

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

=====

અમદાવાદ ખાતે ગુજરાત વડી અદાલતમાં

લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નં. ૬૫૭ / ૨૦૦૦

ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૧૮૭૯/૧૯૮૪

મંજૂરી અને હસ્તાક્ષર માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી કે.એસ. ઝવેરી

અને

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એ.જી. ઉરાઈઝી

=====

૧	શું સ્થાનિક અખબારોના પત્રકારોને ચુકાદો જોવાની મંજૂરી આપવામાં આવી શકે છે?	
૨	પત્રકારને રીફર કરવામાં આવશે કે નહીં?	
૩	શું માનનીય શ્રી ન્યાયમૂર્તિ ચુકાદાની ખરી નકલ જોવા માંગે છે?	

૪	શું આ કેસમાં ભારતના બંધારણના અર્થઘટન અથવા તે હેઠળ કરવામાં આવેલા કોઈપણ આદેશ અંગે કાયદાના નોંધપાત્ર પ્રશ્નનો સમાવેશ થાય છે?	
૫.	શું તે સિવિલ જજને મોકલવાનું છે?	

=====

ગુણવંતલાલ રતનચંદ, ગુજરનાર, તેમના વારસદારો મારફત અને બીજા ર....
અપીલકર્તા(ઓ)

વિરુદ્ધ

રમેશભાઈ પુરષોત્તમદાસ પટેલ અને બીજા ૧૩.... સામાવાળા(ઓ)

હાજરી: અપીલકર્તા(ઓ) ક્રમાંક ૧ – ૧.૪, ૨ – ૩.૩ માટે શ્રી કે.એસ. નાણાવટી, વરિષ્ઠ વકીલ સાથે શ્રી સી.જી. શર્મા, વકીલ; પ્રતિવાદી(ઓ) ક્રમાંક ૧૩ માટે શ્રી કે.બી. ઉપાધ્યાય, વકીલ; પ્રતિવાદી(ઓ) ક્રમાંક ૧ – ૪, ૫.૧ – ૫.૪, ૬ – ૭ માટે શ્રી એ.જે. પટેલ, વરિષ્ઠ વકીલ સાથે શ્રી શીતલ આર. પટેલ, વકીલ

૧પેજ ૧ ઓફ ૩૯

શ્રી મેહુલ શાહ, વકીલ સાથે શ્રી એસકે પટેલ, વકીલ પ્રતિવાદી(ઓ) ક્રમાંક ૧૪ માટે નોટિસ બજાવેલ પ્રતિવાદી(ઓ) ક્રમાંક ૮.૧ માટે ડીએસ દ્વારા નોટિસ બજાવેલ પ્રતિવાદી(ઓ) ક્રમાંક ૧૨ માટે ડીએસ દ્વારા નિયમ બજાવેલ પ્રતિવાદી(ઓ) ક્રમાંક ૧૧ માટે આરપીએડી દ્વારા બજાવેલ – (એન) પ્રતિવાદી(ઓ) ક્રમાંક ૯, ૧૦.૨ માટે અબજાવેલ-મુદત પૂર્ણ (એન) પ્રતિવાદી(ઓ) ક્રમાંક ૮ માટે અબજાવેલ-મુદત પૂર્ણ (આર) પ્રતિવાદી(ઓ) ક્રમાંક ૧૦.૧ માટે

=====

સમક્ષ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી કે.એસ. ઝવેરી અને
માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એ.જી. ઉરાઈઝી

મૌખિક ચુકાદો (દ્વારા : માનનીય શ્રી ન્યાયાધીશ કે.એસ. ઝવેરી)

૧. અમે પક્ષકારો તરફથી હાજર રહેલા માનનીય વકીલોને સાંભળ્યા છે.

૨. અત્રેના અપીલકર્તાએ પ્રથમ અપીલ નં. ૧૮૭૯ ઓફ ૧૯૮૪ માં વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે તા. ૧૩.૦૯.૨૦૦૦ના રોજ પસાર કરેલા આદેશને પડકાર્યો છે, જેના દ્વારા વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે નીચલી અદાલતના ચુકાદાની પુષ્ટિ કરી હતી અને એવું ઠરાવ્યું હતું કે કેસના તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓને જોતા વિભાગીય પીઠ દ્વારા પ્રતિપાદિત સિદ્ધાંત લાગુ પડતો નથી, કારણ કે પ્લોટોમાંનો એક કૃષિ ક્ષેત્રમાં આવેલો હતો અને તે બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ એગ્રિકલ્ચરલ લેન્ડ્સ એક્ટ દ્વારા સંચાલિત હતો, જેના માટે પ્રાંત અધિકારીએ આંક ૮૭ તા. ૨૯.૦૮.૧૯૭૨ દ્વારા વેચાણની મંજૂરી આપવાનો ઇનકાર કર્યો હતો.

૨. આ અપીલ ઉદ્ભવવા માટેના સંક્ષિપ્ત તથ્યો નીચે મુજબ છે:—

૨.૧ ક્રમાંક ૨૩૬/૨ અને ૨૩૪/૨ ધરાવતા બે પ્લોટો, જેનું ક્ષેત્રફળ

૧૫૫૪ ૨ માંથી ૩૯

૭૯૮૬ ચોરસ ગજ જમીન ગામ બોડકદેવ, તાલુકો દાસકોઈ, જિલ્લો અમદાવાદ ખાતે આવેલ છે. આ પ્લોટો પરશોત્તમ બાબરભાઈ પટેલની માલિકીની હતી. આ પ્લોટો અવિભાજિત સંયુક્ત હિંદુ કુટુંબની મિલકત હતી. પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૪ અને અવસાન પામેલ પરશોત્તમદાસ બાબરભાઈ પટેલે તા. ૨૯.૧૧.૧૯૭૧ના રોજ પ્રતિવાદી નં. ૮ થી

૧૨ના હિતમાં વેચાણનો કરાર કર્યો હતો. વેચાણખતના અમલ માટે બાર મહિનાની મુદત નક્કી કરવામાં આવી હતી. તેથી, વેચાણખત પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૪ અને પરશોત્તમદાસ બાબરભાઈ પટેલ દ્વારા તા. ૨૯.૧૧.૧૯૭૨ પહેલાં કરવામાં આવવાનું હતું. ઉપરોક્ત વેચાણના કરારના આધારે પ્રતિવાદી નં. ૮ થી ૧૨એ ત્યારબાદ તા. ૨૩.૫.૧૯૭૨ના રોજ ફરીથી વાદીઓના હિતમાં વેચાણનો કરાર કર્યો અને વાદીઓ પાસેથી રૂ. ૨૦,૦૦૦/- બાનાખત રકમ તરીકે પ્રાપ્ત કર્યા. વેચાણખતના અમલ માટેની સમયમર્યાદા તા. ૨૦.૧૧.૧૯૭૨ સુધી નક્કી કરવામાં આવી હતી. વેચાણના કરારની શરતો અને નિયમો મુજબ પ્રતિવાદીઓએ માલિકી હક નિર્વિવાદ હોવાનું પ્રમાણ રજૂ કરવાનું હતું અને બોમ્બે ટેનન્સી અધિનિયમની કલમ ૬૩ હેઠળ જરૂરી પરવાનગી મેળવવાની હતી. વેચાણના કરારમાં બીજી એક શરત એવી હતી કે પ્રતિવાદીઓએ વાદીઓના હિતમાં અથવા વાદીઓ ઇચ્છે તેવા કોઈપણ વ્યક્તિના હિતમાં વેચાણખત કરવાનું હતું.

૨.૨ તા. ૧૭.૧૧.૧૯૭૨ના રોજ પરશોત્તમદાસ બાબરભાઈ પટેલ તથા પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧ થી ૪ દ્વારા પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૮ થી ૧૨ના હિતમાં એક પૂરક કરાર કરવામાં આવ્યો હતો. આ કરાર મુજબ, ગુજરાત વેકન્ટ લેન્ડ ઇન અર્બન એરિયાઝ પ્રોહિબિશન એલિયનેશન અધિનિયમ, ૧૯૭૨ અમલમાંથી બંધ થયા બાદ ૩ મહિનાની અંદર વેચાણખતના અમલ માટે સમયમર્યાદા નક્કી કરવામાં આવી હતી. કરારની શરતો તથા નિયમો અનુસાર પ્રતિવાદીઓએ રજૂ કરવાનું આવશ્યક હતું

૧પાનું ૩ માંથી ૩૯ હકશીર્ષની સ્પષ્ટતા થવાની હતી અને તેઓએ બોમ્બે ભાડે ખેડૂત કાયદાની કલમ ૬૩ હેઠળ આવશ્યક પરવાનગી મેળવવાની હતી. વેચાણ માટેના

કરારમાં બીજી એક શરત એવી હતી કે પ્રતિવાદીઓએ વાદીઓના પક્ષે અથવા વાદીઓ ઈચ્છે તેવી કોઈપણ વ્યક્તિના પક્ષે વેચાણખત અમલમાં મૂકવાનું હતું.

૨.૩ તા. ૧૭.૧૧.૧૯૭૨ના રોજ પરશોત્તમદાસ બાબરભાઈ તથા પ્રતિવાદી નં. ૧ થી જએ પ્રતિવાદી નં. ૮ થી ૧૨ના હિતમાં એક પૂરક કરાર કર્યો હતો. આ કરાર અનુસાર ગુજરાત ખાલી જમીન શહેરી વિસ્તારોમાં હસ્તાંતરણ પ્રતિબંધ અધિનિયમ, ૧૯૭૨ અમલમાં ન રહે ત્યારબાદ ૩ મહિનાની અંદર વેચાણખતનું નિષ્પાદન કરવા માટેની સમયમર્યાદા નક્કી કરવામાં આવી હતી. તેવી જ રીતે પ્રતિવાદી નં. ૮ થી ૧૨એ તા. ૮.૧૧.૧૯૭૨ના કરારથી વાદીઓના હિતમાં કરાર કરીને, ઉક્ત અધિનિયમની જોગવાઈઓ અમલમાં ન રહે ત્યારબાદ ૨ મહિનાની અંદર વેચાણખતનું નિષ્પાદન કરવા માટેનો સમયગાળો લંબાવ્યો હતો. ઉક્ત અધિનિયમ તા. ૧૨.૮.૧૯૭૫થી અમલમાં ન રહ્યું. આ રીતે, તા. ૨૩.૫.૧૯૭૨ના કરાર હેઠળ આપવામાં આવેલ સમયમર્યાદા તા. ૧૨.૧૦.૧૯૭૫ સુધી લંબાયેલી માનવામાં આવી.

૨.૪ પરશોત્તમ બાબરભાઈ પટેલનું ૨૬.૧૦.૧૯૭૩ના રોજ અવસાન થયું. પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૪ તથા ૬ અને ૭ ઉપરોક્ત પરશોત્તમ બાબરભાઈ પટેલના સંતાનો છે. પ્રતિવાદી નં. ૫ પરશોત્તમદાસ બાબરભાઈ પટેલની વિધવા હતી. આ રીતે, અરજદારોના જણાવ્યા અનુસાર, પરશોત્તમદાસ બાબરભાઈ પટેલ દ્વારા કરવામાં આવેલ વ્યવહાર પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૭ પર બંધનકારક છે. ૧૨.૮.૧૯૭૫ પછી, જ્યારે ગુજરાત શહેરી વિસ્તારોમાં ખાલી જમીન હસ્તાંતરણ પ્રતિબંધ અધિનિયમ, ૧૯૭૨ અમલમાં રહેવાનું બંધ થયું, ત્યારે અરજદારોએ પ્રતિવાદીઓને વેચાણખત અમલમાં મૂકવા જણાવ્યું. અરજદારો કરાર મુજબ પોતાની બાજુની જવાબદારીઓ નિભાવવા તૈયાર અને ઈચ્છુક હતા, પરંતુ

૧૫નું ૪ માંથી ૩૯ પ્રતિવાદીઓએ કરાર હેઠળનો પોતાનો હિસ્સો નિભાવ્યો નહોતો અને વેચાણખત અમલમાં મૂકી આપવાનું નિષ્ફળ ગયા હતા અને તે રીતે કરારનો ભંગ કર્યો હતો તથા પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧ થી ૭ એ જમીન અન્ય વ્યક્તિઓને વેચવાનો પ્રયાસ કર્યો હતો.

૨.૫ પરિણામે, વાદીઓએ દૈનિક અખબાર "ગુજરાત સમાચાર" માં ૧૬.૧૧.૧૯૭૫ના રોજ જાહેરનામું પ્રસિદ્ધ કરીને જમીન ખરીદવાનો પોતાનો ઇરાદો દર્શાવ્યો અને તેમના હિતમાં અમલમાં રહેલો વેચાણનો કરાર જાહેર કર્યો. ત્યારબાદ અર્બન લેન્ડ (સિલિંગ એન્ડ રેગ્યુલેશન) અધિનિયમ, ૧૯૭૬, ૧૭.૨.૧૯૭૬ના રોજ અમલમાં આવ્યો. વાદીઓએ પ્રતિવાદીઓને આ અધિનિયમ હેઠળ વેચાણખત અમલમાં મૂકવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી આવશ્યક પરવાનગી મેળવવા કહ્યું, પરંતુ પ્રતિવાદીઓએ એવી કોઈ પરવાનગી મેળવી નહોતી. તેથી, વાદીઓએ પ્રતિવાદીઓ વિરુદ્ધ વેચાણના કરારના વિશિષ્ટ પાલનની માંગણી, દાવાની જમીનનો કબજો સોંપવાની માંગણી અથવા વૈકલ્પિક રીતે રૂપિયા ૨૦,૦૦૦/- જેટલી બચાનાની રકમની પરતફેર તથા રૂપિયા ૭૫,૦૦૦/- જેટલા નુકસાનની રકમ સાથે વાર્ષિક ૯% દરે વ્યાજ મેળવવા માટે દાવો દાખલ કર્યો.

૨.૬ પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧, ૨, ૪, ૬ અને ૭ એ તેમના લેખિત જવાબમાં, અન્ય બાબતો ઉપરાંત, એ આધાર ઉપર દાવાનો વિરોધ કર્યો કે દાવો ચલણયોગ્ય નથી, દાવો મર્યાદાકાળથી અવરોધિત છે અને તેમના તથા વાદીઓ વચ્ચે કરારસંબંધની પ્રિવિટી નથી; તેથી વાદીઓ સ્પેસિફિક રીલીફ અધિનિયમ હેઠળ રાહત મેળવવા હકદાર નથી અથવા વૈકલ્પિક રીતે પણ તેઓ બાનાખત રકમની પરતફેર માંગણી કરી શકતા નથી, તેમજ તેઓ તેમની પાસેથી નુકસાનભરપાઈની માંગણી પણ કરી શકતા નથી. વધુમાં

એવું પણ દલીલ કરવામાં આવ્યું છે કે પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૨ અને ૩ સગીર હોવાને કારણે, કથિત વેચાણનો કરાર તેમના ઉપર બંધનકારક નથી. તેમણે આ બાબતનો પણ ઇનકાર કર્યો છે

૧પાનું ૫ માંથી ૩૯ વેચાણ માટેના કરારના અમલીકરણનો ઇનકાર કર્યો અને દલીલ કરી કે તે ધિરાણ વ્યવહાર સાથે સંબંધિત હતું. પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૮ થી ૧૨ સમન્સની બજવણી થવા છતાં ગેરહાજર રહ્યા. તેથી, તેમનાં વિરુદ્ધ દાવો એકતરફી રીતે આગળ વધ્યો.

