

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

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

=====

ગુજરાત હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ ખાતે

આર/ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૩૮૦૪/૨૦૧૮

[તારીખ ૨૫/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજ આર/ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૩૮૦૪/૨૦૧૮ ના
ઓર્ડરની મિનિટ્સ માટે બોલવાની નોંધ]

=====

ખોડાજી મંગાજી ઠાકોર (મૃતક મંગાજી મંગલજી ઠાકોરના વારસદારો)

વિરુદ્ધ

મૃતક વીરમભાઈ ઉકાભાઈ ભરવાડના વારસદારો

=====

ઉપસ્થિત:

શ્રી એસ.પી. મજમુદાર (૩૪૫૬) અરજદાર(ઓ) નં. ૧, ૨, ૩, ૪, ૫, ૬ માટે
પ્રતિવાદી(ઓ) નં. ૧, ૨, ૨.૧, ૨.૨, ૩ માટે

શ્રી જીગર પી. રાવલ (૨૦૦૮) પ્રતિવાદી(ઓ) નં. ૧.૧, ૧.૨, ૧.૩, ૧.૪
માટે

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયાધીશ શ્રી જે.બી. પારડીવાલા

તારીખ: ૧૧/૧૦/૨૦૧૮

મૌખિક હુકમ

૧. પ્રતિવાદીઓની વિનંતીથી દાખલ કરવામાં આવેલી મિનિટ્સ માટે બોલવાની
આ નોંધ દ્વારા, કેટલાક સ્પષ્ટતાની માગણી કરવામાં આવી છે.

૨. આ કોર્ટ દ્વારા તારીખ ૨૫.૦૮.૨૦૧૮ ના રોજ આપવામાં આવેલા ચુકાદાના
પેરા ૧૩ માં નીચે મુજબ અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું:

“જો કે, શ્રી રાવલે ખૂબ જ ન્યાયીપણે રજૂઆત કરી હતી કે તેમના
અસીલો આટલા વર્ષો સુધી ચૂપ રહ્યા, કારણ કે બંને પક્ષકારો એક જ
ગામમાં રહે છે અને સદ્ભાવનાથી એવું માનતા રહ્યા કે કોઈક દિવસ
પ્રતિવાદીઓ વેચાણ દસ્તાવેજ (સેલ ડીડ) કરી આપશે. શ્રી રાવલ
રજૂઆત કરે છે કે, તેમના અસીલો વેચાણ કરાર થયાની તારીખથી
વિવાદિત મિલકતના કબજામાં હોવાથી, મર્યાદા અધિનિયમની કલમ
પ૪ હેઠળ નિર્ધારિત મર્યાદાનો મુદ્દો નહિવત બની જાય છે.”

૩. શ્રી રાવલના જણાવ્યા મુજબ, તેઓ જે રજૂઆત કરવા માગતા હતા તે એ હતી કે યુએલસી (ULC) અધિનિયમ ૨૬ થાય તે પહેલાં વાદીઓએ માલિકોને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા માટે સતત યાદ અપાવ્યું હતું. જો કે, શ્રી રાવલના મતે, વાદીઓ અને પ્રતિવાદીઓ બંને એક જ ગામમાં રહેતા હોવાથી, વાદીઓએ તે હેતુ માટે કોઈ કાનૂની નોટિસ જારી કરી ન હતી. ઉપરોક્ત સંજોગોમાં, શ્રી રાવલના મતે, પેરા ૧૩ માં જરૂરી સુધારો કરવામાં આવે. ઉપર નિર્દેશિત પેરા ૧૩ માં આ કોર્ટના અવલોકનો હવે નીચે મુજબ વાંચવામાં આવશે:

“શ્રી રાવલે રજૂઆત કરી હતી કે તેમના અસીલોએ યુએલસી (ULC) અધિનિયમ ૨૬ થયા પહેલાં માલિકો એટલે કે પ્રતિવાદીઓને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા માટે સતત યાદ અપાવ્યું હતું અને યુએલસી (ULC) અધિનિયમ ૨૬ થયા પછી પણ મૂળ માલિકના વારસદારોને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા વિનંતી કરી હતી, જો કે, શ્રી રાવલના મતે, વાદીઓ અને પ્રતિવાદીઓ બંને એક જ ગામમાં રહેતા હોવાથી વાદીઓએ તે હેતુ માટે કોઈ કાનૂની નોટિસ જારી કરી ન હતી.”

૪. રજિસ્ટ્રીએ જરૂરી સુધારો કરવાનો રહેશે અને હુકમનું નવું પ્રમાણપત્ર/ હુકમનામું (પ્રિટ) બહાર પાડવાનું રહેશે. નોંધનો નિકાલ કરવામાં આવે છે.

(જે.બી. પારડીવાલા, ન્યાયમૂર્તિ)

=====

ગુજરાત હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ ખાતે
આર/ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૩૮૦૪/૨૦૧૮

વિથ

સિવિલ એપ્લિકેશન (સ્ટે માટે) નં. ૨/૨૦૧૮

=====

૧ | શું સ્થાનિક સમાચારપત્રોના પત્રકારોને ચુકાદો જોવાની મંજૂરી આપી શકાય?
| ના

૨ | રિપોર્ટરને મોકલવામાં આવે કે નહીં? | હા

૩ | શું માનનીય ન્યાયમૂર્તિઓ ચુકાદાની અંતિમ નકલ જોવા માગે છે? | ના

૪ | શું આ કેસમાં ભારતના બંધારણ અથવા તે હેઠળ કરવામાં આવેલા કોઈ
હુકમના અર્થઘટન અંગેનો કાયદાનો કોઈ મહત્વનો પ્રશ્ન સમાવિષ્ટ છે? | ના

સદર ચુકાદો નીચેની અદાલતોમાં પરિપત્રિત કરવો.

=====

ખોડાજી મંગાજી ઠાકોર (મૃતક મંગાજી મંગલજી ઠાકોરના વારસદારો)

વિરુદ્ધ

મૃતક વિરમભાઈ ઉકાભાઈ ભરવાડના વારસદારો

=====

ઉપસ્થિતિ:

શ્રી બી.જે. ત્રિવેદી (૯૨૧) અપીલકર્તા(ઓ) નં. ૧, ૨, ૩, ૪, ૫, ૬ તરફે
વકીલ

અપીલકર્તા(ઓ) નં. ૧, ૨, ૩, ૪, ૫, ૬ તરફે વકીલ

સામાવાળા(ઓ) નં. ૧, ૨, ૨.૧, ૨.૨, ૩ તરફે વકીલ

શ્રી જુગર પી. રાવલ (૨૦૦૮) સામાવાળા નં. ૧.૧, ૧.૨, ૧.૩, ૧.૪ તરફે
વકીલ

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે.બી. પારડીવાળા

તારીખ: ૨૫/૦૯/૨૦૧૮

મૌખિક ચુકાદો

(માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે.બી. પારડીવાળા દ્વારા)

૧. સંબંધિત પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલોની સંમતિથી આ અપીલ દાખલ કરવામાં
આવે છે અને તુરંત જ અંતિમ સુનાવણી માટે હાથ પર લેવામાં આવે છે.

૨. સિવિલ પ્રોસિજર કોડ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૯૬ હેઠળની આ ફર્ટ અપીલ મૂળ પ્રતિવાદીઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી છે અને તે સિવિલ સૂટ નં. ૧૭૮૦/૨૦૦૯ માં અમદાવાદ શહેરના સિટી સિવિલ જજ નં. ૧૦ ના ૧૩મી ડિસેમ્બર ૨૦૧૭ ના રોજ આપવામાં આવેલા વાદગ્રસ્ત હુકમ અને ડિગ્રી સામે છે.

૩. સરળતા ખાતર, હાલના અપીલકર્તાઓને 'પ્રતિવાદીઓ' તરીકે અને હાલના સામાવાળાઓને 'ફરિયાદીઓ' તરીકે ઉલ્લેખિત છે.

૪. રજિસ્ટર્ડ વેચાણ કરાર તારીખ ૧૭મી ફેબ્રુઆરી ૧૯૭૫ ના આધારે કરારના ચોક્કસ પાલન માટે ફરિયાદીઓએ અમદાવાદની સિટી સિવિલ કોર્ટમાં સિવિલ સૂટ નં. ૧૭૮૦/૨૦૦૯ દાખલ કર્યો હતો અને વાદગ્રસ્ત મિલકતના તેમના કબજાનું રક્ષણ કરવા માટે ઈન્જંક્શનની પણ માગણી કરી હતી.

૫. રેકૉર્ડ પરની સામગ્રી પરથી જણાય છે કે સ્વ. મંગાજી મંગલજી ઠાકોર મોજે: વટવા, તાલુકો: દસ્ક્રોઈ ખાતે આવેલી બ્લોક/સર્વે નં. ૫૮૪/૧ વાળી વાદગ્રસ્ત જમીનના માલિક હતા. પ્રતિવાદીઓએ વાદગ્રસ્ત જમીન અંગે સ્વ. મંગાજી સાથે વેચાણ કરાર કર્યો હતો અને મંગાજીએ તારીખ ૧૭મી ફેબ્રુઆરી ૧૯૭૫ નો રજિસ્ટર્ડ વેચાણ કરાર આંક: ૩૮ કર્યો હોવાનું કહેવાય છે. વેચાણ કરારમાં નક્કી કરાયેલ કુલ વેચાણ કિંમત રૂ. ૧૦,૬૦૧/- છે. ફરિયાદીઓના જણાવ્યા

મુજબ, જ્યારે વેચાણ કરાર અમલમાં આવ્યો ત્યારે પ્રતિવાદીઓને અનામત રકમ તરીકે રૂ. ૯,૪૦૧/- ચૂકવવામાં આવ્યા હતા અને બાકીની રકમ રૂ. ૧,૨૦૦/- વેચાણ દસ્તાવેજની અમલવારી સમયે ચૂકવવાની હતી. વેચાણ કરારમાં વેચાણ દસ્તાવેજની અમલવારી માટે નક્કી કરાયેલ સમય કરાર અમલમાં આવ્યાની તારીખથી બાર મહિનાનો છે. ફરિયાદીઓના જણાવ્યા મુજબ, પ્રતિવાદીઓ મિલકત પર સ્પષ્ટ ટાઈટલ સાથે તેમની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા માટે સહમત થયા હતા. ફરિયાદીઓના જણાવ્યા મુજબ, પ્રતિવાદીઓ અર્બન લેન્ડ સીલિંગ એક્ટ હેઠળ વેચાણ દસ્તાવેજની અમલવારી માટે જરૂરી પરવાનગી મેળવવા માટે સંમત થયા હતા. એવું સમજવામાં આવ્યું હતું કે અર્બન લેન્ડ સીલિંગ એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળ સંબંધિત સત્તાધિકારી પાસેથી પરવાનગી મેળવ્યા પછી, વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવામાં આવશે.

૬. ફરિયાદીઓના જણાવ્યા મુજબ, તેમણે મંગાજી મંગલજી ઠાકોરને તેમની જવાબદારીના ભાગરૂપે વેચાણ કરારની શરતો અનુસાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા માટે તારીખ પમી ફેબ્રુઆરી ૧૯૭૬ ની લેખિત નોટિસ પાઠવી હતી. આ નોટિસ આંક: ૪૨ તરીકે રજૂ કરવામાં આવી છે. જો કે, ફરિયાદીઓનો કેસ છે કે આવી તારીખ પમી ફેબ્રુઆરી ૧૯૭૬ ની નોટિસ જારી કરવા છતાં, પ્રતિવાદીઓએ તેમની જવાબદારીનો ભાગ પૂરો કર્યો ન હતો અને વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂક્યો ન હતો. ફરિયાદીઓનો કેસ છે કે પ્રતિવાદીઓએ

ટાઈટલ કિલચરન્સ માટે 'દિવ્ય ભાસ્કર'માં તારીખ ૨૯મી જુલાઈ ૨૦૦૯ ની જાહેર નોટિસ જારી કરી હતી. ફરિયાદીઓના જણાવ્યા મુજબ, તેમણે અખબારમાં પ્રકાશિત જાહેર નોટિસ વાંચી અને અનુભવ્યું કે પ્રતિવાદીઓ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા માટે તૈયાર અને ઈચ્છુક નથી. આવી પરિસ્થિતિમાં, ફરિયાદીઓએ કરારના ચોક્કસ પાલન માટે અને વાદગ્રસ્ત મિલકતના તેમના કબજાના રક્ષણ માટે દાવો દાખલ કરવાનું યોગ્ય માન્યું. ફરિયાદીઓના જણાવ્યા મુજબ, વેચાણ કરારના અમલીકરણની તારીખે તેમને વાદગ્રસ્ત મિલકતના કબજામાં મૂકવામાં આવ્યા હતા અને તેઓ વાદગ્રસ્ત મિલકતના કાયદેસર અને શાંતિપૂર્ણ કબજામાં ચાલુ છે.

૭. એવું પ્રતીત થાય છે કે હાલના અપીલકર્તાઓ મૂળ પ્રતિવાદીઓ છે, ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા જારી કરાયેલ સમન્સ બજવા છતાં, તેમણે ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ હાજર રહીને દાવા સામે લડવાનું યોગ્ય માન્યું ન હતું. આવી પરિસ્થિતિમાં, પ્રતિવાદીઓની ગેરહાજરીમાં દાવો આગળ ચાલ્યો.

૮. ટ્રાયલ કોર્ટે પ્લીડિંગ્સને ધ્યાનમાં રાખીને નીચેના મુદ્દાઓ તારવ્યા:

"(૧) શું ફરિયાદીઓ સાબિત કરે છે કે તેઓ વાદગ્રસ્ત મિલકતના સ્વતંત્ર માલિકો / કબજેદારો છે?

(૨) શું ફરિયાદીઓ સાબિત કરે છે કે ફરિયાદીઓ નં. ૧/૧ થી ૧/૪ અને ૨/૧ તથા ફરિયાદી નં. ૩ ની તરફેણમાં મંગાજી મંગલજી ઠાકોર પાસેથી વાદગ્રસ્ત મિલકતનો વેચાણ કરાર તારીખ ૧૭મી ફેબ્રુઆરી ૧૯૭૫ ના રોજ અમલમાં આવ્યો હતો?

(૩) શું ફરિયાદીઓ સાબિત કરે છે કે ફરિયાદીઓ વેચાણ કરારની શરતોનું પાલન કરવા તૈયાર અને ઈચ્છુક હોવા છતાં, મંગાજી મંગલજીએ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાની ના પાડી હતી?

(૪) શું ફરિયાદીઓ સાબિત કરે છે કે ફરિયાદીઓ વેચાણ કરાર અમલમાં આવ્યાની તારીખથી વાદગ્રસ્ત મિલકતના કબજા ભોગવટામાં છે અને હાલમાં કબજો ફરિયાદીઓ પાસે છે?

(૫) શું ફરિયાદીઓ સાબિત કરે છે કે તેઓ અરજ મુજબ રાહત મેળવવા માટે હકદાર છે?

(૬) કયો હુકમ અને ડિગ્રી?"

૯. ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા ઉપર જણાવેલ તારવેલા મુદ્દાઓનો નીચે મુજબ જવાબ આપવામાં આવ્યો:

"[૧] મુદ્દો નં. ૧: હકારાત્મક.

[૨] મુદ્દો નં. ૨: હકારાત્મક.

[૩] મુદ્દો નં. ૩: હકારાત્મક.

[૪] મુદ્દો નં. ૪: હકારાત્મક.

[૫] મુદ્દો નં. ૫: હકારાત્મક."

૧૦. ટ્રાયલ કોર્ટે રેકૉર્ડ પરના મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવાની મૂલવણી કરીને, ફરિયાદીઓ દ્વારા દાખલ કરાયેલ દાવો મંજૂર કર્યો. ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલા હુકમનો ઓપરેટિવ ભાગ નીચે મુજબ છે:

"હુકમ:

(૧) ફરિયાદીઓનો દાવો મંજૂર કરવામાં આવે છે.

(૨) ફરિયાદીઓ હુકમની તારીખથી દસ દિવસની અંદર રૂ. ૧૨૦૦/- ની બાકી રકમ જમા કરાવશે અને ફરિયાદીઓ દ્વારા બાકી રકમ જમા કરાવ્યા પછી, પ્રતિવાદીઓ ફરિયાદીઓના ખર્ચે એક મહિનાની અંદર વાદગ્રસ્ત મિલકતનો રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે.

(૩) પ્રતિવાદીઓને વધુમાં નિર્દેશ આપવામાં આવે છે કે તેઓ ફરિયાદીઓની વાદગ્રસ્ત જમીનના કબજામાં કોઈપણ પ્રકારે દખલગીરી કરશે નહીં અને વાદગ્રસ્ત જમીન ફરિયાદીઓ સિવાયના અન્ય કોઈ વ્યક્તિને કોઈપણ પ્રકારે હસ્તાંતરણ કરવામાં આવશે નહીં તેવું રક્ષણ આપતો કાયમી ઇન્જંક્શન મંજૂર કરવામાં આવે છે.

(૪) પ્રતિવાદીઓ દાવાનો પોતાનો ખર્ચ જાતે ભોગવશે અને ફરિયાદીઓ ખર્ચ ચૂકવી આપશે.

(પ) તે મુજબ ડિગ્રી બનાવવી."

૧૧. ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલા વાદગ્રસ્ત હુકમ અને ડિગ્રીથી અસંતુષ્ટ થઈને, પ્રતિવાદીઓ સી.પી.સી. ની કલમ ૯૬ હેઠળ આ ફર્સ્ટ અપીલ સાથે આ કોર્ટ સમક્ષ હાજર છે.

