવી હતી. પ્રતિવાદીએ સ્પષ્ટપણે જણાવ્યું છે કે આવા ૧૦ જેટલા કોરા કાગળો પર તેણે અને તેના ભાઈએ સહી કરી હતી, અને આ દાવામાં સમન્સ બજ્યા પછી જ તેને કથિત કરારો વિશે જાણ થઈ હતી. આવા પુરાવા વાદીઓ દ્વારા આધાર રાખવામાં આવેલા દસ્તાવેજોના સ્વૈચ્છિક અમલીકરણ વિશે ગંભીર શંકા ઊભી કરે છે. કોરા કાગળો પર તેની

સહીઓ મેળવવામાં આવી હોવાની કબૂલાતને હળવાશથી નકારી શકાય નહીં, ખાસ કરીને જ્યારે વાદીઓએ પોતે અમલીકરણ સાબિત કરવા માટે કોઈ સમકાલીન સ્વતંત્ર સાક્ષી રજૂ કર્યો નથી.

૧૬. વધુમાં, સાક્ષી સુમંતરાય ભીખુભાઈ નાઈકની જુબાની અપીલકર્તાઓના બચાવને મજબૂત સમર્થન આપે છે. તેની ઉલટ-તપાસમાં, તેણે નિખાલસપણે સ્વીકાર્યું છે કે તેની હાજરીમાં સામાવાળાઓ દ્વારા લોનની કોઈ રકમ ચૂકવવામાં આવી ન હતી અને અપીલકર્તાઓએ ક્યારેય પોતાને નાણાં ધીરનાર તરીકે દર્શાવ્યા ન હતા. આ સ્વતંત્ર જુબાની સામાવાળાઓના વર્ડનને બદનામ કરે છે અને અપીલકર્તાઓના વલણને સમર્થન આપે છે કે વિવાદિત વ્યવહાર માત્ર વેચાણની ગોઠવણ હતી અને લોન નહીં. જ્યારે બંને સાક્ષીઓના પુરાવાઓ સંયુક્ત રીતે વાંચવામાં આવે છે, ત્યારે તે સ્પષ્ટ થાય છે કે સામાવાળાઓ કથિત લોન વ્યવહાર સાબિત કરવાનો તેમનો બોજ ઉઠાવવામાં નિષ્ફળ ગયા છે. ટ્રાયલ કોર્ટે આ રીતે રેકૉર્ડ પર કોઈ નક્કર અને વિશ્વસનીય પુરાવા વિના અપીલકર્તાઓ સામે પ્રતિકૂળ અનુમાનો દોરવામાં ભૂલ કરી છે.

૧૭. કાયદાનો એ સ્થાયી સિદ્ધાંત છે કે પોતાના કેસને હકારાત્મક રીતે સાબિત કરવાનો બોજ વાદીઓ પર ભારે રહેલો છે. સામાવાળાઓ આવો બોજ ઉઠાવવામાં નિષ્ફળ ગયા છે. તેનાથી વિપરીત, તેમના પ્લીડિંગ્સ અને પુરાવાઓમાં ભૌતિક

વિરોધાભાસ અસ્પષ્ટ રહ્યા છે. તેઓ જે દસ્તાવેજ પર આધાર રાખે છે તે નોંધાયેલ નથી, અવેજનો કોઈ સમકાલીન પુરાવો ધરાવતો નથી, અને કાયદા અનુસાર સાબિત થયો નથી. ટ્રાયલ કોર્ટે આવા અસાબિત અને શંકાસ્પદ દસ્તાવેજને નિર્ણાયક પુરાવા તરીકે ગણવામાં ભૂલ કરી છે અને આગળ અપીલકર્તાઓ પર બોજ ખસેડવામાં ભૂલ કરી છે. આવો અભિગમ સિવિલ ટ્રાયલને નિયંત્રિત કરતા સ્થાયી કાનૂની સિદ્ધાંતોથી વિપરીત છે.