૨.૭ નીચલી અદાલતે એવું નિશ્ચિત કર્યું કે પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૪ અને પરશોત્તમદાસ બાબરભાઈ પટેલે પ્રતિવાદી નં. ૮ થી ૧૨ના પક્ષે તા. ૨૯.૧૧.૧૯૭૧નું વેચાણ કરારનામું કર્યો હતો. વધુમાં, તેણે એવું પણ નિશ્ચિત કર્યું કે પ્રતિવાદી નં. ૮ થી ૧૨એ વાદીઓના પક્ષે તા. ૨૩.૫.૧૯૭૨નું વેચાણ કરારનામું કર્યું હતું અને બાનારકમ તરીકે રૂ. ૨૦,૦૦૦/- સ્વીકાર્યા હતા. તેણે વધુમાં એવું પણ નિશ્ચિત કર્યું કે તા. ૧૭.૧૧.૧૯૭૨, ૧૮.૧૨.૧૯૭૨ અને ૧૩.૭.૧૯૭૩ના પૂરક કરારના સ્વરૂપના લખાણો વાદીઓએ જે રીતે આક્ષેપ કર્યો હતો તે રીતે કરવામાં આવ્યા હોવાનું સાબિત થયું હતું. તેમ છતાં, નીચલી અદાલતે એવું નિશ્ચિત કર્યું કે વાદીઓ કરારની શરતો અનુસાર કાર્ય કરવા માટે પોતાની તૈયારી અને ઇચ્છા સ્થાપિત કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા; તેથી, તેઓ કરારના નિર્દિષ્ટ પાલન મેળવવા હકદાર નથી.

૨.૮ અનામત રકમની પરતફેર અંગે નીચલી અદાલતે એવું નિષ્કર્ષ આપ્યું કે વૈકલ્પિક રીતે વાદીઓ પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૮ થી ૧૨ પાસેથી માત્ર રૂપિયા ૨૦,૦૦૦/- અનામત રકમ તરીકે પરત મેળવવા હકદાર છે. નીચલી અદાલતે વધુમાં એવું પણ નિષ્કર્ષ આપ્યું

કે કરાર પોતે જ શૂન્ય હોવાથી વાદીઓ રૂપિયા ૭૫,૦૦૦/- જેટલી નુકસાની મેળવવા હકદાર નથી. મર્યાદાની દલીલ અંગે નીચલી અદાલતે એવું નિષ્કર્ષ આપ્યું કે દાવો મર્યાદાની અંદર હતો. પ્રતિવાદીઓની એ દલીલ કે કરાર પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૨ અને ૩ પર બંધનકારક નથી, તે નીચલી અદાલતે નકારી કાઢી. નીચલી અદાલતે વધુમાં એવું નિષ્કર્ષ આપ્યું કે પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૫ થી ૭ સામે દાવો ચલાવી શકાય તેમ નથી. નીચલી અદાલતનું અંતિમ નિષ્કર્ષ

૧પેજ ૬ ઓફ ૩૯

પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧ થી ૭ ઉપર તા. ૨૩.૫.૧૯૭૨ના કરારની બંધનકારક પ્રકૃતિ અંગે અદાલતનો નિષ્કર્ષ નકારાત્મક રહ્યો છે.

૨.૯ આ નિષ્કર્ષોને આધારે, ઉપરોક્ત ચુકાદો અને હુકમનામું નીચલી અદાલત દ્વારા પસાર કરવામાં આવ્યા હતા, જેના વિરુદ્ધ અપીલ દાખલ કરવામાં આવી હતી. માનનીય એકલ ન્યાયાધીશે પક્ષકારોને સાંભળ્યા પછી ઉપરોક્ત આદેશ કર્યો હતો. તેથી, અપીલકર્તાઓ આ અદાલત સમક્ષ અપીલમાં આવ્યા છે.

૩. અપીલકર્તાઓ તરફથી હાજર રહેલા વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી કે.એસ. નાણાવટી, જેમની સાથે અપીલકર્તાઓ તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી સી.જી. શર્મા હતા, તેમણે દલીલ કરી કે વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશ આ બાબતનું યોગ્ય મૂલવણ કરવામાં નિષ્ફળ ગયા કે તે યોગ્ય રીતે રચાયેલો દાવો હતો અને ત્યારબાદ શહેરી જમીન મર્યાદા અધિનિયમ અમલમાં આવ્યો હતો. તેમણે રજૂઆત કરી કે વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશ કાયદાની સ્થિર થયેલી સ્થિતિનું મૂલવણ કરવામાં નિષ્ફળ ગયા, જે મુજબ અધિનિયમની કલમ ૨૦ હેઠળ મુક્તિ મેળવવાના આધીન વિશિષ્ટ પાલન માટેની

શરતી હુકમનામું મંજૂર કરી શકાય છે અને શહેરી જમીન મર્યાદા અધિનિયમ હેઠળ પરવાનગી અને/અથવા મુક્તિના આધીન વેચાણનો કરાર અમલમાં મુકાવી શકાય છે.

૩.૧ શ્રી નાણાવટીએ વધુમાં રજૂઆત કરી કે વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે એનું મૂલવણું જોઈએ હતું કે તે યોગ્ય રીતે રચાયેલો દાવો હતો, કારણ કે પ્રતિવાદી – પ્રતિવાદીઓ ક્રમાંક ૮ થી ૧૨ ના હિતમાં કરવામાં આવેલ વેચાણના કરાર તા. ૨૯.૧૧.૧૯૭૧, આંક ૮૧ પર, જેના આધારે કરારજન્ય હકો અપીલકર્તાઓના હિતમાં સોંપવામાં આવ્યા હતા અને જેને નીચલી અદાલતે પ્રતિવાદીઓ – પ્રતિવાદીઓ ક્રમાંક ૧ થી ૭ માટે બંધનકારક ઠરાવ્યો હતો. તેમણે રજૂ કર્યું કે જ્યારે દાવાના કરારો

૩૯ માંથી પાનું ૭ ને પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧ થી ૭ સહિત તમામ પ્રતિવાદીઓ ઉપર બંધનકારક માનવામાં આવ્યું હોવાનું ધ્યાને લેતાં, કરાર અનિશ્ચિત અને અસ્પષ્ટ હોવાથી તે શૂન્ય અને અમલમાં લાવી ન શકાય એવો છે, આ આધાર પર દાવો ફગાવવો કાયદેસર રીતે ટકાઉ નથી.

૩.૨ શ્રી નાણાવટીએ રજૂ કર્યું હતું કે વિવાદિત જમીન પુષોત્તમભાઈ બાબેરભાઈ પટેલના હિંદુ અવિભક્ત કુટુંબના સહભાગીદારો દ્વારા ધારિત હતી, જેમાં દરેક સહભાગીદાર અમદાવાદ એગ્લોમેરેશનમાં ૧૦૦૦ ચો.મી. જમીન રાખવા હકદાર હતો. તેમણે રજૂ કર્યું હતું કે બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ એગ્રીકલ્ચરલ લેન્ડ્સ અધિનિયમની જોગવાઈઓ મામલાના મૂળ સુધી જતી હતી, જેમાં વિશેષ સાવચેતીના ભાગરૂપે અપીલકર્તાઓ દ્વારા બોમ્બે ટેનન્સી અધિનિયમની કલમ ૬૩ હેઠળ જમીન ખરીદવા માટે પ્રાંત અધિકારી પાસેથી આંક ૧૦૦ પર પરવાનગી માંગવામાં આવી હતી, જેને પણ નકારવામાં આવી નહોતી.

૩.૩ શ્રી નાણાવટીએ રજૂઆત કરી કે પૂરક કરારમાં જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે ગુજરાત ખાલી જમીન શહેરી વિસ્તારો હસ્તાંતરણ પ્રતિબંધ અધિનિયમ, ૧૯૭૨ ની જોગવાઈઓ અમલમાં રહેલી ન રહે તે પછી ત્રણ મહિનાની અવધિ સુધી સમયમર્યાદા વિસ્તૃત કરવામાં આવશે અને એવો કરાર કરાર અધિનિયમની કલમ ૨૯ ના અથ માં ‘અનિશ્ચિત’ કહી શકાય નહીં. તેમણે રજૂઆત કરી કે ગુજરાત ખાલી જમીન શહેરી વિસ્તારો હસ્તાંતરણ પ્રતિબંધ અધિનિયમ, ૧૯૭૨ એક તાત્કાલિક કાયદો હતો અને કાયદો કઈ તારીખ સુધી અમલમાં રહેશે તે તારીખ અધિનિયમમાં જ નિર્ધારિત કરવામાં આવી હતી. તેમણે રજૂઆત કરી કે કરાર અધિનિયમની કલમો ૪૬ થી ૫૦ મુજબ, જેમાં પાલનની તારીખ નિર્ધારિત કરેલ નથી એવો કરાર કાયદેસર અમલમાં મૂકી શકાય છે અને તેથી કરાર અધિનિયમની કલમ ૨૯ માં કલ્પાયેલ અનિશ્ચિતતાના આધારે એવો કરાર શૂન્ય કહી શકાય નહીં.

૧પેજ ૮ ઓફ ૩૯

૩.૪ શ્રી. નાણાવટીએ વધુમાં રજૂઆત કરી કે વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે એ બાબતનું મૂલવણું કરવામાં નિષ્ફળ ગયા કે વેચાણનો કરાર સર્વે નં. ૨૩૪/૨ અને ૨૩૬/૨ ધરાવતા બે પ્લોટોને લગતો હતો, જેમાંથી કૃષિ જમીન તરીકે નિર્ધારિત જમીન માટે ટેનન્સી અધિનિયમની કલમ ૬૩ હેઠળ યોગ્ય પરવાનગી આવશ્યક હતી, પરંતુ અપીલકર્તાઓ મૂળતઃ ખેડૂત હોવાને કારણે તેમને આવી પરવાનગીની જરૂર પડતી નથી. તેમણે રજૂઆત કરી કે માત્ર અતિસાવચેતીના હેતુસર કરારહકોના હસ્તાંતરણ બાદ આવી પરવાનગી માટે અપીલકર્તાઓ દ્વારા પ્રાંત અધિકારી સમક્ષ અરજી કરવામાં આવી હતી, જે હકીકતમાં નામંજૂર કરવામાં આવી નથી. તેમણે રજૂઆત કરી કે વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે ગેરસમજ હેઠળ આવી પરવાનગી નકારવામાં આવી હોવાનું માન્યું અને તે

આધારે નીચલી અદાલતે પસાર કરેલ હુકમનામાને યથાવત્ રાખ્યું. તેમણે રજૂઆત કરી કે પરિસ્થિતિઓમાં, જમીન કૃષિ ઝોન હેઠળ આવતી હોવા છતાં અને વેચાણનો કરાર પ્રતિવાદીઓ – પ્રતિવાદી નં. ૮ થી ૧૨ના હિતે કરવામાં આવ્યો હોવા છતાં તેમજ કરારહકોનું હસ્તાંતરણ અપીલકર્તાઓ – મૂળવાદીઓના હિતે થયેલ હોવા છતાં, દાવો ચલાવી શકાય એવો છે.

૩.૫ શ્રી નાણાવટીએ રજૂઆત કરી કે નિરાશાજનક પરિસ્થિતિના આધારે કરાર રદબાતલ થયો નહોતો. તેમણે સર્વોચ્ચ અદાલતના ૧૯૭૭(૨) એસ.સી.સી. ૭૫૭ માં અહેવાલિત નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો છે કે કલમ ૬૩ હેઠળ પરવાનગી મંજૂર કરવાની જે સત્તાનો ઉપયોગ કરવામાં આવે છે તે વહીવટી સ્વરૂપની છે અને પ્રતિવાદીને આવી પરવાનગી માટે ફરીથી અરજી કરવા દિશાનિર્દેશ આપતો હુકમનામો પસાર કરી શકાય છે.

૩.૬ શ્રી નાણાવટીએ રજૂઆત કરી હતી કે જ્યારે કરારનું પાલન જરૂરી કાયદેસરની અનુમતિઓ પ્રાપ્ત કરવા પર શરતી બનાવવામાં આવ્યું હોય, ત્યારે પ્રતિવાદીને અરજી કરીને તે મેળવવા માટે નિર્દેશ આપતો વિશિષ્ટ પાલન માટેનો શરતી હુકમનામું પસાર કરી શકાય

૧૫૪૮ માંથી ૩૯ આવી પરવાનગી. તેમણે રજૂ કર્યું કે કરાર મુજબ ધારા ૬૩ હેઠળ પરવાનગી મેળવવાની ફરજ વિકેતાની છે અને તેથી પ્રતિવાદીઓને બોમ્બે ટેનન્સી અધિનિયમની ધારા ૬૩ હેઠળ પરવાનગી માટે અરજી કરવા અને પરવાનગી મેળવવા તથા ત્યારબાદ હસ્તાંતરણ દસ્તાવેજનો અમલ કરવા અંગેનો શરતી હુકમનામું પસાર થવું જોઈએ.

૩.૭ શ્રી નાણાવટીએ વધુમાં રજૂ કર્યું કે તા. ૨૫.૦૪.૧૯૭૨ની અરજી તા. ૨૯.૦૮.૧૯૭૨ના આદેશથી નામંજૂર કરવામાં આવી હતી, તે બાબત પ્રાસંગિક છે અને તા. ૦૧.૦૬.૧૯૭૨ની અરજી કદી નામંજૂર કરવામાં આવી નહોતી અને હકીકતમાં બાકી હતી. તેમણે રજૂ કર્યું કે તેથી, હતાશાના આધાર પર કરાર શૂન્ય અને અમલપાત્ર ન રહ્યો હોવાનું કહી શકાય નહીં. તેમણે રજૂ કર્યું કે બોમ્બે ટેનન્સી અધિનિયમની કલમ ૬૩ હેઠળ પરવાનગી માટેની અરજી નામંજૂર કરવામાં આવી હોવાના આધાર પર પ્રતિવાદી કરારની હતાશાની દલીલ કરી શકતા નથી, કારણ કે પરવાનગી નામંજૂર થયા બાદ પણ પ્રતિવાદીઓએ વધારાની વેચાણ પરિગણના તરફની ચુકવણીઓ સ્વીકારી હતી અને બોમ્બે ટેનન્સી અધિનિયમની કલમ ૬૩ હેઠળ જરૂરી પરવાનગી મેળવવા સંમત થયા હતા અને વધુમાં તા. ૨૯.૧૧.૧૯૭૧ના વેચાણ કરારની તમામ શરતો અને નિયમાંકનો પક્ષકારો વચ્ચે યથાવત્ ચાલુ રહેશે તે બાબતે પણ સંમત થઈ પૂરક કરારો પર હસ્તાક્ષર કર્યા હતા.

૩.૮ શ્રી નાણાવટીએ દલીલ કરી કે અપીલકર્તાઓ હંમેશા કરારનો પોતાનો ભાગ બજાવવા તૈયાર અને ઇચ્છુક હોવા છતાં, પ્રતિવાદીઓએ કરારનો પોતાનો ભાગ બજાવ્યો ન હોવાથી તેમની તરફથી કરારનો સ્પષ્ટ ભંગ થયો છે. તેમણે રજૂ કર્યું કે આ આધારે હુકમનામું પસાર કરવા ઇનકાર કરવો એ પ્રતિવાદીઓની ચૂક અને અપ્રામાણિકતાને પ્રોત્સાહન આપવાના સમાન થશે. તેમણે વધુમાં રજૂ કર્યું કે વધુમાં વધુ, કિંમતમાં થયેલા નિર્વિવાદ વધારાને ધ્યાનમાં રાખીને, અદાલત વાદીને વધારાની કિંમત ચૂકવવા દિશાનિર્દેશ આપી શકે.