૧૨. પ્રતિવાદીઓ તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી એસ.પી. મજમુદારે ભારપૂર્વક રજૂઆત કરી કે ટ્રાયલ કોર્ટે કરારના ચોક્કસ પાલનની ડિગ્રી મંજૂર કરવામાં ગંભીર ભૂલ કરી છે. શ્રી મજમુદારના જણાવ્યા મુજબ, તેમના અસીલો દાવામાં લડવામાં નિષ્ફળ ગયા હોવા છતાં, મર્યાદા અધિનિયમ (લિમિટેશન એક્ટ) ના કારણોસર દાવો ફગાવી દેવો જોઈતો હતો. શ્રી મજમુદાર રજૂઆત કરે છે કે રજિસ્ટર્ડ વેચાણ કરારમાં સમયને કરારનો મુખ્ય આધાર બનાવવામાં આવ્યો છે. વેચાણ કરાર અમલમાં આવ્યાની તારીખથી બાર મહિનાની અંદર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો હતો. તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી કે વેચાણ કરારમાં નક્કી કરાયેલ સમય મર્યાદા પૂરી થવાના ઠીક પહેલાં, તારીખ પમી ફેબ્રુઆરી ૧૯૭૬ ના રોજ વકીલ માર્ક્ટ રજિસ્ટર્ડ એ.ડી. પોસ્ટ દ્વારા મૂળ માલિકને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા માટે બોલાવતી નોટિસ તેમના અસીલોને બજાવવામાં આવી હતી. શ્રી મજમુદારના જણાવ્યા મુજબ, ત્યારપછી, ફરિયાદીઓ દ્વારા તેમની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ મેળવવા માટે કોઈ પગલાં લેવામાં આવ્યા ન હતા. શ્રી

મજમુદાર રજૂઆત કરશે કે તારીખ પમી ફેબ્રુઆરી ૧૯૭૬ ના રોજ ખૂબ જ જૂની નોટિસ જારી કરવામાં આવી હોવા છતાં અને આવી નોટિસનો કોઈ જવાબ આપવામાં આવ્યો ન હોવા છતાં, લગભગ તેત્રીસ વર્ષના સમયગાળા પછી વર્ષ ૨૦૦૯ માં ચોક્કસ પાલન માટેનો દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે લિમિટેશન એક્ટના અનુચ્છેદ ૫૪ ને ધ્યાનમાં લેતા, પમી ફેબ્રુઆરી ૧૯૭૬ એટલે કે પ્રતિવાદીઓને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા માટે બોલાવતી કાનૂની નોટિસ જારી કરવામાં આવી તે તારીખથી ત્રણ વર્ષની અંદર દાવો દાખલ કરવો જોઈતો હતો. શ્રી મજમુદાર રજૂઆત કરશે કે એકવાર વેચાણ કરારમાં સમય મર્યાદા નિર્ધારિત કરવામાં આવે, ત્યારબાદ પક્ષકારોએ સમય મર્યાદા લંબાવવા માટે સંમત થયા હોવાનું દર્શાવવા માટે રેકૉર્ડ પર કંઈપણ ન હોય ત્યાં સુધી મર્યાદાનો સમયગાળો ઉપરોક્ત સમય મર્યાદાની સમાપ્તિથી શરૂ થશે. શ્રી મજમુદારના જણાવ્યા મુજબ, ફરિયાદીઓ દ્વારા આવા કોઈ પુરાવા રજૂ કરવામાં આવ્યા નથી અને આવી પરિસ્થિતિમાં દાવો મર્યાદાના કારણોસર ફગાવી દેવાપાત્ર છે.

૧૩. મૂળ ફરિયાદીઓ તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી રાવલ દ્વારા આ ફર્સ્ટ અપીલનો ભારપૂર્વક વિરોધ કરવામાં આવ્યો છે. શ્રી રાવલ રજૂઆત કરે છે કે પ્રતિવાદીઓ ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ તેમનું લેખિત નિવેદન દાખલ કરવામાં અને કોઈ પુરાવા રજૂ કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હોવાથી હવે આ ફર્સ્ટ અપીલમાં મર્યાદાનો મુદ્દો

ઉઠાવવાથી રોકાયેલા છે. શ્રી રાવલ રજૂઆત કરે છે કે ફરિયાદીઓ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલા મૌખિક તેમજ દસ્તાવેજી પુરાવા અખંડિત રહ્યા છે અને આવી પરિસ્થિતિમાં ટ્રાયલ કોર્ટ ચોક્કસ પાલનની ડિગ્રી તેમજ તેમના અસીલોના કબજાનું રક્ષણ કરતા ઈન્જન્કશન મંજૂર કરવામાં ન્યાયોચિત હતી. શ્રી રાવલએ રજૂઆત કરી કે મર્યાદાનો મુદ્દો કાયદો અને હકીકતનો મિશ્ર પ્રશ્ન હોવાથી તેને ફર્સ્ટ અપીલમાં પહેલીવાર ઉઠાવવાની પરવાનગી આપવી જોઈએ નહીં, ખાસ કરીને ત્યારે જ્યારે પ્રતિવાદીઓએ હાજર રહીને દાવા સામે લડવાનું યોગ્ય માન્યું ન હતું. શ્રી રાવલે એ પણ રજૂઆત કરી કે નિર્વિવાદપણે, તેમના અસીલો વાદગ્રસ્ત મિલકતના કબજામાં છે એટલે કે વેચાણ કરાર અમલમાં આવ્યાની તારીખે જ તેમને કબજામાં મૂકવામાં આવ્યા હતા. તેઓ રજૂઆત કરશે કે પ્રતિવાદીઓ વાદગ્રસ્ત મિલકતના માલિક હોવાથી અર્બન લેન્ડ સીલિંગ એક્ટ હેઠળ સંબંધિત સત્તાધિકારી પાસેથી જરૂરી પરવાનગી મેળવવાની ફરજ પાડવામાં આવી હતી, અને ત્યારબાદ, તેમણે વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો હતો. શ્રી રાવલના જણાવ્યા મુજબ, પ્રતિવાદીઓ ટાઈટલ સંબંધિત તમામ બાબતોને સ્પષ્ટ કરવા અને ત્યારબાદ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા માટે બંધાયેલા હતા. જો કે, શ્રી રાવલે ખૂબ જ ન્યાયીપણે રજૂઆત કરી કે બંને પક્ષકારો એક જ ગામમાં રહેતા હોવાને કારણે અને આ સારા વિશ્વાસમાં કે એક દિવસ પ્રતિવાદીઓ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તેવું માનતા હોવાને કારણે તેમના અસીલો આ તમામ વર્ષો દરમિયાન ચૂપ રહ્યા હતા. શ્રી રાવલ રજૂઆત કરે છે કે વેચાણ કરાર અમલમાં

આવ્યાની તારીખથી તેમના અસીલો વાદગ્રસ્ત મિલકતના કબજામાં હોવાથી, લિમિટેશન એક્ટના અનુચ્છેદ ૫૪ હેઠળ નિર્ધારિત મર્યાદાનો મુદ્દો અપ્રસ્તુત બને છે.

૧૪. ઉપર જણાવેલ સંજોગોમાં, શ્રી રાવલ અરજ કરે છે કે આ ફર્ટ અપીલમાં કોઈ ગુણદોષ ન હોવાથી, તે ફગાવી દેવામાં આવે.

૧૫. પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલોની દલીલો સાંભળ્યા પછી અને રેકૉર્ડ પરની સામગ્રીને ધ્યાનમાં લીધા પછી, આ ફર્ટ અપીલમાં મારા ધ્યાનમાં નીચેના પ્રશ્નો ઉપસ્થિત થાય છે:

[૧] વેચાણ કરાર અમલમાં આવ્યાની તારીખથી લગભગ તેત્રીસ વર્ષના સમયગાળા પછી રજિસ્ટર્ડ વેચાણ કરારના આધારે કરારના ચોક્કસ પાલનની રાહત મંજૂર કરવામાં ટ્રાયલ કોર્ટ ન્યાયોચિત્ત હતી કે કેમ?

[૨] લિમિટેશન એક્ટના અનુચ્છેદ ૫૪ હેઠળ નિર્ધારિત મર્યાદા દ્વારા દાવો barred છે તેવા કારણસર ફરિયાદીઓ દ્વારા દાખલ કરાયેલ દાવો ફગાવી દેવાપાત્ર છે કે કેમ?

[૩] લિમિટેશન એક્ટનો અનુચ્છેદ ૫૪ એવા કેસ વચ્ચે કોઈ તફાવત કરે છે જ્યાં કરારના ભાગરૂપ પાલનમાં મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય અથવા અન્યથા?

[જ] લેખિત નિવેદન દાખલ કરવામાં પ્રતિવાદીઓની નિષ્ફળતા તેમને આ ફર્ટ અપીલમાં મર્યાદાની દલીલ કરવાથી રોકશે કે કેમ?

[પ] સી.પી.સી. ના ઓર્ડર ૮ રુલ ૧ ની જોગવાઈઓ, જે પ્રક્રિયાગત કાયદાના ક્ષેત્રમાં છે, તે ડાયરેક્ટરી (માર્ગદર્શક) છે કે મેન્ડેટરી (જરૂરી)?

[ડ] પક્ષકારોના આચરણ દ્વારા કરારના પાલનનો સમયગાળો લંબાવવામાં આવ્યો હતો તે દર્શાવતો કોઈ પુરાવો રેકૉર્ડ પર છે કે કેમ?

૧૬. બંને પક્ષકારો દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી વિરોધી દલીલો તરફ આગળ વધતા પહેલા, હું તારીખ ૧૭મી ફેબ્રુઆરી ૧૯૭૫ નો વેચાણ કરાર આંક: ૩૮ સામેલ કરવો જરૂરી માનું છું. તે નીચે મુજબ પુનઃઉત્પાદિત કરવામાં આવે છે:

"અનામત રકમનો દસ્તાવેજ

ખરીદનાર: ૧) શ્રી વિરમભાઈ ઉકાભાઈ ભરવાડ, ઉંમર આશરે ૩૮ વર્ષ, ધંધો: ખેતી, ધર્મ: હિન્દુ

૨) શ્રી ભરભાઈ પુંજાભાઈ ભરવાડ, ઉંમર આશરે ૩૮ વર્ષ, ધંધો: ખેતી, ધર્મ: હિન્દુ

૩) શ્રી રઘુભાઈ પુંજાભાઈ ભરવાડ, ઉંમર આશરે ૨૧ વર્ષ, ધર્મ: હિન્દુ, ધંધો: નોકરી

વેચનાર: ૧) શ્રી મંગાજી મંગલજી ઠાકોર, ઉંમર આશરે ૪૧ વર્ષ, ધંધો: ખેતી,
ધર્મ: હિન્દુ, રહેઠાણ: ઠાકોરવાસ, મોજે: વટવા, તાલુકો: દસ્ક્રોઈ, જી.
અમદાવાદ.

જ્યારે, અમે દસ્ક્રોઈ તાલુકાના અને અમદાવાદ જિલ્લા તથા સબ-ડિસ્ટ્રિક્ટના
વટવા ગામની સીમમાં આવેલી જમીન સંપૂર્ણપણે માલિકી ધરાવીએ છીએ અને
કબજો ધરાવીએ છીએ. તે શરૂઆતથી આપણા કબજામાં છે. તે સરકારી રેકૉર્ડમાં
આપણા નામથી દેખાય છે. અમે ખેડૂતો હોવાથી તે તમને ખેડૂતોને વેચવાનું
નક્કી કર્યું છે અને આ અનામત રકમનો દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકીએ છીએ.

ગામ | સર્વે નં. | ક્ષેત્રફળ | આકારણી | પ્રકાર

વટવા | ૫૮૪/૧ | એકર-૧ ગુંઠા-૧૮ | રૂપિયા-૪ પૈસા-૭૫ | જૂની શરત
સરકારી

સર્વે નં. ૫૮૪/૧ ની ચતુર્સીમાનું વર્ણન:-

પૂર્વ | : | રસ્તો

પશ્ચિમ | : | સર્વે નં. ૫૮૩

ઉત્તર | : | સર્વે નં. ૫૮૯

દક્ષિણ | : | નહેર

ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબના ક્ષેત્રફળ અને હલ્લુઓવાળી સદર જમીન આંતરિક રસ્તાના તમામ અધિકારો સાથે તેમજ જમીન સાથે જોડાયેલા તમામ વૃક્ષો, ઘાસ, વાડ, કાંટા, પેય અને હલ્લુઓ સહિત કોઈપણ ભારણ વગર સંપૂર્ણપણે રૂ. ૧૦૬૦૧/- (શબ્દોમાં રૂપિયા દસ હજાર છસો એક પૂરા) માં તમને વેચવા માટે સંમત થયા છીએ અને અમે તમારી પાસેથી અનામત રકમ પેટે રૂ. ૨૦૦૦/- (રૂપિયા બે હજાર પૂરા) અને વેચાણ કિંમત પેટે રૂ. ૭૪૦૧/- (રૂપિયા સાત હજાર ચારસો એક પૂરા) મેળવ્યા છે. આમ, અમે તમારી પાસેથી કુલ રૂ. ૮૪૦૧/- (રૂપિયા નવ હજાર ચારસો એક પૂરા) મેળવ્યા છે અને બાકીની વેચાણ કિંમત રૂ. ૧૨૦૦/- (રૂપિયા એક હજાર બસો પૂરા) વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે ચૂકવવાની રહેશે. આ અનામત રમના દસ્તાવેજની સમય મર્યાદા આજથી ૧૨ મહિનાની નક્કી કરવામાં આવે છે. બાકીની કિંમત મળ્યા બાદ સદર સમય મર્યાદાની અંદર અધિકારો અને ટાઈટલ સ્પષ્ટ કરીને અને તાગવીનું ભારણ અથવા કોઈપણ વ્યક્તિના અધિકાર કે દાવાને સ્પષ્ટ કરીને સદર જમીનની સંપૂર્ણપણે મુક્ત માલિકી સાથે તમારી તરફેણમાં અથવા તમારા દ્વારા નામાંકિત વ્યક્તિની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા માટે અમે બંધાયેલા છીએ અને તે જ સમયે સંપૂર્ણ કબજો સોંપવામાં આવશે. હાલમાં, જમીનની ખેતી કરવા માટે સદર જમીનનો કબજો તમને સોંપવામાં આવ્યો છે અને સદર જમીન ખેડવા અને ખેતી કરવા સામે આપણે કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી. જો આપણે ઉપરોક્ત મુજબ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું નહીં તો કાનૂની કાર્યવાહી કરીને તમારી

તરફેલામાં વેચાણ દસ્તાવેજ મેળવવાનો તમને હક છે અને તેના કારણે થતા તમામ ખર્ચ અને નુકસાન ચૂકવવા માટે અમે બંધાયેલા છીએ. સરકાર પાસેથી ન્યૂ લેન્ડ સ્વામીકરણ એક્ટ હેઠળ પરવાનગી મેળવ્યા પછી જમીન વેચવાની રહેશે. તેમાં થયેલ ખર્ચ તમારા દ્વારા ભોગવવામાં આવશે અને બાકીની પ્રક્રિયા પૂર્ણ કર્યા પછી અને પરવાનગી મેળવ્યા પછી, આપણે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવો પડશે. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજિસ્ટ્રેશન ફી, લખાવટનો ખર્ચ વગેરેનો ખર્ચ બંને પક્ષકારોએ સરખે હિસ્સે ભોગવવો પડશે.

આ અનામત રકમનો દસ્તાવેજ અમારી ઈચ્છાથી અને સમજણથી અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો છે અને તે અમને તથા આપણા વારસદારોને બંધનકર્તા છે. આ તા. ૧૭/૦૨/૧૯૭૫ ના રોજ."

૧૭. ફરિયાદીઓ દ્વારા તારીખ ૪થી ફેબ્રુઆરી ૧૯૭૬ ના રોજ જારી કરવામાં આવેલી નોટિસ આંક: ૪૨ ને પણ હું આ ચુકાદામાં સામેલ કરું છું. તે નીચે મુજબ છે:

"તારીખ: ૦૫-૦૨-૧૯૭૬.

રજિસ્ટર એ.ડી. દ્વારા નોટિસ.

પ્રતિ,

મંગાજી મંગલજી ઠાકોર,

ઠાકોરવાસ, વટવા,

દસ્કોઈ, અમદાવાદ.