૧૮. ઉપરોક્ત ચર્ચાના પ્રકાશમાં, આ કોર્ટનો એવો સ્પષ્ટ મત છે કે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા નોંધાયેલા તારણો વિકૃત, રેકૉર્ડ પરની સામગ્રીથી વિપરીત, અને કાયદામાં અસ્વીકાર્ય છે. સામાવાળાઓ તેમનો કેસ પ્રસ્થાપિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયા છે, જ્યારે અપીલકર્તાઓ એ દર્શાવવામાં સક્ષમ રહ્યા છે કે આવો કોઈ લોન વ્યવહાર થયો ન હતો.

૧૯. આગળ, કોર્ટે આંક ૪૪ અને ૪૫ પરના દસ્તાવેજોનું અર્થઘટન કરતી વખતે ભૂલ કરી છે. હકીકતમાં, ૧૮/૦૬/૨૦૦૧ ના બીજા દસ્તાવેજમાં, તેની કલમોનું અર્થઘટન કરતી વખતે, હાલના અપીલકર્તાઓના લેણાં અંગે બેંક સાથે વાટાઘાટો કરવાની ફરજ ખાસ કરીને સામાવાળાઓ-મૂળ વાદીઓ પર લાદવામાં આવી હતી, જેમાં અપીલકર્તાઓ પણ આવી વાટાઘાટોમાં પક્ષકાર બનવાના હતા. જોકે, પ્રથમ દસ્તાવેજમાં આવી કોઈ શરત કે જવાબદારીનો ઉલ્લેખ નથી.

૨૦. માત્ર બે વર્ષના ગાળામાં, સામાવાળાઓ-મૂળ વાદીઓ દ્વારા બીજા દસ્તાવેજનો અમલ કેમ કરવામાં આવ્યો તે અંગેની કોઈ જરૂરિયાત દર્શાવવામાં આવી નથી, અને આ સંદર્ભમાં કોઈ વ્યાજબી ખુલાસો આપવામાં આવ્યો નથી. તેથી, ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા ફરાર ૩૧ માં કરવામાં આવેલ અવલોકન, જેમાં કોર્ટે એવું અનુમાન કાઢ્યું છે કે પ્રતિવાદીઓ (મૂળ અપીલકર્તાઓ) કબજામાં ન હોવાથી, એવું માનવું જ જોઈએ કે તેઓએ સંપૂર્ણ ખેતીલાયક જમીનનો કબજો સોંપી દીધો હતો, તે સંપૂર્ણપણે પાયાવિહોણું અને અસ્વીકાર્ય છે. ઉક્ત નોંધણી વિનાના દસ્તાવેજોના સાદા વાંચન પર પણ, કોર્ટ વિશિષ્ટ પાલન માટે હુકમનામું પસાર કરી શકે નહીં. જોકે, આ સ્થાયી કાનૂની સ્થિતિને ધ્યાનમાં લીધા વિના, કોર્ટે હાલના અપીલકર્તાઓ-મૂળ પ્રતિવાદીઓને વાદીઓની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો નિર્દેશ આપ્યો છે. હકીકતમાં, આવો નિર્દેશ સ્થાયી કાનૂની સિદ્ધાંતોથી સંપૂર્ણપણે વિપરીત છે.

૨૧. માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતના તાજેતરના ચુકાદા મુજબ પણ, આવા દસ્તાવેજો માત્ર પુરાવાના હેતુ માટે જ આધાર તરીકે લઈ શકાય છે, પરંતુ તે વિશિષ્ટ પાલનનું હુકમનામું આપવા માટે આધાર બની શકતા નથી. ભલે ઉક્ત નોંધણી વિનાના દસ્તાવેજોની સામગ્રી ધ્યાનમાં લેવામાં આવે, આવા દસ્તાવેજોને કાયદેસર અને માન્ય ગણી શકાય નહીં, કારણ કે તે ગેરકાયદેસર કરાર બનાવે છે જેનો અમલ કરી શકાય નહીં. આવા અમલ ન કરી શકાય તેવા કરારના આધારે, વિશિષ્ટ પાલન માટેનો દાવો મંજૂર કરી શકાય નહીં. તદુપરાંત,