૧૫ાનું ૧૦ માંથી ૩૯

૩.૯ શ્રી નાણાવટીએ આ અદાલતનું ધ્યાન કરાર અધિનિયમની કલમ ૨૯ તથા વિશિષ્ટ રાહત અધિનિયમની કલમો ૧૦(બી) અને ૧૪ તરફ દોર્યું છે, જે નીચે મુજબ છે:

“૨૯. અનિશ્ચિતતા કારણે રદબાતલ કરારો.— જે કરારોનો અર્થ નિશ્ચિત નથી, અથવા નિશ્ચિત કરી શકાય એવો નથી, તે રદબાતલ છે. — જે કરારોનો અર્થ નિશ્ચિત નથી, અથવા નિશ્ચિત કરી શકાય એવો નથી, તે રદબાતલ છે.” વિશિષ્ટ રાહત અધિનિયમ, ૧૯૬૩ માં કલમ ૧૦(બી) (બી) જ્યારે કરવાનું સંમત થયેલ કાર્ય એવું હોય કે તે કાર્યના પાલન ન થવા બદલ નાણાંરૂપે વળતર પૂરતું ઉપશમ પ્રદાન ન કરી શકે. સ્પષ્ટીકરણ.— વિરુદ્ધ બાબત સાબિત ન થાય ત્યાં સુધી, અને જ્યાં સુધી તે સાબિત ન થાય ત્યાં સુધી, અદાલત આ માન્ય રાખશે— કે અચળ મિલકત હસ્તાંતર કરવા માટેના કરારના ભંગ માટે નાણાંરૂપે વળતર દ્વારા પૂરતો ઉપશમ મળી શકતો નથી; અને કે ચલ મિલકત હસ્તાંતર કરવા માટેના કરારના ભંગ માટે એવો ઉપશમ મળી શકે છે, સિવાય નીચેના કેસોમાં:— જ્યાં મિલકત સામાન્ય વેપારની વસ્તુ ન હોય, અથવા વાદીને માટે વિશેષ મૂલ્ય અથવા હિત ધરાવતી હોય, અથવા એવી ચીજવસ્તુઓથી બનેલી હોય કે જે બજારમાં સહેલાઈથી પ્રાપ્ત થતી ન હોય; જ્યાં મિલકત પ્રતિવાદી દ્વારા વાદીના એજન્ટ અથવા ટ્રસ્ટી તરીકે ધારણ કરવામાં આવેલી હોય. વિશિષ્ટ રાહત અધિનિયમ, ૧૯૬૩ માં કલમ ૧૪

૧૪. વિશિષ્ટ રીતે અમલમાં લાવી શકાય નહિ એવા કરારો.— નીચે દર્શાવેલ કરારોનો વિશિષ્ટ અમલ કરાવી શકાય નહિ, એટલે કે:— એવો કરાર કે જેના અમલ ન થવા બદલ નાણાંરૂપે વળતર પૂરતું ઉપશમ બને; એવો કરાર જે એટલી સૂક્ષ્મ અથવા અનેક

વિગતોમાં પ્રવેશે છે અથવા જે પક્ષકારોની વ્યક્તિગત લાયકાતો અથવા ઇચ્છા પર એટલો આધારિત છે, અથવા અન્યથા તેની પ્રકૃતિ એવી છે કે અદાલત તેની મહત્વની

૧૫૪ ૧૧ માંથી ૩૯ એમ.એસ.; એવો કરાર, જે તેના સ્વભાવથી નિર્ધાર્ય હોય; એવો કરાર, જેના પાલનમાં સતત ફરજના પાલનનો સમાવેશ થાય છે, જેના પર અદાલત દેખરેખ રાખી શકતી નથી.

મધ્યસ્થતા અધિનિયમ, ૧૯૪૦ (૧૯૪૦નું ૧૦) દ્વારા જોગવાયેલ મુજબ સિવાય, વર્તમાન અથવા ભાવિ મતભેદોને મધ્યસ્થતા માટે મોકલવા અંગેનો કોઈપણ કરાર વિશિષ્ટ રીતે અમલમાં મુકવામાં આવશે નહીં; પરંતુ જો એવો કરાર કરનાર કોઈ વ્યક્તિ (ઉક્ત અધિનિયમની જોગવાઈઓ જે મધ્યસ્થતા કરારને લાગુ પડે છે તે સિવાય) તેના અમલ કરવા ઇનકાર કરીને, તે જે વિષયને મધ્યસ્થતા માટે મોકલવા કરારબદ્ધ થયો હતો તે બાબત સંબંધે દાવો દાખલ કરે, તો આવા કરારનું અસ્તિત્વ તે દાવાને અવરોધશે.

ઉપકલમ (૧) ની કલમ અથવા કલમ (સી) અથવા કલમ (ડી) માં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત હોવા છતાં, અદાલત નીચેના કિસ્સાઓમાં વિશિષ્ટ પાલનનો અમલ કરાવી શકે છે:—

જ્યાં દાવો કોઈ કરારના અમલ માટે હોય,—
એવા કોઈ કર્જની પરતફેર સુરક્ષિત કરવા માટે ગિરવેનો દસ્તાવેજ બજાવવાનો અથવા અન્ય કોઈ સુરક્ષા આપવાની, જે કર્જદાર તરત જ પરત કરવા ઇચ્છુક ન હોય; પરંતુ શરત એ કે, જ્યાં કર્જનો માત્ર એક ભાગ જ આપ્યો હોય, ત્યાં કર્જદાતા કરારની શરતો અનુસાર કર્જનો બાકી ભાગ આપવા ઇચ્છુક હોય; કોઈ કંપનીના ડિબેન્યરો સ્વીકારી લેવા અને તેના બદલામાં ચૂકવણી કરવાની;

જ્યાં દાવો નીચેની બાબતો માટે હોય,—
 ભાગીદારીનો ધંધો પક્ષકારોએ શરૂ કરી દીધો હોય ત્યારે ભાગીદારીનો ઔપચારિક
 દસ્તાવેજ બજાવવાનો; અથવા
 ફર્મમાં ભાગીદારનો હિસ્સો ખરીદવાનો;
 જ્યાં દાવો કોઈ ઇમારતના બાંધકામ માટેના અથવા જમીન પર કોઈ અન્ય કામના અમલ
 માટેના કરારના અમલ માટે હોય:
 પરંતુ શરત એ કે, નીચેની શરતો પૂર્ણ થવી જોઈએ, એટલે કે:—
 ઇમારત અથવા અન્ય કામનું વર્ણન કરારમાં એટલી ચોકસાઈથી કરવામાં આવ્યું હોય કે
 જેથી અદાલત ઇમારત અથવા કામનું ચોક્કસ સ્વરૂપ નક્કી કરી શકે;
 ફરિયાદીને કરારના પાલનમાં મહત્વપૂર્ણ હિત હોય અને તે હિત એવું હોય કે કરારના
 અપાલન બદલ નાણાંરૂપ વળતર પૂરતું ન ગણાય

૧૫૪ ૧૨ માંથી ૩૯ ઇએફ; અને પ્રતિવાદીએ, કરારના અનુસરણમાં, તે જમીનની
 સંપૂર્ણ અથવા કોઈ ભાગની કબજો પ્રાપ્ત કરી છે, જેના પર ઇમારત બાંધવાની છે અથવા
 અન્ય કામ અમલમાં મૂકવાનું છે. ”

૩.૧૦ પોતાના ઉપરોક્ત રજૂઆતોના સમર્થનમાં, શ્રી નાનાવટીએ નીચેના નિર્ણયો પર
 આધાર રાખ્યો છે:

(૧) ગોવિંદભાઈ ગોરધનભાઈ પટેલ અને અન્ય વિ.

ગુલામ અબ્બાસ મુલ્લા અલીભાઈ અને અન્યજનો જેનો અહેવાલ નીચે મુજબ પ્રકાશિત
 થયો છે

(૧૯૭૭) ૩ એસ.સી.સી. ૧૭૯ જેમાં નીચે મુજબ ઠરાવવામાં આવ્યું છે:

“૯. આ કેસમાં નિર્ધારણ માટે બે પ્રશ્નો ઊભા થાય છે---(૧) શું પ્રાંત અધિકારીનો તા. ડિસેમ્બર ૮, ૧૯૫૮નો આદેશ, તા. મે ૧૬, ૧૯૫૭ના ઉપરોક્ત કરારનું પાલન અશક્ય બનાવે છે અને તેથી તે ભારતીય કરાર અધિનિયમની કલમ ૫૬ હેઠળ શૂન્ય બને છે કે નહીં, અને (૨) શું પ્રાંત અધિકારી, ઠાણા દ્વારા તા. ડિસેમ્બર ૮, ૧૯૫૮ના ઉપરોક્ત ઇનકારના આદેશને ધ્યાને લેતાં, વધારાના કલેક્ટર, ઠાણા, અધિનિયમની કલમ ૬૩ તથા નિયમોના નિયમ ૩૬ હેઠળ મંજૂરી અને પ્રમાણપત્ર આપવા સક્ષમ ન હતા. પ્રથમ પ્રશ્નનો જવાબ ભારતીય કરાર અધિનિયમની કલમ ૫૬માં આવેલ ‘પાલન અશક્ય’ શબ્દપ્રયોગના અર્થઘટન પર નિર્ભર છે, જેમાં આ મુજબ નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યું છે:

"૫૬. સ્વરૂપે જ અશક્ય કાર્ય કરવા બાબતનો કરાર શૂન્ય છે-- જે કાર્ય કરવાનું કરાર થયા પછી અશક્ય બની જાય છે, અથવા પ્રતિજ્ઞાકર્તા રોકી ન શક્યો હોય તેવી કોઈ ઘટનાના કારણે ગેરકાયદેસર બની જાય છે, તેવું કાર્ય કરવાનો કરાર તે કાર્ય અશક્ય અથવા ગેરકાયદેસર બને ત્યારે શૂન્ય બને છે. જ્યાં કોઈ વ્યક્તિએ એવું કંઈક કરવાની પ્રતિજ્ઞા કરી હોય કે જે તે જાણતો હતો, અથવા વાજબી સતર્કતા રાખે તો જાણતો હોઈ શક્યો હોત, અને જેને પ્રતિજ્ઞાગ્રાહક અશક્ય અથવા ગેરકાયદેસર હોવાનું જાણતો ન હતો, ત્યાં એવો પ્રતિજ્ઞાકર્તા, આવા પાલન ન થવાને કારણે એવા પ્રતિજ્ઞાગ્રાહકને થયેલા કોઈપણ નુકસાન માટે તેને વળતર ચૂકવવા બાધ્ય રહેશે-

૧૫૪ ૧૩ માંથી ૩૯ વચનની પાલના."

૧૦. ઉપર ઉદ્ધૃત કરાયેલ કલમમાં વપરાયેલ ઉપરોક્ત અભિવ્યક્તિ 'અમલમાં મૂકવું અશક્ય' નો અર્થ, ટેમ્પફિન સ્ટીમશિપ ૫૧૮ કો. લિ. વિ. એન્ગ્લો-મેક્સિકન પેટ્રોલિયમ પ્રોડક્ટ્સ કો. લિ. (૧) ૪૦૩ માં લોર્ડ લોરબર્ન દ્વારા કરવામાં આવેલ

નીચેના અવલોકન પરથી સ્પષ્ટ થશે, જેને સામાન્ય રીતે કરારભંગજન્ય નિષ્ફળતા સંબંધિત કાયદાનું એક શાસ્ત્રીય અને સંક્ષિપ્ત નિરૂપણ માનવામાં આવે છે: "જો મૂળભૂત રીતે સમગ્ર કરારનું અમલીકરણ અશક્ય બની જાય, અથવા અન્ય શબ્દોમાં કહીએ તો, એવી કોઈ કારણસર અવ્યવહાર બની જાય કે જેના માટે બંનેમાંથી કોઈપણ જવાબદાર ન હોય, તો પક્ષકારોને મુક્તિ આપવામાં આવશે."

(૨) શાહ જિતેન્દ્ર નાનાલાલ વિ. પટેલ લક્ષ્મીભાઈ

ઈશ્વરભાઈ અને અન્ય, જે ૧૯૮૪(૨) જી.એલ.આર. માં અહેવાલિત છે

૧૦૦૧ જેમાં આપું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે શહેરી જમીન (સીમા અને

વિનિયમન) અધિનિયમ, ૧૯૭૬ અનુમત્ય છે.;

(૩) નિર્મલા આનંદ વિ. એડવેન્ટ કોર્પોરેશન (પી) લિ. અને અન્ય, જેનો ઉલ્લેખ (૨૦૦૨) ૫ ૪૮૧ માં કરવામાં આવ્યો છે, ખાસ કરીને પરિષ્દ ૧૦ થી ૧૨, જે નીચે મુજબ વાંચે છે:

"૧૦. મૂળ દાવામાં પ્રતિવાદી રહેલા તથા અહીં પ્રતિસાદી ક્રમાંક ૩ થી ૫ એવા ગોલવાલાસને છોડી દેવાના કારણે વિશિષ્ટ પાલન માટેનો દાવો આવશ્યક રીતે નિષ્ફળ જ જવો જોઈએ, તેવી દલીલમાં કોઈ જ સાર નથી અને તે માત્ર ઉલ્લેખ કરીને નામંજૂર કરવાને પાત્ર છે. જે કરારનું પાલન કરાવવાનું માંગવામાં આવ્યું છે તે નિર્વિવાદ રીતે પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧ અને ૨, એટલે કે અહીંના પ્રતિસાદી ક્રમાંક ૧ અને ૨ સાથેનો છે. દાવાના કરારમાં તા. ૮.૯.૧૯૬૬ ના રોજ પણ ગોલવાલાસ, એડવેન્ટ કોર્પોરેશન પ્રા. લિ. અને પ્રવીણ ડી. દેસાઈમાં અસ્તિત્વમાં રહેલા હકો કરારના પ્રથમ ભાગના પક્ષકારને

હસ્તાંતરિત કરવામાં આવ્યા હોવાનો સ્પષ્ટ ઉદ્દેશ કરવામાં આવ્યો છે, જેના વિશિષ્ટ પાલનની માંગ કરવામાં આવી છે

૧ પાનું ૧૪ માંથી ૩૯ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યું. આ કરારમાં પ્રથમ પક્ષના હકના સંતોષ વિશે તેમજ સંબંધિત મકાનમાં રહેલા ફ્લેટોના ખરીદદારોના સંગઠનરૂપ સહકારી સંસ્થાને, ઉક્ત પક્ષ તરફથી મકાનનો હક તથા જમીનમાંના હકો હસ્તાંતરિત થયેલા હકને સ્વીકારવાની બાંહેધરી વિશે પણ વિશેષ ઉદ્દેશ કરવામાં આવ્યો હતો. તે જ રીતે, તારીખ ૧૪.૧૦.૧૯૯૪ ના હક્કસોંપણી દસ્તાવેજમાંથી (જે આ અદાલતમાં દાખલ કરવામાં આવ્યો છે) પણ જણાઈ આવે છે કે, જે સંદર્ભિત સમગ્ર "દિવ્ય પ્રભા" મકાન અંગે, અપીલકર્તાને વેચવા માટે સંમત થયેલ ફ્લેટ નં. ૭૧ ને બાદ કરતાં, અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો, તેમાં પણ આ હકીકતનો ઉદ્દેશ કરવામાં આવ્યો છે કે તારીખ ૨૦.૬.૧૯૬૭ ના કરાર દ્વારા ઉક્ત ગોલવાદાઓએ જમીન અને મકાનમાંના તેમના હકો, માલિકીહક અને હિત એડવેન્ટ કોર્પોરેશન પ્રાઇવેટ લિમિટેડના પક્ષમાં સમર્પણ કર્યા હતા. નોંધપાત્ર રીતે નોંધાયેલા આવા સ્વીકારાયેલ તથ્યો સામે, પ્રતિવાદીઓને આવી દલીલ ઉઠાવવાનો અધિકાર રહેતો નથી. તેથી, આ વાંધો નામંજૂર કરવામાં આવે છે.