મારા અસીલો વિરમભાઈ ઉકાભાઈ, ભરભાઈ પુંજાભાઈ અને રઘુભાઈ પુંજાભાઈ સર્વે રહેવાસી વટવા, તાલુકો દસ્કોઈ, જિલ્લો- અમદાવાદ ની સૂચનાથી મેં આ નોટિસ જારી કરી છે અને તમને જણાવવામાં આવે છે કે

(૧) તમે દસ્કોઈ તાલુકાના અને અમદાવાદ તથા સબ ડિસ્ટ્રિક્ટના વટવા ગામની સીમમાં આવેલ ફીલ્ડ જમીન સર્વે નંબર ૫૮૪/૧, ક્ષેત્રફળ એકર ૧-૧૮ ગુંઠા ધરાવતા મિલકતના સંપૂર્ણ માલિક અને કબજેદાર હોવાનું જણાવીને રજિસ્ટ્રેશન નં. ૧૯૫૭ તારીખ ૧૭-૦૨-૧૯૭૫ નો વેચાણ કરાર મારા અસીલોની તરફેણમાં અમલમાં મૂક્યો છે. વેચાણ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ, વેચાણ કિંમત રૂ. ૧૦,૬૦૧/- નક્કી કરવામાં આવી હતી અને મારા અસીલોએ અનામત રકમ તરીકે રૂ. ૨,૦૦૦/- અને વેચાણ કિંમત તરીકે રૂ. ૭,૪૦૧/- ચૂકવ્યા છે. આ રીતે, મારા અસીલોએ કુલ રૂ. ૯,૪૦૧/- ની રકમ ચૂકવી છે. વેચાણ કરારની સમય મર્યાદા ૧૨ મહિનાની નક્કી કરવામાં આવી હતી અને તમે સદર જમીનનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો મારા અસીલોને સોંપ્યો છે અને મારા અસીલો સદર જમીનનો કબજો ધરાવે છે.

(૨) આ રીતે, તમે મારા અસીલોની તરફેણમાં રજિસ્ટર્ડ વેચાણ કરાર અમલમાં મૂક્યો છે અને તેની સમય મર્યાદા સમાપ્ત થઈ નથી. મારા અસીલો બાકી વેચાણ કિંમત ચૂકવવા માટે અને વેચાણ કરારની શરતો અનુસાર વેચાણ દસ્તાવેજની અમલવારી પૂર્ણ કરવા માટે તૈયાર અને ખુશ છે. વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા માટે,

મારા અસીલોએ તમને ઘણી વખત બોલાવ્યા પરંતુ, તમે કોઈ ધ્યાન આપ્યું નહીં અને તમે વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનું ટાળી રહ્યા છો અને તેથી, એવું પ્રતીત થાય છે કે તમે વેચાણ કરારની શરતોનું પાલન કરવા માટે તૈયાર નથી.

(૩) વેચાણ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ, તમામ પ્રકારના અધિકાર, ટાઈટલ અને ભારણમાંથી જમીનને મુક્ત અને સ્પષ્ટ કરવાની તમારી જવાબદારી છે જે અંગે તમે આજદિન સુધી મારા અસીલોને ખાતરી આપી નથી. સદર જમીન પર સોસાયટીનું ભારણ આજદિન સુધી મુક્ત કરવામાં આવ્યું નથી. આમ, તમે વેચાણ કરારની શરતોનો ભંગ કર્યો છે.

(૪) મારા અસીલો હજુ પણ અપેક્ષા રાખે છે કે તમે વેચાણ કરારની શરતો મુજબ તમારી તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશો અને મારા અસીલો બાકી વેચાણ કિંમત સામે રૂ. ૧૨૦૦/- (એક હજાર બસો) ચૂકવવા માટે હજુ પણ તૈયાર અને ઈચ્છુક હોવાથી, હું આથી તમને બોલાવું છું કે બાકી કિંમત સ્વીકારો અને તમામ પ્રકારના અધિકાર અને ભારણમાંથી જમીનને મુક્ત કર્યા પછી નિર્ધારિત સમય મર્યાદાની અંદર મારા અસીલોની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લો.

(૫) કરારની સમય મર્યાદા તા. ૧૭-૦૨-૧૯૭૬ ના રોજ સમાપ્ત થાય છે અને તેથી, તમારે સદર સમયગાળાની અંદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવો પડશે. જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જશો, તો તમારી સામે કરારના ચોક્કસ પાલન માટેનો સિવિલ દાવો દાખલ કરવામાં આવશે અને તે સંજોગોમાં, તમામ ખર્ચ, જોખમો

અને જવાબદારીઓ માટે તમે સંપૂર્ણપણે જવાબદાર રહેશો જેની તમે સારી રીતે નોંધ લેવી.

(૬) તમારી ડિફોલ્ટને કારણે આ નોટિસ જારી કરવામાં આવી હોવાથી, તમારે આ નોટિસનો ખર્ચ એટલે કે રૂ. ૫૧/- ચૂકવવો પડશે જે તમારે મારા અસીલોને ચૂકવવાની જરૂર છે.

તારીખ: ૦૫-૦૨-૧૯૭૬

અમદાવાદ.

સહી/- અસ્પષ્ટ

કનુભાઈ જી. મોદી

વકીલ."

૧૮. ફરિયાદીઓ દ્વારા પ્લઈન્ટમાં કરવામાં આવેલ સંબંધિત અભિવેચનોને પણ હું આ ચુકાદામાં સામેલ કરું છું:

"(૪) ઉપર જણાવેલ રજિસ્ટર્ડ અનામત રમના દસ્તાવેજ મુજબ, વિવાદિત જમીનનો સીધો કબજો અને માલિકી કાયદેસર રીતે ફરિયાદીઓને સોંપવામાં આવી હતી અને હાલમાં અમે ફરિયાદીઓ સદર જમીનનો સીધો કબજો ધરાવીએ છીએ અને સદર જમીનની ખેતી જાતે કરીએ છીએ. સદર વાદગ્રસ્ત જમીન અર્બન લેન્ડ સીલિંગ એક્ટની મર્યાદામાં આવેલી હોવાથી, જેણે અનામત રમતનો દસ્તાવેજ અમલમાં મૂક્યો હતો, તેને કાયદા હેઠળ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવવાની

જવાબદારી હતી અને એવી શરત મૂકવામાં આવી હતી કે આ કાનૂની મંજૂરી મેળવ્યા પછી, અંતિમ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવામાં આવશે અને આ અનામત રકમનો દસ્તાવેજ આજદિન સુધી અમલમાં છે. જો કે, અનામત રમના દસ્તાવેજના અમલકર્તાએ અનામત રમના દસ્તાવેજમાં નિર્ધારિત શરત મુજબ અર્બન લેન્ડ સીલિંગ એક્ટ હેઠળ વેચાણની મંજૂરી મેળવી ન હતી કે ન તો અમને આ બાબતમાં જાણ કરવામાં આવી હતી. તેથી, સદર જમીનનો અંતિમ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકી શકાયો ન હતો. જ્યાં સુધી અર્બન લેન્ડ સીલિંગ એક્ટ અમલમાં હતો, ત્યાં સુધી અનામત રમના દસ્તાવેજના અમલકર્તાએ વારંવાર યાદ અપાવવા છતાં કોઈને કોઈ બહાના હેઠળ મંજૂરી મેળવી ન હતી. હવે, અર્બન લેન્ડ સીલિંગ એક્ટ રદ કરવામાં આવ્યો હોવાથી, જો કે અમે પ્રતિવાદીઓને – અનામત રમના દસ્તાવેજના અમલકર્તાના ઉત્તરાધિકારીઓને વારંવાર મૌખિક રીતે જાણ કરી છે, તેમ છતાં તેમણે બાકી વેચાણ કિંમત સ્વીકારીને અંતિમ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂક્યો નથી. ફરિયાદીઓ અને પ્રતિવાદીઓ એક જ ગામના હોવાથી અને આપણા સૌહાર્દપૂર્ણ સંબંધો હોવાથી અને વળી આપણે – ફરિયાદીઓ વાદગ્રસ્ત જમીનનો સીધો કબજો ધરાવતા હોવાથી, આપણે સદર જમીનનો સતત અને અરોકાયેલ કબજો ભોગવી રહ્યા છીએ અને જમીનની ખેતી કરીએ છીએ અને ઉપજ મેળવીએ છીએ.

(૫) ફરિયાદીઓ નં. ૧/૧ થી ૧/૪ અને ૨/૧ થી ૨/૨ ના પિતા અને ફરિયાદી નં. ૩ એ સ્વ. મંગાજી મંગલજી ઠાકોરને અમારા વકીલ મારફત

૦૫.૦૨.૧૯૭૬ ના રોજ રજિસ્ટર્ડ નોટિસ બજાવી હતી અને બાકી કિંમત સ્વીકારવાની, જમીનના અધિકારો અને ટાઇટલ સ્પષ્ટ કરાવવાની અને અંતિમ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવાની માંગણી કરી હતી. સ્વ. મંગાજી મંગલજી ઠાકોરે નોટિસ સ્વીકારવા છતાં, તેમણે કોઈ જવાબ આપ્યો ન હતો અને અંતિમ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂક્યો ન હતો.

(૬) આ દાવાના પ્રતિવાદીઓએ છેલ્લા ૨૯.૦૭.૨૦૦૯ ના રોજ દિવ્ય ભાસ્કર દૈનિક અખબારમાં જાહેર નોટિસ જારી કરી હતી અને વાદગ્રસ્ત જમીનના ટાઇટલ કિલચરન્સ પ્રમાણપત્ર માટે વાંધાઓ આમંત્રિત કર્યા હતા અને તે દ્વારા પ્રતિવાદીઓએ વાદગ્રસ્ત જમીન અન્ય કોઈ વ્યક્તિને વેચવાના પ્રયાસો શરૂ કર્યા છે. આ સંદર્ભમાં, અમે ફરિયાદીઓએ જાહેર નોટિસ જારી કરનાર વકીલ શ્રી જગદીશભાઈ પી. ઠાકોરને વ્યક્તિગત રીતે અને રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટ એડી દ્વારા ૦૩.૦૮.૨૦૦૯ ના રોજ જવાબ મોકલ્યો છે. સદર જવાબ દ્વારા વાંધો ઉઠાવવામાં આવ્યો છે કે અમે ફરિયાદીઓ સદર જમીનનો સીધો કબજો ધરાવીએ છીએ અને રજિસ્ટર્ડ અનામત રમના દસ્તાવેજ મુજબ સદર જમીનની માલિકી ધરાવીએ છીએ અને તેથી ટાઇટલ કિલચરન્સ પ્રમાણપત્ર જારી કરવામાં આવવું જોઈએ નહીં.

(૭) અમે ફરિયાદીઓ વાદગ્રસ્ત જમીનના કાયદેસર માલિકો અને કબજેદારો હોવાથી અને રજિસ્ટર્ડ અનામત રમના દસ્તાવેજ મુજબ વર્ષ ૧૯૭૫ થી સદર જમીનનો સતત અને અરોકાયેલ કબજો ધરાવતા હોવાથી, આ ઇન્જન્કશન

અરજી દાખલ કરવાની જરૂરિયાત ઉભી થઈ છે જેથી આ કેસના પ્રતિવાદીઓ વાદગ્રસ્ત જમીનનો અંતિમ રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અમારી તરફેણમાં અમલમાં મૂકે અને વાદગ્રસ્ત જમીનનો કબજો છીનવી લેવાથી તેમને રોકવા માટે તથા કોઈપણ તૃતીય પક્ષની તરફેણમાં વેચાણનો કોઈપણ પ્રકારનો કરાર, વેચાણ દસ્તાવેજ, કોઈપણ પ્રકારના દસ્તાવેજો, વ્યવહારો, ગીરો અથવા અન્ય ભારણો ઊભા કરવાથી તેમને પ્રતિબંધિત કરવા માટે ટેમ્પરરી ઇન્જન્કશનનો હુકમ મેળવવા માટે અને અમને સદર જમીનની ખેતી કરતા અટકાવે નહીં અને પ્રતિવાદીઓ, તેમના સહયોગીઓ અથવા અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિઓને વાદગ્રસ્ત જમીનમાં ગેરકાયદેસર પ્રવેશ કરતા પ્રતિબંધિત કરવા માટે.

(૮) ફરિયાદીઓ નં. ૧/૧ થી ૧/૪ અને ૨/૧ થી ૨/૨ ના પિતા અને ફરિયાદી નં. ૩ એ તા. ૧૭.૦૨.૧૯૭૫ ના રોજ પ્રતિવાદીઓના પિતા – સ્વ. મંગાજી મંગલજી ઠાકોર સાથે રજિસ્ટર્ડ અનામત રમના દસ્તાવેજ અમલમાં મૂક્યો ત્યારથી અને વેચાણ કિંમત પેટે રૂ. ૯૪૦૧/- ચૂકવવામાં આવ્યા ત્યારથી અને રજિસ્ટર્ડ અનામત રમના દસ્તાવેજ અમલમાં આવ્યો તે દિવસે સ્વ. મંગાજી મંગલજી ઠાકોર દ્વારા વાદગ્રસ્ત જમીનનો સીધો કબજો સોંપવામાં આવ્યો ત્યારથી આ ઇન્જન્કશન અરજીનું કારણ આ લિ. કોર્ટના અધિકારક્ષેત્રમાં ઉદ્ભવ્યું. આ ઇન્જન્કશન અરજીનું કારણ ૧૭.૦૨.૧૯૭૫ થી ઉદ્ભવ્યું અને આપણે વાદગ્રસ્ત જમીનનો સતત અને અરોકાયેલ કબજો ભોગવી રહ્યા છીએ ત્યારથી અને આપણા વકીલ દ્વારા સ્વ. મંગાજી મંગલજી ઠાકોરને

૦૫.૦૨.૧૯૭૬ ના રોજ રજિસ્ટર્ડ એડી પોસ્ટ દ્વારા નોટિસ બજાવવામાં આવી ત્યારથી આજદિન સુધી અસ્તિત્વમાં છે. આ ઇન્જન્કશન અરજીનું કારણ પ્રતિવાદીના પિતાએ અર્બન લેન્ડ સીલિંગ એક્ટ હેઠળ મેળવવાની જરૂર હતી તે મંજૂરી મેળવી ન હતી ત્યારથી અને અંતિમ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવા માટે સમયાંતરે માંગણીઓ કરવામાં આવી ત્યારથી ઉદ્ભવ્યું. આ ઇન્જન્કશન અરજીનું કારણ પ્રતિવાદીઓએ ૨૯.૦૭.૨૦૦૯ ના રોજ દિવ્ય ભાસ્કર દૈનિક અખબારમાં જાહેર નોટિસ જારી કરી ત્યારે અને ટાઇટલ ક્લિયરન્સની માંગણી કરી ત્યારે અને સદર જાહેર નોટિસનો જવાબ ૦૩.૦૮.૨૦૦૯ ના રોજ રજૂ કરવામાં આવ્યો ત્યારથી ઉદ્ભવ્યું. આ ઇન્જન્કશન અરજીનું કારણ પ્રતિવાદીએ તૃતીય પક્ષને વાદગ્રસ્ત જમીન વેચવા માટે વ્યવસ્થા અને આયોજન કર્યું ત્યારથી અને વાદગ્રસ્ત જમીનનો કબજો છીનવી લેવાની સંભાવના ઊભી થઈ ત્યારથી અને આ ક્રિયાઓ શરૂ કરવામાં આવી હતી તે સંબંધિત તારીખોથી ઉદ્ભવ્યું."

વિશ્લેષણ:

૧૯. એ વિવાદમાં નથી કે પ્રતિવાદીઓએ ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ હાજર રહેવાનું અને પોતાનું લેખિત નિવેદન દાખલ કરીને દાવા સામે લડવાનું યોગ્ય માન્યું ન હતું. જો કે, પ્રશ્ન એ છે કે આ ફર્સ્ટ અપીલની જાળવણી યોગ્યતાની દ્રષ્ટિએ અને ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા નોંધવામાં આવેલા તારણો તથા મંજૂર કરાયેલી રાહતના

સંદર્ભમાં તેની કોઈ અસર થશે કે કેમ. સી.પી.સી. માં ઓર્ડર ૮ એ લેખિત નિવેદન અંગે છે. ઓર્ડર ૮ રુલ ૧ નીચે મુજબ છે:

"લેખિત નિવેદન. પ્રતિવાદી, તેને સમન્સ બજાવ્યાની તારીખથી ત્રીસ દિવસની અંદર, તેના બચાવનું લેખિત નિવેદન રજૂ કરશે:

પરંતુ જ્યાં પ્રતિવાદી ઉપરોક્ત ત્રીસ દિવસના સમયગાળાની અંદર લેખિત નિવેદન દાખલ કરવામાં નિષ્ફળ જાય, ત્યારે તેને કોર્ટ દ્વારા નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવે તેવા અન્ય દિવસે તે દાખલ કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવશે, જેના કારણે લેખિતમાં નોંધવામાં આવશે, પરંતુ તે સમન્સ બજાવ્યાની તારીખથી નેવું દિવસ પછીનો રહેશે નહીં."

૨૦. સી.પી.સી. નો ઓર્ડર ૮ રુલ ૧૦ નીચે મુજબ છે:

"પક્ષકાર કોર્ટ દ્વારા માંગવામાં આવેલ લેખિત નિવેદન રજૂ કરવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે કાર્યવાહી.— નિયમ ૧ અથવા નિયમ ૯ હેઠળ જે પક્ષકાર પાસેથી લેખિત નિવેદન જરૂરી હોય તે પક્ષકાર કોર્ટ દ્વારા મંજૂર કરાયેલા અથવા નિર્ધારિત સમયની અંદર તે રજૂ કરવામાં નિષ્ફળ જાય, ત્યારે કોર્ટ તેની સામે ચુકાદો આપશે, અથવા દાવા અંગે કોર્ટ યોગ્ય સમજે તેવો હુકમ કરશે અને આવા ચુકાદાની ઘોષણા પર ડિગ્રી તૈયાર કરવામાં આવશે."