સામાવાળાઓ-મૂળ વાદીઓ નાણાં ધીરવા માટે કોઈ માન્ય અને કાનૂની લાઈસન્સ ધરાવતા નથી, છતાં કોર્ટે હાલના અપીલકર્તાઓ-મૂળ પ્રતિવાદીઓ વિરુદ્ધ ખોટી રીતે માની લીધું છે કે પ્રશ્નમાં રહેલી રકમ સ્વ-અવેજ પેટે હતી. તેથી, વિશિષ્ટ પાલનનું હુકમનામું પસાર કરતી વખતે, કોર્ટે કાયદા અને હકીકતો બંનેની ગંભીર ભૂલો કરી છે. ટ્રાયલ કોર્ટે એવું માની લેવામાં પણ ભૂલ કરી છે કે અપીલકર્તાઓ સામાવાળાઓ-મૂળ વાદીઓ દ્વારા કથિત રીતે એડવાન્સ આપવામાં આવેલી રકમ પર ૨૪% ના દરે વ્યાજ ચૂકવવા સંમત થયા હતા અને તૈયાર હતા.

૨૨. જ્યાં સુધી સામાવાળાઓ-મૂળ વાદીઓ બોમ્બે મની લેન્ડર્સ એક્ટ હેઠળ માન્ય લાઈસન્સ ધરાવતા ન હોય, ત્યાં સુધી તેઓ દસ્તાવેજોમાં જણાવ્યા મુજબ ૨૪ ટકાના દરે વ્યાજ વસૂલ કરી શકે નહીં. તેથી, ઉક્ત દસ્તાવેજોના પ્રથમ દ્રષ્ટિના વાંચન પરથી, તે સ્પષ્ટ છે કે તે વિશિષ્ટ પાલનનું હુકમનામું આપવા માટે આધાર બની શકે નહીં. મેં બોમ્બે મની લેન્ડર્સ એક્ટની જોગવાઈઓના સંબંધમાં ઈન્ડિયન કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટ, ૧૮૭૨ ની કલમ ૨૩ અને ૨૪ ની જોગવાઈઓ પર પણ વિચાર કર્યો છે. ઉક્ત અધિનિયમ દર્શાવે છે કે જો એક કે તેથી વધુ હેતુઓ માટેના એક અવેજનો કોઈ ભાગ, અથવા એક હેતુ માટેના ઘણા અવેજોમાંથી કોઈ એક અથવા કોઈ એકનો કોઈ ભાગ ગેરકાયદેસર હોય, તો કરાર રદબાતલ છે. એવું પણ જણાય છે કે આંક ૪૪ અને આંક ૪૫ પરના દસ્તાવેજો ગુજરાત મની લેન્ડર્સ એક્ટના ઘડતર પહેલાના સમયગાળાના છે.

૨૩. એવું જણાય છે કે, ઉપરોક્ત હકીકતોને ધ્યાનમાં લીધા વિના, દસ્તાવેજોના માત્ર અવલોકન પરથી પણ તે સ્પષ્ટ થઈ જાય છે કે, દાવો દાખલ કરતા પહેલા, વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા માટે તેની તૈયારી અને ઈચ્છા દર્શાવવા વાદી દ્વારા કોઈ કાનૂની નોટિસ જારી કરવામાં આવી ન હતી. એ પણ સારી રીતે પ્રસ્થાપિત છે કે જ્યાં સુધી પક્ષકાર એ સાબિત ન કરે કે તે કરારના તેના ભાગનું પાલન કરવા માટે તૈયાર અને ઈચ્છુક હતો અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા માટે તેના ખાતામાં પૂરતું ભંડોળ હતું, ત્યાં સુધી વિશિષ્ટ પાલનનું હુકમનામું પસાર કરી શકાય નહીં. વર્તમાન કેસમાં, દાવો દાખલ કરવાની તારીખ સુધી, વાદીએ કરારનું પાલન કરવાની આવી તૈયારી અને ઈચ્છા દર્શાવી નથી. માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા વારંવાર જાહેર કરાયેલા સ્થાયી કાનૂની સિદ્ધાંતો મુજબ, આવા ભૂલભરેલા અને ગેરકાયદેસર તારણો પર આધારિત હોવાથી, ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા આક્ષેપિત ચુકાદા અને હુકમનામાને રદ કરવા અને બાજુ પર રાખવા પાત્ર છે.