[૧૯૮૬(૨) એસ.સી.આર. જજ], આ સર્વોચ્ચ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે માત્ર આ હકીકત પરથી કે કરારમાં જમીનનો ગામઠાણ તરીકે અને કૃષિ જમીન તરીકે નહીં એવો ઉપયોગ કરવા માટે કલેક્ટર પાસેથી આવશ્યક પરવાનગી મેળવ્યા પછી વેચાણખતનું અમલીકરણ કરવાનું પરિકલ્પિત હતું, તેને શરતાધીન કરાર માનવામાં આવી શકતો નથી, કારણ કે વેચાણ કરવા માટેના દરેક કરારમાં વેચનાર તરફથી કરારને અસરકારક બનાવવા માટે જરૂરી તમામ બાબતો કરવાની અનુમાનિત કરારશરત રહેલી હોય છે,

જેમાં મિલ્કતના હસ્તાંતરણ માટે પરવાનગી મેળવવાનો સમાવેશ થાય છે. આ સર્વોચ્ચ અદાલતના અગાઉના નિર્ણયો [૪૯૫] અને એલ.આર. દ્વારા (મૃત) અને અન્ય પર આધાર રાખતાં એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે જો વેચનાર એવી મિલ્કત વેચવા સંમત થાય કે જેનું હસ્તાંતરણ માત્ર કોઈ સરકારી સત્તાધિકારીની મંજૂરીથી જ થઈ શકે, તો અદાલતને નિર્ધારિત અવધિમાં તે સત્તાધિકારી સમક્ષ અરજી કરવા વેચનારને આદેશ આપવાનો અધિકારક્ષેત્ર છે અને જો મંજૂરી પ્રાપ્ત થાય તો નિર્ધારિત સમયમર્યાદામાં ખરીદદારે હસ્તાંતરણ કરવાની આજ્ઞા આપવાની સત્તા પણ છે. આવા સિદ્ધાંતોને બાદ કરતાં, તે કેસમાં આ સર્વોચ્ચ અદાલતે પણ

૧૫નું ૧૫ માંથી ૩૯ એ અરજી કરવાની અને આવશ્યક પરવાનગી પ્રાપ્ત કરવાની અનુવર્તી હકીકતની નોંધ લીધી હતી. રાજેન્દ્ર કુમાર ભંડારી વિ. પૂસંમ્મલ અને અન્ય [એ.આઈ.આર. ૧૯૭૫ મદ્રાસ ૩૭૯] માં અહેવાલિત કેસ એવો છે જેમાં મદ્રાસ વડી અદાલતની વિભાગીય પીઠે તે કારણના વિશિષ્ટ પાલનનો ઉપશમ આપવા ઇનકાર કર્યો હતો, જે વાદીએ એવી વ્યક્તિ સાથે કર્યો હતો કે જે મિલ્કતનો માલિક નહોતો પરંતુ માત્ર ભાડૂત હતો, જેને સિટી ટેનન્ટ્સ પ્રોટેક્શન હેઠળ રક્ષણનો એવો વિશેષાધિકાર અથવા વ્યક્તિગત અધિકાર પ્રાપ્ત હતો જે માત્ર વારસાગત હતો પરંતુ હસ્તાંતરિત કરી શકાય એવો અથવા વેચી શકાય એવો નહોતો, જ્યારે એવું જણાયું હતું કે એવો અધિકાર પણ હસ્તાંતરિત કરી શકાય તેવા અથવા સોંપી શકાય તેવા અધિકારમાં પરિણમે તે પહેલાં જ તેણે ગુમાવી દીધો હતો અને તે પણ વાદી ઉપશમ માંગવા અદાલતમાં આવ્યો તે પહેલાં જ.

વિશિષ્ટ રાહત અધિનિયમ, ૧૯૬૩ ની કલમ ૨૦(૧) એ જોગવાઈ કરે છે કે નિશ્ચિત પાલન માટે હુકમનામું પારિત કરવાની અધિકારિતતા વિવેકાધીન છે, અને અદાલત

માત્ર એટલા માટે આવી રાહત મંજૂર કરવા બંધાયેલ નથી કે તે આપવી કાયદેસર છે; સાથે સાથે એવું પણ અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે આવા વિવેકનો ઉપયોગ મનસ્વી ન હોવો જોઈએ, પરંતુ ન્યાયિક સિદ્ધાંતોના માર્ગદર્શન હેઠળ સચોટ અને ચુકિતસંગત હોવો જોઈએ તથા અપીલ અદાલત દ્વારા સુધારાને પાત્ર હોવો જોઈએ. કલમ ૨૦ માં નિર્દિષ્ટ પરિસ્થિતિઓને દૃષ્ટાંતરૂપ અને પૂર્ણસૂચક નહીં માનવામાં આવી હતી અને અદાલતે દરેક કેસમાં રહેલી પરિસ્થિતિઓ તથા કરાર હેઠળ પક્ષકારોના વર્તનને ધ્યાનમાં લેવું જોઈએ. [૧૯૯૯ (૫) એસ.સી.સી. ૭૭], આ અદાલત સમક્ષ એક કરાર, તથા તેના અનુસંધાનમાં પ્લોટ અને તેના પર આવેલ બાંધકામ વેચવા માટે થયેલા અનુપૂરક કરારનો પ્રશ્ન હતો, જેમાં કરારમાં જમીન અને વિકાસ અધિકારી પાસેથી હસ્તાંતરણ માટેની પરવાનગી મેળવવાની તેમજ બાંધકામ નકશાની મંજૂરી મેળવવાની પણ કલ્પના કરવામાં આવી હતી. હકીકતમાં, રજૂ કરવામાં આવેલ બાંધકામ નકશો એકથી વધુ કારણોસર નામંજૂર કરાયેલ હોવાનું કહેવાયું હતું, અને બિલ્ડિંગનો નકશો પણ એકથી વધુ વખત નામંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો. શહેરી સીલિંગ કાયદાના પ્રભાવ હેઠળ આવતી જમીનના એક ભાગ અંગે, માત્ર શરતી મુકિત જ આપવામાં આવી હોય એવું જણાય છે. આવી

૧૫૪ ૧૬ માંથી ૩૯ તે પરિસ્થિતિઓમાં, જ્યારે અમલ અશક્ય હોવાના આધારે વેચાણ કરારને રદબાતલ જાહેર કરવાની માંગ સાથે દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો અને બીજી પક્ષે વિશિષ્ટ પાલન માટે દાવો દાખલ કર્યો, ત્યારે આ અદાલતે આવા દાવાઓનો વિશિષ્ટ રાહત અધિનિયમની કલમ ૨૦ના પ્રકાશમાં વિચાર કરીને નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું:

૨૯. સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ, ૧૯૬૩ ની કલમ ૨૦ માં જોગવાઈ છે કે નિર્દિષ્ટ પાલનનો હુકમ આપવાની અધિકારિતા વિવેકાધીન છે અને માત્ર એટલા માટે કે આવી રાહત આપવી કાનૂની રીતે માન્ય છે, અદાલત આવી રાહત આપવા માટે બંધાયેલી નથી; અદાલતનો વિવેક મનસ્વી નથી, પરંતુ ન્યાયિક સિદ્ધાંતો દ્વારા માર્ગદર્શિત, સુસંગત અને ચુકિતસંગત છે તથા અપીલી અદાલત દ્વારા તેમાં સુધારો કરી શકાય એવો છે. કરારનું પાલન પ્રતિવાદીને એવી કેટલીક મુશ્કેલી પેદા કરતું હોય કે જેની તેને પૂર્વકલ્પના ન હતી, જ્યારે અપાલનથી અપીલકર્તાને એવી કોઈ મુશ્કેલી ન થતી હોય, તેવા સંજોગોમાં અદાલત નિર્દિષ્ટ પાલનનો હુકમ ન આપવાનો વિવેકયોગ્ય રીતે ઉપયોગ કરી શકે છે. તુલનાત્મક મુશ્કેલીનો સિદ્ધાંત આ રીતે ભારતમાં કાયદેસર રીતે માન્ય કરાયો છે. તેમ છતાં, પ્રતિફળની માત્ર અપૂરતા અથવા માત્ર એ હકીકત કે કરાર પ્રતિવાદી માટે ભારરૂપ છે અથવા તેના સ્વરૂપે અવિવેકપૂર્ણ છે, તેમાંથી અપીલકર્તાને પ્રતિવાદી સામે અયોગ્ય લાભ મળ્યો છે અથવા પ્રતિવાદીને અપૂર્વકલ્પિત મુશ્કેલી થઈ છે એવું માનવામાં આવશે નહીં. આ કલમના આધારભૂત સિદ્ધાંતને આ અદાલતે એમ કહીને પ્રતિપાદિત કર્યો છે કે નિર્દિષ્ટ પાલનનો હુકમ આપવો અદાલતના વિવેકાધીન ક્ષેત્રમાં આવે છે, પરંતુ તે વિવેકનો ઉપયોગ મનસ્વી રીતે થવો જોઈએ નહીં; તેવો વિવેક કાયદાના સુસંગત સિદ્ધાંતોના આધારે એવો વપરાવવો જોઈએ કે જેમાં અપીલી અદાલત દ્વારા સુધારો શક્ય હોય.

૧૩. અંતે એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે, કારણ કે એક સમયે કરારનું પાલન કરવું અશક્ય બની ગયું હતું અને કરાર અધિનિયમની કલમ ૫૬ના સંદર્ભમાં તે નિષ્ફળ થયેલો હતો, તેથી અંદાજે ૧૬ વર્ષ પછી અર્બન સિલિંગ અધિનિયમનું નિરસ્તીકરણ થવું કરારનો અમલ કરાવવા અને મંજૂરી આપવા માટે કોઈ આધાર બની શકતું નથી

૧૫૪ ૧૭ માંથી ૩૯ વિશિષ્ટ પાલન માટેની હુકમનામું.”

(૪) નરિન્દરજિત સિંહ વિ. નોર્થ સ્ટાર એસ્ટેટ પ્રમોટર્સ લિમિટેડ, જેનો અહેવાલ (૨૦૧૨) ૫ એસસીસી ૭૧૨ માં પ્રસિદ્ધ થયો છે, જેમાં પરિચ્છેદ ૨૫ અને ૨૬ નીચે મુજબ વાંચાય છે:

“૨૫. અમે નીચલી અપીલી અદાલત સાથે આ બાબતમાં પણ સહમત થવા ઝુકાવ ધરાવીએ છીએ કે જમીનની કિંમતે થયેલો વધારો માત્ર તે જ આધારે વિશિષ્ટ અમલની રાહત નકારવાનો આધાર બની શકતો નથી. (અધિનિયમની કલમ ૨૦નું અર્થઘટન કરવામાં આવ્યું અને નીચેના સિદ્ધાંતો નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યા:

“વિશિષ્ટ રાહત અધિનિયમ, ૧૯૬૩ ની કલમ ૨૦ માં જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે વિશિષ્ટ પાલનનો હુકમ આપવાની અધિકારક્ષેત્ર વિવેકાધીન છે અને માત્ર એટલા માટે કે આવી રાહત આપવી કાયદેસર છે, અદાલત એવી રાહત આપવાની બંધાયેલ નથી; અદાલતનો વિવેક મનસ્વી નથી, પરંતુ સદ્વિવેકપૂર્ણ અને ચુકિતસંગત છે, જે ન્યાયિક સિદ્ધાંતો દ્વારા માર્ગદર્શિત છે અને અપીલની અદાલત દ્વારા સુધારાને પાત્ર છે. કરારનું એવું પાલન, જેમાં પ્રતિવાદીને એવી કેટલીક કઠિનાઈ થાય જેની તેણે પૂર્વકલ્પના ન કરી હોય, જ્યારે અપાલનથી વાદીને એવી કોઈ કઠિનાઈ ન થતી હોય, તે એવી પરિસ્થિતિઓમાંથી એક છે જેમાં અદાલત વિશિષ્ટ પાલનનો હુકમ ન આપવાનો વિવેક યોગ્ય રીતે વાપરી શકે છે. તુલનાત્મક કઠિનાઈનો સિદ્ધાંત આ રીતે ભારતમાં કાયદેસર રીતે માન્ય કરવામાં આવ્યો છે. તેમ છતાં, પ્રતિજ્ઞની માત્ર અપર્યાપ્તતા અથવા માત્ર એટલી હકીકત કે કરાર પ્રતિવાદી માટે કઠોર છે અથવા તેના સ્વરૂપે અવિવેકપૂર્ણ છે, તે

વાદીને પ્રતિવાદી સામે અન્યાયી લાભ પ્રાપ્ત થયો છે અથવા પ્રતિવાદી પર અપૂર્વકલ્પિત કઠિનાઈ છે, એવું રચશે નહીં.” (ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે)

૨૬. વર્તમાન કેસમાં, અપીલકર્તાએ ન તો

૧પાનું ૧૮ માંથી ૩૯ માં તેણે કષ્ટનો દાવો કર્યો નહોતો અને ન તો એવો કોઈ પુરાવો રજૂ કર્યો હતો કે કરારના વિશિષ્ટ પાલનનો આદેશ આપવો અસમાનતાપૂર્ણ થશે. તેના બદલે, અપીલકર્તાએ લીધેલો મહત્વનો દાવો એવો હતો કે કરાર ખોટો અને બનાવટી હતો અને તેના પિતાએ ન તો તે અમલમાં મૂક્યો હતો અને ન તો બાનાખતની રકમ સ્વીકારી હતી અને, ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ, તમામ અદાલતોએ આ દાવાને સંપૂર્ણપણે અસ્થિર ગણાવ્યો છે.”

૪. પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧ થી ૪, પ.૧ થી પ.૪ તથા ૬ થી ૭ તરફથી હાજર થયેલા શીખેલા વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી એ.જે. પટેલે, શીખેલા વકીલ શ્રી શીતલ પટેલ સાથે હાજર રહી, રજૂઆત કરી કે વિશિષ્ટ પાલન માટેનો દાવો ૧૬.૦૪.૧૯૭૭ના રોજ દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો અને બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ એગ્રીકલ્ચરલ લેન્ડ્સ અધિનિયમ, ૧૯૪૮માં ગુજરાત અધિનિયમ ૩૦ ઓફ ૧૯૭૭ દ્વારા સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો, જે દાવો દાખલ થયા બાદ તરત જ ૨૩.૧૦.૧૯૭૭ના રોજ અમલમાં આવ્યો. તેમણે રજૂઆત કરી કે સુધારા પછી અધિનિયમની કલમ ૬૩(સી) દાવો દાખલ થયા બાદ તરત જ અમલમાં આવી અને તેથી વિશિષ્ટ પાલન માટેના કરારના અમલીકરણના હેતુથી દાવાની આગળની કાર્યવાહી ગેરકાયદેસર બની ગઈ અને તેથી, જે તારીખે કલમમાં સુધારો થયો તે તારીખથી દાવો પોતે જ અસ્થિર બની ગયો. તેમણે રજૂઆત કરી કે તેથી દાવો માત્ર આ પ્રારંભિક આધાર પર જ નિષ્ફળ જાય છે કે દાવો કોઈપણ સાર વગરનો

બની ગયો હતો અને દાવાની આગળની કાર્યવાહી ચાલુ રાખવી પણ ગેરકાયદેસર બની ગઈ હતી, જેના આધારે કોઈ હુકમનામું પસાર કરી શકાય તેમ નહોતું.

૪.૧ શ્રી પટેલે રજૂઆત કરી કે પ્રસ્તાવિત સુધારામાં એવું અભિપ્રેત હતું કે દાવા દાખલ થયા પછી તરત જ અમલમાં આવેલા સુધારા પછી કરારમાં પ્રવેશવા માટેની મંજૂરી પણ લેવાઈ હોવી આવશ્યક રહેશે. તેમણે રજૂઆત કરી કે જમીનના મૂળ ખેડૂત સાથે જેમણે કરાર કર્યો હતો તે લોકો બોમ્બેથી આવ્યા હતા અને તેઓ ખેતીકર્તા ન હતા અને તેથી તેઓ અથવા તેમની તરફથી કોઈપણ વ્યક્તિ

૧પાનું ૧૯ માંથી ૩૯ ને દાવો દાખલ કરવાનો હક ન હતો.

૪.૨ શ્રી પટેલે રજૂ કર્યું કે કલમ ૬૩ હેઠળ પરવાનગી મેળવ્યા વિના કરાર પોતે જ અમલમાં મૂકવા યોગ્ય નહોતો અને જમીનના ખેડૂતે કલમ ૬૩ હેઠળ પરવાનગી મેળવવાના હેતુસર અરજી કરી હતી. તેમણે રજૂ કર્યું કે તે માટે આંક ૮૯ અને ૧૦૦ જોવાના થાય. તેમણે વધુમાં રજૂ કર્યું કે આ બે દસ્તાવેજો દર્શાવે છે કે મૂળ કૃષિકારે પરવાનગી મેળવવાના હેતુસર અગાઉથી જ અરજી કરી હતી અને બોમ્બેથી આવેલા પક્ષકારોના ઇશારે અર્થે જાણવવામાં આવ્યું હતું કે તે હાલના અપીલકર્તાઓના નામે વેચાણ કરવા ઇચ્છે છે. તેમણે રજૂ કર્યું કે તેથી બોમ્બેથી આવેલા પક્ષકારો પાસે કાયદેસર અને અમલમાં મૂકવા યોગ્ય એવો કરાર નહોતો અને તેથી તેઓ માટે તે કરાર કોઈને સોંપવો શક્ય ન હતો.