૨૧. પ્રતિવાદીના લેખિત નિવેદન અંગેનો કાયદો સુસ્થાપિત છે. કોર્ટે પ્રતિવાદી દ્વારા તેના લેખિત નિવેદનમાં કરવામાં આવેલી હકીકતની સ્વીકૃતિ પર આંધળી રીતે કાર્ય કરવું જોઈએ નહીં કે પ્રતિવાદી દ્વારા કોર્ટમાં દાખલ કરાયેલ પ્લઈન્ટમાં ફરિયાદી દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલી હકીકતોને પાર કરતા લેખિત નિવેદન દાખલ કરવામાં આવ્યું નથી માત્ર એટલા જ કારણસર કોર્ટે આંધળી રીતે ચુકાદો આપવા માટે આગળ વધવું જોઈએ નહીં. પ્રતિવાદી સામે ચુકાદો આપતા પહેલા, કોર્ટે એ સુનિશ્ચિત કરવું જોઈએ કે પ્લઈન્ટમાં દર્શાવેલી હકીકતોને સ્વીકારવામાં આવી હોય તેવું માનવામાં આવે તો પણ, પ્લઈન્ટમાં ઉલ્લેખિત કોઈપણ હકીકત સાબિત કરવાની જરૂર વગર ફરિયાદીની તરફેણમાં ચુકાદો સંભવિત રીતે આપી શકાય તેમ છે.

૨૨. ઉપરોક્ત સંદર્ભમાં, હું બલરાજ તનેજા વિ. સુનીલ મદન ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણયનો સંદર્ભ લઈ શકું છું અને તેના પર આધાર રાખી શકું છું જે (૧૯૯૯) ૮ એસ.સી.સી. ૩૯૬ માં અહેવાલ થયેલ છે, જેમાં નીચે મુજબ રાખવામાં આવ્યું હતું:

"૨૯. અગાઉ દર્શાવ્યા મુજબ, કોર્ટે પ્રતિવાદી દ્વારા તેના લેખિત નિવેદનમાં કરવામાં આવેલી હકીકતની સ્વીકૃતિ પર આંધળી રીતે કાર્ય કરવું જોઈએ નહીં કે કોર્ટમાં દાખલ કરાયેલ પ્લઈન્ટમાં ફરિયાદી દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલી હકીકતોને પાર કરતા પ્રતિવાદી દ્વારા લેખિત નિવેદન દાખલ કરવામાં આવ્યું નથી માત્ર

એટલા જ કારણસર કોર્ટે આંધળી રીતે ચુકાદો આપવા માટે આગળ વધવું જોઈએ નહીં. એવા કેસમાં, ખાસ કરીને જ્યાં પ્રતિવાદી દ્વારા લેખિત નિવેદન દાખલ કરવામાં આવ્યું નથી, કોર્ટે ઓર્ડર ૮ રુલ ૧૦ સી.પી.સી. હેઠળ આગળ વધવામાં થોડી સાવચેતી રાખવી જોઈએ. પ્રતિવાદી સામે ચુકાદો આપતા પહેલા તેણે એ જોવું જોઈએ કે પ્લઈન્ટમાં દર્શાવેલી હકીકતોને સ્વીકારવામાં આવી હોય તેવું માનવામાં આવે તો પણ, પ્લઈન્ટમાં ઉલ્લેખિત કોઈપણ હકીકત સાબિત કરવાની જરૂર વગર ફરિયાદીની તરફેણમાં ચુકાદો સંભવિત રીતે આપી શકાય તેમ છે. તે કોર્ટના સંતોષની બાબત છે અને તેથી, માત્ર ત્યારે જ સંતુષ્ટ થયા પછી કે કોઈ હકીકત સાબિત કરવાની જરૂર નથી કારણ કે સ્વીકૃતિ માનવામાં આવે છે, કોર્ટે લેખિત નિવેદન દાખલ ન કરનાર પ્રતિવાદી સામે સરળતાથી ચુકાદો આપી શકે છે. પરંતુ જો પ્લઈન્ટ જ સૂચવે છે કે કેસમાં હકીકતના વિવાદિત પ્રશ્નો સામેલ છે જેના અંગે પ્લઈન્ટમાં જ બે અલગ અલગ સંસ્કરણો દર્શાવવામાં આવ્યા છે, તો હકીકતના વિવાદને ઉકેલવા માટે ફરિયાદીને હકીકતો સાબિત કરવાની જરૂર પાડ્યા વગર કોર્ટે માટે ચુકાદો આપવો સલામત રહેશે નહીં. તેવો કેસ ઓર્ડર ૮ ના રુલ ૫ ના ઉપ-નિયમ (૨) માં વપરાયેલ અભિવ્યક્તિ "કોર્ટે તેના વિવેકાનોપયોગથી, આવી કોઈપણ હકીકત સાબિત કરવાની જરૂર પાડી શકે છે" અથવા ઓર્ડર ૮ ના રુલ ૧૦ માં વપરાયેલ અભિવ્યક્તિ "દાવો સંબંધિત યોગ્ય સમજે તેવો હુકમ કરી શકે છે" દ્વારા આવરી લેવામાં આવશે."

૨૩. હું કૈલાશ વિ. નાનખુ ના કેસમાંના નિર્ણયનો પણ સંદર્ભ લઈ શકું છું અને તેના પર આધાર રાખી શકું છું જે (૨૦૦૫) ૪ એસ.સી.સી. ૪૮૦ માં અહેવાલ થયેલ છે, જેમાં સુપ્રીમ કોર્ટે પેરા ૪૬ માં નીચે મુજબ રાખ્યું હતું:

"૪૬ (iv) ઓર્ડર ૮, રુલ ૧, સી.પી.સી. હેઠળ લેખિત નિવેદન દાખલ કરવા માટે સમયપત્રક પ્રદાન કરવાનો હેતુ સુનાવણીને ઝડપી બનાવવાનો છે અને તેને ખોરવી નાખવાનો નથી. આ જોગવાઈ પ્રતિવાદી પર અક્ષમતા દર્શાવે છે. તે સમય લંબાવવાની કોર્ટની સત્તા પર પ્રતિબંધ લાદતી નથી. ઓર્ડર ૮, રુલ ૧, સી.પી.સી. ના પ્રોવાઈઝોની ભાષા નકારાત્મક સ્વરૂપમાં ઘડવામાં આવી હોવા છતાં, તે બિન-પાલનમાંથી ઉદ્ભવતા કોઈપણ દંડનાત્મક પરિણામોનો ઉલ્લેખ કરતી નથી. આ જોગવાઈ પ્રક્રિયાગત કાયદાના ક્ષેત્રમાં હોવાથી, તેને મેન્ડેટરી (જરૂરી) નહીં પરંતુ ડાયરેક્ટરી (માર્ગદર્શક) તરીકે માનવી પડશે. ઓર્ડર ૮, રુલ ૧, સી.પી.સી. દ્વારા પૂરા પાડવામાં આવેલ સમયપત્રક ઉપરાંત લેખિત નિવેદન દાખલ કરવા માટે સમય લંબાવવાની કોર્ટની સત્તા સંપૂર્ણપણે છીનવી લેવામાં આવતી નથી."

૨૪. સી.એન. રામપ્પા ગૌડા વિ. સી.સી. ચંદ્રગૌડા ના કેસમાં જે (૨૦૧૨) ૫ એસ.સી.સી. ૨૬૫ માં અહેવાલ થયેલ છે, સુપ્રીમ કોર્ટે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું છે:

"૨૫. અમને આ કોર્ટના ઉપરના યોગ્ય અવલોકનોમાંથી પૂરતો સહારો મળે છે જેમાં એવું રાખવામાં આવ્યું છે કે લેખિત નિવેદન દાખલ ન કરવાની અને દાવાની સુનાવણી કરવા આગળ વધવાની અસર દાવાનો નિકાલ ઝડપી બનાવવાની સ્પષ્ટ છે અને તે પ્રકૃતિમાં દંડનાત્મક નથી કે જેમાં પ્રતિવાદીએ યાંત્રિક રીતે ડિગ્રી પસાર કરીને દાવાની સુનાવણી કરીને લેખિત નિવેદન દાખલ ન કરવા બદલ દંડ ભોગવવો પડે. અમે પુનરાવર્તિત કરવા ઈચ્છીએ છીએ કે એવા કેસમાં જ્યાં લેખિત નિવેદન દાખલ કરવામાં આવ્યું નથી, કોર્ટે ઓર્ડર ૮, રુલ ૧૦, સી.પી.સી. હેઠળ આગળ વધવામાં થોડી વધુ સાવચેતી રાખવી જોઈએ અને ચુકાદો આપતા પહેલા, તેણે એ સુનિશ્ચિત કરવું જોઈએ કે પ્લઈન્ટમાં દર્શાવેલી હકીકતોને સ્વીકારવામાં આવી હોય તેવું માનવામાં આવે તો પણ, પ્લઈન્ટમાં દર્શાવેલ હકીકત સાબિત કરવાની જરૂર પાડ્યા વગર ચુકાદો અને ડિગ્રી સંભવિત રીતે આપી શકાય નહીં.

૨૬. માત્ર ત્યારે જ જ્યારે કોર્ટ નોંધાયેલા કારણોસર સંપૂર્ણપણે સંતુષ્ટ થાય કે પ્રતિવાદી દ્વારા સ્વીકૃતિ માનવામાં આવતી હોવાના કારણે ફરિયાદીની વિનંતી પર સાબિત કરવાની જરૂર હોય તેવી કોઈ હકીકત નથી, ત્યારે કોર્ટ લેખિત નિવેદન દાખલ ન કરનાર પ્રતિવાદી સામે ચુકાદો અને ડિગ્રી સરળતાથી પસાર કરી શકે છે. પરંતુ, જો પ્લઈન્ટ જ સૂચવે છે કે પ્લઈન્ટમાંથી જ ઉદ્ભવતા કેસમાં હકીકતના વિવાદિત પ્રશ્નો સામેલ છે જે બે સંસ્કરણોને જન્મ આપે છે, તો ફરિયાદીને હકીકતો સાબિત કરવા માટે નિર્દેશિત કર્યા વગર એક્સ્પાર્ટ ચુકાદો

નોંધવો કોર્ટ માટે સલામત રહેશે નહીં. તે સંજોગોમાં, એક્સ્પાર્ટે ચુકાદો ભલે દાવાનો ઝડપથી નિકાલ કર્યો હોય તેવું દેખાઈ શકે, પરંતુ તે આખરે અપીલ પછી અપીલના અનેક સ્તરોને જન્મ આપે છે જે દાવાના અંતિમ નિકાલમાં વિલંબને આખરે વધારે છે જે કાર્યવાહીની અનેકવિધતાને જન્મ આપે છે જે ભાગ્યે જ ઝડપી ટ્રાયલના હેતુને પ્રોત્સાહન આપે છે.

૨૭. જો કે, જો કોર્ટ સ્પષ્ટપણે એવા મતની હોય કે ફરિયાદીનો કેસ કોઈપણ પુરાવા વગર પણ પ્રથમદર્શીય રીતે નિર્દોષ છે અને પ્રતિવાદીનો અભિગમ ડિગ્રી પસાર કરવામાં વિલંબ કરવાની સ્પષ્ટ વિલંબ કરવાની ચુકિત છે, તો યોગ્ય કેસોમાં બિનહરીફ ડિગ્રી પસાર કરવામાં પણ તે ન્યાયોચિત રહેશે. આવા કેસની પ્રકૃતિ આખરે શું હશે તે ટ્રાયલના ન્યાયાધ્યક્ષ ટ્રાયલ કોર્ટના વિવેકબુદ્ધિ અને ન્યાયોચિત વિવેકનોપયોગ પર છોડવી પડશે."

૨૫. આમ, ઉપર જણાવેલ કેસોના રેશિયો ડેસિડેન્ડીને ધ્યાનમાં રાખીને, હું એવા મતનો છું કે ટ્રાયલ કોર્ટે મર્યાદાના પ્રશ્નમાં જવું જોઈતું હતું, ખાસ કરીને ત્યારે જ્યારે ફરિયાદીઓએ ૧૯૭૬ ના વેચાણ કરારના આધારે કરારના ચોક્કસ પાલનની ડિગ્રીની માંગણી કરી હતી. ટ્રાયલ કોર્ટ એ હકીકતથી સભાન હતી કે લગભગ તેત્રીસ વર્ષ પછી કરારના ચોક્કસ પાલન માટેની ડિગ્રી માંગવામાં આવી રહી છે અને વેચાણ કરારમાં સમયને કરારનો મુખ્ય આધાર બનાવવામાં આવ્યો હતો. એકવાર વેચાણ કરારમાં સમય મર્યાદા નિર્ધારિત કરવામાં આવે, ત્યારબાદ

કરારના ચોક્કસ પાલન માટે દાવો દાખલ કરવાના હેતુથી મર્યાદાનો સમયગાળો, લિમિટેશન એક્ટના અનુચ્છેદ ૫૪ હેઠળ નિર્ધારિત કર્યા મુજબ, કરારમાં સમયગાળો નિર્ધારિત થયાની તારીખથી ત્રણ વર્ષનો રહેશે અને જો કોઈ સમયગાળો નિર્ધારિત ન હોય, તો ફરિયાદીઓને પાલનની ના પાડવામાં આવી હોવાની જાણ થાય તે તારીખથી ત્રણ વર્ષનો રહેશે.

૨૬. ફરિયાદીઓ તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી રાવલની આ દલીલથી હું પ્રભાવિત નથી કે મર્યાદાના મુદ્દાને આ ફર્ટ અપીલમાં ઉઠાવવાની પરવાનગી આપવી જોઈએ નહીં. શ્રી રાવલની દલીલ સ્વીકારવામાં હું મુખ્યત્વે એટલા માટે અસમર્થ છું કે મર્યાદાનો મુદ્દો પ્રથમદર્શીય રીતે છેલ્લી અદાલતમાં પણ સ્વીકાર્ય છે, ભલે તે નીચલી કોર્ટોમાં લેવામાં આવ્યો ન હોય. મર્યાદા અધિનિયમ, ૧૯૬૩ ની કલમ ૩(૧) નીચે મુજબ છે:

"૩. મર્યાદાનું પ્રતિબંધ. (૧) કલમ ૪ થી ૨૪ (શામેલ) માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓને આધીન, નિર્ધારિત સમયગાળા પછી દાખલ કરાયેલ દરેક દાવો, પસંદ કરાયેલી અપીલ અને કરેલી અરજી ફગાવી દેવામાં આવશે ભલે મર્યાદાને બચાવ તરીકે ઊભી કરવામાં આવી ન હોય."

૨૭. તે સુસ્થાપિત છે કે મર્યાદા અધિનિયમની કલમ ૩(૧) કોર્ટ પર દાવો અથવા અપીલ અથવા અરજી ફગાવી દેવાની ફરજ લાદે છે, જો તે નિર્ધારિત

સમયગાળા પછી કરવામાં આવી હોય, ભલે મર્યાદાને બચાવ તરીકે ઊભી કરવામાં આવી ન હોય.

૨૮. એ સાચું છે કે બાલાસારિયા કન્સ્ટ્રક્શન (પી) લિમિટેડ વિ. હનુમાન સેવા ટ્રસ્ટ જે (૨૦૦૬) ૫ એસ.સી.સી. ૬૫૮ માં અહેવાલ થયેલ છે અને નાર્ને રામા મૂર્તિ વિ. રાવુલા સોમાસુંદરમ જે (૨૦૦૫) ૬ એસ.સી.સી. ૬૧૪ માં અહેવાલ થયેલ છે તેમાં એવો ઢ્રજિકોણ અપનાવ્યો છે કે જો મર્યાદાની દલીલ કાયદો અને હકીકતનો મિશ્ર પ્રશ્ન હોય, તો તેને અપીલીય તબક્કે ઉઠાવી શકાતી નથી. કાયદાના સદર પ્રસ્તાવ સાથે કોઈ ચર્ચા કરવાની જરૂર નથી. જો કે, હું જેનાથી ચિંતિત છું તે એ છે કે સદર પ્રસ્તાવ આ કેસની હકીકતોને લાગુ પડે છે કે કેમ. મર્યાદા અધિનિયમની કલમ ૩(૧) ઉપરાંત, સિવિલ પ્રોસિજર કોડના ઓર્ડર ૭ રુલ ૪(ડી) પણ કોર્ટ પર પ્લઈન્ટ ફગાવી દેવાનો આદેશ લાદે છે જ્યાં પ્લઈન્ટમાંના નિવેદન પરથી દાવો કોઈપણ કાયદા દ્વારા barred હોય તેવું પ્રતીત થાય છે, આ કેસમાં, મર્યાદા અધિનિયમના કાયદા દ્વારા. વગેરે, ૧૯૪૩ માં પણ, લક્ષ્મી સેવક સાહુ વિ. રામ રૂપ સાહુ માં પ્રિવી કાઉન્સિલ જે એ.આઈ.આર. ૧૯૪૪ પ્રિવી કાઉન્સિલ ૨૪ માં અહેવાલ થયેલ છે તેમાં એવું રાખવામાં આવ્યું હતું કે મર્યાદાનો મુદ્દો પ્રથમદર્શીય રીતે છેલ્લી અદાલતમાં પણ સ્વીકાર્ય છે, ભલે તે નીચલી કોર્ટોમાં લેવામાં આવ્યો ન હોય. હું પ્રિવી કાઉન્સિલના સંબંધિત અવલોકનો ટાંકી શકું છું:

"જો કે એક મુદ્દા પર આ અપીલ પર ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે. તે ભારતીય કોર્ટોમાંથી કોઈપણ કોર્ટમાં કાર્યવાહીના કોઈપણ તબક્કે લેવાયેલ મુદ્દો નથી પરંતુ, તે મર્યાદાનો મુદ્દો હોવાથી, તે પ્રથમદર્શીય રીતે છેલ્લી અદાલતમાં પણ સ્વીકાર્ય છે."