૨૪. જ્યાં સુધી કબજાના પાસાનો સંબંધ છે, જ્યાં સુધી ખરીદનારની તરફેણમાં નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, અવેજની પૂરી રકમ પ્રાપ્ત ન થાય ત્યાં સુધી મિલકતનો કબજો સોંપી શકાય નહીં. આંક ૪૪ પરના પ્રથમ દસ્તાવેજમાં, એવો કોઈ ઉલ્લેખ નથી કે અપીલકર્તાઓએ પ્રશ્ન હેઠળની જમીનના ટુકડાનો કબજો હાલના સામાવાળાઓ-મૂળ વાદીઓને સોંપી દીધો હતો. તદુપરાંત, સામાવાળાઓ-મૂળ વાદીઓને વેચાણના કોઈપણ નોંધણી વિનાના

કરારના આધારે ક્યારેય કબજો આપવામાં આવ્યો હતો તે સાબિત કરવા માટે ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવા રજૂ કરવામાં આવ્યા નથી. જોકે, ટ્રાયલ કોર્ટે આ મહત્વપૂર્ણ પાસાને સંપૂર્ણપણે અવગણી દીધો છે અને વિશિષ્ટ પાલનનું હુકમનામું પસાર કરતી વખતે નોંધણી વિનાના દસ્તાવેજોની સામગ્રીનો ભૂલભરેલી રીતે સંદર્ભ આપ્યો છે અને તેના પર આધાર રાખ્યો છે.

૨૫. તારીખ ૧૩/૦૧/૧૯૯૯, ૧૧/૧૮/૦૬/૨૦૦૧ અને ૧૭/૦૨/૨૦૦૪ ના ત્રણેય દસ્તાવેજો નોંધાયેલા નથી, અને પુરાવાના મર્યાદિત હેતુ સિવાય, વિશિષ્ટ પાલનનું હુકમનામું આપવા માટે તેના પર આધાર રાખી શકાય નહીં. મારા મતે, ટ્રાયલ કોર્ટે આ કાનૂની સ્થિતિને સંપૂર્ણપણે નજરઅંદાજ કરી છે અને વિશિષ્ટ પાલનનું હુકમનામું પસાર કરવામાં કાયદાની ગંભીર ભૂલ કરી છે. માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતના તાજેતરના ચુકાદાઓ મુજબ, આવા નોંધણી વિનાના દસ્તાવેજોનો ઉપયોગ ફક્ત પુરાવાના હેતુ માટે જ થઈ શકે છે અને તે વિશિષ્ટ પાલનનું હુકમનામું આપવા માટે આધાર બની શકતા નથી.

૨૬. તદુપરાંત, જે મુદ્દાઓ ઘડવામાં આવ્યા ન હતા કે પક્ષકારોને પુરાવા રજૂ કરવાની કોઈ તક આપવામાં આવી ન હતી, તેના પર પણ ટ્રાયલ કોર્ટ કોઈ તારણો નોંધી શકે નહીં. આવા મુદ્દાઓના નિર્ધારણ ન કરવાના આધારે

આપવામાં આવેલ કોઈપણ ચુકાદો કાયદેસર કે માન્ય નથી અને કાયદાની નજરમાં રદબાતલ છે.

૨૭. એ.આઈ.આર ૨૦૨૪ એસ.સી ૬૦૨ માં નોંધાયેલા અસ્મા લતીફ વિરુદ્ધ શબ્દીર અહમદના કેસના ચુકાદામાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા નિર્ધારિત ગુણોત્તર ને ધ્યાનમાં લેતા, મારા મતે, ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા નોંધાયેલા તારણો સંપૂર્ણપણે ભૂલભરેલા અને ગેરકાયદેસર છે, અને તેથી, તેને રદ કરવા અને બાજુ પર રાખવા પાત્ર છે. જો આપણે એમ એસ અનંતમૂર્તિ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતના તાજેતરના ચુકાદાને ધ્યાનમાં લઈએ, તો તે સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે અને સૂચવે છે કે નોંધણી વિનાનો વેચાણ કરાર કોઈ હક્ક, ટાઈટલ અથવા કબજો પ્રદાન કરતો નથી. તેથી, જો આપણે માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા નિર્ધારિત ગુણોત્તર લાગુ કરીએ, તો તે સ્પષ્ટ છે કે ટ્રાયલ કોર્ટ આ પાસાને સંપૂર્ણપણે નજરઅંદાજ કર્યો છે અને, આવા નોંધણી વિનાના દસ્તાવેજોના આધારે, વિશિષ્ટ પાલનનું હુકમનામું પસાર કર્યું છે, જે માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા વારંવાર જાહેર કરવામાં આવેલા સ્થાયી કાનૂની સિદ્ધાંતોથી સંપૂર્ણપણે વિપરીત છે. હકીકતમાં, ૨૦૧૨ માં જ, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે (૨૦૧૨) ૧ એસ.સી.સી ૬૫૬ માં નોંધાયેલા સુરજ લેમ્પ એન્ડ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ પ્રા. લિ. વિરુદ્ધ હરિયાણા રાજ્યના કેસમાં આ સ્થિતિ પહેલેથી જ સ્પષ્ટ કરી હતી.