૪.૩ શ્રી પટેલે રજૂઆત કરી કે કોઈ વ્યક્તિ પોતાની તરફેણમાં અમલમાં મૂકી શકાય તેવો કરાર પોતાની કબજામાં હોય ત્યાર પછી જ તે કરાર કોઈ અન્ય વ્યક્તિના હિતમાં સોંપી શકે. તેમણે રજૂઆત કરી કે બોમ્બેના પક્ષકારો, જેઓ પ્રશ્નમાં આવેલી કૃષિ

જમીનના મૂળ ધારકો હતા, તેઓ ખેડૂત નહોતાં અને ધારા ૬૩ હેઠળ પરવાનગી મેળવવાના હેતુસર આંક ૧૦૦ પર કરેલી તેમની અરજી નામંજૂર કરવામાં આવી હતી. તેમણે રજૂઆત કરી કે ભાડેતંત્ર અધિનિયમ હેઠળ સક્ષમ સત્તાધિકારીએ અરજી નામંજૂર કરતાં કરારનો અંત આવી ગયો. તેમણે રજૂઆત કરી કે જ્યારે કોઈ વ્યક્તિ પાસે જે વસ્તુ જ નથી તેને તે સોંપી શકતો નથી, ત્યારે તે તબક્કે કરાર નિષ્ફળ ગયો.

૪.૪ શ્રી પટેલે દલીલ કરી હતી કે હકહસ્તાંતરણનો કાયદો લેખિત દસ્તાવેજનું પરિકલ્પન કરે છે અને બોમ્બેથી પક્ષકારો દ્વારા કરારનું હસ્તાંતરણ કરતો એવો કોઈ લેખિત દસ્તાવેજ અસ્તિત્વમાં નથી.

૧પાનું ૨૦ માંથી ૩૯ વર્તમાન અપીલકર્તાઓના પક્ષમાં. તેમણે રજૂઆત કરી કે, તેથી આ અપીલ ખર્ચ સાથે નામંજૂર કરવામાં આવવી યોગ્ય છે.

૪.૫ શ્રી પટેલે રજૂઆત કરી કે તા. ૨૩.૦૫.૧૯૭૨નું કરારપત્ર ક્યારેય હસ્તાક્ષરિત કરવામાં આવ્યું નહોતું. તેમણે સર્વોચ્ચ અદાલતના શાહ ભોજરાજ કુવેરજી ઓઈલ મિલ્સ એન્ડ ગિનિંગ ફેક્ટરી લિ. ચંદ્ર યોગરાજ સિન્હા, એ.આઈ.આર. ૧૯૬૧ એસ.સી. ૧૫૯૬ માં અહેવાલિત કેસના નિર્ણય પર આધાર મૂક્યો છે, જેમાં સમાન પરિસ્થિતિઓનો સમૂહ સર્વોચ્ચ અદાલત સમક્ષ આવ્યો હતો અને અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે આવો દાવો ફરમાવવામાં આવી શકતો નથી, કારણ કે તે જાહેર નીતિના વિરોધમાં છે અને જાહેર નીતિના ભંગમાં હુકમનામું પસાર કરવું કાયદા હેઠળ અનુમતિપ્રાપ્ત નથી.

૪.૬ શ્રી પટેલે એ.આઈ.આર. ૧૯૫૬ બોમ્બે ૭૦૭ માં અહેવાલિત સ્મૃતિ. દુર્ગાબેન મણિભાઈ મકનજી લિ. મોરિયા બાવિયા કેસમાં બોમ્બે વડી અદાલતના નિર્ણય પર પણ આધાર મૂક્યો હતો. તેમણે રજૂ કર્યું કે આ નિર્ણય વિભાજન પહેલાં આપવામાં આવ્યો

હતો અને તેમાં પણ પ્રશ્ન એવો હતો કે દાવો દાખલ થયા પછી અમલમાં આવેલ ભાડેતંત્ર અધિનિયમ લાગુ પડશે કે નહીં, અને બોમ્બે વડી અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે તે લાગુ પડશે. તેમણે રજૂ કર્યું કે અદાલતે અવલોકન કર્યું હતું કે જ્યારે દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો ત્યારે અધિનિયમ લાગુ પડતું નહોતું, પરંતુ દાવાની લંબિત અવસ્થા દરમિયાન બોમ્બેના જે વિસ્તારમાં સંબંધિત જમીન આવેલ હતી તે વિસ્તારમાં આ અધિનિયમ લાગુ કરવામાં આવ્યું હતું અને તેથી આ અધિનિયમ લાગુ પડશે.

પ. શ્રી મેહુલ શાહ, નવા ખરીદદારમાંથી પક્ષે, જેણે માનનીય એકલ ન્યાયાધીશ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશ પછી તરત જ ખરીદી કરી હતી, તેમના માટે શ્રી એસ.કે. પટેલ સાથે હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલે દલીલ કરી હતી કે મનાઈદુકમ અમલમાં નહોતો અને ખરીદી વિરુદ્ધ કોઈ પ્રતિબંધ નહોતો અને તેથી પ્રતિવાદીએ

૧પાનું ૨૧ માંથી ૩૯ એ વિવાદિત જમીન એ સદ્ભાવનાપૂર્વકની માન્યતા હેઠળ ખરીદી હતી કે પ્રથમ અપીલનો નિકાલ થઈ ગયો છે અને કોઈ વિવાદિત કાર્યવાહી બાકી નથી. તેણે રજૂઆત કરી કે પ્રથમ અપીલમાં વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે સ્થગિત આદેશનો કોઈ સમયવધારો આપ્યો નહોતો.

પ.૧ શ્રી શાહે રજૂ કર્યું કે વર્તમાન અપીલની વ્યાપ્તિ જોતા, જે દ્વિતીય અપીલ સમકક્ષ છે, નીચલી બંને અદાલતોના સમવર્તી નિષ્કર્ષ સામે કોઈ હસ્તક્ષેપ કરવો આવશ્યક બનતો નથી. તેમણે રજૂ કર્યું કે સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૨૦ની જોગવાઈને ધ્યાનમાં રાખીને અને નોંધપત્રક પર ઉપલબ્ધ સામગ્રીના આધાર સાથે, બંને અદાલતોએ સુવિચારિત આદેશ દ્વારા નિર્દિષ્ટ પાલનનો ઇનકાર કરીને પોતાનો વિવેકાધિકાર વાપર્યો છે.

પ.૨ શ્રી શાહે રજૂઆત કરી કે પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧૪ અથવા તેના પૂર્વવર્તી, જેઓ પક્ષકાર નથી તેમજ જેઓએ અપીલકર્તાના હિતમાં બીજા અને ત્રીજા કરાર અથવા કથિત સોંપણી દસ્તાવેજ પર હસ્તાક્ષર કર્યા નથી, તેમના વિરુદ્ધ અપીલકર્તાને કોઈ રાહત મંજૂર કરી શકાતી નથી.

પ.૩ શ્રી શાહે આ અદાલતનું ધ્યાન સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૧૫(બી) તરફ દોર્યું છે અને દલીલ કરી છે કે તા. ૨૩.૦૫.૧૯૭૨ના કરાર અંગે રાહત માગતી વખતે, હકદસ્તાંતરગ્રાહી દ્વારા તે જેનો દાવો કરે છે તેની અમલવારી પણ માગવી આવશ્યક છે. તેમણે રજૂઆત કરી કે કલમ ૧૫(બી)ને ધ્યાનમાં લેતાં કરારસંબંધની પ્રત્યક્ષતા ન હોવાને કારણે વિવાદ લડતા પ્રતિવાદીઓ વિરુદ્ધ કોઈ રાહત મંજૂર કરી શકાય નહીં. આ સંદર્ભે, તેમણે એમ.સી. ચાક્કો વિ. ધ સ્ટેટ બેંક ઓફ ત્રાવણકોરના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના એ.આઈ.આર. ૧૯૭૦ એસ.સી. ૫૦૪માં અહેવાલિત નિર્ણય પર આધાર મૂક્યો છે, જેમાં પરિરહેદ ૯ નીચે મુજબ છે:

“કોટ્ટાયમ બેંક તે સોદામાં પક્ષકાર ન હોવાથી, તે દસ્તાવેજમાં સમાવિષ્ટ કરારશરતોથી બંધાયેલ નહોતી, તેમજ

૧પાનું ૨૨ માંથી ૩૯ કરારની શરતોનો અમલ તે કરાવી શકતું હોત. આ સ્થિર કાનૂન છે કે કરારમાં પક્ષકાર ન હોય તેવી વ્યક્તિ, કેટલીક સુપ્રસિદ્ધ અપવાદરૂપ પરિસ્થિતિઓને આધીન રહીને, કરારની શરતોનો અમલ કરાવી શકતી નથી: માન્ય અપવાદો એ છે કે કરારની શરતો હેઠળના લાભાર્થીઓ, અથવા જ્યાં કરાર કુટુંબ વ્યવસ્થાનો એક ભાગ હોય, ત્યાં તેવી વ્યક્તિ કરારની પ્રતિજ્ઞાનો અમલ કરાવી શકે. કૃષ્ણ લાલ સાધુ વિ.

પ્રિમિલા બાલા દોસી, આઈ.એલ.આર. પપ કલ ૧૩૧૫ માં, રેન્કિન, સી.જે. એ નિરીક્ષણ કર્યું હતું:

કોન્ટ્રેક્ટ અધિનિયમની કલમ ૨ ની કલમખંડ (ડી) 'પ્રતિફળ' ની વ્યાખ્યાને એવી રીતે વિસ્તારે છે કે જેથી અમુક કિસ્સાઓમાં કરારના પક્ષકારને ભારતમાં તે કરારનો અમલ કરાવવાનો અધિકાર મળે, જ્યારે અંગ્રેજી કાયદો તે પક્ષકારને માત્ર સ્વૈચ્છિક વચનનો પ્રાપક ગણશે અને ન્યૂડમ પેક્ટમના આધાર પર તેને દાવાનો અધિકાર આપવાનો ઈનકાર કરશે. તેમ છતાં, કલમ ૨ માં એવું માન્ય કરવા પ્રોત્સાહન આપે તેવી કોઈ જ વાત નથી કે જે વ્યક્તિ કરારનો પક્ષકાર નથી તે કરારનો અમલ કરાવી શકે; પરંતુ 'વચનદાતા' અને 'વચનગ્રાહી' ની વ્યાખ્યાઓ દ્વારા આ ધારણા યોગ્ય રીતે બહિષ્કૃત કરવામાં આવી છે.

અંગ્રેજી કોમન લો અનુસાર, માત્ર એ વ્યક્તિ જ કરારના આધારે દાવો કરી શકે છે જે તે કરારની પક્ષકાર હોય, અને કરારમાંથી ઉત્પન્ન થતો તૃતીય પક્ષ દ્વારા પ્રાપ્ત કોઈ અધિકાર કાયદો માન્ય રાખતો નથી: ડનલોપ ખ્યુમેટિક ટાયર કો. વિ. સેલ્ફિશ એન્ડ કો.. તેમ છતાં, જ્યાં કરાર દ્વારા ટ્રસ્ટની રચના થાય છે, ત્યાં હિતભોગી “તે ટ્રસ્ટે તેને આપેલા અધિકારોનો અમલ કરાવી શકે છે” એવું માન્ય કરવામાં આવ્યું છે. તે નિયમનો આધાર એવો છે કે, ભલે તે કરારનો પક્ષકાર ન હોય, તેમ છતાં તેના અધિકારો સમન્યાયસંગત સ્વરૂપના છે અને કરારજન્ય નથી. જ્યુડિશિયલ કમિટીએ આ નિયમ ભારતીય કેસ ખ્વાજા મુહમ્મદ ખાન વિ. હુસૈની બેગમ માં લાગુ કર્યો હતો. ત્યારબાદના કેસ જમન દાસ વિ. રામ ઔતાર માં, જ્યુડિશિયલ કમિટીએ દર્શાવ્યું હતું કે ગીર્ણી દેવું ચૂકવી દેવા બાબત ખરીદદારે કરેલો કરાર તે ગીર્ણીધારક દ્વારા અમલમાં મૂકી શકાય એવો ન હતો, કારણ કે તે કરારનો પક્ષકાર ન હતો. તેથી, એવું સુસ્થાપિત માનવું પડે કે કરાર દ્વારા સર્જાયેલા ટ્રસ્ટ હેઠળના હિતભોગીના કેસ સિવાય અથવા કુટુંબ વ્યવસ્થાના કેસ

સિવાય, જે વ્યક્તિ કરારનો પક્ષકાર નથી તે દ્વારા કોઈ અધિકારનો અમલ કરાવી શકાય નહીં. ”

૧૫૫નું ૨૩ માંથી ૩૯

૫.૪ શ્રી શાહે રજૂઆત કરી કે કલમ ૬૩ હેઠળ પરવાનગી માટેની બીજી અરજી સંબંધે દાવામાં કોઈ કથનો નથી અને તેથી એવો કોઈ તર્ક અપીલકર્તાને ઉપલબ્ધ થઈ શકે નહીં, તે પણ હાલની અપીલના સ્વરૂપમાં દ્વિતીય અપીલના તબક્કે તો નહીં જ. તેમણે રજૂઆત કરી કે દ્વિતીય અપીલના તબક્કે ન તો નવો મામલો મંજૂરપાત્ર છે અને ન કોઈ નવો પુરાવો ધ્યાનમાં લઈ શકાય. આ સંદર્ભે તેમણે સર્વોચ્ચ અદાલતના પ્રતાપ્રાય કોઠારી વિ. જોન બ્રાગાન્ઝા, એ.આઈ.આર. ૧૯૯૯ એસ.સી. ૧૬૬૬ માં અહેવાલિત કેસના નિર્ણય પર, વિશેષ કરીને પરિચ્છેદ ૧૦ પર, આધાર મૂક્યો છે, જે નીચે મુજબ છે:

૧૦. અપીલકર્તાને મિલકત ઉપર હક્કહક્ક હતો તે સાબિત કરવા માટે અપીલો બાકી રહેલી દરમિયાન વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે સ્વીકારેલા વધારાના પુરાવા પર આધાર મૂકવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો હતો. કોઈ અરજી કે દલીલના અભાવે કોઈપણ પુરાવો ગ્રાહ્ય નથી, તે કાનૂનનો સ્થિર સિદ્ધાંત છે. વડી અદાલતના એકલ ન્યાયાધીશે આ બાબત અવગણી કે જ્યારે હક્કહક્કના પ્રશ્ન અંગે કોઈ અરજી, દલીલ અથવા મુદ્દો જ નહોતો, ત્યારે તે અંગે કોઈપણ પ્રકારનો પુરાવો ગ્રાહ્ય નહોતો. અપીલોમાં વધારાનો પુરાવો દાખલ કરવાની પરવાનગી આપી તેમણે પોતાની અધિકારક્ષેત્રની હદ બહાર જઈ કાર્ય કર્યું હતું.

પ.પ શ્રી શાહે વધુમાં રજૂઆત કરી કે મે ૧૯૭૨ના કરાર સિવાય અન્ય કોઈ કરારના પાલન માટે કોઈ રાહત ઉપલબ્ધ નથી અને તેથી અન્ય કરાર અંગે અપીલકર્તાએ જે પ્રાર્થના કરી છે તેવી કોઈ રાહત મંજૂર કરી શકાતી નથી. તેમણે રજૂ કર્યું કે કલમ ૬૩ હેઠળ પરવાનગી આપવાનો ઇનકાર કરનાર આદેશને કારણે કાયદાની ક્રિયાશીલતાથી કરાર નિષ્ફળ બન્યો છે અને તેથી પણ શરતી હુકમનામું પાસ કરી શકાય નહીં, ખાસ કરીને ત્યારે, જ્યારે આવા કરારના આધારે તે કાયદા હેઠળ પ્રતિબંધિત હોય. તેમણે રજૂ કર્યું કે જ્યારે કલમ ૬૩ હેઠળની પરવાનગીનો ઇનકાર પહેલેથી જ કરવામાં આવ્યો હોય અને આદેશ

નકારનો ૩૯ માંથી ૨૪મું પાનું અંતિમ બની ગયું છે, તેથી હવે પૂર્ણ કરવાની કોઈ વધુ શરત બાકી રહેતી નથી.