૨૯. હું એ હકીકતની નોંધ લઉં છું કે લક્ષ્મી સેવક સાહુ (સુપ્રા) માં પ્રિવી કાઉન્સિલના નિર્ણયને કમલેશ બાબુ અને અન્ય વિ. લજપત રાય શર્મા અને અન્ય ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા ટાંકવામાં આવ્યો છે અને તેના પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે જે (૨૦૦૮) ૧૨ એસ.સી.સી. ૫૭૭ માં અહેવાલ થયેલ છે. સુપ્રીમ કોર્ટે પેરા ૨૩ માં પ્રિવી કાઉન્સિલ દ્વારા સમજાવ્યા મુજબ, પ્રસ્તાવ પાછળના તર્કને સમજાવ્યો છે. પેરા ૨૩ નીચે મુજબ છે:

"૨૩. સદર પ્રસ્તાવ પાછળનો તર્ક એ છે કે કોર્ટના અધિકારક્ષેત્ર સાથે સંબંધિત ચોક્કસ પ્રશ્નો, જેમાં મર્યાદાનો સમાવેશ થાય છે, તે બાબતનું મનોરંજન કરવા અને નિર્ણય લેવાના કોર્ટના અધિકારક્ષેત્રના મૂળ સુધી જાય છે, કારણ કે અન્યથા, અધિકારક્ષેત્ર વગર આપવામાં આવેલો નિર્ણય રદબાતલ બનશે. જો કે, આપણે સદર પ્રસ્તાવ પર વિસ્તારપૂર્વક ચર્ચા કરવાની જરૂર નથી, કારણ કે, હાલના કેસમાં આવી દલીલ ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવી હતી અને નક્કી કરવામાં આવી હતી પરંતુ દાવામાં તારવેલા મુદ્દાઓ પર ટ્રાયલ કોર્ટના નિર્ણયને ઉલટાવી નાખતી વખતે ફર્સ્ટ અપીલીય કોર્ટ અથવા હાઈકોર્ટ દ્વારા તેને

ઉલટાવવામાં આવી ન હતી. તેથી, હાઈકોર્ટના ચુકાદો અને ડિગ્રીને રદ કરવા અને દાવામાં તારવેલા મુદ્દાઓ પર ટ્રાયલ કોર્ટના નિર્ણયને ઉલટાવી નાખતી વખતે ફર્સ્ટ અપીલીય કોર્ટ અથવા હાઈકોર્ટ દ્વારા તેને ઉલટાવવામાં આવી ન હતી. તેથી, હાઈકોર્ટના ચુકાદો અને ડિગ્રીને રદ કરવા અને દાવામાં મર્યાદાના કારણોસર દાવો barred હતો કે કેમ તે મર્યાદિત પ્રશ્ન નક્કી કરવા માટે ફર્સ્ટ અપીલીય કોર્ટમાં દાવો રિમાન્ડ કરવા માટે અમને કોઈ સંકોચ નથી. કહેવાની જરૂર નથી કે, જો દાવો આમ barred હોવાનું જણાય, તો અપીલ ફગાવી દેવાની રહેશે. જો દાવો સમય-બાર્ડ હોવાનું જણાય નહીં, તો અન્ય મુદ્દાઓ પર ફર્સ્ટ અપીલીય કોર્ટનો નિર્ણય ખલેલ પહોંચાડવામાં આવશે નહીં."

૩૦. ફરિયાદીઓ વાદગ્રસ્ત મિલકતના કબજામાં મૂકવામાં આવ્યા હતા અને તેઓ કબજો ચાલુ રાખતા હોવાથી લિમિટેશન એક્ટના અનુચ્છેદ ૫૪ હેઠળ નિર્ધારિત કરારના ચોક્કસ પાલન માટેના દાવા માટેનો મર્યાદાનો મુદ્દો અપ્રસ્તુત બને છે તેવી શ્રી રાવલની દલીલથી પણ હું પ્રભાવિત નથી. ફતેહજી એન્ડ કંપની વિ. એલ.એમ. નાગપાલ ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણયનો સંદર્ભ લેવા અને તેના પર આધાર રાખવા સિવાય હું બીજું કંઈ કરી શકતો નથી જે (૨૦૧૫) ૮ એસ.સી.સી. ૩૯૦ માં અહેવાલ થયેલ છે. હું પેરા ૫ અને ૬ માં કરવામાં આવેલા અવલોકનોનો સંદર્ભ લઈ શકું છું જે નીચે મુજબ છે:

"પ... ઓર્ડર ૭, રુલ ૧૧(એ) અને ૧૧(ડી) ને ધ્યાનમાં રાખીને કોર્ટે એ સંતુષ્ટ થવું પડશે કે પ્લઈન્ટ દાવા ઠેકે હેતુ જાહેર કરે છે અને કોઈપણ કાયદા દ્વારા barred હોય તેવું પ્રતીત થતું નથી. લિમિટેશન એક્ટનો અનુચ્છેદ પણ નિર્ધારિત કરે છે કે કરારના ચોક્કસ પાલન માટે દાવો દાખલ કરવાની મર્યાદા પાલન માટે નિર્ધારિત તારીખથી ત્રણ વર્ષની છે અથવા જો આવી કોઈ તારીખ નિર્ધારિત કરવામાં આવી ન હોય, ત્યારે જ્યારે ફરિયાદીને નોંધાય છે કે પાલનની ના પાડવામાં આવી છે.

૬. વેચાણ માટે કરાર કરાયેલી મિલકતના કબજામાં ફરિયાદીઓને કરારની તારીખે જ મૂકવામાં આવ્યા હતા તે હકીકત ચોક્કસ પાલન માટે દાવો દાખલ કરવાની મર્યાદા અંગે કોઈ તફાવત લાવશે નહીં. હકીકતમાં બંને નીચલી કોર્ટોએ યોગ્ય રીતે રાખ્યું છે કે લિમિટેશન એક્ટનો અનુચ્છેદ પણ એવા કેસ વચ્ચે કોઈ તફાવત કરતો નથી જ્યાં કરારના ભાગરૂપ પાલનમાં મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય અથવા અન્યથા..."

૩૧. હું હવે પક્ષકારોએ સ્પષ્ટપણે કે ગર્ભિતપણે વેચાણ કરાર અંગેનો સમયગાળો લંબાવવા માટે સંમત થયા હતા તે દર્શાવવા માટે રેકૉર્ડ પર કંઈપણ છે કે કેમ તેની તપાસ કરીશ. એ વિવાદમાં નથી કે વેચાણ કરારની તારીખથી એક વર્ષની અંદર વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો હતો. એ પણ વિવાદમાં નથી કે ફરિયાદીઓએ મંગાજી ઠાકોરને તેમની જવાબદારીઓનો ભાગ પૂરો કરવા અને

વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા માટે બોલાવતી તારીખ પમી ફેબ્રુઆરી ૧૯૭૬ ની નોટિસ જારી કરી હતી. એ પણ વિવાદમાં નથી કે ત્યારબાદ, ફરિયાદીઓ દ્વારા આ સંદર્ભમાં કંઈ કરવામાં આવ્યું ન હતું. એ પણ વિવાદમાં નથી કે વર્ષ ૧૯૯૯ માં અર્બન લેન્ડ સીલિંગ એક્ટ રદ કરવામાં આવ્યો હતો. અર્બન લેન્ડ સીલિંગ એક્ટ રદ થયા પછી પણ, ફરિયાદીઓએ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં આવે તે માટે કંઈ કર્યું નહીં કારણ કે ત્યારબાદ સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કોઈપણ પ્રકારની પરવાનગીની જરૂર ન હતી. તે એટલું સ્પષ્ટ છે કે ટાઈટલ ક્લિયરન્સ માટે વર્ષ ૨૦૦૯ માં અખબારમાં જાહેર નોટિસ જારી કરવામાં આવ્યા પછી જ ફરિયાદીઓને અહેસાસ થયો કે પ્રતિવાદીઓના મનમાં કંઈક બીજું છે. આ તમામ વર્ષો દરમિયાન એટલે કે ૧૯૭૫ થી ૨૦૦૯ સુધી, ફરિયાદીઓ જમીનના કબજામાં રહીને અને તેનો ઉપયોગ કરીને ખુશ હતા. જો કે, ૨૦૦૯ માં એટલે કે ત્રીસ વર્ષના સમયગાળા પછી, ફરિયાદીઓને અહેસાસ થયો કે માન્ય વેચાણ દસ્તાવેજ વગર વાદગ્રસ્ત મિલકતમાં તેમનો કબજો ફાયદાકારક કે તેમના માટે કોઈ ફાયદાનો રહેશે નહીં.

૩૨. શ્રી રાવલે રજૂઆત કરી કે તેમના અસીલો દ્વારા થયેલ વિલંબ અને ચૂકી જવાની બાબતને અવગણી શકાતી નથી, ખાસ કરીને એ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને કે તેમના અસીલોએ ૧૯૭૬ માં પ્રતિવાદીઓ પાસેથી રજિસ્ટ્રેશનની માંગણી કરતી અરજી કરી હતી અને સદર પ્રતિવાદીઓએ કોઈને કોઈ કારણસર

તેને મુલતવી રાખી હતી. શ્રી રાવલના જણાવ્યા મુજબ, તે લિમિટેશન એક્ટના અનુચ્છેદ ૫૪ હેઠળ કલ્પના મુજબ નકારવા સમાન નથી. જો કે દાવો વર્ષ ૨૦૦૯ માં દાખલ કરવામાં આવ્યો છે તેમ માનવામાં આવે તો પણ, તે સમયની મર્યાદામાં છે કારણ કે ફરિયાદીઓને પાલનની ના પાડવા અંગે માત્ર ૨૦૦૯ માં જ અહેસાસ થયો હતો. શ્રી રાવલે, તેમની રજૂઆતના સમર્થનમાં, મદમેતી સત્યનારાયણ વિ. જી. ચેલ્લોગી રાવ ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટેના નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો છે જે એ.આઈ.આર. ૧૯૬૬ એસ.સી. ૧૪૦૫ માં અહેવાલ થયેલ છે, જેમાં સુપ્રીમ કોર્ટે નીચે મુજબ રાખ્યું હતું:

"અમે અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલને અમારી સમક્ષ પ્રથમ પ્રશ્ન ઉઠાવવાની મંજૂરી આપી શકીશું નહીં, એટલે કે ૧લા સામાવાળાએ અસ્વીકાર સ્વીકાર્યો ન હતો પરંતુ કરારને જીવંત રાખ્યો હતો અને તેનો ભંગ કર્યો હતો. જેના પરિણામે તેણે વિશિષ્ટ રાહત માટે દાવો દાખલ કરવા માટે પોતાને અયોગ્ય ઠેરવ્યો હતો, કારણ કે પ્લઈન્ટમાં સદર દલીલ ઉઠાવવામાં આવી ન હતી, તેના સંદર્ભમાં કોઈ મુદ્દો તારવવામાં આવ્યો ન હતો અને ટ્રાયલ કોર્ટમાં કે હાઈકોર્ટમાં કોઈ દલીલો રજૂ કરવામાં આવી ન હતી, કારણ કે આ પ્રશ્ન હકીકત અને કાયદાનો મિશ્ર પ્રશ્ન છે, તેથી અમે અપીલકર્તાને અમારી સમક્ષ પહેલીવાર તે ઉઠાવવાની પરવાનગી આપી શકીશું નહીં.

શરૂઆતમાં જ આપણે ન્યાયિક નિર્ણયોથી મુક્ત થઈને સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ અને લિમિટેશન એક્ટની સંબંધિત કલમોનું અર્થઘટન કરીશું:

સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ, કલમ ૨૨: ચોક્કસ પાલનનો હુકમ કરવાનો અધિકારક્ષેત્ર વિવેકાધીન છે, અને કોર્ટ માત્ર એટલા માટે એવી રાહત મંજૂર કરવા માટે બંધાયેલ નથી કે તેમ કરવું કાયદેસર છે; પરંતુ કોર્ટનો વિવેકાનોપયોગ મનસ્વી નથી પરંતુ ન્યાયિક સિદ્ધાંતો દ્વારા માર્ગદર્શિત અને અપીલની કોર્ટ દ્વારા સુધારણા માટે સક્ષમ યોગ્ય અને વાજબી છે.

સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૨૨ હેઠળ, ચોક્કસ પાલનની રાહત વિવેકાધીન છે પરંતુ મનસ્વી નથી; વિવેકાનોપયોગ યોગ્ય અને વાજબી ન્યાયિક સિદ્ધાંતો અનુસાર જ *exercis* કરવો જોઈએ. કોર્ટેને એક કે બીજા પ્રકારે વિવેકાનોપયોગનો ઉપયોગ કરવા માટે માર્ગદર્શિકા પ્રદાન કરતા કેસો માત્ર દૃષ્ટાંતરૂપ છે; તેઓ સંપૂર્ણ હોવાનો હેતુ ધરાવતા નથી. લિમિટેશન એક્ટનો અનુચ્છેદ ૧૩ કરારના ચોક્કસ પાલન માટે તેના હેઠળ નિર્ધારિત તારીખથી ૩ વર્ષનો સમયગાળો નિર્ધારિત કરતો હોવાથી, તે અનુસરે છે કે સદર સમયગાળા સુધી લંબાવતા વગર માત્ર વિલંબ એ કોર્ટ માટે ચોક્કસ પાલનની રાહત આપવા વિરુદ્ધ તેનો વિવેકાનોપયોગ કરવાનો કોઈ કારણ હોઈ શકે નહીં. ન તો સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૨૨ માં ઉદ્દેખિત કેસોને બાકાત રાખ્યા પછી વિવેકાનોપયોગના અવકાશને માફી, ત્યાગ અથવા એસ્ટોપેલ સુધી મર્યાદિત કરી શકાય છે. જો આ ત્રણ સંજોગોમાંથી એક સ્થાપિત થાય છે, તો વિવેકાનોપયોગનો કોઈ પ્રશ્ન ઉભો થતો નથી; કારણ કે કાં તો કોઈ હયાત અધિકાર રહેશે નહીં અથવા તેના દાવા સામે પ્રતિબંધ હશે. તેથી, ત્રણ કેસો દ્વારા

કબજો ન કરાયેલ કેટલાક વિવેકાનોપયોગ ક્ષેત્રો હોવા જોઈએ, અન્યથા મૂળભૂત કલમ ઓટીઓસ બની જાય છે. તે ક્ષેત્રને વ્યાખ્યાયિત કરવું ખરેખર મુશ્કેલ છે. વિવિધ પરિસ્થિતિઓ ઉદ્ભવી શકે છે જે કોર્ટને ફરિયાદીની તરફેણમાં વિવેકાનોપયોગ ન કરવા માટે પ્રેરિત કરી શકે છે. કલમ શું કહે છે તે જણાવવા સિવાય તેને અવ્યાખ્યાયિત રાખવું વધુ સારું રહેશે, એટલે કે કોર્ટનો વિવેકાનોપયોગ મનસ્વી નથી, પરંતુ ન્યાયિક સિદ્ધાંતો દ્વારા માર્ગદર્શિત અને અપીલની કોર્ટ દ્વારા સુધારણા માટે સક્ષમ યોગ્ય અને વાજબી છે.

કેસ લાયના ઉપરોક્ત ચર્ચાનું પરિણામ ટૂંકમાં આ રીતે જણાવી શકાય છે; જ્યારે ઇંગ્લેન્ડમાં માત્ર વિલંબ અથવા લેચીઝ એ ચોક્કસ પાલનની રાહત આપવાની ના પાડવાનું કારણ હોઈ શકે છે પરંતુ ભારતમાં ફરિયાદીના ભાગરૂપે પ્રતિવાદીને પૂર્વગ્રહ ઊભો કરે તેવા આચરણ વગર માત્ર વિલંબ એ કોર્ટને આવી રાહત આપવાની ના પાડવા માટે સશક્ત કરતું નથી. પરંતુ જેમ ઇંગ્લેન્ડમાં તેમ જ ભારતમાં, અધિકારના ત્યાગ અથવા માફીનો પુરાવો એ ફરિયાદીને સદર રાહત માટે અયોગ્ય ઠેરવવા માટે જરૂરી પૂર્વ-શરત નથી, કારણ કે ત્યાગ અથવા માફી સ્થાપિત થાય છે, કોર્ટના ભાગરૂપે વિવેકાનોપયોગનો કોઈ પ્રશ્ન ઊભો થશે નહીં. અમે "માફી" અભિવ્યક્તિનો ઉપયોગ તેના કાયદેસર રીતે સ્વીકૃત અર્થમાં કર્યો છે, એટલે કે, "માફી કરાર આધારિત છે, અને; દાવાહતનો હેતુ બની શકે છે: તે અધિકાર છોડી દેવાનો અથવા જાળવી રાખવાનો કરાર છે,' જુઓ ડોસન્સ બેંક લિમિટેડ વિ. નિપ્પોન મેન્કવા કાબુશીકી કૌશા ((૧૯૩૫) એલ.આર. ૬૨૧:

આઈ.એલ.આર. ૬૨ ઈન્ડ. એપીપી ૧૦૦: (એ.આઈ.આર. ૧૯૩૫ પીસી ૭૯)). કોર્ટ ફરિયાદી વિરુદ્ધ તેના વિવેકાનોપયોગનો ઉપયોગ કરી શકે તેવા સંજોગો નિર્ધારિત કરવા શક્ય કે ઈચ્છનીય નથી. પરંતુ તેઓ એવા હોવા જોઈએ કે ફરિયાદીનું પ્રતિનિધિત્વ અથવા આચરણ અથવા બેદરકારી પ્રતિવાદીને તેના પૂર્વગ્રહમાં તેની સ્થિતિ બદલવા માટે પ્રેરિત કરવા માટે સીધી રીતે જવાબદાર છે અથવા એવી સ્થિતિ લાવવા માટે કે જે તેને આવી રાહત આપવી અયોગ્ય હશે."