૨૮. એ હવે સારી રીતે પ્રસ્થાપિત થઈ ગયું છે કે મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં મુકવામાં આવેલી કોઈપણ મહેસૂલી નોંધ જે વ્યક્તિના નામે આવી નોંધ ફેરફાર કરવામાં આવી હોય તેની તરફેણમાં કોઈ હક્ક અથવા ટાઈટલ પ્રદાન કરતી નથી. જ્યાં સુધી કોઈ મહેસૂલી નોંધ મૂકવાના હેતુ માટે નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ રજૂ કરવામાં ન આવે, ત્યાં સુધી આવી વ્યક્તિને કોઈ હક્ક આપી શકાય નહીં. વર્તમાન કેસમાં, પક્ષકારો વચ્ચે અમલમાં મુકાયેલા કોઈ નોંધાયેલા વેચાણ કરાર દ્વારા સાબિત થતો કોઈ કાયદેસર અને માન્ય વ્યવહાર નથી, અને આવા નોંધણી વિનાના દસ્તાવેજોના આધારે, ટ્રાયલ કોર્ટ વિશિષ્ટ પાલનનું હુકમનામું પસાર કરી શકે નહીં. તેથી, ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલ આક્ષેપિત ચુકાદો અને હુકમનામું ભૂલભરેલું, ગેરકાયદેસર અને અન્યાયી છે, અને તેને બાજુ પર રાખવા પાત્ર છે.

૨૯. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને, પ્રસ્તુત ફર્સ્ટ અપીલ આથી મંજૂર કરવામાં આવે છે. નવસારીના વિદ્વાન બીજા એડિશનલ સિનિયર સિવિલ જજ અને જે.એમ.એફ.સી. દ્વારા સ્પેશિયલ સિવિલ સ્યુટ નંબર ૩/૨૦૦૫ માં તારીખ ૩૧/૧૨/૨૦૦૭ ના રોજ પસાર કરવામાં આવેલ આક્ષેપિત ચુકાદા અને હુકમનામાને આથી રદ કરવામાં અને બાજુ પર રાખવામાં આવે છે. ખર્ચ અંગે કોઈ આદેશ નથી. રેકૉર્ડ અને કાર્યવાહી તાત્કાલિક સંબંધિત ટ્રાયલ કોર્ટને પાછા

મોકલવામાં આવશે. જોડાયેલ સિવિલ એપ્લિકેશનોનો પણ આથી નિકાલ કરવામાં આવે છે.

આગળનો હુકમ:-

આદેશ જાહેર થયા પછી, સામાવાળાઓ માટેના વિદ્વાન વકીલ શ્રી ચિન્મય ગાંધીએ આ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશના વધુ અમલીકરણ અને બજવણી પર આઠ સપ્તાહના સમયગાળા માટે સ્ટે આપવા વિનંતી કરી છે.

કેસની હકીકતોને ધ્યાનમાં લેતા અને ૨૦ વર્ષથી વધુ સમયથી સામાવાળાઓ તેના પર કોઈ અધિકાર ન હોવા છતાં પ્રશ્નવાળી જમીનનો કબજો ભોગવી રહ્યા હોવાથી, વિનંતી ફગાવી દેવામાં આવે છે.

સહી/-.

(હેમંત એમ પ્રરછક, ન્યાયમૂર્તિ).

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.