પ.૬ શ્રી શાહે દલીલ કરી હતી કે ખાસ અમલનો કોઈ હુકમ પ્રતિવાદીઓ પર પડતી મુશ્કેલીના આધારે ૪૩ વર્ષના ગાળાના બાદ પસાર કરી શકાય નહીં, ખાસ કરીને ત્યારે જ્યારે દાવામાં પ્રતિવાદીઓની સહમતીથી અપીલકર્તાને વૈકલ્પિક પ્રાર્થના રૂપે વ્યાજ સાથે વળતર મંજૂર કરવામાં આવ્યું છે. તેમણે આ અદાલતનું ધ્યાન કરાર અધિનિયમની કલમ ૩૨ તરફ પણ દોર્યું હતું અને રજૂઆત કરી હતી કે જ્યારે કલમ ૬૩ હેઠળ પરવાનગી નકારવાનો આદેશ અપ્રતિહત રહે છે, ત્યારે કરારનું પાલન કાયદા દ્વારા પ્રતિબંધિત બની જાય છે.

૬. શ્રી નાણાવટી, પ્રતિવાદીઓ તરફથી વિદ્વાન વકીલો દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆતોના પ્રત્યુત્તરમાં, વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ તરીકે રજૂઆત કરતાં જણાવ્યું કે કલમ ૬૩(સી) હેઠળની જોગવાઈઓ ભૂતલક્ષી નહીં પરંતુ ભાવિલક્ષી છે અને દલીલ કરી કે

સુધારો સ્થિતિમાં કોઈ ફેરફાર લાવતો નથી તથા શરતી હુકમનામું પસાર કરી શકાય છે. તેમણે રજૂઆત કરી કે જ્યારે સુધારાને અમલમાં ભૂતલક્ષી બનાવવામાં આવ્યો નથી, તે પણ સ્પષ્ટ જોગવાઈથી કે આવશ્યક અભિપ્રાયથી નહીં, ત્યારે તેવા દાવા-કરારો પર તેનો અમલ થઈ શકતો નથી, જે સુધારા કરતાં ઘણાં અગાઉ કરવામાં આવ્યા હતા. તેમણે વધુમાં દલીલ કરી કે શ્રી પટેલે જે રીતે દલીલ કરી છે તે મુજબ અરજી નામંજૂર કરવામાં આવી નથી અને અરજીનો અનુસરણ કરી શકાય તેમ હતું તથા કરારનો અમલ કરાવવામાં આવવો જોઈએ હતો અથવા પક્ષકારો વચ્ચે કરાર કરવામાં આવવો જોઈએ હતો. તેમણે રજૂઆત કરી કે શાહ ભોજરાજ કુવરજી ઓઈલ મિલ્સ એન્ડ જિનિંગ ફેક્ટરી (ઉપરોક્ત) ના મામલામાં લેવાયેલો નિર્ણય હાલના કેસના તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓ પર લાગુ પડશે નહીં, કારણ કે તે કેસમાં કાનૂનનું એવું અર્થઘટન કરવામાં આવ્યું હતું કે જેમાં જોગવાઈ કરવામાં આવે

૧૫નું રૂપ માંથી ૩૯ કે કાયદો જે સમયબિંદુએ અમલમાં આવશે તે એવો સમય હશે જ્યારે કબજાની પુનઃપ્રાપ્તિ માટેની ડિક્રી પસાર કરવી પડશે.

તેમણે રજૂ કર્યું કે ઉપકલમની ભાષાનું એવું અર્થઘટન કરવામાં આવ્યું હતું કે તે અમલમાં આવી ત્યારે બાકી રહેલા દાવાઓ પર લાગુ પડે અને વર્તમાન મામલામાંનો કાયદો પૂર્વલક્ષી નથી તથા બાકી રહેલા દાવાઓ અથવા પૂર્ણ થયેલા કરારો પૈકી કશા પર પણ અસર કરવાનું તેનું ઉદ્દેશિત નથી.

૭. નોંધ લેવા યોગ્ય છે કે વિવાદિત જમીન કૃષિ જમીન હતી અને તે જ જમીન બિન-ખેડૂતોને વેચવામાં આવી હતી. બોમ્બે ટેનન્સી અધિનિયમની કલમ ૬૩ નીચે મુજબ છે:

“કલમ ૬૩ અફષિકોને હસ્તાંતરણ પ્રતિબંધિત

(૧) આ અધિનિયમમાં જોગવાઈ કરવામાં આવી હોય તે સિવાય:—

(એ) કોઈપણ જમીન અથવા તેમાંના હિતનો કોઈ વેચાણ (જેમાં નાગરિક અદાલતની ડિકીના અમલમાં કરવામાં આવેલ વેચાણ અથવા જમીન મહેસૂલની બાકી રકમ અથવા જમીન મહેસૂલની બાકી રકમ તરીકે વસૂલ કરી શકાય તેવી રકમની વસૂલાત માટેનું વેચાણ પણ સમાવેશ પામે છે), દાન, વિનિમય અથવા ભાડાપટ્ટો, અથવા

(બી) ગીરણાખત મૂકેલી મિલકતનો કબજો ગીરણાધારકને સોંપવામાં આવે તેવી કોઈપણ જમીન અથવા તેમાંના હિતનું ગીરણું, જે વ્યક્તિ ખેડૂત ન હોય [અથવા જે ખેડૂત હોવા છતાં [એવા વેચાણ, ભેટ, વિનિમય, ભાડાપટ્ટા અથવા ગીરણાં પછી, મહારાષ્ટ્ર કૃષિ જમીનો (હોલિંગ ઉપરની મર્યાદા) અધિનિયમ, ૧૯૬૧ હેઠળ નિર્ધારિત સીલિંગ વિસ્તારના બે-તૃતિયાંશથી વધુ જમીન ધારણ કરશે] અથવા જે કૃષિ મજૂર ન હોય] તેના હિતમાં માન્ય રહેશે નહીં: (મહા.૨૭ નું ૧૯૬૧) શરતે કે, આ બાબતમાં [રાજ્ય] સરકાર દ્વારા અધિકૃત કરાયેલ કલેક્ટર અથવા અધિકારી, નિર્ધારિત કરવામાં આવે તેવી શરતો ઉપર આવા વેચાણ, ભેટ, વિનિમય, ભાડાપટ્ટા અથવા ગીરણાં માટે પરવાનગી આપી શકે. સ્પષ્ટીકરણ:— આ ઉપકલમના હેતુઓ માટે, ‘ખેડૂત’ શબ્દપ્રયોગમાં કોઈપણ વ્યક્તિનો સમાવેશ થાય છે

૧ પાનું ૩૯ માંથી ૨૬ જે કોઈ જાહેર હેતુ માટે તેની જમીનના અધિગ્રહણના પરિણામે, તેની જમીનનો કબજો લેવાયાની તારીખથી દસ વર્ષથી વધુ ન હોય તેવી અવધિ માટે ભૂમિવિહોણો બન્યો હોય, તે આવા અધિગ્રહણના કારણે.

(૧અ) જ્યાં હસ્તાંતરણ કરવાની મંજૂરી જે કોઈ શરતના આધિન આપવામાં આવી હોય અને તેવી કોઈ શરતનો ભંગ કરવામાં આવે, ત્યાં જે જમીન અંગે તેવી મંજૂરી આપવામાં આવી હતી તે કલમ ૮૪સીસીની જોગવાઈઓ અનુસાર જમ થવા પાત્ર બનશે.

(૧બી) જ્યાં ઉપકલમ (૧) હેઠળ જમીનના કોઈપણ હસ્તાંતરણ માટે પરવાનગી આપવામાં આવે છે, ત્યાં તેવી જમીનનું કોઈપણ અનુગામી હસ્તાંતરણ ઉપકલમ (૧) ની જોગવાઈઓને આધીન રહેશે.

(૨) આ કલમમાં સમાવાયેલ કોઈ જોગવાઈને એવી માનવામાં આવશે નહીં કે જે કૃષિ મજૂર અથવા કારીગર [અથવા કોઈ અનુસંગી વ્યવસાય ચલાવતી વ્યક્તિ] ના હિતમાં રહેલાંક મકાન અથવા તેની જગ્યાનો અથવા તેને અનુસંગી કોઈ જમીનના વેચાણ, ભેટ, વિનિમય અથવા ભાડાપટ્ટાને પ્રતિબંધિત કરે.

(૩) આ કલમમાં સમાવિષ્ટ કોઈ જોગવાઈ એવી સહકારી સંસ્થાના હિતમાં, તેવી સંસ્થાએ આપેલ ઋણની સુરક્ષા તરીકે કરવામાં આવેલ કોઈ જમીનની કે તેમાંના કોઈ હિતની ગીરવે અંગે લાગુ પડશે નહીં અથવા લાગુ પડી હોવાનું માનવામાં આવશે નહીં [અથવા બોમ્બે કૃષિ દેવેદોર રાહત અધિનિયમ, ૧૯૪૭ ની કલમ ૨૪ હેઠળ અદાલત દ્વારા ગીરવે હોવાનું જાહેર કરાયેલ કોઈ હસ્તાંતરણ.] (બોમ્બે ૨૮ ઓફ ૧૯૪૭)

(૪) ઉપકલમ (૧) હેઠળ કરવામાં આવેલ કોઈપણ વેચાણ પર કલમ ૬૩એની કોઈ જોગવાઈ લાગુ પડશે નહીં.”

૭.૧ તેથી અધિનિયમની કલમ ૬૩ હેઠળ પરવાનગી ફરજિયાત હતી. અભિલેખ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે અરજી નામંજૂર કરવામાં આવી હતી. તે પરિસ્થિતિમાં, બંને અદાલતોએ કેસ પર વિચાર કરતી વખતે અભિલેખ પરના પુરાવાની યોગ્ય રીતે મૂળવણી કરી છે.

૮. માનનીય એકલ ન્યાયાધીશે નીચલી અદાલત દ્વારા કરવામાં આવેલા અવલોકનોનો વિચાર કરીને તેની પુષ્ટિ કરી છે. માનનીય એકલ ન્યાયાધીશ દ્વારા કરવામાં આવેલા સંબંધિત અવલોકનો નીચે મુજબ છે:

“જ્યાં સુધી બૉમ્બે ટેનન્સી અધિનિયમ હેઠળની પરવાનગીનો પ્રશ્ન છે, ત્યાં સુધી વેચાણના કરારના અમલીકરણથી એક વર્ષની અવધિની અંદર જ પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧ થી ૫ દ્વારા તે માટે પહેલેથી જ અરજી કરવામાં આવી હતી, જેને પ્રાંત અધિકારીએ નામંજૂર કરી હતી, જેમ કે આ ચુકાદાના પૂર્વવર્તી ભાગોમાં ચર્ચા કરવામાં આવી છે. બાબતની આ દૃષ્ટિએ, પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧ થી ૫ અથવા તે બાબતમાં પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧ થી ૭ ને ફરીથી સન્નિધાન થવાની અને બૉમ્બે ટેનન્સી અધિનિયમની કલમ ૬૩ હેઠળ પરવાનગી માટે અરજી કરવાની આવશ્યકતા નથી. જોકે, શ્રી નાણાવટીએ બૉમ્બે ટેનન્સી અધિનિયમની કલમ ૬૩ માં થયેલ કાનૂની ફેરફારો અંગે, જેટલું તે ગુજરાત રાજ્ય માટે ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ અધિનિયમ, ૧૯૭૬ ના સંદર્ભમાં લાગુ પડે છે, તેવી દલીલ કરી છે. બૉમ્બે ટાઉન પ્લાનિંગ અધિનિયમની કલમ ૬૩ માં જોગવાઈ છે કે આ અધિનિયમમાં જોગવાઈ કરેલ હોય તે સિવાય, (એ) કોઈપણ જમીન અથવા તેમાંના હિતનું કોઈ વેચાણ (જેમાં સિવિલ અદાલતના હુકમનામાના અમલમાં થયેલ વેચાણ અથવા જમીન મહેસૂલની બાકી રકમ અથવા જમીન મહેસૂલની બાકી તરીકે વસૂલ કરી શકાય તેવી રકમની વસૂલાત માટે થયેલ વેચાણનો સમાવેશ થાય છે), ભેટ, વિનિમય અથવા ભાડે આપવું, અથવા (બી) કોઈપણ જમીન અથવા તેમાંના હિતનું એવું ગીરું, જેમાં ગીરું મુકાયેલ મિલકતનો કબજો ગીરુંદારને સોંપવામાં આવે, અથવા (સી) કોઈપણ જમીન અથવા તેમાંના હિતના વેચાણ, ભેટ, વિનિમય, ભાડે આપવું અથવા ગીરું બાબત લખિત દસ્તાવેજ દ્વારા કરવામાં આવેલ કોઈ કરાર, તેવા વ્યક્તિના હિતમાં અમાન્ય ગણાશે નહીં, જે ખેડૂત નથી, અથવા જે ખેડૂત હોય છતાં માલિક તરીકે કે ભાડૂત તરીકે અથવા અંશતઃ માલિક અને અંશતઃ ભાડૂત તરીકે

વ્યક્તિગત ખેતી કરે છે અને સીલિંગ ક્ષેત્રફળ કરતાં ઓછું નહીં એટલી જમીન ખેતી કરતો હોય, અથવા જે કૃષિ મજૂર નથી. આ કલમના પરંતુક દ્વારા કલેક્ટર અથવા આ હેતુ માટે રાજ્ય સરકાર દ્વારા સત્તાધિકૃત અધિકારીને પણ વધુ સત્તા આપવામાં આવી છે, જે નિર્ધારિત શરતો પર આવું વેચાણ, ભેટ, વિનિમય, ભાડે આપવું અથવા ગીરૂં માટે પરવાનગી આપી શકે. પ્રાંત અધિકારી નિશ્ચિતપણે આ કલમ હેઠળ પરવાનગી આપવા સત્તાધિકૃત અધિકારી હતા અને તેમણે પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧ થી ૫ ને આવી પરવાનગી આપવાનો પહેલેથી જ ઇનકાર કર્યો હતો. પરિણામે, આ જોગવાઈના પ્રકાશમાં, પ્રથમ તબક્કે, એટલે કે, પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧ થી ૫ દ્વારા પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૮ થી ૧૨ ના પક્ષે અમલમાં મુકાયેલ વેચાણનો કરાર

૧૫નું ૨૮ માંથી ૩૯ માન્ય રહેશે નહીં, તેમજ પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૮ થી ૧૨ દ્વારા અપીલકર્તાઓના પક્ષે કરવામાં આવેલો બીજો કરાર પણ માન્ય રહેશે નહીં. નીચલી અદાલતે અવલોકન કર્યું છે કે પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૮ થી ૧૨ તેમજ અપીલકર્તાઓ ખેતીકર્તા નથી. આ નિષ્કર્ષ નોંધપરના પુરાવાના આધારે પ્રાપ્ત કરવામાં આવ્યો હતો.