૩૩. મદમેત્તી (સુપ્રા) માં સુપ્રીમ કોર્ટનો નિર્ણય ફરિયાદીઓ માટે કોઈ ઉપયોગી નથી, કારણ કે સદર કેસમાં, વેચાણ કરારમાં કોઈ સમય મર્યાદા નિર્ધારિત કરવામાં આવી ન હતી.

૩૪. કરારના પાલનનો સમયગાળો લંબાવવામાં આવ્યો છે કે કેમ, તે હકીકતનો પ્રશ્ન છે. કરારનું વિસ્તરણ જરૂરી નથી કે લેખિત દસ્તાવેજ પરથી જ અનુમાનિત થાય. તે ગર્ભિત પણ હોઈ શકે છે. આ સંદર્ભમાં પક્ષકારોનું આચરણ સુસંગત છે. મને ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા નોંધવામાં આવેલું કોઈ તારણ મળ્યું નથી કે સદર કરારના પાલન માટેનો સમય પક્ષકારો દ્વારા લંબાવવામાં આવ્યો હતો અને આવી પરિસ્થિતિમાં, દાવો દાખલ કરવાનો સમય ૧૯૭૬ માં શરૂ થયો હોવાનું માનવામાં આવશે જ્યારે ફરિયાદીઓએ નોંધ્યું કે પાલનની ના પાડવામાં આવી હતી.

૩૫. એસ. બ્રહ્માનંદ અને અન્ય વિ. કે.આઈ. મુથુગોપાલ (મૃતક) અને અન્ય [(૨૦૦૫) ૧૨ એસ.સી.સી. ૭૬૪] માં, જેમાં સુપ્રીમ કોર્ટે કાયદો નિર્ધારિત કર્યો:

"આમ, આ એવી સ્થિતિ હતી જ્યાં ૧૦-૩-૧૯૮૯ ના મૂળ કરારમાં પાલન માટે "નિર્ધારિત તારીખ" હતી, પરંતુ ૧૮-૬-૧૯૯૨ ના અનુગામી પત્ર દ્વારા પ્રતિવાદીઓએ પાલન માટે કોઈ વધુ તારીખ નિર્ધારિત કર્યા વગર ભવિષ્યની તારીખ સુધી પાલન મુલતવી રાખવા માટે વિનંતી કરી હતી. આને ફરિયાદીઓ દ્વારા તેમની સહનશીલતાના કૃત્ય દ્વારા સ્વીકારવામાં આવ્યું હતું અને તુરંત જ પાલનનો આગ્રહ રાખ્યો ન હતો. મૂળ કરારમાં નિર્ધારિત તારીખ હોવા છતાં, પાલન માટેનો સમય લંબાવવામાં આવ્યો હોય તેમાં કંઈ અસામાન્ય નથી. કોન્ટ્રેક્ટ એક્ટ, ૧૮૭૨ ની કલમ ૬૩ જોગવાઈ કરે છે કે દરેક વચન આપનાર કરારના પાલન માટે સમય લંબાવી શકે છે. સમય લંબાવવા માટેનો આવો કરાર લેખિતમાં લાવવો જરૂરી નથી, પરંતુ મૌખિક પુરાવા દ્વારા અથવા, કેટલાક કેસોમાં, અન્ય પક્ષકારના ભાગરૂપે સહનશીલતા સહિતના આચરણના પુરાવા દ્વારા પણ સાબિત કરી શકાય છે. આમ, આ કેસમાં પ્રતિવાદીઓ દ્વારા સ્પષ્ટ રજૂઆત દ્વારા પાલનની તારીખમાં ફેરફાર કરવામાં આવ્યો હતો, જેને ફરિયાદીઓના ભાગરૂપે સહનશીલતાના કૃત્ય દ્વારા સંમતિ આપવામાં આવી

હતી. અગાઉ અનુચ્છેદ ૫૪ ના પ્રથમ ભાગ દ્વારા આવરી લેવામાં આવ્યું હતું, તે હવે અનુચ્છેદના બીજા ભાગના ક્ષેત્રમાં આવે છે."

૩૬. આર.કે. પર્વતરાજ ગુપ્તા વિ. કે.સી. જયદેવા રેડ્ડી (૨૦૦૬) ૨ સ્કેલ ૧૫૬ માં, સુપ્રીમ કોર્ટે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું:

"... સદર અનુચ્છેદના સંદર્ભમાં, કરારના ચોક્કસ પાલન માટેનો દાવો ત્રણ વર્ષની અંદર દાખલ કરવાનો આવશ્યક છે; જો પાલન માટે કોઈ તારીખ નિર્ધારિત કરવામાં આવી ન હોય, તો જ્યારે ફરિયાદીને નોંધાય છે કે પાલન અસ્વીકાર કરવામાં આવ્યું છે તે તારીખથી ત્રણ વર્ષના સમયગાળાની અંદર. આમ, તારીખ ૨૪-૪-૧૯૮૪ ની નોટિસ પક્ષકારો દ્વારા અને પક્ષકારો વચ્ચે દાખલ કરાયેલ ૧૩-૧૦-૧૯૮૨ ના કરારના સંદર્ભમાં અર્થઘટન કરવાની જરૂર છે.

તેમાં કોઈ શંકા હોઈ શકે નહીં કે અસ્થાવર મિલકતના વેચાણના કરારના સંદર્ભમાં, સમય એ કરારનો મુખ્ય આધાર નથી, પરંતુ અપીલકર્તાના આચરણ અંગેના પ્રશ્નને અગાઉ નોંધેલી ઘટનાઓની પૃષ્ઠભૂમિમાં ધ્યાનમાં લેવું આવશ્યક છે."

૩૭. ગુણવંતભાઈ મુલચંદ શાહ અને અન્ય વિ. એન્ટોન એલિસ ફોરેલ અને અન્ય [(૨૦૦૬) ૩ સ્કેલ ૮૩] માં, સુપ્રીમ કોર્ટે નીચે મુજબ રાખ્યું:

"આપણે સીધા જ કહી શકીએ કે નીચલી કોર્ટો દ્વારા મર્યાદાના પ્રશ્નને જે રીતે હલ કરવામાં આવ્યો છે તે અત્યંત અસંતોષકારક છે. તે યોગ્ય રીતે નોંધવામાં આવ્યું હતું કે દાવો લિમિટેશન એક્ટ, ૧૯૬૩ ના અનુચ્છેદ ૫૪ દ્વારા સંચાલિત થાય છે. ત્યારબાદ, તપાસ એ હોવી જોઈએ કે, પ્રથમ, વેચાણ માટેના કરારમાં પાલન માટે કોઈ સમય નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યો હતો કે કેમ, અને જો તે આ રીતે નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યો હોય, તો એવું રાખવું કે તારીખથી ત્રણ વર્ષ પછી દાખલ કરાયેલ દાવો મર્યાદા દ્વારા બાર્ડ હતો સિવાય કે વિસ્તરણનો કોઈપણ કેસ પ્લઈન્ટમાં દર્શાવવામાં આવ્યો હોય અને સ્થાપિત થયો હોય. પરંતુ એવા કેસમાં જ્યાં પાલન માટે કોઈ સમય નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યો ન હતો, કોર્ટે તે તારીખ શોધવાની હતી કે જેના પર ફરિયાદીને નોંધાયું હતું કે પાલનની ના પાડવામાં આવી હતી અને તે તારીખ શોધ્યા પછી, તે જોવાનું હતું કે દાવો તેની અંદર ત્રણ વર્ષની અંદર દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો કે કેમ. આર.કે. પર્વતરાજ ગુપ્તા વિ. કે.સી. જયદેવા રેડ્ડી (૨૦૦૬(૨) સ્કેલ ૧૫૬) માં તાજેતરના નિર્ણયમાં આપણે આ સ્થિતિ સમજાવી છે. હાથ પરના કેસમાં, કોઈ વિવાદ નથી કે કરારમાં પાલન માટે કોઈ તારીખ નિર્ધારિત કરવામાં આવી નથી અને જો એમ હોય તો, દાવો માત્ર એવા તારણ પર જ મર્યાદા દ્વારા બાર્ડ હોવાનું માની શકાય કે ફરિયાદીઓને નોંધાયું હતું કે પ્રતિવાદીઓ કરારનું પાલન કરવાની ના પાડી રહ્યા હતા. તે સ્વરૂપના કેસમાં સામાન્ય રીતે, મર્યાદાના પ્રશ્નને માત્ર પુરાવા લઈને અને ફરિયાદીને આવી નોટિસ મળી હતી તે તારીખ અંગેનું તારણ નોંધ્યા પછી જ

નક્કી કરી શકાય છે. આપણે એ હકીકતથી અજાણ નથી કે ફરિયાદીઓ તરફથી એવું નિવેદન દાખલ કરવામાં આવ્યું હોવાનું પ્રતીત થાય છે કે તેઓ કોઈ પુરાવા રજૂ કરવા માંગતા નથી. પ્રતિવાદીઓએ, અલબત્ત, એવો موقف લીધો કે તેઓ પણ કોઈ પુરાવા રજૂ કરવા માંગતા નથી. જેમ આપણે જોઈએ છીએ, ટ્રાયલ કોર્ટે પક્ષકારોને આ પ્રશ્ન પર પુરાવા રજૂ કરવાનો આગ્રહ રાખવો જોઈતો હતો અથવા કોર્ટે દાવામાં ઉદ્ભવતા અન્ય મુદ્દાઓ સાથે ટ્રાયલ પછી મર્યાદાના મુદ્દાની વિચારણાને મુલતવી રાખવી જોઈતી હતી."

૩૮. આમ, પક્ષકારોએ આચરણ દ્વારા કરારના હેતુ માટે વેચાણ કરારમાં નિર્ધારિત સમય મર્યાદા લંબાવવા માટે સંમત થયા હતા તે દર્શાવતો કોઈ પુરાવો રેકૉર્ડ પર નથી. ઓછામાં ઓછું, તેત્રીસ વર્ષનું કોઈ વિસ્તરણ હોઈ શકે નહીં. મારા મતે, ફરિયાદીઓ આ તમામ વર્ષો દરમિયાન ચૂપ રહ્યા અને ટાઈટલ ક્લિયરન્સનો વિરોધ કર્યો કારણ કે તેઓ જાણતા હતા કે તેઓ વાદગ્રસ્ત મિલકતના કબજામાં છે. જો કે, ઉપર ચર્ચા કર્યા મુજબ, લિમિટેશન એક્ટના અનુચ્છેદ ૫૪ હેઠળ નિર્ધારિત મર્યાદા સાથે કબજાને કોઈ લેવાદેવા નથી.

૩૯. આમ, ઉપરોક્ત ચર્ચાને ધ્યાનમાં રાખીને, હું એ નિષ્કર્ષ પર પહોંચ્યો છું કે ટ્રાયલ કોર્ટે ફરિયાદીઓ દ્વારા માંગ્યા મુજબ ચોક્કસ પાલનની ડિગ્રી મંજૂર કરવામાં ભૂલ કરી છે. મારા મતે, મર્યાદાના મુદ્દે દાવો ફગાવી દેવાપાત્ર હતો. જો

કે, હાથ પરના કેસમાં, ટ્રાયલ કોર્ટે વાદગ્રસ્ત મિલકતના તેમના કબજાના રક્ષણ માટે ફરિયાદીઓ દ્વારા માંગવામાં આવેલ ઇન્જન્કશન પણ મંજૂર કર્યું છે.

૪૦. મારા ધ્યાનમાં આવતો બીજો એક પ્રશ્ન એ છે કે જો કરારના ચોક્કસ પાલન માટેનો દાવો સમય-બાંડ હોવાનું જણાય અને તે કારણસર ફગાવી દેવાપાત્ર હોય, તો કબજાના આધારે કરારના આંશિક પાલન માટેનો દાવો પણ નિષ્ફળ જવો જોઈએ કે કેમ. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, એકવાર ચોક્કસ પાલન માટેના દાવા દ્વારા ટાઈટલ મેળવવાની ઉપચારક પદ્ધતિ સમય વિતવાને કારણે ખરીદનાર માટે ખોવાઈ જાય, ત્યારે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૫૩-એ માં સમાવિષ્ટ શરતો સંતોષવા પર તેના કબજાનું રક્ષણ કરવાનો અધિકાર સમાપ્ત થઈ જશે કે કેમ? જે ટ્રાન્સફરી કબજામાં છે, જે ચોક્કસ પાલન દ્વારા ટાઈટલ મેળવવાની ઉપચારક પદ્ધતિનો લાભ લેતો નથી, તેને કલમ ૫૩-એ દ્વારા કલ્પના કરાયેલ શરતો પૂરી કરી લીધી છે તેવું માની શકાય કે કેમ જેથી કબજાને ટકાવી શકાય?

૪૧. ૨૫મી એપ્રિલ ૧૯૨૭ ના રોજ, ભારત સરકારે ૧૮૮૨ ના ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટમાં સુધારો કરવાના બિલની જોગવાઈઓની તપાસ કરવા માટે એક વિશેષ સમિતિની નિમણૂક કરી. ૧૬મી ઓગસ્ટ ૧૯૨૭ સુધીમાં, વિશેષ

સમિતિએ તેનો અહેવાલ સબમિટ કર્યો. અહેવાલની કલમ ૧૫ કલમ ૫૩-એ સાથે વ્યવહાર કરે છે. હેતુ માટે સંબંધિત ભાગ કાઢવામાં આવ્યો છે:

"અમે અસ્થાવર મિલકતોના હસ્તાંતરણમાં હવે કાયદા દ્વારા આદેશિત છે તેના કરતા રજિસ્ટ્રેશનનો વધુ કઠોર ઉપયોગ પ્રસ્તાવિત કર્યો છે, અને અમે પ્રસ્તાવિત કરેલા ફેરફારો, એવું આપણે માનીએ છીએ, જૂઠાણા અને છેતરપિંડીઓને જો અટકાવવા નહીં તો ઓછામાં ઓછા કરવા માટે ગણતરી કરવામાં આવી છે.

આ સિદ્ધાંત જેના પર આધારિત છે તે સામાન્ય આધાર છેતરપિંડી અટકાવવાનો છે. એવું કહેવાય છે કે જ્યાં એક પક્ષકાર આત્મવિશ્વાસમાં કરારના તેના ભાગને અમલમાં મૂકે છે કે બીજો પક્ષકાર પણ તે જ કરશે, તે સ્પષ્ટ છે કે, જો બાદમાં ના પાડે, તો આ અનાદરને તેના પૂર્વગ્રહમાં કામ કરવા દેવું એ પ્રથમ પક્ષકાર સાથે છેતરપિંડી સમાન હશે. વગેરે, "વધુ સામાન્ય આધાર અને જે આ પ્રકારના કેસોમાં નિયંત્રક નિયમ હોવો જોઈએ તે એ છે કે કોઈપણ બાબતને આંશિક પાલન તરીકે ગણવામાં આવશે નહીં જે પક્ષકારને એવી સ્થિતિમાં મૂકતી નથી કે જ્યાં સુધી કરાર સંપૂર્ણપણે અમલમાં ન આવે ત્યાં સુધી તે તેના માટે છેતરપિંડી છે. (ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે)

આ દેશમાં અજ્ઞાન ટ્રાન્સફરીઓ જેમણે કરારનું આંશિક પાલન કર્યું છે તેમને ઇંગ્લેન્ડના ટ્રાન્સફરી કરતા પણ વધુ રક્ષણની જરૂર છે. જ્યારે ટ્રાન્સફરીએ એ વિશ્વાસમાં કે હસ્તાંતરણ કાયદા અનુસાર પૂર્ણ થશે કબજો લીધો છે, ત્યારે ટ્રાન્સફરનારને ટ્રાન્સફરીને અતિચારી (ટ્રસ્ટપાસર) તરીકે ગણવાની પરવાનગી આપવી અસંગત હશે. તેથી, આપણે માનીએ છીએ કે આંશિક પાલનના સિદ્ધાંતને કાનૂની માન્યતા આપવી જોઈએ. તે જ સમયે, કાળજી લેવી જોઈએ કે રજિસ્ટ્રેશનના કાયદાની ચોરી ન થાય અને સિદ્ધાંતની રજૂઆત "જૂઠાણા અને છેતરપિંડીઓ" તરફ દોરી ન જાય જેને અટકાવવાનો સિદ્ધાંતનો હેતુ છે. (ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે)

આપણે સ્પષ્ટ કરવું જોઈએ કે આંશિક પાલનને કારણે, કરારની શરતો તેના પક્ષકારોને બંધનકર્તા બનતી હોવા છતાં, જ્યાં સુધી હસ્તાંતરણ કાયદા અનુસાર અમલમાં ન આવે, એટલે કે અમલમાં મૂકવામાં આવે અને રજિસ્ટર્ડ ન થાય ત્યાં સુધી ટ્રાન્સફરીને સારું ટાઈટલ મળશે નહીં. આ દ્રષ્ટિકોણમાં, ટ્રાન્સફરી સંપૂર્ણ અને વેચાણયોગ્ય ટાઈટલ મેળવી શકે તે માટે રજિસ્ટ્રેશન હજી પણ જરૂરી રહેશે. પરંતુ, રજિસ્ટ્રેશનની ગેરહાજરીને કારણે, કોઈ ટાઈટલ પસાર થયું નથી, છતાં આંશિક પાલનને કારણે ઇક્વિટીઓ ઊભી થઈ છે જેને કાયદાની અદાલતોએ ઓળખવી જોઈએ અને અમલમાં મૂકવી જોઈએ."

ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૫૩-એ ને સામેલ કરવા માટે પ્રગટ થયેલ આશય આ મુજબ છે:

"(એ) માર્કેટેબલ ટાઇટલ વગરની વ્યક્તિની તરફેણમાં ઇક્વિટી લાગુ કરવાની જરૂર છે;

(બી) રજિસ્ટ્રેશન હજુ પણ અનિવાર્ય છે. રજિસ્ટ્રેશનની અમલવારી વધુ જોરશોરથી કરવા માટે અને રજિસ્ટ્રેશનની ચોરી થવા દેવામાં આવતી નથી;

(સી) જૂઠાણા અને છેતરપિંડીઓની સંભાવનાઓને ઓછી કરવા માટે;

(ડી) જ્યારે કરાર સંપૂર્ણપણે અમલમાં મૂકવામાં આવે ત્યારે જ છેતરપિંડી સામે રક્ષણ ઉપલબ્ધ કરાવવું.

ચાલો આપણે તપાસ કરીએ કે જો વિશિષ્ટ રક્ષણ ઉપલબ્ધ કરાવવામાં આવે તો પણ, વેચાણના કરારનું ચોક્કસ પાલન નિષ્ફળ જાય છે, તો સ્પષ્ટ કરાયેલ આશય પ્રાપ્ત થશે કે કેમ."

જરૂર. આશય વ્યાખ્યાયિત કર્યા પછી, સમિતિએ તે સમયે પ્રચલિત વિરોધી દ્રષ્ટિકોણ સાથે વ્યવહાર કરવાનું શરૂ કર્યું:

"જ્યારે કોઈ રજિસ્ટર્ડ ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટ ન હોય ત્યારે વ્યવહારના પક્ષકારોને ન્યાયિક રાહત આપી શકાય તે સમયગાળાના સંદર્ભમાં ભારતીય

કોર્ટોમાં નિર્ણયોમાં થોડો સંઘર્ષ છે. એક ઢ્રષ્ટિકોણ એ છે કે આવી રાહત ફક્ત તે સમયગાળા દરમિયાન જ આપી શકાય છે જેમાં ચોક્કસ પાલન માટેનો દાવો ચાલે, બીજો ઢ્રષ્ટિકોણ એ છે કે સમયગાળો સમાપ્ત થયા પછી પણ આવી રાહત આપી શકાય છે. અમને એવું લાગે છે કે પ્રથમ ઢ્રષ્ટિકોણ, જેને આપણે સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ, ૧૮૭૭ માં કલમ ૩૦-એ ઉમેરીને અમલમાં મૂકવા માંગીએ છીએ, તે આંશિક પાલનમાંથી ઉદ્ભવતી ઇક્વિટીઓ દ્વારા જરૂરી રાહત પ્રદાન કરવા માટે તમામ કેસોમાં પૂરતો નથી. કારણ કે, મર્યાદાના સમયગાળા પછી પણ, જ્યારે આંશિક પાલન થયું હોય, ત્યારે પક્ષકારો એકબીજા સાથે તે જ સંબંધમાં ઊભા રહે છે જે તેઓ મર્યાદાના સમયગાળાની અંદર હતા અને તે સમયગાળાની અંદર ઉદ્ભવેલી ઇક્વિટીઓ સમાન રહે છે. વાસ્તવમાં, આંશિક પાલનમાં જેટલો લાંબો કબજો, તેટલી ઊંચી ઇક્વિટીઓ. તેથી, આપણે માનીએ છીએ કે ટ્રાન્સફરી કરારના આંશિક પાલનમાં કબજામાં હોય તેવા તમામ સમય દરમિયાન ઉપલબ્ધ થવા માટે અને અન્ય શરતોને આધીન જે આપણે પ્રસ્તાવિત કરી છે." (ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે)

૪૩. તે સ્પષ્ટ છે કે ૧૯૨૯ પહેલાં પણ, એવો ઢ્રષ્ટિકોણ પ્રચલિત હતો કે આંશિક પાલનના સિદ્ધાંત હેઠળની ઇક્વિટી ફક્ત ત્યાં સુધી જ લંબાવી શકાય છે

જ્યાં સુધી ચોક્કસ પાલન ચાલે. સમિતિએ તેની નોંધ લીધી અને તેને અમલમાં મૂકવાનું વિચાર્યું. આ, સમિતિએ સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૩૦-એ ને સામેલ કરવાનો પ્રસ્તાવ મૂકીને સૂચવ્યું. તેના બદલે ૧૯૨૯ ના એક્ટ નં. XXI દ્વારા, વિધાનસભાએ સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટમાં કલમ ૨૭-એ ને સામેલ કરી છે, જે નીચે મુજબ વાંચે છે:

"૨૭. પટ્ટાના કરારના આંશિક પાલનના કિસ્સામાં ચોક્કસ પાલન.-
આ પ્રકરણની જોગવાઈઓને આધીન, જ્યાં અસ્થાયી મિલકત ભાડે આપવાનો કરાર તેના પક્ષકારો દ્વારા અથવા તેમની પત્ની સહી કરાયેલ લેખિતમાં કરવામાં આવે છે, ત્યારે કોઈપણ પક્ષકાર, કરાર રજિસ્ટર્ડ થવાની આવશ્યકતા હોવા છતાં, રજિસ્ટર્ડ કરવામાં આવ્યો નથી તે હકીકત હોવા છતાં, કરારના ચોક્કસ પાલન માટે બીજા સામે દાવો કરી શકે છે જો-

(એ) જ્યાં પટ્ટાધારક દ્વારા ચોક્કસ પાલનનો દાવો કરવામાં આવે છે, તેણે કરારના આંશિક પાલનમાં પટ્ટાધારકને મિલકતનો કબજો સોંપ્યો છે; અને

(બી) જ્યાં પટ્ટાધારક દ્વારા ચોક્કસ પાલનનો દાવો કરવામાં આવે છે, તેણે કરારના આંશિક પાલનમાં, મિલકતનો કબજો લીધો છે, અથવા, પહેલેથી જ કબજામાં હોવાથી, કરારના આંશિક પાલનમાં

કબજો ચાલુ રાખે છે, અને કરારની આગળ વધારવા માટે કેટલાક કૃત્યો કર્યા છે:

પરંતુ શરત એ છે કે આ કલમમાં કંઈપણ એવા વિચારણા કરનાર ટ્રાન્સફરીના અધિકારોને અસર કરશે નહીં જેને કરારની અથવા તેના આંશિક પાલનની કોઈ નોટિસ નથી.

આ કલમ ૧લી એપ્રિલ ૧૯૩૦ પછી અમલમાં આવેલા પટ્ટાના કરારોને લાગુ પડે છે.

આ સમાવેશ ફક્ત પટ્ટાના કરાર સાથે વ્યવહાર કરે છે, જેને અન્યથા ફરજિયાત રજિસ્ટ્રેશનની જરૂર હોય છે. તે રજિસ્ટ્રેશનની જરૂરિયાત માટે ચોક્કસ પાલનની નિષ્ફળતાને અટકાવે છે. આ કલમ દ્વારા સમાવિષ્ટ ઇકિપટી સક્રિય છે જે એક્ટની કલમ ૫૩-એ ની વિરુદ્ધ છે. કબજામાં રહેલો પટ્ટાધારક એક્ટની કલમ ૫૩-એ ની શરતો અનુસાર તેના કબજાનું રક્ષણ કરી શકે છે અને આ જોગવાઈઓના બળ પર ચોક્કસ પાલનની માંગ પણ કરી શકે છે, ભલે કરાર, આવશ્યક હોવા છતાં, રજિસ્ટર્ડ ન હોય. જો કે, આ અસ્થાવર મિલકતના વેચાણના કરારને લાગુ પડતું નથી."

૪૪. સમિતિએ વિચાર્યું હોવા છતાં, આવા કરારના ચોક્કસ પાલનના સંબંધમાં ડ્રાફ્ટિંગોણને અમલમાં મૂક્યો નથી. સમિતિએ અવલોકન કર્યું કે ચોક્કસ

સમયગાળા સુધી ઇકિવટીમાં રાહત મર્યાદિત કરવાનો દ્રષ્ટિકોણ પૂરતો નથી. સમિતિએ દલીલ કરવાનો પ્રયાસ કર્યો કે મર્યાદા દ્વારા ચોક્કસ પાલન barred થયા પછી પણ પક્ષકારોનો સંબંધ સમાન રહે છે. તેના વિચારમાં, લાંબો કબજો, તેટલી વધુ ઇકિવટી. સમિતિ અન્ય બાબતોની સાથે આંશિક પાલનના સિદ્ધાંતને કાનૂની માન્યતા આપવાની સંભાવનાની તપાસ કરી રહી હતી.

૪૫. સમિતિ ત્યારે નોંધે છે:

"આંશિક પાલનની કાનૂની માન્યતા એ નોંધપાત્ર મહત્વની બાબત હોવાથી, આપણે જે વિવિધ ભલામણો કરી રહ્યા છીએ તેના કારણોને વધુ વિગતવાર સમજાવવાનું યોગ્ય માનીએ છીએ—

એમાં જોગવાઈ કરીને કે ટ્રાન્સફરનાર કરારમાંથી ઉદ્ભવતા સિવાય ટ્રાન્સફરી સામે કોઈપણ અધિકારો અમલમાં મૂકવાથી વંચિત રહેશે, આપણે સ્પષ્ટ કરવા ઇચ્છીએ છીએ કે ટ્રાન્સફરનાર અને ટ્રાન્સફરી વચ્ચે કરારમાંથી ઉદ્ભવતા અધિકારો અમલી હોવા જોઈએ જાણે કે હસ્તાંતરણ કાયદા અનુસાર પૂર્ણ થયું હોય. આ જોગવાઈ ટ્રાન્સફરનારને ટ્રાન્સફરીને બહાર કાઢવાથી અટકાવશે કે જેણે કરારના આંશિક પાલનમાં કબજો લીધો છે, અને તે જ સમયે ટ્રાન્સફરનારને ટ્રાન્સફરી પર તેના કરાર પર દાવો કરવા માટે સક્ષમ બનાવશે, ઉદાહરણ તરીકે, ભાડું ચૂકવવા માટે. આ જોગવાઈની અસર એ થશે કે

ટ્રાન્સફરનાર અને ટ્રાન્સફરી વચ્ચેના પરસ્પર કરારો કાર્યરત રહેશે, છતાં રજિસ્ટ્રેશનની ગેરહાજરીને કારણે, કોઈ ટાઈટલ પસાર થયું નથી. આનાથી ટ્રાન્સફરી માર્કેટેબલ ટાઈટલ મેળવી શકે તે માટે અમલીકરણ અને રજિસ્ટ્રેશન દ્વારા કાયદા અનુસાર હસ્તાંતરણ પૂર્ણ કરવાની જરૂર પડશે. આમ, રજિસ્ટ્રેશનના કાયદાની ચોરી થશે નહીં. (ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે)"

૪૬. આ અગાઉ ઉલ્લેખિત આશયનું પુનરાવર્તન છે. જો ઇક્વિટીને ચોક્કસ પાલન માટે કાયદેસર રીતે સ્વીકાર્ય સમયગાળાથી આગળ વધવાની મંજૂરી આપવામાં આવે તો હસ્તાંતરણ અને રજિસ્ટ્રેશનની પૂર્તિ પ્રાપ્ત કરી શકાતી નથી. જો કબજાની દીર્ઘાયુષ્ય ઇક્વિટીને મજબૂત બનાવે છે, તો માર્કેટેબલ ટાઈટલ ક્યારેય ટ્રાન્સફરીને પસાર થશે નહીં. ટાઈટલ વગર અને ટાઈટલ ધારકના અધિકારના જોખમે મિલકતનો તેનો આનંદ ઇક્વિટીના સિદ્ધાંતમાં કલ્પના કરી શકાતો નથી. ચોક્કસ પાલનની કાનૂની જવાબદારીઓ અને વેચાણ દસ્તાવેજના અંતિમ અમલીકરણ અને રજિસ્ટ્રેશનની વિરુદ્ધમાં કાર્ય કરવાની ઇક્વિટી પાસે કોઈ તાકાત નથી. વિધાનસભાએ એક્ટની કલમ ૫૩-એ માં નોન-ઓબસ્ટેન્ટ કલૉજ ઉમેર્યો છે જેથી કરાર અથવા ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટના રજિસ્ટ્રેશનની ગેરહાજરીમાં પણ કબજાનું રક્ષણ કરી શકાય. જો સમિતિની ભલામણ કબજાની દીર્ઘાયુષ્ય પર પ્રભુત્વ ધરાવતી હોય, તો વિધાનસભા બીજી નોન-ઓબસ્ટેન્ટ કલૉજ ઉમેરી

શકી હોત કે તેમ છતાં ચોક્કસ પાલન નિષ્ફળ જાય છે, કબજાનું રક્ષણ ચાલુ રહે છે. ન્યાયિક રક્ષણ પાસે કરારના કાર્યકાળથી આગળ વધવાની કોઈ તાકાત નથી.

૪૭. ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૫૩-એ જેનું અર્થઘટન વિવાદમાં છે તે તૈયાર સંદર્ભ માટે નીચે મુજબ પુનઃઉત્પાદિત કરવામાં આવે છે:

"કલમ ૫૩-એ: જ્યાં કોઈપણ વ્યક્તિ તેની સહી દ્વારા અથવા તેની વતી કોઈપણ અસ્થાવર મિલકતને વિચારણા માટે હસ્તાંતરણ કરવા માટે કરાર કરે છે જેનાથી હસ્તાંતરણ રચવા માટે જરૂરી શરતો યોગ્ય નિશ્ચિતતા સાથે જાણી શકાય છે, અને ટ્રાન્સફરીએ, કરારના આંશિક પાલનમાં, મિલકતનો કબજો અથવા તેનો કોઈપણ ભાગ લીધો છે, અથવા ટ્રાન્સફરી, પહેલેથી જ કબજામાં હોવાથી, કરારના આંશિક પાલનમાં કબજો ચાલુ રાખે છે અને કરારની આગળ વધારવા માટે કેટલાક કૃત્યો કર્યા છે, અને ટ્રાન્સફરીએ તેના કરારનું પાલન કર્યું છે અથવા પાલન કરવા માટે તૈયાર છે, તો, કરાર રજિસ્ટર્ડ થવાની આવશ્યકતા હોવા છતાં, રજિસ્ટર્ડ કરવામાં આવ્યો નથી, અથવા જ્યાં હસ્તાંતરણનું ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટ હોય, ત્યાં અમલમાં રહેલા કાયદા દ્વારા તેના માટે નિર્ધારિત પદ્ધતિમાં હસ્તાંતરણ પૂર્ણ કરવામાં આવ્યું નથી, તો ટ્રાન્સફરનાર અથવા તેના હેઠળ દાવો કરનાર કોઈપણ વ્યક્તિ

ટ્રાન્સફરી અને તેના હેઠળ દાવો કરનાર વ્યક્તિઓ સામે મિલકતના સંબંધમાં કોઈપણ અધિકાર અમલમાં મૂકવાથી વંચિત રહેશે જેનો ટ્રાન્સફરીએ કબજો લીધો છે અથવા ચાલુ રાખ્યો છે, કરારની શરતો દ્વારા સ્પષ્ટપણે પ્રદાન કરાયેલ અધિકાર સિવાય:

પરંતુ શરત એ છે કે આ કલમમાં કંઈપણ એવા વિચારણા કરનાર ટ્રાન્સફરીના અધિકારોને અસર કરશે નહીં જેને કરારની અથવા તેના આંશિક પાલનની કોઈ નોટિસ નથી."

૪૮. દેખીતી રીતે એક્ટની કલમ ૫૩-એ કરારના આંશિક પાલનના અંગ્રેજી સિદ્ધાંતને આંશિક રીતે સામેલ કરે છે. તે ટ્રાન્સફરનારને તેની સામે અને તેના હેઠળ દાવો કરનાર વ્યક્તિઓ સામે સદર મિલકતના સંબંધમાં કરારની શરતો દ્વારા સ્પષ્ટપણે પ્રદાન કરાયેલ અધિકાર સિવાય કોઈપણ અધિકાર અમલમાં મૂકવાથી વંચિત રાખીને ટ્રાન્સફરીના કબજાનું રક્ષણ કરવા માટે ઘડવામાં આવી છે, શરત એ છે કે ટ્રાન્સફરી સદર કલમની આવશ્યક જરૂરિયાતોને સંતોષે છે જે નીચે મુજબ છે:

- (૧) અસ્થાવર મિલકતના હસ્તાંતરણનો કરાર છે.
- (૨) કરાર વિચારણા માટે છે.
- (૩) તે લેખિતમાં છે, ટ્રાન્સફરનાર દ્વારા અથવા તેની વતી સહી કરાયેલ છે.
- (૪) તેની શરતો લેખન પરથી જાણી શકાય છે.