૩૨ શ્રી નાણાપટ્ટીએ તેમ છતાં દલીલ કરી કે દાવાની બાકીગીરી દરમિયાન, ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ અને અર્બન ડેવલપમેન્ટ અધિનિયમ, ૧૯૭૬ સક્રિય અમલમાં હતો અને આ અધિનિયમની કલમ ૧૨૧માં જોગવાઈ હતી કે ટાઉન પ્લાનિંગ યોજનાઓ હેઠળના વિસ્તારોમાં ભાડેતંત્ર અધિનિયમની જોગવાઈઓ લાગુ પડશે નહીં. આ જોગવાઈને ધ્યાનમાં લેતાં, ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ અને અર્બન ડેવલપમેન્ટ અધિનિયમની યોજનામાં સમાવેશ પામેલા વિસ્તારમાં બોમ્બે ભાડેતંત્ર અધિનિયમની જોગવાઈઓ લાગુ પડશે નહીં. પરંતુ, આ કલમ ગુજરાત અધિનિયમ ક્રમાંક ૪ સન ૧૯૮૬ દ્વારા ૧૨/૦૬/૧૯૮૫થી કાઢી નાખવામાં આવી હતી. તેથી તેમણે દલીલ કરી

કે ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ અધિનિયમ, ૧૯૭૬ની જોગવાઈઓ સન ૧૯૮૪માં ચુકાદો આપવામાં આવ્યો ત્યારે અમલમાં હતી અને કલમ ૧૨૧ માત્ર ૧૨/૦૬/૧૯૮૫થી કાઢી નાખવામાં આવી હતી, અને તેથી કોઈ મંજૂરી આવશ્યક નહોતી. જોકે, તેના માટે બે બાબતો જોવાની થાય છે. પ્રથમ તો એ કે શું દસ્તાવેજ પરના પુરાવાઓમાંથી એ સ્થાપિત થયું છે કે જે પ્લોટો વેચાણના કારણે વિષય હતા તે વાસ્તવમાં ટાઉન પ્લાનિંગ યોજનામાં સમાવેશ પામેલા હતા કે નહીં. નીચલી અદાલતે દસ્તાવેજ પરના પુરાવામાંથી, એટલે કે વાદીપક્ષના બે સાક્ષીઓના નિવેદનો પરથી, નોંધ્યું છે કે બે પ્લોટો કૃષિ ઝોનમાં આવેલ હતા અને ટાઉન પ્લાનિંગ યોજનાને રાજ્ય સરકારે મંજૂરી આપી નહોતી. તેના માટે તેમણે પી.ડબ્લ્યુ. ક્રમાંક ૨ – કીર્તિકુમાર આર. શાહના નિવેદન પર આધાર મૂક્યો છે. તેઓ એ.યુ.ડી.એ.માં સહાયક ટાઉન પ્લાનિંગ અધિકારી તરીકે ફરજ બજાવતા હતા. તેમણે જણાવ્યું કે તેઓ દાવાની જમીનો તથા નજીકની જમીનોનો નકશો અને નોંધપોથી સાથે લાવ્યા હતા. તેમના કાર્યાલય દ્વારા ૧૮.૧.૧૯૮૩ના રોજ રાજ્ય સરકારને મંજૂરી માટે મોકલવામાં આવેલો નકશો સરકાર સમક્ષ બાકી હતો અને આજદિન સુધી કોઈ મંજૂરી આપવામાં આવી નહોતી. તેમનું નિવેદન ૧૨.૧૨.૧૯૮૩ના રોજ નોંધવામાં આવ્યું હતું. તેમણે વધુમાં જણાવ્યું કે સર્વે ક્રમાંક ૨૩૬ની જમીન રહેણાંક ઝોનમાં આવતી નથી અને તે કૃષિ ઝોનમાં આવેલ છે. તેવી જ રીતે, તેમણે જણાવ્યું

૧પાનું ૨૯ માંથી ૩૯ કે સર્વે નં. ૨૩૪ની જમીનમાંથી કેટલીક જમીન રહેણાંક ઝોનમાં છે અને કેટલીક ખેતી ઝોનમાં છે. પી.ડબ્લ્યુ. નં. ૩ હસમુખભાઈ પટેલે પણ તે જ રીતે જણાવ્યું છે કે દાવાની જમીન ખેતી ઝોનમાં આવેલ છે અને તેથી બોમ્બે ટેનન્સી અધિનિયમની કલમ ૬૩ હેઠળ પરવાનગી વિના તે કોઈ બિનખેડૂત વ્યક્તિને વેચી શકાય તેમ નથી. આમ, વાદીઓના પુરાવાથી પણ એ શંકાસ્પદ બને છે કે વેચાણના

કરાર હેઠળ આવતાં તે બે પ્લોટો સંબંધિત તારીખે ટાઉન પ્લાનિંગ યોજનામાં આવતા હતા કે નહીં. તેથી, બોમ્બે ટેનન્સી અધિનિયમની કલમ ૬૩નો પ્રતિબંધ દૂર થઈ શક્યો ન હતો.

અગાઉ ઉદ્દેખ મુજબ, ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ અધિનિયમની કલમ ૧૨૧ ને ૧૨/૦૬/૧૯૮૫ થી અમલમાં આવે તે રીતે કાઢી નાખવામાં આવી હતી. તેનો પ્રભાવ એવો રહેશે કે ત્યારબાદ વિવાદિત જમીન પર બોમ્બે ટેનન્સી અધિનિયમની કલમ ૬૩ ની જોગવાઈઓ લાગુ પડશે અને કારણ કે વેચાણ માટે સક્ષમ પ્રાધિકારીએ પરવાનગીનો ઇનકાર કર્યો હતો, વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકી શકાયો ન હોત. આથી, મારા અભિપ્રાય મુજબ, અનુગામી ઘટનાઓ પણ વાદીઓને વિશિષ્ટ અમલ માટેનો હુકમનામો મેળવવામાં મદદરૂપ થશે નહીં.

આ તબક્કે આ બાબત દર્શાવવી સંબંધિત છે કે સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૨૦ને ધ્યાનમાં રાખીને વિશિષ્ટ પાલન માટેની ડિકી આપવાનો ઇનકાર કરવામાં વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ થવો જોઈએ કે નહીં. કલમ ૨૦માં નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યું છે કે વિશિષ્ટ પાલન માટેના દાવામાં ડિકી આપવાનો અધિકારક્ષેત્ર વિવેકાધીન છે અને માત્ર એટલા માટે કે આવો રાહત કાયદેસર રીતે આપી શકાય છે, અદાલત એવો રાહત આપવા બંધાયેલ નથી. પરંતુ અદાલતનો વિવેકાધિકાર મનમાનો નથી, પરંતુ સચોટ અને ચુકિતસંગત છે, જે ન્યાયિક સિદ્ધાંતો દ્વારા માર્ગદર્શિત છે અને અપીલી અદાલત દ્વારા સુધારણા પામવા સક્ષમ છે. તેથી, સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૨૦(૧) હેઠળ જે જોગવાઈ કરવામાં આવી છે તે એ છે કે વિશિષ્ટ પાલન માટેના દાવામાં ડિકી આપવાનો અદાલતનો અધિકારક્ષેત્ર વિવેકાધીન છે. જોકે, આ વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ સચોટ અને સ્થાપિત ન્યાયિક સિદ્ધાંતોના આધારે ન્યાયસંગત રીતે કરવો જરૂરી છે અને

તેનો ઉપયોગ મનમાની રીતે થવો જોઈએ નહીં. કલમ ૨૦ની ઉપકલમ (૨)માં કેટલીક દૃષ્ટાંતરૂપ પરિસ્થિતિઓ આપવામાં આવી છે જેમાં અદાલત યોગ્ય રીતે તેનો ઉપયોગ કરી શકે છે

૧પાનું ૩૦ માંથી ૩૯ નિશ્ચિત પાલન માટે દાવો ડિક્કી ન કરવાની વિવેકસત્તા. આ કલમમાં એવા ત્રણ દૃષ્ટાંત આપવામાં આવ્યા છે કે જેમાં નિશ્ચિત પાલનની ડિક્કી આપવાનો ઇનકાર કરી શકાય. તેવી પરિસ્થિતિઓમાંની એક વિશિષ્ટ રાહત અધિનિયમની કલમ ૨૦(૨)(સી) હેઠળ કલ્પવામાં આવી છે, જેમાં એવું કહેવામાં આવ્યું છે કે જ્યાં પ્રતિવાદીએ એવી પરિસ્થિતિઓમાં કરારમાં પ્રવેશ કર્યો હોય કે જે કરારને રદયોગ્ય બનાવતી ન હોય, પરંતુ નિશ્ચિત પાલન અમલમાં મૂકવું અસમાનતાપૂર્ણ બને. મારા મતે, સ્પષ્ટ કારણસર નિશ્ચિત પાલનની ડિક્કી આપવી અસમાનતાપૂર્ણ છે કે પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૮ થી ૧૨ના હિતમાં કરવામાં આવેલ પ્રથમ કરાર પરશોત્તમદાસ બાબરભાઈ અને પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧ થી ૪ દ્વારા ૨૯.૧૧.૧૯૭૧ના રોજ કરવામાં આવ્યો હતો. બીજો કરાર પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૮ થી ૧૨ દ્વારા વાદીઓના હિતમાં ૨૫.૩.૧૯૭૨ના રોજ કરવામાં આવ્યો હતો. પ્રશ્ન એ છે કે આ અપીલમાં, વેચાણના કરાર પછી ૨૮ અથવા ૨૯ વર્ષ વીતી ગયા બાદ, એ જ શરતો અને નિયમો પર, જેના આધારે કરારો કરવામાં આવ્યા હતા, વેચાણના કરારના નિશ્ચિત પાલનની ડિક્કી આપવી સમાનતાસંગત છે કે નહીં. ન્યાયિક નોંધ લેવામાં આવી શકે છે કે ત્રણ દાયકાના ગાળામાં જમીનની કિંમતો ખૂબ વધી ગઈ છે અને પ્રતિવાદી-પ્રત્યુત્તરદાતાઓને મૂળ કરારોમાં સમાવિષ્ટ એ જ શરતો અને નિયમો પર વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવા માટે બાધ્ય કરવું અસમાનતાપૂર્ણ બનશે. દાવામાં નિશ્ચિત પાલનની ડિક્કી આપવી એ કારણે પણ અસમાનતાપૂર્ણ છે કે વાદીઓએ રૂપિયા ૭૫,૦૦૦/- જેટલા નુકસાનની પણ માંગણી કરી હતી, જે દર્શાવે છે કે તેમણે જમીનની કિંમતોમાં થયેલા વધારાને સ્વીકાર્યો

છે. જ્યારે તેમણે વ્યાજ સાથે બાનાખતની રકમની પરતફેર ઉપરાંત રૂપિયા ૭૫,૦૦૦/- ગુકસાનની માંગણી કરી હોય, ત્યારે વેચાણના કરારમાં દર્શાવેલ એ જ પ્રતિફળ પર નિશ્ચિત પાલનની ડિકી આપવી અસમાનતાપૂર્ણ છે. આ તમામ વર્ષોમાં જમીનનો કબજો પ્રત્યુત્તરદાતા ક્રમાંક ૧ થી ૭ પાસે જ રહ્યો હતો. આ બાબતે કોઈ વિવાદ નથી, કારણ કે કબજો સોંપવાની ડિકીની પણ વાદીઓએ માંગણી કરી છે.

એ.આઈ.આર. ૧૯૬૫ એસ.સી. માં અહેવાલિત મેડમસેઝી સત્યનારાયણા વિ./એસ.

જી. ચેલોજી રાવનો કેસ

૧૫૪ ૩૧ માંથી ૩૯

શ્રી નાણાવટી દ્વારા આધારિત ૧૪૦૫ તેમને વિશિષ્ટ પાલન માટેની ડિકી મેળવવાનો હક આપતું નથી. આ અપીલમાં વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ યોગ્ય રીતે અને સ્થિર થયેલ ન્યાયિક સિદ્ધાંતો મુજબ કરવામાં આવી રહ્યો છે, મનસ્વી રીતે નહીં.

ઉપરોક્ત ચર્ચાઓના પરિપ્રેક્ષ્યમાં, મારું મત એવું છે કે માત્ર વાદીઓ તેમની તરફથી કરારનું પાલન કરવા માટે તૈયાર અને ઈચ્છુક હતા એટલા કારણે તેમને વેચાણના કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટે હુકમનામું મેળવવાનો હક પ્રાપ્ત થતો નથી. ઉપર ચર્ચા કરાયા મુજબ, કરાર નિર્ધાર્ય બની ગયો છે, તેથી વિશિષ્ટ પાલન માટે કોઈ હુકમનામું આપી શકાય તેમ નથી. વધુમાં, બોમ્બે ટેનન્સી એન્ડ એગ્રીકલ્ચરલ લેન્ડ્સ અધિનિયમની કલમ ૬૩ ના પ્રતિબંધને ધ્યાનમાં લેતા, કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટે કોઈ હુકમનામું આપી શકાય તેમ નહોતું. ત્યારબાદની ઘટનાઓ, અર્થાત્, વિધાનાત્મક ફેરફારો પણ વાદીઓને વિશિષ્ટ પાલન માટે હુકમનામું મેળવવાનો હક આપતા નથી

અને અંતે, કેસના તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓમાં વિશિષ્ટ પાલન માટે હુકમનામું આપવું અસમાનતાપૂર્ણ છે.

વિચારણા માટેનો આગળનો પ્રશ્ન એ છે કે શું વાદીઓ બાનાની રકમની પરતફેર મેળવવા હકદાર છે અને જો હોય તો કયા પ્રતિવાદીઓ પાસેથી. નીચલી અદાલતે એવું ઠરાવ્યું છે કે વાદીઓએ પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૮ થી ૧૨ ને ચૂકવેલી બાનાની રકમની પરતફેર આ પ્રતિવાદીઓ પાસેથી મેળવવા હકદાર છે અને પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧ થી ૭ પાસેથી નહિ. પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧ થી ૭ તરફથી હાજર વિદ્વાન વકીલ શ્રી દેસાઈએ દલીલ કરી કે કરારની પરસ્પરતા ન હોવાને કારણે અને વધુમાં આ પ્રતિવાદીઓએ કોઈ બાનાની રકમ પ્રાપ્ત કરી ન હોવાથી, તેઓ વાદીઓને કોઈ બાનાની રકમ પરત આપવા માટે જવાબદાર નથી. તેમ છતાં, હું શ્રી દેસાઈની આ દલીલો સાથે સંમત થતો નથી. ચુકાદાના ઉપરોક્ત ભાગમાં અગાઉથી જ દર્શાવવામાં આવ્યું છે કે પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧ થી ૭ પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૮ થી ૧૨ના હિતમાં અથવા પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૮ થી ૧૨ જે કોઈ વ્યક્તિના હિતમાં વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકાવવા ઇચ્છે તેના હિતમાં વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવા બંધાયેલા હતા. એટલું જ નહીં કે પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૮ થી ૧૨ એ વાદીઓ પાસેથી બાનાની રકમ પ્રાપ્ત કરી હતી પરંતુ the

૧પાનું ૩૨ માંથી ૩૯ પ્રથમ વેચાણ કરાર તા. ૧૭.૧૧.૧૯૭૨ ના કર્તાઓ એવા પ્રતિવાદીઓએ પ્રતિવાદી નં. ૮ થી ૧૨ પાસેથી પણ રૂપિયા ૨,૦૦૦/- અને રૂપિયા ૫,૦૦૦/- ની બે હપ્તામાં બાનાની રકમ પ્રાપ્ત કરી હતી. તેથી, મારા મત અનુસાર, નીચલી અદાલતે પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૭ સામે બાનાની રકમની પરતફેર અંગે હુકમનામું આપવાનો ઇનકાર કરીને ભૂલ કરી હતી. તથાપિ, એ સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે કે રૂપિયા ૨૦,૦૦૦/- ની બાનાની રકમની પરતફેર માટે, પ્રતિ વર્ષ ૧૨% ના દરે વ્યાજ સહિત,

હુકમનામું પ્રતિવાદીઓ સામે સંયુક્ત હુકમનામું રહેશે અને જો ફરીયાદીઓ આ હુકમનામાનો અમલ પ્રતિવાદી નં. ૧ થી ૭ સામે ચલાવે, તો આ પ્રતિવાદીઓ બાકી રકમની વસૂલી માટે પ્રતિવાદી નં. ૮ થી ૧૨ સામે કાર્યવાહી કરવા હકદાર રહેશે. હુકમનામું આ તમામ પ્રતિવાદીઓ સામે છે અને પ્રતિવાદી નં. ૮ થી ૧૨ સંયુક્ત તથા વ્યક્તિગત રીતે જવાબદાર રહેશે.

શ્રી નાણાવટીએ વધુમાં દલીલ કરી કે કરારભંગ બદલ વાદીઓએ દાવો કરેલ રૂ. ૭૫,૦૦૦/- જેટલી નુકસાની માટેની ડિકી મંજૂર કરવા ઇનકાર કરીને નીચલી અદાલતે ભૂલ કરી હતી. સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટની કલમ ૨૧માં જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટેના દાવામાં વાદીઓ તેના ભંગ બદલ એવી અમલવારીની વધારામાં અથવા તેના સ્થાને વળતરનો દાવો પણ કરી શકે છે. કલમ ૨૧ની ઉપકલમ (૪)માં જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે આ કલમ હેઠળ આપવામાં આવનાર કોઈપણ વળતરની રકમ નક્કી કરતી વખતે, અદાલત ઇન્ડિયન કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટ, ૧૮૭૨ની કલમ ૭૩માં નિર્દિષ્ટ સિદ્ધાંતો દ્વારા માર્ગદર્શિત રહેશે. મેં વાદપત્રમાં કરાયેલા આક્ષેપો તેમજ વાદી ગુણવંતલાલ રતનચંદના નીચલી અદાલત દ્વારા નોંધાયેલા નિવેદનોનું પરીક્ષણ કર્યું છે. વાદપત્રમાં વળતરની રકમ એકમુષ્ટ રીતે દર્શાવવામાં આવી છે. જો વળતર ઇન્ડિયન કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૩ મુજબ ગણતરી કરવાનું હોય, તો એવા કેસોમાં વળતર વેચાણ કરારની તારીખે જમીનની બજાર કીમત અને કરારભંગની તારીખે તેની બજાર કીમત વચ્ચેનો તફાવત હોવો જોઈએ. આ કરારભંગનો કેસ નથી, તેથી ઇન્ડિયન કોન્ટ્રાક્ટ એક્ટની કલમ ૭૩ લાગુ પડશે નહીં. વધુમાં, ના દષ્ટિએ

૧પાનું ૩૩ માંથી ૩૯ વાદીઓને ક્યો વળતર ફાળવવો જોઈએ તે અંગેના વિશિષ્ટ પુરાવાના અભાવે, રૂપિયા ૭૫,૦૦૦/- માટે તેમની અચાનક કરાયેલી માંગણી

સ્વીકારી શકાતી નથી. તેથી, શ્રી નાણાવટીની આ દલીલમાં મને કોઈ બળ જણાતું નથી.”

૯. અમારો મત એ છે કે નીચેની અદાલતોએ અધિનિયમ હેઠળ વિશિષ્ટ રાહત મંજૂર કરવામાં કોઈ ભૂલ કરી નથી. મૂળ માલિક શ્રી પરશોત્તમદાસ બાબરભાઈ પટેલે પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૮ થી ૧૨ના હિતમાં તા. ૨૯.૧૧.૧૯૭૧ના રોજ વેચાણ કરાર કર્યો હતો અને ત્યારબાદ બોમ્બે ટેનન્સી અધિનિયમની કલમ ૬૩ હેઠળ પ્રાંત અધિકારીને સંબોધી તા. ૨૫.૦૪.૧૯૭૨ના રોજ અરજી કરીને વિવાદિત જમીન પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૮ થી ૧૨ના હિતમાં વેચવા માટે અરજી કરી હતી. પક્ષકારો વચ્ચે આ બાબતે કોઈ વિવાદ નથી કે પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૮ થી ૧૨એ તા. ૨૩.૦૫.૧૯૭૨ના રોજના વેચાણ કરાર દ્વારા વિવાદિત જમીન મૂળ વાદી, એટલે કે હાલના અપીલકર્તાને વેચવા સંમત થયા હતા. પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૮ થી ૧૨ અને હાલના અપીલકર્તા વચ્ચે થયેલા આ અનુવર્તી વેચાણ કરારના વિકાસને ધ્યાનમાં લેતાં, મૂળ જમીનમાલિક શ્રી પરશોત્તમદાસ બાબરભાઈ પટેલ પુષ્ટિકારક પક્ષકાર ન હતા, તેમ છતાં તેમણે બોમ્બે ટેનન્સી અધિનિયમની કલમ ૬૩ હેઠળ હાલના અપીલકર્તાના હિતમાં વિવાદિત જમીન વેચવાની પરવાનગી માગતી તા. ૦૧.૦૬.૧૯૭૨ની અરજી કરી હતી. તા. ૦૧.૦૬.૧૯૭૨ની અરજીનું પુનરુત્પાદન કરવું યોગ્ય રહેશે અને તે નીચે મુજબ ઉદ્ઘૂત કરવામાં આવે છે: “ પટેલ પરશોત્તમ બાબરભાઈ, બોડકદેવ ખાતે

તારીખ: ૧.૬.૧૯૭૨

પ્રાંત અધિકારી, વિરમગામ.

સવિનય, હું પટેલ પરશોત્તમ બાબરભાઈ, બોડકદેવનો રહેવાસી, વિનંતી કરું છું કે હું ધરાવું છું

૧પાનું ૩૪ માંથી ૩૯ મેં આપ શ્રીને, તારીખ રપ.૪.૧૯૭૨ના રોજ, બોડકદેવના સર્વે નં. ૨૩૪/૨ અને ૨૩૬/૨ ધરાવતી જમીન ભાનુમતી કુંદનલાલ ત્રિવેદી તથા અન્યને ટેનન્સી અધિનિયમની કલમ ૬૩ હેઠળ વેચવાની મને પરવાનગી આપવામાં આવે તે માટે અરજી કરી હતી. પરંતુ, હવે, ઉક્ત વ્યક્તિઓના બદલે, હું ઉક્ત નંબરો નીચે દર્શાવેલ વ્યક્તિઓને વેચવા ઇચ્છું છું:

૧. શ્રી ગુણવંતલાલ રતનચંદ શાહ. ૨. શ્રી અજિતભાઈ રતનચંદ શાહ. ૩. શ્રી સંદીપ રતનચંદ શાહ

આથી, વિનંતી કરવામાં આવે છે કે હવે આ નંબરો ઉપરોક્ત ત્રણ વ્યક્તિઓને વેચવાની મંજૂરી આપવામાં આવે. તેની સાથે રેકૉર્ડની એક નકલ જોડેલ છે.

તારીખ : એસડી/ – પટેલ પરશોત્તમ

બાબરભાઈ

પ્રતિ મોકલેલ નકલ: ૧. મામલતદાર, તાલુકા દસ્ક્રોઈ.

૨. તલાટી, બોડકદેવ "

૯.૧ ભાડેદારી અધિનિયમની કલમ ૬૩ હેઠળ પરવાનગી માટેની અરજીને પ્રાંત અધિકારીએ તારીખ ૨૯.૦૮.૧૯૭૨ના આદેશ દ્વારા નામંજૂર કરી હતી, જે નીચે મુજબ છે:

" ક્રમાંક ટી.એન.સી.વી. ૧૦૮૩ પ્રાંત અધિકારી કચેરી, વિરમગામ પ્રાંત, અમદાવાદ

તારીખ : ૨૯.૮.૧૯૭૨

શ્રી પરશોત્તમ બાબરભાઈ, બોડકદેવ, તાલુકો દાસકોઈ ખાતે નિવાસી.

વિષય : પરવાનગી મંજૂર કરવા બાબત

ભાડેદારી અધિનિયમની કલમ ૬૩ હેઠળ ગામ બોડકદેવ, તાલુકો દાસકોઈના સર્વે નં. ૨૩૬/૨ અને ૨૩૪/૨ ધરાવતી જમીન વેચવા બાબત ૩૯ માંથી પાનું ૩૫

ઉપર નોંધાયેલ વિષય બાબતે આપની તારીખ ૨૫.૪.૧૯૭૨ની અરજીના સંદર્ભમાં, આપને જાણ કરવાની છે કે:

સર્વે નં. ૨૩૪/૨, એકર ૦-૨૪ ગુંઠા તથા સર્વે નં. ૨૩૬/૨, એકર ૧-૨૧ ગુંઠા, ગામ બોડકદેવ, તાલુકો દાસકોઈની જમીન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની હદથી ૧૬ કે.એમ્સ.ની અંદર આવેલી હોવાથી અને તેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૦૦૦૦ ચો. મીટરથી વધુ હોવાથી, ખાલી જમીન અધિનિયમ મુજબ વેચાણ કરવાની પરવાનગી આપી શકાતી નથી. તેથી, કૃપા કરીને નોંધ લેશો કે તમારી અરજી નામંજૂર કરવામાં આવે છે.

આપનો વિશ્વાસુ, એસડી/ – અસ્પષ્ટ.

પ્રાંત અધિકારી, વિરમગામ પ્રાંત, અમદાવાદ

નકલ મોકલવું : મામલતદાર, દસ્કોઈને માહિતી માટે”

૯.૨ અપીલકર્તા તરફથી રજૂ થયેલ શિષ્ટ પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી નાણાવટીની આ દલીલ કે ભાડેદારી અધિનિયમની ધારા ૬૩ હેઠળની ૨૫.૦૪.૧૯૭૨ તારીખની અરજી અંગે પ્રાંત અધિકારીએ પરવાનગી નકારી દીધી હતી અને ત્યારબાદની ૦૧.૦૬.૧૯૭૨ તારીખની અરજીનો આજટિન સુધી નિર્ણય કરવામાં આવ્યો નથી, તે સ્વીકાર્ય નથી. અમારા મત

મુજબ, આ રજૂઆતમાં કોઈ જ વજન નથી, કારણ કે અમે વિચારપૂર્વકના મત પર છીએ કે ૦૧.૦૬.૧૯૭૨ તારીખની અરજી ૨૫.૦૪.૧૯૭૨ તારીખની પ્રથમ અરજીના અનુસંધાનમાં કરવામાં આવેલી હતી અને તેથી અમે આ મત ધરાવીએ છીએ કે બન્ને અરજીઓ એક જ અર્થે ઓળખીલીન થઈ ગઈ છે. પ્રાંત અધિકારીએ પોતાના ૨૯.૦૮.૧૯૭૨ તારીખના પત્ર દ્વારા ૨૫.૦૪.૧૯૭૨ તારીખની અરજીનો અસ્વીકાર કર્યો હતો, તે બન્ને અરજીઓના અસ્વીકાર સમાન છે.

૧૫૪ ૩૬ માંથી ૩૯

૯.૩ કરારના ભાગનું વિશિષ્ટ પાલન શરતી રીતે મંજૂર કરી શકાય કે કેમ, તે પ્રશ્ન અંગે, વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે સ્પેસિફિક રિલીફ્સ એક્ટની કલમ ૧૨નું યોગ્ય રીતે મૂળપણ કર્યું છે અને તે નિષ્કર્ષે પહોંચ્યા છે કે વેચાણના કરારમાં બે પ્લોટો, નામે ૨૩૬/૨, ક્ષેત્રફળ ૬૨૯૨ ચો. યાર્ડ અને ૨૩૪/૨, ક્ષેત્રફળ ૧૬૯૪ ચો. યાર્ડ, સમાવિષ્ટ હતા અને પરિણામે, આ કેસના તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓમાં કરારના ભાગીય પાલન માટે હુકમનામું આપવું શક્ય ન હતું અને આ અપીલમાં પણ શક્ય નથી. નોંધવું આવશ્યક છે કે પૂરક કરારમાં રહેલી શરતો અનિશ્ચિત હતી, જેના કારણે કરાર અનિશ્ચિત બન્યો હતો અને અનિશ્ચિત ઘટનાઓના બનવા પર આધારિત આવા અનિશ્ચિત કરારોનું વિશિષ્ટ અમલીકરણ થઈ શકતું ન હતું. વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે યોગ્ય રીતે ઠરાવ્યું છે કે પરસોત્તમ બાબરભાઈ દ્વારા કરાયેલ અરજી પ્રાંત અધિકારી દ્વારા નામંજૂર કરવામાં આવેલ હોવાથી, ઉક્ત વેચાણ કરારના અનુસંધાને વેચાણખત અમલમાં મૂકવા માટે તે વેચાણ કરાર આધાર બની શકતો નહોતો.

૯.૩ વધુમાં, તેમાંથી એવું પણ પ્રગટ થાય છે કે પ્રાર્થના માત્ર તા. ૨૩.૦૫.૧૯૭૨ના કરાર માટે જ કરવામાં આવી છે અને મૂળ જમીનમાલિક તથા પ્રતિવાદી નં. ૮ થી ૧૨ વચ્ચેના અગાઉના તા. ૨૯.૧૧.૧૯૭૧ના કરારના સોંપણ બાબતે કોઈ પ્રાર્થના કરવામાં આવી નથી. કલમ ૬૩(સી)ની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં લેતા સ્પષ્ટ થાય છે કે કોઈ વધારાની હુકમનામું પસાર કરી શકાય તેમ નહોતું. પ્રાર્થના માત્ર તા. ૨૩.૦૫.૧૯૭૨ના કરાર અંગે જ છે, જેમાં મૂળ માલિકો કરારના પક્ષકાર નહોતા અને અગાઉના કરારના સોંપણ માટે કોઈ પ્રાર્થના કરવામાં આવી નથી. કરાર અધિનિયમની કલમ ૩૨ને ધ્યાનમાં લેતા, ગણોત્તર દ્વારા અધિનિયમની કલમ ૬૩ હેઠળ પરવાનગી નકારવામાં આવ્યા પછી વધુ કોઈ ઘટના બનવાની બાકી રહેતી નથી અને તેના પર

૧૫નું ૩૭ માંથી ૩૯ તેના વિરુદ્ધ, પરવાનગી આપવાનો ઇનકાર થતાં એ સ્પષ્ટ બને છે કે કરારનું પાલન કાયદા દ્વારા પ્રતિબંધિત બની ગયું, અને ઇનકારનો આદેશ અપ્રતિહત રહ્યો ત્યારે વધુ કોઈ અનિશ્ચિતતા બાકી રહી નહોતી.

૯.૪ ઉપરોક્ત ચર્ચાને ધ્યાનમાં લેતા, કોઈપણ પક્ષ દ્વારા બારમાં ઉલ્લેખિત નજીરોના વિગતવાર વિશ્લેષણનો ભાર આ ચુકાદા પર મૂકવો જરૂરી નથી.

૧૦. તેમ છતાં, અપીલકર્તાઓ દ્વારા કરવામાં આવેલી વૈકલ્પિક પ્રાર્થનાને ધ્યાનમાં લેતા, અમારું માનવું છે કે તે વિચારણા પાત્ર છે. અમે વૈકલ્પિક પ્રાર્થના સ્વીકારીએ છીએ અને તે અનુસાર, નીચલી અદાલતે આપેલ રૂપિયા ૨૦૦૦૦/- પર ૧૨% વ્યાજ ઉપરાંત, અપીલકર્તાઓને રૂપિયા ૭૫,૦૦૦/- જેટલી નુકસાનીની રકમ ૯% વ્યાજ સાથે આપવી યોગ્ય ગણીએ છીએ.

૧૧. ઉપરોક્ત પરિસ્થિતિઓમાં, અપીલ આંશિક રીતે મંજૂર કરવામાં આવે છે. અપીલકર્તાઓને રૂપિયા ૭૫,૦૦૦/- ની વધારાની રકમ વાર્ષિક ૯% વ્યાજ સાથે, દાવાની તારીખથી લઈ વસૂલાત થાય ત્યાં સુધી, પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧ થી ૬ તથા નવા ઉમેરાયેલા પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧૪ પાસેથી પ્રમાણસર ચૂકવવામાં આવશે. નિર્દિષ્ટ પાલન માટેની પ્રાર્થના બાબતે અપીલ મંજૂર કરવામાં આવતી નથી.

૧૨. આ તબક્કે શ્રી નાણાવટીએ આજદિન સુધી અમલમાં રહેલી રાહત ચાલુ રાખવા વિનંતી કરી છે. અમારા મત મુજબ આ વિવાદિત કાર્યવાહી ૧૯૭૪થી ચાલી રહી છે અને જ્યારે આ અદાલતે અપીલમાં કોઈ ગુણદોષ મળ્યો નથી ત્યારે રાહતને વધુ ચાલુ રાખવાથી કોઈ ફળદાયી હેતુ સિદ્ધ થવાનો નથી. અમે રાહતને વધુ કોઈ સમય માટે લંબાવવા ઇચ્છુક નથી. તેથી વિનંતી નામંજૂર કરવામાં આવે છે.

૧પાનું ૩૮ માંથી ૩૯

(કે.એસ. ઝવેરી, ન્યાયમૂર્તિ.)

(એ.જી. ઉરાઈઝી, ન્યાયાધીશ) દિવ્યા

The translation of this judgment has been provided by M/s Hyperlink E-Solutions Pvt. Ltd.

=====

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