(૫) ટ્રાન્સફરીએ કરારના આંશિક પાલનમાં મિલકતનો કબજો લીધો છે અથવા પહેલેથી જ કબજામાં છે, અને

(૬) તેણે કરારની આગળ વધારવા માટે કેટલાક કૃત્યો કર્યા છે.

જુઓ: શ્રી શ્રવણ વિ. ગરબડ એ.આઈ.આર. ૧૯૪૩ બોમ્બે ૪૦૬, નાથુલાલ વિ. કુલચંદ.

જો ઉપરોક્ત જરૂરિયાતો સંતોષવામાં આવે છે, તો કલમ ૫૩-એ ટ્રાન્સફરીને આવા રક્ષણની મંજૂરી આપે છે, એ હકીકત હોવા છતાં કે સદર કરાર રજિસ્ટર્ડ નથી ભલે તે રજિસ્ટર્ડ થવાની આવશ્યકતા હોય અથવા જ્યારે હસ્તાંતરણનું ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટ હોય ત્યારે અમલમાં રહેલા કાયદા દ્વારા તેના માટે નિર્ધારિત પદ્ધતિમાં હસ્તાંતરણ પૂર્ણ કરવામાં આવ્યું નથી.

૪૯. તે નિર્વિવાદ પ્રસ્તાવ છે કે એક્ટની કલમ ૫૩-એ ટ્રાન્સફરીને તેના કબજાનું રક્ષણ કરવા માટે બચાવ પ્રદાન કરે છે, જો તે સદર કલમની જરૂરિયાતોને સંતોષે છે. તે વેચાણ કરાર અથવા હસ્તાંતરણના ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટ હેઠળ કબજામાં રહેલા ટ્રાન્સફરી પર કોઈ સક્રિય ટાઈટલ અથવા અધિકાર પ્રદાન કરતું નથી કારણ કે તેવા કબજા પર કબજાનો કોઈપણ અધિકાર ઊભો કરીને નહીં પરંતુ ટ્રાન્સફરનારમાં અક્ષમતાઓ ઊભી કરીને એટલે કે કબજામાં રહેલા આવા ટ્રાન્સફરી સામે કરાર હેઠળ તેને સ્પષ્ટપણે પ્રદાન કરાયેલ અધિકાર સિવાય કોઈપણ અધિકાર અમલમાં મૂકવાથી તેને વંચિત કરીને રક્ષણ કરવામાં આવે છે.

આ એ હકીકત પરથી પણ સ્પષ્ટ થાય છે કે કલમ ૫૩-એ ના પ્રોવાઈઝો હેઠળ, સદર કલમની જરૂરિયાતોનું પાલન કરવામાં આવ્યું હોવા છતાં, તે વિચારણા કરનાર બીજા ટ્રાન્સફરીના અધિકારોને અસર કરી શકતો નથી, જેને કરારની અથવા તેના આંશિક પાલનની કોઈ નોટિસ નથી. એક્ટની કલમ ૫૩-એ માં સામેલ આંશિક પાલનનો સિદ્ધાંત આમ કબજામાં રહેલા ટ્રાન્સફરીને બચાવ પ્રદાન કરતો હોવાથી તેને ઢાલ તરીકે વર્ણવવામાં આવે છે અને તલવાર તરીકે નહીં. ઉપરોક્ત પ્રસ્તાવ માટે જુઓ: (દંતમારા ટી કંપની વિ. પ્રબોધ કુમાર દાસ ૪૧ કેલકત્તા વીકલી નોટ્સ ૫૪ (કલકત્તા હાઈકોર્ટ) અપીલમાં પ્રિવી કાઉન્સિલ દ્વારા પુષ્ટિ કરાઈ પ્રબોધ કુમાર દાસ વિ. દંતમારા ટી કંપની; રેડ્ડી વિ. એડિશનલ કસ્ટોડિયન, ઇવાક્ચુઈ પ્રોપર્ટી; રણછોડદાસ વિ. દેવાજી; ટેકનિશિયન્સ સ્ટુડિયો પ્રાઇવેટ લિમિટેડ વિ. એમ. ઘોષ. ૨૧ એ.આઈ.આર. ૧૯૭૭ એસ.સી. ૨૪૨૫)

૫૦. કરારના ચોક્કસ પાલન માટે દાવો દાખલ કરવા માટે સમય વિતવાને કારણે એક્ટની કલમ ૫૩-એ હેઠળ કબજામાં રહેલા ટ્રાન્સફરીને તેના કબજા ચાલુ રાખવા માટેનું વૈધાનિક રક્ષણ ટાઈટલ મેળવવા માટે ખોવાતું નથી જો તે એક્ટની સદર કલમ ૫૩-એ ની આવશ્યક જરૂરિયાતોને સંતોષે છે અને સમય વિત્યા પછી તેના કબજાનું રક્ષણ કરવા માટે સમયસર દાવો દાખલ કરવો તેના માટે ફરજિયાત નથી.

૫૧. ઉપરોક્ત સંદર્ભમાં, હું વસંતી વિ. વેણુગોપાલ (ડી) ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના તાજેતરના નિર્ણયનો સંદર્ભ લઈ શકું છું અને તેના પર આધાર રાખી શકું છું જે એ.આઈ.આર. ૨૦૧૭ એસ.સી. ૧૫૬૯ માં અહેવાલ થયેલ છે, જેમાં સુપ્રીમ કોર્ટે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું છે:

"૧૮. ટી.પી. એક્ટની કલમ ૫૩-એ અને સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ, ૧૯૬૪ ની કલમ ૧૬ (ટૂંકમાં, હવે પછી "એક્ટ, ૧૯૬૩" તરીકે સંદર્ભિત), નોંધપાત્ર સુસંગતતા હોવાથી નીચે મુજબ કાઢવામાં આવી છે:

"૫૩એ. આંશિક પાલન. જ્યાં કોઈપણ વ્યક્તિ તેની સહી દ્વારા અથવા તેની વતી કોઈપણ અસ્થાવર મિલકતને વિચારણા માટે હસ્તાંતરણ કરવા માટે કરાર કરે છે જેનાથી હસ્તાંતરણ રચવા માટે જરૂરી શરતો યોગ્ય નિશ્ચિતતા સાથે જાણી શકાય છે, અને ટ્રાન્સફરીએ, કરારના આંશિક પાલનમાં, મિલકતનો કબજો અથવા તેનો કોઈપણ ભાગ લીધો છે, અથવા ટ્રાન્સફરી, પહેલેથી જ કબજામાં હોવાથી, કરારના આંશિક પાલનમાં કબજો ચાલુ રાખે છે અને કરારની આગળ વધારવા માટે કેટલાક કૃત્યો કર્યા છે, અને ટ્રાન્સફરીએ તેના કરારનું પાલન કર્યું છે અથવા પાલન કરવા માટે તૈયાર છે, તો, \$2[^{***}]\$ જ્યાં હસ્તાંતરણનું ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટ હોય, ત્યાં અમલમાં રહેલા કાયદા દ્વારા તેના માટે નિર્ધારિત પદ્ધતિમાં હસ્તાંતરણ પૂર્ણ

કરવામાં આવ્યું નથી, તો ટ્રાન્સફરનાર અથવા તેના હેઠળ દાવો કરનાર કોઈપણ વ્યક્તિ ટ્રાન્સફરી અને તેના હેઠળ દાવો કરનાર વ્યક્તિઓ સામે મિલકતના સંબંધમાં કોઈપણ અધિકાર અમલમાં મૂકવાથી વંચિત રહેશે જેનો ટ્રાન્સફરીએ કબજો લીધો છે અથવા ચાલુ રાખ્યો છે, કરારની શરતો દ્વારા સ્પષ્ટપણે પ્રદાન કરાયેલ અધિકાર સિવાય:

પરંતુ શરત એ છે કે આ કલમમાં કંઈપણ એવા વિચારણા કરનાર ટ્રાન્સફરીના અધિકારોને અસર કરશે નહીં જેને કરારની અથવા તેના આંશિક પાલનની કોઈ નોટિસ નથી." (ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે)

"૧૬. રાહત માટે વ્યક્તિગત પ્રતિબંધો. કરારનું ચોક્કસ પાલન વ્યક્તિની તરફેણમાં અમલમાં મૂકી શકાતું નથી—

(એ) જે તેના ભંગ માટે વળતર વસૂલવા માટે હકદાર ન હોય; અથવા
(બી) જે કરારનું પાલન કરવામાં અસમર્થ બન્યો છે, અથવા કરારની કોઈપણ આવશ્યક શરતનો ભંગ કરે છે, જે તેના ભાગરૂપે પાલન કરવાની બાકી છે, અથવા કરારની છેતરપિંડીમાં વર્તે છે, અથવા કરાર દ્વારા સ્થાપિત કરવાનો હેતુ ધરાવતા સંબંધથી વિરુદ્ધ, અથવા તેના સબવર્ષનમાં ઇરાદાપૂર્વક વર્તે છે; અથવા

(સી) જે પ્લઈન્ટ અને સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ જાય છે કે તેણે પાલન કર્યું છે અથવા હંમેશાં કરારની આવશ્યક શરતોનું પાલન કરવા

તૈયાર અને ઇચ્છુક છે જે તેના દ્વારા પાલન કરવાની છે, સિવાય કે શરતો કે જેનું પાલન પ્રતિવાદી દ્વારા અટકાવવામાં આવ્યું છે અથવા માફ કરવામાં આવ્યું છે. સ્પષ્ટતા. ક્રંડ (સી) ના હેતુઓ માટે, –

(આઈ) જ્યાં કરારમાં નાણાંની ચુકવણી સામેલ હોય, ત્યારે ફરિયાદી માટે પ્રતિવાદીને વાસ્તવમાં ટેન્ડર કરવાનું અથવા કોર્ટમાં કોઈપણ નાણાં જમા કરાવવાનું આવશ્યક નથી સિવાય કે કોર્ટ દ્વારા તેમ કરવા નિર્દેશિત કરવામાં આવે;

(આઈઆઈ) ફરિયાદીએ કરારના સાચા અર્થઘટન અનુસાર કરારના પાલનની, અથવા પાલન કરવાની તત્પરતા અને ઇચ્છાશક્તિની પ્લઈન્ટ કરવી જ પડશે." (ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે)

૧૯. ઉપરોક્ત અવતરણોમાંથી સ્પષ્ટ થશે તેમ, સામેલ મિલકતના તેના કબજાના સંભવિત ખરીદનાર/ટ્રાન્સફરીનું રક્ષણ નીચેની પૂર્વશરતોને આધીન ઉપલબ્ધ છે:

(એ) ટ્રાન્સફરનાર દ્વારા વિચારણા માટે કોઈપણ અસ્થાવર મિલકતના હસ્તાંતરણ માટે લેખિતમાં કરાર છે જે તેના દ્વારા અથવા તેની વતી સહી કરાયેલ છે, જેના પરથી હસ્તાંતરણ રચવા માટે જરૂરી શરતો યોગ્ય નિશ્ચિતતા સાથે જાણી શકાય છે;

(બી) ટ્રાન્સફરીએ, કરારના આંશિક પાલનમાં, મિલકતનો કબજો અથવા તેનો કોઈપણ ભાગ લીધો છે, અથવા ટ્રાન્સફરી, પહેલેથી જ કબજામાં હોવાથી, કરારના આંશિક પાલનમાં કબજો ચાલુ રાખે છે;

(સી) ટ્રાન્સફરીએ કરારની આગળ વધારવા માટે કેટલાક કૃત્યો કર્યા છે અને કરારના તેના ભાગનું પાલન કર્યું છે અથવા પાલન કરવા તૈયાર છે.

૨૦. આ જોગવાઈના સંદર્ભમાં, જો ઉપરોક્ત પૂર્વશરતોનું પાલન કરવામાં આવે છે, તો ટ્રાન્સફરનાર અથવા તેના હેઠળ દાવો કરનાર કોઈપણ વ્યક્તિ ટ્રાન્સફરી અને તેના હેઠળ દાવો કરનાર વ્યક્તિ(ઓ) સામે મિલકતના સંબંધમાં કોઈપણ અધિકાર અમલમાં મૂકવાથી વંચિત રહેશે જેનો ટ્રાન્સફરીએ કબજો લીધો છે અથવા ચાલુ રાખ્યો છે, કરારની શરતો દ્વારા સ્પષ્ટપણે પ્રદાન કરાયેલ અધિકાર સિવાય, એ હકીકત હોવા છતાં, કે હસ્તાંતરણ, કલ્પના કર્યા મુજબ, અમલમાં રહેલા કાયદા દ્વારા તેના માટે નિર્ધારિત પદ્ધતિમાં પૂર્ણ કરવામાં આવ્યું નથી. નોંધપાત્ર રીતે, આ પ્રતિબંધનો અપવાદ વિચારણા કરનાર ટ્રાન્સફરીના સંદર્ભમાં કોતરવામાં આવ્યો છે, જેને કરારની અથવા તેના આંશિક પાલનની કોઈ નોટિસ નથી.

૨૬. આ કોર્ટે શ્રીમંત શામરાવ સૂર્યવંશી અને અન્ય વિ. પ્રહલાદ ભૈરોબા સૂર્યવંશી વારસદારો દ્વારા અને અન્ય [(૨૦૦૨) ૩ એસ.સી.સી. ૬૭૬] માં, આ મુદ્દા

પર વિશેષ સમિતિની ભલામણો પર કાર્યવાહી કરીને, ૧૯૨૯ ના એક્ટ દ્વારા, ટીપી એક્ટમાં કલમ ૫૩-એ ના સમાવેશને ટ્રેસ કરતી વખતે, એવું શાસન કર્યું હતું કે ચોક્કસ પાલન માટે દાવો લાવવા માટે મર્યાદાના સમયગાળાની માત્ર સમાપ્તિ એ આંશિક પાલનના માર્ગ દ્વારા અસ્થાવર મિલકતના કબજામાં રહેલી વ્યક્તિને તેમાં કલ્પના કર્યા મુજબ બચાવમાં દલીલ કરવાથી વંચિત કરશે નહીં જેથી સામેલ મિલકતના તેના કબજાનું રક્ષણ કરી શકાય. જો કે તે રેખાંકિત કરવામાં આવ્યું હતું કે જો એક્ટની કલમ ૫૩-એ માં વર્ણવ્યા મુજબ પૂર્વવર્તી શરતોનું પાલન કરવામાં આવે છે, તો મર્યાદાનો કાયદો સદર વ્યક્તિના માર્ગમાં આવશે નહીં જેથી તેના કબજાના રક્ષણનો લાભ મેળવી શકાય ભલે તેના દ્વારા કરારના ચોક્કસ પાલન માટેનો દાવો મર્યાદા દ્વારા બાઈ થઈ ગયો હોય. તેથી સ્પષ્ટપણે, ભલે ચોક્કસ પાલન માટેના દાવા માટે મર્યાદાના સમયગાળાની માત્ર સમાપ્તિ એ વિચારણા માટે તેના હસ્તાંતરણ માટેના કરારના આંશિક પાલનમાં અસ્થાવર મિલકતના કબજામાં રહેલી વ્યક્તિ માટે ટી.પી. એક્ટની કલમ ૫૩-એ ની ઢાલનો દાવો કરવા માટે પ્રતિબંધ ન હોઈ શકે, તેમ છતાં તે અનિવાર્ય છે કે આવા રક્ષણનો લાભ મેળવવા માટે, તેની તમામ આવશ્યક પૂર્વશરતોનું ફરજિયાતપણે પાલન કરવું પડશે.

૨૭. એ. લુઈસ અને અન્ય વિ. એમ.ટી. રામામૂર્તિ અને અન્ય [(૨૦૦૭) ૧૪ એસ.સી.સી. ૮૭] માં, એવું પ્રતિપાદિત કરવામાં આવ્યું હતું કે ટી.પી. એક્ટની

કલમ ૫૩-એ હેઠળ રક્ષણનો દાવો કરવાનો અધિકાર ઉપલબ્ધ રહેશે નહીં, જો ટ્રાન્સફરી અસરકારક પગલાં લીધા વિના નિષ્ક્રિય રહે છે અને કરારના તેના ભાગનું પાલન કરવાથી અથવા તે અસર માટે તેની તત્પરતા અને ઇચ્છાશક્તિ વ્યક્ત કરવાથી દૂર રહે છે.

૨૮. આમાં ઉમેરવા માટે, પુનરાવર્તિત કરવા માટે, ટી.પી. એક્ટની કલમ ૫૩- એ નું પ્રોવાઈડો છે જે સદર જોગવાઈની કઠોરતામાંથી વિચારણા કરનાર ટ્રાન્સફરીને બાકાત રાખે છે, જેને કરારની અથવા તેના આંશિક પાલનની કોઈ નોટિસ નથી."

૫૨. ઉપરોક્ત કારણોસર, આ અપીલ આંશિક રીતે સફળ થાય છે. આ અપીલ આંશિક રીતે મંજૂર કરવામાં આવે છે. નીચલી કોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ ચુકાદો અને ડિગ્રી ચોક્કસ પાલનની રાહત મંજૂર કરવાના હદ સુધી, આથી રદ કરવામાં આવે છે અને બાજુ પર મૂકવામાં આવે છે. ફરિયાદીઓના કબજાનું રક્ષણ કરતી ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા મંજૂર કરાયેલી અન્ય રાહતો આથી પુષ્ટિ કરવામાં આવે છે. સિવિલ એપ્લિકેશન પણ નિકાલ પામે છે.

૫૩. રજિસ્ટ્રેશન ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ કર્યા વગર તે મુજબ ડિગ્રી તૈયાર કરશે.

This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.

=====

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

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